

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

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

Αριθ. Απόφασης 395**Περίληψη**

Μείωση μισθώματος του καταστήματος 47 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) Ιγιαννίδης 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 Έρκάν | 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) Χουσεϊν 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, Κιμμερίων κ. Μπουδούρ Χουσεϊν και οι εκπρόσωποι των Τοπικών Κοινοτήτων Γέρακα κ. Κιουτσούκ Ραϊφ 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 18^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, την αριθ.πρωτ.59077/14-11-2014 εισήγηση του τμήματος ταμείου & εσόδων του 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 της Β. Ό. του Κ., μισθώτρια του καταστήματος 47 στη Δημοτική Αγορά, με την οποία αιτείται τη μείωση του μισθώματος του ανωτέρω καταστήματος κατά 20%.

Το μίσθωμα έχει ως εξής:

Κατάστημα 47 → Μηνιαίο μίσθωμα: 195,97 €- Εμβαδού 23,40 τ.μ.- **ημερομηνία συμφωνητικού 04-03-2002.**

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 της Β. Ό. του Κ. 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 υψηλότερα 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, Ξυνίδα Αθανάσιο, Καλογερή Κρίτων, Καρά Αχμέτ και Τοπ Ισμέτ.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον δημοτικό σύμβουλο Ανταμπούφη Νικόλαο ο οποίος μεταξύ άλλων είπε: Πρώτα απ' όλα για το θέμα που προέκυψε για την εισήγηση ή μη της υπηρεσίας νομίζω ότι η υπηρεσία καλά έχει παρουσιάσει το θέμα και μπορούμε ν' αντλήσουμε συμπεράσματα και να βρούμε τους λόγους όπως κάναμε και σε προηγούμενες περιπτώσεις. Δεν είναι πρώτη φορά που αντιμετωπίζουμε ένα τέτοιο θέμα και θυμάμαι ότι σε όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις με βάσει παρόμοιες εισηγήσεις βγάσαμε αποφάσεις. Το ένα είναι αυτό. Από και μετά θέλω να παρατηρήσω ότι οι αιτήσεις όλων των συμπολιτών μας από τη δημοτική αγορά γύρω από το αίτημά τους για ελάττωση του ενοικίου είναι πανομοιότυπες. Με λίγα λόγια το τυποποιημένο της διαδικασίας εμένα μου δείχνει και μια μεθόδευση και μία οργάνωση την οποία δεν θα ήθελα να σχολιάσω παρά πέρα. Νομίζω όμως ότι καταλαβαίνουμε όλοι. Θα κάνω δυο παρατηρήσεις μόνο. Ότι αφενός μεν οι συμβάσεις γίνονται με δημοπρασίες άρα λοιπόν είναι λογικό να υπάρχουν διαφορές γιατί εδώ έχουμε συμβόλαια διάρκειας 10 και 20 ετών πίσω σε αρκετές επιχειρήσεις. Και άρα λοιπόν αυτά τα ποσά τα οποία καλούμαστε τώρα να εξετάσουμε αν θα ελαττώσουμε είναι ποσά τα οποία πληρωνόταν στον Δήμο και στα προηγούμενα 20 χρόνια. Εκείνο που θέλω να πω είναι ότι και στους καλούς τους καιρούς δεν έγινε κανένα αίτημα για αύξηση του ενοικίου. Διότι αυτά τα χρήματα ο Δήμος τα παίρνει, τη δημοτική αγορά ο Δήμος τη φροντίζει και ανταποδίδει και στους ίδιους τους επαγγελματίες και στους πολίτες. Λοιπόν. Η δικιά μας η άποψη είναι ότι δεν θα πρέπει να προχωρήσουμε σε κάποια μείωση όμως εκείνο που πολύ σοβαρά και πολύ εξειδικευμένα είναι αυτό που τόνισε και ο κ. Πούλιος και συμφωνούμε ότι η βοήθεια του Δήμου προς τους επαγγελματίες της δημοτικής αγοράς είναι μονόδρομος η αξιοποίηση και η ανάδειξη της από τη μεριά του Δήμου, σε συνεργασία με τους ίδιους τους επαγγελματίες. Έτσι θα έρθει η βοήθεια και θα έχουμε και μια πορεία διαφορετική εκεί πέρα μέσα. Διαφορετικά όντως εάν συζητάμε για 10-15€/μήνα, όλοι είπαν ότι δε παίζουν ρόλο οπότε και δεν υπάρχει αντικείμενο συζήτησης»

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον δημοτικό σύμβουλο Κολλάρο Γεώργιο ο οποίος μεταξύ άλλων είπε: Το ζήτημα είναι ότι η Λαϊκή, ο χώρος της δημοτικής αγοράς είναι μια περιουσία του Δήμου. Και τη διαθέτει με όσο πιο φθηνό τρόπο μπορεί σε ανθρώπους για να ασκήσουν επαγγελματική δραστηριότητα. Θέλω να πω ότι μ' αυτό το αίτημά τους υποβαθμίζουν την ίδια τους τη δουλειά γιατί αυτά τα 7,15 που είναι λογικό νούμερο ακόμα και σε περίοδο κρίσης, σημαίνει ότι για κάθε τμ σ' ένα χρόνο δίνουν 85€. Μέσος όρος στα 30τμ που είναι τα περισσότερα καταστήματα βγαίνουν 2500€. Δεν διαμαρτυρήθηκαν μπροστά στην εφορία όταν κάποτε είχαν έκπτωση. Αλλά έρχονται στο εύκολο. Έρχονται στον Δήμο. Δηλαδή εκεί που φαντάζονται ότι θα πατήσουν πάνω στη ψυχοπνία μας δεν ξέρω τι, δεν είναι σωστό ν' αντιμετωπισθεί το πρόβλημα μ' αυτό τον τρόπο. Τα ίδια τους τα παιδιά των ανθρώπων που έχουν τα καταστήματα είναι σε μεγάλο βαθμό άνεργα. Φεύγουν στο εξωτερικό. Που σημαίνει ότι ματώνουν άλλες κατηγορίες ανθρώπων πολύ περισσότερο. Και το 7,15 εάν βγείτε να το πείτε σε κάποιον έξω στην αγορά θα σας πει ότι τι συζητάμε. Μ' αυτή την έννοια συμφωνώ μ' αυτό που λέει ο κ. Ανταμπούφης. Δεν είναι λόγος να μειώσουμε σε κανέναν. Νομίζω ότι τα βγάζουν μια χαρά πέρα και όσοι αδυνατούν είναι λόγω της κατάστασης και όχι λόγω του Δήμου. Να μη το ρίξουμε κι αλλού. Είναι κρίμα να λες ότι έχω μία δημόσια περιουσία και τη βγάζω μ' ένα τάλιρο το τμ στο σφυρί. Δε γίνεται. Είμαστε ήδη χαμηλά».

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος Ξάνθης πρότεινε στο σώμα μείωση 10% του μισθώματος του εν λόγω καταστήματος αφού η ενδιαφερόμενη πληροί τις προϋποθέσεις των παραγράφων της αριθ.21 εγκυκλίου του Τμήματος Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών σύμφωνα με την εισήγηση της υπηρεσίας, πρόταση που έγινε αποδεκτή.

Τέλος ο Πρόεδρος κάλεσε το σώμα να αποφασίσει σχετικά.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη του την εν λόγω εισήγηση, καθώς και 1) Η από 11-08-2014 αίτηση της μισθώτριας του καταστήματος με αριθμό 47 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.12697/04-03-2002 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος 47

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Α) Αποδέχεται το αίτημα της κ. Β. Ο.μισθώτριας του καταστήματος 47 στη Δημοτική Αγορά για μείωση μισθώματος, διότι σύμφωνα με την σχετική εγκύκλιο αριθ.21 πληροί τις προϋποθέσεις των παραγράφων:

α. σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010, καθώς τα προαναφερόμενα συμφωνητικά μίσθωσης έχουν υπογραφεί πριν την 1^η-6-2010, β. παράγραφο της εγκυκλίου καθώς ο μισθωτής υπέβαλε σχετική αίτηση στην οποία προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση και δ. το μίσθωμα που ισχύει για τη μίσθωση της αιτούντος βρίσκεται υψηλότερα από το μέσο όρο σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές στα καταστήματα της Δημοτικής Αγοράς.

Β) Μειώνει το μίσθωμα του καταστήματος 47 στη Δημοτική Αγορά κατά **10%** από αυτό που ισχύει σήμερα, για ένα (1) χρόνο, ενώ παρέχεται η δυνατότητα ετήσιας ανανέωσής της, με όμοια απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες.

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

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

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμισίτζης Ιωάννης
(Υπογραφή)

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

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ανδρέου Μαρία - Άννα