



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

Βέροια, 5-02-2021

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Βικέλα4,59132
Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Χ.Σαπλαχίδου
ΕΞΑΠΟΣΤΑΣΕΩΣ
ΕΡΓΑΣΙΑ
6946412012
Ν.Γκοτσίδης
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23313 50621
e-mail: saplahidou@veria.gr
gotnicolas@veria.gr

ΠΡΟΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΘΕΜΑ: « Επί τριών (3) αιτήσεων παράτασης της μίσθωσης καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βέροιας ».

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Τρεις ενοικιαστές καταστημάτων που βρίσκονται στην Δημοτική Αγορά του Δήμου Βέροιας κατέθεσαν αίτηση για παράταση της μίσθωσης των καταστημάτων τους και συγκεκριμένα τις παρακάτω:

1. Η κα Τσαμήτρου Αικατερίνη με την αριθμ. Πρωτ.23217/2020 αίτηση της προς το Δήμο Βέροιας ζητά, παράταση για τρία **(3) χρόνια** της μίσθωσης των με αριθμό 28 και 29 καταστημάτων που βρίσκονται στην Β'στάθμη της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βέροιας, των οποίων η μίσθωση έληξε στις 31-12-2020, για να μπορέσει να συνταξιοδοτηθεί.
2. Η κα Σιμοπούλου Αικατερίνη με την αριθμ. Πρωτ. 744/2021 αίτηση της προς το Δήμο Βέροιας ζητά, παράταση για τρία **(3) χρόνια** της μίσθωσης του με αριθμό 23 καταστήματος που βρίσκεται στην Β'στάθμη της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βέροιας, του οποίου η μίσθωση έληξε στις 31-12-2020.
3. Η κα Τυφλίδου Μαρία με την αριθμ. Πρωτ. 745/2021 αίτηση της προς το Δήμο Βέροιας ζητά, παράταση για τέσσερα **(4) χρόνια** της μίσθωσης των με αριθμό 25 και 26 καταστημάτων που βρίσκονται στην Β'στάθμη της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βέροιας, των οποίων η μίσθωση έληξε στις 31-12-2020.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο Δήμος Βέροιας με την αριθ. 595/2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφάσισε την αυτοδίκαιη παράταση της μίσθωσης για έξι χρόνια, από 1/1/2015 έως 31/12/2020, εκτός των άλλων καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς και των Νο 28 , Νο 29, Νο 23, Νο 25 και Νο 26, μεταξύ του Δ. Βέροιας και των μισθωτών Τσαμήτρου Αικατερίνη, Σιμοπούλου Αικατερίνη και Τυφλίδου Μαρία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 45 του Ν.4257/2014.

Η παράταση της μίσθωσης έγινε με τους ίδιους όρους που περιλαμβάνονται στα αρχικά ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης μεταξύ του Δ. Βέροιας και των μισθωτών των παραπάνω καταστημάτων και αναλυτικά με τα παρακάτω στοιχεία:

1) Η κα Α.Τσαμήτρου με την προαναφερθείσα αίτηση της ζητά, την παράταση για ακόμη **(3) τρία χρόνια :** **α)** του αριθμ.4627/2015 Συμφωνητικού Παράτασης, που αφορά την μίσθωση του Ν0 28 καταστήματος εμβαδού 20,80τ.μ. στη Β'στάθμη του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας και **β)** του αριθμ.4626/2015 Συμφωνητικού Παράτασης, που αφορά την μίσθωση του Ν0 29 καταστήματος εμβαδού 17,40τ.μ. στη Β'στάθμη του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας και τα δύο Συμφωνητικά είχαν έναρξη της παράτασης **1-01-2015 και λήξη 31-12-2020.**

2) Η κα Α.Σιμοπούλου με την προαναφερθείσα αίτηση της ζητά, την παράταση για ακόμη **(3) τρία χρόνια :** του αριθμ.7404/2015 Συμφωνητικού Παράτασης αρχόμενης στις **1-01-2015 και λήξης 31-12-2020**, για μίσθωση του Ν0 23 καταστήματος εμβαδού 39,50τ.μ. στη Β'στάθμη του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας

3) Η κα Μ.Τυφλίδου με την προαναφερθείσα αίτηση της ζητά, την παράταση για ακόμη **(4) τέσσερα χρόνια:** **α)** του αριθμ.4624/2015 Συμφωνητικού Παράτασης, που αφορά την μίσθωση του Ν0 25 καταστήματος εμβαδού 16,40τ.μ. στη Β'στάθμη του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας και **β)** του αριθμ.4623/2015 Συμφωνητικού Παράτασης, που αφορά την μίσθωση του Ν0 26 καταστήματος εμβαδού 17,90τ.μ. στη Β'στάθμη του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας και τα δύο Συμφωνητικά είχαν έναρξη της παράτασης **1-01-2015 και λήξη 31-12-2020.**

Σχετικά με τα παραπάνω το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου με το αριθμ. πρωτ. **26330/ 21-12-2020** έγγραφό του γνωμοδοτεί επί λέξει τα εξής:

[« Σχετικά με το ερώτημα που απευθύνετε, με το από 3-12-2020 έγγραφό σας, αναφορικά με την δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης των καταστημάτων με αρ. 28 και 29 της δημοτικής αγοράς του Δήμου Βέροιας σας γνωρίζω τα παρακάτω.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ34/1995 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει εν μέρει, και οι οποίες καταλαμβάνουν την υπό κρίση περίπτωση, προβλέπονται τα κάτωθι:

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Άρθρο 5

Ελάχιστη διάρκεια και συμβατική λύση (άρθ.4,28 παρ.1 εδ.1 ν.813/78,9 παρ.1 ν.1229/82, 2 παρ.8 ν.2235/94)

«1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

2^α. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα(12) ετών.

***Οι παρ. 1και 2 (ήδη 2^α) αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ. 6 άρθρ. 7 Ν.2741/1999 ΦΕΚ Α 199/28.9.1999.»

« **2.β.** '' Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο

συμβατικό, εφόσον: α) υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του Ο.Τ.Α., β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος, γ) καταβάλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσεως του παρόντος και δ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.

*** Η παράγραφος 2 μετονομάστηκε σε παράγραφο 2α και η παράγραφος 2β προστέθηκε με το άρθρο 45 Ν.4257/2014, ΦΕΚ Α 93/14.4.2014

*** Τα δύο τελευταία εδάφια της παραγράφου 2β προστέθηκαν με το άρθρο 69 Ν.4373/2016, ΦΕΚ Α 49/1.4.2016.

Εν προκειμένω οι υπό κρίση συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν τα καταστήματα με αρ. 28 και 29 της Β' Στάθμης της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Βέροιας, εμπίπτουν καταρχήν ως επαγγελματικές μισθώσεις στην εφαρμογή των ως άνω διατάξεων που καθορίζονται εντός του ρυθμιστικού πλαισίου του Π.Δ. 34/1995, όπως διαμορφώθηκε ειδικότερα με την παρ. 6 άρθρ.7 του Ν.2741/1999. Κατά συνέπεια γίνεται καταρχήν δεκτό ότι ανεξαρτήτως της διάρκειας των μισθώσεων που καθορίστηκαν στα σχετικά από 2001 και 1999 συμφωνητικά, θεωρούνται ότι οι μισθώσεις αυτές είχαν ελάχιστη αρχική εκ του νόμου διάρκεια τα δώδεκα (12) έτη.

Επιπροσθέτως σύμφωνα με την απόφαση 595/17-12-2014 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας κρίθηκε ότι οι εν λόγω μισθώσεις υπάγονται αντιστοίχως στο ρυθμιστικό πεδίο που καθορίστηκε από τη διάταξη παρ.2β του άρθρου 5 του Π.Δ.34/199, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 45 Ν.4257/2014, ΦΕΚ Α 93/14.4.2014.

Η εν λόγω διάταξη όπως τροποποιήθηκε επουσιωδώς με το άρθρο 69 Ν.4373/2016, βρίσκεται σε ισχύ. Σύμφωνα με αυτήν παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, οι σχετικές μισθώσεις εφόσον συντρέχουν οι προβλεπόμενες λοιπές προϋποθέσεις που θέτει ο νομοθέτης. Σύμφωνα με την ανωτέρω νομική σκέψη, όπως έχει κριθεί και νομολογιακά, ως αρχικός χρόνος διάρκειας της μίσθωσης θα πρέπει να θεωρηθεί ο εκ του νόμου καθοριζόμενος, δηλαδή τα δώδεκα (12) έτη.

Συνεπώς γνωμοδοτώ ότι εφόσον θεωρείται ότι οι υπό κρίση μισθώσεις που αφορούν τα σχετικά με αριθμό 28 και 29 ανωτέρω καταστήματα, ορθώς υπήχθησαν στη διάταξη του άρθρου 45 Ν.4257/2014, τότε ως χρόνος παράτασης των μισθώσεων αυτών θα πρέπει να θεωρούνται τα δώδεκα (12) έτη, αρχομένου του υπολογισμού του χρόνου παράτασης από την 01-01-2015, δηλαδή χρονικά δύναται να παραταθούν οι σχετικές μισθώσεις μέχρι την 31-12-2026, συντρεχόντων των λοιπών προϋποθέσεων κατά την κρίση των αρμοδίων τμημάτων, ιδίως δε εφόσον υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α., όπως προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 69 Ν. 4373/2016.

Εξάλλου σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να λάβετε υπόψη για το σχηματισμό της κρίσης σας τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 132 Ν.4692/2020 σύμφωνα με την οποία «Μισθώσεις δημοτικών ακινήτων στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή δήμο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου αυτού, οι οποίες λήγουν έως 31.12.2020, παρατείνονται για ένα (1) επιπλέον έτος από τη λήξη τους, κατόπιν αίτησης του μισθωτή. Ο καθορισμός του μισθώματος κατά το χρόνο παράτασης της μίσθωσης γίνεται από την Επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν.3463/2006, Α 114)».]

Με το άρθρο 5 της παρ. 2.β. του Π.δ. 34/1995 όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει από το άρθρο 69 του Ν.4373/2016, για την περίπτωση « γ) καταβάλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος» (δημοσίευση με το ΦΕΚ 93 Α στις 14-04-2014)», είχαν κατατεθεί οι αρ. Δ.Υ./9-12-2014 εκτυπώσεις της Ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου για το διάστημα που προβλέπει ο νομοθέτης δηλ. από 14-04-2013 έως 14-04-2014 για την αριθ. 595/2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου).

-Η Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου βεβαιώνει για τις παραπάνω Αιτήσεις των μισθωτών της Δημοτικής Αγοράς ότι, στις 15/01/2021 δεν έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Βέροιας.

-Οι παρατάσεις της μίσθωσης θα γίνουν με τους ίδιους όρους που περιλαμβάνονται στα αρχικά συμφωνητικά μίσθωσης και στις παρατάσεις αυτών, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα. Ο χρόνος ισχύος της εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης των όρων των από 1-01-2015 Συμφωνητικών καλύπτει το χρόνο και για τις νέες παρατάσεις, συνεπώς δεν απαιτείται αντικατάσταση τους με νέες.

Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του:

1) την αριθ. 595/2014 απόφαση του για την αυτοδίκαιη παράταση της μίσθωσης για έξι χρόνια, από 1/1/2015 έως 31/12/2020, επτά καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς, συμπεριλαμβανομένων και των πέντε (Νο 23, Νο 25, Νο 26, Νο 28, Νο 29) καταστημάτων για τα οποία κατατέθηκαν εκ νέου αιτήσεις παράτασης της μίσθωσης τους.

2) Τα αριθ. 4626/2015, 4627/2015, Συμφωνητικά παράτασης της μίσθωσης της Α.ΤΣΑΜΗΤΡΟΥ, το αριθ. 7404/2015 Συμφωνητικό Παράτασης της Α.ΣΙΜΟΠΟΥΛΟΥ και τα αριθ. 4623/2015 και 4624/2015 Συμφωνητικά Παράτασης της Μ.ΤΥΦΛΙΔΟΥ, με έναρξη όλων την 1-01-2015 και λήξη 31-12-2020.

3) Το άρθρο 45 Ν.4257/2014, ΦΕΚ Α 93/14.4.2014, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 69 Ν.4373/2016.

4) Την αριθ.πρωτ.26330/21-12-2020 γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών Συμβούλων, σύμφωνα με την οποία (απόσπασμα αυτής) «σχετικά με αριθμό 28 και 29 ανωτέρω καταστήματα, ορθώς υπήχθησαν στη διάταξη του άρθρου 45 Ν.4257/2014, τότε ως χρόνος παράτασης των μισθώσεων αυτών θα πρέπει να θεωρούνται τα δώδεκα (12) έτη, αρχομένου του υπολογισμού του χρόνου παράτασης από την 01-01-2015, δηλαδή χρονικά δύναται να παραταθούν οι σχετικές μισθώσεις μέχρι την 31-12-2026, συντρεχόντων των λοιπών προϋποθέσεων κατά την κρίση των αρμοδίων τμημάτων, ιδίως δε εφόσον υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α., όπως προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 69 Ν. 4373/2016».

5) Την ενημέρωση από την Ταμειακή Υπηρεσία για την μη ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών των αιτούντων μισθωτών.

6) Το γεγονός ότι **ο χρόνος ισχύος της εγγυητικών καλής εκτέλεσης των όρων των από 1-01-2015 Συμφωνητικών καλύπτει το χρόνο και για αυτήν την παράταση**, συνεπώς δεν απαιτείται αντικατάσταση αυτών .

Καλείται να αποφασίσει:

Α. Την Έγκριση ή μη της παράτασης της μίσθωσης για τα αριθμ. 28 και 29, 23, 25 και 26 καταστήματα της δημοτικής αγοράς Δήμου Βέροιας και αναλυτικά όπως παρακάτω:

1. Για την **ΤΣΑΜΗΤΡΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ** σύμφωνα με την αίτηση της, παράταση για τρία (3) χρόνια, των αριθμ. 4627/2015, 4626/2015, Συμφωνητικών παράτασης της μίσθωσης αντίστοιχα για τα Νο 28 και 29 καταστήματα Β στάθμης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας. Ως ημερομηνία έναρξης της παράτασης των

Συμφωνητικών Μίσθωσης να οριστεί η **1-01-2021** και λήξη η **31-12-2023**. Ως μίσθωμα να ξεκινήσει η παράταση με το ποσό μηνός Δεκεμβρίου 2020, δηλαδή για το κατάστημα Νο 28: 114,45 € και για το κατάστημα Νο 29: 95,71€.

2. Για την **ΣΙΜΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ** σύμφωνα με την αίτηση της, παράταση για **τρία (3) χρόνια** του αριθμ. 7404/2015 Συμφωνητικού Παράτασης της μίσθωσης για το Νο 23 κατάστημα στη Β' στάθμης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας. Ως ημερομηνία έναρξης της παράτασης των Συμφωνητικών Μίσθωσης να οριστεί η **1-01-2021** και λήξη η **31-12-2023**. Ως μίσθωμα να ξεκινήσει η παράταση με το ποσό μηνός Δεκεμβρίου 2020, δηλαδή για το κατάστημα Νο 23: 217,17€.

3. Για την **ΤΥΦΛΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ** σύμφωνα με την αίτηση της, παράταση για **τέσσερα (4) χρόνια**, των αριθμ. 4624/2015 και 4623/2015 Συμφωνητικών παράτασης της μίσθωσης αντίστοιχα για τα Νο 25 και 26 καταστήματα Β' στάθμης του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς Δ. Βέροιας. Ως ημερομηνία έναρξης της παράτασης των Συμφωνητικών Μίσθωσης να οριστεί η **1-01-2021** και λήξη η **31-12-2024**. Ως μίσθωμα να ξεκινήσει η παράταση με το ποσό μηνός Δεκεμβρίου 2020, δηλαδή για το κατάστημα Νο 25: 90,18 € και για το κατάστημα Νο 26: 98,51€.

Οι παρατάσεις της μίσθωσης θα γίνουν με τους ίδιους όρους που περιλαμβάνονται στα αρχικά συμφωνητικά μίσθωσης και στις παρατάσεις αυτών, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Συνημμένα :

1. Οι αριθ. πρωτ. 23217/2020, 744/2021 και 745/2021 αιτήσεις μισθωτών.
2. Η αριθ. 595/2014 απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου.
3. Η αριθ. 26330/20 γνωμοδότηση Γραφείου Νομικών.
4. Τα αριθ. 4626/2015 ,4627/2015, 7404/2015, 4623/2015, 4624/2015 Συμφωνητικά παράτασης.

Μ.Ε.Δ.
Ο Αντιδήμαρχος
Τεχνικών – Περιουσίας

Τσαχουρίδης Αλέξανδρος

Ε.Δ.

1. Σχέδιο.
2. Φάκελος καταστημάτων 28 και 29 ΤΣΑΜΗΤΡΟΥ.
3. Φάκελος καταστημάτων 25 και 26 ΤΥΦΛΙΔΟΥ.
4. Φάκελος καταστήματος 23 ΣΙΜΟΠΟΥΛΟΥ.