

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. **03/21-03-2022** 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.26/ 2022

Θέμα: 5^ο

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

Σήμερα **21 Μαρτίου 2022**, ημέρα Δευτέρα και ώρα 16:00 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, **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. **295/17-03-2022** 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 (7) επτά μέλη δηλαδή :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

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

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Ορμάνη Πετρούλα (αναπληρωματικό μέλος)
2. 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 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 την 21/2022 απόφαση του το Διοικητικό συμβούλιο ανέβαλε την εξέταση της αριθ. Πρωτ. 169/18.02.2022 αίτησης, όπως πρωτοκολλήθηκε από την υπηρεσία μας, της ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ., σχετικά με την λήξη μίσθωσης του ακινήτου του αναψυκτηρίου.

Ο πρόεδρος ενημέρωσε τα μέλη ότι η επιχείρηση ζήτησε οικονομικά στοιχεία της κοινοπραξίας και προσκομίστηκε το σύνολο αυτών, δηλαδή: α) Ε3 2018,2019,2020 β)Ν 2018,2019,2020, γ) Φ2Α', Β', Γ', Δ' τα οποία και προώθησε στην νομικό της επιχείρησης γνωστοποιώντας επίσης ως μέσο αξιολόγησης της επισκεψιμότητας τα έσοδα από λούσεις για τα έτη 2018 (798.091,00€), 2019 (788.108,00€), 2020 (341.876,50€), 2021 (456.258,00€) της Λουτρά Λουτρακίου.

Στην συνέχεια ανέφερε την γνωμοδότηση της νομικού της επιχείρησης κ. Μέλκου η οποία αναφέρει τα εξής:

«Στις 11 Μαρτίου 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τον ιό COVID- 19 ως πανδημία, με αποτέλεσμα και η Ελληνική Κυβέρνηση να λάβει έκτακτα προληπτικά μέτρα για την αποφυγή εξάπλωσης του ιού. Στην χώρα μας από τα πρώτα μέτρα που εφαρμόστηκαν ήταν η αναστολή της λειτουργίας των σχολείων, η αναστολή της λειτουργίας των εμπορικών καταστημάτων, η αναστολή της λειτουργίας των δικαστηρίων και εντέλει τέθηκε σε ισχύ η απαγόρευση κυκλοφορίας των πολιτών.

Η εξάπλωση του ιού Covid-19 ήταν ένα έκτακτο γεγονός, που ο μέσος συνετός άνθρωπος δεν θα μπορούσε να προβλέψει κατά την συνήθη πορεία των πραγμάτων. Πέραν του ίδιου του συμβάντος της εξάπλωσης του ιού covid 19 πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι απώτερες συνέπειες της πανδημίας (ύφεση, πτώση τζίρου, αδυναμία λειτουργίας επιχειρήσεων, τήρηση υγειονομικών πρωτοκόλλων).

Στην περίπτωση, που υπάρχει απρόοπτη μεταβολή συνθηκών τυγχάνει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα η οποία ορίζει τα εξής: «Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριζαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν υστέρτα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και 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 τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη. Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό».

Εν προκειμένω, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι ο κύκλος εργασιών της κοινοπραξίας έχει ήδη μειωθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό, καθόσον τα ακαθάριστα έσοδα του καταστήματος για το έτος 2018 ανερχόταν στο ποσό των 293.575,90 ευρώ, για το έτος 2019 στο ποσό των 329.110,94 ευρώ, για το έτος 2020 στο ποσό των 96.828,10 ευρώ και για το έτος 2021 στο ποσό των 158.214,30 ευρώ. Σημειωτέον, ότι δεν εμφανίζεται σημαντική αύξηση των εσόδων κατά τους μήνες που η Κοινοπραξία δεν τελεί σε καθεστώς αναστολής δραστηριότητας. Βεβαίως, τα συμβαλλόμενα μέρη δεν συνήψαν την σύμβαση μίσθωσης με θεμέλιο την έλλειψη πανδημίας, ωστόσο βασικό θεμέλιο αποτέλεσε η επισκεψιμότητα της Λουτρόπολης, η οποία επλήγη σημαντικά από την πανδημία.

Τα ανωτέρω ενισχύονται και από τα στοιχεία της επιχείρησης των Λουτρών, όπου η μείωση των εσόδων από τις λούσεις καταδεικνύει την μειωμένη προσέλευση.

Επίσης, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η αιτούσα Κοινοπραξία επέδειξε ενδιαφέρον για την συνέχιση της λειτουργίας της και την συνέχιση της μίσθωσης, καθώς αιτήθηκε την υπαγωγή της στην προστατευτική νομοθεσία που στόχευε στην άμβλυνση των συνεπειών της πανδημίας και αφορούσε τόσο στη μείωση ή την απαλλαγή από το μίσθωμα, όσο και στην παράταση της επαγγελματικής μίσθωσης λόγω λήξης της μισθωτικής σύμβασης κατά τη διάρκεια της πανδημίας. Ήδη κατόπιν αιτήματος της Κοινοπραξίας, η επιχείρηση των Λουτρών προχώρησε σε μείωση του ενοικίου κατά ποσοστό 25%, ήτοι καταβλήθηκε προσπάθεια συνέχισης της μίσθωσης εφαρμόζοντας το μέτρο της αναπροσαρμογής του μισθώματος.

Εν όψει των ανωτέρω θεωρώ ότι η πανδημία του covid 19 στοιχειοθετεί την συνδρομή της ανωτέρας βίας και η προϋπόθεση της απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών, η οποία συνέβη μεταγενέστερα της σύναψης της σύμβασης, πληρούται στην περίπτωση της πανδημίας και συγκεκριμένα στην περίπτωση των έκτακτων κρατικών μέτρων που εφαρμόστηκαν λόγω αυτής, καθώς έχουν συμβεί ασυνήθιστα και έκτακτα γεγονότα, τα οποία καθιστούν υπέρμετρα επαχθή την καταβολή μισθώματος συγκεκριμένου ύψους από τη μισθώτρια επιχείρηση, η οποία ως αποτέλεσμα αντιμετωπίζει εξαιρετικά σημαντική μείωση στα έσοδά της λόγω της πανδημίας.

Πρέπει ωστόσο να ληφθεί υπόψη ότι η άμεση παύση της λειτουργίας του αναψυκτηρίου, θα έχει συνέπειες που θα είναι αντίστοιχα υπέρμετρα επαχθείς για την Επιχείρηση των Λουτρών. Θεωρώ ότι εν όψει αυτού, θα πρέπει να εξεταστεί το ζήτημα η λύση της μίσθωσης να τοποθετηθεί σε μεταγενέστερο χρονικό σημείο, με κριτήριο την δυνατότητα της Επιχείρησης των Λουτρών κατά τον χρόνο λύσης της μίσθωσης, να είναι σε ετοιμότητα, ώστε να θέσει σε λειτουργία το αναψυκτήριο, με τον τρόπο που το ΔΣ θα αποφασίσει, προκειμένου να μην παραμείνει αναξιοποίητο επί μακρόν ένα καίριας σημασίας για την Λουτρόπολη περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης.

Τέλος, αναφορικά με το ζήτημα των φθορών του μισθίου, που η αιτούσα Κοινοπραξία δηλώνει ότι αδυνατεί να επιληφθεί λόγω οικονομικής αδυναμίας, επισημαίνεται ότι το γεγονός ανωτέρας βίας (covid 19) δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από την εκπλήρωση των λοιπών υποχρεώσεων του απορρέουν από τη σύμβαση, όπως η καλή χρήση του μισθίου. Η μισθώτρια οφείλει να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση που το παρέλαβε, σε κάθε δε περίπτωση είναι υπόχρεη να αποκαταστήσει τις φθορές που προκλήθηκαν, δεδομένου ότι αυτές την βαρύνουν ανεξαρτήτως εάν έκανε χρήση ή όχι του μισθίου. Εν όψει αυτού πρέπει να εξετάσει η επιχείρηση των Λουτρών την κατάσταση του μισθίου, να καταγράψει τις επικαλούμενες από την Κοινοπραξία φθορές και να διευθετήσει το ζήτημα της αποκατάστασής τους προ της υπογραφής του συμφωνητικού λύσης της μίσθωσης. »

Ο πρόεδρος της επιχείρησης αφού έλαβε υπόψη του το ισχύον μισθωτήριο, τους όρους του, την υποβληθείσα αίτηση καθώς και την γνωμοδότηση της νομικού πρότεινε να οριστεί ως λύση της σύμβασης η 31/08/2022, εφόσον ληφθεί και η

σύμφωνη γνώμη του μισθωτή, καθώς η λύση της μίσθωσης σε μικρότερο χρονικό διάστημα θα έχει αρνητικές συνέπειες για την εικόνα και την οικονομική θέση της επιχείρησης. Καθότι η λειτουργία του αναψυκτηρίου αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα για την εικόνα της επιχείρησης θα πρέπει να υφίσταται επαρκής χρόνος ώστε να προγραμματιστεί ο τρόπος λειτουργίας του για να μην μείνει αναξιοποίητο για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Ο κ. Θεοδωρίδης αναφέρει ότι είναι σύμφωνος με την λύση της μίσθωσης στο ανωτέρω διάστημα εφόσον συμφωνεί και ο μισθωτής.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά. Το Δ.Σ. αφού άκουσε την εισήγηση του προέδρου και την γνωμοδότηση της νομικού μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη την αίτηση της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ., και τους όρους του ισχύοντος συμφωνητικού

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1.Εγκρίνει την λύσης της μίσθωσης του αναψυκτηρίου με την Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ. στις 31/08/2022, εφόσον ληφθεί και η σύμφωνη γνώμη του μισθωτή για τους λόγους που αναφέρθηκαν ανωτέρω

2.Εξουσιοδοτεί τον πρόεδρο για την ενημέρωση της Κ/Ξ ΛΕΠΙΤΚΟΣ Θ.-ΚΩΤΣΟΣ Γ.

Η απόφαση αυτή πήρε **αύξ. Αριθ. 26/2022**

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

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Τα Μέλη

**Ακριβές Αντίγραφο
Λουτρά 21/03/2022
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ**