



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
Αριθμ. Συνεδρίασης: 19^η / 29-04-2024

Αριθμ. Απόφασης: 150 /2024

ΘΕΜΑ: “Μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση και λειτουργία ενός (1) Νηπιαγωγείου, του 24^{ου} Δήμου Σερρών

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 29^η του μηνός **Απριλίου** του έτους 2024, ημέρα της εβδομάδος **Δευτέρα** και ώρα **15:00’** έλαβε χώρα **Τακτική δια ζώσης συνεδρίαση**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/τ.Α/9-7-2022) και του άρθρου 189 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/τ.Α./19-07-2018, το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, στην αίθουσα “Κωνσταντίνος Καραμανλής”- Διοικητήριο, ύστερα από την με αρ. πρωτ. **14484/25-04-2024** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018 τ.Α’) «Πρόγραμμα Κλεισθένης Ι».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο **35** Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν **29**, δηλαδή:

Παρόντες ήταν οι εξής (29):

Δρίγκα Χρυσούλα (Πρόεδρος Δ.Σ.)
Βαβατζιάνης Αθανάσιος
Γάτσιος Αθανάσιος
Ηλιοπούλου Σταλακτή
Ιορδανίδου Άννα
Καδής Γεώργιος
Καρακολίδης Παναγιώτης
Καρασουλτάνη -Σιάκκα Χρυσούλα
Κατιρτζόγλου Βασίλειος
Κεϊσογλου Παναγιώτης
Κεσούλη Λεμονιά
Κουφοτόλης Νικόλαος
Μισιρλής Σπυρίδων
Μιχτσόγλου Δημήτριος

Μπάρμπα Μαγδαληνή
Νυχτοπάτης Γεώργιος
Παπαδόπουλος Αθανάσιος
Παλάζη- Τσοχατζίδη Χρυσάνθη
Πανταζή Βασιλική
Πουλιάκας Παύλος
Ταϊρης Γεώργιος
Τουρτούρας Ιωάννης
Τούσκα Ελένη (Γραμματέας Δ.Σ.)
Φρυδάς Νικόλαος
Χατζηγαβριήλ Δέσποινα
Χαλκιάπουλος Αλέξανδρος
Χράπας Παντελής
Χρυσανθίδης Βασίλειος
Χρυσάφης Αλέξανδρος

ΑΠΟΝΤΕΣ (6): 1)Βαφειάδης Μιχαήλ, 2)Δούκας Γεώργιος, 3)Ιχτιάρη Σοφία, 4)Καζακίδης Χρυσοβαλάντης, 5)Μπέγος Κωνσταντίνος, 6)Πάνου – Αναστασιάδου Σωτηρία

- Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Κατριτζόγλου Βασίλειος, Καρακολίδης Παναγιώτης, Φρυδάς Νικόλαος και Χατζηγαβριήλ Δέσποινα **αποχώρησαν** πριν την έναρξη συζήτησης του 1^{ου} θέματος.

- Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Νυχτοπάτης Γεώργιος **αποχώρησε** κατά την συζήτηση του 1^{ου} θέματος .

- Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Τουρτούρας Ιωάννης, Χαλκιάπουλος Αλέξανδρος, Χράπας Παντελής, **αποχώρησαν** μετά την συζήτηση του 1^{ου} θέματος.

- Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Χρυσάφης Αλέξανδρος **αποχώρησε** μετά την συζήτηση του 2^{ου} θέματος και

- Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Καδής Γεώργιος **αποχώρησε** κατά την συζήτηση του 16^{ου} θέματος και

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 και παρών ΔΕΝ ήταν ΚΑΝΕΙΣ

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρήθηκαν από την γραμματέα του Δημοτικού Συμβουλίου και αναπληρώτρια προϊστάμενη του Τμήματος Υποστήριξης Συλλογικών Οργάνων κ. Βαΐα Σκόδρα.

Η Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, με την παρουσία **29** μελών από συνολικά **35** μέλη, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν **παρούσα** η Δήμαρχος κα. Μητλιάγκα Βαρβάρα, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 11^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ο εισηγητής του θέματος Αντιδήμαρχος **κ. Κείσογλου Π.**, έθεσε υπόψη του συμβουλίου, την υπ' αριθμ.**13161/16-04-2024** εισήγηση του τμήματος Παιδείας του Δήμου, που έχει ως εξής:

<< **Έχοντας υπ' όψη:**

1. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/30.3.1981Τ.Α') περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων,
- 2.Τις διατάξεις της παρ. 6, άρθρου 18 του Ν. 3467/2006 περί συγκρότησης επιτροπής καταλληλότητας και επιλογής χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση σχολικής μονάδας,
3. Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 (ΔΚΚ),
4. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010),
5. Τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 8 του Ν. 4071/2012 οι οποίες αντικαθιστούν τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 94 στοιχείο 14 του Ν. 3852/2010,
6. Το Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30/10-2-1995) και Ν. 2741/1999,
7. Τις διατάξεις περί μισθωτικής σχέσης του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α' 76),

8. Την υπ' αρ. 37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635B/27-04-2007) απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων περί καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδαστηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την αρ. 168655/9-10-2018 όμοια (ΦΕΚ 4519/Β/16-10-2018) και ισχύει.
9. Τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/1 3-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών (περί Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης),
10. Το αριθ. Πρωτ. 2263/22-1-2024 έγγραφό μας «Ενημέρωση για διάθεση κτιρίων του Δήμου Σερρών για στέγαση 24ου Νηπιαγωγείου» προς την ΔΤΥ του Δήμου Σερρών και το αριθ. πρωτ. 2592/24-1-2024 έγγραφο του Τμήματος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με το οποίο δεν υπάρχουν διαθέσιμα δημοτικά κτίρια κατάλληλα για τη στέγαση Νηπιαγωγείων.
11. Το αριθ. Πρωτ. 2333/22-1-2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας προς τη Νομική Υπηρεσία του Δήμου Σερρών με θέμα «Γνωμοδότηση περί παράτασης εκμίσθωσης 24ου Νηπιαγωγείου του Δήμου Σερρών» και το αριθ. πρωτ. 11942/5-4-2024 έγγραφο/γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Σερρών.
12. Το αριθ. πρωτ. 2264/22-1-2024 έγγραφό μας προς τη Δ/ση Α'βάθμιας Εκπ/σης με θέμα «Χωροταξική οριοθέτηση για την στέγαση του 24ου Νηπιαγωγείου του Δήμου Σερρών» και το αριθ. πρωτ. Φ.2.1/541/23-1-2024 έγγραφο της Δ/σης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ν. Σερρών «Χωροταξική οριοθέτηση 24ου Νηπιαγωγείου Δήμου Σερρών».
13. Το αριθ. πρωτ. 2273/22-1-2024 έγγραφό μας προς τον ιδιοκτήτη ακινήτου επί της οδού Δυτικής Θράκης 7 στο οποίο στεγάζεται το 24^ο Νηπιαγωγείο Σερρών με το οποίο ζητάμε να μας δηλώσει εάν επιθυμεί την παράταση ΠΕΝΤΕ ΕΤΩΝ της εν λόγω εκμίσθωσης, δεδομένου ότι σύμφωνα με το μισθωτήριο συμβόλαιο, παρ. (Δ), δίνεται η δυνατότητα παράτασης για χρόνο ίσο προς τον αρχικώς προβλεπόμενο, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 21 του ΠΔ 242/1996 (με απλή μόνο δήλωση του Δημοτικού Συμβουλίου που θα κοινοποιηθεί στον εκμισθωτή δέκα πέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη της σύμβασης) και την αριθ. εισερχ. πρωτ. 3742/2-2-2023 υπεύθυνη δήλωση με ημερομηνία 1/2/2024.
14. Το αριθ. πρωτ. 16761/30-5-2023 έγγραφο της ΔΤΥ με θέμα «24^ο Νηπιαγωγείο Σερρών».
15. Το αριθ. πρωτ. 1489/27-8-2019 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Σερρών και του κ. Στάγκοβιτς Αλέξανδρου του Θεολόγου ιδιοκτήτη ακινήτου στην οδό Δυτικής Θράκης 7 στις Σέρρες για την στέγαση του 24ου Νηπιαγωγείου του Δήμου Σερρών, δυνάμει της αριθ. 460/2019 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου το οποίο είναι πενταετές και λήγει την 31η Αυγούστου 2024.
16. Το γεγονός ότι σύμφωνα με το παραπάνω μισθωτήριο συμβόλαιο, παρ. (Δ), δίνεται η δυνατότητα παράτασης για χρόνο ίσο προς τον αρχικώς προβλεπόμενο, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 21 του ΠΔ 242/1996 (με απλή μόνο δήλωση του Δημοτικού Συμβουλίου που θα κοινοποιηθεί στον εκμισθωτή δέκα πέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη της σύμβασης). Το μηνιαίο μίσθωμα σύμφωνα με το αριθ.πρωτ. 1489/27-8-2019 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Σερρών και του κ. Στάγκοβιτς Αλέξανδρου του Θεολόγου ανέρχεται σε 700,00€ μηνιαίως για το 24ο Νηπιαγωγείο και παραμένει σταθερό για όλα τα χρόνια της μίσθωσης.
17. το αριθ. πρωτ. 2514/5-4-2024 έγγραφο της υπηρεσίας μας και το αριθ. πρωτ. Φ.3.2/3092/12-4-2024 έγγραφο της Δ/σης Αθμιας Εκπ/σης Σερρών με θέμα «Προδιαγραφές μισθίου για την στέγαση του 24^{ου} Νηπιαγωγείου του Δήμου Σερρών».

Κύριε Δήμαρχε, παρακαλούμε:

α) για την έγκριση της εκ νέου μίσθωσης ακινήτων με δημοπρασία (Άρθρο 65 Ν.3852/2010) και την έγκριση όρων μίσθωσης ακινήτων για την στέγαση ενός (1) Νηπιαγωγείου, του 24^{ου}, του Δήμου Σερρών σύμφωνα με την γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας και

β) την έγκριση παράτασης της ήδη υπάρχουσας μίσθωσης έως την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας.

Αναλυτικά:

1. Για το 24^ο Νηπιαγωγείο του Δήμου Σερρών, θα πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή που χωροταξικά να καλύπτει τα όρια των οδών (αριθ. :

• Μεραρχίας (έως Δημ. Φλωριά) - Χρ. Σμύρνης - Αθ. Φυλακτού - Δυτ. Θράκης (έως Κερασούντος) - Στρυμόνος (έως Νικομηδείας) – Σιδηροκάστρου - Αν. Θράκης - Αρχ. Μακαρίου - Κωνσταντινουπόλεως (από Πλ. Εμπορίου έως Εθν. Αντιστάσεως)

Το κτίριο προς μίσθωση για τη στέγαση του 24ου Νηπιαγωγείου θα πρέπει να βρίσκεται σε ισόγειο χώρο εμβαδού τουλάχιστον 200τ.μ., να διαθέτει αύλειο χώρο περιφραγμένο και κατά προτίμηση με ύπαρξη στεγασμένου υπόστεγου και πρέπει να αποτελείται από:

- Το μίσθιο θα πρέπει να πληροί και να βρίσκεται σε ισόγειο χώρο εμβαδού τουλάχιστον 200τμ.
- Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει αύλειο χώρο, να είναι περιφραγμένος και να διαθέτει ομαλή κλίση και ορθή διαμόρφωση ρύσεων απορροής υδάτων. Η ύπαρξη στεγασμένου υποστέγου θεωρείται πλεονέκτημα καθώς θα επιτρέπει τα παιχνίδια με όλες τις καιρικές συνθήκες.
- Να διαθέτει ηλεκτρολογικό δίκτυο με αυτόνομο μετρητή, ικανό να παρέχει την απαιτούμενη για τη λειτουργία της σχολικής μονάδας ισχύ.
- Να είναι συνδεδεμένο με τηλεπικοινωνιακό δίκτυο και να υποστηρίζει την εγκατάσταση εξοπλισμού Τηλεπικοινωνιών και Πληροφορικής (καλωδίωση, θέσεις τερματικών πριζών παροχής δικτύου ΗΥ και τηλεφωνίας).
- Να διαθέτει δίκτυο ύδρευσης με αυτόνομο μετρητή και να είναι συνδεδεμένο με το κεντρικό δίκτυο αποχέτευσης.
- Να είναι (το κτίσμα), νομίμως υφιστάμενο (με βάση την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία) ή ανεγερμένο με νόμιμη οικοδομική άδεια ή νομίμως τακτοποιημένο.
- Να καθορίζεται από τη σχετική οικοδομική άδεια η χρήση του προς μίσθωση κτηρίου ως χώρου εκπαιδευτηρίου ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης του χώρου σε χώρο εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
- Να πληροί τις προδιαγραφές πυρασφαλείας της κατηγορίας και του χρόνου κατασκευής του.
- Να πληροί τις προδιαγραφές στατικής επάρκειας για την προβλεπόμενη χρήση.
- Τα δομικά υλικά κατασκευής του να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία όπως π.χ. αμιάντο.
- Το μίσθιο θα πρέπει να διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών όπως ισχύει.
 - Οι παραπάνω κτιριακές υποδομές θα πρέπει να είναι σύμφωνες και να πληρούν τους όρους και τις προϋποθέσεις της υπ' αριθμ.37237/ΣΤ1(ΦΕΚ 635Β/27-04-2007 τεύχος Β') απόφασης Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων: Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων, καθώς και το από 2008 Κτιριολογικό Πρόγραμμα για Ολοήμερο Διθέσιο Νηπιαγωγείο του Ο.Σ.Κ. και κάθε άλλης σχετικής διάταξης.

- Δύο (2) αίθουσες διδασκαλίας ελάχιστου εμβαδού 40 τ.μ. η καθεμία, εκ των οποίων η μία (1) θα χρησιμοποιηθεί ως αίθουσα ολοήμερου.
- Μία (1) κουζίνα.
- Χώρο υγιεινής νηπίων με τέσσερις (4) τουαλέτες στο μέγεθος των νηπίων (λεκάνες, νιπτήρες κ.λ.π.). Προτιμάται η τοποθέτηση των νιπτήρων επάνω σε χτιστό πάγκο, σε κατάλληλο ύψος από το διαμορφωμένο, αντλιοσθητικό δάπεδο.
- Μία (1) τουαλέτα νηπίων ΑΜΕΑ.
- Μία (1) τουαλέτα ενηλίκων.
 - 1 γραφείο εκπαιδευτικών/Προϊσταμένων (Από 15 έως 20 τ.μ.)
- Βοηθητικούς χώρους: αποθήκη υλικού, λεβητοστάσιο (προαιρετικά).

Οι παραπάνω κτιριακές υποδομές θα πρέπει να είναι σύμφωνες και να πληρούν τους όρους και τις προϋποθέσεις της υπ' αριθμ.37237/ΣΤ1(ΦΕΚ 635B/27-04-2007 τεύχος Β') απόφασης Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων: Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων, καθώς και το από 2008 Κτιριολογικό Πρόγραμμα για Ολοήμερο Διθέσιο Νηπιαγωγείο του Ο.Σ.Κ. και κάθε άλλης σχετικής διάταξης.

Τα προσφερόμενα ακίνητα πρέπει να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (επαρκούς φωτισμού, θερμάνσεως, κανόνες υγιεινής, πυρασφάλειας, ασφάλειας, αερισμού, κλιματισμού, πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες, κ.λ.π.).

Κατ' ελάχιστο το μίσθιο θα πρέπει να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στην υπ' αρ. **37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635B/27-04-2007)** απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων περί καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων καθώς και το από 2008 Κτιριολογικό Πρόγραμμα για Ολοήμερο Διθέσιο Νηπιαγωγείο του Ο.Σ.Κ. και κάθε άλλης σχετικής διάταξης.

Κυρία Δήμαρχε, εισηγούμαστε για τη λήψη σχετικής απόφασης:

Α) για την έγκριση της εκ νέου μίσθωσης ακινήτων με δημοπρασία (Άρθρο 65 Ν.3852/2010), για τη στέγαση και λειτουργία ενός (1) Νηπιαγωγείου, του 24^{ου} του Δήμου Σερρών για πέντε έτη, σύμφωνα με την γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας.

Β) την έγκριση παράτασης της ήδη υπάρχουσας μίσθωσης έως την ολοκλήρωση της εκ νέου μίσθωσης ακινήτων με δημοπρασία (Άρθρο 65 Ν.3852/2010), για τη στέγαση και λειτουργία ενός (1) Νηπιαγωγείου, του 24ου, του Δήμου Σερρών, σύμφωνα με την γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας.>>

και σχετική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει:

Α) την παράταση της ήδη υπάρχουσας μίσθωσης έως την ολοκλήρωση της εκ νέου μίσθωσης ακινήτων με δημοπρασία (Άρθρο 65 Ν.3852/2010), για τη στέγαση και λειτουργία ενός (1) Νηπιαγωγείου, του 24ου, του Δήμου Σερρών, του οποίου το συμφωνητικό μίσθωσης είναι

πενταετές και λήγει την 31η Αυγούστου 2024.

Β) την εκ νέου μίσθωσης ακινήτων με δημοπρασία (Άρθρο 65 Ν.3852/2010), όπως αυτό περιγράφεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσης, για τη στέγαση και λειτουργία ενός (1) Νηπιαγωγείου, του 24^{ου} του Δήμου Σερρών για πέντε έτη.

Αναθέτει στην κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΡΙΓΚΑ ΧΡΥΣΟΥΛΑ

ΤΟΥΣΚΑ ΕΛΕΝΗ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 08-05-2024

Πιστό Αντίγραφο

Η ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΜΗΤΛΙΑΓΚΑ ΒΑΡΒΑΡΑ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΣΚΟΔΡΑ ΒΑΪΑ