





Βέροια 13-03-2020

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

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  : Βικέλα 4,
Τ.Κ. : 591 32 Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Χ. Σαπλαχίδου
ΤΗΛΕΦΩΝΟ  : 23313 50589
Fax : 2331021777
e-mail: saplahidou@veria.gr

**ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ**

ΘΕΜΑ Α) Επί αιτήσεως για πρόωρη λύση μίσθωσης, λόγω προβλημάτων υγείας και
Β) Επιστροφή της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης.

Με την αριθ. πρωτ. **4550/25-02-2020** αίτηση της, η κα Γιούλα Γιαννούλα μισθώτρια σύμφωνα με το συμφωνητικό, ενός γραφείου 11τ.μ. στον 1^ο όροφο οικοδομής επί των οδών Μ. Αλεξάνδρου 17 & Π. Τσαλδάρη στη Βέροια, ζητά αυτολεξεί :

« ...να δεχθείτε την λύση του συμφωνητικού μου για το τέλος του 2019 στην Μ. Αλεξάνδρου 17, 11τ.μ., γιατί ο άντρας μου έχει σοβαρό πρόβλημα υγείας – Αιμοκάθαρση. Δεν το χρησιμοποιώ γιατί δεν προλαβαίνω. Αν μπορεί ο Δήμος να μου δώσει την εγγύηση μου πίσω γιατί έχω μεγάλη ανάγκη. Και τα χρέη μου να τα πληρώνω λίγα-λίγα ».

Μαζί με την αίτηση της κατέθεσε και την από 25/02/2020 Ιατρική Γνωμάτευση για το πρόβλημα υγείας του συζύγου της από το Νεφρολογικό τμήμα του Γενικού Νοσοκομείου Βεροίας.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Με το αριθμ. πρωτ. 5993/17-02-2016 Συμφωνητικό ο Δήμος Βέροιας εκμίσθωσε (μετά από φανερή προφορική επαναληπτική πλειοδοτική δημοπρασία στις 28/12/2015) στην κα Γιούλα Γιαννούλα, ένα γραφείο 11τ.μ. στον 1^ο όροφο της οικοδομής επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου 17-Π.Τσαλδάρη στη Βέροια το οποίο ανήκει μεν στην ανώνυμη εταιρεία «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Ο.Ε.» ως καθολικής διαδόχου του «Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Ο.Σ.Κ.» όμως, με την υπ. αρ. **199/ΑΦ/2014 Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας Διαδικασίας Ασφαλιστικών μέτρων την 9-04-2014 έκανε δεκτή την αίτηση του Δήμου και έθεσε τα ακίνητα του ΟΣΚ υπό δικαστική μεσεγγύηση μέχρι εκδόσεως τελεσιδίκου αποφάσεως, δηλαδή ορίστηκε ο Δήμος Βέροιας,**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



με την παραπάνω απόφαση του Πρωτοδικείου ως μεσεγγυούχος των ακινήτων του ΟΣΚ που εκμισθώνονται από το Δήμο (Σχετικές και οι αριθμ. Πρωτ. 10988/28-2-2014, 30707/12-6-2014 και 6619/17-02-2015 Γνωμοδοτήσεις του Γραφείου σας).

Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 14 της αριθ. 52976/2015 λεπτομερούς επαναληπτικής διακήρυξης για την εν λόγω μίσθωση « Ο Μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να λύσει τη σύμβαση πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου, ούτε απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος μέχρι τη λήξη της σύμβασης. εκτός αν υφίστανται σοβαροί λόγοι και μόνον μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Σε αντίθετη περίπτωση κηρύσσεται έκπτωτος με όλες τις συνέπειες του άρθρου 11 των παρόντων όρων ».

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για έξι (6) χρόνια δηλ. από **1-01-2016** έως **31-12-2021**.

Για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης κατατέθηκε από την μισθώτρια το Νο 52880/8-2-2016 γραμμάτιο σύστασης παρακατάθεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων **ποσού 151,20 Ευρώ**.

Από την από 9/3/2020 εκτύπωση οφειλών της ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου προκύπτει ότι, η παραπάνω μισθώτρια έχει βεβαιωμένες οφειλές προς το Δήμο Βέροιας συνολικού ποσού **577,17 €**.

Στη συνέχεια το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου με το αριθ. πρωτ. 5762/11-03-2020 έγγραφό του γνωμοδοτεί σχετικά με το θέμα μας, μετά από ερώτημα της υπηρεσίας μας τα παρακάτω:

{Σύμφωνα με το άρθρο 574 **A.K.**, «με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα». Κατά δε το άρθρο 596 ΑΚ, «ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από το μίσθωμα, αν εμποδίζεται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο.....».....Επομένως, η σύμβαση μίσθωσης μπορεί να καταργηθεί με αντίθετη σύμβαση των συμβαλλομένων. Η αντίθετη αυτή συμφωνία (καταργητική) μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρή, να συνάγεται, δηλαδή, από ορισμένη συμπεριφορά των συμβαλλομένων. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, υπάρχει σιωπηρή κατάργηση της μισθωτικής σύμβασης, αν η συμπεριφορά αυτή αποσκοπεί και επιφέρει τη λύση της σύμβασης. Τέτοια λύση της σύμβασης μίσθωσης επέρχεται και στην περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής αποδώσει τη χρήση του μισθίου στον εκμισθωτή και αυτός παραλάβει τούτο (μίσθιο) χωρίς καμία επιφύλαξη. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, η απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή αποτελεί ουσιαστικά πρόταση προς τον εκμισθωτή για κατάρτιση σύμβασης λύσης της μίσθωσης και η παραλαβή του από τον τελευταίο, αποδοχή της πρότασης και ολοκλήρωση αυτής (άρθρα 185,189 και 192 ΑΚ), συγχρόνως, όμως, αποτελεί και συμφωνία (πρόταση και αποδοχή) εκτέλεσης της σύμβασης πρόωρα, ήτοι πριν από την πάροδο του συμβατικού ή νόμιμου χρόνου απόδοσης του μισθίου.

Συνεπώς εφόσον, κρίνετε ότι υφίστανται σοβαροί λόγοι για την αποδοχή της πρόωρης λύσης, πράγμα που ως ουσιαστικό εκφεύγει των ορίων της παρούσας γνωμοδότησης, δικαιούστε, να συμφωνήσετε στην πρόωρη λύση της μίσθωσης και εφόσον, προκρίνετε την αποδοχή της πρόωρης λύσης, αυτό να το πράξετε με την προϋπόθεση της αποπληρωμής όλων των οφειλόμενων μισθωμάτων. Έχω την γνώμη, ότι η εγγυητική καταπίπτει, υπέρ του εκμισθωτή, λόγω της ανώμαλης εξέλιξης της μίσθωσης, πλην όμως δικαιούστε, εφόσον προκρίνετε ότι η πρόωρη λύση της μίσθωσης εδράζεται επί σοβαρού λόγου, απρόβλεπτου και μη υπαρχούσης υπαιτιότητας του μισθωτή, να την επιστρέψετε στον μισθωτή }.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



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

A) Την αποδοχή της πρόωρης λύσης του αριθ. 5993/17-02-2016 Συμφωνητικού μίσθωσης ενός γραφείου 11τ.μ. στον 1^ο όροφο οικοδομής επί των οδών Μ. Αλεξάνδρου 17 & Π. Τσαλδάρη στη Βέροια, με ημερομηνία λύσης την 31/12/2019 λόγω σοβαρού προβλήματος υγείας του συζύγου της μισθώτριας σύμφωνα με την Ιατρική Γνωμάτευση του Γενικού Νοσοκομείου Βεροίας, με την προϋπόθεση όμως της αποπληρωμής των οφειλόμενων μισθωμάτων με την καταβολή τους σε δόσεις μετά από συνεννόηση με την Ταμειακή υπηρεσία του Δήμου.

B) Επιστροφή της εγγυητικής επιστολής Νο 52880/8-2-2016 γραμματίου σύστασης παρακατάθεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης ποσού **151,20 Ευρώ**.

Γ) Να παραδοθούν τα κλειδιά στο Δήμο με τη λήψη της απόφασης, καταθέτοντας η μισθώτρια υπεύθυνη δήλωση ότι, παραιτείται οποιουδήποτε δικαιώματος και δεσμεύεται να αποπληρώσει τα οφειλόμενα μισθώματα μετά από συνεννόηση με την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου για την εξόφληση τους σε δόσεις.

Συνημμένα:

1. Την αριθ. 4550/25-02-2020 αίτηση, με την ιατρική γνωμάτευση.
2. Το Αριθ. 5993/17-02-2016 Συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Την αριθ. 52976/2015 λεπτομερή επαναληπτική διακήρυξη.
4. Την από 11-03-2020 γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών του Δήμου.

Μ.Ε.Δ.
Ο Αντιδήμαρχος
Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης – Περιουσίας
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Τσαχουρίδης Αλέξανδρος

Ε.Δ.:

1. Σχέδιο.
2. Αρχείο φάκελος ΟΣΚ, Εκμίσθωση Γ.Γιούλα.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777
Email: periousia@veria.gr

Έκδοση 1η
Σελίδα 3 από 3