



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
 ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της  
 Αριθμ. Συνεδρίασης: 28 / 21-11-2012  
 Αριθμ. Απόφασης: 721 / 2012

**ΘΕΜΑ:** Προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων γης που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά για την περιοχή επέκτασης «Άνω Καμενίκα-Ιμαρέτ» του Δήμου Σερρών.

Στις Σέρρες και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την 21<sup>η</sup> του μηνός **ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ** του έτους **2012**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:00** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **28/15-11-2012** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τ.Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο 41 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 38 δηλαδή:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ:**

Παπαβασιλείου Βασίλειος (Πρόεδρος Δ.Σ.)  
 Δινάκης Κων/νος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)  
 Χουρουζίδης Νικόλαος (Γραμματέας Δ.Σ.)  
 Αγιαννίδου-Αρβανίτη Σταυρούλα

Καλαϊτζίδης Βασίλειος  
 Κατιρτζόγλου Βασίλειος  
 Κοτρώνης Παναγιώτης  
 Μερετούδης Δημήτριος  
 Μηλίδης Θεόδωρος  
 Μοσχολιός Ζωγράφος  
 Μπιτζίδου-Σαρακενίδου Σοφία  
 Μυστακίδης Παύλος  
 Νιζάμης Δημήτριος  
 Παπαδοπούλου Φωτεινή

Αναστασιάδης Αντώνιος

Αραμπατζής Θεόδωρος  
 Αρναούτογλου Φωτεινή  
 Βαλτσάνης Δημήτριος  
 Γαλάνης Στέργιος  
 Γάτσιος Αθανάσιος  
 Γκότσης Ηλίας  
 Γρηγοριάδης Παναγιώτης  
 Δημητρίου Ευστράτιος  
 Δήμου Ιωάννης  
 Δούκας Γεώργιος  
 Δρίγκα Χρυσούλα  
 Ηλιοπούλου Σταλακτή  
 Θεοχάρης Μιχαήλ  
 Ίντος Δημήτριος

Σούζας Ζαχαρίας  
 Σταυρόπουλος Χριστόδουλος  
 Στεργίου Νικόλαος  
 Τατούδης Παναγιώτης  
 Φωτιάδης Στέφανος  
 Χασαπίδης Κων/νος  
 Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης  
 Χράπας Παντελής  
 Χρυσανθίδης Βασίλειος

**ΑΠΟΝΤΕΣ:** 1. Αγοραστός Αγοραστός, 2. Αποστολίδου Ραχήλ, 3. Σαραντίδου Ερμοφύλη.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και παρόντες ήταν οι κ.κ. Γασπαρίδης Δημήτριος, Μεταλλίδης Γεώργιος, Πολατίδου Γεσθημανή και Τούτκος Ιωάννης.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Αγγελίδης Πέτρος, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

- Μετά την ολοκλήρωση του 45<sup>ου</sup> θέματος αποχώρησε από τη συνεδρίαση ο Δημ. Σύμβουλος κ. Αναστασιάδης Αντώνιος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 30<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 64978/1-11-2012 εισήγηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου μας, που έχει ως εξής:

<< Σας ενημερώνουμε ότι με την υπ' αριθμ. **2088/23-6-2009** απόφαση Νομάρχη Σερρών κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής των πολεοδομικών ενοτήτων «**Άνω Καμενίκια (Π.Ε. 1)**» και «**Ιμαρέτ**» (ΠΕ 2) του Δήμου Σερρών.

Η εισφορά σε χρήμα, αποτελεί συμμετοχή των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται στις περιοχές που εντάχθηκαν σε σχέδιο, για την αντιμετώπιση της δαπάνης κατασκευής των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων και έργων υποδομής (δρόμοι, πράσινο, πλατείες κλπ). Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κλιμακωτά ανάλογα με το μέγεθος των τελικών οικοπέδων και επιμερίζεται ανά ιδιοκτήτη. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 1337/1983, παρ. 1. “.....Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων,.....” Σύμφωνα επίσης με την Εγκύκλιο 30764/5024/6-4-1988 “Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, είναι σημαντική για την ενεργοποίηση της περιοχής η επίτευξη της διαδικασίας καταβολής των εισφορών σε χρήμα, αφ' ενός για να αρχίσει η εισροή οικονομικών πόρων στους ΟΤΑ για την κατασκευή των έργων υποδομής και τις τυχόν απαραίτητες συμπληρωματικές απαλλοτριώσεις και αφ' ετέρου για να είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών”.

Η οικοπεδική αξία καθορίζεται κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ειδικότερα σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 42 του Ν. 4030/2011 “στις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα νοείται η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την «Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)» συναρτήσει της Τιμής ζώνης (Τ.Ζ.) και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου (Σ.Α.Ο) πολλαπλασιαζόμενη με το Συντελεστή του Οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργείου Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982”.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 10005/7-5-2012 έγγραφο της Α' Δ.Ο.Υ. Σερρών η αξία οικοπέδου ανά τ.μ. στην περιοχή «Άνω Καμενίκια – Ιμαρέτ», σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα, είναι 142 ευρώ/τ.μ. για τη ζώνη Θ και 318,25 ευρώ/τ.μ. για τη ζώνη Β, όπως αυτές ορίζονται στο συνημμένο χάρτη (συν 1).

Στην παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 4030/2011, η παράγραφος 13 του άρθρου 12 του Ν. 1337/83 που προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003 (Α' 308) αντικαθίσταται και ορίζεται ότι:

*“Ο προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 8 γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του κεφαλαίου Δ' του Ν. 2882/2001 (Α' 17) (Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων). Τα ποσά από τη μετατροπή διατίθενται αποκλειστικά για την αποζημίωση ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής. Κάθε διάθεση των ποσών αυτών για άλλο σκοπό είναι άκυρη”.*

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του Ν.1337/1983 σχετικά με την “Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις” ορίζονται τα εξής: «Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία μπορεί να μετατραπεί σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 για την εισφορά σε χρήμα».

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.2882/2001 που ορίζει τον τρόπο υπολογισμού της αξίας του ακινήτου και εφαρμόζεται αναλογικά για τον υπολογισμό της χρηματικής εισφοράς κατόπιν μετατροπής εισφοράς γης, ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας λαμβάνεται υπόψη η αξία παρακείμενων και ομοειδών ακινήτων, αξία που προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κ.λ.π..

Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΔΤΕ/β/10891/406/εγκ30/05-03-2004 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που αφορά διατάξεις για την εισφορά σε γη «...Στην περίπτωση εφαρμογής της διάταξης αυτής και για την επιτάχυνση της διαδικασίας βεβαίωσης και είσπραξης της εισφοράς, συνίσταται ο αρμόδιος Δήμος να μεριμνά για την κίνηση της διαδικασίας καθορισμού τιμής μονάδος για την μετατροπή αυτή, αμέσως μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, συνολικά για την περιοχή.....».

Στην παρ. ζ άρθρο 72 του Ν. 3852/7-6-2010 «Καλλικράτης» προβλέπεται ότι η Οικονομική επιτροπή εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο για την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών.

**Η μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα αποτελεί ουσιαστικά τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα που αποκτά ένα οικόπεδο, μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη, τα οποία πληρώνει στο Δήμο.**

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 12346/2-9-2011 έγγραφο της Α' Δ.Ο.Υ. Σερρών προς την Κτηματική Υπηρεσία Σερρών, η αγοραία αξία οικοπέδων στην περιοχή «Άνω Καμενίκια – Ιμαρέτ» ανέρχεται σε **224 ευρώ/τ.μ. (συν 2).**

Με το από 25-9-2012 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων (παρ. 5 αρθ. 186 του Ν. 3463/2006) καθορίστηκε τιμή μονάδος για τα οικοπεδικά τμήματα που αποτελούν τη μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, στο ποσό των **230 ευρώ/τ.μ. (συν 3)**.

Με την 530/2012 απόφαση (πρακτικό 32<sup>ο</sup> έτους 2012) της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Σερρών, εγκρίθηκε το από 25-9-2012 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων και αποφασίστηκε ομόφωνα ο προσδιορισμός της αξίας ανά τ.μ. της μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα στην περιοχή «Άνω Καμενίκια – Ιμαρέτ» στο ποσό των 230 ευρώ(συν 4).

Επιπλέον ο Δήμος Σερρών χρεώνει **235 ευρώ/τ.μ.** τα μέτρα που προσκυρώνονται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής σε οικόπεδα ιδιοκτητών από δημοτικές εκτάσεις.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω καθώς και ότι η μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα πρέπει να συμβαδίζει με την αγοραία αξία γης στην περιοχή «Άνω Καμενίκια – Ιμαρέτ», διότι δηλώνει τα τ.μ. που αποκτά ένα οικόπεδο επιπλέον μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη, παρακαλούμε να εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο τον προσδιορισμό της αξίας των τ.μ. που αποτελούν την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα στην περιοχή πράξης εφαρμογής «Άνω Καμενίκια – Ιμαρέτ» του Δήμου Σερρών >>.

και σχετική συζήτηση, έχοντας υπόψη την υπ' αριθμ. 530/2012 Α.Ο.Ε.

#### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

Προσδιορίζει στο ποσό των **230,00 €** την αξία ανά τ.μ. των τμημάτων γης που αποτελούν την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα στην περιοχή της Πράξης Εφαρμογής «Άνω Καμενίκια-Ιμαρέτ» του Δήμου Σερρών, λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία γης στην εν λόγω περιοχή και εξασφαλίζοντας τη δίκαιη μεταχείριση όλων των πολιτών (και αυτών που θα πρέπει να αποζημιωθούν από το Δήμο και όσων πρέπει να καταβάλλουν το αντίστοιχο ποσό στο Δήμο).

Στην απόφαση αυτή μειοψήφισε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Αναστασιάδης Αντώνιος, θεωρώντας ότι το ποσό των 230,00 € είναι υπερβολικά μεγάλο, δεδομένου ότι δεν υπάρχει καθόλου ενδιαφέρον για πώληση και η αγορά είναι μηδενική και πρότεινε το ποσό των 100,00 € / τ.μ.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**ΧΟΥΡΟΥΖΙΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Όπως υπογράφουν στο πρακτικό**

**Σέρρες 19-12-2012**

**Πιστό Αντίγραφο**

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ**

**ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ**

**Μ. Ε. Δ.**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.**

**ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ**