



News
Κρίθηκε αντι-
συνταγματικός

Τελικά φαίνεται ότι δεν κατάφερε να απορρυθμίσει την αγορά επαγγελματικών-εμπορικών ακινήτων, τουλάχιστον στο βαθμό που είχε αρχικά προβλεφθεί, η τροπολογία της Λούκας Κατσέλη. Η διάταξη έχει ενσωματωθεί στο νομοσχέδιο για την απλοποίηση ούσιων εταιρειών και επιτρέπει στον ενοικιαστή μη οικιστικού ακινήτου να καταγγείλει τη σύμβαση, έστω και εάν έχει παραληφθεί από το νόμιμο δικαίωμά του για λύση πριν από την πάροδο συμφωνημένου χρονικού διαστήματος. Η ρύθμιση αυτή συγκρούεται τα μέρη των επενδυτών, καθώς η εισπρόδη του συμφωνημένου μισθώματος καθίσταται αβέβαιη και κατ'εξακολούθηση πνύζει στον αέρα τα επενδυτικά προγράμματα developers και funds. Γεγονός που και για τις τρέπες, τις εισπλημένες στο χρηματιστήριο εταιρείες επένδυσης σε ακίνητα (ΑΕΕΑΠ) και τους μετόχους τα δεδομένα θα αλλάξουν άρδην. Οι τρέπες θα δουν τις επισφάλειες να αυξάνονται, αφού πλέον θα είναι άγνωστο εάν οι επενδυτές θα είναι σε θέση να αποπληρώσουν τα δάνεια τους. Ωστόσο, γνωμάτευση προβλέπει ότι η συγκεκριμένη τροπολογία είναι αντισυνταγματική, καθώς έχει **αναστομική ισχύ**, κλονίζει τη βασική αρχή του Ενοικιαστικού Δικαίου περί ελευθερίας στη διαμόρφωση των συμβάσεων και καταστρέφει την αξιοπιστία του θεσμικού πλαισίου της χώρας. Ταυτόχρονα σπάνια (για ευνόητους λόγους), παρά την ύπαρξη της τροπολογίας, οι μισθωτές θα εγκατέλειψαν ακίνητα πρώτης κατηγορίας, με καλά προβόδια.

**Αισιόδοξα
μηνύματα**

Ο γενικός διευθυντής της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, Πίερρος Χρυσικός, ανέφερε πρόσφατα στο Capital.gr ότι στο πλαίσιο του πρόσφατου ελληνικού roadshow στο Λονδίνο το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών έφτασε σε επίπεδα-ρεκόρ. Αναμφισβήτητα, αυτή η εξέλιξη σηματοδοτεί ότι, παρά την κρίση, επενδυτικά ακίνητα πρώτης κατηγορίας που βρίσκονται σε καλή κατάσταση και χάρουν καλές προβόλιες αντιστέκονται στην κρίση. Η εισογμένη διαθέσιμη τέτοιου είδους ακίνητα, τα οποία σε συνδυασμό με το μεγάλο discount της μετοχής του βραχίονα ακινήτων της EFG Eurobank Ergasias φαίνεται ότι προσελκύουν στην Ελλάδα τους επενδυτές. Βέβαια, ένας από τους ουσιαστικούς ανασταλτικούς παράγοντες των ξένων επενδύσεων παραμένει το ευμετάβλητο φορολογικό και νομοθετικό πλαίσιο.

Πόσο στοιχίζει να ρυθμίσετε τον ημιπαιθριο

ΟΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ, ΟΙ ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΙ, ΟΙ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ «ΣΟΥΦΛΙΑ»

Με το χρόνο να μετράει αντίστροφα **μέχρι τη λήξη** της προθεσμίας τακτοποίησης των ημιπαιθριών, έως 27/10 (απευθείας στην πολεοδομία) ή 27/12 (με συστημένη επιστολή), είναι απαραίτητο να γνωρίζετε ορισμένες κρίσιμες λεπτομέρειες.

Κατ' αρχάς, όπως αναφέρει ο διευθυντής συμβούλων της Build Up, Δημήτρης Παπαχρήστου, η αμοιβή «βρόσης» μηχανικού ανέρχεται στα **320-350 ευρώ** ανά ιδιοκτησία και **διαφοροποιείται** βάσει της εμπειρίας του μηχανικού και των «δικαιωμάτων» του κάθε ακινήτου. Παράλληλα, θα πρέπει να αγοράσετε παράβολο **250 ευρώ** υπέρ του ελληνικού Δημοσίου για τους ημιπαιθριους και **350 ευρώ** για τους υπόλοιπους χώρους.

Προσοχή! Η αξία των παραβόλων αυτών **συμψηφίζεται** με το πρόστιμο διατήρησης του χώρου. Αυτό ισούται με το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης της περιοχής και επί του ποσοστού-οικτιελεστί (βλ. πίνακα) και διαφοροποιείται για ακίνητα εντός ή εκτός σχεδίου. Για παράδειγμα, για ακίνητο πρώτης κατοικίας, μικρότερο ή ίσο των 25 τετραγωνικών μέτρων, με ημιπαιθριο 10 τ.μ. και με τιμή ζώνης 2.000 ευρώ, το πρόστιμο ανέρχεται στα:



350
ευρώ
η ελάχιστη αμοιβή του μηχανικού

10 τ.μ. x 2.000 ευρώ / τ.μ. x 5% = **1.000 ευρώ** + 350 ευρώ (αμοιβή μηχανικού) = 1.350 ευρώ.

Εάν το πληρώσετε εφάπαξ, κατά το χρόνο καταβολής της πρώτης δόσης έχετε **έκπτωση 10%**. Εάν είχατε

πληρώσει παράβολο και καταβάλει μέρος της εισφοράς, έχοντας ενταχθεί στον αντίστοιχο **νόμο Σουφλιά**, παράβολο και καταβληθέν ποσό τις εισφορές συμψηφίζεται με το πρόστιμο.

Για τους τακτοποιημένους χώρους **δεν πληρώνετε αναδρομικά** εισφορές προς φορείς κοινωνικής αφοσίωσης, ούτε έχετε άλλες κυρώσεις, αλλά θα πληρώσετε Φόρο Ακινήτων Περιουσίας.

Το ύψος των προστίμων

Εμβαδό χώρου (τ.μ.)	Ακίνητο α' κατοικίας	Ακίνητα άλης κατοικίας	Ακίνητα άλης χρήσης, πλην κατοικίας
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%

3,8
ΕΚΑΤ. Τ.Μ.
εμπορικής επιφάνειας αναμένεται να εγκαινιαστούν έως τα τέλη του 2010, σύμφωνα με την Cushman&Wakefield. Πρόκειται για πτώση **17%** από το 2009, ενώ κατά το α' εξάμηνο σε **10 χώρες** της Ε.Ε. **δεν άνοιξε νέο mall**.

Περί μισθωτηρίων

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ για να αποφύγετε τις «κακοτιπίες».

- Ο ιδιοκτήτης κατοικίας δεν δικαιούται να αυξήσει το ενοίκιο πριν από την **παρέλευση διετίας**. Στην τριετία μπορεί να προχωρήσει σε αύξηση **βάσει του πληθωρισμού**, προσθέτοντας «κονέλο» 2%. Σύμφωνα με ανακοίνωση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, το ποσοστό αύξησης του μισθώματος για τον Σεπτέμβριο ανέρχεται σε **4,1%** (στο οποίο προστίθεται το 2%). Αντιστοιχεί δηλαδή στο **75%** της αύξησης του πληθωρισμού της περιόδου Σεπτεμβρίου 2009 - Αυγούστου 2010.
- Ο ενοικιαστής έχει το δικαίωμα να ζητήσει να του αποδοθεί το σπίτι σε **καλή κατάσταση**, βαμμένο και σφότου έχουν πραγματοποιηθεί οι απαραίτητες επιδιορθώσεις.
- Η ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης μιας κατοικίας είναι τρία έτη, εκτός εάν υπάρχει διαφορετική συμφωνία. Μετά τη λήξη του διαστήματος αυτού, η μίσθωση συνεχίζεται **συνήθως οικιακά**: Ο μισθω-

τής μπορεί να αποχωρήσει όποτε θέλει, αλλά και ο ιδιοκτήτης να του δείξει την πόρτα εξόδου.

- Το ποσό της καταβαλλόμενης **εγγύησης** μπορεί να αντιστοιχεί είτε σε ένα είτε σε δύο ενοίκια, κάτι που εξαρτάται από την πολιαιότητα του ακινήτου.
- Εάν ο ενοικιαστής είναι κοκαλοπρωτίς, αναπόφευκτα θα βρεθεί αντιμέτωπος με την πιθανότητα της έξωσης. Αφού πρώτα του κοινοποιηθεί εξώδικη πρόσκληση για την αποπληρωμή των χρεών εντός ενός μήνα. Ειδώς, μέσα σε 20 ημέρες θα κληθεί να εγκαταλείψει το σπίτι, εκτός εάν προσβάλει νομικά τη «διαταγή απόδοσης μισθίου».

