

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΙΘΜ.18/2025 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ****Αριθμ. Απόφασης: 162/2025**

Εξέταση αιτήσεων της εταιρίας VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε, παράτασης μίσθωσης, αντικατάστασης του εγγυητή και πρότασης αύξησης μισθώματος της υπ' αριθ. 25682/21-08-2015 μίσθωσης, του δημοτικού ακίνητου έκτασης 5.036,68 τ.μ. από το αριθ. 43 Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, εντός της οποίας υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου 5Χ5, αναψυκτήριο εμβαδού 74,19 τ.μ. με βοηθητικό χώρο υπογείου 84,96 τ.μ. και παιδότοπος

ΔΗΜΑΡΧΟΣ: Αναστασιάδης Φίλιππος**ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Γάκης Κωνσταντίνος**

Στην Ελευθερούπολη (έδρα του Δήμου) και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την **11^η Ιουλίου 2025**, ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **20:00** συνήλθαν σε δημόσια **Τακτική δια ζώσης** συνεδρίαση τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παγγαίου, ύστερα από την **14922/07-07-2025 έγγραφη πρόσκληση**, του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία γνωστοποιήθηκε στον Δήμαρχο και σε όλα τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου με το από **07-07-2025** μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου Παγγαίου και τοιχοκολλήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ87Α'/07.06.2010) – «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει.

Από τα (25) είκοσι πέντε μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν τα είκοσι πέντε (25) και παραβρέθηκαν οι κατωτέρω δέκα εννέα (19), ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1.	Γάκης Κωνσταντίνος Πρόεδρος Δ.Σ.	2.	Απαζίδου Ζωή Γραμματέας Δ.Σ.
3.	Βαρύτη Μαρία Μέλος	4.	Καλλινικίδης Ανδρέας Μέλος
5.	Γκέντσογλου Χρήστος Μέλος	6.	Γρηγοριάδης Παρασκευάς Μέλος
7.	Παρασκευάς Χρήστος Μέλος	8.	Τσιπουρόπουλος Βασίλειος Μέλος
9.	Τσάκαλος Κωνσταντίνος Μέλος	10.	Μποσμπότης Χρήστος Μέλος
11.	Εμμανουηλίδης Θεόφιλος Μέλος	12.	Παπαθανασίου Ιωακείμ Μέλος
13.	Καρακασίδης Βασίλειος Μέλος	14.	Παπαζούδης Κωνσταντίνος Μέλος
15.	Τραγαντζόπουλος Πέτρος Μέλος	16.	Μαντζούρης Βασίλειος Μέλος
17.	Μήτρου Αναστάσιος Μέλος	18.	Τσαβδαρίδης Ανέστης Μέλος
19.	Μαυροχαλυβίδης Αχιλλέας Μέλος		

ΑΠΟΝΤΕΣ

1.	Οικονομίδου Χρυσάνθη Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	2.	Πριονίδης Χρήστος Μέλος
3.	Χριστοδουλίδης Γεώργιος Μέλος	4.	Αμπατζιά Όλγα Μέλος
5.	Ξουλόγης Γεώργιος Μέλος	6.	Κατσίνης Αθανάσιος Μέλος

Αποχωρήσεις:

Οι δημοτικοί σύμβουλοι της πλειοψηφίας κ.κ. Παπαθανασίου Ιωακείμ και Καρακασίδης Βασίλειος αποχώρησαν από την συνεδρίαση κατά την εισήγηση του 3ου θέματος της ημερήσιας διάταξης και ο κ. Μήτρου Αναστάσιος κατά την εισήγηση του 6ου θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο δημοτικός σύμβουλος της μειοψηφίας κ. Μαντζούρης Βασίλειος αποχώρησε από την συνεδρίαση κατά την συζήτηση του 11ου θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Προσκλήθηκαν για ενημέρωση όλοι οι Πρόεδροι Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Παγγαίου για θέματα που αφορούσαν τις Δημοτικές Κοινότητες και προσκλήθηκαν με δικαίωμα ψήφου οι

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Παγγαίου: **Νέας Περάμου** με δικαίωμα ψήφου στο 5ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Οφρυνίου** με δικαίωμα ψήφου στο 6ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Φωλεάς** με δικαίωμα ψήφου στο 7ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Μουσθένης** με δικαίωμα ψήφου στο 10ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Κοκκινοχώματος** με δικαίωμα ψήφου στο 11ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Ακροπόταμου** με δικαίωμα ψήφου στο 15ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Νέας Ηρακλείτσας** με δικαίωμα ψήφου στο 16ο και 17ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Παλαιοχωρίου** με δικαίωμα ψήφου στο 18ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Μυρτόφυτου** με δικαίωμα ψήφου στο 19ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Ελευθερούπολης** με δικαίωμα ψήφου στο 20ο και 22ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, **Πλατανότοπου** με δικαίωμα ψήφου στο 23ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 όπως ισχύει (ΦΕΚ87/ Α' /7.06.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», εφόσον στην συνεδρίαση υπήρχαν θέματα που αφορούσαν τις ανωτέρω Κοινότητες.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

1.	Μαλακόζης Βαρσάμης	Πρόεδρος Κοινότητας Παλαιοχωρίου
2.	Βεβεκλής Ευάγγελος	Πρόεδρος Κοινότητας Κοκκινοχώματος
3.	Κελετζή Βασιλική	Πρόεδρος Κοινότητας Ακροπόταμου
4.	Μποζούδης Ευάγγελος	Πρόεδρος Κοινότητας Μεσορόπης

ΑΠΟΝΤΕΣ: ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

1.	Βακιρτζής Σταύρος	Πρόεδρος Κοινότητας Ελευθερούπολης
2.	Στάμος Κωνσταντίνος	Πρόεδρος Κοινότητας Νικήσιανης
3.	Δάβανος Εμμανουήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Ελευθερών
4.	Μεταξάς Αναστάσιος	Πρόεδρος Κοινότητας Νέας Περάμου
5.	Δανιηλίδης Ιωάννης	Πρόεδρος Κοινότητας Ελαιοχωρίου
6.	Παπαδόπουλος Αθανάσιος	Πρόεδρος Κοινότητας Ν. Ηρακλίτσας
7.	Καραδημητρίου Κωνσταντίνος	Πρόεδρος Κοινότητας Οφρυνίου
8.	Μακρίδης Στυλιανός	Πρόεδρος Κοινότητας Αντιφιλιππων
9.	Σεχτανίδης Γεώργιος	Πρόεδρος Κοινότητας Μουσθένης
10.	Διαμαντίδης Χρήστος	Πρόεδρος Κοινότητας Ποδοχωρίου
11.	Μπαλής Σταμάτιος	Πρόεδρος Κοινότητας Δωματίων
12.	Ελευθεριάδης Αναστάσιος	Πρόεδρος Κοινότητας Χρυσοκάστρου
13.	Συμεωνίδης Μιχαήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Αρμισιανών
14.	Κούτρας Κοσμάς	Πρόεδρος Κοινότητας Κάριανης
15.	Ιωαννίδου Ελισσάβετ	Πρόεδρος Κοινότητας Ορφανίου
16.	Παπάζογλου Δημήτριος	Πρόεδρος Κοινότητας Αυλής
17.	Γάκης Αλέξιος	Πρόεδρος Κοινότητας Πλατανότοπου
18.	Πασχαλίδης Χαράλαμπος	Πρόεδρος Κοινότητας Μελισσοκομείου
19.	Κρητικός Σωτήριος	Πρόεδρος Κοινότητας Σιδηροχωρίου
20.	Παπαδόπουλος Χρήστος	Πρόεδρος Κοινότητας Γεωργιανής
21.	Πουρσαϊτίδης Χρήστος	Πρόεδρος Κοινότητας Αγίου Ανδρέα
22.	Πατσιάς Δημήτριος	Πρόεδρος Κοινότητας Μυρτοφύτου
23.	Μιχαηλίδης Ιωάννης	Πρόεδρος Κοινότητας Γαληψού
24.	Αντωνιάδης Παναγιώτης	Πρόεδρος Κοινότητας Φωλεάς
25.	Παπαδής Εμμανουήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Μεσιάς
26.	Πατέρας Εμμανουήλ	Πρόεδρος Κοινότητας Κηπιών

Ο Δήμαρχος κ. Αναστασιάδης Φίλιππος προσκλήθηκε εγγράφως, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.6 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 και παρέστη.

Στη συνεδρίαση παρέστη και η κα. Αθανασιάδου Μαρίνα, Δημοτική Υπάλληλος, που ασκεί καθήκοντα Ειδικού Γραμματέα του Συμβουλίου, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη συνεδρίαση παρέστη ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Παγγαίου κ. Γεώργιος Καλλινικίδης και ο Ειδικός Σύμβουλος του Δημάρχου Παγγαίου κ. Στέργιος Κεχαγιάς.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία, περί ώρα 20:19 ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **17^ο θέμα της ημερήσιας διατάξεως** έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου τα εξής:

Α) Τις κάτωθι αιτήσεις της μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας με την επωνυμία «VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» με διακριτικό τίτλο «VOULAS KIDS» που εδρεύει

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

στην Νέα Ηρακλείτσα του Δήμου Παγγαίου και εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή και νόμιμο εκπρόσωπό της Δημήτριο Μπαταλογιάννη του Γεωργίου, σχετικά με την μίσθωση του δημοτικού ακινήτου έκτασης 5.036,68 τ.μ. από το αριθ. 43 Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, εντός της οποίας υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου 5Χ5, αναψυκτήριο εμβαδού 74,19 τ.μ. με βοηθητικό χώρο υπογείου 84,96 τ.μ. και παιδότοπος, στην Δημοτική Κοινότητα Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, ως εξής:

- 1) Την υπ' αρ. 13869/02-07-2024 αίτηση **περί παρατάσεως** της ανωτέρω μίσθωσης για τρία [3] έτη ακόμη σύμφωνα με την όρο 4 του υπ' αρ. 25682/21-08-2015 συμφωνητικού μίσθωσης,
- 2) Την υπ' αρ. 17008/02-08-2024 αίτηση **περί παρατάσεως** της ανωτέρω μίσθωσης για τρία [3] έτη ακόμη σύμφωνα με την όρο 4 του υπ' αρ. 25682/21-08-2015 συμφωνητικού μίσθωσης **και αλλαγή του εγγυητή** κ. Αθανάσιου Μπαταλογιάννη του Γεωργίου, ο οποίος για σοβαρούς προσωπικούς λόγους δεν δύναται να διατηρήσει την ιδιότητα αυτή, με την κα Αλεξάνδρα Κουρντιάν του Στέφανου, κατοίκου Νέας Ηρακλείτσας η οποία αποδέχεται τον ορισμό της ως εγγυήτρια της μισθώτριας και δηλώνει ότι θα είναι αλληλέγγυα και εις ολόκληρον υπόχρεη για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης, παραιτούμενη από το ευεργέτημα της διαιρέσεως και της διζήσεως,
- 3) Την υπ' αρ. 12712/13-06-2025 αίτηση **πρότασης αύξησης του μισθώματος** της ανωτέρω μίσθωσης, ήτοι:
 - α) αύξηση του μισθώματος **10%** το πρώτο έτος της παράτασης από 21.18.2024
 - β) αύξηση του μισθώματος **3%** κάθε επόμενο έτος.

Β) Την υπ' αρ. 26399/03-12-2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και περιουσίας του Δήμου Παγγαίου η οποία αναφέρει τα κάτωθι:

ΘΕΜΑ: Εξέταση αιτήσεων της εταιρίας VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε, παράτασης μίσθωσης, του δημοτικού ακινήτου έκτασης 5.036,68 τ.μ. από το αριθ. 43 Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, εντός της οποίας υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου 5Χ5, αναψυκτήριο εμβαδού 74,19 τ.μ. με βοηθητικό χώρο υπογείου 84,96 τ.μ. και παιδότοπος.

Σχετ.: α) Οι αριθ. 13869/2-7-2024 17008/2-8-2024 και 22690/21-10-2024 αιτήσεις του κ. Μπαταλογιάννη Δημητρίου, ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.

β) το από 29-11-2024 έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας.

Για το ανωτέρω θέμα σας διαβιβάζουμε την από 29-11-2024 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου:

ΘΕΜΑ: Εξέταση αίτησης της εταιρίας VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε, με διακριτικό τίτλο «VOULAS KIDS» και ΑΦΜ 800675908.

Σχετ.: α. 21623/9-10-2024 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας

β. Η αριθ. 13869/2-7-2024, 17008/2-8-2024 και 22690/21-10-2024 αιτήσεις του κ. Μπαταλογιάννη Δημητρίου, ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών, προκειμένου να εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο επί του αιτήματος του κ. Μπαταλογιάννη Δημητρίου του Γεωργίου, ο οποίος υπέβαλλε ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρίας VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. και ζητά:

- κατά πρώτον την μονομερούς παράτασης της μίσθωσης για ακόμη τρία (3) έτη από την λήξη της διάρκειας της εννεαετούς μίσθωσης, έως 12-8-2027 και - κατά δεύτερο την αλλαγή εγγυητή, διότι ο τωρινός εγγυητής κ. Μπαταλογιάννης Αθανάσιος αδυνατεί να διατηρήσει την ιδιότητα αυτή, καθόσον κηρύχθηκε σε κατάσταση πτώχευσης.

Υποβάλλοντας τα δικαιολογητικά που αναφερόταν στην διακήρυξη της δημοπρασίας.

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥΤο ιστορικό της μίσθωσης.

Με το αριθ. 25682/21-8-2015 συμφωνητικό μίσθωσης του Δήμου Παγγαίου, μισθώθηκε στην εταιρία VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε, με διακριτικό τίτλο «VOULAS KIDS» και ΑΦΜ 800675908, το δημοτικό ακίνητο έκτασης 5.036,68 τ.μ. από το αριθ. 43 Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, εντός της οποίας υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου 5Χ5, αναψυκτήριο εμβαδού 74,19 τ.μ. με βοηθητικό χώρο υπογείου 84,96 τ.μ. και παιδότοπος.

Με το αριθ. 1609/25-1-2016 συμφωνητικό μίσθωσης τροποποιήθηκε το άρθρο 13 του αρχικού συμφωνητικού, προσθέτοντας στις επιτρεπόμενες χρήσεις του μίσθιου ακόμη τις χρήσεις, καφέ-εστιατόριο-μπαρ, μετά τη σχετική γνωμοδότηση της Δ/νση Δημοσ. Υγείας & Κοιν. Μέριμνας για την αδειοδότηση της επιχείρησης που θα αιτηθεί ο μισθωτής βάσει των υγειονομικών διατάξεων που ισχύουν και την κατασκευή πισίνας, εφόσον εκδοθούν από τον μισθωτή οι απαραίτητες άδειες, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, εντός του χώρου που έχει μισθωθεί.

Με το αριθ. 12669/22-7-2019 συμφωνητικό μίσθωσης τροποποιήθηκε το άρθρο 11 του αρχικού συμφωνητικού, εγκρίνοντας το δικαίωμα υπεκμίσθωσης του δημοτικού ακινήτου.

Γνωμοδοτούμε σχετικά:

για το πρώτο μέρος της αίτησης, σύμφωνα με τον όρο 4 του αριθ. 25682/21-8-20215 του αρχικού συμφωνητικού η διάρκεια μίσθωσης ορίσθηκε **σε εννέα [9] έτη** από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού και εγκατάστασης του μισθωτή και λήγει την **21-8-2024**. Ο μισθωτής θα έχει δικαίωμα μονομερούς **παράτασης για τρία [3] έτη ακόμη**, εφόσον δεν θα υπάρξει κανένα πρόβλημα στη συνεργασία μέχρι τη λήξη της σύμβασης, μετά από αίτημά του και απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Οι όροι της παράτασης [ύψος του μισθώματος κ.λ.π.] θα καθορισθούν με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου

για το δεύτερο μέρος της αίτησης η αλλαγή εγγυητή δεν προβλέπεται σε καμία διάταξη του νόμου, ούτε στην υπογραφείσα σύμβαση και τις τροποποιήσεις της.

Πολλώ δε μάλλον που για το προτεινόμενο πρόσωπο του νέου εγγυητή δεν προσκομίζονται επαρκή στοιχεία για τη φερεγγυότητά του (Ε9 , χαμηλά εισοδήματα στο Ε3).

Πέραν αυτού η γνωστοποίηση στην Υπηρεσία ότι ο εγγυητής έχει πτωχεύσει αποτελεί στοιχείο ισχυρού κλονισμού της σχέσης εμπιστοσύνης, που πρέπει να διαπερνά τις σχέσεις των συμβαλλομένων και άρα σπουδαίο λόγο καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης.

Οι Νομικοί Σύμβουλοι
ΚΑΛΛΙΟΠΗ ΙΤΣΚΟΥ **ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΙΚΤΩΡΙΑ**
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ **ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ**

Υποβάλλουμε αντίγραφο των αιτήσεων, των συμβολαίων μίσθωσης, της καρτέλας κίνησης της κ. VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. και τις βεβαιώσεις Δήμου Παγγαίου και ΔΕΥΑΑ Παγγαίου που βεβαιώνουν ότι βρίσκετε σε διακανονισμό ρύθμισης οφειλών και το έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας.

Το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Η ΠΡΟΙΣ. ΕΣΟΔΩΝ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΚΕΒΕΖΙΔΟΥ ΕΛΕΝΗ

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος, συμπληρωτικά, παρέθεσε στο Σώμα τα κάτωθι:

"Η διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ, που ορίζει ότι προς σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, σύμβαση, καθιερώνει τον κανόνα ότι η ιδιωτική αυτονομία μπορεί να παράγει ενοχικά δικαιώματα και υποχρεώσεις κατ' αρχήν μόνο μέσω

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

σύμβασης και δεν αρκεί αντίθετα μονομερής δικαιοπραξία, αφού το να αποκτά ένα άτομο δικαιώματα και πολύ περισσότερο υποχρεώσεις με βάση τη βούληση άλλου ατόμου και χωρίς τη δική του συναίνεση προσκρούει στην αυτοδιάθεση και στην ισότητα των πολιτών, ως συνταγματικά κατοχυρωμένα ατομικά δικαιώματα (άρθρα 2 § 1, 4 §§ 1, 2 και 5 § 1 του Συντάγματος). Συνέπεια άμεση της αρχής της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης είναι η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, που έμμεσα καθιερώνεται με την αυτή διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ ως έκφραση της οικονομικής ελευθερίας, που αποτελεί ατομικό δικαίωμα κατοχυρωμένο από το άρθρο 5 § 1 του Συντάγματος (ΟΛΑΠ 4/1998).

Εξάλλου, στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων δεν είναι νοητό να υπάρχει και δεν υπάρχει *numerous clauses* των ενοχικών σχέσεων.

Στα πλαίσια ελευθερίας των συμβάσεων, η αντικατάσταση εγγυητή σε μία σύμβαση, αποτελεί συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών. Εφόσον οι συμβαλλόμενοι (δανειστής νοείτε ο εκμισθωτής σε σύμβασης, ο πωλητής σε σύμβαση πώλησης κ.λ.π. και οφειλέτης ο αντισυμβαλλόμενος του) συμφωνούν να αλλάξουν το πρόσωπο του εγγυητή, η αντικατάσταση του εγγυητή δεν απαγορεύεται και είναι νόμιμη και έγκυρη.

Σε περίπτωση τροποποίησης των όρων της σύμβασης, εξ' αιτίας της οποίας ο εγγυητής εκ του νόμου ελευθερώνεται από την υποχρέωση που ανέλαβε, θα πρέπει στην τροποποιητική σύμβαση να συμβληθεί εκ νέου εγγυητής, **ο οποίος είτε θα είναι το ίδιο πρόσωπο με την αρχική σύμβαση, είτε άλλο πρόσωπο επιλογής των συμβαλλόμενων μερών.** Τροποποίηση ουσιώδους όρου στην σύμβαση μίσθωσης είναι και η τροποποίηση της διάρκειας της αρχικής μίσθωσης.

Ειδικότερα, η παράταση του χρόνου της μισθωτικής σχέσης, συνιστά τροποποίηση ουσιώδους όρου της αρχικής σύμβασης, **ήτοι της διάρκειας της, γεγονός που οδηγεί κατ' άρθρο 851 Α.Κ στην ελευθέρωση του εγγυητή,** με συνέπεια αν δεν συμβληθεί στην τροποποίηση της σύμβασης να μην δεσμεύεται από αυτή.

Συγκεκριμένα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 851 Α.Κ, ο εγγυητής ευθύνεται για την εκάστοτε έκταση της κύριας οφειλής. Αυτό είναι συνεπές με τον παρεπόμενο χαρακτήρα της σύμβασης εγγύησης σε σχέση με την κύρια οφειλή, έχει δε την έννοια ότι ο εγγυητής ευθύνεται για την εκάστοτε έκταση, ήτοι ύπαρξη και αντικείμενο, της κύριας οφειλής εφόσον, όμως αυτή δεν επαυξάνεται με μεταγενέστερη συμφωνία δανειστή και πρωτοφειλέτη. Απαλλαγή του εγγυητή, επίσης επέρχεται στην περίπτωση που εκμισθωτής και μισθωτής επιχειρούν την τροποποίηση της κύριας σύμβασης μίσθωσης σε τέτοιο βαθμό, ώστε να τροποποιούνται ουσιώδεις όροι αυτής. Τέτοιος όρος λ.χ. είναι εκείνος που αναφέρεται στο είδος των εκατέρωθεν οφειλόμενων παροχών. **Είναι δε πρόδηλο, ότι επί αλλαγής ουσιωδών όρων στη σύμβαση μίσθωσης, δεν υφίσταται πλέον απλή τροποποίηση υπάρχουσας σύμβασης, αλλά κατάρτιση νέας με αναπόδραστο αποτέλεσμα την απαλλαγή του εγγυητή λόγω απόσβεσης κύριας ενοχής και τη μη ευθύνη του,** ως μη συμβαλλόμενο μέρος-τρίτου για την καταρτισθείσα νέα.

Έτσι λοιπόν εφόσον σε τροποποίηση της σύμβασης μισθώσεως τροποποιηθούν βασικοί όροι της αρχικής σύμβασης, όπως η διάρκεια της μίσθωσης, τότε η εν λόγω τροποποιητική δεν μπορεί να θεωρηθεί απλή συνέχιση της αρχικής μίσθωσης, αλλά πρόκειται σαφώς για εξ αρχής καινούρια σύμβαση με συμφωνία για τα ουσιώδη.

Χαρακτηριστικά στην υπ' αριθ. **766/2004** απόφαση του Εφετείου Πειραιώς κρίθηκαν τα εξής: «Από το περιεχόμενο του από 19-1-1999 ιδιωτικού συμφωνητικού αποδεικνύεται ότι δεν επήλθε αναγκαστική παράταση αλλά μόνον ανανέωση της σύμβασης μισθώσεως που είχε συναφθεί με το από 15-1-1996 ιδιωτικό συμφωνητικό, **αφού τροποποιήθηκαν βασικοί όροι της αρχικής μίσθωσης, όπως η διάρκεια,** το μίσθωμα και το δικαίωμα της μισθώτριας να αποχωρήσει από το μίσθιο χωρίς την υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της μισθωτικής σχέσης. **Ανανέωση της εγγυητικής ευθύνης της ανακόπτουσας δεν επήλθε διότι η συγκατάθεση της προς τούτο με συναίνεση ή έγκριση θα έπρεπε να γίνει εγγράφως** (βλ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου ΑστΚωδ κάτω από το άρθρ. 439 σημ. 4) και από το από 19-1-1999 ιδιωτικό συμφωνητικό αποδεικνύεται ότι η ανακόπτουσα δεν είναι συμβαλλόμενη σε αυτό και δεν το έχει

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

υπογράψει. **Συνεπώς αφού η απαίτηση της καθ' ης η ανακοπή, δεν γεννήθηκε μέσα στο χρονικό διάστημα από 1-1-1996 μέχρι 31-12-1998 για το οποίο η ανακόπτουσα εγγυήθηκε τη καταβολή των μισθωμάτων αλλά μεταγενέστερα αυτού, η ανακόπτουσα έχει ελευθερωθεί».**

Κατόπιν των ανωτέρω ακολούθησε διαλογική συζήτηση και ακολούθως ο Πρόεδρος κάλεσε το Σώμα να αποφασίσει την παράταση μίσθωσης, την αντικατάσταση του εγγυητή και την αύξηση του μισθώματος της υπ' αριθ. 25682/21-08-2015 μίσθωσης, του δημοτικού ακινήτου έκτασης 5.036,68 τ.μ. από το αριθ. 43 Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, εντός της οποίας υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου 5X5, αναψυκτήριο εμβαδού 74,19 τ.μ. με βοηθητικό χώρο υπογείου 84,96 τ.μ. και παιδότοπος, στην Δημοτική Κοινότητα Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε την εισήγηση του Προέδρου, έλαβε υπόψη

- τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/07.06.2010), όπως ισχύει,
- την υπ' αρ. 13869/02-07-2024 αίτηση **περί παρατάσεως** της ανωτέρω μίσθωσης,
- την υπ' αρ. 17008/02-08-2024 αίτηση **περί παρατάσεως και αλλαγής της εγγυήτριας** της ανωτέρω μίσθωσης,
- την υπ' αρ. 12712/13-06-2025 αίτηση πρότασης **αύξησης του μισθώματος** της ανωτέρω μίσθωσης
- την υπ' αρ. 26399/03-12-2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και περιουσίας του Δήμου Παγγαίου
- το υπ' αρ. 181/19-05-2025 Ειδικό Πληρεξούσιο
- το υπ' αριθ. 25682/21-08-2015 συμφωνητικό, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α) 1. Εγκρίνει το αίτημα της μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας με την επωνυμία «VOULAS KIDS Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» με διακριτικό τίτλο «VOULAS KIDS», για παράταση του χρόνου μίσθωσης του δημοτικού ακινήτου έκτασης 5.036,68 τ.μ. από το αριθ. 43 Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, εντός της οποίας υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου 5X5, αναψυκτήριο εμβαδού 74,19 τ.μ. με βοηθητικό χώρο υπογείου 84,96 τ.μ. και παιδότοπος, στην Δημοτική Κοινότητα Ν.Ηρακλείτσας της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερών του Δήμου Παγγαίου, για ακόμη **τρία (3) έτη**, ήτοι έως **21.08.2027**, δυνάμει των όρων του υπ' αριθ. 25682/21-08-2015 συμφωνητικού μίσθωσης.

2. Εγκρίνει την βεβαίωση των μισθωμάτων του χρονικού διαστήματος από τη λήξη της μίσθωσης, ήτοι από **22.08.2024**, με την υπογραφή της σύμβασης παράτασης.

3. Εγκρίνει την αύξηση του μισθώματος του ανωτέρω περιγραφόμενου δημοτικού ακινήτου, ως κάτωθι:

α. Αύξηση του μισθώματος **10%** το πρώτο έτος της παράτασης, ήτοι από **22.08.2024**

β. Αύξηση του μισθώματος **3%** κάθε επόμενο έτος της παράτασης, έως την λήξη της στις **21.08.2027**.

4. Ως προς τους λοιπούς όρους της παρατεινόμενης μίσθωσης θα ισχύουν τα ήδη συμφωνηθέντα με το υπ' αριθ. 25682/21-08-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, όπως αυτό ισχύει.

Β) 1. Εγκρίνει την αντικατάσταση του εγγυητή κ. **Αθανάσιου Μπαταλογιάννη του Γεωργίου** με την κα **Αλεξάνδρα Κουρντιάν του Στέφανου**, για το διάστημα των **τριών (3) ετών** της παράτασης του χρόνου μίσθωσης του ανωτέρω περιγραφόμενου δημοτικού ακινήτου, ήτοι από την λήξη της αρχικής **εννεατούς [9 έτη]** μίσθωσης στις **21.08.2024** έως τις **21.08.2027**.

2. Για την ολοκλήρωση της αντικατάστασης του εγγυητή απαιτείται να υποβληθούν στο Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας του Δήμου Παγγαίου τα δικαιολογητικά που αναφερόταν στη διακήρυξη της δημοπρασίας μίσθωσης του ανωτέρω περιγραφόμενου δημοτικού ακινήτου.

ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ

Γ) Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Παγγαίου για την υπογραφή του τροποποιημένου συμφωνητικού μίσθωσης με τον νέο ειδικό πληρεξούσιο, αντιπρόσωπο και αντίκλητο κ. [Σιδηρόπουλο Νικόλαο](#) σύμφωνα με το υπ' αρ. [181/19-05-2025](#) Ειδικό Πληρεξούσιο.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό: 162/2025
Συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως ακολούθως:
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΑ ΜΕΛΗ Ο ΠΑΡΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΗΜΑΡΧΟΣ
(Τ.Σ. ΥΠΟΓΡΑΦΗ) ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
Γάκης Κωνσταντίνος Αναστασιάδης Φίλιππος
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ελευθερούπολη 4 Αυγούστου 2025
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από KONSTANTINOS GAKIS
Ημερομηνία: 2025.08.04 13:55:16 EEST

Γάκης Κωνσταντίνος