



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ**



Απόφαση αριθ. 54/2025

Θέμα: «Λήψη απόφασης περί της αναγκαιότητας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4^{ου} ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ ΣΠΑΤΩΝ».

Στα Σπάτα την 31 Μαρτίου 2025, ημέρα Δευτέρα & ώρα 6:00 μ.μ. συνήλθε στο δημοτικό κατάστημα σε Τακτική, Δια Ζώσης Συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο, κατόπιν της με αριθμό πρωτ.15952/24-3-2025 πρόσκλησης της Προέδρου κυρίας Δήμητρας Αναγνωστοπούλου του Ιωάννη, η οποία γνωστοποιήθηκε στον Δήμαρχο και σε καθέναν από τους Δημοτικούς Συμβούλους με το από 24-3-2025 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 67 του ν. 3852/2010 (Α'87).

Στη Συνεδρίαση παρευρέθηκε ο Δήμαρχος, κ. Δημήτριος Μάρκου του Σπυρίδωνος. Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία αρχικά 21 μελών από συνολικά 29 μέλη και η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
2. Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
3. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
4. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
5. Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
6. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
7. Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
8. Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
9. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
10. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
11. Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
12. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
13. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
14. Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
15. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
16. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
17. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
18. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
19. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
20. Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου
21. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
2. Σκαλτσή Ειρήνη του Χρυσοστόμου
3. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
4. Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
5. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
6. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
7. Κανάκης Δημήτριος του Νικολάου
8. Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος του Γεωρ.

Στη Συνεδρίαση προσήλθε και παρέστη ως γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου η κα Χρυσάνθη Μπότσαρη υπάλληλος με βαθμό Α' του Δήμου.

Επίσης προσήλθε στη Συνεδρίαση ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου κ. Αθανάσιος Τούντας.

Στη Συνεδρίαση προσήλθε και η Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Σπάτων – Λούτσας κα Άννα Δήμα Καλλιανιώτη του Θεοδώρου.

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά τη διάρκεια συζήτησης του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μποτζίολης Δημήτριος.

Πριν την ψήφιση του 9^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δούρος Σωτήριος και κατά τη διάρκεια συζήτησης του 13^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Φύτρος Αντώνιος.

Η πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αναφερόμενη στο 17^ο Θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Τσέπα Ευάγγελο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος βρίσκεται στην Ανατολική Αττική σε απόσταση 25 χιλιομέτρων από το κέντρο της Αθήνας και καταλαμβάνει έκταση περίπου 76 τετραγωνικών χιλιομέτρων (7.600 εκτάρια ή 76.000 στρέμματα). Ο σημερινός Δήμος προέρχεται από την διοικητική συνένωση των πρώην Δήμων Σπάτων και Αρτέμιδος που πραγματοποιήθηκε σε εφαρμογή του Ν.3852/2010 και υλοποιήθηκε την 1/1/2011.

Ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου σύμφωνα με την απογραφή του 2021, ανέρχεται σε 34.915 κατοίκους. Στον επόμενο πίνακα καταγράφεται ο πληθυσμός ανά δημοτική ενότητα (απογραφή πληθυσμού 2021, ΕΛΣΤΑΤ).

ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ-ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ (Έδρα: Σπάτα)	Πληθυσμός	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ	12.991	234 κατ./χλμ ²
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	21.924	1.012 κατ./χλμ ²

Ο πληθυσμός είναι ουσιαστικά συγκεντρωμένος στις πόλεις των Σπάτων και της Αρτέμιδος. Εντυπωσιακή είναι η συνεχής αύξηση του πληθυσμού και η προϊούσα αστικοποίηση της περιοχής αφού ο μόνιμος πληθυσμός το 2001 ήταν 25.138 άτομα, σημειώνοντας δηλαδή αύξηση 34,5% μέσα σε μια δεκαετία. Η πυκνότητα πληθυσμού του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος υπολογίζεται σε 459 κατοίκους ανά τ.μ, πολύ υψηλότερα από την αντίστοιχη τιμή της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής (332 κατοίκους ανά τ.μ).

Στο 4^ο Νηπιαγωγείο Σπάτων φοιτούν για το **σχολικό έτος 2024-2025** συνολικά **41** μαθητές. Με βάση το συμβατικό και νόμιμο χρόνο μίσθωσης του ακινήτου στις **30/6/2025** θα παρέλθει η δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης και ως εκ τούτου απαιτείται **να διενεργηθεί δημοπρασία** για την επιλογή κτιρίου στέγασης του **4ου Νηπιαγωγείου Σπάτων**. Καθ' όσον δεν υπάρχει ιδιόκτητο ακίνητο από το Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος που να δύναται να καλύψει τις σχολικές ανάγκες του **4ου Νηπιαγωγείου Σπάτων**.

Περιγραφή του μίσθιου του **4^{ου} Νηπιαγωγείου Σπάτων**.

Το μίσθιο πρέπει: Να βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή των ορίων της σχολικής περιφέρειας του συγκεκριμένου νηπιαγωγείου, όπως αυτά ορίζονται από τη Δ/ση Πρωτ/θμιας Εκπ/σης Νομού Αττικής, ήτοι: **εντός των ορίων περιοχή Χριστού στα Σπάτα**.

Να είναι ισόγειος χώρος, εάν είναι δυνατόν σε ενιαίο κτίριο και να καταλαμβάνει συνολική ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 210 τ.μ. (για την κάλυψη των εκπαιδευτικών αναγκών του νηπιαγωγείου με δυναμικότητα 41 παιδιών), με αύλειο χώρο επιφάνειας (περίπου 140τμ-145 τ,μ) με περίφραξη για την ασφάλεια των παιδιών,

Το κτίριο πρέπει να είναι σε άριστη κατάσταση και να πληροί όλα τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας και να είναι έτοιμο για χρήση από το Δήμο.

Επίσης, το κτίριο πρέπει είτε να έχει χρήση εκπαιδευτήριου ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήριο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα ή με δυνατότητα διαρρύθμισης σε αίθουσες διδασκαλίας και με τους βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία του Νηπιαγωγείου σύμφωνα με το σχετικό κτιριολογικό πρόγραμμα των Κτιριακών Υποδομών Α.Ε και εν προκειμένω να καλύψει τις ανάγκες του.

Τα δομικά υλικά κατασκευής του κτιρίου πρέπει να μην περιέχει επιβλαβή για την υγεία στοιχεία όπως π.χ. αμιάντο.

Τα κτίρια πρέπει να έχουν κεντρική θέρμανση - ψύξη ή φορητό κλιματιστικό ανά αυτοτελή χώρο.

Τα κτίρια θα πρέπει να διαθέτουν τουαλέτες νηπίων και προσωπικού ξεχωριστές ή να είναι δυνατή η κατασκευή αυτών.

Τα κτίρια πρέπει να έχουν ασφαλή πρόσβαση- διέλευση για τα νήπια και να μη γειτνιάζουν με οχλούσες δραστηριότητες της περιοχής.

Να διαθέτουν τις κατάλληλες εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης, αερισμού, επικοινωνίας και να έχουν την απαιτούμενη στατική επάρκεια για τη στέγαση των παραπάνω σχολικών μονάδων.

Η εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και τις ανάγκες της Σχολικής Μονάδας.

Τα κτίρια πρέπει να πληρούν τις προδιαγραφές Νηπιαγωγείου, όπως αυτές περιγράφονται στην απόφαση 37237/ΣΤ1(ΦΕΚ 635Β' 2007) Υπουργού Παιδείας, (παράγραφοι 1,2,3 και 5) καθώς και στη μελέτη του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων του 2008 περί κριτηρίων καταλληλότητας διδακτικών χώρων, όπως τα ανωτέρω τροποποιήθηκαν και ισχύουν έως σήμερα.

Επίσης, θα πρέπει να διαθέτουν :

Αναλυτικότερα, το ζητούμενο κτίρια θα πρέπει, μετά τις απαιτούμενες διαρρυθμίσεις, να προσφέρουν τους εξής χώρους:

Δύο αίθουσες διδασκαλίας, γραφείο προσωπικού και χώρο υποδοχής.

Φυσικός φωτισμός: 1/5 της επιφάνειας της αίθουσας κατ' ελάχιστον.

Μόνωση χώρου: θερμική, υγρομόνωση, ηχομόνωση

Τα παιδιά θα πρέπει να μπορούν να μετακινούνται από την μία γωνιά στην άλλη χωρίς εμπόδια (τοιχία, υποστυλώματα, εγκαταστάσεις κ.λπ.) της ίδιας αίθουσας. Οι διεθνείς προδιαγραφές προβλέπουν επιφάνεια 3τ.μ./νήπιο.

Κάθε αίθουσα πρέπει να διαθέτει νιπτήρα

Κάθε αίθουσα πρέπει να έχει επαρκή φωτισμό και εξαερισμό □ Κάθε αίθουσα πρέπει να διαθέτει παροχές ηλεκτρικού ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικών μέσων καθώς και γραμμή τηλεφώνου. Το πάτωμα της αίθουσας να είναι κατά προτίμηση ξύλινο ή πλαστικό (linoleum).

Στους χώρους υγιεινής θα πρέπει να περιλαμβάνονται: τουαλέτα νηπίων, μία τουαλέτα προσωπικού και επισκεπτών και μία τουαλέτα ΑΜΕΑ, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Τα είδη υγιεινής να ανταποκρίνονται στο μέγεθος των νηπίων (λεκάνες, νιπτήρες κ.λπ.).

Δεν τοποθετούνται πόρτες στα WC των νηπίων.

Το δάπεδο θα επενδυθεί με πλακίδια αντοχής αντλιοσθητικά.

Επιθυμητή είναι η ύπαρξη αποθήκης ειδών καθαρισμού με παροχή νερού και νιπτήρα.

Η τραπεζαρία πρέπει να συνδυάζεται με άνετη κουζίνα.

Μπορούν να αποτελούν ενιαίο χώρο με διαχωριστικό ή να είναι συνεχόμενες.

Η κουζίνα πρέπει να διαθέτει τις κατάλληλες ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις ώστε να μπορεί να δεχθεί τον απαιτούμενο εξοπλισμό.

Το δάπεδο της τραπεζαρίας να είναι από πλαστικό (linoleum), σε χαρούμενα χρώματα.

Είναι επιθυμητή η τοποθέτηση νιπτήρων καθώς και κρεμάστρες για πετσέτες σε σημείο της τραπεζαρίας όπου δεν ενοχλούν.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει δυνατότητα για τραπεζαρία, η δραστηριότητα αυτή θα πρέπει να ενταχθεί στον Πολυδύναμο χώρο. Ο πολυδύναμος χώρος είναι απαραίτητος και θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερος, για να χρησιμοποιείται για τις εορταστικές εκδηλώσεις καθώς και για τις καθημερινές ψυχοκινητικές δραστηριότητες των παιδιών. Θα πρέπει να διαθέτει:

Να διαθέτει μικροφωνική εγκατάσταση και πλήρη ηλεκτρολογική και τηλεφωνική εγκατάσταση.

Να διαθέτει πάτωμα ξύλινο ή πλαστικό (linoleum) για να διευκολύνει την κίνηση των παιδιών. Σε περίπτωση που ο πολυδύναμος χώρος χρησιμοποιείται και ως τραπεζαρία, το δάπεδο θα είναι από linoleum.

Επιθυμητό είναι να διαθέτει σκηνή σταθερή ή κινητή (εφόσον δεν διατίθεται αρκετός χώρος).

Ο χώρος ανάπαυσης πρέπει να βρίσκεται σε ήσυχο σημείο και να έχει χαμηλό φωτισμό. Πρέπει να διαθέτει ξύλινο πάτωμα ή πλαστικό (linoleum), σε απαλούς χρωματισμούς. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να εξασφαλισθεί τέτοιος χώρος, δύναται να χρησιμοποιείται για ανάπαυση των νηπίων του ολοήμερου νηπιαγωγείου άλλος κύριος χώρος του κτιρίου, όπου θα υπάρχει δυνατότητα συσκότισης.

Το γραφείο διδασκόντων θα πρέπει να βρίσκεται κοντά στην είσοδο του Νηπιαγωγείου και να καλύπτει τις ανάγκες 1-2 διδασκόντων και βοηθών. Είναι επιθυμητό να γειτνιάζει και να έχει οπτική επαφή με χώρο μόνωσης με ένα ή δύο κρεβάτια, για την περίπτωση που κάποιο νήπιο ασθενήσει, ώστε να αποφεύγεται η εξάπλωση της λοίμωξης στα άλλα νήπια. Σε γειτνίαση με το γραφείο διδασκόντων είναι επιθυμητό να υπάρχει χώρος εισόδου και υποδοχής στο Νηπιαγωγείο.

Το κτίριο του Νηπιαγωγείου πρέπει να περιβάλλεται από αύλειο χώρο, στον οποίο να επικρατεί το πράσινο.

Ιδανικό δάπεδο για την αυλή του Νηπιαγωγείου είναι το στρωμένο με άμμο ή γκαζόν, με διαβάσεις πλακόστρωτες. Εναλλακτικά, η αυλή θα πρέπει να είναι διαστρωμένη με δάπεδο ασφαλείας (χυτό ή πλάκες), για την αποφυγή ατυχημάτων.

Ο αύλειος χώρος πρέπει να είναι διαμορφωμένος έτσι που να αποτελεί επέκταση των εσωτερικών χώρων παιγνιδιού του Νηπιαγωγείου.

Το μεγαλύτερο τμήμα του αύλειου χώρου θα πρέπει να βρίσκεται συγκεντρωμένο προς τη μία πλευρά του οικοπέδου, διότι έτσι διευκολύνει τις νηπιαγωγούς να παρακολουθούν καλύτερα τα νήπια.

Ο αύλειος χώρος απαιτείται να είναι περιφραγμένος και προσβάσιμος από άτομα με κινητικά προβλήματα. Για την επιλογή του ακινήτου θα ληφθούν επίσης υπ' όψιν τα παρακάτω στοιχεία σχεδιασμού και προδιαγραφές λειτουργίας, που αφορούν όλες τις βαθμίδες εκπαίδευσης:

Απαιτήσεις για την αποφυγή ατυχημάτων στους εσωτερικούς χώρους: Οι πόρτες σε στενούς διαδρόμους δεν πρέπει να βρίσκονται η μία απέναντι από την άλλη, οι δε ακτίνες ανοίγματός τους να μη διασταυρώνονται. Οι πόρτες των αιθουσών διδασκαλίας να ανοίγουν προς τα έξω. Οι πόρτες των εξόδων κινδύνου πρέπει, να ασφαλίζονται μόνο από μέσα, με τέτοιους μηχανισμούς που να μπορούν να ανοίξουν εύκολα ακόμα και από παιδιά.

Τα κεκλιμένα επίπεδα στους διαδρόμους πρέπει να έχουν κλίση το πολύ ως 5%.

Ελαφρώς μεγαλύτερη κλίση δικαιολογείται όταν υπάρχει χειρολισθήρας για την υποβοήθηση του ΑΜΕΑ.

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί σύμφωνα με τις ακόλουθες νομοθετικές διατάξεις:

1. Τις διατάξεις του υπ' αριθμόν 270/1981 Προεδρικού Διατάγματος «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων», (ΦΕΚ Α' 77/30-3-1981).
2. Τις διατάξεις του αρ. 72 του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4555/2018 περί αρμοδιοτήτων του Δημοτικού Συμβουλίου και Οικονομικής Επιτροπής, η οποία εν προκειμένω καθορίζει τους όρους της δημοπρασίας
3. Την απόφαση 95/2025 της Δημοτικής Επιτροπής περί ορισμού μελών Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών και αξιολόγησης προσφορών του Άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81.
4. Την απόφαση 94/2025 της Δημοτικής Επιτροπής περί ορισμού μελών Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτων, του Άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 και της υπ' αριθμ. 132/2025 Απόφασης Δημάρχου περί ορισμού μηχανικού της Τεχνικής Υπηρεσίας, ως μέλους αυτής.

Κατόπιν των ανωτέρω και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 65 παρ.1 του Ν. 3852/2010, σύμφωνα με οποίο το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν τον Δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ του νόμου στην αρμοδιότητα του Δημάρχου ή άλλου οργάνου του

Δήμου ή το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο μεταβίβασε σε επιτροπή του, **καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει:**

Τη διεξαγωγή δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου, σύμφωνα με τις ανωτέρω βασικές προδιαγραφές και τις νομοθετικές διατάξεις περί μίσθωσης ακινήτων, με σκοπό την κάλυψη των αναγκών στέγασης του ανωτέρου σχολείου καθ' όσον δεν υπάρχει ιδιόκτητο ακίνητο από το Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδος που να δύνανται να καλύψει τις **ανάγκες στέγασης του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Σπάτων.**

ΔΙΑΔΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τα ανωτέρω και έλαβε υπόψη τις προαναφερθείσες διατάξεις,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την αναγκαιότητα μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Σπάτων. Η μίσθωση θα πραγματοποιηθεί με τη διεξαγωγή δημοπρασίας σύμφωνα με τις σχετικές νομοθετικές διατάξεις περί μίσθωσης ακινήτων, όπως αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης.

Δήλωσε «παρών» η Δημοτική Σύμβουλος κα Τσιγκούλη Μυρτώ.

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη

ΤΑ ΜΕΛΗ

Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου
Φράγκου Ελένη του Γεωργίου