



Πειραιάς, 14 Μαρτίου 2023

Αρ. Πρωτ. : 740

Θέμα: Ενημέρωση των μελών μας σχετικά με τα τρέχοντα επείγουσας φύσεως θέματα του Συνεταιρισμού.

Αγαπητοί φίλοι,

Όπως γνωρίζετε είχε πρόσφατα συγκληθεί Γενική Συνέλευση για τις 15.02.2023 και μετά από αναβολή για τις 22.02.2023 με κύριο θέμα την τροποποίηση του Καταστατικού του Συνεταιρισμού προκειμένου αυτό να εναρμονιστεί με το νεότερο νομοθετικό πλαίσιο περί συνεταιρισμών και επιπρόσθετα να γίνουν οι απαραίτητες τροποποιήσεις ώστε να διευκολύνονται στο μέλλον οι μεταβιβάσεις συνεταιριστικών μερίδων κλπ. Η Γενική Συνέλευση παρά τη συμμετοχή πολλών ενδιαφερομένων μελών δεν πραγματοποιήθηκε λόγω έλλειψης απαρτίας .

Τόσο πριν όσο και κατά τη διάρκεια της (μη πραγματοποιηθείσας) Γενικής Συνέλευσης τέθηκαν σειρά από γενικότερης σημασίας ερωτήματα προφορικά και εγγράφως.

Το Διοικητικό Συμβούλιο με ιδιαίτερο αίσθημα ευθύνης έναντι όλων των μελών σας γνωρίζει τα εξής:

1. Ο Συνεταιρισμός μας έχει τηρήσει τις προβλεπόμενες διαδικασίες για την υλοποίηση των στόχων του, οι οποίες έχουν τύχει ανάλογων εγκρίσεων από Διοικητικά Συμβούλια και Γενικές Συνελεύσεις όπου έχουν καταγραφεί αναλυτικές ενημερώσεις. Τα στοιχεία είναι καταχωρημένα και στη διάθεση κάθε μέλους προκειμένου να ενημερωθεί. Το βασικό ζήτημα είναι ότι πλέον σήμερα με το από 23.11.2021 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ' 938/22.12.2021) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη Β' κατοικίας - πολεοδομικό σχέδιο στην έκταση ιδιοκτησίας του Συνεταιρισμού και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής, στη θέση «Χωραφιά» Αμαλιάπολης, Δήμου Αλμυρού, Π.Ε. Μαγνησίας, Περιφέρειας Θεσσαλίας. Αυτό τεχνικά σημαίνει ότι αφού οριοθετηθούν τα προς διανομή οικοπέδα και οι κοινόχρηστοι χώροι θα είμαστε έτοιμοι για την κλήρωση των οικοπέδων στα μέλη του Συνεταιρισμού.

2. Το μέγεθός κάθε οικοπέδου που αντιστοιχεί σε κάθε συνεταιριστική μερίδα είναι σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη 420,00 τετραγωνικά μέτρα. Οι συνεταιριστικές μερίδες, ως γνωστόν, αντιστοιχούν στο σύνολο των 118 εγγεγραμμένων μελών του Συνεταιρισμού. Σήμερα δεν υπάρχουν αδιάθετες μερίδες. Τα μέλη του Συνεταιρισμού ονομαστικά αναφέρονται στο Μητρώο Μελών και στους πίνακες των Γενικών συνελεύσεων και είναι στη διάθεση κάθε μέλους. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι πολλά μέλη δεν είναι οικονομικά τακτοποιημένα έναντι του Συνεταιρισμού. Τα εγγεγραμμένα μέλη του Οικ. Συν/σμού είναι 118 ενώ οικονομικά εντάξει μέλη την 31/12/2022 είναι 23.

3. Η αξία κάθε οικοπέδου μετά την Μελέτη Πράξεως Εφαρμογής και χωροθέτησης τους σε κάθε Οικοδομικό Τετράγωνο δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθεί σήμερα διότι δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία ούτε έχει υπαχθεί σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού το συγκρότημα των οικοπέδων. Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι οι δαπάνες που αναλογούν σε κάθε συνεταιριστική (οικοπεδική) μερίδα έχουν καταρχήν προϋπολογιστεί σε δύο μελλοντικά στάδια και συγκεκριμένα :

A. Στο στάδιο παράδοσης οικοπέδων δια κληρώσεως δαπάνες ποσού κατ' εκτίμηση 60.000 ευρώ σχετικά άμεσα. Αφορούν:

i) στο υπόλοιπο προς το ΥΠΕΝ - Πράσινο Ταμείο προς έκδοση ισόποσης εγγυητικής επιστολής ποσού 24.000 ευρώ ως εγγύηση για την εκτέλεση έργων υποδομής και τις εργασίες σύνταξης.

ii) στην έγκριση Πράξης Εφαρμογής (θα αναζητηθούν προσφορές) ήτοι καθορισμού στο έδαφος οριοθέτησης και αρίθμησης των οικοπέδων, χάραξης οδικού δικτύου κατ' εκτίμηση ποσού 20.000 ευρώ.

iii) στην εξόφληση μελετητών συνολικά 15.000 ευρώ (υπόλοιπο συμβάσεων).

Επισημαίνεται ότι το ανωτέρω συνολικό ποσό των 59.000 ευρώ αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την απόκτηση από κάθε μέλος οικοπέδου, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγρ. 10 του άρθρου 39 Ν.4030/2011 όπου ρητά ορίζεται ότι *«Η ολοκλήρωση των έργων υποδομής αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών, για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που συστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του π.δ.93/1987 (16.4.1987). Για τους προϋφιστάμενους της 16.4.1987 οικοδομικούς συνεταιρισμούς αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών αποτελεί η ολοκλήρωση της χάραξης του οδικού δικτύου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη.»*.

B. Στις ανειλημμένες υποχρεώσεις υλοποίησης των έργων υποδομών με βάση έναν προϋπολογισμό που ανερχόταν στο ποσόν 1.695.791 ευρώ (με τιμές έτους 2016) για την υλοποίηση μέσα σε διάστημα 10 ετών από την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, το οποίο και είναι υποχρεωτικό σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4030/2011 άρθρο 39 παραγρ. 3 .

4. Ως προς τα θέματα της αξίας των συνεταιριστικών μερίδων σας γνωρίζουμε :

α) Η αξία κάθε μερίδας μπορεί να προσδιορισθεί μόνον ως "ονομαστική" με βάση τις δαπάνες που μέχρι σήμερα έχουν προκύψει και αφορά δαπάνες αξιοποίησης του ακινήτου.

Σύνολον δαπανών 1.517.333,82 ευρώ.

Επιμεριζόμενο ανά μερίδα 12.858,76 ευρώ.

Το σύνολο των δαπανών αναλύεται ως εξής :

- Αγορά ακινήτου (μετά των προβλεπομένων Δαπανών κτήσης) 1.205.550,22 ευρώ.
- Δαπάνες συντήρησης και προστασίας και δαπάνες μελετών και διοικητικών πράξεων 311.783,60 ευρώ.

β) Επίσης σας ενημερώνουμε ότι το μέλος που εξέρχεται από τον συνεταιρισμό, έχει δικαίωμα σύμφωνα με το Καταστατικό να ζητήσει την επιστροφή της μερίδας του, εφόσον βεβαίως έχει τηρήσει τις εκ του Καταστατικού υποχρεώσεις του έναντι αυτού. Στο συνεταίρο που αποχωρεί από το Συνεταιρισμό, σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 76 του Ν. 4583/2018 (ΦΕΚ Α΄ 212) αποδίδεται η συνεταιριστική μερίδα που εισέφερε στην ονομαστική της αξία ή στην πραγματική της

αξία, όποια εκ των δύο είναι μικρότερη, το αργότερο τρεις (3) μήνες από την έγκριση του ισολογισμού της χρήσης μέσα στην οποία γίνεται η αποχώρηση ή ο αποκλεισμός, υπό την αίρεση της οικονομικής τακτοποίησης του αποχωρούντος. Τούτο διότι όπως επισημαίνεται στην Εισηγητική Έκθεση του παραπάνω νόμου η συνεταιριστική μερίδα δεν αναπροσαρμόζει την αξία της βάσει των αποτελεσμάτων ή της καθαρής περιουσίας του Συνεταιρισμού, όπως συμβαίνει στις κεφαλαιουχικές εταιρείες, έχει σταθερή αξία και αυτή είναι ίση με την ονομαστική της αξία και επομένως ίση με το δεδομένο καταβληθέν χρηματικό ποσό που εισέφερε το μέλος. Έτσι η συνεταιριστική μερίδα δεν αποτελεί αντικείμενο αποθησαυρισμού ή κερδοσκοπίας, γεγονός το οποίο είναι αντίθετο με τα συνεταιριστικά ιδεώδη.

Αγαπητοί συνεταίροι,

Με το παρόν προσπαθήσαμε να απαντήσουμε στα ερωτήματα και στις ανησυχίες σας.

Αυτό που πρέπει να θεωρηθεί βέβαιο είναι ότι παρά την κόπωση από τις χρονίζουσες διαδικασίες βρισκόμαστε λίγο πριν την ολοκλήρωση των προαπαιτούμενων για την πραγματοποίηση της κλήρωσης των οικοπέδων γεγονός που θα έχει ως αποτέλεσμα κάθε μέλος και η οικογένεια του να αποκτήσει το δικό του οικόπεδο σε μια εξαιρετικά προνομιούχο περιοχή.

Σε κάθε περίπτωση το Διοικητικό Συμβούλιο είναι στη διάθεση όλων των μελών για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΛΙΓΝΟΣ

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ