

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

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α
Από το πρακτικό 26/2023 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **16-08-2023**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα έναρξης 15:00, συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας σε **τακτική** συνεδρίαση **δια ζώσης**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ 87/Τ.Α'/07.06.2010), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/Τ.Α/19-7-2018), και την ΥΠ.ΕΣ. εγκ.375/39167/02.06.2022, ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **16388/11-08-2023** πρόσκληση του Προέδρου Δ.Σ. κ. Λεωνίδα Αργυρού, 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 για παράταση μίσθωσης Δημοτικού Καφενείου στη θέση "ΠΑΛΙΟΣΑΡΑΓΑ", Δημοτικής Κοινότητας Πρέβεζας, Δήμου Πρέβεζας».

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

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Λεωνίδας Αργυρός	10. Αθανάσιος Ανωγιάτης
2. Κωνσταντίνος Ακριβής	11. Βασίλειος Κωστούλας
3. Ιωάννης Δαρδαμάνης	12. Χρύσανθος Κυριαζής
4. Νικόλαος Παγγές	13. Κωνσταντίνος Κύρλας
5. Γεώργιος Σαριάνογλου	14. Μάριος Κατσιώτης
6. Χρήστος Μπαϊλής	15. Φώτιος Ζέρβας (ανεξάρτητος)
7. Αναστάσιος Αμάραντος	16. Χαράλαμπος Κακιούζης (ανεξάρτητος)
8. Ιωσήφ Στύλος	17. Παύλος Σαραμπασίνας (ανεξάρτητος)
9. Χρήστος – Ευκλείδης Φονταράς	

ΑΠΟΝΤΕΣ (αν και προσκλήθηκαν Νόμιμα)

1. Γρηγόριος Κουμπής	9. Παναγιώτης Λελοβίτης
2. Ευάγγελος Γιαννουλάτος	10. Σταύρος Αμάραντος
3. Κοσμάς Κορωναίος	11. Ειρήνη Παπαδημητρίου
4. Λάζαρος Πιπιλίδης	12. Ηλίας Αλεξανδρής (ανεξάρτητος)
5. Γεώργιος Νίτσας	13. Δημήτριος Καραμανίδης (ανεξάρτητος)
6. Νικόλαος Λουφέκης	14. Αθηνά Κωνσταντάκη(ανεξάρτητη)
7. Ευάγγελος Ροπόκης	15. Κωνσταντίνος Ματέρης (ανεξάρτητος)
8. Κωνσταντίνος Δήμου	16. Γεώργιος Ντόντης (ανεξάρτητος)

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης και πριν την συζήτηση του θέματος **προσήλθαν** οι κ.κ. Ματέρης, Αλεξανδρής και Κορωναίος και **αποχώρησε** ο κ. Κατσιώτης.

Στην συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος αν και κλήθηκε νόμιμα δεν παρίσταται, η πρόεδρος της Κοινότητας Πρέβεζας κα. Χριστίνα Σάφη-Παπαγεωργίου. Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και ο κ. Μπόμπορης Σταύρος, υπάλληλος του Δήμου Πρέβεζας, για την τήρηση των πρακτικών.

Αριθ. Θέματος : 6°
Αριθ. Απόφασης : 270/2023

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην συνέχεια έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, το **6^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης και την εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας του Δήμου Πρέβεζας, (αρμόδιος κ. Μαρτίδης Αλέξιος), που έχει ως εξής:

<<..... Ο κος Μιχαλόπουλος Λάζαρος εκμισθώνει από το Δήμο Πρέβεζας σύμφωνα με το υπ' αριθ. 2/2011 συμφωνητικό μίσθωσης, Δημοτικό Καφενείο εμβαδού 90,00 τ.μ. με επιπλέον προαύλιο χώρο εμβαδού 400,00 τ.μ. στη θέση "ΠΑΛΙΟΣΑΡΑΓΑ" στην Πρέβεζα. Με την υπ' αριθ. 15087/24-07-2023 αίτησή του επιθυμεί την παράταση της μίσθωσης, η οποία λήγει στις 30-04-2025.

Ο Νομικός Σύμβουλος του Δήμου κος Τάσσης Απόστολος στην από 03-08-2023 γνωμοδότησή του αναφέρει τα εξής:

α) Η ως άνω μίσθωση ξεκίνησε από της 19-5-2011 σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 2/2011 συμφωνητικό μίσθωσης του Δημοτικού ακινήτου με διάρκεια έξι (6) ετών το οποίο θα αναπροσαρμοζόταν ετησίως με ποσοστό 2%, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού.

β) Με το υπ' αριθμ. 9/2017 συμφωνητικό μίσθωσης μετά από αίτηση του μισθωτή, παρατάθηκε η μίσθωση για έξι επιπλέον έτη για το χρονικό διάστημα από 1-5-2017 έως και 30-4-2023 με τους ίδιους όρους που ίσχυαν στο αρχικό συμφωνητικό. Κατά συνέπεια στις 30-4-2023 η μίσθωση συμπλήρωσε 12 έτη.

γ) Σύμφωνα με το άρθρ 252 Ν 3463/2006 και το άρθρ. 49 του Ν 4795/2021 (όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με το άρθρο 37 του Ν 4807/2021), για τις μισθώσεις δημοτικών ακινήτων, στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή δήμο οι οποίες δεν έχουν λήξει στις 11.06.2021 ή έληγαν από 1.1.2021 έως και τις 11.6.2021, παρατείνονται για δύο (2) επιπλέον έτη από τον χρόνο λήξης τους κατόπιν μονομερούς δήλωσης του μισθωτή, η οποία υποβάλλεται αποκλειστικά έως τις 11.1.2022. Εφόσον η αίτηση αυτή σας κατατέθηκε προσηκόντως και εμπροθέσμως, η διετής αυτή παράταση είναι εκ του νόμου. Η παράταση αυτή διαρκεί από 1-5-2023 μέχρι και 30-4-2025.

δ) Η μίσθωση αυτή έχει συναφθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν 4242/2014, άρα εφαρμοστέος τυγχάνει ο κανόνας του ΠΔ 34/1995, όπως ίσχυε.

ε) Η συγκεκριμένη μίσθωση δημοτικού ακινήτου η οποία συνήφθη πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 4013/11 και υπάγεται στο π.δ. 34/ 1995 (Α' 30), δύναται (δεν είναι υποχρεωτικό) να παραταθεί μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη της με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή (άρθρο 15 παρ. 12 του Ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19 και από το άρθρο 37 του Ν.4801/21), υπό τις εξής προϋποθέσεις:

-Να μην υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και

-Να υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή. Το ζήτημα αυτό είναι σημαντικό και όχι απλά πρόφαση για νέα παράταση. Θα πρέπει από το επιχειρηματικό αυτό σχέδιο να προκύπτει η επαύξηση της αξίας του δημοτικού ακινήτου από τις εργασίες που θα γίνουν, διαχρονικά και μετά τη λήξη της μίσθωσης. Στην επαύξηση της αξίας του κατά τη λύση της μίσθωσης αποσκοπεί ο νόμος!

στ) Στην περίπτωση αυτή, ως χρόνος λήξης της μισθωτικής σχέσης νοείται ο χρόνος αποδοχής, από τον εκμισθωτή, του βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου που υποβάλλει ο μισθωτής, βάσει του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011. Η χρονική αφετηρία έναρξης της εγκρινόμενης παράτασης είναι η ημερομηνία της αποδοχής του σχετικού αιτήματος παράτασης του μισθωτή από τον εκμισθωτή. (Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων 77242/01.08.2022). Άρα εάν κάνετε δεκτό το αίτημα αυτό τώρα, 2 χρόνια πριν τη λήξη της μίσθωσης, η παράτασή της (όση αποφασίσετε), θα ξεκινά από την ημερομηνία αποδοχή της αίτησης (τώρα) και όχι από το 2025 που αιτείται ο μισθωτής.

ζ) σε περίπτωση αποδοχής του αιτήματος παράτασης θα πρέπει να προσέξετε το θέμα αναπροσαρμογής της (παρ 13 Ν 4013/2011).

Κατά συνέπεια: Το αίτημα, παράτασης της μίσθωσης είναι νόμιμο και μπορεί να ικανοποιηθεί για το χρονικό διάστημα που θα αποφασίσετε και έως 12 έτη το ανώτερο, υπό τον όρο ότι εφόσον γίνουν εργασίες, θα υπάρξει προηγούμενη σύμφωνη γνώμη του Δήμου, ανάληψη του συνόλου της οικονομικής υποχρέωσης από το μισθωτή και απόδοση της ωφέλειας του μισθίου από τις εργασίες, κατά τη λύση της μισθωτικής σχέσης. Ο μισθωτής θα βαρύνεται με την υποχρέωση εκδόσεως των απαιτούμενων αδειών και θα φέρει την κάθε είδους ευθύνη (αστική και ποινική) των εκτελούμενων εργασιών. Να αναφερθεί όμως, ότι αν ο Δήμος κατά τη λύση της μισθώσεως απαιτήσει την επαναφορά του μισθίου στην αρχική του κατάσταση, τότε ο μισθωτής θα πρέπει να συμμορφωθεί. Επίσης θα πρέπει να γίνει ανάλυση του προτεινόμενου επιχειρηματικού σχεδίου και να προβλεφθεί στο νέο μισθωτήριο ο τρόπος παρακολούθησής της υλοποίησής του από τους υπαλλήλους του Δήμου καθώς και όρος, ότι σε περίπτωση που δεν υλοποιηθούν τα συμφωνημένα, δεν θα ισχύει η παράταση και η μίσθωση θα καταγγέλλεται άμεσα.

Τέλος να εξουσιοδοτηθεί αρμόδιο άτομο για την υπογραφή της παράτασης της μίσθωσης, υπό ΟΛΟΥΣ τους ανωτέρω όρους.

Σε κάθε περίπτωση η νομική υπηρεσία εισηγείται να μην παραταθεί η μίσθωση πέραν της συμπληρώσεως 16ετίας από την πρώτη ημέρα της μίσθωσης."

Το Συμβούλιο της Κοινότητας Πρέβεζας με την υπ' αριθμ. 44/2023 απόφασή του γνωμοδότησε θετικά ως προς την παράταση της μίσθωσης του εν λόγω ακινήτου.

Εισηγούμαστε

Το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει για την παράταση της μίσθωσης του Δημοτικού Καφενείου εμβαδού 90,00 τ.μ. με επιπλέον προαύλιο χώρο εμβαδού 400,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση "ΠΑΛΙΟΣΑΡΑΓΑ" Δήμου Πρέβεζας στον κο Μιχαλόπουλο Λάζαρο του Αντωνίου.>>

Ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον κ. Δήμαρχο και στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους οι οποίοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα. Οι απόψεις αυτών και οι όποιες τυχόν αντιρρήσεις των, κατεγράφησαν στα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη του Δ.Σ. να αποφασίσουν σχετικά.

Αφού έγινε διαλογική συζήτηση και το δημοτικό συμβούλιο έλαβε υπόψη του:

- την εισήγηση της υπηρεσίας και τις διατάξεις που αναφέρονται σ'αυτή,
- την από **15087/24-07-2023** αίτηση του κου Μιχαλόπουλου Λάζαρου,
- τα αριθμ. **2/2011 & 9/2017** συμφωνητικά μίσθωσης,
- την αριθμ. **44/2023** απόφαση της Κοινότητας Πρέβεζας όπου γνωμοδοτεί θετικά για την παράταση της μίσθωσης ,
- την από **03-08-2023** γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου,
- τις διατάξεις των άρθρων 65, 66, 67, 68, 69, 80 παρ. 3, 82 & 94 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010),όπως ισχύουν σύμφωνα με τα άρθρα του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133Α'),
- τις διατάξεις των άρθρων 75, 93, 95, 96, 97,119, 121, 122, 123, 124 & 192 του Ν. 3463/2006 ΦΕΚ Α' 114/8.06.2006, (Δημοτικός Κοινοτικός κώδικας),
- την ΥΠ. ΕΣ. εγκ. 375 / 39167 / 02.06.2022,
- την ΚΥΑ – 429/12.03.2020,
- τις διατάξεις του Ν. 4940/2022 (ΦΕΚ 112 Α'),
- τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- 1. Εγκρίνει** την παράταση της μίσθωσης του Δημοτικού Καφενείου εμβαδού 90,00 τ.μ. με επιπλέον προαύλιο χώρο εμβαδού 400,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση «**ΠΑΛΙΟΣΑΡΑΓΑ**» Δημοτικής Κοινότητας Πρέβεζας, Δήμου Πρέβεζας, για **δώδεκα (12) έτη** ακόμη, με τους ίδιους όρους που αναφέρονται στο αριθμ. **9/2017** συμφωνητικό μίσθωσης καθώς και υπό τους όρους που θέτει η Νομική Υπηρεσία του Δήμου.
- 2. Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο** Πρέβεζας κ. Νικόλαο Γεωργάκο, για την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης και των λοιπών εγγράφων.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 270/2023.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΑΡΓΥΡΟΣ