



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Αριθμός Απόφασης: **47/2023**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αριθμός: **4/2023**

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για σχετικά με τη μίσθωση ακινήτου για στέγαση του 5ου Γυμνασίου και τριών Λυκειακών τάξεων (συμπληρωματική αιτιολογία).

Στο Ωραιόκαστρο και στο Δημοτικό κατάστημα σήμερα **22-2-2023**, ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 18:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 4149/17-2-2023 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 επτά (27):

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
2. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
3. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
4. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
5. ΜΑΡΜΑΡΙΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
6. ΠΑΝΙΩΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
7. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
8. ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
9. ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
10. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
11. ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ
12. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
13. ΜΑΤΣΟΥΚΑΤΙΔΗΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ
14. ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
15. ΤΖΙΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
16. ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ-ΒΕΣΚΟΥ
ΕΥΔΟΞΙΑ
17. ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
18. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
19. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ
20. ΚΑΡΑΤΖΙΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

21. ΜΑΝΤΑ ΒΑΣΙΛΕΙΑ
22. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ
23. ΠΑΝΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ
24. ΠΑΡΑΠΑΝΗΣΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
25. ΣΥΜΕΩΝΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
26. ΚΑΛΩΝΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
27. ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΔΡΟΣΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ (απουσίαζε δικαιολογημένα)
2. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ(απουσίαζε δικαιολογημένα)
3. ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ

4. ΣΚΑΡΛΑΤΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ(απουσίαζε δικαιολογημένα)
5. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
6. ΧΑΤΖΗΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

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 | Παρών |
| ΛΗΤΗΣ | ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ | Παρών |
| ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ | ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ | Παρών |
| ΜΕΣΑΙΟΥ | ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | Παρών |
| ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ | ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ | Παρών |
| ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ | ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ | Παρών |
| ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ | ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΤΡΟΚΛΟΣ | Απών |
| ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ | ΑΡΑΜΠΑΤΖΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ | Παρούσα |

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.

Λόγω δικαιολογημένης απουσίας της Προέδρου, καθήκοντα Προέδρου ανέλαβε ο Αντιπρόεδρος κ. Ιωσηφίδης Δ.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης ο Προεδρεύων έθεσε υπόψη των μελών του συμβουλίου **πέντε (5) 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 αποφάσισαν **με πλειοψηφία** τη συζήτηση των θεμάτων με την 42-2023 ΑΔΣ.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μοδίσης Α. αποχώρησε μετά την ψήφιση του 1^{ου} θέματος Η.Δ., όπως και η κα Μαντά Β. Ο κ. Μαρμαρίδης Σ. και ο κ. Τερζής Χ., αποχώρησαν μετά το 5^ο θέμα Η.Δ. . Οι κ.κ. Τζίκας Κ. και Παρισόπουλος Γ. αποχώρησαν μετά το 8^ο θέμα Η.Δ. ενώ η κα Κυριακίδου- Βέσκου , ο κ .Καρατζιάς , ο κ. Πανούσης και ο κ. Ματσουκατίδης Θ. μετά το 10^ο θέμα Η.Δ. Ο κ. Καλώνης Χ. αποχώρησε μετά το 14^ο Η.Δ..

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ο Προεδρεύων του Δημοτικού Συμβουλίου, κ. **Δαμιανός Ιωσηφίδης**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **6ο** θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης έδωσε τον λόγο στη Γενική Γραμματέα του Δήμου Ωραιοκάστρου, κ. Σισμανίδου Αναστασία, η οποία **ανέφερε τα εξής:**

"Έχοντας υπόψη:

1. την από 31.3.2010 (Αρ.Συμβολαίου 10468) σύμβαση μισθώσεως τμημάτων Γυμνασίου Μυγδονίας μεταξύ αφενός της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης και αφετέρου της εταιρίας «Αθαν.Χρ.Σκάρας Ανώνυμη Ψυχαγωγική και Εμπορική Εταιρία Ενδυμάτων Α.Ψ.Ε.Ε.Ε.», με έδρα στο Μελισσοχώρι Θεσσαλονίκης και ΑΦΜ 094257468, με την οποία η πρώτη συμβαλλόμενη, Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, μίσθωσε από την αφετέρου συμβαλλόμενη εκμισθώτρια ανώνυμη εταιρία, για τη στέγαση τμημάτων του

Γυμνασίου Μυγδονίας, ένα ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Μυγδονίας και αποτελείται από τμήμα ισογείου 1.225,22 τ.μ. και από τμήμα υπογείου 226,40 τ.μ. ενώ έχει διαμορφωμένη αυλή περίπου 1.761 τ.μ. σύμφωνα με τους όρους που ορίστηκαν σ'αυτήν, για διάρκεια χρονικού διαστήματος δώδεκα (12) ετών, όπως ειδικότερα ορίζεται στην εν λόγω σύμβαση έναντι ποσού 6.500 ευρώ.

2. το από 14-09-2021 συμφωνητικό μίσθωση χώρου εμβαδού 520,65 τ.μ. του 1^{ου} ορόφου του ιδίου κτιρίου μεταξύ του Δήμου Ωραιοκάστρου και της ως άνω ιδιοκτήτριας εκμισθώτριας εταιρίας, έναντι μηνιαίου μισθώματος 1.500 ευρώ με διάρκεια της μίσθωσης από 13-09-2021 έως 31-03-2022, λόγω της αύξησης του αριθμού των μαθητών και της αναγκαιότητας διευρυμένων αποστάσεων μεταξύ των μαθητών προς αντιμετώπιση της πανδημίας COVID-19.

3. την υπ'αρ.174/2021 (ΑΔΑ: 9ΠΘΖΩΗΖ-ΟΓΟ) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, με τίτλο «Λήψη απόφασης για τη διενέργεια ή μη μειοδοτικής φανερός και προφορικής για τη μίσθωση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου για τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β', Γ'», με την οποία αποφασίστηκε ομόφωνα η αναγκαιότητα για την εν λόγω μίσθωση λόγω λήξης της χρονικής διάρκειας αυτής στις 31-03-2022 και η διενέργεια μειοδοτικής, φανερός και προφορικής δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου για τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β', Γ'.

4. την υπ'αρ.126/2022 (ΑΔΑ: ΨΩΒΙΩΗΖ-ΧΙΒ) Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής, με θέμα «Λήψη απόφασης σχετικά με την τροποποίηση ή μη της υπ'αριθμ.100-2022 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής με τίτλο «Λήψη απόφασης για έγκριση ή μη των όρων προκήρυξης για τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου και των λυκειακών τάξεων αυτού», με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση ως προς τους όρους της επίμαχης προκήρυξης.

5. την υπ'αριθμ.8007/14.04.2022 Διακήρυξη μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου με σκοπό τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β', Γ', του Δημάρχου Ωραιοκάστρου (ΑΔΑ: 94ΧΣΩΗΖ-ΞΔΗ), η οποία προέβλεπε διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας σε Α' και Β' Φάσεις.

6. την υποβολή αίτησης ενδιαφέροντος κατά την Α' Φάση από την εταιρία ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΣΚΑΡΑΣ ΑΨΕΕΕ, η οποία υπέβαλλε στοιχεία του προσφερόμενου ακινήτου αυτής, το οποίο, με το από 30.09.2022 πρακτικό της Επιτροπής του αρ.7 του ΠΔ 270/1981 για τον έλεγχο (καταμέτρηση και εκτίμηση) των ακινήτων προς μίσθωση, κρίθηκε ότι είναι κατάλληλο και πληρεί τις προϋποθέσεις για την στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β', Γ' Ωραιοκάστρου σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης.

7. την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του προσφερόμενου ακινήτου από την άνω Επιτροπή του αρ.7 του ΠΔ 270/1981, σύμφωνα με την οποία καθορίστηκε σε ποσό με ανώτατο όριο προσφοράς τα **5.700** ευρώ.

8. την υπ'αρ.23720/18-10-2022 πρόσκληση του Δημάρχου Ωραιοκάστρου για συμμετοχή στη δημοπρασία του εν λόγω μοναδικού ενδιαφερόμενου, που υπέβαλε παραδεκτή προσφορά.

9. την συμμετοχή σε μειοδοσία στις 19-10-2022 ενώπιον της Επιτροπής του αρ.7 του ΠΔ 270/1981, κατά την οποία προσέφερε προσφορά εκμίσθωσης του ακινήτου του έναντι μηνιαίου ανταλλάγματος/μισθώματος **12.500** ευρώ,

δηλαδή προσφορά υψηλότερη από την εμπιστευτική έκθεση εκτίμησης του ακινήτου,

10. το από 19-10-2022 πρακτικό διεξαγωγής φανεράς προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας της Επιτροπής του αρ.7 του ΠΔ 270/1981, σύμφωνα με το οποίο έκρινε την προσφορά μη συμφέρουσα.

11. την απόφαση 399/2022 της Οικονομικής Επιτροπής (ΑΔΑ: Ω228ΩΗΖ-ΨΕΘ) με την οποία ενέκρινε το αμέσως ανωτέρω πρακτικό και κήρυξε την δημοπρασία άγονη.

12. την υπ'αρ.πρωτ.25682/10.11.22 Γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας αναφορικά με την επανάληψη ή μη της δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και Λυκειακών τάξεων, η οποία κατέληγε ότι: *«Δοθέντος ότι το αποτέλεσμα της δημοπρασίας δεν εγκρίθηκε από την Οικονομική Επιτροπή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος, το δημοτικό συμβούλιο, για να συνεχίσει την διαδικασία για την μίσθωση χώρου προς στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων αυτού, έχει τις εξής δυνατότητες:*

-είτε μπορεί να αποφασίσει με απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του για την απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,

-είτε να αποφασίσει την επανάληψη της δημοπρασίας με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.»

13. το άρθρο 194 Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν.3463/2006), σύμφωνα με το οποίο: **«Μίσθωση ακινήτων από τους Δήμους και τις Κοινότητες. Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία. Αν η δημοπρασία που διεξήχθη δεν απέφερε αποτέλεσμα, μπορεί να γίνει απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του συμβουλίου τους, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του...»**

14. Την απόφαση 203/2022 του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ελήφθη απόφαση ομοφώνως για την απευθείας μίσθωση έτοιμου προς χρήση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου, με σκοπό την στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου, το οποίο βρίσκεται σε ακτίνα περίπου 5 χιλιόμετρα από το κέντρο της Κ.Μελισσοχωρίου λόγω κινδύνου απομάκρυνσης των μαθητών από το ακίνητο του ιδιώτη, στο οποίο ήδη στεγάζονται, κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

15. την 14528/30-1-2023 απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης με θέμα «Έλεγχος νομιμότητας της υπ'αριθμ.203/2022 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (ΔΣ) Δήμου Ωραιοκάστρου που αφορά σε έγκριση «...απευθείας μίσθωσης έτοιμου προς χρήση ακινήτου από το Δήμο με σκοπό τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου και των λυκειακών τάξεων αυτού, κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα», στην οποία αναφέρεται ότι για να περιέχει η απόφασή μας την απαιτούμενη εκ του νόμου αιτιολογία, **θα πρέπει να αναφέρονται συγκεκριμένως τα κριτήρια και όλες οι σκέψεις που μας οδήγησαν στην λήψη της απόφασής μας, ώστε να στοιχειοθετείται η προβλεπόμενη εκ του νόμου σαφής, ειδικής και επαρκής αιτιολογία.**

Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω, εκθέτω τα εξής:

Χωρίς να έχει μεταβληθεί κάτι από τα πραγματικά περιστατικά που ίσχυαν κατά την συνεδρίασή μας στις 1-12-2022, μετά την συνοπτική διαλογική συζήτηση της οποίας λάβαμε την απόφαση, στην οποία εμμένουμε, για την απευθείας μίσθωση έτοιμου προς χρήση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου, με σκοπό την στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου, επιπροσθέτως **συμπληρώνω κάποιες διευκρινίσεις ως προς τα κριτήρια και τις σκέψεις για την λήψη της απόφασής μας.**

Ήδη κατά την αρχική συνεδρίασή μας υπογράμμισα ότι επίσταται η προσοχή όλων μας για την σοβαρότητα του ζητήματος, γιατί αφορά μαθητές. Για την λήψη αποφάσεως θα πρέπει να προταχθεί το κριτήριο της εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος και ειδικότερα:

α) της διασφάλισης της παροχής εκπαιδευτικής συνέχειας για τους μαθητές του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α΄, Β΄ και Γ΄.

Ως προς το κριτήριο αυτό επαναλαμβάνω και στην παρούσα συνεδρίασή μας τα εξής:

-ότι υπέβαλε προσφορά ένας μοναδικός ιδιοκτήτης και **δεν υπάρχει άλλη** κτιριακή εγκατάσταση τέτοιου μεγάλου εμβαδού, κατάλληλη, που να πληρεί τις νόμιμες προϋποθέσεις για την στέγαση των σχολικών μονάδων,

-ότι οι μαθητές στεγάζονται ήδη στο προσφερόμενο κτίριο και διανύουμε ήδη την μέση της σχολικής χρονιάς, οπότε εάν δεν κατορθωθεί να υπογραφεί σύμβαση, τα παιδιά αυτά δεν θα καταστεί δυνατόν να παρακολουθήσουν την σχολική χρονιά στον Δήμο μας, με τις συνέπειες που αυτό συνεπάγεται για την εκπαίδευσή τους, την ψυχική ηρεμία και τον οικογενειακό προγραμματισμό των οικογενειών τους.

Ενόψει των ανωτέρω συντρέχουν σοβαροί πραγματικοί λόγοι, εξαιτίας των οποίων απαιτείται η υπογραφή σύμβασης για την μίσθωση των σχολικών μονάδων, προκειμένου να διασφαλιστεί η συνέχεια στην παροχή εκπαίδευσης των μαθητών του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α΄, Β΄ και Γ΄.

β) της επίτευξης του κατώτερου δυνατού κόστους προς τούτο. Όσον αφορά την επίτευξη του κατώτερου δυνατού κόστους, αναφέρω τα εξής:

Ο μοναδικός προσφέρων προέβη σε υποβολή προσφοράς με μίσθωμα 12.500 ευρώ, ισχυριζόμενος μετ'επιτάσεως ότι το ελάχιστο ύψος μισθώματος που ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία είναι ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ 12.500 ευρώ, διότι αυτό το ποσό συνιστά ποσοστό μόλις **1,049% της αντικειμενικής του αξίας** και αποτελεί **το κατώτερο μέσο ύψος μισθώματος σε σύγκριση με όμοια ακίνητα**. Για την απόδειξη των ισχυρισμών του προσκόμισε: **α)** φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των σχολικών εγκαταστάσεων ιδιοκτησίας του, που ανέρχεται σε αξία 1.190.579,45 ευρώ (ισόγειο 684.407,89 + υπόγειο 90.771,86 + Α΄όροφος 415.399,70 -μη προσμετρούμενου του αύλειου χώρου). Το ζητούμενο ποσό των 12.500 ευρώ από τον ενδιαφερόμενο, ανέρχεται σε ποσοστό 1,049% της αντικειμενικής αξίας των σχολικών εγκαταστάσεων και **β) συγκριτικά στοιχεία** μισθωτικής αξίας όμοιων κτιριακών εγκαταστάσεων σε άλλους Δήμους, που ανέρχονται σε ποσό **μεγαλύτερο από 5,90** ευρώ/τ.μ., ενώ το ποσό που προσφέρει ανέρχεται σε 5.90 ευρώ/τ.μ., είναι δηλαδή **χαμηλότερο από την μέση μισθωτική αξία όμοιων ακινήτων**.

Τα στοιχεία αυτά δεν τα γνώριζε η Επιτροπή του άρθρου 7 του ΠΔ 270/1981 και δεν τα έλαβε υπόψη της όταν προέβη σε εκτίμηση της αξίας του προσφερόμενου ακινήτου, καθώς κάποια είναι μεταγενέστερα, όπως η

διακήρυξη που **θα** διεξαχθεί την 14/3/2023 για τη μίσθωση κτιρίου από τον **e-ΕΦΚΑ**, συνολικής επιφάνειας 1.237,60 τ.μ. πλέον ή έλαττον για χρήση **αρχείων** (εκ των οποίων εμβαδό 400 τ.μ. αναφέρεται ότι μπορούν να βρίσκονται και σε υπόγειο) με ανώτατο όριο αιτούμενου μηνιαίου μισθώματος το ποσό των **10,00 ευρώ/τ.μ.**.

Ενόψει των ανωτέρω στοιχείων συντρέχουν σοβαρά σύγχρονα οικονομικά στοιχεία, που ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα και τις συνθήκες της αγοράς, τα οποία υπερβαίνουν την κρίση της αρμόδιας Επιτροπής καταλληλότητας και της Οικονομικής Επιτροπής για το ανώτατο όριο της μίσθωσης.

Επιπροσθέτως, κατά την εκτίμηση του Δημοτικού Συμβουλίου σας περί της αιτιολογίας που αφορά την υπόθεση, υπενθυμίζω τους παράγοντες, προκειμένου να ληφθούν υπόψη για την πληρότητα της αιτιολογίας και στην παρούσα συνεδρίασή μας:

- ότι ενόψει των ανωτέρω συνθηκών, τυχόν επαναληπτική διαγωνιστική διαδικασία είναι προδιαγεγραμμένο ότι δεν θα αποφέρει καρπούς, ενώ δεν μπορεί να αποκλειστεί (μάλλον πιθανολογείται το αντίθετο από την στάση του ενδιαφερόμενου) ότι θα υποβληθεί **ακόμη υψηλότερη** προσφορά,

-ότι η μίσθωση των κτιριακών εγκαταστάσεων σήμερα υπερτερεί σε σύγκριση με το ακίνητο που παραχωρήθηκε με την από 31/3/2010 παλαιότερη μίσθωση, διότι παραχωρείται επιπλέον χώρος 578,39 τ.μ. στον 1^ο όροφο του κτιρίου και έχει ήδη ελεγχθεί αρμοδίως ότι είναι στο σύνολό του απολύτως κατάλληλο για την στέγαση των σχολικών μονάδων, που ήδη λειτουργούν στο κτίριο αυτό.

Ενόψει των ανωτέρω, ζητώ από το Δημοτικό Σας Συμβούλιο, να αποφασίσει για τους παραπάνω λόγους όσα ήδη έχει δεχθεί και συγκεκριμένα εμμένοντας στην 203/2022 προηγούμενη απόφασή του:

για την απευθείας μίσθωση έτοιμου προς χρήση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου, με σκοπό την στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου και των Λυκειακών τάξεων αυτού του Δήμου Ωραιοκάστρου, το οποίο βρίσκεται σε ακτίνα περίπου 5 χιλιόμετρα από το κέντρο της Κ.Μελισσοχωρίου λόγω κινδύνου απομάκρυνσης των μαθητών από το ακίνητο του ιδιώτη, στο οποίο ήδη στεγάζονται, κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η μίσθωση θα είναι για εννέα (9) έτη και θα αρχίζει από την υπογραφή της σύμβαση. Εξουσιοδοτείται ο δήμαρχος κ.Τσακίρης Παντελεήμων για την υπογραφή των σχετικών εγγράφων.

Το κτίριο που μισθώνεται είναι 2.119,58 τ.μ.:

υπόγειο 315,97 τ.μ.,

ισόγειο 1125,22 τ.μ.,

1^{ος} όροφος 578,39 τ.μ., καθώς και

αύλειος χώρος 1.761 τ.μ.

Η μίσθωση είναι 5,90/τ.μ.: συνολικό τίμημα (12.500,00€) δώδεκα χιλιάδες πεντακόσια ευρώ, βάσει πληθωρισμού, αντικειμενικής αξίας, αύξησης χρήσεως χώρων του ακινήτου και συγκριτικών στοιχείων όμοιων ακινήτων."

Στη συνέχεια ο Προεδρεύων 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. Το άρθρο 65 ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
4. Την από 31.3.2010 (Αρ.Συμβολαίου 10468) σύμβαση μισθώσεως τμημάτων Γυμνασίου Μυγδονίας μεταξύ αφενός της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης και αφετέρου της εταιρίας «Αθαν.Χρ.Σκάρας Ανώνυμη Ψυχαγωγική και Εμπορική Εταιρία Ενδυμάτων Α.Ψ.Ε.Ε.», με έδρα στο Μελισσοχώρι Θεσσαλονίκης και ΑΦΜ 094257468.
5. Το από 14-09-2021 συμφωνητικό μίσθωση χώρου εμβαδού 520,65 τ.μ. του 1^{ου} ορόφου του ιδίου κτιρίου μεταξύ του Δήμου Ωραιοκάστρου και της ως άνω ιδιοκτήτριας εκμισθώτριας εταιρίας, έναντι μηνιαίου μισθώματος 1.500 ευρώ με διάρκεια της μίσθωσης από 13-09-2021 έως 31-03-2022.
6. Την υπ'αρ.174/2021 (ΑΔΑ: 9ΠΘΖΩΗΖ-ΟΓΟ) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.
7. Την υπ'αρ.126/2022 (ΑΔΑ: ΨΩΒΙΩΗΖ-ΧΙΒ) Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής
8. Την υπ' αριθμ.8007/14.04.2022 Διακήρυξη μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου με σκοπό τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β', Γ', του Δημάρχου Ωραιοκάστρου (ΑΔΑ: 94ΧΣΩΗΖ-ΞΔΗ).
9. Την υποβολή αίτησης ενδιαφέροντος κατά την Α' Φάση από την εταιρία ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΣΚΑΡΑΣ ΑΨΕΕΕ, η οποία υπέβαλλε στοιχεία του προσφερόμενου ακινήτου αυτής, το οποίο, με το από 30.09.2022 πρακτικό της Επιτροπής του αρ.7 του ΠΔ 270/1981 για τον έλεγχο (καταμέτρηση και εκτίμηση) των ακινήτων προς μίσθωση, κρίθηκε ότι είναι κατάλληλο και πληρεί τις προϋποθέσεις για την στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β', Γ' Ωραιοκάστρου σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης.
10. Την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του προσφερόμενου ακινήτου από την άνω Επιτροπή του αρ.7 του ΠΔ 270/1981, σύμφωνα με την οποία καθορίστηκε σε ποσό με ανώτατο όριο προσφοράς τα **5.700** ευρώ.
11. Την υπ'αρ.23720/18-10-2022 πρόσκληση του Δημάρχου Ωραιοκάστρου για συμμετοχή στη δημοπρασία του εν λόγω μοναδικού ενδιαφερόμενου, που υπέβαλε παραδεκτή προσφορά.
12. Την συμμετοχή σε μειοδοσία στις 19-10-2022 ενώπιον της Επιτροπής του αρ.7 του ΠΔ 270/1981.
13. Το από 19-10-2022 πρακτικό διεξαγωγής φανεράς προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας της Επιτροπής του αρ.7 του ΠΔ 270/1981, σύμφωνα με το οποίο έκρινε την προσφορά μη συμφέρουσα.
14. Την υπ' αριθμ. 399/2022 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής (ΑΔΑ: Ω228ΩΗΖ-ΨΕΘ) με την οποία ενέκρινε το αμέσως ανωτέρω πρακτικό και κήρυξε την δημοπρασία άγονη.
15. Την Α.Π. 25682/10.11.22 Γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας αναφορικά με την επανάληψη ή μη της δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και Λυκειακών τάξεων, η οποία κατέληγε ότι:
«Δοθέντος ότι το αποτέλεσμα της δημοπρασίας δεν εγκρίθηκε από την Οικονομική Επιτροπή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος, το δημοτικό συμβούλιο, για να συνεχίσει την διαδικασία για την μίσθωση χώρου προς στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων αυτού, έχει τις εξής δυνατότητες:
-είτε μπορεί να αποφασίσει με απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του για την απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,
-είτε να αποφασίσει την επανάληψη της δημοπρασίας με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.»
16. Το άρθρο 194 Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν.3463/2006), σύμφωνα με το οποίο:
«Μίσθωση ακινήτων από τους Δήμους και τις Κοινότητες. Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία. Αν η δημοπρασία που διεξήχθη δεν απέφερε αποτέλεσμα, μπορεί να γίνει απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του συμβουλίου τους, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του...»

17. Την υπ' αριθμ. 203/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ελήφθη απόφαση ομοφώνως για την απευθείας μίσθωση έτοιμου προς χρήση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου, με σκοπό την στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου, το οποίο βρίσκεται σε ακτίνα περίπου 5 χιλιόμετρα από το κέντρο της Κ.Μελισσοχωρίου λόγω κινδύνου απομάκρυνσης των μαθητών από το ακίνητο του ιδιώτη, στο οποίο ήδη στεγάζονται, κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
18. Την Α.Π. 14528/30-1-2023 απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης με θέμα «Έλεγχος νομιμότητας της υπ'αριθμ.203/2022 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (ΔΣ) Δήμου Ωραιοκάστρου που αφορά σε έγκριση «...απευθείας μίσθωσης έτοιμου προς χρήση ακινήτου από το Δήμο με σκοπό τη στέγαση του 5^{ου} Γυμνασίου Ωραιοκάστρου και των λυκειακών τάξεων αυτού, κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα».
19. Την Α.Π. 4490/21-02-2023 εισήγηση του Γραφείου Δημάρχου.

Αποφασίζει Ομόφωνα

Εγκρίνει την απευθείας μίσθωση έτοιμου προς χρήση ακινήτου από τον Δήμο Ωραιοκάστρου, με σκοπό την στέγαση του 5ου Γυμνασίου Ωραιοκάστρου και των Λυκειακών τάξεων αυτού του Δήμου Ωραιοκάστρου, το οποίο βρίσκεται σε ακτίνα περίπου 5 χιλιόμετρα από το κέντρο της Κ. Μελισσοχωρίου λόγω κινδύνου απομάκρυνσης των μαθητών από το ακίνητο του ιδιώτη, στο οποίο ήδη στεγάζονται, κατ'εφαρμογή του άρθρου 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, **για λόγους δημοσίου συμφέροντος** και ειδικότερα για τους εξής σοβαρούς λόγους:

A. της διασφάλισης της παροχής εκπαιδευτικής συνέχειας για τους μαθητές του 5^{ου} Γυμνασίου και των Λυκειακών τάξεων Α', Β' και Γ', επειδή:

- i) υπέβαλε προσφορά ένας μοναδικός ιδιοκτήτης και **δεν υπάρχει άλλη** κτιριακή εγκατάσταση τέτοιου μεγάλου εμβαδού, κατάλληλη, που να πληρεί τις νόμιμες προϋποθέσεις για την στέγαση των σχολικών μονάδων,
- ii) οι μαθητές στεγάζονται ήδη στο προσφερόμενο κτίριο και διανύουμε ήδη την μέση της σχολικής χρονιάς, οπότε εάν δεν κατορθωθεί να υπογραφεί σύμβαση, τα παιδιά αυτά δεν θα καταστεί δυνατόν να παρακολουθήσουν την σχολική χρονιά στον Δήμο μας, με τις συνέπειες που αυτό συνεπάγεται για την εκπαίδευσή τους, την ψυχική ηρεμία και τον οικογενειακό προγραμματισμό των οικογενειών τους.

B. της επίτευξης του κατώτερου δυνατού κόστους προς τούτο, καθώς ο μοναδικός προσφέρων προέβη σε υποβολή προσφοράς με μίσθωμα 12.500 ευρώ, το οποίο **ανταποκρίνεται στην πραγματική μισθωτική αξία τις συνθήκες της αγοράς, οπότε δικαιολογημένα υπερβαίνει** την κρίση της Επιτροπής καταλληλότητας και της Οικονομικής Επιτροπής για το ανώτατο όριο της μίσθωσης, καθώς συνιστά ποσοστό 1,049% της αντικειμενικής του αξίας και αποτελεί το κατώτερο μέσο ύψος μισθώματος (5,90 ευρώ/τ.μ.) σε σύγκριση με όμοια ακίνητα, που έχουν υψηλότερο ύψος μισθώματος.

Άλλωστε, η μίσθωση των κτιριακών εγκαταστάσεων σήμερα υπερτερεί σε σύγκριση με το ακίνητο που παραχωρήθηκε με την από 31/3/2010 παλαιότερη μίσθωση, διότι παραχωρείται επιπλέον χώρος 578,39 τ.μ. στον 1^ο όροφο του κτιρίου και έχει ήδη ελεγχθεί αρμοδίως ότι είναι στο σύνολό του απολύτως κατάλληλο για την στέγαση των σχολικών μονάδων, που ήδη λειτουργούν στο κτίριο αυτό.

Γ. της οικονομίας και αποφυγής άσκοπων χρονοτριβών, καθώς τυχόν επαναληπτική διαγωνιστική διαδικασία είναι προδιαγεγραμμένο ότι δεν θα

αποφέρει καρπούς, ενώ δεν μπορεί να αποκλειστεί (μάλλον πιθανολογείται το αντίθετο από την στάση του ενδιαφερόμενου) ότι θα υποβληθεί ακόμη υψηλότερη προσφορά.

Για τους ανωτέρω λόγους, εγκρίνει η μίσθωση να είναι για εννέα (9) έτη και να αρχίζει από την υπογραφή της σύμβασης. Εξουσιοδοτείται ο δήμαρχος κ.Τσακίρης Παντελεήμων για την υπογραφή των σχετικών εγγράφων.

Το κτίριο που μισθώνεται είναι 2.119,58 τ.μ.:

υπόγειο 315,97 τ.μ.,

ισόγειο 1125,22 τ.μ.,

1^{ος} όροφος 578,39 τ.μ., καθώς και

αύλειος χώρος 1.761 τ.μ.

Η μίσθωση είναι 5,90/τ.μ.: συνολικό τίμημα (12.500,00€) δώδεκα χιλιάδες πεντακόσια ευρώ, βάσει πληθωρισμού, αντικειμενικής αξίας, αύξησης χρήσεως χώρων του ακινήτου και συγκριτικών στοιχείων όμοιων ακινήτων.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **47/2023**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων και της ημερησίας διάταξης ο Προεδρεύων κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Προεδρεύων του Δημοτικού Συμβουλίου

Δαμιανός Ιωσηφίδης