

Αθήνα, 09/11/2011
Αριθ.πρωτ.: Β/7οικ.26176/5085

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΚΟΙΝ. ΑΣΦ/ΣΕΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/ση: Σταδίου 29
Ταχ. Κώδικας: 101 10, Αθήνα
Πληροφορίες: Σ. Αντωνάτου
Δ. Ανδρουλιδάκης
Τηλέφωνο:210 336 8227-8
Fax:210 3368182
E-mail: οικονομικου@ggka. gr

ΘΕΜΑ: Γνωστοποίηση διατάξεων του άρθρου 79 του ν.3996/2011 (ΦΕΚ 170 Α).

Σας γνωρίζουμε ότι στο ΦΕΚ 170Α75-8-2011, δημοσιεύτηκε ο ν.3996/2011 «Αναμόρφωση του Σώματος Επιθεωρητών Εργασίας, ρυθμίσεις θεμάτων Κοινωνικής Ασφάλισης και άλλες διατάξεις». Στο άρθρο 79 του νόμου αυτού, περιλαμβάνονται ρυθμίσεις που αφορούν στο θεσμικό πλαίσιο αξιοποίησης της κινητής και ακίνητης περιουσίας των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης. Ειδικότερα:

I. Θέματα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας

Με την παράγραφο 1, αυξάνεται η μέγιστη διάρκεια εκμίσθωσης ακινήτων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οι οποίες διενεργούνται σύμφωνα με τις διαδικασίες του π.δ.715/1979 (ΦΕΚ 212 Α'), από πέντε σε δώδεκα έτη.

Με την παράγραφο 2, χορηγείται ρητά και στις περιπτώσεις μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων νπδδ, η δυνατότητα αναπροσαρμογής του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 ΑΚ, δυνατότητα, η οποία υπήρχε στη νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ.34/1995.

Με την παράγραφο 3, ορίζεται ότι στις περιπτώσεις παράτασης των εκμισθώσεων ακινήτων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου αρμοδιότητας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης αλλά και σε κάθε περίπτωση αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, το ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να καθορισθεί κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας στις περιοχές που δεν ισχύουν αντικειμενικές αξίες.

Επίσης, στις περιπτώσεις ειδικών κτηρίων, ακάλυπτων χώρων, καθώς και κτηρίων στην περιοχή των οποίων υπάρχει δυσμενής εξέλιξη των μισθωτικών συνθηκών, το ετήσιο μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί και κατώτερο του ως άνω αναφερομένου, με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα μετά από εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις, δεν ισχύει ο περιορισμός του τρίτου εδαφίου της παρ.19 του άρθρου 7 του ν.2741/1999, σύμφωνα με τον οποίο το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνείται κατώτερο από το καταβαλλόμενο, δηλαδή το μίσθωμα που μπορεί να συμφωνηθεί στις περιπτώσεις παράτασης εκμίσθωσης ή

αναπροσαρμογής του μισθώματος μπορεί να είναι κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο, σε κάθε περίπτωση, ωστόσο, θα πρέπει να είναι ανάλογο των ισχυόντων στην αγορά. Τέλος, διευκρινίζεται ότι μπορούν να τροποποιηθούν σύμφωνα με τα ανωτέρω και συμβάσεις εκμίσθωσης ακινήτων, οι οποίες βρίσκονταν σε ισχύ κατά την 05.08.2011.

Συμπερασματικά, μετά την έναρξη ισχύος των προαναφερομένων διατάξεων, υφίσταται πλέον νομικά η δυνατότητα εκ μέρους των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης να εξετάζονται αιτήματα μισθωτών περί αναπροσαρμογής των μισθωμάτων σε ακίνητα κυριότητας των ΦΚΑ, σύμφωνα με το τροποποιημένο θεσμικό πλαίσιο, όπως αυτό αναλύθηκε ανωτέρω.

Επισημαίνεται, πάντως, ότι κατά την αξιολόγηση τυχόν τέτοιων αιτημάτων, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε εκμισθωμένου ακινήτου σε συνδυασμό με τη μισθωτική συμπεριφορά κάθε μισθωτή, προκειμένου να διασφαλίζεται η σκοπιμότητα και να προσδιορίζεται κατά περίπτωση το εύρος αναπροσαρμογής των μισθωμάτων.

II. Θέματα αξιοποίησης κινητής περιουσίας

Με την παράγραφο 4, αυξάνεται από 5% σε 10% το ποσοστό των κεφαλαίων που μπορούν να επενδύουν οι ΦΚΑ αθροιστικά σε προθεσμιακές καταθέσεις, καθώς και σε βραχυχρόνιους τίτλους του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον η απόδοσή τους είναι μεγαλύτερη από εκείνη του Κοινού Κεφαλαίου. Επισημαίνεται ότι η επένδυση σε βραχυχρόνιους τίτλους ελληνικού δημοσίου, δηλαδή σε έντοκα γραμμάτια, πραγματοποιείται μόνο κατά την πρωτογενή διάθεση των εν λόγω τίτλων, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα και σχετική εντολή προς την Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία ορίζεται και θεματοφύλακας των τίτλων αυτών.

Υπενθυμίζεται στο σημείο αυτό ότι η Τράπεζα της Ελλάδος λειτουργεί ως θεματοφύλακας για το σύνολο των τίτλων ελληνικού δημοσίου των ΦΚΑ, καθώς, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 45 του ν.3863/2010, μεταφέρονται σε αυτήν, χωρίς προμήθεια, οι ακόλουθοι τίτλοι: α) τίτλοι του Ελληνικού Δημοσίου, σταθερού ή κυμαινόμενου επιτοκίου β) τίτλοι του Ελληνικού Δημοσίου με τη μορφή αγοράς με σύμφωνο επαναπώλησης (πράξεις REPOS) και γ) σύνθετα ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου.

Τέλος, με την παράγραφο 5, καθορίζεται ότι η επιλογή πιστωτικού ιδρύματος για τη διενέργεια προθεσμιακών καταθέσεων καθώς και την ανάθεση της ταμειακής διαχείρισης των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης διενεργείται με απόφαση των Διοικητικών τους Συμβουλίων, με πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, στην οποία καθορίζονται και τα κριτήρια επιλογής.

Οι Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης παρακαλούνται να κοινοποιήσουν το παρόν έγγραφο στους οικείους Τομείς ή/και Λογαριασμούς.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΑΘΗΝΑ ΔΡΕΤΤΑ