

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθ.Αποφ.82/2024

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό 10/2024 της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής
του Δήμου Πρέβεζας

Θέμα: «Εξέταση αίτησης μεταβίβασης μισθωτικής σχέσης λόγω αλλαγής εταιρικής μορφής».

Στην Πρέβεζα, σήμερα **Δευτέρα 26 Φεβρουαρίου 2024** και ώρα 13:00, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου συνήλθε σε τακτική δια ζώσης συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Πρέβεζας, ύστερα από την αρ.πρωτ. 3112/19-02-2024 πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 του ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ 133/19.07.2018 τεύχος Α'), έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω επτά (7) μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Γεωργάκος Νικόλαος Πρόεδρος	
2. Αργυρός Λεωνίδας - Τακτικό μέλος	
3. Ζέρβας Φώτιος - Τακτικό μέλος	
4. Ματέρης Κωνσταντίνος- Τακτικό μέλος	
5. Σαριάνογλου Γεώργιος- Τακτικό μέλος	
6. Τζόκας Δημήτριος - Αναπληρωματικό μέλος	
7. Τζίμας Νικόλαος - Τακτικό μέλος	

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κ. Μ. Κιτσαντά, δημοτική υπάλληλο.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **2^ο θέμα ημερήσιας διάταξης** παρουσίασε την εισήγηση του Τμήματος Εσόδων κ' περιουσίας του Δήμου Πρέβεζας (αρμ.υπάλ. Α. Μαρτίδης), που έχει ως εξής:

«...Ο κ. Μιχαλόπουλος Λάζαρος του Αντωνίου, με το υπ' αριθμ. **56/2023** συμφωνητικό είναι μισθωτής του Δημοτικού Καφενείου που βρίσκεται στη θέση "Παλιοσάραγα" Πρέβεζας έως το 2035. Με την υπ' αριθμ. **1156/23-01-2024** αίτησή του, μας γνωστοποίησε ότι επιθυμεί να ιδρύσει εταιρία στην οποία θα συμμετέχει ο ίδιος και ο αδερφός του, Μιχαλόπουλος Γεώργιος, και αιτείται να εγκριθεί η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του δημοτικού ακινήτου, στο οποίο στεγάζεται η επιχείρησή του, στη νέα εταιρεία.

Η Νομική Υπηρεσία Δήμου Πρέβεζας σε απάντηση του υπ' αριθμ. **1592/30-01-2024** εγγράφου μας, αναφέρει τα εξής :

"Σύμφωνα με το άρθρο 47. του ΠΔ 715/1979: ΝΠΔΔ. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ - ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ κλπ.: Υπεκμίσθωσις - Απαγόρευσις σιωπηράς αναμισθώσεως - Απόδοσις μισθίου:

«1. Υπεκμίσθωσις διά ομοίαν ή παραπλήσιαν χρήσιν επιτρέπεται, αν μη άλλως ωρίσθη, αλλά πάντοτε μετ' έγγραφον συγκατάθεσιν του Ν.Π.Δ.Δ. Ταύτης δοθείσης, ο αρχικός μισθωτής υποχρεούται να υποβάλη εις το Ν.Π.Δ.Δ. αντίγραφον του μισθωτηρίου. Εις περίπτωσιν υπεκμισθώσεως ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί ευθυνόμενος εις ολόκληρον έναντι του Ν.Π.Δ.Δ., βάσει των όρων της κυρίας συμβάσεως μισθώσεως.

Η κατά τα ανωτέρω υπεκμίσθωσις δεν δύναται, να συνομολογηθή διά χρόνον εκτεινόμενον πέραν της λήξεως της μισθώσεως.

2. Σιωπηρά αναμισθωσις δεν χωρεί.

3. Ο μισθωτής υποχρεούται άμα τη καθ' οιονδήποτε τρόπον λήξει της συμβάσεως εκμισθώσεως, όπως αποδώση το μίσθιον εις Επιτροπήν Παραλαβής συγκροτουμένην δι' αποφάσεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου.

Εις περίπτωσιν μη εγκαίρου παραδόσεως ο μισθωτής υπόκειται εις έξωσιν κατά τας διατάξεις του ισχύοντος Κώδικος Πολιτικής Δικονομίας».

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ΠΔ 34/95 (ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ - ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ - ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΠΟ ΜΗ ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟ) Παραχώρηση χρήσης (άρθ. 6 παρ. 1 - 2 ν. 813/78, 2 παρ. 1, 9 παρ. 4 εδ. α` - β` 13 ν. 2041/92):

«1. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτον δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών. Επιτρέπεται πάντως μετά τριετία από τη σύναψη της μίσθωσης η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον και ο μισθωτής και η εταιρία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση, εκτός από το πρόσωπο του μισθωτή, επιτρέπεται για μια φορά.

Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μίσθωσης, εκτός αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα (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%.

2. Αν συναφθεί υπομίσθωση, παρά την απαγόρευση της προηγούμενης παραγράφου, ο ιδιοκτήτης ή ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή...»

Οι διατάξεις του Ν 3463/06 (άρθρα 103 και 192), του Ν 3852/10 (άρθρο 72), καθώς και του άρθρ. 13 Ν 4242/2014 δεν περιλαμβάνουν κάποια αντίθετη διάταξη.

Από το αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, προκύπτει ότι απαγορεύεται η σιωπηρή αναμισθωση και η υπεκμισθωση του μισθίου σε τρίτο. Άρα συνάγεται ότι επιτρέπεται αυτή υπό τη συναίνεση του εκμισθωτή.

Ο αιτών ζητά τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης σε «υπό σύσταση εταιρία».

Με βάση τα ανωτέρω:

-Εφόσον δεν αλλάζουν οι όροι της αρχικής μίσθωσης και της παράτασης αυτής.

-Εφόσον εγγυηθούν της μίσθωσης ο αρχικός μισθωτής Λάζαρος Μιχαλόπουλος, ο εγγυητής του στην αρχική μίσθωση και τα μέλη της εταιρίας που θα συσταθεί, προσωπικά, ότι θα ευθύνονται ως πρωτοφειλέτες παράλληλα με τη νέα μισθώτρια εταιρία.

-Εφόσον συσταθεί ομόρρυθμη ή ετερόρρυθμη εταιρία (δεν αναφέρεται στην αίτηση).

-Εφόσον στο καταστατικό της εταιρίας που θα συσταθεί θα συμμετέχει ο Λάζαρος Μιχαλόπουλος σε ποσοστό 35% τουλάχιστον.

-Εφόσον δεν αλλάζουν οι παροχές προς το Δήμο και η διάρκεια της μίσθωσης και ταυτόχρονα προστίθεται και ένα ακόμη νομικό πρόσωπο που θα είναι συνυπόχρεο στις υποχρεώσεις του μισθωτή.

-Εφόσον ο Δήμος είναι σύμφωνος, είναι δυνατή η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης στο νομικό πρόσωπο της υπό σύσταση εταιρίας, με τους ίδιους όρους που ισχύουν για τη μίσθωση και μέχρι τη λύση αυτής, και ΥΠΟ ΤΙΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ που προανέφερα.

Τα παραπάνω μπορούν να συνομολογηθούν με απόφαση της δημοτικής επιτροπής που θα καθορίσει τους νέους αυτούς όρους (μπορεί κατά τα ανωτέρω να προσθέσει και όποιον άλλον όρο θέλει) και θα εξουσιοδοτήσει τον Δήμαρχο για την υπογραφή νέας τροποποιητικής σύμβασης με τον νυν μισθωτή και την υπό σύσταση εταιρία.”

Εισήγηση

Παρακαλούμε η Δημοτική Επιτροπή όπως αποφασίσει σχετικά με το αίτημα του κ. Μιχαλόπουλου Λάζαρου.

Συνημμένα: 1) Υπ' αριθμ. 1156/23-01-2024 αίτηση

2) Υπ' αριθμ. 56/2023 συμφωνητικό μίσθωσης

3) Γνωμοδότηση Νομικής Υπηρεσίας.....».

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος καλεί τα μέλη της Δημοτικής επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά. Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της,

- την εισήγηση της υπηρεσίας,
- τις διατάξεις των άρθρων και 72,75 του Ν. 3852/2010,
- την εγκύκλιο με αριθμ.93/60173/23-8-2019 του ΥΠΕΣ,
- τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν.5056/2023
- την υπ' αριθμ.1237/94548/6-11-2023 εγκύκλιο του ΥΠ.ΕΣ,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ (ΟΜΟΦΩΝΑ)

Αποδέχεται την αίτηση μεταβίβασης μισθωτικής σχέσης λόγω αλλαγής εταιρικής μορφής, του κ. Μιχαλόπουλου Λάζαρου του Αντωνίου, εφόσον:

- δεν αλλάζουν οι όροι της αρχικής μίσθωσης και της παράτασης αυτής
- εγγυηθούν της μίσθωσης ο αρχικός μισθωτής Λάζαρος Μιχαλόπουλος, ο εγγυητής του στην αρχική μίσθωση και τα μέλη της εταιρίας που θα συσταθεί, προσωπικά, ότι θα ευθύνονται ως πρωτοφειλέτες παράλληλα με τη νέα μισθώτρια εταιρία
- συσταθεί ομόρρυθμη ή ετερόρρυθμη εταιρία
- στο καταστατικό της εταιρίας που θα συσταθεί θα συμμετέχει ο Λάζαρος Μιχαλόπουλος σε ποσοστό 35% τουλάχιστον

- δεν αλλάζουν οι παροχές προς το Δήμο και η διάρκεια της μίσθωσης και ταυτόχρονα προστίθεται και ένα ακόμη νομικό πρόσωπο που θα είναι συνυπόχρεο στις υποχρεώσεις του μισθωτή

Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο κ. Νικόλαο Γεωργάκο για την υπογραφή νέας τροποποιητικής σύμβασης με τον νυν μισθωτή και την υπό σύσταση εταιρία.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **82/2024**.
Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
------------	---------

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΣ

ΔΗΜΑΡΧΟΣ