



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΟΝΙΤΣΑΣ



ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ 10^ο/03-06-2026
ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΟΝΙΤΣΑΣ

Αριθμός Απόφασης: **46/2026**

ΘΕΜΑ 3^ο

**Παράταση χρόνου μίσθωσης δημοτικού ακινήτου
στην Δ.Κ. Δροσοπηγής Δήμου Κόνιτσας**

Στην Κόνιτσα σήμερα **03 Ιουνίου 2026** ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **20:00**, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Καταστήματος, συνήλθε σε δια ζώσης, **τακτική συνεδρίαση**, το Δημοτικό Συμβούλιο Κόνιτσας, μετά από την με Αρ. Πρωτ: 3505/29-05-2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του, κ. **Σπανού Ι. Βασιλείου** για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Η ως άνω πρόσκληση, αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου (www.konitsa.gr) και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 67 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν με αυτές του άρθρου 6 του ν.5056/2023.

Πριν από τη συζήτηση των θεμάτων ο Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Ζήσης Η. Δημήτριος διαπίστωσε ότι σε σύνολο δεκαεννέα (19) Δημοτικών Συμβούλων ήταν **παρόντες** οι:

01. Σπανός Ι. Βασιλείος	Πρόεδρος Δ.Σ.	12. Γιαννούση Β. Χριστίνα	Μέλος
02. Γκίκας Γ. Πέτρος	Αντιδήμαρχος	13. Δημάρατου Λ. Αικατερίνη	Μέλος
03. Γκριμότσης Ι. Δημήτριος	Μέλος	14. Τσιαλιαμάνης Ι. Νικόλαος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
04. Ζήσης Η. Δημήτριος	Γραμματέας Δ.Σ.	15. Χούσου Ε. Αγγελική	Μέλος
05. Καλτσούνης Χ. Νικόλαος	Αντιδήμαρχος	16. Σδούκος Β. Δημήτριος	Μέλος
06. Καράτζιος Β. Διονύσιος	Μέλος		
07. Κοτσιάφτης Χ. Δημήτριος	Αντιδήμαρχος		
08. Μήτσος Κ. Γεώργιος	Μέλος		
09. Παφίλης Ε. Ιωάννης	Αντιδήμαρχος		
10. Στράτος Λ. Νικόλαος	Αντιδήμαρχος		
11. Τσιούτσιος Φ. Απόστολος	Αντιδήμαρχος		

και **απόντες** οι:

1. Εξάρχου Β. Νικόλαος	Μέλος
2. Λαζογιάννης Ι. Αριστείδης	Μέλος
3. Χήρας Χ. Δημήτριος	Μέλος

Ο Πρόεδρος ενημέρωσε το σώμα για τους λόγους της απουσίας του κ. Λαζογιάννη Ι. Αριστείδη και το Δημοτικό Συμβούλιο έκρινε την απουσία του ομόφωνα δικαιολογημένη.

Ο Δήμαρχος Κόνιτσας κ. **Παπασπύρου Ζ. Ανδρέας** προσκλήθηκε και παρέστη στη συνεδρίαση.

Στη συνεδρίαση παρέστη, η κ. Πύρσου Κωνσταντίνα, υπάλληλος του Δήμου Κόνιτσας, τηρώντας τα πρόχειρα πρακτικά αυτής.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης του 4^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης ο κ. Στράτος Λ. Νικόλαος αποχώρησε από τη συνεδρίαση.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία με την παρουσία δεκαέξι (16) μελών από συνολικά δεκαεννέα (19) μέλη, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και έδωσε τον λόγο για το 3^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης στον αντιδήμαρχο κ. Κοτσιάφη Χ. Δημήτριο, ο οποίος παρουσίασε στο σώμα την παρακάτω εισήγηση:

Οι μισθώσεις ακινήτων, υφιστάμενες αλλά και όσες συναφθούν μετά την έναρξη ισχύος του Ν.4013/11, που υπάγονται στο π.δ. 34/ 1995 (Α' 30), και αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, ν.π.δ.δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον:

-δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και

-υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. (άρθρο 15 παρ. 12 του Ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19 και από το άρθρο 37 του Ν.4801/21)

Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση. (άρθρο 15 παρ. 12 του Ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19).

Κατά την αληθή βούληση του νομοθέτη, το δεύτερο εδάφιο της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011, περί ρύθμισης θεμάτων εμπορικών μισθώσεων, έχει την έννοια ότι αφορά σε μισθώσεις ακινήτων που, καίτοι έχουν τυπικά υπερβεί το συμβατικό ή νόμιμο χρόνο λήξης τους, έχουν άτυπως παραταθεί και είναι εν τοις πράγμασι ενεργές διότι ο μισθωτής εξακολουθεί να παραμένει στο μίσθιο, να καταβάλει το μίσθωμά του και ο εκμισθωτής να το αποδέχεται, εφόσον συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου, ήτοι:

α) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον φορέα του πρώτου εδαφίου,

β) έχει υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου, που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή,

γ) το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και

δ) δεν υπάρχει αντισυμβατική διακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή, αφού ο εκμισθωτής εισπράττει το μίσθωμα.

Στις ως άνω περιπτώσεις, ως χρόνος λήξης της μισθωτικής σχέσης νοείται ο χρόνος αποδοχής, από τον εκμισθωτή, του βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου που υποβάλλει ο μισθωτής, βάσει του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011. Η χρονική αφετηρία έναρξης της εγκρινόμενης παράτασης είναι η ημερομηνία της αποδοχής του σχετικού αιτήματος παράτασης του μισθωτή από τον εκμισθωτή. (Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων 77242/01.08.2022).

Για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ' του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο. (άρθρο 15 παρ. 13 του Ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19).

Εν προκειμένω, κατόπιν δημόσιας πλειοδοτικής δημοπρασίας και δυνάμει του από 16/03/2017 συμφωνητικού, ο Δήμος Κόνιτσας εκμίσθωσε στην κ. Ευτυχία Παπαδημητρίου του Κωνσταντίνου με Α.Φ.Μ 114463438 το κατάστημα που βρίσκεται στον ημιυπόγειο χώρο του δημοτικού κτιρίου με την επωνυμία

«ΑΜΠΗΛΙΑΚΟ» στην Δημοτική Κοινότητα Δροσοπηγής του Δήμου Κόνιτσας, μετά του αποθηκευτικού του χώρου που βρίσκεται στο άνω μέρος του συγκεκριμένου ακινήτου. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για εννέα (9) έτη, λήγουσα στις 16/03/2026.

Η κ. Παπαδημητρίου αιτήθηκε με το από 20.05.2026 έγγραφό της την παράταση της μίσθωσης του δημοτικού καταστήματος κατά έξι (6) έτη, προτείνοντας παράλληλα ένα οικονομοτεχνικό πλάνο εκτέλεσης επωφελών τεχνικών επεμβάσεων επί του μισθίου, το οποίο ευρίσκεται στον εισηγητικό φάκελο του θέματος.

Από τις συναρμόδιες Υπηρεσίες του Δήμου διαπιστώθηκε ότι η αιτούσα δεν έχει ακόμη αποδώσει το ακίνητο στον Δήμο Κόνιτσας, καταβάλλει εμπροθέσμως μέχρι και σήμερα το μηνιαίο μίσθωμα για το παραπάνω μίσθιο και ουδέποτε παραβίασε καθ' οιονδήποτε τρόπο την προαναφερόμενη από 16/03/2017 σύμβαση μίσθωσης.

Συνεπώς πληρούνται αρχικά οι προϋποθέσεις παράτασης της μίσθωσής της, όπως οι τελευταίες παρατίθενται περιοριστικά στις παραπάνω διατάξεις.

Συνεκτιμώντας όλα τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπ' όψιν την επενδυτική της δαπάνη προτείνω την παράταση της μίσθωσής της για έξι (6) έτη από την ημερομηνία υπογραφής του σχετικού συμφωνητικού τροποποίησης της αρχικής μίσθωσης.

Παρακαλώ για την ψήφιση προκειμένου εν συνεχεία να διαβιβαστεί η σχετική απόφαση ενώπιον της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου για τον ορισμό πιστοποιημένου εκτιμητή με σκοπό τον προσδιορισμό του μισθώματος που θα οφείλεται στην διάρκεια της παράτασης της αρχικής μίσθωσης.

Ακολούθησε αναλυτική διαλογική συζήτηση μεταξύ των κ.κ. Δημοτικών Συμβούλων, όπως έχει καταγραφεί στο απομαγνητοφωνημένο πρακτικό Νο 10 της συνεδρίασης. Κατά τη διάρκεια της συζήτησης τέθηκαν ερωτήματα και ζητήθηκαν διευκρινήσεις, οι οποίες δόθηκαν από τον εισηγητή.

Στη συνέχεια αφού ολοκληρώθηκε η διαδικασία των τοποθετήσεων ο Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά με τη διατυπωθείσα εισήγηση.

Από τη διεξαχθείσα ψηφοφορία προκύπτει ότι ψήφισαν:

Υπέρ :-16- Κατά : -0- Λευκά : -0- Παρών: -0-

Το Δημοτικό Συμβούλιο

Αφού έλαβε υπόψη:

- Την εισήγηση του κ. Αντιδημάρχου.
- Το άρθρο 65 του Ν.3852/2010.
- Το άρθρο 15 παρ. 12 Ν.4013/11 όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 41 του Ν.4605/19 και από το άρθρο 37 του Ν.4801/21)
- Το π.δ. 34/ 1995 (Α' 30)
- Το σχετικό αίτημα παράτασης του μισθωτή από τον εκμισθωτή. (Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων 77242/01.08.2022).
- Το από 16/03/2017 συμφωνητικό
- Το από 20.05.2026 έγγραφο παράτασης της μίσθωσης του δημοτικού καταστήματος
- Τη σύμφωνη γνώμη του Προέδρου της ΔΚ Δροσοπηγής.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Αποδέχεται την εισήγηση του κ. Αντιδημάρχου στο σύνολό της.
2. Εγκρίνει την παράταση του συμφωνητικού μίσθωσης του δημοτικού καταστήματος στην Δ.Κ. Δροσοπηγής Δήμου Κόνιτσας για έξι (6) έτη και διαβιβάζει τη σχετική απόφαση ενώπιον της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου για τον ορισμό πιστοποιημένου εκτιμητή.
3. Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Κόνιτσας κ. Παπασπύρου Ζ. Ανδρέα, ως Νόμιμο Εκπρόσωπο του Δήμου Κόνιτσας, για κάθε περαιτέρω ενέργεια.

Κατά της παραπάνω απόφασης χωρεί ειδική διοικητική προσφυγή για λόγους νομιμότητας σύμφωνα με το άρθρο 227 του ν. 3852/2010, όπως ισχύει, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίησή της ή αφοτου έλαβε πλήρη γνώση αυτής, καθώς και δυνατότητα άσκησης αίτησης θεραπείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 2690/1999.

Ο Πρόεδρος κήρυξε το πέρας της συνεδρίασης και ευχαρίστησε τους παριστάμενους για τη συμμετοχή τους, ζητώντας να υπογράψουν το παρόν πρακτικό όπως παρακάτω:

Η απόφαση αυτή πήρε τον αυξ. αριθμό **46/2026**

Ο Πρόεδρος

Βασίλειος Ι. Σπανός

Ο Γραμματέας

Δημήτριος Η. Ζήσης

ΤΑ ΜΕΛΗ

Γκίκας Γ. Πέτρος
 Γκριμότσης Ι. Δημήτριος
 Καλτσούνης Χ. Νικόλαος
 Καράτζιος Β. Διονύσιος
 Κοτσιάφτης Χ. Δημήτριος
 Μήτσος Κ. Γεώργιος
 Παφίλης Ε. Ιωάννης
 Στράτος Λ. Νικόλαος
 Τσιούτσιος Φ. Απόστολος
 Γιαννούση Β. Χριστίνα
 Δημάρατου Λ. Αικατερίνη
 Τσιαλιαμάνης Ι. Νικόλαος
 Χούσου Ε. Αγγελική
 Σδούκος Β. Δημήτριος

Ακριβές αντίγραφο αποσπάσματος από το βιβλίο πρακτικών των συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Κόνιτσας.

Κόνιτσα 03/06/2026

Κατ' εντολή Δημάρχου
Η Ειδική γραμματέας

Πύρσου Κωνσταντίνα
Κλάδου ΔΕ Διοικητικών