



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

**ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ-**

**ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ**

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**

**ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ**

ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ &

ΠΡΟΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΥΓΕΙΑΣ

Πληροφορίες: κα Α. Πάνου

ΤΗΛ: 2132074742 - 739

Ημερ: 25./06./2015

Αρ. Πρωτ: 33290

**Π Ρ Ο Σ:**

Τον κ. Πρόεδρο και τα μέλη του  
Δημοτικού Συμβουλίου

**Ε Ν Τ Α Υ Θ Α**

**Θ Ε Μ Α :** «Παράταση μισθωμάτων για τα ακίνητα των Α΄, Β΄ και Ε΄ Παιδικών Σταθμών Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου»

Από την ίδρυση τους, οι Παιδικοί Σταθμοί Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου Α΄, Β΄ και Ε΄, στεγάζονται σε μισθωμένα κτίρια στις οδούς Ξενοφώντος 18 και Θήρας, Γρηγορίου Λαμπράκη 594 και Ηπείρου 7, αντίστοιχα.

**Συγκεκριμένα:**

- Α΄ Δημοτικός Παιδικός Σταθμός Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου: Εκμισθώτρια Μαρία θυγ. Αλεξ. Φουργέζη. Ο παιδικός σταθμός στεγάζεται σε ισόγεια οικία που βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Ξενοφώντος 18 και Θήρας. Το ακίνητο αυτό είχε εκμισθώσει ο προκάτοχος, πατέρας της εκμισθώτριας, Αλέξανδρος Ν. Φουργέζης με το από το 31/8/1971 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης για ένα έτος στο μισθωτή. Μετά την λήξη της η μίσθωση συνεχίστηκε με επανειλημμένες ετήσιες ανανεώσεις. Στη συνέχεια το έτος 2011 με τη σύσταση, λόγω του νόμου του Καλλικράτη, του νέου ν.π.δ.δ. «Δημοτικοί Παιδικοί Σταθμοί Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας» παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια της σύμβασης με μηνιαίο μίσθωμα μειωμένο κατά 20% σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.4002/11 για ένα ακόμη έτος. Με

αποφάσεις του Δ.Σ. του νομικού προσώπου συνεχίστηκαν οι παρατάσεις που ισχύουν μέχρι και σήμερα.

- Β΄ Δημοτικός Παιδικός Σταθμός Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου: Εκμισθώτρια Μαρία Ταμβάκη. Ο παιδικός σταθμός στεγάζεται σε όροφο κτιρίου επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 594. Το ακίνητο αυτό είχε εκμισθώσει ο προκάτοχος, πατέρας της εκμισθώτριας, Νικόλαος Βράτσος με το από 11/12/1973 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Μετά την λήξη της η μίσθωση συνεχίστηκε με επανειλημμένες ανανεώσεις. Στη συνέχεια το έτος 2011 με τη σύσταση, λόγω του νόμου του Καλλικράτη, του νέου ν.π.δ.δ. «Δημοτικοί Παιδικοί Σταθμοί Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας» παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια της σύμβασης με μηνιαίο μίσθωμα μειωμένο κατά 20% σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.4002/11 για ένα ακόμη έτος. Με αποφάσεις του Δ.Σ. του νομικού προσώπου συνεχίστηκαν οι παρατάσεις που ισχύουν μέχρι και σήμερα.
- Ε΄ Δημοτικός Παιδικός Σταθμός Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου: Εκμισθωτής Αλεβίζος Θωμάκος. Ο παιδικός σταθμός στεγάζεται στο δεύτερο όροφο πολυώροφου οικοδομής που βρίσκεται στην οδό Ηπείρου 7. Το ακίνητο είχε μισθωθεί για πρώτη φορά στις 10/10/1984 για πέντε έτη. Μετά τη λήξη του συμφωνητικού, η μίσθωση συνεχίστηκε και έλαβαν χώρα επανειλημμένες ανανεώσεις. Στη συνέχεια το έτος 2011 με τη σύσταση, λόγω του νόμου του Καλλικράτη, του νέου ν.π.δ.δ. «Δημοτικοί Παιδικοί Σταθμοί Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας» παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια της σύμβασης με μηνιαίο μίσθωμα μειωμένο κατά 20% σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.4002/11 για ένα ακόμη έτος. Με αποφάσεις του Δ.Σ. του νομικού προσώπου συνεχίστηκαν οι παρατάσεις που ισχύουν μέχρι και σήμερα.

Το Δ.Σ. του ν.π.δ.δ. «Δημοτικοί Παιδικοί Σταθμοί Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας» διεξήγαγε διαγωνισμό για μεταστέγαση των Α΄ και Β΄ Δημοτικών Παιδικών Σταθμών Κερατσινίου το Μάρτιο του 2014 (Απόφαση Δ.Σ. ν.π.δ.δ. 21/2014), ο οποίος απέβη άκαρπος καθώς δεν προσήλθε κανείς ενδιαφερόμενος.

Στη συνέχεια, όπως προαναφέρθηκε, τα μισθώματα παρατάθηκαν για άλλον ένα χρόνο, σύμφωνα με την Απόφαση 49/2014 το Δ.Σ. του νομικού προσώπου στις 15/07/2014. Ειδικότερα, για τους Α΄ Δημοτικό Παιδικό Σταθμό Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου από 1/09/2014 έως 31/08/2015, για το Β΄ Δημοτικό Παιδικό Σταθμό Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου από 31/8/2014 έως 30/08/2015 και για τον Ε΄ Δημοτικό Παιδικό Σταθμό Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου από 1/07/2014 έως 30/06/2015.

Το νομικό πρόσωπο στις 6/8/2014 (ΦΕΚ2157/τ. Β΄/ 6-8-2014) καταργήθηκε και όλες οι υποχρεώσεις του μεταφέρθηκαν στο Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας (ΦΕΚ 2781/τ. Β΄/16-10-2014). Με την με αριθμ. 492/2014 απόφαση του το Δημοτικό

Συμβούλιο του Δήμου ενέκρινε τη μεταφορά στο Δήμο των Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων του καταργηθέντος νομικού προσώπου.

Στη συνέχεια, με την απόφαση 40/2015 με αρ. πρωτ. 7855/13-2-2015 το Δημοτικό Συμβούλιο αποδέχεται την απόφαση του Δ.Σ. του πρώην ν.π.δ.δ. “Δημοτικοί Παιδικοί Σταθμοί Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας” για παράταση μίσθωσης των κτιρίων στέγασης των παιδικών σταθμών και της έγκρισης πληρωμής οφειλομένων μισθωμάτων.

Σύμφωνα με το Π.Δ.34/95 περί εμπορικών μισθώσεων και όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Ν. 2741/99 η μίσθωση εμπορικών/επαγγελματικών μισθώσεων ισχύει για 12 έτη ακόμα και εάν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο.

Με βάση τα παραπάνω, έχει λήξει η δωδεκαετία οπότε πρέπει η υπηρεσία να προχωρήσει σε διαγωνισμό για ανεύρεση νέων κτιρίων.

Η διαδικασία μίσθωσης ακινήτων από τους ΟΤΑ διέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι’ εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων» και το Ν.3463/2006 (ΔΚΚ). Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 1 ε) «Οικονομική Επιτροπή- Αρμοδιότητες» του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α’87/7-6-2010) η Οικονομική Επιτροπή « ...συντάσσει τη διακήρυξη, διεξάγει και κατακυρώνει όλες τις δημοπρασίες σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Για τη διεξαγωγή των δημοπρασιών και την αξιολόγηση των προσφορών μπορεί να συγκροτεί επιτροπές από τα μέλη της, δημοτικούς ή δημόσιους υπαλλήλους ή ειδικούς επιστήμονες».

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, η Οικονομική Επιτροπή με την υπ’αριθμ. 125/2015 Απόφασή της και ο Δήμαρχος με την 199/2015 Απόφασή του, ορίζουν τις Επιτροπές σύνταξης των όρων διακήρυξης δημοπρασιών για τη μίσθωση ακινήτων από το Δήμο, ώστε να βοηθηθεί το έργο της Οικονομικής Επιτροπής, που είναι αρμόδια κατά το νόμο για όλες τις δημοπρασίες.

Κατόπιν των ανωτέρω και δεδομένου της ανάγκης συνέχισης της λειτουργίας των Παιδικών Σταθμών, καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει την παράταση μίσθωσης των ήδη υπαρχόντων κτιρίων έως τέλος Δεκεμβρίου 2015, με δυνατότητα διακοπής αυτής σε περίπτωση που βρεθούν τα κατάλληλα από τη διαδικασία κτίρια, δεδομένου ότι:

α) η επιτροπή που συγκροτήθηκε με τη 125/2015 Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου βρίσκεται ήδη στη διαδικασία κατάρτισης και σύνταξης των όρων διακήρυξης της δημοπρασίας για τη μίσθωση των ακινήτων που θα καλύψουν τις ανάγκες των παιδικών σταθμών,

β) η παραπάνω διαδικασία είναι χρονοβόρα,

γ) τα ακίνητα που θα προκύψουν μπορεί να χρειάζονται τροποποιήσεις για να χρησιμοποιηθούν,

δ) η λειτουργία των παιδικών σταθμών είναι συνεχής και δεν πρέπει για οποιοδήποτε λόγο να διαταραχθεί έτσι ώστε από τις αρχές Σεπτεμβρίου 2015 να ξεκινήσει ομαλά η νέα χρονιά 2015-2016.

Έχοντας υπόψη ότι, από τις διατάξεις του άρθρ. 22 του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α' 76) «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» προβλέπεται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου του Ν. 3130/2003: «2. Η χρήση από το Δημόσιο ακινήτου, που μισθώθηκε για στέγαση ή κάλυψη λειτουργικών αναγκών Δημόσιας Υπηρεσίας, πέρα από το χρόνο λήξης της μίσθωσης ή της παράτασής της, που έγινε κατά τις κείμενες διατάξεις, θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση.....» η οποία εφαρμόζεται αναλογικά και για τις συμβάσεις ΟΤΑ, μη υπάρχουσας αντίστοιχης διάταξης στο σχετικό 270/1981 Π.Δ. και προς κάλυψη του νομοθετικού κενού, υπάρχει δυνατότητα σιωπηρής παράτασης προκειμένου να μην εξωθεί αυτόματα η δημόσια υπηρεσία με τη λήξη της μίσθωσης και τη μη ολοκλήρωση των διαδικασιών της δημοπρασίας. Έχει δε κριθεί νομολογιακά πως η χρησιμοποίηση του μισθίου ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο μετά τη λήξη της σύμβασεως μισθώσεως, κατά νομικό πλάσμα θεωρείται σιωπηρή παράταση, για το χρονικό διάστημα της χρησιμοποίησης και υποχρεούται ο μισθωτής σε καταβολή, ως αποζημίωση, του συμφωνημένου μισθώματος, μόνο εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 611 ΑΚ, δηλαδή εφόσον ο εκμισθωτής, καίτοι γνωρίζει, ότι ο μισθωτής συνεχίζει να χρησιμοποιεί το μίσθιο ακίνητο, δεν εναντιώνεται.

**Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΠΕΡΔΙΚΗ**

