



Οδηγίες για το πώς ακριβώς θα συνάπτονται οι επαγγελματικές μισθώσεις μετά τη δημοσίευση του νέου νόμου στο ΦΕΚ, συνέταξε η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ). Το κείμενο των οδηγιών έχει ως εξής:

ΝΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ: ΔΙΑΡΚΕΙΑ: Η διάρκειά τους καθορίζεται κατ' αρχήν ελεύθερα από τους συμβαλλόμενους. Αν συμφωνηθεί χρόνος μεγαλύτερος από την τριετία, ισχύει ο μεγαλύτερος, υποχρεωτικά και για τις δύο πλευρές. Αν όμως συμφωνηθεί μικρότερος από την τριετία, ή δεν συμφωνηθεί συγκεκριμένη διάρκεια (μίσθωση αορίστου χρόνου), τότε ισχύει η ελάχιστη τριετής διάρκεια που δεσμεύει και τα δύο μέρη. ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ δηλαδή τα μέρη θα έχουν την απόλυτη ευχέρεια να διαπραγματεύονται και να συμφωνούν διαφοροποιημένο χρόνο δέσμευσης για κάθε πλευρά, ανάλογα με τις ανάγκες τους, όχι όμως μικρότερο από την τριετία. Είναι αυτονόητο ότι κάθε μισθωτής που θέλει να κάνει μια σοβαρή επένδυση, ενώ θα διεκδικεί για τον εαυτό του μεγάλη μισθωτική διάρκεια, ο ίδιος θα ζητά να δεσμεύεται για μικρότερο χρόνο, με *minimum* πάντοτε την τριετία, ώστε να μπορεί να αποδεσμευθεί σε περίπτωση δυσμενούς εξέλιξης της επιχείρησής του. Θα είναι δηλαδή συνήθεις στην πράξη και απόλυτα έγκυρες οι μισθώσεις με μεγάλη συμβατική διάρκεια υπέρ του μισθωτή, αλλά με δέσμευσή του να παραμείνει στο μίσθιο μόνον για μια 3ετία.

ΛΥΣΗ-ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ: Οι νέες μισθώσεις θα μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία τους από τον εκμισθωτή ή το μισθωτή, μετά τη λήξη του συμβατικού τους χρόνου, ή της νόμιμης τριετίας αν ο συμβατικός χρόνος είναι μικρότερος, γίνεται εγγράφως και η μίσθωση λύνεται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της.

ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ: Κατά τα λοιπά οι νέες μισθώσεις θα διέπονται από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, και από τις συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο μισθωτήριο. Στις νέες μισθώσεις δεν έχουν εφαρμογή οι παλαιές διατάξεις περί διάρκειας, ιδιόχρησης, ανοικοδόμησης, αποζημίωσης άυλης εμπορικής αξίας κλπ. του π.δ. 34/95.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ: ΔΙΑΡΚΕΙΑ: Δεν θίγεται το δικαίωμα του μισθωτή για 12ετή παραμονή στο μίσθιο, αν η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη, ούτε φυσικά στις μισθώσεις με μεγαλύτερη συμβατική διάρκεια. Όμως κατά τη λήξη της 12ετίας δεν υφίσταται πλέον υποχρέωση του εκμισθωτή να καταβάλει αποζημίωση 24 μηνιαίων μισθωμάτων (για την δήθεν «άυλη εμπορική αξία» του μισθωτή), ούτε και ισχύει πλέον η 4ετής αυτόματη παράταση της διάρκειάς της.

ΛΥΣΗ-ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ: Οι υπάρχουσες μισθώσεις θα μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Μετά τη λήξη τους οι μισθώσεις αυτές μπορούν να καταγγελθούν ελεύθερα από τον εκμισθωτή ή το μισθωτή, σύμφωνα με το 609 του Αστικού Κώδικα, δηλαδή, αν πρόκειται για τη συνήθη περίπτωση μισθώματος που έχει οριστεί να καταβάλλεται κατά μήνα, τουλάχιστον πριν από 15 ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μήνα. Μονομερής καταγγελία τους από το μισθωτή γίνεται με τις ως τώρα ισχύουσες προϋποθέσεις (δηλαδή μετά έτος από την έναρξη, με τρίμηνη προειδοποίηση και αποζημίωση του εκμισθωτή με ένα μηνιαίο μίσθωμα).

ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ-ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ-ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ: Επανέρχονται ουσιαστικά οι προισχύσασες μέχρι το 1982 διατάξεις, δηλαδή μειώνονται στο μισό, ώστε να είναι δίκαιη η ρύθμιση και οικονομικά εφικτή η καταβολή τους. Νέες προθεσμίες: Ασκηση καταγγελίας για ιδιοχρήση/ανοικοδόμηση μετά 9-18 μήνες, αντί 18-30. Αποζημιώσεις: Ιδιοχρήση 8-15 μισθώματα, 15-20 για όμοια επιχείρηση. Ανοικοδόμηση 6-9 μισθώματα. Παραμένουν όμως οι αυστηρότατες συνέπειες σε όσους εκμισθωτές καταγγείλουν τις μισθώσεις, αλλά μετά αθετήσουν τις νόμιμες δεσμεύσεις τους!

ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ 6 ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΓΙΑ ΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΟΥΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ: Σε κάθε περίπτωση που εκμισθωτής προβεί μέχρι 31.8.2014 σε καταγγελία μίσθωσης η οποία πρόκειται να λήξει μέχρι την ημερομηνία αυτή λόγω συμπλήρωσης 12ετίας ή έληξε για τον ίδιο λόγο αλλά δεν έχει παρέλθει μέχρι 31.8.2014, 9 μήνες από τη λήξη της, ή μίσθωσης που τελεί υπό την τετραετή παράταση (σύμφωνα με την περίπτωση δ του άρθρου 61 του π.δ. 34/95), ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει στο μισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με έξη (6) μηνιαία μισθώματα. Η ρύθμιση έχει ως στόχο της να αποφευχθούν αιφνιδιασμοί των ενοικιαστών που λήγουν οι μισθώσεις τους και να δοθεί αρκετός χρόνος στις δύο πλευρές να ενημερωθούν για το νέο καθεστώς και «να τα βρούν» μεταξύ τους, όπως θα συμβεί στις περισσότερες περιπτώσεις.