Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.24 11:43:56 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΟΝΙΤΣΑΣ

ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ 23ο/04-11-2026
ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΟΝΙΤΣΑΣ

Αριθμός Απόφασης: 87/2026

ΘΕΜΑ 4ο
Παράταση χρόνου μίσθωσης δημοτικού ακινήτου στη Δ.Κ. Πάδων του Δήμου Κόνιτσας

Στην Κόνιτσα σήμερα **04 Νοεμβρίου 2026** ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **19:00**, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Καταστήματος, συνήλθε σε δια ζώσης, **τακτική συνεδρίαση**, το Δημοτικό Συμβούλιο Κόνιτσας, μετά από την με Αρ. Πρωτ:7784/30-10-2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του, κ. **Σπανού Ι. Βασίλειου** 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 τα άρθρα 117 έως 134 του Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης – Ν.5314/2026-ΦΕΚ 103/τ.Α'/29.06.2026.

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. Βασίλειος**	Πρόεδρος Δ.Σ.	12.	**Εξάρχου Β. Νικόλαος**	Μέλος
02.	Γκίκας Γ. Πέτρος	Αντιδήμαρχος	13.	Γιαννούση Β. Χριστίνα	Μέλος
03	Γκριμότσης Δημήτριος	Μέλος	14.	Δημαράτου Λ. Αικατερίνη	Μέλος
04.	Ζήσης Η. Δημήτριος	Γραμματέας Δ.Σ.	15.	Λαζογιάννης Ι.Αριστείδης	Μέλος
05.	Καλτσούνης Χ. Νικόλαος	Αντιδήμαρχος	16.	Τσιαλιαμάνης Ι. Νικόλαος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
06.	Καράτζιος Β. Διονύσιος	Μέλος	17.	Χήρας Χ. Δημήτριος	Μέλος
07.	Κοτσιάφτης Χ. Δημήτριος	Αντιδήμαρχος	18.	Χούσου Ε. Αγγελική	Μέλος
08.	Μήτσος Κ. Γεώργιος	Μέλος	19.	**Σδούκος Β. Δημήτριος**	Μέλος
09.	Παφίλης Ε. Ιωάννης	Αντιδήμαρχος			
10.	Στράτος Λ. Νικόλαος	Αντιδήμαρχος			
11.	Τσιούτσιος Φ. Απόστολος	Αντιδήμαρχος			

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 2ου θέματος της ημερήσιας διάταξης ο κ. Τσιαλιαμάνης Ι. Νικόλαος αποχώρησε από τη συνεδρίαση.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης του 5ου θέματος της ημερήσιας διάταξης ο κ. Στράτος Λ Νικόλαος αποχώρησε από τη συνεδρίαση.

Πριν τη συζήτηση του 8ου θέματος της ημερήσιας διάταξης η κ. Χούσου Ε. Αγγελική αποχώρησε από τη συνεδρίαση.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης του 8ου θέματος της ημερήσιας διάταξης η κ. Γιαννούση Β. Χριστίνα αποχώρησε από τη συνεδρίαση.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία με την παρουσία δεκαεννέα (19) μελών από συνολικά δεκαεννέα (19) μέλη, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και έδωσε τον λόγο για το 4ο θέμα της ημερήσιας διάταξης στον Αντιδήμαρχο κ. Κοτσιάφτη 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 ατύπως 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 μίσθιου 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, με το από 04.04.2018 συμφωνητικό εκμίσθωσης δημοτικού ακινήτου και τηρουμένης της διαδικασίας του άρθρου 192 του Ν.3463/2006, ο Δήμος Κόνιτσας εκμίσθωσε στον κ. Κωνσταντίνο Ζωγράφο του Ευαγγέλου ένα δημοτικό κατάστημα που αποτελείται από ισόγειο χώρο εμβαδού 141, 74 τ.μ., όροφο ίσων διαστάσεων (141,74 τ.μ.) και διαμορφωμένο αύλειο χώρο. Βρίσκεται στην κεντρική πλατεία της Δημοτικής Κοινότητας των Πάδων, επί της επαρχιακής οδού Κόνιτσας-Βασιλίτσας και λειτουργεί από τον μισθωτή ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος-ξενώνα.

Ο κ. Ζωγράφος αιτήθηκε με το από 02.12.2025 έγγραφό του την παράταση της μίσθωσης του παραπάνω δημοτικού ακινήτου , προτείνοντας παράλληλα το συνημμένο στον εισηγητικό φάκελο του θέματος οικονομοτεχνικό πλάνο εκτέλεσης επωφελών τεχνικών επεμβάσεων επί του μισθίου.

Από τις συναρμόδιες Υπηρεσίες του Δήμου διαπιστώθηκε ότι η συγκεκριμένη μίσθωση λήγει στις 31.03.2027, ο δε μισθωτής καταβάλλει εμπροθέσμως το μηνιαίο μίσθωμα για το παραπάνω μίσθιο και τηρεί απαρέγκλιτα όλους τους όρους της από 04/04/2018 σύμβαση μίσθωσης.

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

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω και συνεκτιμώντας τις σχεδιαζόμενες επεμβάσεις που θα συμβάλλουν στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του κτιρίου, την επενδυτική δαπάνη του μισθωτή καθώς και το περιθώριο απόσβεσής της, προτείνω την παράταση της μίσθωσής του για δώδεκα (12) 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 κατά τη διάρκεια της παράτασης της αρχικής μίσθωσης.

Ακολούθησε αναλυτική διαλογική συζήτηση μεταξύ των κ.κ. Δημοτικών Συμβούλων, όπως έχει καταγραφεί στο απομαγνητοφωνημένο πρακτικό Νο 23 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 : -18- Κατά : -0- Λευκά : -0- Παρών: -0-

Το Δημοτικό Συμβούλιο

Αφού έλαβε υπόψη:

- Την εισήγηση του κ. Αντιδημάρχου
- Τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 12 και 13 του Ν. 4013/2011, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με το άρθρο 41 του Ν. 4605/2019 και το άρθρο 37 του Ν. 4801/2021
- Τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006
- Την υπ' αριθ. 77242/01-08-2022 διευκρινιστική εγκύκλιο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Το από 04-04-2018 συμφωνητικό εκμίσθωσης δημοτικού ακινήτου στη Δημοτική Κοινότητα Πάδων

- Την από 02-12-2025 αίτηση του ανωτέρω μισθωτή για παράταση της μίσθωσης του δημοτικού ακινήτου
- Το υποβληθέν οικονομοτεχνικό πλάνο και τη συνημμένη τεχνική έκθεση, που αφορούν την εκτέλεση εργασιών συντήρησης, εκσυγχρονισμού και ενεργειακής αναβάθμισης του μισθίου
- Την προβλεπόμενη από το άρθρο 15 παρ. 13 του Ν. 4013/2011 διαδικασία εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή

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. Πάδων Δήμου Κόνιτσας για δώδεκα (12) έτη και διαβιβάζει τη σχετική απόφαση στη Δημοτική Επιτροπή 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 τα άρθρα 692 έως 694 του ν. 5314/2026 μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίησή της ή αφότου 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 **87/2026**

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
Εξάρχου Β. Νικόλαος
Γιαννούση Β. Χριστίνα
Δημάρατου Λ. Αικατερίνη
Λαζογιάννης Ι. Αριστείδης
Χήρας Χ. Δημήτριος
Χούσου Ε. Αγγελική
Σδούκος Β. Δημήτριος

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

Κόνιτσα 04/11/2026

Κατ' εντολή Δημάρχου

Η Ειδική γραμματέας

Πύρσου Κωνσταντίνα

Κλάδου ΔΕ Διοικητικών