



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

## ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

Ζ'ΚΛΙΜΑΚΙΟ

ΠΡΑΞΗ 427 /2020

Αποτελούμενο από τον Πρόεδρο του Κλιμακίου Σταμάτιο Πουλή, Σύμβουλο, και τα μέλη Λήδα Χαραλαμπίδου και Γεράσιμο Σταματάτο, Παρέδρους.

Συνεδρίασε στις 30 Νοεμβρίου 2020 μέσω τηλεδιάσκεψης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 295 παρ. 2, σε συνδυασμό με τα άρθρα 336 παρ. 1 και 357 του ν. 4700/2020 «Ενιαίο κείμενο Δικονομίας για το Ελεγκτικό Συνέδριο, ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για τον προσυμβατικό έλεγχο, ... και άλλες διατάξεις» (Α' 127/29.6.2020), προκειμένου να ελέγξει τη νομιμότητα της διαδικασίας και του σχεδίου σύμβασης για τη μίσθωση από το Δήμο Νέας Σμύρνης ενός ακινήτου για στέγαση των υπηρεσιών του. Ο φάκελος με τα στοιχεία της υπόθεσης υποβλήθηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο στις 23.11.2020 (αρ. πρωτ. Ελ.Σ. 57740), με το 21680/19.11.2020 έγγραφο του Δημάρχου Νέας Σμύρνης.

Άκουσε την εισήγηση της Παρέδρου Λήδα Χαραλαμπίδου.

**Σκέφθηκε κατά το νόμο και**

**αποφάσισε τα ακόλουθα:**

1. Το άρθρο 324 του ν. 4700/2020 ορίζει ότι: «1. Στις συμβάσεις έργων, προμηθειών και υπηρεσιών, καθώς και στις συμβάσεις αγοράς ακινήτων, που συνάπτονται από το Δημόσιο, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (...), η προϋπολογιζόμενη δαπάνη των οποίων υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου (1.000.000,00) ευρώ, μη συμπεριλαμβανομένου του φόρου προστιθέμενης αξίας, διενεργείται υποχρεωτικά έλεγχος νομιμότητας, πριν από τη σύναψή τους από Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου».

2. Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, το Ελεγκτικό Συνέδριο ελέγχει, πριν από τη σύναψή τους, μόνο τις δημόσιες συμβάσεις εκτέλεσης έργων, προμήθειας αγαθών, παροχής υπηρεσιών και αγοράς ακινήτων που συνάπτονται, μεταξύ άλλων, από οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, εφόσον η προϋπολογιζόμενη δαπάνη τους υπερβαίνει τα προβλεπόμενα, στις διατάξεις αυτές, όρια. Ο χαρακτήρας δε μιας δικαιοπραξίας, ως σύμβασης εκτέλεσης δημοσίου έργου, προμήθειας ή παροχής υπηρεσιών, προσδιορίζεται από τη νομοθεσία που διέπει τις ως άνω κατηγορίες συμβάσεων (Ελ.Σ. Ζ' Κλ. 127/2017, 138/2014).

3. Ο ν. 4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)» (Α' 147/8.8.2016) ορίζει στο άρθρο 2 ότι: «1. (...) 6. ως “δημόσιες συμβάσεις έργων” και ως “συμβάσεις έργων” νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο, ένα από τα κάτωθι: α) την εκτέλεση ή συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση εργασιών που αφορούν μία από τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο Παράρτημα ΙΙ του Προσαρτήματος Α' και στο Παράρτημα Ι του Προσαρτήματος Β', β) την εκτέλεση ή συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση έργου, γ) την υλοποίηση, με οποιαδήποτε μέσα, έργου

ανταποκρινόμενου στις απαιτήσεις που ορίζει η αναθέτουσα αρχή/αναθέτων φορέας που ασκεί αποφασιστική επιρροή στο είδος ή στη μελέτη του έργου (...). 8) ως “δημόσιες συμβάσεις προμηθειών” και ως “συμβάσεις προμηθειών” νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο την αγορά, τη χρηματοδοτική μίσθωση, τη μίσθωση ή τη μίσθωση-πώληση, με ή χωρίς δικαίωμα αγοράς, προϊόντων. Μια σύμβαση προμηθειών μπορεί να περιλαμβάνει, παρεμπιπτόντως, εργασίες τοποθέτησης και εγκατάστασης (...). 9) ως “δημόσιες συμβάσεις υπηρεσιών” και ως “συμβάσεις υπηρεσιών” νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών, πλην των αναφερομένων στην περίπτωση 6. (α) ως “δημόσιες συμβάσεις εκπόνησης μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών” νοούνται αυτές με αντικείμενο την εκπόνηση μελετών και την παροχή τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά την έννοια των στοιχείων α’ και β’, αντίστοιχα, της περίπτωσης 6 της παραγράφου 3, σύμφωνα με το Παράρτημα Ι του Προσαρτήματος Γ’, όταν οι μελέτες δεν εκπονούνται και οι υπηρεσίες δεν παρέχονται από το προσωπικό της αναθέτουσας αρχής, (β) ως “δημόσιες συμβάσεις γενικών υπηρεσιών” νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών, πλην των αναφερομένων στην υποπερίπτωση α’ της παρούσας περίπτωσης συμπεριλαμβανομένων των συμβουλευτικών υπηρεσιών, που ως τέτοιες νοούνται εκείνες που, έχουν ως αντικείμενο το σχεδιασμό, προγραμματισμό, οργάνωση, διαχείριση, παρακολούθηση, έλεγχο και αξιολόγηση επιχειρησιακών και αναπτυξιακών προγραμμάτων και δράσεων σε όλους τους τομείς της οικονομίας, καθώς και σε οριζόντιου χαρακτήρα παρεμβάσεις, την υποστήριξη της υλοποίησής τους με τη μεταφορά της απαραίτητης σχετικής τεχνογνωσίας, καθώς και την παροχή

εξωγενών υπηρεσιών (outsourcing) υλοποίησης των ανωτέρω προγραμμάτων και δράσεων (...)).

4. Περαιτέρω, στο ως άνω αναφερόμενο Βιβλίο Ι του ίδιου ως άνω ν. 4412/2016, υπό το γενικό τίτλο «ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΡΓΩΝ, ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», ορίζεται στο άρθρο 3 ότι: «1. Το παρόν Βιβλίο (άρθρα 3 έως 221) θεσπίζει κανόνες για τις διαδικασίες προγραμματισμού και σύναψης συμβάσεων και διαγωνισμών μελετών που πραγματοποιούνται από αναθέτουσες αρχές, ανεξαρτήτως εκτιμώμενης αξίας αυτών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο παρόν άρθρο. 2. Διαδικασία σύναψης σύμβασης ή σύμβαση κατά την έννοια του παρόντος Βιβλίου είναι η απόκτηση, μέσω δημόσιας σύμβασης, από μία ή περισσότερες αναθέτουσες αρχές, έργων, αγαθών ή υπηρεσιών από οικονομικούς φορείς που επιλέγονται από τις εν λόγω αναθέτουσες αρχές, ανεξαρτήτως του κατά πόσον τα έργα, τα αγαθά ή οι υπηρεσίες προορίζονται για την εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος (...)» και στο άρθρο 10 υπό τον τίτλο «Ειδικές εξαιρέσεις για συμβάσεις υπηρεσιών» ότι: «Το παρόν Βιβλίο (άρθρα 3 έως 221) δεν εφαρμόζεται στις δημόσιες συμβάσεις υπηρεσιών οι οποίες: α) έχουν ως αντικείμενο την αγορά ή μίσθωση, με οποιουδήποτε χρηματοδοτικούς όρους, γης ή υφισταμένων κτισμάτων ή άλλων ακινήτων ή αφορούν δικαιώματα επ' αυτών (...)».

5. Το π.δ. 270 της 11/30.3.81: Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων. - (Α` 77) ορίζει ότι οι διατάξεις των άρθρων 1 και 2 και η παράγραφος 2 του π.δ. εφαρμόζονται αναλόγως και προκειμένου περί αγοράς ή μίσθωσης από τους δήμους πραγμάτων που ανήκουν σε τρίτους, ενώ η μίσθωση ακινήτων γίνεται ύστερα από μειοδοτικό δημόσιο διαγωνισμό.

6. Ενόψει των ανωτέρω, οι συμβάσεις που συνάπτονται από Δήμους και έχουν ως αντικείμενο τη μίσθωση κτισμάτων ή άλλων ακινήτων για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών των υπηρεσιών τους δεν περιλαμβάνονται μεταξύ των περιγραφόμενων στις διατάξεις του ν. 4412/2016 συμβάσεων κατασκευής έργων, παροχής υπηρεσιών ή προμήθειας προϊόντων, δηλαδή κινητών πραγμάτων κατά την έννοια των άρθρων 947 και 948 του Αστικού Κώδικα, αλλά διέπονται από τις διατάξεις του π.δ. 270/1981, με συνέπεια, στο μέτρο που δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδικό νόμο, να μην υπάγονται στον προσυμβατικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου (πρβλ. Ελ.Σ. Ζ' κλ. 137/2013, 98//2011, 250,160/2009, 198/2008, 110/2005, VII Τμ. Πράξη 283/2011, Κ.Π.Ε.Δ. VII Τμ. 213/2013).

7. Στην υπό κρίση υπόθεση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα: Ύστερα από την κήρυξη 2 φορές ως άγονης της μειοδοτικής δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση υπηρεσιών του Δήμου Νέας Σμύρνης, με την 407/21.12.2018 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής επαναπροκηρύχθηκε με τροποποιημένους όρους η εν λόγω δημοπρασία. Το προς μίσθωση ακίνητο θα έπρεπε να έχει επιφάνεια 1000 τ.μ. και βοηθητικούς χώρους 200 τ.μ. Με την 183/31.10.2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, η οποία εκδόθηκε κατόπιν της 1886/25.1.2019 έκθεσης αξιολόγησης της Επιτροπής του άρθρου 7 του π.δ.270/1981 περί καταλληλότητας του προσφερόμενου ακινήτου, επικυρώθηκε το από 17.10.2019 Πρακτικό της Επιτροπής Δημοπρασιών. Με το Πρακτικό αυτό, η Επιτροπή γνωμοδότησε να κατακυρωθεί η δημοπρασία στη μοναδική συμμετέχουσα εταιρεία ..., η οποία προσέφερε μίσθωμα 25.000 ευρώ ανά μήνα για ακίνητο με επιφάνεια 1.380,65 τ.μ., και βοηθητικούς χώρους 214,50 τ.μ., επί της οδού Λ. Συγγρού 193-195, το οποίο το μισθώνει μέσω σύμβασης

χρηματοδοτικής μίσθωσης από τη ... και έχει βάσει του άρθρου 8 της οικείας σύμβασης, το δικαίωμα ολικής υπομίσθωσης του κτιρίου.

**8.** Με τα δεδομένα αυτά και σύμφωνα με όσα έγιναν δεκτά ανωτέρω, η υπό σύναψη σύμβαση αποτελεί σύμβαση μίσθωσης ακινήτου και δεν αφορά σε κατασκευή δημόσιου έργου, προμήθεια αγαθών, παροχή δημόσιας υπηρεσίας ή σε αγορά ακινήτου, με συνέπεια να μην υπόκειται σε προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας από το Ελεγκτικό Συνέδριο. Ως εκ τούτου, απαραδέκτως υποβάλλεται για έλεγχο ενώπιον του παρόντος Κλιμακίου.

#### **Για τους λόγους αυτούς**

Απαραδέκτως εισάγεται για έλεγχο ενώπιον του παρόντος Κλιμακίου το υποβαλλόμενο, με το 21680/19.11.2020 έγγραφο του Δημάρχου Νέας Σμύρνης, σχέδιο σύμβασης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ ΠΑΡΕΔΡΟΣ**

**ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ ΠΟΥΛΗΣ**

**ΛΗΔΑ ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΔΟΥ**