

**ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ****ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 242****Αίτημα της μισθώτριας εταιρίας «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», περί παράτασης της σύμβασης μίσθωσης εντός του Μεγάλου Πάρκου Παπάγου και λήψη απόφασης**

Πρακτικό της με αριθ. **13/2017** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της **17^{ης}** του μηνός **Οκτωβρίου**, του έτους **2017**.

Στον Χολαργό σήμερα, **17.10.2017**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **18:00**, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, συνήλθε σε **τακτική** δημόσια συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα Χολαργού, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **26511/13.10.2017** πρόσκληση του Προέδρου του Αθανασίου Βαλυράκη, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου **67** του **Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87)**.

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση **32** και ονομαστικά οι :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Δημήτριος Οικονόμου
Χρύσα Παρίση
Παναγιώτης Δεμέστιχας
Μαρία Αθανασάκου - Μουντάκη
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου
Μιχαήλ Χατζής
Άννα - Μαρία Τσικρικώνη
Βικτωρία Νικάκη
Δήμητρα Ρουφογάλη
Αγλαΐα Σουρανή

Αθανάσιος Βαλυράκης
Γεωργία Αρβανίτη
Γεώργιος Τσουροπλής
Μαρία Δημητριάδου
Βασιλική Μπουφούνου
Μιχαήλ Τράκας
Βασίλειος Σιαμάνης
Ιωάννης Σκουτέρης
Αθανάσιος Χαρακτινιώτης
Κων/νος - Πολυχρόνης Τίγκας
Νικόλαος Κουτάκης

Περικλής Ζήκας
Ιωάννης Κεχρής
Δημήτριος Τούτουζας
Αικατερίνη Φασούλη
Νικόλαος Αποστολόπουλος
Χαράλαμπος Κουγιουμτζόπουλος
Νικόλαος Στάππας
Γεώργιος Ανυφαντής
Γεώργιος Ρεμούνδος
Χριστίνα Πολυκαλά

ΑΠΟΝΤΕΣ

Ελένη Γεωργακοπούλου

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

Επίσης προσκλήθηκαν και παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση, οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Παπάγου και Χολαργού κ.κ. Μαρία Δημάκου και Αικατερίνη Γκούμα αντίστοιχα.

Στη συνεδρίαση παρόντες ήταν επίσης ο Δήμαρχος κος Ηλίας Αποστολόπουλος και η Δημοτική υπάλληλος κα Ειρήνη Πετροπούλου για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο **42^ο** θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε τον λόγο στον Δικηγόρο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού κο Παναγιώτη Πούλιο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, ο Δήμος εκμίσθωσε το Δημοτικό κατάστημα, που ευρίσκεται στο Μεγάλο Πάρκο Παπάγου και αποτελείται από ισόγειο χώρο συνολικής επιφανείας 175τ.μ. εκ των οποίων 140τ.μ. είναι η κύρια αίθουσα και τα 35τ.μ. είναι το παρασκευαστήριο (κουζίνα), υπόγειο χώρο επιφανείας 100τ.μ. με τουαλέτες και αποθηκευτικό χώρο και πευκόφυτο περιβάλλοντα χώρο εμβαδού 1200τ.μ. περίπου, ο οποίος παρεμβάλλεται μεταξύ του καταστήματος και της μεγάλης λίμνης του Πάρκου, δυνάμει του υπ' αριθ. πρωτ. 4760/11-12-2001 συμφωνητικού μίσθωσης.

Η μίσθωση συμφωνήθηκε για εννέα έτη, αρχόμενη την 01-01-2002 και λήγουσα την 31-12-2011 και το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων δραχμών, αναπροσαρμοζόμενο από την 01-01-2003 και για κάθε χρόνο κατά 5% και πάντως όχι κάτω του επίσημου πληθωρισμού, όπως αυτός προκύπτει από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Με το υπ' αριθ. πρωτ. 1283/31-03-2003 ιδιωτικό συμφωνητικό, τροποποιήθηκε η ως άνω σύμβαση μίσθωσης και εκμισθώθηκε στη μισθώτρια εταιρία επιπλέον υπαίθριος χώρος, ο οποίος εφάπτεται του καταστήματος, επιφανείας 120τ.μ. με μηνιαίο μίσθωμα 1200 ευρώ, καταβαλλόμενο από την 01-04-2003 και αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος από 01-01-2004 κατά ποσοστό 5%.

Με το υπ' αριθ. πρωτ. 3323/05-10-2010 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης εκμίσθωσης, η διάρκεια της μίσθωσης παρατάθηκε για χρονικό διάστημα έξι (6) ετών, ήτοι μέχρι την 31-12-2017 και το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε συνολικά στο ποσό των 19.031,92 ευρώ πλέον χαρτοσήμου, αναπροσαρμοζόμενο κατά ποσοστό 5% από 1^{ης} Ιανουαρίου εκάστου έτους, από δε την 01-01-2012 το μηνιαίο μίσθωμα καθορίστηκε στο ποσό των 26.500,00 ευρώ (πλέον τέλους χαρτοσήμου) αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος σε ποσοστό 5% επί του εκάστοτε καταβαλλομένου μισθώματος.

Με την υπ' αριθ. 227/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 10 του ως άνω από 11-12-2001 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης.

Κατόπιν δε συνεχών δικαστικών διαμαχών μεταξύ του Δήμου και της μισθώτριας εταιρίας και σε εφαρμογή της υπ' αριθ. 153/2016 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου, το τρέχον καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 22.947,27 ευρώ.

Με την υπ' αριθ. πρωτ. 26149/11-10-2017 αίτησή της, η μισθώτρια αιτήθηκε τα κάτωθι:

«Παρακαλούμε όπως εγκρίνετε την παράταση της από 11-12-2001 σύμβαση μίσθωσης του μίσθιου χώρου εντός του Μεγάλου Πάρκου Παπάγου, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, κατόπιν και της υπ' αριθ. 227/4-10-2017 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Παπάγου - Χολαργού, για εννέα έτη, σύμφωνα με το αρ. 5 παρ. 2β Ν. 34/95, καθ' ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που θέτει η ως άνω διάταξη και επιθυμούμε την παράταση αυτή.

Λόγω της μακροχρόνιας και εξαιρετικής συνεργασίας που διατηρούμε με το Δήμο, προτείνουμε όπως το μηνιαίο μίσθωμα αυξηθεί από την υπογραφή της σύμβασης και οριστεί στο ποσό των 23.500,00 ευρώ πλέον χαρτοσήμου, το οποίο θα προσαυξάνεται κατ' έτος κατά ποσοστό ίσο προς το ποσοστό του ετησίου πληθωρισμού πλέον 1%. Σε περίπτωση αρνητικού ετησίου πληθωρισμού η ετήσια προσαύξηση θα ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του μισθώματος».

Σύμφωνα με το αρ. 5 παρ. 2β Ν. 34/95, «Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις Δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή Δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή Δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, εφόσον: α) υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του Ο.Τ.Α., β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος, γ) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος και δ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.

Οι ανωτέρω ρυθμίσεις καταλαμβάνουν και τις περιπτώσεις του στοιχείου ε' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Π.Δ. 34/1995 (Α' 30), εφόσον οι μισθώσεις αφορούν αθλητική δραστηριότητα και προβλέπονται ήδη με αυτές συγκεκριμένες αντιπαροχές εκ μέρους των μισθωτών και προς όφελος των Ο.Τ.Α. ή του Δημοσίου.»

Η μίσθωση του Δημοτικού καταστήματος εντός του Μεγάλου Πάρκου Παπάγου στη μισθώτρια εταιρία Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε., ήτοι ισόγειο χώρου συνολικής επιφανείας 175τ.μ. εκ των οποίων 140τ.μ. είναι η κύρια αίθουσα και τα 35τ.μ. είναι το παρασκευαστήριο (κουζίνα), υπόγειο χώρο επιφανείας 100τ.μ. με τουαλέτες και αποθηκευτικό χώρο, υπαίθριο χώρο εκτάσεως 120τ.μ. και πευκόφυτο περιβάλλοντα χώρο εμβαδού 1200τ.μ. περίπου, ο οποίος παρεμβάλλεται μεταξύ του καταστήματος και της μεγάλης λίμνης του Πάρκου, εμπίπτει στις ως άνω διατάξεις, με την προϋπόθεση της σύμφωνης γνώμης του Δήμου, καθ' ότι:

1. Το μίσθιο είναι δημοτικό ακίνητο με εκμισθωτή το Δήμο.
2. Η μίσθωση άρχεται από τις 11-12-2001 και ως εκ τούτου έχει συμπληρωθεί δεκαετία.
3. Ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο μέχρι σήμερα με ενεργή σύμβαση μίσθωσης.
4. Ο μισθωτής καταβάλλει το μίσθωμα καθ' όλη τη διάρκεια της μισθωτικής σχέσης, εφ' όσον το βεβαιώνει και η αρμόδια Οικονομική Υπηρεσία.
5. Η μίσθωση έχει συναφθεί κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.
6. Το μίσθιο ευρίσκεται εντός Δημοτικού πάρκου - κοινοχρήστου χώρου, στο οποίο διενεργούνται αθλητικές δραστηριότητες και προβλέπεται από τη μίσθωση συγκεκριμένες αντιπαροχές εκ μέρους των μισθωτών και προς όφελος των Ο.Τ.Α ή του Δημοσίου. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ισχύουσα σύμβαση μίσθωσης, το μίσθιο χρησιμοποιείται ως χώρος τέλεσης αθλητικών δραστηριοτήτων και συγκεκριμένα σκακιού και μπριτζ. Ο μισθωτής προσφέρει τις ως άνω αθλητικές δραστηριότητες δωρεάν στους δημότες και επισκέπτες του Μεγάλου Πάρκου Παπάγου και διοργανώνει ομιλίες, ενημερωτικά σεμινάρια και εκδηλώσεις σχετικά με τα αθλήματα αυτά προς όφελος των δημοτών και της τοπικής κοινωνίας. Η αθλητική δραστηριότητα του σκακιού προβλεπόταν από την υπ' αριθ. πρωτ. 4760/11-12-2001 αρχική σύμβαση μίσθωσης και η αθλητική δραστηριότητα του μπριτζ προστέθηκε κατόπιν της υπ' αριθ. 227/2017 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής, καθ' ότι στο μίσθιο διεξάγονταν διαγωνισμοί και διαλέξεις σκακιού και μπριτζ.

Το γεγονός ότι η ισχύουσα υπ' αριθ. πρωτ. 4760/11-12-2001 σύμβαση μίσθωσης έχει παραταθεί ήδη μία φορά με το υπ' αριθ. πρωτ. 3323/05-10-2010 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης δεν αποτελεί ανασταλτικό λόγο εφαρμογής του αρ. 5 παρ. 2β Ν. 34/95 στην προκειμένη περίπτωση, καθ' ότι η παρούσα αίτηση παράτασης ερείδεται σε συγκεκριμένη διάταξη νόμου (αρ. 5 παρ 2β Ν. 34/95 όπως έχει τροποποιηθεί με την παρ. 2 αρ. 45 Ν. 4257/14 και το αρ. 69 Ν. 4373/16, και ισχύει σήμερα), η οποία δε θέτει απαγορεύσεις και περιορισμούς, όσον αφορά την ύπαρξη παρατάσεων της ισχύουσας μίσθωσης. Αντίθετη ερμηνεία θα καθιστούσε εν τοις πράγμασι ανενεργή και ανεφάρμοστη τη συγκριμένη διάταξη στις αστικές μισθώσεις εντός πάρκων και άλσων, όπως η προκείμενη, που εντάχθηκαν στην ως άνω διάταξη με το αρ. 69 Ν. 4373/16, καθ' ότι ως μη επαγγελματικές μισθώσεις και άνευ πραγματοποιηθείσας παρατάσεως, δε θα πληρούσαν την προϋπόθεση της κατ'ελάχιστον δεκαετούς διάρκειας της μίσθωσης.

Η δε πρόταση της μισθώτριας για ορισμό του μηνιαίου μισθώματος στο ποσό των 23.500,00 ευρώ πλέον χαρτοσήμου, το οποίο θα προσαυξάνεται κατ' έτος κατά ποσοστό ίσο προς το ποσοστό του ετησίου πληθωρισμού πλέον 1% και σε περίπτωση αρνητικού ετησίου πληθωρισμού η ετήσια προσαύξηση θα ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του μισθώματος αποβαίνει προς το συμφέρον του Δήμου, καθ' ότι το τρέχον μίσθωμα είναι χαμηλότερο και ανέρχεται στο ποσό των 22.947,27 ευρώ.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Ως εκ τούτου, εισηγούμαστε όπως: α) παραταθεί η ως άνω από 11-12-2001 μίσθωση αυτοδικαίως, σύμφωνα με το αρ. 5 παρ. 2β Ν. 34/95, για εννέα (9) έτη, χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, ήτοι μέχρι τις 31-12-2026, κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. 26149/11-10-2017 αίτησης της μισθώτριας εταιρίας «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», β) οριστεί από 01-01-2018 το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 23.500,00 ευρώ πλέον χαρτοσήμου, το οποίο θα προσαυξάνεται κατ' έτος κατά ποσοστό ίσο προς το ποσοστό του ετησίου πληθωρισμού πλέον 1% και σε περίπτωση αρνητικού ετησίου πληθωρισμού η ετήσια προσαύξηση θα ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του μισθώματος και γ) εξουσιοδοτηθεί ο Δήμαρχος για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού παράτασης μίσθωσης για λογαριασμό του Δήμου Παπάγου - Χολαργού.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) και τον Κανονισμό Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου,

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει την ανωτέρω εισήγηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Παπάγου - Χολαργού και:

1. παρατείνει τη μίσθωση του μισθίου εντός του Μεγάλου Πάρκου Παπάγου, που καταρτίστηκε με το από 11-12-2001 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, αυτοδικαίως, σύμφωνα με το αρ. 5 παρ. 2β Ν. 34/95, για εννέα (9) έτη, χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, ήτοι μέχρι τις 31-12-2026, κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. 26149/11-10-2017 αίτησης της μισθώτριας εταιρίας «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.»,
2. ορίζει από 01-01-2018 το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 23.500,00 ευρώ πλέον χαρτοσήμου, το οποίο θα προσαυξάνεται κατ' έτος κατά ποσοστό ίσο προς το ποσοστό του ετησίου πληθωρισμού πλέον 1% και σε περίπτωση αρνητικού ετησίου πληθωρισμού η ετήσια προσαύξηση θα ορίζεται σε ποσοστό 1% επί του μισθώματος και
3. εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, για την υπογραφή του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού παράτασης μίσθωσης, για λογαριασμό του Δήμου Παπάγου - Χολαργού.

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Νικόλαος Κουτάκης, Περικλής Ζήκας, Γεώργιος Ρεμούνδος και Χριστίνα Πολυκαλά.

«Παρών» δήλωσε ο Δημοτικός Σύμβουλος κος Γεώργιος Ανυφαντής.

Υπέρ της πρότασης ψήφισε η Πρόεδρος του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Παπάγου κα Μαρία Δημάκου.

Κατά τη διαδικασία της ψηφοφορίας απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Παναγιώτης Δεμέστιχας, Ιωάννης Κεχρής, Νικόλαος Αποστολόπουλος.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 242/2017.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

Μιχαήλ Τράκας

Αθανάσιος Βαλυράκης

Τα Μέλη

Δ. Οικονόμου, Χ. Παρίση, Μ. Αθανασάκου - Μουντάκη, Α. Αυγουρόπουλος, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Μ. Χατζής, Α.-Μ. Τσικρικώνη, Β. Νικάκη, Δ. Ρουφογάλη, Α. Σουρανή, Γ. Αρβανίτη, Γ. Τσουροπλής, Μ. Δημητριάδου, Β. Μπουφούνου, Β. Σιαμάνης, Ι. Σκουτέρης, Α. Χαρακτινιώτης, Κ.-Π. Τίγκας, Ν. Κουτάκης, Π. Ζήκας, Δ. Τούτουζας, Α. Φασούλη, Χ. Κουγιουμτζόπουλος, Ν. Στάππας, Γ. Ανυφαντής, Γ. Ρεμούνδος, Χ. Πολυκαλά.