

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.15/24-6-2019 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης του δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης,

Αριθ. Απόφασης 162Περίληψη

Μείωση μισθώματος καταστήματος επί της οδού Μπρωκούμη 39-40, κληροδοτήματος Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4071/2012

Στην Ξάνθη και στο Δημομαρχιακό κατάστημα, σήμερα 24 Ιουνίου 2019 ημέρα Δευτέρα και ώρα 14:30 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Ξάνθης, στην αίθουσα των συνεδριάσεων του, ύστερα από την αριθμ.πρωτ.15384/20-6-2019 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου που επιδόθηκε σύμφωνα με το Νόμο στο καθένα από τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και κοινοποιήθηκε στον 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 21 δημοτικοί σύμβουλοι, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Δρεμισίξης Ιωάννης (Πρόεδρος) | 12. Μυλωνάς Γεώργιος |
| 2. Ανταμπούφης Νικόλαος | 13. Παπαδόπουλος Κυριάκος |
| 3. Γουναρίδης Στυλιανός | 14. Παρτσαλίδου Δέσποινα |
| 4. Δημούδη Χρυσούλα | 15. Πυρνάρη Ειρήνη |
| 5. Ηλιάδης Θωμάς | 16. Ρεκάρης Μιχαήλ Χρυσοβαλάντης |
| 6. Ιγιαννίδης Στέφανος | 17. Σδρέβανος Μαρίνος |
| 7. Καμαρίδης Ιπποκράτης | 18. Ταρενίδης Παναγιώτης |
| 8. Λομβαρδέας Μιχαήλ | 19. Τσαρεκτσή Τζενάν |
| 9. Λύρατζης Πασχάλης | 20. Τσιακίρογλου Σωτήριος |
| 10. Μπεκήρ Ογλού Σουά | 21. Φανουράκης Εμμανουήλ |
| 11. Μποζ Ραμαδάν | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Αγκόρτσας Απόστολος | 11. Μούρκας Χρήστος |
| 2. Γιαννώτα Θεοδώρα | 12. Μπαντάκ Σιαμπάν |
| 3. Γκιρτζίκη Αλεξία | 13. Μπογιάρ Αχμέτ Σελαϊντήν |
| 4. Θεοδωρίδης Αναστάσιος | 14. Τριανταφυλλίδης Κων/νος |
| 5. Καρά Αχμέτ | 15. Τσεγγελίδης Ιωάννης |
| 6. Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 16. Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 7. Κιρατζή Ερκάν | 17. Χαριτωνίδου Ειρήνη |
| 8. Κολλάρος Γεώργιος | 18. Χασάν Ογλού Ορχάν |
| 9. Κυριακίδης Αλέξανδρος | 19. Χασάν Ογλού Φερτούν |
| 10. Μιχαλοπούλου Αλίκη | 20. Χατζηγεφυραμίδης Ιορδάνης |

(οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)

Στη συνεδρίαση παραβρίσκεται ο Δήμαρχος Ξάνθης Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος

Ο Πρόεδρος Ιωάννης Δρεμισίξης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 10^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης την αριθμ.πρωτ.14367/11-6-2019 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 15-12-2008 συμφωνητικό μίσθωσης ισογείου καταστήματος 60τ.μ. επί της Μπρωκούμη 39-40, μεταξύ της Σχολικής Επιτροπής Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Ξάνθης και της Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε. 4. Η αριθμ.134/2018 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Ξάνθης, σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε μείωση 20% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος έως 31-5-2019 5. Η από 6-6-2019 αίτηση της Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε. 6. Το από 11 Μαΐου 2018 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:

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.»

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΜΠΡΩΚΟΥΜΗ 39-40: Από 1η-1-2009 έως 31-12-2012 η Σχολική Επιτροπή Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, εκμίσθωνε στη Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε, ένα κατάστημα (κληροδότημα Π.Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης) επί της οδού Μπρωκούμη 39 έκτασης 53,32τ.μ. με μηνιαίο μίσθωμα αρχικώς 702,00 και αναπροσαρμοζόμενο στη συνέχεια ετησίως, κατά ποσοστό 3,5%. Κατά το 2012 το μίσθωμα είχε διαμορφωθεί στο ποσό των 778,32€. Με την αρ. 134/2012 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης έγινε δεκτή η αγωγή της Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε (αρ. 1/2014 απόφαση Μονομελούς Εφετείου Ξάνθης) και καθορίστηκε το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 500€ για το χρονικό διάστημα από 19-4-2012 έως 31-12-2012 (ημερομηνία λήξης της συμβατικής σχέσης). Με την αρ. 9/2013 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Σχολικής Επιτροπής Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Ξάνθης, αποφασίστηκε η παράταση της ανωτέρω μίσθωσης έως 31-12-2020 (συμπλήρωση 12ετίας) ενώ με τις διατάξεις του Ν.4182/2013 ρυθμίστηκαν ζητήματα σχετικά με τη διαχείριση κληροδοτημάτων, από τους Δήμους. Με την αρ. 134/2018 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε μείωση 20% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος με αποτέλεσμα η "Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε" να καταβάλλει ως μίσθωμα για το εν λόγω ακίνητο το ποσό των 400€, έως 31-5-2019. Σήμερα το μίσθωμα επανήλθε στο ποσό των 500€ μηνιαίως, καταβάλλεται μέσω του προϋπολογισμού του Δήμου στη Σχολική Επιτροπή Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση Δήμου Ξάνθης και αποδίδεται στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης.

Ο ανωτέρω μισθωτής υπέβαλε την υπ'αριθ. εισ.πρωτ.13915/6-06-2019 αίτηση προς το Δήμο, με την οποία ζητά τη μείωση του συμφωνηθέντος μισθώματος, για τους λόγους που αναφέρει σε αυτή και ενδεικτικά επειδή «...η επιχείρησή μας από τον έτος 2012 έως και σήμερα πραγματοποιεί ελάχιστα κέρδη, της τάξης των 3-4 χιλιάδων ευρώ ετησίως. Ειδικά μεταξύ των ετών 2016 και 2017 είχαμε θεαματική μείωση των πωλήσεων, γεγονός το οποίο εισάγει για πρώτη φορά την επιχείρησή μας στο φάσμα της μόνιμης ζημιοφορίας. Το φαινόμενο αυτό έγινε πιο έντονο στο έτος 2018 και μας ανάγκασε σε πρόσθετη μείωση των τιμών πώλησης, με αποτέλεσμα τη διατήρηση μεν του τζίρου στα επίπεδα του 2017, αλλά με αύξηση των ετήσιων ζημιών. Βρισκόμαστε δηλαδή σε δυσμενέστερη κατάσταση σε σύγκριση με το 2017...». Περαιτέρω, στην αίτηση του υποστηρίζει ότι "το μίσθωμα θα πρέπει να μειωθεί για το λόγο ότι είναι πολύ ανώτερο από εκείνο που καταβάλλεται για παρόμοια ακίνητα της περιοχής".

Σύμφωνα με την ανωτέρω αίτηση, ο μισθωτής ζητά να μειωθεί το μίσθωμα κατά 20% και να διατηρηθεί στα ύψος των 400€/μηνιαίως.

Στο από 11 Μαΐου 2018 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκμισθούμενων δημοτικών ακινήτων ορίζεται ότι η ετήσια μισθωτική αξία του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 3.675€ (μηνιαίως 306,25€).

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

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, παρακαλούμε όπως το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίσει την αποδοχή ή απόρριψη της νέας αίτησης της 'Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε' για μείωση μισθώματος και σε περίπτωση αποδοχής, τον καθορισμό του ποσοστού της μείωσης (δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του μισθώματος που καταβάλλεται).

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 και πάλι 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 και την εν λόγω εισήγηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

A) Αποδέχεται το αίτημα της «Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε» μισθώτρια του καταστήματος (κληροδότημα Π.Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης) επί της οδού Μπρωκούμη 39-40 έκτασης 53,32τ.μ. 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 6-6-2019 αίτησή της και ειδικότερα προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι για την μείωση και συγκεκριμένα: «...η επιχείρησή μας από τον έτος 2012 έως και σήμερα πραγματοποιεί ελάχιστα κέρδη, της τάξης των 3-4 χιλιάδων ευρώ ετησίως. Ειδικά μεταξύ των ετών 2016 και 2017 είχαμε θεαματική μείωση των πωλήσεων, γεγονός το οποίο εισάγει για πρώτη φορά την επιχείρησή μας στο φάσμα της μόνιμης ζημιοφορίας. Το φαινόμενο αυτό έγινε πιο έντονο στο έτος 2018 και μας ανάγκασε σε πρόσθετη μείωση των τιμών πώλησης, με αποτέλεσμα τη διατήρηση μεν του τζίρου στα επίπεδα του 2017 , αλλά με αύξηση των ετήσιων ζημιών. Βρισκόμαστε δηλαδή σε δυσμενέστερη κατάσταση σε σύγκριση με το 2017...». Περαιτέρω, στην αίτηση του υποστηρίζει ότι "το μίσθωμα θα πρέπει να μειωθεί για το λόγο ότι είναι πολύ ανώτερο από εκείνο που καταβάλλεται για παρόμοια ακίνητα της περιοχής"» και γ) σύμφωνα με το από 11 Μαΐου 2018 πρακτικό της επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκμισθούμενων δημοτικών ακινήτων ορίζεται ότι η ετήσια μισθωτική αξία του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 3.675€ (μηνιαίως 306,25€).

B) Μειώνει το μίσθωμα του καταστήματος (κληροδότημα Π. Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης) επί της οδού Μπρωκούμη 39, 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 25-6-2019
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου
Ανδρέου Μαρία - Άννα