

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από τα πρακτικά της με αριθμό 26^{ης} Συνεδρίασης Με Τηλεδιάσκεψη της
16^{ης} Δεκεμβρίου 2020

ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦ.175/2020ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Λήψη απόφασης περί έγκρισης παράτασης σύμβασης μίσθωσης όπου στεγάζεται το 1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2^η Αίθουσα).

Στα Σπάτα σήμερα **16** του μηνός **Δεκεμβρίου** του έτους **2020**, ημέρα **Τετάρτη & 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 (Π.Ν.Π) «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), 60249/22-09-2020 (ΑΔΑ:Ω0Ν346ΜΤΛ6-ΙΘ9) & 426/77233/13-11-2020 (ΑΔΑ:6ΩΚΛ46ΜΤΛ6-ΥΔ4), εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών, **με κάθε πρόσφορο τηλεπικοινωνιακό 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 29 μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, παρόντος και του Δημάρχου κ. Δημητρίου Μάρκου του Σπυρίδωνος** ύστερα από την με αριθμό πρωτ. 36052/11-12-2020 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. Ιωαννίδου Σπυριδούλα του Ιωάννη
13. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
14. Γκέλιας Δονάτος του Ηλία
15. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
16. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
17. Φράγκου Ελενη του Γεωργίου
18. Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
19. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
20. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
21. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
22. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
23. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
24. Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
25. Πιτσιγανδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
26. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
27. Κατής Στέφανος του Δημητρίου
28. Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
29. Στρατικής Χαράλαμπος του Αντωνίου

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
2. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
3. Λύτρα Αθηνά του Ιωάννη
4. Δάρδαλης Νικόλαος του Αποστόλου

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά την έναρξη της Συνεδρίασης με Τηλεδιάσκεψη προσήλθε η Δημοτική Σύμβουλος κα Λύτρα Αθηνά & πριν την ψηφοφορία του 1^{ου} Εκτός της Ημερήσιας Διάταξης Θέματος προσήλθε η κα Αναγνωστοπούλου Δήμητρα. Πριν την ψηφοφορία του 1^{ου} Εκτός της Ημερήσιας Διάταξης Θέματος αποχώρησε η Δημοτική Σύμβουλος κα Λύτρα Αθηνά. Πριν την ψηφοφορία του 2^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δούρος Σωτήριος & Τσάκαλη Ελένη και πριν την ψηφοφορία του 3^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Πουλάκης Πέτρος.

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 7^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης ο Αντιδήμαρχος κ. Σερέτης Χρήστος είπε:

Εν όψει της λήξης της /12-01-2019 σύμβασης μίσθωσης του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος το επόμενο χρονικό διάστημα (31/12/2020) και με κριτήριο την εύρυθμη λειτουργία του Δήμου και τη διασφάλιση παροχής υψηλής ποιότητας υπηρεσιών προς τους πολίτες, απαιτείται η παράταση της υπαρχούσης μίσθωσης ακινήτου όπου στεγάζεται το 1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2^η Αίθουσα).

Η μίσθωση που λήγει 31/12/2020 αναφέρεται στον κατωτέρω πίνακα:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2^η Αίθουσα).		
ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ (75%) ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (25%)	ΕΩΣ 31/12/2020	503,01 € + 167,67 €

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), ορίζεται 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 Π.Δ. της 19/19.11.1932 «Περί στεγασεως δημοσίων υπηρεσιών» (ΦΕΚ Α', 409), οι διατάξεις του οποίου διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 34 του Εισ.Ν.Α.Κ. (Πράξη 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 τον 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 (Πρ. VII Τμ. 114/2007), (Πρ. 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 παράτασης, 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 μίσθωσης 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 τον 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 τη 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 Π.Δ. 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 τη 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 ισχύον καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων των οποίων η δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα των εννέα (9) μηνών του άρθρου 61 του Π.Δ. 34/1995.

Με βάσει τα ανωτέρω, προτείνεται η λήψη απόφασης από το Δημοτικό Συμβούλιο για την παράταση της σύμβασης με τους ίδιους όρους σύμβασης, ως ακολούθως:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
1 ^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2 ^η)		

Αίθουσα).		
ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ (75%) ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (25%)	ΕΩΣ 31/12/2022	503,01 € + 167,67 €

ΔΙΑΔΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

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

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την παράταση της σύμβασης μίσθωσης όπου στεγάζεται το 1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2^η Αίθουσα), με τους ίδιους όρους σύμβασης, όπως αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης και στον συνημμένο αναπόσπαστο πίνακα που ακολουθεί:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
1 ^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2 ^η Αίθουσα).		
ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ (75%) ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (25%)	ΕΩΣ 31/12/2022	503,01 € + 167,67 €

Η παρούσα απόφαση έλαβε αριθμό 175/2020.

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
Μπασινάς 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
Φράγκου Ελένη του Γεωργίου
Μποτζιολής Δημήτριος του Σπυρίδωνος
Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
Πιτσιγαυδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
Κατής Στέφανος του Δημητρίου
Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
Στρατίκης Χαράλαμπος του Αντωνίου

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου