

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**  
**ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΑΡΙΘ.12/2021**  
**ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΥΛΟΚΑΣΤΡΟΥ-ΕΥΡΩΣΤΙΝΗΣ**

Σήμερα στις 20.7.2021 ημέρα Τρίτη και ώρα 20:30 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ευλοκάστρου Ευρωστίνης συνήλθε σε συνεδρίαση, με τηλεδιάσκεψη, ύστερα από την αριθμ. 9229/16.7.2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε κάθε έναν Δημοτικό Σύμβουλο, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 18318/13.03.2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών και το άρθρο 10 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/Α/11.03.2020) την αριθμ.40/31-3-2020 και 426/13-11-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, την αριθμ.1822/16-3-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 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 **16**

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ:** 1/ΛΑΣΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ (Πρόεδρος), 2/ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ, 3/ΚΑΡΑΒΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ, 4/ΛΟΝΤΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ, 5/ ΜΕΝΝΟΥΝΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ 6/ ΣΚΕΡΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ 7/ ΚΑΣΣΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ 8/ΜΕΤΕΒΕΛΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ 9/ΜΕΝΟΥΝΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ 10/ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ 11/ΛΥΜΠΕΡΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ 12/ΚΑΡΑΒΑΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ 13/ ΚΑΤΣΟΥΛΑΣ ΕΠΑΜΕΙΝΩΝΔΑΣ 14/ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΤΡΙΝΙΑ - ΜΑΡΙΑ ΠΑΤΡΙΤΣΙΑ 15/ ΤΣΙΡΜΠΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ 16/ΚΑΛΥΒΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ.

**ΑΠΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ:** 1/ ΑΝΔΡΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΗΛΙΑΣ 2/ΔΟΥΒΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ 3/ ΧΑΡΤΣΙΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ 4/ ΑΛΟΓΟΓΙΑΝΝΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ 5/ ΜΠΡΑΚΟΥΛΙΑΣ ΘΕΟΦΑΝΗΣ 6/ΔΟΥΡΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ 7/ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ 8/ ΚΑΖΑΝΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ 9/ ΚΟΛΟΤΟΥΡΟΣ ΛΑΜΠΡΟΣ 10/ ΓΚΙΟΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ 11/ ΜΑΣΤΕΛΛΟΥ - ΒΑΣΙΛΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ.

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων για τα θέματα που τους αφορούν. Στη συνεδρίαση κλήθηκε και παρευρέθηκε ο Δήμαρχος κ.Βλάχσιος Τσιώτος.

**ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦ.64/2021**

**ΘΕΜΑ: «Αίτημα για παράταση μίσθωσης σε δημοτικό κατάστημα Υ.Ε. στην Κοινότητα Λυγιάς»**

Συνεχιζόμενης της συνεδρίασης ο κ. Πρόεδρος εισάγοντας το 10<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης περί αιτήματος για παράταση μίσθωσης σε δημοτικό κατάστημα Υ.Ε. στην

Κοινότητα Λυγιάς, 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 07.07.21 αιτήματος της Κωνσταντίνας Κιαφά για παράταση της μίσθωσης δημοτικού ακινήτου για 12 ακόμη έτη από τη λήξη της (αρχική διάρκεια 10.08.2009 μέχρι 10.08.2021).

#### **Α.-ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Δυνάμει του με αριθ. πρωτ. 5460/10-8-2009 συμφωνητικού, ο τέως Δήμος Ευρωστίνης εκμίσθωσε κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας στον κ. Αθανάσιο Κατούφα του Σωτηρίου, ένα δημοτικό κατάστημα στην Τ.Κ. Λυγιάς, οριζόμενο βόρεια με την Π.Ε.Ο. Κορίνθου - Πατρών, νότια με ιδιοκτησία Παύλου Μαυροφόρου, ανατολικά με ιδιοκτησία Ανδρέα Μποϊλέ και δυτικά με την επαρχιακή οδό Λυγιάς - Πύργου. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε δωδεκαετής, δηλαδή έως **10-8-2021**. Εν συνεχεία, δυνάμει της αριθ. 144/2016 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ευλοκάστρου - Ευρωστίνης, αποφασίστηκε η αποχώρηση του αρχικού μισθωτή και Αθανασίου Κατούφα και η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του ανωτέρω δημοτικού ακινήτου, από τον κ. Αθανάσιο Κατούφα (νομιμοποίηση: 1951/49340, 1950/49335/14-6-2016 Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Δ/σης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας και Ιονίου) στην κα Κωνσταντίνα Κιαφά και υπεγράφη με αυτή το με αρ.πρωτ.8770/01.07.2016 συμφωνητικό μίσθωσης.

**Β.-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 ταμιαστικών 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. 4605/201 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 της Κωνσταντίνας Κιαφά 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) γ) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο δ) το επιχειρηματικό πλάνο που υπέβαλε η αιτούσα έχει 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. 202/2021 απόφαση της οικονομικής επιτροπής περί έγκρισης ή μη επιχειρηματικού πλάνου επιχείρησης υγειονομικού ενδιαφέροντος, ιδιοκτησίας Κωνσταντίνας Κιαφά στην Κοινότητα Λυγιάς (δημοτικό ακίνητο) που εγκρίνει το από Μάιο 2021 επιχειρηματικό πλάνο που προσκόμισε η μισθώτρια κα Κωνσταντίνα Κιαφά του Ιωάννη και το οποίο αφορά τον εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση της επιχείρησης Υ.Ε. που αυτή διατηρεί στο μίσθιο (δημοτικό ακίνητο στην Κοινότητα Λυγιάς), 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 Ιούνιο 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 4.440,00€ και αντίστοιχα η μηνιαία μισθωτική αξία στα 370,00€

4/ Την αριθμ. 2/2021 απόφαση της Τοπικής Κοινότητας Λυγιάς, με την οποία προτείνεται να δοθεί παράταση δέκα (10) ετών.

5/ Την από 15-7-2021 Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας του Τμήματος Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου, από την οποία προκύπτει ότι εις βάρος της μισθώτριας κα Κων/νας Κιαφά δεν υπάρχουν βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Ευλοκάστρου - Ευρωστίνης μέχρι 15-7-2021.

Συνεχίζοντας την εισήγησή του ο κ. Λόντος, ανέφερε ότι κατόπιν επικοινωνίας με το αρμόδιο τμήμα εσόδων του Δήμου, το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο καταβάλλει η μισθώτρια κα Κιαφά, ανέρχεται στο ποσό των 329,26€ μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου 3,6% (3.951,15€ ετησίως). 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 370,00€. Ως εκ τούτου, για το χρονικό διάστημα της παράτασης το μηνιαίο μίσθωμα πρέπει να διαμορφωθεί στο ποσό των 370,00€.

Ακολούθως ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του την ανωτέρω εισήγηση, το 8678/7-7-2021 αίτημα της Κωνσταντίνας Κιαφά του Ιωάννη, την αριθμ. 202/2021 Α.Ο.Ε. την αριθμ. 2/2021 απόφαση της Κοινότητας Λυγιάς, την από Ιούνιο 2021 Έκθεση Εκτίμησης Μισθωτικής Αξίας, την αριθ. 144/2016 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 Τ.Κ. Λυγιάς με μισθώτρια την κα Κωνσταντίνα Κιαφά, για χρονικό διάστημα δέκα (10) επιπλέον των από τη λήξη της (10-8-2021), δηλαδή έως 10-8-2031, με τους ίδιους όρους που καθορίστηκαν με την από 9-6-2009 διακήρυξη πλειοδοτικής δημοπρασίας του τέως Δήμου Ευρωστίνης και με

τα με αριθμ. πρωτ. 5460/10-8-2009 και 8779/1-7-2016 συμφωνητικά.

Το μηνιαίο μίσθωμα διαμορφώνεται στα 370,00€ συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου 3,6%, αναπροσαρμοζόμενο κατ'έτος σύμφωνα με το οριζόμενο 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 Λυγιάς κ. Λάτσινος Σπυρίδων, ο οποίος αν και νόμιμα κλήθηκε δεν παρευρέθηκε.*

Η απόφαση αυτή έλαβε α/α 64/2021.

**Αφού συντάχθηκε υπογράφεται ως ακολούθως**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

υπογραφή

υπογραφές

**Ακριβές απόσπασμα**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΛΑΣΚΟΣ**