

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό της με αριθ. 1/2017

Συνεδρίασης του Δ. Σ. του ν.π.δ.δ. «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΠΑΙΔΙΚΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΣΗΣ  
"ΓΙΑΝΝΗΣ ΓΑΛΛΟΣ"»**Αρ. Απόφασης  
7/2017**Περίληψη  
«Λήψη απόφασης περί παράτασης υπαρχουσών  
μισθώσεων»

Στην Καλλιθέα και στα γραφεία του νπδδ «Οργανισμός Παιδικής Αγωγής και Άθλησης "ΓΙΑΝΝΗΣ ΓΑΛΛΟΣ"», σήμερα την 27<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017, ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 16.30 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Διοικητικό Συμβούλιο μετά την υπ' αριθ. πρωτ. 364/2017 πρόσκληση του Προέδρου σε καθένα εκ των Συμβούλων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87<sup>Α</sup>/7.6.2010). Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, από το σύνολο των -15- τακτικών μελών βρέθηκαν παρόντα - 9 - τακτικά μέλη και -3- αναπληρωματικά.

**Η ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΧΕΙ ΩΣ ΕΞΗΣ :**  
**ΤΑΚΤΙΚΑ ΜΕΛΗ :**

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ	ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΑΠΕΡΓΗ	ΕΥΓΕΝΙΑ ΣΤΟΛΗ
ΤΖΩΡΤΖΗΣ ΔΕΛΑΤΟΛΑΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΤΩΝΑΚΑΚΗΣ	ΘΕΟΚΛ. ΜΕΣΟΥΡΙΔΟΥ
ΕΛΕΝΗ ΖΑΦΕΙΡΑΚΗ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΔΗΜΑΚΟΣ	ΔΗΜ. ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΧΑΡΙΤΙΔΗΣ	ΦΩΤΕΙΝΗ ΧΑΛΑΣΤΑΝΗ	ΝΙΚΟΛ. ΠΑΥΛΙΔΗΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΑΣΣΑΛΟΣ	ΑΝΔΡΙΑΝ. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ	ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΜΕΖΙΝΗ

**ΑΝΑΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΜΕΛΗ :**

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ	ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΟΚΟΥΛΟΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΠΑΤΟΥΛΑΣ
ΣΑΒΒΑΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ	ΠΑΝΑΓ. ΓΑΛΑΝΟΠΟΥΛΟΣ	ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΑΛΑΪΤΖΙΔΗΣ
ΣΤΑΥΡΟΣ ΖΑΚΑΣ	ΣΑΒΒΑΣ ΒΑΛΑΒΑΝΗΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΚΜΕΤΖΟΓΛΟΥ
ΠΕΤΡ. ΧΑΤΖΗΪΩΑΝΝΙΔΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΒΟΥΝΗΣ	ΒΑΪΟΣ ΓΙΑΝΝΙΡΗΣ
ΓΕΩΡΓ. ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΖΙΩΓΑΣ	ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΜΗΛΙΩΝΗ

**ΟΙ ΑΠΟΝΤΕΣ ΑΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΜΑ ΚΑΛΕΣΤΗΚΑΝ οι κ.κ.**

**ΤΑΚΤΙΚΑ ΜΕΛΗ** : Ιωάννης Βασσάλος, Αγγελική Απέργη, Γεώργιος Αντωνακάκης, Παναγιώτης Δημάκος, Δημήτριος Θεμιστοκλέους, Αναστασία Μεζίνη.

**ΑΝΑΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΜΕΛΗ** : Λεωνίδας Παντελίδης, Σάββας Παπαδόπουλος, Σταύρος Ζάκας, Χατζηϊωαννίδης Πέτρος, Κων/νος Κόκουλος, Παναγιώτης Γαλανόπουλος, Αλέξανδρος Ζιώγας, Βασίλειος Σπατούλας, Κων/νος Καλαϊτζίδης, Ιωάννης Εκμετζόγλου, Βαΐος Γιαννίρης, Χριστίνα Μηλιώνη.

**Στη συνεδρίαση συμμετέχουν με δικαίωμα ψήφου τα αναπληρωματικά μέλη κ.κ. Γεώργιος Αδαμόπουλος και Σάββας Βαλαβάνης διότι απουσιάζουν τα αντίστοιχα τακτικά μέλη κ.κ. Βασσάλος Ιωάννης και Παναγιώτης Δημάκος.**

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και διαβάζει το 7<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης που έχει όπως πιο κάτω :Σας παρακαλούμε, όπως στα θέματα της ημερήσιας

διάταξης του προσεχούς Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλάβετε το θέμα που αφορά στη στην παράταση των υπαρχουσών μισθώσεων του νομικού προσώπου, για το χρονικό διάστημα από 01/01/2017 έως 31/12/2017, εκτός εάν βρεθούν άλλα ακίνητα ικανά να καλύψουν τις ανάγκες του οργανισμού, οπότε θα είναι δυνατή η μονομερής διακοπή της παραταθείσης σύμβασης, αφού προηγηθεί έγγραφη καταγγελία, της οποίας τα αποτελέσματα επέρχονται τρεις (3) μήνες μετά την κοινοποίησή της και πιο συγκεκριμένα:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΧΡΗΣΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΛΗΞΗΣ	ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΥΠΑΡ/ΣΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΠΟΦ. Δ.Σ. 132/2015	ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ
1. ΚΟΚΟΛΟΔΗΜΗΤΡΑΚΗΣ ΠΛΑΤΩΝ 2. ΚΟΚΟΛΟΔΗΜΗΤΡΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΕΣΠΕΡΙΔΩΝ 20	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	31/05/2013	31/1/2016	1.660,45 1.660,45
ΛΥΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΣΑΠΦΟΥΣ 94	ΒΡΕΦΟΝ. ΣΤΑΘΜΟΣ	31/10/2013	31/1/2016	2.498,00
ΤΣΑΝΤΑΛΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	ΕΥΡΥΠΙΔΟΥ 60	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	30/10/2014	31/1/2016	1.450,00
ΚΟΣΜΑ ΕΙΡΗΝΗ	N. ΖΕΡΒΟΥ 20	ΒΡΕΦ/ΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	01/05/2017	-----	470,00
1. ΓΑΛΙΑΤΣΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ 2. ΓΑΛΙΑΤΣΑΤΟΥ ΙΩΑΝΝΑ	ΑΡΑΠΑΚΗ 6	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	30/6/2016	31/1/2016	1.770,00
ΝΙΚΟΛΟΒΙΕΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΑΙΓΕΩΣ 54 1 <sup>ος</sup> ΟΡΟΦΟΣ	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15/11/2014	31/1/2016	385,00
ΝΙΚΟΛΟΒΙΕΝΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	ΑΙΓΕΩΣ 54 2 <sup>ος</sup> ΟΡΟΦΟΣ	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15/11/2014	31/1/2016	385,00
ΝΙΚΟΛΟΒΙΕΝΗΣ ΠΑΝΑΓΗΣ	ΑΙΓΕΩΣ 54 3 <sup>ος</sup> ΟΡΟΦΟΣ	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15/11/2014	31/1/2016	385,00

Επειδή το νομικό πρόσωπο αλλά ούτε ο Δήμος Καλλιθέας, διαθέτει ιδιόκτητα ακίνητα, κατάλληλα για την μεταφορά των πιο πάνω υπηρεσιών, προτείνει την παράταση των συμβάσεων μισθώσεων των ανωτέρω ακινήτων, από 01/01/2017 έως 31/12/2017, σύμφωνα με τις διατάξεις της 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).

Το νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει:

Με το άρθρο 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3463/2006 – ΦΕΚ 114 τεύχος Α'), 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 Π.Δ. της 19/19.11.1932 «Περί στεγασίας 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 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).

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 παράτασής της, 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 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. στις 19/19.11.1932, είτε σιωπηρώς. Ως σιωπηρή (απλή) παράταση, θεωρείται η χρησιμοποίηση του μισθίου από το νομικό πρόσωπο 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, Εδικ.Πολυκ. 1996.359, Εφ.Αθ. 6779/2000, Εδικ. Πολυκ. 2002.257, Εφ.Λαρ. 534/2005, ΑρχΝ2006. 510). (Πρ. VII Τμ. 14/2007).

Οι μισθώσεις που εμπíπτουν 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 Αστικού Κώδικα 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 50/28.02.2014 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. 2<sup>α</sup> 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, 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 δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του εννιαμήνου του άρθρου 61 του Π.Δ.34/1995.

Με βάση τα ανωτέρω, προτείνεται η λήψη απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο, για την παράταση των υπαρχουσών συμβάσεων μισθώσεων και ειδικότερα προτείνεται: η παράταση όλων των συμβάσεων μίσθωσης, από 01/01/2017 έως 31/12/2017, με το ίδιο καταβαλλόμενο τελευταίο μίσθωμα εκτός εάν βρεθούν άλλα ακίνητα ικανά να καλύψουν τις ανάγκες του νομικού προσώπου, οπότε θα είναι δυνατή η μονομερής διακοπή της παραταθείσης σύμβασης, αφού προηγηθεί έγγραφη καταγγελία, της οποίας τα αποτελέσματα επέρχονται τρεις (3) μήνες μετά την κοινοποίησή της.

#### **Και κάλεσε το Δ.Σ. να αποφασίσει σχετικά**

Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη :

1. Την εισήγηση του κ. Προέδρου.
2. Την με αριθ. 132/2015 απόφαση του Δ.Σ..
3. Τη σχετική νομοθεσία περί μισθώσεων.

4. Τις γνώμες των κ.κ. συμβούλων.

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει, την παράταση των υπαρχουσών μισθώσεων του νομικού προσώπου, για το χρονικό διάστημα από 01/01/2017 έως 31/12/2017, εκτός εάν βρεθούν άλλα ακίνητα ικανά να καλύψουν τις ανάγκες του οργανισμού, οπότε θα είναι δυνατή η μονομερής διακοπή της παραταθείσης σύμβασης, αφού προηγηθεί έγγραφη καταγγελία, της οποίας τα αποτελέσματα επέρχονται τρεις (3) μήνες μετά την κοινοποίησή της και πιο συγκεκριμένα:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΧΡΗΣΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΛΗΞΗΣ	ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΥΠΑΡ/ΣΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΠΟΦ. Δ.Σ. 132/2015	ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ
1. ΚΟΚΟΛΟΔΗΜΗΤΡΑΚΗΣ ΠΛΑΤΩΝ 2. ΚΟΚΟΛΟΔΗΜΗΤΡΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΕΣΠΕΡΙΔΩΝ 20	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	31/05/2013	31/1/2016	1.660,45 1.660,45
ΛΥΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΣΑΠΦΟΥΣ 94	ΒΡΕΦΟΝ. ΣΤΑΘΜΟΣ	31/10/2013	31/1/2016	2.498,00
ΤΣΑΝΤΑΛΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	ΕΥΡΥΠΙΔΟΥ 60	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	30/10/2014	31/1/2016	1.450,00
ΚΟΣΜΑ ΕΙΡΗΝΗ	Ν. ΖΕΡΒΟΥ 20	ΒΡΕΦ/ΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	1/05/2017	-----	470,00
1. ΓΑΛΙΑΤΣΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ 2. ΓΑΛΙΑΤΣΑΤΟΥ ΙΩΑΝΝΑ	ΑΡΑΠΑΚΗ 6	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	30/6/2016	31/1/2016	1.770,00
ΝΙΚΟΛΟΒΙΕΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΑΙΓΕΩΣ 54 1 <sup>ος</sup> ΟΡΟΦΟΣ	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15/11/2014	31/1/2016	385,00
ΝΙΚΟΛΟΒΙΕΝΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	ΑΙΓΕΩΣ 54 2 <sup>ος</sup> ΟΡΟΦΟΣ	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15/11/2014	31/1/2016	385,00
ΝΙΚΟΛΟΒΙΕΝΗΣ ΠΑΝΑΓΗΣ	ΑΙΓΕΩΣ 54 3 <sup>ος</sup> ΟΡΟΦΟΣ	ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15/11/2014	31/1/2016	385,00

Επειδή το νομικό πρόσωπο αλλά ούτε ο Δήμος Καλλιθέας, διαθέτει ιδιόκτητα ακίνητα, κατάλληλα για την μεταφορά των πιο πάνω υπηρεσιών, προτείνει την παράταση των συμβάσεων μισθώσεων των ανωτέρω ακινήτων, από 01/01/2017 έως 31/12/2017, σύμφωνα με τις διατάξεις της 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).

Το νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει:

Με το άρθρο 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3463/2006 – ΦΕΚ 114 τεύχος Α'), 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 Π.Δ. της 19/19.11.1932 «Περί στεγασίας 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 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).

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 παράτασής της, 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 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. στις 19/19.11.1932, είτε σιωπηρώς. Ως σιωπηρή (απλή) παράταση, θεωρείται η χρησιμοποίηση του μισθίου από το νομικό πρόσωπο 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, Εδικ.Πολυκ. 1996.359, Εφ.Αθ. 6779/2000, Εδικ. Πολυκ. 2002.257, Εφ.Λαρ. 534/2005, ΑρχΝ2006. 510). (Πρ. VII Τμ. 14/2007).

Οι μισθώσεις που εμπíπτουν 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 Αστικού Κώδικα 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 50/28.02.2014 τεύχος Α')).

Οι μισθώσεις που εμπíπτουν 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. 2<sup>α</sup> 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, δε δεσμεύει τους συμβαλλόμενους εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία, είναι δυνατή η λύση στις σύμβασεις 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 δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του εννιαμήνου του άρθρου 61 του Π.Δ.34/1995.

Με βάση τα ανωτέρω, προτείνεται η λήψη απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο, για την παράταση των υπαρχουσών συμβάσεων μισθώσεων και ειδικότερα προτείνεται: η παράταση όλων των συμβάσεων μίσθωσης, από 01/01/2017 έως 31/12/2017, με το ίδιο καταβαλλόμενο τελευταίο μίσθωμα εκτός εάν βρεθούν άλλα ακίνητα ικανά να καλύψουν τις ανάγκες του νομικού προσώπου, οπότε θα είναι δυνατή η μονομερής διακοπή της παραταθείσας σύμβασης, αφού προηγηθεί έγγραφη καταγγελία, της οποίας τα αποτελέσματα επέρχονται τρεις (3) μήνες μετά την κοινοποίησή της.

- Στη λήψη της πιο πάνω απόφασης λευκό ψήφησε το μέλος του Δ.Σ. κ. Φωτεινή Χαλασάνη.

Αυτή η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό -7 - και δημοσιεύθηκε την 31/1/2017. Μετά το τέλος των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης λύνεται η συνεδρίαση. Αφού συντάξαμε το παρόν πρακτικό υπογράφεται όπως πιο κάτω :

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΓΓ. ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ**

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΖΩΡΤΖΗΣ ΔΕΛΑΤΟΛΑΣ**

**ΤΑ ΤΑΚΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ		ΕΥΓΕΝΙΑ ΣΤΟΛΗ
ΤΖΩΡΤΖΗΣ ΔΕΛΑΤΟΛΑΣ		ΘΕΟΚΛ. ΜΕΣΟΥΡΙΔΟΥ
ΕΛΕΝΗ ΖΑΦΕΙΡΑΚΗ		
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΧΑΡΙΤΙΔΗΣ	ΦΩΤΕΙΝΗ ΧΑΛΑΣΤΑΝΗ	ΝΙΚΟΛ. ΠΑΥΛΙΔΗΣ
	ΑΝΔΡΙΑΝ. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ	

**ΤΑ ΑΝΑΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΜΕΛΗ**

	ΣΑΒΒΑΣ ΒΑΛΑΒΑΝΗΣ	
	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΒΟΥΝΗΣ	
ΓΕΩΡΓ. ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ		