



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της  
Αριθμ. Συνεδρίασης: 12 / 27-06-2017

Αριθμ. Απόφασης: 481 / 2017

**ΘΕΜΑ:** Ανάκληση της υπ' αριθμ. 390 / 2017 ΑΔΣ και έγκριση μείωσης του μισθώματος του υπ' αρ. 24 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 27<sup>η</sup> του μηνός **ΙΟΥΝΙΟΥ** του έτους **2017**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΡΙΤΗ** και ώρα **14:30** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **12/21-06-2017** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τ.Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» και ύστερα από το αρ. πρωτ. 8940/19-06-2017 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, που πρωτοκολλήθηκε στον Δήμο μας με αρ. πρωτ. 26743/21-06-2017, περί "Ακύρωσης της αριθμ. 370Α/2017 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών (αρ. Συνεδρίασης 10/31-05-2017)", και δεδομένου ότι η συμμετοχή του Δημ. Συμβούλου Παναγιώτη Γρηγοριάδη, στον οποίο επιβλήθηκε πειθαρχική ποινή αργίας ενός (1) μηνός από τη θέση που κατέχει, με την αρ. πρωτ. ΕΜΠ. 17/3-4-2017 απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, **δημιούργησε κακή σύνθεση του Δημοτικού Συμβουλίου και επέφερε ακυρότητα όλων των πράξεων της 10<sup>ης</sup>/31-05-2017 συνεδρίασής του.**

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο 40 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 26, δηλαδή:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ:**

Αραπατζής Θεόδωρος (Πρόεδρος Δ.Σ.)  
Τσαλίκογλου Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)  
Αγιαννίδου-Αρβανίτη Σταυρούλα  
Αναστασιάδης Αντώνιος  
Αναστασιάδης Ηλίας  
Γαλάνης Στέργιος  
Γάτσιος Ιωάννης  
Γκότσης Ηλίας  
Γρηγοριάδης Χρήστος  
Δούκας Γεώργιος  
Ηλιοπούλου Σταλακτή  
Θεοχάρης Μιχαήλ  
Καδής Γεώργιος

Καρπουχτσής Κωνσταντίνος  
Κυρτάσογλου Δημήτριος  
Λαζαρίδης Αβραάμ  
Μερετούδης Δημήτριος  
Μηλίδης Θεόδωρος  
Μοσχολιός Ζωγράφος  
Παπαβασιλείου Βασίλειος  
Στεργίου Νικόλαος  
Τερζής Βασίλειος  
Χαρίτος Χρήστος  
Χασαπίδης Κωνσταντίνος  
Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης  
Χράπας Παντελής

**ΑΠΟΝΤΕΣ:** 1. Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.), 2. Γεωργούλα Σουλτάνα, 3. Γιαννακίδης Δημήτριος, 4. Γρηγοριάδης Παναγιώτης, 5. Δρίγκα Χρυσούλα, 6. Πανίδου Δέσποινα, 7. Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος, 8. Καλώτα Παναγιώτα, 9. Καρύδας Νικόλαος, 10. Μπιτζίδου Σοφία, 11. Μυστακίδης Παύλος, 12. Ραμπότας Ευθύμιος, 13. Φωτιάδης Στέφανος, 14. Χρυσανθίδης Βασίλειος.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και παρών δεν ήταν κανείς.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Αγγελίδης Πέτρος, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

- Στη συνέχεια, μετά από προφορική πρόταση του Προέδρου του Δ.Σ., το Σώμα **δέχτηκε ομόφωνα να ανακληθούν** όλες οι ειλημμένες αποφάσεις της 10<sup>ης</sup>/31-05-2017 συνεδρίασής του, λόγω ακυρότητάς τους εξαιτίας **κακής σύνθεσης του Δημοτικού Συμβουλίου και να επανεκδοθούν νέες σχετικά με όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης της εν λόγω συνεδρίασης όπως αυτά εγκρίθηκαν στις 31-05-2017.**

• Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ. Γαλάνης Στέργιος και Ηλιοπούλου Σταλακτή, αποχώρησαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 1<sup>ου</sup> εκτός ημερήσιας διάταξης θέματος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 20<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 20769 / 22-5-2017 εισήγηση του Τμήματος Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Σας διαβιβάζουμε την υπ' αρ. 16553/28-4-2017 αίτηση της Ε.Ε. “ΑΦΟΙ ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ” με την οποία ζητά μείωση του μισθώματος που καταβάλει για το υπ' αρ. 24 κατάστημα του Δημοτικού Μεγάρου.

#### **ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

**Α.** Κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας, η οποία διενεργήθηκε την 29-3-1999, τα πρακτικά της οποίας ενεκρίθησαν με την υπ' αριθμ. 37/1999 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής και την υπ' αριθμ. 6081/6-5-1999 πράξη της Περιφερειακής Δ/σης Σερρών, εκμισθώθηκε **στην Τουφεκτσή Ευαγγελία συζ. Χρήστου το υπ' αρ. 18 (τόρα 24), κατάστημα του Δημοτικού Μεγάρου,** ως τελευταία πλειοδότρια, σύμφωνα με τους όρους που περιλαμβάνονται στην υπ' αριθμ.23/1999 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής του Δήμου Σερρών «περί εγκρίσεως των όρων εκμίσθωσης του υπ' αρ.18 καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου», εγκριθείσας με την υπ' αριθμ. 3266/12-3-1999 εγκριτικής πράξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας συνταχθέντος του υπ' αρ. 17750/21-6-1999 **μισθωτηρίου συμβολαίου.**

Μετά την παρέλευση της παραπάνω συμβατικής διάρκειας η οποία έληγε στις 20-6-2008, η μίσθωση παρατάθηκε εκ του νόμου αλλά και συμβατικά.

**Β.** Μέχρι σήμερα το μίσθιο ακίνητο η αιτούσα εταιρεία το χρησιμοποιεί για τις ανάγκες της επιχείρησής της, ήτοι Καφέ – Ζαχαροπλαστείο Μπουγάτσα.

**Γ.** Το μηνιαίο μίσθωμα κατόπιν αναπροσαρμογής του, σύμφωνα με την υπ' αρ 13/2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών, ανέρχεται στο ποσό των 2.000,00 €, πλέον των νομίμων επιβαρύνσεων.

**Δ.** Η μίσθωση συμφωνήθηκε αρχικά **για εννέα έτη**, αρχομένης **από την υπογραφή** του μισθωτηρίου συμβολαίου.

**Ε.** Με την υπ' αρ. 614/2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, από την κα. Τουφεκτού Ευαγγελία, στην εταιρεία "ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ ΑΦΟΙ Ο.Ε."

**ΣΤ.** Με την υπ' αρ. 743/2015 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, εγκρίθηκε η αυτοδίκαιη παράταση της μίσθωσης, βάσει του Ν. 4257/2014, άρθρο 45 παρ.2β, για **άλλα εννέα (9) χρόνια.**

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 45 του Ν. 4257/2014, προβλέπεται ότι : *"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 οι 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."*

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν.4071/2012 προβλέπεται ότι : **«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.»

Από τα οικονομικά στοιχεία που μας κατέθεσε βάσει του Ε3 προκύπτει ότι:

Το έτος 2009 η επιχείρηση είχε κέρδη	34.996,03€
Το έτος 2010 η επιχείρηση είχε κέρδη	25.830,07€
Το έτος 2011 η επιχείρηση είχε κέρδη	29.319,03€
Το έτος 2012 η επιχείρηση είχε κέρδη	-13.701,17€
Το έτος 2013 η επιχείρηση είχε κέρδη	-4.373,93€
Το έτος 2014 η επιχείρηση είχε κέρδη	10.185,15€ και
Το έτος 2015 η επιχείρηση είχε κέρδη	8.862,37€

Είναι γεγονός ότι η οικονομική κρίση που ξέσπασε ήδη από το έτος 2009 και η οικονομική και δημοσιονομική κατάσταση στην οποία περιήλθε η χώρα, η υπαγωγή της στο μηχανισμό στήριξης, η περικοπή μισθών, επιδομάτων και συντάξεων κλπ, με τους νόμους 3833/2010 και 3845/2010, κλπ είχε σαν αποτέλεσμα, πλην άλλων, τη συρρίκνωση της αγοράς, την κατακόρυφη πτώση της ζήτησης ακινήτων για μίσθωση συνεκδοχικά τη σημαντικότερη πτώση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων.

Η απρόοπτη αυτή μεταβολή των συνθηκών που υφίσταντο κατά την κατάρτιση των συμβάσεων αυτών ανέτρεψε το δικαιοπρακτικό θεμέλιο στο οποίο στηρίχθηκαν τα μέρη με αποτέλεσμα η καταβολή του συμφωνηθέντος με τις συμβάσεις αυτές μισθώματος να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής για τον μισθωτή. (απόσπασμα από την Αιτιολογική Έκθεση του Ν.4002/2011, άρθρο 21).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει για την αποδοχή ή απόρριψη της ανωτέρω αίτησης και για τον καθορισμό της μείωσης του μισθώματος, η οποία **δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20%** του μισθώματος και η διάρκεια της μείωσης δεν μπορεί να υπερβεί το **ένα έτος**.

Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίσει υπέρ της μείωσης του μισθώματος, παρακαλούμε για την διαγραφή από τον υπ' αρ. 2204 χρηματικό κατάλογο, το ποσό των 14.000,00€, διότι η μείωση θα γίνει από τον Ιούνιο του 2017 έως τον Μάιο του 2018 και ήδη ο Χ.Κ. συντάχθηκε στις 2/1/2016 από την υπηρεσία μας και αναγράφει το κανονικό ενοίκιο. Στη συνέχεια δε, θα συνταχθεί νέος χρηματικός κατάλογος με το ποσό του μειωμένου ενοικίου »,

και σχετική συζήτηση, έχοντας υπόψη την παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν.4071/2012

Ανακαλεί την υπ' αριθμ. 390 / 2017 απόφασή του.

#### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

**A)** Καθορίζει την **μείωση** του μισθώματος **κατά 10%** και **για ένα (1) έτος**, η οποία θα ισχύει από τη λήψη της απόφασης, του υπ' αρ. 24 (πρώην 18) καταστήματος του Δημοτικού Μεγάρου, που μισθώνει η Ε.Ε. με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΤΟΥΦΕΚΤΣΗ» ΕΕ.

**B)** Εγκρίνει την διαγραφή του ποσού των 14.000,00 € από τον αρ. 2204 χρηματικό κατάλογο, διότι η μείωση θα γίνει από τον Ιούνιο του 2017 έως τον Μάιο του 2018 και ήδη ο Χ. Κ. συντάχθηκε στις 2/1/2016 από την υπηρεσία μας και αναγράφει το κανονικό ενοίκιο και την επανασύνταξη νέου χρηματικού καταλόγου με το ποσό του μειωμένου ενοικίου.

Στην απόφαση αυτή μειοψήφισαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.:

- Χασαπίδης Κων/νος, ο οποίος αφού επεσήμανε ότι η μισθώτρια εταιρεία έχει ουσιαστικά καινούργια σύμβαση από το 2015, αναρωτήθηκε γιατί δεν διεκδίκησε την μείωση τότε.

- Στεργίου Νικόλαος

- Γιαννακίδης Δημήτριος

- Αναστασιάδης Αντώνιος, ο οποίος πρότεινε να υπάρχει μείωση κατά 20%.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΑΡΑΜΠΙΑΤΖΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ**

**ΤΣΑΛΙΚΟΓΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Όπως υπογράφουν στο πρακτικό**

**Σέρρες 4-07-2017**

**Πιστό Αντίγραφο**

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ**

**ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ**

**Μ. Ε. Δ.**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.**

**ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ**