



**ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΔΗΜΟΥ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗ**
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 03/16-02-2024 συνεδρίασης της Α.Ε.Τ.Α.Δ.Α. Δημοτικής Α.Ε
Αριθμός ΓΕΜΗ 121755957000

Στην Ιερισσό σήμερα Παρασκευή (16) δεκαέξι του μηνός Φεβρουαρίου χρόνου 2024 και ώρα 13:00 μ.μ. συνήλθε τακτική συνεδρίαση το διοικητικό συμβούλιο της Α.Ε.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε., ύστερα από την με αριθμό πρωτοκόλλου 69/09-02-2024 πρόσκληση της Προέδρου, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του καταστατικού της.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο 5 μελών ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Ζαμάνη Μαρία - Ελένη
Κεφαλάς Νικόλαος
Γκιανέ Χρυσάνθη
Ισαακίδου Σοφία

ΑΠΟΝΤΕΣ

Μινέρος Αλέξανδρος

Η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγήθηκε όπως παρακάτω τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αριθμός Θέματος: 04 **Λήψη απόφασης για ακίνητα επαγγελματικής μίσθωσης της Α.Ε.Τ.Α.Δ.Α Δ.Α.Ε.**

Αριθμός Απόφασης: 17

Η Πρόεδρος της επιχείρησης Ζαμάνη Μαρία - Ελένη, εισηγούμενη το 4ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ανέφερε τα εξής: «Με το ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης υπογράφηκε σύμβαση στις 19-10-2007 με διάρκεια είκοσι (20) έτη, ήτοι μέχρι 19-10-2027 μεταξύ του Δήμου Αρναίας και του Κεχαγιά Γ. - Φυλάτου Μαριάννα ΟΕ και του μετέπειτα υπογράφηκε στις 01-03-2011, μεταξύ της Α.Ε.Τ.Α.Δ.Α Δ.Α.Ε. και του Κεχαγιά Γ. - Φυλάτου Μαριάννα ΟΕ το οποίο μετονομάστηκε με την υπ αριθμόν 52 /2021 Δ.Σ. σε Κεχαγιάς Γεώργιος. – Παρασχάκη Ευλαλία. Ο.Ε , και αφορά ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής εκτάσεως 10.000 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην Αρναία Χαλκιδικής. Με την υπ αριθμό 799/2023 στις 08-12-2023 επιστολή, του μισθωτή Κεχαγιά Γεωργίου Μας ζητάτε παράταση μίσθωσης για είκοσι (20) έτη, ήτοι μέχρι 19-10-2047 και για τον λόγο αυτό επισυνάπτεται οικονομικοτεχνική μελέτη αναβάθμισης για το ξενοδοχειακό συγκρότημα. Με την υπ αριθμόν 61/2023 απόφαση του Δ.Σ. της επιχείρησης όπου αρχικά προχωρήσαμε στην υποχρεωτική ελάχιστη ετήσια προσαύξηση του 10%, η οποία αναγράφεται στα συμφωνητικά για τα τελευταία τέσσερα (4) έτη, ήτοι μέχρι 19-10-2027,

επιπρόσθετα ζητήθηκε γνωμοδότηση από νομική υπηρεσία για το αν μπορεί να δοθεί η παράταση ήτοι μέχρι 19-10-2047. Μας παραδόθηκε η γνωμοδότηση του δικηγόρου Χαλκιδικής Ιωάννης Ράλλης-Καδαλάς του Νικολάου ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, στον οποίο ανατέθηκε η παρούσα υπόθεση στην οποία αναφέρεται ότι *δύνатаι η δυνατότητα επέκτασης της μίσθωσης έως 12 έτη με τις προϋποθέσεις: ότι ο μισθωτής δεν έχει ανεξόφλητα μισθώματα προηγούμενων ετών, την κατάθεση από μεριάς του ενός βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου για τον εκσυγχρονισμό και την βελτίωση του ακινήτου και τέλος με το μηνιαίο μίσθωμα του ακινήτου κατά τα έτη της παράτασης θα οριστεί αφού πρώτα εκτιμηθεί η μισθολογική αξία του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή.*

Έπειτα από τη διαβούλευση της επιχείρησης με το μισθωτή, προτείνω το διακανονισμό των οφειλών του σε 10 δόσεις μέσα στο 2024. Αναλυτικότερα η εξόφληση της συνολικής οφειλής θα γίνει σε 10 δόσεις μέσα στο 2024, και πλήρη εξόφληση του ποσού έως τις 31-12-2024, που οφείλει ο μισθωτής με την επωνυμία Κεχαγιάς Γεώργιος. – Παρασχάκη Ευλαλία. Ο.Ε καθώς και των τρεχόντων υποχρεώσεων που θα προκύψουν το 2024. Έπειτα από την μη ύπαρξη ανεξόφλητων οφειλών του μισθωτή να γίνει η εκτιμώμενη μισθολογική αξία του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή που είναι εγγεγραμμένος στο μητρώο της παραγράφου Γ του άρθρου πρώτου του Ν.4512/2013.

Με την προϋπόθεση ότι θα εκπληρωθούν οι δυο παραπάνω όροι προτείνω να προχωρήσουμε στην παράταση της μίσθωσης για 12 έτη ήτοι έως 19-10-2039.

Δυνάμει της υπ' αριθμ. πρωτ. 509/04.12.2014 διακήρυξης εκμίσθωσης αναψυκτηρίου διακηρύχθηκε φανερά πλειοδοτική δημοπρασία για την ανάδειξη μισθωτή του καταστήματος «ΚΙΟΣΚΙ-ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ Νο. 2 ΙΕΡΙΣΣΟΥ», ευρισκόμενου στη παραλία Ιερισσού Χαλκιδικής, εμβαδού 395 τ.μ. με κατώτατο όριο προσφοράς ετησίου μισθώματος για την έναρξη της πλειοδοσίας το ποσό των 15.000,00 ευρώ. Ακολούθως, συνήφθη μεταξύ της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία CONTRACT Α.Ε. που εδρεύει στο Δήμο Έδεσσα με ΑΦΜ: 999832880 ΔΟΥ Εδέσσης νομίμως εκπροσωπούμενη από τον Αντώνιο Σταυρακίδη του Αθανασίου με ΑΦΜ 044145597 και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία Αξιοποίηση Τουριστικών Ακινήτων Δήμου Αριστοτέλη Δημοτική Ανώνυμη Εταιρεία και με το διακριτικό τίτλο «ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε.» το από 02.01.2015 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης και η με αριθμό 4079075 ηλεκτρονική υποβολής δήλωσης, δυνάμει του οποίου η ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε. μίσθωσε στην ως άνω ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία CONTRACT ΑΕ το υπ' αριθμ. 2° Κιόσκι στη Δημοτική Κοινότητα Ιερισσού Χαλκιδικής, μεικτού εμβαδού 395,00 τ.μ. με μια υπαίθρια έκταση εμβαδού 228,73 τ.μ., προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ως καφέ-αναψυκτήριο. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε εξαετής, αρχόμενη από 02.01.2015 και λήγουσα την 02.01.2021, με δικαίωμα ανανέωσης για έξι (6) ακόμη έτη, ήτοι έως την 02.01.2027, το δε μίσθωμα καθορίσθηκε στο ποσό των

22.000,00 ευρώ ανά έτος, καταβαλλόμενο την 2η ημέρα κάθε μισθωτικού μήνα σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, ήτοι στο ποσό των 1.833,33 ευρώ μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένων των τελών χαρτοσήμου επί του ανωτέρω μισθώματος, ενώ συμφωνήθηκε επίσης ότι η αύξηση θα είναι ίση με τον ετήσιο πληθωρισμό του προηγούμενου έτους, όπως αυτός θα καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Με το ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό συμβλήθηκε ως εγγυήτρια η Αικατερίνη Ζάγγα του Κωνσταντίνου με ΑΦΜ: 044516616. Στο ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης συμφωνήθηκαν μεταξύ άλλων τα εξής και συγκεκριμένα «Η μη έγκαιρη καταβολή των μισθωμάτων τον συμφωνημένο χρόνο και πέραν των (2) δύο μηνών από τον μισθωτή και τον εγγυητή θα επιφέρει την αυτοδίκαιη έκπτωση του μισθωτή από το μίσθιο και θα κατατίθεται αγωγή εξώσεως ή έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου ακινήτου χωρίς άλλη ειδοποίηση. Τα δικαστικά έξοδα θα βαρύνουν τον μισθωτή. Έτσι ο εκμισθωτής θα δικαιούται να λύσει μονομερώς τη σύμβαση χωρίς άλλη ειδοποίηση.» Εν συνεχεία δυνάμει της με αριθμό 66/2019 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Χαλκιδικής (Ειδική Διαδικασία) αναπροσαρμόσθηκε το καταβαλλόμενο μίσθωμα στο ποσό των 17.604, 00 ευρώ ετησίως ήτοι στο ποσό των 1.467,00 ευρώ μηνιαίως πλέον του αναλογούντος επ' αυτού τέλους χαρτοσήμου (3,6%), προσανυζήμενου σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Κατόπιν έκδοσης της ως άνω απόφασης και σύμφωνα με αυτή και έπειτα από τη με αριθμό 44/2019 απόφαση του Δ.Σ. της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. συνήφθη μεταξύ των ως άνω συμβαλλομένων το από 07-06-2019 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης με το οποίο τροποποιήθηκε το από 02-01-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης στο ποσό των 17.604,00 ευρώ ετησίως ήτοι στο ποσό των 1.467 ευρώ μηνιαίως ισχυόντων των λοιπών όρων του ως άνω ιδιωτικού συμφωνητικού. Ακολούθως με το από 30-12-2020 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης τροποποιήθηκε εκ νέου το από 02-01-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης παρατεινόμενης αυτής από την 02-01-2021 και λήγουσας την 02-01-2027 ισχυόντων των λοιπών όρων των προηγούμενων ιδιωτικών συμφωνητικών επαγγελματικής μίσθωσης. Τέλος με το από 12-06-2023 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης συμφωνήθηκε η τροποποίηση ως προς τη μισθώτρια ήτοι από την από την ανώνυμη εταιρεία CONTRACT A.E. με έδρα το Δήμο Έδεσσας και ΑΦΜ: 999832880, ΔΟΥ ΕΔΕΣΣΗΣ στην εταιρεία CONNECT I.K.E με ΑΦΜ. 800745792. Σημειώνετε ότι εταίροι της CONNECT I.K.E είναι η εταιρεία CONTRACT A.E. με 51% και το υπόλοιπο 49% θα κατέχει η Ζαγγα Αικατερίνη με ΑΦΜ. 044516616 ισχυόντων των λοιπών όρων των προηγούμενων ιδιωτικών συμφωνητικών επαγγελματικής μίσθωσης.

Η ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε. όχλησε αρκετές φορές προφορικά τους ενεχόμενους ως προς την

καταβολή των μισθωμάτων για την καταβολή των οφειλομένων πλην όμως ολιγορούν και κωφεύουν. Παρά το γεγονός ότι πληρώθηκε ο όρος του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης της μη καταβολής μισθωμάτων πέραν των (2) δύο μηνών με συνέπεια την αυτοδίκαιη έκπτωση του μισθωτή με αγωγή εξώσεως ή έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου ακινήτου χωρίς άλλη ειδοποίηση, στα πλαίσια της επιείκειας, της καλής πίστης και των χρηστών ηθών, σύμφωνα με τη με αριθμό 55/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε. αποφασίστηκε να μην ενεργοποιηθεί άμεσα ο ως άνω όρος περί της αυτοδίκαιης έκπτωσης και να αποσταλεί στους μισθωτές και στην εγγυήτρια σχετική εξώδικη δήλωση και διαμαρτυρία για την καταβολή των μισθωμάτων τασσόμενης προθεσμίας για την καταβολή 15 ημερών από την επίδοσή της σύμφωνα και με το άρθρο 637 ΚΠολΔ και σε περίπτωση μη συμμόρφωσης να κινηθεί διαδικασία για έκδοση σε βάρος των ενεχομένων διαταγής πληρωμής μισθωμάτων και διαταγή απόδοσης της χρήσης μισθίου. Σε περίπτωση δε καταβολής των οφειλομένων μισθωμάτων, με την ίδια ως άνω απόφαση αποφασίστηκε εάν και πάλι η νέα πλέον μισθώτρια καθυστερήσει την καταβολή των μισθωμάτων να ενεργοποιηθεί άμεσα ο όρος περί της αυτοδίκαιης έκπτωσης συμφώνως και με το άρθρο 637 ΚΠολΔ σύμφωνα με το οποίο δεν απαιτείται νέα εξώδικη όχληση. Με την ίδια ως άνω απόφαση δόθηκε εντολή και πληρεξουσιότητα στο δικηγόρο Χαλκιδικής Ιωάννη Ράλλη-Καδαλά ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής να αποστείλει στις ως άνω μισθώτριες και στην εγγυήτρια σχετικές εξώδικες δηλώσεις και διαμαρτυρίες για την καταβολή των μισθωμάτων και σε περίπτωση μη συμμόρφωσης να προβεί σε όλες τις απαραίτητες διαδικασίες για την έκδοση διαταγής πληρωμής και απόδοσης χρήσης μισθίου ή κατά την κρίση του κάθε απαραίτητο ένδικο βοήθημα. Επίσης δόθηκε εντολή στη δικαστική επιμελήτρια Εφετείου Θεσσαλονίκης Μίλτση Μαρία να προβεί σε όλες τις απαραίτητες επιδόσεις. Πλην, όμως, αν και επιδόθηκαν σχετικές εξώδικες δηλώσεις και διαμαρτυρίες στους ανωτέρω ενεχόμενους και παρήλθε η ως άνω ταχθείσα προθεσμία, οι ως άνω ενεχόμενοι μέχρι σήμερα δεν έχουν προβεί σε καμία καταβολή των οφειλομένων. Για το λόγο αυτό και σε συνέχεια των όσων αποφασίστηκε με τη με αριθμό 55/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε. και έπειτα με την επιστολή της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. με αριθ 78/15-05-2024 προς τις δυο εταιρείες με τις οποίες γνωστοποιήθηκαν οι οφειλές μισθωμάτων τους.

Προτείνω να δοθεί εντολή και πληρεξουσιότητα στο δικηγόρο Χαλκιδικής Ιωάννη Ράλλη-Καδαλά ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής να καταθέσει ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου Χαλκιδικής αίτηση για έκδοση διαταγής πληρωμής οφειλομένων μισθωμάτων και για έκδοση διαταγής απόδοσής μισθίου σε βάρος των ανωτέρω και ειδικότερα, αγωγή σε βάρος της προηγούμενης μισθώτριας ανώνυμης εταιρείας CONTRACT Α.Ε. με έδρα το Δήμο Έδεσσας και ΑΦΜ: 999832880 και της εγγυήτριας Ζαγγα Αικατερίνης με ΑΦΜ. 044516616 και της νέας μισθώτριας CONNECT Ι.Κ.Ε με ΑΦΜ. 800745792

και της εγγυήτρια Ζαγγα Αικατερίνης με ΑΦΜ. 044516616 για την καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων του έτους 2023-2024 όπως αναφέρεται στο εξώδικο αλλά και σύμφωνα με τις λογιστικές καταχωρήσεις που έχουν γίνει ως σήμερα . Επίσης πρέπει να δοθεί στη δικαστικό επιμελητή Εφετείου Θεσσαλονίκης Μίλση Μαρία, Ντερε 90 Έδεσσα, να προβεί σε όλες τις απαραίτητες επιδόσεις».

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. ΔΑΕ μετά από διαλογική συζήτηση σχετική με το θέμα:

Αποφασίζει ομόφωνα

Α) Τον διακανονισμό με ιδιωτικό συμφωνητικό από 1 Μαρτίου 2024 του συνολικού ποσού οφειλής σε 10 δόσεις μέσα στο 2024, και πλήρη εξόφληση του ποσού έως τις 31-12-2024, που οφείλει ο μισθωτής με την επωνυμία Κεχαγιάς Γεώργιος. – Παρασχάκη Ευλαλία. Ο.Ε, αλλά και τον τρεχόντων υποχρεώσεων 2024 για το ξενοδοχειακό συγκρότημα "Πράσινο Χωριό". Έπειτα από την μη ύπαρξη ανεξόφλητων οφειλών του μισθωτή, να γίνει η εκτιμώμενη μισθολογική αξία του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή που είναι εγγεγραμμένος στο μητρώο της παραγράφου Γ του άρθρου πρώτου του Ν.4512/2013.

Εκπληρωμένων των 2 παραπάνω όρων να δοθεί παράταση επαγγελματικής μίσθωσης του εν λόγω ακινήτου Πράσινο χωριό για 12 έτη ήτοι έως 19-10-2039.

Β) Την ανάθεση στο δικηγόρο Χαλκιδικής Ιωάννη Ράλλη-Καδαλά ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής στο δικηγόρο Χαλκιδικής Ιωάννη Ράλλη-Καδαλά ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής να καταθέσει ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου Χαλκιδικής αίτηση για έκδοση διαταγής πληρωμής οφειλομένων μισθωμάτων και για έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου σε βάρος των i) ανώνυμης εταιρείας CONTRACT Α.Ε με έδρα το Δήμο Έδεσσας και ΑΦΜ: 999832880 και της εγγυήτριας Ζαγγα Αικατερίνης με ΑΦΜ. 044516616 ii) CONNECT Ι.Κ.Ε με ΑΦΜ. 800745792 και της εγγυήτρια Ζαγγα Αικατερίνης με ΑΦΜ. 044516616 για την καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων του έτους 2023-2024 όπως προκύπτει από το εξώδικο αλλά και σύμφωνα με τις λογιστικές καταχωρήσεις που έχουν γίνει ως σήμερα και έκδοση διαταγής απόδοσης του ως άνω μισθίου.

Την ανάθεση στη δικαστικό επιμελητή Εφετείου Θεσσαλονίκης Μίλση Μαρία, Ντερε 90 Έδεσσα να προβεί σε όλες τις απαραίτητες επιδόσεις.

Γ) Ψηφίζει σε βάρος του **Κ.Α.64.01.01.049** με τίτλο «*ΕΞΟΔΑ & ΑΜΟΙΒΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΩΝ-ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΜΕΛΗΤΩΝ-ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ-ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ-ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ*», το ποσό 1.680,02 € (συν το τέλος απογράφου το οποίο θα ανέρχεται σε 2% επί των τόκων των καθυστερούμενων μισθωμάτων, το οποίο δεν μπορεί να οριστεί εκ των προτέρων), για την ανάθεση σε δικηγόρο και δικαστικό επιμελητή, για να προβούν σε όλες τις απαραίτητες επιδόσεις.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 17/2024

Έτσι συντάχθηκε το πρακτικό και υπογράφεται όπως παρακάτω:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακριβές Απόσπασμα
Ιερισσός 16-02-2024

Η Πρόεδρος

Ζαμάνη Μαρία - Ελένη