

**ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ****ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 30**

Έγκριση της υπ' αριθ. πρωτ. 3661/28-02-2022 αίτησης της ετερόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» για μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης

Πρακτικό της με αριθ. 7/2022 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της 30^{ης} του μηνός **Μαρτίου**, του έτους 2022.

Στον Χολαργό σήμερα, **30.03.2022**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **18:30**, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, πραγματοποίησε **τακτική** συνεδρίαση διά ζώσης στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **5436/24.03.2022** πρόσκληση της Προέδρου Άννας - Μαρίας Τσικρικώνη, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με της διατάξεις του άρθρου **67** του **Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87)**.

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών ανταποκρίθηκαν στη συνεδρίαση **22** και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Νικόλαος Κουκής	Αθανάσιος Βαλυράκης	Αναστασία Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου
Χρυσούλα (Χρύσα) Παρίση	Χρήστος Πετράκης	Χαράλαμπος Στάϊκος
Μιχαήλ Υφαντής	Βικτωρία (Βίκυ) Νικάκη	Λουκάς Ρίζος
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου	Μαρία Δημητριάδου - Καρασιμοπούλου	Γεώργιος Ρεμούνδος
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος	Άννα - Μαρία Τσικρικώνη	Περικλής Ζήκας
Αθανάσιος Κούτρας	Δήμητρα (Μιμή) Ρουφογάλη	Δημήτριος Οικονόμου
Μιχαήλ Τράκας	Γεώργιος Ανυφαντής	
Βασίλειος Σιαμάνης	Νικόλαος Καραγιάννης	

ΑΠΟΝΤΕΣ

Μαρία Αθανασάκου - Μουντάκη	Παναγιώτης Δεμέστιχας	Μαρία Σιώτου
Μιχαήλ Χατζής	Γεώργιος Αυγερινός	Κων/νος - Πολυχρόνης Τίγκας
Γεώργιος Πολύδωρας	Βασιλική (Βάνα) Ρετσινιά - Γιαννακοπούλου	Αντώνιος Ρεκλείτης
Δημήτριος Τούτουζας	Νικήτας Κανάκης	

(οι οποίοι δεν συμμετείχαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

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

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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενη στο 5^ο θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε τον λόγο στον Αντιδήμαρχο Οικονομικής Ανάπτυξης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης κο Αθανάσιο Αυγουρόπουλο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

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 επισημού 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. 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 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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

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.» ζήτησε τη συναίνεση του εκμισθωτή Δήμου δια αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου για τη μεταβίβαση του 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.» (αριθ. ΓΕΜΗ 148247407000). Η αίτηση έγινε δεκτή με την υπ' αριθ. 316/2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.
4. Με την υπ' αριθ. 3661/28-02-2022 αίτηση της ετερόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» επαναλαμβάνεται το αυτό αίτημα, ήτοι η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης στη νεοσυσταθείσα ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» (αριθ. ΓΕΜΗ 162731603000).
5. 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 άρθρο 66 παρ. 4 ΠΔ 715/1979 περί εκμισθώσεως 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 «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ 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.
6. Σε κάθε περίπτωση, παρ' όλο που η υφιστάμενη μισθώτρια δεν έχει καμία οφειλή στον 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. 3661/28-02-2022 αίτηση της μισθώτριας εταιρίας με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.», εγκρίνει τη μεταβίβαση του συνόλου της μισθωτικής σχέσης από την υφιστάμενη μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.», στη νέα μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» και εξουσιοδοτήσει τον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού όπως υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό στο οποίο θα συμβάλλεται ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού ως εκμισθωτής, η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» ως μισθώτρια και η εταιρία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» ως νέα μισθώτρια, στο οποίο θα προβλέπεται ότι: 1) η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ 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 «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» και ειδικότερα των σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων εκ της μίσθωσης με αποτέλεσμα η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» να αποκόβεται από τον ενοχικό δεσμό και στη θέση της να υπεισέρχεται η εταιρία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ 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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

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 του 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:

1. την υπ' αριθ. πρωτ. 3661/28-02-2022 αίτηση της μισθώτριας εταιρίας με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.», για τη μεταβίβαση του συνόλου της μισθωτικής σχέσης από την υφιστάμενη μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.», στη νέα μισθώτρια εταιρία με την επωνυμία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» και
2. εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, για την υπογραφή του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού με τη μισθώτρια εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» και τη νέα μισθώτρια εταιρία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» στο οποίο θα προβλέπεται μεταξύ άλλων ότι:
 - η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ 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 «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» και ειδικότερα του συνόλου των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων εκ της μίσθωσης με αποτέλεσμα η εταιρία «ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ Ε.Ε.» να αποκόβεται από τον ενοχικό δεσμό και στη θέση της να υπεισέρχεται η εταιρία «ΚΑΦΕ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΗ Ε.Ε.» ως νέα μισθώτρια,
 - ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού συναινεί στη μεταβίβαση του συνόλου της 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 της μίσθωσης θα παραμείνουν αμετάβλητοι, συμπεριλαμβανομένης της διάρκειας και του ύψους του μισθώματος, συνεχιζομένης της υφιστάμενης μίσθωσης και χωρίς να ιδρύεται νέα μίσθωση.

Υπέρ της εισήγησης ψήφισε και η Πρόεδρος του Συμβουλίου της Κοινότητας Παπάγου κα Μαρία Δημάκου.

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Γεώργιος Ανυφαντής, Αναστασία Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου και Περικλής Ζήκας.

«Λευκό» ψήφισε ο Δημοτικός Σύμβουλος κος Νικόλαος Καραγιάννης.

Κατά τη διαδικασία της ψηφοφορίας απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Χρυσούλα Παρίση, Μιχαήλ Υφαντής, Μαρία Δημητριάδου - Καρασιμοπούλου, Δήμητρα Ρουφογάλη, Χαράλαμπος Σταΐκος, Λουκάς Ρίζος, Γεώργιος Ρεμούνδος και Δημήτριος Οικονόμου.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 30/2022.

Ο Γραμματέας

Η Πρόεδρος

Νικόλαος Καραγιάννης

Άννα - Μαρία Τσικρικώνα

Τα Μέλη

Ν. Κουκής, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Α. Αυγουρόπουλος, Α. Κούτρας, Μ. Τράκας, Β. Σιαμάνης, Α. Βαλυράκης, Χ. Πετράκης, Β. Νικάκη, Γ. Ανυφαντής, Α. Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου, Π. Ζήκας.