



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό Αρ. 08/29-05-2015
 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του
 Δήμου Ζίτσας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Παράταση μίσθωσης ακινήτου το οποίο
 χρησιμοποιείται ως αποθήκη του Δήμου.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ

Έδρα: Ελεούσα

Αρ.Αποφ.: 144/2015

Στην Δημοτική Κοινότητα Ελεούσας και στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου που βρίσκεται στο παλαιό Δημοτικό Κατάστημα επί της οδού Λασκαρίνας 3^α, σήμερα στις 29 του μήνα Μαΐου του έτους 2015, ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 15.00 συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ζίτσας, ύστερα από την αριθμ. 8358/25-5-2015 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., η οποία δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δημαρχείου και στην ιστοσελίδα του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό ή γνωστοποιήθηκε στον κ. Δήμαρχο, στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους, στον Πρόεδρο της Δημοτικής Κοινότητας Ελεούσας και στους Προέδρους ή εκπροσώπους των Τοπικών Κοινοτήτων σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, για συζήτηση και λήψη σχετικών αποφάσεων.

Η πρόσκληση επίσης κοινοποιήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στους Προέδρους των Τοπικών Συμβουλίων Νέων των Δημοτικών Ενοτήτων Πασσαρώνος, Εκάλης και Μολοσσών.

Στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου σε σύνολο είκοσι επτά (27) Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης οι είκοσι δύο (22), δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1. Λιάκος Παναγιώτης | 13. Παπαδημητρίου-Θεμελή Χριστίνα |
| 2. Σταλίκας Γεώργιος | 14. Γκουγιάννος Ευάγγελος |
| 3. Βότσικας Αλκιβιάδης | 15. Γαρδίκος Βασίλειος |
| 4. Σφήκας Νικόλαος | 16. Γκαραλέας Δημήτριος |
| 5. Ράρρας Φώτιος | 17. Τσακανίκας Δημήτριος |
| 6. Καρατασίτσας Ανέστης | 18. Λεοντίου Κων/νος |
| 7. Μαλισσόβας Παναγιώτης | 19. Χανδόλιας Απόστολος |
| 8. Γρίβας Περικλής | 20. Καλόγηρος Δημήτριος |
| 9. Μάστακας Θωμάς | 21. Μανούσης Σωτήριος |
| 10. Μιχάλης Στέφανος | 22. Ματσάγκας Εμμανουήλ |
| 11. Μπότσιου Δήμητρα | |
| 12. Λάμπρου Δημήτριος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Γεωργούλη Γιαννούλα
2. Παπαγιαννόπουλος Χρήστος
3. Καλογήρου Ιωάννα
4. Βούζας Χρυσόστομος
5. Στέφος Θεόδωρος

Στη συνεδρίαση παρέστησαν:

- Ο Δήμαρχος κ. Πλιάκος Μιχαήλ
- Πρόεδροι και Εκπρόσωποι Τοπικών Κοινοτήτων.
- Ο υπηρεσιακός Γραμματέας κ. Δρόσος Ιωάννης για την τήρηση των πρακτικών του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η Δημοτική Σύμβουλος κ. Γεωργούλη Γιαννούλα προσήλθε στην συνεδρίαση κατά το στάδιο της ενημέρωσης και ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Παπαγιαννόπουλος Χρήστος κατά την συζήτηση του 4^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης, ενώ οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Βούζας Χρυσόστομος και Στέφος Θεόδωρος προσήλθαν στην συνεδρίαση κατά το στάδιο της ενημέρωσης και αποχώρησαν ύστερα από την ψήφιση του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Επί του 3^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης:

Στο συγκεκριμένο θέμα συμμετείχε με δικαίωμα ψήφου ο Πρόεδρος της Δ.Κ. Ελεούσας κ. Αθανασίου Δημήτριος.

Ο Πρόεδρος, αφού διαπίστωσε την ύπαρξη απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο ανωτέρω θέμα έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Λάμπρου Δημήτριο, ο οποίος έθεσε υπόψη των μελών του σώματος την εισήγηση για το συγκεκριμένο θέμα της ημερήσιας διάταξης, που έχει ως εξής:

«Με το άρθρο 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο 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 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».

Σύμφωνα με την [παρ.1 άρθρο 5 Π.Δ. 34/95](#) «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». Οι διατάξεις του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/95 εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών. ([παρ.2α άρθρο 5 Π.Δ. 34/95](#), όπως αντικαταστάθηκε από την [παρ.6 του άρθρου 7 του Ν.2741/99](#) και μετονομάστηκε από την [παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14](#))

Από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 201 του Ν.3463/06, του Ν.3130/03 και της παρ.1 του άρθρου 10 του ΠΔ της 19/19.11.1932 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 ακολουθηθεί νεώτερη συμφωνία των μερών για τη λύση της

σύμβασης πριν την πάροδο του ως άνω χρονικού διαστήματος των δώδεκα ετών.

([Ελ.Συν. Τμ.7 Πράξη 228/2007](#))

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 προκειμένου να μην υπάρξει οποιοσδήποτε αιφνιδιασμός του εμπορικού κόσμου, οι υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του Ν.4242/14 μισθώσεις, εξακολουθούν να διέπονται από το σήμερα ισχύον καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων των οποίων η δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του εννεαμήνου του άρθρου 61 του πδ 34/1995.

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, όπως αυτό καταργήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 3130/2003 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).

Με την υπ' αριθ. 71/2003 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Πασσαρώνος ο Δήμος προέβη στην απ' ευθείας μίσθωση, για διάρκεια τεσσάρων (4) ετών, ενός ακινήτου 200 τ.μ., ιδιοκτησίας του Αγροτικού Συν/σμού Ελεούσας, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την δημιουργία αποθήκης του Δήμου, επειδή ήταν το μοναδικό και το πλέον κατάλληλο που υπήρχε και διατίθεντο προς ενοικίαση για τον παραπάνω σκοπό και υπογράφηκε η υπ' αριθ. 3136/2003 σύμβαση μίσθωσης του ανωτέρω ακινήτου.

Το μίσθωμα ορίστηκε για τα δύο πρώτα χρόνια της μίσθωσης σε 235 € το μήνα, αναπροσαρμοζόμενο στη συνέχεια κάθε έτος με το ύψος του πληθωρισμού [όχι μεγαλύτερο του 5%] .

Ακολούθησε η υπ' αριθ. 105/2007 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Πασσαρώνος, με την οποία παρατάθηκε η αρχική σύμβαση για τα επόμενα τέσσερα (4) χρόνια, ήτοι μέχρι 1/3/2011, με το διαμορφωθέν μέχρι τότε μίσθωμα αναπροσαρμοζόμενο κατά 5% ετησίως, για αποθήκη υλικών του Δήμου. Για το σκοπό αυτό υπογράφηκε η υπ' αριθ. 7144/2007 σύμβαση παράτασης μίσθωσης του ανωτέρω ακινήτου.

Στη συνέχεια και ύστερα από την 96/2011 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου, υπογράφηκε η υπ' αριθ. 4068/2011 σύμβαση παράτασης μίσθωσης του ανωτέρω ακινήτου, για τρία (3) επιπλέον έτη, ήτοι μέχρι 28-2-2014 με σταθερό μηνιαίο μίσθωμα που ανέρχεται στο ποσό των 250,00 ευρώ και ενώ με σχετικό του έγγραφο ο παραπάνω Συνεταιρισμός, έκανε δεκτή την σχετική πρόταση του Δήμου.

Δυνάμει της αρ. 61/2014 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου παρατάθηκε η παραπάνω μίσθωση μέχρι την 28-02-2015.

Επειδή, λοιπόν, η ανωτέρω μίσθωση έληξε την 28-02-2015 και ο Δήμος μας συνέχισε, χωρίς καμία εναντίωση του εκμισθωτή, να κάνει χρήση του προαναφερθέντος ακινήτου, τεκμαίρεται η σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή 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.

Επειδή το συγκεκριμένο ακίνητο κρίνεται απαραίτητο για τις ανάγκες του Δήμου και έως ότου βρεθεί άλλος χώρος κατάλληλος για τον συγκεκριμένο σκοπό (λειτουργία αποθήκης του Δήμου), προτείνω σήμερα να ληφθεί απόφαση από το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά με ρητή παράταση της ως άνω μίσθωσης έως την 31-12-2015, με το μηνιαίο μίσθωμα που έχει διαμορφωθεί και ισχύει σήμερα και ανέρχεται στο ποσό των 200,38 ευρώ».

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά, το οποίο αφού έλαβε υπόψη του την παραπάνω εισήγηση και την σύμφωνη γνώμη και θετική ψήφο του Προέδρου της Δ.Κ. Ελεούσας

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την παράταση έως την 31-12-2015, της μίσθωσης του ακινήτου 200 τ.μ., ιδιοκτησίας του Αγροτικού Συνεταιρισμού Ελεούσας, το οποίο έχει νοικιάσει ο Δήμος και χρησιμοποιείται ως αποθήκη του, με το μηνιαίο μίσθωμα που έχει διαμορφωθεί και ισχύει σήμερα και ανέρχεται στο ποσό των 200,38 ευρώ.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 144/2015.

Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Τ.Υ.

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ Δ.Σ.
Τ.Υ.

ΛΙΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

Ακριβές Απόσπασμα
Μ.Ε.Δ

ΔΡΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Υπηρεσιακός Γραμματέας
Δημοτικού Συμβουλίου