



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΟΡΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΟΡΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Οι εμπορικές μισθώσεις ρυθμίζονται νομοθετικά από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Π.Δ. 34/1995, όπως έχει τροποποιηθεί με τους Ν. 2749/1999, Ν. 4242/2014, Ν. 4257/2014, Ν. 4264/2014, Ν. 4335/2015 και Ν. 4373/2016.

Διακρίνονται με ορόσημο τη δημοσίευση του Ν. 4242/2014 σε «**παλαιές**» (προ της 28.2.2014) και «**νέες**» (μετά την 28.2.2014).

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Α. Εκμισθωτής

(α) Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε, καθώς και να το διατηρεί κατάλληλο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

(β) Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου (αναγκαίες δαπάνες και έξοδα από φυσικές φθορές).

(γ) Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καθορίσει ορισμένο ποσό ως εγγύηση, συνήθως στο ύψος ενός ή δύο μισθωμάτων. Η εγγύηση επιστρέφεται στο μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης.



(δ) Παρέχεται δικαίωμα στον εκμισθωτή να διαπιστώνει ανά τρίμηνο την καλή και σύμφωνη με τους όρους της μίσθωσης χρήση του μισθίου είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω αντιπροσώπου του ή και από τεχνίτη ή πραγματογνώμονα.

Β. Μισθωτής

(α) Ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή μισθωμάτων με τον τρόπο και στο χρόνο που έχει αναγραφεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο.

(β) Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το μίσθιο αποκλειστικά και μόνο για τη χρήση και το σκοπό που έχει συμφωνηθεί.

(γ) Ο μισθωτής υποχρεούται να μην προκαλεί φθορές που προκαλούνται από υπαιτιότητά του και δεν μπορούν να θεωρηθούν φυσικές φθορές. Σε περίπτωση ζημιών από δική του υπαιτιότητα αποδίδει ο ίδιος τις δαπάνες, ενώ για τις αναγκαίες δαπάνες που κατέβαλλε για την αποκατάσταση φυσικών φθορών δικαιούται την απόδοσή τους από τον εκμισθωτή.

(δ) Οι συνήθεις δαπάνες κοινοχρήστων και κάθε άλλη χρηματική οφειλή, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία τον βαρύνει καταβάλλονται από το μισθωτή.

Το ύψος του μισθώματος διαμορφώνεται ελεύθερα. Κάθε συμφωνία για το ύψος του μισθώματος αλλά και για τη μετέπειτα αύξηση ή μείωσή του είναι νομικά έγκυρη και δεσμευτική και για τα δύο μέρη. **Το τέλος χαρτοσήμου της εμπορικής μίσθωσης ανέρχεται σε 3,6% .**

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Νέες μισθώσεις (συναφθείσες μετά την 28.02.2014)

Η διάρκεια τους καθορίζεται κατ' αρχήν ελεύθερα από τους συμβαλλομένους. Αν συμφωνηθεί χρόνος μεγαλύτερος από την τριετία, ισχύει υποχρεωτικά ο μεγαλύτερος. Αν όμως συμφωνηθεί μικρότερος από την τριετία ή δεν συμφωνηθεί συγκεκριμένη διάρκεια (μίσθωση αορίστου χρόνου), τότε ισχύει, δεσμευτικά και για τα δύο μέρη, η ελάχιστη τριετής διάρκεια.

Σιωπηρή ανανέωση για αόριστο χρόνο θεωρείται ότι υπάρχει, όταν μετά την παρέλευση του συμφωνημένου χρόνου αφενός ο μισθωτής εξακολουθεί να καταβάλει μισθώματα και αφετέρου ο εκμισθωτής δεν εναντιώνεται.

Παλαιές μισθώσεις (συναφθείσες πριν την 28.02.2014)

Εξακολουθεί να προβλέπεται ελάχιστη διάρκεια 12 χρόνων.



ΛΥΣΗ και ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

Οι μισθώσεις μπορούν κατ' αρχήν να λυθούν με έγγραφη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών βεβαίας χρονολογίας.

Δύνανται επίσης να καταγγελθούν κατά τις κείμενες διατάξεις είτε από τον εκμισθωτή είτε από το μισθωτή με την επίδοση στον αντισυμβαλλόμενο εγγράφου βεβαίας χρονολογίας.

Ενδεικτικά, λόγοι καταγγελίας για τη λύση, είτε παλαιάς, είτε νέας μίσθωσης αποτελούν οι εξής:

- Α) η καθυστέρηση καταβολής μισθωμάτων,
- Β) η κακή χρήση του μισθίου,
- Γ) η παράβαση οποιουδήποτε όρου, εφόσον προβλεφθεί ρητά στη σύμβαση,
- Δ) ελαττώματα στο μίσθιο,
- Ε) ο θάνατος του μισθωτή (καταγγελία από τους κληρονόμους του μισθωτή).

Σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να προβεί σε σχετική δήλωση στο πληροφοριακό σύστημα της Α.Α.Δ.Ε., διαφορετικά η μίσθωση θεωρείται πως είναι σε ισχύ.

Οι εκμισθωτές υποχρεούνται να δηλώνουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία της σύναψης της μίσθωσης και όλων των τυχόν τροποποιήσεων αυτής, στο πληροφοριακό σύστημα της Α.Α.Δ.Ε. μέχρι το τέλος του επόμενου ημερολογιακού μήνα της σύναψης ή της τροποποίησης.

*Το παρόν άρθρο δημοσιεύτηκε αρχικά στην 5η έκδοση του **The Legal 500 Country Comparative Guides – Greece Real Estate**, στην οποία αποκλειστικός συνεργάτης για την Ελλάδα είναι η **Δικηγορική Εταιρεία Σιούφας και Συνεργάτες**.*

Μπορείτε να βρείτε περισσότερα εδώ: www.legal500.com/guides/chapter/greece-real-estate/

Εύη Γρηγορίου
Δικηγόρος