



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αριθμός Απόφασης: **363 /2017**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αριθμός: **20/2017**

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 251/2017 Α.Δ.Σ για τον καθορισμό συντελεστή του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το σύνολο του Δήμου Ωραιοκάστρου, καθορισμό Τιμής Ζώνης κτιρίων και οικοπέδων, Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) στις Δ.Ε. Μυγδονίας και Δ.Ε. Καλλιθέας, καθώς και στις εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου για τον υπολογισμό Τ.Α.Π. για το οικονομικό έτος 2018, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 40493/29-06-2017 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης (σχ. η υπ' αριθμ. 288/2017 απόφαση Ο.Ε.)

Στο Ωραιοκάστρο και στο Δημοτικό κατάστημα σήμερα, **την 6η του μήνα Οκτωβρίου του έτους 2017**, ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 19:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 22229/2-10-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε σε καθένα από τα μέλη και δημοσιεύθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν.3852/2010.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο τριάντα τριών (33) μελών, βρέθηκαν παρόντα τα είκοσι πέντε (25):

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. ΑΤΑΜΙΑΝ ΜΠΕΔΡΟΣ-ΕΣΑΗ
2. ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΘΕΟΦΙΛΟΣ
3. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
4. ΔΙΓΚΑΛΗΣ ΘΩΜΑΣ
5. ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
6. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
7. ΚΑΡΥΔΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
8. ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
9. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
10. ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ
11. ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
12. ΚΟΪΤΣΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
13. ΒΑΜΒΑΚΗ-ΛΙΜΠΑΤΕ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
14. ΣΗΜΑΙΟΦΟΡΙΔΗΣ ΘΕΟΦΙΛΟΣ
15. ΠΟΡΦΥΡΙΑΔΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
16. ΛΟΚΟΒΙΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
17. ΣΑΡΑΜΑΝΤΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
18. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

19. ΔΟΥΜΠΑΛΑΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
20. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
21. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
22. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
23. ΠΑΡΑΠΑΝΗΣΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
24. ΕΔΙΡΝΕΛΗΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ
25. ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
2. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ
3. ΧΑΤΖΗΑΓΟΡΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
4. ΓΕΡΑΚΗ ΒΙΚΤΩΡΙΑ
5. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
6. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
7. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
8. ΔΕΛΗΠΑΛΑ ΔΑΦΝΗ

(Απουσιάζει δικαιολογημένα)

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67, 80 και 81 του Ν.3852/2010 οι Πρόεδροι των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων του Δήμου:

ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΔΡΥΜΟΥ	Πατσαλάς Κωνσταντίνος	Απών
ΛΗΤΗΣ	Χατζηαντωνίου Απόστολος	Παρών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	Γκάτσης Αθανάσιος	Παρών
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	Κουφουνάκης Μιχαήλ	Απών
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	Τερζής Χρήστος	Παρών

ΤΟΠΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΜΕΣΑΙΟΥ	Λαζαρίδης Αναστάσιος	Απών
ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	Γιαϊλατζόγλου Νικόλαος	Απών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	Ζέγος Χρήστος	Παρών

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και ο Δήμαρχος Γαβότσης Αστέριος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010, ο οποίος παρέστη.

Παρούσα στη συνεδρίαση ήταν και η Δημοτική Υπάλληλος Κλεισιάρη Ευαγγελία για την τήρηση των πρακτικών.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών του συμβουλίου **τέσσερα (4) θέματα εκτός ημερήσιας διάταξης** και ζήτησε την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου για τη συζήτηση των θεμάτων ως κατεπείγοντα, λόγω των χρονικών περιορισμών και τα μέλη αποφάσισαν ομόφωνα τη συζήτηση τους.

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ. κ. Ε. Κανταρτζής και Γ. Παραπανήσιος αποχώρησαν πριν τη συζήτηση των εκτός ημερήσιας διάταξης θεμάτων. Ο κ. Δ. Σαραμάντος αποχώρησε κατά τη διάρκεια του 2ου Η.Δ. θέματος. Η κα. Ε. Αντωνιάδου αποχώρησε μετά τη συζήτηση του 3ου Η.Δ. θέματος και ο κ. Κ. Δούμπαλας μετά το 5ο Η.Δ. θέμα.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, κ. **Σημαιοφορίδης Θεόφιλος**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αφού ανέγνωσε το **3ο θέμα της ημερήσιας διάταξης**, έδωσε τον λόγο στον Αντιδήμαρχο Διοικητικού - Οικονομικού, κ. **Κοϊτσίδα Παναγιώτη**, , ο οποίος ανέφερε τα εξής:

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ' αριθμ. **251/2017 (ΑΔΑ: ΩΕΟΧΩΗΖ-3Κ5)** απόφασή του καθόρισε τους συντελεστές του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.), την Τιμή Ζώνης κτιρίων και οικοπέδων, τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και τον Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) στις Δ.Ε. Μυγδονίας και Δ.Ε. Καλλιθέας, καθώς και στις εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου, του Δήμου Ωραιοκάστρου, για το οικονομικό έτος 2017.

Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης με το υπ' αριθμ. **πρωτ. 40493/29-6-2017 έγγραφό** της έκανε υποδείξεις και παρατηρήσεις αναφορικά με την παραπάνω απόφασή μας.

Το Τμήμα Εσόδων , Περιουσίας και Ταμείου του Δήμου μας συμμορφούμενο στο ως άνω έγγραφο της Α.Δ.Μ.Θ. με τη με **αρ. πρωτ. 2661/21-9-2017 εισήγησή** του προς την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου ζήτησε την τροποποίηση της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και λήψη νέας απόφασης για τον καθορισμό συντελεστή του Τ.Α.Π. για το σύνολο του Δήμου Ωραιοκάστρου. Η Οικονομική Επιτροπή με την **υπ' αριθμ. 288/2017** (ΑΔΑ: Ω2Κ0ΩΗΖ-ΠΕΘ) απόφασή της ενέκρινε τις τροποποιήσεις επί της 251/2017 απόφασης Δ.Σ.

Πιο αναλυτικά, το Τμήμα Εσόδων, Περιουσίας και Ταμείου, για το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) μας ενημερώνει , ότι σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.1 Ν.2130/93: «...από της 1^{ης} Ιανουαρίου 1993 επιβάλλεται υπέρ των δήμων και κοινοτήτων τέλος, το οποίο υπολογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας...

α) στα πάσης φύσεως **ακίνητα** που βρίσκονται **εντός** εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων.

β) Στα κάθε είδους **κτίσματα** που βρίσκονται **εκτός** του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

Στην περίπτωση β' για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη, από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, η αξία των κτισμάτων και η αξία της διπλάσιας έκτασης από εκείνη που καταλαμβάνουν τα κτίσματα, εφ' όσον υφίσταται.»

Επίσης, «το τέλος βαρύνει τον κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής, τον επικαρπωτή ή νομέα...», βάσει του άρθρου 24 παρ 3 του Ν.2130/1993.

Το τέλος ακίνητης περιουσίας επιβάλλεται υποχρεωτικά από το Νόμο και δεν αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου

Ο συντελεστής του τέλους καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου από μηδέν εικοσιπέντε τοις χιλίοις (0,25%), μέχρι μηδέν τριάντα πέντε τοις χιλίοις (0,35%) και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική τους περιφέρεια (άρθρο 24 παρ.2 Ν.2130/93).

Η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, λαμβάνεται μέχρι τέλος του μηνός Οκτωβρίου, και κοινοποιείται στην ΔΕΗ μέχρι και της 30ης Νοεμβρίου κάθε έτους, οι δε οριζόμενοι σε αυτήν συντελεστές φόρου, ισχύουν από της 1ης του μηνός Ιανουαρίου του επομένου έτους και μέχρι τροποποίησης ή καταργήσεως της αποφάσεως.

Το ποσό του τέλους προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της αξίας κάθε ακινήτου επί τον συντελεστή του τέλους (άρθρο 24 παρ.9 Ν.2130/93).

Τα έσοδα του τέλους αυτού διατίθενται υποχρεωτικά κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για την **εκτέλεση έργων**, καταβολή αποζημιώσεων ρυμοτομούμενων ή απαλλοτριωμένων ακινήτων και το υπόλοιπο για την κάλυψη άλλων αναγκών (άρθρο 24 παρ.20 Ν.2130/93).

ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Τιμή Ζώνης κτιρίων και Τιμή Οικοπέδου), όπου ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. που επιβάλλεται στα κτίσματα λαμβάνεται υπόψη μόνο το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών κατά τη διαδικασία του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43/82 τεύχος Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127/84ν τεύχος Α').

Σε αυτήν την περίπτωση η αξία του ακινήτου υπολογίζεται βάσει του τύπου (I):

➤ *Αντικειμενική αξία του ακινήτου Χ συντελεστή Τ.Α.Π.= ποσό οφειλομένου Τ.Α.Π.*

Ενώ η αντικειμενική αξία του ακινήτου υπολογίζεται βάσει του τύπου (II):

➤ *Επιφάνεια σε τ.μ. Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστή παλαιότητας= αντικειμενική αξία του ακινήτου*

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 14989/28-03-1996 (ΦΕΚ Β' 256) απόφαση του ΥΠΕΣΔΔΑ, στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η αξία των οικοπέδων για τον υπολογισμό του Τ.Α.Π. υπολογίζεται από 01/01/1996 βάσει του τύπου (I):

➤ *Τελική αντικειμενική αξία οικοπέδου Χ συντελεστή Τ.Α.Π.= ποσό οφειλομένου Τ.Α.Π.*

Ενώ η τελική αντικειμενική αξία του οικοπέδου υπολογίζεται βάσει του τύπου (III):

➤ *Επιφάνεια σε τ.μ. Χ τιμή εκκίνησης Χ συντελεστή οικοπέδου (Σ.Ο.)= αντικειμενική αξία του ακινήτου*

και η τιμή εκκίνησης υπολογίζεται με τη σειρά της βάσει του τύπου (III):

Συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) Χ τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)= τιμή εκκίνησης Τ.Ε.

Στον ακόλουθο πίνακα απεικονίζονται οι τιμές ζώνης και οι τιμές οικοπέδων για το σύνολο των ακινήτων στις εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές του Δήμου Ωραιοκάστρου, βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου, με την οποία προσδιορίστηκαν Μέσοι Συντελεστές Δόμησης για τη Δ.Ε. Ωραιοκάστρου, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ' Υπουργική Απόφαση του Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών και την ΠΟΛ1034/27-2-2007, καθώς και τον σχετικό χάρτη που έχει καταρτίσει η αρμόδια Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης και κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία μας.

ΕΝΤΟΣ σχεδίου πόλεως & αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων.	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ/Σ.Α.Ο./Τ.Ο./Σ.Ο.:			
	ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ		
Δ.Ε. ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ		Σ.Α.Ο.	Τ.Ο.	Σ.Ο.
Α' Ζώνη	1.100€	0,60	227	1,10
”	”	0,69	251,30	1,10

''	''	0,80	278	1,10
Β' Ζώνη	1.000€	0,66	211,40	0,95
''	''	0,67	213,80	0,95
''	''	0,69	218,60	0,95
''	''	0,80	241	0,95
Γ' Ζώνη (ανατολικό τμήμα Γαλήνης: Ο.Τ. 40-50)	1.100€	0,51	200,90	0,85
'' (δυτικό τμήμα Γαλήνης: Ο.Τ. 1-39)	''	0,60	227	0,85
Δ' Ζώνη	950€	0,67	197,55	0,95
Ε' Ζώνη	950€	0,60	182,50	0,95
''	950€	0,69	201,85	0,95
ΣΤ' Ζώνη	800€	0,60	142	1,00

ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ [(Τιμή ζώνης ακινήτων, συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.):

Αντίθετα, στις περιοχές όπου δεν έχει επεκταθεί ή δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, η αξία των ακινήτων καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στοιχεία καθώς και κάθε άλλο συναφές και χρήσιμο στοιχείο (από συμβολαιογραφικές πράξεις και δικαστικές αποφάσεις, **τοπικές συνθήκες** κ.α.). Οι Δ.Ο.Υ. υποχρεούνται να παρέχουν τα στοιχεία αυτά στους δήμους και τις κοινότητες (άρθρο 24 παρ.6 Ν.2130/93).

Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο αφενός η τιμή ζώνης των κτισμάτων και αφετέρου η τιμή ζώνης των οικοπέδων **κατά ορθή κρίση** (Αποφ. ΥΠΕΣΔΔΑ 8752/94).

Πιο συγκεκριμένα, όλοι οι συντελεστές βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία των οικοπέδων, δηλαδή η τιμή ζώνης, ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), καθορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο με βάση τα στοιχεία και τα κριτήρια για κάθε περιοχή της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. (Απόφ.Υπ.Εσωτ. 8752/22-02-1194).

Οι περιοχές του Δήμου μας, οι οποίες, σύμφωνα με το σχετικό υπόμνημα Σ.Α.Ο. του Υπουργείου Οικονομικών, είναι **εκτός** αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων είναι η Δ.Ε. Μυγδονίας, η Δ.Ε. Καλλιθέας και το τμήμα της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου που εκτείνεται νοτίως της οδού Χρυσ. Κονταξοπούλου, πλην του οικισμού της Γαλήνης (όπως αυτός περιλείεται από τις οδούς Ηρακλείτου, Φλαμουριάς, Γαζίας, Καμελίας, Κερασιάς, Καστανιάς, Ανθίας, Νάξου, Λήμνου, Λυκούργου), ο οποίος βρίσκεται **εντός** συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

**Από τα προαναφερόμενα προκύπτει ότι, ενώ οι κατά περίπτωση αρμόδιες Δ.Ο.Υ. ορίζουν τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με το άρθρο 41^Α του ν. 1249/1982, οι οποίες παρατίθενται αναλυτικά στο παρόν έγγραφο και τις οποίες λαμβάνει υπόψη το Δημ. Συμβούλιο, δεν είναι από μόνες τους δεσμευτικές, καθώς από την κείμενη νομοθεσία προκύπτει ότι την τελική απόφαση τη λαμβάνει το Δημ. Συμβούλιο «κατά ορθή κρίση» αφού λάβει υπόψη και άλλα στοιχεία, π.χ. τις τοπικές συνθήκες.*

ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ εντός και εκτός οικισμού:

Σύμφωνα με τους πίνακες με τις τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κτισμάτων με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με το άρθρο 41^Α του ν. 1249/1982, οι τιμές εκκίνησης για τα κτίρια ανά περιοχή του Δήμου Ωραιοκάστρου είναι:

Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου			
Κατοικία (Κ1)	490€/τ.μ.			
Μονοκατοικία (Κ2)	690€/τ.μ.			
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	420€/τ.μ.			
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Λητής	Τιμή εκκίνησης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
Κατοικία (Κ1)	310€/τ.μ.	310€/τ.μ.	310€/τ.μ.	
Μονοκατοικία (Κ2)	430€/τ.μ.	430€/τ.μ.	430€/τ.μ.	
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	260€/τ.μ.	260€/τ.μ.	260€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή εκκίνησης Δ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή εκκίνησης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή εκκίνησης Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
Κατοικία (Κ1)	290€/τ.μ.	290€/τ.μ.	290€/τ.μ.	290€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	410€/τ.μ.	410€/τ.μ.	410€/τ.μ.	410€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	250€/τ.μ.	250€/τ.μ.	250€/τ.μ.	250€/τ.μ.

Ενώ σύμφωνα με τον πίνακα τιμών εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής κτισμάτων, των οποίων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, Κ9 ισχύει –ενιαία για όλες τις περιοχές της χώρας- ότι:

Κατηγορία κτίσματος	Τιμή εκκίνησης
Σταθμοί αυτοκινήτων, βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια (Κ4)	360€/τ.μ.
Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια- αποθήκες (Κ5)	200€/τ.μ.
Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, Νοσηλευτήρια και ευαγή ιδρύματα (Κ6)	850€/τ.μ.
Εκπαιδευτήρια (Κ7)	570€/τ.μ.
Αθλητικές εγκαταστάσεις (Κ8)	570€/τ.μ.
Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των εντύπων 1-8 (Κ9)	720€/τ.μ.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (εντός σχεδίου ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων, αλλά εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων) βάσει συγκριτικών στοιχείων από τα βιβλία τιμών του τμήματος Κεφαλαίου της Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης και της Δ.Ο.Υ. Ιωνίας.

Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ			
<p>Η Δ.Ε. Ωραιοκάστρου (οικισμοί Ωραιοκάστρου, Παλαιοκάστρου, Γαλήνης) βρίσκεται εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, με εξαίρεση την περιοχή που εκτείνεται κάτωθεν της οδού Χρυσ. Κονταξοπούλου, η οποία έχει ενταχθεί στην επέκταση σχεδίου πόλεως, χωρίς αυτό να έχει ολοκληρωθεί ακόμη, άρα αποτελείται όχι από οικοπέδα, αλλά από αγροτεμάχια, τα οποία διά νόμου δεν βαρύνονται με ΤΑΠ.</p>			
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ (τιμές εκκίνησης από βιβλία τιμών Α' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης)			
Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Δ.Κ. Λητής	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
100€/τ.μ.	100€/τ.μ.	105€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ (τιμές εκκίνησης από βιβλία τιμών Δ.Ο.Υ. Ιωνίας)			
Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή εκκίνησης οικοπέδων Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
40€/τ.μ.	100€/τ.μ.	45€/τ.μ.	30€/τ.μ.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Α.Ο.)

Για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν έχουν καθοριστεί Σ.Α.Ο. Όμως για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου υπάρχουν ορισμένοι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου, οι οποίοι κυμαίνονται από 0,40 έως 0,80 (~~0,40-0,41-0,46~~ **0,51**- 0,60- 0,66- 0,67- 0,69- 0,80), αλλά οι τρεις πρώτοι αντιστοιχούν σε περιοχές υπό ένταξη στο ΓΠΣ του Δήμου, που δεν έχουν ακόμη πάρει έγκριση, οπότε τη δεδομένη στιγμή δε λαμβάνονται υπόψη για τις ανάγκες της παρούσας ανάλυσης (βλ. συνημμένο σχετ.4).

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.)

Ομοίως, για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, δεν έχουν καθοριστεί Σ.Ο. Όμως για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου υπάρχουν ορισμένοι από το Υπουργείο Οικονομικών Σ.Ο.: **0,85**, 0,95, 1,00, 1,10.

Σημειώνεται ότι η λήψη της υπό εξέταση απόφασης είναι ιδιαίτερως απαραίτητη και επείγουσα, λόγω του κενού που έχουν αφήσει οι προηγούμενες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Ωραιοκάστρου (η 381/2011 ΑΔΣ, η οποία εγκρίθηκε από την Α.Δ.Μ.Θ. αλλά δεν δημοσιεύτηκε, η υπ' αριθμ. 278/2012 ΑΔΣ, τροποποιητική της 381/2011, η οποία δεν εγκρίθηκε από την Α.Δ.Μ.Θ. και η 179/2013 ΑΔΣ, η οποία ακυρώθηκε από την Α.Δ.Μ.Θ.

λόγω του ότι στις προαναφερόμενες δύο ακυρωθείσες αποφάσεις δεν είχε γίνει διάκριση μεταξύ κτισμάτων και οικοπέδων).

Συμπερασματικά, η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, αφού πρώτα έλαβε υπόψη της το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον και εκτιμώντας, εκτός από τα οικονομικά στοιχεία που χορήγησαν οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. Ιωνίας και Α΄ Θεσσαλονίκης, κυρίως τις πραγματικές τοπικές συνθήκες και τα παρακάτω έγγραφα:

1) το υπ' αριθμ. πρωτ. 20088/13-10-2016 έγγραφο από Δ.Ο.Υ. Ιωνίας και λοιπό συνοδευτικό υλικό (στοιχεία από βιβλία τιμών Δ.Ο.Υ.).

2) το υπ' αριθμ. πρωτ. 32300/18-12-2015 έγγραφο της Α΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης μαζί με προγενέστερη αλληλογραφία και λοιπό συνοδευτικό υλικό (στοιχεία από βιβλία τιμών Δ.Ο.Υ.)

3) το ΦΕΚ Δ΄/996/26-09-2003 για την τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου μαζί με υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΤΥ & Π 491/01-11-2016 με την ανάλυση των συντελεστών βάσει ΦΕΚ και επικύρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στο σώμα της απόφασης σύμφωνα με το υπ' αριθμ. ΔΤΥ&Π189/06-04-2017 (βλ. σελ.9948 κι 9961 για νέους ΣΑΟ, δηλαδή Μέσους Συντελεστές Δόμησης)

4) το ΦΕΚ Β΄/269/28-02-2007 για την «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας...της χώρας» (βλ. σελ.4300 για Σ.Ο. που ισχύει μέχρι σήμερα),

προτείνει:

1^{ον}: Αρχικά, τη διατήρηση του συντελεστή του Τ.Α.Π. για πάσης φύσεως ακίνητα (κτίσματα και οικοπέδα) στο 0,35‰ για ολόκληρη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Ωραιοκάστρου.

2^{ον}: Αναφορικά με την τιμή ζώνης των κτιρίων, και εντός και εκτός σχεδίου, να παραμείνουν ως εξής:

ΚΤΙΡΙΑ ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ			
Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ			
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου		
Κατοικία (Κ1)	490€/τ.μ.		
Μονοκατοικία (Κ2)	490€/τ.μ.		
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	490€/τ.μ.		
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ			
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ			

Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.

3^{ον}. Αναφορικά με την τιμή ζώνης οικοπέδων, να ισχύσουν τα εξής:

Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ			
Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
100€/τ.μ.	100€/τ.μ.	105€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ			
Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
40€/τ.μ.	100€/τ.μ.	45€/τ.μ.	30€/τ.μ.

4^{ον}. Αναφορικά με τον Σ.Α.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να οριστεί τιμή ίση με **0,51€/τ.μ.**, ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη ισχύουσα τιμή που έχει οριστεί βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

5^{ον}. Αντίστοιχα για τον Σ.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προτείνεται να οριστεί τιμή ίση με **0,85€/τ.μ.**, ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη τιμή που έχει οριστεί από το Υπουργείο για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

Η απόφαση που θα ληφθεί, θα ισχύει από 01/01/2018 μέχρις ότου τροποποιηθεί με νεότερη απόφαση.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, η οποία έχει καταγραφεί (και με τεχνικά μέσα) και καταχωρηθεί στα πρακτικά μετά την απομαγνητοφώνηση, αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την παραπάνω εισήγηση
2. Τις απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων
3. Τις διατάξεις του αρ. 65 του ν. 3852/2010
4. Την υπ' αριθμ. 251/2017 (ΑΔΑ: ΩΕ0ΧΩΗΖ-3Κ5) απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

5. Την υπ' αριθμ. 288/2017 (ΑΔΑ: Ω2Κ0ΩΗΖ-ΠΕΘ) απόφαση Οικονομικής Επιτροπής
6. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 40493/29-6-2017 έγγραφο της Α.Δ.Μ.Θ.
7. Την υπ' αριθμ.πρωτ. 2661/21-9-2017 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και Περιουσίας

Αποφασίζει με πλειοψηφία

1) Τροποποιεί την υπ' αριθμ. 251/2017 (ΑΔΑ: ΩΕ0ΧΩΗΖ-3Κ5) απόφαση Δημοτικού (σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 40493/29-06-2017 έγγραφο της Α.Δ.Μ.Θ.) .

2) Διατηρεί τον συντελεστή του Τ.Α.Π. για πάσης φύσεως ακίνητα (κτίσματα και οικόπεδα) στο 0,35%ο για ολόκληρη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου Ωραιοκάστρου.

3) Η τιμή ζώνης των κτιρίων, και εντός και εκτός σχεδίου παραμένουν ως εξής:

ΚΤΙΡΙΑ ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ				
Δ.Ε.ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Ε. Ωραιοκάστρου			
Κατοικία (Κ1)	490€/τ.μ.			
Μονοκατοικία (Κ2)	490€/τ.μ.			
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	490€/τ.μ.			
Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ				
Κατηγορία κτίσματος	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης Δ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
Κατοικία (Κ1)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Μονοκατοικία (Κ2)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.
Επαγγελματική στέγη (Κ3)	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.	350€/τ.μ.

4) Η τιμή ζώνης οικοπέδων ισχύει ως εξής:

Δ.Ε.ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ			
Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Δρυμού	Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Λητής	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μελισσοχωρίου	
100€/τ.μ.	100€/τ.μ.	105€/τ.μ.	
Δ.Ε.ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ			
Τιμή ζώνης οικοπέδων Δ.Κ. Πενταλόφου	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Νεοχωρούδας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Ν.Φιλαδέλφειας	Τιμή ζώνης οικοπέδων Τ.Κ. Μεσαίου (Πετρωτό, Μονόλοφος)
40€/τ.μ.	100€/τ.μ.	45€/τ.μ.	30€/τ.μ.

5) Αναφορικά με τον Σ.Α.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, **ορίζεται τιμή ίση με 0,51€/τ.μ.**, ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη ισχύουσα τιμή που έχει οριστεί βάσει της υπ' αριθμ.30872 Απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ'/996/26-09-2003) για την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ωραιοκάστρου για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

6) Για τον Σ.Ο. για τις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων, **ορίζεται τιμή ίση με 0,85€/τ.μ.**, ίση δηλαδή με τη χαμηλότερη τιμή που έχει οριστεί από το Υπουργείο για τις εντός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων περιοχές της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου.

Η απόφαση που θα ληφθεί, θα ισχύει από 01-01-2018 μέχρις ότου τροποποιηθεί με νεότερη απόφαση.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Κ. Δούμπαλας καταψήφισε.

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ. κ. Α. Πολυχρονίδης, Γ. Παπακωνσταντίνου, Γρ. Εδινέλης και Α. Θεμελής ψήφισαν παρών.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **363/2017**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων και της ημερησίας διάταξης ο Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Σημαιοφορίδης Θεόφιλος