



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

**Απόφαση αριθ. 14/2025**

Θέμα: «Λήψη απόφασης περί παράτασης σύμβασης μίσθωσης κτιρίου για τη στέγαση του «1^ο ΚΑΠΗ Σπάτων (2^η αίθουσα)»».

Στα Σπάτα την 30 Ιανουαρίου 2025, ημέρα Πέμπτη & ώρα 6:00 μ.μ. συνήλθε στο δημοτικό κατάστημα σε Τακτική, Δια Ζώσης Συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο, κατόπιν της με αριθμό πρωτ.3606/24-1-2025 πρόσκλησης της Προέδρου κυρίας Δήμητρας Αναγνωστοπούλου του Ιωάννη, η οποία γνωστοποιήθηκε στον Δήμαρχο και σε καθέναν από τους Δημοτικούς Συμβούλους με το από 24-1-2025 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 67 του ν. 3852/2010 (Α'87).

Στη Συνεδρίαση δεν παρευρέθηκε ο Δήμαρχος, κ. Δημήτριος Μάρκου του Σπυρίδωνος.

Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία αρχικά 20 μελών από συνολικά 29 μέλη και η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
2. Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
3. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
4. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
5. Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
6. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
7. Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
8. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
9. Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
10. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
11. Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
12. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
13. Σκαλτσή Ειρήνη του Χρυσοστόμου
14. Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
15. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
16. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
17. Κανάκης Δημήτριος του Νικολάου
18. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
19. Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου
20. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
2. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
3. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
4. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
5. Μποτζίολής Δημήτριος του Σπυρίδωνος
6. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
7. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
8. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
9. Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος του Γεωρ.

Στη Συνεδρίαση προσήλθε και παρέστη ως γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου η κα Χρυσάνθη Μπότσαρη υπάλληλος με βαθμό Α' του Δήμου.

Επίσης προσήλθε στη Συνεδρίαση ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου κ. Αθανάσιος Τούντας.

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά την έναρξη της συνεδρίασης προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος.

Στη Συνεδρίαση προσήλθε και η Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Σπάτων – Λούτσας κα Άννα Δήμα Καλλιανιώτη του Θεοδώρου.

Η πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αναφερόμενη στο 13^ο Θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Σερέτη Χρήστο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

Εν όψει της λήξης της **55105/27-12-2024** σύμβασης μίσθωσης του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος και με κριτήριο την εύρυθμη λειτουργία του Δήμου και τη διασφάλιση παροχής υψηλής ποιότητας υπηρεσιών προς τους πολίτες, απαιτείται η παράταση της υπαρχούσης μίσθωσης ακινήτου όπου στεγάζεται το 1^ο ΚΑΠΗ ΣΠΑΤΩΝ (2^η Αίθουσα).

Η μίσθωση που λήγει **31/01/2025** αναφέρεται στον κατωτέρω πίνακα:

| ΥΠΗΡΕΣΙΑ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΜΙΣΘΩΜΑ |
|---|---------------------------------------|--|
| 1^οΚ.Α.Π.Η. ΣΠΑΤΩΝ(2^η ΑΙΘΟΥΣΑ). | | |
| ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ- ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | ΕΩΣ 31/01/2025 | 670,68 Euro (503,01+167,67) |

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 ιδιοχρησίας 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 αναθέρμανσης 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 λήψη απόφασης από το Δημοτικό Συμβούλιο για την παράταση της σύμβασης με τους ίδιους όρους σύμβασης ως ακολούθως:

| ΥΠΗΡΕΣΙΑ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΜΙΣΘΩΜΑ |
|---|---|--------------------------------|
| 1 ^ο Κ.Α.Π.Η. ΣΠΑΤΩΝ(2 ^η ΑΙΘΟΥΣΑ). | | |
| ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ- ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | ΑΠΟ 01-02-2025 έως 30-04-2025 | 670,68 Euro (503,01+167,67) |

ΔΙΑΛΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

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

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την παράταση σύμβασης μίσθωσης κτιρίου για τη στέγαση του «1^ο ΚΑΠΗ Σπάτων (2^η αίθουσα)» με τους ίδιους όρους σύμβασης, όπως αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης και στον συνημμένο πίνακα που ακολουθεί:

| ΥΠΗΡΕΣΙΑ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ | ΜΙΣΘΩΜΑ |
|---|---|--------------------------------|
| 1 ^ο Κ.Α.Π.Η. ΣΠΑΤΩΝ(2 ^η ΑΙΘΟΥΣΑ). | | |
| ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ- ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | ΑΠΟ 01-02-2025 έως 30-04-2025 | 670,68 Euro (503,01+167,67) |

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη

ΤΑ ΜΕΛΗ

Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
 Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
 Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
 Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
 Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
 Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
 Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
 Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
 Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
 Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
 Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
 Σκαλτσή Ειρήνη του Χρυσοστόμου
 Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
 Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
 Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
 Κανάκης Δημήτριος του Νικολάου
 Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
 Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου
 Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος του Γεωρ.
 Φράγκου Ελένη του Γεωργίου