



Βέροια 10-12-2019

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΓΡΑΦΕΙΟ Δ3  
: Βικέλα 4,59132  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Βέροια  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Χ. Σαπλαχίδου  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23313 50589  
Fax: 2331021777  
e-mail: saplahidou@veria.gr

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ

**ΘΕΜΑ:** « Α)Επιβολή ετήσιας αποζημίωσης χρήσης με βεβαιωτικό κατάλογο λόγο μη προσέλευσης πλειοδότη για υπογραφή του Συμφωνητικού μίσθωσης μετά από δημοπρασία ή επιβολή αυθαίρετης χρήσης κατεχόμενης έκτασης σύμφωνα με την από 9-10-2019 Τεχνική Έκθεση Β) Κατάπτωση ή μη της εγγυητικής συμμετοχής στη δημοπρασία ».

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΙΘ. 4  
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΚΟΥΜΑΡΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ.

Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας με την αριθ. 591/31-10-2016 απόφαση του ενέκρινε τα πρακτικά της φανεράς προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας που έγινε στις 24-10-2016 για την εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 4 αγροτεμαχίου, εμβαδού 4.002,21 τ.μ., του αγροκτήματος Κουμαριάς για δεκαπέντε (15) έτη και **κατακύρωσε τη δημοπρασία στον πλειοδότη Δημήτριο Τζήμα έναντι του ποσού των 120,00 Ευρώ ανά στρέμμα ετησίως, στο οποίο ο Δήμος Βέροιας είναι ιδιοκτήτης με ποσοστό 110/200** και στα υπόλοιπα 90/200 ιδιοκτήτης είναι ο Αναγκαστικός Δασικός Συνεταιρισμός Διαχείρισης Συνιδιοκτητών Δασοκτήματος Κουμαριάς Ημαθίας (Ο Δασικός Συνεταιρισμός με το αριθ.πρωτ.25669/2016 έγγραφό του συμφωνεί και εγκρίνει στην από κοινού εκμίσθωση του παραπάνω αγροτεμάχιο συνολικού εμβαδού 5.864.237τ.μ. με τους όρους και το μίσθωμα το οποίο θα καθορίσει ο Δήμος Βέροιας ).

Με το αριθ. πρωτ. **17699/21-11-2016** έγγραφο του ο Δήμος κοινοποίησε στον πλειοδότη κ. Τζήμα Δημήτριο του Γεωργίου την αριθ. 591/31-10-2016 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας « Έγκρισης πρακτικών δημοπρασίας.....» και κάλεσε αυτόν και τον εγγυητή του για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού μίσθωσης, σύμφωνα με το «**άρθρο 13**» των όρων της με αριθ. πρωτ. **38366/11-10-2016 λεπτομερούς διακήρυξης:** «Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα ημέρες από την κοινοποίηση σ' αυτόν της αποφάσεως της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της συμβάσεως, διαφορετικά η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ των εκμισθωτών χωρίς δικαστική παρέμβαση. Ο χρόνος ελέγχου της

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)



γνησιότητας των εγγυητικών καλής εκτέλεσης που θα κατατεθούν για την υπογραφή της σύμβασης δεν προσμετράτε στο παραπάνω 10 ήμερο.

Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός σε βάρος του πλειοδότη και του εγγυητή του, ενεχομένων αμφοτέρων δια την επί ελάττων διαφοράν του αποτελέσματος της δημοπρασίας από της προηγούμενης τοιαύτης. **Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά..».**

Η Δημοτική Αστυνομία με το αριθ. πρωτ. Δ.Υ./25-10-2018 έγγραφό της μας ενημέρωσε ότι: «Υστερα από έρευνα της Υπηρεσίας μας και με υποδείξεις του προέδρου της Τ. Κοινότητας Κουμαριάς, διαπιστώθηκε ότι ο παραπάνω πλειοδότης κ. Τζήμας Δημήτριος διατηρεί και κάνει χρήση του συγκεκριμένου αγροτεμαχίου έχοντας κτηνοτροφική εγκατάσταση. Επίσης σε τηλεφωνική επικοινωνία με την Υπηρεσία μας δήλωσε ότι κάνει χρήση του χώρου».

Με το αριθ. Πρωτ. 33179/2018 έγγραφο, το γραφείο Νομικών Συμβούλων **γνωμοδότησε** μεταξύ άλλων και τα εξής «.....Συνεπώς τα μισθώματα του ακινήτου, εφόσον όπως διαπιστώθηκε ο πλειοδότης κάνει χρήση του μίσθιου, θα τα βεβαιώσετε με βεβαιωτικό κατάλογο ως αποζημίωση χρήσης και μέχρι της αποχώρησης του θα συνεχίσετε να τα βεβαιώνετε ανελλιπώς, προχωρώντας και σε εκτέλεση για την είσπραξή των, σύμφωνα με το ΚΕΔΕ και θα ξεκινήσετε την διαδικασία αποβολής του και αναπλειστηριασμού, κατά τα προπαρατεθέντα ».

Ο Δήμος Βέροιας με την 263/2015 απόφαση του, ψήφισε κανονισμό καθορισμού και επιβολής τέλους αυθαίρετης χρήσης δημοτικών εκτάσεων, σύμφωνα με άρθρο 6 «***Μόλις γίνει γνωστό στην Υπηρεσία Δόμησης – Κτηματολογίου – Περιουσίας η αυθαίρετη χρήση δημοτικής έκτασης, συντάσσεται από αρμόδιο υπάλληλο κατόπιν αυτοψίας, τεχνική έκθεση η οποία κοινοποιείται στους ενδιαφερόμενους, οι οποίοι θα έχουν προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία της κοινοποίησης, για να υποβάλλουν εγγράφως τις τυχόν ενστάσεις τους. Οι ενστάσεις που θα υποβληθούν θα πρέπει να συνοδεύονται απαραίτητως από τοπογραφικό διάγραμμα, αλλιώς θα θεωρούνται από την Υπηρεσία αόριστες δεν θα εξετάζονται και θα τίθενται στο αρχείο. Παράταση στην ανωτέρω προθεσμία δύναται να χορηγηθεί με απόφαση της Υπηρεσίας κατόπιν πλήρως αιτιολογημένης αίτησης που θα υποβληθεί από τον ενδιαφερόμενο εμπρόθεσμα, πριν δηλαδή την παρέλευση της προθεσμίας των 30 ημερών***».

Σας ενημερώνουμε σχετικά με το θέμα μας ότι, με την αριθ. 104/7-03-2016 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφασίστηκε « Ο καθορισμός τέλους αυθαίρετης χρήσης δημοτικών εκτάσεων ως εξής: « 1) - Σε 150,00€/στρέμμα ετησίως, σε εκτός σχεδίου γεωτεμάχια ανεξαρτήτως του είδους της κατάληψης. 2.- Σε 1.500,00€/στρέμμα ετησίως, σε εντός σχεδίου γεωτεμάχια ανεξαρτήτως του είδους της κατάληψης. ....» και στη συνέχεια με τις αριθ.587/2016, 732/2017 και 801/2018 αποφάσεις του Δ.Σ. «Εγκρίθηκαν η μη αναπροσαρμογές του τέλους αυθαίρετης χρήσης δημοτικών εκτάσεων και **να παραμείνουν τα ποσά όπως καθορίστηκαν στην παραπάνω αρχική απόφαση** (104/2016).

Τέλος σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με τα παραπάνω συντάχθηκε από την υπηρεσία μας η από 9-10-2019 ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ, αντίγραφο της οποίας αποστάλθηκε με το αριθ. πρωτ. 24486/9-10-2019 έγγραφο στον κ. Τζήμα Δημήτριο **με προθεσμία 30 ημερών σε περίπτωση υποβολής ένστασης.**

**Αναλυτικός υπολογισμός του ετήσιου τέλους για το 2016:** 4.002,21τ.μ. X 150,00 ευρώ/ στρ (104/2016 απόφαση ΔΣ) X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο (Αριθ. πρωτ. 4583/31-3-1959 απόφαση Νομάρχη) = **330,18 ευρώ/ έτος.**

**Αναλυτικός υπολογισμός του ετήσιου τέλους για το 2017:** 4.002,21τ.μ., X 150,00 ευρώ/ στρ (587/2016 απόφαση ΔΣ) X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο (Αριθ. πρωτ. 4583/31-3-1959 απόφαση Νομάρχη) = **330,18 ευρώ/ έτος.**

**Αναλυτικός υπολογισμός του ετήσιου τέλους για το 2018:** 4.002,21τ.μ., X 150,00 ευρώ/ στρ (732/2017 απόφαση ΔΣ) X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο (Αριθ. πρωτ. 4583/31-3-1959 απόφαση Νομάρχη) = **330,18 ευρώ/ έτος.**

**Αναλυτικός υπολογισμός του ετήσιου τέλους για το 2019:** 4.002,21τ.μ., X 150,00 ευρώ/

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)

Έκδοση 1η

Σελίδα 2 από 4



στρ (801/2018 απόφαση ΔΣ) X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο (Αριθ. πρωτ. 4583/31-3-1959 απόφαση Νομάρχης) = **330,18€ ευρώ/ έτος.**

Ενώ σύμφωνα με την διακήρυξη και την σχετική γνωμοδότηση για την επιβολή ετήσιας αποζημίωσης χρήσης με βεβαιωτικό κατάλογο λόγο, μη προσέλευσης υπογραφής Συμφωνητικού μίσθωσης μετά από δημοπρασία, θα πρέπει να βεβαιωθεί ημερολογιακά δηλαδή με δεδομένο ότι, παρέλαβε τη συστημένη ειδοποίηση για την υπογραφή της σύμβασης ως πλειοδότης στις 23-11-2016 και εφόσον δεν προσήλθε μέσα στην προθεσμία των 10 ημερών ούτε και το τρέχον διάστημα, με τη λήξη αυτής της προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά ».

1) Ετήσια αποζημίωση χρήσης Ιανουάριος 2017 με Δεκέμβριο 2017, 120,00 € X 4.002,21τ.μ. X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο = **264,15 €.**

2) Ετήσια αποζημίωση χρήσης Ιανουάριος 2018 με Δεκέμβριο 2018, «120,00€ X 4.002,21τ.μ. X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο = **264,15 €.**

3) Ετήσια αποζημίωση χρήσης Ιανουάριος 2019 με Δεκέμβριο 2019, « 120,00€ X 4.002,21τ.μ.X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο = **264,15 €.**

Επίσης με το αριθ. 24628/10-10-2019 έγγραφο του Δήμου κοινοποιήθηκε η τεχνική έκθεση και ενημερώθηκε ο Δασικός Συνεταιρισμός Κουμαριάς ως συνιδιοκτήτης με ποσοστό 90/200.

Πριν την εκπνοή της παραπάνω προθεσμίας ο κ. Δ. Τζήμας μας ενημέρωσε με αίτηση του αυτολεξεί για τα παρακάτω:

« *Σας ενημερώνω ότι έχω κατεδαφίσει τα ποιμνιοστάσια και έχω αφήσει κενή την δημοτική έκταση. Παρακαλώ να εξοφλήσω τις οφειλές μου σύμφωνα με την γνωμοδότηση που γράφετε στο 24486/2019 έγγραφό σας και όχι σύμφωνα με την τεχνική έκθεση που μου στείλατε* ».

Σε συνέχεια της παραπάνω αίτησης και συγκεκριμένα στις 2-12-2019 έγινε αυτοψία από τον προϊστάμενο του τμήματος αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας και επιβεβαιώνεται ότι όντως έχουν κατεδαφιστεί τα ποιμνιοστάσια και πλέον ο χώρος είναι ελεύθερος προς χρήση.

Με το Δ.Υ./4-12-2019 έγγραφο ζητήσαμε από το γραφείο νομικών συμβούλων γνωμοδότηση για την επιβολή αυθαίρετης χρήσης κατεχόμενης έκτασης σύμφωνα με την από 9-10-2019 Τεχνική Έκθεση ή την επιβολή αποζημίωσης χρήσης με βεβαιωτικό κατάλογο λόγο μη προσέλευσης υπογραφής Συμφωνητικού μίσθωσης.

Το γραφείο νομικών συμβούλων γνωμοδότησε με το αριθ. πρωτ. **29975/5-12-2019** έγγραφο καταλήγοντας στα εξής: «.....Συνεπώς τα μισθώματα του ακινήτου, εφόσον όπως διαπιστώθηκε ο πλειοδότης κάνει χρήση του μίσθιου, θα τα βεβαιώσετε με βεβαιωτικό κατάλογο ως αποζημίωση χρήσης και μέχρι της αποχώρησης του θα συνεχίσετε να τα βεβαιώνετε ανελλιπώς, προχωρώντας και σε εκτέλεση για την είσπραξή των, σύμφωνα με το ΚΕΔΕ και θα ξεκινήσετε την διαδικασία αποβολής του και αναπλειστηριασμού, κατά τα προπαρατεθέντα.

Στο ερώτημα που μου απευθύνετε σήμερα η απάντηση, έχω την γνώμη, ότι πρέπει να είναι, ότι ο δημότης έχει δικιο που θέλει να αποζημιώσει με βάση το τίμημα της μίσθωσης, καθόσον, ως ειδικότερο, υπερισχύει της γενικής ρύθμισης περί αποζημίωσης αυθαίρετως κατεχόμενων εκτάσεων, πλην όμως η εγγυητική πρέπει να καταπέσει υπέρ των δικαιούχων, λόγω ανώμαλης εξέλιξης της μίσθωσης ».

**Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του τα παραπάνω καλείται να αποφασίσει για τα παρακάτω :**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)

Έκδοση 1η

Σελίδα 3 από 4



**A)** Την επιβολή ετήσιας αποζημίωσης χρήσης στον πλειοδότη κ. Δημήτριο Τζήμα (σύμφωνα με την 591/31-10-2016 απόφαση του Δ.Σ. έγκρισης των πρακτικών της φανεράς προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας στις 24-10-2016 και κατακύρωσης αυτής έναντι του ποσού των 120,00 Ευρώ ανά στρέμμα ετησίως) με βεβαιωτικό κατάλογο λόγω, μη προσέλευσης υπογραφής του Συμφωνητικού μίσθωσης ως εξής:

1) Ετήσια αποζημίωση χρήσης Ιανουάριος 2017 με Δεκέμβριο 2017, 120,00 € X 4.002,21τ.μ. X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο = 264,15 €.

2) Ετήσια αποζημίωση χρήσης Ιανουάριος 2018 με Δεκέμβριο 2018, «120,00€ X 4.002,21τ.μ. X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο = 264,15 €.

3) Ετήσια αποζημίωση χρήσης Ιανουάριος 2019 με Δεκέμβριο 2019, « 120,00€ X 4.002,21τ.μ. X 110/200 ποσοστό που αναλογεί στο Δήμο = 264,15 €.

**ή** την επιβολή αυθαίρετης χρήσης κατεχόμενης έκτασης σύμφωνα με την από 9-10-2019 Τεχνική Έκθεση δηλαδή: Για τα έτη 2016 -2017-2018 και 2019 ετήσιο τέλος **το ίδιο για κάθε έτος δηλαδή 330,18 €**

**B)** Κατάπτωση ή μη της εγγυητικής συμμετοχής στην από 24-10-2016 δημοπρασία εκμίσθωσης τμήματος του υπ' αριθ. 4 αγροτεμαχίου, εμβαδού 4.002,21 τ.μ. του αγροκτήματος Κουμαριάς για δεκαπέντε (15) έτη, με Νο 53637/20-10-2016 γραμματίου σύστασης παρακατάθεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 110,06 €, λόγω ανώμαλης εξέλιξης της μίσθωσης.

Επιστροφή στον Αναγκαστικό Δασικό Συνεταιρισμό Διαχείρισης Συνιδιοκτητών Δασοκτήματος Κουμαριάς Ημαθίας του Νο 53636/20-10-2016 γραμματίου σύστασης παρακατάθεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 90,05 € που φυλάσσεται στο φάκελο της από 24-10-2016 δημοπρασίας για να αποφασίσει το συμβούλιο του για την τύχη της.

Συνημμένα:

1. Η αριθ. 591/2016 απόφαση Δ.Σ. και η αριθ. 38366/2016 διακήρυξη.
2. Το αριθ. 17699/2016 έγγραφο υπογραφής σύμβασης.
3. Το Δ.Υ./25-10-2018 έγγραφο της Δημοτικής Αστυνομίας.
4. Την 33179/2018 γνωμοδότηση.
5. Το αριθ.24486/2019 έγγραφο μας με την Τεχνική Έκθεση.
6. Την αριθ. 28796/22-11-2019 αίτηση του Δ.Τζήμα.
7. Την αριθ. 29975/5-12-2019 γνωμοδότηση.

Μ.Ε.Δ.

Ο Αντιδήμαρχος  
Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης – Περιουσίας  
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Τσαχουρίδης Αλέξανδρος

Ε.Δ.:

1. Σχέδιο.
2. Αρχείο φάκελος τμήματος του αριθ. 4 αγροτεμ. Κουμαριάς 4.002,21τ.μ.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)

Έκδοση 1η

Σελίδα 4 από 4