

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 7/2020 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **11-05-2020**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα έναρξης 18:00 μ.μ., συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας σε τακτική **δια περιφοράς-μέσω Τηλεδιάσκεψης** συνεδρίαση, σύμφωνα με το άρθρο 10 της από 11-03-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 55/11-3-2020) και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ 87/Τ.Α' /07.06.2010) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 74 του Ν.4555/19-7-2018 (ΦΕΚ 133/Τ.Α/ 19-7-2018), ύστερα από την αριθμ. Πρωτ.**8108/07-05-2020** πρόσκληση του Προέδρου Δ.Σ. κ. Δημητρίου Καραμανίδη, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης.

Ο Δήμαρχος κ. Νικόλαος Γεωργάκος είναι παρών.

ΘΕΜΑ: «Εξέταση αίτησης κας Βασιλικής Σαλμά, για παράταση μίσθωσης Δημοτικού Ακινήτου στην Κυανή Ακτή».

Κατά την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 33 δημοτικών συμβούλων ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Δημήτριος Καραμανίδης	16. Ιωσήφ Στύλος
2. Ιωάννης Δαρδαμάνης	17. Αναστάσιος Αμάραντος
3. Γρηγόριος Κουμπής	18. Γεώργιος Ντόντης
4. Κωνσταντίνος Ακρίβης	19. Ευάγγελος Ροπόκης
5. Λεωνίδας Αργυρός	20. Ηλίας Αλεξανδρής
6. Αθηνά Κωνσταντάκη	21. Χρήστος - Ευκλείδης Φονταράς
7. Γεώργιος Σαριάνογλου	22. Βασίλειος Κωστούλας
8. Νικόλαος Παγγές	23. Αθανάσιος Ανωγιάτης
9. Χρήστος Μπαϊλής	24. Σταύρος Αμάραντος
10. Κωνσταντίνος Ματέρης	25. Κωνσταντίνος Κύρλας
11. Κοσμάς Κορωναίος	26. Χρύσανθος Κυριαζής
12. Ευάγγελος Γιαννουλάτος	27. Ειρήνη Παπαδημητρίου
13. Παύλος Σαραμπασίνας	28. Μιχαήλ Γεωργούλης
14. Λάζαρος Πιπιλίδης	29. Χαράλαμπος Κακιούζης
15. Γεώργιος Νίτσας	

Α Π Ο Ν Τ Ε Σ

1. Νικόλαος Λουφέκης	3. Κωνσταντίνος Δήμου
2. Φώτιος Ζέρβας	4. Παναγιώτης Λελοβίτης

Στην συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος κλήθηκε αλλά δεν παρίσταται ο πρόεδρος της Κοινότητας Πρέβεζας κ. Γεράσιμος Μπενετάτος.

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και ο κ. Μπόμπορης Σταύρος, υπάλληλος του Δήμου Πρέβεζας, για την τήρηση των πρακτικών.

Αριθ. Θέματος : 6°
Αριθ. Απόφασης : 114/2020

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή της παρ.1, του άρθρου 43, της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 75/τ.Α' /30-3-2020) «Μέτρα αντιμετώπισης της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και άλλες κατεπείγουσες διατάξεις», κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην συνέχεια έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, την εισήγηση της Δ/νσης Οικονομικών Υπηρεσιών, Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας, Δήμου Πρέβεζας (αρμόδιος κ. Κατσικοβόρδος), που έχει ως εξής:

<<Σας διαβιβάζουμε την αρθμ. πρωτ. 2281/31-1-2020 αίτηση της Βασιλικής Σαλμά, μισθώτρια δημοτικού ακινήτου στην Κυανη Ακτή, η οποία ζητεί την παράταση της μίσθωσης για έξι (6) έτη.

Ο Δήμος Πρέβεζας εκμισθώνει στη θέση «ΚΥΑΝΗ ΑΚΤΗ» Πρέβεζας, Δ.Κ. Πρέβεζας Δήμου Πρέβεζας, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 110τμ με προαύλιο χώρο εμβαδού 800,00τμ στην κα Σαλμά Βασιλική. Το ακίνητο εκμισθώθηκε για έξι (6) έτη και σύμφωνα με το υπ' αριθ. 60/2014 συμφωνητικό μίσθωσης η ανωτέρω σύμβαση λήγει στις 01-06-2020.

Η κα Σαλμά έχει οφειλές από μισθώματα (2017-2018) τα οποία έχουν υπαχθεί στην ρύθμιση των αρθ. 110-117 του Ν 4611/2019 σε εξήντα δόσεις με την αρθμ. 445/2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής. Επίσης για τις ανωτέρω οφειλές έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα κι εκκρεμεί Δικαστικά η υπόθεση για την απόδοση του μισθίου (έξωση) στο Εφετείο Ιωαννίνων.

Ο νομικός σύμβουλος κ Βουκελάτος με την από 14-2-2020 γνωμοδότηση αναφέρει ότι: « Τα νομικά ζητήματα κ' πραγματικά δεδομένα σχετικά με την υπόθεση της από 31-1-2020 αίτησης περί παράτασης επαγγελματικής μίσθωσης της μισθώτριας Β. Σαλμά (μισθιο «Κυανή Ακτή») που θέτω υπ' όψιν σας είναι τα εξής:

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 ταμειωτικών 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 (Οικονομική Υπηρεσία, Δ/ση Ακίνητης Περιουσίας) 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 δίκαιη μεταχείρισης όσων έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση, όπως προβάλλει εν προκειμένω ο αιτών, του Δημοτικού μισθίου ακινήτου, δίνεται κατά κανόνα η έγκριση για παράταση της μίσθωσης.

Επίσης το άρθρο 41 ν. 4605/2019 που τροποποίησε τις παραγράφους 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α' 204) δίνει τη δυνατότητα για παράταση της επαγγελματικής μίσθωσης που δεν έχει λήξει, με εκμισθωτή ΟΤΑ, ως εξής:

« 12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/ 1995 (Α' 30), οι οποίες αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου και δημόσιου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, 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.

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.»

Η μισθώτρια όφειλε μέχρι τέλους του 2018 για ληξιπρόθεσμα μισθώματα, χαρτόσημο και νόμιμους τόκους το συνολικό ποσό των 88.194,22 € που καλύπτουν χρονική περίοδο από Ιούλιο 2016 έως και Δεκέμβριο 2018.

Λόγω της μεγάλης καθυστέρησης και του ύψους των οφειλομένων δόθηκε εντολή από την Οικονομική Επιτροπή στη νομική υπηρεσία του Δήμου για την έκδοση διαταγής απόδοσης του μισθίου και διαταγή πληρωμής των οφειλομένων.

Η μισθώτρια εν τω μεταξύ έχει ζητήσει την ένταξή της στον εξωδικαστικό μηχανισμό «εξωδικαστικός μηχανισμός ρύθμισης οφειλών επιχειρήσεων» σύμφωνα με το Ν. 4469/2017, προκειμένου να ρυθμίσει συνολικές προς τρίτους οφειλές της (συμπεριλαμβανομένων των ως άνω μισθωμάτων) ύψους περί τα 450.000€ (κατά και τους ισχυρισμούς της) χωρίς όμως να έχουμε επίσημη ενημέρωση μέχρι σήμερα για την πορεία και εξέλιξη της αίτησής της.

Η σύμβαση μίσθωσης της για το ακίνητο «Κυανή Ακτή» λήγει 1/6/2020.

Το Δικαστήριο (Μον. Πρωτ. Πρέβεζας) εξέδωσε εις βάρος της την αρ. 289/2018 διαταγή απόδοσης μισθίου και πληρωμής μισθωμάτων 88.194,22€.

Η Β. Σαλμά προσέφυγε στο Δικαστήριο με ανακοπή κατά της ως άνω διαταγής πληρωμής. Εν τω μεταξύ η Οικ. Επιτροπή του Δήμου δέχτηκε ρύθμιση της οφειλής της σε 60 δόσεις.

Το ως άνω Δικαστήριο με την αρ. 9/2020 απόφασή του έκανε δεκτή την ανακοπή και ακύρωσε την ως άνω υπ' αριθμ. 289/2018 διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου και πληρωμής μισθωμάτων της Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πρέβεζας και την από 12-12-2018 επιταγή προς εκτέλεση.

Με απόφαση της Οικ. Επιτροπής ασκήθηκε έφεση κατά της απόφασης αυτής που εκδικάζεται στο Μον. Εφετείο Ιωαννίνων την 1/4/2020.

Μπορεί τα οφειλόμενα μισθώματα να ρυθμίστηκαν να πληρωθούν σε 60 δόσεις, αλλά η επανειλημμένη υπερημερία της μισθώτριας περί την καταβολή του μισθώματος, που οδήγησε και στην διαταγή απόδοσης του μισθίου, παραμένει ως γεγονός υπο κρίσιν -σε εκκρεμότητα και θα κριθεί με βάση την έφεση του Δήμου στο Μον. Εφετείο Ιωαννίνων όπου και θα εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση.

Ενώ λοιπόν εκκρεμεί Δικαστικά η υπόθεση για την απόδοση του μισθίου (έξωση) στο Εφετείο, έχω τη γνώμη ότι κωλύεται νομικά και πραγματικά η λήψη απόφασης για παράταση της μίσθωσης. Αν όμως ήθελε γίνει δεκτό, ότι υπήρχε περίπτωση, ώστε τα αρμόδια όργανα του Δήμου να κρίνουν βάσιμη και συμφέρουσα την αίτηση για παράταση της μίσθωσης, τότε απαραίτητη προϋπόθεση για την αποδοχή της θα ήταν η προηγούμενη παραίτηση του Δήμου από το δικόγραφο - ένδικο μέσο της έφεσης και (κατά συνέπεια) η αποδοχή της ως άνω απόφασης του α' βαθμίου Δικαστηρίου, η οποία (αποδοχή) όμως, ενέχει παραίτηση από την εκτελεστή καταψηφιστική διαταξη (αρ. 289/2018 διαταγή πληρωμής και απόδοσης χρήσης μισθίου) περι καταβολής ποσού οφειλομένων μισθωμάτων ύψους 88.194,22€, όσο και την διαταχθείσα απόδοση του μισθίου. »

Σας επισυνάπτουμε αντίγραφο της αίτησης και της γνωμοδοτητήσης της νομικής υπηρεσίας

Εισηγούμεθα

την εξέταση της αίτησης για την αποδοχή του αιτήματος ή την απόρριψή του.>>

Ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο και στους δημοτικούς συμβούλους να τοποθετηθούν επί του θέματος, όπως αναλυτικά προκύπτει από τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΔΗΜΑΡΧΟΣ: Προτείνω να έρθουν οι δικηγόροι των δύο πλευρών σε επαφή να δούμε την παραίτηση των ενδίκων μέσων, να γίνει ένα προσχέδιο μισθωτηρίου με δικλείδες ασφαλείας του Δήμου πριν λήξει το συμφωνητικό μίσθωσης και στη συνέχεια να επανέλθει το θέμα σε συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου για να δούμε για πόσο χρονικό διάστημα θα κάνουμε την παράταση της μίσθωσης.

ΚΟΡΩΝΑΙΟΣ: Η πρότασή μας είναι να δοθεί παράταση της μίσθωσης έως την έκδοση της δικαστικής απόφασης και δέσμευση του Δημοτικού Συμβουλίου ότι στη συνέχεια θα συνεδριάσει εντός τριμήνου για την περαιτέρω παράταση της μίσθωσης.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ψηφίζουμε να συζητηθούν οι όροι ως προς τις ανακοπές των ενδίκων μέσων με τους δικηγόρους και στη συνέχεια να επανέλθει το θέμα σε συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου για να δούμε για πόσο χρονικό διάστημα θα κάνουμε την παράταση της μίσθωσης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, έχοντας υπόψη:

- την εισήγηση της υπηρεσίας και τις διατάξεις που αναφέρονται σ' αυτή,
- την από **2281/31-1-2020** αίτηση της κας Βασιλικής Σαλμά, μισθώτρια δημοτικού ακινήτου στην Κυανη Ακτή, η οποία ζητεί την παράταση της μίσθωσης για έξι (6) έτη,
- την από **14-02-2020** γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου κ. Αλεξάνδρου Βουκελάτου,
- το π.δ.34/1995,
- τις διατάξεις των άρθρων 75, 93, 95, 96, 97 & 194 του Ν.3463/2006 ΦΕΚ Α' 114/8.06.2006, (Δημοτικός Κοινοτικός κώδικας),
- τις διατάξεις των άρθρων 65, 66, 67, 68, 69, 79 και 94 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010), όπως ισχύουν σύμφωνα με τα άρθρα του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133Α'),
- την εγκύκλιο με αριθμ.93/60173/23-8-2019 του ΥΠΕΣ,
- το άρθρο 10 της από 11-03-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 55/11-3-2020),
- τις διατάξεις της παρ.1, του άρθρου 43, της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 75/τ.Α'/30-3-2020) «Μέτρα αντιμετώπισης της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και άλλες κατεπείγουσες διατάξεις»,
- τις διατάξεις του άρθρου 184, παρ.1, του ν. 4635/2019,
- των διατάξεων του Ν. 4674/20 (ΦΕΚ 53/11.03.2020 τεύχος Α'): «Στρατηγική αναπτυξιακή προοπτική των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ρύθμιση ζητημάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις»,
- την εγκύκλιο με αριθμ. 18318/13.03.2020 (ΑΔΑ: 9ΛΠΧ46ΜΤΛ6-1ΑΕ),
- την εγκύκλιο με αριθμ. 40/20930/31-03-2020 (ΑΔΑ: 6ΩΠΥ46ΜΤΛ6-50Ψ), «Ενημέρωση για την εφαρμογή του κανονιστικού πλαισίου αντιμετώπισης του κορωνοϊού COVID-19, αναφορικά με την οργάνωση και λειτουργία των δήμων,
- τις ψήφους δια τηλεφώνου και τα ηχογραφημένα (μέσω Τηλεδιάσκεψης) και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Να έρθουν οι δικηγόροι των δύο πλευρών σε επαφή, να διασφαλιστεί η παραίτηση των ενδίκων μέσων και από τις δύο πλευρές, να γίνει ένα προσχέδιο μισθωτηρίου με δικλείδες ασφαλείας του Δήμου και στη συνέχεια να επανέλθει το θέμα σε συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου πριν λήξει το συμφωνητικό μίσθωσης για να εξεταστεί το αίτημα και το χρονικό διάστημα παράτασης της μίσθωσης.

Μειοψηφούν : Οι κ.κ Μπαϊλης, Κορωναίος, Πιπιλίδης, Ματέρης και Γιαννουλάτος, σύμφωνα με την πρότασή τους.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 114/2020.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΙΔΗΣ