

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. **10/13-10-2021** 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.44/ 2021

Θέμα: 5^ο

Επανεξέταση αίτησης 411/30.06.2021 της κ. Καμνορόκη Ευστρατίας περί μίσθωσης ακινήτου

Σήμερα **13 Οκτωβρίου 2021**, ημέρα Τετάρτη και ώρα 11:05 π.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, **μέσω τηλεδιάσκεψης**, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 10 του Π.Ν.Π 55/Α'/11-3-2020, όπως ισχύει και με την 426 εγκύκλιο του ΥΠΕΣ, ύστερα και από την με αριθ. πρωτ. **913/11-10-2021** 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 (6) έξι μέλη δηλαδή :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Μπάτσης Χρήστος
2. Λιούγας Δημήτριος
3. Ούτσκας Πέτρος
4. Αδραμάνης Αθανάσιος
5. Μίχου Μαρία
6. Λούγκα Ευστρατία

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Θεοδωρίδης Αναστάσιος
2. Ορμάνη Πετρούλα (αναπληρωματικό μέλος της Τζέκου Χριστίνας)
3. Καραπαναγιωτίδου Ησαΐα (αναπληρωματικό μέλος της Μαγγίρη Γεωργίας)

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ της εταιρίας ύστερα από τη διαπίστωση νόμιμης απαρτίας κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην εισήγησή του για το 5^ο θέμα ημερήσιας διάταξης, 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 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. 411/30.06.2021 όπως πρωτοκολλήθηκε από την υπηρεσία μας, αίτημα της η κα. Καμνορόκη Ευστρατία, η οποία είναι μισθώτρια καταστήματος εντός της Λουτρόπολης, μας έκανε γνωστό πως αιτείται:

- *« Είμαι μισθώτρια καταστήματος εντός της επιχείρησης. Η δραστηριότητα μου δεν υπαγόταν σε αυτές που ανεστάλησαν με κρατική εντολή. Σε αυτό το σημείο όμως υπάρχει μια στρεβλότητα. Παρόλο που η δική μου επιχείρηση δεν έκλεισε με κρατική εντολή (έκλεισε τις μπάρες και δεν μπορούσα να μεταβώ στην επιχείρηση μου). Αυτό είχε ως συνέπεια να μην μπορώ να λειτουργήσω. Συνεπώς, θεωρώ ότι περιπτώσεις σαν την δική μου εμπίπτουν στις διατάξεις του Ν. 4790/2021 αρ 111, το οποίο σας προσκομίζω και για αυτό ζητώ παράταση της μίσθωσης ίσου διαστήματος με την αναστολή λειτουργίας της επιχείρησης των Λουτρών από τον Μάρτιο του 2020 έως τον Ιούνιο του 2021.*
- *Για τους ίδιους λόγους που σας ανέπτυξα παραπάνω, ζητώ απαλλαγή από τα ενοίκια για το διάστημα Νοέμβριος 2020-Ιούνιος 2021, μήνες κατά τους οποίους η επιχείρηση των Λουτρών ήταν κλειστή με κρατική εντολή. Συνεπώς, ζητώ να αντιμετωπίσετε την επιχείρηση μου ως κλειστή με κρατική εντολή και για τους μήνες που η επιχείρηση των Λουτρών παρέμεινε κλειστή (ήταν κλειστές οι μπάρες και δεν μπορούσα να μεταβώ στην επιχείρηση μου), να μου χορηγήσετε έκπτωση 100% του ενοικίου.*
- *Τέλος, βάσει του Ν. 4795/2021 και με την τροποποίηση των παρ. 1 και 3 του άρ 49 , το οποίο σας προσκομίζω, δόθηκε δυνατότητα διετούς παράτασης για μισθώσεις δημοτικών ακινήτων, των οποίων η μίσθωση έληξε στο διάστημα 1/1/2021-11/06/2021 ή δεν είχε λήξει στις 11/06/2021. Συνεπώς, ζητώ ανεπιφύλακτα δύο χρόνια παράταση η οποία θα ξεκινήσει αφού λήξει η τετραετής μίσθωση και τα δύο χρόνια επιμήκυνσης όπως προβλέπει το συμβόλαιο μου. »*

Με την αρ. 31/2021 απόφαση του το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε την ανωτέρω αίτηση και αποφάσισε να αποσύρει το θέμα και να το επανεξετάσει σε επόμενο

συμβούλιο, αφού λάβει γνωμοδότηση επί του θέματος από την νομικό της επιχείρησης.

Επιπρόσθετα, η επιχείρηση απέστειλε το αρ. πρωτ. 474/15.07.2021 ερώτημα στο Υπουργείο Εσωτερικών σχετικά με τις παρατάσεις μισθώσεων με εκμισθωτή Δήμο ή επιχείρηση του άρθρου 252 του Ν.3463/2006, το οποίο ανέφερε τα εξής:

«Α) Αν μπορούν να εφαρμοστούν σωρευτικά οι διατάξεις του άρθρου 111 του Ν. 4790/2021 (παράταση επαγγελματικών μισθώσεων για διάστημα ίσο με τον χρόνο αναστολής της οικονομικής δραστηριότητας των επιχειρήσεων, των οποίων η λειτουργία έχει ανασταλεί με κρατική εντολή), με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4795/2021 (διετής παράταση από τον χρόνο λήξης των μισθώσεων δημοτικών ακινήτων)

Β) Αν οι διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4795/2021 καταλαμβάνουν όλες τις μισθώσεις που δεν έχουν λήξει την 11-06-2021, ακόμη και αυτές που ο συμβατικός χρόνος λήξης της μίσθωσης είναι μεταγενέστερος της 11-06-2021 (τουλάχιστον ένα έτος)

Γ) Κατά πόσον είναι δυνατόν να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 111 του Ν. 4790/2021 περί επιχειρήσεων κλειστών με κρατική εντολή, σε επιχειρήσεις που δεν εμπίπτουν μεν στην ανωτέρω κατηγορία βάσει ΚΑΔ ,αλλά δραστηριοποιούνταν εδαφικά σε επιχείρηση που παρέμεινε κλειστή με κρατική εντολή (κατάστημα εντός επιχείρησης ιαματικού τουρισμού), εν όψει του ότι δεν υφίσταται νομοθετική πρόβλεψη. »

Καθότι μέχρι στιγμής δεν έχουμε λάβει επίσημη απάντηση από το Υπουργείο Εσωτερικών επί του ανωτέρω ερωτήματος, καλούμαστε σήμερα να εξετάσουμε την αίτηση του μισθωτή σε συνδυασμό με την εισήγηση της νομικού της επιχείρησης.

Η συγκεκριμένη επιχείρηση, η οποία μισθώνει επαγγελματικό χώρο εντός της Λουτρόπολης δεν υπάγεται στις περιπτώσεις για τις οποίες προβλέφθηκε βάσει Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου αναστολή λειτουργίας με κρατική εντολή. Η επιχείρηση των Λουτρών έκλεισε με κρατική εντολή από τις 15.03.2020 έως τις 15.06.2020 και από τις 07.11.2020 έως τις 31.05.2021. Το συνολικό διάστημα για το οποίο παρέμεινε σε αναστολή λόγω κρατικής εντολής ήταν 10 μήνες. Στις πράξεις νομοθετικού περιεχομένου που εκδόθηκαν αναφορικά με τα μέτρα covid-19, δεν υπήρξε πρόβλεψη ή εξειδίκευση περιπτώσεων, όπως η εξεταζόμενη, όπου αφενός η επιχείρηση δεν εντάχθηκε στους προβλεπόμενους από τις Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου ΚΑΔ, αφετέρου παρέμεινε κλειστή για λόγους που αφορούσαν τον χώρο δραστηριοποίησης της και επλήγη από την εφαρμογή των μέτρων .

Η επιχείρηση λειτουργώντας καλόπιστα και λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες που προέκυψαν λόγω του covid-19, θα πρέπει να παρέχει στήριξη στην επιχείρηση με μέτρα που εφαρμόστηκαν για τις πληττόμενες επιχειρήσεις.

Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με το 1^ο αίτημα της επιχείρησης αφού ληφθεί υπόψη το ακριβές χρονικό διάστημα κατά το οποίο η Λουτρόπολη παρέμεινε σε αναστολή με κρατική εντολή (10 μήνες) προτείνεται να δοθεί παράταση ίσου χρονικού διαστήματος με τους ίδιους όρους μίσθωσης.

Σχετικά με το 2^ο αίτημα της επιχείρησης για την χορήγηση έκπτωσης ενοικίου 100% για το ανωτέρω χρονικό διάστημα θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η μισθώτρια επιχείρηση δεν εντάχθηκε στους πληττόμενους ΚΑΔ. Συνεπώς, η επιχείρηση θα πρέπει να εξετάσει την οικονομική ζημία που θα προκύψει με την χορήγηση πλήρους απαλλαγής ενοικίου στην αιτούσα επιχείρηση. Εναλλακτικά και για λόγους ίσης μεταχείρισης των μισθωτών της Λουτρόπολης κρίνεται ορθό να εφαρμοστεί αντιστοίχως το ποσοστό μείωσης μισθώματος που εφαρμόστηκε σε άλλους μισθωτές οι οποίοι βάσει ΚΑΔ εντάχθηκαν στις πληττόμενες επιχειρήσεις. Για το λόγο αυτό προτείνεται να εφαρμοστεί για το διάστημα των 10 μηνών που η επιχείρηση έμεινε κλειστή με κρατική εντολή, ήτοι 10 μήνες, έκπτωση ενοικίου κατά 40%, ποσοστό που αντιστοιχεί στο ποσό των 1.025,35€.

Επιπρόσθετα, βάσει του Ν. 4795/2021 και με το 3^ο αίτημα της η μισθώτρια ζητεί παράταση χρονικής διάρκειας δύο ετών σύμφωνα με την παρ.1 και παρ.3 του άρθρου 49, το οποίο αναφέρει « *Με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων για τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων, λοιπές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή δήμο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου αυτού ή επιχειρήσεις Ο.Τ.Α. του άρθρου 252 του ν. 3463/2006 (Α' 114) που έχουν συσταθεί αποκλειστικά από Ο.Τ.Α. α' βαθμού, οι οποίες δεν έχουν λήξει στις 11.06.2021 ή έληξαν από 01.01.2021 έως και 11.06.2021, παρατείνονται για δύο (2) επιπλέον έτη από τον χρόνο λήξης τους κατόπιν μονομερούς δήλωσης του μισθωτή, η οποία υποβάλλεται αποκλειστικά έως τις 11.01.2022. Ο καθορισμός του μισθώματος του χρόνου παράτασης της μίσθωσης κατά το πρώτο εδάφιο γίνεται από την Επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006 και από το οικείο διοικητικό συμβούλιο για τα νομικά πρόσωπα.*»

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 κα Καμνορόκη Ευστρατίας την γνωμοδότηση της νομικού, τις νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις λόγω covid-19

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Εγκρίνει την αρ. πρ. 411/30.06.2021 αίτηση της κ. Καμνορόκη Ευστρατίας ως προς την παράταση μίσθωσης του ακινήτου ίσου χρονικού διαστήματος με τους μήνες που η επιχείρηση παρέμεινε σε αναστολή με κρατική εντολή, από τις 15.03.2020 έως τις 15.06.2020 και από τις 07.11.2020 έως τις 31.05.2021, ήτοι 10 μήνες, για τους λόγους που αναφέρθηκαν στο εισαγωγικό μέρος της απόφασης με τους ίδιους όρους μίσθωσης.

2. Εγκρίνει την παροχή έκπτωσης ενοικίου ποσοστού 40% για τους 10 μήνες που η επιχείρηση παρέμεινε σε αναστολή με κρατική εντολή, καθότι η αιτούσα δεν εντάχθηκε στις πληττόμενες επιχειρήσεις και δεν έλαβε μέτρα στήριξης. Το ποσό έκπτωσης για τους 10 μήνες αντιστοιχεί σε 1.025,35 €

3. Εγκρίνει την αίτηση της κ. Καμνορόκη Ευστρατίας ως προς την παράταση μίσθωσης του ακινήτου χρονικής διάρκειας 2 επιπλέον ετών, από τον χρόνο λήξης της τετραετούς μίσθωσης, σύμφωνα με τον Ν.4795/2021 και την τροποποίησή των παρ. 1 και παρ.3 του αρ. 49, με το ισχύον μίσθωμα και όρους.

3. Εξουσιοδοτεί τον Πρόεδρο της επιχείρησης για την ενημέρωση της μισθώτριας επί της παρούσας απόφασης

Η απόφαση αυτή πήρε **αύξ. Αριθ. 44/2021**

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

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Τα Μέλη

Ακριβές Αντίγραφο

Λουτρά 13/10/2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ