

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.6/31-5-2017 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

Αριθ. Απόφασης 115**Περίληψη**

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

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 31 Μαΐου 2017 ημέρα Τετάρτη και ώρα 18:30, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθμ.πρωτ.21478/26-5-2017 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 Δρεμισίης Ιωάννης για να συζητήσει και να πάρει αποφάσεις στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 40 δημοτικών Συμβούλων, βρέθηκαν παρόντες 34 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 1) Δρεμισίης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 18) Μιχαλοπούλου Αλίκη |
| 2) Αγκόρτσας Απόστολος | 19) Μπαντάκ Σιαμπάν |
| 3) Ανταμπούφης Νικόλαος | 20) Μποζ Ραμαδάν |
| 4) Βασιλούδης Ηλίας | 21) Μυλωνάς Γεώργιος |
| 5) Γιαννώτα Θεοδώρα | 22) Ξυνίδης Αθανάσιος |
| 6) Γκιρτζίκη Αλεξία | 23) Παπαδόπουλος Κυριάκος |
| 7) Γουναρίδης Στυλιανός | 24) Παρτσαλίδου Δέσποινα |
| 8) Δημούδη Χρυσούλα | 25) Πυρνάρη Ειρήνη |
| 9) Ηλιάδης Θωμάς | 26) Σδρέβανος Μαρίνος |
| 10) Θεοδωρίδης Αναστάσιος | 27) Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 11) Ιγιαννίδης Στέφανος | 28) Τσαρεκτσή Τζενάν |
| 12) Καμαρίδης Ιπποκράτης | 29) Τσεγγελίδης Ιωάννης |
| 13) Καρά Αχμέτ | 30) Τσιακίρογλου Σωτήριος |
| 14) Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 31) Φανουράκης Εμμανουήλ |
| 15) Κιρατζή Έρκάν | 32) Χασάν Ογλού Οργάν |
| 16) Κολλάρος Γεώργιος | 33) Χασάν Ογλού Φερτούν |
| 17) Λομβαρδέας Μιχαήλ | 34) Χατζηευφραιμίδης Ιορδάνης |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1) Κυριακίδης Αλέξανδρος | 5) Ταρενίδης Παναγιώτης |
| 2) Λύρατζης Πασχάλης | 6) Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 3) Μούρκας Χρήστος | |
| 4) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν | |
- (οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος

Γίνεται μνεία ότι ο δημοτικός σύμβουλος Σωτήριος Τσιακίρογλου αποχώρησε οριστικά από τη συνεδρίαση μετά την ψήφιση του 2^{ου} θέματος

Ο Πρόεδρος Δρεμισίης Ιωάννης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 14^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, την αριθ.πρωτ.18490/9-5-2017 εισήγηση του τμήματος Ταμείου και εσόδων του Δήμου Ξάνθης, η οποία έχει ως εξής:

«ΣΧΕΤ: 1) 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», 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 14-06-1991 συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος ΣΤ΄ στην οδό Π.Τσαλδάρη 115, 4) Η από 18-01-2017 αίτηση του Σ. Ν., 5) Το υπ΄αριθ.4/21-04-2017 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 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.»

Με το από 7081/14-06-1991 συμφωνητικό μίσθωσης, Ο Δήμος Ξάνθης εκμίσθωσε στον κ.Σ. Ν. του Σ. ένα κατάστημα στην οδό Παναγή Τσαλδάρη 115 έκτασης 59τ.μ. και 29 τ.μ. πατάρι.

Ο ανωτέρω μισθωτής υπέβαλε την υπ' αριθ. πρωτ. 2056/18-01-2017 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 «...από το έτος 2011 μέχρι και σήμερα αντιμετωπίζω πολύ σοβαρά οικονομικά προβλήματα διότι έχει μειωθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό η πελατεία στο καφενείο που διατηρώ και οι πελάτες μου δε διαθέτουν πλέον τις οικονομικές δυνατότητες, με συνέπεια να έχουν μειωθεί κατά πολύ οι εισπράξεις του καταστήματος...». Περαιτέρω, στην αίτηση του υποστηρίζει ότι το μίσθωμα που καταβάλλει είναι ιδιαίτερα υψηλό σε σχέση με τις τιμές που ισχύουν σήμερα στην αγορά, έτσι όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί από τις συνθήκες οικονομικής κρίσης που επικρατούν.

Σύμφωνα με την ανωτέρω αίτηση του, ο μισθωτής αιτείται τη μείωση του μισθώματος του καταστήματος του κατά 20%. Το μίσθωμα που καταβάλλει σήμερα είναι 469,50€ το μήνα.

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

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ
Α'	107 τ.μ.	-	-
Β'	112 τ.μ.	730,33€	17-07-2000
Γ'	69 τ.μ.	376,31€	08-01-2009
Δ'	76 τ.μ.	440,00€	22-06-2010
Ε'	85 τ.μ.	-	-

Από τον ανωτέρω πίνακα προκύπτει ότι κατάστημα με λιγότερα τετραγωνικά καταβάλλει λιγότερο μίσθωμα. Επίσης στο παρελθόν στο συγκεκριμένο μισθωτή έγινε μείωση για το διάστημα από 01-02-2014 έως 31-01-2015 ποσοστό 20% και από 01-09-2015 έως 31-08-2016 σε ποσοστό 20%.

Η αρμόδια υπηρεσία διαβίβασε στην επιτροπή καθορισμού τιμήματος εκμισθούμενων δημοτικών ακινήτων την παραπάνω αίτηση με το υπ' αριθ 2929/25-01-2017 έγγραφο της προκειμένου να καθορίσει τιμή εκμίσθωσης ανα τετραγωνικό για την συγκεκριμένη περιοχή όπως αυτή διαμορφώνεται σήμερα σύμφωνα με τις τιμές της αγοράς.

Σύμφωνα με το υπ' αριθ.4 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 ανοικτά και τα καταστήματα κλειστά.

Σημειώνουμε επιπλέον ότι για το συγκεκριμένο κατάστημα έγινε μείωση μισθώματος και στο παρελθόν δύο φορές διάρκειας ενός έτους όπως ορίζει ο νόμος σε ποσοστό 20%

Σε βάρος του ανωτέρω οφειλέτη υπάρχουν οφειλές προερχόμενες από ανεξόφλητα μισθώματα ύψος 7.965,90€ πλέον των προσαυξήσεων για την είσπραξη των οποίων οι υπηρεσίες μας προέβησαν στη λήψη αναγκαστικών μέτρων.

Ο μισθωτής προκειμένου να ανταπεξέλθει στην εξόφληση των άνω οφειλών και προκειμένου να μην αποβληθεί από το μίσθιο αιτείται τη μείωση του μισθώματος

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, παρακαλούμε όπως το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίσει την αποδοχή ή απόρριψη της ανωτέρω αίτησης και σε περίπτωση αποδοχής τον καθορισμό του ποσοστού της μείωσης του μισθώματος.

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

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) 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», 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 14-06-1991 συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος ΣΤ' στην οδό Π.Τσαλδάρη 115, 4) Η από 18-01-2017 αίτηση του ενδιαφερόμενου, 5) Το υπ' αριθ.4/21-04-2017 Πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων εκμισθούμενων ακινήτων

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

A) Αποδέχεται το αίτημα του κ. **Σ. Ν. του Σ.** μισθωτή του καταστήματος ΣΤ' στην οδό Π. Τσαλδάρη 115 για μείωση μισθώματος, για τους λόγους που αναφέρει στην από 18-01-2017 αίτησή του και ειδικότερα επειδή από το έτος 2011 μέχρι και σήμερα αντιμετωπίζει πολύ σοβαρά οικονομικά προβλήματα διότι έχει μειωθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό η πελατεία στο καφενείο που διατηρεί και οι πελάτες του δε διαθέτουν πλέον τις οικονομικές δυνατότητες, με συνέπεια να έχουν μειωθεί κατά πολύ οι εισπράξεις του καταστήματος. Περαιτέρω, στην αίτηση του, υποστηρίζει ότι το μίσθωμα που καταβάλλει είναι ιδιαίτερα υψηλό σε σχέση με τις τιμές που ισχύουν σήμερα στην αγορά, έτσι όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί από τις συνθήκες οικονομικής κρίσης που επικρατούν.

B) Μειώνει τα μισθώματα του καταστήματος ΣΤ' 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.

Μειοψήφησε ο δημοτικός σύμβουλος Ιωάννης Δρεμισίζης διότι όπως δήλωσε δεν συμφωνεί με την εν λόγω εισήγηση.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι Αθανάσιος Ξυνίδης, Καμαρίδης Ιπποκράτης, Ανταμπούφης Νικόλαος, Βασιλούδης Ηλίας, Δημούδη Χρυσούλα, Καρα Αχμέτ, Πυρνάρη Ειρήνη, Μυλωνάς Γεώργιος, Τσαρεκτσή Τζενάν, Φανουράκης Εμμανουήλ Μπαντάκ Σιαμπάν Γουναρίδης Στυλιανός, Ιωάννης Τσεγγελίδης ψήφισαν Λευκό.

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

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμισίζης Ιωάννης
(Υπογραφή)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 19-6-2017
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ. Σ/λίου

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ανδρέου Μαρία - Άννα