Ministry of Digital Governance, Hellenic Republic
Digitally signed by Ministry of Digital Governance, Hellenic Republic
Date: 2023.07.20 09:05:52 EEST
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
Π.Ε. ΛΑΡΙΣΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΤΕΜΠΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το αριθ. **10/2023** πρακτικό συνεδρίασης Δ.Σ. Δήμου Τεμπών

Σήμερα στις **11** του μήνα **Ιουλίου** του έτους **2023** ημέρα **Τρίτη** και ώρα **20:00'** το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Τεμπών συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση (διά ζώσης & με τηλεδιάσκεψη), ύστερα από την με αριθ. πρωτ. 5248/07.07.2023 πρόσκληση του Προέδρου του Δ. Σ. που δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4071/2012 και στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων της έδρας του Δήμου και επιδόθηκε στους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 67 του Ν. 3852/2010 και του άρθρου 77 παρ. 6 του Ν. 4172/2013.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο ΕΙΚΟΣΙ ΕΠΤΑ (27) Δημοτικών Συμβούλων ήταν:

Π Α Ρ Ο Ν Τ Ε Σ (23)

1. Μαϊμάρης Δημ.		13. Ντόντος Γεώργιος
2. Καραναστάσης Αθανάσιος		14. Κρικώνης Χρ.*
3. Τόπη – Σαΐτη Ζωή*		15. Κολλάτος Κων/νος
4. Ζαρδούκας Κων.		16. Κοντογιάννης Ιωαν.
5. Σίμος Βασ.		17. Ανδρέου Νικ.
6. Κακαγιάννης Χρ.		18. Διψάνας Αχιλλεύς
7. Γκανάτσιος Ζήσης		19. Αργυρίου Ιωάννης
8. Νικολάου Γεώργιος		20. Καρατέγος Μιχάλης*
9. Γκατζόγιας Παναγιώτης		21. Τσούγιας Χρήστος
10. Βλάχος Αθαν.		22. Σαΐτης Αστέριος
11. Κυρίτσης Γεώργιος		23. Ζησάκη Ξανθή*
12. Μητσογιάννης Νικ.		

Α Π Ο Ν Τ Ε Σ (4)

1. Κωστή Μαρία		3. Νταναβάρα Αργυρή
2. Τσεργάς Κων/νος		4. Χαδουλός Κων.

Αν και νόμιμα κληθέντες

**Τηλεδιάσκεψη*

Στην συνεδρίαση προσκλήθηκε και παρέστη ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ κ. Μανώλης Γεώργιος.

Στη συνεδρίαση ορίσθηκε ειδικός γραμματέας η Κοντογιάννη Παρασκευή υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν όλοι οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων, εκ των οποίων παραβρέθηκαν οι Πρόεδροι Όσσας, Μακρυχωρίου & Κρανέας.

Ο Πρόεδρος του δημοτικού συμβουλίου ύστερα από την διαπίστωση ύπαρξης απαρτίας και αφού πρώτα ομόφωνα συμφώνησαν για την συζήτηση των Εκτός Ημερήσιας Διάταξης θεμάτων, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης εισάγοντας το θέμα της ημερήσιας διάταξης για συζήτηση.

Θέμα (4ο:): «Επί αιτήσεως Μ. Ντόντου, για μείωση μισθώματος».
Αριθ. Απόφ. (85)

Το θέμα εισηγήθηκε ο Αντιδήμαρχος κ. Σίμος Βασίλειος.

Η Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου, μας έστειλε την παρακάτω εισήγηση:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΤΕΜΠΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΕΣΟΔΩΝ
ΠΛΗΡ. Μ.Σαρμαντά
Τηλ.2495350416

ΜΑΚΡΥΧΩΡΙ 17/10/2022

ΘΕΜΑ: Μείωση Μισθώματος Περιπτέρου

Έχοντας υπόψη Τις διατάξεις :

- . Του ν.δ. 1044/1971 ΦΕΚ Α΄245
- .Του αρθρ. 94 παρ. 6 περ. 34 του ν. 3852 /2010 ΦΕΚ Α΄87
- Του Ν. 4257/2014(ΦΕΚΑ,93)
- Την εγκύκλιο 38/2014 με αριθ. Πρωτ.23463/6/6/2014 του Υπουργείου Εσωτερικών/τμήμα Οργάνωσης και λειτουργίας ΟΤΑ.
- Τις Διατάξεις του Ν.4483/17 (ΦΕΚ Α΄107)
- Το 1/1/2020 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ Γουγουλιά και Ντόντου (επισυνάπτεται)
- Την ληξιαρχική πράξη θανάτου της πρώην ιδιοκτήτριας (επισυνάπτεται)
- Την αριθμ.5295/6/9/2021 Αίτηση της Μ. Ντόντου για την ολοκλήρωση της διαδικασίας, ώστε να καταβάλλει το μίσθωμα στον Δήμο.
- Την αριθμ. 5307/6/9/2021 τροποποίηση του συμφωνητικού μίσθωσης (επισυνάπτεται)
- Την διαπιστωτική πράξη εκμετάλλευσης 4483/2017 ν. μισθώσεων αρθρ.56
- του Δημάρχου Τεμπών.

Ιστορικό:

Στην πλατεία της ΔΕ Γόνων του Δήμου Τεμπών υπάρχει περίπτερο με αρχική άδεια εκμετάλλευσης λόγω αναπηρίας στο όνομα Γουγουλιάς Δημήτριος .

Αρχικά μεταξύ του δικαιούχου ιδιοκτήτου συνετάχθει 4483/2017 συμφωνητικό μίσθωσης (το οποίο επισυνάπτεται) με μισθώτρια την κα Μαρία Ντόντου την 30η/1/2006 για πέντε έτη με μίσθωμα 140 ΕΥΡΩ. Με την ολοκλήρωση των πέντε (5) ετών του αρχικού μισθωτηρίου, υπήρξε προφορική συμφωνία μεταξύ των ενδιαφερομένων (ιδιοκτήτη άδειας περιπτέρου και εκμισθώτριας) χωρίς να προσδιοριστεί ο χρόνος λήξης αυτού. Το ποσό μίσθωσης αναπροσαρμοζόταν κάθε έτος μέχρι του ύψους των 190 ευρώ.

Μετά το θάνατο του κ. Γουγουλιά Δημητρίου στις 2/8/2019 η άδεια χρήσης του περιπτέρου βάσει του Ν. 4483/2017 περιήλθε στη χήρα του Ελένη Γουγουλιά η οποία σύναψε νέα συμφωνία για συνέχιση της μίσθωσης με την ίδια εκμισθώτρια για τα επόμενα (10) δέκα χρόνια, με αναπροσαρμογή του μισθώματος στα 190 ΕΥΡΩ.

Στις 2/7/2021 απεβίωσε η κα Ελένη Γουγουλιά και η άδεια χρήσης του περιπτέρου περιήλθε στη δικαιοδοσία του Δήμου Τεμπών. Με διαπιστωτική πράξη, σύμφωνα με την παρ. 10 εδ. 2 άρθρου 76 του Ν. 4257/2014.

Η λειτουργία του περιπτέρου συνεχίστηκε από την κα Μαρία Ντόντου, η οποία προχώρησε σε συμφωνία με το Δήμο για τη διατήρηση της μίσθωσης για τα επόμενα (10) δέκα χρόνια και με ποσό μισθώματος στα 190 ΕΥΡΩ, τα οποία καταβάλλει έως σήμερα.

Το μηνιαίο μίσθωμα με βάση το οποίο εκμισθώθηκε τότε το περίπτερο 140 ευρώ αρχικά και στη συνέχεια 190 ευρώ, στην οικονομική συγκυρία στην οποία βρισκόμαστε, φαντάζει εξαιρετικά υψηλό σύμφωνα με την 1210/25/2/2022 αίτηση της Μ .Ντόντου (επισυνάπτεται), η οποία σημειωτέο καταβάλλει το μίσθωμα αυτό για **15ετία από το 2006 μέχρι και τον Δεκέμβριο 2021**, αρχικά στους εκλιπόντες ιδιοκτήτες και κατόπιν στον Δήμο Τεμπών. Η μισθώτρια με τις υπ.’ αριθμ. 6342/2021 , 1210/25/2/2022 και πρόσφατα 4492/2023 αιτήσεις της στον Δήμο, ζητά μείωση του καταβαλλόμενου

Με αιτήσεις της προς το Δήμο μας η κα Ντόντου ζητά μείωση του ποσού ενοικίασης, χαρακτηρίζοντας το ποσό που η ίδια τόσα χρόνια καταβάλλει **πολύ υψηλό** και άνισο και άδικο, μη ανταγωνιστικό, διότι στην ίδια πλατεία υπάρχουν δύο περίπτερα στην εκμετάλλευση του Δήμου με μίσθωμα 30 ευρώ έκαστο .

Η γενικά δύσκολη οικονομικά κατάσταση της χώρας, η οποία έχει επηρεάσει και συνεχώς επιδεινώνει και αυτή των συμπολιτών μας ιδιαίτερα στην επαρχία, έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της οικονομικής δραστηριότητας του περιπτέρου, με αποτέλεσμα και σύμφωνα με πρόσφατες φορολογικές δηλώσεις της η κα Ντόντου να εμφανίζει ζημία του περιπτέρου.

Σημειώνουμε ότι στην δικαιοδοσία του Δήμου Τεμπών υπάρχουν πέντε (5) περίπτερα με μισθώματα που ανέρχονται στο ύψος των 20, 30 ευρώ μηνιαίως. Θεωρώντας λοιπόν ότι θα πρέπει ο Δήμος, ως ιδιοκτήτης πλέον των περιπτέρων όλης της περιοχής ευθύνης του, να έχει ίση και δίκαιη συμπεριφορά και συνεργασία με τους εκμισθωτές, εισηγούμαστε στο Δημοτικό Συμβούλιο να τροποποιήσει το συμφωνητικό μίσθωσης με την κα Ντόντου Μαρία από 190 ευρώ στα 50 ευρώ από την αρχή του 2022 μέχρι και την λήξη του εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες.

Άλλωστε σύμφωνα με το άρθρο 388 του Αστικού Κώδικα είναι δυνατή με δικαστική απόφαση η αναπροσαρμογή των όρων σύμβασης εφόσον υπάρξει απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών. Κατά την νομολογία στη θεωρία και νομολογία άποψη, απρόβλεπτη μεταβολή των συνθηκών συνιστούν έκτακτα και απρόβλεπτα περιστατικά τα οποία καθιστούν υπέρμετρα επαχθή την αντιπαροχή του οφειλέτη. Επιπροσθέτως, η αναγκαστικού δικαίου διάταξη του ΑΚ288 είναι γενική και εφαρμόζεται, όταν λόγω ειδικών συνθηκών (νομισματικές υποτιμήσεις ή διακυμάνσεις εισοδήματος που δεν εμπίπτουν στην ΑΚ388,) μεταβλήθηκαν οι προϋποθέσεις εκπλήρωσης των συμβατικών παροχών. Σύμφωνα με τη νομολογία, η εν λόγω διάταξη εφαρμόζεται και επί προβλεφθεί σας μεταβολής των συνθηκών, επί των οποίων τα μέρη στήριξαν την συμφωνία τους όταν τα πραγματικά περιστατικά μεταβλήθηκαν σε τέτοιο βαθμό ώστε η εμμονή προς εκπλήρωση της παροχής (εν προκειμένω την καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος) είναι αντίθετη προς την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. (ΑΠ398/08,32804,ολ.ΑΠ9/97)
Για όλα αυτά εκτιμούμε ότι το Δημοτικό Συμβούλιο δύναται, με αιτιολογημένη απόφαση και **υπό την προϋπόθεση ότι δεν βλάπτονται τα συμφέροντά του Δήμου, να εξετάσει τις ανωτέρω προϋποθέσεις (ΑΚ 388 ή 288) και να προβεί σε αναπροσαρμογή του μισθώματος, βάσει του σχετικού αιτήματος του μισθωτή στο οποίο προβάλλονται λόγοι ειδικοί αποδεικνυόμενη εγγράφως (φορολογικές δηλώσεις) η παράθεση συγκριτικών στοιχείων.**

Ακόμη προσδιοριστικά στοιχεία για την αναπροσαρμογή του μισθώματος αποτελούν η ουσιώδης μεταβολή των συνθηκών μετά την κατάρτιση του συμφωνητικού με τον Δήμο, (μείωση εισοδήματος ή ζημία). Σε κάθε περίπτωση θεωρούμε ότι η μείωση των μισθωμάτων με αυτές τις προϋποθέσεις γίνεται με φειδώ με γνώμονα την υποχρέωση του Δήμου να προστατεύει την περιουσία του (ΑΡΘΡΟ 178 ΤΟΥ Κ.Δ.Κ.) αλλά και να είναι αρωγός στους Δημότες του και να μη αναγκάσει την μισθώτρια να κλείσει την επιχείρησή της. Τέλος προτείνω στο Δημοτικό Συμβούλιο η μείωση να είναι διετής και να αναπροσαρμόζεται με αίτησή της ΚΑΙ ΤΟ Δημοτικό Συμβούλιο να συνεκτιμήσει την οικονομική κατάσταση του μισθωτή και τις κρατούσες οικονομικές συνθήκες.

Εφόσον το Δημοτικό Συμβούλιο εγκρίνει την μείωση τροποποιείται το υπάρχων συμφωνητικό.

Η αναπληρώτρια Προϊσταμένη

Μ.ΣΑΡΜΑΝΤΑ

Κατόπιν των ανωτέρω και έχοντας υπόψη τις τωρινές οικονομικές συγκυρίες, την ίση μεταχείριση των πολιτών ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ την μείωση του Μισθώματος του περιπτέρου στο ποσό των 50 € μηνιαίως και για διάστημα δύο ετών.

Και κάλεσε τα μέλη του Δ.Σ. ν' αποφασίσουν σχετικά.

Το Δ.Σ. αφού άκουσε τον Αντιδήμαρχο και έλαβε υπόψη της την εισήγηση του θέματος, τις ανωτέρω αναφερόμενες διατάξεις, τις αιτήσεις της Μ. Ντόντου και μετά από διαλογική συζήτηση.

Α π ο φ α σ ί ζ ε ι Ο μ ό φ ω ν α

Την μ ε ί ω σ η του μισθώματος του περιπτέρου στους Γόννους, εκμετάλλευσης Μαρίας Ντόντου, στο ποσό των **50 € μηνιαίως** και για διάστημα **δύο (2) ετών**.

Μετά την παρέλευση της διετίας, μπορεί να επανέλθει με νέα αίτηση για να συζητηθεί εκ νέου από το συμβούλιο.

Η παρούσα απόφαση έλαβε τον αριθμό **85/2023**

……

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης λύεται η συνεδρίαση.

Έτσι συντάχθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται από όλα τα παρόντα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου ως παρακάτω:

Ο Πρόεδρος **Τα Μέλη**

(υπογραφή) (υπογραφές)

Πιστό αντίγραφο
Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Μαϊμάρης Δημήτριος