Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.10.07 12:51:38 EEST
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΩΙΚΗΣ ΝΗΣΟΥ ΚΑΣΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ **Αριθ. Απόφ: 131/2026**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α
από το 25ο πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Ηρωικής Νήσου Κάσου

Θέμα: Έγκριση ανάθεσης υπηρεσιών μηχανικού για την ολοκλήρωση του τεχνικού φακέλου ακινήτου του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα, ενόψει σύναψης συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης – Έγκριση συμπληρωματικών εργασιών λόγω υπαγωγής του ακινήτου σε αρχαιολογική περιοχή

Στην Κάσο, σήμερα 05 Οκτωβρίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 11:00 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου, ύστερα από την αριθ.πρωτ. **4362/01-10-2026** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου Ιωάννη Νικολάου που εκδόθηκε δημοσιεύθηκε και επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 139 παρ. 1 και 142 παρ. 1 του Ν. 5314/26 (ΦΕΚ 103/29.06.2026 τεύχος Α').

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης, αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία των μελών της Δημοτικής Επιτροπής, δηλαδή σε σύνολο πέντε μελών, βρέθηκαν παρόντα πέντε μέλη και ονομαστικά ως εξής:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	**ΑΠΟΝΤΕΣ**
1. 1. Ιωάννης Νικολάου, Πρόεδρος	1. Κουριαντάκης Γεώργιος, Μέλος
2. Παρλής Εμμανουήλ, Μέλος	2. Κωνσταντίνος Περσελής, Μέλος
3. Εμμανουήλ Βρετός, Μέλος	
4. Γεώργιος Ηλιακώστας, Μέλος	
5. Ιουλία Δασκαλάκη, Μέλος	

3ο ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ: Έγκριση ανάθεσης υπηρεσιών μηχανικού για την ολοκλήρωση του τεχνικού φακέλου ακινήτου του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα, ενόψει σύναψης συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης – Έγκριση συμπληρωματικών εργασιών λόγω υπαγωγής του ακινήτου σε αρχαιολογική περιοχή

Ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στην Ειδική Σύμβουλο του Δημάρχου σε νομικά θέματα Ζούλη Σοφία η οποία εισηγούμενη το τρίτο θέμα ημερησίας διάταξης είπε τα εξής:

Ι. ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ

Ο Δήμος Ηρωικής Νήσου Κάσου, ως διαχειριστής του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα, βρίσκεται σε διαδικασία ολοκλήρωσης των απαιτούμενων ενεργειών για τη σύναψη συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτου επί της οδού Μαυρομιχάλη στην Αθήνα.

Για την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας και την κατάρτιση του απαιτούμενου συμβολαιογραφικού φακέλου απαιτείται η ολοκλήρωση σειράς τεχνικών και πολεοδομικών ενεργειών από αρμόδιο μηχανικό, μεταξύ των οποίων η επικαιροποίηση του τοπογραφικού διαγράμματος, η τακτοποίηση/υπαγωγή του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4495/2017, η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου/Ακινήτου και η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

Για τον σκοπό αυτό ζητήθηκαν και ελήφθησαν οικονομικές προσφορές από μηχανικούς/τεχνικά γραφεία.

ΙΙ. ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Από τον μηχανικό **Κωνσταντίνο Παπαδόπουλο – Dielixis** υποβλήθηκε οικονομική προσφορά για το σύνολο των απαιτούμενων τεχνικών εργασιών.

Συγκεκριμένα, η προσφορά περιλαμβάνει:

1. **Επικαιροποίηση τοπογραφικού διαγράμματος**, με έλεγχο των μεταβολών, προσθήκη ΚΑΕΚ και έκδοση ΚΗΔ, έναντι αμοιβής **250,00 € πλέον ΦΠΑ**.
2. **Υπαγωγή του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4495/2017**, με τη σύνταξη των απαιτούμενων στοιχείων και μελετών, έναντι αμοιβής **2.000,00 € πλέον ΦΠΑ**, πλέον του προβλεπόμενου παραβόλου υπαγωγής.
3. **Έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου/Ακινήτου**, για το σύνολο των χώρων του ακινήτου, έναντι αμοιβής **500,00 € πλέον ΦΠΑ**.
4. **Έκδοση ενιαίου Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)** για το σύνολο του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 815 τ.μ., έναντι αμοιβής **800,00 € πλέον ΦΠΑ**, πλέον του σχετικού παραβόλου των **30,00 €**.

Η συνολική αμοιβή για τις ανωτέρω αρχικά προβλεπόμενες εργασίες ανέρχεται σε:

3.550,00 € πλέον ΦΠΑ, ήτοι **4.402,00 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%**, πλέον των προβλεπόμενων παραβόλων/τελών.

ΙΙΙ. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Για το ίδιο αντικείμενο ελήφθη και δεύτερη οικονομική προσφορά από άλλο μηχανικό/τεχνικό γραφείο.

Στη δεύτερη προσφορά προβλέπονται, μεταξύ άλλων:

- αρχικός τεχνικός έλεγχος για την εφαρμογή του Ν.4495/2017 έναντι 1.000,00 € πλέον ΦΠΑ, με συμψηφισμό σε περίπτωση συνέχισης της διαδικασίας,
- ενδεχόμενη επιπλέον αμοιβή για αναζήτηση και συγκέντρωση στοιχείων,
- Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου έναντι 2.500,00 € πλέον ΦΠΑ,
- ΠΕΑ έναντι 2.000,00 € πλέον ΦΠΑ,
- νέα σύνταξη τοπογραφικού, εφόσον απαιτηθεί, έναντι 700,00 € πλέον ΦΠΑ.

Το συνολικό κόστος της δεύτερης προσφοράς υπολογίζεται σε **6.000,00 € πλέον ΦΠΑ**, χωρίς νέο τοπογραφικό, ή **6.700,00 € πλέον ΦΠΑ**, εφόσον απαιτηθεί νέο τοπογραφικό, ενώ επισημαίνεται ότι το τελικό κόστος της υπαγωγής στον Ν.4495/2017 δεν μπορεί να προσδιοριστεί εκ των προτέρων και ενδέχεται να προκύψουν πρόσθετες απαιτήσεις, όπως μελέτη στατικής επάρκειας και λοιπές δαπάνες.

Κατόπιν σύγκρισης του αντικειμένου, του συνολικού κόστους, της σαφήνειας της προσφοράς και του χρόνου ολοκλήρωσης, η προσφορά του κ. Κωνσταντίνου Παπαδόπουλου κρίνεται **συμφερότερη για την**

κάλυψη των συγκεκριμένων αναγκών του Δήμου, καθώς προσδιορίζει εξαρχής συγκεκριμένο και ολοκληρωμένο αντικείμενο εργασιών με σαφώς καθορισμένο κόστος.

IV. ΝΕΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΔΕΔΟΜΕΝΟ – ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Μετά την έναρξη των εργασιών, ο ανωτέρω μηχανικός προέβη άμεσα σε έρευνα στο ισχύον Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, προκειμένου να ελεγχθεί το καθεστώς προστασίας της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.

Από την έρευνα προέκυψε ότι το ακίνητο βρίσκεται εντός αρχαιολογικής περιοχής, ειδικότερα δε στην οριακή περιοχή του τελευταίου οικοδομικού τετραγώνου της σχετικής ζώνης.

Το νέο αυτό δεδομένο δεν ήταν δυνατό να ενσωματωθεί στην αρχική οικονομική προσφορά ως αυτοτελές αντικείμενο εργασιών και δημιουργεί πρόσθετες τεχνικές και διοικητικές υποχρεώσεις για την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου.

Σύμφωνα με την ενημέρωση του μηχανικού, λόγω της θέσης του ακινήτου εντός αρχαιολογικής περιοχής απαιτείται η εφαρμογή της προβλεπόμενης διαδικασίας του **άρθρου 116 του Ν.4495/2017**, η οποία, κατά την ενημέρωση που παρέχεται, περιλαμβάνει την απαιτούμενη αλληλογραφία και συνεργασία με την αρμόδια τοπική αρχαιολογική υπηρεσία και, στη συνέχεια, τη διαβίβαση του πλήρους φακέλου προς το αρμόδιο **Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)**, κατά τα προβλεπόμενα.

Η διαδικασία αυτή αποτελεί πρόσθετο αντικείμενο εργασιών και είναι αναγκαία για την ολοκλήρωση του τεχνικού φακέλου και την προώθηση της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου.

V. ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΕΡΓΑΣΙΑ – ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΑΜΟΙΒΗ

Με νεότερη ενημέρωσή του ο μηχανικός κ. Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος γνωστοποίησε στον Δήμο ότι, λόγω του ανωτέρω νέου δεδομένου, απαιτούνται πρόσθετες εργασίες που αφορούν:

- την προετοιμασία και υποβολή της απαιτούμενης αλληλογραφίας προς την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία,
- την προετοιμασία του απαιτούμενου τεχνικού φακέλου,
- την παρακολούθηση της σχετικής διαδικασίας,
- τη διαβίβαση και υποστήριξη του φακέλου ενώπιον του ΚΕΣΑ,
- καθώς και τις αναγκαίες τεχνικές ενέργειες για την ολοκλήρωση της διαδικασίας του άρθρου 116 του Ν.4495/2017.

Για τις ανωτέρω πρόσθετες εργασίες ζητήθηκε από τον μηχανικό πρόσθετη αμοιβή ύψους **500,00 € πλέον ΦΠΑ**.

Η πρόσθετη αυτή αμοιβή αφορά αποκλειστικά το νέο αντικείμενο που προέκυψε από την έρευνα στο Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο και δεν περιλαμβανόταν στην αρχική προσφορά.

Ο μηχανικός ενημέρωσε επίσης τον Δήμο ότι **εντός των επόμενων δύο ημερών** θα αποσταλεί το επικαιροποιημένο τοπογραφικό διάγραμμα με τα απαιτούμενα στοιχεία **ΚΗΔ και ΚΑΕΚ**, καθώς και οι απαιτούμενες **Υπεύθυνες Δηλώσεις ανάθεσης**, οι οποίες αποτελούν προαπαιτούμενα για την έναρξη των εργασιών στο πλαίσιο του Ν.4495/2017.

VI. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Κατόπιν της ανωτέρω συμπληρωματικής εργασίας, το συνολικό συμβατικό αντικείμενο διαμορφώνεται ως εξής:

Εργασία	**Αμοιβή**
Επικαιροποίηση τοπογραφικού – ΚΑΕΚ – ΚΗΔ	250,00 €
Υπαγωγή Ν.4495/2017 και απαιτούμενες μελέτες	2.000,00 €
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου/Ακινήτου	500,00 €
Ενιαίο ΠΕΑ	800,00 €
Πρόσθετες εργασίες Αρχαιολογίας – ΚΕΣΑ / άρθρο 116 Ν.4495/2017	500,00 €
ΣΥΝΟΛΟ	**4.050,00 €**

Στο ανωτέρω ποσό προστίθεται ο αναλογών ΦΠΑ 24%, ήτοι **972,00 €**, και συνεπώς η συνολική αμοιβή ανέρχεται σε **5.022,00 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ**.

Περαιτέρω, προβλέπονται τα αντίστοιχα νόμιμα παράβολα/τέλη, μεταξύ των οποίων το αναφερόμενο παράβολο υπαγωγής στον Ν.4495/2017 και το παράβολο έκδοσης του ΠΕΑ, συνολικού ύψους **265,00 €**, σύμφωνα με τα μέχρι σήμερα γνωστά στοιχεία.

Ως εκ τούτου, το συνολικό εκτιμώμενο κόστος των αμοιβών και των ανωτέρω παραβόλων ανέρχεται σε **5.287,00 €**.

Το ανωτέρω ποσό αφορά τις αμοιβές του μηχανικού και τα συγκεκριμένα μέχρι σήμερα γνωστά παράβολα και δεν περιλαμβάνει τυχόν επιπλέον κρατήσεις, τέλη ή δαπάνες τρίτων που τυχόν επιβληθούν από αρμόδιες υπηρεσίες στο πλαίσιο της διαδικασίας.

VII. ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ

Η ολοκλήρωση των ανωτέρω εργασιών είναι απαραίτητη προκειμένου να ολοκληρωθεί ο τεχνικός και πολεοδομικός φάκελος του ακινήτου και να καταστεί δυνατή η περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας σύναψης του συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης.

Ιδιαίτερα, η ανάγκη αντιμετώπισης του ζητήματος της αρχαιολογικής περιοχής αποτελεί νέο στοιχείο που προέκυψε κατά την εκτέλεση των ήδη ανατεθεισών τεχνικών ενεργειών και δεν ήταν δυνατό να προβλεφθεί από τον Δήμο κατά τον χρόνο λήψης της αρχικής προσφοράς.

Η άμεση ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας κρίνεται αναγκαία, ώστε να μην υπάρξει περαιτέρω καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του φακέλου του ακινήτου.

VIII. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαστε προς τη Δημοτική Επιτροπή:

1. **Την έγκριση της ανάθεσης** στον μηχανικό **Κωνσταντίνο Παπαδόπουλο – Dielixis** των απαιτούμενων τεχνικών εργασιών για την ολοκλήρωση του τεχνικού φακέλου του ακινήτου του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα, σύμφωνα με την υποβληθείσα οικονομική προσφορά.
2. **Την έγκριση του αρχικού αντικειμένου εργασιών**, ήτοι:
   - επικαιροποίηση τοπογραφικού, ΚΑΕΚ και ΚΗΔ,

- υπαγωγή στον Ν.4495/2017 και σύνταξη των απαιτούμενων στοιχείων,
- έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου/Ακινήτου,
- έκδοση ενιαίου ΠΕΑ για το σύνολο του ακινήτου.

3. **Την έγκριση της συμπληρωματικής εργασίας** που προέκυψε μετά την έρευνα στο Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο και αφορά τη διαδικασία ενώπιον της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας και του ΚΕΣΑ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 116 του Ν.4495/2017.
4. **Την έγκριση της πρόσθετης αμοιβής ύψους 500,00 € πλέον ΦΠΑ** για τις ανωτέρω συμπληρωματικές εργασίες.
5. Την έγκριση συνολικής αμοιβής του μηχανικού ύψους **4.050,00 € πλέον ΦΠΑ**, ήτοι **5.022,00 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ**, πλέον των προβλεπόμενων νόμιμων παραβόλων και τελών.
6. Την κάλυψη της σχετικής δαπάνης από τον λογαριασμό του Κληροδοτήματος.
7. Την εξουσιοδότηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου για την αποστολή στον μηχανικό όλων των απαιτούμενων στοιχείων και δικαιολογητικών, συμπεριλαμβανομένων των τίτλων, των υφιστάμενων σχεδίων, του επικαιροποιημένου τοπογραφικού, των στοιχείων ΚΑΕΚ/ΚΗΔ και των απαιτούμενων Υπεύθυνων Δηλώσεων ανάθεσης.
8. Την ολοκλήρωση των απαιτούμενων ενεργειών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες, προκειμένου να ολοκληρωθεί ο τεχνικός φάκελος και να καταστεί δυνατή η σύναψη του συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα.

Η Δημοτική Επιτροπή μετά από συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Εγκρίνουμε **την ανάθεσης** στον μηχανικό **Κωνσταντίνο Παπαδόπουλο – Dielixis** των απαιτούμενων τεχνικών εργασιών για την ολοκλήρωση του τεχνικού φακέλου του ακινήτου του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα, σύμφωνα με την υποβληθείσα οικονομική προσφορά.
2. **Την έγκριση του αρχικού αντικειμένου εργασιών**, ήτοι:
   - επικαιροποίηση τοπογραφικού, ΚΑΕΚ και ΚΗΔ,
   - υπαγωγή στον Ν.4495/2017 και σύνταξη των απαιτούμενων στοιχείων,
   - έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου/Ακινήτου,
   - έκδοση ενιαίου ΠΕΑ για το σύνολο του ακινήτου.
3. **Την έγκριση της συμπληρωματικής εργασίας** που προέκυψε μετά την έρευνα στο Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο και αφορά τη διαδικασία ενώπιον της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας και του ΚΕΣΑ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 116 του Ν.4495/2017.
4. **Την έγκριση της πρόσθετης αμοιβής ύψους 500,00 € πλέον ΦΠΑ** για τις ανωτέρω συμπληρωματικές εργασίες.
5. Την έγκριση συνολικής αμοιβής του μηχανικού ύψους **4.050,00 € πλέον ΦΠΑ**, ήτοι **5.022,00 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ**, πλέον των προβλεπόμενων νόμιμων παραβόλων και τελών που ορίζεται το ποσό των **265,00€ άνευ ΦΠΑ**. (Σύνολο **5.287,00€)**
6. Την κάλυψη της σχετικής δαπάνης από τον λογαριασμό του Κληροδοτήματος.
7. Την εξουσιοδότηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου για την αποστολή στον μηχανικό όλων των απαιτούμενων στοιχείων και δικαιολογητικών, συμπεριλαμβανομένων των τίτλων, των υφιστάμενων σχεδίων, του επικαιροποιημένου τοπογραφικού, των στοιχείων ΚΑΕΚ/ΚΗΔ και των απαιτούμενων Υπεύθυνων Δηλώσεων ανάθεσης.
8. Την ολοκλήρωση των απαιτούμενων ενεργειών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες, προκειμένου να ολοκληρωθεί ο τεχνικός φάκελος και να καταστεί δυνατή η σύναψη του συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου του Κληροδοτήματος Ηλία Βαρδάβα.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 131/2026

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ιωάννης Νικολάου

ΤΑ ΜΕΛΗ

Εμμανουήλ Παρλής
Εμμανουήλ Βρετός
Γεώργιος Ηλιακώστας
Ιουλία Δασκαλάκη

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Ιωάννης Νικολάου
Αντιδήμαρχος Η.Ν. Κάσου