

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 6/2019 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **22-04-2019**, ημέρα **Μ. Δευτέρα** και ώρα **19.00**, το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 4 του Ν. 3852/2010, ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **7993/18-04-2019** πρόσκληση του Προέδρου Δ.Σ. κ. Κοσμά Κορωναίου, η οποία δημοσιεύτηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και επιδόθηκε με αποδεικτικό επίδοσης στους δημοτικούς συμβούλους, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης.
Ο Δήμαρχος κ. Χρήστος Μπαΐλης είναι παρών.

ΘΕΜΑ: «Εξέταση αίτησης για παράταση μίσθωσης δημοτικού ακινήτου "ΚΑΜΠΙΝΚΓ» στη θέση «ΤΣΟΥΚΕΣ», Τοπικής Κοινότητας Καναλίου, Δημοτικής Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας».

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

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1.Κορωναίος Κοσμάς | 11.Αγγέλη-Παπαϊωαννίδου Ελ. |
| 2.Πιπιλίδης Λάζαρος | 12.Παππάς Δημήτριος |
| 3.Γιαννουλάτος Ευάγγελος | 13.Φαρμάκης Κων/νος |
| 4.Αναγνώστου Νικόλαος | 14.Κωστούλας Βασίλειος |
| 5.Χατζόπουλος Απόστολος | 15.Τσόγκα Ελένη |
| 6.Ντίτσος Γεράσιμος | 16.Αμάραντος Σταύρος |
| 7.Κακιούζης Χαράλαμπος | 17.Σπυράκος Ιωσήφ |
| 8.Ματέρης Κωνσταντίνος | 18.Καζάκου Παρθενία |
| 9.Νέσσερης Χρήστος | 19.Κατσιπανέλης Δημήτριος |
| 10.Αυδίκος Δημήτριος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1.Βαρτελάτου Στυλιανή
- 2.Σαραμπασίνας Παύλος
- 3.Κατσαούνος Θεόδωρος
- 4.Φραγκούλης Γεώργιος
- 5.Πανταζής Νικόλαος
- 6.Τσούτσης Χρήστος
- 7.Βαρέλας Χρήστος
- 8.Κλάπας Μιλτιάδης-Ηλίας
- 9.Ροπόκης Ευάγγελος
- 10.Κώτσης Δημήτριος
- 11.Νίτσας Γεώργιος
- 12.Παπαδιώτης Γεώργιος
- 13.Καλλίνικος Διονύσιος
- 14.Κατέρης Κωνσταντίνος

Κατά την διάρκεια της συνεδρίασης και πριν την συζήτηση του παρόντος θέματος, **προσήλθαν** οι κ.κ. Σαραμπασίνας και Κατσαούνος και **αποχώρησε** ο κ. Κατσιπανέλης.

Στην συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος αν και κλήθηκε νόμιμα δεν προσήλθε, ο πρόεδρος της Τοπικής Κοινότητας Καναλίου κ. Κωνσταντίνος Μυριούνης.

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

Αριθ. Θέματος : 38°

Αριθ. Απόφασης : 210/2019

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία, ο πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην συνέχεια έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, την εισήγηση της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών, Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας, Δήμου Πρέβεζας (αρμόδια κα. Πασσά), που έχει ως εξής:

<<Ο Δήμος Πρέβεζας εκμισθώνει στη θέση «ΤΣΟΥΚΕΣ», Τ.Κ. Καναλίου, Δημοτικής Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας, δημοτικό ακίνητο ΚΑΜΠΙΝΓΚ έκτασης 19.036,20 τ.μ., με τα υπάρχοντα παλαιά κτίσματα, το οποίο αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.480 τεμαχίου, συνολ. έκτασης 101,685 στρεμμάτων στην εταιρεία "ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε.". Το ακίνητο εκμισθώθηκε για έξι (6) έτη με σκοπό τη λειτουργία του ως ΚΑΜΠΙΝΓΚ και οποιαδήποτε άλλη χρήση συναφή με τη λειτουργία ΚΑΜΠΙΝΓΚ.

Με την υπ' αριθ. 29/2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πρέβεζας αποφασίστηκε η παράταση της μίσθωσης του παραπάνω αναφερομένου ακινήτου για δέκα (10) έτη ακόμη και λήγει στις 7 Φεβρουαρίου 2029, σύμφωνα και με το υπ' αριθ. 4/2019 συμφωνητικό μίσθωσης.

Η ανωτέρω εταιρεία επανέρχεται με την υπ' αριθ. πρωτ. 4993/8-03-2019 αίτηση της με την οποία ζητάει παράταση της μισθωτικής της σχέσης για έξι (6) ακόμη έτη, λόγω υπαγωγής στο της εταιρείας στον Αναπτυξιακό Νόμο 4399/2016. Επίσης ζητάει να τροποποιηθούν όροι του αρχικού συμβολαίου, όπως αναλυτικά φαίνονται στην αίτηση της.

Η ανωτέρω Εταιρεία δεν οφείλει στον Δήμο Πρέβεζας μισθώματα για το ακίνητο. Ο Νομικός Σύμβουλος κος Βουκελάτος Αλέξανδρος με την από 28-03-2019 γνωμοδότηση του αναφέρει ότι: "Σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπ' όψιν μου, η εταιρεία ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε. είναι μισθώτρια δημοτικού ακινήτου μετά των υφισταμένων κτιρίων εγκαταστάσεων στη θέση «Τσούκες» της Τ.Κ. Καναλίου εμβαδού 19.036,20 τ.μ.

Πρόκειται για επαγγελματική μίσθωση του π.δ. 34/95 με αντικείμενο την εκμετάλλευση CAMPING. Η από 7-2-2013 σύμβαση επαγγελματικής μίσθωσης μεταξύ Δήμου και της Μισθώτριας παρατάθηκε με την αρ. 29/2019 απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Πρέβεζας για μια δεκαετία, ήτοι μέχρι την 7/2/2029 με την υπογραφή του αρ. 4/2019 συμφωνητικού παράτασης της μίσθωσης.

Η μισθώτρια εταιρεία επικαλούμενη επιδιωκόμενη υπαγωγή της συγκεκριμένης επιχείρησής της σε επενδυτικά προγράμματα, προκειμένου να επεκτείνει και να βελτιώσει τις εγκαταστάσεις της, γεγονός που θα συμβάλλει θετικά στην οικονομική ανάπτυξη της ίδιας αλλά και της περιοχής αυτής του Δήμου, αιτείται την παράταση της μίσθωσης για εξ (6) επιπλέον έτη.

Η προστατευόμενη από το π.δ. 34/1995 σύμβαση εμπορικής μίσθωσης, αποτελεί επώνυμο τύπο σύμβασης, με τον οποίο συμφωνείται η έναντι οικονομικού ανταλλάγματος παραχώρηση της χρήσης ακινήτου για άσκηση δραστηριότητας προστατευόμενης από το π.δ.

Η σύμβαση αυτή, παρουσιάζει τα γενικά γνωρίσματα της μίσθωσης πράγματος του αρθρ. 574 ΑΚ, και χαρακτηρίζεται ως σύμβαση ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρής και διαρκής. Στο π.δ. 34/1995 δεν υπάρχει ρύθμιση σχετικά με τον τρόπο σύναψης της μισθωτικής σύμβασης, επομένως όλα τα ζητήματα που ανακύπτουν στο χρονικό διάστημα μέχρι την κατάρτιση της σύμβασης ρυθμίζονται από τον ΑΚ ή τυχόν ισχύοντες άλλους νόμους.

Η εφαρμογή του π.δ. 34/1995 ξεκινά από τη νόμιμη κατάρτιση της μίσθωσης (που αποτελεί προϋπόθεση της προστασίας) και εφεξής. Για την κατάρτιση, λοιπόν, της σύμβασης μίσθωσης απαιτείται η σύμπτωση των βουλήσεων των συμβαλλομένων για τα επιμέρους στοιχεία αυτής, ιδίως για το μίσθιο και για το μίσθωμα, αλλά και για κάθε άλλο όρο αυτής (αρθρ. 185, 189, 192, 193, 194 ΑΚ). Αν δεν επέλθει συμφωνία των συμβαλλομένων σε όλα τα στοιχεία της σύμβασης, αυτή δεν παράγει τα αποτελέσματά της (αρθρ. 195 ΑΚ), ανεξάρτητα αν τα ελλείποντα στοιχεία είναι ουσιώδη ή επουσιώδη, γιατί η διάταξη αυτή δεν κάνει καμιά διάκριση.

Όσον αφορά τον τύπο της εμπορικής μίσθωσης, κατά τον κανόνα του αρθρ. 158 ΑΚ που ισχύει και εδώ, η κατάρτιση της εμπορικής μίσθωσης είναι άτυπη, επομένως μπορεί να καταρτισθεί και προφορικά ή ακόμα και σιωπηρά.

Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση όπου εκμισθωτής είναι το Δημόσιο ή κάποιο ν.π.δ.δ., όπως ο Δήμος Πρέβεζας, όπου βάσει ειδικών διατάξεων επιβάλλεται η τήρηση έγγραφου τύπου για την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης, ο οποίος είναι συστατικός (άρθρο 3 παρ. 2Α εδ ζ' και 6 παρ. 2 του Π.Δ. 270/1981, αρθρο 33 παρ. 1,2,3 εδ. Α και αρθρα 3, 43, 44§1 και 2 ν. 715/1979).ς.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται στα προαναφερθέντα άρθρα ότι η σχετική μισθωτική σύμβαση καταρτίζεται δια συμβολαιογραφικού ή ιδιωτικού εγγράφου, κατά την κρίση του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ συλλογικού οργάνου.

Με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, που καθιερώνει το άρθρο 361 ΑΚ, η σύμβαση της μίσθωσης, με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων (εκμισθωτή και μισθωτή ή του αντιπροσώπου του) μπορεί να παραταθεί για ορισμένο χρονικό διάστημα. Υπάρχει παράταση του χρόνου της μίσθωσης, όταν οι συμβαλλόμενοι συμφωνήσουν (άρθρο άρθρο 13 παρ.1-2 Ν.4242/2014,ΦΕΚ Α 50/28.2.2014, 15, 44 Π.Δ 34/1995 και 361 ΑΚ) την τροποποίηση (αλλοίωση) της σύμβασης σε σχέση προς το χρονικό σημείο της λήξης της, ώστε αυτή να μετατοπίζεται χρονικά στο μέλλον. Προϋπόθεση δε της παράτασης αυτής είναι, ότι η συμφωνία αυτή πρέπει να καταρτίζεται πριν από τη λήξη της διάρκειας της (βλ. ΑΠ 34/2002 ΕΛΔ 2002.755, ΕφΑΘ 3698/2000 ΕΛΔ 2001.485, Χ. Παπαδάκη, Αγωγές Απόδοσης Μισθίου, έκδ. 1990, Νο 2043-2045, ίδιου, Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων, έκδ. 2000, Νο 200 επ. και την παρατιθέμενη ειδική βιβλιογραφία και νομολογία).

Η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και Κοινοτήτων σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις αποβλέπει, όπως έχει κριθεί, στην επίτευξη του καλύτερου δυνατού οικονομικού αποτελέσματος και στην εξυπηρέτηση ταμειωτικών σκοπών των Ο.Τ.Α., οι δε συναπτόμενες συμβάσεις είναι συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου. Επομένως, οι διαφορές που γεννώνται από τις συμβάσεις αυτές ή από πράξεις που προηγούνται της συνάψεως τους μεταξύ των προσώπων που πρόκειται να μετάσχουν στον συμβατικό δεσμό, ως συμβαλλόμενοι, είναι ιδιωτικές και εκδικάζονται από τα πολιτικά δικαστήρια (βλ. ΣΤΕ 832/2007, 2660/2005, 3525/2000).

Παράταση της μίσθωσης μπορεί να γίνει οποτεδήποτε πριν από τη λήξη του χρόνου της. Παράταση μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης δεν επιτρέπεται (ΑΠ 34/2002, ΕΛΛΔνη 43.755, ΟΛΣτε 1910/2001, ΔιΔικ 15.383, ΕΑ 3698/2000, ΕΛΛΔνη 42.485).

Η εν λόγω υφιστάμενη μέχρι σήμερα σύμβαση εμπορικής μίσθωσης, μεταξύ Δήμου και αιτούντος, είναι ενεργή.

Από το Δ.Σ. του Δήμου πρέπει να εξεταστούν 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, έχω τη γνώμη ότι η υφιστάμενη μίσθωση μεταξύ Δήμου Πρέβεζας και της εν λόγω εταιρείας για το ως άνω μίσθιο δύναται νομίμως να παραταθεί για το αιτούμενο από το μισθωτή χρονικό διάστημα.

Επί μέρους αιτήματα του μισθωτή για παραχώρηση χρήσης και υπομισθώσεις μπορούν να εξεταστούν όταν προχωρήσει η επένδυση και υπάρξουν συγκεκριμένες αιτήσεις για συγκεκριμένες συμβάσεις και ανάλογες εγγυήσεις.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω καθώς και τις διατάξεις των σχετικών Νόμων που αναφέρθηκαν μπορεί να ικανοποιηθεί το αίτημα της Εταιρείας "ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε." για χρονικό διάστημα έξι (6 έτη) παράταση της μίσθωσης, ήτοι μέχρι 07-02-2035.

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

Την παράταση της μισθωτικής σχέσης μεταξύ της Εταιρείας "ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε." και του Δήμου Πρέβεζας για έξι (6) έτη ακόμη, ήτοι μέχρι 07-02-2035, προκειμένου να ενταχθεί η επιχείρηση "CAMPING" σε επενδυτικά προγράμματα.

Οι όροι της μίσθωσης θα είναι αυτοί που αναφέρονται στα υπ. αριθ. 33/07-02-2013 και 4/12-02-2019 συμφωνητικά μίσθωσης.

Να εξουσιοδοτηθεί ο Δήμαρχος για την υπογραφή της σύμβασης>>.

Ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο και στους δημοτικούς συμβούλους να τοποθετηθούν επί του θέματος, όπως αναλυτικά προκύπτει από τα 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 ,
- την υπ' αριθ. **29/2019** (ΑΔΑ:6Ε0ΩΩΞΧ-ΗΧΨ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πρέβεζας,
- την από **28-03-2019** γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου κου Βουκελάτου Αλέξανδρου,
- τα υπ' αριθ. **33/2013** & **4/2019** συμφωνητικά μίσθωσης,
- την υπ' αριθ. **4993/8-03-2019** αίτηση της εταιρεία "ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε.",
- το Π.Δ. 34/1995
- τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 2β που προστέθηκε με το άρθρο 45 Ν.4257/2014,
- 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 παρ.8, 68, 69, 79, 81, 82, 83, 84 και 94 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010),
- τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- 1. Εγκρίνει την παράταση** της μίσθωσης, δημοτικού ακινήτου «ΚΑΜΠΙΝΚΓ» στη θέση «ΤΣΟΥΚΕΣ» έκτασης 19.036,20 τ.μ., με τα υπάρχοντα παλαιά κτίσματα, το οποίο αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.480 τεμαχίου, συνολ. έκτασης 101,685 στρεμμάτων, Τοπικής Κοινότητας Καναλιού, Δημοτικής Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας, στην εταιρεία "ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε." και για **έξι (6) έτη** ακόμη, ήτοι μέχρι **07-02-2035**, προκειμένου να ενταχθεί η επιχείρηση "CAMPING" σε επενδυτικά προγράμματα.

- 2. Κατά τα λοιπά** θα ισχύουν οι όροι της μίσθωσης που έχουν υπογραφεί με τα υπ' αριθ. **33/07-02-2013** & **4/12-2-2019** συμφωνητικά μίσθωσης μεταξύ της εταιρεία "ΖΙΩΡΗΣ Α.Ε." και του Δήμου Πρέβεζας.
- 3. Εξουσιοδοτεί τον** δήμαρχο Πρέβεζας κ. Χρήστο Μπαϊλή ,για την υπογραφή της παράτασης της ανωτέρω μίσθωσης.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΚΟΣΜΑΣ ΚΟΡΩΝΑΙΟΣ