

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό της 19/27-11-2023 συνεδρίασης της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δημοτικής Α.Ε
Αριθμός ΓΕΜΗ 121755957000

Στην Ιερισσό σήμερα Δευτέρα (27) είκοσι επτά του μηνός Νοεμβρίου χρόνου 2023 και ώρα 11:00 π.μ., συνήλθε τακτική συνεδρίαση το διοικητικό συμβούλιο της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α. Δ.Α.Ε., ύστερα από την με αριθμό πρωτοκόλλου 750/21-11-2023 πρόσκληση της Προέδρου, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του καταστατικού της. Το εν λόγω θέμα εξαιρείται των περιορισμών για λήψη αποφάσεων σε προεκλογική περίοδο καθώς πρόκειται για θέμα ρύθμισης οφειλών τρίτων προς ΟΤΑ και νομικά πρόσωπα.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο 5 μελών ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Ζαμάνη Μαρία- Ελένη
 Αϊβαζίδου Κλεοπάτρα
 Ζήκα Ζαχαρούλα
 Μίτιντζης Τρύφων

ΑΠΟΝΤΕΣ

Μήτρου Αικατερίνη

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

Αριθμός Θέματος: 02 Λήψη απόφασης για ακίνητο επαγγελματικής μίσθωσης της ΑΞ.Τ.Α.Δ.Α Δ.Α.Ε.

Αριθμός Απόφασης: 55

Η Πρόεδρος της επιχείρησης Ζαμάνη Μαρία - Ελένη, εισηγούμενη το 2ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ανέφερε τα εξής: «Δυνάμει της υπ' αριθμ. πρωτ. 509/04.12.2014 διακήρυξης εκμίσθωσης αναψυκτηρίου διακηρύχθηκε φανερή 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 AE** το υπ' αριθμ. 2^ο 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 καθορίστηκε 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 αι 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) αναπροσαρμόστηκε 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%), προσαυξημένου 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 ισχύοντων 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 παρατεινόμενη 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. Πλην, όμως, οι ως άνω μισθώτριες οφείλουν μισθώματα. Ειδικότερα η προηγούμενη μισθώτρια οφείλει τα μισθώματα του έτους 2023 μέχρι την **12-06-2023** οπότε και υπήρξε η τροποποίηση ως προς το πρόσωπο της μισθώτριας και συνολικά οφείλει το ποσό των $(5 \times 1.467 + 1.467/30 \times 12)$ **7.921,80 ευρώ** και η νέα μισθώτρια οφείλει μισθώματα από την **13-06-2023** μέχρι και 31-10-2023 $(4 \times 1467 + 1467/30 \times 18)$ **6.748,20 ευρώ**. 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 ολιγωρούν 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.

Προτείνω στα πλαίσια της επιείκειας, της καλής πίστης και των χρηστών ηθών 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, εάν και πάλι η νέα πλέον μισθώτρια καθυστερήσει την καταβολή των μισθωμάτων θα ενεργοποιηθεί άμεσα ο όρος περί της αυτοδίκαιης έκπτωσης ενώ σε κάθε περίπτωση σύμφωνα και με το άρθρο 637 ΚΠολΔ δεν απαιτείται νέα εξώδικη όχληση. Για το λόγο αυτό προτείνω να δοθεί εντολή και πληρεξουσιότητα στο δικηγόρο Χαλκιδικής Ιωάννη Ράλλη-Καδαλά του Νικολάου ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, να αποστείλει στις ως άνω μισθώτριες και στην εγγυήτρια σχετική εξώδικη δήλωση και διαμαρτυρία 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 και εντολή στο 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. Δ.Α.Ε. μετά από διαλογική συζήτηση σχετική με το θέμα κι έχοντας υπ όψιν τα παραπάνω

Αποφασίζει ομόφωνα

Α) Την ανάθεση στο δικηγόρο Χαλκιδικής Ιωάννη Ράλλη-Καδαλά ΑΜΔΣΧ 196 και ΑΦΜ 137415032 Δ.Ο.Υ. Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, να αποστείλει εξώδική δήλωση και διαμαρτυρία για την καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων και ειδικότερα **α)** στη προηγούμενη μισθώτρια ανώνυμη εταιρεία **CONTRACT Α.Ε.** με έδρα το Δήμο Έδεσσας και ΑΦΜ: 999832880 και στην εγγυήτρια **Ζαγγα Αικατερίνη** με ΑΦΜ. 044516616 για τη μη καταβολή των μισθωμάτων του έτους 2023 μέχρι την **12-06-2023**, συνολικού ποσού (5X1467 + 1467/30X12) **7.921,80 ευρώ** και **β)** στη νέα μισθώτρια **CONNECT Ι.Κ.Ε** με ΑΦΜ. 800745792 και στην εγγυήτρια **Ζαγγα Αικατερίνη** με ΑΦΜ. 044516616 για την μη καταβολή των μισθωμάτων από την 13-06-2023 μέχρι και 31-10-2023 συνολικού ποσού (4X1467+1467/30X18) **6.748,20 ευρώ** και να τάξει προθεσμία για την καταβολή αυτών 15 ημερών από την επίδοση 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.

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

Β. Ψηφίζει σε βάρος του **Κ.Α.64.01.01.049** με τίτλο «*ΕΞΟΔΑ & ΑΜΟΙΒΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΩΝ-ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΜΕΛΗΤΩΝ-ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ-ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ-ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ*», το ποσό **334.80 €** για την ανάθεση σε δικηγόρο και δικαστικό επιμελητή, για να προβούν σε όλες τις απαραίτητες επιδόσεις.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 55/2023

Έτσι συντάχθηκε το πρακτικό και υπογράφεται όπως παρακάτω:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακριβές Απόσπασμα
Ιερισμός 27-11-2023

Η Πρόεδρος

Ζαμάνη Μαρία - Ελένη