



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΥΓΕΙΑΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΔΟΝΤΙΑΤΡΙΚΗ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
Θεμιστοκλέους 38, 106 78 ΑΘΗΝΑ
τηλ. 210-3813380, 210-3303721, e-mail: info@eoo.gr

Αρ. Πρωτ. 1569 Φ 31, 67

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2023

Προς τον
Οδοντιατρικό Σύλλογο [REDACTED]

ΘΕΜΑ: Έγγραφο σας με αρ. πρωτ. 255/1-11-2023

Αγαπητέ Πρόεδρε,

Σε απάντηση του ερωτήματός σας για τη μίσθωση του ακινήτου στο οποίο στεγάζει ο Σύλλογος τις υπηρεσίες του, αναφέρεται ότι:

Με το Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α' 76) καθορίζεται ως κανόνας η 12ετής διάρκεια στις μισθώσεις του Δημοσίου (άρθρο 4), ενώ επιτρέπεται η από πλευράς Δημοσίου μονομερής παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα μέχρι τρία έτη με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από σχετική γνωμοδότηση της αρμόδιας Επιτροπής Στέγασης, δικαίωμα που ισχύει ακόμη και στην περίπτωση που δεν έχει αναγραφεί ο σχετικός όρος στη σύμβαση μίσθωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 18 «Φθορές μισθωμένων ακινήτων» και την με αριθ. ΥΠΟΙΚ 1033511/989/00ΤΥ/Ε' /ΠΟΛ.1065/9.4.2003 Εγκύκλιο «περί εφαρμογής νέων διατάξεων μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών», «1.Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών, που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου, μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη υπηρεσία. Σε περίπτωση αρνήσεως του ή μη εκτέλεσης των επισκευών μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, το Δημόσιο έχει το εκλεκτικό δικαίωμα να προβεί: α) Σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης και στη συνέχεια να προβαίνει σε μίσθωση, με δημοπρασία ή απευθείας, άλλου ακινήτου σε βάρος του ιδιοκτήτη του μισθωμένου ακινήτου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του προηγούμενου άρθρου. β) Στην εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δημοσίου. γ) Στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων του ακινήτου μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής. 2. **Το Δημόσιο δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός.**

Σύμφωνα με το άρθρο 23 «Θεμιτό μίσθωμα», «1. Εάν κατά τη διεξαγόμενη, μετά τη λήξη της μίσθωσης ή εν όψει λήξης αυτής, δημοπρασία για νέα μίσθωση προσφερθεί το ίδιο ακίνητο στο οποίο ήδη στεγάζεται η ενδιαφερόμενη υπηρεσία και είναι το μοναδικό κατάλληλο, αλλά με μίσθωμα υψηλότερο της διακήρυξης, ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από γνωμοδότηση της Επιτροπής Στέγασης, μπορεί να εγκρίνει τη σύναψη μίσθωσης για το ίδιο ακίνητο με Θεμιτό μίσθωμα που καθορίζεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιοχής του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του θεμιτού μισθώματος συνεκτιμάται η υποχρέωση του εκμισθωτή

για εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών, όπως αυτές καθορίζονται από το Πρακτικό καταλληλότητας της Επιτροπής Στέγασης. 2. Από την κοινοποίηση της απόφασης του Υπουργού, της προηγούμενης παραγράφου, στον εκμισθωτή, η μίσθωση θεωρείται ότι έχει συναφθεί συμφωνά με τους όρους της διακήρυξης της δημοπρασίας. Εάν ο εκμισθωτής δεν προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης μέσα στην προθεσμία που έχει ταχθεί, με έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας προς αυτόν, η τελευταία συντάσσει μονομερή πράξη, στην οποία αναφέρεται ότι ο εκμισθωτής, ενώ κλήθηκε νόμιμα, αρνήθηκε να προσέλθει 3. Η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης και καταβολής του θεμιτού μισθώματος συμπίπτει με την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου με σχετικό πρωτόκολλο, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17. 4. Σε περίπτωση άρνησης ή αμέλειας του εκμισθωτή για την εκτέλεση των εργασιών επισκευής ή διαρρύθμισης, μέσα στην προθεσμία που έχει ταχθεί, το Δημόσιο έχει το δικαίωμα να εκτελέσει τις εργασίες, με πρόχειρο μειοδοτικό διαγωνισμό, η δε δαπάνη της εκτελέσεως αυτών βεβαιώνεται ως δημόσιο έσοδο και εισπράττεται με παρακράτηση μισθωμάτων».

Βάσει των διατάξεων του ως άνω νόμου που ισχύει μόνο για τις μισθώσεις για τη στέγαση των υπηρεσιών του δημοσίου, θεωρούμε ότι η νέα μίσθωση που καταρτίστηκε τη 1.11.2020 ισχύει έως την 31.10.2032 και μπορεί εν προκειμένω να τύχει εφαρμογής το άρθρο 23.

Για εργασίες που γίνονται στο μίσθιο σημασία έχει τι προβλέπει το συμφωνητικό. Εάν προβλέπει ότι π.χ. κάθε προσθήκη ή βελτίωση που γίνεται από το μισθωτή, βαρύνει αποκλειστικά και μόνον αυτόν, τότε ενεργείται με δαπάνες του, και παραμένει μετά την λήξη της μίσθωσης επ' ωφελεία του μισθίου, χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή, εκτός αν μπορεί κατ' αντικειμενική κρίση να αφαιρεθεί από το μίσθιο, χωρίς αυτό να βλάπτεται. Διαφορετικά μπορεί να προβλέπεται ότι ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει μετά τη λήξη της μίσθωσης να επαναφέρει ο μισθωτής με δαπάνες του το μίσθιο στην κατάσταση που όταν υπογράφηκε το μισθωτήριο.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς,

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο της
Ελληνικής Οδοντιατρικής Ομοσπονδίας**

Ο Πρόεδρος

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Α. ΔΕΒΛΙΩΤΗΣ

Ο Γενικός Γραμματέας

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Β. ΚΗΤΤΑΣ