

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νομου «Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ, ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Υπό το υφιστάμενο νομικό καθεστώς, η δυνατότητα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου είναι περιορισμένη.

Συγκεκριμένα, η κατασκευή ή η ανακατασκευή της υφιστάμενης ακίνητης περιουσίας του καθίσταται πολλές φορές δύσκολη λόγω έλλειψης των πόρων που απαιτούνται για την πραγματοποίηση τέτοιου είδους επενδύσεων που είναι απαραίτητες για τις σύγχρονες ανάγκες του Δημοσίου, με αποτέλεσμα να αδρανοποιείται η περιουσία αυτή.

Παράλληλα, η ισχύουσα νομοθεσία περί μισθώσεων (ν. 3130/2003) καθιστά τις μισθώσεις που συνάπτει το Δημόσιο προσωρινές λύσεις και δε δίνει στο Δημόσιο την απαιτούμενη ευελιξία αναφορικά με τη διάρκεια τους αφού κατά βάση του επιβάλλει να μισθώνει για 12 έτη. Επίσης, σύμφωνα με την ίδια νομοθεσία, δίνονται ευρείες δυνατότητες στο Δημόσιο να καταγγέλλει αζημίως τις μισθώσεις που συνάπτει (π.χ. όποτε εξευρίσκεται ιδιόκτητο κτίριο ή όποτε το επιβάλλουν οι ανάγκες των υπηρεσιών του), γεγονός που δυσχεραίνει τη χρήση σύγχρονων χρηματοοικονομικών μέσων, τα οποία προϋποθέτουν ειδικούς λόγους καταγγελίας και καθιστά ενδεχομένως τους όρους των συμβάσεων αυτών οικονομικά επαχθέστερους για το Δημόσιο αφού μετακυλίεται ο κίνδυνος στον αντισυμβαλλόμενο.

Τέλος, ενώ η επιλογή ενός ιδιόκτητου κτιρίου καλύπτει κατά μόνιμο τρόπο τις ανάγκες του Δημοσίου, η επιλογή αυτή παρουσιάζει μειονεκτήματα στις περιπτώσεις μεταβολής των αναγκών του Δημοσίου (ιδίως λόγω τεχνολογικών, δημογραφικών, συγκοινωνιακών ή άλλων μεταβολών), οπότε το Δημόσιο είναι δεσμευμένο με τις παλαιές του επιλογές ή φέρει τον κίνδυνο πτώσης της αξίας του ακινήτου, εάν αποφασίσει να το εκποιήσει.

Με τους τύπους συμβάσεων που καθιερώνονται με το σχέδιο νόμου, δίνεται η δυνατότητα στο Δημόσιο, μεταξύ άλλων, να μεταβιβάσει ή να κατασκευάσει και να ανακατασκευάσει ακίνητα που του ανήκουν αντλώντας πόρους και συμπράττοντας και με τον ιδιωτικό τομέα χωρίς να αποξενωθεί από αυτά, καθώς θα μπορεί να τα μισθώνει αλλά και να επανακτά την κυριότητά τους μετά από ένα ορισμένο χρονικό διάστημα. Επίσης, σε κάποιες περιπτώσεις, το Δημόσιο μεταβιβάζοντας και συγχρόνως μισθώνοντας την ακίνητη περιουσία του προστατεύεται έναντι ενδεχόμενης πτώσης των αξιών των ακινήτων ενώ δεν αποκλείεται τέτοιες κατασκευές ή ανακατασκευές ακινήτων να πραγματοποιούνται πλέον με προσηφορότερο τρόπο.

Το Δημόσιο αποκτά μεγαλύτερη ευελιξία στις μισθώσεις που συνάπτει, καθώς έχει μεγαλύτερη ευχέρεια όσον αφορά τη διάρκειά τους, την επιλογή διαφόρων σύγχρονων χρηματοοικονομικών μέσων αλλά και την επίτευξη οικονομικά προσφορότερων λύσεων.

Ειδικότερα:

Άρθρο 1

Στην πρώτη παράγραφο του άρθρου 1 θεσπίζεται η δυνατότητα του Δημοσίου να συνάπτει τέσσερις μορφές συμβάσεων που όλες κατατείνουν στην εξασφάλιση της στέγασης των υπηρεσιών του. Οι μορφές των συμβάσεων αυτών είναι η μεταβίβαση του ακινήτου σε ιδιώτη με την ταυτόχρονη μίσθωσή του προς το Δημόσιο, ο συνδυασμός της παραπάνω σύμβασης με την ανάληψη από τον ιδιώτη της υποχρέωσης να προβεί σε κατασκευές επί του ακινήτου, η μακροχρόνια μίσθωση η οποία διακρίνεται από τις μισθώσεις του ν. 3130/2003 βάσει της διάρκειάς της και της ευελιξίας που δίνεται στο Δημόσιο σχετικά με τους όρους μίσθωσης και τέλος η μικτή σύμβαση που μπορεί να συνδυάζει στοιχεία όλων των ανωτέρω μορφών συμβάσεων.

Με την παράγραφο 2 ορίζεται η διαδικασία λήψης απόφασης για τη σύναψη των παραπάνω συμβάσεων εφόσον το αντικείμενό τους περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου. Για τη σύναψη των συμβάσεων αυτών απαιτείται απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αποκρατικοποιήσεων.

Με την παράγραφο 3 δίνεται η δυνατότητα και στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου να αποφασίζει για τη σύναψη των συμβάσεων, για τις οποίες αποφασίζει κατά τα άνω η Διυπουργική Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων, όταν πρόκειται για ακίνητα των οποίων η διοίκηση και διαχείριση της έχει ανατεθεί βάσει συγκεκριμένων διατάξεων και καθορίζεται η διαδικασία λήψης απόφασης είτε από την Κ.Ε.Δ. είτε από τη Διυπουργική Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων. Με την ίδια παράγραφο ορίζεται ότι οι λοιπές συμβάσεις του άρθρου 1 συνάπτονται είτε από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών με αναλογική εφαρμογή συγκεκριμένων μόνο διατάξεων του νόμου περί μισθώσεων του Δημοσίου (ν. 3130/2003) είτε από την Κ.Ε.Δ. κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου δίνεται η δυνατότητα σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο δημόσιο τομέα να συνάπτουν τις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 και με την παράγραφο 5 δίνεται η δυνατότητα στα Ν.Π.Δ.Δ. να κάνουν χρήση των παραπάνω συμβατικών μορφών μισθώσεων επί ακινήτων.

Άρθρο 2

Η παράγραφος 1 του άρθρου αυτού προβλέπει τη δυνατότητα να αναλαμβάνει ο ιδιώτης τη συντήρηση, λειτουργία, ασφάλιση κ.λπ. του ακινήτου που μισθώνεται. Ο συνδυασμός των υπηρεσιών αυτών με τις συμβάσεις που προβλέπονται στο άρθρο 1 δίνει τη δυνατότητα της μείωσης του συνολικού κόστους για το Δημόσιο ή τον φορέα του δημόσιου τομέα λόγω των οικονομικών κλίμακας που μπορεί ενδεχομένως να επιτύχει ο ιδιώτης.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται η δυνατότητα του Δημοσίου ή του φορέα του δημόσιου τομέα να έχουν το δικαίωμα ή την υποχρέωση αγοράς του ακινήτου ή παράτασης της σύμβασης μίσθωσης, το οποίο τους εξασφαλίζει ότι δε θα αποξενωθούν από συγκεκριμένα ακίνητα που θεωρούνται σημαντικά.

Η παράγραφος 3 προβλέπει τη δυνατότητα η σύμβαση μίσθωσης να επιτρέπει την υπεκμίσθωση.

Άρθρο 3

Το άρθρο 3 ορίζει τους κανόνες δικαίου από τους οποίους διέπονται οι συμβάσεις του άρθρου 1 και ρυθμίζει τις διαδικασίες επιλογής του αντισυμβαλλομένου και σε κάθε περίπτωση, πλην αυτής στην οποία ο αντισυμβαλλόμενος είναι και αυτός φορέας του δημόσιου τομέα, η ανάθεση γίνεται μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας με τη διαφορά ότι στις περιπτώσεις που σύμφωνα με την κοινοτική νομοθεσία, όπως αυτή έχει ερμηνευτεί από το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, η ανάθεση πρέπει να γίνεται κατά τις διαδικασίες του κοινοτικού δικαίου, θα εφαρμόζεται το κοινοτικό δίκαιο και το εθνικό δίκαιο προσαρμογής, ενώ για τις λοιπές περιπτώσεις θα γίνεται διαγωνισμός σύμφωνα με διατάξεις του νόμου.

Άρθρο 4

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η επιτροπή παραλαβής του μισθίου και παρακολούθησης της τήρησης των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 5

Με το άρθρο 5 ορίζεται ότι λόγοι λύσεως των συμβάσεων του άρθρου 1, είναι μόνο αυτοί που θα προβλέπονται ρητά στις σχετικές συμβάσεις. Ο σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η απολύτως σαφής κατανομή των κινδύνων από τη σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου και του ιδιώτη.

Άρθρο 6

Το άρθρο 6 θεσπίζει ευκολότερη διαδικασία ενεχυρίασης ή εκχώρησης των απαιτήσεων από τις συμβάσεις αυτές, έτσι ώστε να διευκολύνεται και η δανειακή χρηματοδότηση του ιδιώτη αντισυμβαλλομένου του Δημοσίου με έμμεσο αποτέλεσμα μεταξύ άλλων και τη μείωση του συνολικού κόστους της σύμβασης για το Δημόσιο.

Άρθρο 7

Το άρθρο αυτό διέπει τις συμβάσεις που συνάπτονται για ακίνητα που βρίσκονται στην αλλοδαπή και παρέχει νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εξωτερικών. Τούτο είναι αναγκαίο, ώστε να ρυθμιστούν τα ειδικότερα θέματα που προκύπτουν από την παράλληλη εφαρμογή των κανόνων του αλλοδαπού δικαίου της τοποθεσίας του ακινήτου.

Άρθρο 8

Με το άρθρο 8 προβλέπεται η δυνατότητα σύστασης εταιρειών που θα ανήκουν εν όλω ή εν μέρει στο Δημόσιο ή στην Κ.Ε.Δ. και που θα ενεργούν μεταξύ άλλων και ως αντισυμβαλλόμενοι του Δημοσίου στις συμβάσεις του άρθρου 1.

Άρθρο 9

Με το άρθρο αυτό και για τη διευκόλυνση των σχετικών διαδικασιών προβλέπεται η δυνατότητα, η εκτίμηση της αξίας ακινήτων που εισφέρονται ή πωλούνται σε φο-

ρείς του δημόσιου τομέα που είναι ανώνυμες εταιρείες να γίνεται από ορκωτούς εκτιμητές αντί της επιτροπής του άρθρου 9 του ν. 2190/1920.

Άρθρο 10

Με το άρθρο αυτό παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση στον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών να καθορίζει την αμοιβή της Κ.Ε.Δ. ως αντιπροσώπου του Δημοσίου για τη σύναψη των συμβάσεων του άρθρου 1 και ορίζεται ότι σε περίπτωση που η Κ.Ε.Δ. ενεργεί ως πληρεξούσια Ν.Π.Ι.Δ. της παραγράφου 4 του άρθρου 1 ή Ν.Π.Δ.Δ., η αμοιβή της καθορίζεται με σύμβαση μεταξύ της Κ.Ε.Δ. και του αντίστοιχου Ν.Π.Ι.Δ. ή Ν.Π.Δ.Δ..

Άρθρο 11

Το άρθρο 11 ορίζει ότι στους πόρους της Κ.Ε.Δ. περιλαμβάνονται και τα ποσά που απαιτούνται για τη σύναψη των συμβάσεων του άρθρου 1 του παρόντος νόμου και των συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986, η οποία προστίθεται με τον παρόντα νόμο. Επίσης προβλέπεται ότι τα έσοδα και οι δαπάνες του Δημοσίου από τις συμβάσεις του άρθρου 1 αποτελούν έσοδα και έξοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού, ενώ τα αντίστοιχα έσοδα και δαπάνες των λοιπών φορέων του δημόσιου τομέα, αποτελούν έσοδα και έξοδα των φορέων αυτών.

Άρθρο 12

Με το άρθρο 12 δίνεται η δυνατότητα στην Κ.Ε.Δ. να εκδώσει εσωτερικούς κανονισμούς εξειδικεύοντας περαιτέρω τις διαδικασίες που προβλέπονται στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 13

Με το άρθρο αυτό προβλέπεται η απαλλαγή των συμβάσεων του παρόντος νόμου που συνάπτει το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ. από έμμεσους φόρους, καθώς και απαλλαγή του αντισυμβαλλομένου του Δημοσίου από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων και συνεπώς εξασφαλίζεται η μείωση του τελικού κόστους. Οι φορολογικές απαλλαγές δεν ισχύουν για συμβάσεις που συνάπτουν οι φορείς του Δημοσίου που αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου προκειμένου η διάταξη να είναι συμβατή με το κοινοτικό δίκαιο.

Άρθρο 14

Με το άρθρο αυτό παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση στον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών να ρυθμίζει κάθε λεπτομέρεια εφαρμογής των διατάξεων του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου.

Άρθρο 15

Με το άρθρο αυτό ορίζεται το χρονικό διάστημα από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου μέσα στο οποίο η Κ.Ε.Δ. οφείλει να κοινοποιήσει προς τη Διεύθυνση Δημοσίας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών αναλυτική κατάσταση με το σύνολο των ακινήτων, καθώς και το σύνολο τυχόν εμπραγμάτων και άλλων δι-

καιωμάτων επί ακινήτων, των οποίων έχει τη διοίκηση και αξιοποίηση, καθώς και αναλυτική κατάσταση η οποία να περιέχει συνολικά όλα τα ακίνητά της. Επιπλέον, θεσπίζεται η υποχρέωση για την Κ.Ε.Δ. να κοινοποιεί επικαιροποιημένες καταστάσεις με το σύνολο των ακινήτων της την 10η Ιανουαρίου και 10η Ιουνίου εκάστου έτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Άρθρο 16

Με το άρθρο 16 προστίθεται στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 περί χρηματοδοτικών μισθώσεων πέμπτη παράγραφος που ορίζει ότι το Δημόσιο μπορεί να συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μισθωτής, μέσω της Κ.Ε.Δ., ως πληρεξουσίας του κατόπιν απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΕΡΙ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Στο Κεφάλαιο αυτό του σχεδίου νόμου περιλαμβάνονται ορισμένες ρυθμίσεις του θεσμικού πλαισίου (ν. 2778/1999) που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας (ΑΚΑΠ). Με τις εισαγόμενες συμπληρώσεις ρυθμίζονται θέματα λειτουργίας και αίρονται ορισμένοι περιορισμοί που περιέχει το υφιστάμενο πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ και με αυτόν τον τρόπο επιχειρείται ο αναγκαίος εκσυγχρονισμός με βάση και την αποκτηθείσα πείρα από τη λειτουργία των ΑΕΕΑΠ στη χώρα μας αλλά και λαμβάνοντας υπόψη και υιοθετώντας τις διεθνείς εφαρμοζόμενες πρακτικές.

Ειδικότερα, οι ρυθμίσεις που εισάγονται αφορούν στον ακριβέστερο προσδιορισμό του σκοπού και των επιλογών επένδυσης του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ και των ΑΚΑΠ, στον πληρέστερο προσδιορισμό των χαρακτηριστικών των προς επένδυση ακινήτων, στη βελτίωση του τρόπου εκτίμησης των αποκτώμενων ακινήτων ή δικαιωμάτων επί ακινήτων, στη διευκρίνιση του ανώτατου επιτρεπόμενου δανεισμού ως ποσοστού επί του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, καθώς και τη ρύθμιση ορισμένων φορολογικής φύσεως θεμάτων.

Ειδικότερα:

Άρθρο 17

Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Με το άρθρο 17 εισάγονται ορισμένες βελτιώσεις στο πλαίσιο λειτουργίας που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ). Ειδικότερα:

1. Με την πρώτη παράγραφο ρυθμίζονται θέματα λειτουργίας και περιορισμοί των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και επέρχεται ο αναγκαίος εκσυγχρονισμός με βάση και την αποκτηθείσα πείρα από τη λειτουργία του θεσμού των ΑΕΕΑΠ στη χώρα μας. Ειδικότερα, τροποποιείται η παράγραφος 1 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999, αποδίδεται πληρέστερα ο ορισμός του σκοπού των ΑΕΕΑΠ και περιορίζεται η δυνατότητα επενδύσεώς των, εκτός από ακίνητα, αποκλει-

στικώς στα μέσα χρηματαγοράς και όχι γενικώς σε κινητές αξίες.

2. Με τη δεύτερη παράγραφο τροποποιούνται οι περιπτώσεις α΄ και β΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 με την οποία ορίζεται σε 80% το ελάχιστο ποσοστό της επενδύσεως των ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα, η οποία αποτελεί και τον αποκλειστικό σκοπό της εταιρίας, ενώ η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς έχει επιβοηθητικό της επενδυτικής λειτουργίας της χαρακτήρα. Καθορίζεται επομένως κατώτατο όριο για την επένδυση σε ακίνητη περιουσία, το οποίο ταυτόχρονα προσδιορίζει και το ανώτατο ποσοστό επενδύσεως σε μέσα χρηματαγοράς, ενώ επιτρέπεται και η συνολική επένδυση σε ακίνητα.

3. Με την τρίτη παράγραφο τροποποιείται η παράγραφος 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 και προσδιορίζονται πληρέστερα τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, που μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο της επενδύσεως των ΑΕΕΑΠ. Επίσης προστίθενται και οι απαιτήσεις προς απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων και η απόκτηση των μετοχών ανώνυμης εταιρείας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το ποσοστό των οποίων παρέχει πλήρη έλεγχο στην εξαγοραζόμενη. Σημειώνεται ότι και τα δύο αυτά μέσα είναι απαραίτητα για τη απόκτηση ακινήτων που αξιολογούνται ως σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες.

Πράγματι στην αγορά ακινήτων παρατηρείται ότι επενδυτικές συμφωνίες αγοράς ακινήτων που βρίσκονται στη φάση της αποπεράτωσης και οι οποίες στο εγγύς μέλλον θα αποτελέσουν ελκυστικά επενδυτικά προϊόντα, συνάπτονται κατά τη φάση της κατασκευής οπότε και είναι δυνατόν να επιτευχθούν ελκυστικότεροι οικονομικοί όροι για τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες τους.

Επίσης η έλλειψη έτοιμων ακινήτων σύγχρονων προδιαγραφών στην αγορά για χρήστες με εξειδικευμένες ανάγκες δημιουργεί έντονη την ανάγκη σύναψης συμφωνιών σε πρώιμο στάδιο κατασκευής. Οι υφιστάμενοι περιορισμοί στο νόμο καθιστούν μη ανταγωνιστικές τις ΑΕΕΑΠ σε σχέση με άλλους επενδυτές και περιορίζει τη δυνατότητά τους για απόκτηση νεόδμητων ακινήτων σύγχρονων προδιαγραφών τόσο με σκοπό την ανανέωση του χαρτοφυλακίου τους όσο και την κάλυψη των αναγκών των μισθωτών τους.

Σύμφωνα με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις στο νομικό πλαίσιο για τη δυνατότητα σύναψης προσυμφώνου αγοράς ακινήτου από τις ΑΕΕΑΠ υπό όρους που περιλαμβάνουν περιορισμούς και εξασφαλίζουν τη μορφή του τελικού προϊόντος, το χρόνο παράδοσης, καθώς και τη δυνατότητα υπαναχώρησης των ΑΕΕΑΠ εφόσον ο πωλητής δεν τηρήσει τα συμφωνηθέντα, κρίνεται ότι δεν προκύπτει αυξημένος κίνδυνος σε σχέση με αντίστοιχες επενδύσεις έτοιμων ακινήτων.

Επίσης η πλειοψηφία των επενδυτικών επιλογών που είναι διαθέσιμες στην ελληνική αγορά ακινήτων, προσφέρονται μέσω εταιριών – οχημάτων, οι οποίες έχουν στην ιδιοκτησία τους ακίνητα που παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον και εμπίπτουν στους κανόνες του νομικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ. Αντίστοιχη πρακτική και σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό εφαρμόζεται στις ξένες αγορές. Οι περιορισμοί στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο καθιστούν τις ΑΕΕΑΠ μη ανταγωνιστικές σε σχέση με άλλους έλληνες και ξένους επενδυτές ακινήτων όσον αφορά τις προαναφερόμενες περιπτώσεις.

Πρέπει να καταστεί σαφές ότι η απόκτηση των εται-

ριών αυτών αποτελεί το μέσο για την απόκτηση του ακινήτου ή ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους και κατ' αυτή την έννοια, θα πρέπει να έχουν αντίστοιχη φορολογική αντιμετώπιση με τη μητρική εταιρία, καθώς και σε περίπτωση απορρόφησης να χαίρουν των ευνοϊκών διατάξεων του ν. 2166/1993 και του ν. 3427/2005.

Σημειώνεται ότι οι αντίστοιχες εταιρίες του εξωτερικού επενδύουν χωρίς περιορισμούς σε εταιρίες – οχήματα ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας (επιτρέπεται ακόμα και απόκτηση ποσοστού συμμετοχής) και εφαρμόζεται το ίδιο φορολογικό καθεστώς όπως και στη μητρική εταιρία κατά το ποσοστό συμμετοχής της τελευταίας (αφορά θυγατρικές με έδρα την ίδια χώρα με τη μητρική εταιρία).

Αντιθέτως στην προτεινόμενη τροποποίηση υιοθετείται συντηρητικότερο σύστημα και επιτρέπεται η απόκτηση μόνο εφόσον αποκτάται ποσοστό πλήρους ελέγχου ήτοι 90% του συνόλου των μετοχών.

4. Με την τέταρτη παράγραφο τροποποιείται η παράγραφος 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 και ρυθμίζονται θέματα εκτιμήσεως των αποκτούμενων ακινήτων ή δικαιωμάτων επί ακινήτων. Σύμφωνα με τις βασικές αρχές της διεθνούς εκτιμητικής, η αγοραία αξία ενός ακινήτου είναι η πιθανή τιμή η οποία προκύπτει από ένα εύρος αποδεκτών τιμών σε μία δεδομένη χρονική στιγμή. Αν το ίδιο αντικείμενο εκτιμηθεί από δύο εκτιμητές κατά την ίδια χρονική στιγμή οι πιθανότητες να καταλήξουν στην ίδια ακριβώς τιμή είναι ελάχιστες, η δε διεθνής πρακτική αποδέχεται απόκλιση μεταξύ δύο ταυτόχρονων εκτιμήσεων του ίδιου ακινήτων έως 15% ως φυσιολογική. Το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο το οποίο ορίζει μία και μοναδική δεσμευτική αξία για την απόκτηση ακινήτων ουσιαστικά καθιστά τον εκτιμητή διαμορφωτή των τιμών της αγοράς. Η δυνατότητα απόκλισης κατά 5% από την εκτιμηθείσα αξία στις αγοραπωλησίες, παρέχει την απαιτούμενη ευελιξία χωρίς να καθιστά το τελικά διαμορφωθέν τίμημα εκτός των επιπέδων της αγοράς. Σημειώνεται ότι σε αντίστοιχης μορφής εταιρίες του εξωτερικού η εκτίμηση πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία δεν είναι προαπαιτούμενη, καθώς σε κάθε περίπτωση η όποια αποτίμηση δεν είναι δεσμευτική σε σχέση με το τελικό τίμημα της συναλλαγής. Αναφορικά με την αμοιβή του ΣΟΕ, το ισχύον καθεστώς τιμολόγησης προϋπήρχε των ΑΕΕΑΠ και δεν λαμβάνει υπόψη του τον όγκο των απαιτούμενων εκτιμήσεων και τη συχνότητα ανά έτος. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να επιβαρύνονται οι ΑΕΕΑΠ (και συνεπώς οι επενδυτές – μέτοχοι αυτών) με ένα σημαντικό έξοδο που είναι σαφώς μεγαλύτερο από αυτό που θα κατέβαλαν εάν μπορούσαν να επιλέξουν έναν ανεξάρτητο εκτιμητή και να διαπραγματευτούν μαζί του στους ισχύοντες όρους της αγοράς. Για το λόγο αυτόν προτείνεται η αμοιβή του ΣΟΕ να συμφωνείται ελεύθερα με την ΑΕΕΑΠ.

5. Με την πέμπτη παράγραφο τροποποιείται η παράγραφος 1 του άρθρου 26 του ν. 2778/1999 και ρυθμίζεται η επιτρεπόμενη έκταση δανεισμού των ΑΕΕΑΠ. Η αύξηση του δανεισμού σε ποσοστό 50% του ενεργητικού και η δυνατότητα χρήσης αυτού για κάλυψη των επενδυτικών αναγκών των ΑΕΕΑΠ (νέες αγορές, αποπερατώσεις, επισκευές κ.ά.) κρίνεται αναγκαία, καθώς θα προσδώσει στις διοικήσεις αυτών την απαιτούμενη ευελιξία και ταχύτητα στη σύναψη και υλοποίηση συμφωνιών και κατά συνέπεια το χαρακτηριστικό που χρειάζεται προκειμένου να αντιμετωπίσει τον ανταγωνισμό.

Το ύψος του δανεισμού ως ποσοστό του ενεργητικού κρίνεται ιδιαίτερα ασφαλές και σε καμία περίπτωση δεν θέτει σε κίνδυνο του μετόχους της εταιρείας, αντίθετα, η χρηστή διαχείριση της δυνατότητας δανεισμού θα οδηγήσει σε αύξηση των μερισματικών αποδόσεών τους. Το προτεινόμενο ποσοστό είναι το χαμηλότερο συγκριτικά με το επιτρεπόμενο από τα θεσμικά πλαίσια των REITS τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Αμερική.

6. Με την έκτη παράγραφο τροποποιείται η παράγραφος 4 του άρθρου 31 του ν. 2778/1999.

7. Με την έβδομη παράγραφο προστίθεται παράγραφος 8 στο άρθρο 31 του ν. 2778/1999 και αποσαφηνίζεται το φορολογικό καθεστώς των συγχωνεύσεων, διασπάσεων ή αποσχίσεων κλάδων βάσει του ν. 2166/1993, όταν αφορούν εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ενσωματώνοντας και την υπάρχουσα διοικητική νομολογία.

8. Με την όγδοη παράγραφο συμπληρώνεται το κενό του άρθρου 7 του ν. 3427/2005 που αφορά τις απαλλαγές από το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος, έτσι ώστε να περιλαμβάνονται στις απαλλαγές και οι μεταβιβάσεις ακινήτων από εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Ειδικότερα, η απαλλαγή αυτή επιβεβαιώνει την κατίσχυση της παραγράφου 3 του άρθρου 31 του ν.2778/1999, που προβλέπει ειδικό τρόπο φορολόγησης των ανωτέρω εταιρειών βάσει των επενδύσεών τους με εξάντληση της φορολογικής τους υποχρέωσης. Αν ήθελε θεωρηθεί ότι οι ανωτέρω εταιρείες πέραν της ανωτέρω ειδικής φορολόγησης τους καταβάλλουν και φόρο αυτόματου υπερτιμήματος, δηλαδή και φόρο εισοδήματος, όχι μόνο θα είχαμε αντίθεση προς την έννοια της εξάντλησης της φορολογικής υποχρέωσης αλλά και διπλή φορολόγηση των εταιρειών αυτών.

Άρθρο 18

Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας

Με το άρθρο 18 εισάγονται οι αντίστοιχες βελτιώσεις στο πλαίσιο λειτουργίας που διέπει τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας. Ειδικότερα:

Με τις παραγράφους 1 έως 6 επέρχονται οι αναγκαίες ταυτόσημες προσαρμογές στη νομοθεσία περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας (ν.2778/1999, Κεφάλαιο Α) με εκείνες που αφορούν στις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) του προηγούμενου άρθρου, δεδομένου ότι αποτελεί παρόμοιο θεσμό και η ρύθμιση εξ αρχής υπήρξε ανάλογη ευθύς εξ αρχής, όπως ήταν αναγκαίο. Σημειώνεται ότι ναι μεν δεν λειτουργούν στην Ελληνική αγορά αμοιβαία κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας η ρύθμιση όμως του θεσμού κατά ανάλογο τρόπο είναι απαραίτητη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 19

Τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του ν. 3148/2003

Με το άρθρο 19 εισάγονται ορισμένες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του ν. 3148/2003 με τις οποίες ρυθμίζονται ορισμένα οργανωτικά και λοιπά λειτουργικής φύσεως θέματα της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε.). Σημειώνεται επίσης ότι οι παρού-

σες ρυθμίσεις δεν επηρεάζουν τη διαδικασία εναρμόνισης του εθνικού μας δικαίου με την Οδηγία 2006/43/ΕΚ «περί υποχρεωτικών ελέγχων των ετησίων και ενοποιημένων λογαριασμών κ.λπ.», η οποία έχει καταληκτική προθεσμία ενσωμάτωσης για τα κράτη-μέλη της Ε.Ε. την 31.7.2008. Ειδικότερα:

1. Με την παράγραφο 1 διευκρινίζονται οι διαδικασίες ελέγχου της οικονομικής διαχείρισης της Ε.Λ.Τ.Ε., καθώς και αυτών της σύνταξης και έγκρισης των απολογισμών και προϋπολογισμών της Επιτροπής.

2. Με τις παραγράφους 2 και 3 ρυθμίζονται θέματα συστάσεως επιτροπών και ομάδων εργασίας, καθώς επίσης και πλήρωσης οργανικών θέσεων προσωπικού, αναγκαία για την εύρυθμη λειτουργία της Ε.Λ.Τ.Ε..

3. Με τις παραγράφους 4 και 5 εισάγονται για την Ε.Λ.Τ.Ε. διατάξεις του ν.3229/2004 (ΦΕΚ 38 Α΄) «περί εποπτείας ιδιωτικής ασφάλισης κ.λπ.» που αναφέρονται στο εποπτικό όργανο των ασφαλιστικών επιχειρήσεων, για την μερική προσαρμογή του νομοθετικού πλαισίου της Ε.Λ.Τ.Ε. με εκείνο που διέπει άλλες εποπτικές αρχές.

4. Με την παράγραφο 6 καταργούνται ορισμένες διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3148/2003 λόγω επικάλυψης του περιεχομένου τους με τις νέες διατάξεις που εισάγονται με τις παρούσες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του ν. 3148/2003 και γίνεται αναρίθμηση της τελευταίας παραγράφου του άρθρου 4 του ν. 3148/2003.

5. Με την παράγραφο 7 καταργούνται οι διατάξεις του ν.3148/2003 σχετικά με το περιεχόμενο και τον τρόπο άσκησης του ποιοτικού ελέγχου της εργασίας των ελεγκτικών εταιριών και των ορκωτών ελεγκτών και εισάγονται αντίστοιχες διατάξεις με βάση τα σύγχρονα πρότυπα περί ποιοτικού ελέγχου, καθώς και δημοσιοποίησης των πορισμάτων των ελέγχων αυτών.

Επίσης, καταργείται η διάταξη του ν. 3148/2003 σχετικά με τον φορέα που επιβαρύνεται με τη δαπάνη διενέργειας του ποιοτικού ελέγχου και καθορίζεται νέα διαδικασία χρεώσεων της σχετικής δαπάνης.

Τέλος, ρυθμίζονται τα θέματα αντιμετώπισης των επιχειρήσεων ορκωτών ελεγκτών σε σχέση με την εποπτεία από την Ε.Λ.Τ.Ε., καθώς επίσης και τα θέματα των οικονομικών υποχρεώσεων των ελεγκτικών εταιριών απέναντι στην Ε.Λ.Τ.Ε..

Άρθρο 20

Ασφαλιστικά θέματα επιχειρήσεων
πτηνοτροφικού κλάδου

Μετά την εμφάνιση σε διάφορες χώρες του κόσμου και στην Ευρώπη, κρουσμάτων της ασθένειας των πουλερικών, που είχε ως αποτέλεσμα την πτώση της κατανάλωσης ειδών πτηνοτροφίας και επομένως τη δη-

μιουργία προβλημάτων στις επιχειρήσεις του κλάδου, η Πολιτεία με την παράγραφο 1 του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 χορήγησε αναστολή καταβολής των εργοδοτικών εισφορών για δεκατρείς μήνες στις επιχειρήσεις του πτηνοτροφικού κλάδου και δυνατότητα εξόφλησης τόσο των εισφορών αυτών όσο και των καθυστερούμενων εργοδοτικών και εργατικών μέχρι την έναρξη της αναστολής εισφορών, προκειμένου οι επιχειρήσεις αυτές να στηριχθούν οικονομικά, αφού αποδεδειγμένα αποτελούν ένα σημαντικό κλάδο της Ελληνικής Οικονομίας, στον οποίο απασχολούνται περί τα 3.827 άτομα.

Όμως, μεταξύ της δημοσιοποίησης της πρόθεσης λήψης μέτρων υπέρ του πτηνοτροφικού κλάδου και της υλοποίησης των μέτρων αυτών μεσολάβησε αρκετό χρονικό διάστημα, με συνέπεια μια μερίδα των επιχειρήσεων αυτών να μην προλάβει να ενταχθεί στη ρύθμιση. Για θεραπεία του προβλήματος αυτού και την περαιτέρω υποβοήθηση των ανωτέρω επιχειρήσεων της χώρας, προτείνεται η παρακάτω διάταξη με την οποία παρατείνεται ο χρόνος αναστολής καταβολής των εισφορών προς όλους τους ασφαλιστικούς οργανισμούς αρμοδιότητας Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας.

Παρατείνονται επίσης: α) η προθεσμία υποβολής της πρώτης δόσης των εισφορών προς τον Ο.Γ.Α., που η εξόφλησή τους γίνεται με 14 δόσεις σύμφωνα με το ν. 3460/2006 και β) η χρονική περίοδος ενίσχυσης των πτηνοτροφικών επιχειρήσεων σύμφωνα με τον ίδιο νόμο.

Εξυπακούεται ότι τυχόν αποδοθείσες μέχρι τη δημοσίευση του νόμου εργατικές εισφορές δεν επιστρέφονται.

Τέλος προβλέπεται ότι εφόσον οι πτηνοτροφικές επιχειρήσεις τηρούν τους όρους της παρούσας ρύθμισης, οι χορηγούμενες ασφαλιστικές ενημερότητες δεν προϋποθέτουν παρακρατήσεις οποιουδήποτε ποσού.

Άρθρο 21

Με το άρθρο 21 καθορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2007

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Γ. Αλογοσκούφης

Δ. Σιούφας

ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Β. Μαγγίνας

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ – ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ «ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΗ ΜΙΣΘΩΣΗ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ, ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΤΟΥ
ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

Άρθρα 1 – 15

Νέες διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

Άρθρο 16

Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ Α' 194) προστίθεται παράγραφος με τον αριθμό 5

"Άρθρο 1.

Έννοια.

"1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 2 εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία."

*** Οι παρ.1 και 2, όπως είχαν αντικατασταθεί με το άρθρο 11 Ν.2367/1995 και άρθρ.27 Ν.2682/1999 αντίστοιχα, αντικαταστάθηκαν ως άνω με το άρθρο 1 Ν. 3483/2006, ΦΕΚ Α 169/7-8-2006

3. "Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ. 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων".

*** Το πρώτο εδάφιο, που είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 24 Ν.2520/1997 Α 173, αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.27 Ν.2682/1999, ΦΕΚ Α 16. Ισχύς από 16.11.1998.

Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών".

***Η παρ.3 προστέθηκε με την παρ.2 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261)

"4. Όπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή".

***Η παρ.4 προστέθηκε με την παρ.3 του άρθρου 11 του Ν.2367/1995 (Α 261)"

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

Άρθρο 17

Παράγραφος 1

Η παράγραφος 1 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α') αντικαθίστανται

«1. Η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία είναι ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, κατά την έννοια του άρθρου 22 παρ. 2 του παρόντος νόμου. Ως κινητές αξίες, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, νοούνται οι αξίες που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1969/1991».

Παράγραφος 2

Οι περιπτώσεις α και β της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται

"α) Σε ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) τουλάχιστον επί του ενεργητικού.»

«β) Σε κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 περιπτώσεις α' έως γ' και ε' έως στ' του Ν. 1969/1991 (ΦΕΚ 167 Α'. Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες δεν είναι δυνατόν να υπερβούν το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού."

*** Οι περ. α' και β' αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.18 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.

Παράγραφος 3

Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 προστίθεται παράγραφος 2α

«2. Ως ακίνητη περιουσία, στην οποία μπορεί να επενδύει η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, νοούνται τα ακίνητα που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος σύμφωνα με την επόμενη παράγραφο γ),

αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της εταιρίας και:

"α) Μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα, ή".

*** Η περ. α' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.19 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.

β) Είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω στην περίπτωση α', στο άμεσο μέλλον. σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρίας, ειδικά προς αυτόν το σκοπό και που κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιπλέον η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου, ανάλογα με τις περιστάσεις χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή με βάση τους κανόνες αποτίμησης των παραγράφων 6 έως και 8 του παρόντος άρθρου. Το πρόγραμμα του προηγούμενου εδαφίου αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων αποπεράτωσης ή επισκευής ή

γ) Ευρίσκονται σε άλλα από αυτά που αναφέρονται στην περίπτωση α' κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται στην περίπτωση α', εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητα.

Με την επιφύλαξη του αμέσως επόμενου εδαφίου, η αξία του συνόλου των ακινήτων, που δεν έχουν αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα από την εταιρία, ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας, σε ακίνητη περιουσία, επιτρέπεται εξάλλου η απόκτηση από την εταιρία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, κατά την έννοια των περιπτώσεων α. και β' της παρούσας παραγράφου, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει, σε αξία, το δέκα τοις εκατό (10%) των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας.»

Παράγραφος 4

Η παράγραφος 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται

«8. Η επένδυση των διαθεσίμων της εταιρίας σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, προϋποθέτει προηγούμενη εκτίμηση της αξίας του από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών της προηγούμενης παραγράφου. Ο εκτιμητής διενεργεί εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πριν την απόκτησή του από την εταιρία. Η εκτίμηση θα λαμβάνει υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης του ακινήτου στα ίδια κεφάλαια της εταιρίας επενδύσεων μπορεί να επηρεάσει την αξία του συγκεκριμένου ακινήτου. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Επιτρέπεται το τίμημα που θα καταβληθεί από την εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου να είναι χαμηλότερο από την αξία

του ακινήτου, όπως αυτή θα έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται και στη μεταβίβαση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας, τα οποία έχουν ενταχθεί στις επενδύσεις της εταιρίας. Δεν επιτρέπεται το τμήμα που θα λάβει η εταιρία για τη μεταβίβαση να είναι μικρότερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην εκτίμηση του εκτιμητή. "Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του."

*** Το τελευταίο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.18 Ν.2892/2001,ΦΕΚ Α 46/9.3.2001.

Παράγραφος 5

Η παράγραφος 1 του άρθρου 26 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται

«1. Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από την εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και η παροχή πιστώσεων σε αυτή, για ποσά τα οποία, στο σύνολό τους, δεν θα υπερβαίνουν το ένα τέταρτο (1/4) των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία. Τα δάνεια συνάπτονται και οι πιστώσεις παρέχονται από πιστωτικό ίδρυμα. Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν μόνο για την αξιοποίηση ακινήτων τα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται και των πιστώσεων που παρέχονται για την αποπεράτωση ακινήτων της εταιρίας, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα της "παραγράφου 2 περίπτωση β' του άρθρου 22 του παρόντος νόμου.»

Παράγραφος 6

Η παράγραφος 4 του άρθρου 31 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται

«4. Οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων στην περίπτωση που σχηματιστούν μετά από: α) συγχώνευση δύο ή περισσότερων εταιριών οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία ή β) μετά από διάσπαση ή απόσχιση υφιστάμενης εταιρίας που εισφέρει ακίνητη περιουσία της σε νέο ή υφιστάμενο νομικό πρόσωπο το οποίο λειτουργεί ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Ο ν. 2166/1993 (ΦΕΚ 137 Α'24.8.1993) εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις αυτές κατόπιν παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1ε και του άρθρου 4 του ίδιου νόμου.»

Παράγραφος 7

Νέα διάταξη

Παράγραφος 8

Στο άρθρο 7 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α') προστίθεται περίπτωση στ

«Άρθρο 7

Απαλλαγές

Δεν υπόκεινται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος

- α) Το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α., οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές.
- β) Η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του.
- γ) Η πρώτη, μετά την έκδοση, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
- δ) Η πώληση οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών και του οποίου τα καθαρά κέρδη από τις εργασίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.
- ε) Η μεταβίβαση ακινήτου από οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, κατά τις διατάξεις της περίπτωσης ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.»

Άρθρο 18

Παράγραφος 1.

Το άρθρο 1 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται

«1. Το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας είναι ομάδα περιουσίας, η οποία σχηματίζεται από ακίνητα, κινητές αξίες και μετρητά και της οποίας τα επί μέρους στοιχεία ανήκουν εξ αδιαίρετου σε περισσότερα πρόσωπα.»

Παράγραφος 2.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 τροποποιείται

«1. Το ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου επενδύεται υποχρεωτικά:

α) Σε ποσοστό τουλάχιστον ενενήντα τοις εκατό (90%) σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) τουλάχιστον επί του ενεργητικού.»

*** Η περ. α' της παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.5 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.

β) Σε κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 32 παρ. 1 περιπτώσεις α' έως ε' και παρ 4 του ν. 1969/1991. Η επένδυση σε κινητές αξίες δεν είναι δυνατόν να υπερβεί το δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου.

γ) Σε ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, για το υπόλοιπο ποσοστό.)

Το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας δεν επιτρέπεται να επενδύει σε πολύτιμα μέταλλα ή σε παραστατικούς τους τίτλους.

*** Η περ. γ' ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ με την παρ.6 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.»

Παράγραφος 3.

Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 προστίθεται παράγραφος 2α

«2. Ως ακίνητη περιουσία, στην οποία μπορεί να επενδύεται το ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας, νοούνται τα ακίνητα που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος, σύμφωνα με την επόμενη περίπτωση γ', αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία στο όνομα του αμοιβαίου κεφαλαίου και:

α) Μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα, ή".

*** Η περ.α' της παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.5 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.

β) Είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω στο στοιχείο α), στο άμεσο μέλλον, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη της Α.Ε.Δ.Α.Κ., ειδικό προς αυτό το σκοπό και που κοινοποιείται στην Επιτροπή κεφαλαιαγοράς και, επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους, είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου, ανάλογα με τις περιστάσεις χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή με βάση τους κανόνες αποτίμησης, των παραγράφων 7 έως 9 του παρόντος άρθρου, το πρόγραμμα του προηγούμενου εδαφίου αναφέρει το χρονικό διάστημα, εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων αποπεράτωσης ή επισκευής, ή

γ) Ακίνητα που βρίσκονται σε άλλα, εκτός από αυτό που αναφέρονται στην περίπτωση α' κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται στην περίπτωση α. εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων του αμοιβαίου κεφαλαίου σε ακίνητα

Με την επιφύλαξη του αμέσως επόμενου εδαφίου, η αξία του συνόλου των ακινήτων, τα οποία δεν' έχουν αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα στο όνομα του αμοιβαίου κεφαλαίου, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων του αμοιβαίου κεφαλαίου σε ακίνητη περιουσία. Επιτρέπεται η απόκτηση στο όνομα του αμοιβαίου κεφαλαίου δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση επί ακινήτων, κατά την έννοια των περιπτώσεων α' και β' της παρούσας παραγράφου, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων, δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου και καθένα από αυτό τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού αυτού.»

Παράγραφος 4.

Η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 καταργείται.

«4. Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες από αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

α) Η επένδυση σε κινητές αξίες του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων του αμοιβαίου κεφαλαίου σε κινητές αξίες. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για κινητές αξίες οι οποίες έχουν εκδοθεί ή για

τις οποίες έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους - μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο - μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου."

*** Η περ. α' της παρ.4 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.8 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.

β) Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε κινητές αξίες τουλάχιστον έξι εκδοτών.

γ) Ως προς την επένδυση για το σύνολο των αμοιβαίων κεφαλαίων που διαχειρίζεται μία Α.Ε.Δ.Α.Κ., χωρίς να εξετάζεται εάν αυτό επιπίπτουν ή όχι στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου, ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 34 του ν. 1969/1991.

δ) Οι επενδύσεις του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας σε κινητές αξίες, που εκδίδονται από εταιρίες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων του αμοιβαίου κεφαλαίου σε κινητές αξίες της παρ. 1 περίπτωση β' του άρθρου αυτού, '

ε) Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών, επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί επιπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού οικονομικού Χώρου, όπως ισχύει είτε στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθένα από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε κινητές αξίες και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανωτέρω ορίου.

στ) Οι προϋποθέσεις για τη διενέργεια επενδύσεων: κατ' εφαρμογή του άρθρου 32 παρ. 4 του ν. 1969/1991 καθορίζονται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

Οι διατάξεις των άρθρων 35 και 36 του ν. 1969/1991 εφαρμόζονται και στα αμοιβαία κεφάλαια του παρόντος νόμου, ως προς τις επενδύσεις τους σε κινητές αξίες. Σε περίπτωση μη τήρησης του ορίου επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση της Α.Ε.Δ.Α.Κ., αυτή οφείλει να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε, κατά την αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας του αμοιβαίου κεφαλαίου στο τρίτο τρίμηνο από τη διαπίστωση της μη τήρησης να μην υφίσταται αυτή.

*** Το τελευταίο εδάφιο ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ με την παρ.9 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.»

Παράγραφος 5.

Η παράγραφος 8 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 τροποποιείται

«8. Η αποτίμηση της αξίας του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας διενεργείται από την Α.Ε.Δ.Α.Κ., ως προς μεν τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας στο τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου, ως προς δε τα λοιπά στοιχεία καθημερινό. Η Α.Ε.Δ.Α.Κ., για την αποτίμηση των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας, δεσμεύεται από ειδική τακτική έκθεση, που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτόν, από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών του άρθρου 15 του ν. 820/1978, όπως εκάστοτε ισχύει. Ο εκτιμητής του προηγούμενου εδαφίου ορίζεται από την Α.Ε.Δ.Α.Κ.. Με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που δημοσιεύεται

στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να ορίζονται περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσονται και έκτακτες εκθέσεις εκτίμησης των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας. Με την ίδια απόφαση μπορεί να ορίζεται η προθεσμία μέσα στην οποία μπορεί να περατωθεί η εκτίμηση αυτή και ρυθμίζεται κάθε άλλο ειδικότερο θέμα. Μέχρι να ολοκληρωθεί η έκτακτη εκτίμηση των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας αναστέλλεται η εξαγορά των μεριδίων.

Η ένταξη ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου προϋποθέτει προηγούμενη εκτίμηση της αξίας του από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών της προηγούμενης παραγράφου, η οποία θα διενεργείται ειδικά για αυτό το σκοπό και θα λαμβάνει υπόψη κάθε γεγονός το οποίο, μέχρι την ημερομηνία ένταξης του ακινήτου στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου, μπορεί να επηρεάσει την αξία του συγκεκριμένου ακινήτου. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική.

Επιτρέπεται το τίμημα που θα καταβληθεί από το αμοιβαίο κεφάλαιο, για την απόκτηση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, να είναι χαμηλότερο από την αξία του ακινήτου ή του δικαιώματος, όπως αυτή θα έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται και για τη μεταβίβαση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας του αμοιβαίου κεφαλαίου. Δεν επιτρέπεται όμως το τίμημα που θα λάβει το αμοιβαίο κεφάλαιο, για τη μεταβίβαση να είναι μικρότερο από την αξία του ακινήτου, που αναφέρεται στην εκτίμηση του εκτιμητή.

"Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου το οποίο έχει ενταχθεί στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή του."

*** Το τελευταίο εδάφιο της παρ.9 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.11 άρθρ.3 Ν.2992/2002,ΦΕΚ Α 54/20.3.2002.»

Παράγραφος 6

Η παράγραφος 1 του άρθρου 13 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται

«1. Επιτρέπεται η σύναψη δανείων για λογαριασμό αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας και η παροχή πιστώσεων σε αυτό για ποσά τα οποία, στο σύνολό τους, δεν θα υπερβαίνουν το ένα τρίτο (1/3) του συνόλου των επενδύσεων του αμοιβαίου κεφαλαίου σε ακίνητη περιουσία. Τα δάνεια συνάπτονται και οι πιστώσεις παρέχονται από πιστωτικό Ίδρυμα. Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο για την αξιοποίηση ακινήτων του περιλαμβάνονται στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου ή για την ικανοποίηση αιτήσεων εξαγοράς μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου. Οι πιστώσεις μπορούν να δίνονται μόνο για την αξιοποίηση ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου. Το σύνολο των δανείων, που θα λαμβάνονται και των πιστώσεων που θα δίδονται για την αποπεράτωση ακινήτων του αμοιβαίου κεφαλαίου, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσό που θα αναγράφεται στο πρόγραμμα τους παρ 2 περίπτωση β του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.»

Άρθρο 18

Τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του ν.3148/2003

Παράγραφος 1

Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 11 του άρθρου 1 του ν.3148/2003 αντικαθίσταται.

«11.Οι διατάξεις των περιπτώσεων δ', στ', ζ' και η' της παρ. 1 του άρθρου 6, της παρ. 2 του άρθρου 9 και του άρθρου 11 του ν. 3229/2004 (ΦΕΚ 38 Α') έχουν ανάλογη εφαρμογή και στην Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε.).»

Παράγραφος 2

Στο άρθρο 2 του ν. 3148/2003 προστίθεται περίπτωση η.

«Άρθρο 2

Αρμοδιότητες Ε.Λ.Τ.Ε.

Η Ε.Λ.Τ.Ε. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) Εισηγείται στον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών θέματα Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων, Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων, Γενικού Λογιστικού Σχεδίου, Κλαδικών Λογιστικών Σχεδίων και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, καθώς και την εναρμόνισή τους με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τα διεθνή πρότυπα.

β) Μεριμνά για τον έλεγχο της ποιότητας των υποχρεωτικών λογιστικών ελέγχων.

γ) Γνωμοδοτεί προς τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών επί θεμάτων λογιστικής τυποποίησης, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι λογαριασμοί του Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού και των φορέων του δημόσιου τομέα, όπως οριοθετείται από το ν. 1256/1982 (ΦΕΚ 65 Α').

δ) Ασκεί εποπτεία στο Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Σ.Ο.Ε.Λ.), σχετικά με την τήρηση των κανόνων που διέπουν την άσκηση του λειτουργήματος των μελών του. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζεται η έκταση, το περιεχόμενο και ο τρόπος της εποπτείας.

ε) Αξιολογεί τα πορίσματα του ελέγχου της διαχείρισης του Σ.Ο.Ε.Λ..

στ) Θεσπίζει ύστερα από εισήγηση του Σ.Ο.Ε.Λ. κανόνες δεοντολογίας για την άσκηση του έργου των ορκωτών ελεγκτών και των ελεγκτικών εταιρειών και ελέγχει την τήρηση των κανόνων αυτών.

ζ) Συνεργάζεται με την επιτροπή που προβλέπεται στο άρθρο 7 του ν. 2331/1995 (ΦΕΚ 173 Α') για την πρόληψη της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές ενέργειες από τις ελεγκτικές εταιρείες και τους ορκωτούς ελεγκτές - λογιστές.»

Παράγραφος 3

Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 3148/2003 αντικαθίσταται.

«Με όμοιο διάταγμα καθορίζεται επίσης ο αριθμός των θέσεων του διοικητικού προσωπικού και του ειδικού επιστημονικού προσωπικού με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου, η κατάταξή τους σε κατηγορίες, κλάδους και ειδικότητες αντίστοιχα, η διαβάθμιση και η κατανομή τους στις ανωτέρω υπηρεσίες, ο τρόπος και η διαδικασία κάλυψής τους, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.»

Παράγραφος 4

Στο τέλος της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του ν. 3148/2003 προστίθεται νέο εδάφιο.

«3. Μέχρι να καλυφθούν οι θέσεις που συνιστώνται σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, η Ε.Λ.Τ.Ε. λειτουργεί και ασκεί τις αρμοδιότητές της με προσωπικό που διατίθεται σε αυτήν με απόσπαση από υπηρεσίες του Δημοσίου ή από φορείς του Δημόσιου Τομέα, όπως ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1256/1982 και ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων. Η απόσπαση γίνεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού, χωρίς γνωμοδότηση των οικείων υπηρεσιακών συμβουλίων όταν ο υπάλληλος αποσπάται από το Δημόσιο ή άλλου κατά περίπτωση οργάνου.»

Παράγραφος 5

Στο άρθρο 3 του ν. 3148/2003 προστίθεται παράγραφος 4.

«Άρθρο 3

Οργάνωση Ε.Λ.Τ.Ε. - Προσωπικό

1. Στην Ε.Λ.Τ.Ε. συνιστώνται:

α) Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης (Σ.ΛΟ.Τ.),

β) Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου (Σ.Π.Ε.) και

γ) Εκτελεστική Επιτροπή που αποτελείται από τον Πρόεδρο και τους δύο Αντιπροέδρους.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ρυθμίζονται θέματα, που αφορούν στην οργάνωση της Ε.Λ.Τ.Ε., στη διάρθρωση και τη λειτουργία των υπηρεσιών της και των συλλογικών οργάνων που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο. Με όμοιο διάταγμα καθορίζεται επίσης ο αριθμός των θέσεων του διοικητικού προσωπικού και του ειδικού επιστημονικού προσωπικού με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου, η κατάταξή τους σε κατηγορίες, κλάδους και ειδικότητες αντίστοιχα, η διαβάθμιση και η κατανομή τους στις ανωτέρω υπηρεσίες, ο τρόπος και η διαδικασία κάλυψής τους, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

3. Μέχρι να καλυφθούν οι θέσεις που συνιστώνται σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, η Ε.Λ.Τ.Ε. λειτουργεί και ασκεί τις αρμοδιότητές της με προσωπικό που διατίθεται σε αυτήν με απόσπαση από υπηρεσίες του Δημοσίου ή από φορείς του Δημόσιου Τομέα, όπως ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1256/1982 και ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων. Η απόσπαση γίνεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού, χωρίς γνωμοδότηση των οικείων υπηρεσιακών συμβουλίων όταν ο υπάλληλος αποσπάται από το Δημόσιο ή άλλου κατά περίπτωση οργάνου.»

Παράγραφος 6

Οι παράγραφοι 4 και 5 του άρθρου 4 του ν. 3148/2003 (ΦΕΚ 136 Α) καταργούνται και η παράγραφος 6 του άρθρου 4 του ν. 3148/2003 (ΦΕΚ 136 Α) αναριθμείται σε παράγραφο 4.

«Άρθρο 4

Συμβούλιο λογιστικής Τυποποίησης

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από εισήγηση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε., μπορεί να ανατίθεται, σε επιτροπές ή ομάδες εργασίας που συνιστώνται με όμοια απόφαση ή σε εμπειρογνώμονες ή συμβούλους η μελέτη και η επεξεργασία συγκεκριμένων θεμάτων λογιστικής τυποποίησης. Η εποπτεία του έργου των επιτροπών ή ομάδων εργασίας ασκείται από το Σ.ΛΟ.Τ.

5. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από εισήγηση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. καθορίζεται η αποζημίωση των προσώπων που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις*.

Παράγραφος 7

Το άρθρο 5 του ν. 3148/2003 (ΦΕΚ 136 Α') όπως ισχύει, αντικαθίσταται.

«Άρθρο 5

Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου

1. Το Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου (Σ.Π.Ε.) είναι επταμελές και η θητεία του

είναι τριετής.

Το Σ.Π.Ε. αποτελείται από:

α) έναν Αντιπρόεδρο της Ε.Λ.Τ.Ε. ως Πρόεδρο, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε.,

β) ένα εν ενεργεία ή σε σύνταξη μέλος του δικαστικού σώματος ή ένα εν ενεργεία ή σε σύνταξη μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή έναν εν ενεργεία ή σε σύνταξη δικηγόρο, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε.",

*** Η περ. β' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.16 Ν.3470/2006, ΦΕΚ Α 132/28.11.2006.

«γ) Έναν Διευθυντή του Υπουργείου Ανάπτυξης, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Υπουργό Ανάπτυξης.»

*** Η περ. γ' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.4 άρθρ.18 Ν.3301/2004, ΦΕΚ Α 263/23.12.2004.

δ) ένα μέλος του Σ.ΛΟ.Τ. που προτείνεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρό του,

ε) έναν εκπρόσωπο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που προτείνεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρό της,

στ) έναν εκπρόσωπο της Τραπέζης της Ελλάδος που προτείνεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Διοικητή της,

ζ) έναν Διευθυντή του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών.

2. Το Σ.Π.Ε. είναι αρμόδιο για τον ποιοτικό έλεγχο των ελέγχων που διενεργούν σύμφωνα με το νόμο ορκωτοί ελεγκτές λογιστές, φυσικά πρόσωπα και ελεγκτικές εταιρείες, στις οικονομικές καταστάσεις των ανωνύμων εταιρειών και λοιπών νομικών προσώπων και αφορά τη συμμόρφωση προς τα ισχύοντα ελεγκτικά πρότυπα, τους κανόνες δεοντολογίας και τους κανόνες περί ασυμβίβαστου που ορίζονται στο άρθρο 12.

3. Ο ποιοτικός έλεγχος διενεργείται με μέριμνα του Σ.Π.Ε. από τρεις κατ' ανώτατο όριο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές μέλη του Σ.Ο.Ε.Λ., οι οποίοι επιλέγονται με κλήρωση από το σύνολο των μελών του. Στην κλήρωση δεν συμμετέχουν οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές, που ανήκουν στην ελεγκτική εταιρεία, που διενήργησε τον εξεταζόμενο έλεγχο. Σε περίπτωση εξειδικευμένων ελέγχων επιτρέπεται ύστερα από απόφαση του Σ.Π.Ε. ο ορισμός ενός επιπλέον εξειδικευμένου ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

"Η άρνηση επιλεγμένου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ή επιχείρησης Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών να διενεργήσουν ποιοτικό έλεγχο μέσα σε εύλογη προθεσμία, που τίθεται από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. μετά από εισήγηση του Σ.Π.Ε., ή και να υποβληθούν σε τέτοιο έλεγχο, συνιστά πειθαρχικό παράπτωμα για το οποίο επιβάλλονται οι κυρώσεις που προβλέπονται από τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου."

*** Το τελευταίο εδάφιο της παρ.3 προστέθηκε με την παρ.5 άρθρ.18 Ν.3301/2004,ΦΕΚ Α 263/23.12.2004 και αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.16 Ν.3470/2006,ΦΕΚ Α 132/28.11.2006.

4. Ο ποιοτικός έλεγχος διενεργείται ετησίως σε τυχαίο δείγμα επί ποσοστού τουλάχιστον δέκα επί τοις εκατό των εταιρειών των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. και ένα επί τοις εκατό τουλάχιστον των εταιρειών των οποίων οι μετοχές δεν είναι εισηγμένες και αφορά στην τελευταία ελεγμένη χρήση.

Ποιοτικός έλεγχος μπορεί να διενεργηθεί και εκτός δείγματος, είτε κατόπιν παραγγελίας του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. είτε κατόπιν σχετικού αιτήματος της Τράπεζας της Ελλάδος ή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

5. Τα αποτελέσματα του ελέγχου κοινοποιούνται από την Ε.Λ.Τ.Ε. στην αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Ανάπτυξης, και κατά περίπτωση στην Τράπεζα της Ελλάδος και στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Στους ίδιους φορείς αντίστοιχα γνωστοποιούνται οι κυρώσεις που επιβάλλονται στους ελεγκτές και στις ελεγκτικές εταιρείες, για παραβάσεις που διαπιστώνονται από τους ποιοτικούς ελέγχους.

6. Με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. καθορίζεται η δαπάνη για τη διενέργεια του ποιοτικού ελέγχου και βαρύνει την εταιρεία της οποίας εξήχθη το δείγμα της παραγράφου 4. Η δαπάνη βαρύνει την Ε.Λ.Τ.Ε. όταν η ίδια εταιρεία επιλεγεί για δεύτερη ή περισσότερες φορές στο δείγμα του ποιοτικού ελέγχου σε διάστημα πέντε ετών.

Αν ο έλεγχος διενεργείται κατόπιν παραγγελίας της Ε.Λ.Τ.Ε., εκτός δείγματος, ή ύστερα από αίτημα της Τράπεζας της Ελλάδος ή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το κόστος βαρύνει τους εν λόγω φορείς αντίστοιχως.

7. Με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. ύστερα από εισήγηση του Εποπτικού Συμβουλίου του Σ.Ο.Ε.Λ. καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο και ο τρόπος άσκησης του ποιοτικού ελέγχου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Η απόφαση αυτή του Δ.Σ. πρέπει να είναι συμβατή με την υπό κατάρτιση οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης μόλις αυτή ολοκληρωθεί. Η ανωτέρω απόφαση εκδίδεται και χωρίς εισήγηση αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που έχει θέσει το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός μηνός.

«8. Το Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου είναι αρμόδιο να εισηγείται στο Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. τη θέσπιση κανόνων ασκήσεως των υποχρεωτικών ελέγχων που διενεργούνται από μη Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.»

*** Η παρ.8 προστέθηκε με την παρ.6 άρθρ.18 Ν.3301/2004, ΦΕΚ Α 263/23.12.2004.»

Άρθρο 20

Ασφαλιστικά θέματα επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου

Παράγραφος 1

Η παράγραφος 1α του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 (ΦΕΚ Α105/30-5-2006) αντικαθίσταται.

«1.α. Η καταβολή των εργοδοτικών ασφαλιστικών εισφορών των επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου προς όλους τους ασφαλιστικούς οργανισμούς κύριας και επικουρικής ασφάλισης αρμοδιότητας του Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας, καθώς και προς τους Οργανισμούς, Ταμεία και Λογαριασμούς των οποίων οι εισφορές εισπράττονται ή συνεισπράττονται από το Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ. αναστέλλεται για το χρονικό διάστημα από 1.9.2005 έως 30.9.2006, με εξαίρεση τις εισφορές προς τον Ο.Γ.Α., όπου η έναρξη της αναστολής αρχίζει την 1.7.2005 και λήγει την 30.6.2006. Για τα ανωτέρω χρονικά διαστήματα δεν υπολογίζονται πρόσθετα τέλη και λοιπές προσαυξήσεις.»

Παράγραφος 2

Το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 1γ του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 αντικαθίσταται.

«Ειδικά για τον Ο.Γ.Α. ο τρόπος εξόφλησης των εισφορών γίνεται σε δεκατέσσερις (14) εξαμηνιαίες δόσεις που αντιστοιχούν σε ημερολογιακά εξάμηνα. Το ποσό της κάθε δόσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των εκατόν πενήντα (150) ευρώ. Η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός του πρώτου εξαμήνου 2007.»

Παράγραφος 3

Η υποπερίπτωση γγ) της παραγράφου 1ε του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 καταργείται

«γγ) Απόδοση, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, των εισφορών που παρακρατήθηκαν ή θα παρακρατηθούν από τους ασφαλισμένους κατά το διάστημα της αναστολής.»

Παράγραφος 4

Παράταση προθεσμίας του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 .

«2. Οι επιχειρήσεις του πτηνοτροφικού κλάδου της χώρας ενισχύονται οικονομικά για το χρονικό διάστημα από 1.9.2005 έως 31.12.2006 με ποσοστό δώδεκα τοις εκατό (12%) επί του συνολικού κόστους μισθοδοσίας του προσωπικού τους, πλην των εργοδοτικών εισφορών.»

Παράγραφος 5

Νέα διάταξη

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ, ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ**

Άρθρο 1

1. Το Δημόσιο δύναται να συνάπτει τις ακόλουθες συμβάσεις:

α) Σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση του ίδιου ακινήτου.

Αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης είναι η έναντι ανταλλάγματος μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης επί ολόκληρου ή μέρους ακινήτου του Δημοσίου με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αγοραστή ή φορέα του δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης του ακινήτου να εκμισθώνει το ίδιο ακίνητο προς το Δημόσιο. Η σύμβαση δύναται να έχει διάρκεια μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη.

β) Σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος, με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτού κτιρίου ή επισκευής ήδη υφιστάμενου επ' αυτού κτιρίου και μίσθωσης του ίδιου ακινήτου.

Αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης είναι η έναντι ανταλλάγματος μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης επί ολόκληρου ή μέρους ακινήτου του Δημοσίου με ταυτόχρονη συμφωνία με τον αγοραστή ή το φορέα του δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης του ακινήτου να κατασκευάσει επί του ακινήτου αυτού κτίριο ή να ανακαινίσει ή να επισκευάσει ήδη υφιστάμενο κτίριο ή άλλη κατασκευή με βάση τις λειτουργικές προδιαγραφές, τις προδιαγραφές κτιρίου ή άλλες ειδικές προδιαγραφές και με ταυτόχρονη συμφωνία μίσθωσης του συνόλου ή τμήματος του ακινήτου από το Δημόσιο. Η σύμβαση δύναται να έχει διάρκεια έως ενενήντα εννέα (99) έτη. Στην έννοια της κατασκευής υπάγεται και η σχετική μελέτη αυτής, καθώς και οι περιπτώσεις ανακατασκευής, αποπεράτωσης, ανακαίνισης, επέκτασης ή πραγματοποίησης μετατροπών σε υφιστάμενο κτίριο και οι σχετικές μελέτες αυτών.

γ) Σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης

Αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης είναι η εκ μέρους του Δημοσίου μίσθωση ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή, με διάρκεια άνω των δώδεκα (12) ετών και μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη.

δ) Μικτή σύμβαση

Το αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης συνίσταται σε συνδυασμό των προβλεπομένων στις παραπάνω περιπτώσεις α΄ έως και γ΄ ή σε συνδυασμό αυτών με ανταλλαγή ή/και αντάλλαγμα σε είδος.

2. Η σύναψη των συμβάσεων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εφόσον το αντικείμενό τους περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, αποφασίζεται από τη Διευπουργική

Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.) του άρθρου 3 του ν. 3049/2002 (ΦΕΚ 212 Α΄), εφαρμοζόμενων αναλογικά των διατάξεων του ν. 3049/2002. Ως εποπτεύων Υπουργός, κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 3049/2002, νοείται ο Υπουργός στην αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται το προς αξιοποίηση ακίνητο και, εφόσον η σύμβαση συνάπτεται και για τη στέγαση δημόσιας υπηρεσίας, ο Υπουργός στην αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται η εν λόγω δημόσια υπηρεσία. Η Δ.Ε.Α. ή η Ειδική Γραμματεία Αποκρατικοποιήσεων του άρθρου 3 του ν. 3049/2002 (Ε.Γ.Α.) δύναται να ζητά από την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) έκθεση, στην οποία θα παρουσιάζονται λεπτομερώς ακίνητα του Δημοσίου και θα εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησής τους κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου.

3. Τη σύναψη των συμβάσεων που αποφασίζει η Δ.Ε.Α. κατά την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου δύναται να αποφασίζει και η Κ.Ε.Δ., για τα ακίνητα του Δημοσίου των οποίων η διοίκηση και διαχείριση της έχει ανατεθεί βάσει των άρθρων 3 παραγράφος 1 και 2 παραγράφος 3 του ν. 973/1979 (ΦΕΚ 226 Α΄) ή άλλης ειδικής διάταξης. Η Κ.Ε.Δ. οφείλει να γνωστοποιεί στη Δ.Ε.Α., μέσω της Ε.Γ.Α., την πρόθεσή της να προβεί στην αξιοποίηση ακινήτου του Δημοσίου με τη σύναψη των ανωτέρω συμβάσεων. Μέσα σε διάστημα δύο (2) μηνών από την εν λόγω γνωστοποίηση, η Δ.Ε.Α. δύναται να αποφασίσει ότι για τη γνωστοποιηθείσα αξιοποίηση θα υιοθετηθεί η διαδικασία της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Η προθεσμία αυτή των δύο μηνών δύναται να παραταθεί με απόφαση της Δ.Ε.Α..

Οι λοιπές συμβάσεις της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου είτε συνάπτονται από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, εφαρμοζόμενων αναλογικά των διατάξεων των άρθρων 3, 5, 6, 8 έως 14, των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 15, των παραγράφων 1, 3 και 4 του άρθρου 16, των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 24 και του άρθρου 25 του ν. 3130/2003 (ΦΕΚ 76 Α΄) και υπογράφονται από τον προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας ή τον νόμιμο αναπληρωτή του είτε, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, από την Κ.Ε.Δ., η οποία ενεργεί ως πληρεξούσια του Δημοσίου.

4. Τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), τα οποία υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου Α΄ του ν. 3429/2005 (ΦΕΚ 314 Α΄), δύναται να συνάπτουν για λογαριασμό τους τις συμβάσεις της παραγράφου 1, με την προϋπόθεση ότι σχεδίο τους έχει συμπεριληφθεί στα εγκρινόμενα κάθε φορά από τη Διευπουργική Επιτροπή Δημοσίων Επιχειρήσεων και Οργανισμών, κατά το άρθρο 6 του ν. 3429/2005, επιχειρησιακά τους σχέδια. Η κατάρτιση και σύναψη των ως άνω συμβάσεων θα γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τα ανωτέρω Ν.Π.Ι.Δ.. Εναλλακτικά, τα ως άνω Ν.Π.Ι.Δ. δύναται να παρέχουν πληρεξουσιότητα στην Κ.Ε.Δ..

5. Τις συμβάσεις της παραγράφου 1 δύναται να συνάπτουν για λογαριασμό τους και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) εξαιρουμένων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και των φορέων κοινωνικής ασφάλισης. Στην περίπτωση αυτή, η διαδικασία κατάρτισης και η σύναψη των συμβάσεων γίνεται κατά τις διατάξεις που διέπουν τα οικεία Ν.Π.Δ.Δ.. Εναλλακτικά, τα Ν.Π.Δ.Δ. δύναται να παρέχουν πληρεξουσιότητα στην Κ.Ε.Δ., με την επιφύλαξη της έγκρισης του τελικού σχεδίου της σύμβασης προς υπογραφή από το αρμόδιο όργανο των οικείων Ν.Π.Δ.Δ..

Άρθρο 2

1. Σε όλες τις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 δύναται να συμφωνείται ενδεικτικά ότι ο εκμισθωτής με δαπάνες, φροντίδες και ευθύνη του αναλαμβάνει τη συντήρηση, λειτουργία, ασφάλιση του μισθίου και των εγκαταστάσεών του εν όλω ή εν μέρει, την παροχή της χρήσης επίπλων και λοιπού εξοπλισμού του ακινήτου, καθώς και την παροχή εκ μέρους του και άλλων υπηρεσιών έναντι ανταλλάγματος, το οποίο είτε καταβάλλεται επιπλέον του μισθώματος είτε περιλαμβάνεται στο μίσθωμα.

Ως μίσθωμα δύναται να συμφωνείται οποιαδήποτε παροχή, όπως η καταβολή στον εκμισθωτή χρηματικού ανταλλάγματος ή παροχή σε αυτόν της εκμετάλλευσης μέρους του μισθίου ή η παροχή άλλου ανταλλάγματος ή ο συνδυασμός αυτών.

2. Στις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 μπορεί να περιλαμβάνεται και όρος κατά τον οποίο ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ή την υποχρέωση αγοράς του ακινήτου κατά τη διάρκεια ή κατά τη λήξη της σύμβασης ή και το δικαίωμα παράτασης αυτής.

3. Στις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 μπορεί να προβλέπεται η δυνατότητα του μισθωτή να υπεκμισθώνει το μίσθιο.

Άρθρο 3

1. Με την επιφύλαξη των διατάξεων των προεδρικών διαταγμάτων 59/2007 και 60/2007, η ανάθεση, σύναψη και εκτέλεση των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου και συμπληρωματικά από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής νομοθετικής διάταξης, περιλαμβανομένων και των διατάξεων περί εκποίησης, μίσθωσης και εκμίσθωσης ακινήτων από το Δημόσιο και των διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων.

2. Σε περίπτωση που οι συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 συνάπτονται από την Κ.Ε.Δ. σύμφωνα με τις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου και εφόσον δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις των προεδρικών διαταγμάτων 59/2007 και 60/2007, διενεργείται διαγωνισμός σύμφωνα με τον οικείο κανονισμό της Κ.Ε.Δ. και η σχετική προκήρυξη δημοσιεύεται στο διαδικτυακό τόπο της Κ.Ε.Δ..

Περίληψη της προκήρυξης αυτής δημοσιεύεται σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες πολιτικές ή οικονομικές εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού. Ο διαγωνισμός διενεργείται από πενταμελή επιτροπή διαγωνισμού, που ορίζεται από το διοικητικό συμβούλιο της Κ.Ε.Δ., στην οποία μετέχουν ένας εκπρόσωπος της προς στέγαση δημόσιας υπηρεσίας και ένας εκπρόσωπος του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους.

3. Με την επιφύλαξη των διατάξεων των προεδρικών διαταγμάτων 59/2007 και 60/2007, είναι δυνατή η απευθείας σύναψη μιας των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1, εφόσον οι εν λόγω συμβάσεις συνάπτονται μεταξύ Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ. ή μεταξύ διαφορετικών Ν.Π.Δ.Δ..

Άρθρο 4

Η παραλαβή εκ μέρους του Δημοσίου του ακινήτου και η παρακολούθηση της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή γίνεται από ειδική προς τούτο επιτροπή, που ορίζεται από το όργανο εκπροσώπησης του Δημοσίου που συνάπτει τη σύμβαση. Εφόσον η σύμβαση αποσκοπεί στη στέγαση δημόσιας υπηρεσίας συμμετέχει σε αυτή και εκπρόσωπος της προς στέγαση δημόσιας υπηρεσίας.

Άρθρο 5

Είναι δυνατόν να συμφωνείται ότι η λύση των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου μπορεί να επέλθει μόνο με τη συνδρομή λόγων που αναφέρονται ρητά σε αυτές, κατ' αποκλεισμό τυχόν άλλων λόγων που προβλέπονται σε κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 6

Τα εκ των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου δικαιώματα και απαιτήσεις δύναται να ενεχυράζονται ή να εκχωρούνται κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, μη εφαρμοζομένων των διατάξεων του άρθρου 95 του ν. 2362/1995 (ΦΕΚ 247 Α') και του άρθρου 53 του ν.δ. 496/1974 (ΦΕΚ 204 Α'). Είναι δυνατόν να συμφωνείται ότι ο μισθωτής δεν δικαιούται να προβάλλει σε συμψηφισμό έναντι του ενεχυρούχου δανειστή ή εκδοχέα απαιτήσεις που τυχόν έχει κατά του εκμισθωτή.

Άρθρο 7

Οι διατάξεις των άρθρων 1 έως και 6 του παρόντος νόμου εφαρμόζονται για ακίνητα κείμενα στην Ελλάδα. Για ακίνητα κείμενα στην αλλοδαπή οι παραπάνω διατάξεις μπορούν να εφαρμοστούν αναλογικά με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εξωτερικών με την επιφύλαξη των ζητημάτων που σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 27 του Αστικού Κώδικα ή με τη Σύμβαση της Ρώμης για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές (ν. 1792/1988, ΦΕΚ 142 Α') διέπονται από αλλοδαπό δίκαιο.

Άρθρο 8

Το Δημόσιο, μετά από σχετική απόφαση της Δ.Ε.Α. και ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3049/2002, με τη σύνθεση της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, ή η Κ.Ε.Δ. δύναται να ιδρύει ημεδαπές εταιρίες είτε ως μόνος μέτοχος ή εταίρος είτε από κοινού με Ν.Π.Δ.Δ. ή με οποιαδήποτε νομικά πρόσωπα, οι οποίες θα δύνανται ενδεικτικά να προβαίνουν στην απόκτηση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων, τα οποία στη συνέχεια θα μισθωθούν κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου.

Η κατά το άρθρο αυτό εταιρία θα δύναται να προβαίνει ενδεικτικά στην έκδοση και διάθεση ομολογιών, ως και στη σύναψη συμβάσεων δανείων ή πιστώσεων, κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

Η κατά το άρθρο αυτό ίδρυση από την Κ.Ε.Δ. εταιριών από κοινού με ιδιώτες γίνεται με προκήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος συμμετοχής και το πρόσωπο του ιδιώτη θα επιλέγεται με βάση τα κριτήρια που θα αναφέρονται στη σχετική προκήρυξη.

Άρθρο 9

Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, η εκτίμηση της αξίας ακινήτων που εισφέρονται ή πωλούνται σε Ν.Π.Ι.Δ. της παραγράφου 4 του άρθρου 1 που είναι ανώνυμες εταιρίες δύναται να γίνεται είτε από δύο ορκωτούς εκτιμητές είτε από την επιτροπή του άρθρου 9 του ν. 2190/1920 (ΦΕΚ 37 Α'). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Κ.Ε.Δ. ή το όργανο εκπροσώπησης του φορέα που συνάπτει σύμβαση της παραγράφου 1 του άρθρου 1 δύναται επίσης να αναθέτει σε ορκωτούς εκτιμητές και την κοστολόγηση οποιουδήποτε τεχνικού, κατασκευαστικού ή μελετητικού έργου.

Άρθρο 10

Ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών δύναται να ορίζει με απόφασή του συνολικά ή ανά περίπτωση την αμοιβή που καταβάλλεται στην Κ.Ε.Δ. για την εκτέλεση από αυτή των εργασιών του παρόντος κατά παρέκκλιση από τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 12 του ν. 973/1979.

Σε περίπτωση που η Κ.Ε.Δ. ενεργεί ως πληρεξούσιος Ν.Π.Ι.Δ. της παρ. 4 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου ή Ν.Π.Δ.Δ., η αμοιβή της καθορίζεται με σύμβαση μεταξύ της Κ.Ε.Δ. και του Ν.Π.Ι.Δ. της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του παρόντος ή του Ν.Π.Δ.Δ..

Άρθρο 11

1. Η Κ.Ε.Δ. έχει τη διαχείριση, επιπλέον των πόρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 12 του ν. 973/1979, των πόρων του Δημοσίου που προβλέπονται κατ' έτος για τη σύναψη συμβάσεων του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, καθώς και συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α').

2. Τα έσοδα και οι δαπάνες του Δημοσίου από τις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου αποτελούν έσοδα και έξοδα αντίστοιχα του Κρατικού Προϋπολογισμού. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ρυθμίζεται ο τρόπος εκκαθάρισης, ενταλματοποίησης και πληρωμής των δαπανών αυτών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια εφαρμογής της παραγράφου αυτής.

3. Για τα Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. της παρ. 4 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, τα έσοδα και τα έξοδα από τις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 αποτελούν αντίστοιχα δικά τους έσοδα και έξοδα.

Άρθρο 12

Η Κ.Ε.Δ. εκδίδει κανονισμούς για διαδικασίες που αφορούν στη σύναψη και εκτέλεση των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, καθώς και των συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986.

Άρθρο 13

1. Οι συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 και του άρθρου 6 του παρόντος νόμου, καθώς και όλες οι συνδεδεμένες με αυτές πράξεις, περιλαμβανομένων των μεταγραφών, απαλλάσσονται από κάθε φόρο, περιλαμβανομένου και του φόρου εισοδήματος λόγω υπεραξίας, τέλος, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά ή άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου ή τρίτου, με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 2859/2000 (ΦΕΚ 248 Α') και του ν. 1676/1986 (ΦΕΚ 204 Α').

Στην περίπτωση που η σύναψη των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 αποφασίζεται από τη Δ.Ε.Α., καθώς επίσης και στη περίπτωση που η εταιρία του άρθρου 8 ή άλλη εταιρία προβαίνει σε τιτλοποίηση απαιτήσεων από ακίνητα, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 3156/2003 (ΦΕΚ 157 Α') εφαρμόζονται και οι τυχόν ευρύτερες φορολογικές απαλλαγές του άρθρου 10 του ν. 3049/2002 και του άρθρου 14 του ν. 3156/2003 αντίστοιχως.

2. Ο αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου και του Ν.Π.Δ.Δ. στις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου απαλλάσσεται από τον αντιστοιχούντα στα ακίνητα αυτά ειδικό φόρο επί των ακινήτων που επιβλήθηκε με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α'), εφόσον είναι νομικό πρόσωπο που εδρεύει σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) ή έχει συσταθεί κατά το δίκαιο κράτους – μέλους του Ε.Ο.Χ..

3. Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται μόνο στις συμβάσεις που συνάπτουν το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ..

Άρθρο 14

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 15

Μέσα σε χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η Κ.Ε.Δ. οφείλει να κοινοποιήσει προς τη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών αναλυτική κατάσταση με το σύνολο των ακινήτων, καθώς και το σύνολο τυχόν εμπραγμάτων και άλλων δικαιωμάτων, επί ακινήτων, των οποίων έχει τη διοίκηση και αξιοποίηση, καθώς και αναλυτική κατάσταση η οποία να περιέχει συνολικά όλα τα ακίνητα τα οποία της έχουν κοινοποιηθεί δυνάμει του άρθρου 3 παράγραφοι 2 και 3 του ν. 973/1979. Η Κ.Ε.Δ. θα κοινοποιεί επικαιροποιημένες τις ανωτέρω καταστάσεις την 10η Ιανουαρίου και 10η Ιουνίου εκάστου έτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Άρθρο 16

1. Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α') προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με τον αριθμό 5:

«5. Το Δημόσιο δύναται, μέσω της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), η οποία ενεργεί ως πληρεξουσία του, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει, ως μισθωτής, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων.»

2. Στην περίπτωση της σύναψης από το Δημόσιο, μέσω της Κ.Ε.Δ., των συμβάσεων της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986, εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 3, του άρθρου 4, του άρθρου 10 και της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του παρόντος νόμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΕΡΙ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Άρθρο 17

Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α΄) αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία είναι ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση: α) ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και μετοχών ανώνυμης εταιρείας κατά την έννοια των περιπτώσεων α΄ - γ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του παρόντος και β) μέσων χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004 (ΦΕΚ 210 Α΄).»

2. Οι περιπτώσεις α΄ και β΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 αντικαθίστανται ως εξής:

«α) Σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 2α του παρόντος άρθρου σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.

β) Σε μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004.»

3. Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 προστίθεται παράγραφος 2α ως εξής:

«2α. Ως ακίνητη περιουσία στην οποία μπορεί να επενδύει η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία νοούνται επίσης:

α) Απαιτήσεις προς απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων βάσει προσυμφώνων, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικώς διασφαλισθεί ο χρόνος αποπεράτωσής τους, το μέγιστο τίμημά τους, η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος, η οποία ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής, και η χρησιμοποίησή τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτησή τους.

β) Τουλάχιστον το 90% των μετοχών ανώνυμης εταιρίας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου της οποίας είναι επενδυμένο σε ακίνητα της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999.»

4. Η παράγραφος 8 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται ως εξής:

«8. Η κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου επένδυση των διαθεσίμων της εταιρίας σε ακίνητα ή σε δικαίωμα επί ακινήτου ή σε εταιρίες της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 2α, προϋποθέτει προηγού-

μενη εκτίμηση της αξίας τους ή της αξίας των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών της προηγούμενης παραγράφου. Η αμοιβή του Σώματος συμφωνείται ελεύθερα με την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Ο εκτιμητής διενεργεί εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών πριν από την απόκτησή τους από την εταιρία. Προκειμένου περί απαιτήσεων εκ προσυμφώνων του άρθρου 22 παράγραφος 2α περίπτωση α΄ η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβασή τους στην εταιρία, στα οποία αφορούν οι απαιτήσεις αυτές. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη κάθε γεγονός, το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης της κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου ακίνητης περιουσίας στα ίδια κεφάλαια της εταιρίας επενδύσεων μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται και στη μεταβίβαση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας, τα οποία έχουν ενταχθεί στις επενδύσεις της εταιρίας. Το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο αντιστοίχως μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή τους.»

5. Η παράγραφος 1 του άρθρου 26 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από την εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και η παροχή πιστώσεων σε αυτή, για ποσά τα οποία, στο σύνολό τους, δεν θα υπερβαίνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) του ενεργητικού της. Τα δάνεια συνάπτονται και οι πιστώσεις παρέχονται από πιστωτικό ίδρυμα. Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στα οποία επενδύονται ή έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας ή των εταιριών της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 2α του άρθρου 22 του παρόντος νόμου. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της εταιρίας ή των εταιριών της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 2α του άρθρου 22 δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα της παραγράφου 2 περίπτωση β΄ του άρθρου 22 του παρόντος νόμου.»

6. Η παράγραφος 4 του άρθρου 31 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Κατά παρέκκλιση της παραγράφου 11 του άρθρου 7 του ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 43 Α΄) και των διατάξεων του άρθρου 1ε και του άρθρου 4 του ν. 2166/1993 (ΦΕΚ 137 Α΄), οι διατάξεις του ν. 2166/1993 εφαρμόζονται και επί εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, η οποία: α) συνιστάται είτε με συγχώνευση δύο ή περισσότερων εταιριών, οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία, είτε από διάσπαση ή απόσχιση κλάδου εταιρίας, που διαθέτει ακίνητη περιουσία ή β) αποκτά ακίνητη περιουσία, είτε λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση άλλης εταιρίας που

διαθέτει ακίνητη περιουσία είτε λόγω διάσπασης ή απόσχισης κλάδου εταιρίας που διαθέτει ακίνητη περιουσία.»

7. Στο άρθρο 31 του ν. 2778/1999 προστίθεται παράγραφος 8 ως εξής:

«8. Οι διατάξεις των ανωτέρω παραγράφων 1 έως 6 εφαρμόζονται και στις εταιρίες της περίπτωσης β' της παραγράφου 2α του άρθρου 22 του παρόντος νόμου.»

8. Στο άρθρο 7 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α') προστίθεται περίπτωση στ' ως εξής:

«στ) Η μεταβίβαση ακινήτου από εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του άρθρου 21 του ν. 2778/1999 ή από κατά 100% θυγατρική της εταιρία της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999.»

Άρθρο 18

Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας

1. Το άρθρο 1 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται ως εξής:

«Το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας είναι ομάδα περιουσίας η οποία σχηματίζεται από: α) ακίνητα, δικαιώματα αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνων και μετοχών ανώνυμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α' έως γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του παρόντος, β) μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004.»

2. Οι περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 αντικαθίστανται ως εξής:

«α) Σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια της παραγράφου 2 και 2α του παρόντος άρθρου.

β) Σε μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004, σε ποσοστό που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 10% του κατά την παράγραφο 5 περίπτωση α' του άρθρου 2 του παρόντος νόμου ελάχιστου ύψους του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων.»

3. Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 προστίθεται παράγραφος 2α ως εξής:

«2α. Ως ακίνητη περιουσία στην οποία μπορεί να επενδύει το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας νοούνται επίσης:

α) Απαιτήσεις προς απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων βάσει προσυμφώνων, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικά διασφαλισθεί ο χρόνος αποπεράτωσής τους, το μέγιστο τίμημά τους, η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος, η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής και η χρησιμοποίησή τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτησή τους.

β) Τουλάχιστον το 90% των μετοχών ανώνυμης εταιρίας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου της οποίας είναι επενδεδυμένο σε ακίνητα της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999.»

4. Η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 καταργείται.

5. Η παράγραφος 8 του άρθρου 6 του ν. 2778/1999 τροποποιείται ως εξής:

«8. Η ένταξη ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου ή των μετοχών εταιρειών της περίπτωσης β' της παραγρά-

φου 2α, στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου, προϋποθέτει προηγούμενη εκτίμηση της αξίας τους ή της αξίας των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών από τον εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών της προηγούμενης παραγράφου. Η αμοιβή του Σώματος συμφωνείται ελεύθερως με την Α.Ε.Δ.Α.Κ.. Ο εκτιμητής διενεργεί εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών πριν από την απόκτησή τους στο όνομα του αμοιβαίου κεφαλαίου. Προκειμένου περί απαιτήσεων εκ προσυμφώνων της παραγράφου 2α περίπτωσης α' η εκτίμηση πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβαση στο όνομα του αμοιβαίου κεφαλαίου των ακινήτων, στα οποία αφορούν οι απαιτήσεις αυτές. Η εκτίμηση θα λαμβάνει υπόψη κάθε γεγονός, το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης της κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου ακίνητης περιουσίας στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται και στη μεταβίβαση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας τα οποία έχουν ενταχθεί στις επενδύσεις του αμοιβαίου κεφαλαίου. Το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο αντιστοίχως μέχρι πέντε τις εκατό (5%) από την αξία τους όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή.

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου, που έχουν ενταχθεί στο ενεργητικό του αμοιβαίου κεφαλαίου, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή τους.

Η αποτίμηση της αξίας του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας διενεργείται από την Α.Ε.Δ.Α.Κ., ως προς μεν τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας στο τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου, ως προς δε τα λοιπά στοιχεία καθημερινά. Η Α.Ε.Δ.Α.Κ., για την αποτίμηση των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας, δεσμεύεται από ειδική τακτική έκθεση, που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτόν, από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών του άρθρου 15 του ν. 820/1978, όπως εκάστοτε ισχύει. Ο εκτιμητής του προηγούμενου εδαφίου ορίζεται από την Α.Ε.Δ.Α.Κ.. Με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να ορίζονται περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσονται και έκτακτες εκθέσεις εκτίμησης των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας. Με την ίδια απόφαση μπορεί να ορίζεται η προθεσμία μέσα στην οποία μπορεί να περατωθεί η εκτίμηση αυτή και ρυθμίζεται κάθε άλλο ειδικότερο θέμα. Μέχρι να ολοκληρωθεί η έκτακτη εκτίμηση των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας αναστέλλεται η εξαγορά των μεριδίων.

6. Η παράγραφος 1 του άρθρου 13 του ν. 2778/1999 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Επιτρέπεται η σύναψη δανείων για λογαριασμό αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας και η παροχή πιστώσεων σε αυτό, για ποσά τα οποία, στο σύνολό τους, δεν θα υπερβαίνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνόλου των επενδύσεων του αμοιβαίου κεφαλαίου σε ακίνητη περιουσία. Τα δάνεια συνάπτονται και οι πιστώσεις παρέχονται από πιστωτικό ίδρυμα. Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπο-

ρούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στην οποία επενδύονται ή έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα του αμοιβαίου κεφαλαίου ή των εταιριών της περίπτωσης β' της παραγράφου 2α του άρθρου 6. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της εταιρίας ή των εταιριών της περίπτωσης β' της παραγράφου 2α του άρθρου 6 δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα της παραγράφου 2 περίπτωση β' του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 19

Τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του ν. 3148/2003

1. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 11 του άρθρου 1 του ν. 3148/2003 (ΦΕΚ 136 Α') αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«11. Οι διατάξεις των περιπτώσεων δ', στ', ζ' και η' της παραγράφου 1 του άρθρου 6, της παραγράφου 2 του άρθρου 9 και των παραγράφων 1, 3 και 4 του άρθρου 11 του ν. 3229/2004 (ΦΕΚ 38 Α') έχουν ανάλογη εφαρμογή και στην Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχου (Ε.Λ.Τ.Ε.).»

2. Στο άρθρο 2 του ν. 3148/2003 προστίθεται περίπτωση η' που έχει ως εξής:

«η) Συνιστά προσωρινές επιτροπές ή ομάδες εργασίας προς εξυπηρέτηση των αναγκών της. Η σύσταση πραγματοποιείται με αιτιολογημένη απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής εγκρινόμενη από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών. Στην απόφαση επίσης καθορίζεται το έργο, η διάρκεια και η σύνθεση κάθε επιτροπής ή ομάδας εργασίας, ενώ το ύψος της αμοιβής των μελών καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 3205/2003 (ΦΕΚ 297 Α'), όπως ισχύει κάθε φορά.»

3. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του ν. 3148/2003 αντικαθίσταται ως εξής:

«Με όμοιο διάταγμα καθορίζεται επίσης ο αριθμός, οι οργανικές θέσεις και τα προσόντα του προσωπικού της, η υπηρεσιακή κατάστασή του, η διάρθρωση και οι αρμοδιότητες των υπηρεσιών, η διαδικασία μετάταξης και απόσπασης και κάθε θέμα που είναι αναγκαίο για την οργάνωση και λειτουργία της Επιτροπής. Εξειδίκευση των κανόνων αυτών μπορεί να περιέχεται στον εσωτερικό κανονισμό της Επιτροπής.»

4. Στο τέλος της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του ν. 3148/2003 προστίθεται νέο εδάφιο που έχει ως εξής:

«Η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 3 του άρθρου 10 του ν. 3229/2004 έχει ανάλογη εφαρμογή και στην Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε.).»

5. Στο άρθρο 3 του ν. 3148/2003 προστίθεται παράγραφος 4 που έχει ως εξής:

«4. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 του άρθρου 10 του ν. 3229/2004 έχουν ανάλογη εφαρμογή και στην Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε.).»

6. Οι παράγραφοι 4 και 5 του άρθρου 4 του ν. 3148/2003 καταργούνται και η παράγραφος 6 του ίδιου άρθρου αναριθμείται σε παράγραφο 4.

7. Το άρθρο 5 του ν. 3148/2003, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 5

Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου

1. Το Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου (Σ.Π.Ε.) είναι αρμόδιο για τη διοικητική μέριμνα των θεμάτων που άπτονται του ποιοτικού ελέγχου.

Το Σ.Π.Ε. είναι επταμελές και η θητεία του είναι τριετής.

Το Σ.Π.Ε. αποτελείται από:

α) έναν Αντιπρόεδρο της Ε.Λ.Τ.Ε. ως Πρόεδρο, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε.,

β) ένα εν ενεργεία ή σε σύνταξη μέλος του δικαστικού σώματος ή ένα εν ενεργεία ή σε σύνταξη μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή έναν εν ενεργεία ή σε σύνταξη δικηγόρο, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε.,

γ) έναν Διευθυντή του Υπουργείου Ανάπτυξης, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Υπουργό Ανάπτυξης,

δ) ένα μέλος του Σ.ΛΟ.Τ. που προτείνεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρό του,

ε) έναν εκπρόσωπο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που προτείνεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρό της,

στ) έναν εκπρόσωπο της Τράπεζας της Ελλάδος που προτείνεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Διοικητή της,

ζ) έναν Διευθυντή του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, που ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών.

2. Με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. εγκρινόμενη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του παρόντος νόμου, καθορίζεται το περιεχόμενο, ο τρόπος άσκησης των ποιοτικών ελέγχων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα και ειδικά καθορίζονται:

α) Οι διενεργούμενες από τις ελεγκτικές εταιρίες και τους ελεγκτές εργασίες που υπόκεινται σε ποιοτικό έλεγχο.

β) Τα πρόσωπα, φυσικά ή νομικά που θα διενεργούν τους ποιοτικούς ελέγχους.

γ) Η συχνότητα διενέργειας ποιοτικών ελέγχων των ελεγκτικών εταιριών και των ελεγκτών, που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έξι (6) χρόνια.

δ) Τα σχετικά με τη δημοσιοποίηση θέματα των αποτελεσμάτων του ποιοτικού ελέγχου, καθώς και των κυρώσεων που επιβάλλονται από το πειθαρχικό συμβούλιο της Ε.Λ.Τ.Ε. και επικυρώνονται από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε..

3. Με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. καθορίζεται η δαπάνη για τη διενέργεια του ποιοτικού ελέγχου, η οποία βαρύνει τον προϋπολογισμό της Ε.Λ.Τ.Ε.. Η δαπάνη για τη διενέργεια του ποιοτικού ελέγχου μετά από αίτημα φορέα, βαρύνει τον φορέα που αιτείται τη διενέργεια ποιοτικού ελέγχου.

4. Ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής και η επιχείρηση ορκωτών ελεγκτών έχει υποχρέωση να συμμορφωθεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, που καθορίζεται από το Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. μετά από εισήγηση του Σ.Π.Ε., στις υποδείξεις της Ε.Λ.Τ.Ε. που διατυπώνονται ως αποτέλεσμα της διενέργειας του ποιοτικού ελέγχου. Η μη συμμόρφωση με τις προαναφερόμενες υποδείξεις της Ε.Λ.Τ.Ε. συνιστά πειθαρχικό παράπτωμα για το οποίο επιβάλλονται οι κυρώσεις που προβλέπονται από τις πα-

παράγραφους 3 και 4 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου. Η μη συμμόρφωση των επιχειρήσεων ορκωτών ελεγκτών λογιστών με τις υποχρεώσεις τους, που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 8 και την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του παρόντος νόμου, η οποία διαπιστώνεται με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε., συνεπάγεται, πέραν των λοιπών κυρώσεων, και την αποβολή της, με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε., από το σύστημα διασφάλισης της ποιότητας της ελεγκτικής εργασίας, που καθιερώνεται από τον παρόντα νόμο και κάθε ελεγκτική εργασία που διενεργείται από τη μη συμμορφούμενη επιχείρηση ορκωτών ελεγκτών λογιστών, δεν παράγει έννομα αποτελέσματα. Η, για οποιονδήποτε λόγο ακόμα και με δικαστική απόφαση, αναβολή ή αναστολή καταβολής του υπέρ της Ε.Λ.Τ.Ε. πόρου, δεν αναστέλλει την άσκηση του δικαιώματος του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. να αποφασίσει την αποβολή της επιχείρησης από το σύστημα διασφάλισης ποιότητας της ελεγκτικής εργασίας. Οι αποφάσεις περί αποβολής δημοσιοποιούνται, με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε., που καθορίζει τη φύση, έκταση και τον τρόπο δημοσιοποίησής τους. Οι προβλεπόμενες από την παρούσα παράγραφο αποφάσεις του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. συνιστούν κανονιστικές πράξεις κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του παρόντος νόμου.

5. Το Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου είναι αρμόδιο να εισηγείται στο Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. τη θέσπιση κανόνων ασκήσεως των υποχρεωτικών ελέγχων που διενεργούνται από μη ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.»

Άρθρο 20

Ασφαλιστικά θέματα επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου

1. Η παράγραφος 1α του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 (ΦΕΚ 105 Α΄) αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«1α. Η καταβολή των εισφορών εργοδοτών και εργαζομένων των επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου προς όλους τους ασφαλιστικούς οργανισμούς κύριας και επικουρικής ασφάλισης αρμοδιότητας Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας, καθώς και προς τους Οργανισμούς, Ταμεία και Λογαριασμούς των οποίων οι εισφορές εισπράττονται ή συνεισπράττονται από το Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ. αναστέλλεται για το χρονικό διάστημα από 1.9.2005 έως και 31.12.2007, με εξαίρεση τις εισφορές προς τον Ο.Γ.Α., όπου η έναρξη της αναστολής αρχίζει την 1.7.2005 και λήγει την 31.12.2007. Για τα ανωτέρω χρονικά διαστήματα δεν υπολογίζονται πρόσθετα τέλη, πρόστιμα και λοιπές προσαυξήσεις.

Ασφαλιστικές εισφορές, καθώς και εισφορές υπέρ Οργανισμών, Ταμείων και Λογαριασμών που εισπράττονται ή συνεισπράττονται από το Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ., που τυχόν έχουν καταβληθεί από τις ανωτέρω επιχειρήσεις για το χρονικό διάστημα από 1.9.2005 έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν επιστρέφονται.»

2. Το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 1γ του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 αντικαθίσταται, ως ακολούθως:

«Ειδικά για τον Ο.Γ.Α. ο τρόπος εξόφλησης των εισφορών γίνεται σε δεκατέσσερις (14) εξαμηνιαίες δόσεις, που αντιστοιχούν σε ημερολογιακά εξάμηνα. Το ποσό της κάθε δόσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των εκατόν πενήντα (150) ευρώ. Η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός του πρώτου εξαμήνου του 2008.»

3. Η υποπερίπτωση γγ) της παραγράφου 1ε του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 καταργείται.

4. Η αναφερόμενη στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 χρονική περίοδος παρατείνεται μέχρι 31.12.2007.

5. Εφόσον οι πτηνοτροφικές επιχειρήσεις τηρούν τους όρους της παρούσας ρύθμισης, οι χορηγούμενες ασφαλιστικές ενημερότητες δεν προϋποθέτουν παρακρατήσεις οποιουδήποτε ποσού, από εκκαθαρισμένες απαιτήσεις οποιουδήποτε φορέα και από δανειοδοτήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων.

Άρθρο 21

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2007

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Γ. Αλογοσκούφης

Δ. Σιούφας

ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Β. Μαγγίνας

Αριθμ. 102/14/2007

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών «Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις»

Με τις διατάξεις του υπόψη νομοσχεδίου, που αποτελείται από τέσσερα (4) Κεφάλαια, ρυθμίζονται θέματα σχετικά με: α) την ακίνητη περιουσία και τις μισθώσεις ακινήτων του Δημοσίου, β) τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας (ΑΚΑΠ) και γ) τη λειτουργία της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων, καθώς και των επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου. Ειδικότερα:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

1. Α) Ορίζεται ότι το Δημόσιο δύναται να συνάπτει τις ακόλουθες τέσσερις (4) μορφές συμβάσεων:

α) Μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου, έναντι ανταλλάγματος, με ταυτόχρονη μίσθωση του ακινήτου αυτού, από το Δημόσιο, με μέγιστη διάρκεια τα εννήντα εννέα (99) έτη.

β) Την ανωτέρω μορφή σύμβασης με την προσθήκη

της υποχρέωσης του αγοραστή ή του φορέα δικαιώματος χρήσης ή και εκμετάλλευσης του ακινήτου, να κατασκευάσει επί του ακινήτου αυτού ή να ανακαινίσει ή να επισκευάσει ήδη υφιστάμενο κτίριο ή άλλη κατασκευή με βάση τις λειτουργικές προδιαγραφές, τις προδιαγραφές κτιρίου ή άλλες ειδικές προδιαγραφές. Στην έννοια της κατασκευής υπάγεται και η σχετική μελέτη αυτής, καθώς και οι περιπτώσεις ανακατασκευής, αποπεράτωσης, ανακαινίσης, επέκτασης, ή μετατροπών σε υφιστάμενο κτίριο και οι σχετικές μελέτες αυτών.

γ) Μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή, με διάρκεια από δώδεκα (12) έως ενενήντα εννέα (99) έτη.

δ) Μικτής σύμβασης, η οποία συνίσταται σε συνδυασμό όλων των ανωτέρω συμβάσεων ή σε συνδυασμό αυτών με ανταλλαγή ή / και αντάλλαγμα σε είδος.

Β) Η σύναψη των περιγραφόμενων ανωτέρω μορφών συμβάσεων, εφόσον το αντικείμενό τους περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, αποφασίζεται από τη Διυπουργική Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.), εφαρμοζομένων αναλογικά των διατάξεων του ν. 3049/2002. Η Δ.Ε.Α. ή η Ειδική Γραμματεία Αποκρατικοποιήσεων (Ε.Γ.Α.) δύνανται να ζητούν από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) έκθεση σχετικά με τη δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων του Δημοσίου με βάση τις νέες μορφές συμβάσεων.

Γ) Τις ανωτέρω συμβάσεις που αποφασίζει η Δ.Ε.Α. μπορεί να αποφασίζει και η Κ.Ε.Δ., ως προς τα ακίνητα των οποίων η διοίκηση και διαχείριση της έχει ανατεθεί, οφείλοντας να ενημερώνει σχετικά τη Δ.Ε.Α., η οποία μπορεί να αποφασίζει ότι για την γνωστοποιηθείσα αξιοποίηση θα ακολουθηθεί η προηγούμενη, υπό στοιχείο Β', διαδικασία.

Δ) Οι υπόλοιπες συμβάσεις του παρόντος άρθρου (δηλαδή αυτές που το αντικείμενό τους δεν περιλαμβάνει μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου) συνάπτονται είτε από την Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, σε εφαρμογή των περιγραφόμενων διατάξεων του ν. 3130/2003, είτε από την Κ.Ε.Δ., η οποία ενεργεί ως πληρεξούσια του Δημοσίου, κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Ε) Οι δημόσιες επιχειρήσεις, που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου Α' του ν. 3429/2005, δύνανται να συνάπτουν για λογαριασμό τους όλες τις υπό τα στοιχεία α', β', γ' και δ' συμβάσεις, με την προϋπόθεση να έχει συμπεριληφθεί σχέδιο αυτών στα εγκρινόμενα κάθε φορά από τη Διυπουργική Επιτροπή Δημοσίων Επιχειρήσεων και Οργανισμών επιχειρησιακά τους σχέδια. Εναλλακτικά οι παραπάνω επιχειρήσεις μπορούν να παρέχουν πληρεξουσιότητα στην Κ.Ε.Δ..

ΣΤ) Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), εξαιρουμένων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης, δύνανται να συνάπτουν για λογαριασμό τους όλες τις συμβάσεις του παρόντος άρθρου, σύμφωνα με τις διατάξεις που τα διέπουν ή να εξουσιοδοτούν την Κ.Ε.Δ., με την επιφύλαξη της έγκρισης του τελικού σχεδίου της σύμβασης από το αρμόδιο όργανο του οικείου Ν.Π.Δ.Δ.. (άρθρο 1)

2.α. Παρέχεται η δυνατότητα στους αντισυμβαλλόμενους των ανωτέρω συμβάσεων να συμφωνούν ενδεικτικά την ανάληψη από τον εκμισθωτή του μισθίου επιπλέον υποχρεώσεων όπως η συντήρηση, λειτουργία και

ασφάλιση του μισθίου, η παροχή της χρήσης επίπλων και λοιπού εξοπλισμού, καθώς και η παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών, έναντι ανταλλάγματος είτε επιπλέον του μισθώματος είτε συμπεριλαμβανομένου σε αυτό. Ως μίσθωμα δύναται να συμφωνείται οποιαδήποτε παροχή, όπως η καταβολή χρηματικού ανταλλάγματος ή παροχή στον εκμισθωτή της δυνατότητας εκμετάλλευσης τμήματος του μισθίου ή άλλου ανταλλάγματος ή συνδυασμός αυτών.

β. Ορίζεται ότι στις ανωτέρω μορφές συμβάσεων δύνανται να περιλαμβάνεται όρος περί υποχρέωσης ή δικαιώματος του μισθωτή να αγοράσει το ακίνητο κατά τη διάρκεια ή στη λήξη της σύμβασης ή και να παρατείνει τη σύμβαση μίσθωσης.

γ. Σε όλες τις μορφές συμβάσεων, μπορεί να προβλέπεται, επίσης, η δυνατότητα του μισθωτή να υπεκμισθώνει το μίσθιο.

δ. Όλες οι μορφές συμβάσεων διέπονται αποκλειστικά από τις υπό ψήφιση διατάξεις και συμπληρωματικά από αυτές του Αστικού Κώδικα, κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί μισθώσεων του Δημοσίου και των Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και από τις περί εμπορικών μισθώσεων σχετικές.

(άρθρο 2)

3.α. Προβλέπεται ότι οι ανωτέρω συμβάσεις συνάπτονται και εκτελούνται κατά παρέκκλιση των κείμενων νομοθετικών διατάξεων περί μίσθωσης, εκμίσθωσης, εκποίησης ακινήτων από το Δημόσιο ή των διατάξεων περί κατασκευής δημόσιων έργων. Όταν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του κοινοτικού δικαίου, τότε θα εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτές και το εθνικό δίκαιο προσαρμογής.

β. Στις περιπτώσεις που οι παραπάνω συμβάσεις συνάπτονται από την Κ.Ε.Δ., ως πληρεξούσια του Δημοσίου, και δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του κοινοτικού δικαίου ακολουθείται διαδικασία διαγωνισμού. Στην περίπτωση αυτή, συντάσσεται προκήρυξη που δημοσιεύεται τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν τη διεξαγωγή του διαγωνισμού, στην ιστοσελίδα της Κ.Ε.Δ. και περίληψη αυτής σε δύο τουλάχιστον πολιτικές ή οικονομικές εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας. Παράλληλα, προβλέπεται η σύσταση πενταμελούς επιτροπής διαγωνισμού, τα μέλη της οποίας ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Κ.Ε.Δ., μεταξύ των οποίων μετέχουν ένας εκπρόσωπος της προς στέγαση υπηρεσίας και ένας εκπρόσωπος του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους.

γ. Παρέχεται η δυνατότητα απευθείας σύναψης μίας εκ των ανωτέρω συμβάσεων, εφόσον αυτό είναι σύμφωνο προς την κοινοτική νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω συμβάσεις συνάπτονται μεταξύ Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ. ή μεταξύ διαφορετικών Ν.Π.Δ.Δ..

(άρθρο 3)

4. Προβλέπεται η σύσταση ειδικής επιτροπής για την παραλαβή του μισθίου και την παρακολούθηση της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή, τα μέλη της οποίας ορίζονται από το όργανο του Δημοσίου που συνάπτει τη σύμβαση.

(άρθρο 4)

5. Ορίζεται ότι λόγοι λύσεως των συμβάσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 είναι μόνο αυτοί που προβλέπονται ρητά στις σχετικές συμβάσεις, αποκλεισμένων τυχόν άλλων λόγων που προβλέπονται σε κείμενες διατάξεις.

(άρθρο 5)

6. Παρέχεται η δυνατότητα ενεχυρίασης και εκχώρησης των εκ των ανωτέρω συμβάσεων δικαιωμάτων και απαιτήσεων, σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, μη εφαρ-

μοζόμενων των διατάξεων του άρθρου 95 του ν. 2362/1995 και του άρθρου 53 του ν.δ. 496/1974, περί κατάσχεσης στοιχείων του Δημοσίου και νομικών προσώπων και εκχώρησης αυτών. Είναι δυνατόν να συμφωνείται ότι ο μισθωτής δεν δικαιούται να προβάλλει σε συμψηφισμό έναντι του ενεχυρούχου δανειστή ή εκδοχέα απαιτήσεις που τυχόν έχει κατά του εκμισθωτή.

(άρθρο 6)

7. Οι οριζόμενες μορφές συμβάσεων εφαρμόζονται για ακίνητα εντός της ελληνικής Επικράτειας, ενώ για την επέκταση των ρυθμίσεων σε ακίνητα της αλλοδαπής απαιτείται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εξωτερικών, με την επιφύλαξη των ζητημάτων που διέπονται από αλλοδαπό δίκαιο. (άρθρο 7)

8. Παρέχεται η δυνατότητα στο Δημόσιο (με την αναφερόμενη διαδικασία) ή στην Κ.Ε.Δ. να ιδρύουν, ως μόνοι μέτοχοι ή ως εταίροι από κοινού με τρίτους, εταιρείες με σκοπό αυτές να αποτελέσουν τον αντισυμβαλλόμενο του Δημοσίου στις συμβάσεις του άρθρου 1 του παρόντος. Οι ιδρυθείσες εταιρείες μπορούν να προβαίνουν ενδεικτικά στην έκδοση και διάθεση ομολογιών και στη σύναψη συμβάσεων δανείων ή πιστώσεων κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Η Κ.Ε.Δ. επιλέγει τον ιδιώτη με τον οποίο θα συνεργαστεί, στο πλαίσιο των εταιριών αυτών, με βάση κριτήρια τα οποία αναφέρονται σε σχετική προκήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος συμμετοχής.

(άρθρο 8)

9. Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που πωλούνται ή εισφέρονται σε φορείς του δημόσιου τομέα που είναι ανώνυμες εταιρίες δύναται να γίνεται είτε από δύο Ορκωτούς Εκτιμητές είτε από την προβλεπόμενη στο άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 τριμελή επιτροπή. (άρθρο 9)

10. Παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών να καθορίζει με απόφασή του την πρόσθετη αμοιβή της Κ.Ε.Δ. για τις παρεχόμενες υπηρεσίες της, στο πλαίσιο των υπό ψήφιση διατάξεων, κατά παρέκκλιση από τα προβλεπόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 973/1979. Σε περίπτωση που η Κ.Ε.Δ. ενεργεί ως πληρεξούσιος φορέων του δημόσιου τομέα που είναι ανώνυμες εταιρείες, η αμοιβή της καθορίζεται με σύμβαση μεταξύ της Κ.Ε.Δ. και της εκάστοτε Εταιρείας. (άρθρο 10)

11.α. Η Κ.Ε.Δ. έχει τη διαχείριση, επιπλέον των πόρων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 973/1979, των πόρων του Δημοσίου που προβλέπονται κατ' έτος για τη σύναψη συμβάσεων του άρθρου 1 του παρόντος, καθώς και συμβάσεων της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986.

β. Ορίζεται ρητά ότι τα έσοδα και οι δαπάνες από τη σύναψη των συμβάσεων της παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος αποτελούν έσοδα και έξοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού, ενώ τα αντίστοιχα έσοδα και έξοδα των Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. αποτελούν έσοδα και έξοδα των φορέων αυτών. (άρθρο 11)

12. Προβλέπεται η έκδοση κανονισμών από την Κ.Ε.Δ. για διαδικασίες που αφορούν τη σύναψη και εκτέλεση των συμβάσεων της παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος, καθώς και των συμβάσεων της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986. (άρθρο 12)

13.α. Παρέχεται απαλλαγή από κάθε φόρο, περιλαμβανομένου και του φόρου εισοδήματος λόγω υπεραξίας, τέλος, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά ή άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου ή τρίτου, για τις συμβάσεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του άρθρου 8, καθώς και για όλες τις

συνδεόμενες με τις συμβάσεις αυτές πράξεις, περιλαμβανομένων των μεταγραφών, που συνάπτουν το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ., με την επιφύλαξη των διατάξεων περί ΦΠΑ και επιβολής ειδικών φόρων που προβλέπει ο ν. 1676/1986 (π.χ. Ειδικός Φόρος Τραπεζικών Εργασιών, Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου κ.ά.), καθώς και με την επιφύλαξη στην περίπτωση που αποφασίζει η Δ.Ε.Α. για ευρύτερες φορολογικές απαλλαγές, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3049/2002, και, στην περίπτωση που οι εταιρείες του άρθρου 8 του παρόντος ή άλλες εταιρείες προβαίνουν σε τιτλοποίηση απαιτήσεων από ακίνητα σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 3156/2003, με την επιφύλαξη των ευρύτερων φορολογικών απαλλαγών του άρθρου 14 του παραπάνω νόμου.

β. Παρέχεται απαλλαγή των αντισυμβαλλομένων του Δημοσίου και των Ν.Π.Δ.Δ. για τις νέες μορφές συμβάσεων, από τον αντιστοιχούντα στις συμβάσεις αυτές ειδικό ετήσιο φόρο επί ακινήτων (3% επί της αξίας τους), που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, εφόσον ο αντισυμβαλλόμενος είναι νομικό πρόσωπο που εδρεύει σε κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) ή έχει συσταθεί κατά το δίκαιο κράτους μέλους του Ε.Ο.Χ.. (άρθρο 13)

14. Ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί με απόφασή του να ρυθμίζει κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Α' (άρθρο 14)

15. Θεσπίζεται για την Κ.Ε.Δ. η υποχρέωση, εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος, να κοινοποιήσει προς τη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών καταστάσεις, σχετικές με τα ακίνητα των οποίων έχει τη διοίκηση και αξιοποίηση, καθώς και αυτών που τις έχουν κοινοποιηθεί από τις δημόσιες υπηρεσίες βάσει των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 3 του ν. 973/1979. Στη συνέχεια η Κ.Ε.Δ. υποχρεούται να κοινοποιεί επικαιροποιημένες τις ίδιες καταστάσεις τη 10η Ιανουαρίου και 10η Ιουνίου κάθε έτους. (άρθρο 15)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β '

Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ Α' 194) προστίθεται παράγραφος 5, σύμφωνα με την οποία το Δημόσιο μπορεί, μέσω της Κ.Ε.Δ., η οποία ενεργεί ως πληρεξούσια του μετά από σχετική απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει ως μισθωτής συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων (λή-ζινγκ).

Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των παραγράφων 2,3 και 4 του άρθρου 3 (πεδίο εφαρμογής σχετικών διατάξεων για τη σύναψη των συμβάσεων, διαδικασία διαγωνισμού, συγκρότηση πενταμελούς επιτροπής για τη διενέργεια του διαγωνισμού), του άρθρου 4 (σύσταση ειδικής επιτροπής) του άρθρου 10 (αμοιβή της Κ.Ε.Δ.) και της παρ. 2 του άρθρου 11 του παρόντος (τα έσοδα και οι δαπάνες του Δημοσίου που απορρέουν από τις συμβάσεις αυτές αποτελούν έσοδα και έξοδα αντίστοιχα του Κρατικού Προϋπολογισμού). (άρθρο 16)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ '

1. Α) Τροποποιούνται και συμπληρώνονται διατάξεις των άρθρων 21, 22, 26 και 31 του ν. 2778/1999, που ρυθμίζουν θέματα Αωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ), και με τις νέες διατάξεις προβλέπονται τα εξής:

α. Επαναπροσδιορίζεται ο σκοπός των ΑΕΕΑΠ, έτσι

ώστε να περιλαμβάνει πέραν της διαχείρισης και τη δυνατότητα απόκτησης ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και μετοχών ανώνυμης εταιρείας. Επίσης, περιορίζεται η δυνατότητα επενδύσεών τους, αποκλειστικά στα μέσα χρηματαγοράς και όχι γενικά σε κινητές αξίες, όπως ισχύει σήμερα.

β. Επανακαθορίζονται τα ποσοστά επένδυσης των διαθεσίμων των ΑΕΕΑΠ. Έτσι, το ποσοστό επένδυσης σε ακίνητη περιουσία ορίζεται σε 80% τουλάχιστον, και μπορεί να φτάσει μέχρι και το σύνολο των επενδύσεων, ενώ επιτρέπεται επένδυση πέραν αυτού μόνο σε μέσα χρηματαγοράς, χωρίς να καθορίζεται συγκεκριμένο ποσοστό που βέβαια δεν μπορεί να υπερβεί το 20%. (Με τις ισχύουσες διατάξεις προβλέπεται ποσοστό τουλάχιστον 10% σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, μέχρι 10% σε κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία, μέχρι 10% σε άλλα κινητά πράγματα που εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρείας και μέχρι 70% σε ακίνητη περιουσία.)

γ. Διευρύνεται η έννοια της ακίνητης περιουσίας στην οποία μπορεί να επενδύουν οι ΑΕΕΑΠ, ώστε να περιλαμβάνονται σε αυτήν και τα ακόλουθα:

i) Απαιτήσεις προς απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων, με τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

ii) Απόκτηση του 90% τουλάχιστον των μετοχών ανώνυμης εταιρείας που έχει ως μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και το σύνολο των παγίων κεφαλαίων της οποίας είναι επενδυμένο σε ακίνητα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

δ. Η προβλεπόμενη εκτίμηση της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων επί ακινήτων στα οποία επενδύουν τα διαθέσιμά τους οι ΑΕΕΑΠ, από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), επεκτείνεται και στην εκτίμηση της αξίας των μετοχών των εταιρειών της ανωτέρω περίπτωσης (vii). Παράλληλα, προβλέπεται η αμοιβή του ΣΟΕ να συμφωνείται ελεύθερα με την ΑΕΕΑΠ. Προκειμένου περί απαιτήσεων εκ προσυμφώνων (περ. γι) η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται πριν την οριστική μεταβίβασή τους στην εταιρεία στην οποία αφορούν οι απαιτήσεις αυτές.

- Θεσπίζεται απόκλιση 5%, πάνω ή κάτω από την εκτιμώμενη αξία από τον εκτιμητή για το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ή εκποίηση ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτων ή των μετοχών των εταιρειών της περίπτωσης vii. (Με τις ισχύουσες διατάξεις το τίμημα που θα λάβει η εταιρεία για εκποίηση δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από την αξία του ακινήτου που αναφέρεται στην εκτίμηση, ενώ επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο το τίμημα που θα καταβάλλει σε περίπτωση απόκτησης ακινήτων.)

ε. Αυξάνονται τα ποσά για σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων στις ΑΕΕΑΠ, από το ένα τέταρτο (1/4) των επενδύσεων της κάθε εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, στο πενήντα τοις εκατό (50%) του ενεργητικού της. Τα δάνεια και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν με σκοπό και την απόκτηση ακινήτων (σήμερα δίνονται μόνο για αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των ΑΕΕΑΠ). Τα δάνεια αυτά επεκτείνονται και για επενδύσεις των εταιρειών των οποίων οι ΑΕΕΑΠ αποκτούν το 90% των μετοχών τους.

στ. Διευκρινίζεται ότι οι φορολογικές διατάξεις του ν. 2166/1993 ισχύουν και για τις ΑΕΕΑΠ, που συνιστώνται μετά από συγχώνευση, διάσπαση ή απόσχιση κλάδων, με τις αναφερόμενες παρεκκλίσεις.

ζ. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 6 του άρθρου 31 του ν. 2778/1999 (φοροαπαλλαγές, φορολογικές υποχρεώσεις, υποχρέωση τακτικών ετήσιων αποσβέσεων) που ισχύουν για τις ΑΕΕΑΠ, εφαρμόζονται και για τις εταιρείες των οποίων οι ΑΕΕΑΠ αποκτούν το 90% των μετοχών τους.

Β) Στο άρθρο 7 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α') προτίθεται περίπτωση στ' με την οποία δεν υπόκειται σε φόρο υπερτιμήματος η μεταβίβαση ακινήτου από ΑΕΕΑΠ ή από 100% θυγατρική της εταιρεία της περίπτωσης γ' της παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999. (άρθρο 17)

2. Τροποποιούνται – συμπληρώνονται διατάξεις των άρθρων 1,6 και 13 του ν. 2778/1999, που ρυθμίζουν θέματα Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΚΑΠ), ώστε να επέλθουν οι αναγκαίες ταυτόσημες προσαρμογές με τις ρυθμίσεις του άρθρου 17 του παρόντος που αφορούν τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Με τις νέες διατάξεις προβλέπονται τα ακόλουθα:

α. Επαναδιατυπώνεται ο ορισμός του ΑΚΑΠ και διευρύνεται η έννοια της ακίνητης περιουσίας, από την οποία αυτό σχηματίζεται, ώστε να περιλάβει και τα δικαιώματα αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνων και μετοχών ανώνυμων εταιρειών, ενώ από τις κινητές αξίες περιλαμβάνει μόνο τα μέσα χρηματαγοράς.

β. Επανακαθορίζονται τα ποσοστά που επενδύεται υποχρεωτικά το ενεργητικό των ΑΚΑΠ. Η επένδυση γίνεται αποκλειστικά σε ακίνητη περιουσία και σε μέσα χρηματαγοράς. (Με τις ισχύουσες διατάξεις επενδύεται και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις, πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, κινητές αξίες ή άλλα στοιχεία.)

γ. Διευρύνεται η ακίνητη περιουσία στην οποία μπορεί να επενδύουν τα ΑΚΑΠ, ώστε να περιλαμβάνει και τις απαιτήσεις προς απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων, καθώς και απόκτηση του 90% των μετοχών ανώνυμης εταιρείας που δραστηριοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητα.

δ. Αίρονται οι περιορισμοί της παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2778/99 στους οποίους υπόκεινται με τις ισχύουσες διατάξεις οι επενδύσεις σε κινητές αξίες από ΑΚΑΠ.

ε. Η προβλεπόμενη εκτίμηση ένταξης ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου στο ενεργητικό του ΑΚΑΠ από εκτιμητή του ΣΟΕ υπόκειται σε ανάλογες τροποποιήσεις, όπως και για τις ΑΕΕΑΠ (εκτίμηση μετοχών, θέσπιση απόκλισης 5% πάνω ή κάτω από την εκτίμηση, ελεύθερη διαπραγμάτευση αμοιβή με το ΣΟΕ κ.λπ.).

στ. Αυξάνονται τα ποσά για σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων για λογαριασμό των ΑΚΑΠ, από το ένα τρίτο (1/3) του συνόλου των επενδύσεών τους στο 50% αυτών. Τα δάνεια μπορούν να δοθούν με σκοπό και την απόκτηση ακινήτων (σήμερα δίνονται μόνο για αξιοποίηση ακινήτων ή για την ικανοποίηση αιτήσεων εξαγοράς μεριδίων των αμοιβαίων κεφαλαίων). Τα δάνεια αυτά επεκτείνονται και για επενδύσεις των εταιρειών, των οποίων τα ΑΚΑΠ αποκτούν το 90% των μετοχών τους.

(άρθρο 18)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

1. Συμπληρώνεται το νομοθετικό πλαίσιο, που διέπει την Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε. – Ν.Π.Δ.Δ.), στα εξής σημεία:

- Ορίζεται ότι ο Οικονομικός και Διαχειριστικός έλεγχος αυτής ασκείται από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών.

- Διευρύνεται η δυνατότητα της Ε.Λ.Τ.Ε. να συνιστά προσωρινά συλλογικά όργανα για την εξυπηρέτηση των αναγκών της γενικά, και όχι μόνο για την επεξεργασία συγκεκριμένων θεμάτων αρμοδιότητας του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης, που ισχύει.

- Οι αποσπασμένοι υπάλληλοι στην Ε.Λ.Τ.Ε. συνεχίζουν να λαμβάνουν το σύνολο των αποδοχών που αντιστοιχούν στην οργανική θέση τους, σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ε.Λ.Τ.Ε..

- Η πρόσληψη και η αμοιβή του Ειδικού Επιστημονικού Προσωπικού και των δικηγόρων της Ε.Λ.Τ.Ε., γίνονται κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων περιορισμών, ύστερα από απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Λ.Τ.Ε. που εγκρίνεται από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών.

- Επανακαθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία του ποιοτικού ελέγχου των ελεγκτικών εταιρειών και των ελεγκτών, που διενεργείται με τη διοικητική μέριμνα του αρμόδιου Συμβουλίου της Ε.Λ.Τ.Ε. (Συμβούλιο Ποιοτικού Ελέγχου).

Όταν ο ποιοτικός έλεγχος ζητείται από το φορέα, η σχετική δαπάνη βαρύνει το φορέα αυτόν, ενώ σε κάθε άλλη περίπτωση βαρύνει τον προϋπολογισμό της Ε.Λ.Τ.Ε.. (άρθρο 19)

2. Αντικαθίστανται διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3460/2006 (ΦΕΚ 105 / Α'), το οποίο ρυθμίζει θέματα καταβολής ασφαλιστικών εισφορών και επιδότησης επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Ειδικότερα επέρχονται μεταβολές στα εξής σημεία:

α. Επεκτείνεται, αναδρομικά από 1.9.2005, η αναστολή καταβολής των εισφορών των επιχειρήσεων του πτηνοτροφικού κλάδου και στις εισφορές των ασφαλισμένων. Εισφορές ασφαλισμένων οι οποίες έχουν αποδοθεί ή θα αποδοθούν μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας δεν επιστρέφονται.

β. Παρατείνεται ο χρόνος αναστολής καταβολής των ασφαλιστικών εισφορών, ασφαλισμένου και εργοδότη, προς όλους τους ασφαλιστικούς οργανισμούς κύριας και επικουρικής ασφάλισης για δεκαπέντε μήνες ακόμη, δηλ. μέχρι και 31.12.2007 (αντί 30.9.2006 με τις ισχύουσες διατάξεις). Παράλληλα, παρατείνεται για δεκαοκτώ μήνες ακόμη, δηλ. μέχρι 31.12.2007 ο χρόνος αναστολής της αντίστοιχης καταβολής εισφορών προς τον Ο.Γ.Α..

γ. Παρατείνεται μέχρι 31.12.2007, δηλαδή για ένα έτος ακόμα, το διάστημα κατά το οποίο, οι επιχειρήσεις του πτηνοτροφικού κλάδου ενισχύονται οικονομικά με ποσοστό 12% επί του συνολικού κόστους μισθοδοσίας του προσωπικού τους, πλην εργοδοτικών εισφορών.

δ. Προβλέπεται ότι, εφόσον οι πτηνοτροφικές επιχειρήσεις τηρούν τους όρους των ευνοϊκών για αυτές ρυθμίσεων, οι χορηγούμενες ασφαλιστικές ενημερότητες δεν προϋποθέτουν παρακρατήσεις οποιουδήποτε ποσού. (άρθρο 20)

Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

Α. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του Προϋπολογισμού Δημοσίων Φορέων, πλην Ο.Τ.Α. και φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης

1. Αύξηση εσόδων: α) Από τη μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης δικαιώματος επί ακινή-

του ιδιοκτησίας του Δημοσίου και των ανωτέρω φορέων, με βάση τις νέες μορφές συμβάσεων, με αντίστοιχη μείωση της περιουσίας αυτών. Ο ρυθμός είσπραξης των εσόδων από την αιτία αυτή αναμένεται αυξημένος κατά τα πρώτα έτη. (άρθρο 1 παρ. 1)

β) Από την υπεκμίσθωση του ακινήτου που μισθώνει δημόσιος φορέας σε τρίτους. (άρθρο 2 παρ. 3)

2. Δαπάνες που απορρέουν από τη χρησιμοποίηση των νέων μορφών συμβάσεων για μισθώματα ακινήτων, ιδιοκτησίας σήμερα του Δημοσίου και των φορέων του Δημοσίου Τομέα. (άρθρα 1 και 16)

3. Αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου και των φορέων με την προσθήκη υπεραξίας από επενδύσεις τρίτων. (άρθρο 1 παρ. 1β)

4. Ετήσια δαπάνη από την καταβολή αποζημίωσης στα μέλη των επιτροπών που συγκροτούνται για την υλοποίηση των διαδικασιών διεξαγωγής διαγωνισμού σύναψης νέων μορφών συμβάσεων μίσθωσης και αξιοποίησης ακινήτων, καθώς και για την παραλαβή του μισθίου και την παρακολούθηση της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή. (άρθρα 3 παρ. 4, 4 και 16)

5. Ενδεχόμενη δαπάνη από την:

i) Εξάσκηση του δικαιώματος ή της υποχρέωσης εξαγοράς ακινήτου από τους φορείς του δημόσιου τομέα, κατά τη λήξη των νέων μορφών συμβάσεων μίσθωσης-εκμετάλλευσης ακινήτων αυτών. (άρθρο 1 παρ. 1)

ii) Ίδρυση και λειτουργία εταιριών που θα αποτελέσουν τον αντισυμβαλλόμενο στις νέες συμβάσεις μίσθωσης και εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας φορέων του δημόσιου τομέα, με αντίστοιχη αύξηση του χαρτοφυλακίου τους. (άρθρο 8)

iii) Αποζημίωση που καταβάλλεται στην Κ.Ε.Δ. στο πλαίσιο των νέων μορφών συμβάσεων για την αξιοποίηση των ακινήτων των φορέων του δημόσιου τομέα. (άρθρα 10 και 16)

Β. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Εφάπαξ δαπάνη, που εκτιμάται στο ποσό των 5.800.000 ευρώ, από την παράταση του χρονικού διαστήματος της επιδότησης του 12% (επί του κόστους μισθοδοσίας), για ένα έτος και για 3.827 εργαζόμενους (άρθρο 20)

2. Απώλεια εσόδων από: α) τις φοροαπαλλαγές που παρέχονται στις νέες μορφές συμβάσεων, (άρθρο 13 παρ. 1 και 3), β) την επέκταση των φοροαπαλλαγών που ισχύουν για τις ΑΕΕΑΠ και στις θυγατρικές τους εταιρείες (άρθρο 17 παρ. 7), γ) την απαλλαγή από το φόρο υπερτιμήματος για τις μεταβιβάσεις ακινήτων τόσο για τις ΑΕΕΑΠ, όσο και για τις θυγατρικές τους. (άρθρο 17 παρ. 8)

Γ. Επί του Προϋπολογισμού της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου

1. Ενδεχόμενη δαπάνη για την ίδρυση και λειτουργία εταιριών που θα αποτελέσουν τον αντισυμβαλλόμενο στις νέες συμβάσεις μίσθωσης και εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας φορέων του δημόσιου τομέα, με αντίστοιχη αύξηση του χαρτοφυλακίου της. (άρθρο 8)

2. Αύξηση εσόδων από την αμοιβή που καταβάλλεται στην Κ.Ε.Δ. για τις παρεχόμενες υπηρεσίες της, στο πλαίσιο του νόμου, προς το Δημόσιο και προς τους φορείς του δημόσιου τομέα. (άρθρο 10)

Δ. Επί του Προϋπολογισμού της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε., Ν.Π.Δ.Δ., με δυνατότητα επιχορήγησης από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

1. Ετήσια δαπάνη από:

- Την κάλυψη της μισθοδοσίας των αποσπασμένων σε αυτήν υπαλλήλων, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει το ποσό των 420.000 ευρώ, με αντίστοιχη οικονομική ελάφρυνση των φορέων από τους οποίους θα προέρχονται οι αποσπασμένοι.

- Την αμοιβή του Ειδικού Επιστημονικού Προσωπικού και των δικηγόρων της, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει το ποσό των 200.000 ευρώ.

- Τη διενέργεια ποιοτικών ελέγχων των ελεγκτικών εταιρειών και των ελεγκτών, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει το ποσό των 1.500.000 ευρώ.

2. Δαπάνη από τη δυνατότητα σύστασης προσωρινών συλλογικών οργάνων, το ύψος της οποίας εξαρτάται από τον αριθμό των οργάνων, τον αριθμό των μελών αυτών, τη διάρκειά τους κ.λπ.. (άρθρο 19)

Ε. Επί του προϋπολογισμού των ασφαλιστικών φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης του προσωπικού των πτηνοτροφικών επιχειρήσεων (επιχορηγούμενων κατά βάση από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Χρονική μετατόπιση, μέσα στα επόμενα έντεκα (11) έτη, της είσπραξης δεδουλευμένων εσόδων των ασφαλιστικών φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης του προσωπικού των πτηνοτροφικών επιχειρήσεων, λόγω της επέκτασης της αναστολής καταβολής των εισφορών και στις εισφορές των 3.827 ασφαλισμένων, οι οποίες ανέρχονται στα 15.300.000 ευρώ περίπου, και επιβάρυνση του προϋπολογισμού των εν λόγω φορέων ασφάλισης από το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος.

(άρθρο 20)

Αθήνα, 25 Μαΐου 2007

Ο Γενικός Διευθυντής

Βασίλειος Λέτσιος

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου «Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις»

Από τις διατάξεις του νομοσχεδίου προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

Α. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του Προϋπολογισμού Δημοσίων Φορέων, πλην Ο.Τ.Α. και φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης

1. Δαπάνες που απορρέουν από τη χρησιμοποίηση των νέων μορφών συμβάσεων για μισθώματα ακινήτων, ιδιοκτησίας σήμερα του Δημοσίου και των φορέων του δημόσιου τομέα. (άρθρα 1 και 16)

2. Ετήσια δαπάνη από την καταβολή αποζημίωσης στα μέλη των επιτροπών που συγκροτούνται για την υλοποίηση των διαδικασιών διεξαγωγής διαγωνισμού σύναψης νέων μορφών συμβάσεων μίσθωσης και αξιοποίησης ακινήτων, καθώς και για την παραλαβή του μισθίου και την παρακολούθηση της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή. (άρθρα 3 παρ. 4, 4 και 16)

3. Ενδεχόμενη δαπάνη από την:

i) Εξάσκηση του δικαιώματος ή της υποχρέωσης εξαγοράς ακινήτου από τους φορείς του δημόσιου τομέα, κατά τη λήξη των νέων μορφών συμβάσεων μίσθωσης-εκμετάλλευσης ακινήτων αυτών. (άρθρο 1 παρ. 1)

ii) Ίδρυση και λειτουργία εταιριών που θα αποτελέσουν τον αντισυμβαλλόμενο στις νέες συμβάσεις μίσθωσης και εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας φορέων του δημόσιου τομέα, με αντίστοιχη αύξηση του χαρτοφυλακίου τους. (άρθρο 8)

iii) Αποζημίωση που καταβάλλεται στην Κ.Ε.Δ. στο πλαίσιο των νέων μορφών συμβάσεων για την αξιοποίηση των ακινήτων των φορέων του δημόσιου τομέα. (άρθρα 10 και 16)

Οι ανωτέρω δαπάνες θα καλύπτονται από πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού και των κατά περίπτωση Προϋπολογισμών των δημοσίων φορέων.

Β. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Εφάπαξ δαπάνη, που εκτιμάται στο ποσό των 5.800.000 ευρώ, από την παράταση του χρονικού διαστήματος της επιδότησης του 12% (επί του κόστους μισθοδοσίας), για ένα έτος και για 3.827 εργαζόμενους (άρθρο 20)

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπισθεί από πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού.

2. Απώλεια εσόδων από: α) τις φοροαπαλλαγές που παρέχονται στις νέες μορφές συμβάσεων (άρθρο 13, παρ. 1 και 3), β) την επέκταση των φοροαπαλλαγών που ισχύουν για τις ΑΕΕΑΠ και στις θυγατρικές τους εταιρείες (άρθρο 17 παρ. 7), γ) την απαλλαγή από το φόρο υπερτιμήματος για τις μεταβιβάσεις ακινήτων τόσο για τις ΑΕΕΑΠ, όσο και για τις θυγατρικές τους. (άρθρο 17 παρ. 8)

Η ανωτέρω απώλεια εσόδων θα αναπληρωθεί από άλλες πηγές εσόδων του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Γ. Επί του Προϋπολογισμού της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου

Ενδεχόμενη δαπάνη για την ίδρυση και λειτουργία εταιριών που θα αποτελέσουν τον αντισυμβαλλόμενο στις νέες συμβάσεις μίσθωσης και εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας φορέων του δημόσιου τομέα, με αντίστοιχη αύξηση του χαρτοφυλακίου της. (άρθρο 8)

Η δαπάνη αυτή θα καλυφθεί από τον Προϋπολογισμό της ανωτέρω Εταιρείας.

Δ. Επί του Προϋπολογισμού της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (Ε.Λ.Τ.Ε., Ν.Π.Δ.Δ., με δυνατότητα επιχορήγησης από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

1. Ετήσια δαπάνη από:

- Την κάλυψη της μισθοδοσίας των αποσπασμένων σε αυτήν υπαλλήλων, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει το ποσό των 420.000 ευρώ, με αντίστοιχη οικονομική

ελάφρυνση των φορέων από τους οποίους θα προέρχονται οι αποσπασμένοι..

- Την αμοιβή του Ειδικού Επιστημονικού Προσωπικού και των δικηγόρων της, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει το ποσό των 200.000 ευρώ.

- Τη διενέργεια ποιοτικών ελέγχων των ελεγκτικών εταιρειών και των ελεγκτών, η οποία εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει το ποσό των 1.500.000 ευρώ.

2. Δαπάνη από τη δυνατότητα σύστασης προσωρινών συλλογικών οργάνων, το ύψος της οποίας εξαρτάται από τον αριθμό των οργάνων, τον αριθμό των μελών αυτών, τη διάρκειά τους κ.λπ.. (άρθρο 19)

Οι ανωτέρω δαπάνες θα καλύπτονται από τον Προϋπολογισμό της Ε.Λ.Τ.Ε..

Ε. Επί του προϋπολογισμού των ασφαλιστικών φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης του προσωπικού των πτηνοτροφικών επιχειρήσεων (επιχορηγούμενων κατά βάση από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Χρονική μετατόπιση, μέσα στα επόμενα έντεκα (11) έτη, της είσπραξης δεδουλευμένων εσόδων των ασφαλιστικών φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης του προσωπικού των πτηνοτροφικών επιχειρήσεων, λόγω της επέκτασης της αναστολής καταβολής των εισφορών και στις εισφορές των 3.827 ασφαλισμένων, οι οποίες ανέρχονται στα 15.300.000 ευρώ περίπου, και επιβάρυνση του προϋπολογισμού των εν λόγω φορέων ασφάλισης από το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος.

(άρθρο 20)

Αθήνα, 25 Μαΐου 2007

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γ. Αλογοσκούφης