



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 207
ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 21/2025 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

ΘΕΜΑ: Μείωση μισθωμάτων σχολικών κυλικείων.

Στη Λάρισα, σήμερα 10 του μηνός Ιουνίου του έτους 2025, ημέρα Τρίτη και ώρα 19.00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 31212/06-06-2025 πρόσκληση της Προέδρου αυτού η οποία έγινε κατά τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει και της αριθμ. 98/26-01-2024 Εγκυκλίου του ΥΠΕΣ.

Ήταν δε παρόντες από τα μέλη του οι κ.κ.: 1) Καρυστιανού – Γκολφινόπουλου Γαρυφαλλιά, ως Πρόεδρος, 2) Αγορίτσας Χρήστος, 3) Αδαμόπουλος Αθανάσιος, 4) Αλεξούλης Ιωάννης, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Απρίλη Αγορίτσα, 7) Αργυρόπουλος Κωνσταντίνος, 8) Βλαχούλης Κωνσταντίνος, 9) Γερογιώκας Ηρακλής, 10) Γιαννακόπουλος Κοσμάς, 11) Γούλα Ευρυδίκη, 12) Δεληγιάννης Δημήτριος, 13) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 14) Δρυστελλας Αθανάσιος, 15) Ζαούτσος Γεώργιος, 16) Καλαμπαλίκης Κωνσταντίνος, 17) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 18) Καραβάνα Ιωάννα, 19) Καρτσαφλέκης Αριστείδης, 20) Κέλλας Αχιλλέας, 21) Κουρδής Αναστάσιος, 22) Κρίκης Πέτρος, 23) Λαμπρούλης Αριστείδης – Παναγιώτης, 24) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 25) Μαβίδης Δημήτριος, 26) Μητροδήμος Βασίλειος, 27) Μπασδέκη Νικολέττα, 28) Νταής Παναγιώτης, 29) Παναγιώτου Ιωάννης, 30) Παπαδοπούλου Ελισσάβετ, 31) Παπαλέξης Ευάγγελος, 32) Πράπας Αντώνιος, 33) Ρετσιάνης Θωμάς, 34) Σούλτης Γεώργιος, 35) Τερζούδης Χρήστος, 36) Τζατζάκης Φώτιος, 37) Τολίκας Μιχαήλ, 38) Τσακίρης Μιχαήλ, 39) Τσουμάνης Ελευθέριος και 40) Ψάρρα – Περίφανου Άννα καθώς και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Φαλάνης Λυγούρας Κωνσταντίνος και Λουτρού Μπελαής Θεόδωρος.

και δεν προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.: 1) Δαλαμπύρας Παναγιώτης, 2) Κυριτσάκας Βάιος και 3) Σιαματά – Μπούτλα Ελένη.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (σε σύνολο αριθμού συμβούλων 43 παρευρίσκονταν οι 40, αποτελούντες την απόλυτη πλειοψηφία αυτού, άρθρο 96 παράγραφος 2 του ΔΚΚ (Ν. 3463/8-6-2006), δηλαδή τον αμέσως μεγαλύτερο ακέραιο του μισού του νομίμου αριθμού των μελών του Συμβουλίου), εισέρχεται στη συζήτηση των θεμάτων παρόντος του Δημάρχου κ. Αθανασίου Μαμάκου.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ. Καραβάνα Ιωάννα και Παπαδοπούλου Ελισσάβετ.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Λαρισαίων μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: Μείωση μισθωμάτων σχολικών κυλικείων και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 65 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Το άρθρο 50 παράγραφοι 1, 2, 4 και 5 του Ν. 1566/1985 ΦΕΚ 167^Α/1985.
3. Την αριθμ. Δ4/8611-12-1987 ΥΠΕΠΘ (ΦΕΚ81Β/18-02-1987).
4. Τις παραγράφους Γ2, Γ3 της εγκυκλίου ΥΠ.ΕΣ. 26/37844/24-04-2024.
5. Τα άρθρα 28 και 30 ήτοι παε.1 του Ν. 5056/2023.
6. Το άρθρο 9 παρ. 4 του Ν. 4071/2012.
7. Το άρθρο 45 του Ν. 4257/2014, ΦΕΚ Α 83/14-4-2014.
8. Το Ν. 3898/2010 (Α'211).
9. Το ΦΕΚ 1831/26-03-2024 διατήρηση των Ν.Π.Δ.Δ.
10. Τη με αρ. πρωτ. 101/30-05-2025 εισήγηση των Σχολικών Επιτροπών Μονάδων Α/θμιας & Β/θμιας Εκπαίδευσης Δήμου Λαρισαίων, η οποία έχει ως εξής:

Επί των με αρ. πρωτ. 452917/21-10-2024 & 44564/5-2-2025 Πορισμάτων της Επιτροπής Διακανονισμού Εμπορικών Μισθώσεων της Π. Ε. Λάρισας σας εκθέτουμε τα παρακάτω :

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 4 του ν. 4071/2012 :

«Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η μείωση του ύψους των μισθωμάτων ακινήτων που εκμισθώνουν οι δήμοι με συμβάσεις που έχουν συναφθεί έως την 1η Ιουνίου 2010, κατόπιν σχετικής αίτησης του μισθωτή, στην οποία θα προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι και εφόσον το μίσθωμα δεν είναι ήδη χαμηλό σύμφωνα με τις τιμές αγοράς. Το ποσοστό της μείωσης καθορίζεται βάσει αντικειμενικών στοιχείων και οικονομικών συνθηκών της αγοράς και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του μισθώματος που καταβάλλεται. Η διάρκεια της μείωσης δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος και δύναται να ανανεώνεται με όμοια απόφαση του δημοτικού συμβουλίου ανά έτος, εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Τα προηγούμενα εδάφια της παρούσας παραγράφου ισχύουν αναλόγως και για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των δήμων».

Περαιτέρω με τη διάταξη του άρθρου 45 παρ.1 Ν.4257/2014,ΦΕΚ Α 93/14.4.2014,ορίστηκε ότι: "1. Στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4071/2012 (Α 85) υπάγονται, από την έναρξη ισχύος του παρόντος και οι πάσης φύσεως και κατηγορίας μισθώσεις ακινήτων, που εκμισθώνουν οι Δήμοι και τα Ν.Π.Δ.Δ. αυτών, συμπεριλαμβανομένων των μισθώσεων προσοδοφόρων ακινήτων κατά την έννοια των άρθρων 638 επ. του Αστικού Κώδικα. Αποφάσεις που έχουν ληφθεί για μείωση μισθωμάτων επί των ανωτέρω ακινήτων κατά τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4071/2012 θεωρούνται νόμιμες".

Εξάλλου από τις διατάξεις των παραγράφων 1, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 προβλέπονται τα εξής : 1. Συνιστώνται Επιτροπές Διακανονισμού για τις Εμπορικές Μισθώσεις, ως εξωδικαστικό όργανο επίλυσης διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος των εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/1995 (Α' 30). Στις Επιτροπές υπάγονται και οι, βάσει του άρθρου 4 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εξαιρούμενες μισθώσεις, πλην των περιπτώσεων α', β', γ', ιε', ιστ' και ιθ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού.

5. Η Επιτροπή Διακανονισμού είναι αρμόδια για την εξώδικη επίλυση διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος στις εμπορικές μισθώσεις για ακίνητα που βρίσκονται μέσα στα όρια της οικείας περιφερειακής ενότητας. Η Επιτροπή επιλαμβάνεται των υποθέσεων που εμπíπτουν στην αρμοδιότητα της κατόπιν ενυπόγραφης αναφοράς ενός τουλάχιστον των εμπλεκόμενων μερών. Προϋπόθεση για το παραδεκτό της αναφοράς είναι να έχει παρέλθει διετία από την έναρξη της μίσθωσης ή την τελευταία οικειοθελή ή δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος ή από προηγούμενη αναφορά του ιδίου μέρους ή από την τελευταία προσφυγή στη διαμεσολάβηση του ν. 3898/2010 (Α' 211), καθώς και η προηγούμενη

έγγραφο όχληση για αναπροσαρμογή χωρίς ανταπόκριση για την αυτή μίσθωση. Η υποβολή της αναφοράς δεν διακόπτει ούτε αναστέλλει τις προβλεπόμενες από το νόμο προθεσμίες για την άσκηση ενδίκου βοηθήματος.

6. Η Επιτροπή εξετάζει αντικειμενικά και αμερόληπτα τις υποθέσεις που άγονται ενώπιον της με βάση την αρχή της εκατέρωθεν ακρόασης, κατά τρόπο ώστε να παρέχεται η δυνατότητα σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να εκφράζουν εγγράφως ή προφορικά τις απόψεις τους και να ενημερώνονται για τους ισχυρισμούς και τα έγγραφα που προσκομίζει το άλλο μέρος. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παρίστανται στην Επιτροπή μετά ή δια δικηγόρου.

7. Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός ως προς την αναπροσαρμογή του μισθώματος συντάσσεται Πρακτικό, το οποίο υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής και τα εμπλεκόμενα μέρη ή τους νόμιμους εκπροσώπους τους ή τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους, επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού και αποτελεί τίτλο εκτελεστό. Διαφορετικά, η Επιτροπή εκδίδει Πόρισμα, αντίγραφο του οποίου λαμβάνουν τα μέρη, το οποίο εκφράζει την εκτίμηση της επί της υποθέσεως, καθώς και τη γνώμη της τυχόν μειοψηφίας. Το Πόρισμα της Επιτροπής λαμβάνεται υπόψη από τα Δικαστήρια και εκτιμάται ελεύθερα.

8. Συμβιβασμός επί του μισθώματος που επιτυγχάνεται από τα μέρη χωρίς να έχει υποβληθεί στην Επιτροπή σχετική αναφορά ή πριν από την ακρόαση μπορεί να επικυρώνεται από αυτή με την υποβολή υπογεγραμμένου από τα μέρη Πρακτικού. Το επικυρωμένο από την Επιτροπή Πρακτικό επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού και αποτελεί τίτλο εκτελεστό.

Στην προκειμένη περίπτωση από την επισκόπηση των αποσπασμάτων με αριθμ. **Πρωτ. 452917/21-10-2024 & 44564/5-2-2025** των **Πρακτικών των Συνεδριάσεων της Επιτροπής Διακανονισμού Εμπορικών Μισθώσεων της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας** δεν προκύπτει ότι προϋπήρξε της αναφοράς των μισθωτών κυλικείων όχληση της Σχολικής Επιτροπής του Δήμου Λαρισαίων, ούτε παράσταση κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Διακανονισμού του νομίμου εκπροσώπου της Σχολικής Επιτροπής ώστε να εκφραστούν οι απόψεις της επί του αιτήματος, ούτε προκύπτει εάν παρήλθε διετία από την έναρξη εκάστης μίσθωσης ή από την τελευταία οικειοθελή ή δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος ή από προηγούμενη αναφορά των ίδιων μερών.

Μάλιστα με τις αποφάσεις με αριθμό **238/2022 και 420/2023** του Δημοτικού Συμβουλίου Λαρισαίων αποφασίστηκε ήδη η μείωση των μισθωμάτων των σχολικών κυλικείων κατά 20%, υπό τις προϋποθέσεις του ν. 4257/2014 για τη μισθωτική περίοδο δύο οικονομικών ετών, ήτοι από 1/1/2022 έως 31/12/2022 και από 1/1/2023 έως 31/12/2023. Για τους ανωτέρω λόγους, κατά την άποψή μας, η αναφορά των μισθωτών και πάλι στην Επιτροπή δεν ήταν παραδεκτή και γι' αυτό το πόρισμα της επιτροπής δεν δεσμεύει τη Σχολική Επιτροπή και το Δήμο Λαρισαίων, αλλά θα εκτιμηθεί ελευθέρως από τα αρμόδια πολιτικά Δικαστήρια εάν οι μισθωτές προσφύγουν σε αυτά.

Περαιτέρω, επειδή, με τις προ ηγηθείσες αποφάσεις με αριθμό **238/2022 και 420/2023** του Δημοτικού Συμβουλίου Λαρισαίων ήδη μειώθηκε το μίσθωμα για τα κυλικά κατά το ανώτερο επιτρεπόμενο εκ του άρθρου 9 παρ. 4 του ν. 4071/2012 ποσοστό του 20%, κατά την άποψή μας δεν παρέχεται εκ της ανωτέρω διατάξεως του νόμου δυνατότητα για εκ νέου μείωση του ήδη μειωμένου μισθώματος υπό τις προϋποθέσεις πάντα του άρθρου 9 παρ. 4 του ν. 4071/2012.

Συμπερασματικά λοιπόν οι αιτήσεις δεν είναι παραδεκτές και δε δεσμεύει το Δήμο Λαρισαίων ο οποίος έχει την διακριτική ευχέρεια να μειώσει το μίσθωμα **μόνο εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του ν. 4257/2014.** Επιπλέον δεν προκύπτει ότι προ υπήρξε της αναφοράς των μισθωτών κυλικείων όχληση της Σχολικής Επιτροπής του Δήμου Λαρισαίων, ούτε παράσταση κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Διακανονισμού του νομίμου εκπροσώπου της Σχολικής Επιτροπής ώστε να εκφραστούν οι απόψεις της επί του αιτήματος, ούτε προκύπτει εάν παρήλθε διετία από την έναρξη εκάστης μίσθωσης ή από την τελευταία οικειοθελή ή δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος ή από προηγούμενη αναφορά των ίδιων μερών.

Ως εκ τούτου εισηγούμαστε να απορριφθούν οι αιτήσεις.

11. Τη γενομένη ψηφοφορία, κατά την οποία:

Είκοσι δύο (22) δημοτικοί σύμβουλοι, οι κ.κ.: Αγορίτσας Χρήστος, Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, Αργυρόπουλος Κωνσταντίνος, Βλαχούλης Κωνσταντίνος, Γερογιώκας Ηρακλής, Γούλα Ευρυδίκη, Δρυστεύλλας Αθανάσιος, Καλόγηρος Κωνσταντίνος, Καρτσαφλέκης Αριστείδης, Καρυτσιανού-Γκολφινόπουλου Γαρυφαλλιά, Κέλλας Αχιλλέας, Κουρδής Αναστάσιος, Λεωνιδάκης Δημήτριος, Μητροδήμος Βασίλειος, Μπασδέκη Νικολέττα, Παπαλέξης Ευάγγελος, Πράπας Αντώνιος, Ρετσιάνης Θωμάς, Τερζούδης Χρήστος, Τζατζάκης Φώτιος, Τσακίρης Μιχαήλ και Τσουμάνης Ελευθέριος ψήφισαν ΥΠΕΡ

Τρείς (3) δημοτικοί σύμβουλοι, οι κ.: Κρίκης Πέτρος, Λαμπρούλης Αριστείδης – Παναγιώτης και Παναγιώτου Ιωάννης ψήφισαν ΚΑΤΑ, ενώ

Επτά (7) δημοτικοί σύμβουλοι, οι κ.κ.: Δεληγιάννης Δημήτριος, Ζαούτσος Γεώργιος, Μαβίδης Δημήτριος, Νταής Παναγιώτης, Σούλτης Γεώργιος, Τολίκας Μιχαήλ και Ψάρρα – Περίφανου Άννα δήλωσαν ότι ψηφίζουν ΛΕΥΚΟ.

Κατά την ψηφοφορία απουσίαζαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Αδαμόπουλος Αθανάσιος, Αλεξούλης Ιωάννης, Απρίλη Αγορίτσα, Γιαννακόπουλος Κοσμάς, Διαμάντος Κωνσταντίνος, Καλαμπαλίκης Κωνσταντίνος.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Την απόρριψη των αιτημάτων μείωσης των μισθωμάτων των σχολικών κυλικείων.

Το παρόν συντάχθηκε, αναγνώσθηκε και αφού βεβαιώθηκε, υπογράφεται όπως παρακάτω.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

**ΚΑΡΥΣΤΙΑΝΟΥ – ΓΚΟΛΦΙΝΟΠΟΥΛΟΥ
ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ**

**ΛΑΜΠΡΟΥΛΗΣ
ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ - ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA