

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.16/28-9-2015 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης

Αριθ. απόφασης 302

Περίληψη

Μείωση μισθώματος του καταστήματος Α' στην οδό Π. Τσαλδάρη 115 κατόπιν αίτησης του μισθωτή.

Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 28 Σεπτεμβρίου 2015 ημέρα Δευτέρα και ώρα 14:30, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθ.πρωτ.44471/24-9-2015 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 Δρεμισίξη 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 30 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1) Δρεμισίξης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 17) Μπαντάκ Σιαμπάν |
| 2) Ανταμπούφης Νικόλαος | 18) Μπένης Δημήτριος |
| 3) Γιαννώτα Θεοδώρα | 19) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν |
| 4) Γκιρτζίκη Αλεξία | 20) Μποζ Ραμαδάν |
| 5) Δημούδη Χρυσούλα | 21) Ξυνίδης Αθανάσιος |
| 6) Ηλιάδης Θωμάς | 22) Παπαδόπουλος Κυριάκος |
| 7) Θεοδωρίδης Αναστάσιος | 23) Παπασταματίου Γεώργιος |
| 8) Ιγιαννίδης Στέφανος | 24) Παρτσαλίδου Δέσποινα |
| 9) Καμαρίδης Ιπποκράτης | 25) Σδρέβανος Μαρίνος |
| 10) Καρά Αχμέτ | 26) Ταρενίδης Παναγιώτης |
| 11) Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 27) Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 12) Κίρατζη Ερκάν | 28) Τσεγγελίδης Ιωάννης |
| 13) Κυριακίδης Αλέξανδρος | 29) Χασάν Ογλού Φερτούν |
| 14) Λομβαρδέας Μιχαήλ | 30) Χατζηευφραϊμίδης Ιορδάνης |
| 15) Λύρατζης Πασχάλης | |
| 16) Μούρκας Χρήστος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1) Αγκόρτσας Απόστολος | 7) Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 2) Γουναρίδης Στυλιανός | 8) Τσιακίρογλου Σωτήριος |
| 3) Καλογερός Κρίτων | 9) Τοπ Ισμέτ |
| 4) Κολλάρος Γεώργιος | 10) Χασάν Ογλού Ορχάν |
| 5) Μιχαλοπούλου Αλίκη | 11) Χουσεΐν Ογλού Τιμούρ |
| 6) Πούλιος Χρίστος | |

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκονται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος και η Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Ξάνθης κ. Σωτηριάδου Τριανταφυλλιά

Γίνεται μνεία ότι ο δημοτικός σύμβουλος Ιωάννης Τσεγγελίδης αποχώρησε οριστικά από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 6^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος Ιωάννης Δρεμισίξης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και εισηγούμενος το 26^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου την αριθμ.πρωτ.41150/8-9-2015 η οποία έχει ως εξής:

«ΣΧΕΤ: 1) Οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4του Ν.4071/2012 (ΦΕΚ 85/Α/11-4-2012) «Ρυθμίσεις για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ», 2) Η αριθ. 21 εγκύκλιος με αριθ. πρωτ.15620/23-04-2012 του Τμήματος Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών, 3) Το από 10-08-2000 συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος ΣΤ' στην οδό Π.Τσαλδάρη 115, 4) Την από 11-08-2015 αίτηση του **Κ. Ρ. του Σ.,** 5) Το υπ'αριθ.2/28-7-2015 Πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων εκμισθούμενων ακινήτων

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.»

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 45 του Ν.4257/2014:

«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 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».

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 11του 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.»

Με το από 17183/10-08-2000 συμφωνητικό μίσθωσης, Ο Δήμος Ξάνθης εκμίσθωσε στον κ. **Κ. Ρ. του Σ.**, ένα κατάστημα στην οδό Παναγή Τσαλδάρη Α' 115 έκτασης 70τ.μ. και 30 τ.μ. πατάρι.

Ο ανωτέρω μισθωτής υπέβαλε την υπ' αριθ. πρωτ. 36364/11-08-2015 αίτηση του προς το Δήμο μας, με την οποία ζητά, σύμφωνα με την προπαρατιθέμενη διάταξη του Ν.4071/2012, τη μείωση του συμφωνηθέντος μισθώματος, για τους λόγους που αναφέρει σε αυτή και ειδικότερα επειδή «...λόγω της κατάστασης που επικρατεί τα τελευταία χρόνια στην αγορά αδυνατώ να πληρώνω. Εξαιτίας της κρίσης ο τζίρος του καταστήματός μου (όπως φαίνεται από τις δηλώσεις ΦΠΑ που σας παραθέτω) έχει πέσει αισθητά και έτσι ζητώ την κατανόηση σας στην αίτηση μου για μείωση του ενοικίου».

Σύμφωνα με την ανωτέρω αίτηση του, ο μισθωτής αιτείται τη μείωση του μισθώματος του καταστήματός του. Το μίσθωμα που καταβάλει σήμερα είναι 792,00€ το μήνα.

Η Υπηρεσία μας προκειμένου να εισηγηθεί το ανωτέρω αίτημα στο συμβούλιό σας παραθέτει κατάλογο με μισθώματα από καταστήματα της ίδιας οικοδομής στην οδό Π.Τσαλδάρη 115:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ
Β'	112 τ.μ.	730,33€	17-07-2000
Γ'	69 τ.μ.	374,44€	08-01-2009
Δ'	76 τ.μ.	464,93€	22-06-2010
Ε'	85 τ.μ.	178,07€	01-08-1988
ΣΤ'	88τ.μ.	375,60€	Μειωμένο για ένα έτος απόφαση 243/15

Σύμφωνα με το υπ' αριθ.2 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων εκμισθούμενων ακινήτων διαπιστώθηκε ότι, οι τιμές της αγοράς για μίσθωση ανάλογου ακινήτου στην εν λόγω περιοχή κυμαίνεται στα 3,70€ /τ.μ. ενώ η υπάρχουσα κατάσταση στην αγορά ακινήτων είναι ιδιαίτερος δυσχερής, καθώς τα περισσότερα ακίνητα είναι ανοίκιαστα και τα καταστήματα κλειστά.

Σημειώνουμε επιπλέον ότι για το συγκεκριμένο κατάστημα έγινε μείωση μισθώματος και στο παρελθόν για ένα έτος της τάξης των 10%.

Παρακαλούμε όπως το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίσει για την αποδοχή ή απόρριψη της ανωτέρω αίτησης και για τον καθορισμό του ποσοστού της μείωσης του μισθώματος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20%.

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..

Στην συνέχεια ο Δήμαρχος πρότεινε να γίνει μείωση 20% επί του μισθώματος του εν λόγω καταστήματος.

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) Οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4του Ν.4071/2012 (ΦΕΚ 85/Α/11-4-2012) «Ρυθμίσεις για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση –Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ», 2) Η αριθ. 21 εγκύκλιος με αριθ. πρωτ.15620/23-04-2012 του Τμήματος Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών, 3) Το από 10-08-2000 συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος ΣΤ΄ στην οδό Π.Τσαλδάρη 115, 4) Την από 11-08-2015 αίτηση του ενδιαφερομένου, 5) Το υπ΄αριθ.2/28-7-2015 Πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων εκμισθούμενων ακινήτων

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α) Αποδέχεται το αίτημα του **Κ. Ρ. του Σ.**, μισθωτή του καταστήματος Α΄ στην οδό Π. Τσαλδάρη 115 για μείωση μισθώματος, διότι σύμφωνα με την σχετική εγκύκλιο αριθ.21 πληροί σωρευτικά τις προϋποθέσεις των παραγράφων: α. σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010, καθώς το συμφωνητικό μίσθωσης έχει υπογραφεί πριν την 1^η-6-2010, και β παράγραφο της εγκυκλίου καθώς ο μισθωτής υπέβαλε σχετική αίτηση, στην οποία προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση, το δε μίσθωμα που ισχύει για τη μίσθωση του αιτούντα συγκριτικά δεν κρίνεται πολύ χαμηλότερο από το μέσο όρο και σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές της αγοράς της γύρω περιοχής επίσης δεν κρίνεται πολύ χαμηλότερο από το μέσο όρο αυτών.

Β) Μειώνει το μίσθωμα του καταστήματος Α΄ στην οδό Π. Τσαλδάρη 115 κατά 20% 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.

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

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμσίζης Ιωάννης
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 30-9-2015
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου

Ανδρέου Μαρία - Άννα