



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΓΙΟΒΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

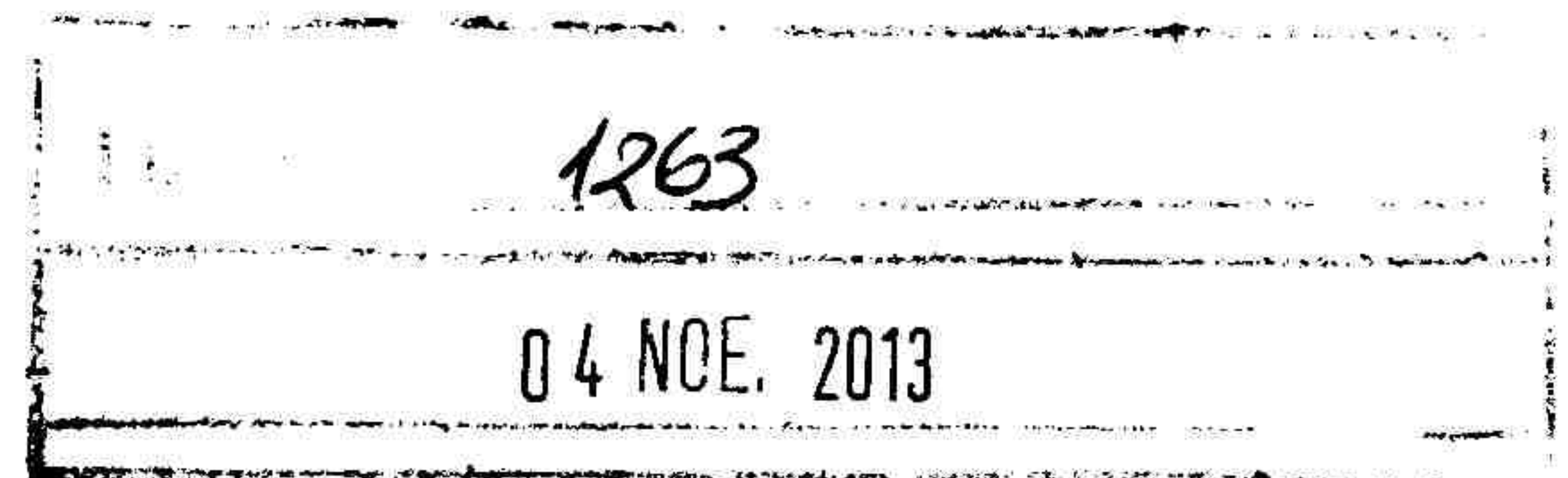
Βουλευτής Ημαθίας - ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΛΗΝΕΣ
Αν. Γραμματέας Κοινοβ. Ομάδας

ΑΠ:628

Αθήνα, 21 Οκτωβρίου 2013

Προς

1) τον Υπουργό Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας
κ. Κωστή Χατζηδάκη

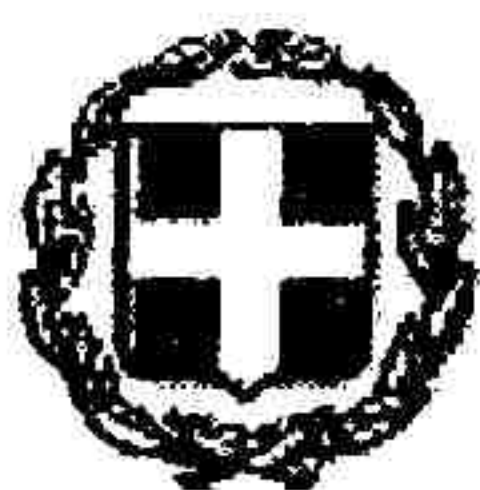


ΚΑΤΑΘΕΤΩ

Ως Αναφορά την με αρ. πρωτ 9384/9-10-2013 Επιστολή του Προέδρου του Επιμελητηρίου Ημαθίας σχετικά με "Απελευθέρωση Επαγγελματικών Μισθώσεων" την οποία επισυνάπτω ως σχετικών και παρακαλώ τον αρμόδιο Υπουργό να απαντήσει κατά το άρθρο 125 του Κανονισμού της Βουλής.

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Κωνσταντίνος Γ. Γιοβανόπουλος
Βουλευτής Ανεξάρτητων Ελλήνων Ημαθίας



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΜΑΘΙΑΣ**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Βέροια, 9 Οκτωβρίου 2013
Αριθ. πρωτ:9384

Προς: -Υπουργό Ανάπτυξης
& Ανταγωνιστικότητας
κ. Κωστή Χατζηδάκη

Κοιν: -ΚΕΕΕ
- Επιμελητήρια της Χώρας
- Βουλευτές του Ν. Ημαθίας
- Προέδρους Εμπορικών
Συλλόγων Ν. Ημαθίας

ΘΕΜΑ: «Απελευθέρωση Επαγγελματικών Μισθώσεων»

Η κατάργηση του ισχύοντος προστατευτικού νομοθετικού πλαισίου που αφορά το καθεστώς της επαγγελματικής στέγης και των εμπορικών μισθώσεων, δημιουργεί ανατροπές και επιπλέον προβλήματα στην ήδη επιβαρυνόμενη από την οικονομική κρίση λειτουργία των επιχειρήσεων.

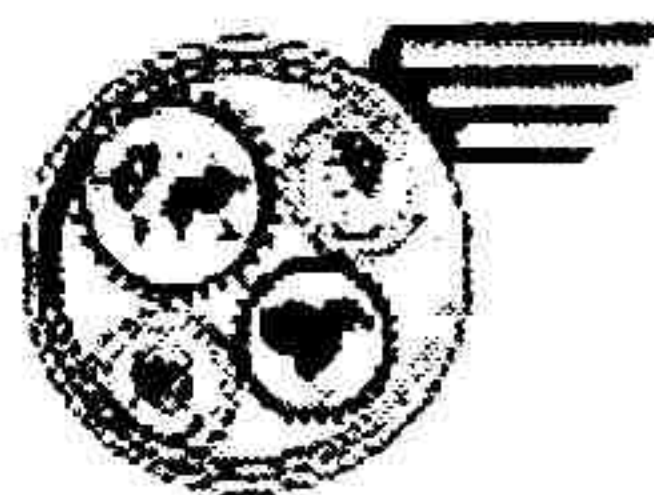
Η πλήρης απελευθέρωση της δωδεκαετούς με δυνατότητα παράτασης ακόμη και στα δεκαέξι χρόνια προστασίας των μισθωτών επαγγελματικής στέγης προβάλλεται ως απαίτηση από τους εκπροσώπους των δανειστών του Ελληνικού κράτους, ώστε να πάρει μπροστά ξανά η αγορά των ακινήτων. Η τριόικα υποστηρίζει ότι με αυτόν τον τρόπο διευκολύνεται η είσοδος των ξένων επενδυτών στην αγορά των εμπορικών και επαγγελματικών ακινήτων. Με άλλα λόγια θα μπορούν να αγοράζουν επαγγελματικά ακίνητα, (βιοτεχνικούς χώρους, καταστήματα, γραφεία, αποθηκευτικούς χώρους κλπ) και θα το ενοικιάζουν χωρίς το προστατευτικό καθεστώς με απεριόριστη σύμβαση ως προς την χρονική διάρκεια. Με δεδομένη την ύφεση, ισχυρίζονται ότι η κυβέρνηση πρέπει να αναλάβει πρωτοβουλίες ώστε να κινηθεί η αγορά των ακινήτων. Κατ' αυτούς το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν διευκολύνει την είσοδο ξένων επενδυτών στην συγκεκριμένη αγορά.

Σημειώνεται εδώ ότι η απαίτηση αυτή έρχεται, αμέσως μετά τις πιέσεις, από πλευράς πάντα των δανειστών, που ασκήθηκαν για την άρση της απαγόρευσης των πλειστηριασμών της πρώτης κατοικίας των δανειοληπτών.

Η κατάργηση του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου επιτρέπει στους ιδιοκτήτες (νυν και επίδοξους) να επιδοθούν σε ένα μπαράζ εξώσεων, αλλά και αυξήσεων των ενοικίων, προκειμένου να αναζητήσουν ενοικιαστές στους οποίους θα θέσουν τους δικούς τους όρους. Αναρωτιέται εύκολα κανείς τι θα σημαίνει αυτό εάν ο μισθωτής είναι μια έκτων τεσσάρων συστημικών τραπεζών.

Ουσιαστικά ωφελούνται από την απελευθέρωση των επαγγελματικών μισθώσεων οι ιδιοκτήτες και κυρίως οι τέσσερις συστημικές τράπεζες για τους εξής λόγους:

1. Ο εκμισθωτής δύναται με συνοπτικές διαδικασίες να προχωρήσει στην εκβίαση και τελικά στην έξωση του μισθωτή, μη λαμβάνοντας υπ' όψη τις οικονομικές συνθήκες, το



ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΜΑΘΙΑΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ 3, 591 00 ΒΕΡΟΙΑ, Τηλ.: 23310/ 25.470, 22.183, Fax: 25.330, e-mail: chaminat@otenet.gr

κόστος της επένδυσης του μισθωτή στο ακίνητο, (κατασκευές, διακοσμητικές παρεμβάσεις, φήμη και πελατεία, διαφήμιση κ.α), επικαρπώνοντας τελικά την προστιθέμενη αξία.

2. Μεγάλο ποσοστό των επαγγελματικών ακινήτων, ιδίως αυτών που αποκτήθηκαν στην προ κρίσης εποχή, ή είναι υποθηκευμένα ή πρόκειται ή και ήδη έχουν περιέλθει στην κατοχή των τραπεζικών οργανισμών μέσω κατασχέσεων ή αδυναμίας εκπλήρωσης όρων μακροχρόνιας μίσθωσης. Αρκετά από αυτά εκχωρήθηκαν στις τράπεζες με την μέθοδο sale & lease back από τους επιχειρηματίες ώστε να εξασφαλιστούν καλύτεροι όροι χρηματοδότησης των επιχειρήσεων τους. Με την άρση προστασίας των ενοικιαστών όπως προβλέπει το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο οι τραπεζικοί οργανισμοί, θα μπορούν να άρουν το ισχύον καθεστώς μίσθωσης και να προχωρούν μονομερώς ή εκβιαστικά σε νέο με όρους πιο ωφέλιμους για αυτούς, (όπως πάντα).

Στα νέα οικονομικά δεδομένα (οικονομική κρίση, μνημόνια κλπ) οι μειώσεις μισθωμάτων έγιναν σύνηθες φαινόμενο, ακόμη και οι μισθώσεις του δημοσίου μειώθηκαν. Βλέποντας και την θετική πλευρά της κρίσης, μπορούμε να μιλάμε για τον εξορθολογισμό της κτηματαγοράς και το υπάρχον προστατευτικό νομοθετικό πλαίσιο λειτούργησε εποικοδομητικά.

A) Επιτέλους εξαφανίστηκε ο ζητούμενος «αέρας» από πλευράς ιδιοκτητών, μια ελληνική πατέντα η οποία αν δεν θέλουμε να εθελοτυφλούμε, ήταν προκαταβολή αφορολόγητων μισθωμάτων. Το αφορολόγητο αυτό ποσό ήταν ανάλογο με την θέση και το μέγεθος του ακινήτου και συνήθως βασιζόμενο στην προηγούμενη χρήση, αξία και ικανότητες του προηγούμενου μισθωτή και.

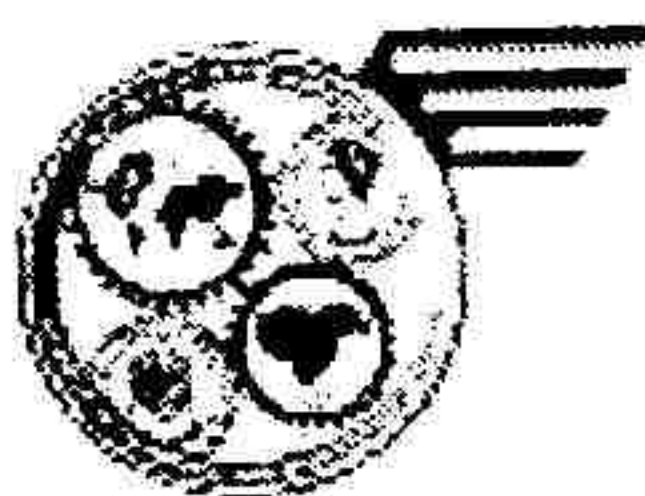
B) Ανακόπηκε η ξέφρενη ανοδική πορεία των μισθωμάτων.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η απαίτηση των δανειστών και η εξ' ανάγκης αποδοχή και πρόθεση του Υπουργείου Ανάπτυξης για αλλαγή του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου είναι και άτοπη και άκαιρη διότι:

Προηγείται η οικονομική ανάπτυξη και μετά η κτηματαγορά αναπτύσσεται ανάλογα, για να στεγάσει τις αυξανόμενες ανάγκες της οικονομίας. Η κάθε χώρα, η κάθε οικονομία έχει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και δυνατότητες (πόσο μάλλον η χώρα μας στις παρούσες συνθήκες). Κατά συνέπεια τα μισθώματα και οι αγοραίες αξίες των ακινήτων γενικότερα, πρέπει να ακολουθούν την ανάπτυξη και όχι να την προσπερνάνε. Δεν είναι καθόλου τυχαίο ότι στην Ευρώπη, η οικονομική κρίση έχει «χτυπήσει» χώρες που είχαν υπερβολική άνοδο στις αξίες και μισθώσεις των ακινήτων των ακινήτων (Ισπανία, Πορτογαλία, Ιταλία, Ελλάδα κλπ).

Και επιτέλους ιδιαίτερα στην Ελλάδα «τις επιχειρήσεις οφείλουμε να τις προασπίζουμε θωρακίζοντάς τις και όχι να αποδυναμώνουμε και να τις εξοστρακίζουμε».


Νικόλαος Πράδ. Ουσουλτζόγλου



ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΜΑΘΙΑΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ 3, 591 00 ΒΕΡΟΙΑ, Τηλ.: 23310/ 25.470, 22.183, Fax: 25.330, e-mail: chamimat@otenet.gr