

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από τα πρακτικά της με αριθμό 3^{ης} Συνεδρίασης Με Τηλεδιάσκεψη της
30^{ης} Ιανουαρίου 2023

ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦ.017/2023

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Λήψη απόφασης για την συμπλήρωση της απόφασης 168/2022 Δημοτικού Συμβουλίου, όπου εκ παραδρομής δεν αναφέρθηκε η παράταση σύμβασης μίσθωσης μιας δεξαμενής υδροδότησης που βρίσκεται στην περιοχή Άραβα χωρητικότητας 1.416 m³.

Στα Σπάτα σήμερα 30 του μηνός Ιανουαρίου του έτους 2023, ημέρα Δευτέρα & ώρα 5:00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος συνήλθε σε Συνεδρίαση Με Τηλεδιάσκεψη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του ν. 4954/2022 (Α'136) με κάθε πρόσφορο μέσο ηλεκτρονικών επικοινωνιών, με τη συμμετοχή αρχικά των 24 μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, παρόντος και του Δημάρχου κ. Δημητρίου Μάρκου του Σπυρίδωνος, ύστερα από την με αριθμό πρωτ.2546/26-01-2023 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. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
14. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
15. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου
16. Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
17. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
18. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
19. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
20. Πιτσιγανδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
21. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
22. Στρατικής Χαράλαμπος του Αντωνίου
23. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
24. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
2. Γκέλιας Δονάτος του Ηλία
3. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
4. Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
5. Κατής Στέφανος του Δημητρίου
6. Δάρδαλης Νικόλαος του Αποστόλου
7. Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
8. Λύτρα Αθηνά του Ιωάννη
9. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά την έναρξη της Συνεδρίασης προσήλθαν στην Τηλεδιάσκεψη οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Φύτρος Αντώνιος, Μάρκου Ιωάννης & Γκέλιας Δονάτος.

Κατά την ψηφοφορία του 1^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δούρος Σωτήριος.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη συμμετείχε και η κα Μπότσαρη Χρυσάνθη υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Εισηγούμενος επί του 12^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης ο Αντιδήμαρχος κ. Ιωάννης Παραχεράκης είπε:

Με την υπ' αριθμ.168/2022 απόφαση το Δημοτικό Συμβούλιο ομόφωνα *ενέκρινε τις παρατάσεις συμβάσεων μίσθωσης όπου στεγάζονται το 1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2^η Αίθουσα), 1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (1^η Αίθουσα), 2^ο Κ.Α.Π.Η. Αρτέμιδος & η Αίθουσα Συμβουλίου της Κοινότητας Αρτέμιδος με τους ίδιους όρους σύμβασης, όπως αναφέρεται και στον συνημμένο αναπόσπαστο πίνακα:*

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (2^η Αίθουσα)		
ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2024	503,01 €
ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2024	167,67 €
1^ο Κ.Α.Π.Η. Σπάτων (1^η Αίθουσα)		
ΤΟΥΝΤΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2024	173,01 €
ΤΟΥΝΤΑ ΠΑΓΩΝΑ	ΕΩΣ 31/12/2024	173,01 €
ΤΟΥΝΤΑ ΕΛΕΝΗ	ΕΩΣ 31/12/2024	173,01 €
ΤΟΥΝΤΑ ΝΙΚΟΛΕΤΑ	ΕΩΣ 31/12/2024	173,01 €
2^ο Κ.Α.Π.Η. Αρτέμιδος		
ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2024	794,07 €
ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΚΩΝ/ΝΑ	ΕΩΣ 31/12/2024	360,94 €
Αίθουσα Συμβουλίου της Κοινότητας Αρτέμιδος		
ΜΠΕΛΜΠΑ ΑΓΓΕΛΙΚΗ	ΕΩΣ 31/12/2024	413,10 €

Εκ παραδρομής δεν αναφέρθηκε η παράταση σύμβασης μίσθωσης μιας δεξαμενής υδροδότησης που βρίσκεται στην περιοχή Άραβα χωρητικότητας 1.416 m³.

Εν όψει της λήξης της σύμβασης της μίσθωσης για την εύρυθμη λειτουργία της υδροδότησης απαιτείται η παράταση της υπάρχουσας μίσθωσης ακινήτου έως 31/12/2026.

Η μίσθωση που λήγει 24/01/2023 αναφέρεται στον κατωτέρω πίνακα:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
ΥΔΑΤΟΔΕΞΑΜΕΝΗ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΡΑΒΑ)		
ΓΚΑΡΑΒΕΛΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2022	665,52 €

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), ορίζει 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 Π.Δ. 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».

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 αναθέμμανσης 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 παράταση της σύμβασης με τους ίδιους όρους ως ακολούθως:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
ΥΔΑΤΟΔΕΞΑΜΕΝΗ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΡΑΒΑ)		
ΓΚΑΡΑΒΕΛΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2026	665,52 €

ΔΙΑΔΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

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

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Συμπληρώνει την 168/2022 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και με την έγκριση της παράτασης σύμβασης μίσθωσης μιας δεξαμενής υδροδότησης που βρίσκεται στην περιοχή Αραβα χωρητικότητας 1.416 m³ με τους ίδιους όρους, ως ακολούθως:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΜΙΣΘΩΜΑ
ΥΔΑΤΟΔΕΞΑΜΕΝΗ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΡΑΒΑ)		
ΓΚΑΡΑΒΕΛΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	ΕΩΣ 31/12/2026	665,52 €

Η παρούσα απόφαση έλαβε αριθμό 017/2023.

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
Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
Πιτσιγαυδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
Στρατίκης Χαράλαμπος του Αντωνίου
Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου