



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ' αριθ. 7/2022 πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. 72/2022

Π ε ρ ί λ η ψ η

Έγκριση α) απευθείας εκμίσθωσης του υπ' αριθ. 30 καταστήματος (Β' στάθμης) της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βέροιας, β) καταρτισμού των όρων εκμίσθωσης και γ) εξουσιοδότησης του Δημάρχου.

Σήμερα **28 Μαρτίου** του έτους **2022** ημέρα της εβδομάδας **Δευτέρα** και ώρα **18:00** συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο σε τακτική μεικτή συνεδρίαση: α) δια ζώσης, στο Δημαρχείο, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας, Μητροπόλεως 46 και β) με τηλεδιάσκεψη (με χρήση της τεχνολογίας του e-presence (www.epresence.gov.gr) ύστερα από την με ημερομηνία **24-3-2022** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους και 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, της υπ' αριθ. Δ1α/ΓΠ.οικ. 16506/18-3-2022 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β' 1302/18-3-2022) και της υπ' αριθ. 643/24-9-2021 εγκυκλίου του Υπ. Εσωτερικών.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού επί συνόλου **41** μελών βρέθηκαν παρόντα **33** μέλη:

Παρόντες

Απόντες

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) Λ.Ακριβόπουλος, 11) Θ. Κορωνάς, 12) Α. Λαζαρίδης, 13) Α.Σιδηρόπουλος, 14)Α.Δέλλας, 15)Λ.Ασλανίδης, 16)Γ.Μπατσαρά, 17) Σ.Τζήμα, 18) Ε.Κελεσίδης, 19)Κ.Βασιλειάδης, 20) Κ.Παλουκίδης, 21) Δ.Πυρινός, 22)Χ.Τσιούντας, 23) Π.Παυλίδης, 24)Γ.Μιχαηλίδης, 25) Ν.Αγγέλου, 26) Α.Μαρκούλης, 27) Κ.Τροχόπουλος, 28) Σ.Στουγιάννος, 29)Κ.Θεοδωρίδης, 30) Π.Μουχτάρη, 31) Δ.Τσανακτσίδης, 32) Γ.Μελιόπουλος, 33) Ι.Τσαναξίδης.	Ν.Λαζόπουλος, Μ. Σουμελίδης, Β.Στεφανόπουλος, Χ.Κελεσίδης, Γ.Γουλτίδης, Γ.Δεμερτζίδης, Δ.Ράλλη, Χ.Τσολακίδης
---	--

Παρόντες πρόεδροι και εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Γ.Τσιλογιάννης

Απόντες πρόεδροι & εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Σ.Κωτσιαντής, Σ.Παπά, 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, Χ.Κεφτές, Η.Καραμήτσος
--

- Σημείωση:** 1) Κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση αποχώρησαν οι κ.κ Σ.Στουγιάννος, Θ.Θεοδωρίδης.
2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 65/2022 αποχώρησαν οι κ.κ Α.Μαρκούλης, Κ.Τροχόπουλος, Π.Μουχτάρη, Κ.Θεοδωρίδης, Ν.Αγγέλου.
3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 66/2022 αποχώρησαν οι κ.κ Γ.Μιχαηλίδης, Κ.Ρίζος, Ι.Τσαναξίδης και προσήλθε ο κ. Κ.Παλουκίδης.
4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 67/2022 αποχώρησε ο κ. Δ.Τσανακτσίδης.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος, εισηγούμενος το 8ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 28-2-2022 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη, που έχει ως εξής:

- Το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς ανεγέρθηκε με την υπ'αρ. 19/90 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας του Δήμου Βέροιας στο δημοτικό οικόπεδο (ΚΑΕΚ 160081052010) στο ΟΤ 144 της πόλης της Βέροιας.

- Με την υπ'αρ. 687/2008 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας, εγκρίθηκε η τροποποίηση – συμπλήρωση και κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο του Κανονισμού Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς όπως ισχύει σήμερα.

- Με την με αρ. πρωτ. 994/10-01-22 αίτησή της η κ. Τσαμήτρου Αικατερίνη κάτοικος Βέροιας εκδήλωσε ενδιαφέρον για νέα μίσθωση του με αρ. 30καταστήματος στη Δημοτική Αγορά , για 4 χρόνια , κατάσταση που μίσθωνε μέχρι το έτος 2020 , ώστε να διαθέσει τα «...προϊόντα της που δεν μπόρεσαν να πωληθούν λόγω της παρατεταμένης κρίσης COVIDπου τους υποχρέωσε να μείνουν αρκετούς μήνες κλειστοί λόγω της πανδημίας ». Είναι «...ήδη ενοικιάστρια των καταστημάτων 28 και 29 , και θα επιθυμούσε να της επαναμισθωθεί και το κατάστημα 30 , με τη διαδικασία της απ' ευθείας εκμίσθωσης , εφόσον αυτό είναι εφικτό »

- Σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν. 3852/10 Φ.Ε.Κ. Α'87/2010 {Πρόγραμμα Καλλικράτης},

«... 2. Το συμβούλιο της δημοτικής κοινότητας εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής, από τα αρμόδια όργανα του δήμου, σχετικά με τα ακόλουθα θέματα:...

β) την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου που βρίσκονται στην περιοχή της δημοτικής κοινότητας...»

- Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 192 του Ν. 3463/06: «Η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων γίνεται με δημοπρασία. ...»

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ 30

- Με την αριθ. 320/2001 ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Σ. έγινε απευθείας εκμίσθωση με το αριθμό 4301/3-07-2001 συμφωνητικό μίσθωσης , με έναρξη μίσθωσης 03-07-2001 λήξη 2-07-2007 (6 χρόνια). Με την με αριθμό 5275/5-5- 2004 τροποποίηση του με αριθμό 4301/2001 συμφωνητικού μίσθωσης έγινε τροποποίηση ως προς το μίσθωμα και την ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος.

- Με την παρ. 2.β. του άρθρου 45 Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14-04-2014 τεύχος Α')

Δόθηκε δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων της δημοτικής αγοράς , με αναδρομική ισχύ .

- Με την αριθ.595/17-12-2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 3-02-2015 υπογράφηκαν το αριθ. 4627 συμφωνητικό παράτασης του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης, με έναρξη 1/01/2015 και λήξη 31-12-2020.

- Σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν. 3852/10 Φ.Ε.Κ. Α'87/2010 {Πρόγραμμα Καλλικράτης}, «...2. Το συμβούλιο της δημοτικής κοινότητας εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής, από τα αρμόδια όργανα του δήμου, σχετικά με τα ακόλουθα θέματα: α) τις υπηρεσιακές μονάδες του δήμου για τις οποίες συντρέχουν δυνατότητες λειτουργίας τους στη δημοτική κοινότητα με κριτήριο ότι θα συμβάλλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση των δημοτών και στην ανάπτυξη της περιοχής, β) την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου που βρίσκονται στην περιοχή της δημοτικής κοινότητας.....».

- Με την 1/2022 απόφασή της η Κοινότητα Βεροίας αποφάσισε κατά πλειοψηφία «την έγκριση κίνησης διαδικασίας απευθείας εκμίσθωσης του με αρ. 30 καταστήματος στη Δημοτική Αγορά , όπως αυτή αποτυπώνεται στο εισηγητικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Τεχνικών – Πολεοδομίας – Κτηματολογίου – Περιουσίας Αλέξανδρου Τσαχουρίδη .

- Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 196 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ133/19.07.2018 τεύχος Α') :

« Το άρθρο 192 του ν. 3463/2006 αντικαθίσταται ως εξής:
2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού Συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:

α) Αν η ετήσια πρόσοδος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

Το μίσθωμα των ακινήτων των περιπτώσεων α' και β' καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 ».

• Με την 1/2022 έκθεσή της η επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 , εκτίμησε ότι : « Το ύψος του ορίου εκμίσθωσης του με αριθμό 30 καταστήματος της Β' στάθμης στη Δημοτική Αγορά και εμβαδού 25,40 τ.μ. , καθορίζεται στο ποσό των 110,00 ευρώ μηνιαίως χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα ».

Το Δημοτικό Συμβούλιο Βέροιας έχοντας υπόψη το παραπάνω ιστορικό , καθώς και :

Το άρθρο 192 του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων»

Εκμίσθωση Ακινήτων Των Δήμων & Κοινοτήτων» έτσι όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 196 του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018) Εκμίσθωση ακινήτων των δήμων:

«.....2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:

α) Αν η ετήσια πρόσοδος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

Το μίσθωμα των ακινήτων των περιπτώσεων α' και β' καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν.3463/2006».

Καλείται να αποφασίσει για τα παρακάτω:

α) Έγκριση ή μη της απευθείας εκμίσθωσης του με αριθ. 30 καταστήματος (Β' στάθμης) της Δημοτικής Αγοράς της οδού Φιλίππου 25 στη Βέροια εμβαδού 25,40 τ.μ. , για τέσσερα έτη με δυνατότητα παράτασης , με μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 110,00 € ».

β) καταρτισμός των όρων εκμίσθωσης, που θα αποτελέσουν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης.

γ) Εξουσιοδότηση του Δημάρχου Βεροίας για την υπογραφή της σύμβασης.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

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

1.- Το από 28-2-2022 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη.

2.- Τις υπ' αριθ. 320/2001, 687/2008 και 595/2014 αποφάσεις του Δ.Σ.

3.- Την υπ' αριθ. 1/2022 απόφαση του συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας

4.- Την υπ' αριθ. 1/2022 έκθεση της επιτροπής της παρ. 5 του άρθρου 186 του ν.3463/2006

5.- Την με αρ. πρωτ. 994/10-1-2022 αίτηση της Α.Τσαμήτρου

6.- Τις διατάξεις του άρθρου 65 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 72 του ν.4555/2018, 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 και των άρθρων 186 και 192 του Ν. 3463/2006 (Κ.Δ.Κ.).

Αποφασίζει Ομόφωνα

Α) Εγκρίνει την απευθείας εκμίσθωση του υπ' αριθ. 30 καταστήματος (Β' στάθμης) της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βέροιας, συνολικού εμβαδού 25,40 τ.μ., στην Αικατερίνη Τσαμήτρου, για χρονικό διάστημα τεσσάρων (4) ετών με δικαίωμα παράτασης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, έναντι του ποσού των 110,00€/μήνα

Β) Καταρτίζει τους όρους της απευθείας εκμίσθωσης τμήματος του υπ' αριθ. 30 καταστήματος (Β' στάθμης) της Δημοτικής Αγοράς Βέροιας, συνολικού εμβαδού 25,40 τ.μ., ως εξής:

ΟΡΟΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΟΥ ΥΠ' ΑΡ. 30 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΜΒΑΔΟΥ Ε=25,40 Τ.Μ. ΣΤΗ Β' ΣΤΑΘΜΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ

Άρθρο 1ο : Προσδιορισμός του νομικού πλαισίου που διέπει την απευθείας εκμίσθωση και την σύμβαση

Άρθρο 2ο : Αντικείμενο της απευθείας εκμίσθωσης

Άρθρο 3ο : Διάρκεια της σύμβασης - Δικαίωμα αποζημίωσης

Άρθρο 4ο : Ύψος , αναπροσαρμογές μισθώματος ,Προθεσμία καταβολής .

Άρθρο 5ο : Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις της μισθώτριας

Άρθρο 6ο : Εγγυητής

Άρθρο 7ο : Υπογραφή συμφωνητικού μίσθωσης

Άρθρο 8ο : Λοιπές διατάξεις

Άρθρο 1ο

Προσδιορισμός του νομικού πλαισίου που διέπει την απευθείας εκμίσθωση και την σύμβαση.

Η μίσθωση και η ως εκ τούτου παραχώρηση του δικαιώματος εκμετάλλευσης του αντικειμένου της απευθείας εκμίσθωσης, όπως αυτό περιγράφεται στο άρθρο 2 της παρούσας γίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων:

-Του άρθρου 72 παρ. 1 περιπτ. Ε' του Ν.3852/10 (ΦΕΚ Α'87/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτ/σης», «Οικονομική Επιτροπή – Αρμοδιότητες»

-Το άρθρο 192 παρ.1 του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων» «Εκμίσθωση Ακινήτων Των Δήμων & Κοινοτήτων»

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

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

-Της αριθ. 1/2022 απόφαση της Κοινότητας Βεροίας με την οποία αποφασίστηκε η κίνηση διαδικασίας απευθείας εκμίσθωσης του με αρ. 30 καταστήματος στη δημοτική αγορά, όπως αυτή αποτυπώνεται στο εισηγητικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Τεχνικών – Πολεοδομίας – Κτηματολογίου – Περιουσίας Αλέξανδρου Τσαχουρίδη.

-Της αριθ. 1/2022 έκθεσης της επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/06 με την οποία αποφασίστηκε το ύψος του ορίου εκμίσθωσης του καταστήματος με αρ. 30 της Β' στάθμης της Δημοτικής Αγοράς.

- Της παραγράφου 2 του άρθρου 196 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ133/19.07.2018 τεύχος Α') , κατά την οποία: « Το άρθρο 192 του ν. 3463/2006 αντικαθίσταται ως εξής:

2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:

α) Αν η ετήσια πρόσδοδος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

Άρθρο 2ο

Αντικείμενο της απευθείας εκμίσθωσης .

1) Με την παρούσα απόφαση εκμισθώνεται με τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης το υπ' αρ. 30 κατάστημα εμβαδού Ε=25,40 τ.μ. ιδιοκτησίας του δήμου, που βρίσκεται Β' στάθμη της Δημοτικής Αγοράς Δήμου Βεροίας.

2) Στο Συμβατικό αντικείμενο του Διαγωνισμού, περιλαμβάνονται:

- η προμήθεια και κατασκευή όλων των απαραίτητων μέσων ή υποδομών για την άρτια λειτουργία του χώρου,

- η αναλυτική περιγραφή του τρόπου λειτουργίας αυτού,

- η λήψη της άδειας λειτουργίας και κάθε άλλης άδειας που απαιτείται από την ισχύουσα νομοθεσία.

- η συντήρηση και καθαριότητα ολοκλήρου του μισθωτικού αντικειμένου για όλο το χρόνο της διάρκειας της μισθωτικής περιόδου.

Άρθρο 3ο

Διάρκεια της σύμβασης - Δικαίωμα αποζημίωσης

1) Η διάρκεια της σύμβασης είναι για τέσσερα (4) χρόνια και θα αρχίζει από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμφωνητικού.

2) Αποκλείεται αξίωση της εκμισθώτριας για αποζημίωση, λόγω μη έγκρισης των πρακτικών του Δημοτικού Συμβουλίου ή καθυστέρησης της εγκατάστασής του, που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής λύση της σύμβασης για το λόγο αυτό.

Άρθρο 4ο

Ύψος, αναπροσαρμογές μισθώματος, προθεσμία καταβολής.

1) Ως μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται, μετά και την 1/2022 έκθεση της επιτροπής της παρ. 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/06, το ποσό των 110.00€ .

2) Το μίσθωμα καταβάλλεται προκαταβολικά το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα .

3) Το ποσό του μισθώματος από το δεύτερο έτος και μετά θα αναπροσαρμόζεται την 1η Μαΐου κάθε έτους σύμφωνα με τη ετήσια αναπροσαρμογή του τιμάριθμου, όπως αυτός υπολογίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας). του προηγούμενου έτους, αλλά δε θα μειώνεται σε περίπτωση πτώσης του δείκτη. Η αύξηση αυτή είναι υποχρεωτική για την μισθώτρια , εκτός αν με διάταξη νόμου ή δικαστική απόφαση κριθεί με διαφορετικό τρόπο, η ετήσια αύξηση του μισθώματος των ακινήτων που εκμισθώνει το δημόσιο. Σε περίπτωση μη αποδοχής και μη καταβολής της, λύεται η μίσθωση σε βάρος του, με όλες τις συνέπειες του άρθρου 7 της παρούσας διακήρυξης. Τα τέλη χαρτοσήμου θα βαρύνουν τον μισθωτή δηλαδή χαρτόσημο 3% συν 20% υπέρ Ο.Γ.Α επί του Χαρτοσήμου υπολογιζόμενου επί του μισθώματος.

4) Το μίσθωμα θα καταβάλλεται στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Βέροιας κάθε μήνα και θα προηγείται της μισθωμένης περιόδου. Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές της μισθώτριας προς το δήμο θα εισπράττονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί είσπραξης των δημοσίων εσόδων, επιβαρυνόμενες και με τις νόμιμες ,προσαυξήσεις.

5) Οι δημοτικοί φόροι ή τέλη που ισχύουν σήμερα καθώς και οποιοσδήποτε φόρος ή τέλος δημοτικός ή δημόσιος που θα επιβληθεί στο μέλλον καθώς και κάθε άλλη δαπάνη που έχει σχέση με την χρήση του μίσθιου βαρύνει την μισθώτρια, που υποχρεούται στην εμπρόθεσμη και αναντίρρητη καταβολή τους.

Άρθρο 5ο

Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις της μισθώτριας

1) Ο χώρος διατίθεται για κάθε χρήση πλην ιχθυοπωλείων.

2) Ο Εκμισθωτής υποχρεούται, με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης στην παράδοση του μίσθιου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, την οποία γνωρίζει η μισθώτρια, η δε υποβολή αίτησης εκμίσθωσης , τεκμαίρει την παραπάνω γνώση κατά αμάχητο τεκμήριο.

3) Η μισθώτρια υποχρεούται, πριν την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης στην έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, τα έξοδα δε αυτού θα επιβαρύνουν την μισθώτρια.

4) Ο Εκμισθωτής δεν έχει καμιά ευθύνη απέναντι στην μισθώτρια για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο την οποία θεωρείται ότι έχει λάβει γνώση. Κατά συνέπεια δεν υποχρεώνεται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος.

Ακόμα αποκλείεται στην μισθώτρια η, από τον λόγο αυτό, μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

5) Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο Εκμισθωτής δεν υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε επισκευή ή συντήρηση του μίσθιου. Οι οποιοσδήποτε τυχόν δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων ακόμα και εκείνες που είναι αναγκαίες δια την διατήρηση του κατάλληλου για την συμφωνημένη χρήση θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνον την Μισθώτρια, έστω και αν αυτές είναι επωφελείς ή πολυτελείς και θα παραμείνουν προς όφελος του μίσθιου αναποζημιώτα.

6) Σε κάθε περίπτωση ο Εκμισθωτής θα δικαιούται να απαιτήσει την απομάκρυνση όλων ή ορισμένων μόνον προσθηκών ή εγκαταστάσεων και υλικών και την αποκατάσταση του μίσθιου στην κατάσταση που το παρέλαβε η μισθώτρια, άλλως θα τα απομακρύνει ο Εκμισθωτής με δαπάνες της Μισθώτριας.

7 Η Μισθώτρια επιβαρύνεται με τις δαπάνες για την υδροληψία, αποχέτευση, ηλεκτρική ενέργεια, φωτισμό, τηλεφωνικής σύνδεσης, θέρμανση και οφείλει να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προς τις αρμόδιες κατά περίπτωση υπηρεσίες για να συνδεθεί με το αντίστοιχο δίκτυο. Οι συνδέσεις με τα δίκτυα θα πρέπει να συνάπτονται στο όνομα της Μισθώτριας.

8) Η Μισθώτρια οφείλει να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτής και γενικά να την προστατεύει από κάθε καταπάτηση τρίτου με τις προσήκουσες αγωγές, οι οποίες του εκχωρούνται. Για τυχόν αμέλεια του ευθύνεται έναντι του Δήμου, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα άσκησης κάθε ενδίκου μέσου για την περιφρούρηση των συμφερόντων του. Η Μισθώτρια θα ευθύνεται έναντι του Εκμισθωτή σε αποζημίωση για οποιαδήποτε βλάβη των συμφερόντων του τελευταίου από πλημμελή άσκηση της παραπάνω υποχρέωσής του, του εκμισθωτή ρητά επιφυλασσόμενου να ασκήσει κάθε άλλο ένδικο μέσο για την περιφρούρηση των συμφερόντων του.

9) Απαγορεύεται η τοποθέτηση πάγκων, προθηκών κ.λ.π., έξω από το κατάστημα.

10) Απαγορεύεται η τοποθέτηση κιβωτίων, καθώς και παντός είδους αντικειμένου έξω από το κτίριο του μίσθιου, έστω και προσωρινά.

11) Υποχρεούται ακόμη, μόλις λήξει η σύμβαση, να αποδώσει το χώρο ελεύθερο και σε καλή κατάσταση μετά τις τυχόν προσθήκες και βελτιώσεις του, χωρίς να δικαιούται να αφαιρέσει από αυτό κανένα οικοδομήσιμο υλικό. Τα υλικά αυτά θα παραμείνουν για όφελος του Δήμου, χωρίς αποζημίωση. Οιαδήποτε φθορά ή βλάβη θα βαρύνει αυτήν. Σε αντίθετη περίπτωση υποχρεούται να αποζημιώσει το Δήμο.

12) Αν για λόγους ανώτερης βίας αδυνατεί η μισθώτρια να κάνει χρήση της μίσθωσης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή για δικό της λογαριασμό από μέλος της οικογένειας της (σύζυγο και άγαμα τέκνα) για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.

Η Μισθώτρια δεν έχει δικαίωμα να λύσει τη σύμβαση πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου, ούτε απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εκτός αν υφίστανται σοβαροί λόγοι και μόνον μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, εφόσον η μισθώτρια έχει εξοφλήσει τις υποχρεώσεις της προς το Δήμο και τη Διαχειριστική Επιτροπή. Σε αντίθετη περίπτωση κηρύσσεται έκπτωτη με όλες τις συνέπειες του άρθρου 7 των παρόντων όρων.

13) 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 συμφωνητικό μίσθωσης ενώ για τον υπολειπόμενο της μίσθωσης μπορεί να συνταχθεί νέο συμφωνητικό μίσθωσης στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη με τους όρους του παλαιού.

14) Το αυτό ισχύει και σε περίπτωση θανάτου, ιδιοκτήτη επιχείρησης, που λειτουργεί σε μισθωμένο χώρο της δημοτικής αγοράς, εφόσον οι κληρονόμοι του ή κάποιος εξ αυτών δηλώσει ότι επιθυμεί τη συνέχιση της λειτουργίας της επιχείρησης.

15) Στις παραπάνω περιπτώσεις, (12,13,14), απαραίτητη προϋπόθεση για τη συνέχιση της μίσθωσης είναι η ανυπαρξία οφειλής από τη μίσθωση, έστω και ρυθμισμένης.

16) Η Μισθώτρια δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης από το Δήμο ή μείωσης του μισθώματος για βλάβη του μίσθιου ή της επιχείρησης της από θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία, που θα επέλθει σε αυτόν μετά τη σύναψη του συμφωνητικού μίσθωσης, ούτε και απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος εάν δεν έκανε χρήση του μίσθιου χωρίς υπαιτιότητα του Δήμου.

17) Η Μισθώτρια υποχρεούται να φροντίζει με σχολαστικότητα την καθαριότητα των χώρων υγιεινής και να διατηρεί το κατάστημα και τον έξω από το κατάστημα του χώρο καθαρό.

18) Οι ώρες λειτουργίας των καταστημάτων της δημοτικής αγοράς είναι ίδιες με αυτές της υπόλοιπης αγοράς.

19) Η Μισθώτρια υποχρεούται, με δικές της δαπάνες, και σε κάθε περίπτωση πριν από την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησής της, να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες (υγειονομικό, πυροσβεστική, άδεια ιδρύσεως και λειτουργίας κλπ) για την νόμιμη λειτουργία της επιχείρησής της αν και εφόσον αυτές απαιτούνται.

20) Η Μισθώτρια υποχρεούται να τηρεί τις ποινικές, αστυνομικές φορολογικές και διοικητικές διατάξεις, καθώς και τις διατάξεις για την καθαριότητα και υγιεινή.

21) Μετά τη λήξη του χρόνου παραχώρησης η εκμισθώτρια οφείλει να παραδώσει το χώρο με το δικαίωμα να αποκομίσει μόνο τα κινητά πράγματα που του ανήκουν.

22) Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές της μισθώτριας θα εισπράττονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

23) Η Μισθώτρια έχει υποχρέωση ν' ασφαλίσει με δικά της έξοδα το μίσθιο και τις εγκαταστάσεις του και να διατηρεί ασφαλισμένο στην πραγματική του αξία κατά των κινδύνων πυρκαγιάς και γενικά από καταστροφή σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός αν σύμφωνα και με την 687/2008 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου προσκομισθεί από την διαχειριστική επιτροπή ασφαλιστήριο για πυρκαγιά και γενικά από καταστροφή κατανεμημένο στους ενοίκους κατά την αναλογία των τ.μ. των καταστημάτων τους. Σχετικό είναι και το άρθρο 13 των Γενικών Διατάξεων του κανονισμού της δημοτικής αγοράς: Σε περίπτωση μερικής πυρκαγιάς, ο υπεύθυνος ενοικιαστής οφείλει με δαπάνες του και με την επίβλεψη της διαχειριστικής επιτροπής να επαναφέρει το ακίνητο στην προηγούμενη του κατάσταση και χωρίς χρονοτριβή. Σε περίπτωση συνολικής πυρκαγιάς αποφασίζει η γενική συνέλευση περί του πρακτέου. Με απόφαση της Γ.Σ. το κτίριο ασφαλίζεται υποχρεωτικά για πυρκαγιά και γενικά από καταστροφή, το κόστος των ασφαλίσεων κατανέμεται στους ενοίκους κατά την αναλογία των τ.μ. των καταστημάτων τους.

24) Τα έξοδα συντήρησης της δεξαμενής πυρόσβεσης που υπάρχει στο κτίριο της δημοτικής αγοράς θα βαρύνουν τους ενοικιαστές που θα την χρησιμοποιήσουν κατά την αναλογία των τ.μ. των καταστημάτων τους.

25) Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Δήμου και της μισθώτριας σχετικά με τη λειτουργία της μεταξύ τους σύμβασης, πέραν της δυνατότητας προσφυγής στον Συμπαραστάτη του Δημότη και της Επιχείρησης ή και άλλων ανεξάρτητων αρχών ή ελεγκτικών οργάνων και οι δύο δικαιούνται να ορίσουν από ένα διαιτητή, αποσκοπώντας στην επίλυση των τυχόν διαφορών από τη σύμβαση. Εάν τούτο δεν επιτευχθεί, το κάθε μέρος μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια.

26) Καθυστέρηση μισθωμάτων πέρα των (3) τριών μηνών αποτελεί ειδικό λόγο για καταγγελία της μίσθωσης μονομερώς από την πλευρά του Δήμου Βέροιας.

Άρθρο 6ο

Εγγυητής

Η μισθώτρια υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει το συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρων υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 7ο

Υπογραφή συμφωνητικού μίσθωσης

1) Η μισθώτρια και ο εγγυητής αυτής οφείλουν μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση της οριστικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου για την απευθείας εκμίσθωση, να προσέλθουν για τη σύνταξη και υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού μίσθωσης, προσκομίζοντας αντίγραφο της κατατεθείσας αίτησης που θα αφορά την προέγκριση για την άδεια λειτουργίας του καταστήματος αν και εφόσον αυτή απαιτείται, όπως επίσης και εγγυητική επιστολή ίση με την αξία 2 μηνιαίων μισθωμάτων, δηλαδή ποσού 220,00 ευρώ, ως εγγύηση καλής εκτέλεσης του συμφωνητικού μίσθωσης.

2) Η μισθώτρια κατά την υπογραφή της σύμβασης οφείλει να καταθέσει:

1. Φωτοτυπία της ταυτότητάς της και του/των εγγυητών.

2. Την Εγγυητική επιστολή της παραγράφου 1, ή γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων που αντιστοιχεί σε μισθώματα δυο (2) μηνών, για την

εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός της οριζόμενης προθεσμίας καταβολής του τιμήματος καθώς και την καλή εκτέλεση όλων των όρων της Σύμβασης. Η διάρκεια ισχύος της εγγυητικής καλής εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης θα είναι όσα και τα έτη της μίσθωσης. Η εγγύηση αυτή επιστρέφεται μετά τη λήξη της σύμβασης και την πλήρη εκπλήρωση των όρων αυτής.

3. Βεβαίωση της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου ότι δεν είναι οφειλέτης του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.

4. Φορολογική ενημερότητα της μισθώτριας .

5. Υπεύθυνη δήλωση του μισθωτή και του /των εγγυητή/των, ότι έλαβαν γνώση των παρόντων όρων και τους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

6. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 με την οποία δηλώνει ότι:

α) έχει επιθεωρήσει το χώρο καθώς και τις εγκαταστάσεις του.

β) τον έχει βρει κατάλληλο για την συγκεκριμένη χρήση.

γ) θα αναλάβει όλες τις δαπάνες για τις εργασίες που θα απαιτηθούν προκειμένου να αποκτήσει όλες τις απαιτούμενες άδειες των αρμόδιων υπηρεσιών που τυχόν θα χρειαστούν για την χρήση του, αν και εφόσον αυτό απαιτείται .

3) Η μισθώτρια πριν την υπογραφή της σύμβασης οφείλει να καταβάλει εφάπαξ και προκαταβολικά το μίσθωμα του πρώτου μήνα μαζί με τα νόμιμα χαρτόσημα .

4) Σε περίπτωση που η μισθώτρια δεν καταβάλει τα παραπάνω δεν είναι δυνατή η υπογραφή της σύμβασης , μέχρι αυτά να καταβληθούν σε εύλογο χρονικό διάστημα και κατόπιν συνεννόησης με το Δήμο . Σε αυτή την περίπτωση , ο εκμισθωτής Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να ακυρώσει τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης .

5) Εάν κατά τη διάρκεια της σύμβασης και πριν τη συμπλήρωση ενός έτους η σύμβαση καταγγελθεί ή η μισθώτρια κηρυχθεί έκπτωτη με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, καταπίπτει, η εγγύηση καλής εκτέλεσης, εφόσον από την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου προκύπτει υπαιτιότητα της μισθώτριας .

6) Αποκλείεται στην μισθώτρια η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

Άρθρο 8ο

Λοιπές διατάξεις

1) Η παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας συνεπάγεται:

α) την κήρυξη της μισθώτριας έκπτωτης των δικαιωμάτων της, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και τη λύση της σχετικής σύμβασης.

β) την επανάληψη της διαδικασίας απευθείας εκμίσθωσης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

γ) την αξίωση του Δήμου αποζημίωσης για κάθε άλλη ζημιά που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας της μισθώτριας, λύση σύμβασης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

2) Τα τέλη χαρτοσήμου βαρύνουν την μισθώτρια. Σε περίπτωση άρνησής του εισπράττονται σύμφωνα με τα οριζόμενα για την είσπραξη των δημοσίων εσόδων.

3) Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.

Γ) Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Βέροιας Κωνσταντίνο Βοργιαζίδα για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού.

