

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από τα πρακτικά της με αριθμ. **1/31-01-23**
 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Νάουσας

Αριθμός απόφασης 6/2023

Περίληψη:

Παράταση ή μη για εννέα (9) έτη της διάρκειας, της σύμβασης εκμίσθωσης του Δημοτικού καταστήματος «ΚΙΟΣΚΙ» στο Δημοτικό πάρκο Νάουσας.

Στη Νάουσα και στο Δημοτικό κατάστημα, σήμερα 31η του μηνός Ιανουαρίου 2023, ημέρα Τρίτη και ώρα 18:30, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Νάουσας, με τηλεδιάσκεψη, ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. 2193/27-01-2023 πρόσκληση του Προέδρου, που γνωστοποιήθηκε σε όλα τα μέλη του Συμβουλίου και στον Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), όπως αυτές αντικαταστάθηκαν από τις διατάξεις του άρθρου 74 Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ Α' 133) και τροποποιήθηκαν από τις διατάξεις των άρθρων 177 και 184 του Ν. 4635/2019, την με αριθ. 380/2022 Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών και την με αριθ. Δ1α/Γ.Π.οικ.75297/30-12-2022 (ΦΕΚ 7005/31.12.2022, τεύχος Β') ΚΥΑ του Υπουργείου Εσωτερικών και τις διατάξεις των άρθρων 41, 74, 78, του Ν. 4954/09-07-2022(ΦΕΚ Α' 136).

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο 33 μελών βρέθηκαν παρόντα (με τηλεδιάσκεψη) 20 μέλη και ονομαστικά:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ**Δημοτικοί Σύμβουλοι**

1. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Πρόεδρος
2. ΑΔΑΜΙΔΗΣ ΠΑΥΛΟΣ
3. ΜΠΑΛΤΑΤΖΙΔΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ
4. ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
5. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΙΔΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
6. ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
7. ΑΡΑΜΠΑΤΖΗ ΣΤΕΡΓΙΑΝΗ
8. ΤΑΣΙΩΝΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
9. ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
10. ΘΑΝΑΣΟΥΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
11. ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗΣ Α. ΝΙΚΟΛΑΟΣ
12. ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗΣ Δ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ
13. ΒΑΛΣΑΜΙΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
14. ΖΑΧΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
15. ΤΣΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
16. ΛΑΚΗΝΑΝΟΣ ΑΓΓΕΛΑΚΗΣ
17. ΧΑΤΖΗΪΩΑΝΝΙΔΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
18. ΠΑΥΛΙΔΗΣ ΙΟΡΔΑΝΗΣ
19. ΠΑΡΘΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
20. ΤΣΕΛΙΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ**Δημοτικοί Σύμβουλοι**

1. ΛΟΓΔΑΝΙΔΗΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ
2. ΜΑΛΑΚΗ –ΔΕΛΗΤΖΑΚΗ ΑΘΗΝΑ
3. ΦΟΥΝΤΟΥΛΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
4. ΜΥΛΩΝΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
5. ΣΑΜΑΡΑΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ
6. ΤΟΣΙΟΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ

Οι οποίοι δεν προσήλθαν
 αν και νόμιμα κλήθηκαν

ΠΡΟΣΗΛΘΑΝ ΚΑΙ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΣΤΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ

1. ΤΖΟΥΒΑΡΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ– προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.
2. ΔΑΓΓΑΣ ΣΤΕΛΙΟΣ - προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.
3. ΔΟΛΔΟΥΡΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ - προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.
4. ΛΑΖΑΡΙΔΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ - προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.
5. ΙΩΣΗΦΙΔΟΥ ΠΑΝΑΪΛΑ - προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.
6. ΔΟΥΜΟΥ ΠΑΣΧΑΛΙΝΑ - προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.
7. ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΟΥ ANNA - προσήλθε κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: Πρόεδροι Κοινοτήτων

1	ΧΑΤΖΗΣΤΥΛΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Νάουσας
2	ΣΤΑΜΠΟΛΙΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Ζερβοχωρίου
3	ΠΟΥΛΤΙΔΗΣ ΡΑΦΑΗΛ	Ροδοχωρίου
4	ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Χαρίεσσας

ΑΠΟΝΤΕΣ: Πρόεδροι Κοινοτήτων

1	ΝΗΣΙΩΤΗ ΠΕΤΡΟΥΛΑ	Αγγελοχωρίου
2	ΠΑΣΧΟΥΛΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	Αρκοχωρίου
3	ΘΕΟΔΟΣΙΑΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Γιαννακοχωρίου
4	ΟΡΔΟΥΛΙΔΗΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ	Επισκοπής
5	ΧΑΒΙΑΡΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	Κοπανού
6	ΔΗΜΗΤΡΟΥΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Λευκαδίων
7	ΒΙΛΤΣΑ ΣΩΤΗΡΙΑ	Μαρίνας
8	ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Μονοσπίτων
9	ΠΡΟΪΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Πολυπλατάνου
10	ΣΑΡΑΚΑΤΣΙΑΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Στενήμαχου

Ο Δήμαρχος, κ. Νικόλαος Καρανικόλας προσκλήθηκε και παρίστατο στην με τηλεδιάσκεψη συνεδρίαση. Στην με τηλεδιάσκεψη συνεδρίαση παρευρίσκονταν η κα Σταμπουλού Μαρία, υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών και η κα Κοκκίνου Μαρία, υπάλληλος του Γραφείου Δημοτικού Συμβουλίου.

Ο κ. Παυλίδης και η κα Βασιλειάδου αποχώρησαν μετά την ψήφιση του 15^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και δεν προσήλθαν εκ νέου έως το πέρας της συνεδρίασης.

Ο κ. Κουτσογιάννης Δ. Νικόλαος αποχώρησε μετά την ψήφιση του 16^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και δεν προσήλθε εκ νέου έως το πέρας της συνεδρίασης.

Ο κ. Ζάχος αποχώρησε μετά την ψήφιση του 23^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και δεν προσήλθε εκ νέου έως το πέρας της συνεδρίασης.

Ο κ. Βαλσαμίδης αποχώρησε μετά την ψήφιση του 24^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και δεν προσήλθε εκ νέου έως το πέρας της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος, εισηγούμενος το 6^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης το λόγο έδωσε στην Αντιδήμαρχο Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών, Ανάπτυξης Τοπικής Οικονομίας και ΚΕΠ, κα Μπαλτατζίδου, η οποία έθεσε υπ' όψιν του σώματος την υπ' αριθ. πρωτ. 2017/26-01-2023 εισήγησή της, που είχε ως εξής:

«Θέμα: Παράταση ή μη για εννέα (9) έτη της διάρκειας, της σύμβασης εκμίσθωσης του Δημοτικού καταστήματος « ΚΙΟΣΚΙ» στο Δημοτικό πάρκο Νάουσας.

Δυνάμει του από 9-8-2019 μισθωτηρίου και της με αριθμό 26037508/13-8-2019 δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας η εταιρεία "Μαυρίδης Φ. – Βαράγκας Θ. Ο.Ε. μίσθωσε από το δήμο Ηρωικής Πόλεως Νάουσας ένα ακίνητο και συγκεκριμένα το δημοτικό κατάστημα με την επωνυμία "Κιόσκι" που βρίσκεται εντός του δημοτικού πάρκου Νάουσας, συνολικής έκτασης 2.563,00 τ.μ., εντός της οποίας βρίσκεται διώροφο κτίριο με υπόγειο, συνολικού εμβαδού 652,28 τ.μ. Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνήθηκε από τις 9-8-2019 μέχρι και τις 8-8-2034.

Έχοντας υπόψη

1. Το από 01/11/2022 και αρ. πρωτ. 18125 αίτημα Της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία "Πολυχώρος Εστίασης και Ψυχαγωγίας ΚΙΟΣΚΙ Ο.Ε." (προηγούμενη επωνυμία "Μαυρίδης Φ. - Βαράγκας Θ. Ο.Ε."), Α.Φ.Μ. 801109435 της Δ.Ο.Υ. Βέροιας, που εδρεύει στη Νάουσα Ημαθίας και εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή της Φώτιο Μαυρίδη και το οποίο αναφέρει :

Δυνάμει του από 9-8-2019 μισθωτηρίου και της με αριθμό 26037508/13-8-2019 δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας η εταιρεία μας μίσθωσε από το δήμο Ηρωικής Πόλεως Νάουσας ένα ακίνητο και συγκεκριμένα το δημοτικό κατάστημα με την επωνυμία "Κιόσκι" που βρίσκεται εντός του δημοτικού πάρκου Νάουσας, συνολικής έκτασης 2.563,00 τ.μ., εντός της οποίας βρίσκεται διώροφο κτίριο με υπόγειο, συνολικού εμβαδού 652,28 τ.μ. Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνήθηκε από τις 9-8-2019 μέχρι και τις 8-8-2034.

Όπως σας είναι γνωστό, το ως άνω κτίριο έχρηζε πολλαπλών επεμβάσεων όχι μόνο για λόγους αισθητικής αλλά και στατικής επάρκειας, καθώς παρουσιάστηκαν κατά την ανακαίνισή του πληθώρα αρχιτεκτονικών προβλημάτων και παρανομιών, οι οποίες απαιτούσαν τις δικές μας ενέργειες, ενέργειες ιδιαίτερα χρονοβόρες και κοστοβόρες. Επιπλέον, η εταιρεία μας πραγματοποίησε παρεμβάσεις ουσίας στο κτίριο με σκοπό την στατική του επάρκεια, την θερμική του προστασία και μόνωση και την ενίσχυση του σκελετού του κτιρίου. Εν τέλει και μετά από απρόσμενη και υπερβάλλουσα δαπάνη χρόνου και χρήματος η εταιρεία μας κατόρθωσε να παραδώσει στην πόλη της Νάουσας έναν ψυχαγωγικό χώρο αντάξιο της αίγλης και του ονόματος "Κιόσκι", ένα κατάστημα το οποίο χαίρει εκτίμησης και θαυμασμού από το σύνολο των Ναουσαίων αλλά και των επισκεπτών της πόλης μας. Παρά το απρόσμενα υψηλό - σαφώς υψηλότερο του ευλόγως αναμενομένου - κόστος ανακατασκευής και ανακαίνισης του μισθίου η εταιρεία μας υπήρξε μέχρι και σήμερα συνεπέστατη στην καταβολή των μισθωμάτων, φροντίζει δε για την καλύτερη δυνατή συντήρηση και αναβάθμιση τόσο του κτιρίου όσο και του περιβάλλοντος χώρου. Κατόπιν των ανωτέρω εκτιμώ ότι ο δήμος Νάουσας θα πρέπει να αισθάνεται ιδιαίτερα ευτυχής με τη συνεργασία του μαζί μας και με τη μέχρι σήμερα υλοποίηση και λειτουργία της μεταξύ μας μισθωτικής σχέσης.

Ωστόσο, το απρόσμενα μεγάλο χρονικό διάστημα που απαιτήθηκε για την ολοκλήρωση της ανακατασκευής, ανακαίνισης και διαμόρφωσης του κτιρίου, αλλά και το απρόβλεπτα υψηλότατο κόστος (σχεδόν 100% επί του αρχικού προϋπολογισμού) εκτροχίασαν κάθε οικονομικό προγραμματισμό για την εταιρεία μας. Σε όλα αυτά συνετέλεσε και η πρωτοφανής πανδημία του Covid-19 με αποτέλεσμα αφενός να δυσχεράνει ακόμη περισσότερο η ολοκλήρωση των εργασιών και αφετέρου να μην δύναται λόγω των μέτρων για την αναχαίτιση της πανδημίας να λειτουργήσει το κατάστημά μας στο σύνολό του για πρώτη φορά το καλοκαίρι του 2022. Η απρόσμενη αυτή συνθήκη εκτίναξε τον προϋπολογισμό ολοκλήρωσης των εργασιών εκμηδενίζοντας ταυτόχρονα τα κέρδη της εταιρείας μας.

Επιπρόσθετα, η εταιρεία μας σκοπεύει να προβεί άμεσα σε νέες παρεμβάσεις ουσίας προκειμένου να ολοκληρωθεί ο αρχικός σχεδιασμός διαμόρφωσης και λειτουργίας του καταστήματος, ιδίως με την επαναλειτουργία του πρώτου ορόφου του καταστήματος, ένα σχέδιο που θα προσδώσει ακόμη μεγαλύτερη αίγλη και αξία στο όλο ακίνητο. Όπως γνωρίζετε πολύ καλά, όλες αυτές οι επεμβάσεις στο κτίριο, οι οποίες

στο σύνολό τους έχουν γίνει με πλήρη συμμόρφωση στην πολεοδομική νομοθεσία, με καλαισθησία και με άριστα υλικά, παραμένουν υπέρ του κτιρίου και συνεπώς αυτό αποκτά υπεραξία.

Ωστόσο, όλες οι ήδη πραγματοποιηθείσες υπό τις προπεριγραφείσες συνθήκες παρεμβάσεις και εργασίες στο κτίριο αλλά και όλες όσες πρόκειται να υλοποιηθούν στο άμεσο μέλλον απαιτούσαν υψηλότερες δαπάνες. Ο επιχειρηματικός σχεδιασμός και προγραμματισμός της εταιρείας μας έχει ήδη ανατραπεί από τη μεγάλη και ανυπαίτια καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του έργου και την πανδημία του Covid-19, ενώ οι επιπλέον δαπάνες για την ανακατασκευή του πρώτου ορόφου απαιτούν την εκροή ακόμα περισσότερων κεφαλαίων. Προκειμένου η εταιρεία μας να είναι σε θέση να εκπονήσει και να υλοποιήσει τον σχεδιασμό της για την ολοκλήρωση της ανακατασκευής του κτιρίου αλλά και να ισοσκελίσει το μεγάλο χρονικό διάστημα που τέθηκε εκτός λειτουργίας ή υπολειτουργούσε αρχικά κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών και στη συνέχεια λόγω της πανδημίας του Covid-19 είναι απαραίτητη η χρονική επέκταση της ήδη υφιστάμενης μίσθωσης μέχρι και τις 8-8-2043, ήτοι για εννέα (9) ακόμα έτη. Το χρονικό αυτό διάστημα είναι απολύτως αναγκαίο προκειμένου η επιχείρησή μας να παραμείνει βιώσιμη αλλά κυρίως για να μάς δοθεί το χρονικό περιθώριο να αποσβεσθεί ικανοποιητικά τόσο η υφιστάμενη όσο και η μελλοντική μας επένδυση. Από την επέκταση του χρόνου της μίσθωσης ο δήμος Νάουσας θα είναι άμεσα ωφελούμενος, καθώς θα διατηρήσει ως μισθώτρια μία εταιρεία, η οποία είναι αποδεδειγμένα αξιόπιστη και αξιόχρηη, ενώ η ολοκλήρωση της επένδυσης θα παραδώσει εν τέλει στο δήμο μας ένα κτίριο πραγματικό κόσμημα, το οποίο όχι απλά θα έχει πολλαπλασιάσει την αξία του σε σχέση με αυτό που παραλάβαμε, αλλά και θα αποτελεί ένα υπόδειγμα αξιοποίησης δημοτικής περιουσίας από ιδιώτη.

Το κατά τα φαινόμενα πρόωρο αίτημά μας για επέκταση του χρόνου μίσθωσης δικαιολογείται λόγω της προφανούς αναγκαιότητας για την εταιρεία μας να ολοκληρώσει το επιχειρηματικό της πλάνο σχετικά με την εύλογη δυνατότητα απόσβεσης και των νέων επενδύσεων της στο μίσθιο, όπως κυρίαρχα η ανακαίνιση και διαμόρφωση του πρώτου ορόφου. Η εταιρεία μας θα πρέπει να έχει τα χρονικά περιθώρια ώστε να εξασφαλίσει ότι θα μπορεί να αποσβέσει την επένδυσή της.

Όπως έχει κριθεί με τη με αριθμό 7/2021 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. είναι δυνατή και νόμιμη παράταση της χρονικής διάρκειας μίας μίσθωσης σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (άρθρο 361 του Α.Κ.) που διέπει τις εμπορικές συμβάσεις, εφόσον αυτή προβλέπεται από συμβατικό όρο. Στην προκειμένη περίπτωση πράγματι προβλέπεται στη μεταξύ μας σύμβαση ότι η χρονική διάρκεια της εκμίσθωσης μπορεί να παραταθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου Νάουσας. Με την ίδια γνωμοδότηση κρίθηκε ότι η λήψη απόφασης για την παράταση της εκμίσθωσης από το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να λάβει χώρα και πολύ πριν τον αρχικά προκαθορισμένο χρόνο λήξης της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή το καταβλητέο κατά το χρονικό διάστημα της παράτασης μίσθωμα θα υπολογιστεί με μελέτη (άρθρο 13 παρ. 15 του Ν. 4013/2011, όπως ισχύει σήμερα) για την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και τον καθορισμό του μισθώματος από πιστοποιημένο εκτιμητή, η οποία θα διενεργηθεί κατά τον χρόνο της λήξης της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω αιτούμεθα όπως θέσετε την παρούσα αίτησή μας στο δημοτικό συμβούλιο Νάουσας προκειμένου αυτό να λάβει απόφαση περί επέκτασης της χρονικής διάρκειας της μεταξύ μας υφιστάμενης μίσθωσης μέχρι τις 8-8-2043.

2. Το ιδιωτικού συμφωνητικού της 9-08-2019 με αρ. πρωτ. 13524 και συγκεκριμένα το άρθρο 1 το οποίο αναφέρει :

Διάρκεια εκμίσθωσης - υποχρέωση αναπροσαρμογή μισθώματος

Η διάρκεια της εκμίσθωσης θα είναι δεκαπέντε (15) έτη και θα αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, με δυνατότητα παράτασης, μετά από συμφωνία των δύο μερών. Η παράταση της διάρκειας της σύμβασης αποφασίζεται μόνο από το Δημοτικό Συμβούλιο, κατόπιν σχετικής αιτήσεως του μισθωτή.

Από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης αρχίζει και η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος.

Το ποσό του μισθώματος που θα προσφέρει ο τελευταίος πλειοδότης θα προσαυξάνεται μετά τη λήξη του 3^{ου} μισθωτικού χρόνου ανά τρία (3) έτη σε ποσοστό ίσο με το 3% του ενοικίου του έτους αναφοράς. Η αναπροσαρμογή αυτή θα ισχύει μέχρι και τη λήξη της μίσθωσης καθώς και για κάθε χρόνο παράτασης αυτής.

3. Το ότι δεν υπάρχουν οφειλές του μισθωτή προς τον Δήμο Νάουσας έως σήμερα από τη μισθωτική σχέση.

4. Το Έντυπο της ΑΑΔΕ: ΕΝΦΙΑ 2022, –Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου – Ν. 4223/2013, που αφορά το Δήμο Η.Π. Νάουσας, από το οποίο προσδιορίζεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου στα **343.676,76 €**.

5. Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.19, του νόμου 2741/1999 όπως ισχύει σήμερα, και με την με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 17 του άρθρου 41 του ν. **2648/1998**, μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, που υπάγονται στο π.δ. **34/1995** και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παράγραφοι 10 και 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α (Δημοτικού Συμβουλίου), ή της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή.

"Το ετήσιο μίσθωμα στις παραπάνω παρατάσεις δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, εκτός από τους παραμεθόριους νησιωτικούς νομούς που έχουν υπαχθεί στην περιοχή Ε΄ του Ν. 289/ 1976, όπου το παραπάνω ποσοστό ορίζεται σε 6%."

Σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο.

Κατόπιν των παραπάνω, εισηγούμαι να γίνει δεκτή η 18125 αίτηση της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία "Πολυχώρος Εστίασης και Ψυχαγωγίας ΚΙΟΣΚΙ Ο.Ε." (προηγούμενη επωνυμία "Μαυρίδης Φ. - Βαράγκας Θ. Ο.Ε."), Α.Φ.Μ. 801109435 της Δ.Ο.Υ. Βέροιας, που εδρεύει στη Νάουσα Ημαθίας και εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή της Φώτιο Μαυρίδη, για παράταση μίσθωσης για 09 επιπλέον χρόνια, ήτοι μέχρι την 08/08/2043, με μηνιαίο μίσθωμα από την έναρξη της παράτασης που θα ανέρχεται στο 10 % επί της αντικειμενικής ή αγοραίας αξίας του ακινήτου, ήτοι με μηνιαίο μίσθωμα **2.863,97 €**, συντασσομένου συγχρόνως και συμβολαιογραφικού εγγράφου το οποίο θα μεταγραφεί αρμοδίως, καθώς και με τους λοιπούς όρους της αρχικής μίσθωσης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του όλα τα παραπάνω καλείται να αποφασίσει :

Την Παράταση ή μη για εννέα (9) έτη την διάρκεια της σύμβασης εκμίσθωσης του Δημοτικού καταστήματος « ΚΙΟΣΚΙ» στο Δημοτικό πάρκο Νάουσας με αριθμό πρωτ. συμφωνητικού 13524 της 09/08/2019, με μηνιαίο μίσθωμα **2.863,97 €**, προσαυξανόμενο μετά τη λήξη του 3^{ου} μισθωτικού χρόνου της παράτασης μίσθωσης ανά τρία (3) έτη σε ποσοστό ίσο με το 3% του ενοικίου, συντασσομένου συγχρόνως και συμβολαιογραφικού εγγράφου το οποίο θα μεταγραφεί αρμοδίως, **καθώς και με τους λοιπούς όρους της αρχικής μίσθωσης**, και έως 08-08-2043 προκειμένου να ολοκληρώσει ο μισθωτής το επενδυτικό του πλάνο».

Στη συνέχεια η Αντιδήμαρχος κάλεσε το σώμα να εγκρίνει την παράταση για εννέα (9) έτη τη διάρκεια της σύμβασης εκμίσθωσης του Δημοτικού καταστήματος «ΚΙΟΣΚΙ» στο Δημοτικό πάρκο Νάουσας, σύμφωνα με την ανωτέρω εισήγηση.

Ακολούθως ο Πρόεδρος έθεσε την πρόταση της Αντιδημάρχου στο σώμα προς ψήφιση.

Κατά την ψηφοφορία

ΝΑΙ ψήφισαν είκοσι τρεις (23) δημοτικοί σύμβουλοι, οι κ.κ. Βασιλείου, Αδαμίδης, Μπαλατατζίδου, Τριανταφύλλου, Τζουβάρας, Καραγιαννίδης, Βασιλειάδης, Αραμπατζή, Τασιώνας, Γιαννούλης, Θανασούλης, Κουτσογιάννης Αντ. Νικόλαος, Δάγγας, Κουτσογιάννης Δημ. Νικόλαος, Δολδούρης, Λαζαρίδου, Βαλσαμίδης, Ζάχος, Βασιλειάδου, Ιωσηφίδου, Δούμου, Παρθενόπουλος και Τσέλιος.

ΟΧΙ ψήφισαν τέσσερις (4) δημοτικοί σύμβουλοι, οι κ.κ. Τσίτσης, Λακηνάνος, Παυλίδης και Χατζηϊωαννίδης.

Ο κ. Κουτσογιάννης ως επικεφαλής της Παράταξης του ΚΟΙΝΟΥ ΤΟΠΟΥ στην αρχική του τοποθέτησή ανέφερε τα εξής: *Ναι κύριε Πρόεδρε ευχαριστώ πολύ. Λοιπόν θα είμαι πάρα πολύ σύντομος. Πρώτα από όλα θα εκφράσω την χαρά μου για το γεγονός ότι αυτός ο χώρος, τον οποίο η δική μας διοίκηση μίσθωσε και η δική σας διοίκηση έκανε κάθε δυνατή προσπάθεια για να τον κλείσει, σήμερα είναι ένα κόσμημα και ένα στολίδι για τη Νάουσα χάρις και στην τεράστια προσπάθεια που κατέβαλε ο επενδυτής και χαίρομαι πάρα πολύ που συνεχίζει να επιθυμεί να επενδύσει και να αναπτύξει ακόμα περισσότερο την επιχειρηματική του δραστηριότητα στο συγκεκριμένο ακίνητο και πραγματικά μακάρι να μπορούσαμε να δώσουμε επιπλέον χρόνια για αυτό το ακίνητο σε έναν άνθρωπο, ο οποίος, σε μια επιχείρηση, η οποία πραγματικά κοσμεί αυτή τη στιγμή με την παρουσία της, την πόλη μας και έχει δημιουργήσει έναν χώρο, το οποίο αποτελεί σημείο αναφοράς για τον τόπο μας(ακούγεται φασαρία). Και πραγματικά πιστεύω ότι θα συνεχίσει αυτός ο χώρος να αποτελεί ένα στολίδι για την Νάουσα, ένα σημείο αναφοράς και προσέλκυσης επισκεπτών σε μια περίοδο κατά την οποία ουσιαστικά το μόνο το οποίο λειτουργεί είναι η ιδιωτική πρωτοβουλία, με μεγάλο απόντα το Δήμο. Κατά συνέπεια θα ψηφίσουμε θετικά για την παράταση της μίσθωσης κατά εννιά χρόνια με την ελπίδα και την ευχή να συνεχίσει αυτή η επιχείρηση να αναπτύσσεται και να δίνει και θέσεις εργασίας και να συνεισφέρει στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη του τόπου.*

Ο κ. Λακηνάνος ως εκπρόσωπος της «ΛΑΣ» μεταξύ άλλων στην τοποθέτησή του ανέφερε τα εξής: *«Καταρχήν πρόεδρε, και διορθώστε με αν κάνω λάθος, η εννεαετής παράταση δεν προβλέπεται από το συμφωνητικό της μίσθωσης, συνεπώς ούτε προβλέπονταν στην διαγωνιστική διαδικασία. Και η μίσθωση ουσιαστικά μετατρέπεται σε παραχώρηση για 25 έτη δηλ για ¼ του αιώνα και μάλιστα για τα τελευταία 9 χρόνια με 1% προσαύξηση γιατί λέτε μέσα στην τριετία είναι 3%. Όταν ο πληθωρισμός σήμερα είναι από 20% έως 40%, ανάλογα με τα είδη. Η παράταση βέβαια αυτή βασίζεται μόνο σε μια γνωμοδότηση, την 7/21 του νομικού συμβουλίου του κράτους, ούτε καν προβλέπεται σε κάποιο νόμο. Συνεπώς αν δεν απατώμαι καταστρατηγεί ακόμα και το νομοθετικό πλαίσιο βάσει του οποίου συντάχθηκε και διεξήχθη η διαγωνιστική διαδικασία, έτσι ώστε να διασφαλιστεί κάποια διαφάνεια και εν πάση περιπτώσει ισονομία για κάποιους άλλους ενδεχομένως θα ήθελαν να συμμετέχουν στον διαγωνισμό. Αφού, τουλάχιστον όπως καταλαβαίνω εγώ, ο όρος της παράτασης για άλλα εννιά χρόνια δεν υπήρχε μέσα στη διαγωνιστική διαδικασία. Άρα ο διαγωνισμός εκ των υστέρων φαίνεται ότι είναι ελλιπής διότι με τα νέα δεδομένα θα ήταν άγνωστος ο αριθμός των ενδεχόμενων ενδιαφερομένων. Εμείς κύριε Πρόεδρε ούτως ή άλλως ήμασταν αντίθετοι στη μίσθωση, είχαμε αντιπροτείνει η χρήση και η εκμετάλλευση να γίνει από το Δήμο στη βάση των λαϊκών αναγκών. Τα αναφέρουμε αυτά, ουσιαστικά όμως καταψηφίζουμε σε οποιαδήποτε περίπτωση.*

Η κα Ιωσηφίδου, επικεφαλής της παράταξης «ΔΥΝΑΜΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ» ανέφερε τα εξής: *Και εγώ διάβασα ότι στηρίζεται σε κάποιο νόμο τουλάχιστον τον διάβασα και επειδή όλοι λέτε ότικαι εγώ βλέπω ότι πηγαίνει καλά το μαγαζί και μακάρι, θέλουμε να βοηθήσουμε και εμείς και θα το στηρίζουμε, θα ψηφίσουμε σύμφωνα με την εισήγηση.*

Ο κ. Τσέλιος μεταξύ άλλων, στην τοποθέτησή του για το συγκεκριμένο θέμα ανέφερε:..... *Λοιπόν, σε ό,τι αφορά τώρα το συγκεκριμένο έργο και εγώ πραγματικά βλέπω εκεί ότι έχει γίνει μια μεγάλη επένδυση, πραγματικά είναι μια όμορφη κατάσταση και νομίζω ότι πρέπει να βοηθήσουμε άρα και εγώ θα ψηφίσω υπέρ της εισήγησης.*

Ο Δήμαρχος στην τοποθέτησή του ανέφερε τα εξής: *Εγώ δεν θα διεκδικήσω να είμαι αποπλιστικός απλά θα ήθελα να ξεκαθαρίσω μερικά πράγματα Πρόεδρε. Κοιτάζτε, η δική μας η πολιτική τοποθέτηση είναι η εξής: Διαφωνούμε με τη «ΛΑΣ» όπου βλέπει παντού δημοτικές επιχειρήσεις. Αυτό είναι μακριά από οποιοδήποτε νομικό πλαίσιο που μπορεί να υπάρξει σήμερα, είναι μακριά από τη δική μας τη λογική. Όταν έρχονται λοιπόν τέτοιου είδους προτάσεις σε σχέση με την επέκταση συμβολαίων, υπάρχει νομικό πλαίσιο που το*

επιτρέπει, και έχει γίνει και άλλη φορά στο παρελθόν, υπάρχει το εξής θέμα. Η δικιά μας η πολιτική τοποθέτηση είναι η εξής: Όταν κάποιος μισθωτής επενδύει χρήματα, αναπτύσσει ακίνητα, δημιουργεί θέσεις εργασίας, δημιουργεί ανάπτυξη, θέλω να γνωρίζω ότι Δήμος θα είναι πάντα δίπλα του. Αν είχαμε ένα άλλο φαινόμενο, θυμηθείτε παλιές εποχές με το «ΚΙΟΣΚΙ» για να θυμηθεί και ο κύριος Κουτσογιάννης τα δικά του έργα, θα ήμασταν απέναντι. Αυτό που κάναμε σαν διοίκηση είναι να προφυλάσσουμε τους εκμισθωτές για να είναι απόλυτα νόμιμοι, αυτό κάναμε. Άρα λοιπόν όταν αναλάβαμε τη διοίκηση του Δήμου το 2019 και είδαμε όχι το μισθωτή στα μάτια, δε μας ενδιαφέρει σαν ψηφοφόρος, μας ενδιαφέρει η βούλησή του, όταν είδαμε ότι όντως έχει ένα σοβαρό επιχειρηματικό σχέδιο, το οποίο μπορεί να αναπτύξει το ΚΙΟΣΚΙ, γιατί εγώ Κιόσκι το λέω πάντα, προφανώς την επόμενη μέρα ήμασταν οι πλέον, ας μου επιτραπεί η λέξη, «αξιόπιστοι» συνεργάτες. Το ίδιο έγινε και σε άλλες περιπτώσεις και θα γίνει και σε άλλες περιπτώσεις. Άρα λοιπόν οφείλω ως πολιτική τοποθέτηση να πω ότι όσοι επενδυτές με αξιόπιστο, νόμιμο και σοβαρό τρόπο επενδύουν στη πόλη να ξέρουν ότι η δημοτική αρχή θα είναι δίπλα τους. Και αν το ΚΙΟΣΚΙ αυτή τη στιγμή πάει καλά και αν ο επενδυτής έχει βάλει χρήματα και αν δημιουργούνται θέσεις εργασίας, το μπράβο δεν είναι ούτε του κυρίου Βασιλείου, ούτε του Καρανικόλα, ούτε του Κουτσογιάννη, είναι του ίδιου του επενδυτή. Εμείς είμαστε συνεργάτες, συνοδοί και υποστηρικτές όσων θέλουν να αναπτύξουν το Δήμο, ευχαριστώ πολύ Πρόεδρε.

Το Δ.Σ ύστερα από διαλογική συζήτηση και έχοντας υπόψη του, το από 9-8-2019 μισθωτήριο και τη με αριθμό 26037508/13-8-2019 δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, το υπ' αρ. πρωτ. 18125/01-11-2022 αίτημα, την 7/2021 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., το άρθρο 1 του υπ'αρ. πρωτ. 13524/9-08-2019 ιδιωτικού συμφωνητικού, το Έντυπο της ΑΑΔΕ: ΕΝΦΙΑ 2022, –Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου – Ν. 4223/2013, την υπ' αριθ. πρωτ. 2017/26-01-2023 εισήγηση της υπηρεσίας με τη σχετική νομοθεσία που μνημονεύεται και τα διαλαμβανόμενα σε αυτήν, την πρόταση της Αντιδημάρχου,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει την παράταση για εννέα (9) έτη της διάρκειας της σύμβασης εκμίσθωσης του Δημοτικού καταστήματος «ΚΙΟΣΚΙ», στο Δημοτικό πάρκο Νάουσας, με αριθμό πρωτ. συμφωνητικού 13524 της 09/08/2019, **με μηνιαίο μίσθωμα 2.863,97 €**, προσαυξανόμενο μετά τη λήξη του 3^{ου} μισθωτικού χρόνου της παράτασης μίσθωσης ανά τρία (3) έτη σε ποσοστό ίσο με το 3% του ενοικίου, συντασσομένου συγχρόνως και συμβολαιογραφικού εγγράφου το οποίο θα μεταγραφεί αρμοδίως, **καθώς και με τους λοιπούς όρους της αρχικής μίσθωσης**, και έως **08-08-2043** προκειμένου να ολοκληρώσει ο μισθωτής το επενδυτικό του πλάνο.

Στην παρούσα απόφαση μειωθήσαν οι κ.κ. Τσίτσης, Λακηνάνος, Παυλίδης και Χατζηϊωαννίδης.

Ακροτελεύτια διάταξη

Από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν θα προκληθεί δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου, έτους 2023.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **6/2023**.

.....
Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
Υπογραφή όπως στην αρχή

ΤΑ ΜΕΛΗ
Υπογραφή όπως στην αρχή
Ακριβές απόσπασμα
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ