



Αθήνα, 20 Απριλίου 2023

Ερώτηση

Προς τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας

Θέμα: «Αλλαγή χρήσης του ακινήτου της τέως Λέσχης Αξιωματικών Παπάγου (από εντευκτήριο – Λέσχη Αξιωματικών σε μπαρ – νυχτερινό κέντρο διασκέδασης με άδεια «εστιατορίου») κατά παράβαση Ιδρυτικού Νόμου Α.Ο.Ο.Α. και Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου».

Κύριε Υπουργέ,

Στο Ο.Τ. 294 στην περιοχή Παπάγου, που περικλείεται από τις οδούς Λάσκου, Καρναβία, Παπαλαμπρίδη και Μιχαήλ Γρηγορίου και γειτνιάζει με το Ο.Τ. της εκκλησίας του Αγίου Γεωργίου Παπάγου, είχε οικοδομηθεί από τον Α.Ο.Ο.Α. κτίσμα επί της οδού Λάσκου 62, που αρχικά (επί σειρά ετών) στέγαζε το Πρατήριο τροφίμων των Αξιωματικών. Στη συνέχεια ο ίδιος χώρος, μέχρι και το έτος 2021, στέγαζε τη «Λέσχη Ενώσεως Αποστράτων Αξιωματικών Στρατού». Η Λέσχη Αξιωματικών αποτελούσε όλα αυτά τα χρόνια τοπόσημο για την περιοχή, συνδεδεμένο απόλυτα με την καθημερινότητα, αλλά και τις ιδιαίτερες στιγμές της ζωής των κατοίκων της περιοχής. Το καφέ – εντευκτήριο της Λέσχης ήταν αφενός το καθημερινό οικογενειακό τους στέκι, λόγω όμως της γειτνίασης με το ναό του Αγίου Γεωργίου φιλοξενούσε επίσης πληθώρα κοινωνικών εκδηλώσεων (γιορτές, γάμους, βαφτίσια, κηδείες, μνημόσυνα) καλύπτοντας τις ανάγκες των κατοίκων σε απόλυτα προσιτές τιμές, δεδομένου ότι το αρχικό μηνιαίο μίσθωμα ήταν 1.000 ευρώ. Όλα αυτά έλαβαν βίαια τέλος με την δικαστική αποβολή της μισθώτριας «Ένωσης Αποστράτων Αξιωματικών Στρατού» (Απόφ. 924/2017 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών) και του υπεκμισθωτή (Απόφ. 791/2018 Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών) από το ακίνητο, και την προκήρυξη από την ΥΠ.Α.Α.Π.Ε.Δ νέου διαγωνισμού μίσθωσης του

ακινήτου με πρόβλεψη εκμετάλλευσης 20 χρόνια συν 5 επιπλέον και μηνιαίο μίσθωμα 5.100 ευρώ.

Ο Ηλεκτρονικός Πλειοδοτικός Διαγωνισμός διεξήχθη στις 24/09/2021 και κατακυρώθηκε στον μοναδικό συμμετέχοντα διαγωνιζόμενο, στον κ. Παπαβασιλείου Αλέξανδρο. Στην προκήρυξη του διαγωνισμού, στο **άρθρο 1 (Αντικείμενο Διαγωνισμού - Περιγραφή Μισθίου - Μίσθωμα - Διάρκεια)** στην **παράγραφο 3** αναφέρεται : *«Λόγω των ουσιωδών αναγκαίων δαπανών που θα απαιτηθούν από το μισθωτή για την ανακατασκευή - αναμόρφωση του μισθίου, προκειμένου να είναι δυνατή η αξιοποίησή του για εμπορική/επαγγελματική χρήση, ο μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να καταβάλλει το 40% του μισθώματος για το πρώτο έτος της μίσθωσης και το 60% του μισθώματος για το δεύτερο έτος της μίσθωσης. Μετά την αποπεράτωση των εργασιών αυτές περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Μ.Τ.Σ.»*. Το εν λόγω ακίνητο όμως δεν βρισκόταν σε αχρησία / εγκατάλειψη ώστε να απαιτείται *«ανακατασκευή - αναμόρφωση του μισθίου, προκειμένου να είναι δυνατή η αξιοποίησή του»*. Αξιοποιείτο ήδη επαγγελματικά ως χώρος εστίασης από τον προηγούμενο μισθωτή. Συνεπώς, χωρίς κανένα προϋπολογισμό κόστους, είδους εργασιών και ελάχιστο όριο, το Μετοχικό Ταμείο Στρατού «επιδοτεί» ουσιαστικά το νέο μισθωτή για δαπάνες που ο νέος μισθωτής κρίνει «αναγκαίες», μεταξύ των οποίων και οι νέες κατασκευές παράνομης επέκτασης του ακινήτου κατά 215,7 τ.μ. στις οποίες θα αναφερθώ στη συνέχεια. Το συνολικό ποσό «επιδότησης», σύμφωνα με το αποτέλεσμα του Πλειοδοτικού Διαγωνισμού που διεξήχθη στις 24/09/2021, θα είναι **61.200 ευρώ** (36.720 ευρώ η μείωση 1ου έτους συν 24.480 ευρώ η μείωση 2ου έτους).

Στις 27/01/2022, κατόπιν αιτήσεως του Πολ. Μηχανικού κ. Τζιότζιου, χορηγήθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αγίας Παρασκευής στον κ. Παπαβασιλείου Αλέξανδρο (κύριο του έργου και μισθωτή του ως άνω ακινήτου), **«Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας» - Α/Α Πράξης: 352854**. Στην περιγραφή του έργου στην ανωτέρω Πράξη αναφέρεται : **«Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για εσωτερικές διαρρυθμίσεις οι οποίες δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου»**. Πέραν όμως των εργασιών εσωτερικής διαρρύθμισης που υλοποιήθηκαν στο εσωτερικό του κτιρίου σύμφωνα με την ως άνω έγκριση, εκτελέστηκαν

παράλληλα και εξωτερικές εργασίες παράνομης επέκτασης του υφιστάμενου κτίσματος, που δεν προβλέπονταν στην έγκριση. Συγκεκριμένα, στον προαύλιο χώρο του ακινήτου σε επαφή και σε επέκταση με το υφιστάμενο κτήριο, υλοποιήθηκε υπερκατασκευή εμβαδού 215,7 τ.μ.. Αυτό κατήγγειλαν εγγράφως κάτοικοι της περιοχής στην ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής την 1η Απριλίου 2022. Αυτό προκύπτει και από τη σύγκριση των εξωτερικών χώρων του ακινήτου όπως αποτυπώνεται σε φωτογραφίες με την εκτέλεση των εργασιών και τις φωτογραφίες του ακινήτου πριν τις εκτελεσθείσες εργασίες. Την παράνομη επέκταση διαπίστωσε και η νεοσύστατη Υπηρεσία Δόμησης Παπάγου-Χολαργού που πραγματοποίησε αυτοψία στις 11/04/2022 και προέβη σε **άμεση διακοπή εργασιών** σύμφωνα με το αριθμ. 6895/15-4-22 έγγραφο. Μετά την καταγγελία των κατοίκων και την αυτοψία της ΥΔΟΜ Παπάγου – Χολαργού, ο μισθωτής επιχείρησε την εκ των υστέρων νομιμοποίηση της παράνομης επέκτασης την οποία βάφτισε «πέργκολα». Συγκεκριμένα, μετά από αίτημά του, στις 15/04/2022 η Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) Αγίας Παρασκευής, χωρίς να πραγματοποιήσει έλεγχο / αυτοψία στο ανωτέρω ακίνητο, παρά την έγγραφη καταγγελία των κατοίκων, χορήγησε νέα έγκριση με Α/Α Πράξης: 393992. Στην περιγραφή του έργου στη νέα Πράξη αναφέρεται : **«Αναθεώρηση της με αρ. πράξης 352854 Έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για κατασκευή πέργκολας και επιπρόσθετες εσωτερικές διαρρυθμίσεις στον Α' όροφο, οι οποίες δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου»**. Στις 28/04/2022 η Υπηρεσία Δόμησης Παπάγου-Χολαργού πραγματοποίησε νέα αυτοψία και συνέταξε την με αριθ. Α.Φ. 01/22 Έκθεση Αυτοψίας, **έκρινε κατεδαφιστέα την παράνομη επέκταση των 215,7 τ.μ.**, ανακάλεσε την με Α/Α Πράξης 393992/14.04.2022 Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας **και επέβαλε πρόστιμο ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής 17.460,66 ευρώ**. Κατά ανεξήγητο τρόπο, το Μ.Τ.Σ. δεν κήρυξε έκπτωτο το μισθωτή για αντισυμβατική συμπεριφορά, ως όφειλε, σύμφωνα με τους όρους της προκήρυξης του διαγωνισμού όπως ρητά αναφέρεται στην προκήρυξη του διαγωνισμού (αρ. 9 §5, αρ 10 § 13, 15, 17).

Οι ανωτέρω προβλέψεις της προκήρυξης περιλαμβάνονται και στο Σχέδιο Σύμβασης Μίσθωσης του Ακινήτου. Παρά τις κατά συρροή παραβιάσεις των ρητών προβλέψεων των όρων / άρθρων της προκήρυξης και της Σύμβασης Μίσθωσης του

Ακινήτου από τον μισθωτή και παρά τη ρητή πρόβλεψη της παραγράφου 9 του άρθρου 9 για έκπτωση του μισθωτή σε περίπτωση αντισυμβατικής συμπεριφοράς, αυτό δεν συνέβη. Αντιθέτως, το Μ.Τ.Σ., ως μη όφειλε, στις 09/05/2022 ζήτησε την ανάκληση της Έκθεσης Αυτοψίας της ΥΔΟΜ Παπάγου-Χολαργού υποστηρίζοντας τον μισθωτή στη νομιμοποίηση της αυθαίρετης υπερκατασκευής των 215,7 τ.μ.. Πέραν του ζητήματος της παράνομης επέκτασης του κτίσματος, από τη διερεύνηση της υπόθεσης με την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής και το Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας αποκαλύφθηκε ότι, σύμφωνα με το ΦΕΚ 156Δ/29.09.1966, η επέκταση έγινε σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, ενώ η αλλαγή χρήσης του ακινήτου που επιχειρείται αντιβαίνει στους σκοπούς του ιδρυτικού νόμου του ΑΟΟΑ (Ν.Δ. 2906/22.07.1954, άρθρο 3, παράγραφος 2) «*Εν τη εννοία των στεγαστικών επιδιώξεων του ΑΟΟΑ περιλαμβάνεται και η ανέγερσις οικοδομών ή διασκευή χώρων εξυπηρετικών των γενικών βιωτικών αναγκών των οικιστών*». Αντιβαίνει επίσης και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της Κοινότητας Παπάγου όπως εγκρίθηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο (με την απόφαση αρ. 66/17.06.2020, σελ. 56, Εξαιρέσεις) στο οποίο για τα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 294 και 335α που εντάσσονται χωροταξικά στον ευρύτερο χώρο της πλατείας Αγίου Γεωργίου. (Αναφέρεται : «**Στα Ο.Τ. 294 και 335α (αγορές)** όπου προβλέπεται η χρήση εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.) και καταστημάτων παροχής προσωπικών υπηρεσιών, προτείνεται συντελεστής δόμησης 0,3, κάλυψη 30%, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8 μέτρα». Πρόβλεψη που στηρίζεται και σε παλαιότερη απόφαση του Αρείου Πάγου περί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του Ο.Τ.294 και **σε καμία περίπτωση δεν προβλέπεται η λειτουργία μπαρ-Νυχτερινού κέντρου διασκέδασης**).

Σε απάντηση των ίδιων καταγγελιών και ερωτημάτων το Μ.Τ.Σ. χωρίς να απαντά επί της ουσίας αυτών, δικαιολογεί τις ως άνω πράξεις στη βάση της μεγιστοποίησης του κέρδους των μετοχομερισματούχων με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του με τον «βέλτιστο» τρόπο και προς όφελος αυτών, παραδεχόμενο επί της ουσίας, πως «αμάρτησε» για τους μετοχομερισματούχους.

Ισχυρισμός που ουσιαστικά δεν ισχύει, δεδομένου ότι η αναλογία του μερίσματος από το μηνιαίο μίσθωμα του ακινήτου ανά μερισματούχο είναι αμελητέα, συγκρινόμενη με τη ραγδαία αύξηση του κόστους των υπηρεσιών που θα παρέχει το «μπαρ-εστιατόριο» και θα κληθούν να πληρώνουν σε καθημερινή βάση επί μία 20ετία και πλέον οι μερισματούχοι αξιωματικοί κάτοικοι της περιοχής. Αύξηση που δεν καλύπτεται φυσικά από την προβλεπόμενη έκπτωση του 20%. Έκπτωση που απλώς ρίχνει «στάχτη στα μάτια» για να καλύψει το γεγονός ότι δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη για διατίμηση (ανώτατη τιμή) των παρεχόμενων από τον μισθωτή υπηρεσιών.

Ισχυρισμός που δεν ισχύει και για το λόγο ότι από τα προβλεπόμενα έσοδα / μερίσματα **επιδoteείται ο μισθωτής με το ποσό των 61.200 ευρώ** (36.720 ευρώ η μείωση 1ου έτους συν 24.480 ευρώ η μείωση 2ου έτους) για εργασίες που ο μισθωτής κρίνει «αναγκαίες».

Τα έγγραφα και οι φωτογραφίες που αποδεικνύουν όλα τα παραπάνω, επισυνάπτονται στην ερώτηση.

Δεδομένων τούτων ερωτάται ο Υπουργός:

1. Είναι καυτά τη γνώμη σας η «αύξηση» των κερδών των μετοχομερισματούχων, όπως αναφέρει το Μ.Τ.Σ., ικανή για να δικαιολογήσει και να νομιμοποιήσει τις παραπάνω πράξεις;
2. Είναι ή όχι η αλλαγές στη χρήση του ακινήτου και στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος κοινόχρηστου χώρου παράνομες;
3. Για ποιο λόγο επιχειρείται η αλλαγή χρήσης του ακινήτου ενώ απαγορεύεται ρητά; Τι σκοπεύετε να πράξετε για αυτό;
4. Για ποιο λόγο το Μετοχικό Ταμείο Στρατού και η ΥΠ.Α.Α.Π.Ε.Δ δεν κήρυξαν έκπτωτο τον μισθωτή μετά τη σωρεία σοβαρών παραβιάσεων των όρων της σύμβασης;
5. Πως είναι δυνατόν το Μετοχικό Ταμείο Στρατού να «συνδράμει» τον μισθωτή στη νομιμοποίηση των παρανομιών που διέπραξε;
6. Πώς το Μ.Τ.Σ. στο χώρο που προορίζεται αποκλειστικά για τις ζωτικές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και βεβαίως κυρίως των Αξιωματικών, αποδέχεται τη μετατροπή του ουσιαστικά σε μπαρ – νυχτερινό κέντρο διασκέδασης με άδεια «εστιατορίου», με θαμώνες από όλη την Αθήνα,

μετατρέποντας την περιοχή σε υπερτοπικό πόλο, υποβαθμίζοντας συνεπώς την ήσυχη γειτονιά της πλατείας Αγ. Γεωργίου που έχει δίπλα και την εκκλησία και την παιδική χαρά;

7. Δεδομένης της τουλάχιστον ανοχής του Μ.Τ.Σ. στην αντισυμβατική συμπεριφορά του μισθωτή, τι θα συμβεί αν ο μισθωτής υποστηρίξει ότι «πλανήθηκε» από το Μ.Τ.Σ. και δεν πληρώσει τα μισθώματα, εγείρει δε οικονομικές αξιώσεις για τις δαπάνες στις οποίες έχει υποβληθεί και την απώλεια εσόδων για το διάστημα των μηνών που το εν λόγω κατάστημα δεν λειτούργησε μέχρι τώρα;

Οι καταθέτοντες Βουλευτές

Γιάνης Βαρουφάκης

Μαρία Απατζίδα

Κρίτων Αρσένης

Κλέων Γρηγοριάδης

Γιώργος Λογιάδης

Σοφία Σακοράφα