

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΩΙΚΗΣ ΝΗΣΟΥ ΚΑΣΟΥ**

Αριθ.Απόφ:49/2025

**Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α
από το 18^ο πρακτικό της 29-05-2025
συνεδριάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου
Δήμου Ηρωικής Νήσου Κάσου**

ΘΕΜΑ: Απευθείας αγορά οικοπέδου πλησίον του Δημοτικού Σχολείου Φρυ ΗΝ Κάσου.

Στην Η.Ν. Κάσο, σήμερα την 29^η Μαΐου 2025 ημέρα Πέμπτη και ώρες από 12:00 έως 13:00, συνήλθε σε έκτακτη δια περιφοράς συνεδρίαση, που πραγματοποιήθηκε τηλεφωνικώς, το Δημοτικό Συμβούλιο Ηρωικής Νήσου Κάσου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 5 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/2010).

Το Δημοτικό Συμβούλιο συνεκλήθη με την αρ.πρωτ. 1949/29-05-2025 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Τουσούνη Νικόλαου η οποία δημοσιεύθηκε και κοινοποιήθηκε νομότυπα στον Δήμαρχο Η.Ν. Κάσου κ. Μιχάλη Ερωτόκριτο και σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/2010) όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/19-7-2018 (ΦΕΚ Α'133/2018), της εγκυκλίου του ΥΠ.ΕΣ. 375/39167/02-06-2022 περί λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου και του άρθρου 6 του Ν. 5056/2023.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο δεκατριών (13) μελών, βρέθηκαν δεκατρία (13) μέλη παρόντα, ήτοι:

<u>Παρόντες</u>	<u>Απόντες</u>
1. Τουσουνής Νικόλαος , Πρόεδρος 2. Φραγκούλης Δημήτριος, Αντιδήμαρχος 3. Νικολάου Ιωάννης, Αντιδήμαρχος 4. Κουριαντάκης Γεώργιος ,Αντιδήμαρχος 5. Περσελής Κωνσταντίνος, Αντιδήμαρχος 6. Βρετός Εμμανουήλ, Μέλος 7. Παρλής Εμμανουήλ, Μέλος 8. Διακάκη Ελένη, Μέλος 9. Πέπης Ιωάννης , Γραμματέας 10. Ηλιακώστας Γεώργιος , Μέλος 11. Δασκαλάκη Ιουλία, Αντιπρόεδρος 12. Πέπης Εμμανουήλ, Μέλος 13. Γρηγοριάδης Ζεμαλής Κωνσταντίνος	

Ο δημοτικός υπάλληλος Νακόπουλος Απόστολος τήρησε τα πρακτικά, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 96 & 97 του ίδιου κώδικα.

Ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον κ. Περσελή Κωνσταντίνο, Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών , ο οποίος εισηγούμενος του 4ου θέματος της ημερησίας διάταξης κατέθεσε προς το σώμα την κάτωθι εισήγηση:

Έχοντας υπόψη :

1. Τα άρθρα 75 , 186 ν. 3463/2006 και 191 παρ.1 Ν.3463/06
2. το άρθρο 23 παρ.2 του Ν.2873/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ.12 του 2579/98
3. Την υπ' αριθμ. αποφ. ΔΣ 114/2024 6Κ2ΑΩΕΙ-9ΨΔ Αναγκαιότητα απευθείας αγοράς του ακινήτου πλησίον του Δημοτικού σχολείου διδακτήριου Φρυ ως μόνου κατάλληλου για την επέκταση του εξαθέσιου δημοτικού σχολείου Κάσου.
4. Τις εξασφαλισμένες πιστώσεις στον προϋπολογισμό του τρέχοντος έτους του Δήμου με Κ.Α.Ε. 69.7122.0001
5. Την Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης με ΑΔΑ: 9Λ1ΔΩΕΙ-7ΚΖ για απευθείας αγορά οικοπέδου
6. Την έκθεση Επιτροπής Εκτίμησης Αξίας Ακινήτου του άρθρου 186 παρ.5 Ν.3463/06

7. Την ανάγκη του Δήμου για την αγορά ακινήτου με σκοπό την επέκταση του εξαθέσιου Δημοτικού Σχολείου
8. Τις υπ' αριθμ. Πρωτ. 1109/02-4-2025 και 1110/02-04-02025 Υπεύθυνες Δηλώσεις Προσφοράς Πωλητών
9. Πιστοποιητικό περί μη βαρών
10. Την Πράξη 118/2011 του Τμ.7 του Ελ.Συν.

Σύμφωνα με το άρθρο 186 παρ.1,3 Ν.3463/06, 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 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 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

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 τίμημα 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.

Στην προσπάθειά του ο Δήμος να επιλύσει το πρόβλημα εύρεσης χώρου για την επέκταση του εξαθέσιου δημοτικού σχολείου, αναζήτησε χώρο ανέγερσης ενιαίου δημοτικού σχολείου. Ως καταλληλότερος χώρος επιλέχθηκε το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το διδακτήριο του Φρυ, για τους εξής λόγους:

ο οικισμός Φρυ έχει τον περισσότερο πληθυσμό και είναι η έδρα του Δήμου το οικόπεδο είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από αυτό της Αγίας Μαρίνας

Το υφιστάμενο κτίριο μετά της προσθήκης, πρόκειται να καλύψει τις ανάγκες του ενιαίου Εξαθέσιου Δημοτικού σχολείου του Δήμου Κάσου, δυναμικότητας 47 μαθητών. Θα περιλαμβάνει 6 αίθουσες διδασκαλίας, μια αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, λοιπές αίθουσες ειδικών μαθημάτων/εργαστηρίων καθώς και ό,τι άλλο απαιτηθεί για την ορθή λειτουργία του σχολείου.

Το ιδιωτικό ακίνητο με ΚΑΕΚ 100311631053/0/0 εφάπτεται με το υπάρχον κτήριο του Δημοτικού Σχολείου που διατηρεί και επομένως είναι πράγματι το μόνο κατάλληλο προς την επίτευξη του σκοπού να υλοποιηθεί δηλαδή η επέκταση και αναβάθμιση των ως άνω εγκαταστάσεων του Δημοτικού Σχολείου, καθότι είναι όμορο στις υπάρχουσες εγκαταστάσεις και με την αγορά του θα είναι δυνατή η υλοποίηση του εγκεκριμένου κτιριολογικού προγράμματος.

Στην απευθείας αγορά του ακινήτου με ΚΑΕΚ 100311631053/0/0 το οποίο κρίθηκε το μόνο κατάλληλο με την υπ' αριθμ. 114/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την επίλυση του επί μακρόν υφιστάμενου προβλήματος της επέκτασης του εξαθέσιου Δημοτικού σχολείου Κάσου, συντρέχει δημοτική ωφέλεια που καθιστά νόμιμη τη σύμβαση αγοράς του. (άρθρα 75 και 186 ν. 3463/2006).

Για να είναι νόμιμη (άρθρα 186 και 191 Κ.Δ.Κ., 23 παρ. 2 ν. 2873/2000) η αγορά ακινήτου από δήμο απαιτείται ωφέλεια αυτού. Εν προκειμένω, με δεδομένο ότι η επίμαχη αγορά του εν λόγω ακινήτου πραγματοποιείται με σκοπό την επέκταση του εξαθέσιου Δημοτικού σχολείου Κάσου, κατά την έννοια του νόμου, συνιστά λόγο ωφέλειας του δήμου.

Περαιτέρω σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου από την Επιτροπή Εκτίμησης Αξίας ακινήτου η επιτροπή προέβη σε επιτόπιο

καταμέτρηση και εκτίμηση της αξίας του ακινήτου «Αδόμητο οικόπεδο εντός των ορίων οικισμού Φρυ» ιδιοκτησίας Βασιλείου και Καλλιόπης Περσελή με ΚΑΕΚ:100311631053/0/0.

Η εκτίμηση αφορά αφενός την τρέχουσα εμπορική αξία του ακινήτου, η οποία καθορίζεται από την αξία αναγκαστικής ρευστοποίησης, την ανώτατη εμπορική αξία και την αντικειμενική αξία του ακινήτου.

Η διαδικασία της εκτίμησης του ακινήτου είχε σαν αφετηρία τον έλεγχο των πολεοδομικών χαρακτηριστικών του και τα συγκριτικά μεγέθη ανάλογων ακινήτων στην περιοχή ενδιαφέροντος .

Με βάση τα ανωτέρω η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου «Αδόμητο οικόπεδο εντός των ορίων οικισμού Φρυ» υπολογίζεται σε 84,00τ.μ χ 309,14€/τ.μ = 25.967,76€

Ακόμη σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. πρωτ. 1109/2025 και 1110/2025 Υπεύθυνες Δηλώσεις, οι ιδιοκτήτες προσφέρουν το συγκεκριμένο οικόπεδο στον Δήμο Η.Ν Κάσου με οικονομικό αντάλλαγμα το ποσό των 20.000€.

Μετά από διαπραγμάτευση μεταξύ Δήμου και ιδιοκτητών συμφωνήθηκε η τελική τιμή αγοράς ακινήτου στο ποσό των 20.000 ευρώ

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το σώμα να αποφασίσει σχετικά.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ των συμβούλων.

Αναλυτικά οι απόψεις που εκφράστηκαν και οι προτάσεις που διατυπώθηκαν αναφορικά με το θέμα, κατά τη διάρκεια της διαλογικής συζήτησης, κατεγράφησαν στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά.

Ακολουθεί η ψηφοφορία .

	<u>ΥΠΕΡ -- ΚΑΤΑ-- ΛΕΥΚΗ--- ΑΠΩΝ</u>
1. Τουσούνης Νικόλαος , Πρόεδρος	1. Υ
2. Φραγκούλης Δημήτριος, Αντιδήμαρχος	2. Υ
3. Νικολάου Ιωάννης, Αντιδήμαρχος	3. Υ
4. Κουριαντάκης Γεώργιος ,Αντιδήμαρχος	4. Υ
5. Περσελής Κωνσταντίνος, Αντιδήμαρχος	5. Υ
6. Βρετός Εμμανουήλ, Μέλος	6. Υ
7. Παρλής Εμμανουήλ, Μέλος	7. Υ
8. Διακάκη Ελένη, Μέλος,	8. Υ
9. Πέπης Ιωάννης, Γραμματέας	9. Υ
10. Ηλιακώστας Γεώργιος, Μέλος	10.Υ

11. Δασκαλάκη Ιουλία, Αντιπρόεδρος	11.Υ
12. Πέπης Εμμανουήλ, Μέλος	12.Υ
13. Γρηγοριάδης- Ζεμαλής Κωνσταντίνος, Μέλος	13.Υ

Ο πρόεδρος ανακοινώνει το αποτέλεσμα της 1ης ψηφοφορίας για το 1^ο θέμα.

Υπέρ 13 Κατά 0 Λευκές ο Άρνηση ψήφου 0

Υπέρ της εισήγησης του κ. Περσελή ψήφισαν 13 από τα 13 παρόντα μέλη.

Συνεπώς Το ΔΣ έπειτα μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη

- 1. Τα άρθρα 75 , 186 ν. 3463/2006 και 191 παρ.1 Ν.3463/06**
- 2. το άρθρο 23 παρ.2 του Ν.2873/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ.12 του 2579/98**
- 3. Την υπ' αριθμ. αποφ. ΔΣ 114/2024 6Κ2ΑΩΕΙ-9ΨΔ Αναγκαιότητα απευθείας αγοράς του ακινήτου πλησίον του Δημοτικού σχολείου διδακτήριου Φρυ ως μόνου κατάλληλου για την επέκταση του εξαθέσιου δημοτικού σχολείου Κάσου.**
- 4. Τις εξασφαλισμένες πιστώσεις στον προϋπολογισμό του τρέχοντος έτους του Δήμου με Κ.Α.Ε. 69.7122.0001**
- 5. Την Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης με ΑΔΑ: 9Λ1ΔΩΕΙ-7ΚΖ για απευθείας αγορά οικοπέδου**
- 6. Την έκθεση Επιτροπής Εκτίμησης Αξίας Ακινήτου του άρθρου 186 παρ.5 Ν.3463/06**
- 7. Την ανάγκη του Δήμου για την αγορά ακινήτου με σκοπό την επέκταση του εξαθέσιου Δημοτικού Σχολείου**
- 8. Τις υπ' αριθμ. Πρωτ. 1109/02-4-2025 και 1110/02-04-02025 Υπεύθυνες Δηλώσεις Προσφοράς Πωλητών**
- 9. Πιστοποιητικό περί μη βαρών**
- 10. Την Πράξη 118/2011 του Τμ.7 του Ελ.Συν.**

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Την Απευθείας αγορά οικοπέδου» ιδιοκτησίας Βασιλείου και Καλλιόπης Περσελή με ΚΑΕΚ:100311631053/0/0 πλησίον Δημοτικού Σχολείου Φρυ έναντι τιμήματος ύψους 20.000 ευρώ , όπως αυτό περιγράφεται στην ανωτέρω εισήγηση.
2. Εξουσιοδοτεί το Δήμαρχο για όλες τις νόμιμες ενέργειες προκειμένου να εκτελεστεί η παρούσα απόφαση, την υπογραφή Συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου, πιστοποιητικό μετεγγραφής του στο οικείο υποθηκοφυλακείο κλπ.

Η απόφαση πήρε α/α 49/2025

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως

Ο Πρόεδρος

ΥΠ: Τουσούνης Νικόλαος

Τα Μέλη

ΥΠ Φραγκούλης Δημήτριος
 ΥΠ Νικολάου Ιωάννης
 ΥΠ. Κουριαντάκης Γεώργιος
 ΥΠ. Βρετός Εμμανουήλ
 ΥΠ. Περσελής Κωνσταντίνος
 ΥΠ. Παρλής Εμμανουήλ
 ΥΠ. Διακάκη Ελένη
 ΥΠ. Πέπης Ιωάννης
 ΥΠ. Ηλιακώστας Γεώργιος
 ΥΠ. Δασκαλάκη Ιουλία
 ΥΠ. Πέπης Εμμανουήλ
 ΥΠ Γρηγοριάδης Ζεμαλής Κωνσταντίνος

Ακριβές Απόσπασμα
 από το Βιβλίο Πρακτικών

Ο Πρόεδρος ΔΣ
 Ηρωικής Νήσου Κάσου

Νικόλαος Ηλ. Τουσούνης