



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΓΙΩΡΓΟΣ ΑΜΥΡΑΣ
Βουλευτής Ιωαννίνων – Νέα Δημοκρατία

ΠΑΒ	704
13-2-2020	

Αθήνα 11.02.2020

ΑΝΑΦΟΡΑ
ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΚΑΤΑΘΕΤΩ

σαν Αναφορά, τη συνημμένη επιστολή του Δήμου Ζίτσας Ιωαννίνων σχετικά με τη μείωση των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή.

Παρακαλώ τον αρμόδιο υπουργό να απαντήσει σύμφωνα με τον Κανονισμό της Βουλής.

Ο αναφέρων Βουλευτής

Γιώργος Αμυράς

✓



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Π.Ε. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ
ΕΔΡΑ ΕΛΕΟΥΣΑ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

Ταχ. Λεωφ. Πασσαρώνος 1
Δ/νση: 454 45
Τηλ.: 2653360026-60030
Fax : 2653360091
e-mail: dimarxos@zitsa.gov.gr

Ελεούσα, 04 /02/2020

Αριθμ. Πρωτ.:1536

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Οικονομικών
-Γραφείο Υπουργού,
κ. Χρήστου Σταϊκούρα
-Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού,
κ. Απόστολο Βεσυρόπουλο
ΚΟΙΝ: Πίνακας Αποδεκτών

ΘΕΜΑ: «Μείωση αντικειμενικών αξιών στο Δήμο Ζίτσας»

Σχετικό: Η υπ' αριθμ. 04/2020 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Ζίτσας

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Θα θέλαμε με το παρόν υπόμνημα, κατόπιν και της υπ' αριθμ. 04/2020 απόφασης της τακτικής συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου την Τρίτη 28 Ιανουαρίου 2020, να σας κάνουμε γνωστό την αδικία που υφίσταται ο Δήμος Ζίτσας και κατ' επέκταση οι ιδιοκτήτες ακινήτων που βρίσκονται στα όρια του Δήμου καθώς, με τις τιμές που ισχύουν σήμερα στις αντικειμενικές αξίες, επιβαρύνονται κατάφορα οικονομικά, χωρίς οι ιδιοκτησίες τους να έχουν μεγαλύτερη αξία ή να είναι σε πιο προνομιούχες περιοχές από εκείνες άλλων συμπολιτών τους που βρίσκονται ακόμη και μέσα στο λεκανοπέδιο των Ιωαννίνων.

Ο ως άνω ισχυρισμός μας τεκμηριώνεται με συγκεκριμένα παραδείγματα που αναλύονται και στην σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ζίτσας από τα οποία διαπιστώνει κανείς πως οι διαφορές που υπάρχουν στην τιμή ζώνης μεταξύ του Δήμου Ζίτσας και γειτονικών σε αυτόν περιοχών της Π.Ε. Ιωαννίνων εξακολουθούν να είναι μεγάλες και μετά την αναπροσαρμογή του 2016.

Να σημειωθεί ότι, από στοιχεία που συγκεντρώσαμε και παρατίθενται, προκύπτει ότι η αντικειμενική τιμή των ακινήτων είναι τουλάχιστον διπλάσια της πραγματικής τους αξίας. Αντίστοιχες διαφορές προκύπτουν και στους συντελεστές οικοπέδου (Σ.Ο) και τους συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο).

Ανισότητες και διαφορές που δε συνάδουν με τα χαρακτηριστικά που παρουσιάζουν στην πλειοψηφία τους οι **περιοχές του Δήμου Ζίτσας** όπως:

- α) μείωση πληθυσμού,
- β) τα ακίνητα βρίσκονται σε απομακρυσμένες περιοχές με πολλές ερειπωμένες κατοικίες,
- γ) ένα μεγάλο τμήμα του Δήμου είναι παραμεθόριο, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αξίες να είναι πολύ μικρότερες των αντικειμενικών,
- δ) οι κάτοικοι έχουν χαμηλότερο βιοτικό επίπεδο απόρροια των χαμηλών τους εισοδημάτων αλλά και της έλλειψης υποδομών.

Κύριε Υπουργέ,

Από τα παραπάνω και όπως αυτά περιγράφονται εμπεριστατωμένα στη σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου θεωρούμε **εξωπραγματικές τις ισχύουσες τιμές των αντικειμενικών αξιών** που έχουν οριστεί και ισχύουν με αποτέλεσμα να επιβαρύνουν κατάφορα όλα αυτά τα χρόνια τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο σύνολο του Δήμου Ζίτσας.

Ζητούμε λοιπόν την επανεξέταση, όλου του πλέγματος των νέων αντικειμενικών αξιών στην περιοχή του και την εκλογίκευσή τους με βάση τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν σε αντίστοιχες περιοχές όμορων Δήμων.

Συγκεκριμένα προτείνουμε:

- 1) Να γίνει μείωση των νέων αντικειμενικών αξιών σε ολόκληρο το Δήμο Ζίτσας, **τουλάχιστον σε ποσοστό 30 %** καθώς και,
- 2) **Αντίστοιχη μείωση, 30 %, του Συντελεστή Εμπορικότητας.**

Ελπίζουμε ότι, η επιχειρηματολογία μας είναι επαρκώς τεκμηριωμένη και παραμένουμε στην διάθεση σας για περαιτέρω συνεργασία.

Με εκτίμηση
Ο Δήμαρχος Ζίτσας

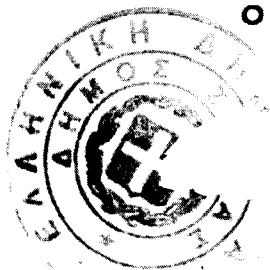
Μιχαήλ Πλιάκος

Πίνακας Αποδεκτών:

- 1. Βουλευτές Ιωαννίνων κ.κ.:
 - Κωνσταντίνο Τασούλα,
 - Σταύρο Καλογιάννη,
 - Γεώργιο Αμυρά,
 - Αλεξάνδρα-Μαρία Κεφάλα,
 - Μερόπη Τζούφη,

Ακριβές αντίγραφο από το πρωτότυπο

.....
Ελεούσα, 04-02-2020
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
Μ.Ε.Δ.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ

Έδρα: Ελεούσα

Αρ. Αποφ.: 04/2020

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΑπό το Πρακτικό Αρ. 1/28-1-2020
συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του
Δήμου Ζίτσας.ΠΕΡΙΛΗΨΗΛήψη απόφασης για τον εξορθολογισμό
των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων που
βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου.

Στην Κοινότητα Ελεούσας και στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου που βρίσκεται στο παλαιό Δημοτικό Κατάστημα επί της οδού Λασκαρίνας 3^α, σήμερα στις 28 του μήνα Ιανουαρίου του έτους 2020, ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 19.00 συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ζίτσας, ύστερα από την αριθ. 984/24-1-2020 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., η οποία δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δημαρχείου και στην ιστοσελίδα του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό ή γνωστοποιήθηκε στον κ. Δήμαρχο, στους κ. κ. Δημοτικούς Συμβούλους και στους Προέδρους των Κοινοτήτων σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα για συζήτηση και λήψη σχετικών αποφάσεων.

Η πρόσκληση επίσης κοινοποιήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στους Προέδρους των Τοπικών Συμβουλίων Νέων των Δημοτικών Ενοτήτων Πασσαρώνος, Εκάλης και Μολοσσών.

Στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου σε σύνολο είκοσι επτά (27) Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης οι δέκα εννέα (19), δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1. Λιάκος Παναγιώτης | 11. Ράδος Γεώργιος |
| 2. Γρίβας Περικλής | 12. Γαρδίκος Βασίλειος |
| 3. Σφήκας Νικόλαος | 13. Πάικας Σπυρίδων |
| 4. Γεωργούλη Γιαννούλα | 14. Στέφος Θεόδωρος |
| 5. Βότσικας Αλκιβιάδης | 15. Λεοντίου Κων/νος |
| 6. Σταλίκας Γεώργιος | 16. Δημητριάδης Γεώργιος |
| 7. Μπαλάφα Αικατερίνη | 17. Κατσουλίδης Παναγιώτης |
| 8. Ράρρας Φώτιος | 18. Καλογήρου Ιωάννα |
| 9. Λαδάς Γεώργιος | 19. Ζιάκκας Γεώργιος |
| 10. Λάμπρου Δημήτριος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Μπαλαντάνης Ηρακλής
2. Παπαδημητρίου - Θεμελή Χριστίνα
3. Νάσιος Οδυσσέας
4. Τζιάλλας Αθανάσιος
5. Μπαλατσός Βασίλειος
6. Λωρίδας Γεώργιος
7. Σαμαράς Νικόλαος
8. Μαλισσόβας Παναγιώτης

οι οποίοι δεν είχαν προσέλθει αν και κλήθηκαν νόμιμα.

Στη συνεδρίαση παρέστησαν:

- Ο Δήμαρχος κ. Πλιάκος Μιχαήλ
- Πρόεδροι Κοινοτήτων.
- Ο υπηρεσιακός Γραμματέας κ. Δρόσος Ιωάννης για την τήρηση των πρακτικών του Δημοτικού Συμβουλίου.

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Μπαλαντάνης Ηρακλής, Παπαδημητρίου-Θεμελή Χριστίνα και Μαλισσόβας Παναγιώτης προσήλθαν στη συνεδρίαση κατά το στάδιο της ενημέρωσης και πριν από την συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Επί του 5^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης :

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, αναφερόμενος στο παραπάνω θέμα, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Ράρρα Φώτιο, ο οποίος είπε τα εξής:

«Με την έκδοση της απόφασης του Υπουργού Οικονομικών ξεκινά η διαδικασία για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης των νέων αντικειμενικών αξιών από τους εγγεγραμμένους στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμητές. Έργο των εκτιμητών είναι η σύνταξη άρτιας και τεκμηριωμένης εισήγησης των τιμών ζώνης / τιμών εκκίνησης.

Απώτερος στόχος είναι οι τιμές στην εφορία να προσεγγίσουν τις πραγματικές, να υπάρξει ένα αξιόπιστο σύστημα που θα μπορεί να υπολογίζει σε ετήσια βάση τις αντικειμενικές αξίες σε όλη την επικράτεια. Μόλις υπάρξει η νέα βάση των αξιών σε όλη τη χώρα θα πρέπει να ακολουθήσει και η δημιουργία μιας πλατφόρμας για την αυτόματη ετήσια αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών στη βάση για τις νέες εμπορικές τιμές που θα προκύψουν.

Για τον Καλλικρατικό Δήμο Ζίτσας και συγκεκριμένα για τους πρώην Δήμους, Εκάλης, Ευρυμενών, Ζίτσας, Μολοσσών και Πασσαρώνος, εκδόθηκαν οι πίνακες τιμών αντικειμενικών αξιών το έτος 2010 καθορίζοντας πολύ υψηλές τιμές σε σχέση με τη πραγματική αξία των ακινήτων. Για μεγάλο χρονικό διάστημα έως την 31/12/2010 κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ακινήτων της περιοχής μας, η φορολογία τους γινόταν με το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων, με αποτέλεσμα να εκτιμώνται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% πιο ακριβά από την αγοραία αξία τους. Μάλιστα κάθε έτος αυξανόταν σε ποσοστό 20% η αξία τους κατόπιν εντολής του Υπουργείου. Αντιθέτως, η αξία των ακινήτων σε περιοχές του Δήμου Ιωαννιτών, ενδεικτικά αναφέρω την Κοινότητα Κατσικά και την Κοινότητα Ανατολής, οι οποίες είχαν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα αξιών και οι οποίες βρίσκονται πλησιέστερα στην πόλη των Ιωαννίνων ανέρχονταν στο ήμισυ της αξίας των ακινήτων της περιοχής μας.

Κάθε προσδοκία για αποκατάσταση της αδικίας διαψεύστηκε καθώς οι τιμές με την απόφαση του έτους 2010, ειδικά για τις κοινότητες Ελεούσας, Βουνοπλαγιάς και Αγίου Ιωάννη διαμορφώθηκαν στο διπλάσιο και τριπλάσιο των πραγματικών αξιών των ακινήτων.

Περαιτέρω, κάνοντας σύγκριση με τις αντίστοιχες αντικειμενικές αξίες άλλων περιοχών του λεκανοπεδίου Ιωαννίνων διαπιστώνεται ότι η αξία των οικοπέδων στην Ελεούσα είναι οι υψηλότερες όλων, Παραθέτω τις τιμές:

Κοινότητα Ελεούσας : Α΄ 1200, Β΄ 1200, Γ΄ 1100

Κοινότητα Αγίου Ιωάννη :1100

Κοινότητα Βουνοπλαγιάς: 1100

Παρά την εισαγωγή, λοιπόν, των περιοχών μας στο αντικειμενικό σύστημα αξιών, η αξία των ακινήτων τελείως αναιτιολόγητα είναι ανάλογη με αυτή της πόλης των Ιωαννίνων. Ύστερα από επιστολή κατοίκων της Κοινότητας Ελεούσας η Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων (Τμήμα Δ΄) του Υπουργείου Οικονομικών με το αρ. πρ. ΔΤΥΔ 1068499ΕΞ/19-04-2013 έγγραφο της δήλωσε : «Η σύγκριση των τιμών Ζωνών των οικισμών Σταυρακίου, Νεοχωρόπουλου, Καρδαμισίων, Νέας Ζωής που ήταν ήδη ενταγμένα στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού με τις τιμές ζώνης της Κοινότητας Ελεούσας που εντάχθηκε την 01-01-2011 δεν είναι δόκιμη καθόσον οι τιμές των περιοχών αυτών δεν έχουν αναπροσαρμοσθεί από 01-03-2007 που ίσχυσε η τελευταία αναθεώρησή της, οπότε είναι φυσικό να υπολείπονται των τιμών των περιοχών που εντάχθηκαν στο σύστημα πρόσφατα».

Από την ανωτέρω απάντηση συνάγεται ότι οι αρμόδιοι παράγοντες του Υπουργείου Οικονομικών αντιλήφθηκαν ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Κοινότητα Ελεούσας του Δήμου Ζίτσας αδικήθηκαν με πολύ υψηλές αντικειμενικές αξίες που θεσπίστηκαν με την ΠΟΛ 1200/2010 και διαβεβαιωνόταν ότι «σε κάθε περίπτωση στην επόμενη

αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων που θα εξετασθεί στο πλαίσιο της επικείμενης αναμόρφωσης του αντικειμενικού συστήματος, ο νομός Ιωαννίνων θα μελετηθεί στο σύνολό του και θα γίνει ορθότερη κλιμάκωση των τιμών ζωνών που αναφέρονται σε αυτόν».

Ενδεικτικά σας αναφέρω τις τιμές ζώνης περιοχών του Δήμου Ιωαννιτών, Δήμου Παμβώτιδος και Δήμου Ανατολής το έτος 2010:

-Ν. Ζωή Καρδαμισίων : Α΄ 1000, Β΄ 750

-Σταυράκι: Α΄ 750, Β΄ 550

-Κατσικάς: Α΄ 700, Β΄ 550

-Ανατολή: Α΄ 1200, Β΄ 700

-Νεοχωρόπουλο: Α΄ 850, Β΄ 650

Όλες είναι μικρότερες από τις περιοχές που προανέφερα δηλ. της Ελεούσας, Αγίου Ιωάννη και Βουνοπλαγιάς.

Ο Δήμος Ζίτσας την 24/01/2011 με την αρ. 4/2011 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου διαμαρτύρεται στο Υπουργείο Οικονομικών για τις εξωπραγματικές τιμές λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι είναι υποβαθμισμένος (ΒΙ.ΠΕ., Βιολογικός, Λατομεία) και καταθέτει πρόταση για τη μείωση των τιμών ζωνών και των συντελεστών οικοπέδων θέλοντας να συμβάλει στην άρση της αδικίας.

Επίσης, ο Δήμος Ζίτσας με την υπ' αριθμ. 6/5-5-2015 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου κατέθεσε υπόμνημα-αίτημα στο Υπουργείο Οικονομικών με το οποίο ζητά την επανεξέταση όλου του πλέγματος των νέων αντικειμενικών αξιών στην περιοχή μας και συγκεκριμένα να γίνει μείωση κατά 60% τουλάχιστον, ο συντελεστής οικοπέδου να διαμορφωθεί από 0,10 ως 0,40 τουλάχιστον και να καταργηθεί η διαφορά της αξίας ανάλογα με τη δυνατότητα κατάτμησης του οικοπέδου σε περισσότερα άρθρα και οικοδομήσιμα οικόπεδα.

Εδώ να αναφέρω ότι όλες οι αποφάσεις στάλθηκαν στην ΚΕΔΕ, στην ΠΕΔ Ηπείρου, στον Περιφερειάρχη Ηπείρου, στους βουλευτές του Νομού. Πρέπει, επίσης, να επισημάνω ότι με βάση την απόφαση του ΣτΕ 4003/2014 έπρεπε να γίνει αναπροσαρμογή των αξιών των αντικειμενικών αξιών ακινήτων μέσα στο επόμενο εξάμηνο του 2015 από τη φορολογική διοίκηση, δηλ. να προβεί στην ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών ακινήτων προς τις αγοραίες τιμές.

Στη συνέχεια με την ΠΟΛ 1009/18-01-2016 ακολούθησε αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών στο Ν. Ιωαννίνων και συγκεκριμένα έγιναν οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης γενικά των ακινήτων του νομού χωρίς εξατομικευμένη κρίση για τις επιμέρους ζώνες και χωρίς να προκύπτει η εφαρμογή (από την επιτροπή και περαιτέρω από τον Υπουργό) ορισμένης οικονομετρικά άρθρα μεθοδολογίας προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών. Συνεχίστηκε η αδικία σε βάρος της περιοχής μας καθότι στις τοπικές κοινότητες που αναφέραμε, καθώς και σε όλες τις κοινότητες του Δήμου μας προέκυψαν τα εξής: **Μειώθηκαν οι τιμές σε 23 κοινότητες από 6% έως 7%**, αναφέρω ενδεικτικά το Ροδοτόπι από 800 σε 750, τη Λιγοψά από 700 σε 650, την Πρωτόπαππα από 700 σε 650, τη Βροσίνα από 700 σε 650, την Κληματιά από 700 σε 650, την Ασφάκα από 800 σε 750. **Στις Κοινότητες Ελεούσας, Αγίου Ιωάννη και Βουνοπλαγιάς η ποσοστιαία μείωση ήταν από 12 έως 14 %** και συγκεκριμένα στην Ελεούσα από 1200 (Α και Β΄ Ζώνη) σε 1050 και από 1100 (Γ΄ Ζώνη) σε 950, στη Βουνοπλαγιά (Αμπελάκια) από 1200 (Α΄ Ζώνη) στα 1050 και από 1100 (Β΄ Ζώνη) στα 950 και για τον Άγιο Ιωάννη από 1100 στα 950.

Αντίστοιχα, οι τιμές σε όμορες περιοχές της πόλης των Ιωαννίνων διαμορφώθηκαν ως εξής:

-Ν. Ζωή-Καρδαμίτσια: 900-750-700

-Σταυράκι :1050-850-650

-Κατσικάς:650-550

-Ανατολή :1050-850-650

Εδώ διαπιστώνεται ότι για άλλη μια φορά για την περιοχή μας συγκριτικά με γειτονικές περιοχές ο καθορισμός τιμών ζώνης έγινε χωρίς συνεκτίμηση συγκεκριμένων, κύριων, πρόσφορων και επίκαιρων στοιχείων ή σε περίπτωση που το Υπουργείο δε μπορούσε να βρει τέτοια στοιχεία να το κάνει συνεκτιμώντας ανάλογα υφιστάμενα στοιχεία για τις γειτονικές ζώνες και εν τέλει προσεγγιστικά χωρίς να λάβει υπόψη και τη γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου δηλ. του Δήμου Ζίτσας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη παρ. 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 .

Την 12/03/2018 ο Δήμος Ζίτσας καταθέτει την υπ' αριθμ. 42/2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ζίτσας προς τον Υπουργείο Οικονομικών, τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών, τον Υφυπουργό, την ΚΕΔΕ, την ΠΕΔ Ηπείρου και τους βουλευτές Ιωαννίνων και υπόμνημα με την οποία ζητά και πάλι να αρθεί η αδικία και συγκεκριμένα να γίνει μείωση των νέων αντικειμενικών αξιών στην περιοχή σε ποσοστό 30% τουλάχιστον, να διαμορφωθεί ο συντελεστής οικοπέδου από 0,10 έως 0,40 τουλάχιστον και να καταργηθεί η διαφορά της αξίας ανάλογα με τη δυνατότητα κατάτμησης των οικοπέδων. Από τα στοιχεία που συγκεντρώσαμε πρόσφατων συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούσαν μεταβιβάσεις ακινήτων στην περιοχή της Ελεούσας, Βουνοπλαγιάς και Αγίου Ιωάννη και αναφέρονται στην ως άνω απόφαση προκύπτουν διαφορές μεταξύ αντικειμενικής τιμής και τιμής πώλησης έως 142%. Και από συμβολαιογραφικές πράξεις των ετών 2013,2014,2015,2017 έως και 258% η μεγαλύτερη. Καθίσταται προφανές ότι η αντικειμενική αξία ουδεμία σχέση έχει με την πραγματική. Ενδεικτικά αναφέρω ακίνητο στην Ελεούσα πωλήθηκε 19000 ευρώ και από την οικεία Δ.Ο.Υ εκτιμήθηκε στο ποσό των 45.000 ευρώ.Στη Βουνοπλαγιά ακίνητο πωλήθηκε έναντι 95.000 ευρώ και εκτιμήθηκε στο ποσό των 165.000 ευρώ.

Με την ΠΟΛ 1113/12-06-2018 το Υπουργείο Οικονομικών αναπροσαρμόζει εκ νέου τις τιμές ζώνης για το νομό Ιωαννίνων. Για το Δήμο Ζίτσας προέκυψε μείωση τιμών σε 41 κοινότητες με ποσοστό μείωσης από 7% έως 16% στην πλειοψηφία και από 25% έως 35% για τις Κοινότητες Φωτεινού, Λοφίσκου, Γρανιτσοπούλας. Για την Ελεούσα η μείωση ήταν της τάξης από 9% έως 10,5%. και συγκεκριμένα η Α Ζώνη διαμορφώθηκε στα 1050 €, η Β' Ζώνη στα 950 ευρώ και η Γ' Ζώνη στα 850 ευρώ. Για τα Αμπελάκια Βουνοπλαγιάς και τον Άγιο Ιωάννη οι τιμές παρέμειναν οι ίδιες με αυτές του έτους 2016. Αντίστοιχα οι τιμές ζώνης σε όμορες περιοχές του Δήμου Ιωαννιτών όπως στον Κατσικά, στην Ανατολή, τη Νέα Ζωή Καρδαμισίων παρέμειναν στα χαμηλά σε σχέση με το Δήμο Ζίτσας επίπεδα με χαρακτηριστικότερη την περιοχή του Κατσικά που παρέμεινε στην τιμή των 650 και 550 ευρώ. Στο Σταυράκι μάλιστα υπήρξε μείωση και η τιμή ζώνης διαμορφώθηκε στα 700 και 600 ευρώ. Σημειωτέον ότι το Σταυράκι είναι όμορη περιοχή της Βουνοπλαγιάς και σε κοντινότερη απόσταση από την πόλη των Ιωαννίνων.

Το ΣτΕ με τις υπ' αριθμ. 1865,1870,1872,1876 και 1879/2019 αποφάσεις του έκρινε παράνομο τον καθορισμό τιμών ζώνης κατά το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, λόγω πλημμελούς διαδικασίας κατά τον καθορισμό. Συγκεκριμένα ακύρωσε την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1113/12-06-2018 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομικών σε 12 περιοχές σε όλη την Ελλάδα.

Όπως είναι γνωστό ο καθορισμός των αντικειμενικών αξιών έγινε σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 46 του ν. 4509/2017, βασικό στοιχείο του οποίου είναι η σύνταξη και η υποβολή σχετικών εισηγήσεων /εκτιμήσεων από ιδιώτες πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων εκτιμητών τονίζοντας ότι η οριζόμενη από τη νομοθεσία μεθοδολογία πρέπει να είναι διαφανής, αφενός ευχερώς προσβάσιμη στον ενδιαφερόμενο και

αφετέρου ο τρόπος λειτουργίας της να γίνεται κατανοητός στους εφαρμοστές της και παράλληλα να ορίζει κατά τρόπο σαφή όλα τα ουσιώδη στοιχεία , ιδίως τα δεδομένα που πρέπει να ληφθούν υπόψη δηλ τον τρόπο, ανάλυση, επεξεργασία, αξιολόγηση, τις εφαρμοστέες προσεγγίσεις, μεθόδους και τεχνικές.

Συνοψίζοντας τονίζω ότι υπήρξαν βήματα από το Υπουργείο Οικονομικών για την άρση της αδικίας που υφίσταται η περιοχή μας, όπως με την τελευταία αναπροσαρμογή του 2018, η οποία όμως έγινε κάτω από την τεράστια πίεση όλων των φυσικών και νομικών προσώπων, αναγνωρίζοντας η πολιτική ηγεσία ότι η μείωση των τιμών πρέπει να φέρει και μείωση στο δυσβάσταχτο για τα μεσαία και λαϊκά στρώματα της κοινωνίας μας φόρο, τον ΕΝΦΙΑ. Όμως κύριο είναι το ερώτημα γιατί οι περιοχές μας έχουν την ίδια τιμή ή και μεγαλύτερη από περιοχές των Ιωαννίνων, γιατί η Χίνκα έχει την ίδια τιμή με τον Κατσικά, γιατί το Μεγάλο Γαρδίκι που είναι ακριβώς πάνω από τη Βιομηχανική Περιοχή των Ιωαννίνων έχει τιμή 600 ευρώ; Επίσης γιατί η Βουνοπλαγιά έχει 900 ευρώ τη στιγμή που το Σταυράκι έχει 600; Γιατί τα Αμπελάκια Βουνοπλαγιάς έχουν τιμή 1050 τη στιγμή που η όμορή της Νέα Ζωή, η οποία βρίσκεται πολύ πιο κοντά στην πόλη των Ιωαννίνων έχει 800 και 750;

Όταν μάλιστα έχουμε καταθέσει ως Δήμος και ως ομάδα πολιτών της Ελεούσας ατράνταχτα επίσημα στοιχεία που καταδεικνύουν ότι οι τιμές ζώνης έπρεπε να ήταν τουλάχιστον 30% χαμηλότερες κυρίως στην περιοχή της Ελεούσας, του Αγίου Ιωάννη και της Βουνοπλαγιάς. Λήφθηκε υπόψη η γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρα 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010; Κλήθηκε ως παρατηρητής στη συνεδρίαση των επιτροπών εκπρόσωπος του οικείου Δήμου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, έτσι όπως προβλέπεται και στον ν. 3852/2010; Φαίνεται πως όχι.

Κατόπιν όλων αυτών εισηγούμαι να αποσταλεί έγγραφο υπόμνημα προς το Υπουργείο Οικονομικών με το οποίο θα ζητάμε τη μείωση κατά 30% τουλάχιστον των νέων τιμών ζώνης – εκκίνησης και σε ύστατη περίπτωση να προσφύγουμε με ένδικα μέσα εξουσιοδοτώντας τον Δήμαρχο».

Ακολούθησαν τοποθετήσεις των Δημοτικών Συμβούλων και των παρευρισκόμενων δημοτών που ζήτησαν και πήραν το λόγο, οι οποίες έχουν καταγραφεί προκειμένου να μεταφερθούν στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Από τις τοποθετήσεις αυτές προκύπτει ότι το σύνολο του Δημοτικού Συμβουλίου αλλά και των δημοτών του Δήμου συμφωνεί με την εισήγηση θεωρώντας τις ισχύουσες τιμές ζώνης στις Κοινότητες του Δήμου υπερβολικά υψηλές σε σχέση με την πραγματική αξία των ακινήτων και συγκριτικά με τις τιμές ζώνης που ισχύουν σε Κοινότητες του Δήμου Ιωαννιτών ή και σε άλλους Δήμους του Νομού άνισα κατανομημένες και άδικες, κρίνοντας ότι επιβάλλεται η μείωση των νέων τιμών ζώνης –εκκίνησης, αλλά και επιπλέον του συντελεστή εμπορικότητας σε ποσοστό τουλάχιστον 30% προκειμένου να επέλθει άμεσα ο εξορθολογισμός αυτών.

Επίσης προκύπτει ότι ομόφωνα το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει την προσφυγή με ένδικα μέσα, αν και εφόσον κατά την επόμενη αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης για το Νομό Ιωαννίνων από το Υπουργείο Οικονομικών δεν γίνουν δεκτά τα ανωτέρω και δεν αποκατασταθεί η αδικία που υφίσταται ο Δήμος Ζίτσας, εξουσιοδοτώντας τον κ. Δήμαρχο να προβεί στις ενέργειες που απαιτούνται αφού πριν ζητηθεί εμπειριστατωμένη και τεκμηριωμένη έκθεση από πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων, που θα συνοδεύει αυτή.

Ο κ. Δήμαρχος δε, κατά την τοποθέτησή του συμφώνησε με τα ανωτέρω και διευκρίνισε ότι η διεκδίκηση θα περιλαμβάνει το σύνολο των Κοινοτήτων του Δήμου.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά, το οποίο αφού έλαβε υπόψη του την παραπάνω εισήγηση και τις σχετικές τοποθετήσεις

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1.Την αποστολή έγγραφου υπομνήματος προς το Υπουργείο Οικονομικών με το οποίο θα ζητείται η μείωση των νέων τιμών ζώνης –εκκίνησης όλων των ακινήτων που βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου Ζίτσας, κατά 30% τουλάχιστον αλλά και του συντελεστή εμπορικότητας κατά το ίδιο ποσοστό, προκειμένου να επέλθει άμεσα ο εξορθολογισμός αυτών.

2.Την προσφυγή με ένδικα μέσα, αν και εφόσον κατά την επόμενη αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης για το Νομό Ιωαννίνων από το Υπουργείο Οικονομικών δεν γίνουν δεκτά τα ανωτέρω και δεν αποκατασταθεί η αδικία που υφίσταται ο Δήμος Ζίτσας, εξουσιοδοτώντας παράλληλα τον κ. Δήμαρχο να προβεί στις ενέργειες που απαιτούνται, ενώ η σχετική προσφυγή, θα συνοδεύεται από εμπειριστατωμένη και τεκμηριωμένη έκθεση πιστοποιημένων εκτιμητών ακινήτων.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 04/2020.

Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΙΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Δ.Σ.

ΒΟΤΣΙΚΑΣ ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ

**ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ Δ.Σ.
Τ.Υ.**

**Ακριβές Απόσπασμα
Μ.Ε.Δ.**

**ΔΡΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Υπηρεσιακός Γραμματέας Δ.Σ.**