



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

Αρ.Απόφ. 17η/2011

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΤΗΣ  
27/9/2011 της 15<sup>ης</sup> /2011 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ  
της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

Σήμερα, ημέρα **Τρίτη 27 Σεπτεμβρίου 2011** και ώρα **15:00** μ.μ. συνεδρίασε η Εκτελεστική Επιτροπή του Δήμου Διονύσου στην έδρα του Δήμου (Λ. Μαραθώνος 29) στον Άγιο Στέφανο μετά από την υπ' αριθμ. **29706/22-9-2011** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου της κ. Καλαφατέλη Ιωάννη, που δημοσιεύθηκε και κοινοποιήθηκε σε κάθε μέλος της χωριστά (Ν.3852/2010 άρθρ.62), για τη συζήτηση και λήψη απόφασης με μοναδικό θέμα συζήτησης :

**<<Επέκταση της υφιστάμενης μίσθωσης στο κτίριο που στεγάζεται το Δημαρχείο Διονύσου.>>**

Σε αυτή τη συνεδρίαση αυτή παρευρέθηκαν όλοι οι κ.κ.Αντιδήμαρχοι :

- 1.Σπηλιώτης Σπυρίδων**, Αντιδήμαρχος Κοινωνικής Πρόνοιας-Παιδείας
- 2.Σακελλαρίου Διονύσιος**, Αντιδήμαρχος Διοικητικών- Διαχείρισης Ανθρώπινου Δυναμικού
- 3.Παπαβασιλείου Χρήστος**, Αντιδήμαρχος Περιβάλλοντος-Ανάπτυξης
- 4.Πέππας Νικόλαος**, Αντιδήμαρχος Οικονομ.-Ανάπτυξης Διαφάνειας & Ηλεκτρον. Διακυβέρνησης
- 5.Σαραντάκη Θεοδώρα**, Αντιδήμαρχος Διαβούλευσης-Εθελοντισμού
- 6.Παππάς Νικόλαος**, Αντιδήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών-Ποιότητας Ζωής

Κατά την εκφώνηση του θέματος ο Πρόεδρος της Εκτελεστικής Επιτροπής αναφέρθηκε στην επιτακτική και επείγουσα ανάγκη του Δήμου για νέους και μεγαλύτερους χώρους προς στέγαση, καλύτερη ανάπτυξη και λειτουργικότητα των υπηρεσιών του Δήμου, που λύση σ' αυτό το πρόβλημα, έστω και για μικρό χρονικό διάστημα, δίνει η επιλογή της κατεύθυνσης στην επέκταση της μίσθωσης που στεγάζεται το Δημαρχείο και σε χώρους που δεν καταλαμβάνει η υφιστάμενη σύμβαση. Στη συνέχεια μετά τις τοποθετήσεις των μελών κ.κ. Σακελαρίου, Παπαβασιλείου και Παππά, για το περιεχόμενο και τα αποτελέσματα των διαπραγματεύσεων με τους εκμισθωτές προς επίτευξη της συμφωνίας επέκτασης της μίσθωσης ακολούθησε διεξοδική συζήτηση και η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη

1. Το από 8/7/2008 συμφωνητικό μίσθωσης που αφορά το επι της οδού Λ.Μαραθώνος κτίριο στέγασης των υπηρεσιών του Δημαρχείου
2. Το με αρ.πρωτ. 4697/24.2.11 έγγραφο/πρόταση των εκμισθωτών του κτιρίου του Δημαρχείου κ. Οικονομοπούλου Δήμητρας και Ελευθερίου Παντελάκη
3. Το από 14.4.2011 και με αρ.πρωτ. 9424 έγγραφο του κ. Δημάρχου
4. Η από 19.4.2011 και με αρ.πρωτ. 9749 γνωμοδότηση της νομικής υπηρεσίας του Δήμου
5. το με αρ.πρωτ. 12625/17.5.11 έγγραφο των εκμισθωτών

και τα όσα αναφέρθηκαν στη συζήτηση, **κατέληξε ομόφωνα στη σύνταξη του παρόντος πρακτικού-εισηγήσεως-απόφασης με το ακόλουθο περιεχόμενο:**

<< Με το υπ'αρ.πρωτ. 6259 από 8-7-2008 συμφωνητικό οι Ελευθέριος Παντελάκης και Δήμητρα Οικονομοπούλου συζ. Ελ.Παντελάκη, εκμίσθωσαν νόμιμα στον πρώην Δήμο Αγίου Στεφάνου, το περιγραφόμενο στη σύμβαση και επι της οδου Μαραθώνος 29 στον Αγιο Στέφανο ευρισκόμενο κτίριο (περιλαμβάνει κτίριο 1<sup>ου</sup> ορόφου επιφανείας **580** τμ περίπου και χώρο υπογείου επιφανείας **270** τμ περίπου) προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την στέγαση των υπηρεσιών του. Το μηνιαίο μίσθωμα (με μειοδοτικό διαγωνισμό) ορίσθηκε στο ποσό των 7.000 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο κάθε χρόνο στο ποσοστό του πληθωρισμού, ανερχόμενο σήμερα στο ποσό των **7.345 ευρώ**, ενώ η διάρκεια της μίσθωσης ορίσθηκε για έξι (6) έτη με έναρξη από την ημέρα εγκατάστασης του μισθωτή στο μίσθιο και λήξη την αντίστοιχη ημέρα με το πέρας της μίσθωσης δηλ. την 8.7.2014.

Επισημαίνεται πως η εν λόγω μίσθωση πρόκειται για επαγγελματική μίσθωση υπαγόμενη στις διατάξεις του π.δ 34/95 'περι εμπορικών/επαγγελματικών

μισθώσεων' και σύμφωνα με τη ρύθμιση του αρ. 7 παρ. 6 ν. 2741/1999, ορίσθηκε ότι όλες οι μισθώσεις που ρυθμίζονται από το π.δ 34/95 ισχύουν για διάστημα δώδεκα (12) ετών έστω και αν έχει συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια ή αόριστου χρόνου.

Με τη διάταξη 5.3.Α.4 του αρ. 1 του Ν 3852/10 (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ) συστήθηκε ο **Δήμος Διονύσου** με έδρα τον Άγιο Στέφανο αποτελούμενος από τους δήμους α. Αγίου Στεφάνου (όπου και η έδρα του νέου Δήμου) β. Δροσιάς γ. Διονύσου δ. Ανοιξεως και τις κοινότητες α. Σταμάτας β. Κρουονερίου & γ. Ροδοπόλεως

Στο εν λόγω μίσθιο στεγάζονταν το Δημαρχείο και οι υποστηρικτικές διοικητικές υπηρεσίες του πρώην Δήμου Αγ. Στεφάνου. Μετά τη σύσταση και λειτουργία του ενοποιημένου Καλλικρατικού Δήμου Διονύσου, μεταφέρθηκε στο κτίριο του Δημαρχείου το σύνολο σχεδόν του διοικητικού προσωπικού των ενοποιημένων πια υπηρεσιών των επι μέρους επτά δημοτικών κοινοτήτων, με αποτέλεσμα τον συνωστισμό τους αφού ο μίσθιος χώρος δεν επαρκεί για την ορθή, λειτουργική και με ανεκτές εργασιακές συνθήκες διάταξη των εργαζομένων των υπηρεσιών με συνεπακόλουθο την άκρως προβληματική και δυσλειτουργική για τον Δήμο ανάπτυξη και οργάνωση.

Εξαιτίας της ανωτέρω κατάστασης και του εξαιρετικά επείγοντος χαρακτήρα της, προσανατολισθήκαμε στη διερεύνηση της δυνατότητας μίσθωσης πρόσθετων χώρων στο κτίριο που ήδη στεγάζεται το Δημαρχείο.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι στο υπο σχετ. 2 έγγραφο των εκμισθωτών εκτός από την πρόταση για τη πρόσθετη εκμίσθωση χώρων, σημειώνεται πως από την αρχή της υφιστάμενης μίσθωσης παραχώρησαν στον Δήμο χωρίς αντάλλαγμα και αίθουσα/χώρο 160 τμ (που χρησιμοποιείται ως χώρος αρχείου) για προσωρινή εξυπηρέτηση του Δήμου λόγω της μετεγκατάστασής του, με συμφωνία επιστροφής της χρήσης στα τέλη 2010. Μετά από αίτημα του Δήμου ενόψει της λειτουργίας του ως Καλλικρατικού οι

εκμισθωτές παράτειναν την δωρεάν παραχώρηση μέχρι 28.2.2011 και στη συνέχεια μέχρι την 30.4.2010, ενώ είναι γεγονός πως ο Δήμος μας, από την αρχή της λειτουργίας μας, για τις ανάγκες της υπηρεσίας (χώρος αρχειο-ειδών εξοπλισμού γραφείων κλπ) χρησιμοποίησε και συνεχίζει να χρησιμοποιεί χώρο συνολικής επιφάνειας 250 τμ.

Κατόπιν της υπο άνω σχετ. 3 πρότασης των εκμισθωτών του κτιρίου που στεγάζονται οι υπηρεσίες του Δημαρχείου για εκμίσθωση πρόσθετων χώρων του κτιρίου τους και μετά τη γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου, σε ερώτημα του κ. Δημάρχου, ότι υφίσταται νομοθετική πρόβλεψη για τη δυνατότητα απευθείας επέκτασης της μίσθωσης που στεγάζονται οι υπηρεσίες του Δημαρχείου και σε άλλους χώρους που δεν περιλαμβάνονται στην υφιστάμενη σύμβαση, η Εκτελεστική Επιτροπή, δια των μελών της κ.κ. Σακελαρίου Διονυσίου, Παπαβασιλείου Χρήστου και Παππά Νικολάου προέβει σε σειρά διαπραγματεύσεων με τους εκμισθωτές καταλήγοντας στα ακόλουθα:

- Στη σύναψη πρόσθετης σύμβασης **επέκτασης** της υφιστάμενης μίσθωσης που θα αφορά **α)** τον χώρο των 250 τμ του κάτω ορόφου με έναρξη από 1/5/2011 δεδομένου ότι πράγματι ο Δήμος βρίσκεται στη χρήση του από τις αρχές του χρόνου (χώρος αρχειο-ειδών εξοπλισμού & λειτουργίας γραφείων) με μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 1875 € και **β)** επιπλέον χώρο κύριας χρήσης (συνεχόμενο του προαναφερόμενου) επιφάνειας 100 τμ για λειτουργία γραφείων με έναρξη από 1.10.2011 και μηνιαίο μίσθωμα και για τους δύο χώρους (συνολικής επιφάνειας 350 τμ) στο ποσό των 2.970,00 € πλέον χαρτοσήμου.
- Επιπλέον αξιολογήθηκε θετικά η πρόταση για μίσθωση και του χώρου του 2<sup>ου</sup> ορόφου (πάνω από το ήδη μισθωμένο κτίριο) επιφάνειας 255 τμ για χρήση γραφείων, με σύμπτωση απόψεων για μηνιαίο μίσθωμα ποσού 2.998,00 ευρώ, συμφωνία που θα δρομολογηθεί και υλοποιηθεί εφόσον τούτο κριθεί αναγκαίο για τη διευθέτηση και χωροθέτηση των επι μέρους αναγκών των υπηρεσιών του Δήμου.

Η επέκταση της μίσθωσης κρίθηκε επιβεβλημένη, σύμφωνα με τα παραπάνω, δεδομένου ότι εξυπηρετεί τις ανάγκες στέγασης των σε ασφυκτικές συνθήκες λειτουργούντων υπηρεσιών, ενώ για το συμφωνηθέν, μετά από αλληπάλληλες διαπραγματεύσεις, μίσθωμα λήφθηκαν σοβαρά υπόψη:

- οι ανάγκες τις υπηρεσίας,
- η εξυπηρέτηση του Δήμου από την επέκταση της σύμβασης,
- η επιφάνεια του υπο μίσθωση χώρου και η χρησιμότητά του, με εγκατάσταση συστήματος θέρμανσης (περιλαμβανομένων των θερμαντικών σωμάτων) και γραμμών-αναμονών ηλεκτρικού ρεύματος, διαμόρφωσης δαπέδων και εξυπηρέτησής του δια της εσωτερικής (καθέτου) επικοινωνίας με τα υπόλοιπα μίσθια δια της επεκτάσεως του ανελκυστήρα
- το γεγονός της αναβάθμισης μεγάλης επιφάνειας και δη 160 τμ από τον ήδη μισθωθέντα χώρο και της μετατροπής του σε χώρο κύριας χρήσης που σε συσχέτιση με τους περιλαμβανόμενους στην επέκταση της μίσθωσης χώρους προσδίδουν δυνατότητα χρήσης γραφείων και στέγασης μεγάλων τμημάτων των υπηρεσιών,
- η μισθωτική αξία του προς επέκταση της μίσθωσης χώρου όπως αυτή διαμορφώνεται με την κατά νόμιμο τεκμήριο σε ποσοστό 20% μείωσή της με τη διάταξη του αρ. 29 ν. 4002/11

και υπ' αυτά τα δεδομένα κρίνεται δίκαιο, εύλογο, αναλογικό στην υφιστάμενη μίσθωση, ανταποκρινώμενο στην μισθωτική αξία (όπως προαναφέρθηκε) της παρούσης οικονομικής συγκυρίας και στην χρησιμότητα του χώρου εκ του οποίου στο μεγαλύτερο τμήμα του ήδη βρίσκεται στη χρήση του από πραγματική και αδήριτη ανάγκη ο Δήμος.

Περαιτέρω, λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις των εκμισθωτών και τις κείμενες διατάξεις, υπήρξε σύμπτωση απόψεων στους επιμέρους όρους της επέκτασης της μίσθωσης ως εξής:

- α) η παρούσα μίσθωση πρόκειται για επέκταση και παραρτηματική της από 3.7.08 υφιστάμενης μίσθωσης

- β) η διάρκεια της επέκτασης της μίσθωσης θα αφορά διάστημα πέντε ετών  
γ) το μίσθωμα θα καταβάλλεται εντός του πρώτου πενθημέρου κάθε μήνα  
δ) προκαταβολή τεσσάρων μισθωμάτων για την αντιμετώπιση άμεσων θεμάτων λειτουργικότητας της μίσθωσης  
ε) στις υποχρεώσεις του Δήμου είναι η τοποθέτηση κάθε κινητού αντικειμένου που αφορά τις συνθήκες λειτουργίας των χώρων (κλιματιστικά, φωτιστικά, διαχωριστικά χώρων γραφείων, μέσα πυρόσβεσης, έκδοση ασφάλειας πυρός κλπ)  
στ) ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος σε ποσοστό 75% του δείκτη πληθωρισμού όπως καθορίζεται από τους επίσημους δείκτες της ΕΛΣΤΑΤ αρχής γενομένης μετά την 30.6.2013 σύμφωνα με τη διάταξη του αρ. 21 ν. 4002/11 που απαγορεύει οποιαδήποτε αναπροσαρμογή των μισθωμάτων μέχρι την προαναφερόμενη ημερομηνία ενώ κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι της αρχικής από 8.7.08 σύμβασης >>

Η παρούσα απόφαση του Δ.Σ. έλαβε τον αριθμό **17/2011** .

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΚΑΛΑΦΑΤΕΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

ΤΑ ΜΕΛΗ

1.κ.Σ. ΣΠΗΛΙΩΤΗΣ

2.κ.Δ. ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ

3.κ.Χ. ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ

4.κ.Ν.ΠΕΠΠΑΣ

5.κ.Θ.ΣΑΡΑΝΤΑΚΗ

6.κ.Ν.ΠΑΠΠΑΣ