

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

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

Αριθ. Απόφασης 134**Περίληψη**

Αποδοχή αιτήματος για μείωση μισθώματος καταστήματος επί της οδού Μπρωκούμη 39-40 και απόρριψη μείωσης μισθώματος μιας αποθήκης επί της οδού Σταθμού 14, κληροδοτήματος Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο δημοτικό σχολείο Ξάνθης 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 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 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) Ιγιαννίδης Στέφανος | 25) Σδρέβανος Μαρίνος |
| 10) Καμαρίδης Ιπποκράτης | 26) Ταρενίδης Παναγιώτης |
| 11) Καρά Αχμέτ | 27) Τσαρεκτσή Τζενάν |
| 12) Καρά Οσμάν Χασάν Λεβέντ | 28) Τσέπελης Εμμανουήλ |
| 13) Κιρατζή Έρκάν | 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^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης

Ο Πρόεδρος Ιωάννης Δρεμισίης κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου και έθεσε υπόψη του συμβουλίου στο 8^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης την αριθ.πρωτ.14678/18-5-2018 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 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) Το από 08-10-2013 συμφωνητικό μίσθωσης αποθήκης 59,85τ.μ. επί της Σταθμού 14, μεταξύ της Σχολικής Επιτροπής Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Ξάνθης και της Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε. 5) Η από 5-2-2018 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 Α': 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. Σήμερα το μίσθωμα παραμένει στα 500€ μηνιαίως, καταβάλλεται μέσω του προϋπολογισμού του Δήμου στη Σχολική Επιτροπή Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση Δήμου Ξάνθης και αποδίδεται στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟ Β': Από 8-10-2013 έως 07-10-2017 η Σχολική Επιτροπή Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, εκμίσθωνε στη Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε, ένα ισόγειο κατάστημα (κληροδότημα Π.Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης) επί της οδού Σταθμού 14 έκτασης 59,85τ.μ. με μηνιαίο μίσθωμα αρχικώς 161,00 σταθερό για τα δύο πρώτα έτη και αναπροσαρμοζόμενο στη συνέχεια, κατά το ποσοστό μεταβολής του τιμαριθμού.

Η ως άνω μίσθωση ως επαγγελματική παρατείνεται αναγκαστικά, εφόσον το επιθυμεί ο μισθωτής, δεδομένου ότι οι εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις θεωρούνται προστατευόμενες από το Π.Δ34/95 και ως τέτοιες δεν μπορούν να έχουν μικρότερη-μεγαλύτερη διάρκεια των 12 ετών (αρ. πρωτ. 23945/6.12.2012 έγγραφο Δ/νσης Εθνικών Κληροδοτημάτων Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης). Μέχρι σήμερα ο μισθωτής δεν έχει δηλώσει ότι επιθυμεί την αποχώρησή του από το μίσθιο ενώ η 12ετία λήγει στις 7-10-2025.

Με τις διατάξεις του Ν.4182/2013 ρυθμίστηκαν ζητήματα σχετικά με τη διαχείριση κληροδοτημάτων, από τους Δήμους.

Σήμερα το μίσθωμα έχει διαμορφωθεί στα 166,80€ 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.πρωτ.3704/5-02-2018 αίτηση προς τον 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,

ειδικά μεταξύ των ετών 2016-2017 είχε θεαματική μείωση των πωλήσεων, γεγονός το οποίο εισάγει για πρώτη φορά την επιχείρησή μας στο φάσμα της μόνιμης ζημιοφορίας. Η θεαματική πτώση του τζίρου στα δύο τελευταία έτη οφείλεται στη μείωση της αγοραστικής δύναμης των αγροτών μας λόγω συνθηκών που επιβλήθηκαν σε αυτούς από την κρατική διοίκηση...». 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 και των δύο καταστημάτων, κατά 20%.

Η υπηρεσία μας διαβίβασε στην επιτροπή καθορισμού τιμήματος εκμισθούμενων δημοτικών ακινήτων την παραπάνω αίτηση με το υπ' αριθ 3848/06-02-2018 έγγραφο της, προκειμένου να καθορίσει τιμή εκμίσθωσης ανά τετραγωνικό για την συγκεκριμένη περιοχή, όπως αυτή διαμορφώνεται σήμερα, με τις τιμές της αγοράς.

Στο από 11 Μαΐου 2018 πρακτικό της, ορίζεται ότι στην περιοχή η τιμή αγοράς ετήσιας μίσθωσης αντίστοιχου ακινήτου με το α', κυμαίνεται στα 3.675€ (μηνιαίως 306,25€) και με το β', στα 1902€ (μηνιαίως 158,5€).

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 ανωτέρω αίτησης και σε περίπτωση αποδοχής, τον καθορισμό του ποσοστού της μείωσης του μισθώματος (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 οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες».

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 εν μέρει το αίτημα της εταιρίας Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε, μισθωτή ενός καταστήματος (κληροδότημα Π. Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης) επί της οδού Μπρωκούμη 39 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) 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: ««...η επιχείρησή μας από τον έτος 2012 έως και σήμερα πραγματοποιεί ελάχιστα κέρδη, ειδικά μεταξύ των ετών 2016-2017 είχε θεαματική μείωση των πωλήσεων, γεγονός το οποίο εισάγει για πρώτη φορά την επιχείρησή μας στο φάσμα της μόνιμης ζημιοφορίας. Η θεαματική πτώση του τζίρου στα δύο τελευταία έτη οφείλεται στη μείωση της αγοραστικής δύναμης των αγροτών μας λόγω συνθηκών που επιβλήθηκαν σε αυτούς από την κρατική διοίκηση...». 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) στο από 11 Μαΐου 2018 πρακτικό της, επιτροπή καθορισμού τιμήματος εκμισθούμενων δημοτικών ακινήτων ορίζεται ότι στην περιοχή η τιμή αγοράς ετήσιας μίσθωσης αντίστοιχου ακινήτου με το α', κυμαίνεται στα 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.

Γ) Απορρίπτει εν μέρει το αίτημα της εταιρίας Θεοχάρη Ζουμπούλη & ΣΙΑ Ο.Ε μισθώτριας ενός ισόγειου καταστήματος (κληροδότημα Π. Κουγιουμτζόγλου στο 3^ο Δημοτικό Σχολείο Ξάνθης) επί της οδού Σταθμού 14 έκτασης 59,85τ.μ., σύμφωνα με την εισήγηση, διότι δεν 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.

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

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος
Δρεμισίης Ιωάννης
(Υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη 7-6-2018
Με εντολή Δημάρχου
Η Ειδική Γραμματέας του Δημ.Σ/λίου

Μαρία Άννα Ανδρέου