



Λαμία/01/2021

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΣΟΔΩΝ &
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ταχ.Δ/ση: Φλέμιγκ & Ερυθρού Σταυρού
Ταχ.Κώδικας: 35131
Πληροφορίες: Παπαϊωάννου Ευαγγελία
Τηλέφωνο:22313 51053
FAX: 22313 51053
e-mail: epapaioannou@lamia-city.gr

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

ΘΕΜΑ: Περί «Αποδοχής καταγγελίας μισθωτικής σύμβασης»

Τίθενται υπόψη σας τα εξής:

- Με την υπ'αριθμ.548/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής καθορίστηκαν οι όροι της διακήρυξης για την εκμίσθωση αγροτεμαχίου έκτασης 6 στρεμμάτων περίπου που βρίσκεται στην Τοπ. Κοινότητα Συκάς στη θέση «Νερίζι»,
- Ακολούθησαν στις 7/11/2017 και 14/11/2017 τις δύο φανερές πλειοδοτικές δημοπρασίες που χωρίς αποτέλεσμα & με την αριθ.637/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λαμιέων, εγκρίθηκαν τα πρακτικά αυτών και κηρύχθηκαν αυτές ως άγονες,
- Με την με αριθμ. πρωτ. 79911/28-12-17 αίτηση του ο κ. Ζησάκης Ιωάννης εκδήλωσε ενδιαφέρον για την εκμίσθωση του ανωτέρω αγροτεμαχίου
- Με την υπ'αριθμ. 13/2018 απόφαση του Δ.Σ. έγινε απευθείας εκμίσθωση, & με την υπ'αριθμ. **548/2017** Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής εγκρίθηκε και αποτελεί με την αριθ.10889/15-3-2018 σύμβαση ενιαίο και αναπόσπαστο σύνολο, με τους πιο κάτω όρους:
 1. Σαν ετήσιο μίσθωμα συμφωνείται το ποσό που ορίστηκε από την υπ'αριθμ. 13/2018 απόφαση Δ.Σ. ήτοι **100 ευρώ** που θα καταβάλλεται από τον μισθωτή στο Ταμείο του Δήμου Λαμιέων έως την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Το έτος αρχίζει την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου. Για το πρώτο έτος ειδικότερα θα καταβληθεί το αναλογούν μίσθωμα από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του

πρώτου έτους, καθώς επίσης και για το τελευταίο έτος, θα καταβληθεί το αναλογούν μίσθωμα από την 1^η Ιανουαρίου του τελευταίου έτους μέχρι την λήξη της σύμβασης.

2. Η μίσθωση αρχίζει από την **15/3/2018** και θα λήγει στις **14/3/2022** εφ' όσον το χρονικό διάστημα των μισθώσεων, δεν μεταβληθεί με νέο Νόμο, οπότε ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει την χρήση του μισθίου, στην κατάσταση που το παρέλαβε, διαφορετικά ενέχεται για την πλήρη αποκατάσταση της ζημίας και απαγορεύεται ρητά, η σιωπηρά αναμίσθωση ή υπεκμίσθωση. Αμέσως μετά την λήξη της μίσθωσης το μίσθιο παραδίδεται ελεύθερο στον Δήμο Λαμιών.
- Ο μισθωτής με την αρριθ.52530/24-12-20 Αίτηση του ζητά καταγγελία της αριθ. 10889/15-3-2018 σύμβασης αναφέροντας ότι το μίσθιο το χρησιμοποιούσε ως χορτολιβαδική έκταση για την βοσκή των προβάτων του & λόγω σοβαρού προβλήματος υγείας που του παρουσιάστηκε το καλοκαίρι του 2020 αναγκάστηκε να πουλήσει τα πρόβατα δεδομένου ότι αδυνατούσε να κάνει χειρονακτικές εργασίες σύμφωνα & με το Ενημερωτικό Σημείωμα του θεράποντος ιατρού του, της ορθοπεδικής Κλινικής του Γενικού Νοσοκομείου Λαμίας.
 - Ο μισθωτής έχει καταβάλλει όλα τα μισθώματα αξίας 238,33€ για το χρονικό διάστημα από 15/3/18 έως 31/12/20
 - Ο προϊστάμενος του Τμήματος Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Λαμιών με την αριθ.42238/2-11-2020 Γνωμοδότηση του σε ερώτημα της οικονομικής υπηρεσίας περί «Γνωμοδότησης για την νομιμότητα αποδοχής & σε ποιο χρόνο της Εξώδικης δήλωσης-Καταγγελίας σύμβασης & τις περαιτέρω απαραίτητες ενέργειες της υπηρεσίας μας» αναφέρει: «Ενόψει των ανωτέρω, εφόσον η σύμβαση δεν έχει λυθεί και εξακολουθεί να ισχύει, η δε μισθώτρια επικαλείται **σπουδαίο λόγο** που σχετίζεται με λόγους **ανωτέρας βίας** και ζητά τη λύση της μισθώσεως, έχουμε τη γνώμη ότι εναπόκειται στην κρίση του αρμοδίου οργάνου, εν προκειμένου του Δημοτικού Συμβουλίου είτε να εμμένει στη σύμβαση είτε συνεκτιμώντας τις περιστάσεις που έχουν διαμορφωθεί κατά τα ανωτέρω να αποδεχθεί τη καταγγελία και να προβεί στη λύση της μισθώσεως». Επικαλούμενος τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672, 752 και 766 του ΑΚ, που εφαρμόζονται και στις ως άνω νέες εμπορικές μισθώσεις, συνάγεται γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μία διαρκής έννομη σχέση, όπως είναι και η εμπορική μίσθωση, **για σπουδαίο λόγο**.
 - Η οικονομική υπηρεσία έχοντας υπόψη όλα τα παραπάνω καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995 όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 17 του νόμου 3853/2010, προτείνει, πως ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να την καταγγείλει εγγράφως τα δε αποτελέσματα της επέρχονται με την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίηση της και στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής **οφείλει ως αποζημίωση ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα** όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.
 - Στο άρθρο 7 του συμφωνητικού μίσθωσης υπάρχει σχετικός όρος με τον οποίο παρέχεται το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης με κατάπτωση της εγγυητικής

επιστολής καλής εκτέλεσης, σε περίπτωση παραβάσεως της συμβάσεως ή όρου αυτής, που κηρύσσονται όλοι ουσιώδεις.

Κατόπιν των ανωτέρω προτείνουμε την αποδοχή της καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης και σε συνδυασμό με το γεγονός, ότι ο μισθωτής επικαλείται **σπουδαίο λόγο**- ανικανότητα χειρονακτικής εργασίας, την κήρυξη του ως έκπτωτου με ταυτόχρονη κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης της ως άνω σύμβασης & προκειμένου να διασφαλιστούν τα συμφέροντα του Δήμου, προς αποφυγή απώλειας εσόδων από αγροτικά μισθώματα, τη διενέργεια διαδικασιών για την εκ νέου εκμίσθωση με απευθείας ανάθεση όταν εκδηλωθεί σχετικό ενδιαφέρον δεδομένου ότι το ετήσιο μίσθωμα δεν ξεπερνά τα 2.000€ σύμφωνα με την επικαιροποιημένη Έκθεση εκτίμησης που θα ζητηθεί από την αρμοδία επιτροπή.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παρακάτω,

- 1) την εισήγηση της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου
- 2) το αριθ. 10889/15-3-2018 συμφωνητικό για την μίσθωση αγροτεμαχίου έκτασης 6 στρεμμάτων περίπου που βρίσκεται στην Τοπ. Κοινότητα Συκάς στη θέση «Νερίζι», με τον Ζησάκη Ιωάννη του Αθανάσιου, για αγροτική εκμετάλλευση.
- 3) την αριθ.52530/24-12-20 Αίτηση του μισθωτή που ζητά την καταγγελία της αριθ. 10889/15-3-2018 σύμβασης αναφέροντας ότι το μίσθιο που χρησιμοποιούσε ως χορτολιβαδική έκταση για την βοσκή των προβάτων του & λόγω σοβαρού προβλήματος υγείας που του παρουσιάστηκε το καλοκαίρι του 2020 αναγκάστηκε να πουλήσει τα πρόβατα δεδομένου ότι αδυνατούσε να κάνει χειρονακτικές εργασίες σύμφωνα & με το Ενημερωτικό Σημείωμα του θεράποντος ιατρού του, της ορθοπαιδικής Κλινικής του Γενικού Νοσοκομείου Λαμίας.
- 4) το άρθρο 65 του Ν.3852/10
- 5) την αριθ.42238/2-11-2020 Γνωμοδότηση του προϊστάμενου του Τμήματος Νομικής Υπηρεσίας
- 6)το γεγονός ότι ο μισθωτής έχει καταβάλλει όλα τα μισθώματα αξίας 238,33€ για το χρονικό διάστημα από 15/3/18 έως 31/12/20

καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

- 1.Την αποδοχή της αριθ.52530 από 24/12/2020 καταγγελία της σύμβασης της μίσθωσης** του ακινήτου ιδιοκτησίας του Δήμου Λαμιέων έκτασης 6στρ. που βρίσκεται στη θέση Νερίζι της κοινότητας Συκάς, που συνήφθη μεταξύ του Δήμου Λαμιέων και του Ζησάκη Ιωάννη και χρησιμοποιείται ως αγροτική εκμετάλλευση, λόγω ότι ο μισθωτής λόγω σοβαρού προβλήματος υγείας είναι ανίκανος για χειρονακτική εργασία
- 2.Την κήρυξή του Ζησάκη Ιωάννη ως έκπτωτου, με ταυτόχρονη κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης της ως άνω σύμβασης τα δε αποτελέσματα καταγγελίας της σύμβασης επέρχονται με την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίηση της και στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής **οφείλει ως αποζημίωση ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα****
- 3. Τη διενέργεια διαδικασιών για την εκ νέου εκμίσθωση με απευθείας ανάθεση όταν εκδηλωθεί σχετικό ενδιαφέρον με την προϋπόθεση, ότι το ετήσιο μίσθωμα δεν ξεπερνά τα**

2.000€ σύμφωνα με την επικαιροποιημένη Έκθεση εκτίμησης της αρμοδίας επιτροπής, που θα ζητηθεί αμελλητί από το Τμήμα Προσόδων & Δημοτικής περιουσίας.

Η Πρ. Τμήματος Προσόδων
& Δημοτικής Περιουσίας

Η αν. Δ/ντρια Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ Κ. ΚΑΡΑΙΣΚΟΣ