



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ' αριθ. **13/2024** πρακτικό συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. **210/2024**

Π ε ρ ί λ η ψ η

Έγκριση παράτασης της μίσθωσης των υπ' αριθ. 28 και 29 καταστημάτων στη Β' Στάθμη της Δημοτικής Αγοράς Βέροιας

Σήμερα **20 Μαΐου** του έτους **2024** 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 **16-5-2024** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους, τους Προέδρους Δημοτικών Κοινοτήτων και στον Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού επί συνόλου **35** μελών βρέθηκαν παρόντα **33** μέλη:

Παρόντες

Απόντες

1) Β.Παπαδόπουλος, 2) Κ.Γρηγοριάδης 3) Σ.Ασλάνογλου, 4) Λ.Ασλανίδης, 5) Γ.Τσιλογιάννης, 6) Μ.Χασιώτης, 7) Σ.Διαμάντης, 8) Γ.Μιχαηλίδης, 9) Α.Τσαχουρίδης, 10) Μ.Τζαφερόπουλος, 11) Κ.Βασιλειάδης 12) Λ.Ακριβόπουλος, 13) Χ.Βοργιάδης, 14) Κ.Ρίζος, 15) Ι.Παπαδόπουλος, 16) Κ.Σαμανίδης, 17) Η.Τσιφλίδης 18) Ε.Κελεσιδης, 19) Α.Λαζαρίδης, 20) Π.Βασιλείου, 21) Α.Δέλλας, 22) Κ.Παλουκίδης, 23) Μ.Σουμελίδης, 24) Α.Βενιόπουλος, 25) Π.Ντάγκα, 26) Χ.Μακρίδης, 27) Ν.Λουκίδης, 28) Θ.Κορωνάς, 29) Π.Σπυρόπουλος, 30) Α.Χατζησαλάτας, 31) Θ.Θεοδωρίδης, 32) Π.Παπαδίνα, 33) Π.Χατζησάββας.	Α.Σακαλής, Γ.Μαλούτας
--	-----------------------

Παρόντες πρόεδροι και εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Σ.Παπά, Σ.Παπαδοπούλου, Κ.Γκαράβελης, Β.Παπαδόπουλος, Γ.Φαρσαρώτος, Η.Καραμήτσος

Απόντες πρόεδροι & εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Ε.Ταϊπλιάδου, Σ.Κωτσιαντής, Γ.Σίτας, Ε.Χειμωνόπουλος, Η.Σοφινίδης, Π.Ποταμόπουλος, Κ.Τζήμας, Ν.Μαργαριτόπουλος, Χ.Τσανασίδης, Χ.Κεχαΐδης, Ι.Βοργιατζίδης, Π.Στεργιοπούλου, Α.Τσιφλίδης, Ν.Καραμητσιόπουλος, Μ.Λαμπριανίδης, Α.Τσαπράνης, Ν.Καρατζίδης, Ι.Σιδηρόπουλος, Ι.Καραγιάννης, Σ.Ζιώγας, Ν.Παπαβασιλείου, Γ.Μελιόπουλος,

Σημείωση: 1) Κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση προσήλθε ο κ. Π.Βασιλείου και αποχώρησε ο κ.Μ.Σουμελίδης

2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 200/2024 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Ε.Κελεσιδης, Θ.Θεοδωρίδης

3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 201/2024 απόφασης προσήλθε ο κ.Ε.Κελεσιδης και αποχώρησε ο κ. Κ.Ρίζος

4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 203/2024 απόφασης προσήλθαν οι κ.κ. Π.Παπαδίνα, Κ.Ρίζος και αποχώρησε ο κ.Σ.Διαμάντης

5) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 204/2024 απόφασης προσήλθε ο κ. Σ.Διαμάντης

6) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 208/2024 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Χ.Μακρίδης, Π.Σπυρόπουλος

7) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 211/2024 απόφασης προσήλθε ο κ. Π.Σπυρόπουλος

Στη συνέχεια ο πρόεδρος, εισηγούμενος το 10ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 13-5-2024 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη, που έχει ως εξής:

Με την αριθ. πρωτ. 49681/11-09-2023 αίτηση της η κα Α. Τσαμήτρου αιτείται την παράταση της μίσθωσης για οκτώ (8) χρόνια των με αριθ. 28 και 29 καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Σας ενημερώνουμε ότι:

- Ο Δήμος Βέροιας με την αριθ. 595/2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφάσισε την αυτοδίκαιη παράταση της μίσθωσης για έξι χρόνια, από 1/1/2015 έως 31/12/2020, εκτός των άλλων καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς και των Νο 28 , Νο 29, μεταξύ του Δ. Βέροιας και της μισθώτριας Τσαμήτρου Αικατερίνης , σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 45 του Ν.4257/2014.

- Η κα Τσαμήτρου Αικατερίνη μισθώνει από το Δήμο Βέροιας, τα με αριθ. 28 και 29 καταστήματα της Δημοτικής Αγοράς Β' Στάθμης εμβαδών 20,80 τ.μ. και 17,40 τ.μ. , αντίστοιχα, με τα με αριθ. 4614/21 και 4615/21 συμφωνητικά παράτασης των με αρ. 4627/15 και 4626/15 συμφωνητικών παράτασης μίσθωσης .

- Η παραπάνω μισθώσεις έληξαν στις 31-12-2020 και η κα Τσαμήτρου Αικατερίνη με αίτηση της, ζήτησε παράταση για τρία (3) χρόνια και συνέχισε να μισθώνει τα παραπάνω καταστήματα με τα με αριθ. 4614/21 και 4615/21 συμφωνητικά από τις 1-1-2021 έως 31-12-2023. Με την αριθ.33/2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η παράταση για τρία (3) χρόνια με έναρξη αυτής στις 1-01-2021 και λήξη 31-12-2023.

Το μηνιαίο μίσθωμα για το έτος 2023 ανερχόταν στο ποσό των 117,88 € για το κατάστημα 28, ενώ για το κατάστημα 29 ανερχόταν στο ποσό των 98,58 € (χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα 3,6%) χωρίς την μείωση του 20% σύμφωνα με το Ν. 4071/2012. Σύμφωνα με τα αρχικά Συμφωνητικά μίσθωσης το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος σύμφωνα με την ετήσια αύξηση του Τιμάριθμου, όπως αυτός υπολογίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος), για το έτος όμως 2023 το μίσθωμα υπολογίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 96 του Ν. 5007/23-12-2022 υπολογιζόμενο με ανώτατο όριο αύξησης μισθώματος 3% .

Τέλος για τον υπολογισμό του μισθώματος για τη νέα παράταση της μίσθωσης αναφέρουμε ότι έχει δημοσιευτεί στο ΦΕΚ/ 215/Α' /22-12-2023 ο Νόμος 5079/2022 σύμφωνα με τον οποίο στην παρ. 5 του άρθρου 57 «...τροποποιεί την παρ. 1 του άρθρου 96 του Ν. 5007/2022 ως προς το έτος ισχύος του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογών σε ποσοστό 3% επί του μισθώματος του έτους 2023 από την 1/01/2024 έως 31/12/2024 μόνο για τις εμπορικές μισθώσεις...».

Σύμφωνα με τα παραπάνω τα μηνιαία μισθώματα μόνο για το έτος 2024 θα ανέρχονται στα ποσά των 121,42€ (117,88€ μίσθωμα 2023 + 3% προσαύξηση) για το κατάστημα με αρ. 28 και 101,54€ (98,58€ μίσθωμα 2023 + 3% προσαύξηση) για το κατάστημα με αρ. 29 .

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

Με την με αρ. πρωτ. : 10324/27-02-2024 γνωμοδότησή του το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου Βέροιας γνωμοδότησε ότι :

«Όσον αφορά τα ερωτήματα που θέσατε υπόψη της υπηρεσίας μας , με το με αριθμό πρωτοκόλλου 8623/16-02-2024 έγγραφό σας , αναφορικά με την με αριθμό 49681/11-09-2023 αίτηση της κ. Α. Τσαμήτρου για την δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων στα καταστήματα με αριθμούς 28 και 29 στην Δημοτική Αγορά , οι οποίες εμφανίζονται ως λήξασες την 31/12/2023, αναφέρουμε: Επί του νομοθετικού πλαισίου που ισχύει επί των μισθώσεων δημοτικών ακινήτων , λεκτέα είναι τα κάτωθι : Ι. Σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ 2β Ν. 4257/2014 «2.β. Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, εφόσον: α) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο

δημοσίευσης του παρόντος, β) καταβάλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος και γ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.».

Ακολούθως, 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 σχέδιο 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.».

Στην υπ' αριθμ. 7/2021 γνωμοδότηση ΝΣΚ (δημοσ. ΝΟΜΟΣ) δίνεται με τις προρρηθείσες διατάξεις δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή, για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη από την λήξη της μίσθωσης, νοούμενη ως λήξη ο συμβατικός (αρχικός ή μετά από παράταση) ή νόμιμος χρόνος προστασίας της εμπορικής μίσθωσης. Να σημειωθεί δε ότι οι γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους δεν έχουν εκτελεστό χαρακτήρα, εκδίδονται προς καθοδήγηση των ενεργειών της Διοικήσεως επί υποβαλλομένων σχετικών ερωτημάτων και οι οποίες έχουν ως περιεχόμενο τις απόψεις του Συμβουλίου τούτου επί των τιθεμένων με τα ερωτήματα νομικών ζητημάτων. II. Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν καθώς και των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος από την ερωτώσα υπηρεσία, λεκτέα είναι τα κάτωθι: Εν προκειμένω, αρχικά θα πρέπει να τονισθεί, ότι οι επίμαχες μισθώσεις, ως ενιαίες και συνεχιζόμενες, αποτελούν παλιές εμπορικές μισθώσεις η κάθε μία εξ αυτών (ως συναφθείσες προ του έτους 2014), διεπόμενες από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 περί Εμπορικών Μισθώσεων και όχι από τις διατάξεις του νεότερου Ν. 4257/2014 'Επείγουσες ρυθμίσεις αρμ/τας Υπ. Εσωτερικών (ΟΤΑ, Δημοτ.Υπάλληλοι, μισθώσεις κλπ.)'. Ακολούθως, δεν δύναται να τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 45 παρ. 2β Ν. 4257/2014, περί αυτοδίκαιης παράτασης της μίσθωσης με εκμισθωτή ΟΤΑ, για χρονικό διάστημα, ίσο με το αρχικών συμφωνημένο, κατόπιν σχετική δήλωσης βουλήσεως του εκμισθωτή, καθώς η χρήση αυτής της δυνατότητας μπορεί να λάβει χώρα άπαξ και εν προκειμένω έχει ήδη εξαντληθεί αυτή η δυνατότητα, καθώς ενώ οι αρχικές μισθώσεις είχαν συναφθεί τα έτη 1999 και 2001 αντίστοιχα, εντούτοις κατόπιν επάλληλων ανανεώσεων αυτές έληξαν στις 31-12-2023.

Έτσι, την δεδομένη χρονική στιγμή που υποβλήθηκε το (αριθμ. Πρωτοκ. 8623/16-02- 2024) ερώτημα στην υπηρεσία μας, οι επίμαχες μισθώσεις έχουν λήξει, ήδη από τις 31/12/2023, ενώ η κα Α. Τσαμήτρου είχε υποβάλει το αίτημά της περί οχταετούς παράτασης των υφιστάμενων μισθώσεων από τις 11/09/2023. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, η παράταση αφορά μισθώσεις που είναι ενεργές, ήτοι μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν λήξει, καθώς δεν νοείται

παράταση μισθώσεως που έχει λήξει , ενώ επί παρόδου του συμβατικού ή του νόμιμου χρόνου μίσθωσης ακινήτου ΟΤΑ κι αν ακόμη δεν υπάρχει εναντίωση του τελευταίου στην χρήση του μισθίου από τον μισθωτή , επέρχεται η λήξη της μίσθωσης και όχι η ανανέωση για αόριστο χρόνο. Συνεπώς επί του πρώτου ερωτήματος που μας θέσατε, κατ' αρχήν μοναδική δυνατότητα παράτασης των επίμαχων μισθώσεων, για τα καταστήματα της δημοτικής αγοράς με αριθμούς 28 και 29, παρέχει η διάταξη της παραγράφου 12 του άρθρου 15 Ν. 4013/2011, όπως αυτή διαμορφώθηκε με το άρθρο 37 Ν.4801/2021, εφόσον όμως πληρούνται οι προϋποθέσεις που αυτή αυστηρά θέτει και ελεγχούν από την υπηρεσία σας . (ήτοι 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», 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, όπως οι επίμαχες μισθώσεις, πλέον αυτών, απαιτείται ο μισθωτής να χρησιμοποιεί (να κατέχει) το μίσθιο παρά τη λήξη της μίσθωσης και να μην υφίσταται αντισυμβατική διακράτησή του). Πλην όμως εν προκειμένω , παρόλο που παρέχεται εκ του νόμου η συγκεκριμένη δυνατότητα παράτασης , η οποία έχει προαιρετικό και όχι δεσμευτικό χαρακτήρα για την διοίκηση, εντούτοις λαμβάνοντας υπ'οψιν το δημόσιο χαρακτήρα του ακινήτου , ακίνητο ΟΤΑ, το γεγονός ότι οι μισθώσεις έχουν ήδη λήξει , έχει παρέλθει και ο νόμιμος χρόνος προστασίας των εμπορικών μισθώσεων (12 ετία εν προκειμένω καθώς πρόκειται για παλαιές μισθώσεις προ του 2014 συναφθείσες) έχουμε την άποψη ότι η περίπτωση εκ νέου παράτασης αυτών και μάλιστα μετά από 22 ολόκληρα διανυθέντα έτη , εμπεριέχει τον κίνδυνο καταστρατήγησης των διατάξεων αναγκαστικού δικαίου της δια δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού ανάδειξη του μισθωτή, οι οποίες συνιστούν αυστηρό δίκαιο. Ειδικότερα, οι διατάξεις που απαιτούν την τήρηση του τύπου του προηγούμενου δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού, ως εκ του σκοπού που εξυπηρετούν-προστασίας δημοσίου συμφέροντος, δημόσιας περιουσίας υπό ευρεία έννοια- είναι δημόσιας τάξης. Έτσι, η εφαρμογή της δυνατότητας παράτασης που παρέχει η διάταξη του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, πρέπει να γίνεται με στενή ερμηνεία και εξαιρετική φειδώ. Εφόσον η υπηρεσίας σας , κατόπιν ελέγχου, διαπιστώσει ότι συντρέχει το σύνολο των προϋποθέσεων εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, κατά την άποψή μας , η παράταση των μισθώσεων, σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να φτάνει τα οχτώ έτη όπως αιτήθηκε η κα Α. Τσαμήτρου , αλλά εγγύτερο χρονικό σημείο . Η παράταση δε αυτή καθ' εαυτή, όσο και η διάρκεια της, απόκειται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή- Δήμου και δεν είναι υποχρεωτική.

Επί του δεύτερου ερωτήματος που μας θέσατε , δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 215Α'/22.12.2023 ο Ν. 5079/2023, με το άρθρο 57 παρ. 5 παρατείνεται και για το 2024, το «πλαφόν» 3% στις αυξήσεις των εμπορικών μισθωμάτων . Σύμφωνα με την διάταξη αυτή: 'Για τις εμπορικές μισθώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 (Α' 30), επιτρέπεται, από την 1η Ιανουαρίου 2024 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2024, αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%), κατά ανώτατο όριο, επί του μισθώματος του έτους 2023'. Ως εκ τούτου έχουμε την άποψη , ότι μόνον για το πρώτο έτος της αιτηθείσας παράτασης, εάν και εφόσον γίνει αυτή αποδεκτή, το μηνιαίο μίσθωμα μπορεί να προσ αυξηθεί κατ' ανώτατο ποσοστό 3%, επί του μηνιαίου μισθώματος του έτους 2024, ενώ για τα επόμενα έτη της μισθωτικής σχέσης, το μηνιαίο μίσθωμα θα πρέπει να αναπροσαρμόζεται, κατά τα προβλεπόμενα σχετικά στο αρχικό συμφωνητικό μίσθωσης. Επί του τρίτου ερωτήματος που μας θέσατε , δεδομένου ότι εδράζεται επί υποθετικού σκεπτικού , τόσο όσον αφορά την πιθανότητα παράτασης , όσο και το χρονικό διάστημα αυτής , εφόσον το αίτημα της παράτασης γίνει δεκτό , έχουμε την γνώμη ότι οι εγγυητικές καλής εκτέλεσης των όρων των συμφωνητικών , θα πρέπει να καλύπτουν το χρονικό διάστημα της παράτασης εκ των προτέρων ειδάλλως θα πρέπει να γίνει αντικατάστασή τους με ισόχρονη με τον εναπομείναντα χρόνο ισχύος των μισθώσεων και μέχρι την λήξη τους .Τέλος , όσον αφορά το τέταρτο ερώτημα εξυπακούεται ότι σε περίπτωση παραδοχής του αιτήματός της , θα πρέπει να καταβάλει η αιτούσα στον Δήμο Βέροιας, για κάθε μήνα του διανυθέντος χρονικού διαστήματος στο μίσθιο, για το εν λόγω χρονικό διάστημα, αποζημίωση χρήσης, με προσδιορισμό αυτής στο ύψος του τελευταίου μισθώματος.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 12 του Ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19 και από το άρθρο 37 του Ν.4801/21 οι εμπορικές μισθώσεις 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.

Λαμβάνοντας υπ' όψη του όλα τα παραπάνω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει :

α) Την παράταση ή μη της σύμβασης μίσθωσης των καταστημάτων 28 & 29 της Β' στάθμης της Δημοτικής Αγοράς για έξι χρόνια , χρονικό διάστημα που καλύπτουν τα με αριθμό 51638/27-01-2015 και 51640/27-01-2015 γραμμάτια σύστασης παρακαταθήκης που έχουν κατατεθεί στο Δήμο μας , με τους όρους του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης , και την νόμιμη αναπροσαρμογή του μισθώματος για το τρέχον έτος .

β) Την εξουσιοδότηση του Αντιδημάρχου Υ.ΔΟΜ. – Κτηματολογίου - Περιουσίας για την υπογραφή των συμφωνητικών παράτασης των μισθώσεων .

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

Παλουκίδης: Τι προβλέπεται για όλα τα καταστήματα όταν πλησιάζει η λήξη της μίσθωσης; Γίνεται διαγωνισμός; Διαπραγματευόμαστε την τιμή ή συνεχίζουμε έτσι στο διηνεκές;

Τα δεδομένα αλλάζουν, οι περιοχές αλλάζουν και μπορεί να μια περιοχή να αναβαθμιστεί (δε συμβαίνει αυτό στον Δήμο μας) και να υπάρξει αυξημένο τίμημα

Τσαχουρίδης: Σύμφωνα με τον νόμο, οι μισθωτές δικαιούνται (ακόμη κι αν λήξει η μίσθωση) παράταση της μίσθωσης μέχρι και για 12 χρόνια. Εμείς πηγαίνουμε στα 6 χρόνια, για να μην υπάρξει σκέψη καταστράτηγησης της διαδικασίας

Σε καμιά περίπτωση δεν θα συναινούσαμε αν δεν υπήρχε ο νόμος για την παράταση της μίσθωσης.

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

Λευκή ψήφο έδωσαν οι δημοτικοί σύμβουλοι Θ.Κορωνάς, Α.Χατζησαλάτας, Π.Παπαδίνα

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 13-5-2024 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη.
- 2.- Την με αρ πρωτ. 49681/11-9-2023 αίτηση της Α.Τσαμήτρου
- 3.- Τα υπ' αριθ. 4614 και 4615/2021 συμφωνητικά μίσθωσης μεταξύ του Δ.Βέροιας και της Α.Τσαμήτρου
- 4.- Τα με αρ. πρωτ. 51638 και 51640/27-1-2015 γραμμάτια σύστασης παρακαταθήκης
- 5.- Την υπ' αριθ. 33/2021 απόφαση του Δ.Σ.
- 6.- Το με αρ. πρωτ. 10324/27-2-2024 έγγραφο της Δ/σης Νομικής Υπηρεσίας
- 7.- Τις διατάξεις του ν.5079/2023, του άρθρου 37 του ν.4801/2021, του άρθρου 15 του ν.4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 41 του ν.4605/2019 και των άρθρων 65 και 67 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Αποφασίζει Ομόφωνα

Α) Εγκρίνει την παράταση της σύμβασης μίσθωσης των καταστημάτων Νο 28 και 29 της Β' Στάθμης της Δημοτικής Αγοράς Βέροιας, εμβαδόν 20,80 και 17,40τ.μ. αντίστοιχα, μεταξύ του Δήμου Βέροιας και της Α.Τσαμήτρου για έξι (6) χρόνια, με νόμιμη αναπροσαρμογή του μισθώματος για το τρέχον έτος.

Η παράταση της μίσθωσης θα γίνει με τους ίδιους όρους που περιλαμβάνονται στο αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης και στις παρατάσεις αυτού, μεταξύ του Δήμου Βέροιας και της Α.Τσαμήτρου, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

Η μισθώτρια δεν απαιτείται να καταθέσει νέα γραμμάτια σύστασης παρακαταθήκης από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, για την καλή εκτέλεση των όρων του συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης.

Β) Εξουσιοδοτεί τον αντιδήμαρχο περιουσίας Αλέξανδρο Τσαχουρίδη για την υπογραφή του συμφωνητικού παράτασης μίσθωσης.

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **210/2024**

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ			Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ		
Γεώργιος Μιχαηλίδης			Πετρούλα Παπαδίνα		
ΤΑ ΜΕΛΗ			ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ		
Β.	Παπαδόπουλος		Γ.	Φαρσαρώτος	
Κ.	Γρηγοριάδης		Σ.	Παπαδοπούλου	
Σ.	Ασλάνογλου		Η.	Καραμήτσος	
Λ.	Ασλανίδης		Σ.	Παπά	
Γ.	Τσιλογιάννης		Κ.	Γκαραβέλης	
Μ.	Χασιώτης		Β.	Παπαδόπουλος	
Σ.	Διαμάντης				
Α.	Τσαχουρίδης				
Μ.	Τζαφερόπουλος				
Κ.	Βασιλειάδης				
Λ.	Ακριβόπουλος				
Χ.	Βοργιάδης				
Κ.	Ρίζος				
Ι.	Παπαδόπουλος				
Κ.	Σαμανίδης				
Η.	Τσιφλίδης				
Ε.	Κελεσιδης				
Α.	Λαζαρίδης				
Π.	Βασιλείου				
Α.	Δέλλας				
Κ.	Παλουκίδης				
Μ.	Σουμελίδης				
Α.	Βενιόπουλος				
Π.	Ντάγκα				
Χ.	Μακρίδης				
Ν.	Λουκίδης				
Θ.	Κορωνάς				
Π.	Σπυρόπουλος				
Α.	Χατζησαλάτας		Ακριβές απόσπασμα Βέροια 24-5-2024 Ο Δήμαρχος		
Θ.	Θεοδωρίδης				
Π.	Χατζησάββας				
			ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΟΡΓΙΑΖΙΔΗΣ		