



<b>Ολικά αποτελέσματα (έλλειμμα)</b> εκμεταλλεύσεως		-2.431.729,94			-1.108.453,46
<b>ΠΛΕΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα</b>					
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	2.162.848,06				2.490.956,25
3. Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	3.613.765,78				2.196.491,68
3.α. Πρόστιμα ΚΟΚ	409.734,60			345.423,84	
3.β. Τέλη-Μισθώματα και λοιπά έσοδα	2.891.421,48			1.522.330,74	
3.γ. Πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών, χρηματικές ποινές και έκτακτα έσοδα	312.609,70			328.737,10	
4. Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων		639,38	5.777.253,22		241,91
					4.687.689,84
<b>Μείον:</b>					
1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	138.326,55				628.568,96
2. Έκτακτες ζημιές	0,00				774,79
3. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	60.904,89				47.952,39
4. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	955.860,29				415.972,64
4.α. Προβλέψεις για επισφ. απαιτ. από πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών	231.512,79			254.393,25	
4.β. Προβλέψεις για επισφ. απαιτ. από τέλη και πρόστιμα καθαριότητας και ηλεκτρ/σμού	715.531,55			131.699,96	
4.γ. Προβλέψεις για επισφ. απαιτ. από τέλη και πρόστιμα παρεπι/ντων και επί των ακαθ/σιων εσόδων	0,00			24.931,41	
4.δ. Λοιπές προβλέψεις για επισφ. απαιτ. από βεβαιωμένα έσοδα	8.815,95			4.948,02	
5. Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους από δικαστικές υποθέσεις		188.344,74	1.343.436,47		1.231.893,82
					2.325.162,60
<b>Έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)</b>			<u>4.433.816,75</u>		<u>2.362.527,24</u>
<b>Οργανικά και έκτακτα αποτελέσματα (κέρδη)</b>			<u>2.002.086,82</u>		<u>1.254.073,78</u>
<b>Μείον:</b>					
Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων	4.232.559,18				4.093.730,44
<b>Μείον:</b> Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	4.232.559,18	0,00			4.093.730,44
					0,00
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ) ΧΡΗΣΕΩΣ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>			<u><b>2.002.086,82</b></u>		<u><b>1.254.073,78</b></u>
<b>Πλέον:</b>					
ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΤΑ			-161.744,49		-177.350,50
<b>ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ) ΧΡΗΣΕΩΣ</b>			<u><b>1.840.342,33</b></u>		<u><b>1.076.723,28</b></u>

Χανιά, 23 Ιουλίου 2021

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ  
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ  
ΜΑΡΙΑ ΚΑΡΥΔΗ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΗΜΑΝΔΗΡΑΚΗΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΑΛΟΓΛΟΥ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΜΠΟΛΑΝΑΚΗ

ΙΩΑΝΝΑ ΜΑΝΟΥΣΕΛΗ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ  
Προς το Δημοτικό Συμβούλιο του «Δήμου Χανίων»

**Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

**Γνώμη με επιφύλαξη**

Έχουμε ελέγξει τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις του Δήμου Χανίων, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2019, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων, της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση του Δήμου Χανίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, και τη χρηματοοικονομική του επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Π.Δ. 315/1999 "Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης".

**Βάση για γνώμη με επιφύλαξη**

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής:

1. Οι απαιτήσεις από ανείσπρακτα έσοδα που εμφανίζονται στον Ισολογισμό της 31/12/2019 ανέρχονται σε ποσό € 36.256.482,21 και αφορούν κατά ποσό € 33.627.362,09 ανείσπρακτα υπόλοιπα χρηματικών καταλόγων που είχαν βεβαιωθεί σε προηγούμενες χρήσεις και μέχρι 31/12/2018 και κατά ποσό € 2.721.031,50 απαιτήσεις που βεβαιώθηκαν στην παρούσα χρήση.

Έναντι των ανωτέρω απαιτήσεων ποσού € 33.627.362,09 που έχουν βεβαιωθεί σε προηγούμενες χρήσεις, έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για την τυχόν απώλεια από τη μη είσπραξη τους ποσού € 19.460.034,23 με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων και των Ιδίων Κεφαλαίων σε προηγούμενες χρήσεις. Από τον έλεγχο που διενεργήσαμε όσον αφορά την αποτελεσματικότητα της εφαρμογής των μέτρων είσπραξης των ανωτέρω απαιτήσεων και του βαθμού είσπραξιμότητας αυτών, οι ανωτέρω προβλέψεις, κατά τη γνώμη μας, δεν κρίνονται επαρκείς.

Συγκεκριμένα:

α) Ποσό € 16.892.209,06 απαιτήσεων αφορά έσοδα από τέλη, φόρους, πρόστιμα και μισθώματα, που είχαν βεβαιωθεί από τους πρώην Καποδιστριακούς Δήμους έως την 31/12/2010 και αναλήφθηκαν από τον Καλλικρατικό Δήμο Χανίων την 1/1/2011 κατά τη συνένωση. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν κύρια πρόστιμα ΚΟΚ κατά ποσό € 8.117.523,42, Τέλος χρήσης γης για τη φιλοξενία των εγκαταστάσεων διάθεσης απορριμμάτων κατά ποσό € 1.860.251,52, Πρόστιμα αυθαίρετων κατασκευών κατά ποσό € 2.191.409,44, Τέλη παρεπιδημούντων και επί των ακαθαρίστων εσόδων επιτηδευματιών κατά ποσό € 2.237.715,25, Τέλη και πρόστιμα κοινόχρηστων χώρων κατά ποσό € 1.807.879,50. Για τις απαιτήσεις αυτές έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για την τυχόν απώλεια από τη μη είσπραξη τους ποσού € 14.881.333,35.

Από τον έλεγχο μας διαπιστώσαμε χαμηλή είσπραξιμότητα των ανωτέρω απαιτήσεων που στην παρούσα χρήση ανήλθε ποσοστό 3,05% καθώς και χαμηλότερη στην επόμενη χρήση. Λαμβανομένου υπόψη των ανωτέρω καθώς και τον κίνδυνο της απώλειας αυτών λόγω παρέλευσης του χρόνου είσπραξης τους με αδυναμία εφαρμογής μέτρων είσπραξης βάσει Κ.Ε.Δ.Ε., κατά τη γνώμη μας ο Δήμος θα έπρεπε να σχηματίσει επιπλέον προβλέψεις για την πιθανή ζημία από τη μη είσπραξη αυτών των απαιτήσεων ποσού € 1.500.000,00 περίπου, σε βάρος των αποτελεσμάτων και των Ιδίων Κεφαλαίων του.

β) Ποσό € 11.199.490,79 απαιτήσεων αφορά έσοδα από τέλη, φόρους, πρόστιμα και μισθώματα, που είχαν βεβαιωθεί στις χρήσεις 2011 έως και 2014, για τις οποίες έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για την τυχόν απώλεια από τη μη είσπραξη τους ποσού € 3.942.366,21. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν κύρια πρόστιμα ΚΟΚ κατά ποσό € 3.854.005,13, Πρόστιμα αυθαίρετων κατασκευών κατά ποσό € 4.210.230,69, Τέλη παρεπιδημούντων και επί των ακαθαρίστων εσόδων επιτηδευματιών και πρόστιμα επ' αυτών κατά ποσό € 1.298.226,70, Τέλη και πρόστιμα κοινόχρηστων χώρων κατά ποσό € 1.239.027,29.

Από τον έλεγχο μας διαπιστώσαμε χαμηλή είσπραξιμότητα των ανωτέρω απαιτήσεων που στην παρούσα χρήση ανήλθε ποσοστό 2,28% καθώς και χαμηλότερη στην επόμενη χρήση. Λαμβανομένου υπόψη των ανωτέρω καθώς και τον κίνδυνο της απώλειας αυτών λόγω παρέλευσης του χρόνου είσπραξης τους με αδυναμία εφαρμογής μέτρων είσπραξης βάσει Κ.Ε.Δ.Ε., κατά τη γνώμη μας ο Δήμος θα έπρεπε να σχηματίσει επιπλέον προβλέψεις για την πιθανή ζημία από τη μη είσπραξη απαιτήσεων από πρόστιμα ΚΟΚ, πρόστιμα αυθαίρετων κατασκευών μη ρυθμισμένα, πρόστιμα αυθαίρετης χρήσης κοινόχρηστων χώρων και τέλη παρεπιδημούντων και επί των ακαθαρίστων εσόδων επιτηδευματιών, ποσού € 5.000.000,00 περίπου, σε βάρος των αποτελεσμάτων και των Ιδίων Κεφαλαίων του.

γ) Ποσό € 5.535.662,24 αφορά έσοδα από τέλη, φόρους, πρόστιμα και μισθώματα, που είχαν βεβαιωθεί στις χρήσεις 2015 έως και 2018. Οι απαιτήσεις αυτές αφορούν κύρια πρόστιμα ΚΟΚ κατά ποσό € 1.496.942,78, Πρόστιμα αυθαίρετων κατασκευών κατά ποσό € 1.397.318,88, Τέλη παρεπιδημούντων και επί των ακαθαρίστων εσόδων επιτηδευματιών και πρόστιμα επ' αυτών κατά ποσό € 504.177,97, Τέλη και πρόστιμα κοινόχρηστων χώρων κατά ποσό € 773.398,60, Τέλη καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού, δημοτικό φόρο, ΤΑΠ και πρόστιμα επ' αυτών κατά ποσό € 814.773,54.

Έναντι απαιτήσεων από πρόστιμα αυθαίρετων κατασκευών έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για την τυχόν απώλεια από τη μη είσπραξη τους ποσού € 636.334,67, λαμβάνοντας υπόψη τους ειδικούς νόμους που τροποποιούν και ρυθμίζουν την είσπραξή τους.

Για το υπόλοιπο των ανωτέρω απαιτήσεων δεν έχουν σχηματισθεί προβλέψεις για την τυχόν απώλεια από τη μη είσπραξή τους, καθότι δεν έχει παρέλθει η πενταετία, αλλά κατά τη γνώμη μας θα πρέπει ο Δήμος να εντείνει τη διαδικασία είσπραξης αυτών και να εφαρμοσθούν όλες οι νόμιμες διαδικασίες είσπραξης των εσόδων αυτών που προβλέπονται, είτε αυτές απορρέουν από την εκτέλεση συμβάσεων είτε από τον Κ.Ε.Δ.Ε. Το ζήτημα της έγκαιρης και ταχείας είσπραξής τους, πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικής μελέτης, για κάθε κατηγορία εσόδων. Από τη μελέτη πρέπει να προκύψουν οι πρακτικοί τρόποι για την υλοποίηση των παραπάνω στόχων, αλλά και η λειτουργία ενός επαρκούς συστήματος διαχειριστικής και λογιστικής παρακολούθησης των εσόδων.

Σημειώνεται ότι, για τις απαιτήσεις ποσού € 2.721.031,50, που αφορούν τα έσοδα που βεβαιώθηκαν στην παρούσα χρήση, ο Δήμος επιβάρυνε τα αποτελέσματά του και ισόποσα τα ίδια κεφάλαιά του με σχηματισμό προβλέψεων για την τυχόν απώλεια από τη μη είσπραξή τους ποσού € 955.860,29, ακολουθώντας τις ίδιες λογιστικές αρχές, όπως και στις προηγούμενες χρήσεις. Οι ανωτέρω προβλέψεις σχηματίσθηκαν κατά ποσό € 231.512,79 λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των απαιτήσεων από πρόστιμα αυθαίρετων, κατ' εφαρμογή νόμων που ρυθμίζουν αυτές και κατά ποσό € 724.347,50 βάσει των αποφάσεων των Δημοτικού Συμβουλίου για διαγραφές απαιτήσεων στην επόμενη χρήση.

Επισημαίνουμε ότι, σε καμία περίπτωση οι ανωτέρω προβλέψεις δε συνεπάγονται τη διαγραφή απαιτήσεων του Δήμου, αλλά αποτελούν λογιστική υποχρέωση, ώστε να εμφανίζεται στον ισολογισμό μία ορθολογική εκτίμηση για τις ρευστοποιήσιμες απαιτήσεις της 31/12/2019. Κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να εκκαθαρισθούν οι απαιτήσεις που προκύπτουν από χρηματικούς καταλόγους και δε μπορούν να εφαρμοστούν τα μέτρα είσπραξης βάσει Κ.Ε.Δ.Ε. είτε γιατί έχει παρέλθει ο χρόνος εφαρμογής αυτών, είτε παρουσιάζουν ελλιπή και μη πραγματικά στοιχεία, είτε υπάρχουν αδυναμίες βεβαιώσεων ως προς το χρόνο βεβαίωσης και είσπραξης, για να οριστικοποιηθεί το υπόλοιπο των πραγματικά εισπρακτέων απαιτήσεων του Δήμου. Στο πλαίσιο μίας συνολικής αναδιοργάνωσης της παρακολούθησης των εσόδων, το ζήτημα των επισφαλειών πρέπει να αντιμετωπιστεί με πολύ μεγαλύτερη επιμέλεια.

Αναλυτική αναφορά των ανωτέρω περιλαμβάνεται στην «Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου».

2. Από τον έλεγχό μας διαπιστώσαμε ότι, όπως σημειώθηκε και στην προηγούμενη χρήση, ο Δήμος δεν έχει ολοκληρώσει τις διαδικασίες βεβαίωσης των οφειλών-υπόχρεων καταβολής εισφορών σε χρήμα και των εισφορών μετατροπής γης σε χρήμα, των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως όλων των πολεοδομικών ενοτήτων. Η ανωτέρω αδυναμία καταγράφηκε στο υπόμνημα (αριθ. πρωτ. 44858/2019) που υπέβαλαν οι Υπηρεσίες Δόμησης και Οικονομική προς τη Διοίκηση του Δήμου και συγκεκριμένα αναφέρεται σε:

α) Εισφορές σε χρήμα οφειλετών για κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως, ποσού € 7.600.000 περίπου, που δεν έχουν βεβαιωθεί, λόγω αδυναμίας του συστήματος που εφαρμόζεται από το Δήμο, στην επίδοση και κοινοποίηση των πράξεων επιβολής εισφορών. Με αποτέλεσμα να μην έχει ολοκληρωθεί η κοινοποίηση αυτών των εισφορών και ως εκ τούτου να μην έχουν εκδοθεί χρηματικοί κατάλογοι που θα περιλαμβάνονταν ως απαιτήσεις του Δήμου στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2019, όπως και στην προηγούμενη χρήση.

β) Εισφορές μετατροπής γης σε χρήμα ποσού € 535.000 περίπου, που απορρέουν από πράξεις εφαρμογής οι οποίες κυρώθηκαν έως το 2003 και έχουν καθορισμένες τιμές μονάδος, που δεν έχουν ακόμη βεβαιωθεί καθότι δεν έχουν κοινοποιηθεί στους οφειλέτες-υπόχρεους. Με αποτέλεσμα να μην έχουν εκδοθεί χρηματικοί κατάλογοι που θα περιλαμβάνονταν ως απαιτήσεις του Δήμου στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2019, όπως και στην προηγούμενη χρήση.

γ) Εισφορές μετατροπής γης σε χρήμα ποσού € 3.000.000 περίπου, που απορρέουν από πράξεις εφαρμογής οι οποίες κυρώθηκαν από το 2004 και μετά, που δεν έχουν βεβαιωθεί καθότι δεν έχει προκύψει, μετά από δικαστικό προσδιορισμό, η τιμή μονάδος, όπως απαιτείται, αφού οι αιτήσεις για τον καθορισμό αυτό κατατέθηκαν από τη Δήμο, με καθυστέρηση, από το 2018 και ύστερα. Αποτέλεσμα των ανωτέρω είναι να μην έχουν εκδοθεί χρηματικοί κατάλογοι που θα περιλαμβάνονταν ως απαιτήσεις του Δήμου στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31/12/2019, όπως και στην προηγούμενη χρήση.

Μετά τα ανωτέρω επιφυλασσομάστε για την πληρότητα της οικονομικής και της χρηματοοικονομικής θέσης του Δήμου, όσον αφορά τις απαιτήσεις από εισφορές κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως, καθότι δεν έχει απεικονισθεί το σύνολο των απαιτήσεων αυτών, στις Οικονομικές Καταστάσεις του Δήμου κατά την 31/12/2019, όπως και στην προηγούμενη χρήση.

Η καθυστέρηση της βεβαίωσης των εισφορών επιφέρει σημαντικούς κινδύνους, όπως τον κίνδυνο ακύρωσής τους, όταν αυτές κοινοποιούνται-βεβαιώνονται πολύ μεταγενέστερα της λήξεως του έτους της κύρωσης αυτών των πράξεων εφαρμογής, καθότι οι εισφορές υπόκεινται στις γενικότερες διατάξεις των δημόσιων εσόδων όπου ορίζεται αποσβεστική προθεσμία για τη βεβαίωσή τους. Επίσης λόγω της καθυστέρησης αυτής, οι υπόχρεοι επιβαρύνονται με προσαυξήσεις από την ημερομηνία υποχρέωσης κοινοποίησης των εισφορών από την κύρωση των πράξεων εφαρμογής που αφορούν.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, η μη βεβαίωση οδηγεί σε μη δυνατότητα είσπραξης των εισφορών αυτών, οπότε δημιουργείται κίνδυνος αδυναμίας του Δήμου να εκτελέσει τα συγκεκριμένα έργα δημόσιας ωφέλειας που προβλέπονται στην κάθε εφαρμογή σχεδίου πόλεως και είναι αναγκαία και απαραίτητα για την εξυπηρέτηση των πολιτών.

Προτείνουμε άμεσα ο Δήμος να ελέγξει και να ολοκληρώσει την κοινοποίηση-βεβαίωση των εισφορών σε γη και σε χρήμα, του συνόλου των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως προς τους οφειλέτες-υπόχρεους και να εντείνει τη διαδικασία είσπραξης αυτών, ώστε να οριστικοποιηθούν οι πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα, οι πράξεις εφαρμογής των σχεδίων πόλεως στο σύνολό τους και να αντιμετωπισθεί η εκτέλεση των έργων κοινής ωφέλειας που αφορούν.

3. Στο λογαριασμό «Δ.ΙΙ.5 Χρεώστες διάφοροι» του Ισολογισμού της 31/12/2019 περιλαμβάνονται απαιτήσεις ποσού € 506.241,95 που αφορούν μερίσματα των ετών 2000-2005, από την εταιρεία που συμμετέχει ο Δήμος «Λατομεία Χορδακίου ΑΕ». Για την είσπραξη των ανωτέρω απαιτήσεων ο Δήμος έχει ασκήσει τα ένδικο μέσα, για σειρά ετών, με προσφυγή σε όλους τους απαιτούμενους βαθμούς εκδίκασης. Τέλος στην προηγούμενη χρήση ο Δήμος άσκησε αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, όπου σύμφωνα και με την επιστολή του νομικού συμβούλου, η είσπραξη τους είναι αμφίβολη. Κατά τη γνώμη μας, ο Δήμος θα πρέπει να σχηματίσει προβλέψεις σε βάρος των αποτελεσμάτων του και των Ιδίων Κεφαλαίων του, για την πιθανή ζημία ποσού € 506.241,95, που θα προκύψει από μη είσπραξη των ανωτέρω απαιτήσεων.
4. Στο λογαριασμό «Δ.ΙΙ.5 Χρεώστες διάφοροι» του Ισολογισμού της 31/12/2019 περιλαμβάνονται απαιτήσεις έναντι της ΔΕΥΑΒΑ ποσού € 175.133,56, που έχουν προκύψει μετά τον συμψηφισμό υποχρεώσεων προς αυτή και παραμένουν ανείσπρακτες από την απογραφή έναρξης του Καλλικρατικού Δήμου Χανίων (1/1/2011), καθότι πρώην Καποδιστριακός Δήμος που συνενώθηκε, μετέφερε τις ανωτέρω απαιτήσεις. Ο Δήμος θα πρέπει να εκκαθαρίσει τις ανωτέρω απαιτήσεις του, που κατά τη γνώμη μας περιέχουν στοιχεία επισφαλούς είσπραξης και ως εκ τούτου θα πρέπει να σχηματίσει προβλέψεις ποσού € 175.133,56, σε βάρος των αποτελεσμάτων του και των Ιδίων Κεφαλαίων του, για τη ζημία που θα προκύψει από τη μη είσπραξη και την εκκαθάριση αυτών.
5. Συνεχίζεται και στην παρούσα χρήση η μη ολοκλήρωση και οριστικοποίηση της πάγιας περιουσιακής κατάστασης του Δήμου, με αποτέλεσμα να περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2019, ακίνητα με αξία διαχειριστικής μνείας 1,00 € ή 0,01 €. Αφορούν κύρια κτιριακές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις κοινόχρηστων χώρων και τμήματα γης που έχουν προκύψει από προσκυρώσεις και απαλλοτριώσεις από την εφαρμογή σχεδίων πόλεως, που παρελήφθησαν κατά την απογραφή της 1/1/2011 από τους πρώην Καποδιστριακούς Δήμους, για τα οποία δεν υπολογίσθηκαν αντικειμενικές αξίες ή το κόστος κτήσης αυτών. Κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να καταγραφεί και να αποτιμηθεί το σύνολο της πάγιας περιουσίας όπως προβλέπεται από το νόμο, ώστε το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου να είναι πλήρες. (Αναλυτικά τα ανωτέρω πάγια περιουσιακά στοιχεία παρατίθενται στους λογαριασμούς που αφορούν στην Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου).

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από τον Δήμο, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

## Έμφαση Θεμάτων

Επιστούμε την προσοχή σας στα εξής:

1. Από τις επιστολές και τα έγγραφα που μας προσκομίσθηκαν από τους νομικούς συμβούλους του Δήμου, διαπιστώσαμε ότι, εκκρεμούν σημαντικές αγωγές με πιθανότητα υποχρέωσης καταβολής αποζημιώσεων από το Δήμο, οι οποίες μέχρι την 31/12/2019 δεν είχαν τελεσιδικήσει. Συγκεκριμένα αυτές οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις αφορούν σε:

α) Αποζημιώσεις δικαιούχων αποζημιώσεων που απορρέουν από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως, που έχουν προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια για καθορισμό αυτών με οριστική τιμή μονάδος των ιδιοκτησιών τους που απαλλοτριώνονται καθώς και αποζημιώσεων επικειμένων επί των απαλλοτριούμενων εκτάσεων που απαιτούνται από τα κυρωμένα σχέδια πόλης, οι οποίες μέχρι την 31/12/2019 δεν είχαν τελεσιδικήσει και ως εκ τούτου δεν ήταν δυνατό να προβλεφθεί η τελική έκβασή τους, ώστε να περιληφθούν στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2019 ως πιθανές υποχρεώσεις του Δήμου.

Σημειώνεται ότι, οι δικαστικές υποθέσεις των ανωτέρω περιπτώσεων που έχουν τελεσιδικήσει, μετά τον διακανονισμό των πληρωμών τους, περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό της 31/12/2019, ως υποχρεώσεις προς δικαιούχους αποζημιώσεων που απορρέουν από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως ποσού € 1.515.576,12 και εμφανίζονται κατά ποσό € 486.233,74 ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (λογ. «Γ. ΙΙ. 8. Πιστωτές διάφοροι») και κατά ποσό € 1.029.342,38 ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (λογ. «Γ. Ι. 4. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»).

Κατά τη γνώμη μας, η Υπηρεσία Δόμησης, η Νομική Υπηρεσία και η Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου, σε συνεργασία, θα πρέπει να προσεγγίσουν το ύψος αυτών των υποχρεώσεων, ώστε ο Δήμος να είναι σε θέση να οργανώσει και να προγραμματίσει τη χρηματοδότησή τους κατά την οριστικοποίηση των αποζημιώσεων αυτών από τα αρμόδια δικαστήρια.

β) Αγωγές για λοιπές ενοχικής φύσεως αξιώσεις τρίτων, για παροχή υπηρεσιών, προμήθειες και έργα που ανέρχονται σε ποσό € 443.822,74. Για τις ανωτέρω υποθέσεις ο Δήμος έχει προσφύγει στο δεύτερο βαθμό, καθότι έχουν πρωτόδικα κριθεί σε βάρος του, οι οποίες μέχρι την 31/12/2019 δεν είχαν τελεσιδικήσει και ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατό να προβλεφθεί η τελική έκβασή τους σε βάρος των αποτελεσμάτων και των υποχρεώσεων του Δήμου κατά την ως άνω ημερομηνία.

Αναλυτική αναφορά των ανωτέρω περιλαμβάνεται στην «Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου».

2. Σε ότι αφορά τις απαιτήσεις από εισφορές κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως διαπιστώσαμε ότι:

α) Στην παρούσα χρήση βεβαιώθηκαν εισφορές ποσού € 812.496,81 που αφορούν τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως των Δημοτικών Ενοτήτων Χανίων κατά ποσό € 379.704,30, Ελευθερίου Βενιζέλου κατά ποσό € 281.363,28, Σούδας κατά ποσό € 80.383,65, Θερύσου κατά ποσό € 24.765,26 και Νέας Κυδωνίας κατά ποσό € 7.914,72.

β) Εισπράχθηκαν εισφορές συνολικού ποσού € 878.340,79 που αφορούν κατά ποσό € 528.368,23 εισφορές βεβαιωμένες τα προηγούμενα έτη και κατά ποσό € 349.972,56 από βεβαιωμένες εισφορές στην παρούσα χρήση.

γ) Οι απαιτήσεις από εισφορές κατά την 31/12/2019, ανέρχονται σε ποσό € 5.802.429,40 και αφορούν κατά ποσό € 5.339.905,15 ανεϊσπρακτα υπόλοιπα χρηματικών καταλόγων που είχαν βεβαιωθεί σε προηγούμενες χρήσεις και κατά ποσό € 462.524,25 απαιτήσεις που βεβαιώθηκαν στην παρούσα χρήση. Οι ανωτέρω απαιτήσεις, εμφανίζονται στον Ισολογισμό της 31/12/2019, κατά ποσό € 5.199.436,48 στο λογαριασμό «Δ. ΙΙ. 1α. Απαιτήσεις από εισφορές πράξεων εφαρμ. Σχεδ. πόλης» και κατά ποσό € 602.992,92 στο λογαριασμό «Γ. ΙΙΙ. 2. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις».

Αναλυτική αναφορά των ανωτέρω περιλαμβάνεται στην «Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου».

Σημειώνεται ότι, όπως μας γνωστοποίησαν οι νομικοί σύμβουλοι του Δήμου, υπάρχουν περιπτώσεις: α) υπόχρεων που έχουν προσφύγει στα ένδικα μέσα για την οριστικοποίηση του καθορισμού της τιμής μονάδος και η πρωτόδικη απόφαση όρισε χαμηλότερες τιμές, άρα και αξίες εισφορών, από τις απαιτούμενες για το Δήμο, για τις οποίες ο Δήμος έχει προσφύγει σε ανώτερα δικαστήρια μη αποδεχόμενος αυτές και β) υπόχρεων που έχουν προσφύγει στα ένδικα μέσα οι αποφάσεις των οποίων ακυρώνουν τις πράξεις επιβολής εισφορών και δε δύναται ο Δήμος να προσφύγει κατά αυτών λόγω διαφόρων πλημμελειών των πράξεων επιβολής εισφορών όπως κρίνονται νομικά.

3. Ο Δήμος το 2019, όπως και την προηγούμενη χρήση, δεν τήρησε Αναλυτική Λογιστική (κοστολόγηση), λόγω αδυναμίας κύρια συγκέντρωσης αναλυτικών πληροφοριών κόστους, που οφείλεται και στη μη πλήρη μηχανογράφηση του συνόλου των υπηρεσιών του. Η μη τήρηση της αναλυτικής λογιστικής είχε σαν αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τον εξωλογιστικό προσδιορισμό, για τον οποίο ακολουθήθηκαν οι ίδιες με την προηγούμενη χρήση αρχές, του κόστους των βασικών λειτουργιών που εμφανίζονται στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως (κόστος παρεχόμενων υπηρεσιών, κόστος διοίκησης και κόστος δημοσίων σχέσεων) αλλά και την αδυναμία συσχέτισης κόστους και εσόδου για τα ανταποδοτικά τέλη.

Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με τα θέματα αυτά.

#### **Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Π.Δ. 315/1999 "Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης", όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας του Δήμου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα ειδικά θέματα που αφορούν οντότητες του δημοσίου τομέα και σχετίζονται με τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

#### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Δήμου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

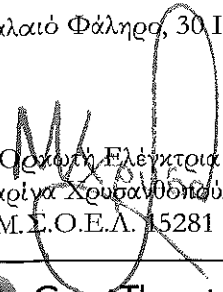
#### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

- α) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης της Οικονομικής Επιτροπής προς το Δημοτικό Συμβούλιο με τις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για το Δήμο

Χανίων και το περιβάλλον του, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης της Οικονομικής Επιτροπής.

- β) Ο Καλλικρατικός Δήμος Χανίων άρχισε να τηρεί λογιστικά αρχεία με τη διπλογραφική λογιστική μέθοδο από την 1/1/2011 και το άνοιγμά τους έγινε με βάση την απογραφή που διενεργήθηκε σύμφωνα με την παράγ. 1.1.108 του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου Δήμων (Π.Δ. 315/1999) και με την απόφαση 74445/29.12.2010, του Υπουργού Εσωτερικών Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

Παλαιό Φάληρο, 30 Ιουνίου 2021

  
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια  
Μαρίνα Χρυσανθοπούλου  
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 15281

 Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Ζεφύρου 56 Παλαιό Φάληρο 175 64  
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 127