



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

Βέροια 15-11-2018  
Αρ. Πρωτ.: Δ.Υ.

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ☒ : Βικέλα 4, 591 32 Βέροια  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Χ. Σαπλαχίδου  
B. Καραγκιόζογλου  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23313 50611-589  
Fax: 23310 21777  
e-mail: saplahidou@veria.gr  
karagiozoglou@veria.gr

ΠΡΟΣ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

**ΘΕΜΑ:** Καταρτισμός των όρων διακήρυξης φανεράς προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση ισόγειου καταστήματος στη Βέροια επί της οδού Μητροπόλεως 27, για εννέα (9) έτη, ιδιοκτησίας ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ Α.Ε. (πρώην ΟΣΚ).

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ :**

Στην τετραώροφη οικοδομή επί της οδού Μητροπόλεως 27, βρίσκεται ένα ισόγειο κατάστημα με αριθμό 2, με υπόγειο χώρο, το οποίο ανήκει στην ανώνυμη εταιρεία «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.».

Η παραπάνω οικοδομή ανεγέρθη με την αριθμ. 486/1967 οικοδομική άδεια Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του 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 άρθρου 5 του Ν.513/1976, η οποία μεταβιβάστηκε στον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.), 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 (Ο.Σ.Κ.).



Η ως άνω δε παράγραφος 7 του άρθρου 5 του Ν.1894/1990, για τη 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 79/Α'/9-4-2012), καταργήθηκε αότου 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 αριθμ. 199/2014 απόφασή του, το Μονομελές Πρωτοδικείο Βέροιας, αποφάσισε υπέρ του Δήμου, τον οποίο και διόρισε Μεσεγγυούχο των ακινήτων αυτών.**

Το γραφείο Νομικών με το αριθμ.πρωτ. **30707/2014 έγγραφο γνωμοδοτεί** 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 Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα».

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/Α'/17-12-2014: 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 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 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 04-02-2015 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 αριθμ.πρωτ. **6619/17-2-15 γνωμοδότησή 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 επομένως να τα διαθέτει δωρεάν, διότι αυτό δεν συνιστά επωφελή εκμετάλλευση και διαχείριση των υπό μεσεγγύηση τεθέντων ακινήτων, μίσθωμα το οποίο εν πάσει περίπτωση, 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.

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

**Το ισόγειο κατάστημα με αριθμό 2 μίσθωνα** ο κ. Γεώργιος Τσιαμήτρος ήδη από το 1991 μέχρι και τις 31-1-2018, και τα ενοίκια εισέπραττε ο Δήμος Βέροιας. Το τελευταίο μηνιαίο μίσθωμα που πλήρωσε ο παραπάνω μισθωτής ήταν **263,79 ευρώ**, χωρίς τα νόμιμα



χαρτόσημα 3,6%.

Με την αριθμ.πρωτ. **16238/12-6-2018** αίτησή του ο κ. Καπρίνης Απόστολος κάτοικος Βέροιας εξεδήλωσε ενδιαφέρον για τη μίσθωση του παραπάνω καταστήματος επί της οδού Μητροπόλεως 27, για εννέα (9) έτη.

Με την με Α/Α **Δήλωση: 10590382**, έγινε Δήλωση ένταξης στο Ν.4495/2017 του παταριού του εν λόγω καταστήματος εμβαδού 35,70 τ.μ.

Σύμφωνα με το **άρθρο 84 του Ν.3852/2010** ΦΕΚ Α'87/2010 {Πρόγραμμα Καλλικράτης}: «Το συμβούλιο στα όρια της τοπικής κοινότητας ασκεί τις ακόλουθες αρμοδιότητες: 1. Διατυπώνει γνώμη στο δημοτικό συμβούλιο για: «...β) Την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου, που βρίσκονται στην τοπική κοινότητα.».

**Το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας με την αριθμ. 44/2018** απόφασή της, αποφασίζει: «... Β) Γνωμοδοτεί υπέρ της κίνησης διαδικασίας εκμίσθωσης του ισόγειου καταστήματος εμβαδού 44,00 τ.μ. επί της οδού Μητροπόλεως 27 στη Βέροια με φανερό προφορική πλειοδοτική δημοπρασία σύμφωνα με τα οριζόμενα του Π.Δ. 270/81, με διάρκεια μίσθωσης τα εννέα (9) έτη.

Με την αριθμ. **2/29-10-2018 Έκθεσή της η Επιτροπή** της παρ.5 του άρθρου 186 του Ν.3463/2006, καθόρισε ως τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας εκμίσθωσης, για το ισόγειο κατάστημα εμβαδού 44,00 τ.μ. με πατάρι 35,70 τ.μ. επί της οδού Μητροπόλεως 27 στη Βέροια, **στο ποσό των 300,00€ μηνιαίως**.

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την αριθμ. **851/2018** απόφασή του «Εγκρίνει την κίνηση της διαδικασίας εκμίσθωσης ισόγειου καταστήματος με αριθμό 2 επί της οδού Μητροπόλεως 27, **εμβαδού 44,00 τ.μ., με υπόγειο χώρο και πατάρι εμβαδού 35,70 τ.μ., για χρονικό διάστημα εννιά (9) ετών**».

**Έχοντας υπόψη το παραπάνω ιστορικό καθώς και τα εξής:**

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

5. 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 ολόκληρον έναντι του Δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης.».

2) Τις διατάξεις του **Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/Α'30-03-1981)** «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων».

3) Το **Π.Δ. 34/1995** «Κωδικοποίηση διατάξεως Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων»-«Παραπομπή σε ειδικούς νόμους».

4) Τις διατάξεις της παρ. 1ε' του άρθρου 72 του Ν.3852/2010 με την επιφύλαξη της παρ. 4 του ίδιου άρθρου, «η Οικονομική Επιτροπή καταρτίζει τους όρους, συντάσσει τη διακήρυξη, διεξάγει και κατακυρώνει όλες τις δημοπρασίες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία».

**Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Βέροιας καλείται** να καταρτίσει τους όρους της φανεράς προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας, για την εκμίσθωση του ισόγειου καταστήματος με αριθμό 2 επί της οδού Μητροπόλεως 27 στη Βέροια, **εμβαδού 44,00 τ.μ., με υπόγειο χώρο και πατάρι εμβαδού 35,70 τ.μ., για χρονικό διάστημα εννιά (9) ετών**, που θα αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης.

Συνημμένα:

1. Την αριθμ. 16238/2018 αίτηση.
2. Η αριθμ. 44/2018 απόφασή της Δ.Κ. Βέροιας.



3. Η αριθμ. 851/2018 απόφαση Δ.Σ.

4. Η αριθμ. 2/29-10-2018 έκθεση της επιτροπής του άρθρου 186.

**Μ.Ε.Δ.  
Ο Αντιδήμαρχος  
Υπηρεσίας Δόμησης-Περιουσίας, Προγραμματισμού  
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**

**Αριστομένης Λαζαρίδης**

Ε.Δ.

1. Σχέδιο.

2. Αρχείο Φάκελος δημοπρασίας 2018.

