



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
Αριθμ. Συνεδρίασης: 14 / 31-03-2023

Αριθμ. Απόφασης: 143 / 2023

ΘΕΜΑ: Έγκριση αυτοδίκαιης παράτασης της μίσθωσης του υπ' αρ. 23 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 37 του Ν. 4801/2021 και των όρων αυτής,

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 31^η του μηνός ΜΑΡΤΙΟΥ του έτους 2023, ημέρα της εβδομάδος ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ και ώρα 14:00' έλαβε χώρα τακτική δια ζώσης συνεδρίαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/τ.Α/9-7-2022), το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, στην αίθουσα "Κωνσταντίνος Καραμανλής"- Διοικητήριο, ύστερα από την με αρ. πρωτ. 10561/14/24-03-2023 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018 τ.Α') «Πρόγραμμα Κλεισθénης Ι».

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 41 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 29, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

Κατριτζόγλου Βασίλειος (Πρόεδρος Δ.Σ.)

Μητλιάγκα Βαρβάρα
Μισιρλής Σπυρίδων

Γαλάνης Στέργιος (Γραμματέας Δ.Σ.)

Μιχτσόγλου Δημήτριος
Μπουρβάνης Ζαχαρίας

Γκότσης Ηλίας
Δεσποτιδής Ιωάννης
Δινάκης Κωνσταντίνος

Πάνου Σωτηρία
Παπαβασιλείου Βασίλειος

Παπαφωτίου Αριάδνη
Ρίζος Σάββας

Ταΐρης Γεώργιος

Ηλιοπούλου Σταλακτή
Ιλανίδου - Βίλλιου Δέσποινα
Καλώτα Παναγιώτα
Καρακολίδης Παναγιώτης
Καρασουλτάνη - Σιάκκα Χρυσούλα
Καρυπίδης Παύλος
Ματθαίου Γεώργιος
Μερετούδης Δημήτριος

Τερζής Βασίλειος
Τουρτούρας Ιωάννης
Φωτιάδης Γεώργιος
Χαλκιάπουλος Αλέξανδρος
Χαραλαμπίδου Παρθένα

Χράπας Παντελής
Χρυσανθίδης Βασίλειος

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1) Γάτσιος Αθανάσιος, 2) Γάτσιος Ιωάννης, 3) Γεωργούλας Αντώνιος, 4) Δούκας Γεώργιος, 5) Δρίγκα Χρυσούλα, 6) Ίντος Κωνσταντίνος, 7) Καδής Γεώργιος, 8) Νυχτοπάτης Γεώργιος, 9) Παλάζη - Τσοχατζίδη Χρυσάνθη, 10) Φαρμάκης Παύλος, 11) Φωτιάδης Στέφανος, 12) Χατζηδημητρίου Ιωάννης.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 και παρών δεν ήταν κανείς.

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρήθηκαν από τον αναπληρωτή Προϊστάμενο του Τμήματος Υποστήριξης Συλλογικών Οργάνων κ. Βασίλειο Μέτσκα.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, με την παρουσία **29** μελών από συνολικά **41** μέλη, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν **παρών** ο Δήμαρχος κ. Χρυσάφης Αλέξανδρος που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018.

Κατόπιν, ενημέρωσε το Σώμα για την λήψη:

- των υπ' αριθμ. **120/20-03-2023** και **121/20-03-2023** αποφάσεων, που ελήφθησαν στην **13η** Κατεπείγουσα δια περιφοράς Συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.:

- Ηλιοπούλου Σταλακτή, Μητλιάγκα Βαρβάρα, Μιχτσόγλου Δημήτριος, αποχώρησαν πριν την έναρξη συζήτησης των εκτός ημερήσιας διάταξης θεμάτων

- Παπαφωτίου Αριάδνη, αποχώρησε κατά την διάρκεια της συζήτησης του **5ου** θέματος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο **9^ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης, ο εισηγητής του θέματος Αντιδήμαρχος κ. Μισιρλής Σπ., έθεσε υπόψη του συμβουλίου:

α) την υπ' αριθμ. 10368 / 23-3-2023 εισήγηση του Τμήματος Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

<< Σας διαβιβάζουμε συν/μένα:

A) την υπ' αρ. 40724/18-11-2022 αίτηση της «ΔΗΜ. ΒΑΛΛΑΑΣ-ΚΩΝ. ΒΑΛΛΑΑΣ Ο.Ε.», με την οποία ζητά την αυτοδίκαιη παράταση της μίσθωσης του υπ' αρ. 23 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών βάσει των διατάξεων του Ν.4801/2021 άρθρου 37 συνοδευόμενη με τα σχετικά δικαιολογητικά που προβλέπονται

B) την από 23/03/2023 δημοτική ενημερότητα από την ταμειακή υπηρεσία του δήμου Σερρών και

Σας παραθέτουμε τα κάτωθι:

A. Σύμφωνα με τον Ν.4801/2021 άρθρο 37, τροποποίηση της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011, προβλέπεται ότι : “Μισθώσεις ακινήτων, υφιστάμενες αλλά και όσες συναφθούν μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 (Α' 30) και 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 Ε.Τ.Α.Δ., 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 σύμβαση 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.”

“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 εγγραφεί 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.”

Β. Η δικηγόρος του Δήμου Σερρών κα. Τσινίκα Μαρία με την υπ' αρ. 42046/28-11-2022 γνωμάτευσή της κρίνει ότι η αίτηση της ανωτέρω εταιρείας, περί παράτασης της εμπορικής σύμβασης μίσθωσης είναι καθ' όλα νόμιμη και θα πρέπει να ικανοποιηθεί τηρούμενη όλων των διαδικασιών.

Γ. Με το από 1/2023 πρακτικό, η ομάδα εργασίας Δήμου Σερρών για την έγκριση των βιώσιμων επιχειρηματικών σχεδίων των αιτούντων παράταση της μίσθωσης των δημοτικών ακινήτων, που ορίστηκε με την υπ' αρ. 1164 αρ. Πρωτ. 37266/25-10-2022 Απόφαση Δημάρχου, ενέκρινε το επιχειρηματικό σχέδιο της «ΔΗΜ. ΒΑΛΛΑΑΣ-ΚΩΝ. ΒΑΛΛΑΑΣ Ο.Ε.».

Δ. Σύμφωνα με το υπ' αρ. 9903/21-03-2023 έγγραφο του πιστοποιημένου εκτιμητή της μισθωτικής αξίας του μισθίου, προκύπτει ότι το μηνιαίο ενοίκιο θα πρέπει να διαμορφωθεί στα **612,59** ευρώ σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου.

Ε. Η ανωτέρω εταιρεία είναι συνεπής στην καταβολή των μισθωμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, παρακαλούμε:

α) Για την λήψη απόφασης περί παράτασης της μίσθωσης του υπ' αρ. 23 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών σύμφωνα με τον Ν.4801/2021 άρθρο 37 και

β) Την έγκριση των κάτωθι όρων συμβολαίου:

Άρθρο 1

Σκοπός – Αντικείμενο

Σκοπός της σύμβασης αυτής είναι η ενοικίαση στον Μισθωτή από τον Εκμισθωτή, του εξής ακινήτου:

Πόλη: Σέρρες

Δήμος: Σερρών

Είδος: Το υπ' αρ. 23 κατάστημα του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών έχει εμβαδόν 42,30τ.μ.

Άρθρο 2

Διάρκεια εκμίσθωσης

Η διάρκεια της εκμίσθωσης ορίζεται από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης και έως **δώδεκα (12) έτη**.

Άρθρο 3

Μίσθωμα

Ως μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται το ποσό των εξακοσίων εβδομήντα ενός Ευρώ και τριάντα λεπτών (**671,30€**) σύμφωνα με το ήδη καταβαλλόμενο.

Άρθρο 4

Τρόπος καταβολής ενοικίου

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται το πρώτο δεκαήμερο του μισθωτικού μήνα στο ταμείο του Δήμου Σερρών.

Επιπλέον το μίσθωμα των ετών των επόμενων του πρώτου έτους, θα αναπροσαρμόζεται ετησίως με το νόμιμο ποσοστό (**75%**) της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή επί του μηνιαίου μισθώματος του εκάστοτε προηγούμενου μισθωτικού έτους.

Σαφώς σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν θα μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο. Οι αυξήσεις θα γίνονται ετησίως ως ανωτέρω έστω και αν ακόμα το ενοίκιο που θα προκύπτει και θα καταβάλλεται θα είναι υπερπολλαπλάσιο του 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου.

Άρθρο 5**Λήξη μίσθωσης**

Η μη καταβολή τριών μισθωμάτων είναι αιτία λύσης της σύμβασης. Κατά τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης (από υπαιτιότητα του μισθωτή), αυτός υποχρεώνεται να παραδώσει αμέσως το μίσθιο με πρωτόκολλο σε καλή κατάσταση. Αλλιώς θα αποβληθεί βιαίως και θα είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στον Δήμο ποσό ίσο προς το 1/10 του καταβαλλομένου κατά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης μηνιαίου μισθώματος, για κάθε μέρα παραμονής του στο μίσθιο από την ημέρα της λήξης της μίσθωσης ή της διάλυσης της.

Άρθρο 6**Εγγύηση**

Για την ακριβή και καλή εκπλήρωση των όρων της παρούσας σύμβασης ο μισθωτής υπέβαλλε στον εκμισθωτή εγγυητική επιστολή ποσού **805,56 ευρώ**, (ποσοστό δέκα επί τοις εκατό (10%)) επί του συνολικού ετησίου μισθώματος που επιτεύχθηκε.

Άρθρο 7

Ο Δήμος δεν ευθύνεται απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική και νομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, την οποία γνωρίζει και αποδέχεται, ούτε υποχρεώνεται από τον λόγο αυτό στην επιστροφή ή στη μείωση του μισθώματος, ούτε στη λύση της μίσθωσης.

Άρθρο 8

Υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης.

Ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης.

Άρθρο 9

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κατάσταση, απαγορευμένης οποιασδήποτε άλλης χρήσεως.

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να :

1. επισκευάσει με δαπάνες του τις τυχόν ελλείψεις που έχει το μίσθιο, να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση και είναι υπεύθυνη για κάθε βλάβη ή φθορά και δεν μπορεί να επιφέρει ουσιώδεις αλλοιώσεις στο μίσθιο, ούτε να ενεργήσει σε αυτό μεταρρυθμίσεις που μεταβάλλουν την αρχική του σύσταση, ούτε να το χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό.

Ο μισθωτής οφείλει να φροντίσει για τη διατήρηση της κατοχής του μισθίου και να αποκρούει κάθε καταπάτηση του, έχοντας όλες τις αγωγές του εκμισθωτή.

Ο εκμισθωτής –Δήμος Σερρών- δεν υποχρεώνεται να κάνει οποιαδήποτε επισκευή του μισθίου, έστω και αναγκαία, επιπλέον δεν είναι υποχρεωμένος για την έκδοση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, (εάν είναι αναγκαίο).

Κάθε επισκευή ή προσθήκη στο ενοικιαζόμενο χώρο, όπως και οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση που θα γίνει από τον μισθωτή, περιέρχεται στη κυριότητα του Δήμου μετά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης, χωρίς καμία απολύτως αποζημίωση του μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται να αφαιρέσει τα οικοδομικά υλικά.

Απαγορεύεται στο μισθωτή να προβαίνει σε οποιονδήποτε τύπου κατασκευή σε χώρους εκτός του μισθίου.

Για κάθε παράβαση έστω και μίας εκ των ανωτέρω υποχρεώσεων, ο μισθωτής οφείλει αποζημίωση.

Κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου συμβολαίου, συνεπάγεται την κατάπτωση της κατατεθειμένης εγγύησης.

Ο Δήμος δύναται να λύει μονομερώς τη μίσθωση οποτεδήποτε και προ της λήξεως αυτής, για λόγους Δημοσίου συμφέροντος, αλλά πάντοτε κατόπιν προ μηνύσεως κοινοποιημένης επί αποδείξει στον μισθωτή ένα τουλάχιστον μήνα προ της λύσεως της μίσθωσης. Ένεκα της μονομερούς εκ μέρους του Δήμου λύσεως της μίσθωσης ουδεμία δύναται να αξιώσει ο μισθωτής αποζημίωση, δικαιουμένου μόνον εις απαλλαγή του από της πληρωμής του μη δεδουλευμένου ενοικίου ή σε περίπτωση προπληρωμής, σε ανάλογη επιστροφή.

Το χαρτόσημο και οι λοιπές επιβαρύνσεις του μισθώματος [φόροι, τέλη κ.λ.π.] βαρύνουν τον μισθωτή. Επίσης τον μισθωτή βαρύνουν όλες οι δαπάνες για ύδρευση, φωτισμό, θέρμανση κλπ. (Οι σχετικοί λογαριασμοί θα εκδίδονται στο όνομα του μισθωτή, αντίγραφο των οποίων υποχρεούται να καταθέτει στο Δήμο).

Οι δαπάνες για επισκευές και συντήρηση, ακόμη και για τις ίδιες τις αναγκαίες, βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος, από την ημέρα της προκήρυξης νέας δημοπρασίας για την εκμίσθωση του καταστήματος να δέχεται όσους επιθυμούν να εξετάσουν αυτό για τη νέα μίσθωση.

Ο μισθωτής θα αποβάλλεται από το μίσθιο βιαίως, κατά την ειδική διαδικασία περί αποδόσεως μισθίου " του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, τόσο για τυχόν καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος, όσο και για παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου, που όλους θα τους συνομολογήσει υποχρεωτικά ως ουσιώδεις.

Η κατατεθειμένη χρηματική εγγύηση επιστρέφεται ατόκως στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και την ολοσχερή εξόφληση του ενοικίου και την εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεων του μισθωτή που απορρέουν από τη μίσθωση.

Υποχρεώσεις

Άρθρο 10

Μέχρι τη μέση της δωδεκαετούς μίσθωσης θα πρέπει ο μισθωτής να έχει ολοκληρώσει την προτεινόμενη ανακαίνιση του Δημοτικού ακινήτου, η οποία περιγράφεται αναλυτικά στην υπ' αρ. 40724/18-11-2022 αίτηση. Η μη ολοκλήρωση της προτεινόμενης ανακαίνισης θα αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης.

Άρθρο 11

Κάθε διαφορά για την ερμηνεία και την εφαρμογή του παρόντος όπως και κάθε διένεξη που προκύπτει από τα ανωτέρω για τη μίσθωση αυτή υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή Ειρηνοδικείου Σερρών. Οι διαφορές αυτές εκδικάζονται κατά τη διαδικασία των άρθρων 647 ως 662 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Το παρόν συντάχθηκε σε δύο αντίτυπα, διαβάστηκε και εγκρίθηκε και από τους δύο συμβαλλόμενους, υπογράφηκε από αυτούς και έλαβε ο καθένας από ένα όμοιο αντίτυπο.

Θα υποβληθεί από τον εκμισθωτή ηλεκτρονικά στην Εφορία μέσω του συστήματος TAXIS, ο δε μισθωτής θα αποδεχθεί ηλεκτρονικά την ανωτέρω υποβολή >>>.

β) την υπ' αρ. 42046/28-11-2022 θετική γνωμοδότηση της δικηγόρου του Δήμου κας Τσινίκα Μαρίας, "ότι η αίτηση της ανωτέρω εταιρείας, περί παράτασης της εμπορικής σύμβασης μίσθωσης είναι καθ' όλα νόμιμη και θα πρέπει να ικανοποιηθεί τηρούμενη όλων των διαδικασιών"

και σχετική συζήτηση, έχοντας υπόψη την υπ' αρ. 40724/18-11-2022 αίτηση της "ΔΗΜ. ΒΑΛΛΑΛΑΣ-ΚΩΝ. ΒΑΛΛΑΛΑΣ Ο.Ε."

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει:

α) την αυτοδίκαιη παράταση, βάσει των διατάξεων του άρθρου 37 του Ν. 4801/2021, της μίσθωσης του υπ' αρ. **23** καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου, συνολικού εμβαδού **42,30 τ.μ.**, για **δώδεκα (12) έτη**, από την ημερομηνία της υπογραφής της σύμβασης, ύστερα και από την υπ' αρ. 42046/28-11-2022 θετική γνωμοδότηση της δικηγόρου του Δήμου κας Τσινίκα Μαρίας.

β) τους όρους του συμβολαίου μίσθωσης του ως άνω καταστήματος, όπως αυτοί αναλύονται στο εισηγητικό μέρος της παρούσης.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπάνω ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΑΤΙΡΤΖΟΓΛΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

ΓΑΛΑΝΗΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 05 - 04 - 2023

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΡΥΣΑΦΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΒΑΪΑ ΣΚΟΔΡΑ