



Βέροια, 2-03-2021

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

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Βικέλα 4,
591 32 Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Χριστίνα Σαπλαχίδου
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 6946412012
2331350598-621
**Εξ Αποστάσεως
εργασία**
e-mail: saplahidou@veria.gr

**ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ**

ΘΕΜΑ « Έγκριση ή μη Παράτασης της μίσθωσης: α) του Υπόγειου Χώρου Στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας και β) του Υπαίθριου χώρου Στάθμευσης στην οδό Θερμοπυλών & Δημοσθένους στη Βέροια».

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ο Γ. Κρύπας μισθωτής δύο δημοτικών χώρων 1) του Υπόγειου χώρου στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας και 2) του Υπαίθριου χώρου Στάθμευσης στην συμβολή των οδών Θερμοπυλών και Δημοσθένους, κατέθεσε την αριθ. Πρωτ.1553/28-1-2021 αίτηση στο Δήμο Βέροιας, για παράταση της μίσθωσης τους και αυτολεξεί αναφέρει ότι : « *Η διάρκεια μίσθωσης των 6 χρόνων για τους Υπόγειους Χώρους Στάθμευσης της δημοτικής αγοράς λήγει στις 28-2-2021 παρακαλώ όπως μεριμνήσετε για την ανανέωση της σύμβασης έως τη συμπλήρωση της δωδεκαετίας.*

Για τον Υπαίθριο Χώρο Στάθμευσης που βρίσκεται στην συμβολή των οδών Θερμοπυλών και Δημοσθένους η διάρκεια μίσθωσης των 6 χρόνων λήγει στις 31-10-2021, παρακαλώ όπως μεριμνήσετε για την ανανέωση και αυτής της σύμβασης ως τη συμπλήρωση της δωδεκαετίας.

Να ελέγξετε αν υπάρχει η δυνατότητα στις ανανεωμένες συμβάσεις να έχω το δικαίωμα να μεταβιβάσω κάποια στιγμή τα καταστήματα σε πρώτο βαθμό συγγένειας και ποιο συγκεκριμένα στη σύζυγο μου ή τον υιό μου έως τη λήξη της δωδεκαετίας».

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Α) 1. Σχετικά με την παράταση της μίσθωσης του **Υπόγειου χώρου στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας** σας ενημερώνουμε ότι, σύμφωνα με το αριθ.Πρωτ. 8080/2015 Συμφωνητικό η μίσθωση ξεκίνησε (μετά από προφορική πλειοδοτική δημοπρασία) στις **1-03-2015 και λήγει στις 28-02-2021**, στους όρους του Συμφωνητικού προβλέπεται η δυνατότητα ανανέωσης για άλλα έξι (6) χρόνια έως τη συμπλήρωση δωδεκαετίας, το ίδιο και στο άρθρο 4 της αριθ. 37211/17-7-2014 Λεπτομερούς διακήρυξης.

2. Όσο αναφορά το ερώτημα του μισθωτή για το αν υπάρχει η δυνατότητα στην ανανεωμένη Σύμβαση να έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει κάποια στιγμή τη

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



συγκεκριμένη μίσθωση των Υπόγειων χώρων στάθμευσης σε πρώτο βαθμό συγγένειας και ποιο συγκεκριμένα στη σύζυγο μου ή τον υιό μου έως τη λήξη της δωδεκαετίας, σύμφωνα με την αριθμ.687/2008 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία αποφασίστηκε η « Τροποποίηση-συμπλήρωση και κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο του Κανονισμού Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Βέροιας και συγκεκριμένα στην παράγραφο 3 του Άρθρου 3 του κανονισμού προβλέπονται τα εξής: « Αν για λόγους ανώτερης βίας αδυνατεί ο μισθωτής να κάνει χρήση της μίσθωσης είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή για δικό του λογαριασμό από μέλος της οικογένειας του (σύζυγος και άγαμα παιδιά) για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης» και στην παράγραφο 10 του ιδίου άρθρου προβλέπεται ότι: «Σε περίπτωση μεταβίβασης εμπορικής επιχείρησης, η οποία λειτουργεί σε μισθωμένο χώρο της δημοτικής αγοράς, ο νέος ιδιοκτήτης αυτής με τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου Βέροιας υπεισέρχεται αυτοδίκαια στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του παλαιού, τα οποία απορρέουν από τη μίσθωση, η οποία και συνεχίζεται με τους όρους που περιλαμβάνονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο ενώ για τον υπολειπόμενο χρόνο της μίσθωσης, μπορεί να συνταχθεί νέο συμβόλαιο στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη με τους όρους του παλαιού». Στις παραπάνω περιπτώσεις, απαραίτητη προϋπόθεση για τη συνέχιση της μίσθωσης είναι η ανυπαρξία οποιασδήποτε οφειλής από τη μίσθωση, έστω και ρυθμισμένης.

Τέλος και με την παρ. 5 του άρθρου 196 του Ν. 4555/2018, το άρθρο 192 του Ν. 3463/2006 αντικαθίσταται ως εξής: Υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Ο σχετικός όρος συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στη διακήρυξη και στη σύμβαση. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρων έναντι του δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης. Υπεκμίσθωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, είναι δυνατή και ως προς υφιστάμενες, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμβάσεις εκμίσθωσης δημοτικών ακινήτων, κατόπιν έγκρισης του οικείου δημοτικού συμβουλίου και τροποποίησης των σχετικών όρων της σύμβασης.

Β) 1. Σχετικά με την ανανέωση της Σύμβασης για τον **Υπαίθριο Χώρο Στάθμευσης** που βρίσκεται στην συμβολή των οδών **Θερμοπυλών και Δημοσθένους** ενημερώνουμε ότι, σύμφωνα με το αριθ.πρωτ. 47757/2015 Συμφωνητικό η μίσθωση ξεκίνησε μετά από προφορική πλειοδοτική επαναληπτική δημοπρασία με ημερομηνία **έναρξης 1-11-2015 και λήξης 31-10-2021.** Στη Σύμβαση μίσθωσης προβλέπεται η δυνατότητα ανανέωσης για **άλλα έξι (6) χρόνια** έως τη συμπλήρωση δωδεκαετίας **με σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου.**

Ο μισθωτής πριν την λήξη της Σύμβασης και συγκεκριμένα έξι (6) μήνες νωρίτερα , θα μπορεί να υποβάλλει αίτηση για την παράταση της μίσθωσης.

2. Όσο αναφορά το ερώτημα του μισθωτή για το αν υπάρχει η δυνατότητα στην ανανεωμένη Σύμβαση να έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει κάποια στιγμή τη συγκεκριμένη μίσθωση των Υπόγειων χώρων στάθμευσης σε πρώτο βαθμό συγγένειας και ποιο συγκεκριμένα στη σύζυγο μου ή τον υιό μου έως τη λήξη της δωδεκαετίας, σας ενημερώνουμε ότι,

Στην παράγραφο 18 του άρθρου 8 της αριθ. Πρωτ. 34726/ 24-8-2015 Λεπτομερούς Επαναληπτικής Διακήρυξης προβλέπεται ότι, «*Αν για λόγους ανώτερης βίας αδυνατεί ο μισθωτής να κάνει χρήση της μίσθωσης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή για δικό του λογαριασμό από μέλος της οικογένειας του (σύζυγο και άγαμα τέκνα) για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.*

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



Επίσης **στην παρ. 20** του ιδίου άρθρου αναφέρει ότι, « Σε περίπτωση μεταβίβασης της επιχείρησης, ο νέος ιδιοκτήτης αυτής, με τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου Βέροιας, υπεισέρχεται αυτοδίκαια στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του παλαιού, τα οποία απορρέουν από τη μίσθωση, η οποία και συνεχίζεται με τους όρους που περιλαμβάνονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο ενώ για τον υπολειπόμενο της μίσθωσης μπορεί να συνταχθεί νέο συμβόλαιο στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη με τους όρους του παλαιού».

Στις παραπάνω περιπτώσεις απαραίτητη προϋπόθεση για τη συνέχιση της μίσθωσης είναι η ανυπαρξία οφειλής από τη μίσθωση, έστω και ρυθμισμένης.]

Σχετικά με την παραπάνω αίτηση του κ.Γ.Κρύπα το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου με το αριθμ. πρωτ. **3255/24-02-2021** **έγγραφό του γνωμοδοτεί** επί λέξει τα εξής: [« Σχετικά με το ερώτημα που απευθύνετε, με το από 9-2-2021 έγγραφό σας με θέμα την παράταση της μίσθωσης με εκμισθωτή τον Δήμος Βέροιας1) Σε ότι αφορά το ερώτημα υπό στοιχείο α) του Υπόγειου Χώρου Στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας και β) του Υπαίθριου Χώρου Στάθμευσης στην οδό Θερμοπολών και γ) ερώτημα για τη δυνατότητα μεταβίβασης των Επιχειρήσεων που μισθώνουν τα σχετικά ακίνητα γνωμοδοτώ τα κάτωθι :

1. Σε ότι αφορά το ερώτημα υπό στοιχείο **α)** όπως προκύπτει σχετικά η μίσθωση ξεκίνησε με ημερομηνία έναρξης 1-03-2015 και λήξη 28-02-2021. Στην υπό κρίση μισθωτική σύμβαση με αρ. πρωτ. 8080/2015 προβλέπεται ρητά η δυνατότητα επέκτασης της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης έως τη συμπλήρωση δώδεκα (12) ετών, δηλαδή έως επιπλέον έξι (6) ετών από τη συμβατικά καθορισμένη λήξη της, με μόνη προϋπόθεση την αίτηση του μισθωτή για την επέλευση της πλήρωσης του σχετικού όρου. Κατά συνέπεια εφόσον ο μισθωτής επιθυμεί να κάνει χρήση του όρου επέκτασης της μίσθωσης, όπως αναφέρεται στη σχετική σύμβαση, τότε ο Δήμος Βέροιας δεσμεύεται να κάνει την αίτηση δεκτή, διατηρώντας σε ισχύ τους λοιπούς όρους, όπως αυτοί περιλαμβάνονται στη μισθωτική σύμβαση με αρ.πρωτ. 8080/2015.

2. Σε ότι αφορά το ερώτημα υπό στοιχείο **β)** όπως προκύπτει σχετικά η μίσθωση ξεκίνησε με ημερομηνία έναρξης 1-11-2015 και λήξη 31-10-2021. Στην υπό κρίση μισθωτική σύμβαση με αρ.πρωτ. 47757/2015 προβλέπεται ρητά η δυνατότητα επέκτασης της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης έως τη συμπλήρωση δώδεκα(12) ετών, δηλαδή έως επιπλέον έξι (6) ετών από τη συμβατικά καθορισμένη λήξη της, με προϋπόθεση για την επέλευση της πλήρωσης του σχετικού όρου, την αίτηση του μισθωτή έξι μήνες πριν τη συμβατική λήξη της μίσθωσης και τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου. Κατά συνέπεια εφόσον ο μισθωτής επιθυμεί να κάνει χρήση του όρου επέκτασης της μίσθωσης όπως αναφέρεται στη σχετική σύμβαση, τότε ο Δήμος Βέροιας δεσμεύεται να πράξει τις ενέργειες που προβλέπονται και να ζητήσει την έγκριση αυτής από το αρμόδιο Δημοτικό Συμβούλιο, διατηρώντας σε ισχύ τους λοιπούς ορούς, όπως αυτοί περιλαμβάνονται στη μισθωτική σύμβαση με αρι. πρωτ. 47757/2015.

3. Σε ότι αφορά το ερώτημα υπό στοιχείο **γ)** πρέπει καταρχήν να σημειωθεί ότι η διοίκηση δεν οφείλει να απαντά σε υποθετικά ή υπό αίρεση ερωτήματα ή αιτήσεις. Σε ότι αφορά το γενικό καθεστώς υπεκμίσθωσης ή μεταβίβασης της μίσθωσης λόγω ανωτέρας βίας, ισχύουν κατά τη σύνταξη της παρούσας όσα αναφέρονται στο σχετικό έγγραφό σας, δηλαδή ότι σύμφωνα με το άρθρο 192 του Ν.3463/2006, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει: « υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Ο σχετικός όρος συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στη διακήρυξη και στη σύμβαση.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr



Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης. Υπεκμίσθωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, είναι δυνατή και ως προς υφιστάμενες, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμβάσεις εκμίσθωσης δημοτικών ακινήτων, κατόπιν έγκρισης του οικείου δημοτικού συμβουλίου και τροποποίησης των σχετικών όρων της σύμβασης».

Εξάλλου ο εκμισθωτής Δήμος Βέροιας δικαιούται κατά την κρίση του και σύμφωνα με τις σχετικές τεθείσες προϋποθέσεις, να κάνει χρήση των διατάξεων που προβλέπονται είτε στον Κανονισμό Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Βέροιας, είτε στις σχετικές διακηρύξεις των υπό κρίση μισθώσεων, προκειμένου να τροποποιήσει τους όρους των μισθώσεων και να επιτρέψει, εάν το κρίνει σκόπιμο, είτε την υπεκμίσθωση είτε την υπεισέλωση στις υφιστάμενες μισθώσεις τρίτων ως μισθωτών »].

-Η Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου με την από 2/3/2021 Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας, βεβαιώνει ότι, ο κ.Γ.Κρύπας δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Βέροιας.

-Οι παρατάσεις και των δύο μισθώσεων του κ.Γ. Κρύπα θα γίνουν με τους ίδιους όρους που περιλαμβάνονται στα αρχικά συμφωνητικά μίσθωσης, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Τέλος για την υπογραφή του Συμφωνητικού Παράτασης της μίσθωσης α) του Υπόγειου χώρου στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας, ο μισθωτής θα καταθέσει στο Δήμο, παράταση της ισχύς της αριθ.325/7013035/2015 Εθνικής Τράπεζας εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης του αρχικού Συμφωνητικού και β) του Υπαίθριου χώρου Στάθμευσης στην συμβολή των οδών Θερμοπυλών & Δημοσθένους, θα καταθέσει παράταση της ισχύς της αριθ. 325/701327.2/2015 Εθνικής Τράπεζας εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης του αρχικού Συμφωνητικού.

Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του:

- 1)Την αριθ.πρωτ. 1553/28-1-2021 Αίτηση του κ.Γ.Κρύπα.
- 2)Το αριθ.πρωτ. 8080/2015 Συμφωνητικό του Υπόγειου χώρου στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας.
- 3) Το αριθ.πρωτ. 47757/2015 Συμφωνητικό για τον Υπαίθριο Χώρο Στάθμευσης στην συμβολή των οδών Θερμοπυλών και Δημοσθένους.
- 4)Την αριθ.πρωτ.3255/24-02-2021 γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών Συμβούλων.
- 5) Την αρ.πρωτ. 37211/17-7-2014 διακήρυξη.
- 6) Την αριθ. Πρωτ. 34726/ 24-8-2015 Λεπτομερή Επαναληπτική Διακήρυξη
- 7) Την αριθ. 687/2008 απόφαση Δ.Σ. Κανονισμού της δημοτικής Αγοράς.
- 8) Την από 2/3/2021 Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας της Ταμειακής Υπηρεσίας.

Καλείται να αποφασίσει:

Α) Την Έγκριση ή μη της παράτασης των δύο Συμφωνητικών μίσθωσης:

1. του με αριθ. πρωτ. 8080/2015 Συμφωνητικού Μίσθωσης του Υπόγειου χώρου στάθμευσης στη Δημοτική Αγορά Βέροιας, για έξι (6) χρόνια. Ως ημερομηνία έναρξης της παράτασης να οριστεί η **1-03-2021 και λήξη 28-02-2027**, με μίσθωμα ίδιο με το ποσό μηνός Φεβρουαρίου 2021 (Χ.Κ.023/2021), δηλαδή 1.321,92€, χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr

Έκδοση 1η

Σελίδα 4 από 5

2. του με αριθ. πρωτ. 47757/2015 Συμφωνητικού Μίσθωσης του Υπαίθριου χώρου Στάθμευσης στην συμβολή των οδών Θερμοπυλών και Δημοσθένους στη Βέροια, για έξι (6) χρόνια. Ως ημερομηνία έναρξης της παράτασης να οριστεί η **1-11-2021** και λήξη **31-10-2027**, με μίσθωμα ίδιο με το ποσό μηνός Οκτωβρίου 2021 (Χ.Κ.020/2021) δηλαδή 765,86 €, χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα.

Κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι όροι που περιλαμβάνονται στα αρχικά συμφωνητικά μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Βέροιας και του μισθωτή όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Β) Να εξουσιοδοτήσει το Δήμαρχο για την υπογραφή των σχετικών συμφωνητικών.

Συνημμένα :

1. Η με αριθ. 1553/28-1-2021 αίτηση
2. Το με αριθ. 8080/2015 & 47757/2015 συμφωνητικά.
3. Η ΑΡ. 37211/17-7-2014 λεπτομερούς διακήρυξης
4. Η ΑΡ. 687/2008 απόφαση Δ.Σ. Κανονισμού δημοτικής Αγοράς Βέροιας.
5. Η ΑΡ.34726/ 24-8-2015 Λεπτομερή Επαναληπτική Διακήρυξη.
6. Η ΑΡ. 3255/24-02-2021 Γνωμοδότηση.

Μ.Ε.Δ.
Ο Αντιδήμαρχος
Τεχνικών – Περιουσίας

Τσαχουρίδης Αλέξανδρος

Ε.Δ.

1. Σχέδιο.
2. Φάκελος Υπόγειος χώρος Στάθμευσης Δημοτικής Αγοράς Βέροιας.
3. Φάκελος Υπαίθριου χώρου Στάθμευσης Θερμοπυλών.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: periousia@veria.gr