



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ

Αρ. Αποφ.: 04/2025

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό αρ. 2/20-01-2025 τακτικής συνεδρίασης (διά ζώσης) του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ζίτσας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Εξέταση αιτήσεως της μισθώτριας εταιρείας «ΦΑΡΜΑ ΜΕΤΣΟΒΟΥ Ε.Ε.» για λύση της μίσθωσης δημοτικής έκτασης εμβαδού 30.888,57τ.μ. στην Κοινότητα Δαφνόφυτου Δήμου Ζίτσας και λήψη απόφασης για δημοπράτηση της δημοτικής έκτασης.

Στην Κοινότητα Ελεούσας, έδρα του Δήμου Ζίτσας, σήμερα την 20^η του μήνα Ιανουαρίου του έτους 2025, ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 19.30 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, η οποία πραγματοποιήθηκε διά ζώσης, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ζίτσας, ύστερα από την αριθ. 1024/16-01-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., που δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δημαρχείου και στην ιστοσελίδα του Δήμου και έχει αποσταλεί ηλεκτρονικά ή έχει γνωστοποιηθεί στον κ. Δήμαρχο, στους κ. κ. Δημοτικούς Συμβούλους και στους Προέδρους των Κοινοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του Ν. 3852/2010 και του άρθρου 159 του Ν. 3463/2006, όπως αυτά τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα, για συζήτηση και λήψη σχετικών αποφάσεων.

Η πρόσκληση επίσης κοινοποιήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στους Προέδρους των Τοπικών Συμβουλίων Νέων των Δημοτικών Ενοτήτων Πασσαρώνος, Εκάλης και Μολοσσών.

Στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου σε σύνολο είκοσι πέντε (25) Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες, κατά την έναρξη της συνεδρίασης, οι είκοσι τέσσερις (24) και απόντες η μία (1) δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. Λιάκος Παναγιώτης | 13. Σιαφάκας Γεώργιος |
| 2. Γρίβας Περικλής | 14. Ράρρας Φώτιος |
| 3. Δημητρίου Δημήτριος | 15. Πάικας Σπυρίδων |
| 4. Λάμπρου Δημήτριος | 16. Γούλα Σοφία |
| 5. Μπαλάφα Αικατερίνη | 17. Γκέγκας Απόστολος |
| 6. Μπαλαντάνης Ηρακλής | 18. Οικονόμου Αθηνά |
| 7. Μάστακας Χρήστος | 19. Παππάς Μάνθος |
| 8. Βότσικας Αλκιβιάδης | 20. Σφήκας Μιχαήλ |
| 9. Πανταζής Μιχαήλ | 21. Δαρδάνη Σπυριδούλα |
| 10. Γκόγκου-Κίτσου Χριστίνα | 22. Αγόρος Ηλίας |
| 11. Λαδάς Γεώργιος | 23. Γεωργούλη Γιαννούλα |
| 12. Χαρλάς Βασίλειος | 24. Μπούτσικος Νικόλαος |

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Παπαδημητρίου - Θεμελή Χριστίνα
η οποία δεν προσήλθε αν και κλήθηκε νόμιμα.

Ύστερα από την λήψη της απαρτίας και πριν από την συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, αποχώρησαν από την συνεδρίαση οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Πάικας Σπυρίδων, Γούλα Σοφία, Γκέγκας Απόστολος, Οικονόμου Αθηνά, Παππάς Μάνθος, Σφήκας Μιχαήλ, Γεωργούλη Γιαννούλα και Μπούτσικος Νικόλαος, σε ένδειξη διαμαρτυρίας, όπως ανέφερε κατά την τοποθέτησή του ο επικεφαλής της παράταξης «ΕΝΕΡΓΟΙ ΠΟΛΙΤΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ ΖΙΤΣΑΣ» κ. Πάικας Σπυρίδων για συγκεκριμένους λόγους που έχουν καταγραφεί προκειμένου να μεταφερθούν στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης

Στη συνεδρίαση παρέστησαν:

- Ο Δήμαρχος κ. Πλιάκος Μιχαήλ.
- Ο αν. Προϊστάμενος Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών κ. Τσάμος Γρηγόριος.
- Ο υπάλληλος του Δήμου, υπηρεσιακός Γραμματέας κ. Δρόσος Ιωάννης, για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.
- Πρόεδροι Κοινοτήτων και Συμβουλίων Κοινοτήτων του Δήμου.

Επί του 3^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης:

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου, αναφερόμενος στο παραπάνω θέμα, έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Σιαφάκα Γεώργιο, ο οποίος έθεσε υπόψη των Δημοτικών Συμβούλων την παρακάτω εισήγηση της αναπληρώτριας Προισταμένης του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας του Δήμου, που τους είχε αποσταλεί έγκαιρα προς ενημέρωση, πρότεινε να γίνει δεκτή και έχει ως εξής:

«Έχοντας υπόψη:

1. Το νομικό πλαίσιο:

Μετά την έναρξη ισχύος του Ν.4242/2014 (ΦΕΚ 50/28.02.2014-Α') μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά τις 28.02.2014, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.4242/2014 οι μισθώσεις του εδαφίου α' της παρ. 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της» .

Σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Α.Κ., υπάρχει η δυνατότητα της καταγγελίας για σπουδαίο λόγο, όταν σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, η συνέχιση της διαρκούς αυτής ενοχικής σχέσης γίνεται υπέρμετρα δυσβάσταχτη, είτε και για τα δύο μέρη, είτε μόνο για το ένα μέρος. Η καταγγελία αυτή γίνεται οποτεδήποτε και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται άμεσα από την κοινοποίηση. Σ' αυτή την περίπτωση μπορεί ο μισθωτής να συμφωνήσει με το Δήμο να παραδώσει το μίσθιο και πριν τη συμπλήρωση του τριμήνου της καταγγελίας, οπότε θα οφείλει τα μισθώματα που αντιστοιχούν στο διάστημα κατά το οποίο, μετά την καταγγελία και έως την συμφωνημένη παράδοσή του, θα κάνει χρήση του μισθίου.

2. Τους όρους εκμίσθωσης:

- Στο άρθρο 12 «λήξη μίσθωσης» της με αρ.αποφ.534/2020 Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου (ΑΔΑ:ΩΗ92ΩΡΓ-Ι94), προβλέπεται... «Η καταγγελία της μίσθωσης γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της στο Δήμο Ζίτσας. Στο χρονικό διάστημα των τριών μηνών ο μισθωτής εάν το επιθυμεί παραμένει στο μίσθιο ή αν συμφωνήσει με το Δήμο μπορεί να παραδώσει το μίσθιο και πριν τη συμπλήρωση του τριμήνου της καταγγελίας, οπότε θα οφείλει τα μισθώματα που αντιστοιχούν στο διάστημα κατά το οποίο, μετά την καταγγελία και έως τη συμφωνημένη παράδοσή του, με σύνταξη πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής ακινήτου, θα κάνει χρήση του μισθίου. Οφείλει δε να το παραδώσει όπως το παρέλαβε χωρίς τυχόν «ξένα υλικά» από την άσκηση της δραστηριότητάς του. Εφ' όσον υπάρχουν «ξένα υλικά» θα θεωρείται παράταση του συμφωνητικού εκμίσθωσης και για όσο χρόνο υπάρχουν θα οφείλονται τα αντίστοιχα μισθώματα και

- Στο άρθρο 10 «εγγύηση συμμετοχής» της ανωτέρω απόφασης προβλέπεται ... «στην περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης, η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης καταπίπτει υπέρ του Δήμου Ζίτσας αυτεπάγγελτα.»

3. Το γεγονός ότι:

- Η μισθώτρια εταιρεία «ΦΑΡΜΑ ΜΕΤΣΟΒΟΥ Ε.Ε.», μισθώνει με την υπ' αρ. πρωτ. 1313/01/02/2021 σύμβαση μίσθωσης τρία (3) διαδοχικά τμήματα του υπ' αρ. 348 αγροτεμαχίου διανομής 1957 Δαφνόφυτου, συνολικής επιφάνειας 30.888,57τ.μ., για το χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών, ήτοι από 01/02/2021 έως 31/01/2031 με αρχικό ετήσιο μίσθωμα στα 300,00€ το οποίο σήμερα με τις αναπροσαρμογές έχει διαμορφωθεί στα 325,69€.

- Στις 26/11/2024 η νόμιμη εκπρόσωπος της εταιρείας κα.Γεωργίου Ευτυχία κατάγγειλε εγγράφως την υφιστάμενη σύμβαση μίσθωσης επικαλούμενη ότι δεν προχώρησαν στην επένδυση του ακινήτου λόγω της μη αγοράς επιπλέον ζώων (γαϊδουριών) όπως προγραμματίζαν και μας ενημερώνουν ότι επιθυμούν την αποχώρησή τους από το μίσθιο.
- Ο πρόεδρος της Κοινότητας Δαφνόφυτου γνωμοδότησε θετικά για τη λύση της μίσθωσης και την δημοπράτηση της δημοτικής έκτασης σύμφωνα με το υπ'αρ.πρωτ.: 1097-17/01/25 έγγραφό του.
- Η μισθώτρια εταιρεία έχει ρυθμίσει τα ανεξόφλητα μισθώματα με την υπαγωγή τους στον Ν.5143/2024.

Ύστερα από τα ανωτέρω εισηγούμαστε:

1. Να γίνει δεκτή η καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης της εν λόγω δημοτικής έκτασης στις 26/11/2024, επειδή η μισθώτρια κατέθεσε έγγραφη αίτηση-καταγγελία της μίσθωσης στο πρωτόκολλο του Δήμου, ώστε να αρχίσει ο χρόνος έναρξης των έννομων αποτελεσμάτων (3 μήνες) που επιφέρει η καταγγελία.
 2. Η μισθώτρια εταιρεία «ΦΑΡΜΑ ΜΕΤΣΟΒΟΥ Ε.Ε.», είναι υπόχρεη στην καταβολή των μισθωμάτων για το χρονικό διάστημα τριών (3) μηνών από την καταγγελία της μίσθωσης ήτοι από 26/11/2024 έως τις 25/02/2025.
 3. Να γίνει λύση της με αρ.πρωτ.1313/1-2-2021 σύμβασης εκμίσθωσης στις 25/02/2025.
 4. Η εγγυητική επιστολή Καλής εκτέλεσης, (No 7988/1-02-2021) του Ταμείου Παρακαταθηκών και δανείων ποσού 300,00€, την οποία κατέθεσε η ανωτέρω μισθώτρια, να εκπέσει αυτεπάγγελτα υπέρ του Δήμου Ζίτσας. Να εξουσιοδοτηθεί ο ταμίας του δήμου για την είσπραξή της.
 5. Να διεξαχθεί δημοπρασία για την εκμίσθωση του ακινήτου με όρους που θα καθορίσει η Δημοτική Επιτροπή».
- Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά, το οποίο αφού έλαβε υπόψη του τα ανωτέρω

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Να γίνει δεκτή η από 26/11/2024 έγγραφη αίτηση-καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης της δημοτικής έκτασης που αποτελείται από τρία (3) διαδοχικά τμήματα του υπ' αρ. 348 αγροτεμαχίου διανομής 1957 Δαφνόφυτου, συνολικής επιφάνειας 30.888,57τ.μ., που κατέθεσε η μισθώτρια εταιρεία «ΦΑΡΜΑ ΜΕΤΣΟΒΟΥ Ε.Ε.» στο πρωτόκολλο του Δήμου, ώστε να αρχίσει ο χρόνος έναρξης των έννομων αποτελεσμάτων (3 μήνες) που επιφέρει η καταγγελία.
2. Η μισθώτρια εταιρεία «ΦΑΡΜΑ ΜΕΤΣΟΒΟΥ Ε.Ε.», είναι υπόχρεη στην καταβολή των μισθωμάτων για το χρονικό διάστημα τριών (3) μηνών από την καταγγελία της μίσθωσης ήτοι από 26/11/2024 έως τις 25/02/2025.
3. Να γίνει λύση της με αρ.πρωτ.1313/1-2-2021 σύμβασης εκμίσθωσης στις 25/02/2025.
4. Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης, (No 7988/1-02-2021) του Ταμείου Παρακαταθηκών και δανείων ποσού 300,00€, την οποία κατέθεσε η ανωτέρω μισθώτρια, να εκπέσει αυτεπάγγελτα υπέρ του Δήμου Ζίτσας. Εξουσιοδοτείται ο ταμίας του Δήμου για την είσπραξή της.
5. Να διεξαχθεί δημοπρασία για την εκμίσθωση του ακινήτου με όρους που θα καθορίσει η Δημοτική Επιτροπή.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 04/2025.

Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΙΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

Ακριβές Απόσπασμα
Μ.Ε.Δ.

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ Δ.Σ.

Τ.Υ.

ΔΡΟΣΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Υπηρεσιακός Γραμματέας Δ.Σ.