

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το αριθ.7/29-5-2018 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

**Αριθ. Απόφασης 133****Περίληψη**

Μείωση μισθώματος του με αριθμ.36 καταστήματος δημοτικής αγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4071/2012

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 29 Μαΐου 2018 ημέρα Τρίτη και ώρα 18:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την 15516/25-5-2018 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 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 32 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1) Δρεμισίης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 17) Λύρατζης Πασχάλης            |
| 2) Ανταμπούφης Νικόλαος         | 18) Μούρκας Χρήστος              |
| 3) Γιαννώτα Θεοδώρα             | 19) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν      |
| 4) Γκιρτζίκη Αλεξία             | 20) Μποζ Ραμαδάν                 |
| 5) Γουναρίδης Στυλιανός         | 21) Μυλωνάς Γεώργιος             |
| 6) Δημούδη Χρυσούλα             | 22) Παπαδόπουλος Κυριάκος        |
| 7) Ηλιάδης Θωμάς                | 23) Παρτσαλίδου Δέσποινα         |
| 8) Θεοδωρίδης Αναστάσιος        | 24) Ρεκάρης Μιχαήλ Χρυσοβαλάντης |
| 9) Γιαννίδης Στέφανος           | 25) Σδρέβανος Μαρίνος            |
| 10) Καμαρίδης Ιπποκράτης        | 26) Ταρενίδης Παναγιώτης         |
| 11) Καρα Αχμέτ                  | 27) Τσαρεκτσή Τζενάν             |
| 12) Καρα Οσμάν Χασάν Λεβέντ     | 28) Τσέπελης Εμμανουήλ           |
| 13) Κιρατζή Ερκάν               | 29) Φανουράκης Εμμανουήλ         |
| 14) Κολλάρος Γεώργιος           | 30) Χαριτωνίδου Ειρήνη           |
| 15) Κυριακίδης Αλέξανδρος       | 31) Χασάν Ογλού Φερτούν          |
| 16) Λομβαρδέας Μιχαήλ           | 32) Χατζηευφραιμίδης Ιορδάνης    |

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| 1) Αγκόρτσας Απόστολος | 6) Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 2) Μιχαλοπούλου Αλίκη  | 7) Τσεγγελίδης Ιωάννης     |
| 3) Μπαντάκ Σιαμπάν     | 8) Τσιακίρογλου Σωτήριος   |
| 4) Μπεκέρ Ογλού Σουά   | 9) Χασάν Ογλού Ορχάν       |
| 5) Πυρνάρη Ειρήνη      |                            |

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος

Γίνεται μνεία ότι ο δημοτικός σύμβουλος Εμμανουήλ Τσέπελης αποχώρησε οριστικά από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 7<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης

Ο Πρόεδρος Ιωάννης Δρεμισίης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 7<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης την αριθ.πρωτ.14689/18-5-2018 εισήγηση του τμήματος Ταμείου & Εσόδων, 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 αρ. πρωτ. 14491/25-12-1993 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Ξάνθης και του κ. Κωστούδη Ευάγγελου. 4) Η αρ. πρωτ.εισ.13835/10-5-2018 αίτηση, του ανωτέρω μισθωτή.

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:

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, σας διαβιβάζουμε την αίτηση του Κωστούδη Ευαγγέλου του Γρηγορίου, μισθωτή του καταστήματος 36 της Δημοτικής Αγοράς, με την οποία αιτείται τη μείωση του μισθώματος του, κατά 20%.

Περιγραφή:

- Κατάστημα 36
- Μηνιαίο μίσθωμα: 235,26€
- Τελευταία αναπροσαρμογή 1.11-2017 (15%). Το άρθρο 15 του από 25-12-1993 συμφωνητικού μίσθωσης του σχετικά με το ποσοστό αναπροσαρμογής, αντικαταστάθηκε σύμφωνα με την αρ. 47/2018 απόφαση δημοτικού συμβουλίου Ξάνθης, από 15% σε 0,75% του Δ.Τ.Κ ετησίως.
- Εμβαδόν 32,16 τ.μ.
- Ημερομηνία συμφωνητικού 25-12-1993.

Από το αρχείο που τηρείται στην υπηρεσία μας προκύπτει ότι, τα συνολικά τετραγωνικά των καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς που εκμισθώνονται σήμερα ανέρχονται στα 1.404,78 και το ύψος των μισθωμάτων που εισπράττεται από αυτά, διαμορφώνεται στο ποσό των 10.162,42€/μήνα. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο μέσος όρος μισθώματος ανά τετραγωνικό μέτρο ανέρχεται στο ποσό των 7,23€.

Έχοντας υπόψη ότι :

- Η σύμβαση μίσθωσης, έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010.
- Στη σχετική αίτηση του μισθωτή, προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση και συγκεκριμένα: «Το μίσθωμα των € 235,26 που καταβάλλω από το Δεκέμβριο του 2017 είναι ιδιαίτερο υψηλό σε σχέση με άλλα αντίστοιχα, της Δημοτικής Αγοράς. Στη Δημοτική Αγορά, καταστήματα με το ίδιο εμβαδόν έχουν τιμή εκκίνησης χαμηλότερη από το μίσθωμά μου και παρ' όλα αυτά οι διαγωνισμοί τους κρίνονται άγονοι. Επί 25 έτη είμαι συνεπής στις οικονομικές υποχρεώσεις απέναντι στο Δήμο. Είμαι το μοναδικό κατάστημα που υπέστη αύξηση ενοικίου 15%. Τα 3 τελευταία χρόνια παρουσιάζω ζημίες όπως αποτυπώνετε στα συνημ.Ε3
- Συγκριτικά με τα υφιστάμενα μισθώματα της Δημοτικής Αγοράς, ο μέσος όρος του μισθώματός του είναι κατά 0,08€ υψηλότερος,

Παρακαλώ να εξετάσετε όλα τα ανωτέρω στοιχεία και να προβείτε, στη λήψη απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη της ανωτέρω αίτησης και σε περίπτωση αποδοχής, τον καθορισμό του ποσοστού της μείωσης του μισθώματος, σύμφωνα με 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 ανανέωσης της, με όμοια απόφαση του δημοτικού ή διοικητικού συμβουλίου κατά περίπτωση, εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες».

Σε βάρος του ανωτέρω μισθωτή δεν υπάρχουν οφειλές προερχόμενες από ανεξόφλητα μισθώματα, δεδομένου ότι αυτά καταβάλλονται έγκαιρα και αδιάλειπτα μέχρι σήμερα.».

Τέλος ο Πρόεδρος κάλεσε το σώμα να αποφασίσει σχετικά.

#### ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Υστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη του την εν λόγω εισήγηση

#### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

**A)** Αποδέχεται το αίτημα του Κωστούδη Ευάγγελου μισθωτή του αριθμ.36 καταστήματος δημοτικής αγοράς για μείωση μισθώματος, σύμφωνα με την εισήγηση, διότι πληροί τις προϋποθέσεις της σχετικής εγκυκλίου αριθ.21 με αριθ. πρωτ.15620/23-04-2012 του Τμήματος Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ του Υπουργείου Εσωτερικών: α) σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010, β) για τους λόγους που αναφέρονται στην αριθμ.πρωτ.13835/10-5-2018 αίτησή του και ειδικότερα α) η σύμβαση μίσθωσης, έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010, β) στη σχετική αίτηση του μισθωτή, προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση και συγκεκριμένα: «*Το μίσθωμα των € 235,26 που καταβάλλω από το Δεκέμβριο του 2017 είναι ιδιαίτερο υψηλό σε σχέση με άλλα αντίστοιχα, της Δημοτικής Αγοράς. Στη Δημοτική Αγορά, καταστήματα με το ίδιο εμβαδόν έχουν τιμή εκκίνησης χαμηλότερη από το μίσθωμά μου και παρόλα αυτά οι διαγωνισμοί τους κρίνονται άγονοι. Επί 25 έτη είμαι συνεπής στις οικονομικές υποχρεώσεις απέναντι στο Δήμο. Είμαι το μοναδικό κατάστημα που υπέστη αύξηση ενοικίου 15%. Τα 3 τελευταία χρόνια παρουσιάζω ζημίες όπως αποτυπώνετε στα συνημ.Ε3 και γ) συγκριτικά με τα υφιστάμενα μισθώματα της Δημοτικής Αγοράς, ο μέσος όρος του μισθωμάτος του είναι κατά 0,08€ υψηλότερος.*

**B)** Μειώνει το μίσθωμα του αριθμ.36 καταστήματος δημοτικής αγοράς, κατά 20% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.

Επισημαίνεται ότι η διάρκεια της μείωσης δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος, ενώ παρέχεται η δυνατότητα ετήσιας ανανέωσης της, με όμοια απόφαση του δημοτικού ή διοικητικού συμβουλίου κατά περίπτωση, 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 6-6-2018  
Με εντολή Δημάρχου  
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου

Μαρία Άννα Ανδρέου