

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της υπ' αριθμ. 26^{ης} (τακτικής) συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πύργου.

Αριθμ. Αποφ. **298/2015**

ΘΕΜΑ: Παράταση της μίσθωσης ακινήτου του Δήμου που βρίσκεται στο κτιριακό συγκρότημα του πρώην ξενοδοχείου «ΔΕΛΦΙΝΙ» (σχετ. υπ' αριθμ. 144/2015 αποφ. Ο.Ε.)

Στον Πύργο, σήμερα στις **30** του μηνός **Σεπτεμβρίου** του έτους **2015**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα 17.30 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο Πύργου συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Λατσειου Δημοτικού Μεγάρου, ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. 31543/24-9-2015 έγγραφη πρόσκληση του **Προέδρου του κ. Δημητρίου Μεσσαλά**, που επιδόθηκε σε κάθε Δημοτικό Σύμβουλο χωριστά και στο Δήμαρχο, όπως προβλέπουν οι διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του Ν. 3852/10 (ΦΕΚ Α' 87/7-6-2010) και δημοσιεύθηκε νόμιμα.

Παρόντος και του Δημάρχου **κ. Γαβριήλ Λιατσή**, ο Πρόεδρος **κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης**, αφού προηγουμένως διαπίστωσε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών βρέθηκαν παρόντα **29** ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Μεσσαλάς Δημήτριος – Πρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου	1. Γκατζόπουλος Αθανάσιος
2. Ανδριόλας Γεώργιος	2. Αντωνακόπουλος Παναγιώτης – Επικεφαλής της παράταξης «Ανα.Σ.Α»
3. Σκαρτσιάρης Ανδρέας	3. Βαρελάς Ιωάννης (Αντιπρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου)
4. Αγγελικοπούλου Ανδριάννα	4. Αργυρόπουλος Ιωάννης του Παναγιώτη (Γραμματέας Δημοτικού Συμβουλίου)

5. Γεωργόπουλος Σωτήριος	οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και νόμιμα κλήθηκαν
6. Κόλβερη Ιωάννα	
7. Αθανασόπουλος Παντελεήμων	
8. Βλαχαντώνης Νικόλαος	
9. Λιατοής Δημήτριος	
10. Μπέλτσος Διονύσιος	
11. Γεράνιος Κων/νος	
12. Ζουμπάκης Αυγερινός	
13. Τσίμπρης Νικόλαος	
14. Λουμιώτης Νικόλαος	
15. Εξαρχόπουλος Παναγιώτης	
16. Σεϊντής Βασίλειος	
17. Κανελλόπουλος Θεόδωρος	
18. Ασημακόπουλος Αναστάσιος	
19. Σταθόπουλος Παναγιώτης	
20. Παναγόπουλος Βασίλειος (μέλος της παράταξης Ανα.Σ.Α)	
21. Καράμπελας Αντώνιος – Επικεφαλής της παράταξης «Πύργος –Έργο Πολιτών»	
22. Παναγόπουλος Ιωάννης	
23. Δημουλιάς Λεωνίδας	
24. Αργυρόπουλος Ιωάννης του Γεωργίου – Επικεφαλής της παράταξης «Όραμα Δημιουργίας»	
25. Κόρδας Θεόδωρος	
26. Καλάκου Θεοδώρα (Επικεφαλής της παράταξης «Ανοικτή Συμπολιτεία Ριζοσπαστική Κίνηση Πολιτών»	
27. Αθανάσουλας Χρήστος	
28. Μιχαλακόπουλος Χαράλαμπος (Επικεφαλής της παράταξης «Αναγένεσις στο Δήμο Πύργου»)	
29. Γιάνναρος Χρήστος (Επικεφαλής της παράταξης «Λαϊκή Συσπείρωση Δήμου Πύργου»)	

Επίσης για το συγκεκριμένο με την υπ' αριθ. 31543/24-9-2015 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ, προσκλήθηκε στη συνεδρίαση και ο Πρόεδρος της Τ.Κ Κατακόλου κ. Κων/νος Καντουνής, ο οποίος δεν προσήλθε αν και νόμιμα κλήθηκε.

Στη συνεδρίαση για την τήρηση των πρακτικών παρίστατο η υπάλληλος του Δήμου Π. Λιβέρη.

Ακολούθως ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου το 3^ο θέμα (που συζητήθηκε 7^ο) της ημερήσιας διάταξης με τίτλο: **Παράταση της μίσθωσης ακινήτου του Δήμου που βρίσκεται στο κτιριακό συγκρότημα του πρώην ξενοδοχείου «ΔΕΛΦΙΝΙ» (σχετ. υπ' αριθμ. 144/2015 αποφ. Ο.Ε.)**

Συγκεκριμένα θέτω υπόψη σας την **144/2015** απόφαση της **Οικονομικής Επιτροπής**, η οποία λαμβάνοντας υπόψη της:

[Α. την υπ' αριθμ. 16103/25-5-2015 γνωμοδότηση του δικηγόρου κου Μετσοβίτη Ιωάννη, η οποία αναγράφει τα εξής:

«.....Με την υπ' αριθμόν 43/2015 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου μου ανατέθηκε να συντάξω νέα γνωμοδότηση σε συνέχεια της από 25-6-2014 γνωμοδότησης σχετικά με την παράταση σύμβασης μίσθωσης ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας του Δήμου Πύργου που βρίσκεται στην Τ.Κ. Κατακόλου, στο κτιριακό συγκρότημα πρώην Ξενοδοχείο Δελφίνι, επιφάνειας 111,30 τ.μ.

Από ενδελεχή μελέτη του υλικού που μου δόθηκε προέκυψαν τα εξής συμπεράσματα.

Ο κ. Βασίλειος Παπαγεωργίου του Ανδρέα έχει συνάψει με το Δήμο Πύργου το από 23-3-2005 ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο ο 2^{ος} του εκμίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείου «Δελφίνι» επιφάνειας 111,30 τ.μ. κατόπιν πλειοδοτικής διαγωνιστικής διαδικασίας. Η μίσθωση συμφωνήθηκε να είναι εμπορική και είχε οριστεί για εννέα (9) έτη, αρχόμενης από την ημεροχρονολογία της υπογραφής της σύμβασης μισθώσεως με κανένα δε τρόπο προ της εγκρίσεως των πρακτικών της δημοπρασίας και λήγουσα κατά την ημεροχρονολογία συμπλήρωσης των εννέα (9) ετών, που ορίστηκε δήλη με την παρέλευση της οποίας θα επερχόταν η λήξη της μίσθωσης χωρίς να απαιτείται προηγούμενη προειδοποίηση ή καταγγελία αυτής εκ μέρους του μισθωτή.

Επειδή, εν συντομία το νομικό ζήτημα που τίθεται προς επίλυση είναι εάν το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα της διαδικασίας κατάρτισης και της διάρκειας εν γένει των εκμισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή άλλων ΝΠΔΔ που αφορούν επαγγελματική στέγη είναι αυτό του άρθρου 5 του Π.Δ.34/1995 ως ισχύει (κωδικοποίηση των περί εμπορικών μισθώσεων διατάξεων) και ορίζει ότι η εν λόγω κατηγορία μισθώσεων έχει χρονική διάρκεια δώδεκα ετών, η εκείνο του άρθρου 38 παρ.3 Π.Δ.715/1979 το οποίο ορίζει ότι οι εκμισθώσεις των ανηκόντων σε ΝΠΔΔ ακινήτων διενεργούνται πάντοτε κατόπιν δημόσιων πλειοδοτικών διαγωνισμών και δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πέντε έτη εκτός εάν ο μισθωτής αναλάβει την υποχρέωση να εκτελέσει στο μίσθιο διάφορες εργασίες που θα τον επιβαρύνουν ουσιαστικά.

Επειδή, γίνεται δεκτό ότι στην ανωτέρω προστασία του Π.Δ.34/1995 υπάγονται και εκείνες οι μισθώσεις – εκμισθώσεις που αφορούν ακίνητα των ΝΠΔΔ εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του Π.Δ. 34/1995 δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού (Παπαδάκης, Σύστημα εμπορικών μισθώσεων, εκδ.1996, τ.1 σελ.56, Ι. Κατράς, Ειδικές Μισθώσεις, εκδ.1991, σελ.153, ΑΠ 758/2010, 885/2009, 1429/2000, Εφ. Πατρών 178/2004, Εφ.Λαρ 506/2003, Γνωμ ΝΣΚ 169/2011, δημοσίευση ΝΟΜΟΣ).

Τούτο διότι οι διατάξεις του ως άνω Π.Δ 34/1995 είναι επικρατέστερες εκείνων του Π.Δ 715/1979 ως ειδικότερες και **κασιγχύουν επί μη διαδικαστικών ζητημάτων** των διατάξεων του Π.Δ 715/1979.

Ωστόσο επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ ως προς **τα διαδικαστικά ζητήματα** (όπως π.χ. η τήρηση πριν την κατάρτιση της εκμίσθωσης της προβλεπόμενης στο άρθρο 38 Π.Δ 715/1979 διαγωνιστικής διαδικασίας, ο τρόπος κατάρτισής της, ο οποίος απαιτεί κατά το άρθρο 44 συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο κ.λ.π.) εφαρμόζονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ (βλ.Γνωμ.ΝΣΚ 169/2011, 137/2008, 286/2007, 828/1998, ΕΦ Πειρ.403/2003,κ.λ.π.)

Αντιθέτως επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ που αφορά χρήση εμπορική επιπίπτουσα στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του Π.Δ 34/1995 **ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η διάρκεια της μίσθωσης)** είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του Π.Δ.34/1995 που ορίζει ότι η συναπτόμενη εκμίσθωση έχει δωδεκαετή διάρκεια.

Εξάλλου με το άρθρο 13 παρ. 1-2 Ν.4242/2014 ορίστηκε ότι οι μισθώσεις που επιπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ, 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο. Πλην όμως η διάταξη του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/1995 που όριζε ότι η διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων είναι δωδεκαετής ουδόλως τροποποιήθηκε με το «παρόν άρθρο» με αποτέλεσμα να συνάγεται ότι οι μισθώσεις που είχαν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί ρητά ή σιωπηρά πριν την έναρξη ισχύος του Ν.4242/2014 έχουν ελάχιστο χρόνο τη δωδεκαετία. Καταργήθηκαν βέβαια οι διατάξεις των άρθρων 60 και 61 του Π.Δ. 34/1995 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει δυνατότητα παράτασης επί τετραετίας πέραν της δωδεκαετίας ούτε υποχρέωση του εκμισθωτή για καταβολή της άυλης εμπορικής αξίας στο μισθωτή.

Επειδή, κατόπιν όλων των ανωτέρω συνάγεται ότι η υπ' όψιν μίσθωση που συνάφθηκε στις 23-3-2005 έχει νόμιμη διάρκεια μέχρι και την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό αυτό σημείο .

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Και με την επιφύλαξη παντός εν γένει δικαιώματος μου

ΓΓΝΩΜΟΔΟΤΩ ότι η υπ' όψιν μίσθωση μεταξύ του Δήμου Πύργου και του κου Βασιλείου Παπαγεωργίου του Ανδρέα που αφορά το κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείου «Δελφίνι» επιφάνειας 111,30 τ.μ. παρατείνεται αυτοδίκαια (από το νόμο) μέχρι την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια και χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό σημείο αυτό.

Β. Το από 12-11-2014 πρακτικό του συμβουλίου της Τ.Κ. Κατακόλου με το οποίο γνωμοδότησε – ενέκρινε την παράταση της εν λόγω μίσθωσης και την αύξηση του μισθώματος σύμφωνα με το υπάρχον μισθωτήριο – συμφωνητικό].

Ε ι σ η γ ε ί τ α ι α. την αποδοχή της αριθμ.πρωτ. 22829/23-5-2014 αίτησης του κ. Βασιλείου Παπαγεωργίου του Ανδρέα, σε συνδυασμό με την αριθμ. 7302/17-2-2014 αίτησή του επί του ιδίου ζητήματος, με την οποία αιτείται όπως συνεχιστεί η σύμβαση μίσθωσης ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας του Δήμου Πύργου που βρίσκεται στην Τ.Κ. Κατακόλου στο κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείο «ΔΕΛΦΙΝΙ», επιφάνειας 111,30 τ.μ., β. Την αποδοχή της καταβολής των μη καταβληθέντων μέχρι σήμερα μισθωμάτων για τα οποία αδικαιολόγητα κατέστη υπερήμερο το νομικό πρόσωπο, γ. Τη σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή (άρθρο 7 παρ.19 του Ν.2741/1999), σύμφωνα με τους νόμιμους τύπους και με όρους και συμφωνίες αποδεκτούς από αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη (υπενθυμίζεται ότι η σύμβαση μισθώσεως γίνεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο, σε περίπτωση που συμφωνείται να έχει διάρκεια άνω των εννέα (9) ετών και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών), δ. Τη μίσθωση που συνάφθηκε στις 23-3-2005 θα έχει νόμιμη διάρκεια πλέον, μέχρι και την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό αυτό σημείο, ε. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του από 23-3-2005 Συμφωνητικού εκμίσθωσης ακινήτου

Κατόπιν αυτών ο Πρόεδρος κάλεσε το Σώμα ν' αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Πύργου

Λαμβάνοντας υπόψη του:

- Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν.3852/2010
- Την αριθμ. πρωτ. 22829/23-5-2014 σε συνδυασμό με την αριθμ. 7302/17-2-2014 αίτηση του κ. Βασιλείου Παπαγεωργίου
- Το από 12-11-2014 πρακτικό της Τ.Κ. Κατακόλου
- Τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμ. 16103/25-5-2015 γνωμοδότηση του δικηγόρου κου Μετσοβίτη Ιωάννη
- Την αριθμ. 144/2015 απόφαση – εισήγηση της Οικονομικής Επιτροπής η οποία επικυρώθηκε με την 93037/4146/28-8-2015 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, και μετά από διαλογική συζήτηση

Α π ο φ α σ ί ζ ε ι κατά πλειοψηφία

1. Αποδέχεται την αριθμ. 22829/23-5-2014 αίτηση του Βασιλείου Παπαγεωργίου (σε συνδυασμό με την αριθμ. 7302/17-2-2014 προηγούμενη αίτησή του) που αφορά τη συνέχιση της σύμβασης μίσθωσης ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας Δήμου Πύργου, που βρίσκεται στην Τ.Κ. Κατακόλου, στο κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείο «ΔΕΛΦΙΝΙ», επιφάνειας 111,30 τ.μ.

2. Αποδέχεται την καταβολή των μη καταβληθέντων μέχρι σήμερα μισθωμάτων, για τα οποία αδικαιολόγητα κατέστη υπερήμερο το νομικό πρόσωπο
3. Εγκρίνει τη σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή κ. Παπαγεωργίου Βασίλειο.
4. Καθορίζει τη διάρκεια της ως άνω μίσθωσης που συνάφθηκε στις 23-3-2005 μέχρι και τις 23-3-2017, οπότε και λήγει αυτοδίκαια χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό αυτό σημείο.
 - Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του από 23-3-2005 συμφωνητικό εκμίσθωσης ακινήτου
 - Μειοψηφούντων των Δημοτικών Συμβούλων κ.κ. Χ. Μιχαλακόπουλου και Χ. Γιάνναρου, οι οποίοι δήλωσαν ότι καταψηφίζουν το θέμα.
 - Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δ. Λιατσής, Π. Σταθόπουλος, Λ. Δημουλιάς και Θ. Καλάκου, είχαν αποχωρήσει από τη συνεδρίαση πριν ο Πρόεδρος θέσει το θέμα προς συζήτηση και έγκριση.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 298/2015.

Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό που υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

**Ακριβές Απόσπασμα
Εκ των πρακτικών του Δ.Σ.
Πύργος 21 - 10 - 2015
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΕΣΣΑΛΑΣ