



**ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ**  
**Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το υπ αριθμ. 03/17-1-2017 πρακτικό συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Θέρμης

**Αριθμ. Απόφ. 5/2017**

**ΘΕΜΑ :** «Εκμίσθωση τμήματος του υπ'αριθ. 565 τεμαχίου (συνολικού εμβαδού 9.720,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ.»

Στα Βασιλικά και στο Δημοτικό Κατάστημα Βασιλικών σήμερα την 17<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 ημέρα Τρίτη και ώρα 18:00 συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Θέρμης μετά από την υπ' αριθ. 887/13-01-2017 έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου του Δημοτικού Συμβούλου, η οποία επιδόθηκε σε καθένα σύμβουλο και στο Δήμαρχο σύμφωνα με της διατάξεις των άρθρων 93, 95 και 96 του Ν. 3463/2006 (Φ.Ε.Κ. 114/τεύχος Α'/2006) περί «Κυρώσεως του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» και του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α'/2010) περί «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 33 μελών βρέθηκαν παρόντα 25 δηλαδή :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ		ΑΠΟΝΤΕΣ	
	Παπαδόπουλος Θεόδωρος, Δήμαρχος (αποχώρησε πριν από τη συζήτηση του 3 <sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης).		
1	Παπαδάκη Αθηνά (Νανά) (Πρόεδρος Δ.Σ.)	1	Αγοραστούδη Ευγενία
2	Αναγνώστου Πασχάλης	2	Βλαχομήτρος Δημήτριος
3	Αποστόλου Στυλιανός	3	Γκουσιτίλης Θεόδωρος
4	Βογιατζής Δημήτριος	4	Λαγός Νικόλαος προσήλθε πριν τη συζήτηση του 2 <sup>ου</sup> θέματος
5	Γεωργαλή – Λυσίτσα Ζωή	5	Μοσχόπουλος Μοσχόπουλος
6	Γκιζάρης Στέργιος	6	Τριανταφυλλίδου Ιωάννα
7	Ζελιλίδης Δαμιανός	7	Χρυσοστομίδου – Σαμαρά Όλγα προσήλθε πριν τη συζήτηση του 2 <sup>ου</sup> θέματος
8	Ιωσηφίδης Ιωάννης	8	Σαραφιανός Χρήστος προσήλθε πριν τη συζήτηση του 2 <sup>ου</sup> θέματος
9	Καραουλάνης Δημήτριος		
10	Καρκατζίνος Νικόλαος		
11	Καρκατζούνης Θεοφάνης (Φάνης)		
12	Κεφαλάς Ανέστης		
13	Κουγιουμτζίδης Σταύρος		
14	Κοντοπίδης Γεώργιος		
15	Μίχου – Κουγιάμη Σουλτάνα (Άννα)		
16	Μουστάκας Βασίλειος		
17	Μπίκος Κωνσταντίνος		
18	Πονερίδης Παναγιώτης		

19	Πράτανος Απόστολος		
20	Σαμαράς Σωκράτης		
21	Σφονδύλας Δημήτριος		
22	Λιάντας Δημήτριος		
23	Τιτέλης Κωνσταντίνος		
24	Τσολάκης Απόστολος		
25	Χρυσοχόου Παύλος		

κηρύχθηκε από τον Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε και η Περήφανου Άννα, υπάλληλος του Δήμου Θέρμης, για την τήρηση των πρακτικών του συμβουλίου.

Το 3<sup>ο</sup> , 4<sup>ο</sup> και 5<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης συζητήθηκαν μαζί.

Λόγω αποχώρησης του δημάρχου κ. Θεόδωρου Παπαδόπουλου μετά από τη συζήτηση του 2<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης, τον αναπλήρωσε νομίμως ο Αντιδήμαρχος κ. Τσολάκης Απόστολος λόγω απουσίας του Αντιδημάρχου κ. Γκουστίλη Θεοδώρου σύμφωνα με την υπ' αριθμ.2635/39670/1-10-2014 απόφαση Δημάρχου (ΑΔΑ: Ω9ΕΡΩΡΣ-8ΑΣ).

Για τη συζήτηση του ανωτέρω θέματος κλήθηκε ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Θέρμης κος Σωτήριος Βογιατζής με την αριθ.πρωτ. 897/13-1-2017 πρόσκληση της Προέδρου, ο οποίος και παρέστη.

Η Πρόεδρος εισηγούμενη το 3ο της ημερήσιας διάταξης θέμα έθεσε υπόψη την από 30-11-2016 εισήγηση του τμήματος εσόδων της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών με την οποία προτείνεται η εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 565 τεμαχίου (συνολικού εμβαδού 9.720,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ και με στοιχεία Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η Β, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, εντός του οποίου υπάρχουν οι παρακάτω κατασκευές, για τις οποίες έχει γίνει δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2950440 :

1. Κτίριο Α εμβαδού 66,84τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία
2. Κτίριο Β εμβαδού 46,62τμ ξύλινη κατασκευή με χρήση κατάστημα
3. Κτίριο Γ εμβαδού 100,55τμ ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία

Όπως προκύπτει από την υπ'αρ. 27/612/1997 Διαπιστωτική Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, η Δημοτική Κοινότητα Θέρμης έχει στην κατοχή της το υπ' αριθμ. 565 τεμάχιο της Οριστικής Διανομής έτους 1931 του αγροκτήματος Θέρμης συνολικού εμβαδού 23.000τμ, και μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς στον τόμο 296 και στον αριθμό 407.

Το εν λόγω τεμάχιο με αριθμό ΚΑΕΚ 190432503034/0/0 απαλλοτριώθηκε για τη διάνοξη της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Μουδανιών και το εναπομείναν εμβαδόν του, ανέρχεται, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης σε 9.720,00τμ.

Το υπό εκμίσθωση ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί με την υπ' αριθμ. 66266 απόφαση ΥΠΕΚΑ «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης» (ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/13-12-2013 και συγκεκριμένα σε Ζώνη ΓΒ «Περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών», ως εξής:

1. Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων)
2. Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας-μέριμνας
3. Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις

5. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
6. Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, γραφεία δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης
7. Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
8. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
9. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Εγκαταστάσεις αναψυχής όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
12. Κτίρια τριτοβάθμιας και τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης

με όρους και περιορισμούς δόμησης ανά χρήση που καθορίζονται από το προαναφερόμενο ΦΕΚ.

Επιπλέον, βάσει του άρθρου 33 «Γενικές Διατάξεις» εδ. 17 του ίδιου ΦΕΚ: «Στις περιοχές των ΠΕΠΔ ΑΒ, ΓΑ και ΓΒ επιτρέπεται η εγκατάσταση κτιρίων-γηπέδων στάθμευσης, περιλαμβανομένων και των αμαξοστασίων των αστικών και υπεραστικών μέσων μαζικής μεταφοράς».

Σύμφωνα με την παρ. 2β) του άρθρου 83 του Ν.3852/2010 το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας είναι αρμόδιο να εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής, από τα αρμόδια όργανα του δήμου σχετικά με την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου που βρίσκονται στην περιοχή της δημοτικής κοινότητας.

Προτείνεται λοιπόν για την καλύτερη αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας να προβεί ο Δήμος στην εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 565 τεμαχίου (συνολικού εμβαδού 9.720,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ και με στοιχεία Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η Β, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, εντός του οποίου υπάρχουν οι παρακάτω κατασκευές, για τις οποίες έχει γίνει δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2950440 :

1. Κτίριο Α εμβαδού 66,84τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία
2. Κτίριο Β εμβαδού 46,62τμ ξύλινη κατασκευή με χρήση κατάστημα
3. Κτίριο Γ εμβαδού 100,55τμ ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία

σύμφωνα και με τις χρήσεις γης που επιτρέπονται βάσει του ΓΠΣ, ακολουθώντας τη διαδικασία της πλειοδοτικής δημοπρασίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981.

Όσον αφορά τη διάρκεια της μίσθωσης, και σύμφωνα με την από 24.10.2016 γνωμοδότηση του δικηγόρου Θεσσαλονίκης Χρήστου Ματέλλα, παρατίθενται τα εξής:

Στο άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 προβλέπεται ότι "Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6,16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο.....".

Οι εκμισθώσεις δημοτικών ακινήτων διέπονται κυρίως από το Ν. 715/1979. Εν προκειμένου στο άρθρο 3 του Ν. 715/1979 προβλέπεται ότι μεταξύ άλλων πρέπει στη διακήρυξη ως όρος να προσδιορίζεται η διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς ωστόσο αυτή να ρυθμίζεται νομοθετικά, ούτε ως προς το έλασσον ούτε ως προς το μείζον. Επίσης εφαρμόζονται και οι διατάξεις του ΑΚ χωρίς ωστόσο κάποια διάταξη του ΑΚ ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης να έχει ευθεία εφαρμογή στις δημοτικές μισθώσεις. Ομοίως τυγχάνουν εφαρμογής και κάποιες διατάξεις του πδ34/1995 όταν στις εκμισθούμενες εκτάσεις γίνεται επαγγελματική χρήση που υπάγεται στις διατάξεις του πδ34/1995. Αναφέρθηκε δε στην προηγούμενη παράγραφο τι προβλέπει πλέον το πδ34/1995, μετά την τροποποίησή του για την ελάχιστη διάρκεια της

σύμβασης. Χρήσιμη για την παρούσα είναι η διάταξη του άρθρου 155 του ν. 4277/2014 (ΦΕΚ 156 Α), με την οποία αντικαταστάθηκε η παρ. 8 του άρθρου 192 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α) ως εξής:

«8. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ακινήτων (εκτάσεων ή κτισμάτων) με μειωμένο μίσθωμα για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Επιτρέπεται επίσης, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, η μακροχρόνια μίσθωση ακάλυπτης δημοτικής έκτασης, με σκοπό, πέραν των τουριστικών δραστηριοτήτων που διέπονται από τις διατάξεις του ν. 2160/1993, όπως ισχύει, την εγκατάσταση και εκμετάλλευση στο μίσθιο επιχειρήσεων αθλητικών δραστηριοτήτων πάσης φύσεως και υποστηρικτικών προς αυτές υπηρεσιών, καθώς και με σκοπό την ανάπτυξη δραστηριοτήτων της πρωτογενούς παραγωγής, που προϋποθέτουν ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, για διάρκεια μέχρι πενήντα (50) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 610 του Αστικού Κώδικα. Η ανωτέρω σύμβαση απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος ή δικαίωμα Δημοσίου ή τρίτων, ενώ τα δικαιώματα και οι αμοιβές συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και υποθηκοφυλάκων για τη σύμβαση και κάθε άλλη προς πραγμάτωση αυτής πράξη περιορίζονται στο 10% αυτών. Κάθε κτίριο και κάθε άλλη μόνιμη εγκατάσταση που θα πραγματοποιηθεί επί του μισθίου σύμφωνα με τη σύμβαση, περιέρχεται μετά τη λύση ή τη λήξη της σύμβασης στην κυριότητα του Δήμου, χωρίς υποχρέωση του Δήμου και χωρίς δικαίωμα του μισθωτή να τα αφαιρέσει, εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά. Με απόφασή του ο Υπουργός Εσωτερικών δύναται να καθορίζει πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας».

Στο άρθρο 178 του ν3463/2006 προβλέπεται ότι :

1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό.

3. Η διάθεση περιουσιακών στοιχείων των Δήμων ή των Κοινοτήτων επιτρέπεται, εφόσον τηρηθούν οι ειδικές διατάξεις του παρόντος και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον.

Έχει νομολογηθεί παγίως ότι οι εκμισθώσεις των δημοτικών ακινήτων διενεργούνται με δημοπρασία και συνιστούν πράξεις διαχείρισης της ιδιωτικής περιουσίας των Δήμων προς εξυπηρέτηση των ταμειωτικών αναγκών του Δήμου (ΣΤΕ 3486/2010, 832/2007, 1050/2005, 3535/2000) δεδομένου ότι δεν επιδιώκουν την ικανοποίηση δημόσιου σκοπού ή τη θεραπεία δημόσιου συμφέροντος, αλλά στηρίζονται σε διαχειριστικά κριτήρια και οι όποιες διαφορές προκύπτουν από τις συμβάσεις μισθώσεων υπάγονται στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων. (ΣΤΕ 3535/2000, 2660, 1050/2005 1952/2002). Από το πνεύμα των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι η διενέργεια δημοπρασιών ανά τακτά χρονικά διαστήματα με σκοπό το βέλτιστο οικονομικό αποτέλεσμα και τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των ταμειακών αναγκών αυτών.

Επομένως η διάρκεια μίας εκμίσθωσης δημοτικού ακινήτου δεν καθορίζεται ρητά στο νόμο αλλά προκειμένου η διάρκεια που θα αποφασισθεί να είναι νόμιμη θα πρέπει να λαμβάνει υπ' όψιν του το αρμόδιο όργανο αφενός τα προεκτεθέντα αφετέρου και τα ακόλουθα:

Ο ίδιος ο νομοθέτης έδωσε κατ'ουσίαν τον ορισμό της μακροχρόνιας μίσθωσης για τις δημοτικές μισθώσεις επιτρέποντας εκμισθώσεις από 25-50 έτη υπό τους όρους που προεκτέθηκαν. Επομένως κάθε μίσθωση της οποίας η διάρκεια υπολείπεται των 25 ετών, δεν είναι κατά την ανωτέρω διάταξη a priori μακροχρόνια.

Νομολογιακά έχει κριθεί ότι οι ιδιαίτερες διατάξεις του Ν 813/1978 (ήδη πδ34/1995) υπερτερούν ως ειδικότερες των διατάξεων του Ν 715/1979 (ΑΠ1429/2000) καθώς οι επαγγελματικές μισθώσεις προάγουν όχι μόνο το συμφέρον του μισθωτή αλλά και της εθνικής οικονομίας. Σε θέματα βέβαια του τρόπου και της διαδικασίας εκμίσθωσης (δηλαδή με διαγωνισμό) υπερισχύουν οι διατάξεις του Ν 715/1979. Με βάση αυτό τη νομολογιακή παραδοχή όλες οι επαγγελματικές συμβάσεις με εκμισθωτή ΟΤΑ, προ του Ν 4242/2014, νομίμως είχαν διάρκεια 12 ετών ακόμη και εάν η διακήρυξη και η σύμβαση προέβλεπαν μικρότερη διάρκεια. Για το υπό εξέταση θέμα αξία έχει ότι οι αποφάσεις των Δικαστηρίων έκριναν ότι οι επαγγελματικές μισθώσεις προάγουν όχι μόνο το συμφέρον του μισθωτή αλλά και της

εθνικής οικονομίας ενώ με βάση το κριτήριο αυτό οι σταδιακές αλλαγές στο Ν 813/1978 παρέτειναν αυτοδικαίως τις εν ισχύ συμβάσεις από τα 6 έτη , στα 9 έτη και εν συνεχεία στα 12 έτη .

Επομένως και νομοθετικά προβλέφθηκε και νομολογιακά κρίθηκε ότι και στις επαγγελματικές συμβάσεις με εκμισθωτή ΟΤΑ, το καλώς εννοούμενο οικονομικό συμφέρον νομίμως και ευλόγως συνεκτιμάται και προστατεύεται.

Με το άρθρο 5 του πδ 34/1995 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14 τεύχος Α') και με τις διατάξεις του Ν. 4373/2016 προβλέφθηκε η δυνατότητα παράτασης δημοτικών μισθώσεων υπό συγκεκριμένους όρους. Στην αιτιολογική έκθεση του Ν 4373/2016 και συγκεκριμένα για το άρθρο 71 αναφέρεται ότι "Με την προτεινόμενη προσθήκη δίνεται η δυνατότητα αφενός να διασφαλισθεί το δημόσιο συμφέρον και ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον και αφετέρου να εξασφαλισθεί η δίκαιη μεταχείριση όσων έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης προκειμένου να δημιουργήσουν αθλητικούς χώρους και κέντρα εντός δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων. Με τον τρόπο αυτό αποφεύγονται και τυχόν αρνητικές συνέπειες που θα μπορούσαν να προκληθούν στις τοπικές κοινωνίες και δη στα παιδιά, τους νέους και τις οικογένειές τους που δραστηριοποιούνται στα κατά τόπους αθλητικά κέντρα από τη μη προστασία των τελευταίων από τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ.2β του πδ34/1995

Επομένως εάν η παράταση μίας μίσθωσης είναι στη διακριτική ευχέρεια ενός ΟΤΑ για τους λόγους που αναφέρονται στην ως άνω εισήγηση είναι νόμιμο και εύλογο λογικό, η Διοίκηση κατά τη συνομολόγηση μίας νέας μίσθωσης να λαμβάνει υπ' όψιν της ότι στη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος και στη δημιουργία ενός σταθερού επιχειρηματικού περιβάλλοντος συμβάλλει τα μέγιστα η διάρκεια της μίσθωσης. Ιδιαίτερως δε όταν νομοθετικά απαγορεύεται η παράταση ή ανανέωση μίας δημοτικής μίσθωσης χωρίς δηλαδή την προηγούμενη διενέργεια δημοπρασίας.

Επίσης όπως προελέχθη, στο άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 προβλέπεται ότι "Οι μισθώσεις που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος **διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους,** ..... Δηλαδή καταλείπεται στους συμβαλλόμενους η δυνατότητα συνομολόγησης, μεταξύ άλλων και μεγαλύτερης διάρκειας της μίσθωσης .

Και υπό τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, το βέλτιστο οικονομικό αποτέλεσμα και η βέλτιστη εξυπηρέτηση των ταμειακών αναγκών και η επιμελής και αποδοτική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των Δήμων επιτυγχάνεται αναμφίβολα όταν καταρχήν διασφαλίζεται η προσέλευση ενός ικανού αριθμού υποψηφίων μισθωτών στις δημοπρασίες. Οι ιδιωτικές μισθώσεις που συνομολογούνται ελεύθερα, έχουν κατά κοινή ομολογία διάρκεια που ξεπερνά κατά πολύ τα τρία (3) έτη καθώς κανένας μισθωτής δεν πρόκειται να επενδύσει εάν δεν έχει εκ της σύμβασης τον αναγκαίο χρόνο να αποσβέσει την επένδυση και να αποκομίσει κέρδος ενώ η ύπαρξη σύμβασης διάρκειας τουλάχιστον εννέα (9) ετών είναι μερικές φορές απαραίτητη προϋπόθεση για την έναρξη της επιχείρισης σε κάποιο αναπτυξιακό πρόγραμμα με δημόσια ή κοινοτική ενίσχυση. Μία μίσθωση δημοτικού ακινήτου επομένως με μικρή διάρκεια θα λειτουργήσει αποτρεπτικά στην προσέλευση υποψηφίων ακυρώνοντας ουσιαστικά το σκοπό για τον οποίο η εκμίσθωση γίνεται δια δημοπρασίας δηλαδή τον ανταγωνισμό και την επίτευξη του μεγαλύτερου μισθώματος.

Επομένως και σύμφωνα με τα παραπάνω δεν υπάρχει νομοθετικός περιορισμός για τη διάρκεια της σύμβασης, επιπλέον, μισθώσεις μεγαλύτερης διάρκειας των τριών (3) ετών, που αφορούν ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση ή πρόβλεψη κάποιας διαφορετικής εκμετάλλευσης, δεν αντιστρατεύονται την υποχρέωση της επιμελούς και αποδοτικής διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των Δήμων αλλά αντιθέτως εξυπηρετούν αυτήν.

Τέλος, όσον αφορά τη διάρκεια της μίσθωσης, και σε περίπτωση αγροτικής χρήσης του μισθίου, θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη τα παρακάτω άρθρα του Αστικού Κώδικα:

**Άρθρο 634:** Ελάχιστο όριο διάρκειας: Η μίσθωση δεν μπορεί να συνομολογηθεί για χρονικό διάστημα συντομότερο από τέσσερα χρόνια. Αν ορίστηκε για συντομότερο διάστημα, ισχύει για τέσσερα χρόνια.

**Άρθρο 635:** Αν δεν καθορίστηκε η διάρκεια της μίσθωσης, η μίσθωση λήγει αφού περάσουν τέσσερα χρόνια, οποτεδήποτε με καταγγελία καθενός από τα μέρη, που γίνεται τουλάχιστο πριν από έξι μήνες και ισχύει για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου.

Το συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Θέρμης με την αριθ. 117/2016 απόφασή του γνωμοδότησε θετικά για την Εκμίσθωση του ανωτέρω τμήματος του υπ'αριθ. 565 τεμαχίου για κάθε επιτρεπτή χρήση για νόμιμο χρονικό διάστημα.

Στη συνέχεια πήρε το λόγο ο Αντιδήμαρχος Οικονομικών Υπηρεσιών κος Βογιατζής Δημήτριος ο οποίος πρότεινε να εκμισθωθεί το ανωτέρω ακίνητο για επαγγελματική χρήση σύμφωνα και με τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με το ΓΠΣ και είπε ότι λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και ότι κάθε υποψήφιος μισθωτής χρειάζεται ένα εύλογο χρονικό διάστημα για να αποσβέσει τις δαπάνες για την εγκατάσταση και τη λειτουργία της επιχείρησης που θα λειτουργήσει στο μίσθιο και να αποκομίσει επιχειρηματικά κέρδη και επομένως η εξασφάλιση ενός ευλόγου τέτοιου διαστήματος είναι συνθήκη άνευ της οποίας δεν δύναται να μισθώσει κάποιο χώρο. Επιπλέον για την ένταξη της επιχείρησης σε κάποιο αναπτυξιακό πρόγραμμα προκειμένου ο μισθωτής-επιχειρηματίας να λάβει κρατική ή κοινοτική ενίσχυση απαραίτητη προϋπόθεση είναι , όπου το ακίνητο που εδράζει η επιχείρηση είναι μισθωμένο, η ύπαρξη μακροχρόνιας σύμβασης τουλάχιστον εννέα (9) ετών.

Ο Δ. Σ. Σφονδύλας Δημήτριος είπε ότι συναινεί με την επιφύλαξη ότι τα έτη μίσθωσης θα έπρεπε να καθοριστούν στα έξι(6)

Ύστερα από τα παραπάνω η Πρόεδρος κάλεσε το συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη του την από 30-11-2016 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων της Οικονομικής Υπηρεσίας και την Απόφαση 117/2016 της Δ.Κ. Θέρμης

### **Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα**

Εγκρίνει την εκμίσθωση για επαγγελματική χρήση και σύμφωνα και με τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με το ΓΠΣ , για εννέα (9) έτη ακολουθώντας τη διαδικασία της πλειοδοτικής δημοπρασίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, τμήματος του υπ'αριθ. 565 τεμαχίου (συνολικού εμβαδού 9.720,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ και με στοιχεία Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η Β, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, εντός του οποίου υπάρχουν οι παρακάτω κατασκευές, για τις οποίες έχει γίνει δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2950440 :

1. Κτίριο Α εμβαδού 66,84τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία
2. Κτίριο Β εμβαδού 46,62τμ ξύλινη κατασκευή με χρήση κατάστημα
3. Κτίριο Γ εμβαδού 100,55τμ ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία

Οι όροι διακήρυξης δημοπρασίας θα καθοριστούν από την Οικονομική Επιτροπή.

**Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 5/2017.**

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.  
Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής :

### **Υ Π Ο Γ Ρ Α Φ Ε Σ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΑΘΗΝΑ**