



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
Αριθμ. Συνεδρίασης: 31^η /23-09-2026

Αριθμ. Απόφασης: 362 / 2026

ΘΕΜΑ: Έγκριση παράτασης του υπ' αρ. 26 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών βάσει του Ν.4801/2021 άρθρο 37 .

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την **23^η** του μηνός **Σεπτεμβρίου** του έτους **2026**, ημέρα της εβδομάδος **Τετάρτη** και ώρα **19:00**, έλαβε χώρα **Τακτική δια ζώσης Συνεδρίαση** του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών, κατόπιν της αριθμ. Πρωτ.: **34998/18-09-2026** έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία εστάλη ηλεκτρονικά στον κάθε σύμβουλο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 124 του Ν. 5314/2026 (ΦΕΚ Α' 103/29-06-2026) «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης».

Αφού διαπιστώθηκε η ύπαρξη της νόμιμης απαρτίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 127 του Ν. 5314/2026, σε σύνολο τριάντα πέντε (**35**) Δημοτικών Συμβούλων ήταν παρόντες είκοσι δύο (**22**), ως εξής:

Παρόντες ήταν οι εξής (22):

Παπαδόπουλος Αθανάσιος (Πρόεδρος Δ.Σ.)
Βαβατζιάνης Αθανάσιος
Γάτσιος Αθανάσιος
Δρίγκα Χρυσούλα
Ιορδανίδου Άννα
Καδής Γεώργιος
Καζακίδης Χρυσοβαλάντης
Καρακολίδης Παναγιώτης
Καρασουλτάνη -Σιάκκα Χρυσούλα
Κατιρτζόγλου Βασίλειος
Κεσούλη Λεμονιά

Κουφοτόλης Νικόλαος
Μιχτσόγλου Δημήτριος
Μπέγος Κωνσταντίνος
Πουλιάκας Παύλος
Ταΐρης Γεώργιος
Τούσκα Ελένη (Γραμματέας Δ.Σ.)
Φρυδάς Νικόλαος
Χαλκίόπουλος Αλέξανδρος
Χράπας Παντελής
Χρυσανθίδης Βασίλειος
Χρυσάφης Αλέξανδρος

ΑΠΟΝΤΕΣ (13): 1)Βαφειάδης Μιχαήλ, 2)Δούκας Γεώργιος, 3)Ηλιοπούλου Σταλακτή, 4)Ιχτιάρη Σοφία, 5)Κεϊσόγλου Παναγιώτης, 6)Μισιρλής Σπυρίδων, 7)Μπάρμπα Μαγδαληνή, 8)Νυχτοπάτης Γεώργιος, 9)Παλάζη- Τσοχατζίδη Χρυσάνθη 10)Πάνου – Αναστασιάδου Σωτηρία, 11)Πανταζή Βασιλική, 12)Τουρτούρας Ιωάννης. 13)Χατζηγαβριήλ Δέσποινα.

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης:

- Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Βαφειάδης Μιχαήλ, Δούκας Γεώργιος, Ηλιοπούλου Σταλακτή, Ιχτιάρη Σοφία, Κεϊσογλου Παναγιώτης, Μπάρμπα Μαγδαληνή, Παλάζη-Τσοχατζίδη Χρυσάνθη, Πάνου – Αναστασιάδου Σωτηρία, Τουρτούρας Ιωάννης, **προσήλθαν** κατά τη διάρκεια των ενημερώσεων,
- ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Χαλκιάπουλος Αλέξανδρος **αποχώρησε** κατά τη συζήτηση του **4ου** θέματος της ημερήσιας διάταξης,
- ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Χράπας Παντελής **αποχώρησε** κατά τη συζήτηση του **14ου** θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων κλήθηκαν στη συνεδρίαση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 131 του Ν. 5314/2026 και συμμετείχε, ο κ **Ανδρονικίδης Ιωάννης**, Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Λευκώνα.

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρήθηκαν από τη γραμματέα του Δημοτικού Συμβουλίου, αναπληρώτρια προϊσταμένη του Τμήματος Υποστήριξης Συλλογικών Οργάνων κα. Κουκούτση Ελένη.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης, στην οποία **δεν ήταν παρούσα η Δήμαρχος, κα Μητλιάγκα Βαρβάρα**, η οποία είχε κληθεί σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 124 του Ν. 5314/2026 και η απουσία της γνωστοποιήθηκε με το υπ' αριθ. πρωτ. **35265/22-09-2026** έγγραφο. Κατά την έναρξη της συνεδρίασης, τη Δήμαρχο **αναπλήρωσε νόμιμα η Αντιδήμαρχος κα Δρίγκα Χρυσούλα**, σύμφωνα με την υπ' αριθ. **30/1639/16-01-2026 απόφαση Δημάρχου**. Κατά τη διάρκεια των ενημερώσεων **προσήλθε** η Δήμαρχος και παρέστη στη συνέχεια της συνεδρίασης.

Κατόπιν, ενημέρωσε το Σώμα για την λήψη:

- της υπ' αριθμ. **347/17-09-2026** απόφασης, που ελήφθη στην **30^η** Κατεπείγουσα δια περιφοράς Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου σύμφωνα με τις διατάξεις της **παρ. 2 του άρθρου 125 του Ν. 5314/2026**, περί κατεπείγουσας συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου διά περιφοράς.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο **15^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, ο εισηγητής του θέματος Αντιδήμαρχος **κ. Φρυδάς Νικόλαος**, έθεσε υπόψη του συμβουλίου, την υπ' αριθμ. **34496/16-09-2026** εισήγηση του τμήματος Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

<<Σας διαβιβάζουμε συν/μένα

Α) τις υπ' αρ. 46827/19-12-2025 και 32697/04-09-2026 αιτήσεις της Κ. Ε. του Φ., με την οποία ζητά την αυτοδίκαιη παράταση της μίσθωσης των υπ' αρ. 26 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών βάσει των διατάξεων του Ν.4801/2021 άρθρου 37 συνοδευόμενη με τα σχετικά δικαιολογητικά που προβλέπονται

Β) την από 16/09/2026 δημοτική ενημερότητα από την ταμειακή υπηρεσία του Δήμου Σερρών και

Σας παραθέτουμε τα κάτωθι:

Α. 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 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.”

“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. Ο δικηγόρος του Δήμου Σερρών κ. Αμαξόπουλος Ηλίας με την υπ’ αρ.4162/05-02-2026 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 03/2026 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. 21 αρ. Πρωτ. 1004/13-01-2026 Απόφαση Δημάρχου, ενέκρινε το επιχειρηματικό σχέδιο της Κ. Ε. του Φ..

Δ. Σύμφωνα με το υπ’ αρ. 34263/15-09-2026 έγγραφο του πιστοποιημένου εκτιμητή της μισθωτικής αξίας του μισθίου, προκύπτει ότι το συνολικό ενοίκιο θα πρέπει να διαμορφωθεί στα **385€**, 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. 26 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. υπ’ αρ. 26 κατάστημα του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών έχει εμβαδόν 29,51τ.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 συνολικό μίσθωμα ορίζεται το ποσό των τριακοσίων ογδόντα πέντε Ευρώ (**385€**).

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 **462 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 κατάστημα, 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 μίσθιου.

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 ψηφιακό τέλος συναλλαγής 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 στις υπ' αρ. 46827/19-12-2025 και 32697/04-09-2026 αιτήσεις. 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 αρμόδια θα είναι τα Δικαστήρια 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.>>

και σχετική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α. Εγκρίνει, σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν. 4801/2021, την παράταση της μίσθωσης του υπ' αρ. **26 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου Σερρών**, συνολικού εμβαδού **29,51τ.μ.**, με μισθώτρια την **Κ. Ε. του Φ.**, για χρονικό διάστημα **δώδεκα (12) ετών** .

Β. Καθορίζει το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των τριακοσίων ογδόντα πέντε ευρώ (**385 €**), σύμφωνα με την εκτίμηση του πιστοποιημένου εκτιμητή και τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν. 4801/2021.

Γ. Εγκρίνει το σχέδιο της σύμβασης παράτασης μίσθωσης, όπως αυτό αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας και επισυνάπτεται σε αυτήν, αποτελώντας αναπόσπαστο τμήμα της.

Αναθέτει στην κα. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

ΤΟΥΣΚΑ ΕΛΕΝΗ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 25-09-2026

Πιστό Αντίγραφο

Η ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΜΗΤΛΙΑΓΚΑ ΒΑΡΒΑΡΑ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΚΟΥΚΟΥΤΣΗ ΕΛΕΝΗ