



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αγ Στέφανος : 25 - 09- 2024

ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

Αριθμ.πρωτ : 27817

ΠΡΩΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗ ΚΑΙ ΠΑΙΔΕΙΑ

ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ “Η ΕΣΤΙΑ”

Ταχ. Δ/ση: Κοιμ.Θεοτόκου 26-28

Άγιος Στέφανος .

Εισηγήση : Προς την Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Διονύσου

ΘΕΜΑ : Λήψη απόφασης παράτασης μίσθωσης στέγασης του ΚΑΠΗ ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ.

Ο Αντιδήμαρχος Κοινωνικής Πολιτικής, Προσχολικής Αγωγής & Πρωτοβάθμιας Υγείας Δήμου Διονύσου θέτει υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής :

1. Βάσει της από 30.5.07 απόφασης του ΔΣ του Πρώην ΝΠΔΔ «Η ΕΣΤΙΑ» Δήμου Διονύσου διενεργήθηκε η από 20.6.07 σύμβαση μίσθωσης του κτιρίου που στεγάζεται το ΚΑΠΗ Κρυονερίου εμβαδού 151 τμ (όπως επεκτάθηκε από τα αρχικά 120 τμ με την από 1.12.2010 παραχώρηση) και εξαετή διάρκεια δηλ. έως 20.6.13, η οποία κατόπιν διαδοχικών παρατάσεων (: α/για δύο έτη με την υπ'αρ. 62/12.7.13 απόφαση του ΔΣ υπογραφέντος του με αρ. 777/31.7.13 συμφωνητικού ήτοι μέχρι την 19.6.15, με μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 738,00 €, β/ για τέσσερα έτη, μέχρι 19.06.2019 με την υπ' αριθ. 111/10.12.2015 απόφαση του ΔΣ υπογραφέντος του με αρ. 101/26-01-2016 συμφωνητικού, με μειωμένο μηνιαίο μίσθωμα 627,00€, γ/για τέσσερα έτη με την 18/27.03.2019 απόφαση του ΔΣ έως 19/06/2023 υπογραφέντος του με α.π 476/04-06-2020 συμφωνητικού μίσθωσης , με μειωμένο μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 600,00€) με την 29/18.07.2023 απόφαση του ΔΣ παρατάθηκε στη συνέχεια έως 19/06/2024 υπογραφέντος του με α.π. 1600/09-11-2023 συμφωνητικού παράτασης μίσθωσης , με αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος (σύμφωνα με τις διατάξεις άρθ.51 του Ν.5045/2023 (ΦΕΚ 136/τ. Α΄/29.07.2023)στο ποσό των 618,00€ που ισχύει μέχρι σήμερα.

2.1. Η εν λόγω μισθωτική σχέση έλαβε χώρα διεπόμενη από τις διατάξεις περί μισθώσεων ακινήτων για τη στέγαση των δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμοζομένων αναλόγως, ήτοι του Ν.3130/03 (ΦΕΚ Α',76) ή, όσον αφορά στις συμβάσεις που συνήφθησαν πριν από την έκδοση του νόμου αυτού (αρ. 29) , από το ΠΔ της 19/19.11.32 “περί στεγάσεως 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).

2.2. Με την παρ. 1 του αρ. 10 του τελευταίου αυτού Π.Δ, , όπως αντικ. από την παρ. 17α του άρ. 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».

2.3. Με την παρ. 1 του άρ 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 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» δηλαδή και πριν την πάροδο του ως άνω χρονικού διαστήματος (Πρ. VII Τμ. 114/07 & 228/07).

2.4. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3β και ε του αρ. 36 του π.δ 715/1979 [που αφορά τη ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΟΤΑ -ΝΠΔΔ] το Δημόσιο (συμπεριλαμβανομένων των ΟΤΑ & των ΝΠΔΔ) ως μισθωτής μπορεί να καταγγείλει αζημίως μονομερώς τη μίσθωση εάν < μεταφέρει τη στεγαζόμενη υπηρεσία εις ακίνητο ιδιοκτησίας του > ή κατά την παρ. 3 ε' του ίδιου άρθρου αν < μεταφερθεί εις άλλο τόπο η εις το μίσθιο εγκατεστημένη υπηρεσία του ΝΠΔΔ > τα αποτελέσματα δε της καταγγελίας επέρχονται εξήντα (60) ημέρες μετά από αυτή.

2.5. 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. 6779/2000, ΕΔικΠολυκ 2002.257, Εφ.Λαρ. 534/2005, ΑρχΝ 2006. 510). [Πρ. VII Τμ. 114/2007]

2.6. 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 στις 28.02.2014) διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του ΑΚ και του Π.Δ.34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 2026, 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/Α'/2014))

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 12ετής 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. 2^α άρθρο 13 Ν.4242/14).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4242/2014, παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη, να ρυθμίζουν τη διάρκεια της εμπορικής μισθώσεως, για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν. Η τριετής διάρκεια που προβλέπει η ρύθμιση, δε δεσμεύει τους συμβαλλόμενους εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη

διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία, είναι δυνατή η λύση στις σύμβασης και πριν από τη λήξη στις 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 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 12ετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του 9μήνου του άρ 61 του Π.Δ.34/1995.

Λαμβάνοντας υπόψη :

A.) το ατελέσφορο της επί μακρόν αναζήτησης άλλου χώρου λόγω ανυπαρξίας ακινήτων ελεύθερων που να καλύπτουν τις ανάγκες του ΚΑΠΗ ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ

B.) ότι το εν λόγω μίσθιο καλύπτει αξιοπρεπώς τις χρηστικές ανάγκες του σκοπού του, κρίνεται επιβεβλημένο και συντρέχει νόμιμη περίπτωση παράτασης της μίσθωσης για ένα (1) έτος σύμφωνα και με τις προαναφερόμενες διατάξεις του νόμου ήτοι έως 19/06/2025, με το ρητό δικαίωμα της μονομερούς καταγγελίας αζημίως της μίσθωσης από τον Δήμο οποιαδήποτε στιγμή πριν τη λήξη της.

Σημειώνεται πως για την αναφορά στις ισχύουσες διατάξεις υπήρξε η αρωγή της νομικής υπηρεσίας του Δήμου.

Κατόπιν τούτων η Δημοτική Επιτροπή καλείται να αποφασίσει:

1. Την παράταση της μίσθωσης του ακινήτου που στεγάζει το ΚΑΠΗ Κρυονερίου από 20/06/2024 έως 19/06/2025 με το ρητό δικαίωμα της μονομερούς καταγγελίας της μίσθωσης από τον Δήμο οποιαδήποτε στιγμή πριν τη λήξη της αλλά και σε οποιοδήποτε χρόνο και σε κάθε περίπτωση αζημίως, και κατά τα λοιπά με ισχύ των όρων της αρχικής σύμβασης και αναπροσαρμογή του μισθώματος (σύμφωνα με τις διατάξεις άρθ.57 του Ν.5079/2023 (ΦΕΚ 215/τ. Α'/22.12.2023) στο ποσό των 636,00€ μηνιαίως .
2. Την εξουσιοδότηση προς την Δήμαρχο για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού.

Η Δημοτική Επιτροπή καλείται να αποφασίσει σχετικά , ενώ σημειώνεται πως για την αναφορά στις ισχύουσες διατάξεις υπήρξε η αρωγή της νομικής υπηρεσίας του Δήμου.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, ΠΡΟΣΧΟΛΙΚΗΣ ΑΓΩΓΗΣ &

ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΑΣ ΥΓΕΙΑΣ

ΚΟΚΚΑΛΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ



