



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Αριθμός Απόφασης: **164 /2021**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό αριθμός:**23/2021**

Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου

**ΘΕΜΑ:** Λήψη απόφασης σχετικά με τη μείωση ή μη κατά 20% του μηνιαίου μισθώματος για το έτος 2022, αρχικού ύψους σήμερα 1.100€, για το Δημοτικό Αναψυκτήριο Παλαιοκάστρου, το οποίο εκμισθώνεται από το Δήμο Ωραιοκάστρου στην εταιρία «ΧΡΥΣΙΚΟΥ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ Ο.Ε.».

Στο Ωραιοκάστρο σήμερα 1-12-2021, ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 18:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση δια τηλεδιάσκεψης με τη χρήση της υπηρεσίας τηλεδιάσκεψων ε: [Presence.gov.gr](https://presence.gov.gr) του ΕΔΥΤΕ, σύμφωνα α) με το άρθρο 10 της από 11-3-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 ν. 4682/2020 (Α' 76) και β) με την 643 εγκύκλιο (αρ. πρωτ. 69472/24-09-2021 (ΑΔΑ: ΨΕ3846ΜΤΛ6-0Ρ5) του Υπουργείου Εσωτερικών ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 24893/26-11-2021 έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου, που επιδόθηκε σε καθένα από τα μέλη και δημοσιεύθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν.3852/2010.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο τριάντα τριών (33) μελών, βρέθηκαν παρόντα τα τριάντα δύο (32):

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

- |                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ     | 16.ΜΑΤΣΟΥΚΑΤΙΔΗΣ<br>ΘΕΟΔΩΡΟΣ    |
| 2. ΖΑΠΡΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ             | 17.ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ        |
| 3. ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ       | 18.ΤΖΙΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ          |
| 4. ΔΡΟΣΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ           | 19.ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ-ΒΕΣΚΟΥ<br>ΕΥΔΟΞΙΑ |
| 5. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ          | 20.ΠΟΛΥΧΡΟΝΙΔΗΣ<br>ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ   |
| 6. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ     | 21.ΠΑΡΙΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ        |
| 7. ΜΑΡΜΑΡΙΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ         | 22.ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ ΗΡΑΚΛΗΣ           |
| 8. ΠΑΝΙΩΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ        | 23.ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ              |
| 9. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ<br>ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ | 24.ΜΑΝΤΑ ΒΑΣΙΛΕΙΑ               |
| 10.ΖΙΑΚΟΥΛΗΣ ΗΛΙΑΣ            | 25.ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ<br>ΓΕΩΡΓΙΟΣ |
| 11.ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ      | 26.ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ         |
| 12.ΜΟΔΙΤΣΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ         | 27.ΠΑΝΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ             |
| 13.ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΔΑΜΙΑΝΟΣ         | 28.ΠΑΡΑΠΑΝΗΣΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ        |
| 14.ΣΚΑΡΛΑΤΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ         | 29.ΣΥΜΕΩΝΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ           |
| 15.ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ         |                                 |

30.ΧΑΤΖΗΕΥΑΓΓΕΛΟΥ  
ΠΑΣΧΑΛΗΣ

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

31.ΚΑΛΩΝΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ  
32.ΘΕΜΕΛΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ

1. ΤΕΡΖΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 67, 80 και 81 του Ν.3852/2010 οι Πρόεδροι των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων του Δήμου:

**ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ**

ΔΡΥΜΟΥ	ΠΑΤΣΑΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Παρών
ΛΗΤΗΣ	ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	Απών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Απών
ΜΕΣΑΙΟΥ	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Απών
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Απών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Απών
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΤΡΟΚΛΟΣ	Απών
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΑΡΑΜΠΑΤΖΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ	Παρούσα

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και ο Δήμαρχος Παντελεήμων Τσακίρης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010, ο οποίος παρέστη.

Παρών στη συνεδρίαση ήταν και ο Δημοτικός Υπάλληλος Πραξιτέλης Ζαχαριάδης για την τήρηση των πρακτικών.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, κα. **Ευαγγελία Δρόσου**, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενη το **4ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο Διοικητικού-Οικονομικού κ. Καρασαββίδη Δ. ο οποίος  ανέφερε τα εξής:

Στην υπ' αριθμ. 24592/24-11-2021 εισήγηση του τμήματος Εσόδων και Περιουσίας αναφέρονται τα κάτωθι:

Την 3η Μαΐου 2021 έληξε η μίσθωση του Δημοτικού Ακινήτου (αναψυκτηρίου), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αγ. Παρασκευής 9 του οικισμού Παλαιοκάστρου, εντός οικοπέδου με αρ. 469 και Εκτηματογράφησης=2.248τ.μ. (ΚΑΕΚ 191254210001), με Εκτιρίου=327,45τ.μ. σύμφωνα με την ΟΑ4092/2010, ανάμεσα στο Δήμο Ωραιοκάστρου και τον Στυλιανό Χρυσικό, νόμιμο εκπρόσωπο της μισθώτριας εταιρείας «ΧΡΥΣΙΚΟΥ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ Ο.Ε.».

Την 4η Ιουνίου 2021, μετά τη διενέργεια πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής δημοπρασίας για την εκ νέου εκμίσθωση του Δημοτικού Αναψυκτηρίου Παλαιοκάστρου, στην οποία πλειοδότησε η ίδια εταιρεία «ΧΡΥΣΙΚΟΥ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ Ο.Ε.», υπεγράφη νέο συμφωνητικό μίσθωσης με διάρκεια εννέα (9) ετών με μηνιαίο μίσθωμα χίλια εκατό (1.100€) ευρώ πλέον χαρτοσήμου 3,6%, το οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται στο μίσθωμα και βαρύνει τη μισθώτρια εταιρεία.

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. 24286/19.11.2021 αίτησή του ο Γ.Χρυσικός, νόμιμος εκπρόσωπος της μισθώτριας εταιρείας ζητά από τον Δήμο Ωραιοκάστρου να μειώσει το μίσθωμα για το έτος 2022 κατά 20% λόγω του δυσχερούς οικονομικού περιβάλλοντος που έχει διαμορφωθεί για την εστίαση εξαιτίας των περιορισμών που επιβάλλονται για τον περιορισμό της πανδημίας Covid-19 και σε συνέχεια της επί μηνών μείωσης μισθωμάτων κατά 40% που έχει χορηγηθεί στις επιχειρήσεις εστίασης κατά τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο 2020 και της επί μηνών απαλλαγής 100% από τα μισθώματα για το διάστημα Ιανουαρίου-Ιουνίου 2021 υποχρεωτικά βάσει Νόμου εξαιτίας της υποχρεωτικής αναστολής λειτουργίας τους λόγω Covid-19. Ζητά επίσης να κληθεί ενώπιον του Δημοτικού Συμβουλίου και να παραθέσει τις απόψεις του κατά την εξέταση της αίτησής του.

Σημειώνεται ότι κατά τη διάρκεια της λήξασας μίσθωσης η εταιρεία «ΧΡΥΣΙΚΟΥ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ Ο.Ε.» αιτούνταν και ελάμβανε επί σειρά ετών μείωση μισθώματος 20%, καθώς υπάρχει διάταξη νόμου που προέβλεπε τη δυνατότητα αυτή με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου. Συγκεκριμένα, με τις υπ' αριθμ. 159/2012, 167/2013, 198/2014, 91/2015, 53/2016, 375/2016, 452/2017, 389/2018, 380/2019, 246/2020 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ωραιοκάστρου είχε εγκριθεί η μείωση του μισθώματος κατά 20% για τα προηγούμενα έτη, βάσει της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 4071/2012 που προέβλεπε ότι:

«Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η μείωση του ύψους των μισθωμάτων ακινήτων που εκμισθώνουν οι δήμοι **με συμβάσεις που έχουν συναφθεί έως την 1η Ιουνίου 2010**, κατόπιν σχετικής αίτησης του μισθωτή, στην οποία θα προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι και εφόσον το μίσθωμα δεν είναι ήδη χαμηλό σύμφωνα με τις τιμές αγοράς. Το ποσοστό της μείωσης καθορίζεται βάσει αντικειμενικών στοιχείων και οικονομικών συνθηκών της αγοράς και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του μισθώματος που καταβάλλεται. Η διάρκεια της μείωσης δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος και δύναται να ανανεώνεται με όμοια απόφαση του δημοτικού συμβουλίου ανά έτος, εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Τα προηγούμενα εδάφια της παρούσας παραγράφου ισχύουν αναλόγως και για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των δήμων».

**Ωστόσο, αυτή η διάταξη νόμου δεν ισχύει στην υπό εξέταση περίπτωση, καθώς η μισθωτική σύμβαση υπεγράφη μετά την 1η Ιουνίου 2010, οπότε το νέο αίτημα της μισθώτριας εταιρείας δεν έχει πλέον νομικό έρεισμα, αλλά στηρίζεται αποκλειστικά στις οικονομικές συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί λόγω της πανδημίας Covid-19.**

Κατόπιν τούτου, παρακαλώ για τις ενέργειές σας για τη λήψη απόφασης λόγω αρμοδιότητας. Ο επείγων χαρακτήρας του θέματος έγκειται στο γεγονός ότι στις αρχές της νέας χρονιάς το Γραφείο Περιουσίας συντάσσει χρηματικού καταλόγους για όλες τις ενεργές μισθώσεις, οπότε θα πρέπει η υπηρεσία να έχει λάβει γνώση της απόφασης Δ.Σ. και να ενεργήσει αναλόγως για τη χρέωση των μισθωμάτων έτους 2022.

Σύμφωνα με την παρ. 1 άρθρο 65 του Ν. 3852/2010 το δημοτικό συμβούλιο αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν τον δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ του νόμου στην αρμοδιότητα του δημάρχου ή άλλου οργάνου του δήμου ή το ίδιο το δημοτικό συμβούλιο μεταβίβασε σε επιτροπή του.

Σύμφωνα, με το υπ' αριθμ. πρωτ. 72940/18-12-2018 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης, το οποίο αφορούσε στην αποστολή για έλεγχο της ΑΔΣ 389/2018 για παράταση μείωσης μηνιαίου μισθώματος για το Δημοτικό Αναψυκτήριο Παλαιοκάστρου, οι αποφάσεις με αυτό το περιεχόμενο δεν εμπίπτουν στον υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας του άρθρου 225 του Ν3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 116 του Ν4555/2018 και ισχύει σήμερα και ως εκ τούτου δεν υποχρεούται ο Δήμος να τις αποστείλει για έλεγχο.

Στην υπ' αριθμ. 296 γνωμοδότηση της νομικής υπηρεσίας αναφέρονται τα εξής:

Με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4071/2012 επιτρέπεται η μείωση του ύψους των μισθωμάτων των ακινήτων που εκμισθώνουν οι δήμοι και τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Το ποσοστό της μείωσης καθορίζεται βάσει αντικειμενικών στοιχείων και των οικονομικών συνθηκών της αγοράς, σε καμία δε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του μισθώματος που καταβάλλεται τη στιγμή της μείωσης. Οι ανωτέρω διατάξεις μπορούν να εφαρμοσθούν σε όλες στις μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας των δήμων και των νομικών τους προσώπων γενικά και όχι μόνο σε μισθώσεις ακινήτων αυτών που υπάγονται στις εμπορικές μισθώσεις, η μείωση εφαρμόζεται σε συμβάσεις που έχουν συναφθεί έως την 1<sup>η</sup> Ιουνίου 2010. Στην προκειμένη περίπτωση η σύμβαση υπογράφηκε το 2021, δηλαδή είναι πάρα πολύ πρόσφατη.

Όσον αφορά τα έκτακτα μέτρα για την αντιμετώπιση των αναγκών που προκάλεσε η πανδημία covid - 19, και όσο διάστημα ήταν κλειστά τα καταστήματα ίσχυαν τα εξής: 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, Απρίλιο και Μάιο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων. Σήμερα τα καταστήματα δεν είναι κλειστά.

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 15 του ν.4013/2011, η οποία αφορά κάθε επαγγελματική μίσθωση, συμπεριλαμβανομένων και κάποιων εξαιρέσεων, σε κάθε περίπτωση που ζητείται μείωση σε ποσοστό άνω του 20%, αυτή μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω των Επιτροπών Διακανονισμού Εμπορικών Μισθώσεων.

Ωστόσο για το έτος 2022 δεν προβλέπεται από τον νόμο μείωση ή απαλλαγή μισθωμάτων, επομένως σύμφωνα με την άποψη μου, η οποία δεν είναι δεσμευτική για το όργανό σας, δεν υποχρεούται το Δημοτικό Συμβούλιο να προβεί σε μείωση μισθώματος για το Δημοτικό Αναψυκτήριο Παλαιοκάστρου, το οποίο εκμισθώνεται από το Δήμο Ωραιοκάστρου στην εταιρία «ΧΡΥΣΙΚΟΥ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ Ο.Ε.»

Στη συνέχεια, η Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση, η οποία έχει καταγραφεί (και με τεχνικά μέσα) και καταχωρηθεί στα πρακτικά μετά την απομαγνητοφώνηση, αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την παραπάνω εισήγηση
2. Τις απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων
3. Την Παρ. 1 άρθρο 65 του Ν. 3852/2010.
4. Το Υπ' αριθμ. πρωτ. 72940/18-12-2018 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης.
5. Την υπ' αριθμ. 24592/24-11-2021 εισήγηση του τμήματος Εσόδων και Περιουσίας
6. Την υπ' αριθμ. 296 γνωμοδότηση της νομικής υπηρεσίας

### **Αποφασίζει Με Πλειοψηφία**

**Απορρίπτει το αίτημα μείωσης κατά 20%** του μηνιαίου μισθώματος για το έτος 2022, αρχικού ύψους σήμερα 1.100€, για το Δημοτικό Αναψυκτήριο Παλαιοκάστρου, το οποίο εκμισθώνεται από το Δήμο Ωραιοκάστρου στην εταιρία «ΧΡΥΣΙΚΟΥ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ Ο.Ε.». Δεν προβλέπεται από τον νόμο μείωση ή απαλλαγή μισθωμάτων.

Το μίσθιο για το προσεχές έτος 2022 θα προσδιοριστεί από το γραφείο Περιουσίας βάσει της απόφασης του Δ.Σ. και σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΛΣΤΑΤ για τη διαμόρφωση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) κατά τη 12μηνη περίοδο Ιανουαρίου-Δεκεμβρίου 2021, η οποία αναμένεται να εκδοθεί αρχές Ιανουαρίου 2022.

Οι κ.κ. Σκαρλάτος Π. και Ματσουκατίδης Θ. διαφώνησαν και δήλωσαν υπέρ της μείωσης του μισθώματος .

Ο κ. Θεμελής δήλωσε παρών.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: **164/2021**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων και της ημερησίας διάταξης η Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως κατωτέρω.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
υπογραφή

ΤΑ ΜΕΛΗ  
υπογραφές

Ακριβές Απόσπασμα

**Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου**

**Ευαγγελία Δρόσου**