

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. 2 /23-02-2022 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.21/ 2022

Θέμα: 11^ο

Εξέταση αίτησης αρ. πρωτ. 169/18.02.2022 της Κ/Ξ
Λεπίτσος Θ. – Κώτσος Γ. περί λήξης μίσθωσης ακινήτου

Σήμερα **23 Φεβρουαρίου 2022**, ημέρα Τετάρτη και ώρα 11.25 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. 193/21-02-2022 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, όπως περιγράφονται παρακάτω :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

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

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Θεοδωρίδης Αναστάσιος
2. Ορμάνη Πετρούλα (αναπληρωματικό μέλος)
3. Καραπαναγιωτίδου Ησαΐα (αναπληρωματικό μέλος)

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ της εταιρίας ύστερα από τη διαπίστωση νόμιμης απαρτίας κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην εισήγησή του για το 11^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. 169/18.02.2022 όπως πρωτοκολλήθηκε από την υπηρεσία μας, αίτημα της ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ., μας έκανε γνωστό πως αιτείται:

« Με το από 26-3-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ακινήτου, μισθώσαμε από εσάς ένα ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή των Λουτρών Λουτρακίου και περιλαμβάνει οίκημα (με wc, αποδυτήρια, αποθήκη) εμβαδού 329,88τμ , περιβάλλοντα χώρο (παραποτάμιο τμήμα με πέργκολες) εμβαδού 376,41τμ και ανοιχτό μη στεγασμένο τμήμα στο επίπεδο του οικήματος snack – bar εμβαδού 178τμ. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε τετραετής, αρχόμενη από 26-3-2015 και λήγουσα 25-3-2019, με ετήσιο μίσθωμα το ποσό των 95.000,00€. Στην συνέχεια με το από 26-3-2019 ιδιωτικό συμφωνητικό, παρατάθηκε η μίσθωση του ανωτέρω ακινήτου για δύο επιπλέον χρόνια, αρχόμενη από 26-3-2019 και λήγουσα 25-3-2021, με ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο έτος της παράτασης (από 26-3-2019 μέχρι 25-3-2020) το ποσό των 96.900,00€ και για το δεύτερο έτος της παράτασης (από 26-3-2020 μέχρι την 25-3-2021) το ποσό των 98.838,00€ . Τέλος με το από 4-8-2021 ιδιωτικό συμφωνητικό παράτασης μίσθωσης (άρθρου 49 του Ν.4795/2021) παρατάθηκε εκ νέου η ανωτέρω μίσθωση για δύο ακόμα χρόνια, αρχόμενη την 26-03-2021 και λήγουσα την 25-3-2023, με ετήσιο μίσθωμα για την περίοδο 26-3-2021 μέχρι την 25-3-2022 το ποσό των 74.128,50€ και για την περίοδο από 26-3-2022 μέχρι την 25-3-2023 το ποσό θα προέκυπτε κατόπιν νέας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας. Όπως γνωρίζετε μέχρι σήμερα τηρήσαμε πιστά όσα συμφωνήσαμε και καταβάλλαμε ανελλιπώς τα ετήσια μισθώματα στο ακέραιο, δίχως την παραμικρή καθυστέρηση. Τα τελευταία δύο χρόνια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού η επισκεψιμότητα στην περιοχή τόσο των Λουτρών όσο και της τοπικής κοινότητας Όρμας, αλλά και των πανελλαδικά τουριστικών περιοχών, έχει μειωθεί δραματικά η δε λειτουργία της επιχείρησης μας για μεγάλα χρονικά διαστήματα ανεστάλη μετά από κυβερνητική απόφαση, με αποτέλεσμα να μην μπορούμε να ανταπεξέλθουμε οικονομικά τόσο για το συμφωνημένο μίσθωμα όσο και για τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της επιχείρησης μας. Σας κάνουμε γνωστό μάλιστα ότι από την εκμετάλλευση της επιχείρησή μας προέκυψε σημαντική ζημία δεδομένου ότι τα έσοδά μας είναι πολύ λιγότερα από τα έξοδά μας. Σας γνωρίζουμε ακόμη ότι το οίκημα του αναψυκτηρίου από την αρχή της μίσθωσης μέχρι σήμερα έχει υποστεί σημαντικές φθορές τις οποίες δεν μπορούμε να διαχειριστούμε οικονομικά, λόγω της προαναφερόμενης οικονομική αδυναμίας μας, η οποία προέρχεται από την δραματική μείωση της επισκεψιμότητας στην περιοχή των Λουτρών. Επειδή μέχρι σήμερα ήμασταν συνεπείς προς εσάς σε όλες τις οικονομικές μας υποχρεώσεις.

Επειδή τα ανωτέρω γεγονότα προκάλεσαν σε μας οικονομική ασφυξία με αποτέλεσμα να μην μπορούμε να ανταποκριθούμε στην συνέχιση της μίσθωσης και λειτουργίας του αναψυκτηρίου. Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 388 αστικού κώδικα – Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως ενόψει καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν την σύναψη της αμοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν και από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει της αντιπαροχής έγινε υπέρμετρα επαχθής το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει την λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη. Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν από αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό – Ειδικότερα η διάταξη του άρθρου 388 του αστικού κώδικα, προβλέπει υποχώρηση της αρχής του απαραβίαστου των συμβάσεων (pacta sunt servanda) αναγνωρίζοντας την δυνατότητα δικαστικής αναθεώρησης ή λύσης αμοτεροβαρούς σύμβασης σε περίπτωση απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών και ανατροπής της ισορροπίας παροχής και αντιπαροχής. Επειδή όλοι οι αναφερόμενοι λόγοι (οικονομικοί, υγειονομικοί κτλ) εμπίπτουν στους λόγους της ανωτέρω διάταξης του άρθρου 388 του αστικού κώδικα.

Για τους λόγους αυτούς ζητούμε να κάνετε δεκτό το παρόν αίτημα μας περί λύσης της μισθωτικής σχέσης μεταξύ ημών και της εταιρίας σας, καθώς όπως προαναφέραμε δεν είναι δυνατή η περαιτέρω συνέχιση της μίσθωσης για το επόμενο χρονικό διάστημα αυτής.»

Ο πρόεδρος της επιχείρησης αφού έλαβε υπόψη του το ισχύον μισθωτήριο και τους όρους του καθώς και την υποβληθείσα αίτηση ανέφερε ότι λόγω της σοβαρότητας του θέματος θα πρέπει να ληφθεί γνωμοδότηση από την νομικό της επιχείρησης και για τον λόγο αυτό προτείνει την αναβολή του θέματος και την εξέταση και λήψη απόφασης επί αυτού σε επόμενο συμβούλιο κατόπιν γνωμοδότησης της νομικού.

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/Ε ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ., και τους όρους του ισχύοντος συμφωνητικού

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1.Εγκρίνει την αναβολή λήψης απόφασης επί του θέματος και την επανεξέταση της αίτησης σε επόμενη συνεδρίαση, λόγω του ότι αποτελεί σημαντικό θέμα για το οποίο πρέπει να ληφθεί υπόψη και η γνώμη της νομικού

Η απόφαση αυτή πήρε **αύξ. Αριθ. 21/2022**

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση λύεται η παρούσα συνεδρίαση και υπογράφεται το παρόν ως έπεται.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Τα Μέλη

**Ακριβές Αντίγραφο
Λουτρά 23/02/2022
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ**