



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**

**Δημοτική Επιτροπή**

**Ταχ. Δ/ση: Λ. Μαραθώνος 29 & Αθ. Διάκου 01**

**Άγιος Στέφανος**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ 34<sup>η</sup> /2025**

**Της 24ης Ιουλίου 2025**

**Αριθ. Απόφασης 332/25**

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

**ΘΕΜΑ 8<sup>ον</sup>: « Λήψη απόφασης παράτασης μίσθωσης στέγασης του ΚΑΠΗ ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ »**

Στον Διόνυσο συνήλθε σήμερα **24 Ιουλίου 2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 09:00 η** Δημοτική Επιτροπή σε τακτική συνεδρίαση, η οποία πραγματοποιήθηκε **δια ζώσης στο Δημοτικό Κατάστημα (Λεωφ.Μαραθώνος 29 & Αθ.Διάκου 1 Άγιος Στέφανος) και με τηλεδιάσκεψη** κατόπιν της υπ' αριθμ. **25750/18-07-25** πρόσκλησης της Προέδρου κ. Αικατερίνης Μαϊχόσογλου, Δήμαρχου Διονύσου, που δημοσιεύθηκε και κοινοποιήθηκε όπως ορίζεται στα μέλη της, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/10 όπως ισχύει.

**Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία,**

**Παρόντων** της Προέδρου κ. Αικατερίνης Μαϊχόσογλου και των κάτωθι μελών :

κ.κ Καλαφατέλης Ιωάννης, Τσούκας Παναγιώτης, Κανακάρη Ευαγγελία(διαδικτυακά), Πέππα Αγγελική, Ουσταμπασίδης Σταύρος, Δημητριάδης Σταμάτιος, Φωτάκης Ιωάννης και Ιατρού Δέσποινα (χωρίς δικαίωμα ψήφου)

**Απόντων μελών** : κ. Κριεμάδης Στέφανος

**Παρευρίσκονται:** ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Διονύσου κ. Κωνσταντίνος Βαφειάδης, ο Αντιδήμαρχος Τεχνικών Έργων, Υποδομών & Χωροταξίας κος Αλέξανδρος Κουκάς, ο Αντιδήμαρχος Κοινωνικών Υπηρεσιών και Κοινωνικής Προστασίας κος Νικόλαος Κοκκαλάς, ο Δημοτικός σύμβουλος κος Μακρυγιάννης Κωνσταντίνος και υπηρεσιακοί παράγοντες .

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε για την τήρηση των πρακτικών η Προϊσταμένη του Τμήματος Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων κα Ροκίδα Γεωργία.

**Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, με την παρουσία οκτώ (8) μελών από συνολικά εννέα (9) μέλη και η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.**

- Ο κος Ουσταμπασίδης Σταύρος στην συζήτηση του 2<sup>ου</sup> θέματος συνδέθηκε διαδικτυακά .
- Ο κος Δημητριάδης Σταμάτιος μετά την ψήφιση του 3<sup>ου</sup> θέματος, αποχώρησε.
- Η κα Πέππα Αγγελική και ο κος Τσούκας Παναγιώτης στην συζήτηση του 10<sup>ου</sup> θέματος αποχώρησαν .

ΑΔΑ: 905ΣΟ93-8ΔΖ  
Η Πρόεδρος αναφερόμενη στο Θέμα 8<sup>ον</sup>: « *Λήψη απόφασης παράτασης μίσθωσης στεγασής του ΚΑΠΗ ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ* »  
ανέγνωσε την υπ' αριθμ. Πρωτ. **25448/17-07-25** εισήγηση της Διεύθυνσης Προσχολικής Αγωγής & Τρίτης Ηλικίας  
υπογεγραμμένη από τον Αντιδήμαρχο Κοινωνικών Υπηρεσιών & Κοινωνικής Προστασίας κο Κοκκαλά Νικόλαο, στην οποία  
αναφέρονται τα εξής:



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**  
**Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΧΟΛΙΚΗΣ ΑΓΩΓΗΣ**  
**& ΤΡΙΤΗΣ ΗΛΙΚΙΑΣ**

Αγ Στέφανος : 17 - 07- 2025

Αριθμ.πρωτ : 25448

Ταχ. Δ/ση: Κοιμ.Θεοτόκου 26-28

Άγιος Στέφανος -Ταχ. Κώδικας: 14569

Πληροφορίες : Καμακάρη Στέλλα

Τηλέφωνο:210-8141700

E-mail: estia@dionysos.gr

**Εισήγηση** : Προς την Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Διονύσου

**ΘΕΜΑ** : **Λήψη απόφασης παράτασης μίσθωσης στέγασης του ΚΑΠΗ ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ.**

Ο Αντιδήμαρχος Κοινωνικών Υπηρεσιών & Κοινωνικής Προστασίας του Δήμου Διονύσου θέτει υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής :

1. Βάσει της από 30.5.07 απόφασης του ΔΣ του Πρώην ΝΠΔΔ «Η ΕΣΤΙΑ» Δήμου Διονύσου διενεργήθηκε η από 20.6.07 σύμβαση μίσθωσης του κτιρίου που στεγάζεται το ΚΑΠΗ Κρυονερίου εμβαδού 151 τμ (όπως επεκτάθηκε από τα αρχικά 120 τμ με την από 1.12.2010 παραχώρηση) και εξαετή διάρκεια δηλ. έως 20.6.13, η οποία κατόπιν διαδοχικών παρατάσεων (: **α/για** -2- έτη με την 62/12.7.13 ΑΔΣ υπογραφέντος του με αρ. 777/31.7.13 συμφωνητικού ήτοι μέχρι την 19.6.15, με μηνιαίο μίσθωμα 738,00 €, **β/ για** -4- έτη, μέχρι 19.06.2019 με την 111/10.12.2015 ΑΔΣ υπογραφέντος του με αρ. 101/26-01-2016 συμφωνητικού, με μηνιαίο μίσθωμα 627,00€, **γ/για** -4- έτη με την 18/27.3.19 ΑΔΣ έως 19/6/23 υπογραφέντος του με α.π 476/4-6-2020 συμφωνητικού, με μηνιαίο μίσθωμα 600,00€, **δ/ με** την 29/18.07.2023 ΑΔΣ παρατάθηκε στη συνέχεια έως 19/06/2024 υπογραφέντος του με α.π. 1600/09-11-2023 συμφωνητικού , με αναπροσαρμογή του μισθώματος (σύμφωνα με τις διατάξεις άρθ.51 του Ν.5045/2023 (ΦΕΚ 136/τ. Α'/29.07.2023)στο ποσό των 618,00€ ) με την 379/2024 (ΑΔΑ: ΡΚ42Ω93-ΘΩΑ) Α.Δ.Ε αποφασίστηκε η παράταση της μίσθωσης από 20/06/2024 έως 19/06/2025 και αναπροσαρμογή του μισθώματος στο ποσό των 760,14€

2.1. Η εν λόγω μισθωτική σχέση έλαβε χώρα διεπόμενη από τις διατάξεις περί μισθώσεων ακινήτων για τη στέγαση των δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμοζομένων αναλόγως, ήτοι του Ν.3130/03 (ΦΕΚ Α',76) ή, όσον αφορά στις συμβάσεις που συνήφθησαν πριν από την έκδοση του νόμου αυτού (αρ. 29) , από το ΠΔ της 19/19.11.32 "περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών" ΦΕΚ α', 409 , οι διατάξεις του οποίου διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 34 του Εισ.Ν.Α.Κ. (Πράξη Τμήμα. ΙV 6/2004).

2.2. Με την παρ. 1 του αρ. 10 του τελευταίου αυτού Π.Δ, , όπως αντικ. από την παρ. 17α του αρ. 41 του Ν. 2648/1998 (ΦΕΚ Α', 238), ορίζεται ότι: «Στις μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών ή άλλη δημόσια χρήση

εφαρμόζονται ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την καταγγελία της σύμβασης από τον εκμισθωτή λόγω ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης του ακινήτου, οι διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30, Α'), όπως ισχύουν».

2.3. Με την παρ. 1 του άρ 5 του Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (ΦΕΚ Α', 30), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 7 του Ν. 2741/1999 (ΦΕΚ Α', 199), και εφαρμόζεται και στις υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού μισθώσεις, ορίζεται ότι: «Η μίσθωση ισχύει για 12 έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας» δηλαδή και πριν την πάροδο του ως άνω χρονικού διαστήματος (Πρ. VII Τμ. 114/07 & 228/07).

2.4. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3β και ε του αρ. 36 του π.δ 715/1979 [που αφορά τη ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΟΤΑ -ΝΠΔΔ ] το Δημόσιο (συμπεριλαμβανομένων των ΟΤΑ & των ΝΠΔΔ) ως μισθωτής μπορεί να καταγγείλει αζημίως μονομερώς τη μίσθωση εάν < μεταφέρει τη στεγαζόμενη υπηρεσία εις ακίνητο ιδιοκτησίας του> ή κατά την παρ. 3 ε' του ιδίου άρθρου αν < μεταφερθεί εις άλλο τόπο η εις το μίσθιο εγκατεστημένη υπηρεσία του ΝΠΔΔ > τα αποτελέσματα δε της καταγγελίας επέρχονται εξήντα (60) ημέρες μετά από αυτή.

2.5. Σε μισθώσεις για τη στέγαση υπηρεσιών δήμων αποκλείεται η σιωπηρή αναμίσθωση με την έννοια νέας μισθώσεως με τους ίδιους όρους και για αόριστο χρόνο. Επιτρέπεται, ωστόσο, **παράταση** της μισθώσεως που έχει συμφωνηθεί, είτε ρητώς, για ορισμένο χρόνο και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 29 του Π.Δ. της 19/19.11.1932, είτε σιωπηρώς. **Ως σιωπηρή (απλή) παράταση θεωρείται η χρησιμοποίηση του μισθίου από το δήμο μετά τη λήξη της μισθώσεως**, υπό την προϋπόθεση ότι συντρέχουν οι όροι του άρθρου 611 Α.Κ., εφ' όσον δηλαδή ο εκμισθωτής γνωρίζει την εξακολούθηση της χρήσεως και δεν εναντιώνεται σε αυτή, οπότε κατά τη διάρκεια της παρατάσεως αυτής οφείλεται το κατά το χρόνο λήξεως της μισθώσεως καταβαλλόμενο μίσθωμα (βλ. Εφ.Αθ. 6779/2000, ΕΔικΠολυκ 2002.257, Εφ.Λαρ. 534/2005, ΑρχΝ 2006. 510). [Πρ. VII Τμ. 114/2007]

2.6. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν.4242/2014 (ΦΕΚ 50/28.02.2014 τεύχος Α'), (δηλ. μετά στις 28.02.2014) διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του ΑΚ και του Π.Δ.34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 2026, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.

Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου, ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία, που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της (παρ. 1 άρθρο 13 Ν.4242/14 (ΦΕΚ 50/Α'/2014)

Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του Ν.4242/14 (δηλ. πριν τις 28.02.2014), συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η 12ετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροπ. κατά το άρθρο 13 του Ν.4242/14. (παρ. 2<sup>α</sup> άρθρο 13 Ν.4242/14 ).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4242/2014, παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη, να ρυθμίζουν τη διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης, για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν. Η τριετής διάρκεια που

προβλέπει η ρύθμιση, δε δεσμεύει τους συμβαλλόμενους εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία, είναι δυνατή η λύση στις σύμβασης και πριν από τη λήξη στις τριετούς διάρκειας. Ορίζεται, επιπλέον, ότι οι μισθωτικές συμβάσεις που συνάπτονται στο εξής, θα διέπονται από τη συμφωνία των μερών και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του Π.Δ. 34/1995, που δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικαίωμα καταγγελίας. Με τον τρόπο αυτό, δίνεται η δυνατότητα αναθέρμανσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων, αφού ελεύθερα οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίζουν την διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς τον κίνδυνο δέσμευσης του ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα που με τις ισχύουσες διατάξεις, μπορεί να φτάσει εν τοις πράγμασι και τα δεκαέξι (16) έτη. Έτσι, οι εκμισθωτές μπορούν να μισθώσουν σε ανταγωνιστικές τιμές τα ακίνητα τους, προκειμένου να μην μένουν κλειστά και ανεκμετάλλευτα, και να επανέλθουν στις φυσιολογικές τιμές όταν και η οικονομία ανακάμψει. Προκειμένου δε, να μην υπάρξει οποιοσδήποτε αιφνιδιασμός του εμπορικού κόσμου, οι υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος μισθώσεις, εξακολουθούν να διέπονται από το σήμερα ισχύον καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων των οποίων η 12ετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του 9μήνου του άρ 61 του Π.Δ.34/1995.

Λαμβάνοντας υπόψη :

Α.) το ατελέσφορο της επί μακρόν αναζήτησης άλλου χώρου λόγω ανυπαρξίας ακινήτων ελεύθερων που να καλύπτουν τις ανάγκες του ΚΑΠΗ ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ

Β.) ότι το εν λόγω μίσθιο καλύπτει αξιοπρεπώς τις χρηστικές ανάγκες του σκοπού του, κρίνεται επιβεβλημένο και συντρέχει νόμιμη περίπτωση παράτασης της μίσθωσης για ένα (1) έτος σύμφωνα και με τις προαναφερόμενες διατάξεις του νόμου ήτοι έως 19/06/2026, με το ρητό δικαίωμα της μονομερούς καταγγελίας αζημίως της μίσθωσης από τον Δήμο οποιαδήποτε στιγμή πριν τη λήξη της.

Σημειώνεται πως για την αναφορά στις ισχύουσες διατάξεις υπήρξε η αρωγή της νομικής υπηρεσίας του Δήμου.

**Κατόπιν τούτων η Δημοτική Επιτροπή καλείται να αποφασίσει:**

1. Την παράταση της μίσθωσης του ακινήτου που στεγάζει το ΚΑΠΗ Κρυονερίου από **20/06/2025** έως **19/06/2026** με το ρητό δικαίωμα της μονομερούς καταγγελίας της μίσθωσης από τον Δήμο οποιαδήποτε στιγμή πριν τη λήξη της αλλά και σε οποιοδήποτε χρόνο και σε κάθε περίπτωση αζημίως, και κατά τα λοιπά με ισχύ των όρων της αρχικής σύμβασης και διατήρηση του μισθώματος στο ποσό των **760,14€** μηνιαίως .
2. Την εξουσιοδότηση προς την Δήμαρχο για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού.

Η Δημοτική Επιτροπή καλείται να αποφασίσει σχετικά , ενώ σημειώνεται πως για την αναφορά στις ισχύουσες διατάξεις υπήρξε η αρωγή της νομικής υπηρεσίας του Δήμου.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
 ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
 & ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ  
 ΚΟΚΚΑΛΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ



Μετά από τη διαλογική συζήτηση που ακολούθησε και έχει καταγραφεί στα πρακτικά, η Πρόεδρος κάλεσε το σώμα να προβεί στην ψήφιση του εν λόγω θέματος.

---

**Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη:**

- Την υπ' αριθμ. Πρωτ. **25448/17-07-25** εισήγηση της Διεύθυνσης Προσχολικής Αγωγής & Τρίτης Ηλικίας με τα σχετικά έγγραφα.
- Τις διατάξεις του Ν.3463/06 όπως ισχύει.
- Τις διατάξεις του Ν.3852/10 όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5056/23
- Τις τοποθετήσεις της Δημοτικής Επιτροπής.

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

- **Εγκρίνει** την παράταση της μίσθωσης του ακινήτου που στεγάζει το ΚΑΠΗ Κρυονερίου από **20/06/2025** έως **19/06/2026** με το ρητό δικαίωμα της μονομερούς καταγγελίας της μίσθωσης από τον Δήμο οποιαδήποτε στιγμή πριν τη λήξη της αλλά και σε οποιοδήποτε χρόνο και σε κάθε περίπτωση αζημίως, και κατά τα λοιπά με ισχύ των όρων της αρχικής σύμβασης και διατήρηση του μισθώματος στο ποσό των **760,14€** μηνιαίως .
- **Εξουσιοδοτεί** την Δήμαρχο για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού.

Κατά της παραπάνω απόφασης χωρεί άσκηση αίτησης θεραπείας σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 227 του ν. 3852/2010 (Α' 87). Επιπλέον, κατά της παραπάνω απόφασης χωρεί και άσκηση ειδικής διοικητικής προσφυγής για λόγους νομιμότητας σύμφωνα με το άρθρο 227 του ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 118 του ν. 4555/2018 (Α'133) μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της ή αφότου έλαβε πλήρη γνώση αυτής.

(Σε περίπτωση που η απόφαση είναι κανονιστικού περιεχομένου, η προθεσμία των δεκαπέντε (15) ημερών άρχεται από την δημοσίευση της ή την ανάρτηση της στο διαδίκτυο).

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Μαϊχόσογλου Αικατερίνη**

Σχέδιο

Φάκελος Αποφάσεων Δημοτικής Επιτροπής.

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Δημάρχου - Γενικό Γραμματέα - Διεύθυνση Προσχολικής Αγωγής & Τρίτης Ηλικίας