



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθ. 11/2023 πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. 73/2023

Π ε ρ ί λ η ψ η

Έγκριση α) παράτασης του συμφωνητικού μίσθωσης για την εκμίσθωση του πρώην Δημοτικού Σχολείου της Δ.Κ.Φυτειάς και β) εξουσιοδότησης του Δημάρχου

Σήμερα **22 Φεβρουαρίου** του έτους **2023** ημέρα της εβδομάδας **Τετάρτη** και ώρα **18:00** συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας, Μητροπόλεως 46, στο Δημαρχείο, ύστερα από την με ημερομηνία **17-2-2023** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους, τους Προέδρους Δημοτικών Κοινοτήτων και στον Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του ν.3852/2010, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του ν.4555/2018 και τροποποιήθηκε από τα άρθρα 177 και 184 του ν.4635/2019.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού επί συνόλου **41** μελών βρέθηκαν παρόντα **32** μέλη:

Παρόντες

1) Η.Τσιφλίδης, 2) Β.Παπαδόπουλος, 3) Σ.Ασλάνογλου, 4) Κ.Ρίζος, 5) Θ.Θεοδωρίδης, 6) Α.Τσαχουρίδης, 7) Σ.Διαμάντης, 8) Β.Λυκοστράτης, 9) Κ.Γρηγοριάδης, 10) Α.Ακριβόπουλος, 11) Α.Λαζαρίδης, 12) Α.Σιδηρόπουλος, 13) Α.Δέλλας, 14) Α.Ασλανίδης, 15) Μ.Τζαφερόπουλος, 16) Γ.Μπατσαρά, 17) Ε.Κελεσίδης, 18) Κ.Βασιλειάδης, 19) Κ.Παλουκίδης, 20) Δ.Πυρινός, 21) Χ.Τσιούντας, 22) Ν.Λαζόπουλος, 23) Π.Παυλίδης, 24) Γ.Γουλτίδης, 25) Γ.Μιχαηλίδης, 26) Β.Στεφανόπουλος, 27) Κ.Θεοδωρίδης, 28) Δ.Τσανακτσίδης, 29) Δ.Ράλλη, 30) Χ.Τσολακίδης 31) Γ.Μελιόπουλος, 32) Ι.Τσαναξίδης.

Απόντες

Σ.Τζήμα, Μ.Σουμελίδης, Ν.Αγγέλου, Χ.Κελεσίδης, Α.Μαρκούλης, Κ.Τροχόπουλος, Σ.Στουγιάννος, Π.Μουχτάρη, Γ.Δεμερτζίδης

Παρόντες πρόεδροι και εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Γ.Τσιλογιάννης, Σ.Παπά, Η.Καραμήτσος

Απόντες πρόεδροι & εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Σ.Κωτσιαντής, Μ.Παπαδοπούλου, Ε.Χειμωνόπουλος, Α.Ζησιόπουλος, Η.Σοφιανίδης, Ι.Βοργιατζίδης, Γ.Λιλιόπουλος, Κ. Τζήμας, Α. Τσιφλίδης, Χ.Κεχαΐδης, Γ.Ευτηριάδης, Α. Τσαπράνης, Ι.Σιδηρόπουλος, Ν.Μαργαριτόπουλος, Α.Καραβασίλης, Ι.Χειμώνας, Ι.Καραγιάννης, Χ. Τσανασίδης, Κ.Βύζας, Γ.Σίτας, Ε.Παγούρας, Π. Ποταμόπουλος, Α.Πιτούλιας, Μ. Λαμπριανίδης, Χ.Κεφτές,

Σημείωση: 1) Κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση αποχώρησαν οι κ.κ. Θ.Θεοδωρίδης, Δ.Τσανακτσίδης

2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 59/2023 απόφασης αποχώρησε ο κ. Γ.Γουλτίδης

3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 60/2023 απόφασης προσήλθε ο κ. Ι.Τσαναξίδης

4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 61/2023 απόφασης αποχώρησε ο κ. Χ.Τσολακίδης

Στη συνέχεια ο πρόεδρος, εισηγούμενος το 15ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 16-2-2023 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη, που έχει ως εξής:

Με την αριθ. πρωτ. 60555/2-12-2022 αίτηση μέσω Ίριδας η Εταιρεία ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ, διά του νόμιμου εκπροσώπου της ζητά αυτολεξεί: « Την παράταση του συμφωνητικού μίσθωσης για το πρώην Δημοτικό Σχολείο Φυτείας το οποίο θα λήξει στις 13/03/2023 για άλλα 8 χρόνια σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία».

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΩΗΝ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟΥ ΦΥΤΕΙΑΣ

Με το αριθ. πρωτ. 6532/14-03-2019 Συμφωνητικό μίσθωσης ο Δήμος Βέροιας εκμίσθωσε στην εταιρεία ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ το πρώην Δημοτικό Σχολείο Φυτείας εμβαδού Ε= 344,20 τ.μ. και τον περιβάλλοντα χώρο αυτού. Το κτίριο έχει τέσσερις (4) αίθουσες διδασκαλίας, ένα χώρο γραφείου και ένα βοηθητικό χώρο(αποθήκη).

Η παραπάνω εκμίσθωση έγινε κατόπιν φανερώς προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας, σύμφωνα με το άρθρο 192 παρ.1 του Ν.3463/2006, τις διατάξεις του Π.Δ.270/1981 (περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων), του Π.Δ.34/1995 (κωδικοποίηση διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων) και με την αριθ.386/2018 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Βέροιας καταρτίστηκαν οι όροι της Δημοπρασίας. Το μίσθωμα μηνός Δεκεμβρίου του 2022 ανερχόταν στο ποσό των εκατό δέκα τρία ευρώ και τριάντα λεπτά 113,50€ , χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6% .

Σύμφωνα με το παραπάνω Συμφωνητικό και του άρθρου 4 της αριθ. πρωτ.17228/21-06-2018 Λεπτομερούς Διακήρυξης η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε τέσσερα (4) χρόνια με έναρξη την 14-03-2019 και λήξη 13-03-2023, με τη δυνατότητα παράτασης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου με το αριθ. πρωτ. 1029/9-01-2023 (διανομή μέσω Ίριδας) έγγραφο Γνωμοδοτεί επί της αιτήσεως του Κέντρου Δια βίου Μάθησης Γνώση Α.Ε. ως εξής:

[Στις διατάξεις των παραγράφων 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α'204), όπως αντικαταστάθηκαν με τη διάταξη του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 «Εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την οδηγία (ΕΕ) 2016/943 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου...-Μέτρα για την επιτάχυνση του έργου του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» (Α'52/1-4-2019), και υπό τον τίτλο: «Δυνατότητα παράτασης εμπορικών μισθώσεων σε ακίνητα του Δημοσίου» ορίζονται τα εξής: «12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/ 1995 (Α' 30), οι οποίες αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, Ν.Π. Δ. Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση. 13. Για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγράφει στο μητρώο της παρ Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο. 2. Η παρ. 3 του άρθρου 56 του ν. 4144/2013 (Α' 88) καταργείται.». Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο. (άρθρο 15 παρ. 13 του Ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19). Με την προτεινόμενη ρύθμιση, επαναφέρεται η σχετική δυνατότητα παράτασης των

μισθώσεων, δίχως γεωγραφικό περιορισμό, το πεδίο εφαρμογής της αφορά το σύνολο των εμπορικών μισθώσεων που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 (Α' 30), ενώ συγχρόνως διασφαλίζονται κατ' απόλυτο τρόπο τα συμφέροντα του Δημοσίου ως ιδιοκτήτη - εκμισθωτή. (Αιτιολογική Έκθεση Ν.4605/19)" Έχει γίνει δεκτό, τόσο από την θεωρία, (Χ. Παπαδάκης «Σύστημα εμπορικών μισθώσεων» εκδ. 2000, σελ. 59, Π. Φίλιος «Επαγγελματική Μίσθωση» εκδ. 2000, σελ 25), όσο και από τη νομολογία του Αρείου Πάγου, (ΑΠ 206/2019, 197/2018, 1127/2014, 304/2014,885/2009, ΑΠ 1429/2000), ότι στην ανωτέρω προστασία υπάγονται και εκείνες οι εκμισθώσεις που αφορούν σε ακίνητα των Ν.Π.Δ.Δ., (τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούντος αυτά οργάνου), εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ. δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού. Οι ανωτέρω διατάξεις περιέχουν ειδικές ρυθμίσεις, με αποτέλεσμα οι μισθώσεις, οι οποίες συνάπτονται με Ν.Π.Δ.Δ. ως εκμισθωτή, για επιχείρηση στα εκμισθούμενα ακίνητα δραστηριοτήτων ή επαγγελμάτων αναφερομένων στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του π.δ. 34/1995, να καταλαμβάνονται από τις ειδικές διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων αυτού, καθώς ως ειδικές επικρατούν της νομοθεσίας που αναφέρεται στη διαχείριση της περιουσίας των Ν.Π.Δ.Δ. (Γνμδ Ν.Σ.Κ 389/1996, 254/2008,169/2011, 334/2013).Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" π.δ., είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (π.δ. 715/1979, 4430/2016 κλπ) ως ειδικότερες, αφού ρυθμίζουν τις υπαγόμενες σ' αυτές μισθώσεις-εκμισθώσεις, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του μισθωτή-εκμισθωτή, λαμβάνοντας πρωτίστως υπόψη τους, τους ειδικούς σκοπούς (προστασία της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος, όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας) που επιδιώκουν οι νόμοι που έχουν κωδικοποιηθεί με το π.δ αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κ.λπ., εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του π.δ. 34/1995. Ως εκ τούτου, επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου του Δήμου, που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η διάρκεια της εκμίσθωσης), είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του π.δ. 34/1995 και εν προκειμένω εκείνη του άρθρου 5 § 1 του εν λόγω π.δ., όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει Ωστόσο, στη συγκεκριμένη κατηγορία εκμισθώσεων, εφαρμόζονται παράλληλα οι (μη ουσιαστικού) διαδικαστικού χαρακτήρα ρυθμίσεις των ανωτέρω νομοθετικών ρυθμίσεων, που είναι εκείνες που επιβάλλουν την τήρηση, πριν την κατάρτιση τέτοιων συμβάσεων, συγκεκριμένου πλαισίου διαγωνιστικής διαδικασίας και απαιτούν, κατά τη σύναψή τους, έγγραφο συστατικό τύπο. (Γνμδ. ΝΣΚ 169/2011). Ήδη, για τις μισθώσεις που ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995, ισχύει το άρθρο 13 του ν. 4242/2014 για τις εμπορικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού (28-02-2014). Στην αιτιολογική έκθεση της τροπολογίας προσθήκης στο σχέδιο νόμου «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας» που ψηφίσθηκε ως άρθρο 13 στον ανωτέρω νόμο, αναφέρεται ότι: «Με τις προτεινόμενες διατάξεις εναρμονίζεται η νομοθεσία των εμπορικών μισθώσεων με τις σύγχρονες απαιτήσεις και παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίζουν την διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν. Η τριετής διάρκεια που προβλέπει η ρύθμιση δεν δεσμεύει τους συμβαλλομένους, εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία είναι δυνατή η λύση της σύμβασης και πριν από τη λήξη της τριετούς διάρκειας. Ορίζεται, επιπλέον, ότι οι μισθωτικές συμβάσεις που συνάπτονται στο εξής θα διέπονται από τη συμφωνία των μερών και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 που δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικαίωμα καταγγελίας. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η διαχείριση της περιουσίας των Ν.Π.Δ.Δ. (Γνμδ Ν.Σ.Κ 389/1996, 254/2008,169/2011, 334/2013).Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" π.δ., είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (π.δ. 715/1979, 4430/2016 κλπ) ως ειδικότερες, αφού ρυθμίζουν τις υπαγόμενες σ' αυτές μισθώσεις-εκμισθώσεις, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του μισθωτή-εκμισθωτή, λαμβάνοντας πρωτίστως υπόψη τους, τους ειδικούς σκοπούς (προστασία της επαγγελματικής στέγης προς

προαγωγή του συμφέροντος, όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας) που επιδιώκουν οι νόμοι που έχουν κωδικοποιηθεί με το π.δ αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κ.λπ., εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του π.δ. 34/1995. Ως εκ τούτου, επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου του Δήμου, που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η διάρκεια της εκμίσθωσης), είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του π.δ. 34/1995 και εν προκειμένω εκείνη του άρθρου 5 § 1 του εν λόγω π.δ., όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει Ωστόσο, στη συγκεκριμένη κατηγορία εκμισθώσεων, εφαρμόζονται παράλληλα οι (μη ουσιαστικού) διαδικαστικού χαρακτήρα ρυθμίσεις των ανωτέρω νομοθετικών ρυθμίσεων, που είναι εκείνες που επιβάλλουν την τήρηση, πριν την κατάρτιση τέτοιων συμβάσεων, συγκεκριμένου πλαισίου διαγωνιστικής διαδικασίας και απαιτούν, κατά τη σύναψή τους, έγγραφο συστατικό τύπο. (Γνμδ. ΝΣΚ 169/2011). Ήδη, για τις μισθώσεις που ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995, ισχύει το άρθρο 13 του ν. 4242/2014 για τις εμπορικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού (28-02-2014). Στην αιτιολογική έκθεση της τροπολογίας προσθήκης στο σχέδιο νόμου «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας» που ψηφίστηκε ως άρθρο 13 στον ανωτέρω νόμο, αναφέρεται ότι: «Με τις προτεινόμενες διατάξεις εναρμονίζεται η νομοθεσία των εμπορικών μισθώσεων με τις σύγχρονες απαιτήσεις και παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίζουν την διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν. Η τριετής διάρκεια που προβλέπει η ρύθμιση δεν δεσμεύει τους συμβαλλομένους, εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία είναι δυνατή η λύση της σύμβασης και πριν από τη λήξη της τριετούς διάρκειας. Ορίζεται, επιπλέον, ότι οι μισθωτικές συμβάσεις που συνάπτονται στο εξής θα διέπονται από τη συμφωνία των μερών και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 που δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικαίωμα καταγγελίας. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα αναθέρμανσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων, αφού ελεύθερα οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίζουν την διάρκεια της μίσθωσης χωρίς τον κίνδυνο δέσμευσης του ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα που με τις ισχύουσες διατάξεις μπορεί να φτάσει εν τοις πράγμασι και τα δεκαέξι (16) έτη. Έτσι, οι εκμισθωτές μπορούν να μισθώσουν σε ανταγωνιστικές τιμές τα ακίνητά τους, προκειμένου να μην μένουν κλειστά και ανεκμετάλλευτα και να επανέλθουν στις φυσιολογικές τιμές όταν η οικονομία ανακάμψει. ...». Επί του ερωτήματος που μας θέσατε: Με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 δίδεται η δυνατότητα παράτασης των εμπορικών μισθώσεων σε ακίνητα του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και ΟΤΑ, μέχρι 12 έτη. Για την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. 34/1995, δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., συμπεριλαμβανομένων «..αυτών που έχουν παρατηθεί ή ανανεωθεί». Σε περίπτωση δε τέτοιας μίσθωσης, για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά και οι προϋποθέσεις της μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή τους και να έχει υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου. Επί δε μισθώσεων που έχουν λήξει, τις οποίες αφορά το δεύτερο εδάφιο της ως άνω διάταξης, πλέον αυτών, απαιτείται ο μισθωτής να χρησιμοποιεί (να κατέχει) το μίσθιο παρά τη λήξη της μίσθωσης και να μην υφίσταται αντισυμβατική διακράτησή του. Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4605/2019 η μη δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, «...έχει οδηγήσει σε αρνητικά αποτελέσματα, όπως η αδυναμία ένταξης στον αναπτυξιακό νόμο, η συρρίκνωση του ενδιαφέροντος επένδυσης σε έργα ανακαίνισης και εν γένει αναβάθμισης των κτιρίων και των υποδομών τους, ακόμη δε και σε διακοπή της λειτουργίας ορισμένων επιχειρήσεων, με την συνακόλουθη απώλεια θέσεων εργασίας και εσόδων για το Δημόσιο.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση, επαναφέρεται η σχετική δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, δίχως γεωγραφικό περιορισμό, το πεδίο εφαρμογής της αφορά το σύνολο των εμπορικών μισθώσεων που υπάγονται στο π.δ. 34/1995, ενώ συγχρόνως διασφαλίζονται κατ'

απόλυτο τρόπο τα συμφέροντα του Δημοσίου ως ιδιοκτήτη εκμισθωτή. Με τη ρύθμιση της διάταξης αυτής, παρέχεται επομένως η δυνατότητα στον Δήμο Βέροιας, ως εκμισθωτή εμπορικής μίσθωσης, κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την υποχρεωτική διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων του, να παρατείνει τις υφιστάμενες μισθώσεις ακόμα και αυτές που έληξαν (χωρίς αντισυμβατική διακράτηση) ή που λήγουν οποτεδήποτε, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με το εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή, για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη από τη λήξη του συμβατικού (αρχικού ή μετά από παράταση) ή νόμιμου χρόνου προστασίας της εμπορικής μίσθωσης, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη, χωρίς κανένα περιορισμό στον χρόνο λήψης της σχετικής απόφασης και κατάρτισης της σύμβασης παράτασης. Η παράταση δε αυτή καθ' εαυτή, όσο και η διάρκεια της, αποκείται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή και δεν είναι υποχρεωτική.

Εν προκειμένω, δεδομένου ότι όπως αναφέρεται στο συνημμένο στο ερώτημά σας από 14-03-2019 με αριθμό πρωτοκ. 6532/14-03-2019 συμφωνητικό μίσθωσης αναφέρεται ρητά ότι η σύμβαση μίσθωσης διέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 και εφ' όσον λοιπόν ελεγχθούν και εξεταστούν από την αρμόδια Υπηρεσία σας, πέραν των νομικών ζητημάτων και τα ζητήματα της ουσίας (μη ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή και υποβολή βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου) και προκύπτει ότι από την παράταση της μίσθωσης δίνεται αφ' ενός μεν η δυνατότητα να διασφαλισθεί το συμφέρον του Δήμου Βέροιας, αφ' ετέρου δε ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για τον αιτούντα, στα πλαίσια και της δίκαιης μεταχείρισης όσων τυχόν έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης, επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση του μισθίου ακινήτου, έχω την γνώμη ότι δύναται να εγκριθεί παράταση της μίσθωσης κατά τα χρονικά περιθώρια που ορίζει ο νόμος.]

- Η Εταιρεία ΓΝΩΣΗ Α.Ε. δια του νόμιμου εκπροσώπου της μετά το αριθ. 6583/7-02-2023 έγγραφο του Δήμου κατέθεσε:

1) Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου με την οποία βεβαιώνεται ότι, για την παραπάνω Εταιρεία δεν υπάρχουν Βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Βέροιας.

2) Επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου.

- Το ΑΡΙΘ. 4921/13/03/2019 Γραμμάτιο Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 528,00€, που κατατέθηκε από την Εταιρεία ΚΕΚ ΓΝΩΣΗ Α.Ε. στο Δήμο Βέροιας για την καλή εκτέλεση των όρων του αριθ. 6532/14-03-2019 Συμφωνητικού μίσθωσης, μπορεί να καλύψει και το χρονικό διάστημα της παράτασης που ζητήθηκε, γιατί σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.3646/28 οι χρηματικές παρακαταθήκες παραγράφονται μετά 15έτια από το χρόνο που κατέστησαν απαιτητές.

Το μηνιαίο μίσθωμα θα διαμορφωθεί σύμφωνα με το άρθρο 96 του Ν.5007/2022 (ΦΕΚ241/Α'/23-12-2022) καθορισμού ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθωμάτων 3%, για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2023, μετά και από την αριθ. πρωτ. 7452/10-02-2023 γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών Συμβούλων του Δήμου στο ποσό των 116,70€ χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%, δηλαδή μηνιαίο μίσθωμα Δεκεμβρίου του 2022, 113,30 X 3% = 116,70€ μηνιαίο μίσθωμα για το έτος 2023 (χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα). Όλοι οι λοιποί όροι της εν λόγω σύμβασης μίσθωσης, θα παραμείνουν αναλλοίωτοι.

Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του:

1) Την αριθ. πρωτ. 60555/2-12-2022 αίτηση μέσω Ίριδας της μισθώτριας Εταιρείας ΓΝΩΣΗ Α.Ε.

2) Το Αριθ. 6532/14-03-2019 Συμφωνητικό μίσθωσης.

3) Την αριθ. πρωτ. 17228/21-06-2018 Λεπτομερή Διακήρυξη.

4) Την αριθ. πρωτ.1029/2022 και την αρ.7452/10-02-2023 γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών Συμβούλων.

5)Την από 9-2-2023 Βεβαίωση Δημοτική Ενημερότητα της Ταμειακής Υπηρεσίας.

6) Το Επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου.

7) Το Ν.5007/2022 καθορισμού ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθωμάτων.

Καλείται να αποφασίσει:

Α) Την Έγκριση ή μη της παράτασης του αριθ. πρωτ. 6532/14-03-2019 Συμφωνητικού Μίσθωσης για το πρώην Δημοτικό Σχολείο Φυτείας το οποίο θα λήξει στις 13/03/2023, για οκτώ (8) χρόνια, δηλαδή από 14-03-2023 έως 13-03-2031, μετά από αίτηση της μισθώτριας Εταιρείας Κέντρο Δια Βίου Μάθησης Γνώση Α.Ε., με μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 116,70€ χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%, σύμφωνα με το άρθρο 96 του Ν.5007/2022 (ΦΕΚ241/Α'/23-12-2022) καθορισμού ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθωμάτων για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2023.

Κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι όροι που περιλαμβάνονται στο αρχικό συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Βέροιας και της μισθώτριας Εταιρείας όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Β) Να εξουσιοδοτήσει το Δήμαρχο για την υπογραφή του σχετικού Συμφωνητικού.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

Λυκοστράτης: Πρόεδρε, δηλώνω κώλυμα και θα απέχω από τη συζήτηση και την ψηφοφορία του παρόντος θέματος

Πρόεδρος: Συμφωνείτε με την εισήγηση του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη;

Ο δημοτικός σύμβουλος Β.Λυκοστράτης απείχε από τη συζήτηση και την ψηφοφορία του παρόντος θέματος

Υπέρ της εισήγησης του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη ψήφισαν είκοσι έξι (26) δημοτικοί σύμβουλοι, οι: Η.Τσιφλίδης, Β.Παπαδόπουλος, Σ.Ασλάνογλου, Κ.Ρίζος, Α.Τσαχουρίδης, Σ.Διαμάντης, Κ.Γρηγοριάδης, Λ.Ακριβόπουλος, Α.Λαζαρίδης, Α.Σιδηρόπουλος, Α.Δέλλας, Λ.Ασλανίδης, Μ.Τζαφερόπουλος, Γ.Μπατσαρά, Ε.Κελεσίδης, Κ.Βασιλειάδης, Κ.Παλουκίδης, Δ.Πυρινός, Χ.Τσιούντας, Ν.Λαζόπουλος, Π.Παυλίδης, Γ.Μιχαηλίδης, Β.Στεφανόπουλος, Κ.Θεοδωρίδης, Δ.Τσανακτσίδης, Δ.Ράλλη

Αρνητική ψήφο έδωσαν οι δημοτικοί σύμβουλοι Γ.Μελιόπουλος, Ι.Τσαναξίδης

Το Δ.Σ. μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.- Το από 16-2-2023 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη.
- 2.- Την με αρ. πρωτ. 60555/2-12-2022 αίτηση της εταιρείας «ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ»
- 3.- Το με αρ. πρωτ. 6532/14-3-2019 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας «ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ» και του Δ.Βέροιας
- 4.- Το με αρ. πρωτ. 1029/9-1-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Νομικών Συμβούλων.
- 5.- Ότι το υπ' αριθ. 4921/13-3-2019 γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, που κατατέθηκε από την εταιρεία «ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ» για την καλή εκτέλεση των όρων του με αρ. πρωτ. 6532/14-3-2019 συμφωνητικού μίσθωσης, μπορεί να καλύψει το χρονικό διάστημα της αιτούμενης παράτασης
- 6.- Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας
- 7.- Τις διατάξεις του άρθρου 96 του ν.5007/2022, του άρθρου 65 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 72 του ν.4555/2018 και του άρθρου 67 του ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του ν. 4555/2018 και τροποποιήθηκε από τα άρθρα 177 και 184 του ν.4635/2019.

Αποφασίζει κατά Πλειοψηφία

Α) Εγκρίνει την παράταση του με αρ. πρωτ. 6532/14-3-2019 συμφωνητικού μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας «ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ» και του Δ.Βέροιας, για την εκμίσθωση του πρώην Δημοτικού Σχολείου της Δ.Κ. Φυτείας, για χρονικό διάστημα οκτώ (8) ετών, δηλ. από 14-3-2023 ως 13-3-2031.

Το μίσθωμα καθορίζεται στο ποσό των 116,70€/μήνα (χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,60%) για το έτος 2023.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του με αρ. πρωτ. 6532/14-3-2019 συμφωνητικού μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας «ΓΝΩΣΗ Α.Ε.-ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ» και του Δ.Βέροιας, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Β) Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Βέροιας Κωνσταντίνο Βοργιαζίδα για την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **73/2023**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

[illegible]