

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθμός απόφασης : 714/2018

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της 52/24-09-2018 τακτικής συνεδρίασης
της Οικονομικής Επιτροπής

ΘΕΜΑ : Κήρυξη ως άγονης της φανεράς, μειοδοτικής (επαναληπτικής) δημοπρασίας για τη μίσθωση χώρου με σκοπό τη στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης.

Στη Μυτιλήνη και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα Δευτέρα 24 Σεπτεμβρίου 2018 και ώρα 09:30 π.μ., συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λέσβου, μετά από την υπ' αριθμ. 41849/20-09-2018 πρόσκληση του Προέδρου της, που επιδόθηκε νόμιμα στα μέλη της, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν. 3852/10.

Ο Πρόεδρος αφού διαπίστωσε τη νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα εννιά (9) μέλη της παρόντα ήταν επτά (7), ήτοι :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1.- Τσουπής Παναγιώτης, Πρόεδρος 2.- Κατσαρός Κων/νος, τακτικό μέλος 3.- Αστυρακάκης Κων/νος, τακτικό μέλος 4.- Κατσαβέλλης Παναγιώτης, τακτικό μέλος 5.- Ιωσηφέλλη Αθηνά, τακτικό μέλος 6.- Στεργίου Θεόδωρος, τακτικό μέλος 7.- Κουμαράς Αντώνιος, τακτικό μέλος.	1.- Κυρατζής-Χρυσοστόμου Ευστράτιος, Αντιπρόεδρος 2.- Καραγεωργίου Ευστράτιος, τακτικό μέλος.

κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης, τα πρακτικά της οποίας τήρησε η δημοτική υπάλληλος Σαββίνου Ελένη.

Σχετικά με το 6ο θέμα ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος – Αντιδήμαρχος Οικονομικών, Καταγραφής και Διερεύνησης Αξιοποίησης Περιουσίας θέτει υπόψη του Σώματος την υπ' αριθμ. πρωτ. 41117/17-9-2018 εισήγηση του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Λέσβου, καθώς επίσης και την υπ' αριθμ. πρωτ. 42239/24-9-2018 σχετική γνωμοδότηση της Νομική Συμβούλου της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Λέσβου, Ραφαέλλας Βαθρακούλη, οι οποίες παρατίθενται, αντίστοιχα, κατωτέρω:

Α.ΕΙΣΗΓΗΣΗ

«**ΘΕΜΑ : Κήρυξη ως άγονης της φανεράς, μειοδοτικής (επαναληπτικής) δημοπρασίας για τη μίσθωση χώρου με σκοπό τη στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης.**

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 103 του Ν. 3463/2006 σε συνδυασμό με το άρθρο 72 – Οικονομική Επιτροπή – αρμοδιότητες του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/07.06.2010 τεύχος Α'): Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων.
3. Τις διατάξεις των άρθρων 201 και 271 του Ν. 3463/2006.
4. Τις διατάξεις του ΠΔ 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α', 77).
5. Τις διατάξεις του Ν.3130/03 (ΦΕΚ 76/28.03.03 τεύχος Α'): «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».
6. Το ΠΔ 34/1995 «Κωδικοποίηση Διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπως ισχύει.
7. Το Ν. 3861/2010 (ΦΕΚ Α' 112) «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
8. Την αριθμ. 250/2017 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λέσβου «Έναρξη διαδικασιών μίσθωσης ακινήτου με σκοπό τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης».
9. Την αριθμ. 449/2017 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λέσβου «Κατάρτιση όρων για τη διενέργεια φανεράς, προφορικής & μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου κλπ».
10. Την αριθμ. Πρωτ. 33791/15-6-2017 Διακήρυξη του Δημάρχου Λέσβου – Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, περίληψη της οποίας (αρ. πρωτ. 33792/15-6-2017) δημοσιεύτηκε κατά τα νόμιμα.
11. Την αρ. 1388/11-12-2017 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, με την οποία (α) κηρύσσεται άγονος ο φανερός μειοδοτικός διαγωνισμός (α' φάση) για τη μίσθωση χώρου με σκοπό τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης, λόγω ουσιώδους διάστασης της κρίσης της Επιτροπής Καταλληλότητας, όπως αυτή διατυπώνεται στο από 15-9-2017 Πρακτικό της και των θέσεων, που εκφράζουν οι προσφέροντες-συνιδιοκτήτες του ακινήτου και (β) εγκρίνεται η διενέργεια επαναληπτικής δημοπρασίας χωρίς τροποποίηση των όρων της αριθμ. πρωτ. 33791/15-6-2017 Διακήρυξης του Δημάρχου Λέσβου.
12. Την αριθμ. πρωτ. 2021/17-1-2018 Περίληψη Διακήρυξης **επαναληπτικού** μειοδοτικού διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης, η οποία δημοσιεύτηκε κατά τα νόμιμα.
13. Το γεγονός ότι κατά την α' φάση του διαγωνισμού κατατέθηκε ένας φάκελος προσφοράς ακινήτου, ιδιοκτησίας των Παναγιώτη & Ζωγραφίας ΑΝΔΡΙΚΟΥ, το οποίο με το από 4-6-2018 Πρακτικό της Επιτροπής Καταλληλότητας (της παρ. 6, αρ. 18, Ν. 3467/2006) κρίθηκε ομόφωνα **ακατάλληλο**, για τους λόγους που διαλαμβάνονται στο σκεπτικό της απόφασης.

**ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Α. Την κήρυξη του φανερού **μειοδοτικού επαναληπτικού διαγωνισμού (α' φάση – εκδήλωση ενδιαφέροντος)** για τη μίσθωση χώρου με σκοπό τη στέγαση του 1^{ου}

Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης **ως άγονου** λόγω του ότι το μόνο προσφερθέν ακίνητο, ιδιοκτησίας Παναγιώτη και Ζωγραφίας ΑΝΔΡΙΚΟΥ, κρίθηκε ακατάλληλο από την αρμόδια Επιτροπή (της παρ. 6, άρ. 18, Ν. 3467/2006).

Β. Το σώμα καλείται να εγκρίνει τη συνέχιση των προσπαθειών και των διαδικασιών εξεύρεσης και μίσθωσης (κατάλληλου) ακινήτου για τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης με βάση την κείμενη νομοθεσία και σύμφωνα με τυχόν νεότερες ή πρόσθετες προϋποθέσεις, που θα τεθούν από τη Διεύθυνση Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, δεδομένης της περιορισμένης προσφοράς ακινήτων στην περιοχή, που καλύπτει η ανωτέρω σχολική μονάδα».

Β.ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

«**Θέμα:** Ερώτημα σχετικά με τη δυνατότητα απ' ευθείας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης και τις εφαρμοστέες διατάξεις .

Α. Σύντομο Ιστορικό

Μετά τη λύση την 16^η Αυγούστου 2017 της μίσθωσης για τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης , ο Δήμος Λέσβου εκίνησε διαδικασίες νέας δημοπράτησης και κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σύμφωνα με τους όρους της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 33791/15.6.2017 Διακήρυξης του Δημάρχου Λέσβου , όπως αυτοί καθορίσθηκαν με την υπ' αριθμόν 449/8.5.2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής .

Η πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος (α' φάση δημοπρασίας) έγινε δύο φορές (αρχική και επαναληπτική) , αλλά και στις δύο περιπτώσεις το μόνο ακίνητο , που προσφέρθηκε ήταν αυτό , όπου ήδη στεγάζεται η σχολική μονάδα και το οποίο με τις σχετικές α) από 15.9.2017 και β) από 4.6.2018 Εκθέσεις της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας κρίθηκε είτε α) υπό προϋποθέσεις κατάλληλο , που όμως δεν ήταν δεκτές από τους προσφέροντες , είτε β) ακατάλληλο για τη στέγαση του Νηπιαγωγείου . Συνεπεία των ανωτέρω ο διαγωνισμός απέβη δις άγονος .

Β . Νομοθετικό πλαίσιο

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 περί « Μίσθωσης 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.

Επιτρέπεται η μίσθωση κτηρίου για τη στέγαση σχολικής μονάδας πρωτοβάθμιας ή και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ανεξάρτητα από τη θεσμοθετημένη χρήση της περιοχής, εφόσον μετά από δύο (2) άγονες δημοπρασίες δεν βρέθηκε κατάλληλο κτήριο σε περιοχή όπου επιτρέπεται η ζητούμενη χρήση. Για τη μίσθωση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 27 του ν. 3130/2003 (Α 76) και της παρ. 9 του άρθρου 16 του ν. 627/1968 (Α 266).»

Κατ εξαίρεση επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία μίσθωση ακινήτου για την προσωρινή κάλυψη αναγκών στέγασης σχολικών μονάδων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στην περίπτωση που δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες της δημοπρασίας έως και δύο (2) μήνες πριν την έναρξη του σχολικού έτους ή προκύπτουν επείγοντες και απρόβλεπτοι λόγοι κατά τη διάρκεια αυτού που υπαγορεύουν την προσωρινή μεταστέγαση του σχολείου σε άλλο κτήριο.

Για τη σύναψη της σύμβασης απαιτείται ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με τα 2/3 του συνόλου των μελών του, καθώς και εκτίμηση της αρμόδιας επιτροπής καταλληλότητας, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις. Κατά παρέκκλιση των κειμένων διατάξεων, η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται για ένα (1) έτος με δυνατότητα παράτασης για άλλο ένα έτος, εφόσον εξακολουθούν να υφίστανται οι ανωτέρω λόγοι. Αναμίσθωση δεν επιτρέπεται.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 9 του ν. 627/1968 :

« Ο Περιφερειακός Διευθυντής Εκπαίδευσης συγκροτεί Επιτροπή για την καταλληλότητα και επιλογή χώρων για την ανέγερση διδακτηρίων, καθώς και χώρων μετά κτηρίων κατάλληλων για στέγαση σχολικής μονάδας. Η Επιτροπή αποτελείται από τους: α) Τον Διευθυντή Πρωτοβάθμιας ή Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης του Νομού, ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση του υπό εξέταση ακινήτου, ως Πρόεδρο. Τον Πρόεδρο απόντα ή κωλυόμενο αναπληρώνει ο Διευθυντής της άλλης βαθμίδας εκπαίδευσης. β) Έναν πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα μηχανικό ή τοπογράφο μηχανικό του Ο.Σ.Κ. Α.Ε. με τον αναπληρωτή του, ως μέλος. γ) Έναν εκπρόσωπο του οικείου δήμου ή κοινότητας με τον αναπληρωτή του, ως μέλος. δ) Έναν εκπρόσωπο της Υγειονομικής Υπηρεσίας του νομού με τον αναπληρωτή του, ως μέλος. ε) Έναν εκπρόσωπο της οικείας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας του νομού με τον αναπληρωτή του, ως μέλος.

Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων καθορίζονται τα κριτήρια βάσει των οποίων η ανωτέρω Επιτροπή προβαίνει στην εκτίμηση της καταλληλότητας των ακινήτων. Τα ανωτέρω ισχύουν και για μισθώσεις κτηρίων για τη στέγαση σχολείων Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης από τις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις »

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 27 παρ. 4 του Ν. 3130/2003 σε περίπτωση στέγασης σε ακίνητο άλλης χρήσης απαιτείται :

α) γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) της οικείας Περιφέρειας και β) έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.).

Η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά από έγκριση της τυχόν απαιτούμενης ενεργητικής πυρασφάλειας από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.

Γ. Επί του ερωτήματος

Στην προκειμένη περίπτωση καθόσον ο διαγωνισμός για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης απέβη δις άγονος , θα πρέπει να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 194 του ν. 3463/2006 .

Συνεπώς μπορεί να γίνει απευθείας μίσθωση για τη στέγαση του 1^{ου} Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης μετά απο ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου , η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του. Η μίσθωση κτηρίου για τη στέγαση της σχολικής μονάδας πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης μπορεί να γίνει ανεξάρτητα από τη θεσμοθετημένη χρήση της περιοχής, εφόσον μετά από δύο (2) άγονες δημοπρασίες δεν βρέθηκε κατάλληλο κτήριο σε περιοχή , όπου επιτρέπεται η ζητούμενη χρήση αφού βεβαίως ληφθεί υπ' όψη η σχετική έκθεση της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας και επιλογής χώρων για την ανέγερση διδακτηρίων, καθώς και χώρων μετά κτηρίων κατάλληλων για στέγαση σχολικής μονάδας».

Εν συνεχεία ο Πρόεδρος ζήτησε από το Σώμα να αποφασίσει σχετικά.

Μετά από διαλογική συζήτηση κι ανταλλαγή απόψεων,

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αφού έλαβε υπ' όψη της:

- α) τις διατάξεις των άρθρων 72 και 75 του Ν. 3852/2010 σχετικά με τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της Οικονομικής Επιτροπής,
- β) τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων,
- γ) τις διατάξεις των άρθρων 201 και 271 του Ν. 3463/2006,
- δ) τις διατάξεις του ΠΔ 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α', 77),
- ε) τις διατάξεις του Ν.3130/03 (ΦΕΚ 76/28.03.03 τεύχος Α'): «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»,
- στ) το ΠΔ 34/1995 «Κωδικοποίηση Διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπως ισχύει,
- ζ) τον Ν. 3861/2010 (ΦΕΚ Α' 112) «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει,
- η) την αριθμ. 250/2017 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λέσβου «Έναρξη διαδικασιών μίσθωσης ακινήτου με σκοπό τη στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης»,
- θ) την αριθμ. 449/2017 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λέσβου «Κατάρτιση όρων για τη διενέργεια φανεράς, προφορικής & μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου κλπ»,
- ι) την αριθμ. Πρωτ. 33791/15-6-2017 Διακήρυξη του Δημάρχου Λέσβου – Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, περίληψη της οποίας (αρ. πρωτ. 33792/15-6-2017) δημοσιεύτηκε κατά τα νόμιμα,
- ια) Την αρ. 1388/11-12-2017 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, με την οποία (α) κηρύσσεται άγονος ο φανερός μειοδοτικός διαγωνισμός (α' φάση) για τη μίσθωση χώρου με σκοπό τη στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης, λόγω ουσιώδους διάστασης της κρίσης της Επιτροπής Καταλληλότητας, όπως αυτή διατυπώνεται στο από 15-9-2017 Πρακτικό της και των θέσεων, που εκφράζουν οι προσφέροντες-συνιδιοκτήτες του ακινήτου και (β) εγκρίνεται η διενέργεια επαναληπτικής δημοπρασίας χωρίς τροποποίηση των όρων της αριθμ. πρωτ. 33791/15-6-2017 Διακήρυξης του Δημάρχου Λέσβου,
- ιβ) Την αριθμ. πρωτ. 2021/17-1-2018 Περίληψη Διακήρυξης επαναληπτικού μειοδοτικού διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης, η οποία δημοσιεύτηκε κατά τα νόμιμα.,
- ιγ) Το γεγονός ότι κατά την α' φάση του διαγωνισμού κατατέθηκε ένας φάκελος προσφοράς ακινήτου, ιδιοκτησίας των Παναγιώτη & Ζωγραφίας ΑΝΔΡΙΚΟΥ, το οποίο με το από 4-6-2018 Πρακτικό της Επιτροπής Καταλληλότητας (της παρ. 6, άρ. 18, Ν. 3467/2006) κρίθηκε ομόφωνα ακατάλληλο, για τους λόγους που διαλαμβάνονται στο σκεπτικό της απόφασης,
- ιδ) την με αριθμ. πρωτ. 41117/17-9-2018 εισήγηση του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Λέσβου, η οποία επισυνάπτεται στο παρόν απόσπασμα,
- ιε) την υπ' αριθμ. πρωτ. 42239/24-9-2018 γνωμοδότηση της Νομικής Συμβούλου της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Λέσβου, Ραφαέλλας Βαθρακούλη, η οποία, επίσης επισυνάπτεται στο παρόν,

Αποφασίζει ομόφωνα

Κηρύσσει τον φανερό μειοδοτικό επαναληπτικό διαγωνισμού (α' φάση –εκδήλωση ενδιαφέροντος) για τη μίσθωση χώρου με σκοπό τη στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Μυτιλήνης **ά γ ο ν ο**, λόγω του ότι το μόνο προσφερθέν ακίνητο, ιδιοκτησίας Παναγιώτη και Ζωγραφίας ΑΝΔΡΙΚΟΥ, κρίθηκε ακατάλληλο από την αρμόδια Επιτροπή (της παρ. 6, άρ. 18, Ν. 3467/2006).

Στην προκειμένη περίπτωση, μπορούν να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 194 του ν. 3463/2006.

Συντάχθηκε και υπογράφεται ως εξής :

Ο Πρόεδρος

Τα Μέλη

(Υπογραφές)