



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βέροια, 3 / 7 /2020

Αρ. Πρωτ.:

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Βικέλα 4,
591 32 Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Ανδρεάδου Όλγα
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23313 50578
Fax: 23313 50572
e-mail: andreadou@veria.gr

ΠΡΟΣ: Δημοτικό Συμβούλιο

ΘΕΜΑ: Κατ αρχήν απόφαση για την απ ευθείας αγορά ή μη, οικοπέδου που από το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης Βέροιας προβλέπεται ως «χώρος δημοτικού σχολείου» στο ΟΤ 91 της πόλης Βέροιας

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης της Βέροιας, στο Ο.Τ. 91 προβλέπεται "χώρος δημοτικού σχολείου". Εντός του χώρου αυτού εμπίπτει οικόπεδο με ΚΑΕΚ 160081324008 με πρόσωπο επί των οδών Μιαούλη και Γοργοποτάμου, συνολικού εμβαδού κατά τον τίτλο 1.442,0 τμ και σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξε ο Πολιτικός Μηχανικός Λελεκάκης Γιώργος 1.414,34 τμ. Από το οικόπεδο αυτό τμήμα εμβαδού 34,69τμ ρυμοτομείται για τη διάνοιξη της οδού Γοργοποτάμου και τμήμα εμβαδού 153,26τμ ρυμοτομείται για την ανάδειξη του αρχαίου τείχους της πόλης Βέροιας. **Οπότε το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου ανέρχεται σε 1.226,41 τμ.**

Εντός του παραπάνω οικοπέδου υπάρχει κτίσμα εμβαδού 588,0 τμ, που κατασκευάστηκε με την 152/1959 οικοδομική άδεια ως «εκπαιδευτήριο».

Το παραπάνω κτίριο ήταν μισθωμένο από τον Δήμο Βέροιας και στέγαζε 16° δημοτικό σχολείο Βέροιας, το οποίο σήμερα λειτουργεί στο κτίριο του πρώην Φιλίππειου Γυμνασίου.

Σύμφωνα με το άρθρο **191 του Ν3463/2006 «Αγορά ακινήτων»**. «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

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr

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 την παρ.2 της υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13 όπου στην κείμενη νομοθεσία, αναφέρεται το Ειδικό Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), νοείται εφεξής το σύνολο των πιστοποιημένων εκτιμητών του Ν.4152/13. Σύμφωνα με την παρ.4 της υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13 από την έναρξη ισχύος του Ν.4152/2013 (ημερ.09.05.2013), το Σ.Ο.Ε. παύει να αναλαμβάνει νέες υποθέσεις εκτιμήσεων και οι εκτιμήσεις γίνονται από εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών** το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

Σύμφωνα με το άρθρο 94 παρ **4.του Ν 3852/2010** : Στο άρθρο 75 παρ. 1 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, υπό τον τομέα στ' («Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού»), προστίθενται οι ακόλουθες αρμοδιότητες: 15. Η απαλλοτρίωση οικοπέδων για τις ανάγκες της σχολικής στέγης, καθώς και η ανέγερση σχολικών κτιρίων.

Δεν αποκλείεται η απευθείας αγορά από το Δήμο, ακινήτων που έχουν ρυμοτομηθεί από το σχέδιο πόλης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, με σκοπό την εφαρμογή του σχεδίου αυτού και την αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτητών, ακόμη και αν ο Δήμος έχει προβεί ο ίδιος αυτοτελώς, κατ' εφαρμογή των άρθρων 211 και 212 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, σε κήρυξη ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των συγκεκριμένων ακινήτων με σκοπό τη μετάσταση της κυριότητάς τους σε αυτόν και μέχρι πάντως να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης αυτής. Δεν είναι απαραίτητη για τη μεταβίβαση της κυριότητάς του η σύνταξη πράξης αναλογισμού αποζημιώσεως μεταξύ των υποχρέων, διαδικασία που απαιτείται για την απόκτηση ακινήτου με αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας. Δεν επιβάλλεται η προσκόμιση θεωρημένου από την τεχνική υπηρεσία του Δήμου τοπογραφικού διαγράμματος. (Ελ.Συν. Πράξη 118/2011 Τμ.7, σχετική με αγορά ακινήτων που έχουν ρυμοτομηθεί από το σχέδιο πόλης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων είναι και η Ελ.Συν. Πράξη 167/2011 Τμ.7).

Η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των άρθρων 211 και 212 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, αρμοδιότητα του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α. για κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με σκοπό τη δημιουργία ή επέκταση κοινόχρηστων χώρων αφορά στο τελικό στάδιο υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, δηλαδή της εφαρμογής του, έχει δε ως αντικείμενο μόνο τη διαδικασία μετάθεσης της κυριότητας του ρυμοτομούμενου ακινήτου (όλου ή τμήματος αυτού) από τον ιδιοκτήτη του στον οικείο Ο.Τ.Α. και όχι τη διαπίστωση εκ μέρους του τελευταίου της συνδρομής λόγου δημόσιας ωφέλειας δικαιολογούντος την απαλλοτρίωση. Η διαδικασία αυτή παρέχεται ως δυνατότητα, ιδίως, στις περιπτώσεις εκείνες, κατά τις οποίες δεν είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί η συναίνεση του κυρίου του προς απόκτηση ακινήτου. Εξάλλου, δεν αποκλείεται η μετάσταση της κυριότητας επί των ρυμοτομούμενων τμημάτων ακινήτων να πραγματοποιηθεί με σύμβαση ιδιωτικού δικαίου, ήτοι **με απευθείας αγορά αυτών**, σύμφωνα με τα άρθρα 191 και 186 του Δημοτικού Κώδικα, ακόμη και μετά την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατά τα ως άνω, εφόσον δεν έχει καθορισθεί δικαστικώς η αποζημίωση. Αναγκαία προϋπόθεση συνιστά η προηγούμενη λήψη **ειδικά αιτιολογημένης απόφασης** από το οικείο δημοτικό συμβούλιο για την έγκριση της προσφυγής στη διαδικασία της απευθείας αγοράς με την ταυτόχρονη διατύπωση κρίσης περί της καταλληλότητας του συγκεκριμένου ακινήτου για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού. (Ελ.Συν.Κλιμ.Τμ.7 Πράξη 84/2016)

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr



Το γεγονός ότι τα ρυμοτομούμενα τμήματα του οικοπέδου συνολικού εμβαδού 187,95 τμ αποτελούν αυταποζημίωση της ιδιοκτησίας, θα ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της αξίας του συνολικού οικοπέδου.

Μετά τα παραπάνω και με δεδομένο ότι

α) το εν λόγω οικόπεδο είναι χαρακτηρισμένο ως «χώρος δημοτικού σχολείου» από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης Βέροιας

β) το κτίριο και ο αύλειος χώρος αυτού, ήταν μισθωμένος από τον Δήμο Βέροιας και στέγαζε το 16^ο δημοτικό σχολείο

γ) αρμοδιότητα των δήμων είναι η απαλλοτρίωση οικοπέδων για τις ανάγκες της σχολικής στέγης, καθώς και η ανέγερση σχολικών κτιρίων.

καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας να αποφασίσει αιτιολογημένα για την **κατ' αρχήν** απ ευθείας αγορά ή μη, του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 160081324008, που από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης Βέροιας είναι χαρακτηρισμένο ως «χώρος δημοτικού σχολείου», έχει πρόσωπο επί των οδών Μιαούλη και Γοργοποτάμου, συνολικού εμβαδού κατά τον τίτλο 1.442,0 τμ και σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξε ο Πολιτικός Μηχανικός Λελεκάκης Γιώργος 1.414,34 τμ, καθώς και του κτίσματος-εκπαιδευτήριο που υπάρχει εντός του οικοπέδου .

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης-Περιουσίας
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Αλέξανδρος Τσαχουρίδης

Ε.Δ.:

1. Αρχείο
2. Ανδρεάδου Όλγα



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr