



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
Τμήμα Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας,
Πολιτισμού και Αθλητισμού
Δ/νση: Λεωφ. Λίμνης Μαραθώνος 13, τ.κ. 14565 Άγιος Στέφανος
Πληροφορίες: Όλγα Καψούρου
e-mail: kapsourou@dionysos.gr
τηλ.: 2108141401

Άνοιξη, 03 Ιουλίου 2020

Αρ. Πρωτ.: **15421**

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΤΟΝ κ. ΔΗΜΑΡΧΟ ΓΙΑ ΤΗΝ κ. ΠΡΟΕΔΡΟ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

Θέμα: Επέκταση Σύμβασης Μίσθωσης του Κτηρίου Ιδιοκτησίας "Μουστακάτος Α.Ε." στον Άγιο Στέφανο, για τις ανάγκες του Δημοτικού Γυμναστηρίου

Ο Δήμος Διονύσου και συγκεκριμένα η Αντιδημαρχία, Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού & Κοιν. Πολιτικής, κατόπιν και των καινούριων δεδομένων και της νομοθεσίας που έχουν προκύψει για την τήρηση αποστάσεων που ισχύουν για ιδιωτικές επιχειρήσεις, επιχειρήσεις των εγκαταστάσεων γυμναστικής, δημόσιες υπηρεσίες και άλλους χώρους συνάθροισης κοινού για τον περιορισμό της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, διαπιστώνει την ανάγκη για εξεύρεση επιπλέον χώρου στο Δημοτικό Γυμναστήριο του Δήμου Διονύσου.

Συγκεκριμένα, επειδή οι νέες οδηγίες για τη λειτουργία των γυμναστηρίων επιβάλλουν:

- α) ταυτόχρονη παρουσία αριθμού ατόμων ανάλογα με τα τετραγωνικά (αθλούμενοι όχι περισσότεροι του 50%),
- β) Για ομαδικές ασκήσεις αερόβιας γυμναστικής που εκτελούνται σε Τμήματα απόσταση τουλάχιστον 2 μέτρων μεταξύ των αθλουμένων,
- γ) Περιορισμός εισόδου στο χώρο έως 4 άτομα ανά 20 τ.μ. και για τα επόμενα κάθε 10 τ.μ. ένα επιπλέον άτομο, με προαιρετική χρήση μάσκας όλη τη διάρκεια της παραμονής τους,

ο Δήμος Διονύσου προτίθεται να επεκτείνει τη Σύμβαση Μίσθωσης του Κτηρίου Ιδιοκτησίας "Μουστακάτος Α.Ε." στον Άγιο Στέφανο, και συγκεκριμένα κατά 115 τ.μ. που υπάρχουν στον Α' όροφο, ώστε σύμφωνα με τη νέα νομοθεσία, να μπορεί το Δημοτικό Γυμναστήριο να εξυπηρετήσει 14 επιπλέον άτομα από τα μέλη του που αθλούνται στα ομαδικά προγράμματα, συμμορφούμενο στις νέες οδηγίες του κράτους.

Με το αρ. πρωτ. 7059/16 συμφωνητικό μίσθωσης, έχει μισθωθεί το κτίριο που βρίσκεται στον Αγ. Στέφανο, επί της συμβολής των οδών Κ. Θεοτόκου και Δεκελείας για την στέγαση των υπηρεσιών του Δήμου μας και των Νομικών Προσώπων του και περιλαμβάνουν από το κτίριο (1) χώρους συνολικού εμβαδού 1.345 τ.μ. που αναλύονται ως ακολούθως: α) ο χώρος του υπογείου συνολικού εμβαδού 275,30 τμ. (συμπεριλαμβανομένων όλων των χώρων υποδοχής), β) ολόκληρος ο ισόγειος όροφος συνολικού εμβαδού 570,10 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων όλων των χώρων υποδοχής), γ) ο λοιπός χώρος του Α' ορόφου συνολικού εμβαδού 424,60 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων όλων των χώρων υποδοχής) και δ) από το κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου 75,00 τ.μ. θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Λόγω αύξησης των υπηρεσιακών στεγαστικών αναγκών του Δήμου μετά από σχετική εισήγηση της ΥΔΟΜ έγινε επέκταση της μίσθωσης σε χώρο του ίδιου κτιρίου, εμβαδού 461,90 τ.μ. με το α.π. 28382/14-92017 συμφωνητικό συμπληρωματικής μίσθωσης κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα σε αυτό, με μηνιαίο μίσθωμα 2.000,00 € (δηλ. 4,32€/μ2). Ήτοι οι χώροι συνολικά της μίσθωσης αφορούσαν σε 1806,9τ.μ. (1345 + 461,9) με συνολικό μηνιαίο μίσθωμα 10.700,00 € (δηλ. 10.700€/1806,9μ2: 5.9€/τ.μ) με λήξη την ίδια ημερομηνία της αρχικής μίσθωσης την 18-3-2022 (βλ.22/16 ΑΟΕ).

Κατόπιν ενημέρωσης από την εκμισθώτρια στο κτίριο, που ήδη στεγάζει υπηρεσίες του Δήμου, προέκυψε ελεύθερος χώρος 115 τ.μ στον Α' όροφο, ο οποίος θα μπορούσε να διατεθεί στον Δήμο εις επέκταση της υφιστάμενης μίσθωσης για τις πρόσθετες στεγαστικές ανάγκες που προέκυψαν για το Δημοτικό Γυμναστήριο.

Υστερα από διαπραγματεύσεις, ο εν λόγω χώρος (των 115 τ.μ) διατίθεται (άμεσα) μέχρι την 31/12/2021 άνευ ανταλλάγματος, με έναρξη καταβολής μισθώματος από 1/1/2022 ποσού 424,00 € μηνιαίως. Πολύ περισσότερο, το ισχύον μίσθωμα των 10.700€ (10.700€/1.806,9 τ.μ.= 5,9€/τ.μ.), από την υπογραφή της νέας σύμβασης έως και τον 12ο του 2021 θα μειωθεί στα 10.600€. (10.600€/1.921,9 τ.μ.=5,5€/τ.μ.). Από την 1/1/2022 το συνολικό μίσθωμα (δηλ. και των τριών μισθώσεων), για τα ανακλύποντα πλέον συνολικά 1921,9 μ² (1806,9μ² +115μ²), διαμορφώνεται στο συνολικό ποσό των (10.600€+424€=)11.024€/μήνα άρα 5,7€/τ.μ (11.024€:1921,9μ²). Συνεπώς μικρότερο κόστος/τ.μ. από το ήδη υφιστάμενο που αναφέρθηκε παραπάνω (5,9 ευρώ ανά τ.μ.).

Επιπροσθέτως η εκμισθώτρια αναλαμβάνει: α. Διαμόρφωση του νέου μισθούμενου χώρου (σύμφωνα με τις έγγραφες υποδείξεις του Δήμου), β. Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου από την οποία θα προκύψουν δύο (2) επιπλέον θέσεις στάθμευσης, γ. Την με δικές της δαπάνες (εκμισθώτριας) σύνδεση του κτιρίου με την αποχέτευση, και ειδικότερα στην σύνδεσή του με το φρεάτιο που κείται επί της συμβολής των οδών Παλαμά και Δημοσθένους, ως το πλησιέστερο σημείο σύνδεσης. Διευκρινίζεται ότι η επιλογή του εξειδικευμένου συνεργείου, η επιμέλεια και φροντίδα για την καλή εκτέλεση του έργου είναι υποχρέωση του Δήμου Διονύσου, αλλά η εκμισθώτρια θα καταβάλλει το σύνολο του κόστους του έργου. δ. Οι εργασίες μετατροπής θα γίνουν άμεσα από της υπογραφής της σύμβασης με παράδοση εντός δύο μηνών. Σε περίπτωση όμως, που εξ αιτίας των εν λόγω υποδείξεων/μετατροπών/διαρρυθμίσεων στο υπό μίσθωση χώρο απαιτηθούν περαιτέρω εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες/φορείς (π.χ. Υ.ΔΟΜ., Πυροσβεστική Υπηρεσία κ.λπ.), ο χρόνος παράδοσης θα παρατείνεται ανάλογα με τον χρόνο που απαιτείται για τις εν λόγω διεκπεραιώσεις ενώπιον των εν λόγω υπηρεσιών.

Η επέκταση της σύμβασης θα γίνει χωρίς επιπλέον επιβάρυνση έως το τέλος του 2021 και με μικρή επιβάρυνση για το Δήμο από τον 1ο του 2022 και μετά.

Κατόπιν των ανωτέρω και έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 58 του Ν. 3852/2010 "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης" (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 203, εδάφιο 1 του Ν. 4555/2018 "Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης – Εμβάθυνση της Δημοκρατίας – Ενίσχυση της Συμμετοχής – Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα Κλεισθένης]....." (ΦΕΚ Α' 133/19-07-2018)
2. Το αρ. πρωτ. 39788/31-07-2018 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών – Δ/ση Οικονομικών Τ.Α. με θέμα: "Γνωστοποίηση διατάξεων του Ν. 4555/2018 (Α' 133)"
3. Την υπ' αριθμ. 33/2012 πράξη των Ελεγκτικού Συνεδρίου του 7ου τμήματος του Ζ κλιμακίου, που με μία σειρά πράξεών του έκανε δεκτά τα εξής: Το άρθρο 65 παρ. 1 του Ν.3852/2010 "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης" (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010) "Το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν το Δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ του νόμου στην αρμοδιότητα του Δημάρχου ή άλλου οργάνου του Δήμου ή το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο μεταβίβασε σε επιτροπή του",
4. Τις διατάξεις του άρθρου 93 του Ν. 3463/2006 "Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων" (ΦΕΚ Α' 114/08-06-2006)
5. τις υπηρεσιακές ανάγκες επέκτασης της υφιστάμενης μίσθωσης του κτιρίου στέγασης του Δημοτικού Γυμναστηρίου
6. το γεγονός ότι "Είναι δυνατή και προβλέπεται η σύναψη απευθείας σύμβασης μίσθωσης, σε εφαρμογή των διατάξεων του π.δ. 270/1981, της παρ. 2 του αρ. 16 ΠΔ 242/96 (ΦΕΚ 179/96 τ. Α') & αρ. 27 παρ. α & β ΠΔ 715/79 σύμφωνα με τις οποίες 'επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού μίσθωσις προκειμένου περί επεκτάσεως της εγκαταστάσεως υπηρεσίας του Ν.Π.Δ.Δ. εις ετέρους μη μισθωμένους χώρους του αυτού ή παρακειμένου οικήματος,..." (βλ. υπ' αρ. 20841/11.7.2017 απάντηση Γνωμοδοτικού χαρακτήρα της Ν.Υ του Δήμου επί της προηγουμένης συμβάσεως επέκτασης της μίσθωσης),
7. Το γεγονός της εξυπηρέτησης των αναγκών του Δημοτικού Γυμναστηρίου από την επέκταση της σύμβασης, η οποία εξαιτίας των προαναφερθέντων καθίσταται επιτακτική και επιβεβλημένη,

8. Ότι η συμφωνία για επέκταση της μίσθωσης και όπως αυτή διαμορφώνεται συνολικά προκύπτει πρόδηλα υπηρεσιακά και οικονομικά επωφελής για τον Δήμο και την εξυπηρέτηση του Δημοτικού σκοπού.
9. Το γεγονός της πρόβλεψης της δυνατότητας επέκτασης της σύμβασης μίσθωσης από τις προαναφερόμενες διατάξεις,
10. Το γεγονός ότι η επέκταση της μίσθωσης καλύπτει τις ανάγκες επεκτάσεως της ήδη εγκατεστημένης υπηρεσίας του Δήμου.
11. Τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 10 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) με τίτλο "Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του κορωνοϊού COVID 19 και της ανάγκης περιορισμού διάδοσής του" (ΦΕΚ 55/τ.Α/ 11-3-2020).
12. Τις διατάξεις της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) με τίτλο "Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης της ανάγκης περιορισμού της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19" (ΦΕΚ 64/τ.Α/ 14-3-2020).
13. Την υπ' αριθμ. ΔΙΔΑΔ/Φ.69/108/οικ.7874/12.3.2020 (ΑΔΑ: ΩΦΠΩ46ΜΤΛ-87Χ) εγκύκλιο του ΥΠΕΣ
14. Την υπ' αριθμ. ΔΙΔΑΔ/Φ.69/109/οικ.8000/16-3-2020 (ΑΔΑ: ΩΤΣΟ46ΜΤΛ6-6Ι1) Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών με θέμα "Επιπρόσθετα μέτρα για την αντιμετώπιση της ανάγκης περιορισμού της διασποράς του κορωνοϊού".
15. Την υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠ. οικ. 36857 Απόφαση (ΦΕΚ 2277/Β'/14-06-2020) "Κανόνες τήρησης αποστάσεως σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, δημόσιες υπηρεσίες και άλλους χώρους συνάθροισης κοινού στο σύνολο της Επικράτειας, προς περιορισμό της διασποράς του κορωνοϊού COVID - 19"
16. Την υπ' αριθμ. 4505/34366/09-09-2019 Απόφαση Δημάρχου περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στον Αντιδήμαρχο Παιδείας, Αθλητισμού, Πολιτισμού & Κοινωνικής Πολιτικής κο Νικόλαο Καρυστινό,
17. Τις αρ. πρωτ. 7059/16 και 28382/17 προηγούμενες συμβάσεις μίσθωσης

Προτείνεται το ΔΣ να προχωρήσει στη λήψη απόφασης για να εγκρίνει:

1. Την επέκταση της μίσθωσης και σύναψης συμπληρωματικής/ παραρτηματικής απευθείας μίσθωσης, με την εκμισθώτρια του κτιρίου Ιδιοκτησίας "Μουστακάτος Α.Ε." στον Άγιο Στέφανο με τους ακόλουθους όρους ήτοι:
 - i) Σύναψη απευθείας συμπληρωματικής σύμβασης μίσθωσης (επέκταση μίσθωσης) με την οποία ο <μισθωτής> Δήμος μισθώνει επιπλέον από την εκμισθώτρια εταιρία την κατωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία προκειμένου να υλοποιηθεί η αναγκαία για τον Δήμο επέκταση στέγασης των ήδη εγκατεστημένων (με τις α.π 7059/16 & 28382/17 συμβάσεις) στο κύριο μίσθιο ακίνητο υπηρεσιών του Δήμου & των Νομικών Προσώπων του, σύμφωνα με την αρχική διακήρυξη και σύμφωνα με τον νόμο και για επιπλέον χώρο εμβαδού 115 μ²,
 - ii) Περιγραφή συμπληρωματικού μισθίου: «χώρος εμβαδού 115 μ² του Α' ορόφου του κτιρίου 1 που βρίσκεται στον Άγιο Στέφανο επί του οικοπέδου/ ακινήτου ιδιοκτησίας της εκμισθώτριας στη συμβολή των οδών Κοιμήσεως Θεοτόκου & Δεκελείας, όπως ο χώρος αυτός αποτυπώνεται στη συνημμένη στη παρούσα κατάσταση»
 - iii) Διάρκεια: α) Η διάρκεια της συμπληρωματικής μίσθωσης θα έχει έναρξη από την υπογραφή της σύμβασης και λήξη τον χρόνο λήξεως της προηγούμενης μίσθωσης ήτοι την 18.3.2022 σύμφωνα με την 22/16 ΑΟΕ με συμφωνούμενη από τούδε 6ετή παράταση της διάρκειας της μίσθωσης του συνόλου των μισθούμενων χώρων από της προαναφερόμενης λήξεως αυτής (ήτοι μέχρι την 18.3.2028), ως επιβαλλόμενης για την ομαλή και εύρυθμη χωρίς ανατροπές υπηρεσιακή λειτουργία. β) ο μισθωτής έχει δικαίωμα να λύσει αζημίως την σύμβαση μίσθωσης (είτε στο σύνολό της, είτε κατά το μέρος των συμπληρωματικών συμβάσεων) πριν την λήξη της/ τους με έγγραφη προειδοποίηση δύο (2) μήνες πριν (την λήξη) στην εκμισθώτρια (αρ. 6 παρ. β διακήρυξης & αρ. 2 προηγούμενης συμπληρωματικής σύμβασης) ισχυόντων σε κάθε περίπτωση των διατάξεων της παρ. 3β & ε του αρ. 36 του π.δ 715/1979 «ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΟΤΑ –ΝΠΔΔ»
 - iv) Μίσθωμα: α) Για τον νέο μισθούμενο χώρο των 115 μ² μέχρι την 31/12/2021 η χρήση παραχωρείται χωρίς αντάλλαγμα και από 1/1/2022 θα καταβάλλεται μηνιαίο μίσθωμα ποσού 424,00 € β) Η συναπτόμενη σύμβαση μίσθωσης, εφόσον δεν δημιουργείται διαδικαστικό πρόβλημα με την Ταμειακή Υπηρεσία κατά την διαδικασία πληρωμής, θα αποτελεί πλέον και εφεξής ενιαία σύμβαση μίσθωσης με τις προηγούμενες άνω αναφερόμενες συμβάσεις μίσθωσης και το μηνιαίως καταβαλλόμενο μίσθωμα για όλους τους μισθούμενους χώρους (1345μ²+461,9μ²+115μ²)=1.921 μ² θα ανέρχεται στο ποσό των 10.600€ μέχρι την 31/12/2021 και από 1/1/2022 και εφεξής μέχρι της λήξης της στις 18.3.2028 στο ποσό των (10.600€+424€=)11.024€/μήνα, καταβαλλόμενο ανά τρίμηνο και στο τέλος κάθε δεδουλευμένης τριμηνίας κατά τα οριζόμενα στον όρο <3> του προηγθέντος με α.π. 28382/17 συμφωνητικού.
 - v) Υποχρεώσεις εκμισθώτριας:

Επιπροσθέτως η εκμισθώτρια αναλαμβάνει: α. Διαμόρφωση του νέου μισθούμενου χώρου (σύμφωνα με τις έγγραφες υποδείξεις του Δήμου), β. Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου από την οποία θα προκύψουν δύο (2) επιπλέον θέσεις στάθμευσης, γ. Την με δικές της δαπάνες (εκμισθώτριας) σύνδεση στην αποχέτευση, με το φρεάτιο που κείται επί της συμβολής των οδών Παλαμά και Δημοσθένους, ως το πλησιέστερο σημείο σύνδεσης. Διευκρινίζεται ότι η επιλογή του εξειδικευμένου συνεργείου, η επιμέλεια και φροντίδα για την καλή εκτέλεση του έργου είναι υποχρέωση του Δήμου Διονύσου, αλλά η εκμισθώτρια θα καταβάλει το σύνολο του κόστους του έργου. δ. Οι εργασίες μετατροπής θα γίνουν άμεσα από της υπογραφής της σύμβασης με παράδοση εντός δύο μηνών, συνταχθησομένου σχετικού πρακτικού παράδοσης-παραλαβής συμφώνως με τις προβλέψεις του όρου <10> του με α.π. 28382/17 συμφωνητικού. Σε περίπτωση όμως, που εξ αιτίας των εν λόγω υποδείξεων/μετατροπών/διαρρυθμίσεων στο υπό μίσθωση χώρο απαιτηθούν περαιτέρω εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες/φορείς (π.χ. Υ.ΔΟΜ., Πυροσβεστική Υπηρεσία κ.λ.π.), ο χρόνος παράδοσης θα παρατείνεται ανάλογα με τον χρόνο που απαιτείται για τις εν λόγω διεκπεραιώσεις ενώπιον των εν λόγω υπηρεσιών.

ν) η σύμβαση, όπως και στην προηγούμενη (όρος 15) θα υπογραφεί και από τον προβλεπόμενο 'εγγυητή'

vi) κατά τα λοιπά θα έχουν ισχύ οι όροι του αρχικού με αρ. πρωτ. 7059/16 συμφωνητικού και τα οριζόμενα στον όρο <13> της προηγούμενης συμβάσεως, καθώς και οι υποχρεώσεις που μνημονεύονται στην υπ' αριθμ. 07/2015 ΑΔΣ.

Συν.:

1. Οι αρ. πρωτ. 7059/16 και 28382/17 προηγούμενες συμβάσεις μίσθωσης
2. Σχεδιάγραμμα κάτοψης του υπό μίσθωση νέου χώρου

Εσωτ. Διανομή:

- 1.Γρ. κ. Δημάρχου
- 2.Τμήμα Κοινωνικής Προστασίας,
- 3.Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού
- 4.Γενικό Αρχείο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΛΑΦΑΤΕΛΗΣ