

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΔΙΑΥΓΕΙΑ»

**ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ****ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ****ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 5<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΕΔΕΣΣΑΣ  
ΣΤΙΣ 30 ΜΑΡΤΙΟΥ 2018**ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ : **80/2018**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

**14. ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΛ. 25<sup>ης</sup>  
ΜΑΡΤΙΟΥ**

Σήμερα Παρασκευή 30 Μαρτίου 2018 και ώρα 18.00' το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Έδεσσας, ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. 6404/26.3.2018 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Φίλιππου Γκιούρου, η οποία δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος και επιδόθηκε νόμιμα, όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι ήταν παρόντα τα 21 από τα 27 μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και ονομαστικά οι:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ**

- |   |                                       |    |                           |
|---|---------------------------------------|----|---------------------------|
| 1 | Γκιούρος Φίλιππος (Πρόεδρος)          | 12 | Λαμπρόπουλος Κωνσταντίνος |
| 2 | Παρθενόπουλος Γεώργιος (Αντιπρόεδρος) | 13 | Μουράτογλου Ιωάννης       |
| 3 | Αρβανιτίδου-Ιωσηφίδου Ζωγράφου        | 14 | Πέtkος Χρήστος            |
| 4 | Βερικούκης Χρήστος                    | 15 | Ρυσάφης Αντώνιος          |
| 5 | Γιώγας Δημήτριος                      | 16 | Σαμλίδης Μιχαήλ           |
| 6 | Δασκάλου Χρήστος                      | 17 | Σόντρας Ιωάννης           |
| 7 | Δημητριάδης Βασίλειος                 | 18 | Ταμβίσκου Ευτυχία         |

8	Δίου Αναστάσιος	19	Ταπαζίδης Δημήτριος
9	Ζδρου Αικατερίνη	20	Φουνταλής Μιχαήλ
10	Ιατρίδου – Βλαδίκα Αναστασία	21	Χατζόγλου Ιωάννης
11	Κατσάρα – Βλάχου Μαρία		

### ΑΠΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

#### αν και κλήθηκαν νόμιμα

1	Πισλίνας Χρήστος (Γρ/τεας)	4	Πασχάλης Αλέξανδρος
2	Κούκος Γεώργιος	5	Τσιβόγλου Χρήστος
3	Μάρκου Διονύσιος	6	Φράγκου-Κυανίδου Ελισάβετ

Ο Δήμαρχος Δημήτριος Γιάννου προσκλήθηκε και παρίσταται στη συνεδρίαση.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος Χρήστος Τσιβόγλου προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 2<sup>ου</sup> θέματος εκτός ημερήσιας διάταξης και αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 17<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος Γεώργιος Παρθενόπουλος αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 20<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Η Δημοτική Σύμβουλος Αικατερίνη Ζδρου αποχώρησε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 17<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης

Η Δημοτική Σύμβουλος Αναστασία Ιατρίδου - Βλαδίκα αποχώρησε από τη συνεδρίαση μετά τη συζήτηση του 24<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε νόμιμα και παραβρέθηκε ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Έδεσσας Πέτρος Γαλανός για τα θέματα που περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη και αφορούν την κοινότητά του και αποχώρησε από τη συνεδρίαση μετά τη συζήτηση του 7<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι εξής Πρόεδροι των Τοπικών Κοινοτήτων:

- α. Αγίου Αθανασίου Βασίλειος Νάντσης
- β. Άγρα Θεόφιλος Καραμπάσης
- γ. Βρυτών Θωμάς Τζαβέλλας
- δ. Καρυδιάς Πέτρος Πασιαλής
- ε. Παναγίτσας Γεώργιος Παπαδόπουλος
- στ. Πλατάνης Πέτρος Πασλαμούσκας.

Επίσης, στη συνεδρίαση παραβρέθηκε και ο Εκπρόσωπος της Τοπικής Κοινότητας Γραμματικού Νικόλαος Μούκας.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε και η Ουρανία Πασιαλή, τακτική υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Πρόεδρος ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου άρχισαν να συζητούν τα θέματα.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 14<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου τη με αριθμ. πρωτ. 6188/21.3.2018 εισήγηση του Τμήματος εσόδων & περιουσίας, η οποία έχει ως εξής:

- «Σχετ.: 1. Η υπ αριθ. 86/2011 απόφαση Οικ. Επιτροπής Δήμου Έδεσσας  
2. Η από 01-12-2011 ιδιωτική σύμβαση μίσθωσης  
3. Η υπ' αριθ. 6089/20-03-2018 αίτηση του μισθωτή

Ιστορικό:

Ο Δήμος Έδεσσας έχει στην κατοχή του ένα δημοτικό κατάστημα που βρίσκεται επί της Πλ. 25<sup>ης</sup> Μαρτίου το οποίο έχει εκμισθώσει κατόπιν δημοπρασίας στις 07-09-2011 και στην οποία τελευταίος πλειοδότης αναδείχθηκε ο κ. Θωμάς Ροδοβίτης του Κωνσταντίνου, κάτοικος Έδεσσας οδό Βεροίας 3, με ετήσιο μίσθωμα το ποσό των έξι χιλιάδων δέκα ευρώ (6.010,00€) και διάρκεια μίσθωσης τα εννέα (9) έτη.

Κατόπιν στις 01 Δεκεμβρίου 2011 υπογράφηκε μεταξύ του Δημάρχου Έδεσσας, ως νόμιμο εκπρόσωπο του Δήμου Έδεσσας και του κ. Θωμά Ροδοβίτη, ιδιωτική σύμβαση μίσθωσης για το παραπάνω Δημοτικό ακίνητο.

Ο μισθωτής με την αριθ. 31555/30-10-2012 αίτηση του ζητούσε τη διαγραφή της οφειλής του από μισθώματα του παραπάνω ακινήτου καθώς όπως ανέφερε λόγω υπαιτιότητας του Δήμου Έδεσσας δεν μπορούσε να προβεί σε έκδοση άδειας λειτουργίας καταστήματος καθώς υπήρχε πολεοδομικό πρόβλημα (χρήση πάρκου).

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την με αριθ. 334/2012 απόφαση του αποφάσισε κατά πλειοψηφία τη διαγραφή του οφειλόμενου μισθώματος για το χρονικό διάστημα από 01-01-2012 έως και 30-10-2012, η οποία ωστόσο ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 431/20-02-2013 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας- Θράκης.

Ο μισθωτής κ. Ροδοβίτης Θωμάς έκτοτε οφείλει μισθώματα από το παραπάνω μίσθιο παρόλο που είχε προβεί σε ρύθμιση οφειλών την οποία ωστόσο απώλεσε λόγω μη πληρωμής των δόσεων.

Κατόπιν στις 15 Απριλίου 2016 ο Δήμος Έδεσσας προέβη σε εξώδικη δήλωση κατά του μισθωτή κ. Θωμά Ροδοβίτη του Κωνσταντίνου και του εγγυητή αυτού Κωνσταντίνου Ροδοβίτη του Θωμά, καταγγέλλοντας τη μίσθωση και ζητώντας τη καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων που εκείνη τη στιγμή ανέρχονταν στο ποσό των 23.118,42 ευρώ.

Στις 30-05-2016 ο μισθωτής με την με αριθ. 10789 αίτηση του ζήτησε από το Δήμο Έδεσσας την υποκατάσταση της μισθωτικής σχέσης από το όνομα του ιδίου στο όνομα

της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρίας «JOY LAND» στην οποία είναι ιδιοκτήτης και διαχειριστής.

Η παραπάνω αίτηση έγινε δεκτή με την αριθ. 229/2016 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Έδεσσας, η οποία εγκρίθηκε με την 11217/9-09-2016 απόφαση Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης και συντάχθηκε τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης στις 30-09-2016 μεταξύ του Δήμου Έδεσσας και της «JOYLAND» Ι.Κ.Ε. και στην οποία κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι της αρχικής σύμβασης.

Εντωμεταξύ εκδόθηκε στο όνομα του κ. Θωμά Ροδοβίτη του Κωνσταντίνου Άδεια ίδρυσης και Λειτουργίας Καταστήματος «Αναψυκτήριο χωρίς παρασκευαστήριο» κατόπιν της από 21-3-2016 αίτησης του ανωτέρου η οποία και εκδόθηκε στις 05-07-2016 (Αρ. Πρωτοκόλλου Αδείας 11926/5-7-2016).

Μεταξύ των όρων που αναφέρονται στην μισθωτική σύμβαση και της υπ' αριθ. 86/2011 απόφασης Οικ. Επιτροπής Δ. Έδεσσας υπάρχει και όρος στον οποίο προβλέπεται ότι «το μίσθωμα θα προκαταβάλλεται κατ. αναλογία στην αρχή κάθε τριμήνου στο ταμείο του Δήμου, σε περίπτωση δε καθυστέρησης οποιασδήποτε δόσης, ο Δήμος μπορεί να κηρύξει τον μισθωτή έκπτωτο της μίσθωσης με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και να ενεργήσει σε βάρος του και του εγγυητή του αναπλειστηριασμό, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 της με αριθμό 86/2011 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής Έδεσσας δεδομένου ότι με τη λήψη της παραπάνω απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου θα θεωρείται αυτοδίκαια λυμένη η μίσθωση».

Επίσης υπάρχει όρος στη σύμβαση στον οποίο αναφέρεται ότι «ο μισθωτής υποχρεώνεται να έχει ανοικτό και να λειτουργεί το μίσθιο (αναψυκτήριο) τουλάχιστον κατά τη θερινή περίοδο και οπωσδήποτε από 1<sup>ης</sup> Μαΐου μέχρι και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους. Σε αντίθετη περίπτωση ρητά συμφωνείται ότι επέρχεται η χωρίς καταγγελία λύση της σύμβασης».

Ωστόσο όπως προκύπτει από μαρτυρίες το κατάστημα δεν λειτούργησε καθόλου κατά το έτος 2017 και ιδιαίτερος τη θερινή περίοδο όπως προβλέπουν οι όροι της σύμβασης και ο μισθωτής δεν έχει προβεί σε εξόφληση των οφειλόμενων μισθωμάτων προς το Δήμο Έδεσσας ούτε εντάχθηκε σε κάποια ρύθμιση οφειλών όπως αποτυπώνεται στους βεβαιωτικούς καταλόγους που έχουν συνταχθεί από το Γρ. Εσόδων και Δημ. Περιουσίας της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου Έδεσσας.

Επιπλέον όπως αναφέρεται στη σύμβαση, «τονίζεται ρητά ότι η μίσθωση δεν υπάγεται στις διατάξεις περί εμπορικών και άλλων κατηγοριών μισθώσεων, γιατί πρόκειται για μίσθωση χώρου και οικοδομήματος που βρίσκεται μέσα σε δημοτικό κήπο και ανήκουν στο Δήμο (άρθ. 3 του Ν. 813/1978) περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων και αριθμό 1667/1981 απόφαση του Δ. Τμήματος του Αρείου Πάγου».

Με την υπ' αριθ. Πρωτοκόλλου 6089/20-03-2018 αίτηση του ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρίας «JOYLAND I.K.E.» κ. Θωμάς Ροδοβίτης του Κωνσταντίνου, ζητά τη λύση της σύμβασης μίσθωσης του καταστήματος με ταυτόχρονο συμψηφισμό των οφειλόμενων μισθωμάτων που έως σήμερα ανέρχονται στο ποσό των τριανταένα χιλιάδων και εννιακοσίων τριάντα ένα ευρώ (36.931€), χωρίς τις νόμιμες προσαυξήσεις, με τις κατασκευές και τα έργα στα οποία προέβη στο μισθωμένο ακίνητο και τον περιβάλλον εξωτερικό χώρο όπως αναφέρει στην αίτηση του.

Σχετικά με την ως άνω αίτηση ως προς τον συμψηφισμό των οφειλών με τις πραγματοποιημένες εργασίες σας αναφέρουμε ότι σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου αλλά και της υπ' αριθ. 86/2011 απόφασης Οικ. Επιτροπής Δ. Έδεσσας «Ο Δήμος δεν ευθύνεται απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο (αναψυκτήριο) της οποίας υποτίθεται ότι έχει λάβει γνώση αυτός, ούτε για την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας στο κτήμα, ούτε συνεπώς υποχρεώνεται από δω και πέρα στην επιστροφή ή μείωση του μισθίου, ούτε στη λύση της σύμβασης» και «Ο μισθωτής υποχρεώνεται μόλις λήξη η μίσθωση να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που θα βρίσκεται αυτό μετά τις επισκευές και τις ανακαινίσεις που τυχόν θα έχει κάνει στο μίσθιο, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση».

Επίσης αναφέρεται ότι «Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ο Δήμος σε καμιά δαπάνη, ούτε και αναγκαία τέτοια για επισκευή ή επιδιόρθωση του μισθίου και των εγκαταστάσεων του υποχρεώνεται, κάθε σχετική τέτοια δαπάνη βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή».

Λαμβάνοντας υπ' όψη τους όρους του συμβολαίου που συνυπέγραψε ο αιτών, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι δεν συντρέχουν λόγοι για συμψηφισμό των οφειλόμενων μισθωμάτων με τις εργασίες στις οποίες προέβη ο μισθωτής στο ακίνητο.

Τέλος προτείνεται από το Γρ. Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας η λύση και καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης και η διεξαγωγή αναπλειστηριασμού σε βάρος του μισθωτή και του εγγυητή του, η οποίοι θα ενέχονται και οι δύο για τη διαφορά προς το λιγότερο του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη παρόμοια, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 της με αριθ. 86/2011 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής Έδεσσας».

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος ενημέρωσε τα μέλη ότι με προηγούμενη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου αντίστοιχου ζητήματος, είχε αποφασισθεί να μην ισχύει ο όρος σχετικά με τη διεξαγωγή αναπλειστηριασμού σε βάρος του μισθωτή και του εγγυητή του και πρότεινε να μην τεθεί σε εφαρμογή το μέρος του 18<sup>ου</sup> όρου της με αριθ. 86/2011 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής Έδεσσας, που αφορά το συγκεκριμένο θέμα.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του τα παραπάνω, το συμφωνητικό εκμίσθωσης, τη με αριθμ. πρωτ. 6089/20.3.18 αίτηση του Θωμά Ροδοβίτη, την αριθμ. 86/2011 απόφασης Οικονομικής Επιτροπής καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 93 του Ν.3463/2006 και 65 του Ν. 3852/2010

### **Αποφασίζει ομόφωνα**

**A.** Εγκρίνει τη λύση της από 1.12.2011 σύμβασης μίσθωσης του δημοτικού καταστήματος που βρίσκεται επί της Πλ. 25<sup>ης</sup> Μαρτίου που είχε συναφθεί μεταξύ του Δήμου Έδεσσας και του Θωμά Ροδοβίτη του Κωνσταντίνου, ο οποίος στη συνέχεια υποκαταστάθηκε από την Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «JOY LAND ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.», για το λόγο που αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας.

**B.** Να μην γίνει συμψηφισμός των οφειλόμενων μισθωμάτων με τις εργασίες στις οποίες προέβη ο μισθωτής στο ακίνητο.

**Γ.** Να μην ισχύσει το μέρος του 18<sup>ου</sup> όρου της με αριθ. 86/2011 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής Έδεσσας, που αφορά τη διεξαγωγή αναπλειστηριασμού σε βάρος του μισθωτή και του εγγυητή του.

### **Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 80/2018**

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΓΚΙΟΥΡΟΣ

Αρβανιτίδου-Ιωσηφίδου Ζωγράφου, Βερικουόκης Χρήστος,

Γιώγας Δημήτριος, Δασκάλου Χρήστος, Δημητριάδης

Βασίλειος, Δίου Αναστάσιος, Ζδρου Αικατερίνη, Ιατρίδου -

**Ακριβές απόσπασμα**

Βλαδίκια Αναστασία, Κατσάρα - Βλάχου Μαρία,

**Έδεσσα 13.4.2018**

Λαμπρόπουλος Κωνσταντίνος, Μουράτογλου Ιωάννης,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Παρθενόπουλος Γεώργιος, Πέtkος Χρήστος,

Ρυσάφης Αντώνιος, Σαμλίδης Μιχαήλ,

Σόντρας Ιωάννης, Ταμβίσκου Ευτυχία, Ταπαζίδης

Δημήτριος, Τσιβόγλου Χρήστος, Φουνταλής Μιχαήλ,

**ΦΙΛΙΠΠΟΣ Ν. ΓΚΙΟΥΡΟΣ**

Χατζόγλου Ιωάννης.

### **Αποδέκτες προς ενέργεια:**

- Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης  
Τμήμα Διοικητικό Οικονομικό Ν. Πέλλας
- Τμήμα εσόδων & περιουσίας κ. Σ. Δαμιανίδη

### **Εσωτερική Διανομή (ηλεκτρονικά):**

- Προϊσταμένη Τμήματος εσόδων & περιουσίας κα Μ. Μήτσου
- Αντιδήμαρχο Οικονομικών Ι. Μουράτογλου