

Δ.Σ. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ

Θέμα: Γνωμοδότηση για την απευθείας αγορά του ακινήτου στο με αριθμό 197 Οικοδομικό Τετράγωνο της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας.

Εισηγήση του Αντιδημάρχου τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ελευσίνας κ. Αθανάσιου Μαυρογιάννη στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ελευσίνας περί απευθείας αγοράς ακινήτου στο με αριθμό 197 Οικοδομικό Τετράγωνο της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας του Δήμου Ελευσίνας:

Γίνονται γνωστά προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ελευσίνας τα κάτωθι:

Από τις διατάξεις του άρθρου 191 του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α'/114), όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 12 άρθρου 20 Ν.3731/2008 (ΦΕΚ Α' 263/23.12.2008) προκύπτει ότι: «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.».

Περαιτέρω, στο άρθρο 186 του ως άνω Ν. 3463/2006, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι:

«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...»

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.»

Ειδικότερα, με το άρθρο 23 παρ. 2 του Ν. 2873/2000 (ΦΕΚ Α' 285/28.12.2000) προστέθηκε εδάφιο στην περίπτωση α' της παρ. 12 του άρθρου 31 του Ν. 2579/1998 ως εξής: «Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όταν η αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων δεν υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δραχμές».

Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων διενεργείται κατά κανόνα δημοπρασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Δημοτικού

και Κοινοτικού Κώδικα και εκείνες του π.δ/τος 270/1981, ώστε να καθίσταται δυνατή η διασφάλιση των συμφερόντων αυτών με την επιλογή του καταλληλότερου και συμφερότερου από οικονομική άποψη ακινήτου.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η απευθείας (χωρίς διαγωνισμό) αγορά ακινήτου από Δήμο ή Κοινότητα, μετά από έκδοση ειδικά αιτιολογημένης απόφασης που προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του Δημοτικού ή Κοινοτικού σκοπού για τον οποίο προορίζεται.

Οι κ.κ. Βαρβάρα Μπουραντά του Ευαγγέλου, Εμμανουήλ – Μανώλης Σπινθουράκης του Φιλήμωνος, Σταύρος Μαμαλούκος του Βασιλείου, Αλεξάνδρα Μαμαλούκου του Βασιλείου, Σταύρος Μαμαλούκος του Σταματίου, Αλεξάνδρα Στάθη το γένος Σταματίου και της Ίριδος Μαμαλούκου και Αικατερίνη Μαμαλούκου του Σταματίου, δια της πληρεξουσίας δικηγόρου τους κα. Ελένης Σουρλή, με την με αριθμό πρωτοκ. 21.951/17.12.2021 σχετική αίτησή τους – εκδήλωση πρόθεσης, ζήτησαν από το Δήμο Ελευσίνας την αγορά του ακινήτου συνιδιοκτησίας τους, ήτοι ενός οικοπέδου μετά της επ' αυτού οικοδομής, αποτελούμενης από ισόγεια καταστήματα, εσωτερικό εξώστη, βοηθητικό χώρο και υπόγειο, επιφάνειας του οικοπέδου χιλίων δέκα πέντε και 0,16 (1.015,16) τετραγωνικών μέτρων και σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο χιλίων δέκα οκτώ (1.018,00) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο ευρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, μέσα στο με αριθμό εκατόν ενενήντα επτά (197) Οικοδομικό Τετράγωνο, επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, αριθμός 57, Ικάρου και Σ. Σωτηρίου (πλατεία Σακελλαρίου), με ΚΑΕΚ 050490411001/0/0, στο συνολικό ποσό του ενός εκατομμυρίου διακοσίων πενήντα χιλιάδων Ευρώ (1.250.000,00€).

Ειδικότερα, ο Δήμος Ελευσίνας, στη συνεχή προσπάθειά του για την ανεύρεση κατάλληλου κτιρίου για τη στέγαση πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων, καθώς δεν διαθέτει ιδιόκτητη κλειστή αίθουσα φιλοξενίας θεαμάτων, κατόπιν επισταμένης έρευνας του, σε συνδυασμό με την ως άνω αίτηση εκδήλωσης πρόθεσης πώλησης, καθώς και σε συνδυασμό με το γεγονός ότι δεν υφίσταται εν λειτουργία ιδιωτικός χώρος στην επικράτεια του Δήμου Ελευσίνας που να διαθέτει αντίστοιχη δυνατότητα και θα μπορούσε να μισθωθεί, προέκυψε ότι, το ακίνητο εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως της Ελευσίνας, στο με αριθμό 197 Οικοδομικό Τετράγωνο, επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, αριθμός 57, Ικάρου και Σ. Σωτηρίου (πλατεία Σακελλαρίου), σε οικόπεδο επιφάνειας κατά το κτηματολόγιο 1.018,00 τ.μ. και κατά νεότερη καταμέτρηση 1.015,16 τ.μ., με ΚΑΕΚ 050490411001/0/0, μετά της επ' αυτού οικοδομής, πληροί τις προϋποθέσεις καταλληλότητας.

Η θέση και τα όρια του ως άνω γεωτεμάχου, σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο, το από μηνός Οκτωβρίου 2014 τοπογραφικό διάγραμμα της Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίας Σταθοπούλου και το από μηνός Νοεμβρίου 2021 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο εκπονήθηκε από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Αθανάσιο Ε. Ηλιοδρομίτη, καθώς και η αντικειμενική αξία αυτού είναι τα κάτωθι:

ΚΑΕΚ 050490411001/0/0

Εμβαδόν: 1.015,16 τ.μ.

Αντικειμενική Αξία Οικοπέδου: 100.266,37 €

Το οικόπεδο επιφάνειας 1.015,16 τ.μ., εμφανίζεται υπό τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-1 στο από μηνός Οκτωβρίου 2014 τοπογραφικό διάγραμμα της Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίας Σταθοπούλου και υπό τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α στο ως άνω από μηνός Νοεμβρίου 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Αθανάσιου Ε. Ηλιοδρομίτη, και συνορεύει **ΒΟΡΕΙΑ** επί προσώπου και πλευράς 8-1 και Θ-Α αντίστοιχα, μήκους μέτρων τριάντα και 0,77

(30,77) με την οδό Σωτηρίου, πλάτους δέκα (10) μέτρων, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** εν μέρει επί προσώπου και πλευράς 1-2-3 και Α-Β-Γ αντίστοιχα, μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 0,21 (29,21) με την οδό Ελευθερίου Βενιζέλου, πλάτους δέκα τεσσάρων (14) μέτρων και εν μέρει επί πλευράς 5-6 και Ε-Ζ αντίστοιχα, μήκους μέτρων οκτώ και 0,60 (8,60) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΑ** εν μέρει επί πλευράς 3-4-5 και Γ-Δ-Ε αντίστοιχα, συνολικού μήκους μέτρων δέκα οκτώ και 0,66 (18,66) και δέκα οκτώ και 0,95 (18,95) αντίστοιχα με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει επί πλευράς 6-7 και Ζ-Η αντίστοιχα, μήκους μέτρων δώδεκα και 0,94 (12,94) με ιδιοκτησία αγνώστου και **ΔΥΤΙΚΑ** επί προσώπου και πλευράς 7-8 και Η-Θ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων και 0,14 (34,14) με την οδό Ικάρου, πλάτους δέκα (10) μέτρων.

Το ανωτέρω ακίνητο είναι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα:

- α. σε ποσοστό 25% εξ αδιαίρετου στην Βαρβάρα Μπουραντά του Ευαγγέλου και της Σοφίας,
- β. σε ποσοστό 25% εξ αδιαίρετου στον Εμμανουήλ – Μανώλη Σπινθουράκη του Φιλήμνωνος και της Σοφίας,
- γ. σε ποσοστό 9% εξ αδιαίρετου στον Σταύρο Μαμαλούκο του Βασιλείου και της Μαρίνας,
- δ. σε ποσοστό 9% εξ αδιαίρετου στην Αλεξάνδρα Μαμαλούκου του Βασιλείου και της Μαρίνας,
- ε. σε ποσοστό 10,83% εξ αδιαίρετου στον Σταύρο Μαμαλούκο του Σταματίου και της Ίριδος,
- στ. σε ποσοστό 10,83% εξ αδιαίρετου στην Αλεξάνδρα Στάθη το γένος Σταματίου και της Ίριδος Μαμαλούκου και
- ζ. σε ποσοστό 10,34% εξ αδιαίρετου στην Αικατερίνη Μαμαλούκου του Σταματίου και της Ίριδος.

Επί του ως άνω οικοπέδου, υφίσταται μία οικοδομή, η οποία κτίστηκε βάσει της με αριθμό 2220/1963 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, της οποίας οικοδομής έγινε αλλαγή χρήσης από κινηματογράφο σε κατάστημα, δυνάμει της με αριθμό 125/1992 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Ελευσίνας, η οποία αποτελείται από:

- 1) Ισόγεια καταστήματα επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων δύο και 0,70 (802,70), και συγκεκριμένα:

α. Ισόγεια καταστήματα συνολικής επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων εξήντα έξι και 0,65 (366,65) και ειδικότερα:

- Κατάστημα 1 επιφάνειας 21,45 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 18.828,81 Ευρώ,
- Κατάστημα 3 επιφάνειας 58,75 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 52.742,81 Ευρώ,
- Κατάστημα 4 επιφάνειας 151,68 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 225.008,04 Ευρώ,
- Κατάστημα 5 επιφάνειας 69,79 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 106.511,75 Ευρώ,
- Κατάστημα 6 επιφάνειας 23,51 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 39.468,41 Ευρώ
- Κατάστημα 7 επιφάνειας 47,17 τ.μ., αντικειμενικής αξίας 75.589,16 Ευρώ και

β. Ισόγειο κατάστημα (αίθουσα πρώην κινηματογράφου) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων τριάντα και 0,35 (430,35), εντός του υπάρχει εσωτερικός εξώστης, συνολικής αντικειμενικής αξίας 741.354,77 Ευρώ.

- 2) Εσωτερικό εξώστη (εντός του ενός καταστήματος – αίθουσα πρώην κινηματογράφου) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών διακοσίων δύο και 0,15 (202,15),
- 3) Βοηθητικό χώρο στο δώμα, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τριάντα οκτώ και 0,70 (38,70), συνολικής αντικειμενικής αξίας 33.001,74 Ευρώ και

- 4) Υπόγειο (υπόγεια αποθήκη συνδεδεμένη με εσωτερική κλίμακα από το κατάστημα – πρώην αίθουσα κινηματογράφου) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα τεσσάρων και 0,27 (74,27), συνολικής αντικειμενικής αξίας 8.188,27 Ευρώ

Η συνολική αντικειμενική αξία του ακινήτου (οικοπέδου μετά της επ' αυτού οικοδομής) ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 1.400.960,13 Ευρώ (100.266,37€ + 18.828,81€ + 741.354,77€ + 52.742,81€ + 225.008,04€ + 106.511,75€ + 39.468,41€ + 75.589,16€ + 8.188,27€ + 33.001,74€).

Ειδικότερα, ο Δήμος Ελευσίνας, μέσω της αγοράς του ως άνω ακινήτου, θα αποκτήσει τη πρώτη στεγασμένη θεατρική σκηνή στην επικράτεια του, με σκοπό τη φιλοξενία κλειστών θεατρικών παραστάσεων, καθώς και την εν γένει χωροθέτηση καλλιτεχνικών δράσεων.

Ο παλαιός κινηματογράφος Ελευσίς, αποτελεί ένα εμβληματικό, υψηλής ιστορικής και συγχρόνως αρχιτεκτονικής αξίας, οικοδόμημα (περίπου 950 τ.μ.), που εδρεύει στην περιοχή της Άνω Ελευσίνας και έχει αφήσει διαχρονικά το δικό του ξεχωριστό αποτύπωμα στο πολιτιστικό γίνεσθαι της πόλης μας. Αποτελεί ένα ιστορικό κτίριο, το οποίο πρέπει και για λόγους διατήρησης και ανάδειξης της ιστορίας της πόλης μας, δεδομένου ότι φέρει αξιόλογα και καινοφανή για την εποχή που οικοδομήθηκε αρχιτεκτονικά στοιχεία, να το αποκτήσουμε. Επιπλέον, μέσω της αγοράς του εν λόγω ακινήτου, ο Δήμος Ελευσίνας θα αποκτήσει τον πρώτο δημοτικό κινηματογράφο, ο οποίος θα αποτελέσει μια σπουδαία πολιτιστική υποδομή, αναβαθμίζοντας αναμφίβολα την ποιότητα ζωής των πολιτών, συγκεντρώνοντας το ενδιαφέρον του φιλότεχνου κοινού και κυρίως σφραγίζοντας την ισόρροπη ανάπτυξη της πόλης μας, με έμφαση στον πυλώνα του Πολιτισμού.

Παράλληλα, κρίνεται ως εξόχως σημαντικό το γεγονός πως ο κινηματογράφος Ελευσίς, μέσω κατάλληλου σχεδιασμού, δύναται να αποτελέσει εστία και χώρο πολιτισμού ποικίλων πολιτιστικών χρήσεων. Έτσι, προτείνεται όπως διαμορφωθεί και λειτουργήσει ως πολυδύναμος χώρος τέχνης, όπου θα φιλοξενούνται θεατρικές παραστάσεις, εικαστικά γεγονότα, παραστατικές τέχνες, μουσικές παραστάσεις, καλλιτεχνικά εργαστήρια, κινηματογραφικές προβολές, καθώς και εκπαιδευτικά συμπόσια, διατηρώντας μια δομή που θα εξασφαλίζει το πολυδύναμο του χαρακτήρα του, κάτι που εμβληματικά επιτρέπει άλλωστε και υπόσχεται η έξοχη αρχιτεκτονική του. Ως εκ τούτου, υπολογίζεται πως θα μπορεί να φιλοξενήσει γεγονότα και θεάματα της τάξεως των 200 περίπου ατόμων, καλύπτοντας το τεράστιο κενό ύπαρξης ενός στεγασμένου πολιτιστικού χώρου και ιδίως θεατρικής σκηνής, ως εξειδικεύθηκε ανωτέρω.

Ταυτοχρόνως, θα συγκροτήσει αυτό που καλείται καλλιτεχνικό «hub» για προγράμματα, που ήδη σχεδιάζονται και θα μπορέσουν να συστήσουν τη μοναδικότητα της Ελευσίνιας καλλιτεχνικής και εκπαιδευτικής παρακαταθήκης του θεσμού της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης του 2023, όπως αυτή θα αποκρυσταλλωθεί αρχικώς και θα συνεχιστεί κατόπιν του έτους-τίτλου (ενδεικτικά αναφέρεται το φεστιβάλ Ντοκυμαντέρ Ελευσίνας και η Ακαδημία Χορογραφίας, ως προτεινόμενοι θεσμοί παρακαταθήκης). Συμπερασματικά, η απόκτηση του κινηματογράφου Ελευσίς, είναι βέβαιο πως θα αποτελέσει μια καθοριστική χρονική στιγμή στη διαδρομή της πόλης μας για την απόκτηση ενός κινηματογράφου, που θα περιέλθει και εγγραφεί στη περιουσία του Δήμου μας, αποδεικνύοντας και κάνοντας πράξη έναν αληθινό οραματισμό, ο οποίος για αρκετό καιρό παρέμενε μια ευγενής αλλά ανεκπλήρωτη προσδοκία.

Περαιτέρω, πρέπει να σημειωθεί ότι ο Δήμος Ελευσίνας αντιμετωπίζει διαχρονικό πρόβλημα στέγασης πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων διότι δεν διαθέτει ιδιόκτητη κλειστή αίθουσα φιλοξενίας θεαμάτων. Παράλληλα, δεν υφίσταται εν λειτουργία ιδιωτικός χώρος στην επικράτεια του Δήμου Ελευσίνας που να διαθέτει αντίστοιχη δυνατότητα και θα μπορούσε να μισθωθεί. Ο Δήμος Ελευσίνας, μέσω της αγοράς του εν λόγω ακινήτου – ανενεργού κινηματογράφου

«Ελευσίς», θα λύσει το διαχρονικό πρόβλημα ανυπαρξίας κλειστής αίθουσας εκδηλώσεων και θα εξυπηρετήσει και τις άμεσες ανάγκες της φιλοξενίας του θεσμού της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης το έτος 2023.

Όπως είναι γνωστό άλλωστε, στο παρελθόν, στην πόλη της Ελευσίνας λειτουργούσαν 6 χειμερινοί και 4 θερινοί κινηματογράφοι. Ο Δήμος Ελευσίνας σε πολλές περιπτώσεις χρησιμοποιούσε τις κλειστές αίθουσες των κινηματογράφων για τη φιλοξενία των εκδηλώσεων του. Η κρίση που γνώρισε ο χώρος των κινηματογραφικών αιθουσών τις δεκαετίες του 1980-1990 είχε ως αποτέλεσμα να κλείσουν όλοι οι κινηματογράφοι πλην ενός μικρού θερινού στην παραλία της Ελευσίνας. Από τις 6 χειμερινές αίθουσες, οι 4 έχουν είτε κατεδαφιστεί είτε διασκευαστεί σε άλλες χρήσεις. Ο παλιός κινηματογράφος «Ελευσίς» είναι μία εκ των αιθουσών που έχει παραμείνει σε σχετικά παρόμοια κατάσταση με αυτή που είχε αρχικά κατασκευαστεί.

Μέσω της απόκτησης λοιπόν του εν λόγω ακινήτου, **το οποίο είναι το μόνο κατάλληλο για την χρήση που προορίζεται, δηλαδή για την στέγαση πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων**, καθώς αφενός ο Δήμος δεν διαθέτει ιδιόκτητη κλειστή αίθουσα φιλοξενίας θεαμάτων, αφετέρου δεν υφίσταται εν λειτουργία ιδιωτικός χώρος στην επικράτεια του Δήμου που να διαθέτει αντίστοιχη δυνατότητα και θα μπορούσε να μισθωθεί, ο χώρος αυτός θα χρησιμοποιηθεί άμεσα για τις εκδηλώσεις της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης το 2023 ως πολυχρηστικός χώρος εκδηλώσεων. Στη συνέχεια και μετά το πέρας των εκδηλώσεων της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης, ο χώρος θα χρησιμοποιηθεί ως κλειστός χώρος εκδηλώσεων κινηματογράφος – θέατρο. Αντίστοιχα οι χώροι περιμετρικά της κεντρικής αίθουσας θα χρησιμοποιηθούν αρχικά ως χώροι φιλοξενίας προγραμμάτων της ΠΠΕ και στη συνέχεια ως χώροι γραφείων - καταστημάτων του Δήμου Ελευσίνας.

Τέλος, σημειώνεται ότι το με αριθμό 197 Οικοδομικό Τετράγωνο, στο οποίο ευρίσκεται το εν λόγω ακίνητο, έχει χρήση πολεοδομικό κέντρο και δύναται να λάβει χώρα συνάθροιση άνω των πενήντα (50) ατόμων.

Περαιτέρω, η αγοραία αξία του ως άνω ακινήτου μετά της επ' αυτού οικοδομής ανέρχεται στο ποσό του 1.250.000,00 Ευρώ, σύμφωνα με την σχετική έκθεση εκτίμησης ακινήτου του Αρχιτέκτονα Μηχανικού MSc Χρήστου Μυλωνά, Πιστοποιημένου Εκτιμητή Ακινήτων REV (Αριθμός Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών : 176), στον οποίο ανατέθηκε ο προσδιορισμός της εμπορικής (ή αγοραίας) αξίας του εν λόγω ακινήτου δυνάμει της υπ' αριθμόν 1.809/2021 απόφασης του Δημάρχου Ελευσίνας.

Το ποσό αγοράς του 1.250.000,00 € θα βαρύνει τον Κ.Α.Ε. **64.7122.8006** του προϋπολογισμού του έτους 2022 του Δήμου Ελευσίνας.

Δεδομένου ότι στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Ελευσίνας υπάρχει επιτακτική ανάγκη για τη στέγαση πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων και την απόκτηση κλειστής αίθουσας εκδηλώσεων, και επειδή σήμερα το ως άνω οικόπεδο μετά της επ' αυτού οικοδομής του Ο.Τ. 197 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Ελευσίνας, είναι το μόνο κατάλληλο για τη χρήση αυτού καθώς πληροί τις προϋποθέσεις καταλληλότητας λόγω της επιφάνειάς του, της τοποθεσίας του και της δόμησής του, ο Δήμος μας προτίθεται να προβεί στην απευθείας αγορά του. Η εξαιρετική διαδικασία της απευθείας αγοράς του εν λόγω ακινήτου, χωρίς τη διενέργεια δημοπρασίας, κρίνεται επιβεβλημένη, καθόσον **α)** μετά από έρευνα διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχει εν λειτουργία άλλο αντίστοιχο ακίνητο - κτίριο με κατάλληλο εμβαδό, στην επικράτεια του Δήμου μας, που να διαθέτει αντίστοιχη δυνατότητα, εύκολα προσβάσιμο εντός του σχεδίου πόλεως Ελευσίνας, το οποίο να είναι δομημένο ώστε να δύναται να στεγάσει πολιτιστικές και λοιπές δραστηριοτήτων, και **β)** κρίνεται επιβεβλημένη η όσο το δυνατό ταχύτερη απόκτηση δομημένου

ακινήτου για την στέγαση των ως άνω πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων, και συγκεκριμένα αρχικώς για τη στέγαση των εκδηλώσεων του θεσμού της Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης το 2023 και εν συνεχεία για την εν γένει στέγαση πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων και την χρήση αυτού ως κλειστού χώρου εκδηλώσεων, κινηματογράφου - θεάτρου.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο Ελευσίνας όπως αποφασίσει σχετικά με την **απευθείας αγοράς του ακινήτου επί του Ο.Τ. 197 της Δ.Ε. Ελευσίνας**, επί της διασταυρώσεως των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, αριθμός 57, Ικάρου και Σ. Σωτηρίου (πλατεία Σακελλαρίου), επιφάνειας του οικοπέδου κατά το κτηματολόγιο 1.018,00 τ.μ. και κατά νεότερη καταμέτρηση 1.015,16 τ.μ., μετά της επ' αυτού οικοδομής, με ΚΑΕΚ 050490411001/0/0, για τη στέγαση πολιτιστικών και λοιπών δραστηριοτήτων του Δήμου Ελευσίνας, όπως ακριβώς περιγράφεται ως άνω, συνολικής αντικειμενικής αξίας οικοπέδου και οικοδομής 1.400.960,13 Ευρώ και **συνολικού τιμήματος** οικοπέδου και οικοδομής **1.250.000,00 Ευρώ** (το οποίο προτάθηκε από τους συνιδιοκτήτες και υπολείπεται της συνολικής αντικειμενικής αξίας αυτού) **και εξουσιοδοτήσει τον Δήμαρχο Ελευσίνας κ. Αργύριο Ν. Οικονόμου να προβεί στην υπογραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης.**

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ Τ.Υ.

ΜΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ Κ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ