



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ' αριθ. 36/2023 πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. 467/2023

Π ε ρ ί λ η ψ η

Έγκριση α) παράτασης της μίσθωσης του
Δημοτικού Αναψυκτηρίου στις Σαραντόβρυσες
και β) εξουσιοδότησης του Δημάρχου

Σήμερα **6 Νοεμβρίου** του έτους **2023** ημέρα της εβδομάδας **Δευτέρα** 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 **2-11-2023** 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 **27** 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.Λαζαρίδης, 11) Α.Σιδηρόπουλος, 12) Α.Δέλλας, 13) Λ.Ασλανίδης, 14) Μ.Τζαφερόπουλος, 15) Γ.Μπατσαρά, 16) Σ.Τζήμα, 17) Ε.Κελεσιδης, 18) Κ.Βασιλειάδης, 19) Δ.Πυρινός, 20) Χ.Τσιούντας, 21) Π.Παυλίδης, 22) Γ.Γουλτίδης, 23) Γ.Μιχαηλίδης, 24) Ν.Αγγέλου, 25) Β.Στεφανόπουλος, 26) Γ.Μελιόπουλος, 27) Ι.Τσαναξίδης

Απόντες

Λ.Ακριβόπουλος, Κ.Παλουκίδης, Ν.Λαζόπουλος, Μ.Σουμελίδης, Χ.Κελεσιδης, Α.Μαρκούλης, Κ.Τροχόπουλος, Σ.Στουγιάννος, Κ.Θεοδωρίδης, Π.Μουχτάρη, Δ.Τσανακτσίδης, Δ.Ράλλη, Γ.Δεμερτζίδης, Χ.Τσολακίδης

Παρόντες πρόεδροι και εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Σ.Παπά, Η.Καραμήτσος

Απόντες πρόεδροι & εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Γ.Τσιλογιάννης, Σ.Κωτσιαντής, Μ.Παπαδοπούλου, Ε.Χειμωνόπουλος, Α.Ζησιόπουλος, Η.Σοφινίδης, 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, Η.Μπατσαράς

Σημείωση: 1) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 460/2023 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Β.Λυκοστράτης, Θ.Θεοδωρίδης, Ν.Αγγέλου

2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 461/2023 απόφασης αποχώρησε ο κ. Ι.Τσαναξίδης

2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 463/2023 απόφασης αποχώρησε ο κ. Α.Σιδηρόπουλος

3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 465/2023 απόφασης προσήλθε ο κ. Α.Σιδηρόπουλος

4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 467/2023 απόφασης προσήλθε ο κ. Ι.Τσαναξίδης

Στη συνέχεια ο πρόεδρος, εισηγούμενος το 8ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 25-10-2023 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη, που έχει ως εξής:

Με την αριθ. πρωτ. 14957/22-03-2023 αίτηση μέσω Ίριδας ο κ. Σαουλίδης Παναγιώτης ζητά: «Την παράταση του συμφωνητικού μίσθωσης για το Αναψυκτήριο στις Σαραντόβρυσες "ΜΕΪΝΤΑΝΙ" για πέντε (5) χρόνια σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Το θέμα συζητείται στη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου ως έκτακτο λόγω του επείγοντος στη λήψη απόφασης για την έγκριση ή μη της παράτασης του Συμφωνητικού Μίσθωσης του Δημοτικού Αναψυκτηρίου στις Σαραντόβρυσες Βέροιας δεδομένης της λήξης του και προκειμένου να μην υπάρξει πρόβλημα στην επαγγελματική δραστηριότητα του μισθωτή και γενικότερα στον εκμισθωτή Δήμο.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Με την αριθ. 9/2011 απόφαση του δημοτικού συμβουλίου αποφασίστηκε η απευθείας εκμίσθωση του Δημοτικού Αναψυκτηρίου και του περιβάλλοντος αυτού χώρου, που βρίσκεται στην περιοχή Σαραντόβρυσες στη Βέροια, συνολικού εμβαδού 1.717,20τ.μ. στους Σωτήριο και Παναγιώτη Σαουλίδη (μετά από δύο άγονες δημοπρασίες).

Στη συνέχεια με την αριθ. 88/2011 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου τροποποιήθηκε η παραπάνω απόφαση μόνο ως προς το όνομα του μισθωτή και ειδικότερα, διαγράφεται το όνομα του Σωτηρίου Σαουλίδη και παραμένει ως μοναδικός μισθωτής του δημοτικού αναψυκτηρίου ο Παναγιώτης Σαουλίδης.

Στις 14-03-2011 υπογράφηκε το αριθ. πρωτ. 10916 Συμφωνητικό εκμίσθωσης του Δημοτικού Αναψυκτηρίου και του περιβάλλοντος αυτού χώρου, που βρίσκεται στην περιοχή Σαραντόβρυσες στη Βέροια, συνολικού εμβαδού 1.717,20τ.μ., μεταξύ του Παναγιώτη Σαουλίδη και του Δήμου Βέροιας με διάρκεια μίσθωσης εννέα (9) έτη με ημερομηνία λήξης 14-03-2020. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Συμφωνητικού μίσθωσης είχε το δικαίωμα παράτασης του Συμφωνητικού για τρία ακόμη έτη, με έγγραφη ειδοποίηση του προς το Δήμο ζήτησε την παράταση αυτή και το Δημοτικό Συμβούλιο με την αριθ. 68/24-02-2020 απόφαση του την ενέκρινε και υπογράφηκε το αριθ. 17112/1-9-2020 Συμφωνητικό Παράτασης με λήξη 14-03-2023 και με τελευταίο ετήσιο μίσθωμα το ποσό των 2.781,00€ χωρίς το χαρτόσημο 3,6%.

Σύμφωνα με το αρχικό συμφωνητικό και το συμφωνητικό παράτασης το ετήσιο μίσθωμα θα καταβάλλεται προκαταβολικά στην αρχή της εκάστοτε μισθωτικής περιόδου με αναπροσαρμογή κάθε έτος 3%.

Το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου με το αριθ. πρωτ. 18825/6-04-2023 (διανομή μέσω Ίριδας) έγγραφο Γνωμοδοτεί επί της αιτήσεως του μισθωτή μεταξύ άλλων τα 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.....».Εν προκειμένω , δεδομένου ότι όπως αναφέρεται στο συνημμένο ερώτημά σας, έχει ήδη εξαντληθεί η δυνατότητα τριετούς παράτασης που προέβλεπε το άρθρο 3 του Συμφωνητικού μίσθωσης , με την υπ' αριθμ. 68/24-02-2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που ενέκρινε την παράταση μίσθωσης , ακολούθως το αίτημα του μισθωτή για περαιτέρω παράταση για ακόμη πέντε χρόνια θα αντιμετωπιστεί με βάση τις διατάξεις που αναλύθηκαν ως άνω . 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 παρατεθεί 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 τον 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, απόκειται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή- Δήμου και δεν είναι υποχρεωτική.

Συνεπώς, έχω την γνώμη ότι , εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ως άνω προϋποθέσεις , υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου, υφίσταται πρόβλεψη νομοθετική, άλλως δεν υφίσταται κώλυμα , να γίνει δεκτό το αίτημά του μισθωτή , εφόσον κατά την κρίση του αρμόδιου οργάνου του Δήμου είναι προς το συμφέρον του Νομικού Προσώπου. Επί του δεύτερου ερωτήματος που μας θέσατε : 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. Συνεπώς ο προσδιορισμός του ύψους του μισθώματος θα γίνει κατά την υποδεικνυόμενη διαδικασία κατά τις επιταγές του νόμου, ενώ έχω την γνώμη ότι προκρίνεται η προκαταβολή του ετήσιου μισθώματος στην αρχή της εκάστοτε μισθωτικής περιόδου , ως ίσχυε ως

όρος του συμφωνητικού μίσθωσης που αναφέρετε στο ερώτημά σας. Κατά τα λοιπά , εφόσον ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο , φρονώ ότι , για όσο χρονικό διάστημα απαιτηθεί η συμπλήρωση των ως άνω σωρευτικά προβλεπόμενων προϋποθέσεων , απαιτείται η καταβολή εκ μέρους του αποζημίωσης χρήσεως με προσδιορισμό αυτής στο ύψος του τελευταίου μισθώματος . Τέλος , επί του τρίτου ερωτήματος που μας θέσατε , έχω την γνώμη ότι θα παραμείνει η ίδια εγγυητική καλής εκτέλεσης των όρων του αρχικού συμφωνητικού , η οποία όπως αναφέρεται έχει ισχύ δεκαπέντε ετών μέχρι τη λήξη της και κατόπιν σαφώς και πρέπει να γίνει αντικατάστασή της με ισόχρονη με τον εναπομείναντα χρόνο ισχύος της μίσθωσης και μέχρι την λήξη της».

Στη συνέχεια το Γραφείο Νομικών του Δήμου Βέροιας με την αριθ.πρωτ.21296/21-04-2023 Γνωμοδότηση, δίνει διευκρινίσεις σχετικά με την παράγραφο 12 & 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 ...για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παρ.13 προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή,..... πλην όμως δεδομένου ότι πρόκειται για παράταση της μίσθωσης και όχι εκ νέου μίσθωση, φρονώ ότι εξακολουθούν να ισχύουν ότι προέβλεπε η μεταξύ των μερών σύμβαση για αύξηση του μισθώματος με αναπροσαρμογή κατ' έτος κατά ποσοστό 3%. Συμπερασματικά και διευκρινιστικά, για το πρώτο έτος της παράτασης, εξυπακούεται ότι εφόσον η αναπροσαρμογή του μισθώματος καλύπτει το ανώτατο όριο του 3% που έχει τεθεί από τον αναγκαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 96 του Ν. 5007/2022, δεν απαιτείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή. Κατά τα λοιπά, Φρονώ ότι ως ειδικότερο πλαίσιο εξακολουθεί να ισχύει η περιεχόμενη ρήτρα αναπροσαρμογής στην μεταξύ των μερών σύμβαση].

Μετά τις σχετικές γνωμοδοτήσεις του Γραφείου Νομικών Συμβούλων του Δήμου διαβιβάστηκε το αριθ.πρωτ.22466/26-04-2023 έγγραφο του Δήμου Βέροιας προς τον κ. Σαουλίδη για την κατάθεση σύμφωνα με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις, 1) Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας και 2) Βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου.

Ο κ. Π. Σαουλίδης κατέθεσε: 1) το αριθ. πρωτ. 26646/17-05-2023 Βιώσιμο επιχειρηματικό Πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου και 2) Την αριθ. πρωτ.57980/25-10-2023 Δημοτική Ενημερότητα από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου με την οποία βεβαιώνεται ότι, μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της δεν υπάρχουν βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Βέροιας.

- Το Ν0 48504/27-01-2011 Γραμμάτιο Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 4.000,00 €, που κατατέθηκε από τον Παναγιώτη Σαουλίδη στο Δήμο Βέροιας για την καλή εκτέλεση των όρων του αριθ. 10916/14-03-2011 Συμφωνητικού μίσθωσης, μπορεί να παραμείνει το ίδιο για την υπογραφή του Συμφωνητικού Παράτασης σύμφωνα και με την παραπάνω σχετική γνωμοδότηση και αν χρειαστεί σαφώς και θα γίνει αντικατάσταση της με ισόχρονη με τον εναπομείναντα χρόνο ισχύος της μίσθωσης, τέλος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.3646/28 οι χρηματικές παρακαταθήκες παραγράφονται μετά 15ετία από το χρόνο που κατέστησαν απαιτητές.

Η μίσθωση ορίζεται για πέντε (5) έτη και θα αρχίσει με την υπογραφή του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης.

Σύμφωνα και με αριθ. πρωτ.18825/2023 γνωμοδότηση, θα πρέπει να υπολογιστεί Αποζημίωση χρήσης για το διάστημα από τη λήξη της μίσθωσης έως την ημέρα υπογραφής του Συμφωνητικού Παράτασης, με προσδιορισμό αυτής στο ύψος του τελευταίου μισθώματος.

Σύμφωνα με το αριθ. 17112/1-9-2020 Συμφωνητικό Παράτασης το τελευταίο ετήσιο μίσθωμα ήταν το ποσό των 2.781,00€ χωρίς το χαρτόσημο 3,6%.

Το ετήσιο μίσθωμα για την νέα Παράταση των πέντε ετών θα υπολογιστεί σύμφωνα με τους όρους του αρχικού Συμφωνητικού μίσθωσης με αναπροσαρμογή σε ποσοστό 3%. Η αναπροσαρμογή αυτή του μισθώματος καλύπτει το ανώτατο όριο του 3% που έχει τεθεί από τον αναγκαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 96 του Ν. 5007/2022 για αυτό και δεν απαιτείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή (σχετική η αριθ.21296/21-04-2023 Γνωμοδότηση).

Το ετήσιο μίσθωμα υπολογιζόμενο από την ημέρα υπογραφής της παράτασης έως τη συμπλήρωση ενός έτους θα ανέρχεται στο ποσό των 2.864,43€ (2.781,00€ X 3%) χωρίς το

χαρτόσημο 3,6% και θα καταβληθεί την ημέρα υπογραφής του Συμφωνητικού Παράτασης και για τα επόμενα έτη θα καταβάλλεται προκαταβολικά στην αρχή της εκάστοτε μισθωτικής περιόδου με αναπροσαρμογή κάθε έτος σε ποσοστό 3% και το αργότερο εντός δεκαπέντε ημερών από την έναρξή της ή την επομένη εργάσιμη σύμφωνα με τους όρους του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης.

Σύμφωνα με την αριθ. 18825/6-04-2023 σχετική γνωμοδότηση και « δεδομένου του ότι ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο, για όσο χρονικό διάστημα απαιτηθεί για να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες έως την υπογραφή ή μη της Παράτασης της μίσθωσης απαιτείται η καταβολή εκ μέρους του μισθωτή αποζημίωση χρήσης με προσδιορισμό αυτής στο ύψος του τελευταίου μισθώματος, δηλαδή 2.781,00€ ετήσιο (χωρίς τα χαρτόσημα), υπολογίζοντας ανάλογα το χρονικό διάστημα από τη λήξη της μίσθωσης (14/3/2023) έως την υπογραφή του συμφωνητικού παράτασης.

Μετά τα παραπάνω ολοκληρώνοντας αναφέρουμε ότι, ο μισθωτής θα πρέπει την ημέρα υπογραφής του Συμφωνητικού Παράτασης α) να εξοφλήσει το ποσό που θα προκύψει από τις 15/03/2023 έως την ημέρα υπογραφής του Συμφωνητικού Παράτασης της μίσθωσης με υπηρεσιακό σημείωμα ως αποζημίωση χρήσης και β) να καταθέσει προκαταβολικά το ετήσιο μίσθωμα ποσού 2.967,55€ (2.864,43€ + 103,12 (χαρτόσημο 3,6%), σύμφωνα με τους όρους του Αρχικού Συμφωνητικού μίσθωσης και της παράτασης του και γ) Δημοτική Ενημερότητα σε ισχύ.

Κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι όροι που περιλαμβάνονται στα αριθ. πρωτ. 10916/14-3-2011 και 17112/1-9-2020 Συμφωνητικά μίσθωσης, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Ο εκμισθωτής Δήμος Βέροιας υποχρεούται να δηλώσει το Συμφωνητικό μίσθωσης ηλεκτρονικά στο δικτυακό τόπο www.aade.gr, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης (παρ.1 άρθρο 1 και παρ.1 άρθρο 3 ΠΟΛ 1162/03.08.2018 (ΦΕΚ 3579/22.08.2018 τεύχος Β).

Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του:

- 1) Την αριθ. πρωτ. 14957/22-03-2023 αίτηση μέσω Ίριδας του μισθωτή κ. Π. Σαουλίδη.
- 2) Το Αριθ. 10916/14-3-2011 Αρχικού Συμφωνητικού μίσθωσης και αριθ. 17112/1-9-2020 Συμφωνητικού Παράτασης.
- 3) Την αριθ. 9/2011 και 88/2011 αποφάσεις του δημοτικού συμβουλίου.
- 4) Τις αριθ. πρωτ. 18825/6-04-2023 και 21296/21-04-2023 γνωμοδοτήσεις του Γραφείου Νομικών Συμβούλων.
- 5) Το αριθ. πρωτ. 26646/17-05-2023 Επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου.
- 6) Την αριθ. πρωτ. 57980/25-10-2023 Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου.
- 7) Το Ν.5007/2022 καθορισμού ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθωμάτων.

Καλείται να αποφασίσει:

Α) Την Έγκριση ή μη της παράτασης του αριθ. πρωτ. 17112/1-9-2020 Συμφωνητικού Παράτασης για το Δημοτικό Αναψυκτήριο στις Σαραντόβρυσες 'ΜΕΪΝΤΑΝΙ' (με ημερομηνία λήξης 14/03/2023) για πέντε (5) χρόνια σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία μετά από αίτηση του μισθωτή κ. Παναγιώτη Σαουλίδη, με ετήσιο μίσθωμα το ποσό των 2.864,43€ χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%, σύμφωνα με τους όρους των αριθ. πρωτ. 10916/14-3-2011 Αρχικού Συμφωνητικού μίσθωσης και του αριθ. πρωτ. 17112/1-9-2020 Συμφωνητικού Παράτασης, με αναπροσαρμογή σε ποσοστό 3%. Η αναπροσαρμογή αυτή του μισθώματος καλύπτει το ανώτατο όριο του 3% που έχει τεθεί από τον αναγκαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 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 αριθ. πρωτ. 10916/14-3-2011 Αρχικό Συμφωνητικό μίσθωσης και στο αριθ. πρωτ. 17112/1-9-2020 Συμφωνητικό Παράτασης, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Β) Το Ν0 48504/27-01-2011 Γραμμάτιο Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 4.000,00 €, που κατατέθηκε από τον Παναγιώτη Σαουλίδη στο Δήμο Βέροιας για την καλή εκτέλεση των όρων του αριθ. 10916/14-03-2011 Συμφωνητικού μίσθωσης, να παραμείνει το ίδιο για την υπογραφή του Συμφωνητικού Παράτασης, σύμφωνα και

με την παραπάνω σχετική γνωμοδότηση και αν χρειαστεί σαφώς και θα γίνει αντικατάσταση της με ισόχρονη με τον εναπομείναντα χρόνο ισχύος της μίσθωσης, τέλος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.3646/28 οι χρηματικές παρακαταθήκες παραγράφονται μετά 15ετία από το χρόνο που κατέστησαν απαιτητές.

Γ) Η μίσθωση ορίζεται για πέντε (5) έτη και θα αρχίσει με την υπογραφή του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης.

Δ) Ο μισθωτής θα πρέπει την ημέρα υπογραφής του Συμφωνητικού Παράτασης να καταθέσει Διπλότυπο εξόφλησης :

α) για το ποσό που θα προκύψει από τις 15/03/2023 έως την ημέρα υπογραφής του Συμφωνητικού Παράτασης της μίσθωσης με υπηρεσιακό σημείωμα ως αποζημίωση χρήσης με προσδιορισμό αυτής στο ύψος του τελευταίου μισθώματος δηλαδή του ποσού των 2.781,00€ Ετησίως χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα και β) για το ποσό του ετήσιου μισθώματος το οποίο καταβάλλεται προκαταβολικά σύμφωνα με τους όρους του Αρχικού Συμφωνητικού μίσθωσης και της παράτασης του και ανέρχεται στο ποσό των δύο χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά ευρώ και πενήντα πέντε λεπτών 2.967,55€ (2.864,43€ + 103,12 (χαρτόσημο 3,6%) και γ) Δημοτική Ενημερότητα σε ισχύ.

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

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

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

Λευκή ψήφο έδωσαν οι δημοτικοί σύμβουλοι Γ.Μελιόπουλος και Ι. Τσαναξίδης.

Υπέρ της εισήγησης του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη ψήφισαν όλοι οι υπόλοιποι δημοτικοί σύμβουλοι.

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

1.- Το από 25-10-2023 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη.

2.- Την με αρ.πρωτ. 14957/22-3-2023 αίτηση του κ. Π.Σ.

Τα με αρ. πρωτ. 10916/14-3-2011 και 17112/1-9-2020, αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης και συμφωνητικό παράτασης, μεταξύ του Π.Σ. και του Δ.Βέροιας

3.- Τα με αρ. πρωτ. 10916/14-3-2011 και 17112/1-9-2020 συμφωνητικά μίσθωσης μεταξύ του Π.Σ. και του Δήμου Βέροιας

4.- Τις υπ' αριθ. 9/2011, 88/2011, 68/2020 αποφάσεις του Δ.Σ.

5.- Το υπ' αριθ. 48504/27-1-2011 Γραμμάτιο Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων

6.- Τα με αρ.πρωτ. 18825/6-4-2023, 21296/21-4-2023 έγγραφα της Διευθύνσεως Νομικής Υπηρεσίας

7.- Την με αρ. πρωτ. 57980/25-10-2023 Βεβαίωσης Δημοτικής Ενημερότητας του Τμήματος Ταμείου.

8.- Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας

9. 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 Ομόφωνα

Α) Εγκρίνει την συζήτηση και λήψη απόφασης για το παραπάνω θέμα ως έκτακτης περίπτωσης, εξαιρετικά επείγουσας και απρόβλεπτης ανάγκης

Β) Εγκρίνει την παράταση του με αρ. πρωτ. 17112/1-9-2020 συμφωνητικού μίσθωσης, μεταξύ του Δ.Βέροιας και του Π.Σαουλίδη, για την εκμίσθωση του Δημοτικού Αναψυκτηρίου στην περιοχή Σαραντόβρυσες, για χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών.

Η παράταση της μίσθωσης θα γίνει με τους ίδιους όρους που περιλαμβάνονται στο με αρ. πρωτ. 10916/14-3-2011 αρχικό συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δ.Βέροιας και του μισθωτή του Δημοτικού Αναψυκτηρίου, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα

Το ετήσιο μίσθωμα καθορίζεται στο ποσό των 2.864,43€ χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%, θα αναπροσαρμόζεται για κάθε έτος της μίσθωσης σε ποσοστό 3% και θα καταβάλλεται προκαταβολικά σύμφωνα με τους όρους του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης.

Ο μισθωτής κατά την υπογραφή του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης υποχρεούται να καταθέσει:

α) Παραστατικά εξόφλησης του οφειλούμενου ποσού από τις 15/3/2023, ως την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης, το οποίο θα προσδιοριστεί από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου με βάση το ύψος του τελευταίου μισθώματος (ήτοι 2.781,00€/ έτος χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%) β) παραστατικά εξόφλησης ποσού 2.967,55€ (ήτοι 2.864,43 + 103,12€ (χαρτόσημο 3,6%) που αντιστοιχεί στο ετήσιο μίσθωμα και καταβάλλεται προκαταβολικά σύμφωνα με τους όρους του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης και γ) βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας σε ισχύ

Ο μισθωτής δεν απαιτείται να καταθέσει νέα εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης. Εφόσον μελλοντικά απαιτηθεί η έκδοση νέας εγγυητικής επιστολής, ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί σε αντικατάσταση του υπ' αριθ. 48504/27-1-2011 Γραμματίου Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων για το χρονικό διάστημα που υπολείπεται μέχρι τη λήξη του συμφωνητικού μίσθωσης.

Γ) Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Βέροιας Κωνσταντίνο Βοργιαζίδη για την υπογραφή του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **467/2023**

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

[illegible]