

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΑΡΙΘ.9/2022
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΥΛΟΚΑΣΤΡΟΥ-ΕΥΡΩΣΤΙΝΗΣ

Στο Δερβένι και στην αίθουσα του συνεδριάσεων του Πνευματικού Ενοριακού Κέντρου Δερβενίου, (σύμφωνα με την αριθμ.28/25-5-2022 ΑΔΣ) συνεδρίασε σε δημόσια συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ευλοκάστρου-Ευρωστίνης, σήμερα την **27/06/2022**, ημέρα Δευτέρα και ώρα **20:00** ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου με αριθμό 8747 και ημερομηνία 23-06-2022 που επιδόθηκε σε κάθε έναν Δημοτικό Σύμβουλο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Νόμου 3852/2010.

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και η δημοτική υπάλληλος Ερασμία Δρούγκα ειδική γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο **27** Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες **18**.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ:1/ ΛΑΣΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ (Πρόεδρος), 2/ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ, 3/ΚΑΡΑΒΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ, 4/ ΣΚΕΡΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ 5/ΛΟΝΤΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ, 6/ΜΕΝΟΥΝΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ (ΕΛΙΝΑ 7/ΑΝΔΡΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΗΛΙΑΣ 8/ ΝΙΑΡΡΟΣ ΗΛΙΑΣ, 9/ ΔΟΥΒΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ 10/ΜΠΡΑΚΟΥΛΙΑΣ ΘΕΟΦΑΝΗΣ, 11/ ΛΥΜΠΕΡΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, 12/ ΜΕΤΕΒΕΛΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ 13/ ΘΕΟΔΟΣΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ 14/ ΔΟΥΡΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ 15/ΚΑΤΣΟΥΛΑΣ ΕΠΑΜΕΙΝΩΝΔΑΣ, 16/ ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΤΡΙΝΙΑ - ΜΑΡΙΑ (ΠΑΤΡΙΤΣΙΑ 17/ΚΑΛΥΒΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ 18/ΜΑΣΤΕΛΛΟΥ - ΒΑΣΙΛΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ (ΓΙΟΛΑ).

ΑΠΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ: 1/ ΑΛΟΓΟΓΙΑΝΝΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ, 2/ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ, 3/ ΚΑΡΑΒΑΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ 4/ΓΚΙΚΟΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ 5/ΚΑΖΑΝΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ 6/ΚΟΛΟΤΟΥΡΟΣ ΛΑΜΠΡΟΣ 7/ΤΣΙΡΜΠΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ,8/ ΧΑΡΤΣΙΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ 9/ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων για τα θέματα που τους αφορούν.

Στη συνεδρίαση κλήθηκε και παρευρέθηκε ο Δήμαρχος κ. Βλάσιος Τσιώτος.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Ανδρικόπουλος Ηλίας , Νιάρρος Ηλίας και Δουβής Δημήτριος αποχώρησαν μετά το τέλος της συζήτησης του 2^{ου} Θέματος.

Αριθμ. Αποφ. 56/2022

Θέμα: «Έγκριση παράτασης μίσθωσης δημοτικού καταστήματος «Τουριστικό Περίπτερο» Δερβενίου»

Συνεχιζόμενης της συνεδρίασης ο κ. Πρόεδρος εισάγοντας το 8^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης περί αιτήματος για παράταση μίσθωσης σε δημοτικό κατάστημα Υ.Ε. στην Κοινότητα Δερβενίου, έδωσε το λόγο στον αντιδήμαρχο κ. Λόντο ο οποίος έθεσε υπόψη του Συμβουλίου:

1/ Τη γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου με πάγια αντιμισθία, η οποία έχει επί λέξει ως εξής:

« Γνωμοδότηση επί του από 15.06.2022 αιτήματος του Σπυρίδωνος Μελισσαρόπουλου για παράταση της μίσθωσης δημοτικού ακινήτου για 12 ακόμη έτη από τη λήξη της (αρχική διάρκεια μίσθωσης από 17.09.2010 μέχρι 17.09.2022).

A.-ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στις 17.09.2010 υπεγράφη μεταξύ του νόμιμου εκπροσώπου του πρώην Δήμου Ευρωστίνης και του Νικολάου Σπυρίδωνος Μελισσαρόπουλου, το υπ' αριθμ.πρωτ. 6038/2010 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ,με το οποίο ο πρώην Δήμος Ευρωστίνης εκμίσθωσε στον προαναφερόμενο το ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΔΕΡΒΕΝΙΟΥ.Η διάρκεια της μίσθωσης ήταν 12 έτη δηλαδή ξεκινούσε στις 17.09.2010 και έληγε στις 17.09.2022 .Η εν λόγω μίσθωση ήταν επαγγελματική ,υπαγόταν δηλαδή στις προστατευτικές διατάξεις του π.δ.34/1995,όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Επειδή ο προαναφερόμενος αρχικός μισθωτής απεβίωσε στις 27.02.2018 με την υπ' αριθμ. 110/2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ξυλοκάστρου – Ευρωστίνης αποφασίστηκε (κατόπιν αίτησης του κληρονόμου του) η συνέχιση της ανωτέρω μισθωτικής σχέσης στο όνομα του γιου του αρχικού μισθωτή (κληρονόμου-αιτούντος) λόγω κληρονομικής διαδοχής και υπογράφηκε το με αριθμό πρωτοκόλλου 5141/25.05.2018 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με το οποίο ο Σπυρίδων Μελισσαρόπουλος υπεισήλθε στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης αυτής ως μισθωτής.

B.-Διαχρονικά η επικρατούσα άποψη και πρακτική του Δήμου με βάση και τις ανάλογες εισηγήσεις της νομικής υπηρεσίας είναι ότι κατ' αρχήν δεν υπάρχει κώλυμα στην επίτευξη συμφωνίας μεταξύ Δήμου (εκμισθωτή) - μισθωτή για παράταση επαγγελματικής μίσθωσης ,αφού πρόκειται για συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου που αποβλέπουν, όπως έχει κριθεί, στην επίτευξη του καλύτερου

δυνατού οικονομικού αποτελέσματος και στην εξυπηρέτηση ταμειευτικών σκοπών των Ο.Τ.Α. Προϋπόθεση όμως αποτελεί ότι πρέπει να εξεταστούν από το αρμόδιο Δ.Σ. πέραν των νομικών και τα ζητήματα ουσίας που αφορούν το οικονομικό, τεχνικό, περιουσιακό, αναπτυξιακό κλπ. μέρος της συμφωνίας για να διαπιστωθεί αν κινείται στα πλαίσια του συμφέροντος του Δήμου, αν εξυπηρετείται ο ταμιακός σκοπός κλπ.

Εφ' όσον λοιπόν ελεγχθούν - εξεταστούν τα ζητήματα της ουσίας (συνέπεια στις οικονομικές υποχρεώσεις του, τυχόν αναγκαία αναπροσαρμογή μισθώματος, διαφύλαξη και συντήρηση του μισθίου, αξιοποίηση κλπ.) από τις συναρμόδιες Δημοτικές Υπηρεσίες και προκύπτει ότι από την παράταση της μίσθωσης δίνεται αφ' ενός μεν η δυνατότητα να διασφαλισθεί το Δημόσιο - Δημοτικό συμφέρον, αφ' ετέρου δε ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για τον αιτούντα στα πλαίσια και της δίκαιης μεταχείρισης όσων έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση, όπως προβάλλει εν προκειμένω η αιτούσα, του Δημοτικού μισθίου ακινήτου, δίνεται κατά κανόνα η έγκριση για παράταση της μίσθωσης.

Γ.-ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Επίσης οι παράγραφοι 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α' 204) όπως αυτές τροποποιήθηκαν με το άρθρο 41 ν. 4605/2019 και το [άρθρο 37](#) του Ν.[4801/2021](#) (ΦΕΚ Α' 83/24.05.2021) δίνουν τη δυνατότητα για παράταση της επαγγελματικής μίσθωσης που δεν έχει λήξει, με εκμισθωτή ΟΤΑ, ως εξής:

«12. 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.

Εφόσον το τελικό κόστος του επιχειρηματικού πλάνου του πρώτου εδαφίου, όπως πιστοποιείται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, υπερβεί κατά πενήντα τοις εκατό (50%) τον αρχικό προϋπολογισμό, με τη συνδρομή και των λοιπών προϋποθέσεων της παρούσας, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης υπέρ του μισθωτή του συγκεκριμένου μισθίου, προκειμένου να του παρασχεθεί η δυνατότητα κατάθεσης ισόποσης προσφοράς προς οιονδήποτε τρίτο πλειοδότη, υπερθεματιστή ή υποψήφιο αγοραστή πλειοδοτικού διαγωνισμού, τον οποίο ήθελε τυχόν διενεργήσει ο εκμισθωτής για την αγοραπωλησία του μισθωμένου ακινήτου. Η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου καθίσταται γνωστή προς τους τρίτους συμμετέχοντες στη διαδικασία με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο.»

****Στην παρ. 12 τροποποιήθηκε το πρώτο εδάφιο, προστέθηκε τρίτο εδάφιο και η παρ. 12 διαμορφώθηκε ως άνω με το [άρθρο 37](#) του Ν.4801/2021 (ΦΕΚ Α` 83/24.05.2021)*

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 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.»*

**** Οι παράγραφοι 12 (όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 4 άρθρου 24*

Ν. [4255/2014](#) και 13 αντικαταστάθηκαν ως άνω με το [άρθρο 41](#) Ν.4605/2019, ΦΕΚ Α 52/1.4.2019.

Με βάση τις ανωτέρω διατάξεις, το αίτημα του Σπυρίδωνος Μελισσαρόπουλου τυγχάνει νόμιμο και ο Δήμος έχει τη δυνατότητα να αποφασίσει την παράταση της σύμβασης μίσθωσης μέχρι 12 έτη από τη λήξη της, αφού η εν λόγω μίσθωση: α) δεν έχει λήξει β) υπάγεται στο π.δ 34/1994 (εμπορική-επαγγελματική μίσθωση) γ) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο δ) το επιχειρηματικό πλάνο που υπέβαλε η αιτούσα έχει προηγουμένως εγκριθεί από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου.

Επισημαίνεται ότι στην τυχόν θετική απόφαση που θα ληφθεί, πρέπει να καθορίζεται και το ύψος του μισθώματος, το οποίο σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 15 του ν.4013/2011 δε μπορεί να είναι κατώτερο από την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, που έχει καθορισθεί από πιστοποιημένο εκτιμητή, που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. [4152/2013](#) (Α` 107) αν δε, το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα, υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία του πιστοποιημένου εκτιμητή, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο.»

2/ Την αριθμ. 191/2022 απόφαση της οικονομικής επιτροπής περί έγκρισης ή μη επιχειρηματικού πλάνου επιχείρησης υγειονομικού ενδιαφέροντος, ιδιοκτησίας Σπυρίδωνα Μελισσαρόπουλου στην Κοινότητα Δερβενίου (δημοτικό ακίνητο τουριστικό περίπτερο Δερβενίου) που εγκρίνει το επιχειρηματικό πλάνο που προσκόμισε ο μισθωτής κ. Μελισσαρόπουλος Σπυρίδων του Νικολάου και το οποίο αφορά τον εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση της επιχείρησης Υ.Ε. που αυτή διατηρεί στο μίσθιο (δημοτικό ακίνητο στην Κοινότητα Δερβενίου τουριστικό περίπτερο Δερβενίου), κρίνοντας αυτό βιώσιμο.

Υποβάλλει την παρούσα στο Δημοτικό Συμβούλιο, προκειμένου να αποφασίσει για την παράταση της μίσθωσης, σύμφωνα με τις παρ. 12 και 13 του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

3/ Την από Νοέμβριο 2021 Έκθεση Εκτίμησης Μισθωτικής Αξίας, της πιστοποιημένης εκτιμητριας της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013, κας Βασιλικής Σταμέλου, σύμφωνα με την οποία η ετήσια μισθωτική αξία του καταστήματος ανέρχεται στα 8.100,00€ και αντίστοιχα η μηνιαία μισθωτική αξία στα 675,00€

4/ Την αριθμ. 5/2022 απόφαση της Κοινότητας Δερβενίου, με την οποία προτείνεται να δοθεί παράταση δώδεκα (12) ετών.

5/ Την από 15-6-2022 Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας του Τμήματος Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου, από την οποία προκύπτει ότι εις βάρος του μισθωτή κ. Μελισσαρόπουλου Σπυρίδωνα του Νικολάου δεν υπάρχουν βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Ευλοκάστρου – Ευρωστίνης μέχρι 30-7-2022.

Συνεχίζοντας την εισήγησή του ο κ. Λόντος, ανέφερε ότι κατόπιν επικοινωνίας με το αρμόδιο τμήμα εσόδων του Δήμου, το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο καταβάλλει ο μισθωτής κ. Μελισσαρόπουλος ανέρχεται στο ποσό των 646,00 € μηνιαίως, χωρίς του τέλους χαρτοσήμου 3,6%.

Στην προαναφερόμενη εισήγηση του νομικού συμβούλου του Δήμου, το ύψος του μισθώματος δεν μπορεί να είναι κατώτερο από την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, που έχει καθορισθεί από πιστοποιημένο εκτιμητή, που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α` 107)». Βάσει της ανωτέρω Έκθεσης Εκτίμησης Μισθωτικής Αξίας, η μηνιαία μισθωτική αξία του ακινήτου ανέρχεται στα 675,00€.

Ως εκ τούτου, εφεξής το μηνιαίο μίσθωμα πρέπει να διαμορφωθεί στο ποσό των 675,00€ αναπροσαρμοζόμενου κάθε δεύτερο έτος σύμφωνα με τα ισχύοντα συμφωνητικά.

Ακολουθως ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την ανωτέρω εισήγηση, το 8145/15-6-2022 αίτημα του κ. Μελισσαρόπουλου Σπυρίδωνα του Νικολάου, την αριθμ. 191/2022 Α.Ο.Ε. την αριθμ. 5/2022 απόφαση της Κοινότητας Δερβενίου, την από 2021 Έκθεση Εκτίμησης Μισθωτικής Αξίας, την αριθ. 110/2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, τις διατάξεις των παρ. 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α` 204), όπως αυτές τροποποιήθηκαν με το άρθρο 41 ν. 4605/201 και το άρθρο 37 του Ν.4801/2021(ΦΕΚ Α` 83/24.05.2021), την σχετική εισήγηση του νομικού συμβούλου του Δήμου και μετά διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Παρατείνεται η μίσθωση του δημοτικού ακινήτου στην Κοινότητα Δερβενίου (δημοτικό περίπτερο) με μισθωτή τον κ. Μελισσαρόπουλο Σπυρίδωνα του Νικολάου για χρονικό διάστημα δέκα (10) επιπλέον έτη από τη λήξη της (17-09-2022), δηλαδή **έως 17-9-2032**, με τους ίδιους όρους που καθορίστηκαν με την από 2-8-2010 διακήρυξη πλειοδοτικής δημοπρασίας του τέως Δήμου Ευρωστίνης και με τα με αριθμ. πρωτ. 6038/17-9-2010 και 5141/25-5-2018 συμφωνητικά.

Το μηνιαίο μίσθωμα διαμορφώνεται στα 675,00 € χωρίς του τέλους χαρτοσήμου 3,6%, αναπροσαρμοζόμενο κάθε δεύτερο έτος σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ανωτέρω συμφωνητικά.

Εξουσιοδοτεί το Δήμαρχο για την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού παράτασης μίσθωσης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ 8 του Ν. 3852/2010 στη συνεδρίαση κλήθηκε και ο πρόεδρος της Κοινότητας Δερβενίου κ. Ροδόπουλος Ιωάννης, ο οποίος ψήφισε θετικά.

Η απόφαση αυτή έλαβε α/α 56/2022.

Αφού συντάχθηκε υπογράφεται ως ακολούθως

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ

υπογραφές

Ακριβές απόσπασμα

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΛΑΣΚΟΣ