

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ ΗΡΩΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΝΑΟΥΣΑΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΟΥΣΑΣ**

**ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΑΡΧΙΑΣ 30,**

**ΝΑΟΥΣΑ 59200 Τηλέφωνο: 2332 3 50329**

**Πληροφορίες. Αντωνιάδης Νικ. 2332350337**

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΘΕΜΑ : 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 σάς 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 υψηλότατες 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 κυριότατα 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 αξιόχρεη, 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 3ου** 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 Δήμου 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**](javascript:open_links('277602,260724')), **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**](javascript:open_links('277602,81382')) 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 3ου μισθωτικού χρόνου της παράτασης μίσθωσηςανά 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.

Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΜΠΑΛΤΑΤΖΙΔΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ

Συνημμένα:1.