



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
 ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
 Αριθμ. Συνεδρίασης: 19 / 18-10-2017

Αριθμ. Απόφασης: 757 / 2017

ΘΕΜΑ: Έγκριση μεταβίβασης μισθωτικής σχέσης του υπ' αρ. 24 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 18^η του μηνός **ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ** του έτους **2017**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:00** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **19/12-10-2017** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τ.Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο 40 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν **35**, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

Αραμπατζής Θεόδωρος (Πρόεδρος Δ.Σ.)
 Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)
 Τσαλίκουγλου Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)
 Αγιαννίδου-Αρβανίτη Σταυρούλα
 Αναστασιάδης Αντώνιος
 Αναστασιάδης Ηλίας
 Γαλάνης Στέργιος
 Γάτσιος Ιωάννης
 Γεωργούλα Σουλτάνα
 Γιαννακίδης Δημήτριος
 Γκότσης Ηλίας
 Γρηγοριάδης Παναγιώτης
 Γρηγοριάδης Χρήστος
 Δούκας Γεώργιος
 Δρίγκα Χρυσούλα
 Ηλιοπούλου Σταλακτίη
 Θεοχάρης Μιχαήλ
 Ιλανίδου - Βίλλιου Δέσποινα
 Καδής Γεώργιος

Καλώτα Παναγιώτα

Κυρτάσογλου Δημήτριος
 Λαζαρίδης Αβραάμ
 Μερετούδης Δημήτριος
 Μηλίδης Θεόδωρος
 Μοσχολιός Ζωγράφος
 Μπιτζίδου - Σαρακενίδου Σοφία

Παπαβασιλείου Βασίλειος
 Ραμπότας Ευθύμιος
 Στεργίου Νικόλαος
 Τερζής Βασίλειος
 Φωτιάδης Στέφανος
 Χαρίτος Χρήστος
 Χασαπίδης Κωνσταντίνος
 Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης

Χρυσανθίδης Βασίλειος

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1. Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος, 2. Καρπουχτής Κωνσταντίνος, 3. Καρύδας Νικόλαος, 4. Μυστακίδης Παύλος, 5. Χράπας Παντελής.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και παρών ήταν μόνο ο κ. Δεμερτζής Θωμάς.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Αγγελίδης Πέτρος, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

• Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ.:

- Γαλάνης Στέργιος, Γεωργούλα Σουλτάνα, Ηλιοπούλου Σταλακτή και Μπιτζίδου Σοφία, προσήλθαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

- Γρηγοριάδης Παναγιώτης, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 6^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

- Χασαπίδης Κων/νος, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 8^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

- Κυρτάσογλου Δημήτριος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση του 18^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

- Ιλανίδου Δέσποινα, Καλώτα Παναγιώτα και Στεργίου Νικόλαος, αποχώρησαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 20^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

- Τσαλικογλου Δημήτριος, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 22^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

- Αναστασιάδης Αντώνιος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση του 24^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Με τη σύμφωνη γνώμη του Σώματος το 10^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης συζητήθηκε πριν από το 9^ο.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 19^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από:

α) την υπ' αριθμ. 43234 / 9-10-2017 εισήγηση του Τμήματος Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Σας ενημερώνουμε ότι με την υπ' αρ.38729/13-9-2017 αίτηση της, η Ο.Ε. Αφοί Τουφεκτσή, ζητά την μεταβίβαση της μίσθωσης του υπ' αρ. 24 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου, στην Ε.Ε. Αφοί Τουφεκτσή, με το ίδιο Α.Φ.Μ. 099428367.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Α. Κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας, η οποία διενεργήθηκε την 29-3-1999, τα πρακτικά της οποίας ενεκρίθησαν με την υπ' αρ. 37/1999 απόφαση της Δημ.Επιτροπής και την υπ' αρ.. 6081/6-5-1999 πράξη της Περιφερειακής Δ/σης Σερρών, εκμισθώθηκε **στην Τουφεκτσή Ευαγγελία συζ. Χρήστου το υπ' αρ. 18 (τώρα 24), κατάστημα του Δημοτικού Μεγάρου**, ως τελευταία πλειοδότρια, σύμφωνα με τους όρους που περιλαμβάνονται στην υπ' αριθμ.23/1999 απόφαση της Δημ. Επιτροπής του Δήμου Σερρών «περί εγκρίσεως των όρων εκμίσθωσης του υπ' αρ.18 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου», εγκριθείσας με την υπ' αριθμ. 3266/12-3-1999 εγκριτικής πράξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας συνταχθέντος του υπ' αρ. 17750/21-6-1999 μισθωτηρίου συμβολαίου.

Μετά την παρέλευση της παραπάνω συμβατικής διάρκειας η οποία έληγε στις 20-6-2008, η μίσθωση παρατάθηκε εκ του νόμου αλλά και συμβατικά και το 2015 με την υπ' αρ. 743 απόφαση του Δ.Σ., παρατάθηκε **για εννέα έτη**.

Β. Μέχρι σήμερα το μίσθιο ακίνητο η αιτούσα εταιρεία το χρησιμοποιεί για τις ανάγκες της επιχείρησής της, ήτοι Καφέ – Ζαχαροπλαστείο Μπουγάτσα.

Γ. Με την υπ' αρ. 614/2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, από την κα. Τουφεκτσή Ευαγγελία, στην εταιρεία "ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ ΑΦΟΙ Ο.Ε."

Δ. Με τη υπ' αρ. 481/2017 απόφαση του Δ.Σ., εγκρίθηκε η μείωση του ενοικίου που ήταν 2.000,00€/μήνα, κατά 10% για ένα χρόνο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 45, του Ν. 4257/2014.

Η δικηγόρος του Δήμου κα. Τσινίκα Μαρία με την υπ' αρ. 43076/6-10-2017 γνωμάτευσή της μας κάνει γνωστό ότι: "...Στην προκειμένη περίπτωση με την μετατροπή της ατομικής επιχείρησης σε προσωπική εταιρία – Ο.Ε. με συμμετοχή του μεταβιβάζοντος σε ποσοστό 35% και εν συνεχεία την μετατροπή της σε Ε.Ε., η οποία δεν έχει αλλάξει Α.Φ.Μ. κ.λ.π., αποδεικνύεται εμφανώς, ότι πρόκειται για το ίδιο πρόσωπο με νέα νομική μορφή. Περαιτέρω πρέπει να επισημανθεί το γεγονός ότι από το έτος 2015 – που κατέστη η αιτούσα Ε.Ε. αποδεχθήκατε σιωπηρά το νυν αίτημά της, καθότι εισπράττατε τα μισθώματά της ως Ε.Ε. Κατά συνέπεια έχω την γνώμη ότι πρέπει να γίνει δεκτό το αίτημα της Ο.Ε. ΑΦΟΙ Τουφεκτσή".

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, παρακαλούμε για την λήψη απόφασης, περί μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης του υπ' αρ. 24 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου, στην Ε.Ε. Αφοί Τουφεκτσή, με το ίδιο Α.Φ.Μ. 099428367»,

β) την υπ' αρ. 43076/6-10-2017 γνωμάτευση της Νομικής Συμβούλου του Δήμου κας Τσινίκα Μαρίας, που έχει ως εξής:

« Σε απάντηση του υπ' αρ. πρωτ. 38729/13-9-2017 εγγράφου σας, γνωμοδοτώ ως ακολούθως:

Στο τέλος του άρθρου 282 του Τέταρτου Τμήματος του Κεφαλαίου Β' του Έβδομου Μέρους του ν. 4072/2012 προστίθεται άρθρο 282Α ως εξής:

“Άρθρο 282Α Μετατροπή ομορρυθμης εταιρειας σε ετερόρρυθμη”

1. Με ομόφωνη απόφαση των ομορρυθμων εταιρων είναι δυνατή η μετατροπή της ομορρυθμης εταιρειας σε ετερόρρυθμη εταιρεία. Η μετατροπή πραγματοποιείται με τους εξής τρόπους:

- α) με την είσοδο νέου εταίρου με την ιδιότητα του ετερόρρυθμου εταίρου.
 β) με μετατροπή της ιδιότητας ενός ή περισσοτέρων από τους ομόρρυθμους εταίρους σε ετερόρρυθμο. Σε αυτή την περίπτωση για τη μετατροπή ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 3 του άρθρου 107 του παρόντος νόμου.
 2. Από τη συντέλεση των διατυπώσεων δημοσιότητας, η μετατρεπόμενη ομόρρυθμη εταιρεία συνεχίζεται με τη μορφή ετερόρρυθμης εταιρείας. Πριν από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας του προηγούμενου εδαφίου, η μετατροπή δεν παράγει αποτελέσματα κ.λ.π.

Ένα όμως από τα σοβαρότερα ζητήματα που ανακύπτουν κατά τη μεταβίβαση επιχείρησης είναι η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης. Κατά τις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, η ολική ή μερική παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο δεν επιτρέπεται, εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών.

Σε περίπτωση θανάτου όμως, του μισθωτή υπεισέρχονται στη μισθωτική σχέση οι κληρονόμοι του, οι οποίοι δικαιούνται να καταγγείλουν τη μίσθωση ή να τη συνεχίσουν για λογαριασμό τους, χωρίς να χρειάζεται γι' αυτό ιδιαίτερη δήλωσή τους στην εκμισθωτή. Μάλιστα στις εμπορικές μισθώσεις, η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης επέρχεται σε περίπτωση θανάτου και προς τους κληρονόμους που δεν έχουν απαραίτητα την ιδιότητα του συζύγου ή των τέκνων του θανόντος μισθωτή (βλέπε αρ. 3 του Ν. 813/78).

Κατά παρέκκλιση της πιο πάνω γενικής απαγόρευσης μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης, χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, στο άρθρο 6 του Ν. 813/78 προβλέπεται ότι “επιτρέπεται μετά τριετία από τη σύναψη της μίσθωσης η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρία προσωπικής ή περιορισμένης ευθύνης, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35% και αφού γίνει έγγραφη γνωστοποίηση των μεταβολών στον εκμισθωτή μέσα σε τακτή προθεσμία”. Αν δεν τηρηθεί έστω μία από τις άνω προϋποθέσεις, η παραχώρηση είναι παράνομη και ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μισθωτική σχέση αζημίως (αρ. 6 παρ. 2 Ν.813/78).

Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση εκτός προσώπου του μισθωτή επιτρέπεται για μία φορά. Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μίσθωσης, εκτός εάν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία 30 ημερών, τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση. Στις περιπτώσεις αυτές το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο πλέον ενδεικνύμενος τρόπος για τη μεταβίβαση ατομικής επιχείρησης από γενιά σε γενιά ή ακόμα και σε τρίτο, διατηρουμένης της μισθωτικής σχέσης και μάλιστα με χαμηλό κόστος, είναι η μετατροπή της ατομικής επιχείρησης σε προσωπική εταιρία με συμμετοχή του μεταβιβάζοντος σε ποσοστό 35% τουλάχιστον και εν συνεχεία η μετατροπή της σε ΕΠΕ ή ΑΕ δεδομένου ότι όπως κρίθηκε από ανώτατα Δικαστήρια, η μετατροπή μισθώτριας εταιρείας από ΟΕ σε ΕΠΕ και κατόπιν σε ΑΕ δεν συνιστά παραχώρηση χρήσεως του μισθίου ούτε υπεκμίσθωση δεδομένου ότι πρόκειται για το ίδιο πρόσωπο με νέα νομική μορφή.

Στην προκειμένη περίπτωση με την μετατροπή της ατομικής επιχείρησης σε προσωπική εταιρία Ο.Ε. με συμμετοχή του μεταβιβάζοντος σε ποσοστό 35% και εν συνεχεία την μετατροπή της σε Ε.Ε., η οποία δεν έχει αλλάξει Α.Φ.Μ. κ.λ.π., αποδεικνύεται εμφανώς, ότι πρόκειται για το ίδιο πρόσωπο με νέα νομική μορφή. Περαιτέρω πρέπει να επισημανθεί το γεγονός ότι από το έτος 2015 -που κατέστη η αιτούσα Ε.Ε. αποδεχθήκατε σιωπηρά το νυν αίτημά της, καθότι εισπράττατε τα μισθώματά της ως Ε.Ε. Κατά συνέπεια έχω την γνώμη, ότι πρέπει να γίνει δεκτό το αίτημα της Ο.Ε. ΑΦΟΙ ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ».

και σχετική συζήτηση, έχοντας υπόψη την υπ' αρ. πρωτ. 38729/13-9-2017 αίτηση της Ο.Ε. ΑΦΟΙ ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του υπ' αρ. 24 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου, από την Ο.Ε. ΑΦΟΙ ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ, στην Ε.Ε. ΑΦΟΙ ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ, με το ίδιο ΑΦΜ 099428367, ύστερα από την αρ. πρωτ. 38729/13-9-2017 αίτηση της Ο.Ε. Αφοί Τουφεκτσή και την αρ. 43076 / 6-10-2017 θετική γνωμοδότηση της Νομικής Συμβούλου του Δήμου κας Τσινίκα Μαρίας.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΑΡΑΜΠΙΑΤΖΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ

ΤΣΑΛΙΚΟΓΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 23-10-2017

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ