Μειώσεις ή «πάγωμα» ενοικίων ως το τέλος του 2011 ζήτησε σήμερα η Εθνική Συνομοσπονδία Ελληνικού Εμπορίου η οποία διαπιστώνει ότι ενώ η πλειοψηφία των ιδιοκτητών ανταποκρίνονται θετικά στην πρόταση αυτή, ο πιο «δύστροπος» ιδιοκτήτης είναι το Δημόσιο με αποτέλεσμα οι επιχειρήσεις να αναγκάζονται να εγκαταλείπουν τα ακίνητα που ανήκουν στο κράτος.
Η ΕΣΕΕ και η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων προχώρησαν σήμερα σε κοινό διάβημα προς την κυβέρνηση, θέτοντας συγκεκριμένα αιτήματα για τις μισθώσεις του Δημοσίου. Σύμφωνα με τα στοιχεία που επικαλούνται, το 70 % περίπου των επιχειρήσεων στεγάζονται σε μισθωμένα ακίνητα και το ενοίκιο αποτελεί τουλάχιστον το 30% του συνολικού λειτουργικού κόστους μιας εμπορικής επιχείρησης.
Στην κοινή ανακοίνωση ΠΟΜΙΔΑ-ΕΣΕΕ επισημαίνονται τα εξής:
Όπως είναι γνωστό, η χώρα μας και η οικονομία της έχουν εισέλθει σε μια εξαιρετικά δύσκολη στενωπό που δημιουργεί ένα εξαιρετικά δυσμενές περιβάλλον για τον εμπορικό κόσμο της, ο οποίος προσπαθεί να διατηρήσει τόσο την οικονομική δυναμική του, όσο και την απασχόληση χιλιάδων εργαζομένων, ενώ βάλλεται από τη συνεχή δημιουργία μεγάλων εμπορικών μονάδων υπερτοπικού χαρακτήρα. Παράλληλα και η πλευρά των ιδιοκτητών ακινήτων στοχοποιήθηκε ανηλεώς από το νέο φορολογικό νόμο ο οποίος όχι μόνον αυξάνει δραματικά τη φορολογία εισοδήματος διατηρώντας και το συμπληρωματικό φόρο, αλλά θεσπίζει και βαρύτατο ετήσιο φόρο ακίνητης περιουσίας όχι μόνον στα προσοδοφόρα, αλλά ακόμη και στα ανοίκιαστα και στα απρόσοδα ακίνητα!
Από τα στοιχεία της ΕΣΕΕ προκύπτει ότι τα 2/3 περίπου των εμπορικών επιχειρήσεων στεγάζονται σε μισθωμένα καταστήματα, το δε μίσθωμα αποτελεί ποσοστό 20-30% του συνολικού λειτουργικού κόστους τους. Από την ΠΟΜΙΔΑ εκτιμάται ότι με το νέο φορολογικό νόμο, για μεγάλο ποσοστό φορολογουμένων εκμισθωτών, το Δημόσιο καθίσταται ουσιαστικός δικαιούχος όχι μόνον του συνόλου σχεδόν των εισπραττομένων μισθωμάτων, αλλά με το ΦΑΠ διεκδικεί και μέρος της ίδιας της περιουσίας τους!
Εν τούτοις, οι οργανώσεις εκτιμούν ότι πρέπει να υπάρξει συνεργασία και να καταβληθεί κοινή προσπάθεια από όλες τις πλευρές, ώστε να διατηρηθούν οι υπάρχουσες εμπορικές επιχειρήσεις και να στηριχτούν ιδιαίτερα οι τοπικές αγορές. Η ΠΟΜΙΔΑ συμβάλλει ουσιαστικά σ΄αυτό, συνιστώντας επίμονα και σε κάθε ευκαιρία στα μέλη των σωματείων της να κάνουν κάθε αναγκαία κατά περίπτωση συμφωνία και προσαρμογή των ενοικίων, με στόχο, μέσα στη σημερινή κρίση, να μη χαθεί ούτε ένας από τους υπάρχοντες ενοικιαστές!
Η ΕΣΕΕ διαπιστώνει ότι οι ιδιώτες εκμισθωτές ανταποκρίνονται θετικά σε σημαντικό βαθμό στην σύσταση αυτή, με ελάχιστες εξαιρέσεις, οι περισσότερες από τις οποίες μπορούν να αντιμετωπιστούν στα πλαίσια της ισχύουσας νομοθεσίας.
Ενώ λοιπόν ο ιδιωτικός τομέας επιδεικνύει την αναγκαία προσαρμοστικότητα στις σημερινές δυσχερείς συνθήκες, τον εμπορικό κόσμο προβληματίζει σοβαρότατα η στάση του ευρύτερου δημόσιου τομέα, ιδιοκτήτη πολλών και σημαντικών κτιρίων σε όλη τη χώρα. Η υπηρεσιακή ακαμψία των διοικητικών οργάνων εκατοντάδων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ιδρυμάτων, ασφαλιστικών ταμείων, κληροδοτημάτων, ΟΤΑ, νοσοκομείων, γηροκομείων, ορφανοτροφείων, εκκλησιαστικών συμβουλίων κλπ. σε όλη τη

χώρα, αλλά και η ξεπερασμένη νομοθεσία, (ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα 10% της αντικειμενικής αξίας, 5ετής και μόνον διάρκεια μισθώσεων), έχει οδηγήσει πολλούς και αξιόλογους μισθωτές στο να τα εγκαταλείπουν, με αποτέλεσμα να ζημιώνουν ανυπολόγιστα και οι δύο πλευρές!
Για το λόγο αυτό οι οργανώσεις μας ζητούν από την κυβέρνηση να προβεί επειγόντως στις εξής συγκεκριμένες νομοθετικές παρεμβάσεις:
1. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΝΠΔΔ. Το άρθρο 38 παρ. 3 του Π.Δ. 715/79 περί μισθώσεων των ακινήτων των ΝΠΔΔ καθορίζει ως χρόνο διάρκειας των μισθώσεων των ακινήτων τους την 5ετία (ενώ σημειωτέον ότι με το άρθρ.63 παρ.2 του Ν.3518/2006, ο χρόνος διάρκειας των μισθώσεων ακινήτων τρίτων από τα ΝΠΔΔ είχε αυξηθεί σε 12ετία!). Ουδείς μισθωτής δέχεται να υπογράψει 5ετή σύμβαση μίσθωσης σημαντικού ακινήτου ιδιοκτησίας ΝΠΔΔ, έστω και αν η 12ετής διάρκεια μπορεί να κερδηθεί μεταγενέστερα σε δικαστικό αγώνα, αυτό δε εξηγεί και την «ερήμωση» πολλών κεντρικών καταστημάτων που ανήκουν σε ασφαλιστικά ταμεία. Ζητούμε να αυξηθεί άμεσα ο χρόνος διάρκειας των μισθώσεων των ακινήτων ΝΠΔΔ στα 12 έτη, όπως ισχύει και για τις εμπορικές μισθώσεις ακινήτων του ιδιωτικού τομέα.
2.ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΨΟΥΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ. Με το άρθρο 7 του Ν. 2741/99 καθορίστηκε ως ελάχιστο ύψος μισθώματος των ακινήτων του δημόσιου τομέα, το ποσοστό 10% της αντικειμενικής αξίας ετησίως, ενώ στον ιδιωτικό τομέα κατά την τελευταία 20ετία ίσχυσε πάντοτε το 6%. Όταν στη συνέχεια οι αντικειμενικές αξίες αυτές πολλαπλασιάστηκαν, τα μισθώματα αυτά εκτοξεύτηκαν σε απρόσιτα ύψη. Μετά από πρωτοβουλία του Δήμου και του Εμπορικού Συλλόγου Ρόδου, με το άρθρο 19 του Ν. 3320/2005 το ποσοστό του 10% μειώθηκε σε 6%, μόνον για τις μισθώσεις ακινήτων των ΝΠΔΔ των παραμεθορίων νησιωτικών νομών. Ζητούμε την επέκταση της διάταξης αυτής σε όλη τη χώρα, δηλαδή να καθοριστεί το 6% ως γενικό ελάχιστο ύψος μισθώματος όλων των ακινήτων του δημόσιου τομέα κλπ..
3.ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ Δ.Σ. ΤΩΝ ΝΠΔΔ. Πέραν αυτού, ζητούμε με διάταξη νόμου, να επιτραπεί γενικότερα στα διοικητικά συμβούλια των ΝΠΔΔ, ασφαλιστικών ταμείων, ιδρυμάτων, ΟΤΑ κλπ. με ειδικά αιτιολογημένες αποφάσεις τους να διαπραγματεύονται και να καθορίζουν ή να αναπροσαρμόζουν τα μισθώματα των κάθε είδους μισθώσεων των ακινήτων τους στο επίπεδο των σήμερα διαμορφωμένων μισθωμάτων παρομοίων ακινήτων της ίδιας περιφέρειας, έτσι ώστε να μην παρακωλύεται η εκμίσθωσή τους και να μην εξαναγκάζονται σε αποχώρηση οι υπάρχοντες ενοικιαστές λόγω υψηλών και δυσβάστακτων ενοικίων.
4.ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΑ. Η ισχύουσα χρονοβόρος και αναχρονιστική διαδικασία εκμισθώσεως των ακινήτων των κληροδοτημάτων (άρθρα 19 και 38 του Ν. 2039/1939), με δημοπρασίες και υπουργικές εγκρίσεις, καθιστά πρακτικά δυσχερέστατη έως αδύνατη όχι μόνον την εκμίσθωσή τους, αλλά και οποιαδήποτε ευελιξία στην κατάλληλη προσαρμογή του μισθώματος στις σημερινές συνθήκες. Αυτό οδηγεί την πλήρη απονέκρωση των περιουσιακών αυτών στοιχείων, και τελικά στην αδυναμία επίτευξης του σκοπού τους. Τα δικαιώματα της προηγούμενης παραγράφου πρέπει να δοθούν και στα όργανα διοίκησης των κληροδοτημάτων.