



ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 316**Έγκριση της υπ' αριθ. πρωτ. 26856/23-11-2018 αίτησης της ετερόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», για μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης**

Πρακτικό τής με αριθ. 17/2018 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της 12^{ης} του μηνός **Δεκεμβρίου**, του έτους 2018.

Στον Χολαργό σήμερα, 12.12.2018, ημέρα **Τετάρτη** 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. 28333/07.12.2018 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 26 και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

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

Αθανάσιος Βαλυράκης
Μαρία Δημητριάδου
Βασιλική Μπουφούνου
Μιχαήλ Τράκας
Βασίλειος Σιαμάνης
Ιωάννης Σκουτέρης
Κων/νος - Πολυχρόνης Τίγκας
Περικλής Ζήκας
Ιωάννης Κεχρής

Δημήτριος Τούτουζας
Αικατερίνη Φασούλη
Νικόλαος Στάππας
Γεωργία Μπρέμπου
Γεώργιος Ρεμούνδος
Χριστίνα Πολυκαλά
Νικόλαος Κουτάκης
Νικόλαος Καραγιάννης

ΑΠΟΝΤΕΣ

Άννα - Μαρία Τσικρικώνη
Γεωργία Αρβανίτη
Γεώργιος Τσουροπλής
(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

Αθανάσιος Χαρακτινιώτης
Νικόλαος Αποστολόπουλος
Γεώργιος Ανυφαντής

Παναγιώτης Δεμέστιχας

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 τής συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο 5^ο θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε τον λόγο στην Αντιδήμαρχο Οικονομικών, Διοικητικών, Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Επικοινωνίας κα Βικτωρία Νικάκη, η οποία εισηγήθηκε τα κάτωθι:

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

1. Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 361, 455 επ. και 471 του ΑΚ, προκύπτει ότι η μεταβίβαση ολόκληρης της μισθωτικής σχέσης, η οποία είναι αμφοτεροβαρής σύμβαση, είναι επιτρεπτή με το συνδυασμό εκχώρησης και αναδοχής χρέους, ώστε με την πρώτη (εκχώρηση) μεταβιβάζεται η σχέση ενεργητικά (δικαιώματα) και με τη δεύτερη (αναδοχή) παθητικά (υποχρεώσεις), οπότε εκείνος που μεταβιβάζει τη μισθωτική σχέση αποκόβεται από τον ενοχικό δεσμό και στη θέση του υπεισέρχεται εκείνος που αποκτά, δηλαδή επέρχεται ειδική διαδοχή στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση της συναίνεσης του εκμισθωτή. Η παραπάνω μεταβίβαση της συμβατικής σχέσης μπορεί να γίνει και στο σύνολο με κατάρτιση τριπρόσωπης ιδιόρρυθμης σύμβασης στην οποία αφορώσα την ανάληψη της υφισταμένης συμβατικής σχέσεως, συμμετέχουν οι συμβαλλόμενοι της συμβάσεως που αναλαμβάνεται και ο τρίτος που την αναλαμβάνει. Δεν απαγορεύεται από τις ως άνω διατάξεις να συμφωνηθεί μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή ότι ο τελευταίος και μετά τη μεταβίβαση θα ευθύνεται εις ολόκληρο με τον τρίτο (νέο μισθωτή) για όλες ή μερικές από τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μισθωτική σύμβαση.
2. Κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, ο Δήμος μας εκμίσθωσε στην ετερόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» το Δημοτικό κατάστημα που ευρίσκεται στο Μεγάλο Πάρκο Παπάγου και αποτελείται από ισόγειο χώρο συνολικής επιφανείας 175 τετραγωνικών μέτρων εκ των οποίων 140 τετραγωνικά μέτρα είναι η κύρια αίθουσα και τα 35 τετραγωνικά μέτρα είναι το παρασκευαστήριο (κουζίνα), υπόγειο χώρο επιφανείας 100 τετραγωνικών μέτρων με τουαλέτες και αποθηκευτικό χώρο και πευκόφυτο περιβάλλοντα χώρο εμβαδού 1200 τετραγωνικών μέτρων 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 επισήμου πληθωρισμού, όπως αυτό 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 επιπλέον υπαίθριος χώρος, ο οποίος εφάπτεται του καταστήματος, επιφανείας 120 τετραγωνικών μέτρων με μηνιαίο μίσθωμα 1.200,00 ευρώ, καταβαλλόμενο από την 01-04-2003 και αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος από 01-01-2004 κατά ποσοστό 5%. Με το υπ' αριθ. πρτ. 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 ευρώ 19.031,92 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 ευρώ 26.500,00 (πλέον τέλους χαρτοσήμου) αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος σε ποσοστό 5% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος. Δυνάμει του από 08-09-2016 ιδιωτικού συμφωνητικού σε εφαρμογή της υπ' αριθ. 153/2016 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου μας, το μηνιαίο μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε κατ' έτος, όπως προβλέπεται στην απόφαση αυτή. Με τις υπ' αριθ. 241/2017 και 242/2017 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, διαπιστωθείσες για τη νομιμότητά τους από το Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής δυνάμει των υπ' αριθ. πρωτ. 93595/33131/18-01-2018 και 7212/2617/26-01-2018 αποφάσεων αντίστοιχα και κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. 3244/09-02-2018 τροποποίησης ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 10 της ως άνω σύμβασης μίσθωσης και η παράτασή της σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2β Ν. 34/95 για εννέα (9) έτη με μηνιαίο μίσθωμα από 01-01-2018 ύψους 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.
3. Με την υπ' αριθ. 26856/23-11-2018 αίτησή της, η μισθώτρια εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» ζητεί τη συναίνεση του εκμισθωτή Δήμου δια αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου για τη μεταβίβαση του

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

συνόλου της ως άνω μισθωτικής σχέσης σε τρίτη νεοιδρυθείσα από τις 19-11-2018 εταιρία και συγκεκριμένα στην ετερόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» (αρ. ΓΕΜΗ 148247407000).

4. Το ως άνω αίτημα της μισθώτριας εταιρίας ερείδεται στις ως άνω διατάξεις ιδιωτικού δικαίου του Αστικού Κώδικα που διέπουν την υφιστάμενη αστική μίσθωση και στον οποίο παραπέμπει και το αρ. 66 παρ. 4 Π.Δ. 715/1979 περί εκμίσθωσης της ακίνητης περιουσίας των ΝΠΔΔ, δεν αντιβαίνει τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και επιτρέπεται σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων. Η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» ως νεοιδρυθείσα προ ολίγων ημέρων, τεκμαίρεται ότι διαθέτει ασφαλιστική, φορολογική και Δημοτική ενημερότητα, δεν έχει κάποιο νομικό κώλυμα περί της εύρυθμης λειτουργίας της (λ.χ. πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, λύση) και οι σκοποί της, όπως αναγράφονται στο καταστατικό της και στους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) της Εφορίας, επιτρέπουν τη λειτουργία της ως μισθώτριας του ως άνω μισθίου. Από το καταστατικό δε της νέας εταιρίας προκύπτει σχεδόν απόλυτη ταυτότητα των εταίρων και του ποσοστού τους επί του εταιρικού κεφαλαίου με αυτούς της υφιστάμενης μισθώτριας. Όλοι οι υφιστάμενοι όροι της μίσθωσης θα παραμείνουν αμετάβλητοι, συμπεριλαμβανομένης της διάρκειας και του ύψους του μισθώματος, συνεχιζομένης της υφιστάμενης μίσθωσης και χωρίς να ιδρύεται νέα μίσθωση.
5. Σε κάθε περίπτωση, παρ' όλο που η υφιστάμενη μισθώτρια δεν έχει καμία οφειλή στο Δήμο εκ μισθωμάτων, προς απόλυτη εξασφάλιση των συμφερόντων του Δήμου θα πρέπει να προβλεφθεί ότι για οφειλές από μισθώματα και από την εγγύηση καλής εκτέλεσης και εκπλήρωσης των όρων της μίσθωσης, θα ευθύνονται η υφιστάμενη μισθώτρια και η νέα μισθώτρια αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι του Δήμου.

Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαι όπως το Δημοτικό Συμβούλιο κάνει δεκτή την υπ' αριθ. πρωτ. 26856/23-11-2018 αίτηση της μισθώτριας εταιρίας με την επωνυμία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», εγκρίνει τη μεταβίβαση του συνόλου της μισθωτικής σχέσης από την υφιστάμενη μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», στη νέα μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» και εξουσιοδοτήσει το Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού όπως υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό στο οποίο θα συμβάλλεται ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού ως εκμισθωτής, η εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» ως μισθώτρια και η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» ως νέα μισθώτρια, στο οποίο θα προβλέπεται ότι: 1) η εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» μεταβιβάζει το σύνολο της μισθωτικής σχέσης που απορρέει από το υπ' αριθ. πρωτ. 4760/11-12-2001 συμφωνητικό μίσθωσης, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει μέχρι σήμερα, στην εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» και ειδικότερα των σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων εκ της μίσθωσης με αποτέλεσμα η εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» να αποκόβεται από τον ενοχικό δεσμό και στη θέση της να υπεισέρχεται η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» ως νέα μισθώτρια, 2) ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού συναινεί στη μεταβίβαση του συνόλου της μισθωτικής σχέσης, όπως προβλέπεται ανωτέρω, 3) για οφειλές από μισθώματα και από την εγγύηση καλής εκτέλεσης και εκπλήρωσης των όρων της μίσθωσης, θα ευθύνονται η υφιστάμενη μισθώτρια και η νέα μισθώτρια αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι του Δήμου και 4) όλοι οι υφιστάμενοι όροι της μίσθωσης θα παραμείνουν αμετάβλητοι, συμπεριλαμβανομένης της διάρκειας και του ύψους του μισθώματος, συνεχιζομένης της υφιστάμενης μίσθωσης και χωρίς να ιδρύεται νέα μίσθωση.

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

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει σύμφωνα με την ανωτέρω εισήγηση:

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

1. την υπ' αριθ. πρωτ. 26856/23-11-2018 αίτηση της μισθώτριας εταιρίας με την επωνυμία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», για τη μεταβίβαση του συνόλου τής μισθωτικής σχέσης από την υφιστάμενη μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.», στη νέα μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» και
2. εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, για την υπογραφή τού σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού με τη μισθώτρια εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» και τη νέα μισθώτρια εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» στο οποίο θα προβλέπεται μεταξύ άλλων ότι:
 - η εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» μεταβιβάζει το σύνολο της μισθωτικής σχέσης που απορρέει από το υπ' αριθ. πρωτ. 4760/11-12-2001 συμφωνητικό μίσθωσης, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει μέχρι σήμερα, στην εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» και ειδικότερα του συνόλου τών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων εκ της μίσθωσης με αποτέλεσμα η εταιρία «Θ. ΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ε.Ε.» να αποκόβεται από τον ενοχικό δεσμό και στη θέση της να υπεισέρχεται η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» ως νέα μισθώτρια,
 - ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού συναινεί στη μεταβίβαση του συνόλου τής μισθωτικής σχέσης, όπως προβλέπεται ανωτέρω,
 - για οφειλές από μισθώματα και από την εγγύηση καλής εκτέλεσης και εκπλήρωσης των όρων της μίσθωσης, θα ευθύνονται η υφιστάμενη μισθώτρια και η νέα μισθώτρια αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι του Δήμου και
 - όλοι οι υφιστάμενοι όροι τής μίσθωσης θα παραμείνουν αμετάβλητοι, συμπεριλαμβανομένης της διάρκειας και του ύψους τού μισθώματος, συνεχιζομένης της υφιστάμενης μίσθωσης και χωρίς να ιδρύεται νέα μίσθωση.

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

«Λευκό» ψήφισαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Γεωργία Μπρέμπου και Χριστίνα Πολυκαλά.

Κατά τη διαδικασία της ψηφοφορίας απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Χρύσα Παρίση, Μιχαήλ Χατζής, Βασίλειος Σιαμάνης, Ιωάννης Κεχρής, Δημήτριος Τούτουζας και Νικόλαος Καραγιάννης.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 316/2018.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

Μιχαήλ Τράκας

Αθανάσιος Βαλυράκης

Τα Μέλη

Δ. Οικονόμου, Μ. Αθανασάκου - Μουντάκη, Α. Αυγουρόπουλος, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Β. Νικάκη, Δ. Ρουφογάλη, Α. Σουρανή, Μ. Δημητριάδου, Β. Μπουφούνου, Ι. Σκουτέρης, Κ.-Π. Τίγκας, Π. Ζήκας, Α. Φασούλη, Ν. Στάππας, Γ. Μπρέμπου, Γ. Ρεμούνδος, Χ. Πολυκαλά, Ν. Κουτάκης.