



ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 6ο**Αγορά ακινήτου στη Δημοτική Κοινότητα Χολαργού**

Πρακτικό τής με αριθ. **04/2019** συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου τού Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της **13^{ης}** του μηνός **Μαρτίου**, του έτους **2019**.

Στον Χολαργό σήμερα, **13.03.2019**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **18:30**, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, συνήλθε σε **τακτική** δημόσια συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα Χολαργού, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **6548/08.03.2019** πρόσκληση του Προέδρου του Αθανασίου Βαλυράκη, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις τού άρθρου **67** του **Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87)**.

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση **24** και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Δημήτριος Οικονόμου
Χρύσα Παρίση
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου
Μιχαήλ Χατζής
Άννα - Μαρία Τσικρικώνη
Βικτωρία Νικάκη
Δήμητρα Ρουφογάλη

Αγλαΐα Σουρανή
Αθανάσιος Βαλυράκης
Γεωργία Αρβανίτη
Γεώργιος Τσουροπλής
Μαρία Δημητριάδου
Βασιλική Μπουφούνου
Μιχαήλ Τράκας
Βασίλειος Σιαμάνης

Ιωάννης Σκουτέρης
Κων/νος - Πολυχρόνης Τίγκας
Περικλής Ζήκας
Ιωάννης Κεχρής
Νικόλαος Στάππας
Γεωργία Μπρέμπου
Γεώργιος Ρεμούνδος
Νικόλαος Κουτάκης

ΑΠΟΝΤΕΣ

Μαρία Αθανασάκου - Μουντάκη
Αθανάσιος Χαρακτινιώτης
Δημήτριος Τούτουζας
(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

Αικατερίνη Φασούλη
Νικόλαος Αποστολόπουλος
Γεώργιος Ανυφαντής

Χριστίνα Πολυκαλά
Παναγιώτης Δεμέστιχας
Νικόλαος Καραγιάννης

Επίσης προσκλήθηκαν και παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση, οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Παπάγου και Χολαργού κ.κ. Μαρία Δημάκου και Αικατερίνη Γκούμα αντίστοιχα.

Στη συνεδρίαση παρόντες ήταν επίσης ο Δήμαρχος κος Ηλίας Αποστολόπουλος και η Δημοτική υπάλληλος κα Ειρήνη Πετροπούλου για την τήρηση των πρακτικών τής συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο **2^ο** θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο κο Ηλία Αποστολόπουλο, ο οποίος είτε τα κάτωθι:

Ο Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α' 114) ορίζει στο άρθρο 191, όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 12 άρθρου 20 του Ν. 3731/2008 (ΦΕΚ Α' 263/23.12.2008), ότι: «1. Οι διατάξεις του άρθρου 186 εφαρμόζονται αναλόγως για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων. Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 6 του

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, με απόφαση του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση Δημοτικού ή Κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 186 παρ. 6 του Δ.Κ.Κ., τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. -» και στο άρθρο 186 ότι: «1. - 3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία. - 6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις. 7. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, παύει να ισχύει. -». Ειδικότερα, με το άρθρο 23 παρ. 2 του Ν. 2873/2000 (ΦΕΚ Α' 265) προστέθηκε εδάφιο στην περίπτ. α' της παρ. 12 του άρθρου 31 του Ν. 2579/1998 ως εξής: «Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όταν η αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων δεν υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δραχμές».

Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων διενεργείται κατά κανόνα δημοπρασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα και εκείνες του π.δ/τος 270/1981, ώστε να καθίσταται δυνατή η διασφάλιση των συμφερόντων αυτών με την επιλογή του καταλληλότερου και συμφερότερου από οικονομική άποψη ακινήτου.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η απευθείας (χωρίς διαγωνισμό) αγορά ακινήτου από Δήμο ή Κοινότητα, μετά από έκδοση ειδικά αιτιολογημένης απόφασης που προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του Δημοτικού ή Κοινοτικού σκοπού για τον οποίο προορίζεται.

Η απόφαση αυτή, προκειμένου περί αγοράς ακινήτου, όπου ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, λαμβάνεται με την πλειοψηφία του συνόλου των μελών του και με την πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) αυτών σε κάθε άλλη περίπτωση. Σε κάθε δε περίπτωση αγοράς ακινήτου, είτε με δημοπρασία, είτε απευθείας, δεν αποκλείεται η προηγούμενη έρευνα της τοπικής αγοράς προκειμένου να διαπιστωθεί η ύπαρξη κατάλληλων και πρόσφορων ακινήτων, χωρίς να απαιτείται προς τούτο η τήρηση ορισμένης διαδικασίας, σε περίπτωση δε που κρίνονται κατάλληλα περισσότερα του ενός από αυτά, δεν αποκλείεται, περαιτέρω, κατά τη διαδικασία της απευθείας αγοράς, η εκτίμηση της αξίας τους από τα εσωτερικά όργανα αυτού, η συγκριτική αξιολόγησή τους, τόσο από την άποψη της καταλληλότητας τους, όσο και από την άποψη της προκαλούμενης οικονομικής επιβάρυνσης του οικείου Ο.Τ.Α. σε περίπτωση αγοράς τους. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών απαιτείται σε κάθε περίπτωση αγοράς ιδιωτικού ακινήτου, η αγοραία αξία του οποίου υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 ευρώ (βλ. και Πράξεις VII Τμ. 17, 16/2010, 54/2009 και 247/2007).

Δυνάμει της υπ' αριθ. 251/2018 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, ληφθείσα την 17^η Οκτωβρίου, του έτους 2018, κατά την με αριθ. 12/2018 συνεδρίαση του, αποφασίστηκε ομόφωνα, η έγκριση της σχετικής εισήγησης σύμφωνα, με την οποία ορίσθηκαν ως μέλη της επιτροπής καθορισμού τού τιμήματος, του μοναδικού αδόμητου οικοπέδου στο Ο.Τ. 120 και συγκεκριμένα επί της οδού Αριστοτέλους 34-36 στη Δημοτική Κοινότητα Χολαργού, για την κατασκευή - δημιουργία παιδικού σταθμού, τους κ.κ. Αθανάσιο Αυγουρόπουλο - Αντιδήμαρχο Τεχνικών Έργων, Ποιότητας Ζωής και προώθησης της Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, Νικόλαο Καραγιάννη - Δημοτικό Σύμβουλο και Χριστίνα Βασσάλου - Προϊσταμένη Δ/νσεως της Τεχνικής Υπηρεσίας τού Δήμου, ενώ επίσης το Δημοτικό Συμβούλιο, εξουσιοδότησε

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

τον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, να αναθέσει την εργασία εκτίμησης της αγοραίας αξίας τού συγκεκριμένου ακινήτου, σε εκτιμητή τού Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

Σύμφωνα με την κείμενη Νομοθεσία οι Δημοτικές αρχές διευθύνουν και ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις, σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας, με στόχο την προστασία, την ανάπτυξη και την συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας. Μεταξύ των προβλεπόμενων αρμοδιοτήτων, οι Δημοτικές Αρχές στα πλαίσια εκπλήρωσης της αποστολής τους, οφείλουν να εφαρμόζουν πολιτικές και να συμμετέχουν σε δράσεις που αποσκοπούν στην υποστήριξη και κοινωνική φροντίδα της βρεφικής και παιδικής ηλικίας, με την ίδρυση και λειτουργία νομικών προσώπων και ιδρυμάτων όπως παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών, βρεφοκομείων κ.λπ.

Ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού στη συνεχή προσπάθειά του, να αναπτύσσει περαιτέρω τις υπηρεσίες τής Κοινωνικής Μέριμνας - Προσχολικής Αγωγής και ιδιαίτερα σε χωρικά του τμήματα όπου διαπιστώνεται ότι υπάρχει έλλειψη αυτών των υπηρεσιών, αναζητά αδόμητα ακίνητα κατάλληλα για την ανέγερση - δημιουργία παιδικών σταθμών. Συγκεκριμένες ανάγκες εντοπίζονται στη Δημοτική Κοινότητα Χολαργού και πιο συγκεκριμένα στην ευρύτερη περιοχή του Οικοδομικού Τετραγώνου 120 (το τμήμα μεταξύ των οδών 17^{ης} Νοεμβρίου & Αρκαδίου).

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο / Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Κοινότητας Χολαργού (του τέως Δήμου Χολαργού) (ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ - ΦΕΚ 132/Α.Α.Π./13-07-2016) προβλέπει στην ευρύτερη περιοχή, τη δημιουργία παιδικού σταθμού στο Ο.Τ. 120.

Δεδομένου ότι στην ευρύτερη περιοχή του ως άνω Ο.Τ. 120 υπάρχει επιτακτική ανάγκη δημιουργίας και λειτουργίας τέτοιου είδους Δημοτικών Υπηρεσιών και επειδή σήμερα το μοναδικό αδόμητο οικοπέδο του Ο.Τ. 120 είναι εκείνο της οδού Αριστοτέλους 34-36, ο Δήμος μας προτίθεται να προβεί στην απευθείας αγορά του με σκοπό την κατασκευή - λειτουργία παιδικού σταθμού.

Η εξαιρετική διαδικασία της απευθείας αγοράς του εν λόγω ακινήτου, χωρίς τη διενέργεια δημοπρασίας, κρίνεται επιβεβλημένη, καθόσον αφενός, υφίσταται επιτακτική ανάγκη δημιουργίας και λειτουργίας παιδικού σταθμού, στην ευρύτερη περιοχή, αφετέρου, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο / Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Κοινότητας Χολαργού προβλέπει στην ευρύτερη περιοχή, τη δημιουργία παιδικού σταθμού αποκλειστικά στο Ο.Τ. 120, ενώ το εν λόγω ακίνητο είναι το μοναδικό αδόμητο στο ανωτέρω Οικοδομικό Τετράγωνο.

Σε προηγούμενη τακτική δημόσια συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου κατά την οποία συζητήθηκε το θέμα και λήφθηκε ομόφωνα απόφαση «για την αναστολή έκδοσης άδειας δόμησης στο Ο.Τ.120», ο παρευρισκόμενος ως εκπρόσωπος της ιδιοκτήτριας του ακινήτου εταιρείας κος Ιωσηφίδης, πρότεινε την απευθείας αγορά του οικοπέδου υπό του Δήμου με συνολικό τίμημα 508.000,00 ευρώ, χαμηλότερο από τη σημερινή αντικειμενική του αξία, η οποία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 564.157,80 ευρώ.

Με σκοπό την αγορά υπό του Δήμου του επί της οδού Αριστοτέλους 34-36, στη Δημοτική Κοινότητα Χολαργού ιδιωτικού αδόμητου ακινήτου, συνολικής έκτασης 1.226,43 τετρ. μέτρων (όπως έχει αποτυπωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο), προερχόμενο - κατά τον τίτλο κτήσης του - από συνένωση δύο ομόρων οικοπέδων - το Δημοτικό Συμβούλιο με την ανωτέρω υπ' αριθ. 251/2018 απόφασή του, πρότεινε τα ανωτέρω μέλη της τριμελούς Επιτροπής Καθορισμού του τιμήματος του προς αγορά ακινήτου και εξουσιοδότησε τον κο Δήμαρχο να αναθέσει σε εκτιμητή την εργασία εκτίμησης της αγοραίας αξίας του προς αγορά ακινήτου.

Ήδη, η Επιτροπή με το από 18-12-2018 πρακτικό της για τον καθορισμό του τιμήματος αγοράς του εν λόγω οικοπέδου, συμφώνησε με την ιδιοκτήτρια - πωλήτρια εταιρεία του ακινήτου ότι το τίμημα πώλησης θα ανέλθει στις 500.000,00 ευρώ, η δε ορισθείσα υπό τον κο Δήμαρχο ορκωτή εκτιμήτρια κα Άννα Μιχαηλίδη, αρχιτέκτων μηχανικός και πιστοποιημένη ορκωτή εκτιμήτρια REV, με την από 06-12-2018 «Έκθεση Εκτίμησής»

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

της, υπολογίζει τη συνολική εμπορική αξία του ακινήτου στις 930.000,00 ευρώ, ενώ η σημερινή αντικειμενική του αξία, η οποία ανέρχεται σε ποσό 564.157,80 ευρώ.

Κατόπιν των ανωτέρω και έχοντας υπόψη τα διαλαμβανόμενα στην αριθ. 251/2018 απόφαση, αναφορικά με τα μοναδικότητα του ακινήτου για την εκπλήρωση του προαναφερθέντος Δημοτικού σκοπού.

Εισηγούμεθα

α. τη λήψη απόφασης με την οποία θα κρίνει το Δημοτικό Συμβούλιο ότι το ως άνω ιδιωτικό αδόμητο ακίνητο της οδού Αριστοτέλους 34-36, στη Δημοτική Κοινότητα Χολαργού, συνολικής έκτασης 1.226,43 τετρ. μέτρων, είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του ανωτέρω Δημοτικού σκοπού,

β. την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου για απ' ευθείας αγορά τού υπόψη ακινήτου με τίμημα 500.000,00 ευρώ και

γ. την εξουσιοδότηση του Δημάρχου Παπάγου - Χολαργού για την ολοκλήρωση των ενεργειών για την υπογραφή τού σχετικού συμβολαίου αγοράς τού ως άνω ακινήτου.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις τού άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) και τον Κανονισμό Λειτουργίας τού Δημοτικού Συμβουλίου,

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. κρίνει ότι το ιδιωτικό αδόμητο ακίνητο της οδού Αριστοτέλους 34-36 στη Δημοτική Κοινότητα Χολαργού, συνολικής έκτασης 1.226,43 τετρ. μέτρων, είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του Δημοτικού σκοπού, που είναι η κατασκευή - λειτουργία παιδικού σταθμού,
2. εγκρίνει την απ' ευθείας αγορά τού υπόψη ακινήτου, με τίμημα 500.000,00 ευρώ και
3. εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, για την ολοκλήρωση των ενεργειών για την υπογραφή τού σχετικού συμβολαίου αγοράς τού ως άνω ακινήτου.

Υπέρ της πρότασης ψήφισε η Πρόεδρος του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Χολαργού κα Αικατερίνη Γκούμα.

Κατά τη διαδικασία τής ψηφοφορίας απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Γεώργιος Τσουροπλής και Ιωάννης Κεχρής.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 60/2019.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

Μιχαήλ Τράκας

Αθανάσιος Βαλυράκης

Τα Μέλη

Δ. Οικονόμου, Χ. Παρίση, Α. Αυγουρόπουλος, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Μ. Χατζής, Α.-Μ. Τσικρικώνη, Β. Νικάκη, Δ. Ρουφογάλη, Α. Σουρανή, Γ. Αρβανίτη, Μ. Δημητριάδου, Β. Μπουφούνου, Β. Σιαμάνης, Ι. Σκουτέρης, Κ.-Π. Τίγκας, Π. Ζήκας, Ν. Στάππας, Γ. Μπρέμπου, Γ. Ρεμούνδος, Ν. Κουτάκης.