

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.7/25-6-2012 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

Αριθ. Απόφασης 193

Περίληψη

Απόρριψη αιτήματος της εταιρίας Παπαδόπουλος Απόστολος & Σια ΟΕ για τη μη μείωση μισθώματος των καταστημάτων αρ. 53-58 και αρ. 28-30 στη δημοτική αγορά κατόπιν αίτησης της μισθώτριας εταιρίας

Στη Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 25 Ιουνίου 2012 ημέρα Δευτέρα και ώρα 19:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθ.πρωτ.38347/21-6-2012 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου που επιδόθηκε σύμφωνα με το Νόμο στο καθένα από τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, και κοινοποιήθηκε στο Δήμαρχο Ξάνθης και με την προεδρία του Προέδρου Δημαρχόπουλου Χαράλαμπου για να συζητήσει και να πάρει αποφάσεις στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 33 δημοτικών Συμβούλων, βρέθηκαν παρόντες 25 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Δημαρχόπουλος Χαράλαμπος (Πρόεδρος)
2. Ανταμπούφης Νικόλαος
3. Βασιλούδης Ηλίας
4. Βορίδης Δημήτριος
5. Δρεμισίτης Ιωάννης
6. Θεοδωρίδης Αναστάσιος
7. Καραγιαννίδου Πατσατζή Σοφία
8. Κολλάρος Γεώργιος
9. Μαζαράκης Σπύρος
10. Μούρκας Χρήστος
11. Μπεκτές Σαμπρή
12. Μπένης Δημήτριος
13. Ξυνίδης Αθανάσιος
14. Παναγιωτίδης Γρηγόρης
15. Παπαδόπουλος Κυριάκος
16. Πούλιος Χρήστος
17. Πατσίδου Δέσποινα
18. Σπυριδόπουλος Νικόλαος
19. Ταρενίδης Παναγιώτης
20. Τσεγγελίδης Ιωάννης

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Αγκόρτσας Απόστολος
 2. Αχμέτ Ογλού Χουσεΐν
 3. Γιαγτζόγλου Κωνσταντίνος
 4. Ηλιάδης Θωμάς
 5. Καλογεράς Κρίτων
 6. Κυριακίδης Αλέξανδρος
 7. Παπασταματίου Γεώργιος
 8. Τοπ Ισμέτ
- που δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση
αν και νόμιμα προσκλήθηκαν.
21. Τσέπελης Εμμανουήλ
 22. Φανουράκης Εμμανουήλ
 23. Φιλίππου Φίλιππος
 24. Φωτιάδης Νικόλαος
 25. Χουσεΐν Ογλού Τιμούρ.

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται και ο Δήμαρχος Ξάνθης Μιχαήλ Στυλιανίδης και οι Πρόεδροι της Τοπικής Κοινότητας Σταυρούπολης Σαρόγλου Κωνσταντίνος, Κιμμερίων Μπαντάκ Μπεσήμ, Δαφνώνα Σιδηρόπουλος Δημήτριος, Γέρακα Γεσθή Αϊτάν.

Γίνεται μνεία ότι οι δ.σ.. Τσέπελης Εμμανουήλ και Χουσεΐν Ογλού Τιμούρ αποχώρησαν οριστικά από τη συνεδρίαση μετά το 6^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος Δημαρχόπουλος Χαράλαμπος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και εισηγούμενος το 9^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου την αριθ.πρωτ.37073/15-6-2012 εισήγηση γραφείου Εσόδων Δήμου Ξάνθης η οποία έχει ως εξής:

Σας γνωρίζω ότι σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4071/12 :

«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.»

Επίσης, σύμφωνα με την αριθ. **21 εγκύκλιο** του Υπουργείου Εσωτερικών:

Α. Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9, επιτρέπεται η μείωση του ύψους των μισθωμάτων των ακινήτων που εκμισθώνουν οι δήμοι και τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

Το ποσοστό της μείωσης καθορίζεται βάσει αντικειμενικών στοιχείων και των οικονομικών συνθηκών της αγοράς, σε καμία δε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του μισθώματος που καταβάλλεται τη στιγμή της μείωσης. Προς τούτο, απαιτούνται σωρευτικά:

α) σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010.

β) η υποβολή σχετικής αίτησης του μισθωτή, στην οποία προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση,

γ) η έκδοση ειδικά αιτιολογημένης απόφασης του δημοτικού ή διοικητικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, και δ) το μίσθωμα που καταβάλλεται να μην είναι ήδη χαμηλό, συγκρινόμενο με τις τιμές της αγοράς.

Επισημαίνεται ότι η διάρκεια της μείωσης δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος, ενώ παρέχεται η δυνατότητα ετήσιας ανανέωσής της, με όμοια απόφαση του δημοτικού ή διοικητικού συμβουλίου κατά περίπτωση, εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες.»

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών διατάξεων σας διαβιβάζω την ανωτέρω σχετική αίτηση της εταιρίας Παπαδόπουλος Απόστολος & Σια Ο.Ε. , μισθώτριας εταιρίας των αριθ. 28-29-30 και 53-54-55-56-57-58 καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς με την οποία αιτείται τη μείωση του μισθώματος των ανωτέρω καταστημάτων κατά 35%..

Τα μισθώματα έχουν ως εξής:

Κατάστημα 53 → Μηνιαίο μίσθωμα: 175,27 € Εμβαδού 14,40 τ.μ.

Καταστήματα 28-29 → Μηνιαίο μίσθωμα: 213,42 € 34,45 τ.μ.

Κατάστημα 30 → Μηνιαίο μίσθωμα: 150,00 € Εμβαδού 17 τ.μ.

Καταστήματα 54-55-56-57-58 → Μηνιαίο μίσθωμα 578 € Εμβαδού 71,30 τ.μ. (115,60 € μέσο όρο ανά κατάστημα)

Η Υπηρεσία μας προκειμένου να εισηγηθεί το ανωτέρω αίτημα στο συμβούλιό σας έχει συλλέξει στοιχεία από μισθώματα ακινήτων της γύρω περιοχής από πρόσφατες μισθώσεις και συγκεκριμένα:

- Κατάστημα στην οδό Αγ. Ελευθερίου αρ. 2 έκτασης 27 τ.μ. με μηνιαίο μίσθωμα **386,10 €** Ημερομηνία υπογραφής συμφωνητικού 21-6-2011.
- Κατάστημα στην οδό Ηρώων Κύπρου αρ. 41 έκτασης 28 τ.μ. με μηνιαίο μίσθωμα **500,00 €** Ημερομηνία υπογραφής συμφωνητικού 29-9-2011.

(Τα προαναφερόμενα συμφωνητικά είναι στη διάθεση του Δημοτικού Συμβουλίου εφόσον ζητηθεί)

Επίσης σας παραθέτω κατάλογο με μισθώματα από καταστήματα της δημοτικής αγοράς ανάλογης έκτασης:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ
24 ^A	16,57 τ.μ.	164,37€	24-10-2005
25	16,57 τ.μ.	121,72€	19-01-2004
26	16,57 τ.μ.	281,46€	27-03-2008
27	16,90 τ.μ.	119,91€	30-04-1992
34	37,52 τ.μ.	220,00€	06-10-2010

36	32,16 τ.μ.	204,58€	25-11-1993
37	32,16 τ.μ.	200,00€	23-01-2006
38	32,16 τ.μ.	165,98€	28-03-2005
39	32,16 τ.μ.	173,38€	01-04-2003

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω στοιχεία και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις α,β,γ,δ της ανωτέρω σχετικής εγκυκλίου αριθ. 21 το αίτημα της εταιρίας Παπαδόπουλος Απόστολος και Σια Ο.Ε. για μείωση του μισθώματος πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου (α) (**σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010) καθώς όλα τα ανωτέρω προαναφερόμενα συμφωνητικά μίσθωσης έχουν υπογραφεί πριν την 1^η-6-2010 .)**

Σύμφωνα με τη (β) παράγραφο της εγκυκλίου (η υποβολή σχετικής αίτησης του μισθωτή, στην οποία προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση) οι ειδικοί λόγοι που προβάλλονται από την αιτούσα εταιρία είναι αυτολεξεί: «. η *δυσμενής οικονομική κατάσταση της χώρας, η εγκατάλειψη εκ μέρους του Δήμου Ξάνθης του ιστορικού κτιρίου της Δημ. Αγοράς και το μηδενικό ενδιαφέρον για την είσοδο νέων ενοικιαστών και επαγγελματιών στη Δημοτική Αγορά.*»

Όσον αφορά την παράγραφο (δ) της εγκυκλίου (το μίσθωμα που καταβάλλεται να μην είναι ήδη χαμηλό, συγκρινόμενο με τις τιμές της αγοράς) , συγκριτικά με τον πίνακα υφιστάμενων μισθωμάτων της δημοτικής αγοράς που σας παραθέτω, τα μισθώματα που ισχύουν για τις μισθώσεις της αιτούσας εταιρίας βρίσκονται στο μέσο όρο και λίγο χαμηλότερα από αυτόν στην περίπτωση των πέντε συνεχόμενων καταστημάτων 54-58 (μέσος όρος μισθώματος 171,86 € για έκταση 16,57 τ.μ. και 192,79€ για έκταση 32,16 τ.μ.) και σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές της αγοράς της γύρω περιοχής αρκετά χαμηλότερα από αυτές.

Παρακαλώ να εξετάσετε όλα τα ανωτέρω στοιχεία που σας γνωστοποιώ και να προβείτε στη λήψη απόφασης σύμφωνα με την παράγραφο (γ) της εγκυκλίου 21/23-4-2012 του Υπουργείου Εσωτερικών και τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν. 4071/12.

Ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο πήρε ο δ.σ. Αθανάσιος Ξυνίδης ο οποίος τόνισε ότι «στην ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου πρέπει να περιλαμβάνεται και ένας απαράβατος όρος ο οποίος δεν υπάρχει στην αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από μείωση του τζίρου. Επίσης υπάρχει και η εναλλακτική όταν είναι πολλαπλές οι μισθώσεις πολλών χώρων και συνοδεύεται από μείωση του τζίρου, μπορεί ο ιδιοκτήτης να ζητήσει αντί της μείωσης – εφόσον έχει μείωση εργασίας – την παραίτηση από κάποια από τα μαγαζιά. Αυτά είναι στοιχεία της εμπεριστατωμένης ανεξαρτήτου του συγκριτικού. Όταν έχει μία μίσθωση από 92 με 119€ αυτές είναι πλέον πολύ χαμηλές μισθώσεις. Λόγω πολιτικής του Δήμου που δεν είναι απαραίτητα κακό σ' αυτά τα μαγαζιά έχουμε χαμηλές μισθώσεις. Το αίτημα δεν είναι απλά «μειώστε το μου γιατί υπάρχει οικονομική κρίση» πρέπει να υπάρχουν και κάποια πρόσθετα στοιχεία που στην αίτηση αυτή δεν μπορούν να σταθούν σαν μια πρόσθετη επιχειρηματολογία για να στηρίξω μια εμπεριστατωμένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου. Αν πήγαινε μία τέτοια αίτηση σε δικαστήρια ή στην Επιτροπή θα απορρίπτονταν γιατί δεν έχει τα απαραίτητα στοιχεία που επικαλείται ο νόμος για τη μείωση αυτή».

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον δ.σ. Ανταμπούφη Νικόλαο ο οποίος είπε: «αναδεικνύεται το πρόβλημα που υπάρχει στη δημοτική αγορά και είναι ανεξάρτητο κρίσεως και ανεξάρτητο της συγκεκριμένης αίτησης. Αφενός μεν υπάρχει μια προβληματική κατάσταση η οποία έχει να κάνει και με το γεγονός ότι αφέθηκε αυτή η κατάσταση να μεγαλώσει στην αγορά, εννοώντας ότι λίγες επιχειρήσεις χρησιμοποιούνε πολλά καταστήματα, με αποτέλεσμα να αποδυναμώνεται και η παρουσία μεμονωμένων χρηστών, αλλά και ενδεχομένως πρέπει να δούμε σ' αυτές τις συνθήκες την αλλαγή του χαρακτήρα της δημοτικής αγοράς για να πάρει μια διαφορετική ζωή η οποία θα ενισχύσει και τις υπάρχουσες επιχειρήσεις. Αυτό κατά τη γνώμη μου είναι περισσότερο σημαντικό από το να συζητάμε αποσπασματικά για το αν δικαιούμαστε αν μπορούμε ή αν είναι νόμιμο να δώσουμε μία μικρότερη έκπτωση ή όχι».

Τέλος ο Πρόεδρος κάλεσε το σώμα να αποφασίσει σχετικά

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη την εν λόγω εισήγηση, καθώς και 1) Η από 27-4-2012 αίτηση της εταιρίας Παπαδόπουλος Απόστολος & Σια Ο.Ε., μισθώτριας εταιρίας

των αριθ. 53-58 και 28-30 καταστημάτων της δημοτικής αγοράς, 2) Οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 4 του Ν. 4071/2012 (ΦΕΚ 85/Α/11-4-2012) «Ρυθμίσεις για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση-Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ», 3) Η αριθ. 21 εγκύκλιος με αριθ. πρωτ. 15620/23-4-2012 του Τμήματος Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών, 4) Τα παρακάτω ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης: Α. Το από 15-6-2005 συμφωνητικό μίσθωσης για το αριθ. 30 κατάστημα της Δημ. Αγοράς, Β. Το από 23-4-2007 συμφωνητικό μίσθωσης για τα αριθ. 28-29 καταστήματα της Δημ. Αγοράς, Γ. Το από 23-4-2009 συμφωνητικό μίσθωσης για το αριθ. 53 κατάστημα της Δημ. Αγοράς, Δ. Το από 23-10-2000 συμφωνητικό μίσθωσης για τα αριθ. 54-55-56-57-58 καταστήματα της Δημ. Αγοράς,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Απορρίπτει το αίτημα της εταιρίας Παπαδόπουλος Απόστολος & Σια ΟΕ για τη μείωση μισθωμάτων των καταστημάτων με αρ.28-29-30 και αρ.53-54-55-56-57-58 στη δημοτική αγορά διότι σύμφωνα με την αριθ.21 εγκύκλιο με αριθ.πρωτ.15620/23-4-2012 του Τμήματος Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών, τα μισθώματα που ισχύουν για τις μισθώσεις της αιτούσας εταιρίας βρίσκονται στο μέσο όρο και λίγο χαμηλότερα από αυτόν.

.....
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε όπως ακολουθεί.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δημαρχόπουλος Χαράλαμπος
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 4-7-2012
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου

Αμπατζή Ευθυμία