



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΣΟΔΩΝ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΕΣΟΔΩΝ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Άγιος Στέφανος, 01-11-2017

Αριθ. Πρωτ.: 35829/2-11-17

Ταχ. Δ/ση: Λεωφ. Μαραθώνος 29 & Αθ. Διάκου
Τ.Κ.: 145 65 Άγιος Στέφανος
Πληροφορίες: Κανλή Ειρήνη
Τηλέφωνο: 2132030650
Αριθ. Fax: 2132030630
E-mail: kanli@dionysos.gr

ΠΡΟΣ: Πρόεδρο Οικονομικής Επιτροπής

- ΘΕΜΑ: 1. Έναρξη διαδικασίας για την παράδοση παραλαβή του Δημοτικού Περιπτέρου στη ΔΚ Σταμάτας λόγω λήξης της σύμβασης
2. Λήψη μέτρων εξασφάλισης των απαιτήσεων του Δήμου**

Σχετ. συν/να:

Εισαγωγή - Ιστορικό

Κατόπιν διενέργειας πλειοδοτικής δημοπρασίας, συνήφθη η από 25/11/1999 σύμβαση μίσθωσης του Κοινοτικού Περιπτέρου Σταμάτας που εκμισθώθηκε από την πρώην Κοινότητα Σταμάτας στον αναδειχθέντα πλειοδότη/μισθωτή Χρήστο Κουβέλη του Κωνσταντίνου, η οποία (μίσθωση) κατά την λήξη της στις 25-11-2004 παρατάθηκε με την με αριθ.: 14/2004 Απόφαση Κοινοτικού Συμβουλίου Σταμάτας για επιπλέον (7) έτη, έως τις 25-11-2011.

Στη συνέχεια με το με αρ. πρωτ.: 11638/10.05.2011 έγγραφο του, καθώς και με το αρ. πρωτ.: 15166/26.05.2011 συνοδευτικό υπόμνημα, ο μισθωτής Χρήστος Κουβέλης, ζήτησε την παράταση της σύμβασης για (12) δώδεκα επιπλέον έτη και όπως το μίσθωμα παραμείνει ως έχει για την επόμενη (3ετία) τριετία. Το Δημοτικό Συμβούλιο με την με αρ.: 214/2011 απόφασή του ενέκρινε την παράταση της ισχύουσας μισθώσεως, από 25-11-2011 και για (6) έξι χρόνια **ήτοι με λήξη την 25/11/2017** και τη διατήρηση του μισθώματος επί (3ετία) τριετία δηλ. μέχρι την 25/11/2014 και εν συνεχεία την ετήσια αναπροσαρμογή του βάσει του ετήσιου πληθωρισμού όπως ανακοινώνεται από την ΕΛΣΤΑΤ.

Περαιτέρω με τις με αρ. πρωτ.: 33772/08.10.13, 33698/21.10.14, 35787/18.12.15 & 31123/08.11.16 αιτήσεις του ο μισθωτής ζήτησε την εκ νέου μείωση του μισθώματος και επ' αυτών εκδόθηκαν οι με αρ.: 26/2014, 231/2014, 8/2016 & 84/2017 ΑΔΣ που αποφάσισαν την διατήρηση στο αυτό ύψος του ήδη μειωμένου αρχικά μισθώματος **ήτοι 1.315,95€** (πλέον χαρτοσήμου και ΟΓΑ).

Επιπροσθέτως ο μισθωτής με την με αρ. πρωτ.: 1886/17.01.17 αίτησή του ζητούσε επίσης την εκ νέου παράταση της μίσθωσης για διάστημα (6) έξι ετών. Επ' αυτής εχώρησε η με αρ. πρωτ.: 4380/17 εισήγηση της πρώην Αντιδημάρχου Οικονομικής Διαχείρισης κας Μαγγίνα Στέλλας Σοφίας, όπου, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι η προκειμένη μίσθωση εντάσσεται στις προβλέψεις του αρ. 4 παρ. 1 περ. ε του Π.Δ. 34/1995 όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 7 του Ν. 2741/1999, ήτοι στις εξαιρετές των επαγγελματικών μισθώσεων και μη υπαγόμενης σ' αυτές και δεν επακολούθησε απόφαση επί του αιτήματος.

Τέλος, επακολούθησε η με αρ. πρωτ.: 31707/06.10.17 αίτηση/υπόμνημα του μισθωτή στην οποία γίνεται αναφορά περί δήθεν αυτοδίκαιης παράτασης της μίσθωσης ως επαγγελματικής επί της οποίας βεβαίως δεν εχώρησε σχετική απάντηση ως άνευ αντικειμένου λόγω του κατά πάντα μη νόμιμου και αβάσιμου του αιτήματος.

Σχετική Νομοθεσία

Το Κοινοτικό Περιπτερο Σταμάτας **βρίσκεται επί της κεντρικής πλατείας Σταμάτας, ήτοι σε κοινόχρηστο χώρο.** Όπως ρητά ορίζεται από το Π.Δ. 34/1995 (άρθ. 4 § 1 περ. ε), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 7 του Ν. 2741/1999, **δεν είναι προστατευόμενες οι μισθώσεις**

χώρων εντός δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων και ως εκ τούτου δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Π. Δ/τος 34/1995 και επομένως δεν προβλέπεται η δυνατότητα παράτασης για τους χώρους αυτούς, πράγμα που έχει αναφερθεί και στην πρόσφατη μίσθωση του δημοτικού περιπτέρου στον Διόνυσο.

Εισήγηση

Με το με αρ. πρωτ.: 1797/25.11.1997 συμφωνητικό μισθώσεως, εκμισθώθηκε το αναφερόμενο σε αυτό Δημοτικό περίπτερο στον κ. Κουβέλη Χρήστο του Ευαγγέλου, με αρχικό μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των (δρχ. 483.500) ήτοι 1.418,93€ (πλέον χαρτοσήμου & ΟΓΑ) και με τους όρους που αναφέρονται σε αυτό. Το μίσθωμα, ύστερα από την μείωση το 2011 ανέρχεται έκτοτε μέχρι σήμερα στο ίδιο ποσό των 1.315,95€ (πλέον χαρτοσήμου και ΟΓΑ) χωρίς καμία αναπροσαρμογή.

Λαμβάνοντας υπόψη τους όρους του συμφωνητικού και συγκεκριμένα:

- Το άρθρο 8 που ορίζει ότι: **....“σιωπηρά αναμίσθωση ως και υπεκμίσθωση του μισθίου υπό του μισθωτού απαγορεύεται απολύτως”....**
- Το άρθρο 10 που ορίζει ότι: **....“ο μισθωτής δήλωσε ότι παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από την προστασία κάθε τυχόν ενοικιοστασίου που ισχύει σήμερα ή θα ισχύσει στο μέλλον ή οποιουδήποτε άλλου προστατευτικού Νόμου και ειδικά παραιτείται πό κάθε γενικό ή ειδικό ευεργέτημα να παραμείνει στο μίσθιο περισσότερο από το χρόνο της μισθώσεως, είτε υπό μορφή Νόμου που δεν εκτελέστηκε, είτε υπό οποιοδήποτε άλλο τρόπο”....**
- Το άρθρο 12 που ορίζει ότι: **....“ο μισθωτής υποχρεούται όταν λήξει η εκμίσθωση να παραδώσει το μίσθιο σε άριστη κατάσταση με όλες εν τω μεταξύ επιτευχθείσες μεταβολές, άλλως ευθύνεται εις αποζημίωση”....**
- Το άρθρο 13 που ορίζει ότι: **....“η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου της μισθώσεως αποκλείεται απόλυτα και για κανένα λόγο, μπορεί να θεωρηθεί σαν τέτοιο η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο με οποιαδήποτε αιτία μετά τη λήξη της μισθώσεως, το δε τυχόν μίσθωμα που θα εισπραχθεί το χρόνο αυτό από την εκμισθώτρια Κοινότητα θα θεωρείται ότι καταβάλλεται σ’ αυτή για αποζημίωσή της λόγω της μη εκπρόθεσμης παραδόσεως του μισθίου και όχι ότι έχει την έννοια ρητής ή σιωπηράς παρατάσεως της μισθώσεως”....**
- Το άρθρο 15 που ορίζει ότι: **....“κάθε τροποποίηση ή συμπλήρωση που ζητείται να γίνει στους όρους της διακηρύξεως της εκμισθώσεως και αυτής της συμβάσεως, καθώς ακόμα και η αναμίσθωση ή παράταση της μισθώσεως, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο γραπτώς και αποκλείεται άλλο αποδεικτικό μέσο ακόμα και ο όρκος”....**

Καθώς επίσης λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 72 παρ. 1 του Ν.3852/2010(ΦΕΚ 87/Α’/07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης & της Αποκεντρωμένης Αυτοδιοίκησης- Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ»
2. Τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν.3463/06 (ΦΕΚ 114/Α’/08-06-2006) «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων»
3. Τις σχετικές διατάξεις του Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ 77/Α’/30-03-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησιν ή εκμίσθωσιν πραγμάτων Δήμων και Κοινοτήτων»
4. Τις σχετικές διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30/1995 Τεύχος Α’) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων»
5. Τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2741/1999
6. Το με αρ. πρωτ.: 1797/25.11.1999 συμφωνητικό εκμίσθωσης του Κοινοτικού Τουριστικού Περιπτέρου Σταμάτας

Επειδή η προκειμένη μίσθωση του Δημοτικού Περιπτέρου Σταμάτας σύμφωνα με τα παραπάνω λήγει την 25/11/2017 χωρίς δυνατότητα παράτασής της, καθώς τούτο δεν προβλέπεται αλλά αντίθετα απαγορεύεται από τις ισχύουσες διατάξεις που προαναφέρθηκαν δεδομένου ότι πρόκειται για μίσθωση σε κοινόχρηστο χώρο (πλατεία),

Επειδή σύμφωνα με τα παραπάνω συντρέχει νόμιμη περίπτωση για την αναζήτηση της απόδοσης του μισθίου κατά την λήξη της μίσθωσης με προθεσμία απόδοσης εντός 5 ημερών από την λήξη κι αυτό προκειμένου να καταστεί δυνατή η εκκένωση του μισθίου και μεταφορά των υπάρχοντων κινητών πραγμάτων και εμπορεύσιμων υπολειπόμενων ειδών από τον μισθωτή

Καλείται η Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά:

Για την σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης και τις ισχύουσες διατάξεις που προαναφέρθηκαν, αναζήτηση από τον μισθωτή Κουβέλη Χρήστο του Ευαγγέλου της απόδοσης του μισθίου του Δημοτικού Περιπτέρου Σταμάτας, κατά την λήξη της μίσθωσης στις 25/11/2017 και λόγω αυτής, καθώς και τη λήψη απόφασης με το εξής ειδικότερο περιεχόμενο:

Α) Αποδοχή της εισήγησης για απόδοση του μισθίου εντός 5 ημερών από τη λήξη της μίσθωσης ήτοι μέχρι την 30/11/2017, ημέρα Πέμπτη και κατά τις εργάσιμες ώρες και κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 της σύμβασης

Β) Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της προθεσμίας προς απόδοση, εξουσιοδοτείται ο Δήμαρχος σε έκδοση πρωτοκόλλου Διοικητικής Αποβολής και την άμεση εκτέλεσή του

Γ) Έναρξη διαδικασίας βεβαίωσης των (τυχόν) οφειλών (εκκρεμών μισθωμάτων αλλά και πρόσθετων επιβαρύνσεων/αποζημίωσης για κάθε μέρα καθυστέρησης της απόδοσης και μέχρις αυτής ως και πάσης άλλης αποζημίωσης οφειλόμενης κατά το αρ. 12 της σύμβασης)

Δ) Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης της εξόφλησης των οφειλόμενων μισθωμάτων και πάσης άλλης εξ αυτού του λόγου οφειλής από τον μισθωτή, την υλοποίηση της διαδικασίας είσπραξης από τον Τάτο Θωμά του Κωνσταντίνου, ο οποίος έχει συνυπογράψει ως εγγυητής, ευθυνόμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον μετά του μισθωτή για την πιστή τήρηση των όρων του συμφωνητικού, παραιτούμενος ανεπιφυλάκτως του ευεργετήματος της δίζησης και κατά τα ανωτέρω ευθύνεται και ο ίδιος ως αυτοφειλέτης, εντός συγκεκριμένης προθεσμίας, κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης του και γνωστοποίησης των μη καταβληθέντων μισθωμάτων.

Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΑΚΡΙΤΙΔΟΥ – ΑΓΑΘΟΚΛΕΟΥΣ ΑΓΓΕΛΑ