



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Αριθμός Απόφασης: **85/2024**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αριθμός: **10/2024**
έκτακτης Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για την έγκριση ή μη εκμίσθωσης μέσω δημοπρασίας του δημοτικού αναψυκτηρίου Ωραιοκάστρου με Εκτιρίου=131,94 τ.μ, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Λεωφ. Δημοκρατίας και Θεσσαλονίκης, εντός οικοπέδου με αρ. 160, στο Ο.Τ. 33 και Εκτηματογράφησης=1.221,56τ.μ.(ΚΑΕΚ 191252609001), καθώς η ισχύουσα μίσθωση λήγει την 22.06.2024.

Στο Ωραιοκάστρο σήμερα **29-3-2024**, ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 11:00-14:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε **έκτακτη συνεδρίαση** δια περιφοράς, ύστερα από την υπ'αριθμ. πρωτ. 6049/28-3-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε σε καθένα από τα μέλη και δημοσιεύθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν.3852/2010.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο είκοσι εννιά (29) μελών, βρέθηκαν παρόντα τα είκοσι δύο (22):

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ | 17.ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ |
| 2. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ | 18.ΚΑΓΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ |
| 3. ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | 19.ΚΟΥΦΟΥΝΑΚΗΣ |
| 4. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ | ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ |
| 5. ΤΟΥΜΠΕΛΗΣ ΑΣΤΕΡΙΟΣ | 20.ΑΠΟΣΤΟΛΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ |
| 6. ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ | 21.ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΟΥ-ΕΔΙΡΝΕΛΗ |
| 7. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ | ΟΛΓΑ |
| 8. ΠΑΝΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ | 22.ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ |
| 9. ΧΑΛΚΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ | |
| 10.ΔΟΥΜΠΑΛΑΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ | |
| 11.ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ | |
| 12.ΔΡΟΣΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ | |
| 13.ΑΛΙΡΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ | |
| 14.ΓΑΒΟΤΣΗ ΟΛΓΑ | |
| 15.ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ | |
| ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ | |
| 16.ΜΟΣΧΟΒΟΠΟΥΛΟΣ | |
| ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΑΤΑΜΙΑΝ ΜΠΕΔΡΟΣ - ΕΣΑΗ
2. ΠΑΤΣΑΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
3. ΓΙΑΤΣΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

4. ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ
5. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
6. ΣΚΑΡΛΑΤΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
7. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67, 80 και 81 του Ν.3852/2010 οι Πρόεδροι των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων του Δήμου:

ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΔΡΥΜΟΥ	ΔΙΑΜΕΛΑ ΟΛΓΑ	Απούσα
ΛΗΤΗΣ	ΤΟΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Απών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	ΚΑΓΙΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Απών
ΜΕΣΑΙΟΥ	ΚΟΥΓΙΟΥΜΤΖΙΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	Απών
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Απών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	ΚΟΥΡΙΤΕΝΛΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ	Απούσα
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	ΓΡΑΙΚΟΥ ΧΡΙΣΤΙΝΑ	Απούσα
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΚΟΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Απών

Παρών στη συνεδρίαση ήταν και ο Δημοτικός Υπάλληλος Πραξιτέλης Ζαχαριάδης για την τήρηση των πρακτικών.

Τα μέλη ψήφισαν με ηλεκτρονική αλληλογραφία.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, κ. **Άγγελος Πανούσης**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **3ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης, ανέφερε τα εξής:

Στις 23.06.20214 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό για την εκμίσθωση του δημοτικού αναψυκτηρίου Ωραιοκάστρου, το οποίο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Λεωφ. Δημοκρατίας και Θεσσαλονίκης, εντός οικοπέδου με αρ. 160, στο Ο.Τ. 33 και Εκτηματογράφησης=1.221,56.μ. (ΚΑΕΚ 191252609001), με Εκτίριου=131,94.μ. σύμφωνα με την υπ' αριθμό 2560354 δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/2013(τακτοποίηση), και τη χρήση του περιβάλλοντος αυτού χώρου ανάμεσα στο Δήμο Ωραιοκάστρου και τον Σλημιστινό Νικόλαο του Κωνσταντίνου.

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για εννέα έτη από την υπογραφή του συμφωνητικού, λήγουσα στις 22.06.2023, **χωρίς να προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της, όπως συμφωνήθηκε στο άρθρο 2.** Το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε για το πρώτο μισθωτικό έτος στο ποσό των 550,00 € πλέον του αναλογούντος χαρτοσήμου, προσαυξημένο για κάθε μισθωτικό έτος σύμφωνα με τον πληθωρισμό του παρελθόντος έτους.

Με την υπ' αριθμό 105/2023 Απόφαση, το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε την παράταση της μίσθωσης για ακόμη ένα έτος, ήτοι έως τις 22/06/2024, για λόγους επιείκειας.

Ωστόσο, στο άρθρο 2 της από 22.06.2022 σύμβασης μίσθωσης ορίζεται σαφώς πως η συγκεκριμένη **δεν αποτελεί εμπορική μίσθωση**, διότι εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των περιπτώσεων μισθώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 4, του Π.Δ. 34/95 περί μη προστατευόμενων

μισθώσεων και δη στην περίπτωση ε' «οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων , δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων".» .Αυτό σημαίνει πως οι μισθώσεις αυτές υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 σύμφωνα με τις οποίες οι εκμισθώσεις ακινήτων από τους δήμους έχουν ως ουσιώδη τύπο την διενέργεια δημοπρασίας (δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού), η παράλειψη της οποίας επάγεται την ακυρότητα οποιασδήποτε σύμβασης εκμίσθωσης επιχειρείται από τον Δήμο. Παράταση τέτοιων μισθώσεων δεν προβλέπεται από τις προαναφερθείσες διατάξεις.

Το γραφείο περιουσίας, ενόψει της επικείμενης λήξης της παράτασης στις 22/06/2024, προβαίνει στην εκκίνηση της διαδικασίας διάθεσης του ακινήτου μέσω δημοπρασίας, όπως προβλέπει το ΠΔ 270/81, ζητώντας τη γνώμη του Τοπικού Συμβουλίου της Κοινότητας, το οποίο με την υπ' αριθμό 4/2024 απόφαση του παραπέμπει το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο για λήψη απόφασης λόγω πολυπλοκότητας.

Να σημειωθεί επίσης ότι το ακίνητο φέρει το χαρακτηρισμό «πλατεία», ενώ σύμφωνα με την αριθ. 2331/2001 απόφαση του Γ.Γ. της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας(ΦΕΚ 701/24.08.2001 Τεύχος Δ') με την οποία τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στο ΟΤ 33 χώρο πλατείας και καθορίστηκε το περίγραμμα θέσης κτιρίου δημοτικού αναψυκτηρίου, η λειτουργία του αναψυκτηρίου δεν αναιρεί τον κοινόχρηστο χώρο της πλατείας. Ο Δήμος, ενόψει και της έγκρισης του Κανονισμού για την χρήση και τη λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας –Θράκης (βάσει της υπ' αριθμ. 208/2023 Α.Δ.Σ), στους οποίους περιλαμβάνεται και το εν λόγω ακίνητο, θα μεριμνήσει για την απρόσκοπτη και αδιάλειπτη χρήση του χώρου από τους πολίτες του Δήμου ,με τον καθορισμό τέλους σε περίπτωση κατάληψης του χώρου είτε από τον μισθωτή που θα αναδειχθεί μέσω της δημοπρασίας είτε από άλλο ΚΥΕ που θα εγείρει ενδιαφέρον για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων στην πλατεία, όπως προβλέπεται στην παρ.5, άρθρο 13 του Β.Δ. 24.9/20.10.58 (ΦΕΚ 171/58 τεύχος Α), **«5. Προκειμένου περί πλατειών ένθα προβάλλονται καταστήματα χρησιμοποιούμενα ως καφενεία, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία ή παρεμφερείς επιχειρήσεις, εις έκαστον εκμεταλλευτήν τούτων παραχωρείται αναλόγως της προσόψεως του καταστήματος αυτού η χρήσις του 70% του αντιστοιχούντος εις τη προβολήν του χώρου, το υπόλοιπον δε 30% του χώρου, διατίθεται υπό του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητος εις τους αυτούς εκμεταλλεύτας εφ' όσον κατά την κρίσιν αυτού δεν παρακωλύεται ουσιωδώς η ελευθέρα χρήσις αυτού. Εν περιπτώσει μη χρησιμοποιήσεως υπό δικαιουμένου του αναλογούντος αυτώ κοινοχρήστου χώρου της πλατείας, η χρήσις του χώρου τούτου δύναται να παραχωρηθή υπό του δήμου ή της κοινότητος εις εκμεταλλευτάς συνεχομένων μετ' αυτού καταστημάτων, αναλόγως της προσόψεώς των», ούτως ώστε να μην αναιρεθεί ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτής. Τεκμαίρεται λοιπόν ότι η Δημοτική Αρχή δεν θα προβεί την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου ,παρά μόνο του κτιρίου εντός αυτού με Ε=131,94 τ.μ.(δημοτικό αναψυκτήριο)**

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 196 του Ν.4555/2018 η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων γίνεται με δημοπρασία.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 84 του Ν. 3852/2010 και την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 84 του Ν. 4555/19-07-2018 «*Το συμβούλιο στα όρια της τοπικής κοινότητας... διατυπώνει γνώμη στο δημοτικό συμβούλιο ... για την εκποίηση, εκμίσθωση, δωρεάν παραχώρηση χρήσης, ανταλλαγή και δωρεά, περιουσιακών στοιχείων του δήμου που βρίσκονται στα όρια της τοπικής κοινότητας...*».

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 65 του Ν.3852/10 «Το δημοτικό συμβούλιο αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν το δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ του νόμου στην αρμοδιότητα του δημάρχου ή άλλου οργάνου του δήμου ή το ίδιο το δημοτικό συμβούλιο μεταβίβασε σε επιτροπή του»

Σύμφωνα με άρθρο 74Α παρ.1 ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23, η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων και για τη συγκρότηση της επιτροπής διενέργειας και αξιολόγησης του διαγωνισμού.

Η δημοπρασία γνωστοποιείται με διακήρυξη εκδιδόμενη από τον δήμαρχο, βάσει απόφασης της δημοτικής επιτροπής με την οποία καταρτίζονται οι όροι της δημοπρασίας. (παρ.1 άρθρο 3 Π.Δ. 270/81, άρθρα 9 & 26 του ν.5056/23).

Η νομική υπηρεσία του Δήμου αναφέρει σχετικά:

Το άρθρο 4 του ΠΔ34/1995 προβλέπει ότι «Μη προστατευόμενες μισθώσεις 1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος:".ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων , δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων". Το επίδικο ακίνητο έχει χαρακτηριστεί ως «πλατεία» και επομένως εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 4 παρ.1 περ. ε του ΠΔ 34/1995 και θεωρείται μη προστατευόμενη μίσθωση.

Πέραν αυτού, στο από 23-06-2014 συμφωνητικό μίσθωσης δημοτικού ακινήτου ρητά είχε προβλεφθεί στον όρο 2 «Διάρκεια μίσθωσης» ότι «1. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε εννέα (9) έτη.....2. Παράταση της σύμβασης μισθώσεως δεν είναι δυνατό να συναφθεί καθόσον δεν αποτελεί εμπορική μίσθωση.»

Κατά τα ανωτέρω, δεν χωρεί παράταση της επίδικης μίσθωσης καθώς αφενός η επίδικη μίσθωση δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «εμπορική» και εξαιρείται των διατάξεων του ΠΔ 34/1995 και αφετέρου είχε προβλεφθεί ρητά στο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ότι η μίσθωση δεν θα μπορεί να παραταθεί.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, η οποία έχει καταγραφεί (και με τεχνικά μέσα) και καταχωρηθεί στα πρακτικά μετά την απομαγνητοφώνηση, αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την παραπάνω εισήγηση
2. Τις απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων
3. Παρ. 1 και 2, περ. α', του άρθρου 196 του Ν.4555/2018, το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 192 του ν. 3463/2006.
4. Περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 84 του Ν. 4555/19-07-2018
5. Περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 84 του Ν. 4555/19-07-2018.
6. Παρ.1 του άρθρου 65 του Ν.3852/10.
7. Άρθρο 74Α του Ν. 3852/2010 όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23.

8. Το Π.Δ. 270/1981.
9. Την υπ' αριθμ. 4920/12-03-2024 εισήγηση

Αποφασίζει Με Πλειοψηφία

Εγκρίνει την εκ νέου εκμίσθωση μέσω δημοπρασίας του **δημοτικού αναψυκτηρίου Ωραιοκάστρου με Εκτιρίου=131,94 τ.μ**, το οποίο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Λεωφ. Δημοκρατίας και Θεσσαλονίκης, εντός οικοπέδου με αρ. 160, στο Ο.Τ. 33 και Εκτηματογράφησης=1.221,56 τ.μ. (ΚΑΕΚ 191252609001) σύμφωνα με τους όρους που θα καθαρισθούν από τη Δημοτική Επιτροπή, **καθώς η ισχύουσα μίσθωση λήγει στις 22.06.2024.**

Καταψήφισαν οι Θεμελής Α., Καγιάς Γεώργιος και Βασιλειάδου-Εδινρέλη Ο., ενώ παρών δήλωσαν οι Κουφουνάκης Π. και Αποστολίδης Θ.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **85/2024**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων και της ημερησίας διάταξης ο Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Άγγελος Πανούσης