

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.16/3-12-2014 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

Αριθ. Απόφασης 389

Περίληψη

Απόρριψη αιτήματος του Ε. Χ. για μείωση μισθώματος του καταστήματος 1 στη Δημοτική Αγορά κατόπιν αίτησης του μισθωτή

Στη Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 3 Δεκεμβρίου 2014 ημέρα Τετάρτη και ώρα 19:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθ.πρωτ.61614/27-11-2014 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 Δρεμισίτη Ιωάννη για να συζητήσει και να πάρει αποφάσεις στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 41 δημοτικών Συμβούλων, βρέθηκαν παρόντες 34 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1) Δρεμισίτης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 19) Μπαντάκ Σιαμπάν |
| 2) Αγκόρτσας Απόστολος | 20) Μπένης Δημήτριος |
| 3) Ανταμπούφης Νικόλαος | 21) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν |
| 4) Γιαννώτα Θεοδώρα | 22) Μποζ Ραμαδάν |
| 5) Γκιρτζίκη Αλεξία | 23) Ξυνίδης Αθανάσιος |
| 6) Δημούδη Χρυσούλα | 24) Παπαδόπουλος Κυριάκος |
| 7) Ηλιάδης Θωμάς | 25) Παπασταματίου Γεώργιος |
| 8) Γιαννίδης Στέφανος | 26) Πούλιος Χρίστος |
| 9) Καλογεράς Κρίτων | 27) Σδρέβανος Μαρίνος |
| 10) Καμαρίδης Ιπποκράτης | 28) Τοπ Ισμέτ |
| 11) Καρα Αχμέτ | 29) Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 12) Καρα Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 30) Τσεγγελίδης Ιωάννης |
| 13) Κίρατζη Ερκάν | 31) Τσιακίρογλου Σωτήριος |
| 14) Κολλάρος Γεώργιος | 32) Χασάν Ογλού Ορχάν |
| 15) Κυριακίδης Αλέξανδρος | 33) Χασάν Ογλού Φερτούν |
| 16) Λύρατζης Πασχάλης | 34) Χατζηευφραιμίδης Ιορδάνης |
| 17) Μιχαλοπούλου Αλίκη | |
| 18) Μούρκας Χρήστος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1) Γουναρίδης Στυλιανός | 6) Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 2) Θεοδωρίδης Αναστάσιος | 7) Χουσεΐν Ογλού Τιμούρ |
| 3) Λομβαρδέας Μιχαήλ | |
| 4) Παρτσαλίδου Δέσποινα | |
| 5) Ταρενίδης Παναγιώτης | |
- (οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκονται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος, οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων Ευμοίρου κ. Κυβελίδης Δημήτριος, Κιμμεριών κ. Μπουδούρ Χουσεΐν και οι εκπρόσωποι των Τοπικών Κοινοτήτων Γέρακα κ. Κιουτσούκ Ραΐφ και Κομηνών κ. Τοποζίδου Κυριακή

Γίνεται μνεία ότι ο δημοτικός σύμβουλος Τσεγγελίδης Ιωάννης αποχώρησε οριστικά από την συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 12^{ου} θέματος

Ο Πρόεδρος Δρεμισίτης Ιωάννης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 12^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, την αριθ.πρωτ.59065/14-11-2014 εισήγηση του τμήματος ταμείου και 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:

«Σας γνωρίζουμε ότι στο νόμο 4071/2012 (ΦΕΚ 85/ Α '11-4-2012) «Ρυθμίσεις για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση- Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ», περιέχονται διατάξεις για τη μείωση του ύψους των μισθωμάτων ακινήτων που εκμισθώνουν οι δήμοι και τη συγκρότηση της επιτροπής ορίων του άρθρου 11 του ν.3463/2006.

Ειδικότερα:

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 του Ε. Χ. του Μ., μισθωτή του καταστήματος 1 στη Δημοτική Αγορά, με την οποία αιτείται τη μείωση του μισθώματος του ανωτέρω καταστήματος κατά 20%.

Το μίσθωμα έχει ως εξής:

Κατάστημα 1 → Μηνιαίο μίσθωμα: 478,61 €- Εμβαδού 85,78 τ.μ.- **ημερομηνία συμφωνητικού 10-07-2008.**

Η Υπηρεσία μας προκειμένου να εισηγηθεί το ανωτέρω αίτημα στο συμβούλιό σας έχει συλλέξει στοιχεία από όλα τα μισθώματα των καταστημάτων που βρίσκονται μέσα στη δημοτική αγορά.

Σύμφωνα με το αρχείο της υπηρεσίας μας τα συνολικά τετραγωνικά των καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς που εκμισθώνονται σήμερα ανέρχονται στα 1.387,95 τ.μ. και το ύψος των μισθωμάτων που εισπράττεται από τα συγκεκριμένα τετραγωνικά είναι **9.917,06 € το μήνα, σύμφωνα με τα ανωτέρω ο μέσος όρος μισθώματος που καταβάλλεται στην Δημοτική Αγορά είναι 7,15€**

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω στοιχεία και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις α,β,γ,δ της ανωτέρω σχετικής εγκυκλίου αριθ. 21 ,το αίτημα του Ε. Χ.του Μ. για μείωση του μισθώματος πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου (α) **(σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει συναφθεί έως την 1η-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 το μισθωτή είναι αυτολεξεί: «.. για λόγους αντικειμενικής δυσκολίας να ανταπεξέλθω στο οικονομικό ύψος του ανωτέρω μισθώματος, διαρκούσης της ύφεσης στην αγορά και των επιπτώσεων της στην ικανότητα της επιχείρησής μου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της έναντι τρίτων μεταξύ των οποίων και ο Δήμος Ξάνθης ως εκμισθωτής...» Επίσης σύμφωνα με τα οικονομικά στοιχεία που προσκομίστηκαν στην υπηρεσία μας προκύπτει ότι έχει επέλθει μείωση στο σύνολο των ακαθάριστων εσόδων του συγκεκριμένου καταστήματος κατά την τελευταία τριετία.

Όσον αφορά την παράγραφο (δ) της εγκυκλίου **(το μίσθωμα που καταβάλλεται να μην είναι ήδη χαμηλό, συγκρινόμενο με τις τιμές της αγοράς)**, συγκριτικά με τα υφιστάμενα μισθώματα της Δημοτικής Αγοράς που καταβάλλονται, ο μέσος όρος του μισθώματος του αιτούντα βρίσκεται αρκετά χαμηλότερα από το μέσο όρο σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές στα καταστήματα της Δημοτικής Αγοράς.

Παρακαλώ να εξετάσετε όλα τα ανωτέρω στοιχεία που σας γνωστοποιούμε 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.

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.»

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον δημοτικό σύμβουλο Αθανάσιο Ξυνίδα ο οποίος μεταξύ άλλων είπε: «Επειδή είναι ένα θέμα που μπορεί να δημιουργήσει και προβλήματα σε κάποιους άλλους και θέματα ανταγωνισμού κλπ, υπάρχει μια ειδική επιτροπή στην Περιφερειακή Διοίκηση η οποία ασχολείται με τις μειώσεις μισθωμάτων ακινήτων. Βέβαια λίγοι κάνουν χρήση, Προεδρεύει ο Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου, υπηρεσιακοί παράγοντες, προσκομίζουν τα στοιχεία του

ισολογισμού όσοι έχουν κλπ και καθορίζει το ποσοστό μείωσης. Εκ του ασφαλούς και να μη μπορεί κανείς να μας πει αν πρέπει ή δεν πρέπει κατά περίπτωση», και πρότεινε στο δημοτικό συμβούλιο να προσφύγει ο Δήμος Ξάνθης στην Ειδική Επιτροπή Διακανονισμού Εμπορικών Μισθώσεων της Περιφέρειας, πρόταση η οποία ψηφίστηκε από τους δημοτικούς συμβούλους Πούλιο Χρίστο, Ξυνίδη Αθανάσιο, Καλογερά Κρίτων, Καρα Αχμέτ και Τοπ Ισμέτ.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον δημοτικό σύμβουλο Τσιακίρογλου Σωτήριο ο οποίος μεταξύ άλλων είπε: «μιλάμε για χαμηλό μίσθωμα χωρίς να καθορίζουμε ποιο είναι το χαμηλό μίσθωμα όταν περίξ της Λαϊκής Αγοράς υπάρχουν καταστήματα τα οποία είναι κενά. Κενά τα οποία δεν νοικιάζονται ούτε για 100-150€. Οι ιδιώτες εκμισθωτές έχουν μειώσει τα μισθώματα τους και 50% και πάλι τα καταστήματά τους ξενοικιάζονται. Μιλάμε για καταστήματα μέσα στην Δημοτική Αγορά που είναι κενά και πρόκειται να ξενοικιαστούν και άλλα. Θέλουμε οικονομικά στοιχεία από τους επαγγελματίες, για να γίνεται λόγος εδώ μέσα γνωρίζοντας ότι η ύφεση είναι εξαιρετική είναι πολλή μεγάλη και η πλειονότητα εξ' αυτών παρουσιάζει ζημιές. Μιλούμε εάν συντρέχουν λόγοι. Τι περισσότερο από την ύφεση αυτή που υπάρχει αν συντρέχουν λόγοι και βέβαια συντρέχουν λόγοι που πρέπει να μειωθούν τα μισθώματα. Λέμε να πάμε σε μια επιτροπή. Η επιτροπή όμως αυτή δεν δεσμεύει κανέναν. Να ξέρετε ότι ετοιμάζονται να αδειάσουν και άλλα καταστήματα. Λοιπόν, εμείς κάνουμε μια πρόταση και λέμε ότι πρέπει να καθοριστεί μία μοναδική τιμή ενιαία για όλους, μία τιμή τετραγωνικού θα είναι θέμα διαβούλευσης πιθανόν με τους καταστηματάρχες διότι εάν θέλουμε να δείξουμε το δημοκρατικό πρόσωπο. Εμείς λέμε ότι πρέπει το μίσθωμα να κατεβεί. Αυτή είναι η άποψη μας διότι συντρέχουν πάρα πολλοί λόγοι της ύφεσης και όλο αυτό που γίνεται γύρω μας».

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 11-08-2014 αίτηση του μισθωτή του καταστήματος με αριθμό 1 στη Δημοτική Αγορά, 2) Οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4 του Ν.4071/2012 (ΦΕΚ 85/Α/11-04-2012) «Ρυθμίσεις για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ», 3) Η αριθ.21 εγκύκλιος με αριθ.πρωτ.15620/23-04-2012 του Τμήματος Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών, 4) Το υπ'αριθ.34160/10-07-2008 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος 1,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Απορρίπτει το αίτημα του Ε. Χ. για τη μείωση μισθώματος του καταστήματος 1 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, το μίσθωμα που ισχύει για τη μίσθωση του αιτούντα βρίσκεται αρκετά χαμηλότερα από το μέσο όρο σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές στα καταστήματα της Δημοτικής Αγοράς.

Μειοψήφησαν οι δημοτικοί σύμβουλοι Πούλιος Χρίστος, Ξυνίδης Αθανάσιος, Καλογεράς Κρίτων, Καρα Αχμέτ, Τοπ Ισμέτ, Τσιακίρογλου Σωτήριος και Μιχαλοπούλου Αλίκη για τους λόγους που αναφέρονται στο ιστορικό μέρος της παρούσης απόφασης.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι Μπένης Δημήτριος και Μπαντάκ Σιαμπάν ψήφισαν Λευκό.

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

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμισίτζης Ιωάννης
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 10-12-2014
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου

Ανδρέου Μαρία Άννα