

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ' αριθ. **32/2009** πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. **829/2009**

Π ε ρ ί λ η ψ η

Έγκριση τροποποίησης όρων της σύμβασης εκμίσθωσης του δημοτικού αναψυκτηρίου Εληάς στην «Τουρισμός Ψυχαγωγία Ε.Π.Ε.».

Σήμερα **28 Δεκεμβρίου** του έτους **2009** ημέρα της εβδομάδας **Δευτέρα** και ώρα **20:00** συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας, Μητροπόλεως 46, στο Δημαρχείο, ύστερα από την με ημερομηνία **23-12-2009** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους, τους Προέδρους Τοπικών Συμβουλίων, τον Πρόεδρο του Τοπικού Συμβουλίου Νέων και στην Δήμαρχο, σύμφωνα με το άρθρο 95 του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και το άρθρο 7 του Ν. 3443/2006.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται η Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία αφού επί συνόλου **27** μελών βρέθηκαν παρόντα **19** μέλη.

<u>Παρόντες</u>	<u>Απόντες</u>	<u>Παρόντες Πρόεδροι Τ.Σ.</u>
1. Μ. Σουμελίδης	Ν. Μουσιάδης	Σ. Διαμαντής
2. Δ. Δάσκαλος	Α. Δελαβερίδης	
3. Τ. Χατζηαθανασίου	Γ. Κάκαρης	<u>Απόντες Πρόεδροι Τ.Σ.</u>
4. Γ. Μιχαηλίδης	Β. Γιαννουλάκης	Ι. Καπετανίδης
5. Π. Παυλίδης	Σ. Παναγιωτίδης	Σ. Κρομμύδας
6. Π. Τσαπαρόπουλος	Ε. Σοφινίδης	Η. Σοφινίδης
7. Σ. Μηλιόπουλος	Ι. Καλαϊτζίδης	Π. Ποταμόπουλος
8. Α. Τσιάρας	Γ. Ορφανίδης	Π. Πιτούλιας
9. Ν. Τσιαμήτρος		Γ. Μανακούλης
10. Ν. Μαυροκεφαλίδης		Β. Ρήσσου
11. Κ. Συμεωνίδης		Ι. Ταρασίδης
12. Μ. Τρανίδης		
13. Α. Παπαστεργίου		
14. Χ. Σκουμπόπουλος		<u>Απόν Πρόεδρος Τ.Σ. Νέων</u>
15. Χ. Γεωργιάδης		Κ. Καπανίδης
16. Ι. Ακριβόπουλος		
17. Μ. Σακαλής		
18. Μ. Τσιαμήτρου-Καραχατζή		
19. Ε. Γουναράς		

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: 1) Κατά την προ ημερήσιας διάταξης συζήτηση αποχώρησε ο κ. Χ. Γεωργιάδης.
2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 812/2009 απόφασης προσήλθε η κα Μ. Τσιαμήτρου-Καραχατζή.
3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 828/2009 απόφασης προσήλθε ο κ. Ν. Τσιαμήτρος.
4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 828/2009 απόφασης προσήλθε ο κ. Μ. Τρανίδης.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος εισηγούμενος το 6^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 16-12-2009 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου Οικονομικών & Ανάπτυξης, που έχει ως εξής:

Σας γνωρίζουμε ότι ύστερα από επαναληπτικό διαγωνισμό που έγινε στις 25-5-2000 η εταιρεία με επωνυμία «Επιχείρηση Αξιοποίησης και Εκμετάλλευσης του Τουριστικού Περιπτέρου Εληά Ε.Π.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Τουρισμός-Ψυχαγωγία Ε.Π.Ε.» εκμίσθωσε την παραπάνω επιχείρηση από τη δημοτική επιχείρηση «Τουριστικό Περίπτερο Εληάς και Αναψυκτήρια» με το ποσό 3.500.000 (τρία εκατομμύρια πεντακόσιες δραχμές) μηνιαίως και με αναπροσαρμογή που θα προσαυξάνεται μετά τη λήξη του 2^{ου} μισθωτικού έτους κάθε χρόνο σε ποσοστό 5% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.

Με την από 28-9-2009 αίτησή της η παραπάνω εταιρεία ζητά να μειωθεί το αναπροσαρμοζόμενο μηνιαίο μίσθωμα, διότι υπάρχει οικονομική κρίση.

Με την από 21-10-2009 γνωμοδότησή του ο νομικός σύμβουλος γνωμοδοτεί ότι ο Δήμος Βέροιας δεν μπορεί επιλαμβανόμενος της σχετικής αίτησης της μισθώτριας Ε.Π.Ε., να προχωρήσει στη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος, εφαρμόζοντας τη διάταξη του άρθρου 388ΑΚ, διότι αυτό μπορεί να γίνει μόνο μέσω της δικαστικής οδού, πράγμα που ορίζεται ρητά στη διάταξη αυτή.

Υστερα από τα παραπάνω παρακαλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει για τη μείωση ή μη του παραπάνω μισθώματος.

Επίσης ο πρόεδρος έθεσε υπόψη του συμβουλίου και την από 28-12-2009 εισήγηση της επιτροπής Οικονομικών του Δ.Σ., με την οποία αυτή εισηγείται ομόφωνα να προσφύγει η αιτούσα στα αρμόδια δικαστήρια για την ικανοποίηση του αιτήματός της, διότι μπορεί ο τζίρος της εν λόγω επιχείρησης να μειώθηκε αλλά για τη μείωση του μισθώματος και το ύψος της μείωσής του θα πρέπει να αποφασίσουν τα αρμόδια δικαστήρια.

Επίσης έθεσε υπόψη του συμβουλίου και την από 20-10-2009 γνωμοδότηση του νομικού συμβούλου του Δήμου Αθανασίου Μακρυγιάννη, με την οποία γνωμοδοτεί ότι ο Δήμος Βέροιας δεν μπορεί, επιλαμβανόμενος της παραπάνω αίτησης της μισθώτριας Ε.Π.Ε., να προχωρήσει στη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος, εφαρμόζοντας τη διάταξη του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα, διότι αυτό μπορεί να γίνει μόνο μέσω της δικαστικής οδού, πράγμα που ορίζεται ρητά στη διάταξη αυτή.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

Παυλίδης: Το 6^ο και το 7^ο θέμα έρχονται από το προηγούμενο Δ.Σ. Το σκεπτικό σήμερα της επιτροπής οικονομικών που συνεδρίασε με την παρουσία του νομικού κ. Μακρυγιάννη, ήταν ότι συμφωνεί με όλη την αιτιολογία, όλο το σκέλος εκείνο που αναφέρεται στα οικονομικά, στην πτώση της αγοράς, στους ισολογισμούς. Αποδέχεται όλα αυτά που εμπεριέχονται στο φάκελο, αλλά έκρινε στο τέλος ότι οποιαδήποτε μείωση επί του ποσού του ενοικίου πρέπει να συμφωνηθεί, να βγει μία δικαστική απόφαση που να το καθορίζει. Αυτή ήταν η απόφαση της επιτροπής οικονομικών ότι αποδέχεται σαν Δήμος τους λόγους που επικαλούνται οι αιτούντες για την κατάσταση που υπάρχει σήμερα στην αγορά αλλά δυστυχώς ο Δήμος μπορεί να κινηθεί μέχρι εκεί. Για οτιδήποτε άλλο, πρέπει να έρθει στο λογιστήριο του Δήμου βάσει μίας δικαστικής απόφασης για να πάει στην Επίτροπο και να γίνει αποδεκτό.

Δήμαρχος: Επειδή συζητήσαμε ιδιαίτερα γι' αυτό το θέμα και στο προηγούμενο Δ.Σ., έχουν ειπωθεί κάποια πράγματα, και έχουν καταγραφεί οι απόψεις. Εγώ δεν θα ανασκευάσω τη δική μου άποψη και πρόταση. Είναι γνωστό ότι

από τη μία μεριά υπάρχει αυτή η γνωμοδότηση των νομικών συμβούλων του Δήμου που βασίζεται στο άρθρο 288 του Αστικού Κώδικα, από την άλλη όμως είναι γνωστή η κατάσταση που υπάρχει στην αγορά, είναι γνωστά τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν όλοι οι καταστηματαρχες. Έχουμε να κάνουμε με έναν ενοικιαστή του Δήμου, ο οποίος είναι συνεπέστατος και τον διευκόλυνε τον Δήμο στον παρελθόν επανειλημμένα, που σημαίνει ότι θα μείνω στην άποψη που είχα εκφράσει την προηγούμενη φορά, λέγοντας ότι ας το δούμε το θέμα όχι συναισθηματικά αλλά πολιτικά. Γνωρίζοντας την κατάσταση που επικρατεί στην αγορά, γνωρίζοντας την καλή σχέση συνεργασίας που είχαμε με τον συνεργάτη που νοικιάζει το Τουριστικό Περίπτερο της Εληάς, θα έλεγα ή να γίνει δεκτό το αίτημά του ή να παγώσει το ενοίκιο. Αυτή είναι η προσωπική μου άποψη, την οποία είχα εκφράσει και στο προηγούμενο συμβούλιο και αυτήν και σήμερα και από κει και πέρα το θέμα έχει κάποιες νομικές προεκτάσεις, τις οποίες πρέπει να δούμε και να τις συζητήσουμε

Σακαλής: Μόλις πριν από λίγο η κα Δήμαρχος είπε «ή θα δεχθούμε την μείωση ή θα πάμε στα δικαστήρια». Τελικά ποια είναι η πρότασή της;

Δήμαρχος: Κε Σακαλή, δεν είπα εγώ αυτό. Υπάρχουν τα πρακτικά για του λόγου το αληθές. Μήπως το είπε ο κ. Παυλίδης. Κάνετε λάθος κε Σακαλή. Η δική μου πρόταση είναι αυτή που ήταν και στο προηγούμενο συμβούλιο. Ο κ. Παυλίδης όμως εξέφρασε την άποψη της επιτροπής οικονομικών, στην οποία δεν μετέχω και προφανώς δεν μπορώ να επηρεάσω τις επιτροπές. Η άποψή μου είναι αυτή και την είπα και ήταν σαφέστατη. Αν προσέχατε ακριβώς αυτά που είπα δεν ήταν αυτά που ρωτήσατε. Η πρότασή μου ήταν σαφής. Είπα ή να παγώσει δηλ. να μην αυξηθεί ή να ισχύσει αυτό που ζητά ο ενοικιαστής και αν δεν γίνεται, να παγώσει.

Τσιάρας: Την προηγούμενη φορά το θέμα του κ. Αράβα δεν συζητήθηκε καθόλου. Σήμερα αν συζητήσουμε τα δύο θέματα μαζί να ληφθεί υπόψη ότι είναι λίγο διαφορετική η περίπτωση. Είναι εδώ σήμερα ο άνθρωπος και ίσως να θέλει να μιλήσει.

Αράβας: Εγώ θέλω μείωση της ετήσιας αναπροσαρμογής, η οποία αυτή τη στιγμή είναι στο 15%. Φαντάζομαι όλοι το θεωρείτε τοκογλυφικό και θα σας εξηγήσω από πού προήλθε το 15%. Η τελευταία μίσθωση του συγκεκριμένου υδροτριβείου ήταν από την Κοινότητα Τριποτάμου σε κάποιον και ήταν το 1992 με πληθωρισμό 25%. Θεωρήσανε λογική μία ετήσια προσαύξηση στο μίσθωμα 15%. Με βάση προφανώς αυτό το τελευταίο μίσθωμα έγινε η διακήρυξη η συγκεκριμένη, συμμετείχα στο συγκεκριμένο διαγωνισμό και περιλάμβανε το όρο του 15%. Επειδή εγώ βιαζόμουν, ήθελα να μπω σε κάποιο πρόγραμμα να πάρω κάποια επιδότηση για να βελτιώσω τις κτιριακές εγκαταστάσεις του συγκεκριμένου μισθώματος, αναγκάστηκα και υπέγραψα με 15% ενώ το είχα επισημάνει, ο κ. Γιαννούλακης ήταν ο πρόεδρος της επιτροπής. Μέχρι τώρα δεν είχαμε κανένα πρόβλημα δυστυχώς ή ευτυχώς η δουλειά πέφτει στο 50%. Δεν ζητώ ούτε μείωση ούτε πάγωμα, μία λογική ετήσια προσαύξηση του 2-2,5%.

Γιαννούλης: Την προηγούμενη φορά ανέπτυξα κάποια θέματα, φαντάζομαι ότι έχουν καταγραφεί. Για την συνεργασία μας δεν άκουσα από κανέναν αρνητικά σχόλια και έτσι είναι, ήταν άριστη όλα αυτά τα χρόνια με όλες τις διοικήσεις των επιχειρήσεων. Για πρώτη φορά τώρα έχουμε να κάνουμε με τον δήμο μετά την αλλαγή που έγινε με την ενωποίηση των δημοτικών επιχειρήσεων και το πέρασμα της Εληάς στο Δήμο της Βέροιας. Σας φέραμε ισολογισμούς και βλέπεται ότι οι εισπράξεις της Εληάς έχουν πέσει στο 50%. Το μίσθωμα είναι σχεδόν 200.000,00€ . Δεν πιστεύω ότι οποιοσδήποτε εδώ μέσα μπορεί να φανταστεί ότι με 550.000,00€ να πληρωθεί διακόσιες χιλιάδες μίσθωμα και άλλες διακόσιες πενήντα χιλιάδες οι εργαζόμενοι. Αντιλαμβάνεστε ότι αυτό είναι αδύνατον. Δεν διαμαρτυρηθήκαμε ποτέ

μέχρι σήμερα . Απουσιάζει σήμερα ο κ. Ορφανίδης, ο οποίος είπε στο προηγούμενο συμβούλιο ότι θα αποτελούσε αθέμιτο ανταγωνισμό για τις άλλες επιχειρήσεις, οι άλλοι όροι για το μίσθωμα της Εληάς. Μα η Εληά είναι δική σας, δεν είναι δική μας. Εμείς κάνουμε απλή διαχείριση μια επιχείρησης και σεις εισπράττεται το 90% των κερδών της. Αν ο κ. Ορφανίδης δεν θεωρεί αθέμιτο ανταγωνισμό το ότι όταν η Εληά ξεκίνησε υπήρχαν τρία καταστήματα εμβαδού 50τ.μ. και σήμερα υπάρχουν 15 καταστήματα της Εληάς, τα οποία έχουν τετραπλασιάσει τον χώρο και τον όγκο τους, αυτό δεν είναι αθέμιτος ανταγωνισμός; Και πώς θα αντιμετωπίσουμε εμείς την κατάσταση; Και εγώ νομικός είμαι, το 388 είναι διάταξη ιδιωτικού δικαίου, ο Δήμος συμβάλλεται ως ιδιώτης. Ξεχάστε την ιδιότητά σας ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου. Είναι συναλλαγή με ιδιώτη. Οι συναλλαγές αυτές υπόκεινται στις διατάξεις του Ιδιωτικού Δικαίου. Αν θέλω εγώ ως νομικός σύμβουλος της επιχείρησης να προσφύγουμε στο δικαστήριο για να μειώσουμε το μίσθωμα, είναι δικαίωμά μας και δεν μπορεί κανένας να το εμποδίσει, αλλά είναι και δικαίωμά μας να προσφεύγουμε στο ανώτατο όργανο διοίκησης του Δήμου που είναι το Δ.Σ. και να λέμε στο Συμβούλιο ότι ξέρετε την κατάσταση, αντιμετωπίστε την κατάσταση, διότι είναι δική σας επιχείρηση. Εμείς δεν αντέχουμε ως επιχείρηση είναι ξεκάθαρο, μειώστε το μίσθωμα για να συνεχίσουμε τη συνεργασία. Θέλετε να προσδιορίσετε της συνεργασίας με το μίσθωμα αυτό; Θέλετε να είναι 2 ή 3 χρόνια; Προσδιορίστε το είναι δικαίωμά σας, μειώστε το μίσθωμα, αυτή είναι η ευχή που διατυπώνουμε .Δεν είναι ούτε καν αίτημα, ευχή είναι. Εσείς παίρνετε τις πολιτικές αποφάσεις , εσείς είστε το ανώτατο όργανο. Από κάθε άποψη δεν αποδέχομαι κανέναν έλεγχο στις αποφάσεις των Δήμων , αυτός ο έλεγχος που υπάρχει θα καταργηθεί κάποια στιγμή και πολύ σύντομα πιστεύω από την Περιφέρεια που εγκρίνει ή όχι τις αποφάσεις σας και αν είναι δυνατόν για μία υπόθεση ιδιωτικού δικαίου να έρχονται οι νομικοί σύμβουλοι χωρίς να αναφέρουν διατάξεις παρά μόνο την γνωστή 388 που είναι μία γενική διάταξη που είναι υπέρ του μισθωτή και όχι υπέρ του εκμισθωτή. Αυτό συμβαίνει όταν ο μισθωτής αισθάνεται ότι είναι επαχθής η σύμβαση και πάει στο δικαστήριο και το δικαστήριο τότε είναι υποχρεωμένο να χορηγήσει τη μίσθωση αν ο μισθωτής αποδείξει ότι υπάρχουν τα στοιχεία της μεταβολής των συνθηκών. Η Επιτροπή Οικονομικών επανέλαβε την πρόταση του νομικού συμβούλου, πιστεύω ότι έχει τη δυνατότητα , δέστε και το ζήτημα από οικονομικής πλευράς . Εμείς τα λέμε ευθαρσώς , παλικαρίσια και δημόσια , αν και αποτελούν στοιχεία της επιχείρησης και έχουμε δικαίωμα να μην τα αναφέρουμε, ότι δεν αντέχει πλέον η επιχείρηση να συνεχίσει. Αυτή είναι η θέση μας.

Πρόεδρος: Ερωτήσεις.

Παυλίδης: Εμείς σαν επιτροπή αποδεχόμαστε όλα όσα είπε ο κ. Γιαννούλης. Δεν διαφωνούμε ότι με την κατάσταση τη σημερινή, ούτε με τα άλλα τα μαγαζιά, ούτε με ότι συμβαίνει. Όμως είναι αναρμόδια η επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο να πει αν είναι 16, 14, 12 ή 9 χιλιάδες ευρώ το ενοίκιο. Αυτό είναι το πρόβλημα. Η επιτροπή προβληματίστηκε πάρα πολύ γιατί ο κ. Αράβας ζητούσε το 15% που είναι παράλογο, δηλ. κάθε πέντε χρόνια ο άνθρωπος έχει μία αύξηση 100% στο ενοίκιο του και ήθελε λογικά να παγώσει, να το κάνει ένα 3% όσο είναι ο τιμάρριθμος. Αυτή ήταν η συζήτηση της επιτροπής. Δυστυχώς συμπαρασύρθηκε από το άλλο αίτημα του κ. Γιαννούλη που δεν ήταν για πάγωμα, είναι για το μίσθωμα το οποίο πρέπει να προσδιοριστεί με μία απόφαση του Δ.Σ. και εκεί είναι η δυσκολία μας. Αν ο κ. Γιαννούλης θέλει να βρούμε ένα κοινό τόπο και αν συμφωνείτε όλοι σας πάνω σε ένα πάγωμα βάσει της κρίσης, το οποίο δεν παρασέρνει οικονομικά, αυτό ευχαρίστως θα το συζητούσαμε γιατί γνωρίζουμε πως είναι η κατάσταση έξω.

Δήμαρχος: Γνωρίζω καλά γιατί πήγα κι εγώ στην αυτοψία που έγινε, ότι η μονάδα που έχει ο κ. Αράβας υπέστη μία πολύ μεγάλη ζημιά από φυσική καταστροφή στο παρελθόν. Δεν την ανέφερε και ο ίδιος, είχε πράγματι τεράστιο πρόβλημα.

Πρόεδρος: Ερωτήσεις.

Ακριβόπουλος: Η πρόταση του κ. Γιαννούλη αφορά μείωση του τιμήματος σ' αυτό το ποσό και σε όλα τα άλλα ισχύουν οι ίδιοι όροι της μίσθωσης;

Πρόεδρος: Ελάττωση του μισθώματος μόνο.

Ακριβόπουλος: Το προσδιορίζει € 12.500,00€ από € 16.000,00. Αυτή είναι η πρόταση.

Πρόεδρος: Τοποθετήσεις;

Σκουμπόπουλος: Θα ξεκινήσω από τα εύκολα και το εύκολο είναι το θέμα του κ. Αράβα. Όντως έτσι είχε γίνει η δημοπρασία του 2003, έτσι ξεκινούσε δηλ. η δημοπρασία με το τελευταίο μίσθωμα της Κοινότητας Τριποτάμου, γι' αυτό και είχε βάλει αυτό το εξωπραγματικό την αύξηση κατά 15% ανά έτος. Νομίζω ότι δίκαιο και εύλογο το αίτημα του συμπολίτη και πρέπει να αναπροσαρμόσουμε εκείνη τη σύμβαση και να την φέρουμε στο ύψος του εκάστοτε πληθωρισμού.

Δεν τα μπω στα νομικά θέματα τα εξήγησε ο κ. Γιαννούλης, τα ιδιωτικού και τα δημοσίου δικαίου είναι έτσι όπως τα λέει και τα παραδέχτηκε και ο δικηγόρος μας. Ο 388 λέει ότι είναι ιδιωτική σύμβαση και αυτή τη σύμβαση την έκανε το τότε τουριστικό περίπτερο της Εληάς. Δεν θα πω αν έχουμε ή όχι δικαίωμα νομικά να αυξήσουμε το ενοίκιο, ένα πράγμα θέλω να σας πω. Αν αυτή τη στιγμή οποιοσδήποτε από μας είχε αυτό το ακίνητο και ερχόταν ο συγκεκριμένος ενοικιαστής, που μία δεκαετία είναι εντάξει στις υποχρεώσεις του και μας έλεγε, δεν βγαίνω, δεν μπορώ, το παρατάω. Τι θα σκεφτόμασταν ως ιδιώτες; Το συμφέρον μας δεν θα σκεφτόμασταν; Ποιο είναι το συμφέρον μας; Να μη φύγει ένα καλοπληρωτής. Αν φύγει αύριο ο κ. Γιαννούλης και το βγάλουμε σε δημοπρασία, αμφιβάλλω αν θα πιάσουμε τις € 12.000,00 που δίνει, πολύ λιγότερα θα πιάσουμε. Δεν μιλάω για τις επενδύσεις που έκανε όλα αυτά τα χρόνια στην επιχείρηση είναι ο κ. Γιαννούλης, δεν μιλάω για την οικονομική κρίση που επήλθε, στα πρόθυρα της χρεωκοπίας είμαστε. Όλοι οι ξένοι οίκοι μας έχουνε για πτώχευση, στα πρόθυρα της καταστροφής. Τι άλλο πρέπει να μας πει κάποιος, την κρίση δεν την βλέπουμε. Τι άλλο πρέπει να μας πει ένας επιχειρηματίας για να μας πείσει ότι άλλαξαν οι συνθήκες από το 2000 έως το 2010 για να καθίσουμε στο τραπέζι, να συμφωνήσουμε στην μείωση του ενοικίου, ούτε αυτός να χάσει αλλά ούτε εμείς. Νομίζω ότι μπροστά πίσω ο κ. Γιαννούλης και λίγο πίσω εμείς, και να βρούμε το ενοίκιο εκείνο που πραγματικά μπορεί ο επιχειρηματίας να πληρώνει στο Δήμο. Είναι το μόνο ακίνητο στο Δήμο που παίρνουμε τόσα χρήματα, από κανένα άλλο ακίνητο όλα τα χρόνια και κυρίως ήταν καλοπληρωτής. Και μην ξεχνάτε ότι εμείς εδώ σ' αυτό το Δ.Σ. αλλά και στο προηγούμενο επί θητείας δικής μου κάναμε μείωση ενοικίων στα καταστήματα της δημοτικής αγοράς γιατί και κει δεχθήκαμε ότι άλλαξαν οι συνθήκες λειτουργίας της δημοτικής αγοράς και κάναμε μείωση των μισθωμάτων. Είμαι πεπεισμένος ότι πρέπει να τα βρούμε σήμερα και να μειώσουμε το ενοίκιο για να μπορέσει να σταθεί κι αυτό και να μπορούμε και εμείς να παίρνουμε τα χρήματά μας.

Ακριβόπουλος: Εάν τα δούμε με την αυστηρά νομική μορφή και τα δύο θέματα είναι περίπου τα ίδια. Ναι μεν στην μία περίπτωση υπάρχει ένα επιτόκιο τοκογλυφικό, οι τοκογλύφοι δανείζουνε με λιγότερα λεφτά απ' ότι γνωρίζουμε. Εδώ έχουμε μία αύξηση 15% η οποία είναι υπέρογκη και δυσανάλογη με την αγορά, στην άλλη περίπτωση έχουμε ένα μίσθωμα το οποίο είναι πολύ υψηλό, αποφέρει ένα μεγάλο εισόδημα στο Δήμο, και πρέπει να σταθούμε ως Δ.Σ. που είμαστε στις υπόλοιπες περιστάσεις. Ο μισθωτής είναι απόλυτα φερέγγυος επί 9 και πλέον έτη,

υπάρχει κρίση, έχουν διαμορφωθεί διαφορετικές συνθήκες ανταγωνισμού. Από αυτά τα οποία είπε ο κ. Παυλίδης αποδέχεται η επιτροπή όλα όσα ο κ. Γιαννούλης με την αίτησή του εισήγαγε. Δεν είναι ότι διαφωνεί σε κάτι παρά μόνο στέκεται στην τυπική λύση του θέματος και λέει να πάει η υπόθεση στα δικαστήρια. Δηλ. αν πάει η υπόθεση στα δικαστήρια ο Δήμος ουσιαστικά θα συνολογήσει την αγωγή του κ. Γιαννούλη. Αφού από όλους που συμμετέχουμε εδώ σήμερα προκύπτει το ίδιο αποτέλεσμα, νομίζω ότι μπορούμε, αφού κάνουμε μία καλή αιτιολόγηση της απόφασης, να κάνουμε δεκτά και τα δύο τα αιτήματ. και έτσι θα αποδώσουμε και δίκαιο και δεν θα χάσουμε εισόδημα για το Δήμο Βέροιας.

Σακαλής: Πράγματι είναι ένα πάρα πολύ σοβαρό θέμα, και του κ. Αράβα και του κ. Γιαννούλη. Συμφωνούμε ότι υπάρχει κρίση, όμως παρόλο που φαίνονται ότι είναι δύο παρόμοια πράγματα στην ουσία είναι δύο διαφορετικά. Ο κ. Αράβας ζητάει κάτι το λογικό δηλαδή μείωση του ποσοστού της αναπροσαρμογής και να μην υπάρχει προσαύξηση και ο άλλος ζητάει μία μείωση της τάξης περίπου του 30%, από 16.000,00€ σε 12.000,00€. Καλούμαστε να δείξουμε κατανόηση, όμως δεν είναι και τόσο εύκολο. Από τη μία έχουμε τις γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων, που όπως είπε ο κ. Χατζηαθανασίου θα πρέπει να τις σεβόμαστε. Εδώ κε Χατζηαθανασίου έχουμε διαφορετική άποψη, θα σεβαστούμε την άποψη των νομικών συμβούλων ή όχι; Συμφωνούμε ότι πρέπει να γίνει αλλά πρέπει να υπάρξει μία λογική μείωση ή ένα λογικό αίτημα. Ή θα πρέπει και στους δύο να πούμε παγώνουμε και δεν αυξάνουμε το μίσθωμα για ένα χρονικό διάστημα 2 ή 3 χρόνια, και μάλιστα στο ύψος του πληθωρισμού για 2-3 χρόνια. Στο προηγούμενο συμβούλιο για το ίδιο θέμα ειπώθηκε ότι ο Δήμος Βέροιας νοικιάζει πάρα πολλά ακίνητα, αντιλαμβάνεστε ότι με αυτό που θα κάνουμε σήμερα ταυτόχρονα θα έχουμε ένα λογικό αίτημα με βάση τις αποφάσεις που πιθανόν να πάρουμε σήμερα, διότι η κρίση είναι για όλους και για όλα, ανεξαρτήτου επαγγέλματος και ακινήτου. Δεν είναι τόσο απλό το θέμα. Θα πρέπει να υπάρξει κατανόηση και από τον κ. Γιαννούλη να βρεθεί μία χρυσή τομή, ή να παγώσει ή να κατέβει κατά πολύ αλλά όχι της τάξης του ποσού που ζητάει.

Τσιάρας: Αντιλαμβανόμαστε όλοι τις δύσκολες συνθήκες που επικρατούν στην οικονομία, αντιλαμβανόμαστε επίσης ότι τα δύο θέματα είναι διαφορετικά. Ο κ. Αράβας έχει δώσει μέχρι τώρα από τη χρονιά που ξεκίνησε να νοικιάζει το ακίνητο 230.000,00€. Είναι παράλογο πραγματικά, βέβαια είναι άλλα τα μεγέθη με την Εληά. Το αίτημά του είναι πολύ δίκαιο και πρέπει να το αποδεχτούμε. Για την Εληά υπάρχει ένα ζήτημα, μέχρι πότε θα ισχύσει αυτό; Θα πάρουμε μία απόφαση για μία χρονιά; Θα πάρουμε μία απόφαση για πάγωμα για τα επόμενα τρία χρόνια; Αν του χρόνου αλλάξουν οι συνθήκες; Πρέπει να σκεφθεί και η πλευρά του επιχειρηματία αν μπορεί να βάλει κάποιους όρους που να εξασφαλίζουν και τα συμφέροντα του Δήμου. Οι εποχές είναι δύσκολες για όλους. Για να πάρει κανείς ένα μίσθιο της τάξης των 16.000,00€ θα πρέπει αυτό να έχει δραστηριότητες πολλές και να δουλεύουν καλά όλες. Το ύψος του μισθώματος είναι πολύ μεγάλο και πρέπει να το δούμε και εμείς.

Χατζηαθανασίου: Δεν νομίζω να υπάρχει κανείς μέσα σε αυτή την αίθουσα που να αμφισβητεί την υφιστάμενη κατάσταση. Δεν αμφισβητεί κανείς ότι υπάρχει μία μεγάλη οικονομική κρίση που τους έχει αγγίξει όλους. Έχουμε το δίλλημα και το πρόβλημα αν θα πάρουμε μία απόφαση η οποία θα είναι κοντά σ' αυτή την πραγματικότητα και σ' αυτή την αλήθεια ή αν θα σταθούμε στο νομικό κώλυμα. Εγώ είχα ένα δίλλημα, όσο ακούω όμως και τους συναδέλφους που αναφέρονται στο θέμα, πείθομαι ότι πρέπει να σταθούμε δίπλα στους συμπολίτες μας. Πείθομαι ότι πρέπει να δούμε τα πράγματα όπως είναι και κάνω μία έκκληση να πάρουμε μία

ομόφωνη απόφαση και τότε δεν θα φοβόμαστε όποια νομικά κωλύματα και αν υπάρχουν. Βεβαίως θα μπορούσε να συζητηθεί και να συμφωνηθεί πόσο θα είναι αυτή η μείωση. Δεν μπορούμε να μην δούμε την πραγματικότητα. Ας κάνουμε μία παρατυπία, και εγώ θα συμφωνήσω πραγματικά να υπάρξει μείωση.

Παυλίδης: Ένας από τους προβληματισμούς που τέθηκε με τον νομικό είναι το ότι ο Δημοτικός Κώδικας δεν αναφέρει κάτι συγκεκριμένο που να μας απαγορεύει. Το άρθρο που αναφέρεται είναι Αστικός Κώδικας. Τέθηκε το ερώτημα στον νομικό κατά πόσο μπορεί όντως να γίνει η μείωση εφόσον τα δύο μέρη συμφωνούν. Πρέπει να δούμε αν συμφωνεί ο μισθωτής που είναι ο Δήμος, αφού υπάρχει μία ομόφωνη πρόθεση, μένει να βρεθεί ο κοινός τόπος, η συμφωνία των δύο μερών. Αν είναι το ποσόν συμφωνημένο αποδέχονται και οι δύο το μίσθωμα. Δεν μας απαγορεύει κανείς εφόσον κοινά αποδεχόμαστε. Όμως υπάρχει ένας κοινός τόπος κ. Γιαννούλη; Υπάρχει καμία άλλη πρόθεση να πάει στο ενδιάμεσο; Υπάρχει καμία αντιπρόταση;

Πρόεδρος: Υπάρχουν δύο προτάσεις. Ο κ. Σακαλής είπε ότι υπάρχει ένα πρόβλημα στο διαπραγματευθούμε μία καινούργια τιμή από τη στιγμή που υπάρχει ένα νομικό κώλυμα, και δεν μπορούμε να έχουμε μία διαφορετική αντιμετώπιση των δύο εκμισθωτών. Εγώ κατάλαβα από τον κ. Σακαλή ότι πρέπει να έχουμε μία ενιαία αντιμετώπιση και στους δύο μισθωτές.

Σκουμπόπουλος: Οι εμπορικές μισθώσεις είναι 12ετίας, εννέα συν τρία χρόνια.. Τα εννέα χρόνια τα έκλεισε ο κ. Γιαννούλης και τώρα πάμε στην 3ετία. Άρα η μίσθωση δεν πρέπει να είναι πάνω από 12 χρόνια. Θα σταματήσει στα 12 χρόνια και μετά θα ξαναβγάλουμε σε δημοπρασία το ακίνητο, άρα όσο μένει από δω και πέρα. Η πρόταση που κάνω είναι να ισχύσει η αναπροσαρμογή του τιμάριθμου για τον κ. Γιαννούλη. Και στον κ. Αράβα να είναι η αύξηση όσο είναι ο πληθωρισμός και για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβασή του.

Ακριβόπουλος: Για τον κ. Αράβα υπάρχει ομοφωνία. Για τον κ. Γιαννούλη θα πω γι' αυτό που είπε ο κ. Σακαλής ότι θα έρθουν και άλλοι. Κάθε περίπτωση που θα έρθει στο Δ.Σ. θα συζητηθεί ξεχωριστά.. Και άλλη είναι η περίπτωση του 16.000,00€ που έρχεται μετά από 9 χρόνια, και άλλο να έρθει ένας που δίνει 300,00€. Διαφορετικό είναι το κόστος ανά περίπτωση, αυτή η περίπτωση είναι ειδική γι' αυτό τη βλέπουμε κι έτσι. Ο κ. Γιαννούλης ήταν σαφής ότι αποδέχεται τους υπόλοιπους όρους της μίσθωσης και κατά συνέπεια δεν τίθεται θέμα στην αναπροσαρμογή και διαφωνώ με τον κ. Σκουμπόπουλο. Εδώ σαν Δ.Σ. πρέπει να πάρουμε μία απόφαση που να λέει ότι προβαίνουμε σε μείωση του μισθώματος σε ποσοστό 20% με βάση την αίτηση του κ. Γιαννούλη, 15% αν προκύψει κάτι άλλο. Εγώ πιστεύω ότι εάν θα την κάνουμε δεκτή την αίτηση θα την κάνουμε με βάση την αίτηση που έχει κάνει και αποφασίζουμε για τους λόγους που προαναφέραμε κι έτσι κλείνει το θέμα. Θα αποφασίσουμε σαν όργανο. Απ' ό,τι είδα, περίπου 3.500,00€ μείωση ζητά ο κ. Γιαννούλης και κατά τα λοιπά ισχύουν οι υπόλοιποι όροι της μίσθωσης. Ο καθένας το αντιλαμβάνεται διαφορετικά. Δεν έχουμε κινδύνους. Νομίζω ότι δεν απαγορεύεται από τον Δημοτικό Κώδικα η μείωση. Είναι μία ιδιωτική διαφορά, η οποία μπορεί να λυθεί και στο δικαστήριο, αλλά μπορεί να λυθεί και πριν φτάσουμε στο δικαστήριο. Μπορούμε έτσι κάπως να τελειώσουμε.

Χατζηαθανασίου: Εγώ θα πρότεινα να συμφωνήσουμε στο 20% και να τελειώνουμε.

Γιαννούλης: Το θέμα της αναπροσαρμογής δεν μας απασχόλησε διότι είμαστε στο χρόνο της παράτασης. Η μίσθωση έληξε. Για μας δεν υφίσταται αναπροσαρμογή, παρόλα αυτά όμως εμείς δεν θα διαφωνούσαμε. Εάν υπήρχε μία πρόταση από το Δ.Σ. η οποία να είναι θετική, όπως την άκουσα τώρα να διατυπώνεται, που να μην μας επαναφέρει πάλι σε δύο χρόνια, δεν διαφωνούσα με την πρόταση που ακούστηκε για

20% .Στο θέμα της αναπροσαρμογής, προσδιορίσουμε την αναπροσαρμογή σε ένα ποσό το οποίο να είναι λογικό.

Πρόεδρος: Αν δεν κάνω λάθος η πρόταση συγκεκριμένα είναι γύρω στο 20% αν υπάρχει ομοφωνία, ελάττωση του μισθώματος. Υπάρχει πρόταση του κ. Σκουμπόπουλου που λέει ότι μέχρι τα τρία τελευταία χρόνια που απομένουν να υπάρχει αναπροσαρμογή ένα 5%. Να υπάρξει δηλαδή αναπροσαρμογή στο ύψος του πληθωρισμού. Υπάρχει αυτή η πρόταση. Συμφωνούμε;

Σκουμπόπουλος: Με 20% μείωση.

Πρόεδρος: Ναι και αναπροσαρμογή βάση του πληθωρισμού.

Σακαλής: Το αρχικό αίτημα του κ. Γιαννούλη είναι από 16.000,00€ σε 12.500,00€ και τώρα λέει στο 20%. Το 20% είναι 12.800,00€. Ποια είναι η διαφορά δηλαδή;

Ακριβόπουλος: Το στρογγυλοποιούμε.

Πρόεδρος: Ποιοι συμφωνούν για μείωση του μισθώματος κατά 20% και αναπροσαρμογή στο ύψος του πληθωρισμού;

Υπέρ της πρότασης αυτής ψήφισαν 15 σύμβουλοι:

Μ. Σουμελίδης, Δ. Δάσκαλος, Τ. Χατζηαθανασίου, Γ. Μιχαηλίδης, Π. Παυλίδης, Π. Τσαπαρόπουλος, Σ. Μηλιόπουλος, Α. Τσιάρας, Ν. Τσιαμήτρος, Ν. Μαυροκεφαλίδης, Κ. Συμεωνίδης, Μ. Τρανίδης, Χ. Σκουμπόπουλος, Ι. Ακριβόπουλος, Ε. Γουναράς.

Λευκή ψήφο έδωσαν οι σύμβουλοι Α. Παπαστεργίου, Μ. Σακαλής, Μ. Τσιαμήτρου-Καραχατζή.

Το Δ.Σ. μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.- Το από 16-12-2009 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου Π. Παυλίδη.
- 2.- Το από 23-9-2009 αίτημα της εταιρείας «Τουρισμός Ψυχαγωγία Ε.Π.Ε.».
- 3.- Την από 15-6-2000 σύμβαση εκμίσθωσης που υπογράφηκε μεταξύ της συγχωνευθείσας δημοτικής επιχείρησης «Τουριστικό Περίπτερο Εληάς & Αναψυκτήρια» και της εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ Ε.Π.Ε.».
- 4.- Την αριθ. 125/2008 απόφασή του, με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση μεταξύ άλλων και της παραπάνω δημοτικής επιχείρησης, η σύσταση της νέας δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Πολλαπλής Ανάπτυξης.
- 5.- Ότι μετά τη συγχώνευση της παραπάνω δημ. επιχείρησης τα ακίνητα, κινητά πράγματα και ο εν γένει εξοπλισμός που ανήκαν σε αυτήν, περιήλθαν στην κυριότητα του Δήμου.
- 6.- Την από 28-12-2009 εισήγηση της επιτροπής Οικονομικών του Δ.Σ.
- 7.- Την από 20-10-2009 γνωμοδότηση του νομικού συμβούλου του Δήμου.
- 8.- Τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 4 του Π.Δ. 34/1995 «κωδικοποίηση εμπορικών μισθώσεων», σύμφωνα με την οποία «Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 Αστικού Κώδικα».
- 9.- Τη διάταξη του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα, σύμφωνα με την οποία αν οι συνθήκες, στις οποίες τα μέρη θεμελίωσαν το περιεχόμενο της σύμβασης, με βάση τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, μεταβλήθηκαν μεταγενέστερα, λόγω έκτακτων και μη δυνάμενων να προβλεφθούν φυσικών, κοινωνικών, πολιτικών ή οικονομικών γεγονότων, με συνέπεια η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, να είναι υπέρμετρα επαχθής, μπορεί να ζητηθεί η αναγωγή του οφειλόμενου μισθώματος στο προσήκον μέρος.
- 10.- Το γεγονός ότι, παρά την, κατά τη διάρκεια του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, επένδυση εκ μέρους της μισθώτριας εταιρείας του ποσού των € 900.000,00 για ανακαίνιση του Τουριστικού Περιπτέρου «Εληάς», οι εισπράξεις υπέστησαν σημαντική μείωση, η οποία οφείλεται στη σοβαρή και απρόβλεπτη οικονομική κρίση των δύο τελευταίων ετών, με συνέπεια το, κατά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της

μίσθωσης, καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα των € 16.042,80 (€ 15.485,34 για μίσθωμα + € 557,472 για χαρτόσημο 3,6%), να θεωρείται υπερβολικό και να υφίσταται κίνδυνος να διακοπεί η λειτουργία της επιχείρησης και να μείνουν άνεργοι οι εργαζόμενοι σ' αυτήν (46 άτομα περίπου).

11.- Τις προτάσεις της Δημάρχου και των δημ. συμβούλων, όπως αυτές αναπτύχθηκαν στη συζήτηση του παρόντος θέματος.

12.- Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας.

13.- Τις διατάξεις του άρθρου 93 του Ν. 3463/2006 (Κ.Δ.Κ.).

Αποφασίζει Κατά Πλειοψηφία

Α) Εγκρίνει την τροποποίηση, ως προς το ύψος του μισθώματος, του άρθρου 5 της από 15-6-2000 σύμβασης εκμίσθωσης του τουριστικού περιπτέρου της Εληάς προς την εταιρεία «Επιχείρηση αξιοποίησης & εκμετάλλευσης Τουριστικού Περιπτέρου Εληάς Ε.Π.Ε.» με τον διακριτικό τίτλο «ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ Ε.Π.Ε.» και τη μείωση του κατά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης (15-6-2000 έως 14-6-2009) καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος κατά ποσοστό 20%, οπότε το κατά το χρόνο της αναγκαστικής παράτασης (15-6-2009-14-6-2012) καταβλητέο μηνιαίο μίσθωμα θα ανέρχεται πλέον σε € 12.834,25 {€ 15.485,34 - € 3.097,068 (μείωση 20%) + € 445,97 (3,6% χαρτόσημο)}.

Β) Εγκρίνει την τροποποίηση, ως προς το ύψος του ποσοστού της ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος, του άρθρου 6 της παραπάνω σύμβασης εκμίσθωσης και καθορίζει την ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος σε ποσοστό 75% της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου δωδεκάμηνου, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι της από 15-6-2000 παραπάνω σύμβασης εκμίσθωσης.

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **829/ 2009**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ	
	Μ. Σουμελίδης	Χ. Σκουμπόπουλος
	Δ. Δάσκαλος	Χ. Γεωργιάδης
	Τ. Χατζηαθανασίου	Ι. Ακριβόπουλος
ΠΕΤΡΟΣ ΤΣΑΠΑΡΟΠΟΥΛΟΣ	Γ. Μιχαηλίδης	Μ. Σακαλής
	Π. Παυλίδης	Μ. Τσιαμήτρου-Καραχατζή
	Σ. Μηλιόπουλος	Ε. Γουναράς
	Α. Τσιάρας	
	Ν. Τσιαμήτρος	
Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ	Ν. Μαυροκεφαλίδης	
	Κ. Συμεωνίδης	
	Μ. Τρανίδης	

ΑΣΤΕΡΙΟΣ ΠΑΠΑΣΤΕΡΓΙΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΤΟΠΙΚΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΩΝ

Σ. Διαμαντής

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΠΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΝΕΩΝ

-

Ακριβές απόσπασμα
Βέροια 5-2-2009
Η Δήμαρχος

ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ
ΟΥΣΟΥΛΤΖΟΓΛΟΥ - ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ