

**ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**

**Οικονομική Επιτροπή**

Ταχ. Δ/ση: Λ. Μαραθώνος 29 & Αθ. Διάκου 01

Άγιος Στέφανος

..Αριθ. Απόφασης: ..210/2011..

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το Πρακτικό της ..5ης/10/2011.. της ..27ης/2011.. Δημόσιας Τακτικής συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής.

Σήμερα την ..15η Νοεμβρίου 2011.., ημέρα ..Τρίτη.. και ώρα ..13:00.. η Οικονομική Επιτροπή συνήλθε σε Δημόσια Τακτική συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Καταστήματος του Δήμου Διονύσου, επί της οδού Λ. Μαραθώνος 29 & Αθ. Διάκου 01 ύστερα από την υπ' αριθ. .. 34908/11-11-2011.. πρόσκληση του Προέδρου κ. Πέππα Νικόλαου, Αντιδημάρχου Οικονομικών – Ανάπτυξης- Διαφάνειας & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, που δημοσιεύθηκε και επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/10, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα κατωτέρω θέματα της ημερήσιας διάταξης:

**ΘΕΜΑ 1ο:** «Έγκριση των τεχνικών προδιαγραφών, καθορισμό των όρων του πρόχειρου διαγωνισμού και διάθεση της πίστωσης για την « Προμήθεια μέσων προσωπικής προστασίας έτους 2011 για τους υπαλλήλους του Δήμου»».

**ΘΕΜΑ 2ο:** «Έγκριση Δαπανών και Διάθεση Πιστώσεων Προϋπολογισμού Δήμου ο.ε. 2011».

**ΘΕΜΑ 3ο:** «Ορισμός μέλους επιτροπής διαγωνισμού για την επιλογή αναδόχου της μελέτης: «Μελέτη Ελέγχου-Επικαιροποίησης έργου 'ΔΙΚΤΥΑ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ-ΚΡΥΟΝΕΡΙ, ΣΤΑΜΑΤΑ, ΡΟΔΟΠΟΛΗ, ΔΙΟΝΥΣΟΣ, ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ'».

**ΘΕΜΑ 4ο:** «Α. Εξέταση κατά των όρων διακήρυξης του έργου: 'Αντικατάσταση καταθλιπτικού αγωγού Διονύσου και κεντρικού τροφοδοτικού Αναγέννησης'.

Β. Εξέταση ένστασης κατά του Πρακτικού Διαγωνισμού του έργου: 'Αντικατάσταση καταθλιπτικού αγωγού Διονύσου και κεντρικού τροφοδοτικού Αναγέννησης'.

Γ. Έγκριση του Πρακτικού Ε.Δ. του έργου: 'Αντικατάσταση καταθλιπτικού αγωγού Διονύσου και κεντρικού τροφοδοτικού Αναγέννησης'».

**ΘΕΜΑ 5ο:** «Έγκριση δαπάνης, διάθεση πίστωσης για την καταβολή του Μ.Κ. της Α.Ε. Αξιοποίησης Ευρωπαϊκών προγραμμάτων – Κατάρτισης υπηρεσιών Τεχνικού Συμβούλου – Περιβάλλοντος και Πολιτισμού Αγ. Στεφάνου-Άνοιξης-Κρυονερίου ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΚΑ».

**ΘΕΜΑ 6ο:** «Έγκριση δαπανών και διάθεση πιστώσεων από τον προϋπολογισμό του Δήμου ο.ε. 2011 (Εφημερίδες)».

**ΘΕΜΑ 7ο:** «Έγκριση δαπάνης και διάθεση πίστωσης προϋπολογισμού Δήμου ο.ε. 2011 για την προμήθεια προγράμματος διαχείρισης δημοσίων έργων».

**ΘΕΜΑ 8ο:** «Έγκριση Δαπάνης και διάθεση πίστωσης ύψους €14.883,00 για την 'Συντήρηση χλοοτάπητα ποδοσφαιρικού γηπέδου της Δημ. Κοιν. Δροσιάς'».

**ΘΕΜΑ 9ο:** «Έγκριση αποτελέσματος του διαγωνισμού του έργου: 'Επισκευή του τεχνικού έργου επί της οδού Ρόδων στη συμβολή με την οδό Κρυστάλλη' της Δημ. Κοιν. Αγ. Στεφάνου».

**ΘΕΜΑ 10ο:** «Έγκριση δαπανών και διάθεση πιστώσεων από τον προϋπολογισμό του Δήμου ο.ε. 2011 (Εφημερίδες για αγορά ή μίσθωση ακινήτων)».

**ΘΕΜΑ 11ο:** «Έγκριση δαπανών ΠΟΕ και διάθεση πιστώσεων από τον προϋπολογισμό του Δήμου ο.ε. 2011».

**ΘΕΜΑ 12ο: «Μείωση Μισθώματος Περιπτέρου της Δ.Κ. Ροδόπολης».**

**ΘΕΜΑ 13ο:** «Αποδοχή δωρεάς της Α.Ε.Β.Ε. ΛΑΤΟΜΕΙΩΝ ΜΑΡΜΑΡΩΝ ΔΙΟΝΥΣΟΥ – ΠΕΝΤΕΛΗΣ, ποσού (10.000,00) ΕΥΡΩ, για ενίσχυση των πολιτιστικών εκδηλώσεων του Οργανισμού Νεολαίας Αθλησης & Πολιτισμού του Δήμου Διονύσου «Ο ΘΕΣΠΙΣ».

**ΘΕΜΑ 14ο:** «Έγκριση: Α. Δαπάνης και διάθεση πίστωσης για την προμήθεια ενός(1) οδικού ελκυστήρα και δύο(2) ημιρυμουλκούμενων κιβαταμάξων για την μεταφορά απορριμμάτων και Β. της υπ' αριθ. 15/2011 μελέτης για «προμήθεια ενός(1) οδικού ελκυστήρα και δύο(2) ημιρυμουλκούμενων κιβαταμάξων για την μεταφορά απορριμμάτων». Τρόπος εκτέλεσης της προμήθειας».

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο **εννέα (9)** μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω **έξι (6)** μέλη:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

1. Πέππας Νικόλαος, Πρόεδρος.
2. Καρασαρλής Αναστάσιος
3. Σακελλαρίου Διονύσιος
4. Πασιπουλαρίδης Αβραάμ, Αντιπρόεδρος
5. Ζαμάνης Διονύσιος.
6. Μπιτάκος Παναγιώτης.

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. Μαγγίνα Στέλλα-Σοφία
2. Ποτίδης Χρήστος
3. Λίτσας Αθανάσιος

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από τον κ. Σερασκέρη Εμμανουήλ, Διοικητικό Υπάλληλο του Δήμου Διονύσου.

Οι απόντες Δημοτικοί Σύμβουλοι νομίμως κληθέντες και εμπροθέσμως δεν παρέστησαν στη σημερινή Συνεδρίαση.

**Προσελεύσεις:**

- ❖ Ο κ. Ποτίδης Χρήστος προσήλθε πριν την έναρξη συζήτησης του 2<sup>ου</sup> θέματος της Ημερησίας Διάταξης.
- ❖ Ο κ. Λίτσας Αθανάσιος προσήλθε πριν την έναρξη συζήτησης του 12<sup>ου</sup> θέματος της Ημερησίας Διάταξης.

**Απουσίες:**

- Η κ. Μαγγίνα Στέλλα-Σοφία απουσίαζε δικαιολογημένα από την παρούσα συνεδρίαση.

**Αριθμός Απόφασης: ..210/2011..**

**ΘΕΜΑ 12ο: «Μείωση Μισθώματος Περιπτέρου της Δ.Κ. Ροδόπολης».**

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το θέμα είπε: Σύμφωνα με την γνωμοδότηση του δικηγόρου του Δήμου, κ. Βασιλείου Ιωάννη η οποία έχει ως εξής:

Με την με αρ. πρωτ. 32772/26.10.11 αίτηση της κ. Δημοσθένης Μαρίας, μισθώτριας του ευρισκόμενου επί της οδού Αγ. Ιωάννου και Ειρήνης στη Ροδόπολη δημοτικού περιπτέρου , ζητείται η μείωση του καταβαλλομένου από αυτήν και ανερχομένου σήμερα στο ποσό των 937€ μισθώματος σε ποσοστό 25% για τους λόγους που αναφέρονται στην αίτηση [ανατροπή δεδομένων λόγω της οικονομικής κρίσης, μείωση του τζίρου κατά 45%, μείωση προμήθειας-κέρδους, υπερβεβαρημένο φορολογικό καθεστώς κ.α]

**ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ:**

1. Στον Κ.Δ.Κ (ν. 3463/06), στον ν. 3852/10 και σε άλλες διατάξεις που ρυθμίζουν θέματα Ο.Τ.Α , Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ , υπάρχει έλλειψη νομοθετικής πρόβλεψης για τις περιπτώσεις μείωσης του μισθώματος των ακινήτων που εκμισθωτής είναι οι Ο.Τ.Α ή το ευρύτερο Δημόσιο.

2. Σύμφωνα με το αρ. 361 ΑΚ “για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά”. Η διατυπούμενη με τη διάταξη αυτή ' αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων', εκτός απο την την ελευθερία σύναψης ή μη σύναψης της σύμβασης και την ελευθερία επιλογής αντισυμβαλλομένου, καθιερώνει το δικαίωμα των συμβαλλομένων μερών να διαμορφώνουν ελευθέρως το περιεχόμενο της σύμβασης, συμπεριλαμβανομένου του καθορισμού του καταβαλλόμενου μισθώματος, υπο τον όρο οτι δεν παραβιάζουν τον νόμο ή τα χρηστά ήθη και δεν ασκούν το δικαίωμά τους αυτό καθ' υπέρβαση των ορίων το, όπως αυτά ιδίως διαγράφονται συμφώνως προς την καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και τον κοινωνικό και οικονομικό του σκοπό.
3. Με τη διάταξη του αρ. 288 ΑΚ προβλέπεται η δυνατότητα διαμόρφωσης της έννομης σχέσης, όταν αυτό επιβάλλεται από την καλή πίστη. Η καλή πίστη επιβάλλει είτε την επιχείρηση θετικών πράξεων, είτε την απαγόρευση ενεργειών τόσο στον οφειλέτη σε συναίνεση για την τροποποίηση της συμβάσεως, εφόσον υπάρχει ιδιαίτερος σοβαρός λόγος και συντρέχουν αντικειμενικά κριτήρια αντλούμενα από την ίδια την έννομη τάξη και τις κρατούσες αντιλήψεις.
4. Περαιτέρω, κατά την σαφή έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, προβλέπονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους σε αμφοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει, ή και τη λύση ολόκληρης της σύμβασης εφόσον η τελευταία δεν έχει ακόμη εκτελεστεί και οι οποίες είναι : α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς συμβάσεως, β) η μεταβολή μπορεί να είναι μεταγενέστερη της κατάρτισης της συμβάσεως και να οφείλεται σε λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφτούν, γ) από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Εφόσον δεν συντρέχει, από τις, ως άνω, προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, εκείνη της απρόοπτης και ανυπαίτιας μεταβολής των συνθηκών, είναι επιτρεπτή, η εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού.

#### **ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ - Η ΑΠΟΨΗ ΜΑΣ**

Εξαιτίας της απουσίας σαφούς νομοθετικής πρόβλεψης σχετικά με τη μείωση των μισθωμάτων επι ακινήτων που εκμισθωτής είναι οι Ο.Τ.Α, η δυνατότητα που παρέχεται στα συμβαλλόμενα μέρη (ιδιοκτήτη και νοικοκυριό) είναι η προβλεπόμενη απο τις παραπάνω γενικές διατάξεις, όπου κατά το αρ. 361 ΑΚ στα πλαίσια συνεννόησης και συνεργασίας σε συνδυασμό με τη διάταξη του αρ. 288 αλλά και με αξιολόγηση της μεταβολής των συνθηκών κατά το αρ. 388 ΑΚ δύνανται να καταλήξουν στην επιθυμητή λύση.

Στη προκειμένη περίπτωση, η αιτούσα, ζητά τη μείωση του μισθώματος και δη σε ποσοστό 25% επικαλούμενη ανατροπή των δεδομένων επι των οποίων στηρίχθηκε προφανώς για τη σύναψη της μίσθωσης, αναφερόμενη στην οικονομική κρίση, στη μείωση του τζίρου κατά 45%, στη μείωση προμήθειας-κέρδους, στο υπερβεβαρημένο φορολογικό καθεστώς κλπ.

Απο τα στοιχεία του φακέλου της υπηρεσίας αλλά και απο τη πραγματική γνώση της κατάστασης, αναφορικά με την προκειμένη περίπτωση, προκύπτει οτι το εν λόγω μίσθιο πρόκειται για περίπτερο που ευρίσκεται σε προνομιακό σημείο της Ροδόπολης (απο πλευράς θέσης, επισκεψιμότητας κλπ) . Επίσης είναι ένα απο τα μόλις τρία (συμπεριλαμβανομένου και του ιδίου) περίπτερα της δημοτικής κοινότητας της ίδιας δυναμικής απο άποψη αξιοποίησης, εκμετάλλευσης και δραστηριοποίησης , γεγονός που, αν δεν την ενισχύει, σε κάθε περίπτωση διατηρεί στα ίδια διαμορφωθέντα μέχρι σήμερα επίπεδα τη μισθωτική του αξία, αφού εξ αυτού του λόγου δεν δικαιολογείται ούτε άλλωστε υφίσταται μειονεκτική θέση.

Και ναι μεν στη σημερινή πραγματικότητα και συγκυρία έχουν επηρεασθεί οι δημοσιονομικές συνθήκες και ενδεχομένως να έχουν αυξηθεί οι φορολογικές υποχρεώσεις της αιτούσας, πράγμα που άλλωστε έχει υποστεί ο μέσος Έλληνας πολίτης, όμως τούτο επουδενί λόγω συναρτάται ή συνεχεται με τυχόν αντίκτυπο στη μείωση της μισθωτικής αξίας του εν λόγω μισθίου. Εξάλλου τόσο απο την αίτηση, όσο και απο την πραγματικότητα της αγοράς του Δήμου μας και εν προκειμένω της δημοτικής κοινότητας της Ροδόπολης και ειδικά όσον αφορά τα μίσθια της συγκεκριμένης μορφής και λειτουργίας, **δεν υπάρχει κανένα στοιχείο που να δικαιολογεί τη μείωση της μισθωτικής αξίας του προκειμένου μισθίου.**

Αντίθετα, αποτελεί γνωστό τοις πάσι, οτι τα μίσθια αυτής της μορφής έχουν διατηρήσει την μισθωτική τους αξία και ιδιαίτερα το συγκεκριμένο για τους αναφερόμενους στη προηγούμενη παράγραφο λόγους, το οποίο στη πραγματικότητα δεν είναι υψηλό σε σχέση με τις διαμορφωμένες τιμές στην αντίστοιχη των μισθίων αυτών αγορά, όντας σε πλήρη αντιστοίχιση και αναλογία με αυτά , γεγονός που πρόσθετα ενισχύεται απο την πρόσφατη τροποποίηση της προκειμένης μίσθωσης και μάλιστα εν μέσω των παρόντων οικονομικών συνθηκών και αποδοχή των σχετικών όρων αναφορικά με το ύψος του μισθώματος.

Κατά συνέπεια των παραπάνω θεωρώ οτι **δεν συντρέχει νόμιμη περίπτωση μείωσης του προκειμένου μισθώματος και αποδοχής του εν θέματι αιτήματος κατά τούτο**, πλην όμως η αιτούσα διατηρεί και έχει την δυνατότητα προσφυγής στα Ελληνικά Δικαστήρια με αίτημα την εύλογη μείωση του μισθώματος λόγω της επικαλούμενης απο αυτήν απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών

κατ' αρ. 388 ΑΚ η ευδοκίμηση του οποίου τελεί υπο την προϋπόθεση της απόδειξης της προβαλλομένης μεταβολής και της συνάρτησής της με την εξεταζόμενη σύμβαση μισθώσεως.

Προτείνω την αποδοχή της ανωτέρω γνωμοδότησης.

#### Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Λαμβάνοντας υπόψη:

- ❖ Την εισήγηση του Προέδρου.
- ❖ Τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν.3852/2010 (Καλλικράτης).
- ❖ Την με αριθ. πρωτ. 34671/9-11-2011 γνωμοδότηση του Δικηγόρου του Δήμου
- ❖ Τις τοποθετήσεις των Δημοτικών Συμβούλων.

#### Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο Μ Ο Φ Ω Ν Α

Αποδέχεται την με αριθ. πρωτ. 34671/9-11-2011 γνωμοδότηση του Δικηγόρου του Δήμου σύμφωνα με τη οποία δεν συντρέχει νόμιμη περίπτωση μείωσης του προκείμενου μισθώματος και αποδοχής του αιτήματος μείωσης του μισθώματος του περιπτέρου **Ροδόπολης**, πλην όμως η αιτούσα διατηρεί και έχει την δυνατότητα προσφυγής στα Ελληνικά Δικαστήρια με αίτημα την εύλογη μείωση του μισθώματος λόγω της επικαλούμενης από αυτήν απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών κατ' αρ. 388 ΑΚ η ευδοκίμηση του οποίου τελεί υπο την προϋπόθεση της απόδειξης της προβαλλομένης μεταβολής και της συνάρτησής της με την εξεταζόμενη σύμβαση μισθώσεως.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ             | ΤΑ ΜΕΛΗ  |
| <i>Γέππας Νικόλαος</i> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Καρασαρλής Αναστάσιος</i></li><li>2. <i>Σακελλαρίου Διονύσιος.</i></li><li>3. <i>Ποτίδης Χρήστος.</i></li><li>4. <i>Λίτσας Αθανάσιος.</i></li><li>5. <i>Πασιπουλαρίδης Αβραάμ.</i></li><li>6. <i>Ζαμάνης Διονύσιος.</i></li><li>7. <i>Μπιτάκος Παναγιώτης.</i></li></ol> |

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

*Γέππας Νικόλαος*  
Αντιδήμαρχος Οικονομικών  
– Ανάπτυξης- Διαφάνειας &  
Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

#### Σχέδιο

Φάκελος Αποφάσεων Οικονομικής Επιτροπής

#### Κοινοποίηση

ΔΚ Ροδόπολης

#### Εσωτερική Διανομή

1. Γραφείο Δημάρχου.
2. Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών