



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ  
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ  
ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ - ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Γραφείο: Δ3  
Ταχ. Δ/ση : Βικέλα 4  
Ταχ. Κωδ.: 59100, Βέροια  
Τηλ : 2331350559  
Fax : 2331021777  
Πληροφορίες: Ε. Καμπούρογλου

Βέροια, 23/08/2018

Αρ. πρωτ. Δ.Υ.

Προς :

**ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**ΘΕΜΑ: «Έγκριση ή μη κίνησης διαδικασίας εκμίσθωσης αγρού της ακίνητης περιουσίας του Κληροδοτήματος Τσαρούχη , έγκριση όρων διακήρυξης»**

**ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

Ο Κωνσταντίνος Τσαρούχης ή Αμερόπουλος του Ηλία που απεβίωσε το έτος 1983, με την από 22/10/1971 διαθήκη του που δημοσιεύθηκε με το υπ' αριθμ. 265 πρακτικό συνεδρίασεως της 30ης Νοεμβρίου 1983 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας, και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Βέροιας (Τόμος 161 αριθ. 1). Σχετική και η 1061/84 Α.Δ.Σ. περί αποδοχής του ως άνω κληροδοτήματος, κατέλειπε στο Δημοτικό σχολείο Μακροχωρίου κατ' επιθυμία του, ένα (1) αγροτεμάχιο που βρίσκεται στη θέση Δάσος Μακροχωρίου.

Με τις διατάξεις του αρθρ. 5 του Ν.1894/1990, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με το άρθρο 31 του Ν.2009/1992 , για τη μεταβίβαση της σχολικής περιουσίας στους Ο.Τ.Α.

Την κ.α.ΣΤ1/13/22-12-93 Υπ. Εσωτερικών & ΥΠΕΠΘ (ΦΕΚ 40Β/94), που διευκρινίζεται με την απόφαση ΣΤ1/1842/23/-8-1994 και αναφέρεται στον τρόπο μεταβίβασης των σχολικών περιουσιών στους Ο.Τ.Α.

Τις διατάξεις του Κεφ. Γ άρθρου 7 παρ.16 του Ν. 2307/ΦΕΚ 113<sup>Α</sup>/15-6-95 «Προσαρμογή νομοθεσίας αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών στις διατάξεις για την Ν.Α. & άλλες διατάξεις».

Στις 21/11/1995 με το αριθ. πρωτ. Φ.6/220/22-11-94, συντάχθηκε και υπογράφηκε από τον Περιφερειακό Διευθυντή της Περιφερειακής Διοίκησης Ν. Ημαθίας – Δ/ση Πρωτοβάθμιας Εκπ/σης , η Διαπιστωτική Απόφαση Μεταβίβασης Ακίνητης & Κινητής Περιουσίας του 1ου Δημοτικού Σχολείου Μακροχωρίου, η οποία και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Βέροιας (Τόμος 666 αριθ. 80).

Μεταξύ της κινητής & ακίνητης περιουσίας που πέρασε στην κυριότητα του Δήμου

μας από το 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Σχολείο Μακροχωρίου βρίσκεται και το με αριθ. 17 αγροτεμάχιο έκτασης 9075 τ.μ., που βρίσκεται στην τοποθεσία «Δάσος» αγροκτήματος Μακροχωρίου (Αναδασμός 1959) και κληροδοτήθηκε στη Σχολική Εφορεία του 1<sup>ου</sup> Δημοτικού Σχολείου Μακροχωρίου από τον Κωνσταντίνο Τσαρούχη με την από 22-10-1971 δημόσια διαθήκη του.

**Το κληροδότημα αυτό έχει συσταθεί υπέρ του Δημοτικού σχολείου Μακροχωρίου για την αγορά βιβλίων και ειδών υποδήσεως των απόρων μαθητών του δημοτικού σχολείου Μακροχωρίου.**

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, τον Ν. 4182/2013(ΦΕΚ αριθ. 185/10-09-2013 τ. Α') «Κώδικα κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» και την υπ αριθμ. 433/2013 γνωμοδότηση του Α' Τμήματος του Ν.Σ.Κ., **ο αντίστοιχος ΟΤΑ έχει τόσο την κυριότητα, όσο και τη διαχείριση της καταλειπόμενης υπέρ σχολείων Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης κοινωφελούς περιουσίας (κινητής ή ακίνητης), ο οποίος προβαίνει σε όλες ανεξαιρέτως τις πράξεις διαχείρισης που αρμόζουν στη φύση της εκάστοτε, εν λόγω, περιουσίας, ως κεφαλαίου αυτοτελούς διαχείρισης προκειμένου να πραγματοποιηθεί η βούληση του διαθέτη ή δωρητή.**

Στις 31/12/2013 επήλθε λύση της μίσθωσης λόγω παρέλευσης του χρόνου εκμίσθωσης.

Με την από 25-10-2016 Περίληψη Διακήρυξης Εκμίσθωσης αγρ/χιου 17 της Δ.Κ. Μακροχωρίου,

Ο Δήμος προχώρησε στις απαραίτητες διαδικασίες για την πλειοδοσία του αγρ/χιου, όμως ο διαγωνισμός κατέστη άγονος. Μέχρι σήμερα έχει υπάρξει ενδιαφέρον μόνο για μακροχρόνια μίσθωση του αγροτεμαχίου (18 έτη) η οποία δεν κατέστη δυνατή επειδή δεν επιτρέπεται από το νόμο περί κληροδοτημάτων μίσθωση άνω των 4 ετών. Συνεπώς το αγροτεμάχιο του κληροδοτήματος είναι κενό.

Σύμφωνα με την 514/16 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου ο Δήμος προχώρησε στην δημοπράτηση του αγροτεμαχίου η οποία όμως για άλλη μία φορά κατέστη άγονη.

Λόγω παρέλευσης διετίας από την τελευταία δημοπράτηση το Κληροδότημα Τσαρούχη οφείλει εκ νέου να προβεί σε δημοπρασία.

Ο Δήμος μας ως διαχειριστής του κληροδοτήματος προκειμένου να ξεκινήσει τη διαδικασία εκμίσθωσης της ακίνητης περιουσίας του σύμφωνα με τον Ν.4182/2013 άρθρο 24 παρ. 8, οφείλει να αποστείλει προς έγκριση σχέδιο της ανακοίνωσης που θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης στη Δ/νση Κοινωφελών Περιουσιών Τμήμα Εποπτείας, συνοδευόμενο από εκτίμηση της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Η διαδικασία εκμίσθωσης (πλειοδοσία και κατάρτιση σύμβασης) θα πραγματοποιηθεί με βάση τις διατάξεις του Ν.4182/2013, άρθρο 24 παρ. 8,9,10 όπως τροποποιήθηκε με βάση τις διατάξεις του Ν.4223/30-12-2013 ισχύει σήμερα και υπό τους κατωτέρω όρους:

- ✓ Η εκμίσθωση θα γίνει με σφραγισμένες προσφορές.
- ✓ Ημερομηνία Ανάρτησης .....(ορίζεται από την Αποκεντρωμένη Δ/νση Κληροδοτημάτων Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης)  
Ημερομηνία εκπνοής προθεσμίας .....(20 ημέρες από την ανάρτηση στην ιστοσελίδα του υπουργείου Οικονομικών)  
(Οι προσφορές θα γίνονται δεκτές μέχρι τη λήξη 20ήμερου από τη δημοσίευση της παρούσης στη ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών.)
- ✓ Οι προσφορές είναι δυνατόν να κατατεθούν:
  - Ιδιοχείρως (χορηγείται βεβαίωση υποβολής προφοράς.)
  - Ταχυδρομικός με συστημένη επιστολή ή με ταχυμεταφορές (προκειμένου να

επαληθεύεται η εμπρόθεσμη ημερομηνία αποστολής.)

Αποδέκτης/Διεύθυνση κατάθεσης - αποστολής προσφορών:

**Δήμος Βέροιας Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης, Κτηματολογίου – Περιουσίας, Τμήμα Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας Βικέλα 4 59100 Βέροια.**

Ελάχιστο όριο προσφοράς για την ενοικίαση του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου ορίζεται ετησίως το ποσό των **30 €/στρέμμα** πλέον του νόμιμου χαρτοσήμου.

Το μίσθωμα με ολόκληρο το χαρτόσημο ή αν αυτό καταργηθεί με το αντίστοιχο τέλος ή φόρο, θα καταβάλλεται από τον μισθωτή ετησίως, με την υπογραφή του συμφωνητικού για πρώτη φορά και έκτοτε την 30/12 έκαστου έτους, η πληρωμή του δε, θα γίνεται χωρίς όχληση από τον Δήμο.

Το μίσθωμα των ετών των επόμενων του πρώτου έτους, θα αναπροσαρμόζεται την 1<sup>η</sup> κάθε έτους κατά ποσοστό σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή των άμεσων προηγούμενων 12 μηνών, όπως αυτός καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Η διάρκεια της σύμβασης ορίζεται από ..... έως ..... τέσσερα (4) έτη

Η σύναψη της σύμβασης πραγματοποιείται με απόφαση της αναθέτουσας αρχής, κατόπιν της συναίνεσης της Δ/νσης Εθνικών Κληροδοτημάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.

Σε περίπτωση που υποβληθούν προσφορές με το ίδιο τίμημα (μετά την παρέλευση των είκοσι ημερών) ο διαχειριστής καλεί τους προσφέροντες το ίδιο τίμημα να παραστούν σε κοινή ακρόαση οπου ζητά να προσφέρουν μεγαλύτερο τίμημα.

Μετά το πέρας των είκοσι (20) ημερών ο διαχειριστής οφείλει να αποστείλει πλήρη φάκελο με το πρακτικό προσφορών τον πίνακα υποβολής και τα συνοδευόμενα δικαιολογητικά που έχουν ζητηθεί. Προκειμένου να διασφαλιστούν τα συμφέροντα της κοινωφελούς περιουσίας η αρμόδια αρχή θα προβεί στην ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών του αποτελέσματος.

Αν ο μισθωτής δεν προσέλθει ή αρνηθεί να υπογράψει το οικείο συμφωνητικό, εντός χρονικού διαστήματος (1) ενός μηνός επιβάλλεται σε βάρος του, χρηματική ποινή ίση με (1/4) του ετήσιου μισθώματος της προσφοράς του, ποινή η οποία βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, εν συνεχεία δε, μπορεί να καλείται ο δεύτερος κατά σειρά πλειοδότης για την υπογραφή του συμβολαίου, εφόσον το προσφερόμενο από αυτόν τίμημα μίσθωσης είναι τουλάχιστον ίσο με ποσοστό ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%) επί της προεκτιμηθείσας αξίας (ενώ αν είναι μικρότερο απαιτείται, για την σύναψη της σύμβασης, έγκριση της προηγούμενης αρχής).

Ο μισθωτής κατά την σύναψη της σύμβασης οφείλει να καταθέσει στο Δήμο εγγυητική επιστολή ίση με το (1/4) του συνολικού επιτευχθέντος μισθώματος των μισθωμάτων τεσσάρων (4) ετών, υπέρ Δήμου Βέροιας.

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού, να προστατεύει αυτό από κάθε καταπάτηση και γενικά να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση, η οποία καθορίζεται από το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Ο δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτού για την πραγματική κατάσταση που βρίσκεται το μίσθιο, διότι έχει λάβει γνώση για την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας επί του ακινήτου, ούτε κατά συνέπεια υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ούτε σε λύση της μίσθωσης.

Ο μισθωτής υποχρεούται όταν λήξει η σύμβαση να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση, η οποία καθορίζεται από το Δημοτικό Συμβούλιο, ύστερα από εισήγηση του τεχνικού τμήματος του Δήμου. Επίσης υποχρεούται άμα τη λήξει της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο και όλες τις πάγιες

εγκαταστάσεις ως έχουν στον εκμισθωτή χωρίς αποζημίωση.

Ο μισθωτής θα παραλάβει τον αγρό στη κατάσταση την οποία βρίσκεται με τους κινδύνους και τις ζημιές, χωρίς να μπορεί να έχει καμία αξίωση κατά του Δήμου, για οποιαδήποτε αιτία και από θεομηνίες, ειδικά δε για κάθε διαφορά ως προς την οριζόμενη έκταση το επί πλέον ή έλλειπον θα μείνει σε όφελος ή προς ζημιά του.

- ✓ Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από το νόμο ανάλογα με το είδος της σύμβαση , στην περίπτωση μας ορίζεται η τετραετία σύμφωνα με το άρθρο 634 του ΑΚ
- ✓ Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους, ή επουσιωδώς διαφορετικούς, όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής.
- ✓ Η σχετική τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Η αρμόδια αρχή μπορεί εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβασης, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεση της. Για την υπεκμίσθωση του ακινήτου με τους ίδιους όρους της αρχικής μίσθωσης ενημερώνεται ο εκτελεστής και η αρμόδια αρχή.
- ✓ Σε περίπτωση καθυστέρησης οποιασδήποτε δόσης ο Δήμος μπορεί να κηρύξει τον μισθωτή έκπτωτο και να διακηρύξει εκ νέου σχέδιο εκδήλωσης ενδιαφέροντος για το ακίνητο.
- ✓ Παράβαση των ανωτέρω θα επιφέρει τη λύση της μίσθωσης και την αποβολή του μισθωτή από τον αγρό.
- ✓ Στη περίπτωση αυτή καταπίπτει υπέρ του Δήμου και η εγγύηση που κατατέθηκε από τον μισθωτή σε βάρος του οποίου θα επέλθουν και όλες οι επιβαρυντικές συνέπειες που προβλέπονται από τον νόμο.

Παρακαλείται το Δ.Σ. να αποφασίσει σχετικά για την κίνηση ή μη διαδικασίας εκμίσθωσης αγρού της ακίνητης περιουσίας του Κληροδοτήματος Τσαρούχη, με Α.Τ. 17, έκτασης 9.075 τ.μ., που βρίσκεται στην τοποθεσία «Δάσος» αγροκτήματος Μακροχωρίου (Αναδασμός 1959) και την έγκριση των όρων για την εκμίσθωση αυτού.

Ε.Δ.

1. Σχέδιο.

2.Αρχείο φάκελ. Κληροδ. Τσαρούχη

**Συνημμένα:**

**Ο Δήμαρχος**

**Κωνσταντίνος Βοργιαζίδης**