



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΔΑ: 6Ω5ΩΩΗ3-ΗΨ4
Αριθμ. Πρωτ: 24245/31-8-2017

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της **16ης/2017 Τακτικής** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Αρ. αποφάσεως : **180**

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης περί έγκρισης ή μη της σιωπηρής παράτασης της μίσθωσης ακινήτου «ΣΤΕΓΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΛΑΣΟΥΣ»

Στο Χαϊδάρι και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την 30^η του μήνα **Αυγούστου** του έτους **2017** ημέρα της εβδομάδας **Τετάρτη** και ώρα **20:00** συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο κατόπιν της με αριθ. πρωτ **23758/25-08-2017**, του Δήμου εγγράφου προσκλήσεως του Προέδρου που επιδόθηκε σε κάθε μέλος στις **25-08-2017** και στον κ. Δήμαρχο σύμφωνα με το άρθρο 67 παρ. 5 του Ν. 3852/ 2010 και δημοσιεύτηκε στο Δημοτικό Κατάστημα.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι επί συνόλου τριάντα τριών (33) μελών βρέθηκαν παρόντα είκοσι επτά (27) ήτοι:

Π α ρ ό ν τ ε ς

1 Β. Παντελάρος	10. Σ. Χατζηστεργίου	19. Ε. Τροχίδης	28. Η. Δρούλιας
2 Ν. Καραγιάννης	11. Μ. Χουδελούδης	20. Α. Μποζίκας	29. Α. Γκανά –Ρηγάκη
3. Ν. Δαουάχερ	12. Α. Βουλγαρίδης	21. Ε. Λυμπουσάκη-Γεωργιάδη	30. Φ. Θεοδορακόπουλος Απών
4. Κ. Σταθάς Απών	13. Μ. Δημουλά	22. Ε. Τοκατλίδη Απούσα	31. Ι. Κέντρης
5. Η. Βαρυτιμιάδης	14. Γ. Ζέρβα	23. Ε. Ντηνιακός	32. Κ. Ασπρογέρακας Απών
6. Ε. Θερμού	15. Π. Κουβαράς	24. Δ. Τσατσαμπάς	33. Κ. Φουρλής
7. Κ. Βορέας	16. Α. Παναγοπούλου-Γεωργοπούλου	25. Β. Καρατζαφέρης	
8. Π. Μοσχονάς	17. Κ. Τσουκνίδα Απών	26. Θ. Σπηλιόπουλος	
9. Ι. Ζώτος	18. Δ. Θεοδώρου	27. Α. Σκαμπά Απούσα	

Ο Δήμαρχος συμμετείχε στην συνεδρίαση.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, ύστερα από τη διαπίστωση της απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Μεταβολές:

Μετά από πρόταση του Προέδρου αποσύρονται -ομόφωνα- η συζήτηση και λήψη απόφασης του 1ου^{ου} και 7ου^{ου} θέματος ημερησίας διάταξης.

Ο κ. Πρόεδρος εισηγούμενος το 9^ο θέμα έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου την από 07/08/2017 εισήγηση της Νομικής Υπηρεσίας, ως εξής:

ΘΕΜΑ : «ΕΓΚΡΙΣΗ Η ΜΗ ΤΗΣ ΣΙΩΠΗΡΗΣ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ «ΣΤΕΓΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΔΑΣΟΥΣ»

Στις 21-6-2017 έληξε η συμβατική διάρκεια (μετά και την προβλεπόμενη διετή παράταση από το αρχικό ,από 22-12-2011, μισθωτήριο και μετά από εξάμηνη νέα παράταση που αποφασίστηκε με την υπ' αριθ. 354/2016 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου) της μίσθωσης ακινήτου ιδιοκτησίας του κ. Άγγελου Μαργέτη επί της οδού Γ. Παπανδρέου και Ρήγα Φεραίου στο Δάσος Χαϊδαρίου όπου στεγάζεται η «Στέγη Πολιτισμού Δάσους».

Ως προς τη δυνατότητα συνέχισης της ανωτέρω μίσθωσης λεκτέα τα ακόλουθα :

Στο 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 ίδιου 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 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».

Περαιτέρω, 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).

Σε περίπτωση σιωπηρής παράτασης της μίσθωσης η σχετική δαπάνη είναι νόμιμη, παρά τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου διάρκειάς της διότι εξακολουθεί να παράγει έννομα αποτελέσματα όσο ο Δήμος παραμένει στη χρήση του μισθίου.

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 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). (Πρ. VII Τμ. 228/2007)

Επιπλέον επιτρέπεται και η 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.

Εν προκειμένω, ενόψει της λήξης της συμβατικής παράτασης της μίσθωσης στις 21-12-2016 προκηρύχθηκε δημοπρασία δυνάμει της υπ' αριθ. 31028/15-11-2016 και με ΑΔΑ : 665ΤΩΗ3-Ω0Φ διακήρυξης . Μέχρι την ολοκλήρωση του διαγωνισμού το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε την εξάμηνη παράταση της μίσθωσης. Πλην όμως ο διαγωνισμός εν τέλει ματαιώθηκε και δεν επαναπροκηρύχθηκε.

Κατόπιν των ανωτέρω, παρά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της, ο Δήμος δύναται να παρατείνει σιωπηρά τη μίσθωση καθώς εξακολουθεί να κάνει χρήση του μισθίου χωρίς ο ιδιοκτήτης να αντιτίθεται, ενώ η μέγιστη διάρκεια της μίσθωσης για στέγαση δημόσιας υπηρεσίας μπορεί να είναι 12 συνολικά έτη . Προϋπόθεση βέβαια της συνέχισης της μίσθωσης είναι να πληρούνται όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις για τη χρήση του μισθίου για τον δημόσιο σκοπό που εξυπηρετεί .

Χαϊδάρι, 7-8-2017

Για τη Νομική Υπηρεσία
Κατερίνα Πετροπούλου

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τον κ. Πρόεδρο και έλαβε υπόψη την εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας, συζήτησε διεξοδικά το θέμα για το οποίο και διατυπώθηκαν οι απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων, όπως αναλυτικά καταγράφονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά.

Συνεπώς μετά την ολοκλήρωση της συζήτησης το Δημοτικό Συμβούλιο,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει τη σιωπηρή παράταση της σύμβασης μίσθωσης (υπ' αριθμ. 41130/22.12.2014) κατά 6 μήνες, έως 21-12-2017, του ακινήτου επί της οδού Γ. Παπανδρέου & Ρ. Φεραίου, όπου στεγάζεται η «Στέγη Πολιτισμού Δάσους» σύμφωνα με όσα αναλυτικά αναφέρονται στο εισηγητικό σημείωμα της Νομικής Υπηρεσίας το οποίο αποτυπώνεται στην παρούσα απόφαση.

Εξουσιοδοτεί τον κ. Δήμαρχο για την υπογραφή της σύμβασης παράτασης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΑ ΜΕΛΗ
(Υπογραφή) (Υπογραφή) (Υπογραφές)

Ακριβές Αντίγραφο
Χαϊδάρι 31-08-2017
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΣΕΛΕΚΟΣ