



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ 19/18-07-2025 ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ

Αριθ. Απόφασης: 207/2025

Θέμα 6^ο: «Ανανέωση μίσθωσης δημοτικής έκτασης 4,00τ.μ. στη θέση «Κορφοβούνι» στην περιοχή Σιβρή της Δ.Κ. Στρυμονικού, για τοποθέτηση ραδιοφωνικής κεραίας».

Την 18^η Ιουλίου 2025, ημέρα Παρασκευή και ώρα 12.00 η Δημοτική Επιτροπή συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Ηράκλειας, ύστερα από την με αρ. πρωτ. 8667/14-07-2025 πρόσκληση του Προέδρου της, που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής και στον Γενικό Γραμματέα του Δήμου Ηράκλειας και στους Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων Ηράκλειας, Στρυμονικού, Σκοτούσσας και Μελενικισίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αυτό ισχύει, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής, ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αυτό ισχύει, αφού σε σύνολο επτά (7) μελών παρόντα ήταν πέντε (5). Τον κ. Γεώργιο Κουτσάκη αναπλήρωσε η κ. Μαρία Γεωργιάδου.

Παρόντες οι :

Όνομα	Επώνυμο	Πατρώνυμο	Αξίωμα
1 Δήμος	Κοσμίδης	Ναπολέον	Πρόεδρος
2 Αναστασία (Νατάσα)	Χαλκίδου	Παναγιώτης	Μέλος
3 Χρήστος	Μπαλάσκας	Ευάγγελος	Μέλος
4 Κωνσταντίνος	Αραμπατζής	Θεόδωρος	Μέλος
5 Μαρία	Γεωργιάδου	Αναστάσιος	Αναπλ. Μέλος

Απόντες οι:

Ονοματεπώνυμο
1. Δημήτριος Τζήκας
2. Ιωάννης Αβραμίδης
3. Γεώργιος Κουτσάκης
Οι οποίοι δεν προσήλθαν
αν και κλήθηκαν νόμιμα

Στη συνεδρίαση συμμετείχε ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Ηράκλειας κ. Νικόλαος Γκόγκας και η Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Μελενικισίου κ. Πετρούλα Τσιτσέρη.

Επίσης στη συνεδρίαση συμμετείχε η υπάλληλος του Δήμου κ. Αλεξάνδρα Παπαδοπούλου για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής κατά την εισήγηση του έκτου θέματος, ανέφερε ότι ετέθη υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής η υπ' αρ. 8470/10-7-2025 εισήγηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου Ηράκλειας κ. Πέτρου Κεραμιδά, η οποία έχει ως εξής:

«Την 04-07-2025 (αρ πρωτ:8202) κατατέθηκε στον Δήμο Ηράκλειας αίτημα του Δημητρίου Χατζηβασιλείου του Αθανασίου σχετικό με ανανέωση της από 14-01-2013 σύμβασης μίσθωσης δημοτικής έκτασης 4,00 τμ στην θέση <<Καρφοβούνι>> στην περιοχή Σιβρή της τοπικής κοινότητας Στρυμονικού (τοποθέτηση ραδιοφωνικής κεραίας) διάρκειας εννέα ετών με ετήσιο σταθερό μίσθωμα το ποσό των 17,00 ευρώ πλέον ψηφιακού τέλους συναλλαγής εκ ποσοστού 3,6%.

Επί των ανωτέρω γνωμοδοτώ ότι :

Σύμφωνα με την διάταξη 611 του ΑΚ: «Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται». Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η ασφάλεια δικαίου, διότι αν δεν υπήρχε αυτή η ρύθμιση δεν θα υπήρχε συμβατική ρύθμιση των σχέσεων των μερών, σε περίπτωση λήξης της μίσθωσης και εξακολούθησης χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή χωρίς την εναντίωση του εκμισθωτή.

Οι προϋποθέσεις για την σιωπηρή αναμίσθωση είναι οι εξής: Απαιτείται καταρχήν έγκυρη μίσθωση ορισμένου χρόνου, λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου, εξακολούθηση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή, γνώση του εκμισθωτή και μη εναντίωση του εκμισθωτή.

Ως λήξη της μίσθωσης εννοείται η πάροδος του συμφωνημένου διαστήματος. Εάν επομένως η σύμβαση λήξει για οποιοδήποτε άλλο λόγο (π.χ. λόγω καταγγελίας) δεν εφαρμόζεται η συγκεκριμένη διάταξη. Επίσης πρέπει μετά τη λήξη ο μισθωτής να εξακολουθεί να κάνει χρήση του μισθίου για ένα εύλογο χρονικό διάστημα, όπως αυτό καθορίζεται από τις τρέχουσες συνθήκες, τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.

Για να υπάρξει σιωπηρή αναμίσθωση θα πρέπει ο εκμισθωτής να γνωρίζει τόσο για την λήξη της μισθωτικής σύμβασης όσο και για την συνέχιση χρήσης του μισθίου από το μισθωτή (ΑΠ 407/1992 ΝοΒ 41/875, ΑΠ 479/2001 ΕλλΔδν 43/437). Η προϋπόθεση αυτή συνδέεται αρρήκτως και με την μη εναντίωση του εκμισθωτή, καθώς όπως είναι ευνόητο, δεν νοείται χωρίς γνώση του. Επομένως δεν αρκεί απλή άγνοια του εκμισθωτή, έστω και αν αυτή οφείλεται σε βαριά αμέλεια αυτού.

Εφόσον λοιπόν συντρέχουν σωρευτικώς οι ανωτέρω προϋποθέσεις, επέρχεται σιωπηρή αναμίσθωση, η οποία έχει ως αποτέλεσμα την σιωπηρή ανανέωση της σύμβασης μίσθωσης για αόριστο χρόνο.

Επιπλέον, επί του αιτήματος την 04-07-2025 του κ. Χατζηβασιλείου του Αθανασίου, κατοίκου Σερρών παραθέτω ότι:

Βασική διάταξη στον ΑΚ είναι αυτή του άρθρου 361 που καθιερώνει τις αρχές της αυτονομίας της βούλησης και της ελευθερίας των συμβάσεων. Εφόσον στη σύμβαση έχει προβλεφθεί παράταση της μίσθωσης, αυτή μπορεί να ενεργοποιηθεί όταν ο μισθωτής υποβάλει σχετικό αίτημα. Μάλιστα, είναι σύνηθες η επιδίωξη εκ μέρους του μισθωτή έγκαιρης συμφωνίας για παράταση της μίσθωσης, για λόγους που αφορούν στην πραγματοποίηση νέων επενδύσεων ή/και την υπαγωγή του σε αναπτυξιακούς νόμους, ή προγράμματα που απαιτούν μεγαλύτερη διάρκεια από το υπόλοιπο της μίσθωσης και γενικότερα για τον καλύτερο προγραμματισμό της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Άλλωστε ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον προάγει όχι μόνο το συμφέρον του μισθωτή με ανάπτυξη της επιχειρηματικής του δραστηριότητας αλλά, κατ' επέκταση και το συμφέρον της εθνικής οικονομίας. Με την παράταση της μίσθωσης συνεχίζει η παλαιά μίσθωση και η νέα διάρκεια αρχίζει

από τη λήξη της διάρκειας της προηγούμενης. Η αποδοχή από τον εκμισθωτή του αιτήματος της μισθώτριας για παράταση μπορεί να λάβει χώρα οποιαδήποτε χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια της σύμβασης και πριν τη λήξη της.

Με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 δίδεται η δυνατότητα παράτασης των εμπορικών μισθώσεων σε ακίνητα του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και ΟΤΑ, μέχρι 12 έτη. Για την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. 34/1995, δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., συμπεριλαμβανομένων «..αυτών που έχουν παρατηθεί ή ανανεωθεί». Σε περίπτωση δε τέτοιας μίσθωσης, για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά και οι προϋποθέσεις της μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή τους και να έχει υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου. Επί δε μισθώσεων που έχουν λήξει, τις οποίες αφορά το δεύτερο εδάφιο της ως άνω διάταξης, πλέον αυτών, απαιτείται ο μισθωτής να χρησιμοποιεί (να κατέχει) το μίσθιο παρά τη λήξη της μίσθωσης και να μην υφίσταται αντισυμβατική διακράτησή του.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4605/2019 η μη δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, «...έχει οδηγήσει σε αρνητικά αποτελέσματα, όπως η αδυναμία ένταξης στον αναπτυξιακό νόμο, η συρρίκνωση του ενδιαφέροντος επένδυσης σε έργα ανακαίνισης και εν γένει αναβάθμισης των κτιρίων και των υποδομών τους, ακόμη δε και σε διακοπή της λειτουργίας ορισμένων επιχειρήσεων, με την συνακόλουθη απώλεια θέσεων εργασίας και εσόδων για το Δημόσιο. Με την προτεινόμενη ρύθμιση, επαναφέρεται η σχετική δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, δίχως γεωγραφικό περιορισμό, το πεδίο εφαρμογής της αφορά το σύνολο των εμπορικών μισθώσεων που υπάγονται στο π.δ. 34/1995, ενώ συγχρόνως διασφαλίζονται κατ' απόλυτο τρόπο τα συμφέροντα του Δημοσίου ως ιδιοκτήτη - εκμισθωτή.

Με τη ρύθμιση της διάταξης αυτής, παρέχεται επομένως η δυνατότητα στον δήμο, ως εκμισθωτή εμπορικής μίσθωσης, κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την υποχρεωτική διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων του, να παρατείνει τις υφιστάμενες μισθώσεις ακόμα και αυτές που έληξαν (χωρίς αντισυμβατική διακράτηση) ή που λήγουν οποτεδήποτε, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή, για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη από τη λήξη του συμβατικού (αρχικού ή μετά από παράταση) ή νόμιμου χρόνου προστασίας της εμπορικής μίσθωσης, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη, χωρίς κανένα περιορισμό στον χρόνο λήψης της σχετικής απόφασης και κατάρτισης της σύμβασης παράτασης. Η παράταση δε αυτή καθ' εαυτή, όσο και η διάρκειά της, απόκειται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή και δεν είναι υποχρεωτική.

Τέλος δε η κατάρτιση της σύμβασης παράτασης μπορεί να λάβει χώρα, οποιαδήποτε χρονική στιγμή, υποβληθεί σχετικό αίτημα από τη μισθώτρια.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω εισηγούμαι ότι δύναται η Δημοτική Επιτροπή να λάβει απόφαση ανανέωσης - παράτασης του από 14-01-2013 για μία 9ετία αρχής γενομένης από την λήψη της απόφασης της Δημοτικής επιτροπής (ο μισθωτής έχει καταβάλει τα μισθώματα έως και σήμερα) με ετήσιο μίσθωμα το διπλάσιο του αρχικού, ήτοι ποσού 34,00 ευρώ (απο17,00 που ήταν το αρχικό) πλέον ψηφιακού τέλους συναλλαγής εκ ποσοστού 3,6%».

Συνεχίζοντας ο Πρόεδρος ανέφερε ότι ετέθησαν υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής το υπ' αρ. 14260/23-10-2024 αίτημα του κ. Χατζηβασιλείου Δημητρίου του Αθανασίου, το από 14-1-2013

συμφωνητικό, η υπ' αρ. 3922/23-11-2010 βεβαίωση ηλεκτροδότησης κεραίας της Δ/σης Χωροταξίας και Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Σερρών και ο από 1/7/2025 πίνακας καταβολής μισθωμάτων στον Δήμο Ηράκλειας.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε την Δημοτική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή, αφού άκουσε τον Πρόεδρό της, έλαβε υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 72 και 74Α του Ν. 3852/2010 όπως αυτά ισχύουν, το υπ' αρ. 14260/23-10-2024 αίτημα του κ. Χατζηβασιλείου Δημητρίου του Αθανασίου, το από 14-1-2013 συμφωνητικό, την υπ' αρ. 3922/23-11-2010 βεβαίωση ηλεκτροδότησης κεραίας της Δ/σης Χωροταξίας και Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Σερρών, τον από 1/7/2025 πίνακα καταβολής μισθωμάτων στον Δήμο Ηράκλειας, την υπ' αρ. 8470/10-7-2025 εισήγηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου Ηράκλειας κ. Πέτρου Κεραμιδά και τις διατάξεις που αναφέρονται σε αυτήν και μετά από διαλογική συζήτηση

αποφασίζει ομόφωνα

1. Την ανανέωση του από 14-1-2013 συμφωνητικού μίσθωσης δημοτικής έκτασης 4,00τ.μ. στη θέση «Κορφοβούνι», στην περιοχή Σιβρή της Δ.Κ. Στρυμονικού, για τοποθέτηση ραδιοφωνικής κεραίας, για εννέα (9) έτη από τη λήψη απόφασης Δημοτικής Επιτροπής, με σταθερό ετήσιο μίσθωμα το ποσό των τριάντα τεσσάρων (34,00) ευρώ, πλέον ψηφιακού τέλους συναλλαγής εκ ποσοστού 3,6%.

2. Η παρούσα απόφαση να αναρτηθεί στο διαδίκτυο.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 207/2025.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης η συνεδρίαση λύθηκε στις 12:32.
Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο Πρόεδρος
της Δημοτικής Επιτροπής

Τα μέλη
της Δημοτικής Επιτροπής

Ακριβές Απόσπασμα
Ηράκλεια 23-07-2025
Ο Πρόεδρος
της Δημοτικής Επιτροπής

Δήμος Κοσμίδης