



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αριθμός Απόφασης: 127 /2021

### ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αριθμός:16/2021

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

**ΘΕΜΑ:** Λήψη απόφασης για την απευθείας αγορά οικοπέδου με αρ. 451, Ο.Τ.92, Ε=1.493,52τ.μ., ΚΑΕΚ: 191254102007, και της εντός αυτού αποθήκης μετά γραφείων με ΣυνΕ=100τ.μ. που κατασκευάστηκαν με την ΟΑ1134/1979 και βρίσκονται στην οδό Μακ. Αγώνα 4 στον οικισμό Παλαιοκάστρου, Δ.Ε. Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου.

Στο Ωραιοκάστρο σήμερα 18-10-2021, ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 18:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση δια τηλεδιάσκεψης με τη χρήση της υπηρεσίας τηλεδιάσκεψεων e:[Presence.gov.gr](http://Presence.gov.gr) του ΕΔΥΤΕ, σύμφωνα α) με το άρθρο 10 της από 11-3-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 ν. 4682/2020 (Α' 76) και β) με την 643 εγκύκλιο (αρ. πρωτ. 69472/24-09-2021 (ΑΔΑ: ΨΕ3846ΜΤΛ6-0Ρ5) του Υπουργείου Εσωτερικών ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 21462/14-10-2021 έγγραφη πρόσκληση της 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 οκτώ (28):

#### ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 1. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ     | 15. ΤΖΙΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ          |
| 2. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ             | 16. ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ-ΒΕΣΚΟΥ<br>ΕΥΔΟΞΙΑ |
| 3. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ       | 17. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ<br>ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ   |
| 4. ΔΡΟΣΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ           | 18. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ        |
| 5. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ          | 19. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ           |
| 6. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ     | 20. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ              |
| 7. ΠΑΝΙΩΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ        | 21. ΜΑΝΤΑ ΒΑΣΙΛΕΙΑ               |
| 8. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ<br>ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ | 22. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ<br>ΓΕΩΡΓΙΟΣ |
| 9. ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ      | 23. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ         |
| 10. ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ        | 24. ΠΑΝΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ             |
| 11. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ        | 25. ΠΑΡΑΠΑΝΗΣΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ        |
| 12. ΣΚΑΡΛΑΤΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ        | 26. ΧΑΤΖΗΕΥΑΓΓΕΛΟΥ<br>ΠΑΣΧΑΛΗΣ   |
| 13. ΜΑΤΣΟΥΚΑΤΙΔΗΣ<br>ΘΕΟΔΩΡΟΣ | 27. ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ              |
| 14. ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ     |                                  |

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. ΜΑΡΜΑΡΙΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
2. ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ

3. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
4. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
5. ΣΥΜΕΩΝΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

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:

**ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ**

ΔΡΥΜΟΥ	ΠΑΤΣΑΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Απών
ΛΗΤΗΣ	ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	Απών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Απών
ΜΕΣΑΙΟΥ	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Απών
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Απών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Απών
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΤΡΟΚΛΟΣ	Απών
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΑΡΑΜΠΑΤΖΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ	Απούσα

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

Παρών στη συνεδρίαση ήταν και ο Δημοτικός Υπάλληλος Πραξιτέλης Ζαχαριάδης για την τήρηση των πρακτικών.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης η Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών του συμβουλίου **τρία (3) 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 με την υπ' αριθμ.121-2021 απόφαση ενέκριναν ομόφωνα τη συζήτηση των θεμάτων.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, κα. **Ευαγγελία Δρόσου**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αφού ανέγνωσε το **3ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο Διοικητικού-Οικονομικού κ. Καρασαββίδη Δ. ο οποίος ανέφερε τα εξής:  
Το τμήμα Εσόδων και Περιουσίας με το υπ' αριθμ. 20997/8-10-2021 έγγραφό του μας αναφέρει τα κάτωθι:

Σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 170543/31.5.1960 τίτλο του Υπουργείου Γεωργίας του Βασιλείου της Ελλάδος, ο οποίος μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης στον τόμο 1002, α/α 212 την 15.11.1977, ο Αγροτικός Συνεταιρισμός Παλαιοκάστρου, ο οποίος είναι μεν ενεργός, αλλά δεν ασκεί δραστηριότητα, έχει στην κατοχή του ένα οικόπεδο έκτασης 1493,52τ.μ. με αρ. 451, Ο.Τ.92, ΚΑΕΚ: 191254102007, εντός του οποίου κατασκευάστηκε μια γεωργική αποθήκη μετά γραφείων με ΣυνΕ=100τ.μ. με την ΟΑ1134/1979. Το οικόπεδο βρίσκεται επί της οδού Μακ. Αγώνα 4 στον οικισμό Παλαιοκάστρου, Δ.Ε. Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου και χρησιμοποιείται σήμερα ατύπως ως χώρος στάθμευσης οχημάτων περιοίκων και διερχομένων και ως χώρος απόθεσης αλατιού για αποχιονισμό κατά τους χειμερινούς μήνες.

Σύμφωνα με απόφαση του Αγροτικού Συνεταιρισμού Παλαιοκάστρου (πρακτικό Γενικής Συνέλευσης της 20.7.2021, αρ. πρωτ.15558/28.7.2021) η Γενική Συνέλευση του προτίθεται να πωλήσει το προαναφερόμενο οικόπεδο ιδιοκτησίας της έναντι 50.000€ στο Δήμο Ωραιοκάστρου, αναλαμβάνοντας να καλύψει και τα συμβολαιογραφικά έξοδα και τα έξοδα μεταγραφής της σχετικής πράξης

αγοραπωλησίας για τη δημιουργία χώρου στάθμευσης, σύμφωνα με τη χρήση γης «χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων» που έχει το οικόπεδο, βάσει του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ωραιοκάστρου, που εγκρίθηκε με την από 1.10.1987 Απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1043Δ/16.10.1987), διορθώθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 226Δ/14.3.1988) και τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 996Δ/26.09.2003), και δεδομένης της επιτακτικής ανάγκης εύρεσης χώρου στάθμευσης τόσο για τα υπηρεσιακά οχήματα του Δήμου όσο και εν γένει για τα οχήματα πολιτών και διερχομένων στην περιοχή, όπου βρίσκεται το ακίνητο και η οποία στο εξής, για τις ανάγκες της παρούσας ανάλυσης θα αναφέρεται ως «εμπορικό κέντρο Παλαιοκάστρου» (βλ. εικόνα 1, σελ. 3).

Στο εμπορικό κέντρο Παλαιοκάστρου, το οποίο οριοθετείται από τις οδούς Μακ. Αγώνα, Παύλου Μελά, Ηρώων, Μακεδονίας, Καραϊσκάκη, το ενδιαφέρον εστιάζεται πρωτίστως στο Δημοτικό Κτίριο «Πάυλος Μελάς» (Ο.Τ. Γ69), στο οποίο στεγάζονται υπηρεσίες του Δήμου Ωραιοκάστρου όπως το Γραφείο Αδειών και τα ΚΑΠΗ Παλαιοκάστρου, ενώ εξετάζεται και η μετεγκατάσταση του Κέντρου Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) Ωραιοκάστρου στο ίδιο κτίριο. Εκτός όμως από την πρωινή ζώνη λειτουργίας, το εν λόγω κτίριο συγκεντρώνει πλήθος κόσμου και τις απογευματινές-βραδινές ώρες δεδομένου ότι σε αυτό βρίσκεται η μοναδική αίθουσα εκδηλώσεων του Δήμου Ωραιοκάστρου, καθώς και οι εγκαταστάσεις που φιλοξενούν πλήθος πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων που παρέχει ο Δήμος στους πολίτες (π.χ. προγράμματα μαζικού αθλητισμού).

Το εμπορικό κέντρο Παλαιοκάστρου περιλαμβάνει, ακόμη, το 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Παλαιοκάστρου (Ο.Τ. Γ66), τη μοναδική υπεραγορά τροφίμων του οικισμού Παλαιοκάστρου (Ο.Τ.90), το 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Ωραιοκάστρου (Ο.Τ.89) και το σύνολο των εμπορικών καταστημάτων της υπό εξέταση περιοχής, γεγονός που συνεπάγεται αυξημένο όγκο διερχομένων πεζών και οχημάτων, καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας, άρα αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο της υπό εξέταση περιοχής.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 12719/24.6.2021 έγγραφό του το γραφείο Περιουσίας ζήτησε την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου από την επιτροπή της παρ.5 άρθρου 186 Ν.3463/06, έχοντας εντοπίσει το υφιστάμενο κενό νόμου, αφού δεν έχει προβλεφθεί το σενάριο που εξετάζεται, δηλαδή η αγοραπωλησία ενός ακινήτου σε συμφωνηθείσα συμβατική αξία πολύ μικρότερη της αντικειμενικής ή εμπορικής του αξίας και δη χαμηλότερης του ορίου των 58.649,06€, άνω του οποίου απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας από εκτιμητή εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών. Διότι, αφενός ο Αγροτικός Συνεταιρισμός Παλαιοκάστρου δήλωσε στο πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης από 20.7.2021 ότι προτίθεται να πωλήσει το οικόπεδο ιδιοκτησίας του στον Δήμο Ωραιοκάστρου σε συμβολική τιμή ίση με 50.000€, η οποία θα διατεθεί για την εξόφληση των χρεών του Συνεταιρισμού και των συμβολαιογραφικών εξόδων της αγοραπωλησίας αφετέρου ο Δήμος δεν είναι διατεθειμένος να υπερβεί το ποσό των 50.000€, το οποίο έχει ήδη δεσμεύσει στον ετήσιο προϋπολογισμό του (Κωδ. Εξόδων: 02.15.7112.1000).

Με το από Δ.Υ./29.6.2021 υπηρεσιακό σημείωμά της η μηχανικός Ι. Τζούνη, μέλος της Επιτροπής Εκτίμησης, δήλωσε ότι «ο καθορισμός τιμήματος για την αγορά ακινήτου επί της οδού Μακ. Αγώνα 4 στο Παλαιοκάστρο του Δήμου Ωραιοκάστρου, φερόμενης ιδιοκτησίας του Αγροτικού Συνεταιρισμού Παλαιοκάστρου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας Επιτροπής λόγω έλλειψης της σχετικής αρμοδιότητας» παραπέμποντας εν τούτοις πράγμασι την υπόθεση στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών, με το σκεπτικό ότι η αντικειμενική και αγοραία αξία του υπό εξέταση ακινήτου υπερβαίνει κατά πολύ τις 58.649,06€, παρά το γεγονός ότι η συμφωνηθείσα, συμβατική αξία της

αγοραπωλησίας δεν υπερβαίνει τις 50.000€. (Η άποψη αυτή αποτυπώθηκε και επίσημα στο υπ' αριθμ. πρωτ. 12719/26.7.2021 έγγραφο της Επιτροπής της παρ.5 άρθρου 186 Ν.3463/06 του Δήμου Ωραιοκάστρου).

Δεδομένου του κενού νόμου και προκειμένου η απόφαση του ΔΣ να είναι πλήρως τεκμηριωμένη και αιτιολογημένη και να πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει ο Νόμος, ζητήθηκε, η εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή, την αρχιτέκτονα μηχανικό Μαριάννα Γκόγκου του Γεωργίου, Α.Μ.173. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 20888/7.10.2021 έκθεση εκτίμησης, η κα Γκόγκου πιστοποιεί ότι η αγοραία αξία του ακινήτου ανέρχεται σε **233€/τ.μ.**, ήτοι σε  $1.491\text{τ.μ.} \cdot 233\text{€/τ.μ.} = \mathbf{347.403\text{€}}$ , (τριακόσιες σαράντα επτά χιλιάδες τετρακόσια τρία ευρώ). Δεδομένου όμως ότι η χρήση γης του ως χώρου στάθμευσης περιορίζει σημαντικά τη δυνατότητα ανοικοδόμησης, στην άνω εκτίμηση εφαρμόζεται ένας μειωτικός συντελεστής 50% ως εξής:  $347.703 \cdot 0,5 = \mathbf{173.851,50\text{€}}$ .

Σημειώνεται, τέλος, ότι δεδομένης της χαμηλής συμβατικής/προϋπολογισθείσας δαπάνης ύψους 50.000€ για την αγοραπωλησία, αυτή δεν υπάγεται στις διατάξεις των παρ. 1 και 2 άρθρ.324 Ν4700/2020, άρα δεν υπάγεται ούτε σε υποχρεωτικό προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας από κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου [προϋπολογιζόμενη δαπάνη που υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου (1.000.000€), μη συμπεριλαμβανομένου του φόρου προστιθέμενης αξίας] ούτε σε προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας από Επίτροπο του Ελεγκτικού Συνεδρίου αρμόδιο για τον κατασταλτικό έλεγχο [προϋπολογιζόμενη δαπάνη που υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (300.000€), μη συμπεριλαμβανομένου του φόρου προστιθέμενης αξίας].

#### **ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΑΝΑΓΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Η τεκμηρίωση της ανάγκης αγοράς του ακινήτου προκύπτει από την ανάλυση των κυκλοφοριακών δεδομένων της περιοχής, από τα οποία διαπιστώνεται σοβαρή έλλειψη χώρων στάθμευσης στην περιοχή που ονομάζεται «εμπορικό κέντρο οικισμού Παλαιοκάστρου», εντός της οποίας βρίσκεται το προς αγορά ακίνητο, καθώς και το δημοτικό κτίριο «Παύλος Μελάς».

Εικόνα 1.



Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή ενδιαφέροντος οριοθετείται από τις οδούς Μακ. Αγώνα, Παύλου Μελά, Ηρώων, Μακεδονίας και Καραϊσκάκη (βλ. εικόνα 1), οι οποίες οριοθετούν το λεγόμενο εμπορικό κέντρο του Ωραιοκάστρου, εντός του οποίου βρίσκεται το προς αγορά ακίνητο (επί της Μακ. Αγώνα 4, Ο.Τ.92) και το δημοτικό κτίριο «Παύλος Μελάς» (Ο.Τ.Γ69), το μοναδικό, μετά το δημαρχείο, δημοτικό κτίριο του οικισμού Παλαιοκάστρου στο οποίο, όπως προαναφέρθηκε, στεγάζονται υπηρεσίες του Δήμου Ωραιοκάστρου όπως το Γραφείο Αδειών και τα ΚΑΠΗ Παλαιοκάστρου, ενώ εξετάζεται και η μετεγκατάσταση εκεί του ΚΕΠ Ωραιοκάστρου. Εκτός όμως από την πρωινή ζώνη λειτουργίας, το εν λόγω κτίριο συγκεντρώνει πλήθος κόσμου και τις απογευματινές-βραδινές ώρες δεδομένου ότι σε αυτό βρίσκεται η μοναδική αίθουσα εκδηλώσεων του Δήμου Ωραιοκάστρου, καθώς και οι εγκαταστάσεις που φιλοξενούν πλήθος πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων που παρέχει ο Δήμος στους πολίτες.

Το εμπορικό κέντρο Παλαιοκάστρου περιλαμβάνει, επίσης, και το 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Παλαιοκάστρου (Ο.Τ. Γ66), τη μοναδική υπεραγορά τροφίμων του οικισμού Παλαιοκάστρου (Ο.Τ.90), το 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Ωραιοκάστρου (Ο.Τ.89) και το σύνολο των εμπορικών καταστημάτων της υπό εξέταση περιοχής, γεγονός που συνεπάγεται αυξημένο όγκο διερχομένων πεζών και οχημάτων, καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας, άρα αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο της υπό εξέταση περιοχής.

Ειδικότερα, σημειώνεται ότι στο εμπορικό κέντρο Παλαιοκάστρου αναπτύσσεται και η εμπορική δραστηριότητα του οικισμού Παλαιοκάστρου με υπεραγορά τροφίμων, αρτοποιείο, καταστήματα εστίασης και λοιπής εμπορικής δραστηριότητας (βιβλιοπωλείο, οπωροπωλείο, φαρμακείο), τα οποία αναπτύσσονται κατά μήκος των οδών Μακ. Αγώνα, στο τμήμα αυτής από Π. Μελά έως την οδό Καραϊσκάκη, και επί των οδών Ηρώων και Παύλου Μελά, στο τμήμα αυτής από Ηρώων ως Μακεδονίας.

Το γεγονός ότι εδώ λειτουργεί και το 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Ωραιοκάστρου (Ο.Τ.89) απλά επιβαρύνει την ήδη επιβαρυσμένη κυκλοφοριακά περιοχή, καθιστώντας απολύτως αναγκαία κάθε δυνατή επιλογή χώρου στάθμευσης, που θα αποφόρτιζε τις οδούς από τα σταθμευμένα οχήματα.

Η επιτακτική αυτή ανάγκη δημιουργίας χώρων στάθμευσης τεκμηριώνεται και από το απόσπασμα του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) Δήμου Ωραιοκάστρου που παρατίθεται ακολούθως και αφορά στο εμπορικό κέντρο του οικισμού Παλαιοκάστρου, όπου βρίσκεται και το Ο.Τ.92 εντός του οποίου βρίσκεται και το προς αγορά ακίνητο:

«Στο πλαίσιο του Παραδοτέου Β' του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας του Δήμου Ωραιοκάστρου πραγματοποιήθηκαν, μεταξύ άλλων, αυτοψίες στο δίκτυο του οικισμού για την αξιολόγηση του επιπέδου εξυπηρέτησης της πεζής μετακίνησης. Οι αυτοψίες πραγματοποιήθηκαν σε περιοχές έλξης σημαντικού αριθμών μετακινήσεων και υψηλής συγκέντρωσης σημαντικών χρήσεων γης (εμπορικό κέντρο, δημόσια κτήρια και σχολικά συγκροτήματα). ...Μια από τις περιοχές που εξετάστηκαν είναι και η ομάδα οικοδομικών τετραγώνων του Παλαιοκάστρου, που απαρτίζουν το εμπορικό κέντρο του οικισμού, εντός του οποίου βρίσκεται το 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Παλαιοκάστρου (Ο.Τ.89), μια μεγάλη υπεραγορά τροφίμων (σούπερμάρκετ), καταστήματα εστίασης και μικρά εμπορικά (φούρνοι, ψητοπωλεία, καφέ, οπωροπωλεία κ.ά)... Οι αυτοψίες και η ανάλυση των δεδομένων που συγκεντρώθηκαν (πλάτος πεζοδρομίων, εμπόδια, ποιότητα επιφάνειας, ράμπες, ποιότητα διαβάσεων, όδευση τυφλών, συνθήκες ασφάλειας) έδειξαν σημαντικές ελλείψεις για κάθε εξεταζόμενη κατηγορία στις συγκεκριμένες ομάδες οικοδομικών τετραγώνων (στενά πεζοδρόμια, απουσία ραμπών και διαβάσεων, εμπόδια που μειώνουν το πλάτος των πεζοδρομίων) οι οποίες οπτικοποιήθηκαν και σε χάρτες ...

Οι σημαντικές αυτές ελλείψεις σε συνδυασμό με την ύπαρξη σχολικού συγκροτήματος (3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο) συνηγορούν στην ανάγκη αναβάθμισης της ποιότητας και του πλάτους των πεζοδρομίων και των διαβάσεων, η οποία επιπρόσθετα υποδηλώνεται στο μέτρο του ΣΒΑΚ "Πεζοδρόμηση-διαμόρφωση οδικών τμημάτων περιμετρικά των σχολικών

εγκαταστάσεων για τη βελτίωση της οδικής ασφάλειας" στο οποίο εντάσσεται και το 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο. Οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις ωστόσο αναμένεται να μειώσουν σημαντικά τις προσφερόμενες θέσεις στάθμευσης παρά την οδό, το οποίο σε συνδυασμό με την υψηλή ζήτηση για στάθμευση που υπάρχει στην περιοχή λόγω και των εμπορικών χρήσεων που εντοπίζονται (καταστήματα, σουπερ μάρκετ) αναμένεται να δημιουργήσει σημαντικά αρνητικό ισοζύγιο στάθμευσης και ζητήματα παράνομης στάθμευσης και παρακώλυσης της ασφαλούς κυκλοφορίας πεζών και αυτοκινήτων. Για τους παραπάνω λόγους προκύπτει η ανάγκη δημιουργίας χώρου στάθμευσης εκτός οδού στην περιοχή για την εξασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της προτεινόμενης παρέμβασης».

Εάν σε όλα τα προεκτεθέντα, προσθέσουμε και τη διέλευση αστικού λεωφορείου του ΟΑΣΘ από τις οδούς Ηρώων, Παύλου Μελά, Μακεδονίας και Μακεδονομάχων, γίνεται σαφώς αντιληπτό ότι η κυκλοφορική επιβάρυνση της περιοχής είναι δυσανάλογα μεγάλη σχετικά με την περιορισμένη της έκταση. Αυτή η επιβάρυνση διογκώνεται ακόμη περισσότερο στο τμήμα της οδού Μακεδονικού Αγώνα μεταξύ των οδών Καραϊσκάκη και Μακεδονομάχων, στο οποίο βρίσκεται η είσοδος του υπό εξέταση οικοπέδου και το οποίο είναι διπλής κατεύθυνσης, διέρχεται από εκεί και αστικό λεωφορείο, και εξαιτίας της στενότητας της οδού και των οχημάτων που σταθμεύουν είτε οι ένοικοι των παρακείμενων κατοικιών είτε οι επισκέπτες των εμπορικών καταστημάτων που αναπτύσσονται κατά μήκος της οδού, είτε οι υπάλληλοι του Δήμου ή οι πολίτες που εξυπηρετούνται στο κτίριο «Παύλος Μελάς» συχνά το υπόλοιπό της δεν επαρκεί για τη διέλευση των οχημάτων με αποτέλεσμα να δημιουργείται εκτός από κυκλοφοριακή συμφόρηση και κίνδυνος τροχαίου ατυχήματος.

**Συμπερασματικά, η κυκλοφοριακή επιβάρυνση του εμπορικού κέντρου Παλαιοκάστρου είναι τόσο μεγάλη που οποιοσδήποτε χώρος στάθμευσης, θα ελάφρυνε τον κυκλοφοριακό φόρτο. Επομένως, ένας χώρος στάθμευσης που θα χρησιμοποιείται κατ' αρχήν από τους δημοτικούς υπαλλήλους/χρήστες του δημοτικού κτιρίου «Παύλος Μελάς» και δευτερευόντως ίσως από τους εξυπηρετούμενους πολίτες/επισκέπτες αυτού και βρίσκεται στην καρδιά της υπό εξέταση περιοχής, θα αποσυμφορίζε το δίχως άλλο τις γύρω οδούς, κρατώντας εκτός αυτών σε καθημερινή βάση έναν μεγάλο αριθμό οχημάτων Ι.Χ.**

Για τους σκοπούς της παρούσας ανάλυσης κρίνεται επίσης σκόπιμο να εξεταστεί, η υπόθεση της αγοράς του οικοπέδου υπό το φως των παρ. 1, 3 άρθρ. 186 Ν.3463/06 (όπως η τελευταία τροποποιήθηκε με την παρ. 3, άρθρ. 12 Ν.4018/2011), σύμφωνα με τις οποίες η εκποίηση ή αγορά ακινήτων επιτρέπεται μόνο για **ωφέλεια** του Δήμου ή της Κοινότητας, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Βάσει αυτού και σύμφωνα με το άρθρο 75 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν3463/2006) και συγκεκριμένα σύμφωνα με τις παρ.3 και 4 του τομέα Β' «Ποιότητας Ζωής και Εύρυθμης Λειτουργίας των Πόλεων και των Οικισμών» ορίζεται ότι μεταξύ των αρμοδιοτήτων των ΟΤΑ είναι και:

«3. Ο καθορισμός, η κατασκευή, συντήρηση και εκμετάλλευση υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης, καθώς και ο έλεγχος της στάθμευσης των αυτοκινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

4. Η ρύθμιση της κυκλοφορίας, ο καθορισμός πεζοδρόμων, μονοδρομήσεων και κατευθύνσεων της κυκλοφορίας, η απομάκρυνση εγκαταλελειμμένων οχημάτων και γενικότερα η λήψη μέτρων για την αποφυγή δυσμενών επιδράσεων στην ασφάλεια της κυκλοφορίας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία».

**Συμπερασματικά, η αγορά του ακινήτου ως χώρου στάθμευσης του Δήμου κρίνεται επωφελής για τον Δήμο και κατ' ουσίαν αλλά και τύποις, αφού συνάδει με και υπηρετεί το πνεύμα του Νόμου.**

**ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑΣ ΑΥΤΟΥ**

Η καταλληλότητα και μοναδικότητα του υπό εξέταση οικοπέδου ως χώρου στάθμευσης που θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες των δημοτικών υπηρεσιών για στάθμευση κατ' αρχήν στο εμπορικό κέντρο του οικισμού Παλαιοκάστρου αποδεικνύεται από τα εξής δύο στοιχεία: α) από τη χρήση γης αυτού και την γεωγραφική του θέση και β) από την ιδιαίτερος μικρή αξία πώλησής του που αποτελεί συνέπεια της οικονομικής κατάστασης του Αγροτικού Συνεταιρισμού και της πρόθεσής του να συνεργαστεί με τον Δήμο Ωραιοκάστρου γεγονός που το καθιστά μοναδική επενδυτική ευκαιρία.

Ειδικότερα, και όπως προκύπτει από το υπ' αριθμ. πρωτ. 11019/14.6.2021 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ωραιοκάστρου, που εγκρίθηκε με την από 1.10.1987 Απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1043Δ/16.10.1987), διορθώθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 226Δ/14.3.1988) και τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 996Δ/26.09.2003) για το υπ' αριθμ. 451 γεωτεμάχιο του Ο.Τ. 92 με ΚΑΕΚ 191254102007 προσδιορίζεται χρήση γης «χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

Επίσης, σύμφωνα με δύο συμπληρωματικά μηνύματα αλληλογραφίας της Τεχνικής Υπηρεσίας από 15.6.2021, διευκρινίζεται ότι το υπό εξέταση ακίνητο αποτελεί τον μοναδικό χώρο στάθμευσης που βρίσκεται εντός της περιοχής ενδιαφέροντος, του εμπορικού κέντρου Παλαιοκάστρου, όπως αυτή οριοθετείται από το Δημοτικό Κτίριο «Παύλος Μελάς», το οποίο διαθέτει τη μοναδική αίθουσα εκδηλώσεων του Δήμου Ωραιοκάστρου, τη μοναδική υπεραγορά τροφίμων του οικισμού Παλαιοκάστρου, το 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Παλαιοκάστρου, το 3<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Ωραιοκάστρου και τις οδούς Καραϊσκάκη, Μακεδονομάχων, Ηρώων, Παύλου Μελά, και Μακ. Αγώνα, αλλά κυρίως των δύο τελευταίων, αφού επ' αυτών αναπτύσσονται τα εμπορικά καταστήματα της περιοχής.

Σύμφωνα πάντα με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Ωραιοκάστρου και βάσει του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου, εναλλακτικές επιλογές χώρου στάθμευσης αποτελούν άλλοι δύο χώροι στην ευρύτερη περιοχή με χαρακτηρισμό γης «χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων»: το οικόπεδο 328 στο Ο.Τ. 66 και το οικόπεδο 297 στο Ο.Τ. 60. Ωστόσο, και οι δύο χώροι υστερούν χωροταξικά, δεδομένου ότι βρίσκονται εκτός της περιοχής ενδιαφέροντος, όπως αυτή προσδιορίστηκε για τις ανάγκες της παρούσης ανάλυσης (βλ. εικόνα 1). Για το λόγο αυτό, η υπηρεσία δεν προχώρησε σε περαιτέρω διερεύνηση αυτών των επιλογών αγοράς.

Εκτός από τη γεωγραφική θέση του οικοπέδου του Αγροτικού Συνεταιρισμού Παλαιοκάστρου, η οποία το καθιστά τη βέλτιστη επιλογή, αφού βρίσκεται στην καρδιά της περιοχής ενδιαφέροντος, υπάρχει και το θέμα της αξίας πώλησης του οικοπέδου, την οποία έχει ορίσει με απόφασή του ο Αγροτικός Συνεταιρισμός Παλαιοκάστρου στις 50.000€, ποσό που καθιστά την αγορά αναμφισβήτητη ευκαιρία, δεδομένου ότι σύμφωνα με το φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτων που κοινοποιήθηκε από τη συμβολαιογράφο Αλκμήνη-Χριστίνα Σαρρή διά μέσου του νομικού συμβούλου του Δήμου, Δημ. Λαζίδη, με μήνυμα ηλεκτρονικής αλληλογραφίας της 23.6.2021, η αντικειμενική αξία του υπό εξέταση οικοπέδου ανέρχεται σήμερα σε 302.837,01€, χωρίς μάλιστα να έχει συνυπολογιστεί η αξία των δύο κτιρίων Ε=100τ.μ. περίπου, τα οποία βρίσκονται εντός αυτού με χρήση αποθηκευτικού χώρου και γραφείων.

Κατόπιν τούτων, και λαμβάνοντας υπόψη όλα τα προεκτεθέντα στοιχεία, την τεκμηριωμένη ανάγκη του Δήμου για την αγορά ακινήτου με σκοπό τη δημιουργία χώρου στάθμευσης οχημάτων, την απόδειξη της καταλληλότητας και μοναδικότητας του υπό εξέταση οικοπέδου του Αγροτικού Συνεταιρισμού Παλαιοκάστρο, την εξαιρετικά συμφέρουσα τιμή στην οποία προτίθεται ο Συνεταιρισμός να πωλήσει το ακίνητο (50.000€) σε σύγκριση με την αντικειμενική του αξία (άνω των 300.000€) και επιπροσθέτως τις εξασφαλισμένες πιστώσεις στον προϋπολογισμό του 2021 στον Κωδ. Εξόδων 02.15.7112.1000 με ποσό 50.000€ (σύμφωνα με στοιχεία που χορήγησε ο Αναπλ. Προϊσταμένου Λογιστηρίου την 25.5.2021), παρακαλούμε για την

εξέταση της υπόθεσης αγοράς του οικοπέδου του Αγροτικού Συνεταιρισμού Παλαιοκάστρου και τη λήψη απόφασης.

**ΝΟΜΙΜΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΘΕΣΗ:**

Σύμφωνα με τις παρ.1, 3 άρθρ. 186 Ν.3463/06, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3, άρθρ. 12 Ν.4018/2011 η εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου ή της Κοινότητας, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Η αγορά γίνεται με δημοπρασία.

Σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ.1 Ν.3463/06 όπως τροποποιήθηκε με την παρ 11 του άρθρου 20 του Ν. 3731/08, 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 εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών 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 (παρ. 1, άρθρ. 191 Ν.3463/2006 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11, άρθρ. 20 Ν.3731/2008).

Η απευθείας αγορά ακινήτου είναι κατ' εξαίρεση δυνατή με έκδοση ειδικώς και πλήρως αιτιολογημένης απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία θα προσδιορίζει τους λόγους για τους οποίους το ακίνητο που επιλέχθηκε είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού για το οποίο προορίζεται.

Σε περίπτωση απευθείας αγοράς ακινήτου, αφενός δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ270/1981 και ως εκ τούτου δεν απαιτείται η προηγούμενη έκδοση και δημοσίευση διακήρυξης (άρθρ.3 και 4 ΠΔ270/1981), η σύσταση εκτιμητικής επιτροπής και επιτροπής δημοπρασίας (άρθρ.7 ΠΔ.270/1981) και η τήρηση εν γένει της σχετικής διαδικασίας, αφετέρου δεν απαιτείται να επισυνάπτεται στα δικαιολογητικά του χρηματικού εντάλματος που εκδίδεται για την καταβολή του τιμήματος, βεβαίωση της οικείας Δ.Ο.Υ. ότι δεν έχει κοινοποιηθεί εκχώρηση ή επίσχεση του τιμήματος, δεδομένου ότι αυτό το δικαιολογητικό απαιτείται σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με δημοπρασία (Εγκύκλιος Υπουργείου Εσωτερικών με αρ. 81/1986, αρ.πρωτ. 59774/1986).

Για απευθείας αγορά ενός ακινήτου κατάλληλου για την εκπλήρωση δημοτικού σκοπού, που αφορά συγκεκριμένο τοπικό διαμέρισμα, στην πλήρωση της ειδικής αυτής πλειοψηφίας προσμετράται και η ψήφος του Προέδρου του τοπικού συμβουλίου. Δηλαδή, σε ένα 21μελές δημοτικό συμβούλιο που με τη συμμετοχή του Προέδρου του τοπικού συμβουλίου γίνεται 22μελές, η πλειοψηφία των 2/13 είναι 14 ψήφοι στις οποίες θα προσμετρηθεί και η ψήφος του Προέδρου του τοπικού συμβουλίου, που συμμετέχει σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 7, αρθρ.95 Ν.3463/2006, του «Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (ΥΠΕΣ 61098/30.11.2007).

Σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ.2 Ν.3463/06, επιτρέπεται η αγορά κτίσματος έτοιμου προς χρήση με τον λειτουργικό του εξοπλισμό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Για τον σκοπό αυτό καταρτίζεται προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου, το οποίο προβλέπει την κατάρτιση οριστικής σύμβασης μεταβίβασης και την παράδοση του οικοδομήματος εντός της προβλεπόμενης, από τη διακήρυξη, προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους αυτής.

Σύμφωνα με το άρθρο 186 παρ.5 Ν.3463/06 το τμήμα των ακινήτων καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από ένα μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος.

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 εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το ποσό των 58.649,06 ευρώ. (άρθρο 186 παρ.6 Ν.3463/06, άρθρο 23 παρ.2 του Ν.2873/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ.12 του 2579/98, υποπαρ. Γ.11 του Ν.4152/13 (ΦΕΚ 107/09.05.2013 τεύχος Α').

Η σχετική νομοθετική πρόβλεψη για εκτίμηση της αξίας του ακινήτου από εκτιμητή εγγεγραμμένου στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών σκοπεί στη διαφώτιση του αποφασίζοντος οργάνου, λαμβανομένων υπόψη της επιστημονικής κατάρτισης και εμπειρίας των εκτιμητών, οι οποίες διασφαλίζουν το αντικειμενικό και έγκυρο περιεχόμενο της εκτίμησής τους. Η τήρηση της προϋπόθεσης αυτής επιβάλλεται μεν ως διαδικαστικός τύπος για την έγκυρη σύναψη της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου, ωστόσο δεν συνεπάγεται δέσμευση του Δημοτικού Συμβουλίου ως προς το ύψος του τιμήματος αγοράς του ακινήτου, εφόσον η κρίση αυτού, ως κυρίαρχου αποφασιστικού οργάνου του Ο.Τ.Α., ο οποίος, κατ' άρθρο 102 του Συντάγματος, απολαμβάνει διοικητικής αυτοτέλειας, αιτιολογημένα αποκλίνει ως προς το τμήμα της αγοράς από την εκτίμηση της αγοραίας αξίας από το Σ.Ο.Ε. (Ελ.Συν. Πράξη 118/2011 Τμ.7).

Σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 άρθρ.324 Ν4700/2020 (Α'127/29.6.2020) περί υπαγωγής στον προσυμβατικό έλεγχο ορίζεται ότι:

«1. Στις συμβάσεις έργων, προμηθειών και υπηρεσιών, καθώς και στις συμβάσεις αγοράς ακινήτων, που συνάπτονται από το Δημόσιο, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα νομικά τους πρόσωπα, τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και τις δημόσιες επιχειρήσεις ή οργανισμούς, η προϋπολογιζόμενη δαπάνη των οποίων υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου ευρώ (1.000.000€), μη συμπεριλαμβανομένου του φόρου προστιθέμενης αξίας, διενεργείται υποχρεωτικά έλεγχος νομιμότητας, πριν από τη σύναψή τους από Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

2. Στις συμβάσεις έργων, προμηθειών και υπηρεσιών, καθώς και στις συμβάσεις αγοράς ακινήτων, που συνάπτονται από το Δημόσιο, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα νομικά τους πρόσωπα, καθώς και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, η προϋπολογιζόμενη δαπάνη των οποίων υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων (300.000,00€) ευρώ, μη συμπεριλαμβανομένου του φόρου προστιθέμενης αξίας, και μέχρι το όριο της παρ. 1, διενεργείται υποχρεωτικά έλεγχος νομιμότητας πριν από τη σύναψή τους από τον Επίτροπο του Ελεγκτικού Συνεδρίου που είναι αρμόδιος για τον κατασταλακτικό έλεγχο των λογαριασμών των υπηρεσιών ή φορέων αυτών».

Σύμφωνα με το άρθρο 75 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν3463/2006) και συγκεκριμένα σύμφωνα με τις παρ.3 και 4 του τομέα Β' «Ποιότητας Ζωής και Εύρυθμης Λειτουργίας των Πόλεων και των Οικισμών» ορίζεται ότι μεταξύ των αρμοδιοτήτων των ΟΤΑ είναι και:

«3. Ο καθορισμός, η κατασκευή, συντήρηση και εκμετάλλευση υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης, καθώς και ο έλεγχος της στάθμευσης των αυτοκινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

4. Η ρύθμιση της κυκλοφορίας, ο καθορισμός πεζοδρόμων, μονοδρομήσεων και κατευθύνσεων της κυκλοφορίας, η απομάκρυνση εγκαταλελειμμένων οχημάτων και γενικότερα η λήψη μέτρων για την αποφυγή δυσμενών επιδράσεων στην ασφάλεια της κυκλοφορίας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Για τη λήψη απόφασης (i) για την απευθείας αγορά οικοπέδου με αρ. 451, Ο.Τ.92, Ε=1493,52τ.μ., ΚΑΕΚ: 191254102007, και της εντός αυτού γεωργικής αποθήκης μετά γραφείων με ΣυνΕ=100τ.μ. που κατασκευάστηκαν με την ΟΑ1134/1979 και βρίσκονται στην οδό Μακ. Αγώνα 4 στον οικισμό Παλαιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου έναντι 50.000€, ποσό που συμπεριλαμβάνει και τα έξοδα συμβολαιογράφου και μεταγραφής της πράξης αγοραπωλησίας, και σε περίπτωση θετικής απόφασης (ii) την εξουσιοδότηση του Δημάρχου να προβεί σε κάθε νόμιμη ενέργεια που απαιτείται προκειμένου να εκτελεστεί η παρούσα απόφαση, όπως η υπογραφή συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου και το πιστοποιητικό μετεγγραφής του στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Στη συνέχεια η 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. Την Παρ.1, 3 άρθρ. 186 Ν.3463/06, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3, άρθρ. 12 Ν.4018/2011.
4. Την Παρ.1 άρθρο 191 Ν.3463/06, όπως τροποποιήθηκε με την παρ 11 του άρθρου 20 του Ν. 3731/08.
5. Την Παρ. 6 του άρθρου 186 του Ν.3463/06.
6. Την Παρ. 7, αρθρ.95 Ν.3463/2006.
7. Την Παρ. 5 και 6 άρθρ. 186 Ν.3463/06.
8. Την Παρ. 2 άρθρ. 23 Ν.2873/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ.12 του 2579/98, υποπαρ. Γ.11 του Ν.4152/13.
9. Το Άρθρο 186 και 191 του Ν.3463/06.
10. Την παρ.1 του άρθρου 65 του Ν.3852/10.
11. Την Πράξη 118/2011 του Τμ.7 του Ελ.Συν.
12. Την υποπαρ. Γ.11 του Ν.4152/13, ΦΕΚ Α' 107/09.05.2013 (προκειμένου για ακίνητο αξίας άνω των 58.649,06 ευρώ).
13. Το άρθρο 23 παρ.2 του Ν.2873/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ.12 του 2579/98.
14. Την Παρ. 1 και 2 άρθρ.324 Ν4700/2020 (Α'127/29.6.2020) περί υπαγωγής στον προσυμβατικό έλεγχο.
15. Το άρθρο 75 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν3463/2006), παρ.3 και 4 του τομέα Β' «Ποιότητας Ζωής και Εύρυθμης Λειτουργίας των Πόλεων και των Οικισμών».
16. Την υπ' αριθμ. 20997/8-10-2021 εισήγηση

**Αποφασίζει Ομόφωνα**

Εγκρίνει

1. την απευθείας αγορά οικοπέδου με αρ. 451, Ο.Τ.92, Ε=1493,52τ.μ., ΚΑΕΚ: 191254102007, και της εντός αυτού γεωργικής αποθήκης μετά γραφείων με ΣυνΕ=100τ.μ. που κατασκευάστηκαν με την ΟΑ1134/1979 και βρίσκονται στην οδό Μακ. Αγώνα 4 στον οικισμό Παλαιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου έναντι **50.000€**, ποσό που συμπεριλαμβάνει και τα έξοδα συμβολαιογράφου και μεταγραφής της πράξης αγοραπωλησίας,
2. την εξουσιοδότηση του Δημάρχου να προβεί σε κάθε νόμιμη ενέργεια που απαιτείται προκειμένου να εκτελεστεί η παρούσα απόφαση, όπως η υπογραφή συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου και το πιστοποιητικό μετεγγραφής του στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Υπάρχουν εξασφαλισμένες πιστώσεις για το ανωτέρω ποσό στον προϋπολογισμό του 2021 στον Κωδ. Εξόδων 02.15.7112.1000 από τακτικά ίδια έσοδα.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **127/2021**

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

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

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ  
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

**Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου**

**Ευαγγελία Δρόσου**