



Έτος Ίδρυσης 1919

**ΓΣΕΒΕΕ**

Γενική Συνομοσπονδία  
Επαγγελματιών Βιοτεχνών  
Εμπόρων Ελλάδας



ΑΠ.: 48720

Αθήνα, 5 Μαΐου 2022

Προς:

Ομοσπονδίες Μέλη ΓΣΕΒΕΕ

Με την παράκληση ενημερωτικής αποστολής στα σωματεία σας



### Θ Ε Μ Α: ΠΛΑΦΟΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ.

Κυρίες/οι Συνάδελφοι,

Όπως έχετε πληροφορηθεί, με το αρ.121 ν.4926/20.4.2022 νομοθετήθηκε ανώτατο όριο (πλαφόν) αναπροσαρμογής (αύξησης) των μισθωμάτων (ενοικίων). Συγκεκριμένα, για όλες τις μισθώσεις που υπάγονται στο π.δ.34/1995, την κωδικοποίηση των νόμων περί εμπορικών μισθώσεων, επιτρέπεται από την 1 Ιανουαρίου 2022 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2022 αύξηση του ενοικίου έως 3% επί του προηγούμενως καταβαλλόμενου.

Επισημαίνονται λοιπόν διευκρινιστικά τα ακόλουθα.

1. Το πλαφόν εφαρμόζεται σε κάθε εμπορική (αρ.1 π.δ.34/1995) και επαγγελματική (αρ.2 π.δ.34/1995) μίσθωση, εφόσον αυτονοήτως η μίσθωση βρίσκεται σε ισχύ κατά την εφαρμογή του (01.01.2022 - 31.12.2022). Εφαρμόζεται επίσης και στις παραπάνω μισθώσεις που έχουν συναφθεί και ισχύουν από **την 1.3.2014** και έπειτα με τον ν.4242/2014, ο οποίος δυστυχώς μείωσε την ελάχιστη αρχική υποχρεωτική διάρκεια της μίσθωσης από 12 σε 3 έτη. Ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης επισημαίνεται ότι αυτή (διάρκεια) έχει **παραταθεί** για όσες επιχειρήσεις ανεστάλη η λειτουργία τους με κρατική εντολή λόγω της πανδημίας και για όσο χρονικό διάστημα από 14.3.2020 και μετά έμειναν κλειστές. Δηλαδή, το διάστημα της αναστολής **προστίθεται** στη διάρκεια της μίσθωσης (ν.4790/2021 και ν. 4818/2021).
2. Το πλαφόν δ ε ν εφαρμόζεται στις μισθώσεις που δ ε ν υπάγονται στο π.δ.34/1995 και συνεπώς σε αυτές ισχύει ο,τι έχει συμφωνηθεί ή εκ του Νόμου προβλέπεται κατά περίπτωση. Οι (πολλές) μισθώσεις αυτές είναι.

«α. οι μισθώσεις οι οποίες, κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, συνάπτονται συνήθως για χρονικό διάστημα που **δεν υπερβαίνει το έτος**

β. οι μισθώσεις χώρων αποκλειστικώς για διενέργεια **διαφημίσεων** με οποιοδήποτε τρόπο καθώς και οι μισθώσεις κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων

γ. οι μισθώσεις, στις οποίες το μίσθιο χρησιμοποιείται ως **οικοτροφείο**



δ. οι μισθώσεις χώρων εντός **συνοριακών σταθμών ή περιοχών λιμένων ή αεροδρομίων**, περιλαμβανομένων και των χώρων εντός σταθμών και λοιπών εγκαταστάσεων των αστικών ηλεκτρικών σιδηροδρόμων

ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει **κοινοχρήστων χώρων**

στ. οι μισθώσεις χώρων εντός **κοιμητηρίων**

ζ. οι μισθώσεις ακινήτων εντός **αρχαιολογικών χώρων**

η. οι μισθώσεις εντός χώρων που ανήκουν στα ιδρύματα του **πανεπιστημιακού και τεχνολογικού τομέα**

θ. οι μισθώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως **διατηρητέα**, οι οποίες συνάπτονται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990

ι. οι μισθώσεις **σχολικών κυλικείων** και οι μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρίας «Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων ΑΕ»

ιβ. οι μισθώσεις χώρων που χρησιμοποιούνται ως **κυλικεία** ή για την εγκατάσταση διαφημίσεων, οι οποίοι βρίσκονται σε κάθε είδους αθλητικά κέντρα και γυμναστήρια, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα ή επικαρπία ή χρήση στο Δημόσιο ή σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή στην Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων ή σε αθλητικά σωματεία ή ενώσεις αυτών, ανεξαρτήτως αν λειτουργούν ως υπηρεσίες αυτών ή ως νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου

ιγ. Οι μισθώσεις ακινήτων των οποίων την κυριότητα ή τη χρήση αποκτά η **Βουλή των Ελλήνων** για τη στέγαση των υπηρεσιών της και η **Ευρωπαϊκή Ένωση** και τα όργανα της για τη στέγαση των υπηρεσιών της ή των υπηρεσιών των οργάνων της, ανεξαρτήτως του χρόνου σύναψης των μισθώσεων αυτών

ιδ. οι μισθώσεις χώρων εντός του **Μεγάρου Μουσικής Αθηνών**

ιε. οι μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας της **Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης** που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως εκθεσιακοί χώροι

ιστ. οι μισθώσεις καταστημάτων διάθεσης οπωροκηπευτικών προϊόντων των **Κεντρικών Λαχαναγορών** Αθηνών και Θεσσαλονίκης

ιζ. οι μισθώσεις ακινήτων, των οποίων κύριος ή εκμισθωτής είναι το ΝΠΔΔ με την επωνυμία "**Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών**" και που είναι αναγκαία για τη στέγαση των υπηρεσιών του, της ανώνυμης εταιρίας που έχει συσταθεί από αυτό με την επωνυμία "Εταιρεία Αποθετηρίων Τίτλων" καθώς και των υπηρεσιών της εποπτεύουσας αυτά υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας

ιη. οι μισθώσεις ακινήτων που αποδεδειγμένα αποκτήθηκαν, αυτά ή το οικόπεδο επί του οποίου ανεγέρθηκαν, με **εισαγωγή συναλλάγματος** από τον εκμισθωτή, το οποίο αντιστοιχεί τουλάχιστον στα 2/3 της αξίας τους ή η αξία αυτή καλύφθηκε κατά το αυτό ποσοστό με εισαγωγή συναλλάγματος και ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών &



ιβ. Οι μισθώσεις ακινήτων που συνομολογούνται με **χρηματοδοτική μίσθωση**».

3. Επίσης, ο νόμος αυτός δ ε ν εφαρμόζεται στις μισθώσεις με εκμισθωτή α) την Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) της παρ. 1 του άρ. 21 του ν. 2778/1999 ή β) εταιρείες, των οποίων η πλειοψηφία των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ή δικαιωμάτων ψήφου ανήκει, άμεσα ή έμμεσα, σε Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.), που διέπονται από τον ν. 4209/2013 και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο στον φορολογικό τομέα κράτος, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 65 του ν. 4172/2013 περί Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, και σε τρίτη χώρα που χαρακτηρίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ως υψηλού κινδύνου νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, όπως ορίζεται στο άρθρο 16Α του ν. 4557/2018 και στον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1675, γ) επιχείρηση εκμετάλλευσης εμπορικού κέντρου, με την έννοια του άρθρου 2 της υπό στοιχεία 1093809/8296/1161/Β0014/15.10.2007 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, που διαθέτει, κατ' ελάχιστο, συνολική επιφάνεια δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) τ.μ. σε ένα ή περισσότερα επίπεδα.
4. Στις μισθώσεις λοιπόν που σύμφωνα με τα παραπάνω υπάγονται στο πλαφόν, η αύξηση αυτή (έως 3%) εφαρμόζεται, εφόσον στην μίσθωση προβλέπεται η **συνήθης ετήσια** αύξηση και αυτή πρόκειται να λάβει χώρα εντός του 2022. Συνεπώς, το πλαφόν δεν ισχύει εάν π.χ. η μίσθωση ξεκίνησε εντός του 2022 και η πρώτη ετήσια αύξηση θα γίνει το 2023, οπότε θα εφαρμοσθεί ο,τι έχει συμφωνηθεί. Ομοίως, εάν η αύξηση του ενοικίου προβλέπεται διετής και η διετία δεν συμπληρώνεται εντός του 2022, αλλά από την 1.1. 2023 κι έπειτα. Ο νόμος ισχύει μόνο για όλο το 2022.
5. Σε περίπτωση συμφωνίας αναπροσαρμογής/αύξησης του ενοικίου με συγκεκριμένο ποσοστό **κάτω του 3%**, είναι προφανές ότι ισχύει το κατώτερο αυτό ποσοστό. Αν όμως το ποσοστό είναι ανώτερο του 3%, ήτοι 3,1 και άνω, εφαρμόζεται το 3%. Αν υπάρχει «συμφωνία μη αναπροσαρμογής», δηλαδή σταθερό ενοίκιο, εννοείται ότι η συμφωνία είναι ισχυρή και δεν τίθεται οποιοδήποτε θέμα αναπροσαρμογής.
6. Η αναπροσαρμογή κατά τα ανωτέρω γίνεται επί του μισθώματος του αντίστοιχου μήνα του 2021. Έτσι, εάν π.χ. έχει συμφωνηθεί αναπροσαρμογή/αύξηση κάθε 1 Ιουνίου με ποσοστό 4%, βάσει του νέου νόμου την 1 Ιουνίου 2022 το μίσθωμα θα αυξηθεί κατά 3% επί του μισθώματος του Μαΐου 2022, στο οποίο θα προστεθεί το σταθερό χαρτόσημο (3,6%). Ως συνήθως προβλέπεται, ισόποση αύξηση θα λάβει και η εγγύηση.
7. Αν δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος, για οποιονδήποτε λόγο, τότε το ετήσιο μίσθωμα πρέπει να είναι ίσο με το 6% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, γεγονός το οποίο συνήθως συμβαίνει, οπότε **περαιτέρω** αναπροσαρμόζεται με ποσοστό 75% της απλής δωδεκάμηνης μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της ΕΛΣΤΑΤ **ανά μήνα** υπό τον τίτλο «Ανακοίνωση Αναπροσαρμογής Μισθωμάτων» <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/DKT87/->. Η τελευταία ανακοίνωση έχει ως εξής.

«Από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ( ΕΛΣΤΑΤ ) ανακοινώνεται ότι :

1. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) κατά τη δωδεκάμηνη περίοδο Απριλίου 2021 – Μαρτίου 2022 παρουσίασε αύξηση (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή) κατά 8,9% (αύξηση οκτώ και εννέα δέκατα τοις εκατό).

2. Στις περιπτώσεις των μισθώσεων των οποίων η ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος ορίζεται, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, στο 75% της μεταβολής του ΔΤΚ, όπως αυτός υπολογίζεται από την ΕΛΣΤΑΤ,



το ποσοστό αύξησης του μισθώματος για τον μήνα Απρίλιο 2022 διαμορφώθηκε σε 6,7% (αύξηση έξι και επτά δέκατα τοις εκατό) επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.»

Για τις μισθώσεις λοιπόν της παραγράφου 7 της επιστολής μας προκύπτει αύξηση στο μίσθωμα Απριλίου 2022 κατά 6,7%, η οποία όμως δεν θα ισχύσει, αλλά θα μειωθεί στο 3%.

8. Η ίδια μείωση θα υπάρξει και αν η συμφωνία αναπροσαρμογής είναι ίση με τον παραπάνω ΔTK πλέον ποσοστού, π.χ. ΔTK συν 2%, .

Παραμένουμε στη διάθεση σας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΑΒΒΑΘΑΣ



Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ