

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από τα πρακτικά της με αριθμό 14^{ης} Με Τηλεδιάσκεψη Συνεδρίασης της
09^{ης} Ιουλίου 2020

ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦ.104/2020

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Λήψη απόφασης περί παράτασης μίσθωσης ακινήτου ιδιοκτησίας της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΚΤΙΡΙΟ ΟΤΕ ΔΕ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ), όπου στεγάζονται υπηρεσίες του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος.

Στα Σπάτα σήμερα 09 του μηνός Ιουλίου του έτους 2020, ημέρα Πέμπτη & ώρα 5:00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος συνήλθε σε Συνεδρίαση Με Τηλεδιάσκεψη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του κορωνοϊού Covid-19 και της ανάγκης περιορισμού της διάδοσής τους» (Α' 55/11-03-2020) και τις υπ' αριθμ. πρωτ. 18318/13-03-2020 (ΑΔΑ:9ΛΠΧ46ΜΤΛ6-1ΑΕ), 40/20930/31-03-2020 (ΑΔΑ:6ΩΠΥ46ΜΤΛ6-50Ψ) & 163/33282/29-05-2020 (ΑΔΑ:Ψ3ΧΝ46ΜΤΛ6-ΑΨ7) εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών, (β) δια τηλεδιάσκεψης με κάθε πρόσφορο ηλεκτρονικό μέσο, μετά και την έκδοση και δημοσίευση της υπ' αριθμ. 1822/16-03-2020 εγκυκλίου του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης με τη χρήση της τεχνολογίας του e-presence (www.epresence.gov.gr), με τη συμμετοχή αρχικά των 30 μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, παρόντος και του Δημάρχου κ. Δημητρίου Μάρκου του Σπυρίδωνος ύστερα από την με αριθμό πρωτ. 18235/03-07-2020 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Πέτρου Κατσούλη του Βασιλείου, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.5 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) όπως συμπληρώθηκε με την παρ.1 του άρθρου 184 του Ν. 4635/19.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
2. Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
3. Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
4. Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
5. Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
6. Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
7. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
8. Πανούσης Ευάγγελος του Νικολάου
9. Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
10. Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
11. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
12. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
13. Γκέλιας Δονάτος του Ηλία
14. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
15. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
16. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
17. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου
18. Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
19. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
20. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
21. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
22. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
23. Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
24. Πιτσιγαυδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
25. Λύτρα Αθηνά του Ιωάννη
26. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
27. Κατής Στέφανος του Δημητρίου
28. Δάρδαλης Νικόλαος του Αποστόλου
29. Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
30. Στρατικής Χαράλαμπος του Αντωνίου

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Ιωαννίδου Σπυριδούλα του Ιωάννη
2. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
3. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά την έναρξη της Συνεδρίασης με Τηλεδιάσκεψη προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Ιωαννίδου Σπυριδούλα & Πουλάκης Πέτρος.

Μετά την ψηφοφορία του 9^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησαν από την Τηλεδιάσκεψη οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Μπέκας Γεώργιος, Σκιαδαρέσης Γεράσιμος, Τσέπας Ευάγγελος, Πουλάκης Πέτρος & Τσάκαλη Ελένη.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη συμμετείχε και η κα Μπότσαρη Χρυσάνθη υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη παραβρέθηκε ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου κ. Τούντας Αθανάσιος.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη παραβρέθηκε & ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Κοινότητας Σπάτων – Λούτσας κ. Φράγκος Αναστάσιος.

Εισηγούμενος επί του 4^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης ο Προϊστάμενος Δ/νσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου κ. Πρίφτης Γεώργιος είπε:

Σας γνωρίζουμε ότι στο ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ όπου ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης έληξε στις 31/05/2020 στεγάζονται Υπηρεσίες του Δήμου.

Ο πρώην Δήμος Αρτέμιδος, είχε αρχικά μισθώσει το ανωτέρω κτίριο σύμφωνα με την αριθ. 294/2005 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για τρία (3) χρόνια ήτοι από 1-6-2006 έως 31-5-2009. Η μίσθωση όμως διεπόμενη από τις διατάξεις του π.δ. 34/1995 ίσχυε για χρονικό διάστημα 12 ετών ασχέτως του ότι ο συμβατικός της χρόνος συμφωνήθηκε βραχύτερος.

Η ανωτέρω μίσθωση παρατάθηκε σύμφωνα με την 158/2010 απόφαση Δ.Σ. του πρώην Δήμου Αρτέμιδος αναδρομικά από 1-6-2009 έως 31-12-2010 και με την με αριθ. 61/2011 απόφαση Δ.Σ. του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, παρατάθηκε για χρονικό διάστημα από 1/1/2011 έως 31/12/2012. Πλην όμως μετά την παρέλευση της πιο πάνω ημερομηνίας ο Δήμος Σπάτων Αρτέμιδος συνέχισε να κάνει χρήση του μισθίου ανενόχλητα. Ήδη το μίσθωμα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του αρθρ. 21 του Ν.4002/2011 από 22/8/2011 μειώθηκε κατά 20% από το μέχρι πρότινος ισχύον, ήτοι κατήλθε από 2000 Ευρώ στο ποσό των 1600 Ευρώ μηνιαίως.

Σύμφωνα με το άρθρο 611 του Αστικού Κώδικα η μίσθωση που συννομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο, λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε, ο μισθωτής εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται.

Εν συνεχεία δυνάμει του άρθρου 2 του Ν.4081/2012 περί μειώσεως των μισθωμάτων από 1-10-2012 βάσει προοδευτικής κλίμακας μέχρι 31/12/2014, προτάθηκε στην εκμισθώτρια εταιρεία η συμβατική παράταση της μίσθωσης του ανωτέρω ακινήτου από 1/1/2013 έως 31/12/2014 με μειωμένο μίσθωμα, ήτοι με μηνιαίο ποσό 1.410,00€. Πλην όμως η εκμισθώτρια εταιρεία με την επιστολή της με αρ. πρωτ. 18861/26.3.2014 δεν δέχθηκε την εν λόγω μείωση καθώς το μίσθωμα των 1600 € ήταν κατώτερο των οριζόμενων στο άρθρο 2 του Ν. 4081/2012.

Το νέο **προτεινόμενο** ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης μίσθωσης αναφέρει τα εξής:

1. Με το από 01.06.2006 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, η Εκμισθώτρια εξεμίσθωσε στον πρώην Δήμο Αρτέμιδος, και ήδη τον Καλλικράτειο Δήμο Σπάτων – Αρτέμιδος, ένα ακίνητο, ήτοι τμήμα ενός γηπέδου, επιφανείας τετραγωνικών μέτρων δέκα οχτώ χιλιάδων πεντακοσίων εβδομήντα επτά (18.577,00 τ.μ.) μαζί με τα επ' αυτού κείμενα κτίρια, συνολικής επιφανείας τετραγωνικών μέτρων δύο χιλιάδων εκατόν εξήντα τριών και σαράντα επτά εκατοστών (2.163,47 τ.μ.), της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της, κείμενο στην επαρχιακή οδό Παιανίας-Σπάτων-Λούτσας (Λ. Καραμανλή) εντός της δημοτικής ενότητας Αρτέμιδος του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος. Η μίσθωση συνήφθη για διάρκεια τριών (3) ετών, με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2006 και λήξης στις 31.05.2009, προκειμένου να χρησιμοποιήσει ο Μισθωτής το Μίσθιο για την εξυπηρέτηση των αναγκών των υπηρεσιών του.

Στη συνέχεια, παραμένοντας ο Μισθωτής στη χρήση του μισθίου, με το από 29.09.2010 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, υπογραφέν μεταξύ της Εκμισθώτριας και του πρώην Δήμου Αρτέμιδος, παρατάθηκε η διάρκεια της μισθώσεως για το διάστημα από 01.06.2009 μέχρι 31.12.2010.

Ακολούθως, με το από 28.02.2012 έτερο Ιδιωτικό Συμφωνητικό Τροποποίησης Μίσθωσης, που υπεγράφη μεταξύ της Εκμισθώτριας και του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, ο οποίος είχε ήδη υπεισέλθει αυτοδικαίως στα εκ της μισθώσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις του αρχικού μισθωτή, πρώην Δήμου Αρτέμιδος, παρατάθηκε περαιτέρω η διάρκεια της εν λόγω μισθώσεως για το διάστημα από 01.01.2011 έως 31.12.2012.

Περαιτέρω, παραμένοντας ο Μισθωτής στη χρήση του Μισθίου, το οποίο χρησιμοποιεί για την στέγαση των υπηρεσιών καθαριότητας (γραφεία, αποθήκες, Η/Μ εξοπλισμός), συνήφθη το από 21.12.2016 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Τροποποίησης Μίσθωσης με το οποίο:

- ι) παρατάθηκε η διάρκεια της σύμβασης έως την 31.05.2018,
- ιι) επαναπροσδιορίστηκαν οι μισθωμένες επιφάνειες, τροποποιούμενου αναλόγως του αρχικού από 01.06.2006 Ιδιωτικού Συμφωνητικού, και προβλέφθηκε ότι η Εκμισθώτρια εκμισθώνει στο Μισθωτή τμήμα ενός γηπέδου επιφανείας τετραγωνικών μέτρων δέκα οχτώ χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα τεσσάρων και εβδομήντα τεσσάρων εκατοστών (18.684,74 τ.μ.), όπως αυτό εμφανίζεται

στο από Ιουνίου 2016 σκαρίφημα του τοπογράφου μηχανικού Θ. Καραγιάννη, του συνημμένου στο ως άνω Ιδιωτικό Συμφωνητικό Παραρτήματος, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ1, Δ2, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6, Δ7, Δ8, Δ9, Δ10, Δ11, Δ12, Δ13, Δ14, Δ15, Δ16, Δ17, Δ18, Δ19, Δ20, Δ21, Δ22, Δ23, Δ1, μαζί με τα επ' αυτού κείμενα κτίρια, συνολικής επιφανείας τετραγωνικών μέτρων περίπου δύο χιλιάδων εκατόν εβδομήντα επτά και τριών εκατοστών (2.177,03 τ.μ.), που αναφέρονται στον Πίνακα του συνημμένου στο ως άνω Ιδιωτικό Συμφωνητικό Παραρτήματος.

Τέλος, με το από 31.05.2018 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Τροποποίησης Μίσθωσης, τα εδώ συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν την εκ νέου παράταση της διάρκειας της σύμβασης μίσθωσης έως την 31.05.2020, κατόπιν λήψης της υπ. αρ. 160/2018 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Σπάτων Αρτέμιδος (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ), αντί μηνιαίου μισθώματος ποσού Ευρώ χιλίων εξασκοσίων (€ 1.600,00), ενώ κατά τα λοιπά, εξακολούθησαν να ισχύουν οι όροι και οι συμφωνίες του από 01.06.2006 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης, όπως είχαν τροποποιηθεί.

2. Σήμερα, με το παρόν, τα συμβαλλόμενα μέρη – σε συνέχεια της υπ' αρ. απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Σπάτων Αρτέμιδος, συμφωνούν και συναποδέχονται τα ακόλουθα:

- i. Παρατείνεται η διάρκεια της μίσθωσης για **τέσσερα (4) έτη**, ήτοι αναδρομικά από **01.06.2020** έως **31.05.2024**, για **τμήμα του μισθίου**, όπως αυτό περιγράφεται στο από Ιουνίου 2020 σκαρίφημα του τοπογράφου μηχανικού Θ. Καραγιάννη, το οποίο αφού υπογράφηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη επισυνάπτεται στο παρόν και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτού, **με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ2, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6, Δ7, Δ8, Δ9, Δ10, Δ11, Δ12, Δ13, Δ14, Δ15, Δ16, Δ17, Δ18, Δ19, Δ20, Δ24, Δ25, Δ2 επιφανείας 14.765,74 τ.μ.**, μαζί με τα επ' αυτού κείμενα κτίρια, συνολικής επιφανείας τετραγωνικών μέτρων περίπου δύο χιλιάδων εκατόν εβδομήντα επτά και τριών εκατοστών (2.177,03 τ.μ.), που αναφέρονται στον Πίνακα που επισυνάφθηκε στο από 21.12.2016 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Τροποποίησης Μίσθωσης, το οποίο τμήμα του Μισθίου **θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για την στέγαση των υπηρεσιών του Μισθωτή** (γραφεία, αποθήκες, Η/Μ εξοπλισμός, υπηρεσίες καθαριότητας).

Μετά την πάροδο της ως άνω (τετραετούς) διάρκειας ο Μισθωτής Δήμος οφείλει να αποδώσει το Μίσθιο στην Εκμισθώτρια, συνταχθησόμενου σχετικού πρωτοκόλλου απόδοσης – παραλαβής, εκτός αν άλλως συμφωνηθεί μεταξύ των μερών.

- ii. Περαιτέρω, τα μέρη συμφωνούν ότι **παρατείνεται** η διάρκεια της μίσθωσης **για τρία (3) έτη**, ήτοι αναδρομικά από 01.06.2020 έως 31.05.2023, **αναφορικά με το τμήμα του Μισθίου**, όπως αυτό εμφανίζεται στο ως άνω από Ιουνίου 2020 σκαρίφημα του τοπογράφου μηχανικού Θ. Καραγιάννη, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία **Δ24, Δ21, Δ22, Δ23, Δ1, Δ25, Δ24, επιφανείας 3.919 τ.μ.**, προκειμένου το μεγαλύτερο μέρος αυτού και ειδικότερα το εμφανιζόμενο με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ24, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6, Δ25, Δ24 επιφανείας 3.659,71 τ.μ., **να χρησιμοποιείται -προσωρινά και κατ' εξαίρεση- από το Μισθωτή ως εγκατάσταση αστικών υποδομών ωφέλειας**, και ειδικότερα ως Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (εφεξής ΣΜΑ), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη διάταξη του αρθρ. 92 του ν. 4685/2020. Η προσωρινή λειτουργία του ΣΜΑ επιτρέπεται από την ημερομηνία ισχύος της παρούσας έως τον καθορισμό άλλου χώρου προοριζόμενου για τη χρήση αυτή, και σε κάθε περίπτωση έως την 07.05.2023, ημερομηνία κατά την οποία θα παύσει η προσωρινή λειτουργία του ΣΜΑ, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη νόμου.

Ρητώς συμφωνείται ότι **η διάρκεια της μίσθωσης ως προς το ως άνω περιγραφέν τμήμα του Μισθίου**, ήτοι ως προς το εμφανιζόμενο στο από Ιουνίου 2020 σκαρίφημα του τοπογράφου μηχανικού Θ. Καραγιάννη, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ24, Δ21, Δ22, Δ23, Δ1, Δ25, Δ24, τμήμα του Μισθίου (επιφανείας 3.919 τ.μ.), θα παραταθεί αυτοδικαίως για ένα ακόμη έτος, ήτοι από 01.06.2023 έως την 31.05.2024, υπό την προϋπόθεση ότι θα παραταθεί η διάρκεια ισχύος της διάταξης του αρθρ. 92 του ν. 4685/2020, αναφορικά με την κατ' εξαίρεση εγκατάσταση και

- λειτουργία αστικών υποδομών ωφέλειας, και ειδικότερα Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων, στο μεγαλύτερο μέρος αυτού ήτοι στο εμφανιζόμενο με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ24, Α3, Α4, Α5, Α6, Δ25, Δ24 τμήμα του.
- Στην περίπτωση που δεν παραταθεί η διάρκεια ισχύος της διάταξης του αρθρ. 92 του ν. 4685/2020, ο Μισθωτής θα υποχρεωθεί να αποδώσει το ως άνω περιγραφέν τμήμα του Μισθίου (με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ24, Δ21, Δ22, Δ23, Δ1, Δ25, Δ24), συνταχθησομένου σχετικού πρωτοκόλλου απόδοσης – παραλαβής, τροποποιουμένου του όρου σχετικά με το ύψος του μισθώματος.
- iii. Σε κάθε περίπτωση, κατά τη λήξη της μίσθωσης αναφορικά με το εμφανιζόμενο -στο από Ιουνίου 2020 σκαρίφημα του Θωμά Καραγιάννη- με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Δ24, Δ21, Δ22, Δ23, Δ1, Δ25, Δ24 τμήμα του Μισθίου, οποτεδήποτε κι αν επέλθει (ήτοι την 31.05.2023 ή την 31.05.2024 κατά τα παραπάνω αναφερόμενα), ο Μισθωτής, θα πρέπει να το έχει επαναφέρει στην αρχική του μορφή, έχοντας απομακρύνει τυχόν εγκαταστάσεις ή/και λοιπές κατασκευές που σχετίζονται με τη λειτουργία του ΣΜΑ.
 - iv. Καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσης, ο Μισθωτής υποχρεούται να χρησιμοποιεί το Μίσθιο με τρόπο ώστε να μη θίγεται η υγεία, η ασφάλεια των υπολοίπων χρηστών του ακινήτου, να μην τίθενται σε κίνδυνο τα γειτνιάζοντα με το Μίσθιο ακίνητα (ιδιοκτησίας της Εκμισθώτριας ή/και τρίτων) και να συμμορφώνεται εν γένει προς τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
 - v. Ειδικά κατά τη διάρκεια λειτουργίας του ΣΜΑ, ο Μισθωτής υποχρεούται να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή της όχλησης και της ρύπανσης του περιβάλλοντος, ρητώς απαγορευμένης της δυνατότητας λήψης μέτρων οπτικής απομόνωσης με περιμετρικές φυτεύσεις ή περιφράξεις, κατ' εξαίρεση των όσων προβλέπονται στο άρθρο 92 του ν. 4685/2020.
 - vi. Το μίσθωμα θα παραμείνει στο ποσό που ανέρχεται σήμερα, ήτοι στο ποσό των Ευρώ χιλίων εξακοσίων (€ 1.600,00) έως 31.05.2024, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων ανωτέρω υπό (2 ii § 3).
 - vii. Κατά τα λοιπά, εξακολουθούν να ισχύουν οι όροι και οι συμφωνίες του από 01.06.2006 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Το νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει:

Το άρθρο 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3463/2006 - ΦΕΚ Α', 114), ορίζει ότι: «Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία...» και με το άρθρο 201 του ιδίου κώδικα, ότι: «Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, καθορίζεται η διαδικασία για τη διεξαγωγή των κάθε είδους δημοπρασιών, που αφορούν ... την αγορά ή μίσθωση εκ μέρους των Δήμων και Κοινοτήτων ακινήτων που ανήκουν σε τρίτους, οι όροι για τη συμμετοχή στις δημοπρασίες αυτές, τα σχετικά με τη διακήρυξη, τη δημοσίευση και την επικύρωση των αποτελεσμάτων των δημοπρασιών αυτών, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια», μέχρι δε την έκδοση του εν λόγω διατάγματος εξακολουθεί να ισχύει το Π.Δ. 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων» (ΦΕΚ Α', 77), που εκδόθηκε βάσει των ομοίων διατάξεων του προγενέστερου Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, Ν. 1065/1980. Κατά τα λοιπά, η μισθωτική σχέση διέπεται από τις διατάξεις περί μισθώσεων ακινήτων για τη στέγαση των δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμοζομένων αναλόγως, ήτοι του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α', 76) ή, όσον αφορά στις συμβάσεις που συνήφθησαν πριν από την έκδοση του νόμου αυτού (άρθρο 29), από το ΠΔ της 19/19.11.1932 «Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών» (ΦΕΚ Α', 409), οι διατάξεις του οποίου διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 34 του Εισ.Ν.Α.Κ. (Πράξη Ελ.Σ. Τμήμα. IV 6/2004).

Με την παρ. 1 του άρθρου 10 του τελευταίου αυτού Π.Δ., όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 17α του άρθρου 41 του Ν. 2648/1998 (ΦΕΚ Α', 238), ορίζεται ότι: «Στις μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών ή άλλη δημόσια χρήση εφαρμόζονται ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την καταγγελία της σύμβασης από τον

εκμισθωτή λόγω ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης του ακινήτου, οι διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30, Α'), όπως ισχύουν». Με την παρ. 1 του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (ΦΕΚ Α', 30), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 7 του Ν. 2741/1999 (ΦΕΚ Α', 199), και εφαρμόζεται και στις υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού μισθώσεις, ορίζεται ότι: «Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας».

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων που συνάπτουν οι δήμοι για τη στέγαση δημοτικών υπηρεσιών ισχύουν για δώδεκα έτη, ακόμη και εάν έχουν συναφθεί για μικρότερο χρονικό διάστημα, εκτός αν ακολουθήσει νεότερη συμφωνία των μερών για τη λύση της σύμβασης πριν την πάροδο του ως άνω χρονικού διαστήματος των δώδεκα ετών (Πράξη Ελ.Σ VII Τμ. 114/2007). (Πράξη Ελ.Σ VII Τμ. 228/2007)

Επίσης είναι νόμιμη η δαπάνη για μίσθωση ακινήτου, παρά τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου διάρκειάς της και την πάροδο δωδεκαετίας από την έναρξή της, διότι εξακολουθεί να παράγει έννομα αποτελέσματα, λόγω της σιωπηρής παράτασής της, που συντελέστηκε με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για έγκριση της αναπροσαρμογής του μισθώματος, μετά από σχετική αίτηση του εκμισθωτή.

Σε μισθώσεις για τη στέγαση υπηρεσιών δήμων αποκλείεται η σιωπηρή αναμίσθωση με την έννοια νέας μισθώσεως με τους ίδιους όρους και για αόριστο χρόνο. Επιτρέπεται, ωστόσο, παράταση της μισθώσεως που έχει συμφωνηθεί, είτε ρητώς, για ορισμένο χρόνο και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 29 του Π.Δ. της 19/19.11.1932, είτε σιωπηρώς. Ως σιωπηρή (απλή) παράταση θεωρείται η χρησιμοποίηση του μισθίου από το δήμο μετά τη λήξη της μισθώσεως, υπό την προϋπόθεση ότι συντρέχουν οι όροι του άρθρου 611 Α.Κ., εφ' όσον δηλαδή ο εκμισθωτής γνωρίζει την εξακολούθηση της χρήσεως και δεν εναντιώνεται σε αυτή, οπότε κατά τη διάρκεια της παρατάσεως αυτής οφείλεται το κατά το χρόνο λήξεως της μισθώσεως καταβαλλόμενο μίσθωμα (βλ. Εφ.Αθ. 3236/1993, ΕΔικΠολυκ 1996.359, Εφ.Αθ. 6779/2000, ΕΔικΠολυκ 2002.257, Εφ.Λαρ. 534/2005, ΑρχΝ 2006. 510). (Πρ. VII Τμ. 114/2007).

Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν.4242/2014 (ΦΕΚ 50/28.02.2014 τεύχος Α') (δηλ. μετά τις 28.02.2014) διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.

Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της. (παρ.1 άρθρο 13 Ν.4242/14 (ΦΕΚ 50/28.02.2014 τεύχος Α'))

Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του Ν.4242/14 (δηλ. πριν τις 28.02.2014), συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το άρθρο 13 του Ν.4242/14. (παρ.2α άρθρο 13 Ν.4242/14 (ΦΕΚ 50/28.02.2014 τεύχος Α'))

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4242/2014 παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίζουν την διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν. Η τριετής διάρκεια που προβλέπει η ρύθμιση δεν δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία είναι δυνατή η λύση της σύμβασης και πριν από τη λήξη της τριετούς διάρκειας. Ορίζεται, επιπλέον, ότι οι μισθωτικές συμβάσεις που συνάπτονται στο εξής θα διέπονται από τη συμφωνία των μερών και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του πδ 34/1995 που δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικαίωμα καταγγελίας. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα αναθέρμανσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων, αφού ελεύθερα οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίζουν την διάρκεια της μίσθωσης χωρίς τον κίνδυνο δέσμευσης του ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα που με τις ισχύουσες διατάξεις μπορεί να φτάσει εν τοις πράγμασι και τα δεκαέξι (16) έτη. Έτσι, οι εκμισθωτές μπορούν να μισθώσουν σε ανταγωνιστικές τιμές τα ακίνητα τους, προκειμένου να μην

μένουν κλειστά και ανεκμετάλλευτα και να επανέλθουν στις φυσιολογικές τιμές όταν και η οικονομία ανακάμψει. Προκειμένου δε να μην υπάρξει οποιοσδήποτε αιφνιδιασμός του εμπορικού κόσμου, οι υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος μισθώσεις, εξακολουθούν να διέπονται από το σήμερα ισχύον καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων των οποίων η δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του εννεαμήνου του άρθρου 61 του πδ 34/1995.

Κατόπιν των ανωτέρω και δεδομένου ότι μέχρι σήμερα η συνεργασία με την εκμισθώτρια εταιρεία δεν παρουσιάζει προβλήματα, το δε μίσθιο είναι λειτουργικό και τυχόν μεταστέγαση των εγκατεστημένων υπηρεσιών θα είναι ασύμφορη για το Δήμο μας εισηγούμεθα το Δημοτικό Συμβούλιο να λάβει απόφαση με την οποία:

Να εγκρίνει την προτεινόμενη τροποποίηση μίσθωσης - σύμβαση παράτασης της μίσθωσης για το προαναφερόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ στο ποσό που ανέρχεται σήμερα, ήτοι στο ποσό των χιλίων εξακοσίων Ευρώ (1.600,00€) έως 31.05.2024, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων ανωτέρω υπό (2 ii § 3) ήτοι με το ίδιο καταβαλλόμενο τελευταίο μίσθωμα, δεδομένου ότι συντρέχουν οι όροι του άρθρου 611 Α.Κ. και δηλονότι η μίσθωση είχε συναφθεί προ της ισχύος του Ν. 4242/2014.

ΔΙΑΛΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τα ανωτέρω και έλαβε υπόψη τις προαναφερθείσες διατάξεις,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την παράταση της μίσθωσης για το προαναφερόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ και την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού με το πιο πάνω προτεινόμενο περιεχόμενο.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αριθμό 104/2020.

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου

ΤΑ ΜΕΛΗ

Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
Μπασινας Ιωάννης του Στεφάνου
Πανούσης Ευάγγελος του Νικολάου
Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
Ιωαννίδου Σπυριδούλα του Ιωάννη
Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
Γκέλιας Δονάτος του Ηλία
Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
Φράγκου Ελένη του Γεωργίου
Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
Πιτσιγαυδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
Λύτρα Αθηνά του Ιωάννη
Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
Κατής Στέφανος του Δημητρίου
Δάρδαλης Νικόλαος του Αποστόλου
Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
Στρατίκης Χαράλαμπος του Αντωνίου

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου