



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ
ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

Αθήνα, 19/10/2012
Αρ Πρωτ: 2668

Προς:
Δήμο Αμπελοκήπων – Μενεμένης
Υπ' όψιν Δημάρχου
κ. Α. Κυρίζογλου

Θέμα: «Μείωση μισθωμάτων σχολικών κυλικείων»

Σε απάντηση του υπ' αριθ. πρωτ. 2613/15.10.2012 εγγράφου σας, σχετικά με το ως άνω θέμα, σας γνωρίζω τα εξής:

Με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ.4 του Ν.4071/2012 «Ρυθμίσεις για την τοπική ανάπτυξη, την αυτοδιοίκηση και την αποκεντρωμένη διοίκηση», προβλέπεται η δυνατότητα μείωσης του ύψους των μισθωμάτων ακινήτων, που εκμισθώνουν οι δήμοι, με συμβάσεις που έχουν συναφθεί έως την 1η Ιουνίου 2010, κατόπιν σχετικής αίτησης του μισθωτή.

Οι μισθώσεις των σχολικών κυλικείων διέπονται από τις ειδικές διατάξεις της **ΥΑ 64321/Δ4 ΦΕΚ Β 1003 2008**. Η συγκεκριμένη ΥΑ αντιμετωπίζει το θέμα ως μίσθωση (ρητά εξαιρούμενη από τις εμπορικές μισθώσεις) αλλά και ως ανάθεση υπηρεσίας λειτουργίας του κυλικείου από τον «εκμεταλλευτή», όπως αναφέρει σε πολλά σημεία τον μισθωτή. Για τη δυνατότητα μείωσης μισθώματος κυλικείου υπάρχει σαφής ειδική διάταξη.

Δεδομένης της ασάφειας της ΥΑ, περί του είδους της σχέσης, δηλαδή μίσθωσης ή ανάθεσης λειτουργίας του κυλικείου - και κυρίως μετά την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων του Ν.4071/12 περί δυνατότητας μείωσης των μισθωμάτων των ακινήτων των δήμων, υπό προϋποθέσεις και την επέκταση της εφαρμογής της διατάξεων και στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των δήμων, όπως είναι και οι Σχολικές Επιτροπές - τέθηκε σχετικό ερώτημα στο αρμόδιο Υπουργείο Εσωτερικών, το οποίο απαντήθηκε με το υπ' αριθ. πρωτ.: 21816 /12.6.2012 έγγραφο, με το οποίο

διευκρινίζεται ότι: *οι διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 9 του ν. 4071/2012, που αφορούν στη μείωση των μισθωμάτων των ακίνητων ιδιοκτησίας των δήμων δεν μπορούν να εφαρμοσθούν για τη μίσθωση των σχολικών κυλικείων, καθώς δεν πρόκειται για αμιγή μίσθωση δημοτικού ακινήτου αλλά για ανάθεση του δικαιώματος λειτουργίας και εκμετάλλευσης κυλικείου σε χώρο του σχολείου που προορίζεται για το σκοπό αυτό.*

Επίσης σε επόμενο έγγραφο του Υπουργείου προς τον Δήμο Καρδίτσας, απαντώντας σε σχετικά ερωτήματα, αποφαίνεται και πάλι ότι δεν είναι νόμιμη η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 9 παρ.4 του Ν.4071/2012 για την μείωση του μισθώματος των σχολικών κυλικείων αλλά είναι δυνατή, για το λόγο αυτό, η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του Ν.4013/2011, με την διαδικασία των Επιτροπών Διακανονισμού για Εμπορικές Μισθώσεις, ως εξωδικαστικών οργάνων επίλυσης διαφορών, που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος, όχι μόνο των εμπορικών μισθώσεων (του π.δ. 34/1995), αλλά και των εξαιρουμένων (βάσει του άρθρου 4 του προεδρικού δ/τος) μισθώσεων, άρα και των σχολικών κυλικείων, που δεν αποτελούν εμπορική μίσθωση.

Κατόπιν των ανωτέρω προβλημάτων στην ισχύουσα νομοθεσία, υποβλήθηκαν αιτήματα των συλλογικών οργάνων των μισθωτών σχολικών κυλικείων, με τα οποία ζητείται η δυνατότητα μείωσης των μισθωμάτων, λαμβανομένης υπόψη της επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης της χώρας, που επέφερε μείωση της αγοραστικής δύναμης σε όλους τους τομείς, σε συνδυασμό με την έκδοση της νέας Αγορανομικής Διάταξης **αρ. 3/30.8.2012**, με την οποία καθορίζονται οι ανώτατες τιμές διάθεσης ορισμένων ειδών που περιλαμβάνονται στις παραγράφους 6 και 7 του άρθρου 1 της προηγούμενης Α.Δ.7/09, μεταξύ των οποίων και προϊόντων σε σχολικά κυλικεία. Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω νομικών και πραγματικών θεμάτων, με πρωτοβουλία του Προέδρου της ΚΕΔΕ, διατυπώθηκε πρόταση προς το αρμόδιο Υπουργείο για νομοθετική ρύθμιση του θέματος, με την οποία θα δύναται το δημοτικό συμβούλιο, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του και λαμβάνοντας υπόψη τις πραγματικές και οικονομικές συνθήκες της αγοράς, να επιτρέπει τη μείωση του ύψους των μισθωμάτων των σχολικών κυλικείων, σε ποσοστό από 20% - 30% του μισθώματος, που καταβάλλεται, για μισθώσεις που

έχουν συναφθεί μέχρι 31 Μαΐου 2012 και από 10% - 20% για μισθώσεις που έχουν συναφθεί μετά την 1^η Ιουνίου 2012.

Συνεπώς κρίνεται σκόπιμο να περιμένετε την ανωτέρω νομοθετική ρύθμιση για να προβείτε σε μείωση μισθώματος σχολικού κυλικείου. Μέχρι την ρύθμιση αυτή υπάρχει πάντα η δυνατότητα εφαρμογής, ως ανωτέρω περιγράφεται, των διατάξεων του άρθρου 15 του Ν.4013/2011.

Για περαιτέρω διευκρινίσεις στην διάθεσή σας.

ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Ντορέττα Αλεξίου

Δικηγόρος