



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
Δ/ΝΣΗ Δ/ΚΟΥ-ΟΙΚΟΝ/ΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤ. ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο 34^ο έτους 2012

=====

Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση 34^η)

Στις Σέρρες, σήμερα **15 Νοεμβρίου 2012**, ημέρα **ΠΕΜΠΤΗ** και ώρα **12.00**, μ.μ. συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 72 και 75 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 ΤΑ) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, με χρονολογία: **34/12-11-2012**.

Από τα εννέα μέλη παρόντες ήταν οι:

1. Αγγελίδης Πέτρος, Δήμαρχος και Πρόεδρος της Οικον. Επιτροπής, 2. Γκότσης Ηλίας, Αντιπρόεδρος, 3. Αρναούτογλου Φωτεινή, 4. Χασαπίδης Κων/νος, 5. Γαλάνης Στέργιος (αναπληρωτής κας Αποστολίδου Ραχήλ) 6. Νιζάμης Δημήτριος, 7. Ιντος Δημήτριος, 8. Μερετούδης Δημήτριος, 9. Χρυσανθίδης Βασίλειος, Μέλη.

ΑΠΟΝΤΕΣ: ΚΑΝΕΙΣ

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο κ. Δήμαρχος ως Πρόεδρος της Οικον. Επιτροπής, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αμέσως άρχισε η συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Α Π Ο Φ Α Σ Η 579 / 2012

ΠΕΡΙΛΗΨΗ : **Αξιοποίηση των καταστημάτων του Δημοτικού Μεγάρου**

Στην παραπάνω συνεδρίαση, στο 19^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ο κ. Δήμαρχος ως Πρόεδρος της Οικον. Επιτροπής, έθεσε υπόψη των μελών της την υπ' αριθμ. 64460/ 30-10-2012 εισήγηση του Τμήματος Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

« κ. Δήμαρχε

Όπως γνωρίζετε στο Δημοτικό Μέγαρο υπάρχουν είκοσι δύο (22) καταστήματα τα οποία είναι μισθωμένα σε επαγγελματίες. Μετά από έλεγχο που έκανε η υπηρεσία μας στους σχετικούς φακέλους διαπιστώθηκαν τα κάτωθι :

α) Εκ των είκοσι δύο (22) μισθώσεων, οι δέκα εννέα (19) έχουν εξαντλήσει τον νόμιμο χρόνο παράτασης που είναι τα δέκα έξη (16) χρόνια, σύμφωνα με την νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων και ως εκ τούτου θεωρούνται αορίστου χρόνου.

β) Οι εκμισθωτές εννέα (9) καταστημάτων παρουσιάζουν καθυστέρηση στην καταβολή των ενοικίων, αν και έχουν ειδοποιηθεί εγγράφως ότι έχουν το δικαίωμα να ενταχθούν στην ρύθμιση του Ν.4038/12 και να καταβάλουν τμηματικά το σύνολο της οφειλής τους και

γ) Η τελευταία αναπροσαρμογή των ενοικίων έχει γίνει το έτος 2011 κατά ποσοστό 3,9%.

Μετά από ερώτημά μας προς τον δικηγόρο του Δήμου κ. Αμαξόπουλο Ηλία σχετικό με τις εκμισθώσεις ακινήτων του Δήμου Σερρών, μας απέστειλε την κάτωθι γνωμάτευση :

«Οι εκμισθώσεις των δημοτικών ακινήτων γίνονται σύμφωνα με το άρθρο 192 του ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ και οι δημοπρασίες σύμφωνα με το πδ 270/1981. Με το παραπάνω άρθρο δεν προβλέπεται διαδικασία ανανέωσης των συμβάσεων. Οπότε εάν λάβουμε υπόψιν και το άρθρο 178 παρ. 1 με το οποίο οι Δήμοι και Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν , να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό , συνάγεται ότι πρέπει με την λήξη των μισθώσεων είτε της συμβατικής διάρκειας ή της νόμιμης , όπου προβλέπεται, να διεξάγεται δημοπρασία .

Α. Όταν η μίσθωση είναι εμπορική , τότε σημαίνει ότι έχει εφαρμογή το πδ 34/1995 . Δηλαδή η διάρκεια της μίσθωσης από το νόμο ανέρχεται στα 12 έτη. Όμως και η συμβατική διάρκεια έχει σημασία καθότι εξαρτάται από αυτήν η καταγγελία για ιδιοχρηση, ιδιοκατοίκηση κλπ η οποία μπορεί να γίνει μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου και πριν τη λήξη της νόμιμης διάρκειας.

Όσον αφορά τη λήξη της νόμιμης διάρκειας τα άρθρα 60 και 61 του πδ 34/1995 ορίζουν ότι

Άρθρο 60

Σε περίπτωση απόδοσης του μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 10 έως 14 του άρθρου 58 του παρόντος και σε κάθε περίπτωση λήξης της μίσθωσης λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή για την αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της λήξης της μίσθωσης είκοσι τεσσάρων (24) μηνών.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει την ποζημίωση του παρόντος άρθρου πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση."

"Άρθρο 61

Τα ποσά του προηγούμενου άρθρου δεν οφείλονται στις εξής περιπτώσεις :

α. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο.

β. Στις μισθώσεις των περιπτώσεων β", γλ δ", και στ " της "παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος, εφόσον δεν ασκούνται στο μίσθιο εμπορικές πράξεις.

γ. Στις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

δ. Στις περιπτώσεις που η αγωγή απόδοσης του μισθίου για λήξη της μίσθωσης, που έχει επέλθει είτε σύμφωνα με τις παραγράφους 10 έως 14 του άρθρου 58 του παρόντος είτε λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ασκηθεί μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από αυτή τη λήξη της μίσθωσης. Μετά την άπρακτη πάροδο του εννεαμήνου η μίσθωση θεωρείται ότι έχει παραταθεί για τέσσερα (4) χρόνια, μετά δε τη λήξη της τετραετίας δεν οφείλονται τα ποσά του προηγούμενου άρθρου".

Η λήξη της δωδεκαετίας ή της δεκαεξαετίας αντίστοιχα έχει να κάνει με την καταβολή αποζημιώσεως ή όχι.

Μετά την παρέλευση της δεκαεξαετίας η μίσθωση καθίσταται αορίστου χρόνου αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι ο Δήμος δεν έχει δικαίωμα να καταγγείλει την μίσθωση και να διεξάγει δημοπρασία για την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου. Μάλιστα σύμφωνα με όσα παρατέθηκαν αφού δεν προβλέπεται ανανέωση ή παράταση της ήδη ληξάσης σύμβασης μισθώσεως οφείλει να διενεργεί δημοπρασία για την εκ νέου εκμίσθωσή τους.

Β. Οσον αφορά την αναπροσαρμογή, το οποίο είναι ξεχωριστό και δεν συναρτάται με το θέμα της διάρκειας της μίσθωσης και με το εάν ο Δήμος αποφασίσει να καταγγείλει λήξασα μίσθωση, η αναπροσαρμογή γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 7 του πδ 34/1995

Άρθρο 7

Καθορισμός και αναπροσαρμογή

(άρθ. 5 ν. 813/78, 1 ν. 2041/92, 71 παρ. 1 ν. 2065/92, 2 παρ. 9, 27 και 28 ν. 2235/94)

1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους **και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση.** "Όρος για ποσοστιαία σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, που συνομολογείται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1994, ισχύει και για χρόνο (συμβατικό ή με αναγκαστική παράταση), για τον οποίο δεν έχει προβλεφθεί σταδιακή αναπροσαρμογή, εφόσον τα μέρη δεν έχουν αποκλείσει την ισχύ του για χρόνο που δεν προβλέπεται από τη σύμβαση.

2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, **η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους,** εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Η αληθινή έννοια του προηγούμενου εδαφίου είναι ότι είναι ισχυρή η τ μαριθμητική ρήτρα αναπροσαρμογής μισθώματος, η οποία περιέχεται στην μισθωτική σύμβαση, έστω και αν αυτή συμφωνήθηκε πριν από την 1 Μαΐου 1992.

3. "Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.).

Η αληθινή έννοια του προηγούμενου εδαφίου είναι ότι αυτό εφαρμόζεται Και σε περίπτωση που συμφωνημένο μίσθωμα υπερβαίνει το έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, ή της αγοραίας αξίας, όπου δεν ισχύει το σύστημα αυτό.

*** Το πρώτο εδάφιο της παρ.3 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.10 άρθρ.7 Ν.2741/1999 ΦΕΚ Α 199/28.9.1999.

* * *ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλ. πίνακες μηνιαίων ποσοστών αναπροσαρμογής μισθωμάτων εμπορικών μισθώσεων με βάση τα στοιχεία της ΕΣΥΕ , μπορείτε να ενημερωθείτε σχετικά στο 5ί;θ της Γενικής Γραμματείας Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος.

Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα.

Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή. Σύμφωνα με το άρθρο 15 Ν.4013/2011,ΦΕΚ Α 204,με την παρ.1 του οποίου ορίζεται ότι: Συνιστώνται Επιτροπές Διακανονισμού για τις Εμπορικές Μισθώσεις, ως εξωδικαστικό όργανο επίλυσης διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος των εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/1995 (Α' 30). Στις Επιτροπές υπάγονται και οι, βάσει του άρθρου 4 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εξαιρούμενες μισθώσεις, πλην των περιπτώσεων α', β', ιγ", ιε', ιστ' και ιθ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού".

Γ. Από το γράμμα και το πνεύμα του νόμου , που απαιτεί χρηστή διαχείριση των ακινήτων του Δήμου Σερρών, συνάγεται ότι θα πρέπει να μην μεσολαβεί κενό διάστημα μεταξύ των δύο συμβάσεων μισθώσεων (παλιού και νέου) προκειμένου ο Δήμος Σερρών να μην έχει απώλειες εσόδων. Επιπλέον νομίζω ότι όσες μισθώσεις κατέστησαν αορίστου χρόνου , με τη λήξη της συμβατικής διάρκειας ή της νόμιμης, θα πρέπει πριν την διενέργεια δημοπρασίας να ενημερώνεται ο ήδη μισθωτής και να καταγγέλεται ταυτόχρονα η μίσθωση κατά τα άρθρα 608 και 609 ΑΚ , με έγγραφο και επίδοση στον μισθωτή. Με την καταγγελία της μίσθωσης επέρχεται η λήξη της αορίστου χρόνου μισθώσεως και για όσο χρόνο ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο ακίνητο , οφείλει αποζημίωση χρήσης ίσο με το μίσθωμα που κατέβαλε. Επιπλέον στην διακήρυξη της δημοπρασίας νομίζω ότι πρέπει να μνημονεύεται ότι το μίσθιο είναι ακόμη κατειλημμένο από τον παλιό μισθωτή και ότι η σύμβαση θα αρχίσει με την απελευθέρωση του μισθίου ακινήτου.

Άρθρο 608

Λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. **Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους**

Άρθρο 609

Δήξη σε περίπτωση αόριστης διάρκειας

Στη μίσθωση με αόριστη διάρκεια η καταγγελία του προηγούμενου άρθρου, εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, γίνεται: αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού ή ακινήτου που έχει οριστεί με την ημέρα πριν από μια τουλάχιστον ημέρα. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού πράγματος που έχει οριστεί κατά εβδομάδα ή κατά μακρότερα διαστήματα, τουλάχιστον πριν από τρεις ημέρες.

Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά εβδομάδα, τουλάχιστον πριν από πέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος της εβδομάδας. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά μήνα, τουλάχιστον πριν από

δεκαπέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά διαστήματα μακρότερα από ένα μήνα, τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του Μαρτίου ή του Ιουνίου ή του Σεπτεμβρίου ή του Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Δ. Η απομάκρυνση του παλαιού εκμισθωτή εκτός από δικαστική απόφαση θεωρώ ότι μπορεί μετά την καταγγελία της μίσθωσης να γίνει και με πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής

Ε. Η μη καταβολή μισθωμάτων μπορεί να οδηγήσει σε έξωση με δικαστική απόφαση αλλά και ενδεχομένως με διαταγή απόδοσης μισθίου κατόπιν εξωδίκου οχλήσεως».

Όπως διαπιστώνετε από την ανωτέρω γνωμάτευση και βάσει του άρθρου 72 του Ν.3852/2010, θα πρέπει ως Οικονομική Επιτροπή να αποφασίσετε εάν :

1. Θα πρέπει να εκμισθωθούν εκ νέου δια δημοπρασίας, τα καταστήματα του Δημοτικού Μεγάρου των οποίων οι μισθώσεις θεωρούνται αορίστου χρόνου, αλλά οι ενοικιαστές είναι συνεπείς με τις υποχρεώσεις τους ή έχουν μπει σε ρύθμιση.
2. Για τους εκμισθωτές των οποίων οι μισθώσεις θεωρούνται αορίστου χρόνου και δεν πληρώνουν θα πρέπει να δοθεί εντολή στον δικηγόρο για αγωγή διεκδίκησης των ενοικίων και να εκμισθωθούν εκ νέου τα καταστήματα με δημοπρασία, αφού προηγηθεί καταγγελία της μίσθωσης.
3. Για τους εκμισθωτές των οποίων τα συμβόλαια είναι σε ισχύ και δεν πληρώνουν θα πρέπει να γίνει καταγγελία της μίσθωσης και να δοθεί εντολή στον δικηγόρο για αγωγή διεκδίκησης των ενοικίων.
4. Θα πρέπει τα ενοίκια να μην αυξηθούν λόγω της δυσχερούς οικονομικής κατάστασης, ή να συζητηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο η μείωση των ενοικίων κατά 20%.

Προς υποβοήθηση του έργου σας, σας επισυνάπτουμε κατάσταση των καταστημάτων του Δημοτικού Μεγάρου, με σχετικές παρατηρήσεις στο καθένα».

Στην συνέχεια η Οικον. Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της και τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

A) Για τους μισθωτές των καταστημάτων που η μίσθωσή τους έχει μετατραπεί σε αορίστου χρόνου και είναι συνεπείς προς τις υποχρεώσεις τους, να τεθεί ερώτημα προς τον Νομικό Σύμβουλο του Δήμου μας κ. Αμαξόπουλο Ηλία σχετικά με το εάν ο Δήμος θα έχει κυρώσεις στην περίπτωση που συνεχίσει να του μισθώνει τα ακίνητά του χωρίς νέα δημοπρασία. .

B) Για τους μισθωτές οι οποίοι είναι ασυνεπείς στην καταβολή των ενοικίων. Δίνει εντολή στον δικηγόρο του Δήμου Σερρών κ. Αμαξόπουλο Ηλία να καταθέσει ενώπιον του Ειρηνοδικείου ή Πρωτοδικείου Σερρών αγωγή διεκδίκησης όλων των ενοικίων και να προβεί στην καταγγελία των μισθώσεων και στις νόμιμες ενέργειες για την απόδοση των μισθίων.

Το Τμήμα προσόδων να παρέχει όλα τα σχετικά στοιχεία που θα χρειαστεί ο κ. Αμαξόπουλος Ηλίας ώστε να καταθέσει τις σχετικές αγωγές και αφού γίνουν οι καταγγελίες των μισθώσεων και γίνει η απόδοση των μισθίων να προβεί στην εκ νέου εκμίσθωση των ακινήτων με δημοπρασία. -5-

Γ) Εγκρίνει την μη αναπροσαρμογή των ενοικίων .

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ο.Ε.

ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

- 1) Γκότσης Ηλίας
- 2) Αρναούτογλου Φωτεινή
- 3) Χασαπίδης Κων/νος
- 4) Γαλάνης Στέργιος
- 5) Νιζάμης Δημήτριος
- 6) Ιντος Δημήτριος
- 7) Μερετούδης Δημήτριος
- 8) Χρυσανθίδης Βασίλειος

Σέρρες 31-12-2012

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ Ο.Ε.

ΓΑΛΑΝΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ