

123242 ΕΞ 2024, ΦΕΚ-5121/Β/10.09.2024

Ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων αναφορικά με τη σύμβαση μίσθωσης μεταξύ εύλωτου οφειλέτη και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων του άρθρου 218 του ν. 4738/2020 (Α' 207) και το δικαίωμα επαναγοράς ιδιοκτησιακού δικαιώματος εκ μέρους του εύλωτου οφειλέτη από τον άνω Φορέα.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

- 1.Την παρ. 3 του άρθρου 225 του ν. 4738/2020 «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις» (Α' 207).
- 2.Τη διαδικασία που ορίζεται στο Μέρος Δεύτερο του Τρίτου Βιβλίου (άρθρα 218-224) του ν. 4738/2020 «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις» (Α' 207).
- 3.Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133).
- 4.Το π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση και μετονομασία Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).
- 5.Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 2).
- 6.Το π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181).
- 7.Τον ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143).
- 8.Τον ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση [Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024]- Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες [Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972] και άλλες διατάξεις» (Α' 184).
- 9.Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
- 10.Το π.δ. 82/2023 «Μετονομασία Υπουργείου - Σύσταση και μετονομασία Γενικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, και θέσεων προσωπικού - Τροποποίηση και συμπλήρωση του π.δ. 77/2023 (Α' 130) - Μεταβατικές διατάξεις» (Α' 139).
- 11.Το π.δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων - Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» (Α' 130).

12. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, **αποφασίζει:**

Άρθρο 1

Μίσθωμα

Το μίσθωμα ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 218 και την παρ. 2 του άρθρου 220 του ν. 4738/2020.

Πιο συγκεκριμένα, το μίσθωμα για το πρώτο έτος της σύμβασης μίσθωσης υπολογίζεται βάσει του ακόλουθου μαθηματικού τύπου:

Μίσθωμα για το έτος 1 = (ΜΕΣΔ+ Π) χ (ΕΑ)

ΜΕΣΔ: Το μέσο επιτόκιο στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο σύμφωνα με το στατιστικό δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδος του τελευταίου διαθέσιμου μήνα για τον οποίο υφίσταται μέτρηση και δημοσιεύεται στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/financial-markets-and-interest-rates/bank-deposit-and-loan-interest-rates>.

Π: Το επιπλέον περιθώριο (εκπεφρασμένο ως ποσοστό) το οποίο θα συμπεριληφθεί στη δεσμευτική προσφορά του προτιμητέου επενδυτή στο πλαίσιο του δημόσιου διεθνούς διαγωνισμού με αντικείμενο την παραχώρηση των καθηκόντων και αρμοδιοτήτων του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης της παρ. 1 του άρθρου 218 του ν. 4738/2020 (η «Δεσμευτική Προσφορά Προτιμητέου Επενδυτή»).

ΕΑ: Η αξία του ιδιοκτησιακού δικαιώματος εύαλτου οφειλέτη το οποίο αποκτήθηκε από τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης, όπως προκύπτει από την αποτίμηση που διενεργείται δυνάμει της παρ. 5 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 και τα ειδικότερα οριζόμενα στην υπουργική απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 225 του ν. 4738/2020.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 220 του ν. 4738/2020, το μίσθωμα αναθεωρείται ετησίως στην επέτειο της κατάρτισης της σύμβασης μίσθωσης βάσει του ακόλουθου μαθηματικού τύπου:

Μίσθωμα για το έτος X = (Μίσθωμα για το έτος X-1) X (1+ ΔΑ)

Δείκτης Αναφοράς: Ο δείκτης αναφοράς της παρ. 2 του άρθρου 220 του ν. 4738/2020 βάσει του οποίου αναπροσαρμόζεται ετησίως το μίσθωμα.

Άρθρο 2

Τίμημα επαναγοράς ιδιοκτησιακού δικαιώματος

Το τίμημα επαναγοράς υπολογίζεται σύμφωνα με τους ακόλουθους τύπους (κατά περίπτωση) με την αύξηση ή μείωση της μεταβλητής ΕΑΕ (ως κατωτέρω) συγκριτικά με τη μεταβλητή ΤΑ (ως κατωτέρω):

Σε περίπτωση ΕΑΕ>ΤΑ τότε το τίμημα επαναγοράς υπολογίζεται σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

$$[ΤΑ+(ΕΑΕ-ΤΑ) \times (1-\pi_{\alpha})]+ΚΝ$$

Σε περίπτωση $EAE < TA$ τότε το τίμημα επαναγοράς υπολογίζεται ως εξής:

$$[EAE + (TA - EAE) \times (1 - \mu)] + KN$$

όπου:

TA: Τίμημα μεταβίβασης ίσο με ποσοστό εβδομήντα τοις εκατό (70%) της εμπορικής αξίας του ιδιοκτησιακού δικαιώματος του οφειλέτη επί της κύριας κατοικίας, όπως αυτή αποτιμάται βάσει της παρ. 5 του άρθρου 219 του ν. 4738/2020 και των ειδικότερα οριζόμενων στην υπουργική απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 225 του ν. 4738/2020.

EAE: Η εμπορική αξία του ιδιοκτησιακού δικαιώματος του ευάλωτου οφειλέτη επί της κύριας κατοικίας κατά τον χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς, όπως αυτή θα αποτιμάται σύμφωνα με τις προβλέψεις της σύμβασης παραχώρησης της παρ. 1 του άρθρου 218 του ν. 4738/2020 και της παρούσας υπουργικής απόφασης.

πα: το ποσοστό συμμετοχής του ευάλωτου οφειλέτη στην αύξηση της μεταβλητής EAE (ως ανωτέρω) συγκριτικά με τη μεταβλητή TA (ως ανωτέρω), όπως αυτό το ποσοστό θα συμπεριληφθεί στη Δεσμευτική Προσφορά Προτιμητέου Επενδυτή.

πμ: το ποσοστό συμμετοχής του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης στη μείωση της μεταβλητής EAE (ως ανωτέρω) συγκριτικά με τη μεταβλητή TA (ως ανωτέρω), όπως αυτό το ποσοστό θα συμπεριληφθεί στη Δεσμευτική Προσφορά Προτιμητέου Επενδυτή.

KN: Τα έξοδα τακτοποίησης για τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, όπως αυτά έχουν αναγνωρισθεί και συμπεριληφθεί στην έκθεση αυτοψίας του μηχανικού κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς σύμφωνα με τις προβλέψεις της σύμβασης παραχώρησης της παρ. 1 του άρθρου 218 του ν. 4738/2020.

Άρθρο 3

Ειδικές διατάξεις για το δικαίωμα επαναγοράς

1. Κατά τον χρόνο άσκησης του δικαιώματος επαναγοράς, ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης υποχρεούται να διενεργεί αποτίμηση της αξίας της κύριας κατοικίας από πιστοποιημένο εκτιμητή (διοριζόμενο με έξοδά του) και δικαιούται να διενεργεί αυτοψία της κύριας κατοικίας από μηχανικό (διοριζόμενο με έξοδά του) σύμφωνα με τις σχετικές ρυθμίσεις της σύμβασης παραχώρησης της παρ. 1 του άρθρου 218 του ν. 4738/2020.

2. Η καταβολή του τιμήματος επαναγοράς λαμβάνει χώρα σύμφωνα με τις σχετικές ρυθμίσεις της σύμβασης παραχώρησης της παρ. 1 του άρθρου 218 του ν. 4738/2020 και της σύμβασης μίσθωσης, η οποία συνάπτεται μεταξύ ευάλωτου οφειλέτη και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης.

Άρθρο 4

Ειδικές διατάξεις για τη σύμβαση μίσθωσης

1. Η παρ. 1 του άρθρου 221 του ν. 4738/2020 αναφορικά με την αυτοδίκαιη επέλευση καταγγελίας της μίσθωσης σε συνέχεια όχλησης δεν παραβιάζει το δικαίωμα του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης να επιδώσει έγγραφη όχληση με δικαστικό επιμελητή στο

πλαίσιο των άρθρων 637 ως 645 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, με τις έννομες συνέπειες οι οποίες προβλέπονται στις τελευταίες διατάξεις.

2. Δυνάμει της ειδικής ρύθμισης της παρ. 3 του άρθρου 220 και του άρθρου 221 του ν. 4738/2020, δεν υφίσταται το δικαίωμα καταγγελίας του α. 612 ΑΚ για τις μισθώσεις οι οποίες συνάπτονται μεταξύ ευάλωτου οφειλέτη και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης.

3. Η σύμβαση παραχώρησης της παρ. 1 του άρθρου 218 του ν. 4738/2020 θα περιλαμβάνει ως παράρτημα σχέδιο της σύμβασης μίσθωσης, η οποία θα συνάπτεται μεταξύ ευάλωτου οφειλέτη και Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης.

4. Τα έξοδα συνήθους και βαριάς συντήρησης του μισθίου, καθώς και τα ποσά κοινοχρήστων δαπανών που αναλογούν στον ιδιοκτήτη, θα επιβαρύνουν τον ευάλωτο οφειλέτη ο οποίος συνάπτει σύμβαση μίσθωσης με τον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης.

Άρθρο 5

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσας άρχεται από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2024