



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ



Απόφαση αριθ. 121/2026

Θέμα: Λήψη απόφασης περί της αναγκαιότητας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4^{ου}

Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος.

Στα Σπάτα την **08 Σεπτεμβρίου 2026**, ημέρα **Τρίτη & ώρα 6:00 μ.μ.** το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος συνήλθε σε **Συνεδρίαση Μέσω Τηλεδιάσκεψης**, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 121 & 124 του ν. 5314/2026, με **κάθε πρόσφορο μέσο ηλεκτρονικών επικοινωνιών**, κατόπιν της με αριθμό πρωτ.70790/4-9-2026 πρόσκλησης του **Προέδρου** κυρίου **Διονύσιου Φράγκου του Ιωάννη**, η οποία γνωστοποιήθηκε στον Δήμαρχο και σε καθέναν από τους Δημοτικούς Συμβούλους με το από **4-9-2026** μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Στη Συνεδρίαση παρευρέθηκε ο **Δήμαρχος, κ. Δημήτριος Μάρκου του Σπυρίδωνος**.

Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία **αρχικά 21 μελών** από συνολικά **29 μέλη** και ο **Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης.**

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

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

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
2. Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
3. Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
4. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
5. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
6. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
7. Κανάκης Δημήτριος του Νικολάου
8. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου

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 **προσήλθαν και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Σπάτων – Λούτσας κα Άννα Δήμα Καλλιανιώτη του Θεοδώρου και Αρτέμιδας κ. Σπυρίδων Αρμόρος του Νικολάου.**

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά την διάρκεια συζήτησης του 2^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης **προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Κατσούλης Πέτρος και πριν την ψηφοφορία του ιδίου θέματος αποχώρησε η Δημοτική Σύμβουλος κα Ραφτοπούλου Άννα.**

Μετά την ψηφοφορία του 6^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης **αποχώρησε η Δημοτική Σύμβουλος κα Τσάκαλη Ελένη & πριν την ψηφοφορία του 8^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μποτζίολής Δημήτριος.**

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αναφερόμενος στο 7^ο Θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Τσέπα Ευάγγελο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

Μας διαβιβάστηκε από τη Δ/ση Κοινωνικής Πολιτικής – Τμήμα Προστασίας Οικογένειας, Παιδιού, Νεολαίας και Παιδείας το υπ' αρ. πρωτ. 67259/27-8-2026 έγγραφο, το οποίο έχει ως εξής:

1. Στοιχεία του Δήμου και πληθυσμιακά δεδομένα

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος βρίσκεται στην Ανατολική Αττική, σε απόσταση περίπου 25 χιλιομέτρων από το κέντρο της Αθήνας, και καταλαμβάνει έκταση περίπου 76 τετραγωνικών χιλιομέτρων (7.600 εκτάρια ή 76.000 στρέμματα). Ο σημερινός Δήμος προήλθε από τη διοικητική συνένωση των πρώην Δήμων Σπάτων και Αρτέμιδος, η οποία πραγματοποιήθηκε κατ' εφαρμογή του Ν. 3852/2010 και τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2011.

Σύμφωνα με τα οριστικά αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού - Κατοικιών 2023 της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), ο μόνιμος πληθυσμός του Δήμου ανέρχεται συνολικά σε 34.915 κατοίκους και κατανέμεται ως εξής:

Δημοτική Ενότητα	Μόνιμος πληθυσμός
Σπάτων	12.991
Αρτέμιδος	21.924
Σύνολο Δήμου	34.915

Ο πληθυσμός είναι σε μεγάλο βαθμό συγκεντρωμένος στις πόλεις των Σπάτων και της Αρτέμιδος, ενώ η Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου. Η πληθυσμιακή ανάπτυξη της περιοχής και η αντίστοιχη αύξηση των στεγαστικών αναγκών των σχολικών μονάδων καθιστούν αναγκαία τη διασφάλιση κατάλληλων και επαρκών χώρων εκπαίδευσης.

2. Αναγκαιότητα μίσθωσης

Στο 4ο Δημοτικό Σχολείο Αρτέμιδος φοιτούν συνολικά 174 μαθητές και για την εύρυθμη λειτουργία της σχολικής μονάδας απαιτούνται δεκατέσσερις (14) αίθουσες διδασκαλίας, καθώς και οι αναγκαίοι βοηθητικοί, διοικητικοί και υγειονομικοί χώροι.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος δε διαθέτει ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο να μπορεί να καλύψει άμεσα και επαρκώς τις στεγαστικές ανάγκες του 4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος. Για τον λόγο αυτό κρίνεται αναγκαία η διενέργεια δημοπρασίας για τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί μισθώσεων ακινήτων από τους δήμους.

3. Περιγραφή και βασικά στοιχεία του προς μίσθωση ακινήτου

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να βρίσκεται στη θέση Ο.Τ. Γ2234 - ΠΕ13, στη Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος, και να έχει συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 650 τ.μ.

Το ακίνητο πρέπει να εξυπηρετεί τις ανάγκες των 174 μαθητών του 4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος και να είναι διαρρυθμισμένο ή να παρέχει τη δυνατότητα διαρρύθμισης, με δαπάνες και ευθύνη του προσφέροντος εκμισθωτή, ώστε να διαθέτει δεκατέσσερις (14) αίθουσες διδασκαλίας, κατάλληλους χώρους υγιεινής και τους αναγκαίους βοηθητικούς και διοικητικούς χώρους για τη στέγαση και λειτουργία της σχολικής μονάδας.

4. Ελάχιστες απαιτήσεις καταλληλότητας

- Να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας για τη στέγαση σχολικής μονάδας, ιδίως ως προς τον επαρκή φυσικό και τεχνητό φωτισμό, τη θέρμανση, τον αερισμό, την υγιεινή, την πυρασφάλεια, τη στατική και λειτουργική ασφάλεια και την προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

- Να διαθέτει αύλειο χώρο, κατάλληλα περιφραγμένο και ασφαλή, με ομαλή κλίση και ορθή διαμόρφωση των ρύσεων απορροής ομβρίων υδάτων. Η ύπαρξη στεγασμένου υπόστεγου θεωρείται πλεονέκτημα.
- Να εξασφαλίζεται λειτουργική σύνδεση όλων των χώρων του ακινήτου, ασφαλής είσοδος στον αύλειο χώρο και δυνατότητα πρόσβασης οχήματος έως το κτίριο, για λόγους έκτακτης ανάγκης και εξυπηρέτησης.
- Να διαθέτει επαρκείς και νόμιμες εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροδότησης, καθώς και δυνατότητα εγκατάστασης κλιματισμού ανά αυτοτελή χώρο, δικτύου δεδομένων και τηλεφωνικής σύνδεσης.
- Η χρήση του ακινήτου ως εκπαιδευτηρίου να επιτρέπεται από την οικοδομική άδεια ή να είναι πολεοδομικά επιτρεπτή και εφικτή η αλλαγή χρήσης του σε εκπαιδευτήριο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Κατά την υποβολή της αίτησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, το ακίνητο να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του προσφέροντος ή να αποδεικνύεται νόμιμα το δικαίωμά του να το εκμισθώσει, και να είναι ελεύθερο από νομικά ή πραγματικά ελαττώματα που εμποδίζουν τη συμφωνημένη χρήση.
- Να πληροί τα ισχύοντα κριτήρια καταλληλότητας για τη στέγαση σχολικής μονάδας και τις απαιτήσεις της οικείας επιτροπής καταλληλότητας.
- Η εκτέλεση μελλοντικών μεγάλων επισκευών και βαριάς συντήρησης του ακινήτου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης θα διέπεται από τις διατάξεις του Άρθρου 109 του Ν. 5301/2026, οι οποίες αναθέτουν την αποκλειστική σχετική ευθύνη στον οικείο Δήμο, προς διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας της σχολικής μονάδας.
- Η καταβολή των μηνιαίων μισθωμάτων από τον Δήμο θα πραγματοποιείται υποχρεωτικά και αποκλειστικά μέσω τραπεζικού λογαριασμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5222/2025 για τις μισθώσεις ακινήτων.
- Να συμμορφώνεται με τις ισχύουσες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που εφαρμόζονται κατά τη σύναψη νέων συμβάσεων μίσθωσης κτιρίων από δημόσιους φορείς.

5. Νομικό πλαίσιο

Η παρούσα διαδικασία διέπεται από τις ακόλουθες διατάξεις:

- Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α' 77/30.03.1981).
- Τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων), όπως ισχύει, περί μίσθωσης ακινήτων από τους δήμους.
- Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010, όπως ισχύει, περί αρμοδιοτήτων του Δημοτικού Συμβουλίου.
- Τις διατάξεις του Άρθρου 109 του Ν. 5301/2026 (ΦΕΚ Α' 74/15.05.2026) αναφορικά με την αποκλειστική ευθύνη των Δήμων για τις μεγάλες επισκευές και συντηρήσεις σχολικών κτιρίων.
- Τις διατάξεις του Άρθρου 110 του Ν. 5301/2026 (ΦΕΚ Α' 74/15.05.2026) περί δυνατότητας τριετούς παράτασης των μισθώσεων ακινήτων που στεγάζουν σχολικές μονάδες πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης.
- Τις διατάξεις του Ν. 5222/2025 (ΦΕΚ Α' 134/28.07.2025) αναφορικά με την υποχρεωτική εξόφληση μισθωμάτων αποκλειστικά μέσω τραπεζικών συναλλαγών.
- Τις ισχύουσες αποφάσεις συγκρότησης της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών και της Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτων του Π.Δ. 270/1981.
- Κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που διέπει την καταλληλότητα σχολικών κτιρίων, την πυροπροστασία, την προσβασιμότητα, την πολεοδομική νομιμότητα και την ενεργειακή απόδοση των μισθωμένων κτιρίων.

6. Πρόταση προς το Δημοτικό Συμβούλιο

Κατόπιν των ανωτέρω και κατ' εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων, καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει:

Την έγκριση της αναγκαιότητας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος και τη διεξαγωγή της προβλεπόμενης δημοπρασίας, σύμφωνα με τις ανωτέρω βασικές προδιαγραφές και την επικαιροποιημένη ισχύουσα νομοθεσία του 2026, καθόσον ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος δεν διαθέτει ιδιόκτητο ακίνητο ικανό να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες της συγκεκριμένης σχολικής μονάδας.

ΔΙΑΛΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

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

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει της αναγκαιότητα μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4^{ου} Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος και τη διεξαγωγή της προβλεπόμενης δημοπρασίας, σύμφωνα με τις ανωτέρω βασικές προδιαγραφές και την επικαιροποιημένη ισχύουσα νομοθεσία του 2026, καθόσον ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος δεν διαθέτει ιδιόκτητο ακίνητο ικανό να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες της συγκεκριμένης σχολικής μονάδας, όπως αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης.

Απέχει με δήλωσή της η Δημοτική Σύμβουλος κα Τσιγκούλη Μυρτώ.

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου

ΤΑ ΜΕΛΗ

Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
Σκαλτσή Ειρήνη του Χρυσοστόμου
Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος του Γεωρ.
Φράγκου Ελένη του Γεωργίου