



Η διάρκεια των νέων μισθώσεων καθορίζεται πλέον ελεύθερα από τους συμβαλλόμενους. Ως ελάχιστο χρονικό διάστημα προστασίας της μίσθωσης τίθεται η 3ετία, όπως και στις μισθώσεις κατοικιών. Αυτό το ελάχιστο χρονικό διάστημα της 3ετίας δεσμεύει τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή. Η καταγγελία από τον εκμισθωτή ή το μισθωτή, μετά τη λήξη του συμβατικού τους χρόνου, ή της νόμιμης τριετίας αν έχει συμφωνηθεί για μικρότερο χρονικό διάστημα, γίνεται εγγράφως και η μίσθωση λύνεται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της. Γενικώς, οι νέες μισθώσεις θα διέπονται από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, και από ό,τι έχει συμφωνηθεί με το μισθωτήριο. Στις νέες μισθώσεις δεν έχουν εφαρμογή οι παλαιές διατάξεις περί διάρκειας, ιδιόχρησης, ανοικοδόμησης, αποζημίωσης άυλης εμπορικής αξίας του π.δ. 34/95. Δεδομένου ότι, μετά την εισαγωγή των νέων διατάξεων, τα πάντα κρίνονται από το μισθωτήριο και το περιεχόμενό του, δεν επιτρέπονται λάθη ή παραλείψεις από τους συναδέλφους, διότι ένα ατελές, ασαφές ή ελλιπές μισθωτήριο μπορεί να τινάξει τόσο μια επένδυση όσο και την ίδια την επιχείρηση στον αέρα. Η νομική υπηρεσία της ΕΣΕΕ για να διευκολύνει τις διαπραγματεύσεις, συνέταξε ένα σχέδιο, σύμφωνα με τις θέσεις που είχε καταθέσει στο Υπουργείο Ανάπτυξης, προκειμένου να αποτελέσει μία αρχική βάση, αλλά και να δώσει την κατευθυντήρια γραμμή της τελικής συμφωνίας μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή σε μία νέα εμπορική μίσθωση. Η ΕΣΕΕ συστήνει στους εμπόρους οι νέες μισθώσεις να έχουν τουλάχιστον εννεαετή συμβατική διάρκεια για τρεις σοβαρούς λόγους:

1) Για να υπάρχει δικαίωμα επιστροφής του ΦΠΑ των εργασιών και υλικών ανακαίνισης και διαμόρφωσης μισθωμένων χώρων. Βάσει του άρθρου 30 παρ. 1 ν. 2859/2000, όπως ισχύει, η επιστροφή του ΦΠΑ σύμφωνα με τον Κώδικα, για τις συγκεκριμένες δαπάνες προϋποθέτει χρήση του ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 9 χρόνων.

2) Για να αποσβεστεί φορολογικά μία επένδυση με το προβλεπόμενο 20% ετησίως, απαιτούνται τουλάχιστον 5 χρόνια, τα οποία δεν καλύπτονται χρονικά από τη τριετία.

3) Για να μπορεί να χρηματοδοτηθεί η σχετική επένδυση από το ΕΣΠΑ. Σύμφωνα με τον Οδηγό Προγράμματος για την Ενίσχυση Μ.Μ.Ε που δραστηριοποιούνται στους τομείς Μεταποίησης - Τουρισμού - Εμπορίου - Υπηρεσιών στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ 2007-2013 και συγκεκριμένα στο παράρτημα vii (σελίδα 18 - Κατηγορία Δαπανών: Εξοπλισμός και εγκαταστάσεις προστασίας περιβάλλοντος και εξοικονόμησης ενέργειας) αναφέρεται ρητά ότι «οι δαπάνες για κτιριακά είναι επιλέξιμες εφόσον υπάρχει ιδιοκτησία ή παραχώρηση χρήσης ή μίσθωση ή νόμιμη σύσταση επικαρπίας επί του ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον οκτώ (8) ετών. Η περίοδος της οκταετίας υπολογίζεται από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης ένταξης της επένδυσης».

Ταυτόχρονα, στα νέα μισθωτήρια συστήνεται από την ΕΣΕΕ να περιληφθεί διαφοροποιημένος χρόνος δέσμευσης του μισθωτή που θέλει να κάνει μια σοβαρή επένδυση (περιορισμένος στην εκ του νόμου 3ετία), ώστε να μπορεί να αποδεσμευθεί από τη μακροχρόνια μίσθωση σε περίπτωση δυσμενούς εξέλιξης της επιχείρησής του. Θα είναι δηλαδή συνήθειες στην πράξη και απόλυτα έγκυρες οι μισθώσεις με μεγάλη συμβατική διάρκεια υπέρ του μισθωτή, αλλά με δέσμευσή του να παραμείνει στο μίσθιο μόνον για μια 3ετία, μετά το πέρας της οποίας αποχωρεί αζημίως. Επίσης, προαιρετικά προτείνεται μία μορφή άυλης εμπορικής ανταπόδοσης του εκμισθωτή προς τον μισθωτή, για την προστιθέμενη αξία που ο τελευταίος έχει προσδώσει στο ακίνητο με την δραστηριότητά του, ύψους 6 μισθωμάτων και στην περίπτωση εγκατάστασης ομοειδούς επιχείρησης, ύψους 12 μισθωμάτων. Ως προς την δικαιοδοσία της επίλυσης των διαφορών, προτιμάται η διαμεσολάβηση και οι τοπικές επιτροπές διακανονισμού εμπορικών μισθώσεων σε πρώτο βαθμό από τα Δικαστήρια. Για τις υφιστάμενες μισθώσεις παραμένει σε ισχύ η 12ετής προστασία της μίσθωσης, αλλά καταργήθηκε το δικαίωμα της μονομερούς τετραετούς παράτασης στην 16ετία. Παράλληλα, καταργήθηκε η άυλη εμπορική αξία όπως την ξέραμε και εισήχθη μία μεταβατική διάταξη για καταβολή αποζημίωσης 6 ενοικίων στον μισθωτή, εάν ο εκμισθωτής καταγγείλει μέχρι 31 Αυγούστου 2014 την μίσθωση που έχει λήξει. Η ρύθμιση έχει ως στόχο της να μην εξωθούν άμεσα μισθωτές που λήγουν οι μισθώσεις τους και να δοθεί αρκετός χρόνος στις δύο πλευρές να ενημερωθούν για το νέο καθεστώς και να επιτύχουν νέα συμφωνία. Επίσης, γίνεται σύντμηση των προθεσμιών για καταγγελία λόγω ιδιόχρησης/ανοικοδόμησης σε 9 έως 18 μήνες, αντί 18 έως 30 που ίσχυε ως σήμερα. Οι αποζημιώσεις του μισθωτή ορίζονται σε 8-15 μισθώματα για την ιδιόχρηση, 15-20 μισθώματα για την εγκατάσταση στον ίδιο χώρο όμοιας επιχείρησης και 6-9 μισθώματα για ανοικοδόμηση.