



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Δ/ση: Λ. Συγγρού 15 – 17

Τ.Κ.: 117 43 Αθήνα

Τηλ.: **213 20 63 776**

213 20 63 538

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Συνεδρίαση 04^η

Απόφαση υπ' αριθ. 85/2017

Στην Αθήνα, σήμερα στις **18-01-2017**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **11.30π.μ.**, στο Κατάστημα της Περιφέρειας Αττικής, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η **Οικονομική Επιτροπή**, ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ. οικ. **7416** πρόσκληση του Προέδρου της που κοινοποιήθηκε νόμιμα στα μέλη της, στις **13-01-2017**.

Θέμα 1^ο

Λήψη απόφασης για την καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων για το ακίνητο επί της Λ. Μεσογείων 448 στην Αγία Παρασκευή, κατ' εφαρμογή του Ν.4447/23-12-2016, ύστερα από διαπραγμάτευση.

Παρόντες:

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, κος Καραμάνος Χρήστος και

Τα τακτικά μέλη της Οικονομικής Επιτροπής κ.κ.:

- Στεργίου Ιωάννα
- Τζίβα Αιμιλία
- Μπαλάφας Γεώργιος
- Δημάκος Δημήτρης
- Αλεξίου Αθανάσιος
- Καραμπέλας Κωνσταντίνος

Τα αναπληρωματικά μέλη:

- Λεβέντη Αγγελική

Απόντες:

Τα τακτικά μέλη της Οικονομικής Επιτροπής κ.κ.:

- Σαπουνά Αγγελική
- Μοίρας Ιωάννης
- Μπαλού Αλεξάνδρα
- Κορομάντζος Βασίλειος

Χρέη Γραμματέα της Οικονομικής Επιτροπής εκτελεί η υπάλληλος της Περιφέρειας κα Ντόβα Μαρία.

Στην συνεδρίαση παρευρίσκονται οι ιδιοκτήτες του εν λόγω κτιρίου.



Αφού διαπιστώθηκε απαρτία, ο πρόεδρος της Επιτροπής κ. Καραμάνος ενημερώνει τα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής για την από 17-01-2017 εισήγηση της Δ/σης Διοικητικών Υπηρεσιών – Τμήμα Περιουσίας στην οποία αναφέρονται τα εξής:

Η υπηρεσία θέτει υπόψη της Οικονομικής Επιτροπής τα ακόλουθα:

- Στις 07-01-2005 και ύστερα από την αρ. πρωτ. 11465/15-03-2004 Διακήρυξη Μειοδοτικής Δημοπρασίας Μίσθωσης Ακινήτου για την στέγαση της Δ/σης Κοινωνικής Πρόνοιας και της Δ/σης Υγείας του Ανατολικού Τομέα της τέως Νομαρχίας Αθηνών, υπεγράφη Μισθωτήριο Συμβόλαιο για το ακίνητο επί της **Λ. Μεσογείων 448 στην Αγία Παρασκευή** μεταξύ του Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών-Πειραιώς, Νομαρχία Αθηνών, από την μία πλευρά και των Ιδιοκτητών Παναγιώτη Ζηλάκου, Ηλία Ζηλάκου και Μιχαήλ Ζηλάκου, από την άλλη. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για χρονικό διάστημα εννέα (9) ετών, αρχής γενομένης από της υπογραφής του πρωτοκόλλου παράδοσης –

παραλαβής από την αρμόδια επιτροπή, ήτοι 6^η-5-2005 και η μίσθωση αφορούσε τρία ισόγεια καταστήματα συνολικής επιφάνειας 1.430 τ.μ και μια υπόγεια αποθήκη 231,40 τ.μ..

- Το **μηνιαίο μίσθωμα** βάσει της αρχικής σύμβασης συμφωνήθηκε και ορίστηκε στο ποσό των τριάντα εννέα χιλιάδων ευρώ (39.000€). Με την από 1-12-2010 Τροποποίηση Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης, το μηνιαίο μίσθωμα ανήλθε στο ποσό των 37.550€, αρχής γενομένης από 1-10-2010, το οποίο δυνάμει του Ν.4002/2011 και του Ν.4081/2012, ανέρχεται από 1-10-2012 μέχρι και σήμερα στο ποσό των 25.196,43€.
- Η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης του ακινήτου **έληξε στις 05-05-2014**
- Με την υπ' αριθμ. 109/17-10-2005 απόφαση της Ν.Ε. αποφασίσθηκε η μίσθωση ακινήτου με τη διαδικασία της απ' ευθείας μίσθωσης, μετά από άγονες διαδικασίες δημοπρασίας (46843/2002 και 34685/2003 Διακηρύξεις), δίνοντας εντολή στην επιτροπή να επισκεφθεί και να γνωμοδοτήσει για την καταλληλότητα του ακινήτου ιδιοκτησίας των εταιρειών «ΚΡΙΚΟΝ Α.Ε.» και «ΓΕΟΚΑΡ Α.Ε.»
- Στις 21-12-2005 και ύστερα από την κατακυρωτική 136/22-11-2005 απόφαση της Ν.Ε. της απ' ευθείας ανάθεσης για την στέγαση της Δ/σης Μεταφορών του Ανατολικού Τομέα της τέως Νομαρχίας Αθηνών, υπεγράφη Μισθωτήριο Συμβόλαιο για το ακίνητο επί της **Λ. Μεσογείων 448 στην Αγία Παρασκευή** μεταξύ του Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών-Πειραιώς, Νομαρχία Αθηνών, από την μία πλευρά και των Ιδιοκτητριών Εταιρειών «ΚΡΙΚΟΝ ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» και «ΓΕΟΚΑΡ ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.», από την άλλη. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για χρονικό διάστημα εννέα (9) ετών, αρχής γενομένης από της υπογραφής του πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής από την αρμόδια επιτροπή, ήτοι 16^η-3-2006 και η μίσθωση αφορούσε χώρους 1^{ου} και 2^{ου} ορόφου επιφάνειας 750τ.μ., έκαστου και Β' υπόγειο 1.000 τ.μ.
- Το **μηνιαίο μίσθωμα** βάσει της αρχικής σύμβασης συμφωνήθηκε και ορίστηκε στο ποσό των σαράντα πέντε χιλιάδων ευρώ (45.000€). Με την από 1-12-2010 Τροποποίηση Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης, το μηνιαίο μίσθωμα ανήλθε στο ποσό των 44.162€, αρχής γενομένης από 1-10-2010, το οποίο δυνάμει του Ν.4002/2011 και του Ν.4081/2012, ανέρχεται από 1-10-2012 μέχρι και σήμερα στο ποσό των 29.741,10€.
- Η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης του ακινήτου **έληξε στις 15-03-2015.**
- Στις 2-11-2006 και ύστερα από την αριθ. 99/17-07-2006 απόφαση της Ν.Ε. για επέκταση της από 07-01-2005 κύριας σύμβασης μίσθωσης ακινήτου για την κάλυψη αναγκών των ήδη εγκατεστημένων υπηρεσιών της τ. Νομαρχίας Αθηνών, υπεγράφη Μισθωτήριο Συμβόλαιο για το ακίνητο επί της **Λ. Μεσογείων 448 στην Αγία Παρασκευή** μεταξύ του Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών-Πειραιώς, Νομαρχία Αθηνών, από την μία πλευρά και της Ιδιοκτήτριας Εταιρείας «ΕΝΜΑΡ ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», από την άλλη. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για χρονικό διάστημα εννέα (9) ετών, αρχής γενομένης από της υπογραφής του πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής από την αρμόδια επιτροπή, ήτοι 14^η-11-2006 και η μίσθωση αφορούσε χώρους 3^{ου} ορόφου επιφάνειας 750τ.μ. και υπόγειο χώρο 500 τ.μ.
- Το **μηνιαίο μίσθωμα** βάσει της αρχικής σύμβασης συμφωνήθηκε και ορίστηκε στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (25.000€). Με την από 1-12-2010 Τροποποίηση Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης, το μηνιαίο μίσθωμα ανήλθε στο ποσό των 23.658€, αρχής γενομένης από 1-10-2010, το οποίο δυνάμει του Ν.4002/2011 και του Ν.4081/2012, ανέρχεται από 1-10-2012 μέχρι και σήμερα στο ποσό των 16.072,02€.
- Η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης του ακινήτου **έληξε στις 05-05-2014**, ημερομηνία λήξης της από 07-01-2005 κύριας σύμβασης.
- Εν αναμονή του νέου πολιτικού σχεδιασμού για τη στέγαση των υπηρεσιών της Περιφέρειας και δεδομένης της χρονοβόρας διαδικασίας που απαιτείται για τη διενέργεια και ολοκλήρωση του διαγωνισμού μίσθωσης ακινήτου, η Υπηρεσία, κατά πάγια τακτική, έκανε χρήση της σιωπηρής παράτασης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 611 του Αστικού Κώδικα αλλά και στην υπ' αριθ. 2021/8-5-2008 γνωμοδότηση της Νομικής μας Υπηρεσίας.
- Παράλληλα, για τη μεταστέγαση των Υπηρεσιών της Π.Ε. Βόρειου Τομέα Αθηνών, μεταξύ των οποίων και των υπόψη Υπηρεσιών, δημοσιεύθηκε διαγωνισμός στις 13-10-2015, ο οποίος όμως απέβη άγονος. Δεύτερος Διαγωνισμός βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη από τις 20-09-2016, όποτε και δημοσιεύθηκε η με αρ. 169932 Διακήρυξη μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση Υπηρεσιών της Π.Ε. Βόρειου Τομέα Αθηνών.

- Στις 27-06-2016 η Νομική Υπηρεσία μας διαβίβασε την από 16-6-2016 Αγωγή των Παναγιώτη Ζηλάκου, Ηλία Ζηλάκου και Μιχαήλ Ζηλάκου κατά της Περιφέρειας Αττικής με την οποία οι ενάγοντες ζητούν: i) να υποχρεωθεί η Περιφέρεια να καταβάλει τα μηνιαία μισθώματα για τις επίδικες διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες από 1^η Ιουλίου 2014 έως 30 Ιουνίου 2016, νομιμοτόκως από την ημέρα που κάθε μηνιαίο μίσθωμα έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και μέχρι την ολοσχερή εξόφληση των ποσών αυτών, ήτοι 604.714,08€ και ii) να καταδικασθεί η Περιφέρεια στη συνολική δικαστική τους δαπάνη, μαζί με την αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου τους.
- Στις 17-11-2016 η Νομική Υπηρεσία μας διαβίβασε την από 1-11-2016 Αγωγή των «ΚΡΙΚΟΝ ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» και «ΓΕΟΚΑΡ ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» κατά της Περιφέρειας Αττικής με την οποία οι ενάγοντες ζητούν: i) να υποχρεωθεί η Περιφέρεια να καταβάλει για εκάστη των εταιρειών το ποσό των 282.539,50€ (ήτοι συνολικά 565.079,00€) για το χρονικό διάστημα από 1^η Απριλίου 2015 έως 31^η Οκτωβρίου 2016, νομιμοτόκως και ii) να καταδικασθεί η Περιφέρεια στα εν γένει δικαστικά τους έξοδα και την αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου τους.
- Στις 17-11-2016 η Νομική Υπηρεσία μας διαβίβασε την από 7-11-2016 Αγωγή της «ΕΝΜΑΡ ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά της Περιφέρειας Αττικής με την οποία οι ενάγοντες ζητούν: i) να υποχρεωθεί η Περιφέρεια να καταβάλει το συνολικό ποσό των 450.016 € για το χρονικό διάστημα από 1^η Ιουλίου 2014 έως 31^η Οκτωβρίου 2016, με το νόμιμο τόκο και ii) να καταδικασθεί η Περιφέρεια στα εν γένει δικαστικά τους έξοδα και την αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου τους.
- Σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 30 παρ. 1 του νέου Ν. 4447/23-12-2016** «Θεωρείται νόμιμη η καταβολή των μισθωμάτων για τα ακίνητα που χρησιμοποιούν οι Περιφέρειες για στέγαση των υπηρεσιών τους ή κάλυψη λειτουργικών τους αναγκών, για τα οποία, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, δεν έχει παραταθεί η σύμβαση μίσθωσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 21 του π.δ. 242/1996(Α'179). Η πληρωμή των μισθωμάτων αυτών, από την ημερομηνία λήξης της σύμβασης, γίνεται ύστερα από βεβαίωση του Περιφερειάρχη περί συνέχισης της χρήσης του ακινήτου από την Περιφέρεια. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα, το οποίο προκύπτει μετά από διαπραγματεύση μεταξύ της Οικονομικής Επιτροπής της οικείας Περιφέρειας και των εκμισθωτών, και το οποίο δεν μπορεί να είναι υψηλότερο από το τελευταίο καταβληθέν μίσθωμα της σύμβασης που έληξε». Επίσης, στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι «οι Περιφέρειες υποχρεούνται μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου να ξεκινήσουν τις διαγωνιστικές διαδικασίες μίσθωσης κτιρίων για όσα ακίνητα έχει λήξει η σύμβαση μίσθωσης και δεν έχει ξεκινήσει διαγωνιστική διαδικασία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 242/1996».
- Σύμφωνα με τα τηρούμενα στοιχεία της Δ/σης Οικονομικών Π.Ε. Βόρειου Τομέα (αρ. πρωτ. 247525/9-1-2017) τα οφειλόμενα μισθώματα για το ακίνητο **Λ. Μεσογείων 448 στην Αγία Παρασκευή** είναι τα κάτωθι:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΟΦΕΙΛΗΣ	ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 448 - ΑΓ.ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ (ισόγειο και υπόγειο) 1.660 τ.μ.	ΑΦΟΙ ΖΗΛΑΚΟΥ	25.196,43€	Από 1/7/2014 έως 31/12/2016	755.892,80 €
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 448 - ΑΓ.ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ (1 ^{ος} , 2 ^{ος} όροφος και αύλειος) 2.500τ.μ.	ΚΡΙΚΟΝ Α.Ε & ΓΕΟΚΑΡ Α.Ε.	29.741,10€	Από 16/3/2014 έως 31/12/2016	640.425,02€

ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 448 - ΑΓ.ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ (3 ^{ος} όροφος και β' υπόγειο) 1.250τ.μ.	ENMAP A.E.	16.072,02€	Από 1/7/2014 έως 31/12/2016	482.160,60€
--	------------	------------	--------------------------------	-------------

Κατόπιν των ανωτέρω,

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ:

Τη συζήτηση της υπόθεσης προς επίλυση του θέματος καθώς και **την διαπραγμάτευση** με τους παραπάνω εκμισθωτές, η οποίοι κλήθηκαν να παρευρίσκονται στη σημερινή συνεδρίαση, **κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 30 του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ/Α'241/23-12-2016)**, δια των νομίμων εκπροσώπων τους:

α) για τον καθορισμό του ποσού που θα καταβάλλει (μηνιαίως) η Περιφέρεια ως αποζημίωση χρήσης, για τους χώρους (ισόγειο, υπόγειο, 3^{ος} όροφος και β' υπόγειο) του ακίνητου επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας ΑΦΩΝ ΖΗΛΑΚΟΥ και ENMAP A.E., στην Αγία Παρασκευή για το διάστημα από 1-7-2014 μέχρι και την εκκένωση - παράδοσή τους σ' αυτούς.

β) για τον καθορισμό του ποσού που θα καταβάλλει (μηνιαίως) η Περιφέρεια ως αποζημίωση χρήσης, για τους χώρους του ακίνητου (1^{ος} και 2^{ος} όροφος) επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας ΚΡΙΚΟΝ Α.Ε & ΓΕΟΚΑΡ Α.Ε., στην Αγία Παρασκευή για το διάστημα από 16-3-2015, μέχρι και την εκκένωση - παράδοσή τους σ' αυτούς και

Μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών της
η Οικονομική Επιτροπή

προβαίνει σε διαπραγμάτευση με τους παρευρισκόμενους ιδιοκτήτες του κτιρίου επί της Λ. Μεσογείων 448 στην Αγία Παρασκευή, κατ' εφαρμογή του Ν.4447/23-12-2016, για:

α) τον καθορισμό του ποσού που θα καταβάλλει (μηνιαίως) η Περιφέρεια ως αποζημίωση χρήσης, για τους χώρους (ισόγειο, υπόγειο, 3^{ος} όροφος και β' υπόγειο) του ακίνητου επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας ΑΦΩΝ ΖΗΛΑΚΟΥ και ENMAP A.E., στην Αγία Παρασκευή για το διάστημα από 1-7-2014 μέχρι και την εκκένωση - παράδοσή τους σ' αυτούς.

β) τον καθορισμό του ποσού που θα καταβάλλει (μηνιαίως) η Περιφέρεια ως αποζημίωση χρήσης, για τους χώρους του ακίνητου (1^{ος} και 2^{ος} όροφος) επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας ΚΡΙΚΟΝ Α.Ε & ΓΕΟΚΑΡ Α.Ε., στην Αγία Παρασκευή για το διάστημα από 16-3-2015, μέχρι και την εκκένωση - παράδοσή τους σ' αυτούς

γ) τους αριθμητικούς υπολογισμούς και τα δεδομένα που αναφέρονται στην εισήγηση

στη συνέχεια
κατά πλειοψηφία αποφασίζει

- α) Την καταβολή, κατ' εφαρμογή του άρθρου 30 παρ. 1 του νέου Ν. 4447/23-12-2016, των οφειλόμενων μισθωμάτων με βάση τη δικαστική απόφαση για την αποζημίωση χρήσης για τους χώρους (ισόγειο και υπόγειο) του ακίνητου επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας ΑΦΩΝ ΖΗΛΑΚΟΥ, στην Αγία Παρασκευή, για το διάστημα από 1-7-2014 έως 30-06-2016,
β) Ορίζει, έπειτα από διαπραγμάτευση, το ποσό των **20.000€** μηνιαίως για το χρονικό διάστημα από 01-07-2016 και μέχρι και παράδοσή τους σ' αυτούς από την Περιφέρεια Αττικής.
- Κατ' εφαρμογή του άρθρου 30 παρ. 1 του νέου Ν. 4447/23-12-2016, ορίζει το ποσό των 23.000€ μηνιαίως, για τη χρήση από την Περιφέρεια Αττικής των χώρων (1^{ος}, 2^{ος} όροφος και αύλειος) του ακίνητου επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας «ΚΡΙΚΟΝ Α.Ε & ΓΕΟΚΑΡ Α.Ε.», στην Αγία Παρασκευή, για το διάστημα από 16-03-2015 έως και την παράδοσή τους σ' αυτούς, υπό την προϋπόθεση της παραίτησης από την αγωγή που έχουν ασκήσει εφόσον πληρωθεί μέχρι τότε το ποσό από την Περιφέρεια.
- Κατ' εφαρμογή του άρθρου 30 παρ. 1 του νέου Ν. 4447/23-12-2016, ορίζει το ποσό των 16.000€ μηνιαίως, για τη χρήση από την Περιφέρεια Αττικής των χώρων (3^{ος} όροφος και β' υπόγειο) του ακίνητου επί της Λ. Μεσογείων 448, ιδιοκτησίας «ENMAP A.E.», στην Αγία

Παρασκευή, για το διάστημα από 01-07-2014 έως και την παράδοσή τους σ' αυτούς, υπό την προϋπόθεση της παραίτησης από την αγωγή που έχουν ασκήσει εφόσον πληρωθεί μέχρι τότε το ποσό από την Περιφέρεια.

- Το τακτικό μέλος της Οικονομικής Επιτροπής κ. Καραμπέλας ψηφίζει κατά.

Ο Πρόεδρος

Καραμάνος Χρήστος

Τα Μέλη

Στεργίου Ιωάννα

Τζίβα Αιμιλία

Μπαλάφας Γεώργιος

Δημάκος Δημήτρης

Αλεξίου Αθανάσιος

Καραμπέλας Κωνσταντίνος

Λεβέντη Αγγελική