

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.13/27-8-2018 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης

Αριθ. Απόφασης 243

Περίληψη

Μείωση μισθώματος του καταστήματος στην οδό Ζωαγοράς 44 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4071/2012

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό κατάστημα, σήμερα 27 Αυγούστου 2018 ημέρα Δευτέρα και ώρα 20:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθμ.πρωτ.24354/23-8-2018 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 Δρεμισίη 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

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Δρεμισίης Ιωάννης (Πρόεδρος) 2) Ανταμπούφης Νικόλαος 3) Γιαννώτα Θεοδώρα 4) Γουναρίδης Στυλιανός 5) Δημούδη Χρυσούλα 6) Ηλιάδης Θωμάς 7) Θεοδωρίδης Αναστάσιος 8) Γιαννίδης Στέφανος 9) Καμαρίδης Ιπποκράτης 10) Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ 11) Κιρατζή Έρκάν 12) Κολλάρος Γεώργιος 13) Κυριακίδης Αλέξανδρος 14) Λομβαρδέας Μιχαήλ 15) Λύρατζης Πασχάλης 16) Μούρκας Χρήστος 17) Μπαντάκ Σιαμπάν | <ol style="list-style-type: none"> 18) Μπεκήρ Ογλού Σουά 19) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν 20) Μποζ Ραμαδάν 21) Μυλωνάς Γεώργιος 22) Παπαδόπουλος Κυριάκος 23) Παρτσαλίδου Δέσποινα 24) Πυρνάρη Ειρήνη 25) Ρεκάρης Μιχαήλ Χρυσοβαλάντης 26) Σδρέβανος Μαρίνος 27) Ταρενίδης Παναγιώτης 28) Τριανταφυλλίδης Κων/νος 29) Τσαρεκτσή Τζενάν 30) Τσιακίρογλου Σωτήριος 31) Φανουράκης Εμμανουήλ 32) Χασάν Ογλού Ορχάν 33) Χασάν Ογλού Φερτούν 34) Χατζηευφραιμίδης Ιορδάνης |
|---|---|

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Αγκόρτσας Απόστολος 2) Γκιρτζίκη Αλεξία 3) Καρά Αχμέτ 4) Μιχαλοπούλου Αλίκη | <ol style="list-style-type: none"> 5) Τσεγγελίδης Ιωάννης 6) Τσέπελης Εμμανουήλ 7) Χαριτωνίδου Ειρήνη |
|---|--|

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται ο Δήμαρχος Ξάνθης κ. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος

Γίνεται μνεία ότι οι παρακάτω δημοτικοί σύμβουλοι αποχώρησαν οριστικά από τη συνεδρίαση: Μπεκήρ Ογλού Σουά κατά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και Πυρνάρη Ειρήνη μετά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης

Ο Πρόεδρος Ιωάννης Δρεμισίης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 13^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης την αριθ.πρωτ.21092/21-8-2018 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 από 26 Μαρτίου 2001 συμφωνητικό μίσθωσης του καταστήματος Δ στην οδό Ζωαγοράς 44. 4) Η από 3-8-2018 αίτηση της ΜΑΧΗΤΙΚΗ Ε.Π.Ε.. 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..»

Ειδικότερα και σύμφωνα με την αριθ. 21/2012 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών:

- α) η σύμβαση μίσθωσης, πρέπει να έχει συναφθεί έως την 1η-6-2010,
 β) στη σχετική αίτηση του μισθωτή, πρέπει να προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση,
 γ) η ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή διοικητικού συμβουλίου, πρέπει να 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.

Με το αρ. πρωτ. 7929/26-03-2001 συμφωνητικό μίσθωσης, ο Δήμος Ξάνθης εκμισθώνει στη ΜΑΧΗΤΙΚΗ ΕΠΕ ένα κατάστημα στην οδό Ζωαγοράς 44 έκτασης 113τ.μ.

Η ανωτέρω μισθώτρια εταιρεία υπέβαλε την υπ' αριθ. πρωτ. 22805/3-08-2018 αίτηση προς το Δήμο μας, με την οποία ζητά, τη μείωση του συμφωνηθέντος μισθώματος, για τους λόγους που αναφέρει σε αυτή και ειδικότερα επειδή «'... , κατά το έτος 2017, προχωρήσαμε σε γενναία μείωση του προσωπικού (μείωση δαπανών μισθοδοσίας 24% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά το 2016). Παρόλα αυτά, πλέον δεν μπορούμε να επηρεάσουμε το συγκεκριμένο έξοδο με περαιτέρω μειώσεις προσωπικού , γιατί έτσι: α) διακινδυνεύει η ομαλή λειτουργία της επιχείρησης , αλλά και β) για λόγους ηθικούς (άτομα που απασχολούνται σταθερά στην επιχείρηση από πολλά έτη, εκτίμηση της συνεισφοράς τους στην εταιρία).

.....Προκειμένου να εξασφαλίσουμε τη βιωσιμότητά της και να μπορούμε ταυτόχρονα να σας καταβάλλουμε άρτιο, έγκαιρα και αδιάλειπτα το μίσθωμα, φρονούμε ότι αυτό κατ' εφαρμογή των αρχών της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, πρέπει να μειωθεί προκειμένου να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνάμεις των συμβαλλομένων και να μην καθίσταται η εφαρμογή της μισθωτικής σχέσης, δυσβάσταχτη για κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη' »). Η αίτηση αφορά μείωση κατά 20% επί του καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος, το οποίο σήμερα ανέρχεται στο ποσό των 547,49€.

Με την αίτηση υποβλήθηκαν στην υπηρεσία οικονομικά στοιχεία (Ε3 τριών τελευταίων ετών) από τα οποία προκύπτει ότι η λειτουργία της επιχείρησής του είναι ζημιολόγος.

Η Υπηρεσία μας προκειμένου να εισηγηθεί το ανωτέρω αίτημα στο συμβούλιό σας παραθέτει πίνακα με μισθώματα από καταστήματα της ίδιας οικοδομής με πρόσοψη επί της οδού Ζωαγοράς 44:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
Α'	66 τ.μ.	224,84
Β'	100τ.μ.	----
Γ'	83τ.μ.	160,15€
Δ'	113τ.μ.	547,49

Σας γνωρίζει επίσης ότι σύμφωνα με το υπ' αριθ.4/2017 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων εκμισθούμενων ακινήτων, η τιμή της αγοράς για μίσθωση ακινήτου στην ίδια οικοδομή με πρόσοψη επί της οδού Π. Τσαλδάρη (που θεωρείται εμπορικότερη από αυτή της οδού Ζωαγοράς), κυμαίνεται στο ποσό των 3,70€ /τ.μ. ενώ η υπάρχουσα κατάσταση είναι ιδιαίτερα δυσχερής, καθώς τα περισσότερα ακίνητα είναι ανοίκιαστα και τα καταστήματα κλειστά.

Σημειώνεται τέλος ότι :

- α) Η μισθώτρια εταιρεία τελεί σε ρύθμιση οφειλών μισθωμάτων, οι δόσεις της οποίας καταβάλλονται έγκαιρα και αδιάλειπτα μέχρι σήμερα.
 β) Σε βάρος της, δεν υπάρχουν οφειλές προερχόμενες από ανεξόφλητα μισθώματα πλην του τρέχοντος μηνός Αυγούστου 2018, ύψους 547,49€.

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

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- A)** Αποδέχεται το αίτημα της ΜΑΧΗΤΙΚΗ Ε.Π.Ε μισθώτρια του καταστήματος στην οδό Ζωαγοράς 44 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 από 3-8-2018 αίτησή της 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: ««'...», κατά το έτος 2017, προχωρήσαμε σε γενναία μείωση του προσωπικού (μείωση δαπανών μισθοδοσίας 24% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά το 2016). Παρόλα αυτά, πλέον δεν μπορούμε να επηρεάσουμε το συγκεκριμένο έξοδο με περαιτέρω μειώσεις προσωπικού, γιατί έτσι: α) διακινδυνεύει η ομαλή λειτουργία της επιχείρησης, αλλά και β) για λόγους ηθικούς (άτομα που απασχολούνται σταθερά στην επιχείρηση από πολλά έτη, εκτίμηση της συνεισφοράς τους στην εταιρία).Προκειμένου να εξασφαλίσουμε τη βιωσιμότητά της και να μπορούμε ταυτόχρονα να σας καταβάλλουμε άρτιο, έγκαιρα και αδιάλειπτα το μίσθωμα, φρονούμε ότι αυτό κατ' εφαρμογή των αρχών της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, πρέπει να μειωθεί προκειμένου να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνάμεις των συμβαλλόμενων και να μην καθίσταται η εφαρμογή της μισθωτικής σχέσης, δυσβάσταχτη για κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη'» και γ) σύμφωνα με το υπ'αριθ.4/2017 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων εκμισθούμενων ακινήτων, η τιμή της αγοράς για μίσθωση ακινήτου στην ίδια οικοδομή με πρόσοψη επί της οδού Π. Τσαλδάρη (που θεωρείται εμπορικότερη από αυτή της οδού Ζωαγοράς), κυμαίνεται στο ποσό των 3,70€ /τ.μ. ενώ η υπάρχουσα κατάσταση είναι ιδιαίτερα δυσχερής, καθώς τα περισσότερα ακίνητα είναι ανοίκιαστα και τα καταστήματα κλειστά.

- B)** Μειώνει το μίσθωμα του του καταστήματος στην οδό Ζωαγοράς 44 κατά 20% επί του καταβαλλόμενου 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.

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

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμσίζης Ιωάννης
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 31-8-2018
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου
Μαρία Άννα Ανδρέου