



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
Γραφείο Αντιδημάρχου Οικονομικών
Ταχ. Δ/ση: Αγ. Γεωργίου 40, 14234
Τηλ.: 2132000436

Νέα Ιωνία,

6/5/2020

Αριθ. Πρωτ.:

9808

ΠΡΟΣ: Τον κ. Πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Τροποποίηση των όρων του με αριθ. πρωτ. 30590/05-10-2017 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου κειμένου επί της οδού Καρολίδου αρ. 4 που στεγάζεται η Κοινωνική Υπηρεσία του Δήμου Νέας Ιωνίας».

Σύμφωνα με το με αριθμ. 30590/05.10.2017 Συμφωνητικό Μίσθωσης που υπογράφηκε μεταξύ της εκμισθώτριας εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΡΟΥΞΑΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και του μισθωτή ΝΠΔΔ ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ, η εκμισθώτρια εκμίσθωσε στον μισθωτή, χώρους συνολικής επιφάνειας 818,70m² επί του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Καρολίδου 4, ΤΚ. 14231, Νέα Ιωνία (εφεξής αρχικό μίσθιο), με τους ειδικότερους όρους που αναφέρονται σε αυτό.

Στο αρχικό μίσθιο η Διεύθυνση Κοινωνικής Προστασίας του Δήμου Νέας Ιωνίας (μισθωτής) στεγάστηκε από τον μήνα Οκτώβριο 2017, πλην όμως για την εύρυθμη λειτουργία της υπηρεσίας προέκυψαν πρόσθετες -ανάγκες σε χώρους, και ως εκ τούτου η ανάγκη επέκτασης της μίσθωσης σε επιπλέον χώρους του ανωτέρω μισθίου και συγκεκριμένα :

- α)** στο β' υπόγειο του κτιρίου, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την αποθήκευση του εξοπλισμού της Δημοτικής Κατασκήνωσης, την αποθήκευση επιπλέον ειδών του Κοινωνικού Παντοπωλείου, καθώς και τη δημιουργία του αρχείου της υπηρεσίας (επιφάνειας 188,86 τ.μ.),
- β)** στον Δ' όροφο του κτιρίου, ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες στέγασης επιπλέον γραφείων της υπηρεσίας, όπως η εξυπηρέτηση των «κόκκινων δανείων» το πρόγραμμα επιδότησης ενουκίου και προγράμματα στήριξης οικογένειας (επιφάνειας 144,74 τ.μ.) και

Υ) στην ισόγεια εξωτερική θέση στάθμευσης για ΑΜΕΑ (βάσει της συμβολαιογραφικής πράξης θέσεων στάθμευσης 1739/2003).

Επειδή, βάσει του αρθρ.3, παρ.2 (ε) του Ν. 3130/2003, επιτρέπεται τη επέκταση της μίσθωσης στο ήδη υπάρχον μισθωμένο κτίριο και σε χώρους που δεν υπερβαίνουν την αρχική μίσθωση (στην προκειμένη περίπτωση συνολική επιφάνεια επέκτασης 333,60 τ.μ. < 818,70 τ.μ.). ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ με την αριθμ. 172/22.04.2019 Πράξη του ενέκρινε την επέκταση της μίσθωσης στους χώρους του Β' υπόγειου και του Δ' ορόφου του ανωτέρω μισθίου, συνολικής επιφάνειας 333,60 τ.μ στο μισθωμένο κτίριο επί της οδού Καρολίδου 4 στη Νέα Ιωνία.

Με την υπ' αριθ. 221/05.11.2019 Πράξη της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Νέας Ιωνίας, συμφωνήθηκε η επαναδιαπραγμάτευση – τροποποίηση του αρχικού συμφωνητικού, ώστε αφενός να μην υπάρχει παρέκκλιση μεταξύ όρων μίσθωσης και όρων διακήρυξης, αφετέρου να ρυθμιστεί σύννομα και με καλή πίστη το θέμα ρύθμισης και πληρωμής δαπανών συντήρησης και βλαβών συνήθους ή/και κακής χρήσης των Η/Μ εγκαταστάσεων του μισθίου.

Εξετέρου με την με αρ. 72/7-4-2020 Πράξη της η Οικονομική Επιτροπή ενέκρινε την τροποποίηση των όρων του με αρ. πρωτ. 30950/2017 ιδιωτικού συμφωνητικού σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 8014/31-3-2020 εισήγηση του κ. Αντιδημάρχου Οικονομικών, την οποία, όμως, τροποποίηση πρέπει να εγκρίνει και το Δημοτικό Συμβούλιο.

Εισηγούμαστε επιπροσθέτως να τροποποιηθεί ο χρόνος αναπροσαρμογής του μισθώματος και να επεκταθεί κατά δύο (2) έτη ήτοι από την 1-1-2023.

Ενόψει των ανωτέρω το αρχικό με αρ. πρωτ. 30590/5-10-2017 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης κωδικοποιείται σε ενιαία τροποποιημένη μορφή που έχει, ως εξής:

*<< Η **εκμισθώτρια** δηλώνει ότι έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της, του Β' όροφο, του Α' όροφο, το ισόγειο και τα Α' και Β' υπόγεια, της επί της οδού Καρολίδου 4 στη Νέα Ιωνία Αττικής κείμενης οικοδομής.*

*Η ως άνω **εκμισθώτρια** δηλώνει επίσης ότι δυνάμει (α) του από 01.04.2017 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης (αρ. δήλωσης ΑΑΕΔΕ/13649990 από 14.05.2017) είναι μισθώτρια του Γ, πάνω από το ισόγειο, ορόφου της ανωτέρω οικοδομής, για τον οποίο έχει δικαίωμα υπομίσθωσης δυνάμει του άρθρου 6 του παραπάνω συμφωνητικού μίσθωσης που έχει συναφθεί μεταξύ της εκμισθώτριας εταιρίας ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ ΑΤΕ και της ΒΑΡΟΥΞΑΚΗΣ ΑΕ και (β) του από 01.05.2019 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης (αρ. δήλωσης ΑΑΕΔΕ/25364272 από 26.06.2019) είναι μισθώτρια του Δ', πάνω από το ισόγειο, ορόφου της*

ανωτέρω οικοδομής, για τον οποίο έχει δικαίωμα υπομίσθωσης δυνάμει του άρθρου 6 του παραπάνω συμφωνητικού μίσθωσης συναφθείσης μεταξύ της εκμισθώτριας εταιρίας ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ ΑΤΕ και της ΒΑΡΟΥΞΑΚΗΣ ΑΕ.

Αναλυτικότερα οι εκμισθούμενοι χώροι είναι οι εξής:

144,74 m ²	Δ' όροφος
175,51 m ²	Γ' όροφος
175,51 m ²	Β' όροφος
175,51 m ²	Α' όροφος
105,50 m ²	Ισόγειο
186,67 m ²	Α' υπόγειο
188,86 m ²	Β' υπόγειο
10,13 m ²	Ισόγεια εξωτερική θέση στάθμευσης
1.162,43 m ²	ΣΥΝΟΛΟ

Δηλαδή συνολικό εμβαδόν υπέργειων ορόφων: 776,77 m² και υπόγειων αποθηκευτικών χώρων επιφάνειας: 375,53 m².

Όλες οι αναφερόμενες επιφάνειες δεν περιλαμβάνουν επιφάνειες κλιμακοστασίων και κοινόχρηστων χώρων.

Οι προαναφερόμενοι εκμισθωμένοι χώροι πληρούν σωρευτικά τους όρους του άρθρου 2 της με αρ. πρωτοκ.: 22254/02.08.2017 της Διακήρυξης και της 336/2017 Πράξης της Οικονομικής Επιτροπής.

Τους ανωτέρω περιγραφέντες χώρους του ακινήτου, που στο εξής θα ονομάζεται, **μίσθιο, η εκμισθώτρια** εκμισθώνει με την παρούσα σύμβαση στον **μισθωτή**, με τους παρακάτω ειδικότερους όρους και συμφωνίες:

1) Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό ΕΠΤΑ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΕΥΡΩ (7.000,00€) και θα είναι σταθερό μέχρι την 31.12.2022. Μετά την 01.01.2023, και εφόσον δεν θα ισχύουν ειδικές διατάξεις που να απαγορεύουν την αύξηση ή θα επιβάλλουν την μείωση των μισθωμάτων που καταβάλουν οι ΟΤΑ, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται αυξητικά σε ποσοστό ίσο με το αντίστοιχο ποσοστό της μεταβολής/αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)

Ο μισθωτής θεωρεί το παραπάνω μίσθωμα δίκαιο κι εύλογο, όπως και τις αναπροσαρμογές του αντίστοιχα και υπόσχεται ότι θα το καταβάλλει ακόμη και αν για οποιοδήποτε λόγο που αφορά τον ίδιο δεν κάνει χρήση του μισθίου.

2) Το μίσθωμα θα καταβάλλεται στο τέλος χρήσης κάθε ημερολογιακού μήνα με την έκδοση ισόποσου χρηματικού εντάλματος στο όνομα της εκμισθώτριας

εταιρίας ΒΑΡΟΥΞΑΚΗΣ ΑΕ. Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις που βαρύνουν την εκμισθώτρια: α) Υπέρ ΤΕΑΔΥ σε ποσοστό 1,5% (άρθρο 2 παρ.1 του Ν. 1726/44 και άρθρο 30 παρ.1 του Ν.2262/52), β) Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20%.

3) Η διάρκεια της μίσθωσης είναι δεκαετής (ΙΟετής), αρχίζει στις 09.10.2017 και λήγει στις 8.10.2027. Η ημερομηνία υπογραφής της από 05.10.2017 Σύμβασης Μίσθωσης αποτελεί και Πρωτόκολλο Παραλαβής προς χρήση. - .

Ο μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να εγκαταλείψει οποτεδήποτε το ακίνητο και να λύσει μονομερώς τη σύμβαση, πριν λήξει η συμφωνημένη διάρκεια της μίσθωσης, εφ' όσον αποκτηθεί ιδιόκτητο ακίνητο που θα μπορεί να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες της υπηρεσίας, χωρίς να παράγεται κανένα δικαίωμα αποζημίωσης του ιδιοκτήτη του ακινήτου που έχει μισθώσει ο μισθωτής και για κανέναν προβαλλόμενο λόγο. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση λύσης της σύμβασης για τη συστέγαση της υπηρεσίας με άλλη δημοτική υπηρεσία και σε οποιοδήποτε ακίνητο ή στην περίπτωση κατάργησης της στεγαζόμενης υπηρεσίας. Σε όλες τις περιπτώσεις ο μισθωτής οφείλει να ειδοποιήσει εγγράφως το εκμισθωτή τριάντα (30) ημέρες πριν τη λύση της σύμβασης.

4) Οι χώροι του ακινήτου θα χρησιμοποιηθούν από το μισθωτή για τη στέγαση της Διεύθυνσης Κοινωνικής Προστασίας και για οποιαδήποτε άλλη χρήση κρίνει αναγκαία με σχετική Πράξη η Οικονομική Επιτροπή.

Ο Δήμος δικαιούται να διαρρυθμίσει το χώρο με έπιπλα, προσθήκες κλπ και με τη λήξη της μίσθωσης θα τα παραλάβει γιατί αποτελούν περιουσία του.

5) Επιτρέπεται η μονομερής παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα μέχρι τρία (3) έτη κατόπιν απόφασης του αρμόδιου οργάνου του Δήμου Νέας Ιωνίας, με απλή μόνο δήλωση του, κοινοποιούμενη στην εκμισθώτρια τρεις (3) τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της σύμβασης.

Μετά τη λήξη της παρούσας σύμβασης ή της τυχόν παράτασης, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, χωρίς αντίρρηση και χωρίς άλλη ειδοποίηση, αποκλεισμένης από τώρα της σιωπηρής αναμίσθωσης.

Η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης σε καμιά περίπτωση δεν θεωρείται αναμίσθωση ή παράταση της σύμβασης μίσθωσης, απαιτούμενης σύναψης νέας σύμβασης μίσθωσης κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

6) Ο μισθωτής βαρύνεται με όλες τις δαπάνες οργανισμών κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κλπ.), και των ποσών που συνεισπράττονται με τους οικείους

λογαριασμούς, εκτός από το τέλος ακίνητης περιουσίας ή άλλα τέλη και δικαιώματα του κράτους ή των Δήμων που αφορούν την ιδιοκτησία και όχι τους χρήστες αυτής.

7) Προκειμένου το μίσθιο να ανταποκρίνεται πλήρως στις ανάγκες λειτουργίας για τη χρήση που το προορίζει ο μισθωτής, ρητά συμφωνείται όπως η εκμισθώτρια έχει προβεί στην εκτέλεση των εργασιών που αναλυτικά αναφέρονται κατωτέρω: 7.1. Νέο χώρισμα με γυψοσανίδα για δημιουργία γραφείου στο Γ' όροφο. 7.2. Νέα χωρίσματα με γυψοσανίδα για δημιουργία γραφείων στο Β' όροφο. 7.3. Νέο χώρισμα με γυψοσανίδα για τη αναδιαμόρφωση του ισογείου. Τις ανωτέρω εργασίες η εκμισθώτρια αποδέχθηκε να ολοκληρώσει με ευθύνη της (ως προς την έκδοση οικοδομικής άδειας και τις λοιπές αδειοδοτήσεις) και με δικά της έξοδα, μέχρι του ποσού των 11.500 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, εντός χρονικού ορίου δύο (2) μηνών από την υπογραφή της από 05.10.2017 Σύμβασης Μίσθωσης.

8) Η εκμισθώτρια βαρύνεται με τη μέριμνα και τις δαπάνες ετήσιας προληπτικής συντήρησης των Η/Μ εγκαταστάσεων του μισθίου, η οποία περιλαμβάνει τον έλεγχο της ορθής λειτουργίας αυτών προς το σκοπό της πρόληψης τυχόν ζημιών αλλά και βελτίωσης των τεχνικών χαρακτηριστικών του εξοπλισμού, όταν αυτό είναι απαραίτητο.

9) Ο μισθωτής, έχοντας παραλάβει προς χρήση τους χώρους του ακινήτου-μισθίου, υποχρεούται να διατηρεί αυτό στην κατάσταση που το παρέλαβε και να διορθώνει και να επισκευάζει με δαπάνες του κάθε φθορά και βλάβη αυτού που προέρχεται από την κακή χρήση του.

Ο μισθωτής έχοντας ελέγξει και παραλάβει προς χρήση τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του ακινήτου βαρύνεται επίσης με όλες τις αναγκαίες δαπάνες για την αποκατάσταση ζημιών ή βλαβών σε αυτές, που οφείλονται σε κακή χρήση από τον μισθωτή.

Ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης θα προβαίνει στις απαραίτητες επισκευές που προέρχονται από φθορές και βλάβες πέραν της συνήθους χρήσης και θα παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση που το παρέλαβε και έχοντας την υποχρέωση να αποκαταστήσει μόνο τις ζημιές που έγιναν πέρα από τη συνηθισμένη μισθωτική χρήση.

10) Η μίσθωση δεν επηρεάζεται σε περίπτωση μεταβολής του προσώπου της εκμισθώτριας και συνεχίζεται στο πρόσωπο της νέας εκμισθώτριας, έτσι αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μεταβιβαστεί η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου σε τρίτο πρόσωπο, για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, οι νέοι κτήτορες, υπεισέρχονται στα δικαιώματα και υποχρεώσεις της εκμισθώτριας από την παρούσα μίσθωση, από της κοινοποίησής των εγγράφων που τους νομιμοποιούν στον μισθωτή.

11) Απαγορεύεται η υπομίσθωση ή η παραχώρηση χρήσεως του μισθίου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας.

12) Ρητώς παρέχεται το δικαίωμα σε εκπρόσωπο της εκμισθώτριας να επισκέπτεται το μίσθιο, δυο (2) φορές το μήνα.

13) Κάθε τροποποίηση των όρων του συμφωνητικού αυτού πρέπει να γίνεται και να αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο και αποκλείεται κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο.

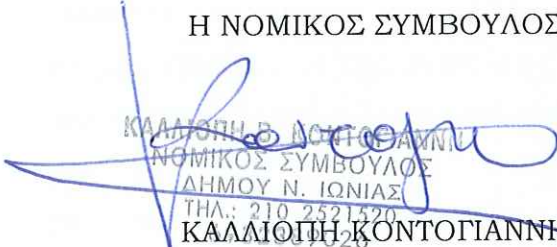
Κατά τα λοιπά ισχύουν η με αρ. 301/2017 Πράξη της Οικονομικής Επιτροπής, με την οποία εγκρίθηκαν οι όροι της με αρ. πρωτοκ.: 2754/02.08.2017 Διακήρυξης για τη μίσθωση ακινήτου, το Π.Δ, 270/81 και ο Δ.Κ.Κ. 3463/2006>>.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά και να εγκρίνει τους προαναφερόμενους όρους του τροποποιηθέντος ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με αριθ. πρωτ. 30950/5.10.2017.

Ενόψει των ανωτέρω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να ψηφίσει σχετικά και να εξουσιοδοτήσει την κα. Δήμαρχο για τα περαιτέρω

Η ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ


ΚΑΛΛΙΟΠΗ Κ. ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗ
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΔΗΜΟΥ Ν. ΙΩΝΙΑΣ
ΤΗΛ.: 210 2521320
ΚΑΛΛΙΟΠΗ ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗ


ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ