



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 04/11-03-2025 συνεδρίασης της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δημοτικής Α.Ε
Αριθμός ΓΕΜΗ 121755957000

Στην Ιερισσό σήμερα Τρίτη (11) έντεκα του μηνός Μαρτίου χρόνου 2025 και ώρα 11:30 π.μ. συνήλθε τακτική συνεδρίαση το διοικητικό συμβούλιο της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε., ύστερα από την με αριθμό πρωτοκόλλου 162/05-03-2025 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
Μινέρος Αλέξανδρος

ΑΠΟΝΤΕΣ
Γκιανέ Χρυσάνθη
Ισαακίδου Σοφία

Η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγήθηκε όπως παρακάτω το θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Αριθμός Θέματος: 07 Λήψη απόφασης για παράταση μίσθωσης ακινήτου της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α Δ.ΑΕ

Αριθμός Απόφασης: 25

Η Πρόεδρος της επιχείρησης Ζαμάνη Μαρία - Ελένη, εισηγούμενη το 7ο 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 μετέπειτα υπογράφηκε στις 01-03-2011, έπειτα από παραχώρηση του ακινήτου στην ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α Δ.ΑΕ μεταξύ της και του Κεχαγιά Γ. - Φυλάτου Μαριάννα ΟΕ, και αφορά ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα το οποίο βρίσκεται στην Αρναία Χαλκιδικής. Με την υπ αριθμό 799/2023 στις 08-12-2023 επιστολή, του μισθωτή Κεχαγιά Γεωργίου μας ζητήθηκε παράταση μίσθωσης για είκοσι (20) έτη, ήτοι μέχρι 19-10-2047 και για το λόγο αυτό κατατέθηκε οικονομοτεχνική μελέτη αναβάθμισης για το ξενοδοχειακό συγκρότημα. Με την υπ αριθμόν **61/2023** απόφαση του Δ.Σ. της επιχείρησης 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 τη 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 *δύναται 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.*

Στη συνέχεια και έπειτα από την 17/16-2-2024 απόφαση ΔΣ υπογράφηκε στις 05-03-2024 ιδιωτικό συμφωνητικό ρύθμισης οφειλών μεταξύ της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α Δ.ΑΕ και του Κεχαγιά Γεωργίου & ΣΙΑ ΕΕ. Έπειτα από τη μη ύπαρξη ανεξόφλητων οφειλών του μισθωτή και σύμφωνα με την 17/2025 απόφαση του Δ.Σ. της επιχείρησης, προχωρήσαμε στην ανάθεση εκτίμησης του ακινήτου "Πράσινο Χωριό", στον πιστοποιημένο εκτιμητή ενταγμένο στο Μητρώο Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 293, Θεόδωρο Γ. Αλμετίδη, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό Msc., ώστε να εκτιμηθεί η μισθολογική αξία του ακινήτου και να εκπληρωθεί και ο δεύτερος όρος προκειμένου να δοθεί η παράταση επαγγελματικής μίσθωσης του εν λόγω ακινήτου "Πράσινο Χωριό". Έπειτα από την παραλαβή της έκθεσης εκτίμησης του αγοραίου μισθώματος του ακινήτου "Πράσινο Χωριό", από τον εκτιμητή Θεόδωρο Γ. Αλμετίδη, με αρ. πρωτοκόλλου 192/10-03-2025, στην οποία αναφέρεται η μεθοδολογία της εκτίμησης που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS). Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης των Κερδών η οποία μετατρέπει ουσιαστικά το εισόδημα από τη χρήση του ακινήτου σε τρέχουσα αξία/κεφάλαιο, λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία, το εισόδημα δηλαδή το ετήσιο έσοδο που προκύπτει από τη χρήση του ακινήτου και την απόδοση του τρέχοντος έτους. Σύμφωνα με τα παραπάνω το αγοραίο μίσθωμα του εκτιμώμενου συγκροτήματος υπολογίστηκε σε 22.410 ευρώ ετησίως ήτοι 1.867,50 ευρώ μηνιαίως. Προτείνω να προχωρήσουμε στην ανανέωση του συμφωνητικού για 12 χρόνια ήτοι μέχρι 19-10-2039 σύμφωνα με την σχετική γνωμοδότηση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. ΔΑΕ μετά από διαλογική συζήτηση σχετική με το θέμα και λαμβάνοντας υπ όψιν την

- γνωμοδότηση της νομικής υπηρεσίας
- την έκθεση του εκτιμητή
- το ιδιωτικό συμφωνητικό ρύθμισης οφειλών

Αποφασίζει ομόφωνα

A. Την παράταση της μίσθωσης του ακινήτου 'Πράσινο Χωριό' στην Αρναία Χαλκιδικής μεταξύ της **ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α Δ.ΑΕ** με ΑΦΜ 998744058 και του **Κεχαγιά Γεώργιου & ΣΙΑ ΕΕ**, με ΑΦΜ 998743640 για 12 έτη ήτοι μέχρι 19-10-2039 με μηνιαίο μίσθωμα 1.867,50 ευρώ μηνιαίως σταθερό από 19-10-2027. Κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι όροι του αρχικού συμφωνητικού.

B. Εξουσιοδοτεί την πρόεδρο για την υπογραφή συμφωνητικού και κάθε νόμιμη ενέργεια.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 25/2025

Έτσι συντάχθηκε το πρακτικό και υπογράφεται όπως παρακάτω:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακριβές Απόσπασμα

Ιερισσός 11-03-2025

Η Πρόεδρος

Ζαμάνη Μαρία Ελένη