

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ, ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ & ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
Πληροφορίες Όλγα Καψούρου  
Ταχ. Δ/ση: Λ. Μαραθώνος 29 κ' Αθ. Διάκου 1  
ΤΚ 145 65, Αγ. Στέφανος  
Τηλ.: 213 2030657, ΦΑΞ: 213 2030630  
email: [kapsourou@dionysos.gr](mailto:kapsourou@dionysos.gr)

Αγ. Στέφανος, 12/6/2015  
Αριθ. Πρωτ.: 16374

## ΕΙΣΗΓΗΣΗ

### ΠΡΟΣ ΤΟΝ κ. ΔΗΜΑΡΧΟ ΓΙΑ ΤΟΝ κ. ΠΡΟΕΔΡΟ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

#### **ΘΕΜΑ: «Έγκριση Διενέργειας (Αναγκαιότητας) Παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου για την Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας»**

Σύμφωνα με την 33/2012 πράξη των Ελεγκτικού Συνεδρίου του 7ου τμήματος το Ζ κλιμάκιο, με μία σειρά πράξεων του έκανε δεκτά τα εξής: «Το άρθρο 65 παρ. 1 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης & της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Φ.Ε.Κ. Α' 87/7-6-2010) ορίζει ότι: ««1.Το Δ.Σ. αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν το Δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ του Νόμου στην αρμοδιότητα του Δημάρχου ή άλλου οργάνου του Δήμου ή το ίδιο το Δ.Σ. μεταβίβασε σε Επιτροπή του. 2.(...)» και το άρθρο 72 ότι : «1.Η Οικονομική Επιτροπή είναι όργανο παρακολούθησης και ελέγχου της οικονομικής λειτουργίας του Δήμου. Ειδικότερα έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες: α)(...) ε)με την επιφύλαξη της παρ. 4 του παρόντος καταρτίζει τους όρους, συντάσσει τη διακήρυξη, διεξάγει και κατακυρώνει όλες τις δημοπρασίες σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Για τη διεξαγωγή των δημοπρασιών και την αξιολόγηση των προσφορών μπορεί να συγκροτεί Επιτροπές, από μέλη της, δημοτικούς ή δημόσιους υπαλλήλους ή ειδικούς επιστήμονες (...)» (βλ. αντίστοιχα και άρθρα 93 και 103 του Κ.Δ.Κ. – Ν.3463/2006, Α' 114).

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι το Δημοτικό Συμβούλιο, ως όργανο διοίκησης των Ο.Τ.Α. α' βαθμού, έχει γενική αρμοδιότητα και αποφασίζει για κάθε θέμα σχετικό με τις αρμοδιότητες του οικείου Ο.Τ.Α., εκτός από τα θέματα που, βάσει ρητής διάταξης, ανήκουν στην αρμοδιότητα των λοιπών οργάνων του Δήμου. Συνεπώς μετά την ισχύ του Ν.3852/2010, το Δ.Σ. είναι αρμόδιο για τη λήψη απόφασης σχετικά με την ανάθεση υπηρεσίας σε τρίτο, ενώ η Οικονομική Επιτροπή είναι το αρμόδιο όργανο για την υλοποίηση της πιο πάνω απόφασης με την εκτέλεση όλων των πράξεων του διαγωνισμού, από την πρώτη, που είναι η σύνταξη των όρων της διακήρυξης, μέχρι την τελευταία (κατακύρωση του αποτελέσματος).

Το ίδιο όργανο (Οικονομική Επιτροπή) είναι, καταρχήν, αρμόδιο για την έγκριση μιας δαπάνης και τη διάθεση της σχετικής πίστωσης (Ελ. Συν. Τμ. 7 Πράξη 33/2012).

Κατόπιν των ανωτέρω, και μετά την έγκριση του προϋπολογισμού του Δήμου για το ο.ε. 2014 (233/2013 ΑΔΣ η οποία επικυρώθηκε με τη με αρ. πρωτ. 69101/56237/17.1.2015 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής) καθώς και την υπ' αριθ. 33/2-3-2015 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα «Α' Αναμόρφωση προϋπολογισμού Δήμου ο.ε. 2015» με την οποία προβλέφθηκε η σχετική πίστωση, ο Δήμος μας είναι

απαραίτητο να προβεί σε παροχή υπηρεσιών Συμβούλου για την Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας.

Ο ανάδοχος θα αναλάβει την υποχρέωση να παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για την Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας.

Συγκεκριμένα, προτείνεται στο πλαίσιο της Στρατηγικής Διαχείρισης της δημοτικής ακίνητης περιουσίας ένα επιχειρησιακό σχέδιο, που θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες ενέργειες, χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τους πόρους που θα χρησιμοποιηθούν, έτσι ώστε η εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας του Δήμου να σχεδιαστεί με βάση τις διαμορφωμένες ανάγκες παροχής υπηρεσιών, να επιτευχθεί η μεγιστοποίηση των αποδόσεων και της υπεραξίας με τη χρησιμοποίηση περιορισμένης χρηματοδότησης και να διαμορφωθεί μια μακροχρόνια στρατηγική που θα περιλαμβάνει τις μελλοντικές χρήσεις και τα κόστη λειτουργίας και διαχείρισης.

Το προτεινόμενο σχέδιο διαχείρισης αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο για την αποτελεσματική διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Το σχέδιο αυτό θα περιλαμβάνει τους στρατηγικούς στόχους, τον καθορισμό των τρόπων διαχείρισης, οικονομικές προβλέψεις και εκτιμήσεις εισροών – εκροών, τη διαμόρφωση ενός μηχανισμού ελέγχου, καθώς και ένα επιχειρησιακό σχέδιο, που θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες ενέργειες, χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τους πόρους που θα χρησιμοποιηθούν.

Στόχος μας εν προκειμένω είναι η χωροταξική/λειτουργική εννοποίηση των υπηρεσιών του Δήμου, ώστε να καταστεί εφικτή η απελευθέρωση του κτηριακού αποθέματος και η δημιουργία οικονομιών κλίμακας και εξοικονόμησης πόρων, για τα Δήμο συνολικά, όπως απαιτεί η αρχική και θεμελιώδης στόχευση του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/7-6-2010) περί νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα δοθεί στην παροχή κινήτρων υλοποίησης, ενώ η εμπέδωση των στόχων αποτελεσματικής διαχείρισης και η υιοθέτηση κριτηρίων απόδοσης μπορεί να αποτελέσουν ένα μηχανισμό παροχής κινήτρων που θα οδηγήσει στην υλοποίηση των διαδικασιών διαχείρισης.

Η βελτίωση των μηχανισμών δημοτικής διαχείρισης συνεπάγεται σημαντικά πλεονεκτήματα, αφού εξασφαλίζει ότι περιορισμένες πηγές χρηματοδότησης χρησιμοποιούνται με αποτελεσματικό έλεγχο κόστους, έτσι ώστε να οδηγούν σε οικονομική ανάπτυξη, σε βελτίωση της ποιότητας ζωής και των συνθηκών προστασίας του περιβάλλοντος.

Αναλυτικότερα, στα πλεονεκτήματα από τη βελτίωση της διαχείρισης των δημοτικών ακινήτων περιλαμβάνονται η καλύτερη κατανόηση του επιπέδου των υπηρεσιών, των εναλλακτικών επιλογών και του κόστους, η αποτελεσματικότερη στρατηγική λήψης αποφάσεων βασισμένη στην αναλυτική παρουσίαση των πλεονεκτημάτων και του κόστους των εναλλακτικών επιλογών, η ικανότητα για καλύτερη επικοινωνία και τεκμηρίωση επενδύσεων, η υπευθυνότητα στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για την κατασκευή υποδομών, η βελτιστοποίηση γνώσεων για το χρόνο και το εύρος των απαιτούμενων μελλοντικών επενδύσεων για τη λειτουργία, την συντήρηση, τον εκσυγχρονισμό και την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων, καθώς και η ικανότητα δημιουργίας τεχνικών αξιολόγησης

Η ανάδειξη του βέλτιστου τρόπου αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, μέσω της εννοποίησης των διοικητικών υπηρεσιών του Δήμου Διονύσου, η οποία θα οδηγήσει σε αποδέσμευση ακινήτων και κατάργηση ενοικίων με την αξιοποίηση του χώρου του πρώην

ΤΥΠΕΤ, η κυριότητα του οποίου έχει περιέλθει στο Δήμο, αποτελεί τον πυλώνα αυτής της πρωτοβουλίας.

Η συστέγαση των υπηρεσιών ασφαλώς και θα ενίσχυε τη διοικητική συνοχή και την αποτελεσματικότητα του Δήμου προς όφελος της τοπικής οικονομίας εν γένει, της κοινωνικής συνοχής του Δήμου και της διασφάλισης της αποτελεσματικότητάς του έναντι των δημοτών.

Στην κατεύθυνση αυτή, προτείνεται η ακολουθία των εξής ενεργειών:

Στάδιο 1<sup>ο</sup> Αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης (ακίνητη περιουσία και στέγαση υπηρεσιών) του Δήμου Διονύσου.

- Καταγραφή / αποτύπωση όλων των κτηρίων που διαθέτει ο Δήμος στην κατοχή του, με αναφορά των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους (π.χ. τετραγωνικά, όροφοι, αναφορά στην κατάσταση που βρίσκεται το ακίνητο.
- Αποτύπωση όλων των κτηρίων που ενοικιάζει ο Δήμος.
- Καταγραφή των υπηρεσιών που στεγάζονται σε κάθε ένα από τα κτήρια με αναφορά στην πληρότητα χρήσης του κτηρίου, σε σχέση και με τις πραγματικές ανάγκες των Δημοτών.

Στάδιο 2<sup>ο</sup> Προσδιορισμός των υπηρεσιών που μπορούν να ενοποιηθούν σε Κεντρική Δομή κα της δυνατότητας απελευθέρωσης ακινήτων προς αξιοποίηση.

- Συγκρότηση πλέγματος κτηρίων αναφορικά με τις υπηρεσίες που μπορούν ή πρέπει να ενοποιηθούν και τελικά να μεταφερθούν στη νέα ενιαία κτηριακή υποδομή του ΤΥΠΕΤ.
- Ιεράρχηση των Υπηρεσιών που είναι εφικτό να μεταφερθούν σε ενιαία διοικητική δομή.
- Αποτύπωση των αναγκών χρήσης από την μεταφορά/ενοποίηση κάθε υπηρεσίας του Δήμου. Λαμβάνονται υπόψη τόσο οι Οργανικές Θέσεις όσο και η υφιστάμενη στελέχωση των υπηρεσιών. Για το λόγο αυτό, στο 2ο στάδιο ενσωματώνονται οι πιθανές ανάγκες που δημιουργεί (τυχόν) νέο οργανόγραμμα του Δήμου.
- Καταγράφονται οι υπηρεσίες που δεν είναι εφικτό να μεταφερθούν και θα πρέπει να διατηρηθούν ως αυτούσιες διοικητικές δομές, σε διαφορετικά κτήρια, λόγω της εγγύτητας που θα πρέπει να έχουν με τον πολίτη. Ενδεικτικά αναφέρονται δομές κοινωνικής πρόνοιας του Δήμου, οι οποίες θα πρέπει να είναι αποκεντρωμένες, ενώ προτείνονται βέλτιστες τοποθεσίες, καθώς ενδέχεται να απαιτείται μεταστέγαση των εν λόγω υπηρεσιών σε ακτινωτές δομές, πιο κοντά στους πολίτες.

Στάδιο 3<sup>ο</sup> Προσδιορισμός του οφέλους που θα προκύψει από την αποδέσμευση των ακινήτων και διατύπωση εναλλακτικών προτάσεων αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου.

- Καταγραφή και υπολογισμός του οφέλους που προκύπτει για το Δήμο (αλλά και τους Δημότες) από την αποδέσμευση και αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας συνοδευόμενη από τη συγκέντρωση των υπηρεσιών. Καταγράφονται ποσοτικά (οικονομικά) και ποιοτικά κριτήρια.

Ειδικότερα, καταγράφονται ενδεικτικά:

- ο Το όφελος από την καταβολή ενοικίων (εφόσον οι υπηρεσίες που προτείνεται να μεταφερθούν στεγάζονται σε ενοικιαζόμενα ακίνητα)

- Το όφελος από την αξιοποίηση του κτηριακού αποθέματος που απελευθερώνεται, με βάση εναλλακτικά σενάρια και υποθέσεις εργασίας που θα διατυπωθούν.
- Η μείωση του λειτουργικού κόστους από τη μετεγκατάσταση των υπηρεσιών του Δήμου σε ενιαία κτηριακή δομή.
- Καταγραφή του έμμεσου οφέλους που προκύπτει από:
  - Τη βελτίωση της διοικητικής ικανότητας, εξαιτίας της βελτίωσης της συνεργασίας των επιμέρους διοικητικών δομών του Δήμου
  - Τη μείωση της ανάγκης μετακίνησης των Δημοτών, καθώς το σημείο επαφής του πολίτη με το Δημότη ενοποιείται σε ένα διοικητικό κέντρο.

Στάδιο 4<sup>ο</sup> Προσδιορισμός των απαιτούμενων χώρων που απαιτεί η ενοποίηση των διοικητικών υπηρεσιών.

- Ανάπτυξη των χώρων που απαιτείται να καταλάβουν οι ενοποιημένες διοικητικές υπηρεσίες. Στη βάση συγκεκριμένων παραδοχών και κριτηρίων καταγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα που απαιτείται να καταλαμβάνει το νέο διοικητήριο, με εναλλακτικά σενάρια. Διαφοροποιήσεις και παραδοχές που θα ληφθούν υπόψη περιλαμβάνουν:
  - Τις υπηρεσίες που τελικά θα μεταφερθούν / συγκεντρωθούν στην ενιαία διοικητική δομή.
  - Τον Οργανισμό του Δήμου και τυχόν διαφοροποιήσεις του.
  - Τα τετραγωνικά μέτρα που θα αντιστοιχηθούν σε κάθε θέση εργασίας (χρησιμοποιούνται αποδεκτές μεθοδολογίες υπολογισμού) και οι συνολικές απαιτήσεις.
  - Πρόσθετες εναλλακτικές χρήσεις που προτείνεται να ενσωματωθούν στο νέο διοικητήριο (π.χ. αίθουσα εκδηλώσεων κτλ).

Στάδιο 5<sup>ο</sup> Υπολογισμός κόστους - οφέλους ανάλυση εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου, με έμφαση στη μετεγκατάσταση υπηρεσιών στο νέο χώρο του ΤΥΠΕΤ.

- Καταγραφή των εναλλακτικών διαδρομών αξιοποίησης του ακινήτου του ΤΥΠΕΤ, σε συνδυασμό με συντελεστές δόμησης, την ιστορικότητα του ακινήτου και άλλες παραμέτρους, όπως είναι η υφιστάμενη φθορά του και το κόστος αναστήλωσης.
- Ανάπτυξη δύο (2) εναλλακτικών σεναρίων μετεγκατάστασης, για κάθε ένα εκ των οποίων πραγματοποιείται:
  - Κωδικοποίηση εισροών και εκροών που σχετίζονται με το σενάριο που έχει προκριθεί.
  - Εκτίμηση ταμειακών ροών σεναρίου.
  - Κατάρτιση εναλλακτικών σεναρίων επίτευξης των ταμειακών ροών.
  - Αναλυτικός χρονοπρογραμματισμός υλοποίησης.

Στάδιο 6<sup>ο</sup> Εναλλακτικές προτάσεις χρηματοδότησης και υποστήριξης στην ένταξη της παρέμβασης σε πλαίσιο χρηματοδότησης. (ενδεικτικά, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων).

- Για την επικρατέστερη λύση (ουσιαστικά για το επικρατέστερο σενάριο) εκπονείται επιχειρηματικό σχέδιο δια του οποίου τεκμηριώνεται το δυναμικό εξοικονόμησης, με στόχο τον προσδιορισμό των εναλλακτικών διαδρομών χρηματοδότησης.

- Εξετάζονται και υποστηρίζονται τα εναλλακτικά σενάρια (είτε αποκλειστικά είτε σε συνδυασμό) χρηματοδότησης του έργου, ήτοι:
  - ο Βαθμός χρήσης ιδίων πόρων του Δήμου.
  - ο Τραπεζικός δανεισμός.
  - ο Ένταξη σε πρόγραμμα χρηματοδότησης (π.χ. Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων).
  - ο Προσέλκυση επενδυτή.

Εν κατακλείδι, η αποτελεσματική διαχείριση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας μας στοχεύει στην αστική ανάπτυξη, η οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του δήμου.

Τα οφέλη του Δήμου Διονύσου από την υλοποίηση του προτεινόμενου έργου είναι σημαντικά, αν ληφθεί υπόψη ότι αποτελεί ικανή και αναγκαία συνθήκη για την πραγματοποίηση ενός σημαντικού επενδυτικού σχεδίου, με πολλαπλά οφέλη για την περιοχή:

Οικονομικά και διοικητικά οφέλη:

- Δραστική μείωση του λειτουργικού κόστους του Δήμου.
- Βελτίωση της διοικητικής διαδικασίας με την ενοποίηση των υπηρεσιών του Δήμου σε ένα ενιαίο κέντρο διοίκησης, με αποτέλεσμα την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών.
- Αξιοποίηση ενός από τους πλέον εμβληματικούς χώρους του Δήμου, ο οποίος σήμερα παραμένει αναξιοποίητος.
- Απελευθέρωση πόρων του Προϋπολογισμού του Δήμου.

Το συνολικό κόστος θα ανέρχεται στο ύψος των 20,000,00 € συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. και θα βαρύνει τον ΚΑ 10.7413.001 του Προϋπολογισμού του Δήμου. με την ονομασία «Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας»

Ο συνολικός χρόνος διάρκειας της εν λόγω παροχής υπηρεσίας θα είναι 4 μήνες.

Κατόπιν των ανωτέρω, καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να εγκρίνει τη διενέργεια (αναγκαιότητα) παροχής Υπηρεσιών Συμβούλου για τη Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας, συνολικού ποσού 20.000,00 €, συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α., σε βάρος του ΚΑ 10. 7413.001 με την ονομασία «Αξιοποίηση Δημοτικής Περιουσίας» του προϋπολογισμού του Δήμου ο.ε. 2015.

Η ανάθεση της εργασίας προτείνεται να πραγματοποιηθεί με τη διαδικασία του πρόχειρου διαγωνισμού, η δε διάθεση της πίστωσης θα γίνει με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

#### Εσωτερική Διανομή

1. Γρ. κ. Αντιδημάρχου
2. Τμήμα Προγραμματισμού
3. Γεν. Αρχείο

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΗΛΙΑΣ ΥΦΑΝΤΗΣ, Δρ Μηχ.