



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ερ. Φ.: 147

Ταχ. Δ/ση: Μπουμπουλίνας 20-22
Ταχ. Κώδ : 106 82
Τηλέφωνο : 2131322-361, 363,604
Email : atneke@culture.gr

ΠΡΟΣ: Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων
ΚΟΙΝ: Όπως πίνακας αποδεκτών

Θέμα: Απάντηση στη με αριθμό πρωτοκόλλου 3949/17.3.2026 Ερώτηση με θέμα:
«Υψηλό κόστος μισθώσεων και διοικητικής στέγασης του ΕΚΚΟΜΕΔ».

Σε απάντηση της με αριθμ. πρωτοκόλλου 3949/17.3.2026 Ερώτησης των Βουλευτών κ.κ. Παναγιώτας (Νάγιας) Γρηγοράκου, Παύλου Χρηστίδη, Αχμέτ Ιλχάν, Ουρανίας (Ράνιας) Θρασκιά, Απόστολου Πάνα, Στέφανου Παραστατίδη, και σύμφωνα με τα στοιχεία που έθεσαν υπόψη μας οι αρμόδιες Υπηρεσίες, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Ως προς τα μισθωμένα ακίνητα και τη χρήση τους.

Το ΕΚΚΟΜΕΔ στεγάζεται σε δύο κύρια όμορα ακίνητα επί της οδού Κανάρη (αρ. 1 και 3), τα οποία καλύπτουν το σύνολο των διοικητικών και επιχειρησιακών λειτουργιών του οργανισμού, καθώς και σε βοηθητικούς αποθηκευτικούς χώρους για την εξυπηρέτηση του αρχείου του πρώην Ελληνικού Κέντρου Κινηματογράφου.

2. Ως προς τα μισθώματα.

Για το ακίνητο της οδού Κανάρη 1, το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 27.600 ευρώ, πλέον χαρτοσήμου 3,6% επί του μισθώματος (ήτοι 993,60 ευρώ), και καταβάλλεται στο Μετοχικό Ταμείο Πολιτικών Υπαλλήλων του Υπουργείου Εργασίας, το οποίο αποτελεί φορέα της Γενικής Κυβέρνησης. Ως εκ τούτου, η εν λόγω δαπάνη συνιστά ενδοκυβερνητική μεταφορά πόρων και δεν επιβαρύνει τον Κρατικό Προϋπολογισμό, όπως προκύπτει και από τα στοιχεία της σχετικής ερώτησης.

Για το ακίνητο της οδού Κανάρη 3, το μίσθωμα ανέρχεται σε 16.000 ευρώ μηνιαίως για επιφάνεια περίπου 1.000 τ.μ., ήτοι περί τα 16 €/τ.μ., πλέον χαρτοσήμου 3.6% επί του μισθώματος (ήτοι ποσού 576€).

Σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων στην ίδια περιοχή, τα μισθώματα γραφειακών χώρων διαμορφώνονται κατά μέσο όρο σε 20–25 €/τ.μ., ενώ για ανακαινισμένα ή υψηλών προδιαγραφών ακίνητα δύνανται να υπερβούν τα 30 €/τ.μ.

Κατά συνέπεια, το εν λόγω μίσθωμα βρίσκεται σημαντικά κάτω από τα μέσα επίπεδα της αγοράς, καθιστώντας το ακίνητο ένα από τα πλέον οικονομικά συγκριτικά στην ευρύτερη

περιοχή, ιδίως λαμβάνοντας υπόψη τη θέση και τη δυνατότητα συγκέντρωσης υπηρεσιών.

3. Ως προς τη διάρκεια των συμβάσεων.

Οι συμβάσεις μίσθωσης είναι 12ετούς διάρκειας για το κτίριο της οδού Κανάρη 1 και 9ετής για το κτίριο της Κανάρη 3, εξασφαλίζοντας σταθερότητα, προβλεψιμότητα κόστους και ορθολογικό προγραμματισμό λειτουργίας.

4. Ως προς το κόστος ανακαινίσεων.

Το κόστος ανακαίνισης και μετεγκατάστασης ανήλθε σε 120.000 ευρώ για το έτος 2025 και 120.000 ευρώ για το έτος 2026, με πρόβλεψη απόσβεσης μέσω της βελτίωσης της λειτουργικής αποδοτικότητας και της συγκέντρωσης υπηρεσιών.

5. Ως προς αποθηκευτικούς και βοηθητικούς χώρους.

Για πρώτη φορά επιλέχθηκαν σύγχρονοι και εξειδικευμένοι αποθηκευτικοί χώροι για τη στέγαση του αρχείου του πρώην Ελληνικού Κέντρου Κινηματογράφου, ενός φορέα με πενήντα χρόνια δραστηριότητας και πλούσιο αρχειακό υλικό. Το αρχείο αυτό περιλαμβάνει τόσο κινηματογραφικές ταινίες και φιλμ όσο και τεράστιο όγκο έγχαρτου υλικού. Όλα τα παραπάνω φυλάσσονται προσωρινά για χρονικό διάστημα ενός έτους, διασφαλίζοντας την ορθή διαχείριση και προστασία του πολιτιστικού αποθέματος. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου προβλέπεται η αξιολόγηση και ψηφιοποίηση του υλικού, ενώ όσα έγγραφα (και είναι πολλά) κρίνονται μη χρήσιμα θα οδηγηθούν σε ασφαλή καταστροφή. Η δαπάνη για τη μίσθωση αποθηκευτικών χώρων επιμερίζεται ως εξής:

18.000 ευρώ ετησίως για τη φύλαξη και καταλογογράφηση του αρχειακού υλικού, ποσό που καλύπτει όχι μόνο την ασφαλή αποθήκευση, αλλά και το σύνολο των αναγκαίων εργασιών τεκμηρίωσης, ταξινόμησης και συστηματικής καταγραφής του υλικού, σύμφωνα με σύγχρονες αρχειονομικές προδιαγραφές. Η καταλογογράφηση διασφαλίζει την ιχνηλασιμότητα, την εύκολη αναζήτηση και την αποτελεσματική διαχείριση του αρχείου, αποτελώντας κρίσιμη προϋπόθεση τόσο για την αξιοποίησή του όσο και για τη μελλοντική του ψηφιοποίηση.

11.200 ευρώ ετησίως για τη φύλαξη του έγχαρτου αρχείου και του πάγιου εξοπλισμού, δαπάνη που ανταποκρίνεται στον μεγάλο όγκο εγγράφων και υλικών στοιχείων (έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) που απαιτούν κατάλληλη και οργανωμένη αποθήκευση. Η φύλαξη πραγματοποιείται σε ασφαλείς και ελεγχόμενες συνθήκες, με πρόβλεψη για προστασία από φθορές, υγρασία και λοιπούς περιβαλλοντικούς παράγοντες, διασφαλίζοντας τόσο τη διατήρηση της ακεραιότητας του έγχαρτου αρχείου όσο και την καλή κατάσταση και επαναχρησιμοποίηση του εξοπλισμού. Παράλληλα, η ορθολογική αποθήκευση συμβάλλει στη βελτιστοποίηση της διαχείρισης του υλικού και στη διευκόλυνση της μελλοντικής αξιοποίησής του.

2.600 ευρώ μηνιαίως για τη φύλαξη και συντήρηση οπτικοακουστικού αρχείου (αρνητικά ταινιών)

Σημειώνεται εδώ ότι, λόγω της ιδιαίτερα ευαίσθητης και ευπαθούς φύσης των κινηματογραφικών αρνητικών, η φύλαξή τους προϋποθέτει αυστηρά ελεγχόμενες και εξειδικευμένες συνθήκες, οι οποίες διαφοροποιούνται ουσιαστικά από εκείνες των λοιπών αρχείων. Ειδικότερα, τα αρνητικά φιλμ απαιτούν αποθήκευση σε χώρους με σταθερά χαμηλή θερμοκρασία και ελεγχόμενα επίπεδα σχετικής υγρασίας, συχνά σε ειδικά διαμορφωμένους ψυκτικούς θαλάμους ή επαγγελματικά ψυγεία αρχαιακού τύπου, προκειμένου να επιβραδύνεται η χημική αποσύνθεση (π.χ. σύνδρομο ξιδιού) και να αποτρέπεται η μη αναστρέψιμη αλλοίωσή τους.

Η τήρηση των προδιαγραφών αυτών συνεπάγεται αυξημένο λειτουργικό και ενεργειακό κόστος, καθώς απαιτείται συνεχής λειτουργία εξειδικευμένου εξοπλισμού, συστήματα παρακολούθησης και καταγραφής περιβαλλοντικών συνθηκών, καθώς και τακτική συντήρηση. Ως εκ τούτου, το κόστος φύλαξης των συγκεκριμένων υλικών είναι αναλογικά υψηλότερο, πλην όμως απολύτως αναγκαίο για τη διασφάλιση της μακροχρόνιας διατήρησης και της πολιτιστικής τους αξίας

6. Ως προς τη συνολική δαπάνη στέγασης.

Η συνολική δαπάνη κινείται σε επίπεδα απολύτως ελεγχόμενα και ανάλογα των συνθηκών της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και τη σημασία του οργανισμού, καθώς και το γεγονός ότι οι εγκαταστάσεις βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας. Η συγκεκριμένη χωροθέτηση εξασφαλίζει άμεση πρόσβαση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς (Μετρό Σύνταγμα και λοιποί κεντρικοί σταθμοί Λεωφορείων), εγγύτητα σε λοιπές δημόσιες υπηρεσίες και διοικητικά κέντρα, καθώς και διευκόλυνση της εξυπηρέτησης πολιτών και συνεργαζόμενων φορέων. Παράλληλα, συμβάλλει στη βελτίωση της λειτουργικής αποδοτικότητας, στη μείωση του χρόνου μετακινήσεων και στην ενίσχυση της θεσμικής παρουσίας και αποτελεσματικότητας του Φορέα. Τα επίπεδα μισθωμάτων για ενιαίους χώρους γραφείων αντίστοιχου μεγέθους σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας – ακόμη και εκτός του στενού εμπορικού και ιστορικού κέντρου – διαμορφώνονται σε υψηλά επίπεδα, τα οποία επιβεβαιώνουν τη γενικότερη τάση της αγοράς για αυξημένες αξίες σε ακίνητα με ανάλογα χαρακτηριστικά. Οι τιμές αυτές αντανακλούν, μεταξύ άλλων, τη ζήτηση για μεγάλους, λειτουργικούς επαγγελματικούς χώρους με καλή προσβασιμότητα και εγγύτητα σε βασικές υποδομές και υπηρεσίες, και μπορούν να αξιοποιηθούν ως ενδεικτικό σημείο αναφοράς για την εκτίμηση της εύλογης μισθωτικής αξίας αντίστοιχων ακινήτων.

7. Ως προς τη διατήρηση περισσότερων του ενός κτιρίων.

Ο φορέας κατά την έναρξη λειτουργίας του στις 4.9.2024 στεγαζόταν σε τρία (3) διαφορετικά κτίρια σε τρεις διαφορετικές περιοχές και συγκεκριμένα στις οδούς Χατζοπούλου 9 στο Ψυχικό, στη Λεωφ. Συγγρού στο ύψος της περιοχής των Τζιτζιφιών και στην Αλ. Πάντου & Φραγκούδη 11 στα όρια του Δήμου Καλλιθέας, με αποτέλεσμα τόσο τη γεωγραφική όσο και τη διοικητική διασπορά των υπηρεσιών του.

Η λειτουργία του Φορέα σε πολλαπλές και απομακρυσμένες μεταξύ τους εγκαταστάσεις δημιουργούσε σημαντικές δυσχέρειες, οι οποίες συνοψίζονται στα εξής:

- Κατακερματισμός της διοικητικής λειτουργίας
- Αύξηση δημοσιονομικού κόστους λειτουργίας

- Επιβράδυνση διοικητικών διαδικασιών
- Μη βέλτιστη εξυπηρέτηση διοικουμένων και συνεργατών
- Περιορισμένη αποτελεσματικότητα μηχανισμών εποπτείας και ελέγχου
- Αύξηση επιχειρησιακού κινδύνου
- Ανεπαρκής αξιοποίηση οικονομιών κλίμακας και συνεργειών

Η διατήρηση περισσότερων του ενός κτιρίων κρίνεται αναγκαία, καθώς η εξεύρεση ενός ενιαίου χώρου που να καλύπτει τις ανάγκες περίπου 100 εργαζομένων της υπηρεσίας παρουσιάζει σοβαρούς περιορισμούς. Στο κέντρο της Αθήνας, η διαθέσιμη στεγαστική αγορά πλήττεται από τη στεγαστική κρίση, ενισχυμένη από την αύξηση των βραχυχρόνιων τουριστικών μισθώσεων και από τη μετατροπή πολλών κτιρίων σε ξενοδοχεία, γεγονός που καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την εξασφάλιση ενός κατάλληλου ενιαίου κτιρίου. Για τον λόγο αυτό, η διατήρηση περισσότερων του ενός κτιρίων αποτελεί πρακτική και αναγκαία επιλογή για την εύρυθμη λειτουργία της υπηρεσίας. Περαιτέρω, στην προκειμένη περίπτωση, τα κτίρια που στεγάζουν τις υπηρεσίες του ΕΚΚΟΜΕΔ είναι όμορα (Κανάρη 1 και Κανάρη 3), γεγονός που εξασφαλίζει την ουσιαστική ενότητα των λειτουργιών τους, παρά τη τυπική κατανομή σε περισσότερους του ενός χώρους. Η άμεση εγγύτητα των κτιρίων επιτρέπει την απρόσκοπτη επικοινωνία και συνεργασία μεταξύ των οργανικών μονάδων, τη συνεχή φυσική παρουσία και εποπτεία της διοίκησης, καθώς και την ταχεία διεκπεραίωση των υπηρεσιακών διαδικασιών, χωρίς τις δυσχέρειες που θα προκαλούσε η γεωγραφική διασπορά.

Ως εκ τούτου, η διατήρηση των εν λόγω όμορων κτιρίων δεν συνιστά κατακερματισμό της λειτουργίας, αλλά, αντιθέτως, μία ρεαλιστική και διοικητικά πρόσφορη λύση, η οποία διασφαλίζει την εύρυθμη και αποδοτική λειτουργία της υπηρεσίας υπό τις παρούσες συνθήκες της αγοράς.

8. Ως προς τη μελέτη σκοπιμότητας

Η επιλογή βασίστηκε σε συγκριτική αξιολόγηση κόστους–οφέλους, λαμβάνοντας υπόψη τις τιμές αγοράς, τις λειτουργικές ανάγκες και τη βέλτιστη αξιοποίηση πόρων.

9. Ως προς τη δημοσιονομική επιβάρυνση.

Η καταβολή μισθώματος ύψους 27.600 € για τα γραφεία επί της οδού Κανάρη 1 προς το Μετοχικό Ταμείο Πολιτικών Υπαλλήλων, ως φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, δεν συνιστά νέα δημοσιονομική επιβάρυνση, καθόσον πρόκειται για ενδοκυβερνητική μεταφορά πόρων. Παράλληλα, το εν λόγω ποσό επανεισάγεται εμμέσως στο δημόσιο σύστημα, μέσω των παροχών και ωφελημάτων προς τους υπαλλήλους του Δημοσίου, ενισχύοντας κατ' αυτόν τον τρόπο τη διάσταση της κοινωνικής ανταποδοτικότητας.

Κατά συνέπεια, η πραγματική δημοσιονομική επιβάρυνση περιορίζεται στο ποσό των 16.000€ μηνιαίως, που αφορά αποκλειστικά το μίσθωμα των γραφείων επί της οδού Κανάρη 3.

Συνολική αποτίμηση πολιτικής.

Η παρούσα Κυβέρνηση έχει ενισχύσει τον οπτικοακουστικό τομέα όσο ποτέ άλλοτε:

- Τα επιλεκτικά προγράμματα ανέρχονται για το 2026 σε 15 εκατ. ευρώ για πρώτη φορά αυξημένα κατά 100% σε σχέση με το 2025, χρονιά κατά την οποία είχαν ήδη αυξηθεί σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια κατά περίπου 100%.
- Μέσω του cash rebate, μόνο για το 2025 καταβλήθηκαν σχεδόν 120 εκατ. ευρώ ενώ για νέες υπαγωγές δόθηκαν 105 εκατ. ευρώ, το υψηλότερο ποσό σε ένα έτος.
- Θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά μόνιμος πόρος 10 εκατ. ευρώ από τα τέλη συνδρομητικής τηλεόρασης, αυξάνοντας τον τακτικό προϋπολογισμό του ΕΚΚΟΜΕΔ κατά 158% σε σχέση με το 2023.
- Έχουν γίνει σημαντικές δράσεις εξωστρέφειας όπως η, για πρώτη φορά, φιλοξενία των Ευρωπαϊκών Βραβείων Κινηματογράφου στην Αθήνα, είναι τιμώμενη χώρα στο Φεστιβάλ Βενετίας και προσελκύει σημαντικό αριθμό διεθνών παραγωγών.

Σύμφωνα με μελέτη της διεθνούς εταιρείας Olsberg SPI, που παρουσιάστηκε στο Υπουργείο Πολιτισμού και τον Ε.Κ.Κ.Ο.ΜΕ.Δ., κατά την περίοδο 2018–2025 το cash rebate παρήγαγε εντυπωσιακή οικονομική απόδοση επένδυσης (ROI) 4,2, δημιουργώντας σημαντική προστιθέμενη αξία και χιλιάδες θέσεις εργασίας. Ειδικότερα:

- έχουν εισρεύσει άνω του 1 δισ. ευρώ στην οικονομία,
- έχουν δημιουργηθεί περίπου 3.000 θέσεις εργασίας.

Από όλα όσα εκτέθηκαν παραπάνω, συμπεραίνουμε ότι, η πολιτική στέγασης του οργανισμού είναι οικονομικά και λειτουργικά ορθολογική και εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο ιστορικής ενίσχυσης του οπτικοακουστικού τομέα.

Το κόστος στέγασης δεν λειτουργεί εις βάρος της ενίσχυσης των παραγωγών ελληνικών ταινιών που χρηματοδοτεί ο φορέας από τον τακτικό του προϋπολογισμό. Αντιθέτως, η εξέλιξη των σχετικών μεγεθών καταδεικνύει ότι η παράλληλη κάλυψη των λειτουργικών αναγκών –συμπεριλαμβανομένων των μισθωμάτων– όχι μόνο δεν περιορίζει, αλλά συνυπάρχει με ουσιαστική αύξηση των διαθέσιμων πόρων για την παραγωγή.

Ειδικότερα, κατά το χρονικό διάστημα 2021 έως και το α' εξάμηνο του 2024, η μεσοσταθμική ετήσια ενίσχυση ανερχόταν σε 4,2 εκατ. ευρώ, ενώ το 2025 ανήλθε σε 7,2 εκατ. ευρώ, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση. Για το 2026, μάλιστα, έχει ήδη προϋπολογιστεί ποσό ύψους 15 εκατ. ευρώ, το οποίο υπερτριπλασιάζει τον μέσο όρο των προηγούμενων ετών.

Τα ανωτέρω στοιχεία τεκμηριώνουν ότι οι δαπάνες στέγασης εντάσσονται σε ένα συνολικό πλαίσιο ορθολογικής διαχείρισης πόρων και δεν απομειώνουν τη χρηματοδοτική ικανότητα του φορέα ως προς τον βασικό του σκοπό. Αντιθέτως, η διασφάλιση κατάλληλων υποδομών και λειτουργικής επάρκειας ενισχύει την επιχειρησιακή του δυνατότητα, συμβάλλοντας έμμεσα αλλά ουσιαστικά στην αύξηση της αποδοτικότητας και, κατ' επέκταση, στη διεύρυνση των ενισχύσεων προς την ελληνική κινηματογραφική παραγωγή.

Ο Υφυπουργός Πολιτισμού
Ιάσωνας Φωτήλας

Πίνακας Αποδεκτών:

- 1.Βουλευτή κα Παναγιώτα (Νάγια) Γρηγοράκου
- 2.Βουλευτή κ. Παύλο Χρηστίδη
- 3.Βουλευτή κ. Αχμέτ Ιλχάν
- 4.Βουλευτή κα Ουρανία (Ράνια) Θρασκιά
- 5.Βουλευτή κ. Απόστολο Πάνα
- 6.Βουλευτή κ. Στέφανο Παραστατίδη

Εσωτερική Διανομή:

- 1.Γραφείο Υπουργού Πολιτισμού
- 2.Γραφείο Γενικής Γραμματέως Σύγχρονου Πολιτισμού
- 3.ΓΔΣΠ
- 4.ΕΚΚΟΜΕΔ