



Κέντρο Στήριξης Επιχειρηματικότητας Δήμου Πειραιά



Θέματα Επαγγελματικών Μισθώσεων



- ✓ Νομοθετικό Πλαίσιο (ΠΔ 34/1995)
- ✓ Πεδίο εφαρμογής
- ✓ Τροποποιήσεις (Ν. 4242/2014)
- ✓ Νέες Επαγγελματικές Μισθώσεις
- ✓ Υφιστάμενες Επαγγελματικές Μισθώσεις



A black and white photograph of a business meeting in a modern office. Several people are seated around a white table, looking at documents. The scene is brightly lit, with large windows in the background. A blue geometric graphic is overlaid on the right side of the image.

Νομοθετικό Πλαίσιο και Πεδίο Εφαρμογής

Νομοθετικό Πλαίσιο



- ✓ Ως εμπορική επαγγελματική μίσθωση νοείται η μίσθωση πράγματος και δη ακινήτου με βασικό σκοπό την άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας.
- ✓ Η μίσθωση θεωρείται ότι έχει καταρτιστεί, εφόσον οι συμβαλλόμενοι έχουν συμφωνήσει σε όλα τα σημεία που την διέπουν (μίσθιο, χρήση, ύψος μισθώματος).
- ✓ Εκμισθωτής ή μισθωτής μπορεί να είναι το οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου.
- ✓ Στο **ΠΔ 34/1995** «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» καθορίζονται οι βασικές διατάξεις που διέπουν τα βασικά χαρακτηριστικά μιας μίσθωσης, όπως είναι η διάρκεια, η καταγγελία, η αποζημίωση καθώς και ειδικά θέματα (π.χ. ιδιοχρησία, άυλη εμπορική αξία, κ.ο.κ.).
- ✓ Με το **Αρθρ. 13** του **Ν.4242/2014** επήλθαν σημαντικές τροποποιήσεις και μεταβολές στις επαγγελματικές μισθώσεις, που κύριο γνώμονα είχαν να άρουν τον προστατευτικό χαρακτήρα απέναντι στον μισθωτή – επαγγελματία, όπως είχε θεσμοθετηθεί από το ΠΔ 34/1995.
- ✓ Το ΠΔ 34/1995 δεν έχει καταργηθεί, αλλά έχουν τροποποιηθεί βασικές ρυθμίσεις και διατάξεις. Το πεδίο εφαρμογής του εξακολουθεί και ισχύει.

Πεδίο Εφαρμογής



Με τα άρθρα 1,2 και 3 του ΠΔ 34/1995 έχουν καθοριστεί τα πεδία εφαρμογής που διέπουν τις επαγγελματικές μισθώσεις. Έτσι σαν τέτοιες νοούνται μισθώσεις με σκοπό:

- ✓ Επιχείρηση εμπορικών πράξεων ή άσκηση επαγγέλματος
- ✓ Εγκατάσταση εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών
- ✓ Στέγαση κλινικών και κάθε φύσεως νοσηλευτικών ιδρυμάτων
- ✓ Χρησιμοποίησή τους ως βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων στα οποία ασκείται δραστηριότητα
- ✓ Στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και φαρμακαποθηκών
- ✓ Στέγαση οίκων ευγηρίας
- ✓ Στέγαση δικηγορικών γραφείων,
- ✓ Στέγαση ιατρείων, οδοντιατρείων,
- ✓ Στέγαση συμβολαιογραφείων, δικαστικών επιμελητηρίων ,άμισθων υποθηκοφυλακείων
- ✓ Στέγαση διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών
- ✓ Στέγαση λογιστικών γραφείων
- ✓ Διάθεση υγρών καυσίμων (με την προϋπόθεση εμπορικής συνεργασίας μισθωτή-εκμισθωτή)

Πεδίο Εφαρμογής



Εκτός πεδίου εφαρμογής αποτελούν μισθώσεις που αφορούν:

- ✓ Διάρκεια μικρότερη του ενός έτους
- ✓ Διενέργεια διαφημίσεων
- ✓ Χώρους που το μίσθιο χρησιμοποιείται ως οικότροφείο
- ✓ Χώρους συνοριακών σταθμών, λιμένων, αεροδρομίων
- ✓ Χώρους εντός δημόσιων ή δημοτικών κήπων ή αλσών
- ✓ Ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα
- ✓ Χώρους που ανήκουν σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα
- ✓ Σχολικά κυλικεία
- ✓ Χώρους εντός του Μεγάρου Μουσικής, χώρους ιδιοκτησίας της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης
- ✓ Χώρους που κύριος ή εκμισθωτής είναι το ΧΑΑ
- ✓ Χώρους επί Ολυμπιακών Συγκροτημάτων

A black and white photograph of a business meeting in a modern office. Several people are seated around a white table, looking at documents and talking. A woman in the foreground is wearing glasses and looking at a smartphone. The scene is brightly lit, likely from large windows in the background. A red banner with white text is overlaid on the image.

Τροποποιήσεις (Ν. 4242/2014)

Τροποποιήσεις (Ν. 4242/2014)



Το άρθρο 13 του Ν.4242/2014 τροποποίησε βασικές διατάξεις του ΠΔ 34/1995 και ουσιαστικά όρισε έναν διαχωρισμό ανάμεσα στα είδη επαγγελματικών μισθώσεων με βάση την ημερομηνία σύναψης αυτών:

Νέες Μισθώσεις:

- ✓ Εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΠΔ 34/1995
- ✓ Έχουν καταρτιστεί και συναφθεί μετά την έναρξη του Ν. 4242/2014 (28/02/2014)
- ✓ Δεν περιλαμβάνουν τις έγγραφες ανανεώσεις ληγμένων συμβάσεων

Υφιστάμενες – Παλαιές Μισθώσεις:

- ✓ Έχουν καταρτιστεί και συναφθεί πριν την έναρξη του Ν. 4242/2014 (28/02/2014)
- ✓ Έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί ρητώς ή σιωπηρώς πριν την εφαρμογή του Ν. 4242/2014
- ✓ Έχει λήξει η δωδεκαετής (12) διάρκειά τους και δεν έχει παρέλθει διάστημα εννέα μηνών (9) από τη λήξη τους
- ✓ Έχει παραταθεί σιωπηρώς και πέραν της λήξης του ενιαμήνου που έπεται της δωδεκαετίας και ο μισθωτής εξακολουθεί να καταβάλλει το μίσθωμα χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή

A black and white photograph of a business meeting in a modern office. Several people are seated around a white table, looking at documents and talking. A woman in the foreground is wearing glasses and looking at a smartphone. The scene is brightly lit, likely from large windows in the background. A red banner with white text is overlaid on the image.

Νέες Μισθώσεις



Οι βασικές ρυθμίσεις που διέπουν τις νέες επαγγελματικές μισθώσεις αφορούν:

1. Διάρκεια επαγγελματικής μίσθωσης

- ✓ Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλόμενους.
- ✓ Ορίζεται ως ελάχιστο χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης η τριετία ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί μικρότερο χρονικό διάστημα.
- ✓ Η τριετία ως χρόνος μίσθωσης δεσμεύει τόσο τον μισθωτή όσο και τον εκμισθωτή.
- ✓ Η συνομολόγηση μίσθωσης μικρότερης της τριετίας μετατρέπεται εκ του νόμου σε τριετή ανεξαρτήτως της θέλησης των συμβαλλομένων.
- ✓ Η μίσθωση μπορεί να παραταθεί εγγράφως ή σιωπηρώς μετά τη λήξη της σύμφωνα με τον ισχύοντα αστικό κώδικα.
- ✓ Σε περίπτωση παρέλευσης του ορισμένου χρόνου λήξεως της σύμβασης και εφόσον αφενός μεν ο μισθωτής εξακολουθεί και καταβάλλει το μίσθωμα, ο δε εκμισθωτής δεν εναντιώνεται στην παραπάνω πρακτική, θεωρείται ότι η μίσθωση παρατείνεται σιωπηρώς και μετατρέπεται σε αορίστου χρόνου (αρ.611 ΑΚ).



2. Καταγγελία Επαγγελματικής Μίσθωσης

- ✓ Η καταγγελία της μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή ή του εκμισθωτή μπορεί να γίνει μετά το τέλος του χρόνου μίσθωσης όπως έχει οριστεί, ή της τριετίας αν ο χρόνος μίσθωσης είναι μικρότερος.
- ✓ Η καταγγελία για να έχει ισχύ πρέπει να γίνει εγγράφως με επίδοσή της.
- ✓ Τα έννομα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται με το πέρας ενός τριμήνου από την κοινοποίησή της στον εκμισθωτή ή τον μισθωτή.
- ✓ Με τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης και την καταγγελία αυτής, δεν γεννάται υποχρέωση αποζημίωσης για τους συμβαλλόμενους.
- ✓ Για το διάστημα των τριών (3) μηνών από την κοινοποίηση της καταγγελίας καταβάλλεται κανονικά το μίσθωμα όπως έχει συμφωνηθεί.

3. Εφαρμοστές Διατάξεις

Με την εφαρμογή του ν.4242/2014 μια σειρά διατάξεων του προηγούμενου ΠΔ 34/1995 καταργήθηκαν και κάποιες άλλες εξακολουθούν και ισχύουν. Συγκεκριμένα:

Νέες Μισθώσεις




Καταργήθηκαν οι διατάξεις (ΠΔ 34/1995) :

- ✓ Περί καταγγελίας του εκμισθωτή περί ιδιόχρησης, ιδιοκατοίκησης ή ανοικοδόμησης και η όποια αποζημίωση συνδέεται με αυτήν
- ✓ Περί καταγγελίας του εκμισθωτή για κτίσμα που κρίθηκε ετοιμόρροπο ή κατεδαφιστέο
- ✓ Περί καταγγελίας του εκμισθωτή για χρήση ακινήτων που προορίζονται για κατοικία
- ✓ Περί καταγγελίας για πτώχευση του μισθωτή
- ✓ Περί καταγγελίας της σύμβασης από τον μισθωτή, εντός διετίας από την έναρξη της σύμβασης (έννομα αποτελέσματα εντός έξι μηνών) και την υποχρέωση αυτού καταβολής συνολικά τεσσάρων (4) μισθωμάτων

Ισχύουν οι διατάξεις (ΠΔ 34/1995):

- ✓ Περί διαμόρφωσης και αναπροσαρμογής της αξίας του μισθώματος
- ✓ Περί απαγόρευσης υπομίσθωσης ή παραχώρησης του μίσθιου σε τρίτο, εκτός και εάν τούτο ορίζεται σαφώς στο μισθωτήριο
- ✓ Περί αναστολής εκτέλεσης αποφάσεων με βάση προστατευτικές διατάξεις του Δημοσίου
- ✓ Περί καταγγελιών μισθώσεων, όταν υφίσταται ανάγκη εγκατάστασης δημόσιων υπηρεσιών



Παλαιές – Υφιστάμενες
Μισθώσεις

Παλαιές – Υφιστάμενες Μισθώσεις



1. Διάρκεια επαγγελματικής Μίσθωσης

- ✓ Διατηρείται η χρονική ελάχιστη διάρκεια των δώδεκα (12) ετών.
- ✓ Για τις μισθώσεις που έληξε η δωδεκαετία και παρήλθε το ενιάμηνο που επέτρεπε το ΠΔ 34/1995 καταργείται η αυτόματη 4ετής παράταση της μίσθωσης.
- ✓ Αντίθετα αν το ενιάμηνο παρήλθε πριν την εφαρμογή του νόμου 4242/2014 (28/02/2014), ισχύει η αυτόματη 4ετής ανανέωση.

2. Καταγγελία – Αποζημίωση επαγγελματικής μίσθωσης

- ✓ Με το πέρας της 12ετίας δεν υφίσταται πλέον υποχρέωση αποζημίωσης 24 μισθωμάτων για την άυλη εμπορική αξία του μισθωτή.
- ✓ Για τις μισθώσεις ορισμένου χρόνου ισχύει η υποχρέωση καταγγελίας τρεις (3) μήνες πριν την αποχώρηση από την πλευρά του μισθωτή και την καταβολή ενός επιπλέον μισθώματος ως αποζημίωση.
- ✓ Για τις μισθώσεις αορίστου χρόνου η υποχρέωση για καταγγελία της μίσθωσης είναι 15 ημέρες πριν την αποχώρηση από το μίσθιο.
- ✓ Η καταγγελία της μίσθωσης για λόγους ιδιόχρησης από τον μισθωτή μπορεί να γίνει μέσα σε ένα διάστημα έως δεκαοκτώ (18) μήνες από τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης. Σε αυτή τη περίπτωση ο εκμισθωτής οφείλει αποζημίωση ύψους οκτώ (8) μηνών στον μισθωτή.

Παλαιές – Υφιστάμενες Μισθώσεις



- ✓ Η καταγγελία της μίσθωσης για λόγους ανοικοδόμησης από τον μισθωτή γίνεται:
 - μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης
 - σε περίπτωση μίσθωσης άνω των έξι (6) ετών με το πέρας της εξαετίας
 - σε περίπτωση αόριστης διάρκειας μίσθωσης με το πέρας δεκαοκτώ (18) μηνών
 - σε περίπτωση λογιστικών γραφείων, ιατρείων κλπ. με το πέρας εννέα (9) μηνών

Κατά την καταγγελία της επαγγελματικής μίσθωσης λόγω ανοικοδόμησης ο εκμισθωτής οφείλει αποζημίωση ύψους έξι (6) μισθώματων στον μισθωτή.

- ✓ Για τις περιπτώσεις καταγγελίας μίσθωσης λόγω ανοικοδόμησης ή ιδιόχρησης ο μισθωτής μπορεί να προσφύγει στα δικαστήρια και να διεκδικήσει μεγαλύτερο ποσό αποζημίωσης (15 μισθώματα για καταγγελία ιδιόχρησης και 9 για καταγγελία ανοικοδόμησης) αφού το δικαστήριο συνεκτιμήσει τις υπάρχουσες ειδικές συνθήκες.
- ✓ Η αποζημίωση για καταγγελία μισθώματος λόγω άσκησης στο μίσθιο όμοιας επιχείρησης από τον μισθωτή ισούται με δεκαπέντε (15) μισθώματα. Με προσφυγή στο δικαστήριο η αποζημίωση μπορεί να φτάσει τα είκοσι (20) μισθώματα.