Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.10.27 10:41:22 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ **ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ**
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΤΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ, ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΗ, ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ
(ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ)

Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου: 213/2026

ΘΕΜΑ: «Έγκριση μακροχρόνιας εκμίσθωσης του υπ' αριθ. 8 τεμαχίου αναδασμού Τ.Κ. Μπάφρας, με ΚΑΕΚ 2…….2, για τη δημιουργία αθλητικής εγκατάστασης».

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α
Από το Πρακτικό 25/2026 της, διά ζώσης, δημόσιας συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Στα Ιωάννινα, σήμερα την 07η.10.2026, ημέρα Τετάρτη και ώρα 18.00, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ιωαννιτών συνήλθε σε, διά ζώσης, τακτική δημόσια συνεδρίαση σύμφωνα με την υπ' Αριθμ. Πρωτ. 66012/02.10.2026 πρόσκληση της Προέδρου του, που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό στους Συμβούλους αυτού, (Άρθρα 117 έως 134 του Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης - (Ν. 5314/2026 - ΦΕΚ 103/τ.Α'/29.06.2026 και οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8 του Κανονισμού Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου - απόφ. 147/26.05.2025), για τη συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε νόμιμα ο Δήμαρχος κ. Θωμάς Μπέγκας, ο οποίος απουσίαζε λόγω κωλύματος, και αναπληρώθηκε νόμιμα από τον ορισθέντα Αντιδήμαρχο κ. Ευάγγελο Πρέντζα, σύμφωνα με την υπ' Αριθ. Πρωτ. 66021/02.10.2026 Απόφαση Δημάρχου περί ορισμού αναπληρωτή του Δημάρχου, ο οποίος συμμετέχει με την ιδιότητα του αναπληρωτή Δημάρχου και ως μέλος του Δημοτικού Συμβουλίου συμμετέχει με δικαίωμα ψήφου.

Πριν από τη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης η Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο τριάντα εννέα (39) Δημοτικών Συμβούλων, ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1.	Γιογλή Αναστασία (Τασία)	Πρόεδρος	**16.**	Κρικώνης Κωνσταντίνος (Κωστής)
2.	Αϊβατίδης Ιωάννης	Αντιπρόεδρος	**17.**	Παππάς Γεώργιος του Σπυρίδωνα
3.	Βέρμπη-Αυδή Χάϊδω-Μαρία (Λούλα)	Γραμματέας	**18.**	Κατσάνος Ευάγγελος
4.	Αρλέτος Ηλίας	Αντιδήμαρχος	**19.**	Παπαγεωργίου Δημήτριος
5.	Βακαλοπούλου Αλεξάνδρα (Αλέκα)	»	**20.**	Αρλέτος Γεώργιος
6.	Γιωτίτσας Θωμάς	»	**21.**	Φίλιος Φίλιππος
7.	Γιώτη Γεωργία (Γωγώ)	»	**22.**	Καλογιάννη Θεοδώρα (Τατιάνα)
8.	Γκόγκος Κωνσταντίνος	»	**23.**	Κοσμάς Βασίλειος
9.	Κασσής Αριστείδης (Άρης)	»	**24.**	Λαδιάς Γεώργιος
10.	Μέγα Βασιλική (Βάσω)	»	**25.**	Τσόλης Νικόλαος
11.	Μπούτσης Δημήτριος	»	**26.**	Μάντζιος Στέφανος
12.	Παλάσχας Πέτρος	»	**27.**	Κολόκας Παντελής
13.	Πρέντζας Ευάγγελος	»	**28.**	Τσουμάνη Όλγα (Όλυ)
14.	Τασιούλας Σταύρος	»		
15.	Καψάλης Γεώργιος	Δημοτικός Σύμβουλος		

ΑΠΟΝΤΕΣ

1.	Γιαννούλας Ευάγγελος	**2.**	Μαρκούλα Σοφία	**3.**	Πασχόπουλος Μηνάς
4.	Τάτσης Χρήστος	**5.**	Χρυσοστόμου Ευθύμιος (Μάκης)	**6.**	Σίντος Στέφανος
7.	Παπαδιώτης Γεώργιος	**8.**	Ακονίδου Ελένη	**9.**	Δεληκούρα Αικατερίνη (Ρένα)
10.	Παππάς Γεώργιος του Βασιλείου	**11.**	Γκόντας Νικόλαος		

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και ο Χρήστος Βαγγελής, υπάλληλος του Δήμου με βαθμό Α΄, για την τήρηση των πρακτικών.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Κατά την προ ημερησίας συζήτηση προσήλθαν στη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου και οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Χρυσοστόμου Ευθύμιος (Μάκης), Σίντος Στέφανος, Τάτσης Χρήστος, Γιαννούλας Ευάγγελος, Παπαδιώτης Γεώργιος, Ακονίδου Ελένη, Γκόντας Νικόλαος και Δεληκούρα Αικατερίνη (Ρένα).

Πριν από τη συζήτηση του ανωτέρω θέματος είχε αποχωρήσει από τη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου η Δημοτική Σύμβουλος κ. Τσουμάνη Όλγα (Όλυ) ενώ αποχώρησε και ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Γκόντας Νικόλαος.

Κατά τη συζήτηση του ανωτέρω θέματος παρίσταται και ο Πρόεδρος της Κοινότητας Μπάφρας κ. Σαββίδης Γεώργιος.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Αναστασία Γιογλή στο θέμα της ημερήσιας διάταξης με τίτλο: **«Έγκριση μακροχρόνιας εκμίσθωσης του υπ' αριθ. 8 τεμαχίου αναδασμού Τ.Κ. Μπάφρας, με ΚΑΕΚ 2…….2, για τη δημιουργία αθλητικής εγκατάστασης»** έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Αριστείδη Κασσή, ο οποίος εισηγήθηκε το θέμα και αναφέρθηκε στην υπ' Αριθμ. Πρωτ. 65312/01.10.2026 έγγραφη εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου με το επισυναπτόμενο σ΄ αυτή τοπογραφικό διάγραμμα που ενσωματώνεται κατωτέρω, η οποία έχει ως ακολούθως: *«Κύριοι Σύμβουλοι, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026, η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων και των περιφερειών γίνεται με δημοπρασία. Εάν δεν παρουσιαστεί πλειοδότης, η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά μία φορά και, εφόσον και η δεύτερη δημοπρασία αποβεί άγονη, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, τους όρους της οποίας καθορίζει το οικείο συμβούλιο.*

Ειδικότερα, σύμφωνα με την περ. β΄ της παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026, επιτρέπεται, κατόπιν δημοπρασίας και κατά παρέκκλιση του άρθρου 610 του Αστικού Κώδικα, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, η μακροχρόνια εκμίσθωση ακάλυπτων εκτάσεων, για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη, με σκοπό την εγκατάσταση και εκμετάλλευση επιχειρήσεων αθλητικών δραστηριοτήτων και υποστηρικτικών προς αυτές υπηρεσιών, οι οποίες προϋποθέτουν ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή.

Κατά την ίδια διάταξη, κάθε κτίριο και κάθε άλλη μόνιμη εγκατάσταση που ανεγείρεται στο μίσθιο σύμφωνα με τη σύμβαση περιέρχεται, μετά τη λύση ή τη λήξη της, στην κυριότητα του εκμισθωτή Δήμου, χωρίς υποχρέωση του Δήμου και χωρίς δικαίωμα του μισθωτή να την αφαιρέσει, εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά.

Με την υπ' αριθ. πρωτ. 39684/18.06.2026 αίτηση και τα συμπληρωματικά στοιχεία που υποβλήθηκαν με την υπ' αριθ. πρωτ. 45017/09.07.2026 αίτηση, ζητήθηκε η μίσθωση δημοτικού ακινήτου που βρίσκεται στην Τ.Κ. Μπάφρας, με σκοπό τη δημιουργία αθλητικής εγκατάστασης.

Το ακίνητο αποτελεί το υπ' αριθ. 8 τεμάχιο Αναδασμού Τ.Κ. Μπάφρας, με ΚΑΕΚ 2…….2 και τελικό εμβαδόν 11.069,22 τ.μ.

Σύμφωνα με το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης 500 μ., εντός της περιοχής 1Χ της ΖΟΕ Ιωαννίνων, ενώ αναφέρεται ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Σύμφωνα με την από 11.06.2026 τεχνική περιγραφή, η προτεινόμενη επένδυση αφορά τη δημιουργία σύγχρονου αθλητικού πολυχώρου τύπου «Tennis-PadelClub». Στην πρώτη φάση προβλέπονται χωματουργικές εργασίες και διαμορφώσεις του γηπέδου, καθώς και η κατασκευή κτιρίου εξυπηρέτησης αθλουμένων και επισκεπτών, με αναψυκτήριο/café-bar, χώρο υποδοχής και αναμονής, WC, αποδυτήρια ανδρών, γυναικών και ΑμεΑ και ιατρείο πρώτων βοηθειών. Προβλέπεται επίσης η κατασκευή δύο γηπέδων τένις σε κλειστή κατασκευή αεροϋποστηριζόμενου θόλου, δύο γηπέδων padel κλειστού τύπου με ελαφρά μεταλλική κατασκευή, ανοικτού κιοσκιού με χώρους καθιστικών, φυτεύσεων και δεντροστοιχιών, υπαίθριων οργάνων εκγύμνασης, χώρου στάθμευσης και περιμετρικής περίφραξης του γηπέδου. Σε δεύτερη φάση, ως μελλοντική επέκταση, προβλέπεται η κατασκευή δύο επιπλέον ανοικτών γηπέδων τένις και τριών επιπλέον γηπέδων padel, εκ των οποίων ενός ανοικτού και δύο κλειστού τύπου.

Από το είδος και την έκταση των προβλεπόμενων έργων και εγκαταστάσεων προκύπτει ότι η υλοποίηση της επένδυσης προϋποθέτει ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή. Για τον λόγο αυτό, η προτεινόμενη αξιοποίηση εμπίπτει στην περίπτωση της περ. β΄ της παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026, που αφορά τη μακροχρόνια εκμίσθωση ακάλυπτων εκτάσεων για αθλητικές δραστηριότητες.

Σύμφωνα με την περ. α΄ της παρ. 2 του άρθρου 164 του ν. 5314/2026, το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας διατυπώνει γνώμη, μεταξύ άλλων, για την αξιοποίηση και την εκμίσθωση ακινήτων του Δήμου που βρίσκονται στα όριά της.

Στο πλαίσιο αυτό, το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Μπάφρας, με την υπ' αριθ. 5/2026 απόφασή του, εξέφρασε τη σύμφωνη γνώμη και τη συναίνεσή του για την αξιοποίηση και εκμίσθωση του ανωτέρω δημοτικού ακινήτου, με σκοπό τη δημιουργία αθλητικής εγκατάστασης. Παράλληλα γνωστοποίησε, προς συνεκτίμηση κατά τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του ακινήτου, ότι τα μισθώματα που καταβάλλονται για παρακείμενες ή αντίστοιχες εκτάσεις ανέρχονται σε 1.100,00 ευρώ ανά στρέμμα ετησίως.

Σύμφωνα με το άρθρο 563 του ν. 5314/2026, για την εκτίμηση της αξίας και της καταλληλότητας των δημοτικών ακινήτων λειτουργεί Επιτροπή Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων, η οποία στον Δήμο Ιωαννιτών έχει συγκροτηθεί με την υπ' αριθ. 133/2026 απόφαση. Στις περιπτώσεις δημοπρασίας για εκμίσθωση ακινήτου, η Επιτροπή αυτή εισηγείται σχετικά με την αξία του ακινήτου και η τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας ορίζεται από τη Δημοτική Επιτροπή.

Σύμφωνα επίσης με το άρθρο 586 του ν. 5314/2026, η Δημοτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την κατάρτιση των όρων και τη σύνταξη της διακήρυξης, καθώς και για την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων και την κατακύρωση της δημοπρασίας. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 588 του ίδιου νόμου, οι όροι της εκμίσθωσης περιλαμβάνονται στη διακήρυξη και αφορούν, μεταξύ άλλων, την τιμή εκκίνησης του μισθώματος, τη διάρκεια της μίσθωσης, τις αναπροσαρμογές του μισθώματος και τις απαιτούμενες εγγυήσεις.

Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 120 του ν. 5314/2026, το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει για τα θέματα που αφορούν τον Δήμο, εκτός από εκείνα που έχουν ανατεθεί από τον νόμο σε άλλο όργανο.

Για τη συγκεκριμένη μακροχρόνια εκμίσθωση, η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026.

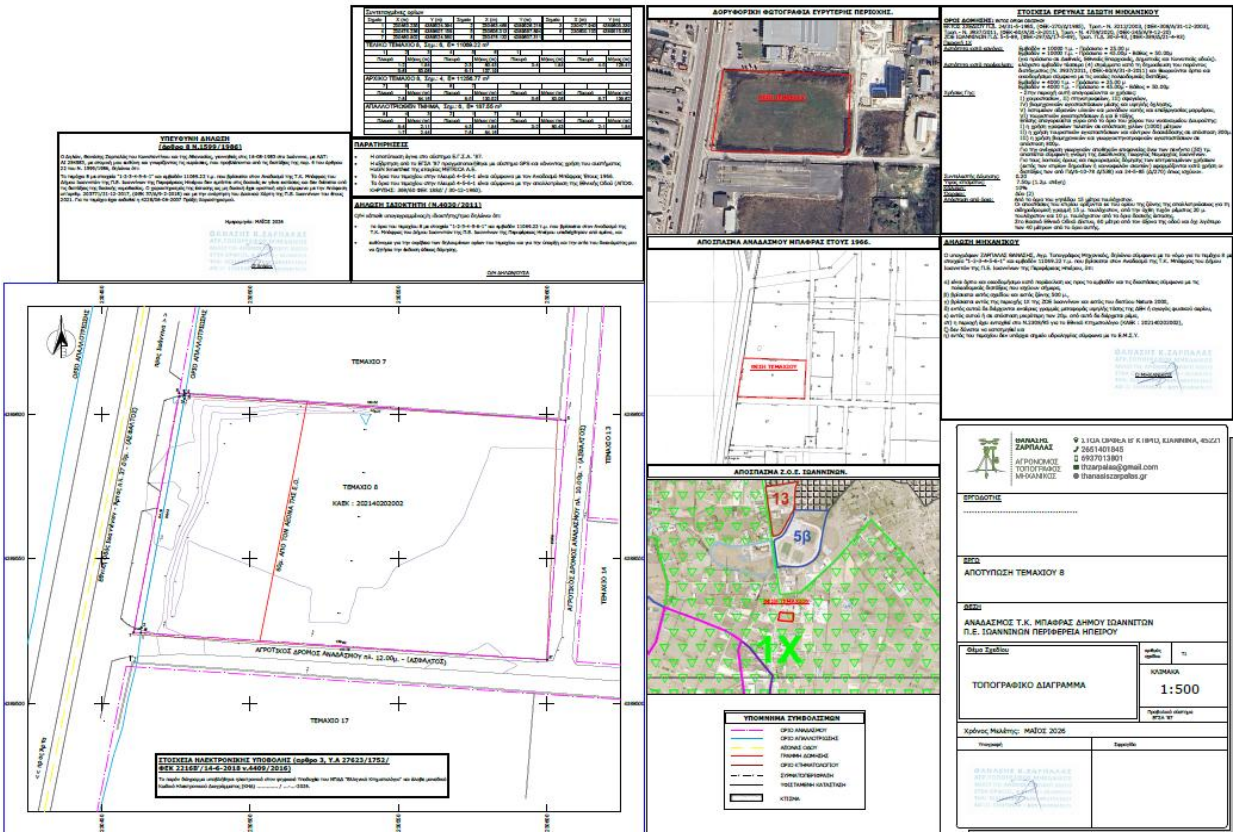
Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, την προτεινόμενη επένδυση, την ανάγκη αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας και τη σύμφωνη γνώμη της Δημοτικής Κοινότητας Μπάφρας,
εισηγούμαστε στο Δημοτικό Συμβούλιο:

- *Την έγκριση της μακροχρόνιας εκμίσθωσης, κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας, του υπ' αριθ. 8 τεμαχίου Αναδασμού Τ.Κ. Μπάφρας, με ΚΑΕΚ 2…….2 και εμβαδόν 11.069,22 τ.μ., με σκοπό την εγκατάσταση και εκμετάλλευση επιχείρησης αθλητικών δραστηριοτήτων και των υποστηρικτικών προς αυτές υπηρεσιών, σύμφωνα με την περ. β΄ της παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026.*

Μετά τη λύση ή τη λήξη της μίσθωσης, τα κτίρια και οι λοιπές μόνιμες εγκαταστάσεις που θα έχουν ανεγερθεί στο μίσθιο σύμφωνα με τη σύμβαση θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου Ιωαννιτών, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026, εκτός αν προβλεφθεί διαφορετικά στη σύμβαση.

- *Τον καθορισμό της διάρκειας της μίσθωσης σε είκοσι (20) έτη με δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης. Ο μισθωτής θα αναλάβει με δική του δαπάνη την υλοποίηση της επένδυσης, καθώς και την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων για την κατασκευή και λειτουργία των εγκαταστάσεων.*
- *Η τιμή εκκίνησης του μισθώματος να οριστεί από τη Δημοτική Επιτροπή, ύστερα από εισήγηση της Επιτροπής Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του άρθρου 563 του ν. 5314/2026, η οποία έχει συγκροτηθεί με την υπ' αριθ. 133/2026 Α.Δ.Σ.. Οι λοιποί όροι της δημοπρασίας θα καθοριστούν επίσης από τη Δημοτική Επιτροπή, σύμφωνα με τα άρθρα 586 και 588 του ν. 5314/2026».*

Επισυνάπτεται



Ακολούθησε διαλογική συζήτηση αφού η Πρόεδρος έδωσε το λόγο στους επικεφαλής των δημοτικών παρατάξεων και στους δημοτικούς συμβούλους, οι οποίοι έθεσαν ερωτήματα, προβληματισμούς και ζήτησαν διευκρινίσεις, οι οποίες εδόθησαν από τη δημοτική αρχή.

Στη συνέχεια αφού ολοκληρώθηκε η διαδικασία των τοποθετήσεων και απαντήσεων από τη δημοτική αρχή όπως προκύπτει από το απομαγνητοφωνημένο 25 πρακτικό της 07.10.2026 συνεδρίασης η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου έθεσε σε ψηφοφορία και έγκριση την διατυπωθείσα εισήγηση.

Από τη διεξαχθείσα ψηφοφορία προκύπτει ότι:

- Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.:

1. Παπαγεωργίου Δημήτριος
2. Αρλέτος Γεώργιος
3. Φίλιος Φίλιππος
4. Ακονίδου Ελένη
5. Δεληκούρα Αικατερίνη (Ρένα)

δήλωσαν ότι απέχουν από την ψηφοφορία του θέματος για τους λόγους που έχουν καταγραφεί στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης.

- Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.:

1. Μπούτσης Δημήτριος
2. Χρυσοστόμου Ευθύμιος (Μάκης)
3. Παππάς Γεώργιος του Σπ.
4. Αϊβατίδης Ιωάννης

δήλωσαν ότι παρέχουν αρνητική ψήφο στην εισήγηση για τους λόγους που έχουν καταγραφεί στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης.

- Υπέρ της διατυπωθείσας εισήγησης τάχθηκαν όλοι οι υπόλοιποι παρόντες Δημοτικοί Σύμβουλοι καθώς και ο Πρόεδρος της Κοινότητας Μπάφρας κ. Σαββίδης Γεώργιος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τα παραπάνω και είδε τις διατάξεις των άρθρων 115 - 134 και 563 του Ν. 5314/2026,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ
κατά πλειοψηφία

1. Εγκρίνει την μακροχρόνια εκμίσθωση, κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας, του υπ' αριθ. 8 τεμαχίου Αναδασμού Τ.Κ. Μπάφρας, με ΚΑΕΚ 2…….2 και εμβαδόν 11.069,22 τ.μ., με σκοπό την εγκατάσταση και εκμετάλλευση επιχείρησης αθλητικών δραστηριοτήτων και των υποστηρικτικών προς αυτές υπηρεσιών, σύμφωνα με την περ. β΄ της παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026.

- Μετά τη λύση ή τη λήξη της μίσθωσης, τα κτίρια και οι λοιπές μόνιμες εγκαταστάσεις που θα έχουν ανεγερθεί στο μίσθιο, σύμφωνα με τη σύμβαση, θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου Ιωαννιτών, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 553 του ν. 5314/2026, εκτός αν προβλεφθεί διαφορετικά στη σύμβαση.

2. Καθορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης σε είκοσι (20) έτη με δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης. Ο μισθωτής θα αναλάβει με δική του δαπάνη την υλοποίηση της επένδυσης, καθώς και την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων για την κατασκευή και λειτουργία των εγκαταστάσεων.

3. Η τιμή εκκίνησης του μισθώματος να οριστεί από τη Δημοτική Επιτροπή, ύστερα από εισήγηση της Επιτροπής Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του άρθρου 563 του ν. 5314/2026.

4. Οι λοιποί όροι της δημοπρασίας θα καθοριστούν από τη Δημοτική Επιτροπή, σύμφωνα με τα άρθρα 586 και 588 του ν. 5314/2026, η οποία θα προβεί στη σύνταξη της διακήρυξης, στην οποία θα περιλαμβάνονται και όλοι οι όροι της εκμίσθωσης, μεταξύ των οποίων και οι σχετικοί με την τιμή εκκίνησης του μισθώματος, τη διάρκεια της μίσθωσης, τις αναπροσαρμογές του μισθώματος και τις απαιτούμενες εγγυήσεις.

Κατά της παραπάνω απόφασης χωρεί ειδική διοικητική προσφυγή για λόγους νομιμότητας κατ' άρθρο 689 επ., 692, 693 μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση ή την κοινοποίησή τους (ατομικές κοινοποιητέες πράξεις), σύμφωνα με το άρθρο 133, 694 επ., του Ν. 5314/2026.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 213/2026.
Αφού αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
(Ακολουθούν υπογραφές)

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΓΙΟΓΛΗ

Ακριβές Αντίγραφο