



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
Τμήμα Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας,
Πολιτισμού και Αθλητισμού
Λ.Λίμνης Μαραθώνος 13, Άγιος Στέφανος
Πληροφορίες: Αθηνά Αλεξοπούλου
e-mail: alexorouliou@dionysos.gr
τηλ.:2108142972, εσ.202

Άγιος Στέφανος, 19/07/2024

Αρ. Πρωτ.: 21608

ΕΙΣΗΓΗΣΗ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΡΟΕΔΡΟ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

Θέμα: «Παράταση σύμβασης μίσθωσης σχολικού συγκροτήματος Εκπαιδευτηρίων Καργάκου»

Όπως είναι γνωστό ο Δήμος μας, με την υπ'αριθμ.3274/12 σύμβαση μίσθωσης, έχει μισθώσει τις κτιριακές εγκαταστάσεις/σχολικό συγκρότημα Εκπαιδευτηρίων Καργάκου για τη στέγαση του ΕΠΑΛ Διονύσου, του 3ου Δημοτικού Σχολείου Διονύσου και του ΙΕΚ Αγίου Στεφάνου.

Ιστορικό

Ο Δήμος Διονύσου με το υπ'αριθμ. Πρωτ. 3274/26-10-2012 συμφωνητικό μίσθωσης, μίσθωσε από την ιδιοκτήτρια κατά το χρόνο εκείνο (εκμισθώτρια) εταιρεία με την επωνυμία «ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ ΚΑΡΓΑΚΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΠΕ» τις περιγραφόμενες στο συμφωνητικό κτιριακές εγκαταστάσεις σχολικού συγκροτήματος, για τη στέγαση και λειτουργία σχολικών μονάδων του Δήμου, με τους αναφερόμενου στο συμφωνητικό όρους και συμφωνίες.

Η ως άνω μίσθωση τροποποιήθηκε με τον υπ'αριθμ.πρωτ. 35817/17-11-2022 συμφωνητικό τροποποίησης μίσθωσης λόγω εκποίησης του μισθίου με πλειστηρίαση και υπεισέλευση της υπερθεματίστριας εταιρείας «ΚΤΗΣΙΩΡ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο « ΚΤΙΣΙΟΡ» στην ως άνω μισθωτική σχέση ως εκμισθώτριας.

Εν συνεχεία, δυνάμει του υπ'αριθμ.πρωτ. 40526/23 συμφωνητικού τροποποίησης της μίσθωσης υπεισήλθε στην μισθωτική σχέση η εταιρεία «ELINET ASSETS MANAGEMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που απέκτησε την πλήρη κυριότητα του μισθίου με το υπ'αριθμ. 15941/13-12-2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 της σύμβασης, η διάρκεια του της μίσθωσης ορίσθηκε για δύο έτη (01/11/2012 – 31/10/2014) κατατεθείσα κατά τη λήξη της αορίστου χρόνου και με μηνιαίο μίσθωμα ανερχόμενο σήμερα σε **12.000,00€**.

Από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 194 του 3436/2006 και του Π.Δ 34/1995, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, 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 νεώτερη συμφωνία των μερών για τη λύση της σύμβασης πριν την πάροδο του ως άνω χρονικού διαστήματος των δώδεκα ετών (Πρ. VII Τμ. 114/2007 & 228/2007). Σε μισθώσεις για τη στέγαση υπηρεσιών δήμων επιτρέπεται η παράταση της μίσθωσης που έχει συμφωνηθεί, είτε ρητώς, για ορισμένο χρόνο και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 29 του Π.Δ 19/19-11-1932, είτε σιωπηρώς.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4242/20214, παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη, να ρυθμίζουν τη διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης, για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν.

Επομένως, η εν λόγω σύμβαση αφενός έχει καταστεί (από της λήξης της 2ετούς διάρκειας της) σε αορίστου χρόνου και αφετέρου, ως υπαγόμενη στις διατάξεις του Π.Δ 34/95 (περί εμπορικών/επαγγελματικών μισθώσεων) σε συνδυασμό με τη ρύθμιση του άρθρου 7 του Ν.2741/1999 ισχύει για διάστημα δώδεκα (12) ετών, έστω και αν έχει συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια ή κατέστη αορίστου χρόνου.

Κατ'ακολουθία των ανωτέρω αναφερομένων, εκ του νόμου, η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης είναι δώδεκα (12) ετών συνεχιζόμενη και ισχύουσα με λήξη της 12 ετίας τέλος του 2014, **δυναμένης**, ομοίως ως ήδη συνέβη, της περαιτέρω παρατάσεώς της, είτε σιωπηρώς άνευ άλλου τινός και αυτοδικαίως, είτε ρητώς για συντάξεως σχετικού συμφωνητικού κατόπιν εγκριτικής αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου.

Ως εκ τούτου και για λόγους δημοσιολογιστικής τάξης και ταμειακής διευκόλυνσης, υπάρχει ανάγκη λήψης απόφασης από το αρμόδιο όργανο (Δημοτική Επιτροπή).

Επιπλέον, δεδομένου ότι υπάρχει :

1. Βέβαιη έλλειψη αναλόγου κτιρίου στην περιοχή με δυνατότητα υποστήριξης/φιλοξενίας τόσων σχολικών δομών όπως το προκείμενο
2. Ανύπαρκτη δυνατότητα ανεύρεσης οικοπέδου προς ανέγερση τέτοιων δυνατοτήτων σχολικής δομής
3. Μακρύς χρόνος δημιουργίας/απόκτησης τέτοιας δομής αλλά και οικονομικές απαιτήσεις που προϋποθέτει ένας τέτοιος προσανατολισμός υπό τις συνθήκες της οικονομικής συγκυρίας

Παρακαλούμε όπως ληφθεί σχετική απόφαση από τη Δημοτική Επιτροπή για:

Παράταση της μίσθωσης του σχολικού συγκροτήματος Εκπαιδευτηρίων Καργάκου για επιπλέον **δέκα (10) χρόνια** από την ημερομηνία υπογραφής του νέου συμφωνητικού με το ίδιο μηνιαίο μίσθωμα (12.000,00€).

Να σημειωθεί ότι ο χρόνος παρατάσεως, δεν αποτελεί δεσμευτικό στοιχείο για το Δήμο (και εν γένει για το Δημόσιο) δεδομένης της σε κάθε περίπτωση επιδίωξης της λύσης της σύμβασης αζημίως σύμφωνα με τις σχετικές ρυθμιστικές διατάξεις (παρ.3β και ε του Π.Δ 715/1979) των μισθώσεων του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ/ΟΤΑ που προβλέπουν την δυνατότητα της εκ μέρους τους αζημίως μονομερούς καταγγελίας της μίσθωσης στην περίπτωση μεταφοράς της στεγαζόμενης υπηρεσίας εις ακίνητο ιδιοκτησίας τους ή μεταφορά εις άλλο τόπο της εις το μίσθιο εγκατεστημένης υπηρεσίας του ΝΠΔΔ έστω και προσωρινώς.

Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Παιδείας, Δια βίου Μάθησης,
Αθλητισμού & Νέας Γενιάς



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Αγίας Στέφανος
19/07/2024
Γραλληλος
Ολγα Καθούρου

BONH ΒΙΘΥΝΟΥ

Συνημμένα

Το υπ' αριθμ. πρωτ. 17457/12-06-2024 ενημερωτικό & γνωμοδοτικό σημείωμα της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Διονύσου συνοδευόμενο από τα σχετικά συμφωνητικά

Εσωτ. Διανομή

1. Γρ. κ. Δημάρχου
2. Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών
3. Νομική Υπηρεσία
4. Τμήμα Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού