



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΑΛΕΩ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Από το πρακτικό της αριθμ. 16/2023
Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου**

Αριθμ. Απόφασης 142 / 2023

ΘΕΜΑ: Παράταση ή μη, μίσθωσης του Δημοτικού Αναψυκτήριου με την επωνυμία «Αλέα», το οποίο βρίσκεται στο χώρο του Άλσους Αιγάλεω (Μπαρουτάδικο) επί των οδών, Ιερά οδός και Δαρδανελίων

Το Δημοτικό Συμβούλιο Αιγάλεω συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση σήμερα, **ημέρα Τρίτη 27 Ιουνίου 2023** και ώρα **20:30**, κατόπιν της έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου Δημοτικού Συμβουλίου, με αριθμ. πρωτ. **35301/23-6-2023**, η οποία επιδόθηκε στα μέλη και στον κ. Δήμαρχο, σύμφωνα με τον ν.3852/2010, άρθρο 67 παρ.1 & 4, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Ακολούθως, διαπιστώθηκε από τον Πρόεδρο η νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο σαράντα ενός (41) μελών, είναι παρόντα τα τριάντα πέντε (35), όπως παρακάτω καθώς και ο Δήμαρχος κ. Γκίκας Ιωάννης.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1) Αβραμίδου-Καραγιάννη Μαρία, 3) Αγγελάκη Σοφία, 4) Αρβανίτης Χρήστος, 5) Ασημακόπουλος Νικόλαος, 6) Βαϊνάς Παντελής, 7) Βασιλειάδης Στυλιανός, 8) Βασιλοπούλου Θεοδώρα, 9) Βελλιανίτη Ανδρονίκη, 10) Βλάχου Ζωή, 11) Βούλγαρης Βασίλειος, 13) Γονιδάκης Δημήτριος, 14) Δάγκα Παρασκευή, 16) Δημομελέτης Ιωάννης, 17) Ευαγγελάτος Σπυρίδων, 18) Ζαχαροπούλου – Γιαννουλάτου Χρυσούλα, 19) Καλοχωρίδης Παναγιώτης, 20) Κάντζος Ιωάννης (Πρόεδρος), 21) Καραχάλιος Γεώργιος, 22) Καρυπίδης Ηλίας, 24) Κοσμίδης Γεώργιος, 25) Κουτούλιας Ιωάννης, 26) Μανδραφλής Παναγιώτης, 27) Μάνδρος Ηλίας, 28) Μερκουράκη –Νικολούδη Παναγιώτα, 29) Μπίρμπας Δημήτριος, 30) Μπογράκος Δημήτριος, 32) Ξεζωνάκης Χαρίλαος, 33) Σάμιος Ιωάννης, 34) Σάμιος Κων/νος, 36) Σκλαβούνος Λάμπρος, 37) Τόλης Γεώργιος, 38) Φίλης Κων/νος (Αντιπρόεδρος), 39) Χριστόγλου Γιαννούλα, 40) Χρυσούλας Φώτιος, 41) Ψωμιάδη Ζωή

ΑΠΟΝΤΕΣ

1) Αγαπητός Κων/νος (δικαιολογημένος), 2) Γεωργούλη Θωμαίς (δικαιολογημένη), 3) Δασκαλάκη Άννα, 4) Κατωπόδης Παναγιώτης (δικαιολογημένος), 5) Νικητάκης Νικόλαος, 6) Σαντζαρίδης Παναγιώτης

ΠΡΟΣΗΛΘΑΝ / ΑΠΟΧΩΡΗΣΑΝ

Στο 6^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος του Δ.Σ. θέτει υπόψη του Σώματος το αριθμ. πρωτ. 34686/21-6-2023 έγγραφο του κ. Δημάρχου, το οποίο έχει ως εξής:

Κύριε Πρόεδρε, σας διαβιβάζω:

1.Την αριθμ. πρωτ. 12924 / 09-03-2023 αίτηση του Ισηγόνη Γεωργίου του Νικολάου, μισθωτή του Δημοτικού Αναψυκτηρίου με την επωνυμία «Αλέα» το οποίο βρίσκεται στο χώρο του Άλσους

Αιγάλεω (Μπαρουτάδικο), **επί των οδών, Ιερά οδός και Δαρδανελίων**, με την οποία αιτείται την παράταση της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης που έχει ημερομηνία λήξης 15-01-2024 για **12 επιπλέον έτη** ήτοι έως τις 15-01-2036, δηλώνοντας την πρόθεσή του να προβεί με αποκλειστικά δικές του δαπάνες σε εργασίες ανακαίνισης του χώρου με στόχο την αναβάθμιση αυτού, επισυνάπτοντας στην προαναφερόμενη αίτηση, έγγραφο με τίτλο **«ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΛΑΝΟ»** υπογεγραμμένο από τον πολιτικό μηχανικό Γεώργιο Δ. Παναγουλέα στο οποίο αναφέρεται το συνολικό κόστος της επένδυσης ύψους 325.000,00 € και το ενδεικτικό κόστος των επιμέρους εργασιών.

2. Την αριθμ. πρωτ. **18303 / 31-03-2023** «ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» της εταιρείας «Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. -ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» την οποία κατέθεσε στο Δήμο στις 31-03-2023 ο μισθωτής ως εντολέας αυτής, σύμφωνα με την οποία το αγοραίο μίσθωμα του εν θέματι μισθίου εκτιμάται στο ποσό των επτά χιλιάδων ευρώ μηνιαίως (€ 7.000 / ΜΗΝΑ)

3.Την από **20/04/2023 γνωμοδότηση του νομικού συμβούλου του Δήμου κ. Χάρτζη Νικολάου**, με την οποία δύναται να παραταθεί συμβατικώς η υπό κρίση μίσθωση για 12 ακόμη έτη , ήτοι από 16/01/2024 έως 15/01/2036, με μίσθωμα 10.703,70 ευρώ πλέον των συμφωνηθέντων κατ' έτος προσαυξήσεων, υπό τον όρο πραγματοποιήσεως του υποβληθέντος επιχειρηματικού σχεδίου και παραμονής όλων των προβλεπομένων βελτιώσεων εις όφελος του μισθίου μετά τη λήξη της μισθώσεως, ώστε η ανωτέρω παράταση να καθίσταται επωφελής για το Δήμο.

4.Το αριθμ. πρωτ. **24.444/5-5-2023 έγγραφο μας**, με το οποίο ζητείται από το μισθωτή να καταθέσει νέο αναλυτικό επενδυτικό πλάνο, στο οποίο να αναφέρονται ανά εργασία οι ποσότητες, η τιμή μονάδας, οι τεχνικές προδιαγραφές των υλικών, το κόστος εργασίας καθώς και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης.

5.Το αριθμ. πρωτ. **27332/18-5-2023** νέο επενδυτικό πλάνο του μισθωτή ,με τις αιτούμενες προσθήκες

6.Το αριθμ. πρωτ. **ΥΣ 319/18-5-2023** υπηρεσιακό σημείωμα προς τη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών, περί έγκρισης του επενδυτικού πλάνου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011 όπως ισχύει σήμερα .

7.Το αριθμ. πρωτ. **31.999/9-6-2023** τελικό επενδυτικό πλάνο του κ. Ισηγόνη

8.Την αριθμ.πρωτ.**ΥΣ 401/9-6-2023** γνωμοδότηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών, σύμφωνα με την οποία γνωμοδοτεί θετικά ως προς το από 9-6-2023 επενδυτικό πλάνο με τη σημείωση ότι εκτός από την ανακαίνιση του κτηρίου και του υπαίθριου χώρου , θα παραμείνουν στην ιδιοκτησία του Δήμου ο πάγιος εξοπλισμός του υπογείου (ψυγεία κλπ) και το σύνολο των τραπεζοκαθισμάτων εσωτερικού και εξωτερικού χώρου καθώς και ότι η έκδοση των απαραίτητων οικοδομικών αδειών και η ανανέωση του πιστοποιητικού πυρασφάλειας θα βαρύνουν το μισθωτή .

Επιπλέον σας θέτω υπόψη:

- Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Π.Δ. 34 / 95 (ΦΕΚ 30 / 1995 τεύχος Α'), όπως ισχύει, σύμφωνα με τις οποίες « *στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για επιχειρήσεις σε αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύονται από το παρόν.*».

- Τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 12 και 13 του Ν. 4013/2011, όπως ισχύουν σήμερα και συγκεκριμένα:

12. Μισθώσεις ακινήτων, υφιστάμενες αλλά και όσες συναφθούν μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, που υπάγονται στο π.δ. **34/1995** (Α' 30) και αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, ν.π.δ.δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, πλην της Ε.Τ.Α.Δ., συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, **εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου, που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα**

(12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση.

Εφόσον το τελικό κόστος του επιχειρηματικού πλάνου του πρώτου εδαφίου, όπως πιστοποιείται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, υπερβεί κατά πενήντα τοις εκατό (50%) τον αρχικό προϋπολογισμό, με τη συνδρομή και των λοιπών προϋποθέσεων της παρούσας, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης υπέρ του μισθωτή του συγκεκριμένου μισθίου, προκειμένου να του παρασχεθεί η δυνατότητα κατάθεσης ισόποσης προσφοράς προς οιονδήποτε τρίτο πλειοδότη, υπερθεματιστή ή υποψήφιο αγοραστή πλειοδοτικού διαγωνισμού, τον οποίο ήθελε τυχόν διενεργήσει ο εκμισθωτής για την αγοραπωλησία του μισθωμένου ακινήτου. Η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου καθίσταται γνωστή προς τους τρίτους συμμετέχοντες στη διαδικασία με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο.».

13. Για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, **προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο.**

Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλώ όπως αποφασίσετε, για την παράταση ή μη της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης του Δημοτικού Αναψυκτήριου με την επωνυμία «Αλέα» το οποίο βρίσκεται στο χώρο του Άλσους Αιγιάλεω (Μπαρουτάδικο) **επί των οδών, Ιερά οδός και Δαρδανελίων**, με μισθωτή τον **Ισηγόνη Γεώργιο του Νικολάου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 12 & 13 του Ν. 4013/2011, όπως ισχύει σήμερα, δεδομένου ότι:

α) Στις **16-01-2012** υπεγράφη μεταξύ του **Ισηγόνη Γεωργίου του Νικολάου** ως μισθωτής και του Δήμου Αιγιάλεω ως εκμισθωτής, το αριθμ. πρωτ. **2142 / 16-01-2012** συμφωνητικό μίσθωσης για παραχώρηση δικαιώματος εκμετάλλευσης του Δημοτικού Αναψυκτηρίου με την επωνυμία «Αλέα» με μηνιαίο μίσθωμα **11.000€**. Το μηνιαίο μίσθωμα προσαυξάνεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το **75%** της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή όπως αυτή θα ορίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. (ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ) του ποσοστού αναπροσαρμογής υπολογιζόμενου επί του εκάστοτε διαμορφωθέντος μηνιαίου μισθώματος του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού έτους. Η υπογραφή του προαναφερόμενου συμφωνητικού μίσθωσης έγινε κατόπιν προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας στην οποία ο μισθωτής πλειοδότησε. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε στα **δώδεκα (12) έτη**, αρχόμενης από την ημερομηνία υπογραφής **16-01-2012** και με ημερομηνία λήξης **15-01-2024**, με δυνατότητα παράτασης, «...για άλλα 4 έτη μέχρι συμπλήρωσεως 16ετίας με μονομερή δήλωσή του πλειοδότη μισθωτή.».

β)Στις 15-01-2024 συμπληρώνονται 12 συνεχόμενα έτη χρήσης του μισθίου.

γ) Ο μισθωτής έχει καταβάλει στο Δήμο τα μισθώματα (ποσό μισθώματος 10.703,70€ / μήνα συν χαρτόσημο και χαρτόσημο Ο.Γ.Α. 385,33€, σύνολο 11089,03€) μέχρι και το Μάιο του έτους 2023.

Εφόσον αποφασιστεί η παράταση, να οριστεί:

α) Η **χρονική διάρκεια** αυτής και

β) Το **μηνιαίο μίσθωμα** (σήμερα ο μισθωτής καταβάλει ποσό μισθώματος **10.703,70€ / μήνα** συν χαρτόσημο και χαρτόσημο Ο.Γ.Α. 385,33€, σύνολο 11089,03€) με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος, κατά ποσοστό ίσο με το **75%** της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή όπως αυτή θα ορίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. (ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ).

γ) Η **έγκριση του τελικού επενδυτικού** επιχειρησιακού πλάνου, συνολικού ποσού 325.000,00 € , με τη σημείωση ότι εκτός από την ανακαίνιση του κτηρίου και του υπαίθριου χώρου , θα

παραμένουν στην ιδιοκτησία του Δήμου ο πάγιος εξοπλισμός του υπογείου (ψυγεία κλπ) και το σύνολο των τραπεζοκαθισμάτων εσωτερικού και εξωτερικού χώρου καθώς και ότι η έκδοση των απαραίτητων οικοδομικών αδειών και η ανανέωση του πιστοποιητικού πυρασφάλειας θα βαρύνουν το μισθωτή.

δ) Το **χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης** των εργασιών ανακαίνισης μέχρι **31/12/2025**.

ε) Η ανακαίνιση – επένδυση να πραγματοποιηθεί υπό της **επίβλεψη της Τεχνικής Υπηρεσίας**

στ) Να **εξουσιοδοτηθεί ο κ. Δήμαρχος** για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης παράτασης της μισθώσεως.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος καλεί τα μέλη του Δ.Σ. να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού άκουσε την εισήγηση, μελέτησε τα δικαιολογητικά του θέματος και έλαβε υπόψη τις σχετικές διατάξεις, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

α) Εγκρίνει την παράταση μίσθωσης του Δημοτικού Αναψυκτήριου με την επωνυμία «Αλέα» το οποίο βρίσκεται στο χώρο του Άλσους Αιγάλεω (Μπαρουτάδικο) επί της Ιεράς Οδού και της οδού Δαρδανελίων, στον Γ.Ισηγόνη για δώδεκα (12) έτη, από 16/1/2024 έως 15/1/2036.

β) Ορίζει το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 10.703,70€ / μήνα συν χαρτόσημο και χαρτόσημο Ο.Γ.Α. 385,33€, σύνολο 11089,03€ (σημερινό καταβαλλόμενο μίσθωμα), με ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος, κατά ποσοστό ίσο με το 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή όπως αυτή θα ορίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. (ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ).

γ) Εγκρίνει το τελικό επενδυτικό επιχειρησιακό πλάνο, συνολικού ποσού 325.000,00€, με τη σημείωση ότι εκτός από την ανακαίνιση του κτηρίου και του υπαίθριου χώρου, θα παραμένουν στην ιδιοκτησία του Δήμου ο πάγιος εξοπλισμός του υπογείου (ψυγεία κλπ) και το σύνολο των τραπεζοκαθισμάτων εσωτερικού και εξωτερικού χώρου καθώς και ότι η έκδοση των απαραίτητων οικοδομικών αδειών και η ανανέωση του πιστοποιητικού πυρασφάλειας θα βαρύνουν το μισθωτή.

δ) Ορίζει το **χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης** των εργασιών ανακαίνισης μέχρι **31/12/2025**.

ε) Ορίζει η ανακαίνιση – επένδυση να πραγματοποιηθεί υπό την επίβλεψη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Αιγάλεω.

στ) Εξουσιοδοτεί τον κ. Δήμαρχο για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης - παράτασης της μισθώσεως.

Μειοψήφησαν οι δημοτικοί σύμβουλοι των παρατάξεων «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ» (Δάγκα Π., Βασιλοπούλου Θ., Βούλγαρης Β.), «ΑΛΛΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΑΙΓΑΛΕΩ» (Σάμιος Κ., Σάμιος Γ), διότι διαφωνούν με την παραχώρηση δημοτικού χώρου σε ιδιώτη, καθώς και η δημοτική σύμβουλος της παράταξης «ΑΙΓΑΛΕΩ ΝΕΑ ΕΠΟΧΗ» κ. Αβραμίδου-Καραγιάννη Μαρία που πρότεινε την τετραετή παράταση και μετά εκ νέου δημοπρασία.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΝΤΖΟΣ

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΔΟΝΤΑΣ