

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στο σχέδιο νόμου «Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και της ρύθμισης συναρών θεμάτων».

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, η Κυβέρνηση, εισάγει στη χώρα μας στο χώρο του τουρισμού, το σύστημα της «χρονομεριστικής μίσθωσης». Το σύστημα αυτό που αναφέρεται στη μίσθωση τουριστικών καταλυμάτων, έχει εφαρμοσθεί με επιτυχία εδώ και αρκετά χρόνια, σε χώρες της Ευρώπης και της Αμερικής, και είναι γνωστό, με τον όρο «TIME SHARING».

Σύμφωνα με τη σύμβαση της «χρονομεριστικής μίσθωσης» ο ένας των συμβαλλόμενων, ο «εκμισθωτής», αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κάθε χρόνο, στον αντισυμβαλλόμενο, το «μισθωτή» για προκαθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα (συνήθως 1—4 εβδομάδες σε προκαθορισμένο μήνα του χρόνου), παραθεριστικό κατάλυμα, και τις συναφείς υπηρεσίες που παρέχονται σε ξενοδοχειακές μονάδες ή γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ε.Ο.Τ. Ο αντισυμβαλλόμενος «μισθωτής», καταβάλλει το συμφωνηθέν χρηματικό ανταλλάγμα «μισθώμα». Το χρηματικό ανταλλάγμα, εφόσον ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος αλλοδαπής, καταβάλλεται σε συνάλλαγμα και είναι υποχρεωτικά εκχωρητέο στην Τράπεζα της Ελλάδος.

Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης, μπορεί να συναφθεί για χρονικό διάστημα 5 έως 60 χρόνια, και ο μισθωτής μπορεί να παραχωρεί τη χρήση του παραθεριστικού καταλύματος που μίσθωσε, για μια ή περισσότερες χρήσεις, σε τρίτα πρόσωπα, ειδικά εξωτισθόμενα από αυτόν.

Η ανάπτυξη του παραπάνω συστήματος και στη χώρα μας, θα συμβάλει σημαντικά στην προσέλκυση σημαντικού αριθμού, υψηλής εισοδηματικής στάθμης τουριστών από το εξωτερικό, και μάλιστα σε σταθερή βάση, με αντίστοιχη εισαγωγή σημαντικού ποσού συναλλάγματος επίσης σε σταθερή βάση. Και τούτο διότι, η εξεπρόλιξη από μεγάλο αριθμό τουριστών παραθεριστικού καταλύματος στη χώρα μας για αρκετά χρόνια και για μικρό χρονικό διάστημα κάθε χρόνο, μέσα στο οποίο μπορούν να κάνουν τις διακοπές τους, θα έχει σα συνέπεια να πραγματοποιούν τις διακοπές τους για μία σειρά ετών, στη χώρα μας. Ενώ ταυτόχρονα παρέχεται η δυνατότητα της ανταλλαγής των καταλυμάτων αυτών σε παγκόσμια κλίμακα, μέσω των «Οργανισμών ανταλλαγών — TIME SHARING» που λειτουργούν με επιτυχία στο διεθνή χώρο.

Έτσι, η παράλληλη λειτουργία του συστήματος των ανταλλαγών των παραθεριστικών καταλυμάτων σε διεθνή κλίμακα, μειώνει σοβαρά τη δυνατότητα επηρεασμού του τουριστικού ρευστάτος από δυσμενείς πολιτικές ή άλλες συγκυρίες του διεθνούς χώρου.

Επίσης με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης παρέχεται η δυνατότητα επαήκυνσης της τουριστικής περιόδου, επειδή ακριβώς το σύστημα αυτό, απευθύνεται σε ομάδες ατόμων στο διεθνή χώρο, με τελείως διαφορετικές κλιματολογικές συνθήκες, αλλά και σε ομάδες ατόμων με διαφορετικές χρονικές δεσμεύσεις, όταν αφορά την εργασία τους (εργάτες - υπάλληλοι - συνταξιούχοι - επιχειρηματίες). Πράγματι με το σύστημα αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί, εκ των προτέρων και για σειρά ετών, μίσθωση του αυτού καταλύματος σε 50 διαφορετικά άτομα για 50 εβδομάδες το χρόνο, με εσπραξή ανάλογου ποσού συναλλάγματος.

Ειδικότερα με τις διατάξεις των Ν/Σ αρχίζουν τα εξής:

Άρθρο 1.

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζεται εννοιολογικά η σύμβαση της ετήσιας επαναλαμβανόμενης μίσθωσης και καθορίζεται

η χρονική διάρκεια που μπορεί να συναφθεί η σχετική σύμβαση (από 5 έως 60 χρόνια). Καθορίζεται εννοιολογικά ο όρος παραθεριστικό κατάλυμα σαν ξενοδοχειακή μονάδα και εν γένει τουριστική εγκατάσταση που λειτουργούν με άδεια του Ε.Ο.Τ.

Επίσης καθορίζεται το υποχρεωτικό της σύμβασης της σύμβασης αυτής με συμβολαιογραφικό έγγραφο, της μεταγραφής του και της γνωστοποίησής του στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού.

Τέλος, ορίζεται η υποχρεωτική συμμετοχή του τιμήματος που καταβάλλει ο μισθωτής σε συνάλλαγμα, εφόσον είναι μόνιμος κάτοικος αλλοδαπής, και η υποχρέωση εκχώρησής του στη Τράπεζα της Ελλάδος, εντός μηνός από την εισπραξή του από τον εκμισθωτή.

Άρθρο 2.

Με την πρώτη παράγραφο του άρθρου αυτού καθορίζεται ότι: οι καθολικοί και ειδικόι διάδοχοι τόσο του μισθωτή όσο και του εκμισθωτή αναλαμβάνουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση της ετήσιας επαναλαμβανόμενης μίσθωσης.

Επίσης με τη δεύτερη παράγραφο του άρθρου αυτού, παρέχεται το δικαίωμα στο μισθωτή να παραχωρεί τη χρήση, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης του ακινήτου που μίσθωσε, σε τρίτους, ειδικά εξωτισθόμενα από αυτόν, για μία ή περισσότερες περιόδους.

Με την παράγραφο αυτή διευκρινίζεται το καθιερωθέν ανταλλαγής παραθεριστικών καταλυμάτων σε παγκόσμια κλίμακα, που μπορεί να γίνει και μέσω των «Οργανισμών ανταλλαγών — TIME SHARING» που λειτουργούν στο διεθνή χώρο.

Τέλος, με την τρίτη παράγραφο του άρθρου αυτού, δεσμεύεται ο τυχόν νέος κτήτορας του ακινήτου (καθολικός ή ειδικός διάδοχος του εκμισθωτή), να αναγνωρίσει τις νέες μενες από το μισθωτή προκαταβολές των μισθωμάτων και αν ακόμη αυτές αφορούν χρονικό διάστημα κατά το οποίο έχει αυτός, την κυριότητα του ακινήτου.

Το αυτό ισχύει και για τον ενυπόθηκο δανειστή, εφόσον η εγγραφή της υποθήκης έγινε μετά τη μεταγραφή της σύμβασης της μίσθωσης.

Σκοπός της παραγράφου αυτής είναι να διασφαλισθεί η απρόσκοπτη συνέχεια της σύμβασης και η εγγύηση της σταθερότητάς της, άσχετα με τις επιχειρηματικές δυσκολίες του εκμισθωτή ή την κληρονομική διαδοχή αυτού, που αφορά στην κυριότητα του μισθίου ακινήτου.

Άρθρο 3.

Επειδή η επιτυχία του συστήματος αυτού εξαρτάται κύρια από την αξιοπιστία του και την αντοχή του, στη μεγάλη χρονικά διάρκεια που συνάπτεται, η σχετική σύμβαση, κριθέντας σκόπιμο τα ακίνητα (ξενοδοχειακές και τουριστικές εν γένει εγκαταστάσεις) να είναι κατά το δυνατόν απαλλαγμένα από εμπόγματα ασφαλείας (βάση) υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π. Δ.Δ. και των εν γένει δανειοδοτικών Οργανισμών.

Έτσι με το άρθρο αυτό παρέχεται δυνατότητα μεταβολής του καθιερωτός των εγγυήσεων που βασιζόταν μέχρι σήμερα σχεδόν αποκλειστικά στις εμπόγματα ασφαλείας επί ακινήτων, με τις εγγυητικές επιστολές τραπεζών, που θα προσκαμίσει ο επιχειρηματίας στους παραπάνω δανειστές του.

Οι εγγυητικές αυτές επιστολές πρέπει να είναι τραπεζικής της έγκρισης των δανειστών, προς αποφυγή εμπλοκών ή υποβάθμισής της εγγύησης που παρέχουν οι ήδη υπάρχουσες εμπόγματα ασφαλείας.

Άρθρο 4.

Με την πρώτη παράγραφο του άρθρου αυτού εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας να ρυθμίζει με αποφά-

σεις του: α) θέματα που αναφέρονται στις προϋποθέσεις υπαγωγής των ενδιαφερομένων τουριστικών μονάδων στο σύστημα της χρονικά διαιρητής μίσθωσης, β) θέματα εποπτείας και ελέγχου των παρεχόμενων υπηρεσιών που θα γίνεται από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, γ) τους υποχρεωτικούς όρους που θα πρέπει να περιλαμβάνει η σύμβαση της χρονικά διαιρητής μίσθωσης και δ) κάθε άλλο συναφές ζήτημα που αναφέρεται στη λειτουργία και οργάνωση των ακινήτων που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

Σκοπός της παραγράφου αυτής είναι να εξουσιοδοτηθεί ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας, με αποφάσεις του να προσδιορίζει τους όρους και εν γένει να ασκεί σύμφωνα με τις διακρινόμενες εκάστοτε συνθήκες την πολιτική στον τομέα του τουρισμού με ευελιξία και προσημοστικότητα σύμφωνα με τις ανάγκες της διεθνούς και εσωτερικής αγοράς.

Με τη δεύτερη παράγραφο του άρθρου αυτού καθορίζεται η αρμοδιότητα του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, να υπαγάγει με απόφασή του, τους ενδιαφερόμενους, εφ' όσον πληρούν τις προϋποθέσεις που θα καθοριστούν από τις αποφάσεις της προηγούμενης παραγράφου, στις διατάξεις του νόμου αυτού.

Άρθρο 5.

Με το άρθρο αυτό υπάγεται στις ρυθμίσεις των διατάξεων περί μίσθωσης πράγματος του Αστικού Κώδικα κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται με τον παρόντα νόμο εξαιρέσει των άρθρων 610 και 612 του Α.Κ.

Άρθρο 6.

Το άρθρο αυτό αναφέρεται στις περιπτώσεις ανάληψης της άδειας λειτουργίας των επιχειρήσεων με το νόμο αυτό.

Άρθρο 7.

Με την πρώτη παράγραφο του άρθρου αυτού, προβλέπεται η μείωση στο μισό των εξόδων που απαιτούνται για τη σύνταξη του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου της σύμβασης της ετήσιας επαναλαμβανόμενης μίσθωσης και της μεταγραφής αυτού.

Με τη δεύτερη παράγραφο του άρθρου αυτού αποκλείεται η εφαρμογή στη σύμβαση αυτή των διατάξεων ενοχολογίας μεταβίβασης ακινήτων.

Άρθρο 8.

Με το άρθρο αυτό κυρώνεται η υπ' αριθμόν 503007/1976 απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (πρωτ. κλινοκοινοτικό σχέσεων Ξενοδόχων και πελατών) (Φ.Ε.Κ Β' 166/1976) από τότε που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 9.

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 1986

Ο: Υπουργός

Εθνικής Οικονομίας Δικαιοσύνης Οικονομικών
Κ. ΣΗΜΙΤΗΣ Α.Π. ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ Δ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και τη ρύθμιση συναφών θεμάτων.

Άρθρο 1.

1. Με την επαναλαμβανόμενη ετήσια σε τακτή χρονομεριστική μίσθωση, ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κάθε χρόνο στον μισθωτή, κατά την

διάρκεια του χρόνου της σύμβασης, την χρήση του συμφωνηθέντος παραθεριστικού καταλύματός και να παρέχει ε' αυτόν τις συμφωνηθείσες συναφείς υπηρεσίες, για πρόσβαση και προκαθορισμένο από τη σύμβαση, χρονικό διάστημα, ο μισθωτής να καταβάλλει το συμφωνηθέν μισθώμα.

2. Ως παραθεριστικά καταλύματα νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με δεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

3. Η Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης, συνολοποιείται για χρονικό διάστημα 5 έως 60 χρόνια και ισχύει μόνο εάν συνταχθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο το οποίο πρέπει να μεταγραφεί και να γνωστοποιηθεί στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού.

4. Το μισθώμα συμφωνείται, εφ' όσον ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος αλλοδαπής, σε συνάλλαγμα, το οποίο εγχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος, εντός μηνός από την εισπραξή του.

Με πράξεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος μπορεί να τροποποιείται η ρύθμιση της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 2.

1. Οι καθολικοί και ειδικό διαδόχοι του μισθωτή και εκμισθωτή υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιοπαρόχου τους οι οποίοι απορρέουν από την σύμβαση.

1. Ο μισθωτής μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του καταλύματος που μισθώσε σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου αυτού, για μία ή περισσότερες χρήσεις, σε τρίτα πρόσωπα, ειδικά εξουσιοδοτημένα απ' αυτόν.

3. Αξιώσεις των καθολικών και ειδικών διαδόχων του εκμισθωτή που αφορούν σε προκαταβολές μισθώματος που εισπραχθήσαν απ' αυτόν, καθώς και αξιώσεις για κατασχέσεις μισθωμάτων που έγιναν από τους δανειστές του, δεν μπορούν να προκληθούν ούτε κατ' ένσταση, κατά του μισθωτή, των καθολικών και ειδικών διαδόχων του.

Άρθρο 3.

Υπόδημας, προσημοστώσεις, αναγκαστικές και συντηρητικές κατασχέσεις, που έχουν γραφεί επί ακινήτων τα οποία εκμισθώνονται, κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού, προς ε' ε' απρόσβληση απαιτήσεων του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Δήμων και Κοινοτήτων, Οργανισμών Κοινωνικών Ασφαλίσεων, Τραπεζών ή άλλων δανειοδοτικών Οργανισμών, αίρονται υποχρεωτικά εφ' όσον ελληνική ή ξένη Τράπεζα, της έγκρισης των παραπάνω δανειστών, χορηγήσει επιτηρητική επιστολή, με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης.

Άρθρο 4.

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, α) ρυθμίζονται τα θέματα εποπτείας και ελέγχου των ακινήτων και των παρεχόμενων υπηρεσιών από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, β) καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις ολικής ή μερικής υπαγωγής των ενδιαφερομένων, κατά περιοχές της χώρας, στις διατάξεις του νόμου αυτού, γ) καθορίζονται οι υποχρεωτικοί όροι που πρέπει να περιέχει η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και δ) ρυθμίζεται κάθε συναφές ζήτημα, που αναφέρεται στη λειτουργία και οργάνωση των ακινήτων που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ίδιου αυτού.

2. Η υπαγωγή των ενδιαφερομένων στις διατάξεις του νόμου αυτού, εφ' όσον πληρούν τις προϋποθέσεις που θα καθοριστούν με τις αποφάσεις της προηγούμενης παραγράφου, γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

Άρθρο 5.

1. Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση, πράγματος εφαρμόζονται, ανάλογα προκειμένου για