



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

Βέροια 5-02-2020

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ☒ : Βικέλα 4,
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : 591 32 Βέροια
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : Ν. Γκοτσίδης
Fax: 23313 50621
e-mail: 2331021777
gotnicolas@veria.gr

**ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ**

ΘΕΜΑ : « α) Έγκριση ή μη της απευθείας εκμίσθωσης των αριθ. 1&2 γραφείων που βρίσκονται στον δεύτερο όροφο της οικοδομής στην οδό Μητροπόλεως & Περικλέους 2 στη Βέροια, β) καταρτισμός των όρων εκμίσθωσης και γ) εξουσιοδότηση του Δημάρχου Βεροίας για την υπογραφή της σύμβασης ».

ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

- Στην οικοδομή επί της οδού Μητροπόλεως & Περικλέους 2 , εκτός των υπολοίπων γραφείων , στο **δεύτερο όροφο βρίσκονται τα αριθ. 1&2 γραφεία** . Το με αρ. 1 γραφείο , όπως αυτό αποτυπώνεται στην κάτοψη του 2ου ορόφου, έχει εμβαδόν 29,20 τ.μ. και αποτελείται από 1 γραφείο , χώλ, σαλόνι και λουτρό , έχει Δε ΚΑΕΚ 160081073005/0/08 , ενώ το γραφείο 2 που επικοινωνεί με το γραφείο 1 μέσω μιας συρταρωτής πόρτας , αποτελείται από 1 χώλ και 1 γραφείο , έχει εμβαδό 17,75 τ.μ. , και ΚΑΕΚ 160081073005/0/09 . Ανήκουν 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. 486/1967 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.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



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 από του ίσχυσε, 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 από του ίσχυσε 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

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr

Έκδοση 1η

Σελίδα 2 από 5



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.»

- 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, «.....**Συμπεπώς 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 επωφελέη 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.**

Συμπεπώς η απάντηση στο ερώτημα σας φρονώ ότι πρέπει να είναι καταφατική».

- Με την με αρ. πρωτ. **27049/5-11-2019** αίτησή του ο αθλητικός σύλλογος «ΣΚΑΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΒΕΡΟΙΑΣ » με τον διακριτικό τίτλο “ΣΕΒΕΡ” αιτείται την εκμίσθωση , με μίσθωμα 25 ευρώ , των γραφείων 1&2 που βρίσκονται στον δεύτερο όροφο οικοδομής, που κείται μέσα στην Βέροια και επί της οδού Περικλέους 2 και Μητροπόλεως γωνία , όπου στεγαζόταν παλιότερα η Ένωση Χειροσφαίρισης Κεντρικής Μακεδονίας .

Με την Έκθεση 4 της στις 3-12-2019 η επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 εκτιμά πως : « ...το ύψος του ελάχιστου ορίου εκμίσθωσης των γραφείων 1 και 2 εμβαδού 29,20 τ.μ. και 17,75 τ.μ. που βρίσκονται στο δεύτερο όροφο της οικοδομής, επί της οδού Περικλέους 2 και Μητροπόλεως γωνία στην Βέροια, καθορίζεται στο ποσό των 30,00 € μηνιαίως. ».

Με την με αρ. πρωτ. : **30375/9-12-2019** κοινή αίτησή τους η Σκακιστική Ένωση Βέροιας (ΣΕΒΕΡ) και η Σύγχρονη Λέσχη Μπρίτζ Βέροιας (ΣΛΕΜΒ) σε συνέχεια της με αρ. πρωτ. 27049/5-11-2019 αίτησης της ΣΕΒΕΡ , μας ενημερώνουν ότι , προτίθενται **από κοινού** να νοικιάσουν τον εν λόγω χώρο στην οδό Περικλέους 2 , με απευθείας εκμίσθωση .

Συγκεκριμένα αιτούνται την απευθείας εκμίσθωση των με αρ. 1 και 2 γραφείων , όπως αυτά αποτυπώνονται στην κάτοψη του 2ου ορόφου της παραπάνω οικοδομής, έχουν εμβαδόν , το μεν γραφείο 1 29,20 τ.μ. αποτελούμενο από 1 γραφείο , χώλ, σαλόνι και λουτρό , το Δε γραφείο 2 έχει εμβαδό 17,75 τ.μ. και αποτελείται από 1 χώλ και 1 γραφείο .

- Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 196 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ133/19.07.2018 τεύχος Α') :
« Το άρθρο 192 του ν. 3463/2006 αντικαθίσταται ως εξής:
2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού Συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



α) Αν η ετήσια πρόσδοδος 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 ».

- 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. **1/7-01-2020 απόφαση** το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας **γνωμοδοτεί θετικά** για την απευθείας εκμίσθωση των αριθμ. 1&2 γραφείων στο δεύτερο

όροφο της οικοδομής στην οδό Μητροπόλεως και Περικλέως 2 στη Βέροια, στη «ΣΚΑΚΙΣΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΒΕΡΟΙΑΣ» και στη «ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΛΕΣΧΗ ΜΠΡΙΤΖ ΒΕΡΟΙΑΣ».

Οι μισθωτές θα έχουν την πλήρη ευθύνη για την έκδοση τυχόν αδειών και εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών που απαιτούνται για την νόμιμη λειτουργία των συλλόγων τους εντός αυτών των γραφείων.

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 πρόσδοδος 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) Έγκριση ή μη της **απευθείας εκμίσθωσης** των με αριθ. 1 & 2 γραφείων που βρίσκονται στο δεύτερο όροφο της οικοδομής επί της οδού Μητροπόλεως & Περικλέους 2 στη Βέροια, εμβαδού 29,20 τ.μ. και 17,75 τ.μ. αντίστοιχα, όπως αυτά αποτυπώνονται στην κάτοψη του 2ου ορόφου της παραπάνω οικοδομής, για τέσσερα έτη με δυνατότητα παράτασης, **με μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 30,00 €** ».

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

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

Συνημμένα :

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



1. Η αρ. πρωτ. 27049/5-11-2019 αίτηση του αθλητικού συλλόγου με τον διακριτικό τίτλο “ΣΕΒΕΡ” .
2. Η με αρ. 199/ΑΦ/2014 Απόφαση του Μον.Πρωτοδικείου.
3. Οι αριθ. πρωτ. 30707/2014 & 6619//2015 Γνωμοδοτήσεις.
4. αρ. πρωτ. : 30375/9-12-2019 κοινή αίτησή των ΣΕΒΕΡ και ΣΛΕΜΒ .
5. Την αριθ. 4/3-12-2019 Έκθεση της Επιτροπής άρθρου 186.
6. Την αρ.486/1967 οικοδομική άδεια.
7. Η αρ. 1/2020 απόφαση της Δημοτ. Κοινότητας Βέροιας.

Μ.Ε.Δ.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης-Περιουσίας
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Αλέξανδρος Τσαχουρίδης

Ε.Δ.

1. Σχέδιο.
2. Φάκελος Εκμίσθωσης .



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr

Εκδοση 1η
Σελίδα 5 από 5