

ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΛΙΤΩΝ Χολαργού - Παπάγου



Ανακοίνωση

Οι κατασκευές και εργασίες στο ακίνητο που στεγαζόταν η «Λέσχη Ενώσεως Απόστρατων Αξιωματικών Στρατού» & το «Βασίλειο της Δανιμαρκίας»

Στην πρόσφατη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου μας στις 30/03/2022 αναφερθήκαμε στις κατασκευές και τις εργασίες που εκτελούνται στο Ο.Τ. 294 στο ακίνητο που στεγαζόταν η «Λέσχη Ενώσεως Απόστρατων Αξιωματικών Στρατού».

Συνεχίζοντας τη διερεύνηση του θέματος εκθέτουμε αναλυτικά τα σχετικά ζητήματα :

Σύντομο Ιστορικό & Νομιμότητα

Στις 10/08/2021 δημοσιεύτηκε στην ιστοσελίδα του Μετοχικού Ταμείου Στρατού η προκήρυξη του Δημόσιου Ηλεκτρονικού Πλειοδοτικού Διαγωνισμού Εκμίσθωσης τμήματος του Ακινήτου επί των οδών Λάσκου – Καρναβία-Παπαλαμπρίδη-Γρηγορίου, στον Δήμο Παπάγου-Χολαργού, με ΑΔΑ: ΩΗΥΟ6-ΧΓΩ.

Το ηλεκτρονικό αρχείο της προκήρυξης στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://mts.army.gr/sites/mts.army.gr/files/attachments/prokiryxi_pleiodotikoy_diagonismoyoiyo6-hgo_1.pdf

Ο Ηλεκτρονικός Πλειοδοτικός Διαγωνισμός διεξήχθη στις 24/09/2021.

Στις 27/01/2022, κατόπιν αιτήσεως του Πολ. Μηχανικού κ. Τζιότζιου, χορηγήθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αγίας Παρασκευής στον κ. Παπαβασιλείου Αλέξανδρο (κύριο του έργου και μισθωτή του ως άνω ακινήτου), «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας» - Α/Α Πράξης : 352854 (επισυνάπτεται).

Στην περιγραφή του έργου στην ανωτέρω Πράξη αναφέρεται :
«Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για εσωτερικές διαρρυθμίσεις οι οποίες δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου».

Πέραν όμως των εργασιών εσωτερικής διαρρύθμισης που γίνονται στο ακίνητο σύμφωνα με την ως άνω έγκριση, έχουν εκτελεστεί / εκτελούνται και εξωτερικές εργασίες επέκτασης του υφιστάμενου κτίσματος, που δεν προβλέπονται στην έγκριση.

Αυτό κατήγγειλαν εγγράφως κάτοικοι της περιοχής στην ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής την 1^η Απριλίου 2022. Επισυνάπτεται η καταγγελία.

Αυτό προκύπτει και από τη σύγκριση των εξωτερικών χώρων του ακινήτου όπως αποτυπώνεται στις τωρινές φωτογραφίες με την εκτέλεση των εργασιών και τις φωτογραφίες του ακινήτου πριν τις εκτελούμενες εργασίες (επισυνάπτονται φωτογραφίες).

Όμως, η ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, παρά την παρέμβαση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου μας, δηλώνει «αδυναμία» να πραγματοποιήσει έλεγχο / αυτοψία στο ακίνητο και παραπέμπει το ζήτημα στη νέα ΥΔΟΜ Παπάγου-Χολαργού που θα ξεκινήσει να λειτουργεί την 1^η Ιουνίου 2022.

Βέβαια το γεγονός δεν μας εκπλήσσει. Έχουν περάσει τρία χρόνια !!! από τότε που καταγγείλαμε το παράνομο τσιμέντωμα του Άλσους Χολαργού και η ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής ακόμη «αδυνατεί» να συντάξει το πρακτικό της αυτοψίας !!!

Στην προκήρυξη του διαγωνισμού, στο **άρθρο 1 (Αντικείμενο Διαγωνισμού - Περιγραφή Μισθίου - Μίσθωμα - Διάρκεια)** στην **παράγραφο 3** αναφέρεται :

«Λόγω των ουσιαστών αναγκαίων δαπανών που θα απαιτηθούν από το μισθωτή για την ανακατασκευή - αναμόρφωση του μισθίου, προκειμένου να είναι δυνατή η αξιοποίησή του για εμπορική/επαγγελματική χρήση, ο μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να καταβάλλει το 40% του μισθώματος για το πρώτο έτος της μίσθωσης και το 60% του μισθώματος για το δεύτερο έτος της μίσθωσης. Μετά την αποπεράτωση των εργασιών αυτές περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Μ.Τ.Σ.».

Το εν λόγω ακίνητο όμως δεν βρισκόταν σε αχρησία / εγκατάλειψη ώστε να απαιτείται «ανακατασκευή - αναμόρφωση του μισθίου, προκειμένου να είναι δυνατή η αξιοποίησή του». Αξιοποιείτο ήδη επαγγελματικά ως χώρος εστίασης από τον προηγούμενο μισθωτή.

Συνεπώς, χωρίς κανένα προϋπολογισμό κόστους εργασιών και ελάχιστο όριο, το Μετοχικό Ταμείο Στρατού «επιδοτεί» ουσιαστικά το νέο μισθωτή για δαπάνες που ο νέος μισθωτής κρίνει «αναγκαίες», μεταξύ των οποίων οι νέες κατασκευές επέκτασης του ακινήτου, που δεν προβλέπονται στην έγκριση Α/Α Πράξης : 352854 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής.

Το συνολικό ποσό «επιδόησης» εξαρτάται από το αποτέλεσμα του Πλειοδοτικού Διαγωνισμού που διεξήχθη στις 24/09/2021. Δηλαδή, αν το τελικό μίσθωμα είναι το ελάχιστο που προέβλεπε η προκήρυξη (δηλ. μηνιαίο μίσθωμα 5.100,00 ευρώ) η «επιδόηση» θα είναι **61.200 ευρώ** (36.720 ευρώ η μείωση 1^{ου} έτους συν 24.480 ευρώ η μείωση 2^{ου} έτους). Αν το τελικό μίσθωμα είναι διπλάσιο (δηλ. 10.200 ευρώ) η «επιδόηση» θα είναι διπλάσια (**122.400 ευρώ**).

Επισκεφθήκαμε την Υπηρεσία Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΠ.Α.Α.Π.Ε.Δ) που διενήργησε το διαγωνισμό και ζητήσαμε εγγράφως το πρακτικό του διαγωνισμού. Μας ενημέρωσαν ότι θα μας απαντήσουν αφού εξετάσει η Νομική Υπηρεσία τους αν έχουμε έννομο συμφέρον !

Οι επιπτώσεις

Πέραν του ζητήματος νομιμότητας της επέκτασης του κτίσματος, είναι ξεκάθαρο ότι η αλλαγή χρήσης του ακινήτου θα μεταβάλλει ριζικά τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της περιοχής, **καθιστώντας την υπερτοπικό πόλο.**

Αυτό αντιβαίνει στους σκοπούς του ιδρυτικού νόμου του ΑΟΟΑ (Ν.Δ. 2906/22.07.1954, άρθρο 3, παράγραφος 2) *«Εν τη εννοία των στεγαστικών επιδιώξεων του ΑΟΟΑ περιλαμβάνεται και η ανέγερσις οικοδομών ή διασκευή χώρων εξυπηρετικών των γενικών βιωτικών αναγκών των οικιστών».*

Αντιβαίνει επίσης και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της Κοινότητας Παπάγου όπως εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο (με την απόφαση αρ. 66/17.06.2020, σελ. 56, Εξαιρέσεις) στο οποίο για τα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 294 και 335^α αναφέρεται :

*«Στα **Ο.Τ. 294 και 335α (αγορές)** όπου προβλέπεται η χρήση εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.) και καταστημάτων παροχής προσωπικών υπηρεσιών, προτείνεται συντελεστής δόμησης 0,3, κάλυψη 30%, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8 μέτρα».*

Οι όροι της προκήρυξης του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, υπηρετώντας μια καθαρά επιχειρηματική λογική, (εικοσαετής μίσθωση με ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα 5.100,00 ευρώ - άρθρο 1) ανατρέπουν άρδην και το καθεστώς χαμηλών τιμών που απολάμβαναν όλοι οι θαμώνες της

Λέσχης, πράγμα που θα εκτοπίσει τουλάχιστον ένα μεγάλο αριθμό των θαμώνων της.

Η πρόβλεψη του άρθρου 9 (παράγραφος 14) «Ο Μισθωτής υποχρεούται να παρέχει έκπτωση 20% στα μέλη της Ε.Α.Α.Σ. (σημ. Ένωση Αποστράτων Αξιωματικών Στρατού) με την επίδειξη ταυτότητας μέλους, για το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών στους χώρους του μισθίου» απλώς ρίχνει «στάχτη στα μάτια» για να καλύψει το γεγονός ότι δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη για διατίμηση (ανώτατη τιμή) των παρεχόμενων υπηρεσιών και θα παρέχεται μόνο στα μέλη της Ένωσης.

Οι απαιτούμενες ενέργειες

Η κατάσταση που διαμορφώνουν όλα τα ανωτέρω, πέραν της αυτονόητης υποστήριξης των κατοίκων στην ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής από το Δημοτικό Συμβούλιο και τη Δημοτική Αρχή, επιβάλλουν και παρέμβαση στο Μετοχικό Ταμείο Στρατού (ΜΤΣ) και την Υπηρεσία Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΠ.Α.Α.Π.Ε.Δ), αφενός για τις επιπτώσεις που θα υπάρξουν, αφετέρου και για όσα προβλέπονται στους όρους της προκήρυξης.

Στην προκήρυξη του διαγωνισμού, στο **άρθρο 9 (Υποχρεώσεις Μισθωτή-Εκμισθωτή)** στην **παράγραφο 5** αναφέρεται :

«Επιπλέον, ο Μισθωτής ενεργεί όλες τις προς συντήρηση αυτού αναγκαίες δαπάνες για επισκευές, κατόπιν πάντως προηγούμενης έγγραφης έγκρισης του Εκμισθωτού, δικαιουμένου όπως δια των οργάνων του παρακολουθεί, ελέγχει και εγκρίνει ή απορρίπτει αυτές. Δεν δύναται να επιφέρει αλλοιώσεις στο μίσθιο άνευ άδειας του Εκμισθωτή, ούτε να μεταρρυθμίσει τούτο ή να το χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτό που συμφωνήθηκε. Οι τυχόν εργασίες που απαιτηθούν για το σκοπό της χρήσης του μισθίου τόσο αρχικά όσο και κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, θα πραγματοποιούνται κατόπιν εγκρίσεως του Εκμισθωτή από το Μισθωτή με επιμέλεια, δαπάνες και ευθύνη του ίδιου (Μισθωτή) και μετά τη λήξη της εκμίσθωσης θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου, ενώ ο Μισθωτής παραιτείται από τυχόν απαίτηση αποζημίωσης. Διευκρινίζεται ότι ο υφιστάμενος υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης του μισθίου, δεν δύναται να αξιοποιηθεί από τον Μισθωτή για την ανέγερση νέων κτισμάτων».

Στην **παράγραφο 9** αναφέρεται :

«Παράβαση οποιουδήποτε όρου της συμβάσεως θεωρείται σπουδαία και επάγεται, κατά την κρίση του Εκμισθωτή την κήρυξη του Μισθωτή ως έκπτωτου, τη λύση της μίσθωσης, την απόδοση του μισθίου κατά τη διαδικασία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και την μερική ή ολική κατάνπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης».

Στο **άρθρο 10 (Λοιποί Όροι Μισθώσεως)** στην **παράγραφο 13** αναφέρεται :

*Ο Μισθωτής και μόνο αυτός θα αναλάβει την υποχρέωση να προβεί αποκλειστικά με δικά του μέσα και δαπάνες στις απαιτούμενες ενέργειες για την έκδοση και χορήγηση, επ' ονόματί του και για λογαριασμό του, **όλων των προβλεπόμενων και απαραίτητων Αδειών για τη νόμιμη, προβλεπόμενη, επιτρεπτή και εύρυθμη λειτουργία του μισθίου και για τη χρήση που αυτός θέλει, καθώς επίσης και για την εξασφάλιση των απαιτούμενων Εγκρίσεων και Αδειών από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία ή άλλη αρμόδια αρχή για τη χρήση που αυτός θέλει να κάνει στο μίσθιο.***

Στην **παράγραφο 15** αναφέρεται :

*Οι όποιες τυχόν εργασίες απαιτηθούν για τον σκοπό της χρήσης του μισθίου θα γίνουν από τον Μισθωτή με δικές του δαπάνες και μέσα και με αποκλειστική ευθύνη του ιδίου και υπό τον όρο, βεβαίως, ότι ο Μισθωτής θα έχει εξασφαλίσει και θα του έχουν χορηγηθεί προηγουμένως όλες οι σχετικές άδειες (εφ' όσον απαιτούνται) της αρμοδίας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και οιασδήποτε άλλης δημόσιας ή δημοτικής Υπηρεσίας ή Αρχής. Ο Εκμισθωτής **ουδεμία απολύτως ευθύνη ή υποχρέωση έχει ή φέρει** σε περίπτωση που ο Μισθωτής παραβιάσει οδηγίες ή κανονισμούς ή νομοθετικές διατάξεις ή εγκρίσεις ή άδειες από το αρμόδιο Υπουργείο, την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία ή άλλη αρμόδια αρχή.*

Τέλος στην **παράγραφο 17** αναφέρεται :

Οι ανωτέρω εργασίες που θα απαιτηθούν για τον σκοπό της χρήσης του μισθίου, θα κοινοποιηθούν αρχικά στον Εκμισθωτή (Μ.Τ.Σ.), συνοδευόμενες από μελέτη ή τεχνική περιγραφή μηχανικού, προκειμένου να εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο του Μ.Τ.Σ., και έπειτα, αφού εγκριθούν και από τις αρμόδιες Υπηρεσίες (Πολεοδομικές, κ.λπ.), εφόσον βεβαίως απαιτείται, θα τελούν υπό την επίβλεψη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Μ.Τ.Σ. στην οποία παρέχεται η δυνατότητα διακοπής των εργασιών που ενδέχεται να επηρεάσουν τη στατικότητα του κτηρίου.

Οι ανωτέρω προβλέψεις της προκήρυξης περιλαμβάνονται και στο **Σχέδιο Σύμβασης Μίσθωσης του Ακινήτου.**

Επιβάλλεται λοιπόν να ενημερωθεί το Μετοχικό Ταμείο Στρατού, να μας χορηγήσει αντίγραφο του πρακτικού του διαγωνισμού, να ερωτηθεί και να μας ενημερώσει αν τηρήθηκαν οι διαδικασίες και όσα προβλέπονται στους όρους της προκήρυξης και της σύμβασης.

Δηλαδή :

- **Αν του έχουν κοινοποιηθεί οι μελέτες των εργασιών που έχουν εκτελεστεί ή εκτελούνται**

- **Αν το Διοικητικό Συμβούλιο του έχει εγκρίνει τις μελέτες και τις εργασίες που εκτελούνται**

- **Αν του έχουν κοινοποιηθεί οι σχετικές άδειες από τις αρμόδιες υπηρεσίες**

Τέλος αν, σύμφωνα με την προκήρυξη, πρόκειται να κηρύξει τον Μισθωτή ως έκπτωτο και λύσει τη μίσθωση.

Επιβάλλεται να ενημερωθεί, να ερωτηθεί και να πάρει δημόσια θέση για όλα τα ζητήματα η «Ένωση Αποστράτων Αξιωματικών Στρατού».

Επιβάλλεται να ζητήσει η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου μας από την ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής όλα τα έγγραφα βάσει των οποίων χορηγήθηκε η «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας» - Α/Α Πράξης : 352854.

Επιβάλλεται, αφού οι ΥΔΟΜ «αδυνατούν» να κάνουν έλεγχο/αυτοψία στο ακίνητο, η Νομική Υπηρεσία του Δήμου μας **να ασκήσει ασφαλιστικά μέτρα**.

Τα όσα εκθέσαμε μας θύμισαν τη φράση του Άμλετ: «Κάτι σάπιο υπάρχει στο βασίλειο της Δανιμαρκίας».

Καλούμε λοιπόν όλους να πάρουν δημόσια θέση.

Θα επιτρέψουμε / ανεχόμαστε τέτοιες καταστάσεις και πρακτικές;

Η δική μας απάντηση είναι ξεκάθαρα ΟΧΙ.

14/04/2022

Η Συντονιστική Επιτροπή

του **Δικτύου Πολιτών** Χολαργού-Παπάγου