



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ από τα πρακτικά
της 3^{ης}/27-2-2019 Συνεδρίασης
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Αριθ. 134

Το Δημοτικό Συμβούλιο Πειραιά συνεδρίασε σήμερα 27-2-2019 ημέρα Τετάρτη και ώρα 16:15, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του Δημαρχείου (Πλατεία Κοραή), μετά από τη με αρ. πρωτ. 14569/22.2.2019 πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., που επιδόθηκε σύμφωνα με το νόμο, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Κατά τη συνεδρίαση αυτή ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 49 Δημοτικών Συμβούλων ήσαν:

Παρόντες 27

1) Αβραμίδης Παναγιώτης, 2) Αγγελόπουλος Νικόλαος, 3) Αγραπίδης Χρήστος, 4) Αντωνάκου Σταυρούλα, 5) Αργουδέλης Αλέξανδρος, 6) Βεντούρης Ανδρέας, 7) Βοϊδονικόλας Σταύρος, 8) Γαϊτανάρος Στυλιανός, 9) Γέμελος Νικόλαος, 10) Γκερλές Δημήτριος, 11) Γλύκα-Χαρβαλάκου Αθηνά, 12) Δαβάκης Γεώργιος, 13) Ελληνιάδης Σταύρος, 14) Ζηλάκου Χαραλαμπία, 15) Καλαμακιώτης Νικόλαος, 16) Καλογερόγιαννης Παναγιώτης, 17) Καρβουνάς Νικόλαος, 18) Κόκκαλης Πέτρος, 19) Κούβαρης Νικόλαος, 20) Λαουλάκου Κυριακή, 21) Μαντούβαλος Νικόλαος, 22) Μελά Σταυρούλα, 23) Μελάς Ιωάννης, 24) Παντελάκη Ελπίδα, 25) Σιγαλάκος Κυριάκος, 26) Σταθάκη Μαρία & 27) Τζεφεράκος Αλέξανδρος.

Απόντες: 1) Αστεριάδη Καλλιόπη, 2) Βοϊδονικόλας Γεώργιος, 3) Βουράκης Ιωσήφ, 4) Καλαγιά-Καραμαλάκου Πασχαλίνα, 5) Καλλέργη Ευπραξία, 6) Κάρλες Αναστάσιος, 7) Κατσαφάδος Ηλίας, 8) Καψοκόλης Γρηγόριος, 9) Μανωλάκος Κυριάκος, 10) Μαστρονικόλας Ιωάννης, 11) Μαυριδάκης Εμμανουήλ, 12) Νικοπολίδης Αντώνιος, 13) Νταϊφά Ειρήνη, 14) Παρασκευόπουλος Δημήτριος, 15) Πηρούνας Νικόλαος, 16) Ρέππας Παναγιώτης, 17) Σαλπέας Ηλίας, 18) Σαρρή-Γώγου Ευαγγελία, 19) Σδρένιας Χρήστος, 20) Σιγάλας Γεώργιος, 21) Τουμπέκης Χαράλαμπος & 22) Φύκια Αμαλία-Μελίνα.

Από τους Προέδρους των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων.

Παρόντες: 1) Γκόλφης Νικήτας 2) Αθανασίου Ευαγγελία, 3) Λιακόσταυρος Χαράλαμπος.

Απόντες: 1) Πούλος Αναστάσιος & 2) Βοϊδονικόλας Ιωάννης.

Πρόεδρος ο κ. Δαβάκης Γεώργιος.

Γραμματέας ο κ. Αγγελόπουλος Νικόλαος.

Προσήλθε ο Δήμαρχος κ. Μώραλης Π. Ιωάννης.

Ειδικός Γραμματέας ο Προϊστάμενος του Τμήματος Δ.Σ. κ. Φινοκαλιωτάκης Ανδρέας.

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΘΕΜΑ 7^ο: «Πρόταση αξιοποίησης Ε.Ν.Κ. Πειραιά».

Κατά την ψήφιση του θέματος είχε αποχωρήσει η Δημοτική Σύμβουλος κα Ελπίδα Παντελάκη.

Το Δημοτικό Συμβούλιο συζητάει το πιο πάνω θέμα για λήψη απόφασης μετά από την εισήγηση του Δημάρχου (Δ/ση Δημοτικής Περιουσίας και Κτηματολογίου-Τμ. Ακίνητης Περιουσίας & Κτηματολογίου) με αρ. πρωτ. 14610/291/22-2-2019. Το θέμα συζητείται νόμιμα γιατί είναι γραμμένο στην ημερήσια διάταξη.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την πιο πάνω εισήγηση που έχει ως εξής:
Προς τον Πρόεδρο του Δ.Σ.

ΘΕΜΑ : «Πρόταση αξιοποίησης Ε.Ν.Κ. Πειραιά.»

Σας διαβιβάζουμε για λήψη απόφασης στην επόμενη συνεδρίαση του Σώματος το ως άνω θέμα που αφορά στην έγκριση πρότασης αξιοποίησης του Ε.Ν.Κ. Πειραιά, βάσει της μελέτης που έχει παραδοθεί στην Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας & Κτηματολογίου (αρ. πρωτ. 61/02-01-19) με σκοπό την προκύπτουσα βέλτιστη αξιοποίηση του εν θέματι κτιρίου.

Ως γνωστόν το Ε.Ν.Κ. Πειραιά, που ανηγέρθη από το Δήμο το έτος 1971 (αρ. αδείας 2058/1971 – αναθεώρηση 657/1979), έχει παραμείνει μετά τα δύο πρώτα χρόνια της ανέγερσης του φέροντα οργανισμού, ημιτελές στο στάδιο αυτό από τον 3^ο μέχρι και τον 22^ο όροφο. Διάφορες προσπάθειες που έγιναν, από τις διαδόχες έκτοτε Δημοτικές Αρχές, δεν είχαν τη δέουσα κατάληξη της αποπεράτωσης και αξιοποίησης του κτιρίου.

Με την υπ' αρ. 321/18 Απόφαση Ο.Ε. εγκρίθηκε η δαπάνη παροχής υπηρεσιών συμβούλου για αξιοποίηση του Ε.Ν.Κ Πειραιά. Ακολούθησε η προκήρυξη και η σχετική εκδήλωση ενδιαφέροντος και με την υπ' αρ πρωτ. 30862/22-06-18 Απόφαση Δημάρχου, ανατέθηκε στην εταιρεία «Kentriki – Savills» η σύνταξη μελέτης αξιοποίησης, η οποία παραδόθηκε στο Δήμο, κατ' εφαρμογή των προδιαγραφών της προκήρυξης.

Με την υπ' αρ. 100/19 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε το πρωτόκολλο παραλαβής της μελέτης από την αρμόδια επιτροπή του Δήμου.

Το κτίριο του Ε.Ν.Κ. Πειραιά, αποτελείται από 22 ορόφους και βρίσκεται σε οικοπέδο μεταξύ των οδών Ποσειδώνος – Δημοσθένους – Τσαμαδού – Ιπποκράτους – Μακράς Στοάς, εκτάσεως 4.517 τ.μ.. Για το ακίνητο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 33607/1995 Πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών. Από το σύνολο του κτιρίου μεταβιβάστηκε (αρ. συμβ. 2148/16-05-1975) ισόγειο κατάστημα επιφανείας 334,80 τ.μ. στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δάνειων. Εξαιρουμένου τούτου, το σύνολο του κτιρίου αποκλειστικής ιδιοκτησίας Δήμου Πειραιά απαρτίζεται από τους κάτωθι ορόφους :

ΕΜΠΟΡΟΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ, ΑΚΤΗ ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ 2, ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ						
Οριζόντια Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση Βάσει Αδείας	Υφιστάμενη Χρήση	Επιφάνεια Βάσει Πράξης	Συνολική Επιφάνεια Επιπέδου	

				Σύστασης [μ ²]	[μ ²]
B' Υπόγειο	Υπόγειο -2	Βοηθητικοί χώροι	Χώροι λεβητοστάσιο, Η/Ζ κ.α.	1.386,23	1.386,23
A' Υπόγειο	Υπόγειο -1	Θέσεις στάθμευσης	Θέσεις στάθμευσης	1.960,63	2.124,64
A' Υπόγειο	Υπόγειο -1	Κοινόχρηστοι χώροι	Κοινόχρηστοι χώροι	164,01	
I-2	Ισόγειο	Κατάστημα	ΚΕΠ	159,77	302,94
I-2	Μεσοπάτωμα	Βοηθητικοί χώροι	Βοηθητικοί χώροι ΚΕΠ	143,17	
I-3	Ισόγειο	Κατάστημα	Δημοτολόγιο - Ληξιαρχείο	257,60	431,04
I-3	Μεσοπάτωμα	Βοηθητικοί χώροι	Βοηθητικοί χώροι Δημοτολόγιο - Ληξιαρχείο	173,44	
I-4	Ισόγειο	Κατάστημα	Κατάστημα	114,04	185,48
I-4	Μεσοπάτωμα	Βοηθητικοί χώροι	Βοηθητικοί χώροι	71,44	
I-5	Ισόγειο	Κατάστημα	Κατάστημα ΗΡΑ	325,25	482,50
I-5	Μεσοπάτωμα	Βοηθητικοί χώροι	Βοηθητικοί χώροι καταστήματος ΗΡΑ	157,25	
I-6	Ισόγειο	Κατάστημα	Κατάστημα Δ/νσης Αλλοδαπών & Μετανάστευσης	132,50	132,50
1 ^{ος} Όροφος	1 ^{ος} Όροφος	Χώρος κύριας χρήσης	Γραφεία	2.983,42	3.147,24
1 ^{ος} Όροφος	1 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κοινόχρηστοι χώροι	208,82	
2 ^{ος} Όροφος	2 ^{ος} Όροφος	Χώρος κύριας χρήσης	Γραφεία	2.940,02	3.147,24
2 ^{ος} Όροφος	2 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κοινόχρηστοι χώροι	207,22	
3 ^{ος} Όροφος	3 ^{ος} Όροφος	Χώρος εστίασης	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
3 ^{ος} Όροφος	3 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
4 ^{ος} Όροφος	4 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
4 ^{ος} Όροφος	4 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
5 ^{ος} Όροφος	5 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
5 ^{ος} Όροφος	5 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
6 ^{ος} Όροφος	6 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
6 ^{ος} Όροφος	6 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
7 ^{ος} Όροφος	7 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
7 ^{ος} Όροφος	7 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	

8 ^{ος} Όροφος	8 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
8 ^{ος} Όροφος	8 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
9 ^{ος} Όροφος	9 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
9 ^{ος} Όροφος	9 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
10 ^{ος} Όροφος	10 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
10 ^{ος} Όροφος	10 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
11 ^{ος} Όροφος	11 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
11 ^{ος} Όροφος	11 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
12 ^{ος} Όροφος	12 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
12 ^{ος} Όροφος	12 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
13 ^{ος} Όροφος	13 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
13 ^{ος} Όροφος	13 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
14 ^{ος} Όροφος	14 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
14 ^{ος} Όροφος	14 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
15 ^{ος} Όροφος	15 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
15 ^{ος} Όροφος	15 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
16 ^{ος} Όροφος	16 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
16 ^{ος} Όροφος	16 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
17 ^{ος} Όροφος	17 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	868,03	1.034,36
17 ^{ος} Όροφος	17 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	166,33	
18 ^{ος} Όροφος	18 ^{ος} Όροφος	Γραφείο	Κενός χώρος	869,89	1.034,35
18 ^{ος} Όροφος	18 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	164,46	
19 ^{ος} Όροφος	19 ^{ος} Όροφος	Αίθουσα διαλέξεων	Κενός χώρος	867,50	1.034,35
19 ^{ος} Όροφος	19 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	146,85	
20 ^{ος} Όροφος	20 ^{ος} Όροφος	Χώροι κύριας χρήσης	Κενός χώρος	501,16	648,01
20 ^{ος} Όροφος	20 ^{ος} Όροφος	Αίθουσα διαλέξεων	Κενός χώρος	146,85	
21 ^{ος} Όροφος	21 ^{ος} Όροφος	Χώρος εστίασης	Κενός χώρος	867,50	1.034,35
21 ^{ος} Όροφος	21 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	186,85	
22 ^{ος} Όροφος	22 ^{ος} Όροφος	Κοινόχρηστοι χώροι	Κενός χώρος	1.034,35	1.034,35
Σύνολο					32.129,98

Η εκτιμώμενη αγοραία αξία του ακινήτου στην κατάσταση που ευρίσκεται σήμερα, όπως προκύπτει από τη μελέτη, ανέρχεται σε 15.700.000 ευρώ περίπου, ενώ η αντικειμενική αξία αυτού, που προκύπτει από το Taxis, ανέρχεται σε 50.000.000 ευρώ περίπου.

Το κόστος αποπεράτωσης όπως προϋπολογίζεται από την ως άνω σχετική μελέτη ανέρχεται ανάλογα τη χρήση (γραφεία, ξενοδοχείο κλπ) από 29.000.000 ευρώ έως 50.000.000 ευρώ περίπου.

Με βάση την κατατεθείσα μελέτη, προκύπτει ότι εξετάζονται και αναλύονται τρία (3) σενάρια αξιοποίησης μετά την αποπεράτωση του κτιρίου που αφορούν :

- α) Την ένταξη χρήσης γραφείων σε όλες τις επιφάνειες των ορόφων
- β) Τη χρήση αμιγώς ξενοδοχειακής μονάδας
- γ) Τη μικτή χρήση γραφείων και ξενοδοχειακής μονάδας με εγκατάσταση εστιατορίου - μπαρ στον 19^ο όροφο.

Οι ως άνω προτεινόμενες και αναλυόμενες χρήσεις, προτείνεται να υιοθετηθούν επωφελώς από το Δήμο και να εφαρμοστούν :

- α) Σε πλαίσιο μακροχρόνιας μίσθωσης
- β) Σε πλαίσιο μακροχρόνιας παραχώρησης.

Τα κριτήρια αξιολόγησης του κάθε σεναρίου, αναπτύσσονται στη μελέτη σε πέντε (5) βασικές διαστάσεις :

1. Της εμπορικής - επιχειρηματικής
2. Της τεχνικής
3. Της νομικής – εκτιμητικής
4. Της ικανοποίησης των ενδιαφερομένων
5. Της οικονομικής.

Όπως προκύπτει από την ανάλυση και την πρόταση της μελέτης, η βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου λαμβανομένης υπ' όψιν της δαπάνης και του χρόνου αποπεράτωσης επέρχεται ή μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης από 25 έως 99 έτη υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο ή μέρος όλης της δαπάνης αποπεράτωσης, ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου, είτε μέσω παραχώρησης εκμετάλλευσης από ιδιώτη επενδυτή, που είναι δυνατόν να ανέλθει μέχρι το διάστημα των 99 ετών. Στην περίπτωση της μίσθωσης, η περίοδος μπορεί να ανέλθει κατά το Νόμο μέχρι 99 έτη, μόνο εάν πρόκειται για τουριστική αξιοποίηση του ακινήτου.

Το οριζόμενο μίσθωμα κατά την ανάλυση της μελέτης, θα καταβάλλεται μετά την ολοκλήρωση της αποπεράτωσης της κατασκευής, εκτιμηταίο σε διάστημα δυόμισι (2,5) ετών, με ετήσιο μίσθωμα 900.000 ευρώ. Στην περίπτωση της παραχώρησης εκμετάλλευσης, το εκτιμώμενο αντάλλαγμα λαμβανομένων υπ' όψιν των ανωτέρω (αποπεράτωση κλπ) μπορεί να ανέρχεται από 785.000 έως 942.000 ευρώ κατ' έτος.

Λαμβανομένων υπ' όψιν όλων των ανωτέρω, διαβιβάζουμε στο Σώμα για λήψη Απόφασης, το θέμα της έγκρισης του τρόπου της βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου επ' ωφελεία του Δήμου, όπως προκύπτει από την ανάλυση και τις προτάσεις της μελέτης, μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης ή παραχώρησης εκμετάλλευσης για 99 έτη με ετήσιο μίσθωμα ή ετήσιο αντάλλαγμα αντιστοίχως όχι κατώτερο των 900.000 ευρώ.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΜΩΡΑΛΗΣ

Αφού άκουσε την εισήγηση του αρμόδιου Αντιδημάρχου και την τοποθέτηση του Δημάρχου, ακολούθησε συζήτηση με απόψεις και προτάσεις όπως αναλυτικά στα πρακτικά αναφέρονται.

Αφού είδε την μελέτη αξιοποίησης του Ε.Ν.Κ Πειραιά της εταιρείας «Kentriki – Savills» τις αναφερόμενες στην εισήγηση αποφάσεις καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν.3852/10.

Αποφασίζει ομόφωνα

- 1.** Την παραχώρηση της αξιοποίησης και διαχείρισης για 99 έτη του ακινήτου «Εμποροναυτιλιακό Κέντρο Πειραιά» (Πύργος Πειραιά), ήτοι τον ανασχεδιασμό, την κατασκευή και πλήρη αποπεράτωση του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου, τη χρηματοδότηση και τη διαχείριση / εκμετάλλευση της λειτουργίας του εν λόγω ακινήτου, επί των οδών Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς και Ανωνύμου, που καταλαμβάνει το Οικοδομικό τετράγωνο 76 του Δήμου Πειραιά, με χρήσεις που επιτρέπονται στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, εκτός της λειτουργίας οργανωμένου Εμπορικού Κέντρου τύπου Mall (μωλ), έναντι οικονομικού ανταλλάγματος τουλάχιστον εννεακόσιες χιλιάδες (900.000) € ετησίως.
- 2.** Την έγκριση της προετοιμασίας της διενέργειας διαγωνιστικής διαδικασίας, μέσω διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού, για την ανάδειξη αναδόχου της Σύμβασης Παραχώρησης, Αξιοποίησης και Διαχείρισης / Εκμετάλλευσης για 99 έτη, του ως άνω ακινήτου του Δήμου Πειραιά.

Αποφασίστηκε και εκδόθηκε

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Δ.Σ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Κ. ΔΑΒΑΚΗΣ

Ακριβές αντίγραφο

Πειραιάς, 28-2-2019

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΜ. Δ.Σ.

ΑΝΔΡΕΑΣ ΦΙΝΟΚΑΛΙΩΤΑΚΗΣ