

Στο άρθρο 101 του πολυνομοσχεδίου που κατατέθηκε στη Βουλή συμπεριλήφθηκε, μεταξύ και άλλων ενδιαφερουσών διατάξεων, η δυνατότητα ολιγόμηνης παράτασης των μισθώσεων επαγγελματικών ακινήτων των οποίων οι επιχειρήσεις που τα χρησιμοποιούν παρέμειναν "κλειστές με κρατική εντολή" κατά το διάστημα της πανδημίας, και για χρονικό διάστημα ίσο με την υποχρεωτική διακοπή λειτουργίας τους.

Δικαίωμα παράτασης έχουν όσοι μισθωτές ή και υπομισθωτές το δηλώσουν εγγράφως προς τους ιδιοκτήτες μέσα σε ένα μήνα από την έναρξη ισχύος του νόμου, και με την προυπόθεση ότι κατά το χρόνο της δήλωσης θα είναι απολύτως συνεπείς στις υποχρεώσεις τους, δηλαδή δεν θα οφείλουν μισθώματα. Συνεπώς όσοι οφείλουν μισθώματα θα πρέπει να προβούν σε εξόφληση των οφειλών τους προ της κοινοποίησης της έγγραφης δήλωσής τους. Εφόσον πληρούνται οι παραπάνω προυποθέσεις, η δήλωση είναι υποχρεωτική για τον ιδιοκτήτη και προσαυξάνει αντίστοιχα το χρόνο διάρκειας της μίσθωσης.

Η σχετική διάταξη, έχει ως εξής:

Άρθρο 101: Παράταση της διάρκειας των επαγγελματικών μισθώσεων

1. Η διάρκεια των επαγγελματικών μισθώσεων των επιχειρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 (Α΄ 30) και του άρθρου 13 του ν. 4242/2014 (Α΄ 50), η λειτουργία των οποίων έχει ανασταλεί με κρατική εντολή στο πλαίσιο των μέτρων για τον περιορισμό και την αντιμετώπιση της διασποράς του κορωνοϊού COVID - 19, για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας, παρατείνεται για διάστημα ίσο με τον χρόνο αναστολής της οικονομικής τους δραστηριότητας, όπως αυτή προκύπτει από τις κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί περί αναστολής δραστηριότητας.

2. Η παράταση των επαγγελματικών μισθώσεων της παρ. 1 εφαρμόζεται αναδρομικά για το διάστημα από την 14.3.2020 και μετά, και καταλαμβάνει όλες τις ενεργές μισθώσεις, καθώς και τις μισθώσεις οι οποίες έληξαν μετά την 7.11. 2020 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

3. Η παράταση της διάρκειας της μίσθωσης γίνεται από τον μισθωτή, εφόσον το επιθυμεί, με έγγραφη δήλωση του προς τον εκμισθωτή εντός ενός (1) μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος και καθίσταται υποχρεωτική για τον εκμισθωτή.

4. Δικαιούχος παράτασης της διάρκειας της επαγγελματικής μίσθωσης είναι κάθε μισθωτής που πληροί τα κριτήρια της παρ. 1, υπό την προϋπόθεση ότι κατά τον χρόνο της δήλωσης της παρ. 3, δεν οφείλει κανενός είδους μίσθωμα προς τον εκμισθωτή.

5. Η παράταση της διάρκειας της μίσθωσης λόγω των μέτρων περιορισμού της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19, αποτελεί αποκλειστικά και μόνο αναπλήρωση του χρόνου αναστολής της οικονομικής δραστηριότητας των επιχειρήσεων που έκλεισαν με κρατική εντολή και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα και υποχρεώσεις στα μέρη της σύμβασης επαγγελματικής μίσθωσης.

6. Οι παρ.1 έως 4 εφαρμόζονται αναλογικά και στις περιπτώσεις επαγγελματικών υπομισθώσεων, εφόσον η δραστηριότητα του υπομισθωτή έχει ανασταλεί με κρατική εντολή, ανεξαρτήτως της αναστολής ή μη, της δραστηριότητας του υπεκμισθωτή/μισθωτή. Η έγγραφη δήλωση της παρ. 3 του υπομισθωτή απευθύνεται προς υπεκμισθωτή και εκμισθωτή και είναι υποχρεωτική για αμφότερους."

Αλλες δύο διατάξεις που ενδιαφέρουν τους ιδιοκτήτες και διαχειριστές ακινήτων είναι οι εξής:

Αρθρο 79: Αναστολή εκτελέσεως κατά της κύριας κατοικίας των πληγέντων εκμισθωτών ακινήτων

Με το άρθρο 79 του ίδιου νομοσχεδίου αναστέλλεται από τη δημοσίευση του νόμου αυτού και έως την 31.5.2021 κάθε πράξη (α) κατάσχεσης, (β) πλειστηριασμού, και (γ) αναγκαστικής εκτέλεσης για την παράδοση ή απόδοση ακινήτου με βάση την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κατά το άρθρο 943 και την παρ. 2 του άρθρου 1005 ΚΠολΔ, επί της κύριας κατοικίας φυσικών προσώπων που διαθέτουν εμπράγματο δικαίωμα, αποκλειστικής ή κατ` ιδανικό μερίδιο, πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητο, το οποίο αποτελεί την κύρια κατοικία τους και βρίσκεται στην Ελλάδα και χαρακτηρίζονται ως πληγέντες κατά τα οριζόμενα στις παρ. 2 και 3, διάφορες κατηγορίες πληγέντων, μεταξύ των οποίων και δ) φυσικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι έλαβαν μειωμένο μίσθωμα, σύμφωνα με σχετικές κανονιστικές πράξεις, και επιπλέον πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 4, . Κατά το χρονικό διάστημα του πρώτου εδαφίου, αναστέλλονται και οι προθεσμίες άσκησης ενδίκων μέσων και βοηθημάτων που αφορούν στις ανωτέρω πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης.

Αρθρο 81: Παράταση της ευχέρειας διαδικτυακών Γενικών Συνελεύσεων πολυκατοικιών μέχρι 30.6.2021.

Με το άρθρο 81 του ίδιου νομοσχεδίου παρατείνεται για ένα τρίμηνο το δικαίωμα σύγκλησης, διεξαγωγής συνεδριάσεων και αρχαιρεσιών και λήψης αποφάσεων με την χρήση νέων τεχνολογιών, οποιουδήποτε νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου ή οποιασδήποτε νομικής οντότητας, ιδίως διοικητικού συμβουλίου και Γενικής Συνέλευσης μετόχων ή εταίρων, όλων των σωματείων που λειτουργούν βάσει του ΑΚ ή άλλων νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ως προς ορισμένα ή και ως προς όλα τα μέλη τους.

Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες και τεχνικές οδηγίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση, η οποία θα διεξάγεται με κάθε

πρόσφορο τηλεπικοινωνιακό μέσο, καθώς και δια περιφοράς, και για χρονικό διάστημα όχι πέραν της 30.6.2021.

Στα παραπάνω νομικά πρόσωπα και οντότητες συμπεριλαμβάνονται και οι συνιδιοκτησίες επί των κτιρίων που έχουν υπαχθεί στη νομοθεσία περί "Οριζοντίου ιδιοκτησίας" και συνεπώς οι δυνητικές αυτές ρυθμίσεις αφορούν και τις Γενικές Συνελεύσεις τους.