



**ΔΗΜΟΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ  
ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ**

**Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

Της υπ' αριθμ. **23/23** πράξεως του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου Ελευσίνας της 12<sup>ης</sup> συνεδρίασης του Συμβουλίου Κοινότητας Ελευσίνας, που πραγματοποιήθηκε δια ζώσης την Τρίτη 28/11/23 σύμφωνα με την εγκύκλιο 643/69472/24-9-2021 του ΥΠ.ΕΣ, για την συζήτηση & γνωμοδότηση στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης

**Θ Ε Μ Α 3<sup>ο</sup>**

**Γνωμοδότηση για την απευθείας αγορά των ακινήτων στο με αριθμό 1 Οικοδομικό Τετράγωνο της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας.**

Το Συμβούλιο βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία επτά (7) επί συνόλου έντεκα (11) μελών.

Συμμετεχόντων του Προέδρου : κ. Γιαννίκου Ιωάννη

και των μελών : κ.κ. Ν. Τζαφέρη, Λ. Γεωργόπουλου, Δ. Ντάφου, , Χ. Δεδεηλία κας Ά. Στάθη  
κας Α.Λισγάρα.

Απόντων τεσσάρων (4) μελών των : κ.κ. Δημ. Αβραμίδα, Χ. Δελαπόρτα, Α. Σκοτίδα, κας Χ. Τσακιλτσίδα

Ο πρόεδρος αναφέρθηκε στην εισήγηση που γνωστοποίησε προς τα μέλη του ΣΚΕ ο αντ/χος Τεχνικών Υπηρεσιών κ. Αθ. Μαυρογιάννης και έχει ως εξής:

Από τις διατάξεις του άρθρου 191 του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α'/114), όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 12 άρθρου 20 Ν.3731/2008 (ΦΕΚ Α' 263/23.12.2008) προκύπτει ότι: «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 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 απόφασή 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 ΔΚΚ, 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.».

Περαιτέρω, στο άρθρο 186 του ως άνω Ν. 3463/2006, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι:

«1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του...

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' 285/28.12.2000) προστέθηκε εδάφιο στην περίπτωση 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 συμφεροτέρου 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.

Ο Δήμος Ελευσίνας, στη συνεχή προσπάθειά του για την ανεύρεση κατάλληλου οικοπέδου με σκοπό τη δημιουργία πλατείας, κατόπιν επισταμένης έρευνας του, προέκυψε ότι, τα ακίνητα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως του Δήμου Ελευσίνας, εντός του με αριθμό 1 Οικοδομικού Τετραγώνου, επί των οδών Δραγούμη και Κανελλοπούλου, και συγκεκριμένα:

1. Το ακίνητο ιδιοκτησίας Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. σε ποσοστό 100%, επιφάνειας 365,00 τ.μ., με Κ.Α.Ε.Κ. 050493203001/0/0 και
2. Το ακίνητο ιδιοκτησίας Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. σε ποσοστό 100%, επιφάνειας 1.009,00 τ.μ., με Κ.Α.Ε.Κ. 050493203002/0/0

πληρούν τις προϋποθέσεις καταλληλότητας.

Εν συνέχεια, δυνάμει του με αριθμό πρωτοκόλλου 130/10.11.2022 εγγράφου της Ε.Τ.Ε., η τελευταία μας γνωστοποίησε ότι προτίθεται να προχωρήσει στην πώληση των ως άνω δύο ακινήτων ιδιοκτησίας της, τα οποία ευρίσκονται εντός του με αριθμό 1 Οικοδομικό Τετραγώνου στη θέση «Παραλία» του Δήμου Ελευσίνας. Ως απάντηση στο ως άνω έγγραφο, δυνάμει του με αριθμό πρωτοκόλλου 8025/28.04.2023 εγγράφου του Δημάρχου Ελευσίνας κ. Αργύριου Ν. Οικονόμου, ο Δήμος μας γνωστοποίησε προς την Ε.Τ.Ε. ότι έχει εγγραφεί στον Προϋπολογισμό του Δήμου Ελευσίνας το ποσό των 140.000,00 Ευρώ για την απευθείας αγορά των ως άνω δύο ακινήτων, τίμημα το οποίο αποδέχθηκε η Ε.Τ.Ε. δια του με αριθμό πρωτοκόλλου 10903/01.06.2023 εγγράφου της.

### **Περιγραφή των υπό αγορά ακινήτων ιδιοκτησίας Ε.Τ.Ε., στο με αριθμό 1 Οικοδομικό Τετράγωνο της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας:**

Η θέση και τα όρια των ως άνω γεωτεμαχίων, σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο καθώς και η αντικειμενική αξία αυτών, είναι τα κάτωθι:

#### **Α] ΚΑΕΚ 050493203001/0/0**

**Εμβαδόν: 365,00 τ.μ.**

**Αντικειμενική Αξία Οικοπέδου: 43.166,08€**

Το οικόπεδο συνορεύει σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως **ΒΟΡΕΙΩΣ** επί προσώπου τριάντα πέντε (35) μέτρων με οδό Δραγούμη, **ΜΕΣΗΜΒΡΙΝΩΣ** επί προσώπου τριάντα δύο και ενενήντα εκατοστών (32,90) μέτρων με οδό Ν. Κανελλοπούλου, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣ** επί πλευράς δέκα εννέα και εξήντα εκατοστών (19,60) μέτρων με ιδιοκτησία Π. Κωνσταντινίδη και **ΔΥΤΙΚΩΣ** επί προσώπου πέντε και εβδομήντα πέντε εκατοστών (5,75) μέτρων με συμβολή οδών Δραγούμη και Ν. Κανελλοπούλου.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το από Αυγούστου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο εκπονήθηκε από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Ε.Μ.Π. Κωνσταντίνο Μανωλόπουλο, το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν 404,43 τ.μ., τμήμα δε αυτού επιφάνειας 83,89 τ.μ. ρυμοτομείται και το εναπομείναν τμήμα του οικοπέδου έχει εμβαδόν

320,54 τ.μ. μετά τη ρυμοτόμηση, ενώ χαρακτηρίζεται ως κοινωφελής χώρος και προορίζεται από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο για χώρος πλατείας (ΦΕΚ 475Δ/06.07.1988).

Το ανωτέρω ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100% στην ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».

**Η αντικειμενική αξία του ως άνω οικοπέδου είναι 43.166,08 Ευρώ.**

**Β] ΚΑΕΚ 050493203002/0/0**

**Εμβαδόν: 1.009,00 τ.μ.**

**Αντικειμενική Αξία Οικοπέδου & Κτίσματος: 143.275,87€**

Το οικόπεδο συνορεύει σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως **ΒΟΡΕΙΩΣ** επί πλευράς ΒΓ μέτρων τριάντα τέσσερα και πενήντα πέντε εκατοστών (34,55) με ιδιοκτησία Αναστάσιου Γκαμηλιάρη, Ελένης Στάμου και Α.Ε. Χαριλάου, **ΜΕΣΗΜΒΡΙΝΩΣ** επί προσώπου ΑΔ μέτρων σαράντα πέντε και ογδόντα πέντε εκατοστών (45,85) με οδό Στ. Δραγούμη, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣ** επί πλευράς ΓΔ μέτρων είκοσι επτά και είκοσι πέντε εκατοστών (27,25) με ιδιοκτησία Αντωνίου Ρουφούζη και Μαρίας Μπουμπούση και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΩΣ** επί πλευράς ΑΒ μέτρων είκοσι πέντε και είκοσι πέντε εκατοστών (25,25) με ιδιοκτησία Α.Ε. Χαριλάου.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο εκπονήθηκε από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Ε.Μ.Π. Χρήστο Ροδόπουλο, το οικόπεδο έχει συνολικό εμβαδόν 1.011,08 τ.μ., και εντός αυτού υπάρχει ισόγειο κτίσμα (παλαιά οικία) από κεραμίδια επιφάνειας 78,57 τ.μ., ενώ χαρακτηρίζεται ως κοινωφελής χώρος και προορίζεται από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο για χώρος πλατείας (ΦΕΚ 475Δ/06.07.1988).

Το ανωτέρω ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100% στην ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».

**Η αντικειμενική αξία του ως άνω οικοπέδου είναι 112.643,00 Ευρώ και του κτίσματος είναι 30.632,87 Ευρώ, ήτοι συνολική αντικειμενική αξία 143.275,87 Ευρώ.**

Ειδικότερα, τα ως άνω οικόπεδα ευρίσκονται σε προνομιακή θέση, καθώς καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος του Οικοδομικού Τετραγώνου, έχουν μεγάλη πρόσοψη στην παραλιακή οδό Κανελλοπούλου και την πίσω παράλληλη Ι. Δραγούμη, ήτοι στο παραλιακό μέτωπο της πόλης. Επιπλέον, έχουν δυνατότητα επικοινωνίας με την πλειονότητα των σημείων ενδιαφέροντος και διασύνδεσης με άλλα πολιτιστικά κτήρια.

Τα προς αγορά ακίνητα είναι τα μόνα κατάλληλα για την χρήση που προορίζονται, δηλαδή για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου πλατείας, καθώς το με αριθμό 1 Οικοδομικό Τετράγωνο, έχει χαρακτηριστεί σύμφωνα με το ΦΕΚ 475Δ/06.07.1988 ως χώρος πλατείας.

Σκοπός της αγοράς είναι η δημόσια ωφέλεια και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών του Δήμου μας, με τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου – πλατείας. Παράλληλη, η απόκτηση των εν λόγω ακινήτων θα εξυπηρετεί τους δημότες και τους επισκέπτες του Δήμου μας, καθώς ευρίσκονται σε κοντινή απόσταση από όλα τα σημεία ενδιαφέροντος της πόλης της Ελευσίνας, τον αρχαιολογικό χώρο, την παραλιακή ζώνη της πόλης και το πρώην Ελαιουργείο όπου διεξάγονται τα Αισχύλεια.

Δεδομένου ότι στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Ελευσίνας υπάρχει επιτακτική ανάγκη για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου – πλατείας, και επειδή τα εν λόγω οικόπεδα του με αριθμό 1 Οικοδομικού Τετραγώνου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Ελευσίνας, **είναι τα μόνα κατάλληλα για την χρήση που προορίζονται**, καθώς πληρούν τις προϋποθέσεις καταλληλότητας λόγω της επιφάνειάς τους, της τοποθεσίας τους και της δόμησής τους, ο Δήμος μας προτίθεται να προβεί στην απευθείας αγορά τους. Η εξαιρετική διαδικασία της απευθείας αγοράς των εν λόγω ακινήτων, χωρίς τη διενέργεια δημοπρασίας, κρίνεται επιβεβλημένη, καθόσον **α)** μετά από έρευνα διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν άλλα αντίστοιχα ακίνητα με κατάλληλο εμβαδό, στην επικράτεια του Δήμου μας, που να διαθέτουν αντίστοιχη δυνατότητα, εύκολα προσβάσιμα εντός του σχεδίου πόλεως Ελευσίνας και **β)** κρίνεται επιβεβλημένη η όσο το δυνατό ταχύτερη απόκτηση τους για τη δημιουργία ενός κοινωφελούς χώρου – πλατείας, η οποία θα αναβαθμίσει ραγδαία την εν λόγω περιοχή.

Μετά τα ανωτέρω καλείσθε για την εισήγησή σας προς το Δημοτικό Συμβούλιο περί απευθείας αγοράς:

**α)** του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 050493203001/0/0, συνολικής επιφάνειας 365,00 τ.μ.

**β)** του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 050493203002/0/0, συνολικής επιφάνειας 1.009,00 τ.μ. μετά του επ' αυτού κτίσματος επιφάνειας 78,57 τ.μ.

του Ο.Τ.1 της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας, πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 100% της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

για τη δημιουργία ενός κοινωφελούς χώρου - πλατείας του Δήμου Ελευσίνας, όπως ακριβώς περιγράφεται ως άνω, **συνολικής αντικειμενικής αξίας οικοπέδων και κτίσματος εκατόν ογδόντα έξι χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα ενός Ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτών** ( $43.166,08\text{€} + 112.643,00\text{€} + 30.632,87\text{€} = 186.441,95\text{€}$ ), και **με τίμημα** το συμφωνηθέν μεταξύ του Δήμου Ελευσίνας και της ιδιοκτήτριας Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. ποσό των **εκατόν σαράντα χιλιάδων Ευρώ (140.000,00€)** (το οποίο υπολείπεται της συνολικής αντικειμενικής αξίας αυτών).

Μετά από διαλογική συζήτηση τα μέλη

### **Γνωμοδοτούν Ομόφωνα**

**Θετικά** στην εισήγηση του αντ/χου Τεχνικών Υπηρεσιών κου Αθ. Μαυρογιάννη **ως προς την απευθείας αγορά των ακινήτων του Ο.Τ 1 της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας.**

Η απόφαση αυτή πήρε α.α. **23/23**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΓΙΑΝΝΙΚΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΛΕΩΝΙΔΑΣ  
ΤΖΑΦΕΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΝΤΑΦΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΣΤΑΘΗ ANNA  
ΑΡΙΣΤΕΑ ΛΙΣΓΑΡΑ  
ΔΕΔΕΗΛΙΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**