



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ: ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ  
Ν.ΚΑΒΑΛΑΣ

Ταχ. Δ/ση: Εθνικής Αντιστάσεως 20  
Διοικητήριο Καβάλας  
65110 - Καβάλα

Πληροφορίες: Σ.Λυριστή  
Τηλέφωνο: 2513-503 221  
email: sliristi@damt.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ  
ΚΑΒΑΛΑ 12/05/2023

Αριθ. Πρωτ: 70040

ΘΕΜΑ: «Ακύρωση της αριθ. 116/2023 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Καβάλας»

ΑΠΟΦΑΣΗ  
Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

- 1.Τις διατάξεις των άρθ. 6, 72, 74, 75, 224, 225, 226 & 280 του ν. 3852/2010 (φεκ 87/Α'/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», του άρθ. 3 του ν.4623/2019, του άρθ. 40 του ν. 4735/2020, του άρθ. 38 του ν. 4795/2021, του άρθ. 50 του ν.4873/2021, των άρθ. 31 & 32 του ν. 5013/2023, όπως ισχύουν, την αριθ. 6383/εγκ.131/26-1-2023 εγκύκλιο & το αριθ. 76958/12-11-2020 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών.
- 2.Τις διατάξεις των άρθ. 77 & 116 του ν. 4555/2018 (φεκ 133/Α'/19-7-2018) «Πρόγραμμα Κλεισθένης Ι», των άρθ. 45 & 64 του ν. 4873/2021, του άρθ. 46 του ν. 5027/2023 (φεκ 48/Α') & τις αριθ. 42203/εγκ.27/13-8-2018 & 97010/εγκ.941/30-12-2021 εγκυκλίους του Υπουργείου Εσωτερικών.
- 3.Τις διατάξεις των άρθ. 186, 191, 148 & 154 του ν. 3463/06 (ΔΚΚ), (φεκ 114/Α'/2006), «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», όπως ισχύουν.
- 4.Τις διατάξεις των άρθρων 6Α και 6Β του ν. 3852/2010, όπως προστέθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 63 και 64, αντίστοιχα, του ν. 4954/2022 (φεκ 136 Α') και την αριθ.86781/19-12-2022 (φεκ 1183 Υ.Ο.Δ.Δ.) απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών «Διορισμός του Ιωάννη Σάββα του Κωνσταντίνου, στη θέση του μετακλητού Γραμματέα Α.Δ.Μ.Θ.».
- 5.Τις διατάξεις των άρθρων 28 και 28Α του ν. 4325/2015 (φεκ 47/Α'/2015), όπως αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 65 και 66, αντίστοιχα, του ν. 4954/2022 (φεκ 136 Α').
- 6.Τις διατάξεις του άρθ. 24 του π.δ. 142/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης» (φεκ 235/Α'/2010), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 79 του ν. 4182/13, (φεκ 185/Α'/2013).
- 7.Την αριθ. 7666/εγκ.11/7-2-2007 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτ. Δ/σιας Δ/σης & Απ/σης, την αριθ. 74895/εγκ.60/30-12-2010 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτερικών, Αποκ. & Ηλεκτρ. Διακ/σης & την αριθ. 60173/εγκ.93/23-8-2019 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτερικών.
- 8.Την αριθ. 263518/22-12-2022 απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (ΑΔΑ:6ΚΖΖΟΡ1Υ-ΙΧΑ) «Ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων .....».
- 9.Την αριθ. 116/2023 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Καβάλας Ν.Καβάλας που αφορά «Αγορά ακινήτου επί των οδών Δαγκλή-Νίκης Εθν. Μακαρίου-Δαμιανού. Καθορισμός οικονομικής προσφοράς για την αγορά ακινήτου».
- 10.Το αριθ. 9265/26-04-2022 έγγραφο του Δήμου Καβάλας με το οποίο μας διαβιβάστηκε η αριθ.116/2023 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής:

Ο Δήμος Καβάλας με την αριθ. 344/2016 κατά πλειοψηφία απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας:

Α. Ενέκρινε την αγορά του ακινήτου ,ήτοι μιας αυτόνομης κτιριακής μονάδας επί των οδών Δαμιανού και Νίκης, αποτελούμενης από δύο επί μέρους κτήρια, συνολικής επιφανείας 960 τ.μ. επί αυτοτελούς γηπέδου εκτάσεως κατά το κτηματογραφικό απόσπασμα 711 τ.μ. (γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 21 025 27 04 005/0/0) από την εκκαθαρίστρια εταιρεία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ επ ονόματι του Δήμου Καβάλας έναντι του συνολικού ποσού των εκατόν εβδομήντα πέντε χιλιάδων ευρώ (175.000,00 €).

Β. Ενέκρινε την κατάθεση της προκαταβολής ποσοστού 10% εκ του συνομολογηθέντος τιμήματος ήτοι ποσού δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (17.500,00€) μετά την ολοκλήρωση της διοικητικής διαδικασίας και του ελέγχου νομιμότητας της παρούσας ληφθησομένης απόφασης καθώς και της θεώρησης του χρηματικού εντάλματος από τον επίτροπο του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Γ. Εξουσιοδότησε τη Δήμαρχο για την υπογραφή του οριστικού της μεταβιβάσεως συμβολαίου και τη διενέργεια όλων των άλλων αναγκαίων για την εκτέλεση της άνω εντολής πράξεων, όπως ενδεικτικά καταβολή εξόδων δημοσίευσης ,αμοιβή συμβολαιογράφου κλπ.

Η Υπηρεσία μας με το αριθ.14456/12-08-2016 έγγραφο ενημέρωσε τον Δήμο Καβάλας ότι δεν προβλέπεται από τη νομοθεσία συμμετοχή του Δήμου στην πρόκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος ,που ανακοινώνει μια Ανώνυμη Εταιρεία ως ειδική εκκαθαρίστρια, προκειμένου (ο Δήμος) να αγοράσει ένα ακίνητο μετά από ελεύθερη διαπραγμάτευση.

Ο Δήμος Καβάλας με την αριθ.116/2023 κατά πλειοψηφία απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής Καβάλας:

Α. Ενέκρινε την αγορά του ακινήτου 1 (Γεωτεμάχιο ΚΑΕΚ:21 025 27 04 005/0/0) αυτόνομη κτιριακή μονάδα επί των οδών Δαμιανού και Νίκης, αποτελούμενη από δύο επί μέρους κτήρια, επί αυτοτελούς γηπέδου 647,88 τ.μ. και κατά το κτηματογραφικό απόσπασμα 711 τ.μ., με σκοπό τη διάσωση και διατήρηση της μοναδικής πολιτιστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του κτιρίου με τη δημιουργία πολιτιστικού κέντρου.

Β. Καθόρισε την οικονομική προσφορά του Δήμου Καβάλας για την αγορά του ακινήτου επί των οδών Δαμιανού και Νίκης στο ποσό των 170.000,00 € ως κατώτατη προσφορά και το ποσό των 250.000,00 € ως ανώτατη προσφορά.

Γ. Εξουσιοδότησε το Δήμαρχο για την κατάθεση οικονομικής προσφοράς στα πλαίσια της ελεύθερης διαπραγμάτευσης για την αγορά του ανωτέρω ακινήτου και τον καθορισμό της σύμφωνα με τα οριζόμενα.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 186 του ν. 3463/2006, (φεκ 114/Α'/2006), ορίζεται ότι:

[Αρχή Τροποποίησης]«1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του.

Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 186 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 12 ΤΟΥ Ν. 4018/11, ΦΕΚ-215 Α/30-9-11[Τέλος Τροποποίησης]

2. Ο Δήμος ή η Κοινότητα διαθέτουν το προϊόν της εκποίησης αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση του σκοπού, για τον οποίο έγινε η εκποίηση. Αν τυχόν απομένει υπόλοιπο, διατίθεται για την εκτέλεση έργων. Αποκλείεται η διάθεση του υπολοίπου για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών.

3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία.

4. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματός τους.

5. Το τμήμα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου 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 έναν 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.

6. 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 το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις.

7. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, παύει να ισχύει.

8. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν τον αγοραστή.

9. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 εφαρμόζονται και για κατηγορίες συνεταιρισμών που καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με τα ίδια διατάγματα μπορούν να προσδιορίζονται και οι προϋποθέσεις της απευθείας εκποίησης.

10. Ο πλειοδότης σε δημοπρασία που διενεργήθηκε για την εκποίηση δημοτικού ή κοινοτικού ακινήτου μπορεί ως την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης να υποδείξει εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια, υπό τον όρο, ότι ο ανωτέρω πλειοδότης θα έχει, ήδη, προσυμφωνήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση του εν λόγω ακινήτου με την υποδεικνυόμενη από αυτόν εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Επειδή** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 191 του ν. 3463/2006, (φεκ 114/Α'/2006), ορίζεται ότι:

1. 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 το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών 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 – ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 191 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 12 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 20 ΤΟΥ Ν. 3731/08, ΦΕΚ-263 Α/23-12-08 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Επιτρέπεται η αγορά κτίσματος έτοιμου προς χρήση με το λειτουργικό του εξοπλισμό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Για τον σκοπό αυτόν 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.

[Αρχή Τροποποίησης]

3. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η εκ μέρους Δήμων και Κοινοτήτων απευθείας και χωρίς δημοπρασία αγορά ακινήτων που ανήκουν σε επιχειρήσεις στις οποίες αυτοί μετέχουν. Οι διατάξεις του άρθρου 186 παρ. 5 του ν. 3463/2006 εφαρμόζονται αναλόγως – ΠΡΟΣΘ. ΝΕΑΣ ΠΑΡ. 3 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 191 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 11 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 24 ΤΟΥ Ν. 3613/07, ΦΕΚ-263 Α/23-11-07 [Τέλος Τροποποίησης]

**Επειδή** από τις προαναφερθείσες διατάξεις συνάγεται ότι η αγορά ακινήτων από τους Δήμους πραγματοποιείται με δύο τρόπους ήτοι: α) με δημοπρασία και β) απ' ευθείας χωρίς δημοπρασία.

**Επειδή** στην προκειμένη περίπτωση ο Δήμος Καβάλας συμμετέχει στην πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος που ανακοινώνει μια Ανώνυμη Εταιρεία ως ειδική εκκαθαρίστρια, διαδικασία που δεν προβλέπεται από τη νομοθεσία.

#### ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Ακυρώνουμε την αριθ. 116/2023 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Καβάλας Ν.Καβάλας.

Κατά της απόφασης αυτής μπορείτε να προσφύγετε εντός ενός (1) μηνός από την κοινοποίηση αυτής, στην Ειδική Επιτροπή του άρθ. 152 του ν. 3463/2006 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδ. Θράκης-Τμήμα Διοικητικό-Οικονομικό Ν.Ροδόπης, που εδρεύει στην Κομοτηνή, (Παρασίου 4, ΤΚ 69100).

Κοινοποίηση:  
Δήμο Καβάλας

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ Α.Δ.Μ.Θ.  
Ο ΑΝΑΠΛ. ΠΡ/ΝΟΣ Τ.Δ.Ο.

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΒΟΓΙΑΤΖΗΣ