

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. ΕΛΕΣΣΑΣ
ΑΡ. Μ.Α.Ε. 69112 / 57 / Β / 09 / 16

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της αριθ. **17/09-09-2020** 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.60/ 2020

Θέμα: 3^ο

Εξέταση της αρ. πρωτ. 525/25-05-2020 και 678/30-06-2020 αίτησης της Κ/Ξ Τζηντζιφύλλης – Σπυριάδης σχετικά με μίσθωση ακινήτου

Σήμερα **09 Σεπτεμβρίου 2020**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **17:00** 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, στα γραφεία της επιχείρησης, ύστερα από την με αριθ. πρωτ. **1088/04-09-2020** 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 οκτώ (8) μέλη δηλαδή :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

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

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Μίχου Μαρία

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ της εταιρίας ύστερα από τη διαπίστωση νόμιμης απαρτίας κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην εισήγησή του για το 3^ο θέμα ημερήσιας διάταξης στο οποίο παρούσα είναι και η νομικός της επιχείρησης κ. Α. Μέλκου, έθεσε υπόψη των μελών του Συμβουλίου:

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 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. **525/25-05-2020** όπως πρωτοκολλήθηκε από την υπηρεσία μας, αίτημα της ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ ΤΖΗΝΤΖΙΦΥΛΛΗΣ Γ.- ΣΠΥΡΙΑΔΗΣ Δ., μας έκανε γνωστό πως αιτείται την παράταση μίσθωσης υπαγόμενης στις διατάξεις του π.δ. 34/1995, με βάση το άρθρο 41 του Ν. 4605/2019. Στη συνέχεια με το αρ. πρωτ. **678/30-06-2020** έγγραφο υπέβαλε συμπληρωματικό αίτημα ως συνέχεια του από 25.05.2020 αιτήματος αναφορικά με παράταση μίσθωσης.

Πιο συγκεκριμένα:

1. Στο **525/25-05-2020** αίτημα η ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΤΖΗΝΤΖΙΦΥΛΛΗΣ Γ.- ΣΠΥΡΙΑΔΗΣ Δ αναφέρει τα εξής: *Δυνάμει του από 24-06-2008 Ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης ακινήτου, έγινε εκμίσθωση ενός καταστήματος (εστιατόριο), εμβαδού 500τμ, για χρονικό διάστημα 5 ετών, ήτοι από 01-07-2008 έως 30-06-2013 με δυνατότητα διετούς ανανέωσης μετά από σύμφωνη γνώμη και των δύο πλευρών με συνολικό ετήσιο μίσθωμα το ποσό των 70.100,00 ευρώ, το οποίο διαμορφώθηκε από την 21-01-2012 στο ποσό των 56.319,65 ευρώ πλέον τέλους χαρτοσήμου. Ως εμπορική μίσθωση η διάρκεια είναι 12ετής. (...) Η επιχείρησή μας παρά την οικονομική κρίση που μαστίζει την χώρα εδώ και μια δεκαετία προέβη σε μια ουσιαστική και θετική επένδυση για τα Λουτρά, αναβαθμίζοντας τις υπηρεσίες που προσφέρει η ευρύτερη περιοχή στους επισκέπτες των Λουτρών, χωρίς να κάνει εκπτώσεις στην ποιότητα των υπηρεσιών και χωρίς παρά το κόστος της επένδυσης να αυξήσει τις τιμές. Πρόθεσή μας είναι φυσικά να συνεχίσουμε την επένδυση μας με την περαιτέρω αναβάθμιση του μισθίου με κόστος επένδυσης τουλάχιστον 30.000,00ευρώ, που θα έρθει να προστεθεί στις επενδύσεις που ήδη έχουμε κάνει (...) Σε αυτή την ιδιαίτερα δύσκολη στιγμή, με την επικίνδυνη πανδημία του κορωνοϊού και τις κυβερνητικές αποφάσεις για πλήρη αναστολή των δραστηριοτήτων των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος από τις 18-03-2020, η οποία συνεχίζει μέχρι και σήμερα, αναγκαστήκαμε να παύσουμε πλήρως τις εμπορικές μας δραστηριότητες, η δε μείωση του μισθώματος κατά 40% με την ΠΝΠ της 20-03-2020 για του μήνες Μάρτιο και Απρίλιο δεν αποτελεί παρά μια μικρή ελάφρυνση καθώς δεν έχουμε κανένα απολύτως έσοδο για χρονικό διάστημα άνω του 1,5 μηνός, ενώ οι περισσότερες υποχρεώσεις μας προς τρίτους συνεχίζουν. Η κατάσταση μας δυστυχώς ακόμη και μετά την επανέναρξη λειτουργίας δεν θα είναι προ του Μαρτίου 2020. (...) Σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν.4605/2019, οι παράγραφοι 12 και 13 του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011(Α'204) αντικαθίστανται ως εξής «12. Μισθώσεις ακινήτων που*

υπάγονται στο π.δ. 34/1995(Α'30), οι οποίες αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για τις μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση. 13. Για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ' του άρθρου πρώτου του Ν.4152/2013(α'107). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο». Εξαιτίας και με βάση τα ανωτέρω, στο πρόσωπό μας συντρέχουν όλες οι νόμιμες και ουσιαστικές προϋποθέσεις να παραταθεί η σύμβαση μίσθωσης που μας συνδέει, είναι δε και για την δημοτική επιχείρηση απολύτως συμφέρουσα η συνέχιση της μίσθωσης δεδομένου ότι είμαστε φερέγγυοι μισθωτές, συνεπείς στην καταβολή μισθώματος, έχουμε προβεί σε επενδύσεις και σε πλήρη ανακαίνιση και εκσυγχρονισμό του μισθίου και θα προβούμε και σε νέες επενδύσεις πολλών χιλιάδων ευρώ ενώ σε περίπτωση που η μίσθωση δεν παραταθεί θα υποστούμε τεράστιες ζημιές. **Με την παρούσα αίτηση μας, ζητούμε την παράταση της μίσθωσης για δώδεκα (12) χρόνια από την λήξη της, ήτοι αοπ 01-07-2020 έως 30-06-2032, δεδομένου ότι**

Α) δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές με μισθώματα ή άλλες οφειλές σε υπηρεσίες του Δήμου Αλμωπίας

Β) υποβάλλουμε συνημμένα με την παρούσα την από Απρίλιο 2020 Μελέτη Βιωσιμότητας Επένδυσης για τον εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου της delta consulting Σύμβουλοι Επενδύσεων και Ανάπτυξης και παρακαλούμε όπως τούτο εγκριθεί από την αρμόδια υπηρεσία σας

Γ) Αποτελούμε τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή που η νόμιμη διάρκεια μίσθωσης έχει λήξει.

Παρακαλούμε να εξεταστεί η παρούσα αίτησή μας κατά το συντομότερο δυνατόν λόγω της επερχόμενης λήξης της νόμιμης διάρκειας της μίσθωσης της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης και του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης της επένδυσης από μέρους μας για τον εκσυγχρονισμό του ακινήτου.

Η επιχείρηση αξιολογώντας την αίτηση της Κ/Ξ Τζηντζιφύλλη – Σπυριάδη, και λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν είχε επισυναφθεί ταυτόχρονα με την αίτηση η Μελέτη Βιωσιμότητας Επένδυσης για τον εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του μισθωμένου ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή και το γεγονός ότι υπήρχαν οφειλές που δεν είχαν τακτοποιηθεί, έστειλε την αρ. πρωτ. **527/26-05-2020** ενημερωτική επιστολή στην Κ/Ξ Τζηντζιφύλλη – Σπυριάδη περί υποβολής της Μελέτης Βιωσιμότητας της Επένδυσης και τακτοποίησης των οφειλών, ώστε να εξεταστεί ολοκληρωμένο το αίτημα της.

2. Στην συνέχεια με το αρ. πρωτ. **678/30-06-2020** έγγραφό της η Κ/Ξ Τζηντζιφύλλης – Σπυριάδης υπέβαλλε στην επιχείρηση την Μελέτη Βιωσιμότητας της επένδυσης και συμπληρωματικό αίτημα της **525/25-05-2020** αρχικής αίτησης, στο οποίο αναφέρει τα εξής:

Εξαιτίας της πανδημίας του κορωνοϊού, πέρα από το γεγονός ότι η επιχείρηση μας δεν λειτούργησε όλο αυτό το χρονικό διάστημα, υποχρεούνταν όμως στην καταβολή του 60% μισθώματος, αλλά και από την επανέναρξη λειτουργίας μας, τα έσοδα είναι μηδαμινά και η προσέλευση κοινού στα Λουτρά είναι ανύπαρκτη, είναι δε πλέον σχεδόν βέβαιο ότι έχει χαθεί οριστικά η τουριστική περίοδο. Είναι παντελώς αδύνατον να εξοφληθούν ταυτόχρονα από εμάς όλες οι οφειλές σε μισθώματα, όπως αναφέρετε στην 527/26.05.2020 απάντησή σας, όχι λόγω τυχόν υπαίτιας αδυναμίας πληρωμής μας, αλλά λόγω κατάστασης ανωτέρας βίας που ο νομοθέτης κατά την θέσπιση της ανωτέρω διάταξης Ν.4605/2019, δεν θα μπορούσε να είχε προβλέψει. Με δεδομένη αυτή την κατάσταση ανωτέρας βίας και απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών, σας ζητούμε να προβείτε σε αποδοχή του από αιτήματός μας δεχόμενοι την ρύθμιση των οφειλών μας ως εξής,

-Με την αποδοχή της αίτησης μας και εντός των επόμενων ημερών θα σας καταβάλλουμε άμεσα το ποσό των 30.000,00€ που αντιστοιχεί στο μεγαλύτερο μέρος των μη τακτοποιημένων μισθωμάτων

-Δεσμευόμαστε στην πλήρη τακτοποίηση αυτών και στην πληρωμή των λοιπών μέχρι το τέλος Ιουλίου 2020

-Επισημαίνεται ότι με βάση το ως άνω άρθρο 41 του Ν.4605/2019 το αίτημα παράτασης της μίσθωσης μπορεί να υποβληθεί και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση, επομένως η λήξη της νόμιμης διάρκειας της μίσθωσης την 30.06.2020 δεν εμποδίζει την πορεία του του αιτήματός μας και του παρόντος συμπληρωματικού αιτήματος

Με το άρθ. 45 παρ.2 του Ν.4257/2014 προστέθηκε στην παρ. 2 του άρθρ. 5 π.δ. 34/1995 εδάφιο β' το οποίο όριζε ότι « Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με μισθωτή ΟΤΑ ά βαθμού ή ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, εφόσον α)ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά τον χρόνο δημοσίευσης του παρόντος β)καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσης του παρόντος και γ)έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας». Η διάταξη αυτή του εδαφίου β' της παρ. 2 του άρθ. 5 π.δ 34/1995 αντικαταστάθηκε μεταγενέστερα με το αρθ. 69του Ν.4373/2016 και ήδη το αρθ.5 παρ.2β π.δ. 34/1995 ορίζει ότι «Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή ΟΤΑ ά βαθμού ή ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, εφόσον α)υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του ΟΤΑ β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά τον χρόνο δημοσίευσης του παρόντος γ) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσης του παρόντος και δ)έχει

συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις καταλαμβάνουν και τις περιπτώσεις του στοιχείου ε' της παρ. 1 του άρθρ. 4 του π.δ.34/1995 (Α 30), εφόσον οι μισθώσεις αφορούν αθλητική δραστηριότητα και προβλέπονται ήδη με αυτές συγκεκριμένες αντιπαροχές εκ μέρους των μισθωμάτων και προς όφελος των ΟΤΑ ή του Δημοσίου» (...) Σε περίπτωση που κρίνεται αιτιολογημένα ότι το αίτημα μας για παράταση δώδεκα ετών, βάσει του άρθρου 41 του Ν.4605/2019 δεν μπορεί να γίνει δεκτό σας δηλώνουμε ότι επιθυμούμε και ζητούμε την παράταση της σύμβασης μίσθωσης μας με βάση το άρθρο 69 του Ν.4373/2016, ήτοι για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμφωνηθέντα συμβατικό, καθώς συντρέχουν όλες οι κατά νόμο προϋποθέσεις. (...)

Με βάση τα ανωτέρω, η μίσθωση θα παραταθεί αυτοδικαίως για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμφωνημένο συμβατικό. Εάν, κατά την αιτιολογημένη κρίση σας απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του ΟΤΑ, παρακαλούμε όπως εγκρίνετε το αίτημά μας και όπως εκδοθεί απόφαση που να παρατείνει την μίσθωση του καταστήματος για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμφωνημένο συμβατικό.

Τέλος, επικουρικά και σε περίπτωση που κρίνετε ότι δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής το άρθρο 41 του Ν.4605/2019 για δωδεκαετή παράταση χωρίς άμεση εξόφληση των προηγούμενων μισθωμάτων αιτούμαστε την παράταση της μεταξύ μας σύμβασης μίσθωσης για ένα (1) έτος, ήτοι από 01-07-2020 έως 30-06-2021, βάσει του αρθ. 132 παρ. 1 του Ν4692/2020, ώστε εντός του έτους αυτού να τακτοποιηθούν άμεσα όλες οι οφειλές μισθωμάτων και να εξεταστεί σε 2^ο στάδιο το από 25-5-2020 αίτημά μας.

Ο Πρόεδρος αναφέρει σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 69 του Ν.4373/2016 το οποίο επικαλείται στο αίτημά της η Κ/Ξ Τζηντζιφύλλης- Σπυριάδης ότι υποβλήθηκε γραπτό ερώτημα το αρ. πρωτ. 808/16-07-2020 από την επιχείρηση στο Υπουργείο Εσωτερικών και στο Τμήμα Περιουσίας περί εφαρμογής του Ν.4373/2016, ο οποίος αντικατέστησε το τελευταίο εδάφιο του άρθρο 5 της παρ. 2β του Π.δ. 34/1995, προβλέφθηκε το εξής αναφορικά με τις αυτοδίκαιες παρατάσεις: «Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ, ή Ν.Π.Ι.Δ. ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμφωνημένο συμβατικό, εφόσον:

- α) υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του Ο.Τ.Α.,
- β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος,
- γ) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος
- δ) έχει συναφθεί μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας»

Το ερώτημα της επιχείρησης ήταν «εάν η δεκαετία την μίσθωσης πρέπει να έχει συμπληρωθεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ανωτέρω νόμου (14-4-2016) ή αν τυγχάνει εφαρμογής η ανωτέρω διάταξη ακόμα και αν η δεκαετία συμπληρώνεται μετά την 14-4-2016 για την δημοτική Επιχείρηση Μονομετοχική ΑΕ Αξιοποίησης Δημοτικών Ακινήτων».

Η απάντηση που έλαβε η επιχείρηση με το **890/29-07-2020** έγγραφο του ΥΠΕΣ είναι ότι «... Ως προς την συμπλήρωση δεκαετούς τουλάχιστον διάρκειας από την έναρξη της μίσθωσης, σημείο αναφοράς νοείται επίσης ο χρόνος δημοσίευσης του Νόμου. Επισημαίνεται δε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 270/81 απαγορεύεται η σιωπηρή αναμίσθωση. Κατά τα λοιπά οι επαγγελματικές μισθώσεις των ΟΤΑ συνιστούν συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου και ως εκ τούτου, η δυνατότητα παράτασης κατόπιν συμφωνίας των μερών είναι καταρχήν επιτρεπτή, εφόσον σχετικός όρος προβλέπεται στην διακήρυξη και στο συμβατικό κείμενο»

Θα πρέπει να επισημάνουμε κατόπιν ενημέρωσης και από την νομική σύμβουλο σχετικά με τις αναφερθείσες στις αιτήσεις νομοθετικές διατάξεις τα εξής:

- Για την παράταση μίσθωσης υπαγόμενης στις διατάξεις του π.δ. 34/1995, με βάση το άρθρο 41 του Ν. 4605/2019, προβλέπεται δωδεκαετής παράταση για συγκεκριμένους φορείς που υπάγονται στον νόμο αυτό, όπως το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, χωρίς να γίνεται ειδική αναφορά στα ΝΠΙΔ, στα οποία ανήκει η επιχείρηση των Λουτρών
- Σχετικά με τον Ν.4257/2014, όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε με τον Ν.4373/2016, ο οποίος εκδόθηκε στις 14-04-2016, έπειτα και από την σχετική απάντηση που λάβαμε από το Υπουργείο Εσωτερικών με το **890/29-07-2020** έγγραφο τους, διευκρινίζεται ότι μία από τις προϋποθέσεις για να λάβει την παράταση ο μισθωτής είναι να έχει συμπληρώσει δεκαετή παραμονή στο μίσθιο, με σημείο αναφοράς τον χρόνο δημοσίευσης του Νόμου, ήτοι τις 14-04-2016. Το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Κ/Ξ Τζηντζιφύλλης-Σπυριάδης έχει ημερομηνία έναρξης 24-06-2008, συνεπώς κατά την 14-04-2016 δεν πληροί την προϋπόθεση της δεκαετούς παραμονής.
- Σχετικά με το αρθ. 132 παρ. 1 του Ν.4692/2020, το οποίο αναφέρει ότι « Μισθώσεις δημοτικών ακινήτων στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή δήμο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου αυτού, οι οποίες λήγουν έως 31.12.2020, παρατείνονται για ένα (1) επιπλέον έτος από τη λήξη τους, κατόπιν αίτησης του μισθωτή. Ο καθορισμός του μισθώματος κατά τον χρόνο παράτασης της μίσθωσης γίνεται από την Επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α' 114)», θα πρέπει να επισημάνουμε ότι δεν γίνεται και πάλι ρητή πρόβλεψη για τα ΝΠΙΔ. Ο νομοθέτης δεν κάνει αναφορά στη συγκεκριμένη διάταξη για τα ΝΠΙΔ, όπως συμβαίνει στην περίπτωση του Ν.4373/2016. Ωστόσο, θεωρώ ότι θα πρέπει να εξετάσουμε την αίτηση της Κ/Ξ Τζηντζιφύλλη-Σπυριάδη αναλογικά με τις διατάξεις του Ν.4692/2020 για παράταση ενός έτους, με γνώμονα το συμφέρον της επιχείρησης αλλά και τις πραγματικές συνθήκες που αντιμετωπίζει ο μισθωτής, ως πληγείσα επιχείρηση στο χώρο της εστίασης έπειτα από την εμφάνιση του covid-19. Με την εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού covid-19, προκλήθηκε μεγάλο οικονομικό πλήγμα για το σύνολο των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού, καθώς από τις 15-03-2020 οδηγήθηκε σε πλήρη αναστολή λειτουργίας η Λουτρόπολη και συνεπώς όλα τα καταστήματα που λειτουργούν εντός της. Ακόμα και με την επανέναρξη της λειτουργίας των καταστημάτων στις αρχές

Ιουνίου του 2020 και της Λουτρόπολης στις 15-06-2020, τα έσοδα για τις επιχειρήσεις ήταν μηδαμινά, λόγω της οικονομικής αβεβαιότητας που βίωναν οι ίδιοι οι επισκέπτες και της ανασφάλειάς τους να πραγματοποιήσουν οποιοδήποτε ταξίδι. Τα υποχρεωτικά μέτρα για την τήρηση των κανόνων υγιεινής και οι αποστάσεις που πρέπει να υφίστανται κατά την προσέλευση των επισκεπτών οδηγούν αυτόματα σε μείωση των πελατών που έχει δυνατότητα να εξυπηρετεί το κάθε κατάστημα. Ο φόβος της εξάπλωσης της πανδημίας είναι μεγαλύτερος για τα άτομα της τρίτης ηλικίας και για το λόγο αυτό έχει παρατηρηθεί μείωση των επισκεπτών που ανήκουν σε αυτή την κατηγορία, κυρίως σε σύγκριση με άλλες χρονιές που η θερινή σεζόν είχε πολύ θετικά οικονομικά αποτελέσματα λόγω της επισκεψιμότητας αυτής.

Επιπλέον, για την ανεύρεση νέου μισθωτή για το συγκεκριμένο ακίνητο (εστιατόριο), θα πρέπει να ακολουθηθεί η πλειοδοτική διαδικασία εκμίσθωσης ακινήτων, η οποία αποτελεί χρονοβόρα διαδικασία, και εν μέσω της οικονομικής αβεβαιότητας και απροθυμίας επενδύσεων του επιχειρηματικού κλάδου τη δεδομένη περίοδο, έχει τον κίνδυνο να μην επιφέρει τα αναμενόμενα θετικά οικονομικά αποτελέσματα.

Η ύπαρξη χώρου εστίασης μέσα στην Λουτρόπολη και συγκεκριμένα του εστιατορίου συμβάλλει στην διαμόρφωση θετικής εικόνας στον επισκέπτη και παρέχει κίνητρα παραμονής του στο χώρο, γεγονός που συμβάλλει και στην θετική προβολή της επιχείρησης.

Με δεδομένο επίσης ότι οι ίδιες οι κυβερνήσεις λαμβάνουν συνεχώς μέτρα στήριξης των μονάδων της εγχώριας οικονομίας και των επιχειρήσεων, θεωρώ ότι η επιχείρηση των Λουτρών ενεργώντας καλόπιστα βάσει των πραγματικών συνθηκών, θα πρέπει να λάβει υπόψη το γεγονός της αναγκαστικής αναστολής λειτουργίας της Λουτρόπολης για χρονικό διάστημα τριών μηνών, τις επιπτώσεις της πανδημίας στον τουριστικό κλάδο και την άρρηκτη σχέση μεταξύ της λειτουργίας της Λουτρόπολης και της αιτούσας Κοινοπραξίας.

Λόγω του ότι ο συγκεκριμένος μισθωτής Κ/Ξ Τζηντιφύλλης-Σπυριάδης έχει συμβάλλει όλο το διάστημα παραμονής του στο μίσθιο στην τουριστική αξιοποίηση και ανάδειξη των ποιοτικών παροχών της Λουτρόπολης, επειδή αποτελεί πληγείσα επιχείρηση της πανδημίας του covid-19, η ανεύρεση νέου μισθωτή αποτελεί χρονοβόρα διαδικασία και ενδέχεται να μείνει κενό το μίσθιο για αρκετό χρονικό διάστημα, αλλά και για όλους τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω, προτείνω να γίνει αποδεκτή η αίτηση της Κοινοπραξίας για παράταση μίσθωσης όπως αναφέρει στο 678/30.06.2020 αίτημά της, για ένα (1) έτος, ήτοι από 01-07-2020 έως και 30-06-2021, εφόσον δεν υφίστανται οικονομικές οφειλές προς την επιχείρηση.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά. Το Δ.Σ. αφού άκουσε την εισήγηση του προέδρου, την άποψη της νομικού κ. Μέλκου, τις νομοθετικές διατάξεις που μπορούν να έχουν εφαρμογή από την επιχείρηση των Λουτρών σχετικά με την παράταση επαγγελματικών μισθώσεων, το καταστατικό της επιχείρησης, το σχετικό ερώτημα που υποβλήθηκε στο ΥΠΕΣ, τις υπάρχουσες συνθήκες και τις οικονομικές συνέπειες της εμφάνισης του covid-19, σε συνδυασμό με τις αιτήσεις που υποβλήθηκαν από την Κ/Ξ Τζηντιφύλλη – Σπυριάδη και μετά από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Απορρίπτει το αρ. πρ. 525/25-05-2020 αίτημα της Κ/Ξ Τζηντιφύλλη – Σπυριάδη για παράταση μίσθωσης υπαγόμενη στις διατάξεις του π.δ 34/1995, με βάση το άρθρο 41 του Ν.4605/2019, καθώς βάσει νόμου δεν γίνεται ειδική αναφορά στα ΝΠΔ, στα οποία ανήκει η επιχείρηση

2.Απορρίπτει το αρ. πρωτ. 678/30-06-2020 αίτημα της Κ/Ξ Τζηντιφύλλη – Σπυριάδη για παράταση μίσθωσης βασιζόμενη στον Ν.4257/2014, όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε με τον Ν.4373/2016, καθώς κατά την 14-04-2016 ο μισθωτής δεν πληροί την προϋπόθεση της δεκαετούς παραμονής στο μίσθιο, όπως προκύπτει και από την αρ. πρωτ. 890/29-07-2020 απάντηση του ΥΠΕΣ στο ερώτημα της επιχείρησης.

3. Εγκρίνει την παράταση της μίσθωσης ακινήτου (εστιατόριο) από την Κ/Ξ Τζηντιφύλλη – Σπυριάδη για τους λόγους που αναφέρθηκαν στο εισαγωγικό μέρος για ένα (1) έτος, ήτοι από 01-07-2020 έως 30-06-2021, εφόσον δεν υπάρχουν οικονομικές οφειλές προς την επιχείρηση.

4. Εγκρίνει τον καθορισμό του μισθώματος κατά τον χρόνο παράτασης της μίσθωσης από την Επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α' 114), όπως ορίζει ο Ν.4692/2020, όπου στην περίπτωση της Λουτρά Λουτρακίου ως επιτροπή νοείται το Διοικητικό Συμβούλιο.

5.Εξουσιοδοτεί τον πρόεδρο της επιχείρησης για την ενημέρωση της Κ/Ξ Τζηντιφύλλη – Σπυριάδη περί της αποφάσεως του Συμβουλίου

Η απόφαση αυτή πήρε **αύξ. Αριθ. 60/2020**

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

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Τα Μέλη

Ακριβές Αντίγραφο

Λουτρά 09/09/2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΜΠΑΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ