

ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΩΠΙΑΣ  
ΛΟΥΤΡΑ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΜΟΝΟΜΕΤΟΧΙΚΗ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΛΟΥΤΡΩΝ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ  
ΜΕ ΤΟΝ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ  
«ΛΟΥΤΡΑ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΩΠΙΑΣ Α.Ε.»  
Α.Φ.Μ. 090090279 Δ.Ο.Υ. ΕΔΕΣΣΑΣ  
ΑΡ. Μ.Α.Ε. 69112 / 57 / Β / 09 / 16

## ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της αριθ. **8 /22-05-2020** Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Λουτρά Λουτρακίου Μονομετοχικής Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρίας Αξιοποίησης Δημοτικών Ακινήτων Λουτρών Λουτρακίου με διακριτικό τίτλο «Λουτρά Λουτρακίου Δήμου Αλμωπίας Α.Ε»

Αριθ. Αποφ.27/ 2020

**Θέμα: 2<sup>ο</sup>**

Απόφαση επί της εισήγησης νομικού αναφορικά με την 381/30.03.2020 αίτησης της Κ/Ξ Λεπίτκος Θ. – Κώτσος Γ. περί επαγγελματικής μίσθωσης ακινήτου

Σήμερα **22 Μαΐου 2020**, ημέρα Παρασκευή και ώρα 14:00 μ.μ συνήλθε το Διοικητικό Συμβούλιο της Λουτρά Λουτρακίου Μονομετοχικής Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρίας Αξιοποίησης Δημοτικών Ακινήτων Λουτρών Λουτρακίου, με διακριτικό τίτλο «ΛΟΥΤΡΑ ΛΟΥΤΡΑΚΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΩΠΙΑΣ Α.Ε.», που έχει έδρα στα Λουτρά του Δήμου Αλμωπίας, με αρ.ΜΑΕ **69112/57/β09/16** και Α.Φ.Μ. **090090279** της Δ.Ο.Υ. Έδεσσας, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Λουτρά Λουτρακίου, ύστερα από την με αριθ. πρωτ. **514/19-05-2020** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, που στάλθηκε στον καθένα Σύμβουλο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του καταστατικού της εταιρίας όπως ισχύει σήμερα, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στο παραπάνω θέμα ημερήσιας διάταξης.

Στην παρούσα διαδικασία αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο εννέα (9) μελών συμμετείχαν (8) οκτώ μέλη δηλαδή :

### ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Μπάτσης Χρήστος
2. Λιούγας Δημήτριος
3. Ούτσκας Πέτρος
4. Λούγκα Ευστρατία
5. Αδραμάνης Αθανάσιος
6. Τζέκου Χριστίνα
7. Μαγγίρη Γεωργία
8. Μίχου Μαρία

### ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Θεοδωρίδης Αναστάσιος

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ της εταιρίας ύστερα από τη διαπίστωση νόμιμης απαρτίας κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην εισήγησή του για το 2<sup>ο</sup> θέμα ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών του Συμβουλίου:

Στη συνεδρίαση ήταν παρούσα και η νομικός κ. Μέλκου.

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 28 του καταστατικού της εταιρίας αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου μεταξύ άλλων αποτελεί και η ενοικίαση (μίσθωση ακινήτων) διαφόρων χώρων ιδιοκτησίας της επιχείρησης έναντι μισθώματος σε τρίτους καθώς και η ανανέωση, παράταση ληγμένων μισθωτηρίων διάφορων ενοικιαζόμενων χώρων της εταιρίας. Επίσης, η ενοικίαση (μίσθωση ακινήτων) διαφόρων χώρων ιδιοκτησίας της επιχείρησης έναντι μισθώματος σε τρίτους και αποτελεί ένα από τα μέσα για την επίτευξη του σκοπού της σύμφωνα και με την παρ. 2 περ. του άρθρου 3 του καταστατικού της Λουτρά Λουτρακίου Μονομετοχικής Δημοτικής ΑΕ Αξιοποίησης Δημοτικών Ακινήτων Λουτρών Λουτρακίου.

Με το αριθ. Πρωτ. 381/30.03.2020 όπως πρωτοκολλήθηκε από την υπηρεσία μας, αίτημα της ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ., μας έκανε γνωστό πως αιτείται:

1. Την επιμήκυνση της περιόδου μίσθωσης του αναψυκτηρίου για όσο διάστημα διαρκέσει η αναστολή των καταστημάτων και μέχρι την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας της επιχείρησης του αναψυκτηρίου, λόγω κορωνοϊού, χωρίς αμοιβή.
2. Την μη καταβολή μισθωμάτων για όσο χρονικό διάστημα διαρκέσει η αναστολή λειτουργίας των επιχειρήσεων και μέχρι την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας της επιχείρησης του αναψυκτηρίου, λόγω κορωνοϊού.
3. Σε περίπτωση που δεν ικανοποιηθεί κανένα από τα ανωτέρω μέτρα, παρακαλούμε όπως προχωρήσουμε στην λύση της μίσθωσης του αναψυκτηρίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε στις 03.04.2020 με σκοπό να εξετάσει την αίτηση της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ και να λάβει απόφαση επί αυτής. Λόγω της κρισιμότητας του θέματος, το Συμβούλιο με την 21/2020 απόφαση του ζήτησε αναβολή του θέματος και γνωμοδότηση επί των αιτημάτων της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ από νομικό.

Ακολουθεί η γνωμοδότηση της νομικού κ. Α.Μέλκου:

*Τέθηκε υπόψη μου η με αρ. πρωτ. 381/2020 αίτησή της μισθώτριας Κοινοπραξίας «Λεπίτκος Θ. – Κώτσος Γ.» με αντικείμενο δραστηριότητας την εκμετάλλευση αναψυκτηρίου και έδρα τα Λουτρά Λουτρακίου. Στην ανωτέρω αίτηση αναφέρεται ότι λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού και κατόπιν της υπουργικής απόφασης περί αναστολής λειτουργίας των επιχειρήσεων, καθώς και την απόφαση της Δημοτικής Επιχείρησης περί αναστολής λειτουργίας της Λουτρόπολης, η μισθώτρια Κοινοπραξία παραθέτει γραπτώς μια σειρά προτάσεων, ώστε να μπορέσει να συνεχίσει η εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης του αναψυκτηρίου. Ειδικότερα, αιτήθηκε α) την επιμήκυνση της περιόδου μίσθωσης του αναψυκτηρίου για αντίστοιχο της αναστολής χρονικό διάστημα και μέχρι την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας του αναψυκτηρίου άνευ καταβολής μισθώματος, β) την μη καταβολή μισθώματος προς της εκμισθώτρια καθ' όλη τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος της αναστολής και μέχρι την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας της επιχείρησης του αναψυκτηρίου και γ) σε περίπτωση μη ικανοποίησης κανενός εκ των ανωτέρω μέτρων, την λύση της μίσθωσης.*

Εν όψει της διατύπωσης του τρίτου αιτήματος, εκλαμβάνω τα δύο πρώτα αιτήματα ως διαζευκτικώς διατυπωμένα.

Επί των ανωτέρω επάγομαι τα εξής:

Με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου της 20<sup>ης</sup> Μαρτίου 2020 «Κατεπείγοντα μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης.» (ΦΕΚ Α 68 20-3-2020) αναφορικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις προβλέφθηκε ότι : «Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων. Τέλος χαρτοσήμου και ΦΠΑ κατά περίπτωση υπολογίζονται εκ νέου και επιβάλλονται επί του μισθώματος που προκύπτει από την ανωτέρω μερική καταβολή. Η μερική μη καταβολή του μισθώματος του πρώτου εδαφίου δεν γεννά δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης εις βάρος του μισθωτή ούτε οποιαδήποτε άλλη αστική αξίωση.»

Σημειωτέον ότι δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ο Νόμος 4683/2020 (ΦΕΚ Α' 83/10-3-2020) με τον οποίο κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η από 20.3.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου " «Κατεπείγοντα μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης» (Α' 68) και άλλες διατάξεις".

Με την ανωτέρω διάταξη υπήρξε νομοθετική ρύθμιση, αφορώσα τις μισθώσεις των επιχειρήσεων, που υπήχθησαν στα ειδικά και έκτακτα μέτρα αναστολής ή απαγόρευσης λειτουργίας λόγω Covid – 19 , η οποία ρύθμιση προβλέπει μόνον την απαλλαγή του μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020.

Στην ανωτέρω ΠΝΠ δεν υφίσταται νομοθετική πρόβλεψη και δεν παρασχέθηκε στον μισθωτή δικαίωμα πλήρους απαλλαγής του από τη υποχρέωση καταβολής μισθώματος είτε για τους ανωτέρω δύο μήνες (Μάρτιο και Απρίλιο 2020) είτε για όλο το χρονικό διάστημα της αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας. Ομοίως, δεν προέβλεψε ως λόγο λύσης της μίσθωσης, την θέση της επιχείρησης του μισθωτή στο καθεστώς αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας και δεν επιφύλαξε αντίστοιχο δικαίωμα του μισθωτή.

Τα δεδομένα και τα αντικειμενικά στοιχεία , με βάση τα οποία καλείται σήμερα η επιχείρηση των Λουτρών Λουτρακίου να προβεί στην απόφασή της επί των τριών (3) αιτημάτων της κοινοπραξίας είναι αφενός η απαγόρευση λειτουργίας των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος που -έως την σύνταξη της παρούσας- ισχύει από την 14-03-2020 έως την 27-04-2020 και αφετέρου η ανωτέρω ΠΝΠ , η οποία εξεδόθη ακριβώς εν όψει της εξαιρετικής αυτής περίπτωσης. Οποιοσδήποτε προβλέψεις ή εικασίες περί της μελλοντικής πορείας των πραγμάτων δεν μπορούν να αποτελέσουν κριτήριο επί του οποίου το ΔΣ της Δημοτικής Επιχείρησης μπορεί να θεμελιώσει την απόφασή του, για την οποία απαιτούνται συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά.

*Πρέπει να σημειωθεί , πλέον των ανωτέρω, ότι η χρονική διάρκεια ισχύος των δύο πρώτων αιτημάτων, όπως αυτά υποβλήθηκαν από την Κοινοπραξία (...μέχρι την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας του αναψυκτηρίου) είναι ασαφής και αόριστη.*

*Εν όψει όλων των ανωτέρω, με βάση τα έως σήμερα στοιχεία και με δεδομένο ότι η προαναφερθείσα ΠΝΠ προέβλεψε και ρύθμισε ειδικώς και λεπτομερώς το εν λόγω ζήτημα, θεωρώ ότι τα τρία αιτήματα της Κοινοπραξίας δεν βρίσκουν νομικό έρεισμα. Οι περαιτέρω ενέργειες της Κοινοπραξίας ανάγονται στην δική της κρίση, η δε Δημοτική Επιχείρηση, ως έχουσα αντικείμενο της αξιοποίηση και εκμετάλλευση Δημοτικής Περιουσίας, οφείλει σε κάθε περίπτωση να κινηθεί με γνώμονα την προάσπιση και διαφύλαξη των συμφερόντων και δικαιωμάτων της από οποιαδήποτε ενδεχόμενη ζημιογόνο συμπεριφορά.*

Ο κ. Πρόεδρος, αναφέροντας όλα τα ανωτέρω και αφού έλαβε υπόψη του το από 25.03.2019 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ της επιχείρησης και της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ, τις εκδοθείσες εν όψει της πανδημίας κορωνοϊού Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου αναφορικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις και την δυνατότητα ποσοστού μείωσης αυτών αλλά και την εισήγηση της κ. Μέλκου, σύμφωνα με την οποία δεν υφίσταται νομικό έρεισμα στα αιτήματα της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ, προτείνει την απόρριψη της αίτησης της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ και την εφαρμογή της ρύθμισης (Νόμος 4683/2020 (ΦΕΚ Α' 83/10-3-2020) με τον οποίο κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η από 20.3.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου " «Κατεπείγοντα μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης» (Α' 68) και άλλες διατάξεις). Η ρύθμιση προβλέπει την απαλλαγή του μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020. Η ανωτέρω πρόταση τελεί υπό την αίρεση ενδεχόμενων νέων νομοθετικών προβλέψεων αναφορικά με την μείωση επαγγελματικού μισθώματος.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η απαλλαγή αυτή θα εφαρμοστεί υποχρεωτικά για το σύνολο των μισθώσεων της επιχείρησης.

Ωστόσο, ο Πρόεδρος κατανοώντας της δύσκολες οικονομικές συνθήκες στις οποίες έχουν περιέλθει όλες οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον χώρο της Λουτρόπολης και τα οικονομικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν και θα αντιμετωπίσουν μετά την άρση της αναστολής λειτουργίας, έχοντας κύριο στόχο την εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης των Λουτρών αλλά και των λοιπών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο χώρο, αναφέρει ότι θα ήταν ορθό να αφουγκραστούμε τα προβλήματα αυτά και στα πλαίσια αλληλεγγύης να δείξουμε την υποστήριξή μας.

Θα πρέπει να έχουμε υπόψη ότι η εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης συνάδει με την αποτελεσματική λειτουργία και παρουσία των επιχειρήσεων που δρουν εντός της Λουτρόπολης, καθώς συμβάλλουν στην προβολή και διαμόρφωση της εικόνας των Λουτρών στον επισκέπτη και ταυτοχρόνως η ομαλή αυτή συνύπαρξη θέτει κίνητρα για παραμονή του επισκέπτη στον χώρο, δημιουργώντας την επιθυμία να επισκεφθεί ξανά τις εγκαταστάσεις μας.

Συνεπώς, με πνεύμα καλής θέλησης και συνεργασίας και κατανοώντας τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες, η επιχείρηση θα μπορούσε να θέσει υπόψη της την συζήτηση

περί αναπροσαρμογής του μισθώματος, εφόσον υπάρχει αυτή η διάθεση και από την πλευρά του μισθωτή, χωρίς ωστόσο να πληγούν περαιτέρω τα οικονομικά συμφέροντα της ίδιας της επιχείρησης των Λουτρών.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά. Το Δ.Σ. αφού άκουσε την εισήγηση του προέδρου μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη την αίτηση της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ., τους όρους του ήδη υπάρχοντος συμφωνητικού και τις πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου αναφορικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις λόγω κορωνοϊού και την γνωμοδότηση της νομικού κ. Μέλκου

## **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

**1. Απορρίπτει** την αρ. πρ. 381/30.03.2020 αίτηση της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ για τους λόγους που αναλύονται παραπάνω και ειδικότερα στην γνωμοδότηση της νομικού

**2. Εγκρίνει** την ρύθμιση, η οποία προβλέπεται από τον Νόμο 4683/2020 (ΦΕΚ Α' 83/10-3-2020, με τον οποίο κυρώνεται και έχει ισχύ, η από 20.3.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου " «Κατεπείγοντα μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης» Α' 68 και άλλες διατάξεις) και αφορά την απαλλαγή του μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020. Η ανωτέρω πρόταση τελεί υπό την αίρεση ενδεχόμενων νέων νομοθετικών προβλέψεων αναφορικά με την μείωση επαγγελματικού μισθώματος

**3. Εγκρίνει** την συζήτηση περί αναπροσαρμογής του μισθώματος εφόσον υπάρχει αυτή η διάθεση και από την πλευρά του μισθωτή, χωρίς ωστόσο να πληγούν περαιτέρω τα οικονομικά συμφέροντα της ίδιας της επιχείρησης των Λουτρών

**4. Εξουσιοδοτεί** τον Πρόεδρο της επιχείρησης για την ενημέρωση της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ περί της απόφασης του Συμβουλίου

Η απόφαση αυτή πήρε **αύξ. Αριθ. 27/2020**

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως εξής:

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.**

**Τα Μέλη**

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Λουτρά 22/05/2020**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ**

**ΜΠΑΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**