

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

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

Αριθ. Απόφασης 244

Περίληψη

Τροποποίηση όρου ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης ακινήτων περί αναπροσαρμογής

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 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 34 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1) Δρεμισίξης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 18) Μπεκήρ Ογλού Σουά |
| 2) Ανταμπούφης Νικόλαος | 19) Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν |
| 3) Γιαννώτα Θεοδώρα | 20) Μποζ Ραμαδάν |
| 4) Γουναρίδης Στυλιανός | 21) Μυλωνάς Γεώργιος |
| 5) Δημούδη Χρυσούλα | 22) Παπαδόπουλος Κυριάκος |
| 6) Ηλιάδης Θωμάς | 23) Παρτσαλίδου Δέσποινα |
| 7) Θεοδωρίδης Αναστάσιος | 24) Πυρνάρη Ειρήνη |
| 8) Ιγιαννίδης Στέφανος | 25) Ρεκάρης Μιχαήλ Χρυσοβαλάντης |
| 9) Καμαρίδης Ιπποκράτης | 26) Σδρέβανος Μαρίνος |
| 10) Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 27) Ταρενίδης Παναγιώτης |
| 11) Κιρατζή Έρκάν | 28) Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 12) Κολλάρος Γεώργιος | 29) Τσαρεκτσή Τζενάν |
| 13) Κυριακίδης Αλέξανδρος | 30) Τσιακίρογλου Σωτήριος |
| 14) Λομβαρδέας Μιχαήλ | 31) Φανουράκης Εμμανουήλ |
| 15) Λύρατζης Πασχάλης | 32) Χασάν Ογλού Ορχάν |
| 16) Μούρκας Χρήστος | 33) Χασάν Ογλού Φερτούν |
| 17) Μπαντάκ Σιαμπάν | 34) Χατζηευφραιμίδης Ιορδάνης |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1) Αγκόρτσας Απόστολος | 5) Τσεγγελίδης Ιωάννης |
| 2) Γκιρτζίκη Αλεξία | 6) Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 3) Καρά Αχμέτ | 7) Χαριτωνίδου Ειρήνη |
| 4) Μιχαλοπούλου Αλίκη | |
- (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 Δρεμισίξης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 15^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης την αριθμ.πρωτ.22224/27-7-2018 εισήγηση του τμήματος Λογιστηρίου και Προμηθειών η οποία έχει ως εξής:

«ΣΧΕΤ: α) Αρ. πρωτ. 15381/17.07.2000 β) Αρ. αποφ.47/2018 Δημοτικού Συμβουλίου

Στο ανωτέρω ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης στο άρθρο 15 προβλέπονται τα εξής: "Το ποσό που θα προσφερθεί από τον τελευταίο πλειοδότη, θα αποτελέσει το μίσθωμα του καταστήματος για την πρώτη διετία. Για τις επόμενες διετίες θα προσαυξάνονται κατά ποσοστό 15% για κάθε διετία το ισχύον κάθε φορά μίσθωμα."

Ο μισθωτής του δημοτικού καταστήματος Β' επί της Π. Τσαλδάρη 115 αιτήθηκε προς το Δήμο Ξάνθης να μεριμνήσει ώστε το ποσοστό αύξησης να επαλειφθεί από το συμφωνητικό του και να αντικατασταθεί με τα προβλεπόμενα στη νέα νομοθεσία.

Έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4242/2014 σύμφωνα με τις οποίες ‘‘Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, διέπονται από τις διατάξεις αυτού’’.
- Τις διατάξεις του άρθρου 44 του π.δ. 34/1995 σύμφωνα με τις οποίες οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος διέπονται από τους συμβατικούς όρους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.
- Τις διατάξεις του άρθρου 288ΑΚ, σύμφωνα με τις οποίες ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει την αναπροσαρμογή του οφειλόμενου μισθώματος, εφόσον εξαιτίας απρόβλεπτων συνθηκών επήλθε ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, ώστε υπό τις συγκεκριμένες περιστάσεις, η εμμονή του εκμισθωτή στην καταβολή του αρχικώς συμφωνηθέντος μισθώματος να έρχεται σε αντίθεση με την καλή πίστη και την εντιμότητα στις συναλλαγές.
- Τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ. 34/1995 όπως ισχύουν σήμερα σύμφωνα με τις οποίες ‘‘ σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου. Περαιτέρω αναπροσαρμογή κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.
- ότι η σοβαρή οικονομική κρίση που διανύει η χώρα μας έχει άμεση συνέπεια στην μείωση των εισοδημάτων και στη δυνατότητα κάλυψης των συμβατικών υποχρεώσεων, με αποτέλεσμα να έχει επέλθει ουσιώδη μεταβολή των ειδικών οικονομικών συνθηκών που υπήρχαν κατά την κατάρτιση των συμβάσεων μίσθωσης.
- το γεγονός ότι το Δημοτικό Συμβούλιο δύναται με αιτιολογημένη απόφαση του και υπό την προϋπόθεση ότι δεν βλάπτονται τα συμφέροντα του Δήμου να εξετάσει τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων
- την αρ.47/2018 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου σύμφωνα με την οποία τροποποιήθηκαν μισθωτήρια συμβόλαια με αντίστοιχο όρο αναπροσαρμογής και καθορίστηκε νέα αναπροσαρμογή ποσοστού 75% ετησίως της μεταβολής του Δ.Τ.Κ.

Παρακαλώ να εισηγηθείτε στο συμβούλιο τη λήψη απόφασης για την τροποποίηση ή μη του όρου περί αναπροσαρμογής 15% ανά διετία του αρ.πρωτ.15381/17.07.2000 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία».

Τέλος ο Πρόεδρος κάλεσε το να αποφασίσει σχετικά

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη του την εν λόγω εισήγηση καθώς και α) Αρ. πρωτ. 15381/17.07.2000 β) Αρ. αποφ.47/2018 Δημοτικού Συμβουλίου

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση του όρου αναπροσαρμογής του μισθώματος του αριθμ.πρωτ.15381/17.07.2000 συμφωνητικού μίσθωσης, η οποία από εδώ και στο εξής καθορίζεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (ΕΣΥΕ), σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας (Π. Δ. 34/95 άρθρο 7 παρ. 3) του μισθωτή Δ. Π..

.....
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