



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

Βέροια, 1-07-2020

ΓΡΑΦΕΙΟ Δ3  
: Βικέλα 4, 59132 Βέροια  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Χ. Σαπλαχίδου  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ☎ : 23313 50589  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23310 21777  
Fax saplahidou@veria.gr  
:  
e-mail :

ΠΡΟΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΘΕΜΑ : « α) Έγκριση ή μη της απευθείας εκμίσθωσης του αριθ.12 γραφείου στον πρώτο όροφο της οικοδομής στην οδό Μ. Αλεξάνδρου 17-Π.Τσαλδάρη στη Βέροια, β) καταρτισμός των όρων εκμίσθωσης και γ) εξουσιοδότηση του Δημάρχου Βεροίας για την υπογραφή της σύμβασης ».

### ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Στην πενταώροφη οικοδομή επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου – Π. Τσαλδάρη εκτός των υπολοίπων διαμερισμάτων, στον πρώτο όροφο βρίσκεται το **αριθ. 12** γραφείου εμβαδού 24,8 τ.μ. όπως αυτό αποτυπώνεται στην κάτοψη του 1ου ορόφου της παραπάνω οικοδομής με ΚΑΕΚ 160081032003/0/18 και ανήκει στην ανώνυμη εταιρεία «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Ο.Ε.» ως καθολικής διαδόχου του «Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Ο.Σ.Κ.».

Η παραπάνω οικοδομή ανεγέρθη με την υπ'αρ. 577/1970 οικοδομική άδεια του Γραφείου Πολεοδομίας Νομού Ημαθίας.

Η ανώνυμη εταιρεία που φέρει τον τίτλο «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.», η οποία λειτουργεί διεπόμενη από τις διατάξεις του Ν.2190/1920 «περί ανωνύμων εταιρειών και του Ν. 3429/2005 «Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί (Δ.Ε.Κ.Ο.)», συστάθηκε μετά από συγχώνευση των εταιρειών ΔΕ-ΠΑΝΟΜ Α.Ε., ΘΕΜΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, καθώς και την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «Ο.Σ.Κ.».

Με το άρθρο 132 παρ. 1 του Ν.4199/2013 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσας υπ. αριθμ. Δ16γ/05/483/Γ/2013 απόφασης των Υπουργών Οικονομικών - Παιδείας & Θρησκευμάτων - Υγείας - Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων - Δικαιοσύνης, Διαφάνειας & Ανθρώπινων Δικαιωμάτων περί διαπιστωτικής πράξης συγχώνευσης των ως άνω εταιρειών (ΦΕΚ Β 2856/11-11-2013), υποκαθίστανται λόγω καθολικής διαδοχής σε όλα τα δικαιώματα, απαιτήσεις και υποχρεώσεις τους.

Σχετικά δε με την περιουσία του «Ο.Σ.Κ.», η διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 5 του Ν.1984/1990, αναφέρει ότι: « **Η περιουσία των «Ταμείων Ανέγερσης Διδακτηρίων « (Τ.Α.Δ.), που καταργήθηκαν με τις διατάξεις του άρθ. 5 του Ν513/1976, η οποία μεταβιβάστηκε στον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων, μεταβιβάζεται στους Ο.Τ.Α. , στην περιφέρεια των οποίων βρίσκονται τα**

αντίστοιχα ακίνητα, με αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου του Οργανισμού αυτού, οι οποίες μεταγράφονται ατελώς στα βιβλία μεταγραφών του αντίστοιχου υποθηκοφυλακείου και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τους σκοπούς της εκπαίδευσης, καθώς και για την εξυπηρέτηση της ίδιας της περιουσίας».

Ειδικότερα με τον Ν.513/1976, ο οποίος δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 356/Α/30-12-1976, καταργήθηκαν τα Ταμεία Ανεγέρσεως Διδακτηρίων (ΤΑΔ) τα οποία συντάχθηκαν υπό του Α.Ν. 1850/1939 και όλα τα δικαιώματα, καθώς και οι υποχρεώσεις των καταργούμενων Ταμείων μεταβιβάστηκαν στο Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων.

Η ως άνω δε παράγραφος 7 του άρθρου 5 του Ν. 1894/1990, για την μεταβίβαση της περιουσίας του Ο.Σ.Κ. στους Ο.Τ.Α., είχε καταργηθεί με την περίπτωση β' του άρθρου 8 του Ν.3027/2002 (ΦΕΚ 28-6-2002), η οποία, όμως με το άρθρο 30 παρ. 5 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ Α 79/9-4-2012), καταργήθηκε αότου ισχυσε, έτσι ώστε από 28-6-2002, ισχύει η ως άνω διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 5 του Ν. 1894/1990, της οποίας η αιτιολογία ήταν να μπορούν οι ΟΤΑ να αντιμετωπίζουν τα έξοδα συντήρησης των σχολικών μονάδων, οι οποίες τους μεταβιβάστηκαν δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου 1984/1990.

Ο Δήμος Βέροιας, από το έτος 2012, υπέβαλε επανειλημμένα αιτήματα στον ΟΣΚ να εκδοθεί η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του Οργανισμού, που προβλέπεται από τη σχετική διάταξη του Νόμου, για τη μεταβίβαση της περιουσίας στο Δήμο. Η διοίκηση του ΟΣΚ με διάφορες δικαιολογίες δεν προέβη στην έκδοση της εν λόγω απόφασης.

Ο Δήμος υπέβαλε αίτηση ασφαλιστικών μέτρων κατά της εταιρείας, και με την υπ. αρ. 199/2014 απόφασή του, το Μονομελές Πρωτοδικείο Βέροιας, αποφάσισε υπέρ του Δήμου, τον οποίο και τον διόρισε Μεσεγγυούχο των ακινήτων αυτών.

Το γραφείο Νομικών του Δήμου Βέροιας με το με αρ. πρωτ. 30707/2014 έγγραφο γνωμοδοτεί και αναφέρει επί λέξει τα εξής : «.....*Συνεπώς φρονώ ότι ο Δήμος Βέροιας, στα καθήκοντα του οποίου, ως μεσεγγυούχου είναι η διαφύλαξη των εν λόγω ακινήτων και η αξιοποίησή τους με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, επ ωφελεία αυτών, μπορεί να εκμισθώνει τα εν λόγω ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΚΚ,.....*»

Εκτός των ασφαλιστικών μέτρων, ο Δήμος Βέροιας άσκησε αγωγή κατά της εταιρείας «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.» για καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ 7 του άρθρου 5 του Ν.1894/1990. Ημερομηνία εκδίκασης της αγωγής είχε οριστεί η 21 Ιανουαρίου 2015. Λόγω όμως διενέργειας των Βουλευτικών εκλογών, η δίκη αναβλήθηκε με άγνωστη, μέχρι στιγμής, ημερομηνία νέας εκδίκασης.

Με το Ν.4313/14 (ΦΕΚ 261/17-12-2014 τεύχος Α' : Ρυθμίσεις Θεμάτων Μεταφορών, Τηλεπικοινωνιών και Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις, άρθρο 76, Ρύθμιση θεμάτων της ανώνυμης εταιρείας «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.», παρ.6, η παράγραφος 7 του άρθρου 5 του ν.1894/1990 (Α'110) αντικαθίσταται αότου ισχυσε ως εξής:

« Η περιουσία των «Ταμείων Ανέγερσης Διδακτηρίων» (Τ.Α.Δ.), που καταργήθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 513/1976 (Α' 356), η οποία μεταβιβάστηκε στον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων, μεταβιβάζεται, εφόσον χρησιμοποιείται ως εκπαιδευτική υποδομή, στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, στην περιφέρεια των οποίων βρίσκονται τα αντίστοιχα ακίνητα, με αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου του Οργανισμού αυτού, οι οποίες μεταγράφονται ατελώς στα βιβλία

μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζονται ατελώς στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο».

Την υπ' Αριθ. 199/2014 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας συνοδεύουν οι αριθ. 10988/28-02-2014, 30707/12-06-2014 Γνωμοδοτήσεις του Γραφείου Νομικών του Δήμου.

Στις **4-2-15** εστάλη εκ νέου ερώτημα στο γραφείο νομικών του Δήμου για τη δυνατότητα ή μη δημοπράτησης της πρώην ιδιοκτησίας ΟΣΚ μετά τη νέα τροποποίηση του σχετικού άρθρου και με την με αριθμ. πρωτ. **6619/17-2-15 γνωμοδότηση** του, το γραφείο νομικών του Δήμου απάντησε ως εξής, «.....Συνεπώς φρονώ ότι ο Δήμος Βέροιας, στα καθήκοντα του οποίου, ως μεσεγγυούχου είναι η διαφύλαξη των εν λόγω ακινήτων και η αξιοποίηση των με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, επ ωφελεία αυτών, μπορεί να εκμισθώνει τα εν λόγω ακίνητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΚΚ, εισπράττοντας το μέγιστο δυνατό επιτευχθησόμενο μίσθωμα, πλην όμως δεν μπορεί επ ουδενί να τα διαθέτει δωρεάν, διότι αυτό δεν συνιστά επωφελή εκμετάλλευση και διαχείριση των υπό μεσεγγύηση τεθέντων ακινήτων, μίσθωμα το οποίο εν πάσει περιπτώσει, εφόσον τυχόν κριθεί μελλοντικά, ότι ενδεχόμενα να μην του ανήκει θα το δώσει, όπου κριθεί αρμοδίως. Πλην όμως δεν μπορεί να γίνει δεκτό ότι η εγκατάλειψη τους, ως κενών, συνιστά τρόπο τακτικής διαχείρισης αυτών.....».

Με την με αρ. πρωτ. **8700 /13-05-2020** αίτησή του ο Σύλλογος Κοινωνικής Παρέμβασης «**ΕΡΑΣΜΟΣ**» που εδρεύει στη Βέροια επί της οδού Β. Χατζίκου 10, αιτείται την εκμίσθωση του υπ' αριθμόν 12 διαμερίσματος του 1<sup>ου</sup> ορόφου της οικοδομής επί των οδών Μ. Αλεξάνδρου 17 & Π. Τσαλδάρη.

*« Οι αυξημένες ανάγκες ευρύτερου χώρου για τη διενέργεια των δράσεων κοινωνικής ευαισθητοποίησης (Βιωματικά Σεμινάρια, Σχολές Γονέων ) του Συλλόγου μας, σε συνδυασμό με τα επιβεβλημένα μέτρα προστασίας της Δημόσιας Υγείας από τον covid-19, με τήρηση συγκεκριμένων αποστάσεων σε κάθε χώρο συνάθροισης, καθιστά αναγκαία την εκμίσθωση του ως άνω αναφερομένου διαμερίσματος, προκειμένου να συνεχιστούν οι δράσεις μας με την απαιτούμενη ασφάλεια τόσο για εμάς, όσο και για τους ωφελούμενους μας. Δεδομένου ότι τα γραφεία του Συλλόγου εδρεύουν στον τρίτο όροφο της ίδιας οικοδομής διευκολύνει ακόμη περισσότερο το προσωπικό μας για την επιτέλεση του έργου του με αμεσότητα και ασφάλεια ».*

*Λαμβάνοντας υπόψη την κοινωνική προσφορά του Συλλόγου μας, την περιορισμένη οικονομική δυνατότητα (μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα) καθώς και τις μισθωτικές συνθήκες που επικρατούν πλέον μετά την κρατούσα οικονομική κρίση, προτείνουμε το καταβλητέο από εμάς μίσθωμα για τη μίσθωση του παραπάνω ακινήτου να ανέρχεται στο ποσό των τριάντα οκτώ (38,00) ευρώ, με όλες τις νόμιμες επί αυτού επιβαρύνσεις.*

*Με την προσδοκία ότι ο Δήμος Βέροιας θα εξακολουθεί να στέκει αλληλέγγυος, όπως όλα αυτά τα χρόνια, στην επίλυση κοινωνικών θεμάτων και να συμβάλλει θετικά στην ενίσχυση της προσπάθειάς μας παρακαλούμε να κάνετε δεκτό το αίτημα μας και να προβείτε στην εκμίσθωση του παραπάνω ακινήτου στο Σύλλογό μας με μηνιαίο μίσθωμα 38,00 ευρώ».*

Ο Δήμος Βέροιας εκμισθώνει απευθείας για τέσσερα (4) χρόνια στο παραπάνω Σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με την επωνυμία «ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ» και με διακριτικό τίτλο «ΕΡΑΣΜΟΣ» με το Αριθ. Πρωτ.:14666/18-06-2019 Συμφωνητικό το με αριθμό 2 διαμέρισμα που βρίσκεται στον τρίτο όροφο της ίδιας οικοδομής, εμβαδού 81,55τ.μ. με μίσθωμα 58,00 € το μήνα, χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%

Με το αριθ. πρωτ. Δ.Υ./25-05-2020 έγγραφό μας ζητήθηκε από την Επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 λόγω αρμοδιότητας, να προβεί στον καθορισμό του μηνιαίου μισθώματος για το παραπάνω ακίνητο.

Η επιτροπή με την αριθ. 2/1-06-2020 Έκθεση της εκτίμησε ότι, « **το ύψος του ελάχιστου ορίου εκμίσθωσης του αριθ. 12 γραφείου στον πρώτο όροφο της οικοδομής στην οδό Μ. Αλεξάνδρου 17 & Π. Τσαλδάρη στη Βέροια, καθορίζεται στο ποσό των 38,00 € μηνιαίως χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα** ».

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση της επιτροπής η ετήσια πρόσδοος δεν θα υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

Κατόπιν των ανωτέρω σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 196 του Ν.4555/18(ΦΕΚΑ 133/2018) ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ : 1. Το άρθρο 192 του ν. 3463/2006 αντικαθίσταται ως εξής:

« Άρθρο 192 Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων

*1. Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης.*

*Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο.*

**2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία: α) Αν η ετήσια πρόσδοος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ. β) Αν πρόκειται για την εκμίσθωση ακινήτων των δήμων στο δημόσιο, σε άλλους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης..... Το μίσθωμα των ακινήτων των περιπτώσεων α' και β' καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006.**

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν. 3852/10 Φ.Ε.Κ. Α'87/2010 {Πρόγραμμα Καλλικράτης}, «...2. Το συμβούλιο της δημοτικής κοινότητας εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής, από τα αρμόδια όργανα του δήμου, σχετικά με τα ακόλουθα θέματα: α) τις υπηρεσιακές μονάδες του δήμου για τις οποίες συντρέχουν δυνατότητες λειτουργίας τους στη δημοτική κοινότητα με κριτήριο ότι θα συμβάλλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση των δημοτών και στην ανάπτυξη της περιοχής, β) την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου που βρίσκονται στην περιοχή της δημοτικής κοινότητας.....».

Με την υπ' αρ. 14/25-06-2020 απόφαση το Συμβούλιο της Κοινότητας Βέροιας **γνωμοδοτεί θετικά** για την απευθείας εκμίσθωση του **αριθ.12 γραφείου** εμβαδού 24,8 τ.μ στον πρώτο όροφο της οικοδομής στην οδό Μ. Αλεξάνδρου 17 και Π. Τσαλδάρη στη Βέροια, στον Σύλλογο Κοινωνικής Παρέμβασης "ΕΡΑΣΜΟΣ" για τις ανάγκες των δράσεων κοινωνικής ευαισθητοποίησης του συλλόγου. **Το μηνιαίο μίσθωμα** θα ανέρχεται στο ποσό των **38,00 €** όπως αυτό ορίστηκε από την επιτροπή της παρ.5 του άρθρου 186 του Ν.3463/2006.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Βέροιας έχοντας υπόψη το παραπάνω ιστορικό, καθώς και :

Το άρθρο **192 του Ν.3463/2006** «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων» Εκμίσθωση Ακινήτων Των Δήμων & Κοινοτήτων» **έτσι όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 196 του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018) Εκμίσθωση ακινήτων των δήμων:**

**«.....2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:**

**α) Αν η ετήσια πρόσδοος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.**

Το μίσθωμα των ακινήτων των περιπτώσεων α' και β' καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν.3463/2006».

**Καλείται να αποφασίσει για τα παρακάτω:**

**α) Εγκριση ή μη της απευθείας εκμίσθωσης για τέσσερα (4) χρόνια του **αριθ. 12** γραφείου εμβαδού 24,8 τ.μ. στον πρώτο όροφο της οικοδομής στην οδό Μ. Αλεξάνδρου 17 & Π. Τσαλδάρη στη Βέροια, όπως αυτό αποτυπώνεται στην κάτοψη του 1ου ορόφου της παραπάνω οικοδομής, με ΚΑΕΚ 160081032003/0/18 με **μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 38,00 €** χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα.**

**β) καταρτισμός των όρων εκμίσθωσης, που θα αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης.**

**γ) Εξουσιοδότηση του Δημάρχου Βεροίας για την υπογραφή της σύμβασης.**

Συνημμένα :

1. Η αρ. πρωτ. 8700/2020 αίτηση του Σωματείου «ΕΡΑΣΜΟΣ».
2. Η με αρ. 199/ΑΦ/2014 Απόφαση του Μον.Πρωτοδικείου.
3. Οι αριθ. πρωτ. 30707/2014,10988 & 6619/2015 Γνωμοδοτήσεις.
4. Την αριθ. 2/1-06-2020 Έκθεση της Επιτροπής άρθρου 186.
5. Η αρ.14/2020 απόφαση της Δημοτ. Κοινότητας Βέροιας.

Μ.Ε.Δ.

Ο Αντιδήμαρχος  
Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης – Περιουσίας  
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Τσαχουρίδης Αλέξανδρος

Ε.Δ.

1. Σχέδιο.
2. Φάκελος Εκμίσθωσης Γραφείου 12, 1<sup>ο</sup> ορόφου της οικοδομής  
Επί των οδών Μ.Αλεξάνδρου 17 & Π.Τσαλδάρη Βέροια (πρώην ΟΣΚ).