

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.6/8-5-2018 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

Αριθ. Απόφασης 125**Περίληψη**

Έγκριση της σιωπηρής παράτασης έως 31-12-2018 της μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση υπηρεσιών ΚΕΠ επί της οδού Σμύρνης 7, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3130/2003 και του Π.Δ. της 19/19.11.1932 «Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών»

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 8 Μαΐου 2018 ημέρα Τρίτη και ώρα 19:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθ.πρωτ.13166/4-5-2018 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου που επιδόθηκε σύμφωνα με το Νόμο στο καθένα από τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, και κοινοποιήθηκε στο Δήμαρχο Ξάνθης και με την προεδρία του Προέδρου Δρεμισίξη Ιωάννη για να συζητήσει και να πάρει αποφάσεις στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 41 δημοτικών Συμβούλων, βρέθηκαν παρόντες 32 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1) Δρεμισίξης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 18) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν |
| 2) Ανταμπούφης Νικόλαος | 19) Μπόζ Ραμαδάν |
| 3) Γιαννώτα Θεοδώρα | 20) Παρτσαλίδου Δέσποινα |
| 4) Γκιρτζίκη Αλεξία | 21) Πυρνάρη Ειρήνη |
| 5) Γουναρίδης Στυλιανός | 22) Ρεκάρης Μιχάηλ Χρυσοβαλάντης |
| 6) Δημούδη Χρυσούλα | 23) Σδρέβανος Μαρίνος |
| 7) Ηλιάδης Θωμάς | 24) Ταρενίδης Παναγιώτης |
| 8) Θεοδωρίδης Αναστάσιος | 25) Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 9) Ιγιαννίδης Στέφανος | 26) Τσαρεκτσή Τζενάν |
| 10) Καμαρίδης Ιπποκράτης | 27) Τσιακίρογλου Σωτήριος |
| 11) Καρά Αχμέτ | 28) Φανουράκης Εμμανουήλ |
| 12) Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 29) Χαριτωνίδου Ειρήνη |
| 13) Κολλάρος Γεώργιος | 30) Χασάν Ογλού Ορχάν |
| 14) Λομβαρδέας Μιχαήλ | 31) Χασάν Ογλού Φερτούν |
| 15) Λύρατζης Πασχάλης | 32) Χατζηευφραιμίδης Ιορδάνης |
| 16) Μιχαλοπούλου Αλίκη | |
| 17) Μπαντάκ Σιαμπάν | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| 1. Αγκόρτσας Απόστολος | 6. Μυλωνάς Γεώργιος |
| 2. Κιρατζή Ερκάν | 7. Παπαδόπουλος Κυριάκος |
| 3. Κυριακίδης Αλέξανδρος | 8. Τσεγγελίδης Ιωάννης |
| 4. Μούρκας Χρήστος | 9. Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 5. Μπεκίρ Ογλού Σουά | |

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος

Γίνεται μνεία ότι οι δημοτικοί σύμβουλοι Αχμέτ Καρά, Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν, Ειρήνη Πυρνάρη και Μιχαήλ Χρυσοβαλάντης Ρεκάρης αποχώρησαν οριστικά από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος Δρεμισίξης Ιωάννης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 2^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης τη με αριθμ.πρωτ.13086/4-5-2018 εισήγηση του τμήματος Ταμείου και Εσόδων η οποία έχει ως εξής:

«Στις 30-6-2014 έληξε η συμβατική διάρκεια (μετά και τις προβλεπόμενες παρατάσεις έως τη συμπλήρωση 12ετίας) της μίσθωσης ακινήτου ιδιοκτησίας Κρασιδίου Μαρίας επί της οδού Σμύρνης 7, όπου στεγάζεται το ΚΕΠ του Δήμου μας.

Ως προς τη δυνατότητα συνέχισης της ανωτέρω μίσθωσης έως σήμερα, το νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει τα παρακάτω:

Στο άρθρο 194 του Δημοτικού και Κοινοτικού, 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, καθορίζεται η διαδικασία για τη διεξαγωγή των κάθε είδους δημοπρασιών,, 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).

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 στεγασεως δημοσίων υπηρεσιών» (ΦΕΚ Α', 409), (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, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 28 της 19/19.11.1932 όπως ισχύει σήμερα «Η υπό του Δημοσίου δι' οιονδήποτε λόγον χρησιμοποίηση οικήματος μισθωθέντος προς στέγασιν δημόσιας υπηρεσίας, πέραν του χρόνου καθ'ον έληξεν η βάσει δημοπρασίας ή απ'ευθείας (όπου επιτρέπεται τοιαύτη) γενομένης μίσθωσης ή η κατά τας κειμένας διατάξεις γενομένη παρατάσις αυτή, θεωρείται ως σιωπηρά παρατάσις της μισθώσεως, καταβαλλόμενου δια την τοιαύτην χρησιμοποίησιν μισθώματος ίσου προς το της λήξεως μισθώσεως και αναλόγου προς χρόνον, καθ'ον εχρησιμοποιήθη το μίσθιο».

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων, συνάγεται ότι 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, παρατάση 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) παρατάση, 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 (Εφ.Αθ. 3236/1993, ΕδικΠολυκ1996.359, Εφ.Αθ. 6779/2000, ΕδικΠολυκ 2002.257, Εφ.Ααρ. 534/2005, ΑρχΝ2006. 510). (Πρ. VII Τμ. 14/2007).

Στην προκειμένη περίπτωση:

Στις 30-6-2014 έληξε η συμβατική διάρκεια (μετά και τις προβλεπόμενες παρατάσεις έως τη συμπλήρωση 12ετίας) της μίσθωσης ακινήτου ιδιοκτησίας Κρασιδίου Μαρίας επί της οδού Σμύρνης 7, όπου στεγάζεται το ΚΕΠ του Δήμου μας.

Το εν λόγω ακίνητο εξακολουθεί να χρησιμοποιείται από το Δήμο στεγάζοντας τις υπηρεσίες της Δ/νσης ΚΕΠ, χωρίς ο εκμισθωτής να εναντιώνεται. Το μίσθωμα, το οποίο αρχικώς ορίστηκε σε 700€, αναπροσαρμόστηκε με τις 342/2004, 323/2006, 325/2008 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου, σύμφωνα με σχετικό όρο της σύμβασης (αυξανόμενο κατά 5% ετησίως επί του καταβαλλόμενου), και στις 30-6-2011 διαμορφώθηκε στο ποσό των 987€.

Με τις διατάξεις των άρθρων 21 ν. 4002/2011 και 2 του ν.4081/2012 επήλθε μείωση 20% & 10% αντίστοιχα με αποτέλεσμα το μίσθωμα από 30-6-2014 (οπότε και έληξε η 12ετία) έως σήμερα να έχει διαμορφωθεί στα 710,64€. Το αναπροσαρμοσμένο ως άνω μίσθωμα δεν επιτρέπεται να αυξηθεί πριν την 1.1.2019.(άρθρο 2 του Ν.4081/2012 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 102 του Ν.4316/2014).

Με τα δεδομένα αυτά και έχοντας υπόψη ότι :

- α) ο Δήμος, παρά τη λήξη του συμβατικού χρόνου, δύναται να παρατείνει σιωπηρά τη μίσθωση καθώς εξακολουθεί να κάνει χρήση του μισθίου για το δημόσιο σκοπό που αυτό εξυπηρετεί,
 - β) ο εκμισθωτής γνωρίζει την εξακολούθηση της χρήσεως και δεν εναντιώνεται σε αυτή, παρακαλώ να εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο τη λήψη σχετικής απόφασης:
- α) για σιωπηρή παρατάση της μίσθωσης, με μίσθωμα 710,64€ έως 31-12-2018 και

β) την υπογραφή σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης.».

Τέλος ο Πρόεδρος κάλεσε το Σώμα να αποφασίσει σχετικά.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη του και την εν λόγω εισήγηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

- A) Εγκρίνει τη σιωπηρή παράταση έως 31-12-2018 της μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση υπηρεσιών ΚΕΠ επί της οδού Σμύρνης 7, με μίσθωμα 710,64€ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3130/2003 και του Π.Δ. της 19/19.11.1932 «Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών».
- B) Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Ξάνθης κ. Χαράλαμπο Δημαρχόπουλο και σε περίπτωση απουσίας του ή κωλύματος τον νόμιμο αναπληρωτή του για την υπογραφή του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού.
- Ο δημοτικός σύμβουλος Σιαμπάν Μπαντάκ ψήφισε Λευκό.

.....
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε όπως ακολουθεί.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμσίζης Ιωάννης
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 17-5-2018
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου

Ανδρέου Μαρία - Άννα