



**ΑΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ LEASING**

**<< Financial Leasing >>**

**Επιμέλεια εργασίας :**

**Φαζού Στέλλα – Ρεβέκκα Α.Μ.7190**

**Μπαλάσα Γραμματική Α.Μ. 7848**

**Καθηγητής: Μπαστάκης Εμμανουήλ**

**Ηράκλειο 2014**

<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ</b>	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ	5
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b>	
<b>1. Προσδιορισμός της έννοιας Leasing</b>	7
1.1. Διάφορες φάσεις της συμβάσεως Leasing	10
Βασικές μορφές Leasing	13
Χρηματοδοτική Μίσθωση	14
Λειτουργική ή Διαχειριστική Μίσθωση	21
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b>	
<b>Σε αναζήτηση της νομικής μορφής του Financial Leasing</b>	
<b>2. Σύγκριση και διάκριση του Leasing από άλλες παραπλήσιες δικαιοπρακτικές μορφές</b>	
2.1. Διάκριση του Leasing από την κοινή μίσθωση	23
2.2. Διάκριση του Leasing από τη μίσθωση-πώληση	24
2.3. Διάκριση του Leasing από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας	25
2.4. Διάκριση του Leasing από την επικαρπία πράγματος	25
2.5. Διάκριση του Leasing από το πλασματικό ενέχυρο	26
2.6. Διάκριση του Leasing από την καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος για εξασφάλιση απαίτησης	27

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</b>	
<b>Χρησιμότητα του θεσμού Πλεονεκτήματα-Μειονεκτήματα</b>	
3.1. Πλεονεκτήματα για το λήπτη επενδυτή	27
3.2. Πλεονεκτήματα για το μισθωτή	29
3.3. Πλεονεκτήματα για τις εθνικές οικονομίες	31
3.4. Μειονεκτήματα του leasing για τον μισθωτή	32
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4</b>	
<b>Προϋποθέσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή</b>	
4.1. Αναφορικά με τον μισθωτή και την επιχείρησή του	33
4.2. Αναφορικά με το μηχανικό εξοπλισμό	34
4.3. Για την πλευρά του μισθωτή	34
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5</b>	
Διαδικασία μέχρι την έναρξη καταβολής των μισθωμάτων	35
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6</b>	
<b>Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b> (Νόμος 1665/1986 για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης)	
6.1. Λόγοι της νομοθετικής ρύθμισης και γενικό πλαίσιο	36
6.2. Νέοι θεσμοί προώθησης της ανάπτυξης	39
6.2.1. Το FRANCHISING	39
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7</b>	
<b>LEASING «Κάτι πέρα από την κλασική» τραπεζική αντίληψη</b>	
<b>7. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις οι διαδικασίες και οι απαιτήσεις</b>	41
7.1. Ποιοι μπορούν να ζητήσουν υπηρεσίες leasing	41

7.2. Πρώτα βήματα	41
7.3 Προϋποθέσεις για τον εξοπλισμό	42
7.4 Ο καθορισμός και η καταβολή του μισθώματος	42
7.5. Τα επιπλέον οφέλη	43
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8</b>	
Η Χρηματοδοτική μίσθωση στην περίοδο 1994-2003	44
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	46
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9</b>	
Παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης	47
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	51

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. ΝΟΜΟΣ 1665/1986 (ΦΕΚ Α΄ 194)	
53	
2. Υπόδειγμα πρότασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	66
3. Υπόδειγμα σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	71
4. Υπόδειγμα αίτησης επιχείρησης για Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Leasing	85

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η επιτυχής αντιμετώπιση από τη χώρα μας της πρόκλησης της ενιαίας κοινοτικής αγοράς επιβάλλει την ανάγκη εκσυγχρονισμού της οικονομίας και ορθολογικοποίησης της λειτουργίας των ελληνικών επιχειρήσεων. Για την πραγματοποίηση αυτού, εθνικής σημασίας στόχου, είναι απαραίτητο να αξιοποιηθούν όλα τα πλεονεκτήματα των σύγχρονων θεσμών, τους οποίους έχουν υιοθετήσει εδώ και πολλά χρόνια οι αναπτυγμένες χώρες της Ευρώπης και της Β. Αμερικής. Εξάλλου η προσαρμογή των ελληνικών τραπεζών στις ραγδαία μεταβαλλόμενες συνθήκες και ο συνεχής εκσυγχρονισμός τους, με την εφαρμογή των επιτευγμάτων της τεχνολογίας και τον εμπλουτισμό των προσφερόμενων προς την πελατεία τους υπηρεσιών με νέες μορφές εργασιών, αποτελεί όρο επιβίωσής τους στις συνθήκες του συνεχώς εκτεινόμενου ανταγωνισμού.

Στην κατηγορία των νέων, για τα ελληνικά δεδομένα, χρηματοπιστωτικών προϊόντων ανήκει το L E A S I N G. Το ευέλικτο αυτό και δυναμικό πιστοδοτικό εργαλείο επιτρέπει την ταχύρυθμη ανανέωση του εξοπλισμού των αξιόχρεων και με αναπτυξιακή προοπτική επιχειρηματικών μονάδων, χωρίς επιβάρυνση της ρευστότητάς τους αλλά και με χαμηλό, λόγω των σοβαρών φορολογικών πλεονεκτημάτων, τελικό κόστος. Ήδη το Leasing εφαρμόζεται με επιτυχία στην ελληνική πραγματικότητα, πράγμα που μαρτυρεί την ικανότητα των τραπεζών αλλά και του επιχειρηματικού κόσμου να αφομοιώνουν νέους θεσμούς. Οι απόψεις εξάλλου των ειδικών συγκλίνουν στην εκτίμηση ότι υπάρχουν σημαντικότερα περιθώρια ανάπτυξης του χρηματοπιστωτικού αυτού προϊόντος στην χώρα μας. Έτσι: Στην έρευνα αυτού του θεσμού που έχει εξαπλωθεί εδώ και λίγα χρόνια σε ολόκληρη σχεδόν την υφήλιο, κατακτώντας ολοένα και υψηλότερο ποσοστό στο συνολικό μέγεθος των παγκόσμια διενεργούμενων ετήσια επενδύσεων παγίων στοιχείων, - κινητών και ακινήτων - παρακινείται κανείς από την πράγματι θαυμαστή απλότητα στην σύλληψη της νομικής αυτής κατασκευής που αστραπιαία έγινε εξαιρετικά ελκυστική και ικανή να εκτελεί ένα τεράστιο έργο στις σύγχρονες συναλλαγές και έπειτα από την συγγένεια που εμφανίζει κυρίως με την καταπιστευματική μεταβίβαση κυριότητας πράγματος προς ασφάλεια.

Βασική προϋπόθεση για την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρει το F.L. είναι η ολόπλευρη ενημέρωσή του γιατί όσο και αν απλούστατο φαίνεται, τόσο τα προβλήματα που δημιουργεί στην πρακτική του εφαρμογή - ιδιαίτερα στην περίπτωση της παρεμβολής τρίτου προμηθευτή που είναι άλλωστε και ο κανόνας - παρουσιάζοντας περίπλοκα και ακανθώδη.

Μια μικρή συμβολή στην κατεύθυνση αυτή φιλοδοξεί να προσφέρει και η παρούσα εργασία με την ελπίδα ότι θα κριθεί με επιείκεια από τους αναγνώστες του και θα συμβάλλει στην επιτυχή αντιμετώπιση των προβλημάτων.

## ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότερους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη, που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί L E A S I N G, θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετία π.Χ. από έναν κτηματία σε κάποιους άλλους, ονομαζόμενους MUSKEMUS ( Μικρούς ανθρώπους ), μιας έκτασης γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων έναντι περιοδικών καταβολών και για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου. Οι Σουμέριοι εξάλλου, περί το 2000 π.Χ. χρησιμοποιούν τη μέθοδο L E A S I N G για την μίσθωση γης και εργαλείων.

Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατάρτισαν λεπτομερείς διατάξεις (εισηγήσεις) που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής. Στο Μεσαίωνα, οι πράξεις Leasing αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ. Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα των ακινήτων. Η σύμβαση L E A S I N G γεννήθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής γύρω στα 1952 με την πρωτοβουλία κάποιου D. P Boothe Junior. Το περιοδικό «Fortune» περιγράφει κάπως έτσι τη γέννηση της συμβάσεως L E A S I N G. Το 1952 κάποιος D. P Boothe Junior που ήταν προϊστάμενος μιας εταιρίας τροφίμων στην Καλιφόρνια, δεν μπορούσε να εκτελέσει μια μεγάλη παραγγελία του στρατού γιατί δεν είχε τα απαραίτητα μηχανήματα καταψύξεως των προϊόντων, τα οποία ούτε και ήταν δυνατόν να αγοράσει, μια και η εταιρία δεν διέθετε τα απαιτούμενα χρηματικά κεφάλαια. Σκέφτηκε λοιπόν να ενοικιάσει τον απαραίτητο εξοπλισμό, οπότε και διαπίστωσε με αρκετά μεγάλη έκπληξη, ότι όχι μόνο ήταν ο πρώτος επιχειρηματίας που σκέφτηκε τον τρόπο αυτό για την κάλυψη των αναγκών της επιχειρήσεώς του αλλά ότι συγχρόνως είχε συλλάβει μια καινούργια μορφή οικονομικής δραστηριότητας. Μπορούσε δηλαδή ένας κεφαλαιούχος να διαθέσει ορισμένα κεφάλαια για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού τον οποίο θα αγόραζε με την προοπτική να τον εκμισθώσει φροντίζοντας μάλιστα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εξοπλισμού αυτού να καθοριστούν από αυτόν που θα τον χρησιμοποιούσε και που δεν θα ήταν άλλος από τον μελλοντικό μισθωτή. Με την σκέψη αυτή ίδρυσε ύστερα από λίγο καιρό τη «M. S LEASING» με κεφάλαιο 20.000 \$, το οποίο όμως σύντομα αυξήθηκε σημαντικά με πιστώσεις που του χορήγησε η «Bank of America». Η επιτυχία μάλιστα της ιδέας ήταν τέτοια ώστε μέσα σε δύο χρόνια η αξία του εξοπλισμού που η εταιρία αυτή διέθετε για μίσθωση έφτασε το ποσό των 3.000.000 \$ περίπου.

Από την εποχή εκείνη το L E A S I N G γνώρισε τεράστια επιτυχία και ο αριθμός των ετήσιων συμβολαίων των αντίστοιχων εταιριών έφτασε σε απίστευτα ύψη.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει συγκεκριμένα από τα μέσα του 19ου αιώνα, που εμφανίζονται στις Η.Π.Α. αλλά και στην Αγγλία, οι πρώτες εταιρίες leasing, που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών, στην ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Την ίδια εποχή στις Η.Π.Α. η γνωστή εταιρία «BELL TELEPHONE Co» δραστηριοποιείται στον τομέα της μίσθωσης τηλεφώνων. Το 1970 το 10% περίπου των επενδύσεων σε αγαθά επιχειρησιακού εξοπλισμού πραγματοποιήθηκε με L E A S I N G πράγμα που βοήθησε ιδιαίτερα τις μικρές επιχειρήσεις να αναπτυχθούν σημαντικά. Υπολογίζεται ότι κατά τον ίδιο χρόνο ένα αυτοκίνητο στα οκτώ αποτέλεσε αντικείμενο LEASING. Από τότε η εξέλιξη του θεσμού αυτού στις Η.Π.Α. υπήρξε θεαματική. Όλες σχεδόν οι μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας κεφαλαιουχικών αγαθών χρησιμοποιούν τα L E A S I N G σαν εναλλακτική μέθοδο διάθεσης προϊόντων τους, ενώ ένα σημαντικό ποσοστό των νέων επενδύσεων (σήμερα 25-30%) χρηματοδοτείται με την μέθοδο αυτή.

Η ανάπτυξη του βιομηχανικού και εμπορικού L E A S I N G ήταν φυσικό να τραβήξει την προσοχή των τραπεζών, όχι μόνο γιατί υπήρχε δυνατότητα επεκτάσεως της δραστηριότητας τους και στο πεδίο αυτό, αλλά ακόμη και εξαιτίας του ανταγωνισμού, ο οποίος άρχισε εναντίον τους και μάλιστα σε ένα τομέα τον οποίο θεωρούσαν αποκλειστικά δικό τους. Έτσι γεννήθηκαν εταιρίες L E A S I N G που ήταν θυγατρικές εταιρίες διαφόρων τραπεζών π.χ. η «Bankers Lessors», η «Bankers Leasing Corporation» κλπ.

Όπως συμβαίνει συνήθως η νέα αυτή επιχειρηματική μορφή, παρόλο το μικρό χρονικό διάστημα της υπάρξεώς της, ξέφυγε γρήγορα από τα σύνορα των Ηνωμένων Πολιτειών για να κατακτήσει και άλλες χώρες, στην αρχή εκείνες της Αμερικής όπως π.χ. την Αργεντινή, ύστερα της Ασίας και συγκεκριμένα το Πακιστάν όπου μια σύμβαση LEASING είχε σαν αντικείμενο ένα ολόκληρο υφαντουργικό εργοστάσιο αξίας 20.000.000\$ περίπου και για χρονικό διάστημα 20 χρόνων και τελικά της Ευρώπης πριν να κατακτήσει και την Αφρική.

Στην Ευρώπη πρώτη η Μεγάλη Βρετανία υιοθέτησε τη νέα αυτή οικονομική μέθοδο ακολούθησε το Βέλγιο, η Γερμανία, η Ιταλία, η Γαλλία, το Λουξεμβούργο, η Ουγγαρία, η Νορβηγία, η Δανία, η Ελβετία κ.α.

Σήμερα στην Ελλάδα, οι επιχειρήσεις προκειμένου να χρηματοδοτήσουν τα επενδυτικά τους προγράμματα προσφεύγουν όλο και περισσότερο στη χρηματοδοτική μίσθωση από ότι στον μακροπρόθεσμο δανεισμό ή στην αυτοχρηματοδότηση.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### 1. Προσδιορισμός της έννοιας Leasing

#### ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ-LEASING

Χρηματοδοτική Μίσθωση θεσπίστηκε στην Ελλάδα με τον Νόμο 1665/86 που τροποποιήθηκε από τους Νόμους 2367/95 και 2682/99. Άμεση σχέση με τον θεσμό έχουν οι ισχύοντες φορολογικοί και αναπτυξιακοί νόμοι και το Προεδρικό Διάταγμα 299/2003 που ορίζει τους Συντελεστές Αποσβέσεων Παγίων.

#### 1.Ορισμός

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) είναι μια σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση. Κάθε επιχείρηση βιομηχανική, βιοτεχνική, εμπορική, κατασκευαστική, τουριστική, γεωργική, μεταφορών, υπηρεσιών κ.λπ. ανεξάρτητα από νομική μορφή και μέγεθος, καθώς και κάθε επαγγελματίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή τη μορφή χρηματοδότησης.

Το leasing αποτελεί μία εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης του πάγιου εξοπλισμού των επιχειρήσεων, όπου μία εταιρεία μισθώσεων (θυγατρική τραπεζικού ομίλου) αγοράζει το πάγιο στοιχείο που υποδεικνύει η επιχείρηση και στη συνέχεια η εταιρεία leasing εκμισθώνει το πάγιο στοιχείο στην εταιρεία έναντι ενός περιοδικού (μηνιαίου-τριμηνιαίου) μισθώματος. Επιπλέον μπορεί να συμφωνηθεί η εξαγορά του πάγιου στοιχείου από την επιχείρηση στη λήξη της μίσθωσης σε μία προσυμφωνημένη (υπολειμματική) αξία ή η ανανέωση της μίσθωσης με νέο πάγιο στοιχείο. Το leasing διέπεται από ειδική νομοθεσία που παρέχει φορολογικά κίνητρα στις επιχειρήσεις, όπως η έκπτωση μέρος ή του συνόλου του μισθώματος ως δαπάνη από το εισόδημα, η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου (στο leasing ακινήτων) κλπ. Τα τελευταία χρόνια εκτός από το financial leasing (χρηματοδοτική μίσθωση) αναπτύσσεται δυναμικά και το operating leasing (λειτουργικές μισθώσεις) κυρίως σε εταιρικά αυτοκίνητα όπου εκτός από τη χρηματοδότηση της αγοράς, η εταιρεία operating leasing αναλαμβάνει και τη λειτουργία του αυτοκινήτου για διάστημα 3-5 ετών ήτοι την ασφάλισή του, τα τέλη κυκλοφορίας, τα περιοδικά service, την αντικατάσταση μερών που φθείρονται όπως π.χ. ελαστικά - αμορτισέρ κλπ. Κατά τα άλλα η λειτουργική μίσθωση έχει τα ίδια χαρακτηριστικά με τη χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing) όπως η έκπτωση των μισθωμάτων ως δαπάνη, από τα



έσοδα της επιχείρησης, η περιοδική καταβολή μισθώματος, η δυνατότητα εξαγοράς του οχήματος σε προσυμφωνημένη τιμή κ.ο.κ.

Η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό αυτόν από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια ενοικιάζει το μεν εξοπλισμό για περίοδο τουλάχιστον τριών χρόνων, το δε ακίνητο τουλάχιστον για δέκα χρόνια. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός-ακίνητο) συνήθως έναντι συμβολικού τιμήματος είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή - μισθωτή μπορεί να περιγραφεί τελείως σχηματικά ως εξής: Ο Α έχει στην κυριότητα του υλικά αγαθά, κινητά ή ακίνητα στα οποία μπορεί να είναι ο ίδιος κατασκευαστής ή συνήθως τρίτος. Ο Β έχει ανάγκη τη χρησιμότητα

τέτοιων αγαθών για τη λειτουργία της επιχείρησης του, δεν διαθέτει όμως την οικονομική δυνατότητα ή για προσωπικούς λόγους δεν επιθυμεί να δαπανήσει το αναγκαίο χρηματικό ποσό για την απόκτηση τους. Έτσι ο Α για διευκόλυνση του Β

συμφωνεί μαζί του την εκμίσθωση των υλικών αυτών αγαθών έναντι ορισμένου

μισθώματος καθώς και τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Μέχρι τώρα, όταν μία επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας χρειαζόταν οποιουδήποτε είδους κεφαλαιουχικά αγαθά για την άσκηση της επιχείρησης ή του επαγγέλματος του, έπρεπε είτε να εκταμιεύσει τα αναγκαία για την αγορά τους ποσά μειώνοντας αντίστοιχα τη ρευστότητά του, είτε να δανειστεί τα ποσά αυτά από πιστωτικό ίδρυμα, είτε να αγοράσει επί πιστώσει τα αγαθά επί τον όρο επιφύλαξης της κυριότητας από τον πωλητή, ο οποίος όμως, λόγω των κινδύνων που διατρέχει να χάσει την κυριότητά του, πολλές φορές επιδιώκει και πρόσθετες ασφάλειες. Με τη Χρηματοδοτική μίσθωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τη χρήση και απόλαυση αυτών των αγαθών έναντι μισθώματος, το οποίο θα προέρχεται από τα κέρδη που θα του επιφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος.

Αναλυτικότερα το Leasing διέρχεται από τρία στάδια τα οποία έχουν ως εξής:

1. Στο πρώτο στάδιο ο μισθωτής έχοντας την ανάγκη να προμηθευτεί κινητό εξοπλισμό χωρίς να διαθέτει το αντίστοιχο ποσό για την αγορά του, απευθύνεται στην εταιρία Leasing (εκμισθωτής) αφού πρώτα επιλέξει τον προμηθευτή, με τον οποίο θα συμφωνήσει για το είδος, τις ιδιότητες, την ποιότητα, τους όρους παράδοσης κλπ. του υλικού – και της ζητεί να προβεί αυτή στην αγορά του. Η εταιρία Leasing αποδεχόμενη το αίτημα του πελάτη της, συνάπτει μαζί του σύμβαση Leasing και αγοράζει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή, ο οποίος τον παραδίδει με εντολή της στον μισθωτή.

2. Στο δεύτερο και κύριο στάδιο της συναλλαγής, της λεγόμενης «ανέκκλητης περιόδου» στη διάρκεια της οποίας κανένα από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να καταγγείλει, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει στην εκμισθώτρια εταιρία Leasing, μισθώματα σε ορισμένες τακτές δόσεις που καλύπτουν το μεγαλύτερο ή και το σύνολο του καταβεβλημένου απ' αυτήν κεφαλαίου αγοράς του πράγματος, πλέον τόκων, εξόδων και ενός ποσού αμοιβής, ενώ παράλληλα επιβαρύνεται όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις δαπάνες για τη διατήρηση ακέραιου του μισθίου, ευθυνόμενος έτσι για κάθε βλάβη και για την ολοκληρωτική καταστροφή ή απώλεια του ακόμη κι αν αυτή οφείλεται σε τυχαίο περιστατικό. Αν ο μισθωτής δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του και κυρίως την υποχρέωση της καταβολής των μισθωμάτων, η εκμισθώτρια εταιρία μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να παραχωρήσει το μίσθιο σε άλλη μίσθωση ή να το πουλήσει σε τρίτον.

3. Στο τελικό στάδιο της ανέκκλητης περιόδου ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει ανάμεσα στις ακόλουθες λύσεις:

- i. Να διατηρήσει την κυριότητα του πράγματος πληρώνοντας ως τίμημα στην εταιρία Leasing, είτε ένα μικρό ποσό που ανταποκρίνεται στην υπολειμματική αξία, δηλαδή στο μη εξοφλημένο με τα μέχρι τώρα μισθώματα μέρος του καταβεβλημένου από αυτήν αρχικού κεφαλαίου με τους τόκους του κλπ., είτε ένα συμβολικό ποσό, όταν με τα μέχρι τότε μισθώματα καλύφθηκε ολοκληρωτικά το καταβεβλημένο από την εταιρία Leasing κεφάλαιο με τόκους, έξοδα και το σχετικό της κέρδος.
- ii. Να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρονικό διάστημα έναντι καταβολής μισθώματος του οποίου οι δόσεις είναι πολύ μικρότερες από εκείνες της ανέκκλητης περιόδου.
- iii. Να επιστρέψει το μίσθιο στην εταιρία Leasing, η οποία, αν αυτό έχει ακόμη αξία, το πουλάει ή το εκμισθώνει σε τρίτο ως μεταχειρισμένο, αλλιώς εάν είναι πια άχρηστο, ως παλιοσίδερα.

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί σαφώς ένα εκσυγχρονιστικό και συμπληρωματικό τρόπο χρηματοδότησης συμβάλλοντας αποφασιστικά στη προώθηση των επενδύσεων με σκοπό την ανάπτυξη της παραγωγικότητας. Σημειώνουμε ότι το Leasing καλύπτει το 100% της αξίας του παγίου στοιχείου που χρειάζεται η επιχείρηση. Είναι προφανής λοιπόν ο καθοριστικός ρόλος του θεσμού αυτού στην προώθηση των παραγωγικών επενδύσεων και γενικότερα στην ανάπτυξη της Οικονομίας μιας χώρας. Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια σύγχρονη πηγή χρηματοδότησης παγίων, κινητών και ακίνητων στοιχείων, η οποία στηρίζεται με θαυμαστή απλότητα, στη σύλληψη μιας απλής και ευφυούς «νομικής κατασκευής».

Αναπτύχθηκε αστραπιαία και έγινε εξαιρετικά ελκυστική και ικανή να εκτελεί με ταχύτητα και ασφάλεια ένα τεράστιο έργο, δίνοντας τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αυξήσουν θεαματικά τον παραγωγικό και επενδυτικό τους πλούτο.

## **1.1. Διάφορες φάσεις της συμβάσεως Leasing**

Πιο συγκεκριμένα, το leasing διέρχεται από τρεις φάσεις ακολουθώντας την παρακάτω πορεία :

**A.** Μια επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας που έχει ανάγκη να προμηθευτεί κινητό εξοπλισμό και δεν διαθέτει ή δεν θέλει να διαθέσει το αναγκαίο χρηματικό ποσό για την αγορά του, απευθύνεται σε ένα χρηματοδοτικό οίκο και συγκεκριμένα στην «εταιρία leasing» - αφού προηγουμένως επιλέξει τον προμηθευτή, το είδος, τις ιδιότητες, την ποιότητα κλπ. του υλικού και καταλήξει μ' αυτόν στο ύψος του τιμήματος και στους όρους παράδοσης - και της ζητεί να προβεί αυτή στην αγορά του. Η τελευταία αφού ελέγξει το αίτημα του επενδυτή πελάτη της και το αποδεχτεί, συνάπτει μ' αυτόν σύμβαση leasing και αγοράζει τον επιλεγμένο εξοπλισμό από τον προμηθευτή, ο οποίος τον παραδίδει με την εντολή της απευθείας στον επενδυτή.

**B.** Στη δεύτερη και κύρια φάση της συναλλαγής που περιλαμβάνει ένα καθορισμένο στη σύμβαση leasing χρονικό διάστημα στη διάρκεια του οποίου κανένα από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή ούτε η εταιρία leasing ούτε ο επενδυτής δεν μπορεί να την καταγγείλει («ανέκκλητη περίοδος») και που παίρνει μεν ως βάση το χρόνο της οικονομικής ζωής του χρηματοδοτούμενου αγαθού αλλά συνήθως είναι κατά τι μικρότερο ο επενδυτής έχει ως μισθωτής τη χρήση του και καταβάλλει στην εταιρία leasing ως εκμισθώτρια, μισθώματα σε ορισμένες τακτές δόσεις που καλύπτουν το μεγαλύτερο ή και το σύνολο του καταβεβλημένου από αυτήν κεφαλαίου αγοράς του πράγματος πλέον τόκων, εξόδων και ενός παραπέρα εύλογου ποσού αμοιβής της ενώ παράλληλα επωμίζεται όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις δαπάνες για την διατήρηση ακέραίου του μισθίου ευθυνόμενος έτσι για κάθε βλάβη και για την ολοκληρωτική καταστροφή ή απώλεια του ακόμη και αν αυτή οφείλεται σε τυχαίο περιστατικό ή σε ανώτερη βία για την πληρωμή των κάθε είδους φόρων και των εξόδων ασφάλισης του καθώς επίσης και για αποζημίωση τρίτων από ζημιόγωνα περιστατικά που προκαλούνται από την χρήση του πράγματος. Αν ο μισθωτής δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του έναντι της εκμισθώτριας και κύριας του πράγματος εταιρίας leasing ιδιαίτερα αν δεν καταβάλλει κανονικά τη σύμβαση και να

αναλάβει το μίσθιο παραχωρώντας το από εκεί και πέρα σε νέα μίσθωση ή πουλώντας το σε τρίτον χωρίς να αποκλείεται καταρχήν να έχει συμφωνηθεί και δυνατότητά της να αξιώσει τότε επιπλέον την καταβολή και των οφειλόμενων μελλοντικών μισθωμάτων ως αποζημίωσή της.

Γ. Με τον τερματισμό της «ανέκκλητης περιόδου» αυτής και σε ομαλή εξέλιξη μέχρι τότε της συναλλαγής ο μισθωτής έχει συνήθως την ευχέρεια να επιλέξει ανάμεσα στις τρεις παρακάτω λύσεις: α) Να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος - εφόσον αυτό διατηρεί ακόμη κάποια χρησιμότητα γι' αυτόν - με βάση σχετικό δικαίωμά του προαίρεσης (options) αγοράς του που συμφωνείται απαρχής στη σύμβαση πληρώνοντας ως τίμημα στην εταιρία leasing είτε ένα μικρό ποσό που ανταποκρίνεται στην «υπολειμματική αξία» δηλαδή στο μη εξοφλημένο με τα μέχρι τότε μισθώματα μέρος του καταβεβλημένου από την εταιρία leasing κεφάλαιο με τους τόκους, έξοδα και το σχετικό κέρδος της, ή β) να ανανεώσει την μίσθωση για μία ορισμένη διάρκεια έναντι καταβολής ενός μισθώματος που οι δόσεις του είναι πολύ μικρότερες από εκείνες της «ανέκκλητης περιόδου», ή τέλος γ) να επιστρέψει το πράγμα στην εκμισθώτρια εταιρία η οποία αν αυτό διατηρεί ακόμα μία κάποια αξία το πωλεί ή το εκμισθώνει σε τρίτο ως μεταχειρισμένο, αλλιώς αν είναι πια άχρηστο, ως παλιοσίδερα.

Για να κατανοήσουμε πιο καλά όλα τα παραπάνω και αν θέλουμε να αντιμετωπίσουμε τη σύμβαση leasing από γενικότερη σκοπιά μπορούμε να πούμε ότι πρόκειται για μια σχέση που αναπτύσσεται μεταξύ τριών προσώπων και που εμφανίζεται με το σχήμα τριγώνου - τριγωνική σχέση. Τα τρία αυτά πρόσωπα που εμπλέκονται σ' αυτή είναι **η εταιρία Leasing, η ενδιαφερόμενη επιχείρηση και ο προμηθευτής.**

Σχηματικά οι σχέσεις αυτές θα μπορούσαν να αποδοθούν κάπως έτσι:

( Σχεδιάγραμμα α )  
Σ Χ Ε Σ Η Ε Ρ Ε Υ Ν Η Τ Ε Α

**ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ**

**ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΗ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ**

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗΣ

**ΕΤΑΙΡΙΑ LEASING**

Μεταξύ εταιρίας **leasing** και ενδιαφερόμενων επιχειρήσεων αναπτύσσονται ορισμένες σχέσεις από τις οποίες κυριότερη είναι η **σχέση της μισθώσεως** παράλληλα όμως αναπτύσσεται και μία άλλη σχέση την οποία θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε μάλλον σαν **σχέση εντολής**.

Μεταξύ εταιρίας **leasing** και προμηθευτή υπάρχει η **σχέση πωλήσεως**.

Τέλος μεταξύ ενδιαφερόμενης επιχείρησης και προμηθευτή, αναπτύσσεται μια σχέση σαν συνέπεια των διαφορών και ρητρών που συμφωνούνται κατά τη σύναψη της συμβάσεως **leasing** και που αποβλέπουν στη μεταβίβαση των δικαιωμάτων της εταιρίας **leasing** από τη σύμβαση πωλήσεως στην ενδιαφερόμενη επιχείρηση.

Βέβαια όλες αυτές οι σχέσεις αναπτύσσονται πάντοτε μέσα στο πλαίσιο και για τις ανάγκες της πραγματοποιήσεως της συμβάσεως **leasing** από τις οποίες και αντλούν το χαρακτήρα και το περιεχόμενο του.

Παρόμοια τροχιά σε γενικές γραμμές διαγράφει και το **leasing** ακινήτων αλλά με περισσότερες ιδιαιτερότητες από ότι το **leasing** κινητών που οφείλονται τόσο στη διαφορετική φύση του αντικειμένου όσο και στις προσπάθειες που καταβάλλονται

στην πράξη για να αποφευχθούν οι επιβαλλόμενες στις διάφορες χώρες φορολογήσεις στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Μέχρι τώρα, όταν μία επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας χρειαζόταν ορισμένα κινητά για την άσκηση της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του, έπρεπε να εκταμιεύσει τα αναγκαία για την αγορά τους ποσά, μειώνοντας αντίστοιχα τη ρευστότητά του, είτε να δανειστεί τα ποσά αυτά από πιστωτικό ίδρυμα εξασφαλίζοντας με εμπράγματα ή προσωπικές ασφάλειες, είτε να αγοράσει τα κινητά με τον όρο επιφύλαξης της κυριότητας από τον πωλητή, ο οποίος όμως λόγω των κινδύνων που διατρέχει απώλειας της κυριότητας του, πολλές φορές επιδιώκει και πρόσθετες ασφάλειες. Με τη χρηματοδοτική μίσθωση, ο ενδιαφερόμενος έχει την δυνατότητα να αποκτήσει την χρήση και απόλαυση αυτών των αγαθών έναντι μισθώματος το οποίο θα ποριστεί από τα κέρδη που θα τον αποφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος. Μάλιστα από άποψη φορολογικού δικαίου, θεωρείται το μίσθωμα ως δαπάνη και εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης ή του επαγγελματία. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης βασίζεται στην διατύπωση ότι για τον επενδυτή - επιχειρηματία ή επαγγελματία δεν έχει τόσο σημασία η κυριότητα όσο η δυνατότητα της απόλυτης χρήσης του, η οποία εξασφαλίζεται στον μισθωτή με το σύνολο των όρων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η εισαγωγή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο δίκαιό μας με το ν. 1665/1986 αποτελεί πρόκληση για το νομικό να εγκύψει στο νέο θεσμό προσπαθώντας αφενός να εντάξει την καινούργια αυτή σύμβαση στο σύστημα των συμβατικών σχέσεων και αφετέρου να εντοπίσει τις διατάξεις που πρέπει να εφαρμοσθούν εκεί όπου ο νόμος δεν περιέχει ειδική ρύθμιση.

## **Βασικές μορφές Leasing**

Διακρίνουμε δύο βασικές μορφές leasing :

Τη χρηματοδοτική μίσθωση ( Financial leasing ) και

Τη διαχειριστική μίσθωση ( Operating leasing )

Στην χώρα μας εφαρμόζεται προς το παρόν μόνο η χρηματοδοτική μίσθωση.

Τα βασικά στοιχεία που συνθέτουν τη φυσιογνωμία καθεμιάς από τις δύο παραπάνω μορφές leasing είναι οι εξής :

## ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μορφή εκείνη της σύμβασης κατά την οποία μια εταιρία leasing που αποτελεί τον εκμισθωτή, παρέχει σε μια επιχείρηση ή σ' ένα ελεύθερο επαγγελματία και μια ορισμένη χρονική περίοδο ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο έναντι συγκεκριμένου μισθώματος. Με τη λήξη της συμβάσεως δύναται η δυνατότητα στον μισθωτή είτε να ανανεώσει τη μίσθωση ή να προβεί στην αγορά του πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή μίσθωσης, κατά την οποία δεν παρέχονται υπηρεσίες συντήρησης, δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί το πάγιο στοιχείο το οποίο και αποσβένεται πλήρως, πράγμα που σημαίνει ότι ο εκμισθωτής λαμβάνει μισθώματα τα οποία αντιστοιχούν στην πλήρη τιμή του πάγιου στοιχείου. Ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής μπορούν να προβούν σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης. Συγκεκριμένα, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει οποτεδήποτε την σύμβαση, με έγγραφη ειδοποίηση του μισθωτή, εφ' όσον μπορεί να αποδείξει ότι συντρέχει κάποιος από τους συμβατικά προβλεπόμενους λόγους καταγγελίας. Αντίθετα ο μισθωτής έχει δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης αν προβλέπεται κάτι τέτοιο από σχετικό συμβατικό όρο και μόνο με την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή και με την προϋπόθεση της καταβολής αποζημίωσης που θα καλύπτει αφενός το κόστος του εκμισθωτή που θα προέλθει από την πρόωρη διακοπή της σύμβασης και αφετέρου τα μισθώματα και ότι άλλα οφείλονται σύμφωνα με την σύμβαση. Ο εκμισθωτής μπορεί να είναι μια ασφαλιστική εταιρία, αν το μισθούμενο περιουσιακό στοιχείο είναι ακίνητο, ενώ είναι μια εμπορική τράπεζα ή μια ειδική εταιρία leasing, αν το μισθούμενο περιουσιακό στοιχείο αφορά κινητό εξοπλισμό.

Μια τυπική άμεση συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης (direct leasing) περιέχει δύο στάδια. Στο πρώτο στάδιο, ο μισθωτής, αφού διαλέξει το περιουσιακό στοιχείο που έχει τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά για αυτόν, διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους μεταβίβασης. Στην συνέχεια, που αποτελεί το δεύτερο στάδιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή μια επιχείρηση leasing για την αγορά του στοιχείου αυτού και την μίσθωσή του. Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του

εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους. Στο μισθωτή δίνεται η δυνατότητα για την ανανέωση της μίσθωσης μ' ένα ελαττωμένο ποσό σε σχέση με το αρχικό ποσό. Επιπλέον στη σύμβαση ορίζεται και ένα ποσό που θα πρέπει να καταβάλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή σε περίπτωση απώλειας ή καταστροφής του περιουσιακού στοιχείου. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο με επιμέλεια και να εφαρμόζει όλες τις διατάξεις που σχετίζονται με την καλή λειτουργία του χωρίς να του δίνεται η δυνατότητα παραχώρησης ή υπομίσθωσης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου χωρίς την έγκριση του εκμισθωτή.

Για την λογιστική παρουσίαση των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψη ότι το περιουσιακό στοιχείο ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής σαν κάτοχος του περιουσιακού στοιχείου έχει τι δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις, ενώ ο μισθωτής υπολογίζει το μίσθωμα σαν ένα λειτουργικό έξοδο το οποίο και εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του.

Ο μισθωτής εφ' όσον δεν έχει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου θα το εμφανίσει στις λογιστικές καταστάσεις με λογαριασμούς τάξεως. Έστω ότι η επιχείρηση «ΚΑΖΑ Α.Ε.» μισθώνει από την εταιρία «N Leasing» πάγιο περιουσιακό στοιχείο (π.χ. ένα μηχάνημα) αξίας 10.000€ έναντι μηνιαίου μισθώματος 200 € και για τρία έτη.

Κατά την σύναψη της μίσθωσης, την 23<sup>η</sup> Αυγούστου 2005, ο μισθωτής πραγματοποίησε τη παρακάτω εγγραφή:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
			x	x
	Χρηματοδότηση μίσθωση μηχα- νήματος τύπου «Α»		10.000	
23.08.2005	Εταιρία «N Leasing»			10.000
	Σύμβαση χρηματοδοτική μίσθωσης του μηχανήματος «Α» με λογαριασμό τάξεως			



Μετά την πληρωμή του μισθώματος κάθε μήνα, θα πραγματοποιεί τη παρακάτω εγγραφή

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
			Ψ	Ψ
	Ενοίκιο χρηματοδ. Μίσθωσης μηχανήματος τύπου «Α»		200	
23.08.2005		Ταμείο		200
	Πληρωμή μισθώματος του μηχανήματος τύπου «Α»			

Στη συνέχεια το «Ενοίκιο χρηματοδοτικής μίσθωσης μηχανήματος» θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα χρήσης.

Σε περίπτωση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή μετά το πέρας της διάρκειας της μίσθωσης θα πραγματοποιηθούν οι παρακάτω εγγραφές:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
			Φ	Φ
23.08.2008	Μηχανήματα		2.800	
		Ταμείο		2.800
	Αγορά μηχανήματος τύπου «Α» σύμφωνα με την σύμβαση μίσθωσης			
23.08.2008	Εταιρία «N Leasing»		10.000	
	Χρηματοδότηση μίσθωση μηχανήματος τύπου «Α»			10.000
	Αντιλογισμός της πρώτης ημερολογιακής πράξης			

Μετά την παραπάνω εγγραφή το μηχάνημα θα εμφανίζεται πλέον ως περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης.

Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι δυνατόν να παρουσιαστούν ακόμη με τις εξής μορφές:

- *Πώληση και επανεκμίσθωση (Sale and lease back)*

Σε μια συμφωνία πώλησης και επανεκμίσθωσης η επιχείρηση που κατέχει ένα περιουσιακό στοιχείο, οικόπεδο, κτίριο, το πουλά σε εταιρία leasing ή σε εμπορική τράπεζα ή ασφαλιστική εταιρία και ταυτόχρονα γίνεται μια συμφωνία μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου στον πωλητή για μια καθορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους.

Μια τέτοια συμφωνία έχει ως αποτέλεσμα την ρευστοποίηση υπαρχόντων περιουσιακών στοιχείων ενώ σε άλλες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουμε χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Μια συμφωνία της μορφής αυτής είναι συνήθως για μεγάλη χρονική περίοδο που μπορεί να φτάσει και τα 30 έτη.

Στην συμφωνία πώλησης μίσθωσης ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως την τιμή αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή ή τον εκμισθωτή, ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής – μισθωτής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Με μια συμφωνία δανείου επί υποθήκης το χρηματοδοτικό ίδρυμα μπορεί να λάβει μια σειρά ίσων πληρωμών αρκετών για να εξοφλήσουν το δανεισμό ενώ θα παρέχουν στο δανειστή ένα καθορισμένο ποσοστό απόδοσης επί της επένδυσης. Με την πώληση και μίσθωση η επιχείρηση επιδιώκει να αυξήσει τα κεφάλαια κίνησης, όπως να επανακτήσει τα αναγκαία κεφάλαια κίνησης που δεσμεύτηκαν σε πάγια περιουσιακά στοιχεία. Η μέθοδος αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου και μάλιστα με ικανοποιητική απόδοση. Με την μορφή αυτής της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνει τη δυνατότητα στο μελλοντικό μισθωτή να προμηθευτεί για προκαθορισμένη περίοδο, περιουσιακά στοιχεία της αρεσκείας του και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του. Μετά τη λήξη της περιόδου ο μισθωτής μπορεί να το ξανά αγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία. Σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης και οι φόροι-τέλη θα επιβαρύνουν τον μισθωτή. Η πώληση μίσθωση αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωσης της ρευστότητας ιδιαίτερα σε επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, όπου ένα μέρος των παγίων περιουσιακών στοιχείων της έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια

Το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν. 1665/1986 έδωσε τη δυνατότητα χρησιμοποίησης της μορφής πώλησης και μίσθωσης και καθιέρωσε νομοθετικά μια μορφή καταπιστευτικής μεταβίβασης κυριότητας κινητού. Με τον Ν. 2367/1995 η

διατύπωσή της δεν μεταβλήθηκε και επομένως δεν υπάρχει δυνατότητα επέκτασης της στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

- *Διασυνοριακό Leasing (Cross-Border Leasing)*

Σύμφωνα με την διασυνοριακή μίσθωση ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από μια εταιρία leasing του εξωτερικού και μισθώνεται σε ελληνική εταιρία leasing, η οποία στην συνέχεια τον μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή. Με την διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση επιτυγχάνεται υπέρ των συμβαλλομένων αξιοποίηση των διαφορών στα καθεστάτα φορολογικής μεταχείρισης των επενδυτικών αγαθών των διαφόρων χωρών. Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτά ιδιαίτερη σημασία μετά την άρση των συναλλαγματικών περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και την ελεύθερη διακίνηση των ελληνικών προϊόντων στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ακόμη η διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται για τον εκμισθωτή με πρόσθετους κινδύνους, όπως τον συναλλαγματικό, τον οικονομικό και τον πολιτικό.

- *Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (Leveraged Leasing)*

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια άλλη μορφή χρηματοδότησης που αναπτύχθηκε τα τελευταία έτη και αφορά περιουσιακά στοιχεία μεγάλης αξίας όπως αεροσκάφη. Στη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση υπάρχει ένας ακόμη συμβαλλόμενος που είναι ο δανειστής, και ο οποίος αναλαμβάνει να καλύψει, με δανεισμό προς τον εκμισθωτή, το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου.

Για την κατάρτιση μιας συμφωνίας συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης ακολουθούνται τα παρακάτω τρία στάδια:

- Ο μισθωτής αφού διαλέξει το περιουσιακό στοιχείο που επιθυμεί, συνήθως, στη συνέχεια, υποδεικνύει τους όρους με τους οποίους θα πρέπει να γίνει η μίσθωση.
- Ο εκμισθωτής συμφωνεί για ένα δάνειο από το δανειστή ύψους ίσου με το 60-80% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που θα αγοραστεί και παρέχει το

υπόλοιπο των κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου.

- Ο δανειστής αποκτά εμπράγματα ασφάλεια. Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο δανειστής θα πρέπει να εξετάσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων που τέθηκαν υποθήκη και τις εκχωρηθείσες πληρωμές της μίσθωσης, σαν μια εγγύηση για το δάνειο που χορηγήθηκε.

(Σχεδιάγραμμα β)

Χρηματοδοτικές και νομικές σχέσεις στη Leveraged Leasing

Εκμισθωτής (Εταιρία leasing)  
Δανειστής  
Μισθωτής

Οι συμμετοχικές χρηματοδοτικές μισθώσεις καλύπτουν σήμερα ένα σημαντικό μέρος των χρηματοδοτήσεων και χρησιμοποιούνται από ισχυρές οικονομικές μονάδες που επιδιώκουν φορολογικές απαλλαγές. Αυτή η κατηγορία μίσθωσης επιτρέπει στις εταιρίες leasing να απολαμβάνουν όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που είναι αποτέλεσμα της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου και της δυνατότητας απόσβεσής του, παρόλο που είναι δυνατό να συμμετέχουν κατά ένα μικρό ποσοστό στο κόστος κτήσεως των περιουσιακών στοιχείων. Από τη μεριά

του μισθωτή δεν τον ενδιαφέρει αν μια μίσθωση είναι συμμετοχική, αντίθετα επιλέγεται η κατάλληλη μορφή χρηματοδότησης, ανεξάρτητα αν ο εκμισθωτής δανείζεται ή όχι ένα μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων.

- *Χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή (Vendor Leasing)*

Σε αυτή τη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ μιας εταιρίας leasing και ενός προμηθευτή δημιουργείται μια οικονομική συνεργασία. Μέσω της συμφωνίας αυτής επιτυγχάνεται μια αύξηση των πωλήσεων και από τα δύο μέρη με έμμεση χρηματοδότηση των πωλήσεων του προμηθευτή. Στην χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή ο προμηθευτής πληρώνεται τοις μετρητοίς από την εταιρία leasing, ενώ ο προμηθευτής απαλλάσσεται από το ρόλο του τραπεζίτη. Η εταιρία leasing αναλαμβάνει τον κίνδυνο έναντι του προμηθευτή, ενώ ο προμηθευτής αναλαμβάνει όλη τη γραφειοκρατική διαδικασία και τον έλεγχο των μισθωτών. Η Vendor Leasing προτιμάται συνήθως από εισαγωγείς αυτοκινήτων, ηλεκτρονικών υπολογιστών, κ.λπ.

- *Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (Real Estate Leasing)*

Η μορφή της Real Estate Leasing, σύμφωνα με το Ν. 2367/1995 και των νομικών κενών και των φορολογικών παραλήψεων του έχει καταστεί ουσιαστικά ανενεργός. Τα σημαντικά σημεία αυτού του νόμου αναφέρονται στην ιδιοκτησία και στις αποσβέσεις επί των οικοπέδων που αναλογούν στο εκμισθούμενο ακίνητο και στη διπλή φορολογία κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου στην περίπτωση πώλησης μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων μπορεί να λειτουργήσει με την μορφή της πώλησης μίσθωσης αλλά και με την μορφή της άμεσης μίσθωσης (σχεδιάγραμμα γ).

(Σχεδιάγραμμα γ)  
Άμεση μίσθωση επί των ακινήτων

Εκμισθωτής  
(Εταιρία leasing)

Ιδιοκτήτης Ακινήτου

Μισθωτής

- *Κοιπρακτική μίσθωση (Syndicated leasing)*

Σύμφωνα με την μορφή αυτής της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει η από κοινού συνεργασία εταιριών leasing προκειμένου να ικανοποιηθεί ένα αίτημα για μίσθωση του οποίου η αξία κρίνεται ιδιαίτερα υψηλή για να καλυφθεί από μια εταιρία leasing.

### **ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ Ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

Οι λειτουργικές ή διαχειριστικές μισθώσεις παρέχουν τόσο περιουσιακά όσο και υπηρεσίες συντήρησης. Στις λειτουργικές μισθώσεις χρησιμοποιούνται ως περιουσιακά στοιχεία τα computers τα αυτοκίνητα. Φορτηγά και άλλα μεταφορικά μέσα. Οι μισθώσεις αυτές συνήθως απαιτούν από τον εκμισθωτή να συντηρεί και να επισκευάζει το περιουσιακό στοιχείο ενσωματώνοντας το κόστος στις πληρωμές της μίσθωσης.

Αξιοσημείωτο στις λειτουργικές μισθώσεις είναι ότι οι πληρωμές που ορίζει το συμβόλαιο δεν είναι αρκετές για να καλύψουν το πλήρες κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Το συμβόλαιο της μίσθωσης συντάσσεται για μια ορισμένη χρονική περίοδο που είναι σημαντικά μικρότερη από την αναμενόμενη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, συνήθως είναι περίπου 12 μήνες. Η κάλυψη του κόστους μπορεί να επιτευχθεί με μεταγενέστερες επαναλαμβανόμενες μισθώσεις ή με τη διάθεση του μισθωθέντος περιουσιακού στοιχείου. Ένα σημαντικό χαρακτηριστικό της λειτουργικής μίσθωσης είναι ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση και να επιστρέψει τον εξοπλισμό πριν από την εκπνοή της βασικής συμφωνίας της μίσθωσης. Το δικαίωμα αυτό αποτελεί παροχή προς τον μισθωτή πράγμα που σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να επιστραφεί αν περιπέσει σε αχρηστία λόγω τεχνολογικής εξέλιξης ή απλώς επειδή δεν το χρειάζεται πλέον.

Οι λειτουργικές μισθώσεις είναι φανερό ότι διαφέρουν από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σε δύο βασικά σημεία:

- Πρώτο, μια λειτουργική μίσθωση είναι δυνατό να ανακληθεί και γενικά συντάσσεται για μικρότερη χρονική περίοδο σε σχέση με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.
- Δεύτερο, ο εκμισθωτής, στην λειτουργική μίσθωση, αναλαμβάνει την ευθύνη για την συντήρηση και την επισκευή του περιουσιακού στοιχείου αντίθετα με την χρηματοδοτική μίσθωση που αυτή την ευθύνη την έχει ο μισθωτής.

Η μορφή αυτής της μίσθωσης παρόλο που είναι διαδεδομένη στο εξωτερικό, στην Ελλάδα δεν προβλέπεται άμεσα από τον ισχύοντα νόμο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρόλα αυτά υπάρχουν επιχειρήσεις και ιδιαίτερα εταιρίες μίσθωσης αυτοκινήτων και μεγάλοι εισαγωγείς αυτοκινήτων που παρέχουν στην Ελλάδα υπηρεσίες είτε λειτουργικής μίσθωσης είτε μακροχρόνιας μίσθωσης και διαχείρισης στόλου την οποία χρησιμοποιούν κάθε είδος μεταφορικό μέσο (επιβατικό αυτοκίνητο, λεωφορείο, φορτηγό κ.λ.π.) που χρησιμοποιούνται από επαγγελματίες ή από εταιρίες. Επίσης η λειτουργική μίσθωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί ακόμη για ηλεκτρονικούς υπολογιστές, εξοπλισμού γραφείου, ιατρικό εξοπλισμό και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα.

Η μακροχρόνια μίσθωση καινούργιου ή ελαφρά μεταχειρισμένου αυτοκινήτου αποτελεί ένα πακέτο υπηρεσιών που περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης και υπηρεσίες αυτοκινήτου όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα, συντήρηση αντιπροσωπίας, ελαστικά κ.λ.π. και ουσιαστικά ο πελάτης είναι

υποχρεωμένος να πληρώνει τα καύσιμα και τυχόν πρόστιμα. Το μίσθωμα, όπως και στην χρηματοδοτική μίσθωση, αναγνωρίζεται σαν λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και δεν επηρεάζει τα στοιχεία του ισολογισμού. Στην χρηματοδοτική μίσθωση παρέχεται έκπτωση φόρου 60% σε αυτοκίνητα μέχρι 1400 κυβικά και πάνω από 1400 κυβικά 25% αφού εκπίπτει από τα λειτουργικά έξοδα. Στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης η έκπτωση φόρου είναι 100% ανεξάρτητα τον κυβισμό του αυτοκινήτου. Τέλος, στην χρηματοδοτική μίσθωση μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής έχει το δικαίωμα εξαγοράς του αυτοκινήτου ενώ κατά τη μακροχρόνια μίσθωση του γίνεται το δικαίωμα να επιλέξει στην εξαγορά του αυτοκινήτου, στην ανανέωση της σύμβασης με νέο αυτοκίνητο ή την επιστροφή του. Η συμβολή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι πολύ σημαντική ιδιαίτερα για εταιρίες συνολικής μίσθωσης εταιρικών αυτοκινήτων και η λειτουργία της ξεκίνησε το 1989 στην Ελλάδα. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής προσφέρει και εγγυάται ένα στόλο αυτοκινήτων σε πλήρη και συνεχή ετοιμότητα, ενώ ο μισθωτής το μόνο που έχει να κάνει είναι να πληρώνει το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Η σύμβαση αυτή επιτρέπει στις επιχειρήσεις να προμηθεύονται και να προσφέρουν αυτοκίνητα στα στελέχη τους, είτε για λόγους εργασίας είτε για πρόσθετη παροχή, σε μικρότερο κόστος απ' ότι θα αγόραζαν τα στελέχη. Βασικά πλεονεκτήματα της μίσθωσης αυτής είναι η αποδέσμευση κεφαλαίων, η απαλλαγή από το ρίσκο μεταπώλησης, οι εκπτώσεις των δαπανών κατά 100% και η ευελιξία που παρέχει στην αυξομείωση του εταιρικού στόλου.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2**

### **Σε αναζήτηση της νομικής μορφής του Financial Leasing**

#### **2. Σύγκριση και διάκριση του Leasing από άλλες παραπλήσιες δικαιοπρακτικές μορφές**

Για την ανάγλυφη παρουσίαση των ιδιαιτεροτήτων του leasing είναι σκόπιμη η σύγκρισή του με παραπλήσιες νομικές μορφές.

##### **2.1. Διάκριση του Leasing από την κοινή μίσθωση**

Είναι ο πλησιέστερος προς το leasing νομικός θεσμός και η ομοιότητά της είναι φανερή και από τους βασικούς όρους που χρησιμοποιούνται (μισθωτής – εκμισθωτή



– μισθώματα) αλλά και από την απόδοση του leasing στα ελληνικά (χρηματοδοτική μίσθωση). Όπως και στην μίσθωση, η βασική λειτουργία του leasing συνίσταται στο ότι παραχωρείται στο λήπτη (μισθωτή) η χρήση πράγματος που ανήκει στην κυριότητα του εκμισθωτή έναντι αμοιβής (μισθώματα).

Έτσι σημαντικές είναι και οι διαφορές :

I. Υπάρχει ένας ευρύτερος κύκλος ευθυνών και υποχρεώσεων που βαρύνουν τον μισθωτή στο leasing.

Πιο συγκεκριμένα από το γεγονός ότι ο μισθωτής είναι εκείνος που επιλέγει το μίσθιο που αγοράζει στη συνέχεια ο εκμισθωτής (τριγωνική σχέση), προκύπτει μια βασική ιδιαιτερότητα του leasing. Ο μισθωτής δηλαδή, σε αντίθεση με την απλή μίσθωση, για τυχόν ελαττώματα του μισθωμένου πράγματος, δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτή. Επίσης φέρει τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσής του (επενδυτικός κίνδυνος).

II. Η διάρκεια της σύμβασης προσδιορίζεται από την οικονομική ζωή του πράγματος και τα μισθώματα υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο με τα τοκοχρεολύσια ενός δανείου, έτσι ώστε να επιστρέφεται ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη η αξία κτήσης του πράγματος πλέον τόκων, μέσω των μισθωμάτων.

Με λίγα λόγια στην περίπτωση του leasing ο σκοπός του εκμισθωτή ως κυρίου του πράγματος είναι η κάρπωση των τόκων από το κεφάλαιο που διέθεσε και όχι ο πορισμός των εσόδων από την παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο.

## **2.2. Διάκριση του leasing από τη μίσθωση – πώληση**

Με την συνδυασμένη σύμβαση μίσθωσης – πώλησης παραχωρείται σε μίσθωση ένα πράγμα με τη συμφωνία αυτή να μετατρέπεται σε πώληση και ο μισθωτής να αποκτά την κυριότητα ως αγοραστής όταν πληρώσει το τελευταίο μίσθωμα ή και ένα ακόμη, καταβαλλόμενο τότε ορισμένο ποσό.

Ο κίνδυνος να χαρακτηριστεί το leasing ως μια περίπτωση μίσθωσης-πώλησης όπου στην πραγματικότητα πρόκειται για πώληση με επιφύλαξη κυριότητας, αποφεύχθηκε έγκαιρα με ανάλυση στις διαφορές ανάμεσα στις μορφές και ξεχωριστά χαρακτηριστικά του πρώτου, που τον απομακρύνουν τόσο από την πώληση με τον όρο παρακράτησης της κυριότητας, όσο και από την μίσθωση - πώληση.

Άρα, αν και συγγενείς οι δύο συμβάσεις και με τα κοινά στοιχεία, διαφέρουν τόσο στον επιδιωκόμενο σκοπό, όσο και στη δομή στα απορρέοντα δικαιώματα των μερών και στις αναλαμβανόμενες εκ μέρους του υποχρεώσεις.

### **2.3. Διάκριση του leasing από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας**

Η πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας ως την αποπληρωμή του τιμήματος που συνδυάζεται συνήθως με το σύστημα της κατά δόσης εξόφλησής του, διαφέρει από το leasing σε πολλά και ουσιώδη σημεία.

Η μορφή αυτή συναλλαγής εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει συμφωνηθεί η κατά δόσεις εξόφληση του τιμήματος ενός πράγματος. Όπως και στο leasing έτσι και εδώ η διατήρηση της κυριότητας του πράγματος αποβλέπει στην εμπράγματα εξασφάλιση της καταβολής του οφειλόμενου ποσού (χωρίς να αποβλέπει ο κύριος του πράγματος στην επαναφορά σ' αυτόν της κατοχής του).

Οι διαφορές όμως είναι σημαντικές :

Κατ' αρχήν, στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας από τον πωλητή, η κυριότητα του πράγματος περιέχεται αυτοδίκαια στον αγοραστή με την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης της εξόφλησης του οφειλόμενου τιμήματος.

Στο leasing αντίθετα, για να αποκτήσει την κυριότητα ο μισθωτής, θα πρέπει να ασκηθεί εμπρόθεσμα και νομότυπα το δικαίωμα επιλογής (Option).

Επίσης στο leasing ο εκμισθωτής δεν είναι και πωλητής του πράγματος και δεν είχε με αυτό καμία σχέση πριν από την σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού το πράγμα επιλέγεται από τον μισθωτή, ο δε προμηθευτής είναι κάποιο πρόσωπο τρίτο, άσχετο προς τον εκμισθωτή, το οποίο παραδίδει το πράγμα απευθείας στο μισθωτή εισπράττοντας το τίμημα από τον εκμισθωτή.

### **2.4. Διάκριση του leasing από την επικαρπία πράγματος**

Το leasing θα μπορούσε με μια πρώτη ματιά να παρομοιασθεί και με την επικαρπία που συνίσταται με δικαιοπραξία. Αρκετά κοινά σημεία μπορούν να εντοπισθούν ανάμεσα στους δύο θεσμούς. Η επικαρπία γενικά συνίσταται στο δικαίωμα του λήπτη για ολοκληρωτική χρήση και κάρπωση ενός ξένου πράγματος με υποχρέωση διατήρησης ακεράιας της ουσίας και του οικονομικού προσδιορισμού του και

ασφάλισής του κατά τον κίνδυνο πυρκαγιάς και όπου αλλού επιβάλλεται κατά τους κανόνες επιμελούς και τακτικής εκμετάλλευσης.

Επίσης όπως στο leasing ο μισθωτής έτσι και εδώ ο επικαρπωτής έχει την υποχρέωση να επιδείξει την αναγκαία επιμέλεια για την διατήρηση του πράγματος στην καλύτερη δυνατή κατάσταση λαμβάνοντας βέβαια υπόψη της φυσιολογικής φθοράς του.

Οι διαφορές οι οποίες εμφανίζονται είναι ότι η επικαρπία είναι εμπράγματο δικαίωμα ενώ το δικαίωμα του μισθωτή στο leasing είναι ενοχικού χαρακτήρα. Επίσης οι ευθύνες και οι κίνδυνοι που αναλαμβάνει ο μισθωτής στο leasing είναι αυτές που πέφτουν πάνω του, που κανονικά βαρύνουν τον ιδιοκτήτη (π.χ. τυχαία καταστροφή, κρυφά ελαττώματα, κλπ.).

Ο επικαρπωτής αντίθετα, είναι υποχρεωμένος να φροντίζει μόνο για τη διατήρηση του πράγματος σε καλή κατάσταση.

Πιο συγκεκριμένα, η διαφορά ανάμεσα τους είναι ότι : ο πρώτος αποβλέπει να τον επιστραφεί το κεφάλαιο που διέθεσε για να αγοράσει το μίσθιο ενώ ο δεύτερος να εκμεταλλευτεί το πράγμα μετά τη λήξη του χρόνου της επικαρπίας.

## **2.5. Διάκριση του leasing από το πλασματικό ενέχυρο**

Το πλασματικό ενέχυρο είναι ενέχυρο που παραχωρείται από τον οφειλέτη επί πραγμάτων ( συνήθως εμπορευμάτων ) που ανήκουν στην κυριότητα του, υπέρ του δανειστή με την διατήρηση όμως της κατοχής και χρήσης του πράγματος από τον οφειλέτη.

Τα κοινά σημεία αυτού του σχετικά σύγχρονου θεσμού με την χρηματοδοτική μίσθωση, είναι: η υποχρεωτική δημοσιότητα της σχηματιζόμενης σύμβασης για να κατοχυρωθεί το αντιτάξιο των δικαιωμάτων του δανειστή έναντι τρίτων, η υφιστάμενη εμπράγματη εξασφάλιση υπέρ δανειστή, το δικαίωμα του οφειλέτη να έχει την εξόφληση της εμπράγματα ασφαλιζόμενης απαίτησης του δανειστή και εφόσον βέβαια τηρεί ο οφειλέτης τις συμβατικές υποχρεώσεις του.

Οι διαφορές σε γενικές γραμμές, είναι ότι στο leasing ο μισθωτής δεν είναι κύριος του πράγματος και έτσι δεν μπορεί να συστηθεί ενέχυρο ή να παραχωρήσει υπέρ τρόπου εμπράγματη εξασφάλιση επί του μισθίου. Αντίθετα, στην περίπτωση του πλασματικού ενέχυρου ο οφειλέτης μπορεί π.χ. να ενεχυριάσει το ίδιο πράγμα για την εξασφάλιση απαίτησης και δεύτερου δανειστή, εφόσον διαπιστωθεί ότι υπάρχει ελεύθερη διασφαλιστική αξία αφού τηρείται η χρονική προτεραιότητα για την ικανοποίηση καθενός δανειστή.

Επίσης μία διαφορά στην κατηγορία των πραγμάτων είναι ότι το πλασματικό ενέχυρο παραχωρείται συνήθως επί εμπορευμάτων που τις περισσότερες φορές είναι αναλώσιμα πράγματα, ενώ η φύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και σχετικής διάταξης του νόμου επιβάλλει να είναι μισθούμενα πράγματα αγαθών διαρκείας.

## 2.6. Διάκριση του leasing από την καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος για εξασφάλιση απαίτησης

Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο οφειλέτης για την εξασφάλιση κάποιας απαίτησης και μέχρι εκείνη την στιγμή κύριας του πράγματος, μεταβιβάζει την κυριότητα αυτού υπέρ του δανειστή του, διατηρώντας ταυτόχρονα την κατοχή και την αυτονότητη (εμπράγματη εξασφάλιση δανειστή, κατοχή και χρήση πράγματος από τον οφειλέτη) αλλά και η διαφορά εμφανής αφού στο leasing η κυριότητα του πράγματος πριν από την σύναψη σχετικής σύμβασης, ανήκε όχι στον οφειλέτη (μισθωτής) αλλά στον τρίτο, τον προμηθευτή που είναι εκείνος που πουλάει, δηλαδή μεταβιβάζει την κυριότητα του πράγματος στο δανειστή (εκμισθωτή).

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

#### Χρησιμότητα του θεσμού Πλεονεκτήματα-Μειονεκτήματα

##### 3.1. Πλεονεκτήματα για το λήπτη επενδυτή

- **ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ 100%**

Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα του leasing για τις επιχειρήσεις που αποφασίζουν να προστρέξουν στο μέσο αυτό χρηματοδότησης, είναι ασφαλώς το αν γίνεται κατορθωτό να καλυφθεί αμέσως ολόκληρη η επένδυση χωρίς να χρειάζεται καμία εκταμίευση και συμμετοχή στο κόστος της εκ μέρους τους. Έτσι γίνεται δυνατή όχι μόνο η ανάπτυξη αλλά και η δημιουργία επιχειρήσεων εκεί όπου δεν υπάρχουν - ή δεν υπάρχουν σε ικανό βαθμό - διαθέσιμα ίδια κεφάλαια.

Επίσης βασικότατο πλεονέκτημα του leasing είναι ότι εξασφαλίζει στο μισθωτή την δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου εξοπλισμού για τον εκσυγχρονισμό και γενικά την λειτουργία της επιχείρησης χωρίς ο ίδιος να χρειαστεί να εκταμιεύσει κάποιο ποσό. Αντίθετα στις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις για αγορά πάγιου εξοπλισμού απαιτείται κατά κανόνα ίδια συμμετοχή του δανειολήπτη που ανέρχεται συνήθως στο 30% της αξίας της επένδυσης. Το leasing δηλαδή παρέχει στην ουσία χρηματοδότηση που καλύπτει το 100% της δαπάνης για μία επένδυση. Έτσι ένας επιχειρηματίας χάρη στο θεσμό αυτό είναι σε θέση να αξιοποιήσει κάθε υφιστάμενη δυνατότητα εκσυγχρονισμού ορθολογικοποίησης της επιχείρησής του ακόμη και αν διαθέτει επαρκή ρευστά διαθέσιμα για να χρηματοδοτήσει το 30% της ίδιας συμμετοχής του.

- **ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ**

Εκτός από την απαλλαγή του μισθωτή από ορισμένα είδη φόρων, χαρτόσημα κτλ. η κυριότερη φορολογική ελάφρυνση που συνεπάγεται το leasing για το χρήστη, είναι η ευχέρεια του απαιτούμενου εξοπλισμού σε σχέση με εκείνη που προβλέπεται από το νόμο. Αυτό οφείλεται στο ότι τα καταβαλλόμενα μισθώματα θεωρούνται λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και εκπίπτουν σε ποσοστό 100% από τα φορολογητέα έσοδα. Τα μισθώματα όμως είναι το αντίστοιχο των τοκοχρεολυτικών δανείων σε μία τραπεζική χρηματοδότηση για αγορά παγίων στοιχείων όπου όμως εκπίπτουν μόνο οι τόκοι. Επομένως το leasing είναι η μοναδική μορφή πιστοδότησης - όπου το χρεολύσιο δηλαδή η εξόφληση κεφαλαίου - εκπίπτει ολικά από τα ακαθάριστα έσοδα μιας επιχείρησης.

Εκτός από την ολική έκπτωση του μισθώματος προβλέπεται :

1. Μία σειρά πρόσθετων φορολογικών και ανάλογων απαλλαγών και μειώσεων που συμπληρώνουν την δέσμη των κινήτρων που παρέχονται από την πολιτεία υπέρ του μισθωτή. Οι κυριότερες από τις απαλλαγές αυτές είναι

α) Απαλλαγή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των τόκων (που έχουν ενσωματωθεί στα μισθώματα) από τον Ειδικό Φόρο Τραπεζικών Εργασίας (ΕΦΤΕ) 3% και 8% αντίστοιχα.

β) Απαλλαγή των συμβάσεων αγοράς των μισθίων καθώς και του τιμήματος πώλησης αυτών με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα από οποιονδήποτε φόρο τέλη εισφοράς και γενικά τρίτων είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα.

- **ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ**

Χάρη στο leasing ο επενδυτής έχει την δυνατότητα να χρησιμοποιήσει κάποιο μηχάνημα διατηρώντας αμείωτη την ρευστότητά του, αφού δεν θίγονται ούτε τα ρευστά διαθέσιμα του αλλά ούτε και τυχόν περιθώρια από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά του όρια που μπορεί έτσι να χρησιμοποιήσει για την ικανοποίηση άλλων αναγκών του.

Το Sales and Lease-back είναι επίσης ένας τρόπος βελτίωσης της ρευστότητας. Ιδιαίτερη σημασία έχει για την ρευστοποίηση μιας υπερπαγιοποίησης δηλαδή την χρηματοδότηση ενός μέρους του πάγιου ενεργητικού με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

- **ΑΔΙΑΤΑΡΑΚΤΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ – ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Οι υποχρεώσεις μιας επιχείρησης από σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως καταχωρούνται στους λογαριασμούς τάξεως επειδή δεν έχει αποκτηθεί κυριότητα επί των σχετικών πάγιων στοιχείων. Τα αντικείμενα της χρηματοδοτικής μισθώσεως δεν περιλαμβάνονται στα περιουσιακά στοιχεία και δεν αποσβένονται. Σε επίπεδο Ε.Ο.Κ. λόγω διαφορών στον ορισμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως δεν έχει ακόμη επιτευχθεί μια εναρμονισμένη παρουσίαση. Στο Βέλγιο π.χ. τα αντικείμενα της χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρούνται στο ενεργητικό και αποσβένονται κανονικά, ενώ στο παθητικό εμφανίζεται το συνολικό τίμημα που εξοφλείται ως μακροπρόθεσμο δάνειο δια του μισθώματος συντιθεμένου από τμήμα κεφαλαίου και τμήμα τόκων.

- **ΑΠΟΣΥΝΔΕΣΗ ΑΠΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ**

Ο εκμισθωτής δεν απαιτεί συνήθως άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις επειδή έχει δικαίωμα κυριότητας επί του μισθούμενου εξοπλισμού το οποίο μάλιστα προστατεύεται ειδικά από το Ν. 1665/86 και επιπλέον έχει την δυνατότητα να αφαιρέσει χωρίς δικαστική απόφαση το μίσθιο από την κατοχή του μισθωτή.

- **ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΝΟΜΕΝΕΣ ΣΤΙΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Ένα βασικό πλεονέκτημα του leasing είναι η δυνατότητα που προσφέρει στο μισθωτή να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές από την εκμετάλλευση του μισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού. Έτσι επιτυγχάνεται η αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης.

- **ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ**

Επειδή και το ποσό των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής προκαθορίζονται, μπορεί η επιχείρηση να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες τις και έτσι να περιορίσει στο ελάχιστο δυνατό τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτες ανάγκες της.

### **3.2. Πλεονεκτήματα για τον εκμισθωτή**

- **ΑΥΞΗΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ**

Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing σαν νέο προϊόν αποτελεί μία τεχνική διευρύνσεως της πελατείας και πολλαπλών κερδών, αφού εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρίες.

- **ΜΕΙΩΜΕΝΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ**

Επειδή η εταιρία leasing παραμένει κύριος του μισθίου μπορεί χωρίς χρονοβόρες και δυσκίνητες διαδικασίες να αφαιρέσει τούτο από την χρήση του μισθωτή σε αντίθεση με όσα ισχύουν στην περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης όπου ο κύριος του εξοπλισμού είναι ο δανειολήπτης.

- **ΕΥΝΟΪΚΟΙ ΟΡΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ**

Επειδή το leasing είναι ένα ιδιαίτερο δυναμικό μέσο marketing για την αύξηση του κύκλου εργασιών της επιχείρησης του προμηθευτή, οι εταιρίες leasing μπορούν να πετύχουν ευνοϊκές τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις που ως ένα βαθμό τις μετακυλύουν στο μισθωτή. Γενικά υπάρχει μία δυναμική θετική αλληλεπίδραση στις εργασίες των εταιριών leasing και των πωλητών των μισθίων.

- **ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ**

Το leasing παρέχει όχι μόνο στον μισθωτή αλλά και στον εκμισθωτή μία σειρά σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα.

Το κυριότερο από αυτά τα φορολογικά πλεονεκτήματα υπέρ του εκμισθωτή συνίσταται στο ότι εκτός από τις συνήθεις εκπτώσεις για τις λειτουργικές δαπάνες, τόκους ξένων κεφαλαίων κλπ. έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσα με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής αν είχε προβεί στην αγορά τους.

- **ΑΠΛΟΥΣΤΕΡΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗΣ**

Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή σε σύγκριση με την παραδοσιακή χρηματοδότηση. Ο εκμισθωτής δηλαδή εξοικονομεί κόστος λόγω απασχόλησης μειωμένου αριθμού υπαλλήλων σε διεκπεραιωτικά καθήκοντα.

### **3.3. Πλεονεκτήματα για τις εθνικές οικονομίες**

Είναι φυσικό τα πλεονεκτήματα του leasing που ειπώθηκαν προηγουμένως να επενεργούν ενεργητικά και στις εθνικές οικονομίες των χωρών εκείνων που είναι εγκατεστημένα τα πρόσωπα που συμμετέχουν στη σύναψη και υλοποίησή του. Οι αυξήσεις πώλησης κεφαλαίου αγαθών από τις κατασκευάστριες επιχειρήσεις και αντίστοιχα η μέσω των αγαθών αυτών πραγματοποίηση νέων επενδύσεων από τις επιχειρήσεις που τα προμηθεύονται, η ανανέωση και ο εκσυγχρονισμός του μηχανικού εξοπλισμού τους που το leasing αποτελεί κίνητρο και το πλέον κατάλληλο εργαλείο για την εύκολη και γρήγορη επίτευξή τους, όλα αυτά είναι φανερό ότι αποτελούν θετικούς συντελεστές για προοδευτική ανάπτυξη των οικονομιών. Οι δυνατότητες μάλιστα που προσφέρει ο θεσμός σε εθνικοοικονομικό επίπεδο είναι ακόμη μεγαλύτερες αν ληφθεί υπόψη ότι με θέση διαφόρων κινήτρων μπορεί να δοθεί κατεύθυνση για υποβοήθηση κρίσιμων τομέων ή ακόμη και τις βιομηχανικής αποκέντρωσης και περιφερειακής ανάπτυξης.

Η μείωση εξάλλου του κόστους των παραγόμενων κεφαλαίων αγαθών που γίνεται δυνατή μέσω leasing και σε συνδιασμό με την επιταχυνόμενη αύξηση της ζήτησης αγοράς τους, επερχόμενη μείωση του τιμήματος πώλησης τους, αντανακλά στη μείωση του κόστους του συνόλου των επενδύσεων που πραγματοποιούνται μέσω του θεσμού αυτού.

Ένα άλλο πλεονέκτημα που προσφέρει το leasing είναι ότι σε αντίθεση με ότι συμβαίνει με την μέσω τραπεζικού δανεισμού απόκτησης κεφαλαίων αγαθών η χρηματοδότηση σκοπών ξένων από εκείνον για τον οποίο αυτή γίνεται αδύνατη με παραπέρα έτσι συνέπεια να επέρχεται περιορισμός των πληθωριστικών τάσεων.

Ακόμη με το leasing και σε αντίθεση με ότι συμβαίνει με την απευθείας από τον ίδιο τον επενδυτή εισαγωγή των από το εξωτερικό προμηθευόμενων κεφαλαίων αγαθών περιορίζονται κατά πολύ οι υπερτιμολογήσεις τους λόγω παρεμβολής της εταιρίας leasing ιδιαίτερα όταν αυτή είναι εγκατεστημένη στη χώρα του λήπτη.

Πιο συγκεκριμένα τα πλεονεκτήματα για τις εθνικές οικονομίες θα μπορούσαμε αναφορικά να πούμε ότι είναι :

- Ανανέωση και εκσυγχρονισμός μηχανικού εξοπλισμού



- Βελτίωση με την αξιοποίηση των φορολογικών πλεονεκτημάτων της αποδοτικότητας της επιχείρησης
- Βελτίωση ανταγωνιστικότητας επιχείρησης
- Διευκόλυνση δημιουργίας νέων επιχειρήσεων που δεν μπορούν να προσφέρουν στις τράπεζες επαρκείς εμπράγματα εξασφαλίσεις
- Διοχέτευση χρηματοδοτικών πόρων σε σκοπούς παραγωγικού (αγορά μισθίου) και όχι ξένους με την λειτουργία της επιχείρησης όπως ορισμένες φορές συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό.
- Αποφυγή ή τουλάχιστον περιορισμός υπερτιμολογήσεων για την περίπτωση που ο εξοπλισμός είναι εισαγόμενος λόγω της παρεμβολής της εταιρίας leasing που καταβάλλει το τίμημα πώλησης στον προμηθευτικό οίκο του εξωτερικού

Έτσι ο θεσμός του leasing προσφέρει αυτόματα πρόσθετα ευεργετήματα στις εθνικές οικονομίες ιδίως σε εκείνες όπως η δική μας που βρίσκεται ακόμη στο στάδιο της ανάπτυξης.

#### **3.4. Μειονεκτήματα του leasing για τον μισθωτή**

- **ΥΨΗΛΟ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ**

Το ονομαστικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίζονται τα μισθώματα είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο των τραπεζικών χρηματοδοτήσεων.

- **ΜΕΤΑΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΕΥΘΥΝΩΝ**

Ο μισθωτής στο leasing βαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά, τα γεγονότα ανωτέρας βίας, κλπ. Πέρα από αυτό σε περίπτωση που καθυστερήσει πέρα από ένα εύλογο διάστημα η καταβολή κάποιου μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και αθροιστικά :

- α) να αφαιρέσει τον εξοπλισμό από την χρήση του μισθωτή και
- β) να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειπόμενων μισθωμάτων μέχρι την λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

- **ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΜΦΙΒΟΛΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Είναι ενδεχόμενα επειδή ένα μέρος του εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ο μισθωτής δεν ανήκει στην κυριότητα του, να προκαλέσει δυσπιστία στους πιστωτές σχετικά με την πραγματική πιστοληπτική ικανότητά του. Είναι βέβαια ευνόητο ότι το πρόβλημα αυτό γίνεται ιδιαίτερα έντονο στην περίπτωση που ο εκμισθωτής κάνει χρήση της σχετικής ευχέρειας που το παρέχει η σύμβαση να τοποθετήσει πινακίδες στα διάφορα είδη του εξοπλισμού με την ένδειξη ότι αυτά αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρίας leasing.

- **ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΕΛΕΓΧΩΝ**

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να υφίσταται επιθεώρηση από την πλευρά των αρμόδιων οργάνων της εταιρίας leasing προκειμένου να εξακριβωθεί η κατάσταση του εξοπλισμού, η καλή λειτουργία του, κλπ.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

### **Προϋποθέσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή**

#### **4.1. Αναφορικά με τον μισθωτή και την επιχείρησή του**

- Αξιοπιστία και ήθος του φορέα
- Άρτια τεχνική οργάνωση της επιχείρησης και υψηλό επίπεδο τεχνικής κατάρτισης και εμπειρίας του προσωπικού με ειδικές γνώσεις.

- Υποβολή τεκμηριωμένης τεχνικοοικονομικής μελέτης, από την οποία να προκύπτει τόσο η σκοπιμότητα της επένδυσης, όσο και η ταμειακή δυνατότητα του μισθωτή να καταβάλλει εμπρόθεσμα τα μισθώματα.
- Ικανοποιητική οικονομική κατάσταση της επιχείρησης του μισθωτή που ελέγχεται με βάση αναλύσεις ισολογισμών των τελευταίων ετών.
- Μεσομακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και θετικές προοπτικές δυναμικής ανάπτυξης της επιχείρησης .
- Συνέπεια της επιχείρησης στις υποχρεώσεις της προς τρίτους

#### **4.2. Αναφορικά με το μηχανικό εξοπλισμό**

- Αποτελεσματική λειτουργία αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας στην οποία ανήκει το μίσθιο, έτσι ώστε να είναι δυνατή η πώληση αν παρουσιαστεί ανάγκη, του μισθίου σε αντιπροσωπευτική τιμή.
- Φερεγγυότητα και καλή φήμη του κατασκευαστή.
- Λειτουργική αυτονομία του μηχανικού εξοπλισμού, δηλαδή να μην εξαρτάται η λειτουργία του από την ένταξή του σε κάποιο παραγωγικό εξοπλισμό.
- Δυνατότητα χρησιμοποίησής του και από άλλες επιχειρήσεις, δηλαδή δεν μπορεί το μίσθιο να εξυπηρετεί αποκλειστικά και μόνο εξειδικευμένες ανάγκες της επιχείρησης του μισθωτή, γιατί τότε η πιθανότητα ζημιάς για τον εκμισθωτή, σε περίπτωση πρόωρης διακοπής της μίσθωσης είναι κατά πολύ αυξημένη.
- Εξασφάλιση συνεχούς ροής υπηρεσιών συντήρησης επιδιόρθωσης και προμήθειας ανταλλακτικών.

#### **4.3. Για την πλευρά του μισθωτή**

- Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας της επιχείρησής του με την χρησιμοποίηση του μισθωμένου μηχανικού εξοπλισμού.
- Εξασφάλιση υπηρεσιών συντήρησης, επιδιόρθωσης κ.λ.π του μισθίου και προμήθειας ανταλλακτικών.
- Ανταγωνιστικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε σύγκριση με άλλες μορφές χρηματοδότησης.

- Κατάρτιση ολοκληρωμένης τεχνικοοικονομικής μελέτης που θα προκύψει τόσο η σκοπιμότητα της επένδυσης, όσο και η ταμιακή δυνατότητα έγκαιρης καταβολής των μισθωμάτων.
- Όχι ταχεία τεχνολογική απαξίωση του μισθίου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### Διαδικασία μέχρι την έναρξη καταβολής των μισθωμάτων

Μπορούμε να διακρίνουμε τις εξής φάσεις μέχρι την υπογραφή της σύμβασης :

Διαπραγμάτευση μεταξύ ενδιαφερόμενου και προμηθευτή για τη μίσθωση παραγωγικού εξοπλισμού.

Υποβολή αίτησης προς την εταιρία leasing για χρηματοδοτική μίσθωση του αντικειμένου που έχει επιλεγεί από τον υποψήφιο μισθωτή.

Επεξεργασία του αιτήματος από την αρμόδια υπηρεσία της εταιρίας leasing.

Έγκριση του αιτήματος χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις.

Υπογραφή από τα συμβαλλόμενα μέρη (εταιρία leasing και μισθωτή) ενός προσύμφωνου που αποκαλείται «πρόταση χρηματοδοτικής μίσθωσης».

Αποστολή από την εταιρία leasing προς τον προμηθευτή, επιστολής με την οποία γνωστοποιείται στο δεύτερο η έγκριση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου εξοπλισμού και αναλαμβάνει η εταιρία leasing την υποχρέωση αγοράς αυτού «τοις μετρητοίς» σε ορισμένο χρόνο και εφόσον προσκομισθεί τιμολόγιο στο όνομά της.

Παραγγελία του εξοπλισμού από τον μισθωτή και η παραλαβή του από αυτόν.

Υπογραφή του «πιστοποιητικού αποδοχής εξοπλισμού» από τον μισθωτή με το οποίο πιστοποιείται ότι έγινε η παραλαβή και ο έλεγχος του εξοπλισμού και ότι έχουν ληφθεί οι τυχόν απαιτούμενες άδειες από τις αρμόδιες αρχές.

Υπογραφή από τον μισθωτή της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που ήδη έχει αποσταλεί από την εκμισθώτρια εταιρία συνημμένη στην πρόταση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Διαβίβαση της παραπάνω σύμβασης και του πιστοποιητικού αποδοχής εξοπλισμού στην εταιρία leasing.

Πληρωμή από την εταιρία leasing προς τον προμηθευτή της τιμολογιακής αξίας του εξοπλισμού και μεταβίβαση της κυριότητάς του στην εταιρία.

Με την ολοκλήρωση όλων των φάσεων της διαδικασίας που περιγράφεται παραπάνω:

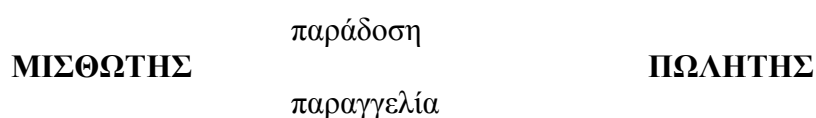
α) ο εκμισθωτής έχει στην κυριότητά του εξοπλισμό που έχει εγγράψει στο πάγιο ενεργητικό του

β) ο μισθωτής έχει στην κατοχή του τον εξοπλισμό και τον χρησιμοποιεί για τις επαγγελματικές του ανάγκες καταβάλλοντας τα προβλεπόμενα μισθώματα στον εκμισθωτή, και γ) ο προμηθευτής έχει εισπράξει το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία leasing.

Με τον τρόπο αυτό έχει ολοκληρωθεί η τριγωνική σχέση μεταξύ **εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή.**

### **Σχηματική παράσταση Leasing**

#### **ΕΤΑΙΡΙΑ LEASING**



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**

### **Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

**(Νόμος 1665/1986 για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης)**

#### **6.1. Λόγοι της νομοθετικής ρύθμισης και γενικό πλαίσιο**

Με το νόμο 1665/1986 εισήχθη και στην Ελλάδα ο θεσμός του Financial Leasing.

Πολλοί και σοβαροί οι λόγοι που επέβαλαν και εδώ την νομοθετική επέμβαση. Πρώτα - πρώτα υπήρχαν σημαντικά εμπόδια νομικής φύσης που και αν ακόμη δεν αγρήστευαν τελείως τον θεσμό πάντως σίγουρα καθιστούσαν την λειτουργία του σε πολλές περιπτώσεις προβληματική.

Ένα σοβαρό τέτοιο εμπόδιο προέρχονταν από την διάταξη του άρθρου 1 παράγραφος 2 του ν. 4112/1929 σύμφωνα με την οποία η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε μηχανήμα που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο πάνω στο οποίο ασκείται βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση αυτόματα χάνεται με την τοποθέτηση του και την αποθήκευση του ακινήτου από τον κύριο του, σε ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που σύναψε με συνέπεια η εταιρία να χάνει τότε την ασφάλεια της.

Το ίδιο εξάλλου αυτή θα μπορούσε να κινδυνεύσει και σε άλλες παραπλήσιες περιπτώσεις και συγκεκριμένα αν το κινητό κυριότητάς της γινόταν συστατικό αναποχώριστο ενός ακινήτου ή άλλου κινητού ή αν μεταβιβαζόταν κατά κυριότητα από τον οφειλέτη της μισθωτή σε τρίτο καλόπιστο κατά το άρθρο 1036 Α.Κ.

Μία άλλη ακόμη περίπτωση πιθανής απώλειας του δικαιώματος κυριότητας της ανέκυπτε σε πτώχευση του οφειλέτη της και κατόχου του υλικού.

Όλα αυτά τα εμπόδια φαίνεται ότι αποτέλεσαν και την κύρια αν όχι αποκλειστική αιτία μη εμφάνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης στην πράξη έως την νομοθετική καθιέρωση της με τον πρόσφατο ν. 1665/1986.

Αλλά πέρα από τα νομικά αυτά εμπόδια που ο Έλληνας νομοθέτης επεδίωξε να εξαλείψει υπήρχαν και άλλοι σοβαρότεροι λόγοι για να ασκηθεί νομοθετικά παρεμβατική πολιτική ενισχυτική του θεσμού προς χάρη του γενικότερου συμφέροντος της Εθνικής Οικονομίας.

Πράγματι όπως ήδη ειπώθηκε προηγουμένως η χρησιμότητα του leasing για την υποβοήθηση της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας μέσω προμήθειας νέου, σύγχρονου μηχανικού και άλλου εξοπλισμού από μικρομεσαίες ιδίως επιχειρήσεις, καθιστούσε επιτακτική την ανάγκη προκειμένου ο θεσμός να διανύσει μια ομαλή πορεία και να αναπτυχθεί σε ικανοποιητικό βαθμό, αφενός μεν να θεσπίσουν ειδικά: όροι και προϋποθέσεις για την άσκηση εργασιών leasing από ειδικευμένες στον τομέα αυτό εταιρίες με δυνατότητα εποπτείας τους κατά τρόπο παρόμοιο με ότι ισχύει για τις επιχειρήσεις που ασκούν τραπεζικές εργασίες αφού τα έργα τους είναι παραπλήσια με εκείνα των τραπεζών και αφετέρου να καθιερωθεί ένα σταθερό

λογιστικό και φορολογικό πλαίσιο μέσο κυρίως διάφορων φοροαπαλλαγών και κινήτρων γενικότερα.

Συγκεκριμένα με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία υποχρεούται να παραχωρήσει έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού ή ακινήτου πράγματος ή και των δύο μαζί, που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της παρέχοντάς της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από την λήξη του χρόνου της μίσθωσης. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή.

Έτσι και ο Έλληνας νομοθέτης ακολουθώντας το παράδειγμα άλλων Ευρωπαϊκών νομοθεσιών όπως της Γαλλίας, του Βελγίου, της Ιταλίας και της Γερμανίας που χρησιμοποίησαν για την μετάφραση του όρου leasing εκείνου της μίσθωσης, με προσθήκη του στοιχείου της χρηματοδότησης αποκάλεσε κι αυτός το θεσμό «χρηματοδοτική μίσθωση».

Πολλές είναι οι ιδιορρυθμίες του ελληνικού νόμου όπως δηλαδή μπορεί μια κατασκευάστρια κεφαλαιουχική αγαθών επιχείρηση να συστήσει AE leasing η οποία να αποκτά από εκείνη τα πράγματα που κατασκευάζει με τον αποκλειστικό σκοπό της παραχώρησης του σε χρηματοδοτική μίσθωση όχι μόνο αγοράζοντάς τα αλλά ακόμη και μέσο εισφορών σε είδος.

Μία άλλη ιδιαιτερότητα του ελληνικού νόμου είναι ότι σε αντίθεση με ότι γίνεται δεκτό για το financial leasing κλασικού τύπου όπου η εταιρία leasing αποκτά από τρίτο προμηθευτή και ύστερα από υπόδειξη του πελάτη της επενδυτή την κυριότητά του προς εκμίσθωση πράγματος, εδώ αρκεί αυτή να έχει αποκτήσει την κατοχή του από τον προμηθευτή για το σκοπό αυτό.

Επίσης, θα πρέπει να θεωρηθεί και το ότι σε αντίθεση με όσα γίνονται δεκτά για την κλασική μορφή του leasing σχετικά με την ύπαρξη σε αυτό της χαρακτηριστικής τριγωνικής σχέσης που δημιουργείται με την παρεμβολή τρίτων προμηθευτών από τους οποίους η εταιρία leasing αποκτά κάθε φορά και για καθεμιά συγκεκριμένη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης τα προς εκμίσθωση υλικά μπορεί αντίθετα να υπαχθεί και περίπτωση μίσθωσης κινητών που η εταιρία leasing έχει αποκτήσει από πριν, ανεξάρτητα από την κάθε συγκεκριμένη σύμβαση ως εισφορά σε είδος από μέτοχό της όπως π.χ. χρηματοδοτική μίσθωση αυτοκινήτου ή τρακτέρ από

εταιρία leasing που έχει αποκτήσει με τον τρόπο αυτό από κατασκευάστρια μέτοχο της εταιρίας.

- **Νέοι θεσμοί προώθησης της ανάπτυξης**

Οι ελληνικές επιχειρήσεις για να «επιβιώσουν» μέσα στην ίδια την εγχώρια αγορά και να επεκταθούν στο εξωτερικό χρειάζονται νέα «αναπτυξιακά εργαλεία».

«Το κύριο πρόβλημα των ελληνικών επιχειρήσεων είναι το μικρό μέγεθος τους που δεν τους αφήνει περιθώρια για ταχεία συγκέντρωση εξωτερικών κεφαλαίων είτε από τη χρηματιστηριακή είτε από την τραπεζική αγορά».

Το μόνιμο «υψηλό κόστος του χρήματος» αποτελεί ουσιαστικά εμπόδιο για την προώθηση του εκσυγχρονισμού και για την δημιουργία νέων μονάδων σε άλλες χώρες της Ευρώπης. Το πρόβλημα του «μικρού μεγέθους» μπορεί να ξεπεραστεί μέσω του θεσμού του franchising που ελαχιστοποιεί τους επιχειρηματικούς κινδύνους απώλειας κεφαλαίων ενώ παράλληλα δημιουργεί το κατάλληλο έδαφος για την δημιουργία αλυσίδων με τη συνένωση των δυνάμεων επιχειρηματιών που διαθέτουν μεγάλη αυτονομία δράσης.

### **6.2.1. Το FRANCHISING**

Πρόκειται για έμμεσο τρόπο χρηματοδότησεως μιας επιχείρησης η οποία διαθέτει το δικαίωμα εκμεταλλεύσεως του ονόματος ή του σήματος της σε άλλη ή σε άλλες επιχειρήσεις έναντι πάγιας αμοιβής και ποσοστού επί των εισπράξεων. Με άλλα λόγια το franchising συνδέει ανεξάρτητες μεταξύ τους επιχειρηματικές μονάδες οι οποίες όμως χρησιμοποιούν προηγμένη τεχνογνωσία και προϊόντα ή υπηρεσίες υψηλής ποιότητας.

#### **Ο «γάμος» leasing-franchising γεννά νέα επιχειρηματικά σχήματα**

Με τα «δεσμά του επιχειρηματικού γάμου» ενώθηκε η τυποποίηση του κλάδου του franchising με την οικονομία κλίματος που προσφέρει η χρηματοδότηση μιας επένδυσης μέσω leasing.



Το αποτέλεσμα είναι ένα νέο, καινοτομικό για τα ελληνικά δεδομένα μοντέλο χρηματοδότησης που αναμένεται να «απογειώσει» την δυναμική των δύο πλευρών, να διευκολύνει τις επενδυτικές δραστηριότητες των επιχειρηματιών και να δημιουργήσει βάση για συνεργασία και με άλλους επιχειρηματικούς κλάδους. Το μοντέλο αυτό του επιχειρηματικού γάμου έκανε την είσοδό του πρόσφατα στην αγορά σε δύο μορφές.

Η πρώτη μορφή αφορά τη «σύσφιξη» της παρούσας σχέσης σύμφωνα με τα μέχρι σήμερα δεδομένα. Στο μοντέλο αυτό η συμφωνία γίνεται μεταξύ franchisee και εταιρίας leasing ενώ ο franchisor εμφανίζεται έμμεσα φέροντας απλώς την αξιοπιστία της επωνυμίας του.

Ο franchisee καταθέτει στην εταιρία leasing το σχέδιο του για δημιουργία μιας μονάδας κάποιας εμπορικής αλυσίδας το οποίο περιλαμβάνει στοιχεία όπως: τη σύμβαση μεταξύ franchisor και franchisee, το εκτιμώμενο κόστος της επένδυσης, τις όποιες εγγυήσεις μπορεί να παράσχει ως franchisee κ.ά. Φυσικά η εταιρία leasing εξετάζει και την όλη δυναμική της μητρικής εταιρίας (franchisor) και το επιχειρηματικό σχέδιό της για επέκταση, μέρος του οποίου αποτελεί και η αίτηση του συγκεκριμένου franchisee. Εφόσον η αίτηση εγκριθεί ο franchisee υπογράφει με την εταιρία leasing τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για όποια προϊόντα του εξοπλισμού του επιθυμεί ξεχωριστά.

Η δεύτερη μορφή σχέσης δημιουργεί καινούργια δεδομένα για πιο σίγουρες και επιτυχημένες συμφωνίες. Η δεύτερη μορφή αφορά την τυποποίηση και κωδικοποίηση των προϊόντων. Δεν αφορά, δηλαδή, χρηματοδοτικές μισθώσεις μεμονωμένων προϊόντων, αλλά έτοιμα πακέτα που περιλαμβάνουν όλο τον αναγκαίο εξοπλισμό. Σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος αποτελεί το γεγονός ότι στην νέα αυτή μορφή οι όροι της σύμβασης καθορίζονται από τον franchisor και την εταιρία leasing και ο franchisee απλώς παίρνει το πακέτο.

Προτείνεται από τον franchisor ένα τυποποιημένο πακέτο leasing που καλύπτει τον συνολικό εξοπλισμό που θα χρειαστεί κάθε μονάδα που θα δημιουργηθεί και το συνολικό αυτό πακέτο αποτελεί αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ανάμεσα στον franchisor και την εταιρία leasing, την οποία υπογράφει ο υποψήφιος franchisee.

Εφόσον συμφωνηθούν οι όροι της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εταιρία leasing ορίζει κάποιο ποσό πλαφόν, που αντιστοιχεί σε έναν αριθμό έτοιμων πακέτων, τα οποία μπορεί ο franchisee να αποκτήσει μέσω leasing με ιδιαίτερα

ευνοϊκούς όρους, αφού αποτελούν προϊόν της υπάρχουσας συμφωνίας μεταξύ franchisor και εταιρίας leasing.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7**

### **LEASING «Κάτι πέρα από την κλασική» τραπεζική αντίληψη**

#### **7. Ποιες είναι οι προϋποθέσεις οι διαδικασίες και οι απαιτήσεις**

##### **7.1. Ποιοι μπορούν να ζητήσουν υπηρεσίες leasing**

Κάθε επιχείρηση ανεξαρτήτως νομικής μορφής δικαιούται να απευθυνθεί στις εταιρίες leasing και να ζητήσει τη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η μορφή της επιχείρησης δεν παίζει ουσιαστικά κανένα ρόλο, άλλωστε ο Νόμος 1665 ορίζει ότι κάθε κινητό ή ακίνητο το οποίο προορίζεται για επαγγελματική χρήση μπορεί να είναι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν θέτει περιορισμούς στη μορφή εταιρίας (μισθωτής). Οπωσδήποτε υπάρχουν πεδία ενδιαφέροντος για μία εταιρία leasing στα οποία συνήθως κινείται χωρίς φυσικά να αποκλείονται και τομείς ή υπηρεσίες οι οποίοι μέχρι σήμερα δεν έχουν τύχει μεγάλης προσοχής.

##### **7.2. Πρώτα βήματα**

Για την υπογραφή της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης πρέπει να απευθυνθείται στην εταιρία leasing της επιλογής σας. Όσο διαρκούν οι προκαταρκτικές επαφές η εταιρία leasing εύκολα θα ενδιαφερθεί να πληροφορηθεί ορισμένες λεπτομέρειες του συνομιλητή της ο οποίος στην προκειμένη περίπτωση είναι εταιρία που αντιπροσωπεύεται. Έτσι λοιπόν αυτά που χρειάζονται είναι τα εξής :

Σημείωμα στο οποίο να αναγράφονται το «βιογραφικό» της εταιρίας. Το αντικείμενο, το ιστορικό, οι μέτοχοι και οι προοπτικές της είναι σημεία που θα συνυπολογισθούν.

Τα οικονομικά στοιχεία της τελευταίας τριετίας αλλά και τα αποτελέσματα χρήσης, ανάλογα με την μορφή της εταιρίας.

Ενδεχομένως να ζητηθούν και ορισμένα άλλα παραστατικά στοιχεία όπως πρόσφατο ισοζύγιο πρωτοβάθμιων λογαριασμών, προϋπολογισμός εσόδων-εξόδων (για νέα επένδυση, δήλωση περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης), συνεργαζόμενες τράπεζες. Μετά από τα παραπάνω ακολουθεί η Αίτηση, για το είδος και την αξία του εξοπλισμού.

- **Προϋποθέσεις για τον εξοπλισμό**

Υπάρχουν ορισμένα σημεία τα οποία θα πρέπει να συζητήσετε με την εταιρία leasing τα οποία αφορούν το είδος και το σκοπό του εξοπλισμού και ενδεχόμενα ίσως δημιουργήσουν ορισμένες δυσκολίες στην τελική σύμβαση.

Πάντως οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να γνωρίζουν ότι :

Ο εξοπλισμός πρέπει να είναι αυτοτελής παραγωγικά. Αυτό σημαίνει ότι όσο πιο εξειδικευμένο είναι ένα μηχάνημα και όσο η λειτουργία του εξαρτάται και από άλλα μηχανήματα τόσο η χρηματοδοτική μίσθωση του συγκεκριμένου μηχανήματος δυσκολεύει.

Όσο πιο κοινός είναι ο εξοπλισμός (π.χ. αυτοκίνητα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, κλπ.) τόσο ευκολότερη είναι η έγκριση. Ουσιαστικά εάν τα προτεινόμενα προϊόντα μπορούν εύκολα να μεταπωληθούν, οι δυσκολίες ελαττώνονται.

Ο εξοπλισμός θα πρέπει εύκολα να αποσυνδέεται από την παραγωγική διαδικασία.

- **Ο καθορισμός και η καταβολή του μισθώματος**

Από την στιγμή που και τα δύο μέρη κρίνουν ότι οι αρχικοί όροι της σύμβασης ικανοποιούνται, τότε ακολουθεί ο καθορισμός του μισθώματος που θα καταβάλλει ο μισθωτής σε καθορισμένα χρονικά διαστήματα (συνήθως μηνιαία). Εδώ θα πρέπει να γίνει μία αξιολόγηση των δυνατοτήτων του χρόνου καταβολής. Συνήθως

το μίσθωμα προκαταβάλλεται, αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που καταβάλλεται στο τέλος του μήνα με την ανάλογη επιβάρυνση από τον τόκο.

Ένα άλλο σημαντικό σημείο είναι το επιτόκιο. Στις περισσότερες περιπτώσεις είναι σταθερό. Όμως με δεδομένο ότι τα επιτόκια στη χώρα μας «βαίνουν μειούμενα» οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να δουν την περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Ένα εξίσου σημαντικό σημείο είναι η σύναψη της συμφωνίας όχι σε δραχμές αλλά σε συνάλλαγμα. Τα επιτόκια είναι σαφώς χαμηλότερα από τα τρέχοντα επιτόκια σε ελληνικό νόμισμα και αν προστεθεί και το ποσοστό της ετήσιας διολίσθησης η συνολική επιβάρυνση, είναι χαμηλότερη από την αντίστοιχη σε δραχμές. Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να προσέξουν το πιθανότερο ενδεχόμενο της υποτίμησης της δραχμής εν όψη της Οικονομικής και Νομισματικής Ένωσης.

Εκτός από τα παραπάνω, θα πρέπει να γνωρίζουμε ότι :

Τα μισθώματα λογίζονται σαν λειτουργικές δαπάνες και φυσικά εκπίπτονται εξολοκλήρου από τα έσοδα του μισθωτή.

Η διαδικασία προβλέπει και την ύπαρξη συμβολαιογραφικού εγγράφου το οποίο «μεσολαβεί» μεταξύ των δύο πλευρών.

Επίσης :

Η κυριότητα του εξοπλισμού παραμένει στην εκμισθώτρια εταιρία.

Όταν λήξει η διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει τις εξής επιλογές **α)** να επιστρέψει τον εξοπλισμό στην εταιρία **leasing β)** να αγοράσει τον εξοπλισμό σε πολύ χαμηλή τιμή (π.χ. 5% επί της αρχικής αξίας) και **γ)** να παρατείνει επί ένα έτος ακόμη τη μίσθωση σε πολύ χαμηλότερη τιμή.

- **Τα επιπλέον οφέλη**

Σύμφωνα με τα στελέχη των εταιριών **leasing** αλλά και με τις γνώμες επιχειρηματιών, το κόστος των χρηματοδοτικών πιστώσεων είναι σίγουρα χαμηλότερο. Συγκεκριμένα οι επιχειρήσεις έχουν τις εξής δυνατότητες:

Κατά κανόνα δεν απαιτείται να καταβληθούν κεφάλαια από την επιχείρηση, διότι η εταιρία **leasing** αναλαμβάνει κατά 100% την αγορά εξοπλισμού.

Η επιχείρηση μπορεί να καθορίσει τη χρονική διάρκεια που θα εξοφληθεί όπως επίσης και το χρόνο που θα καταβάλλεται η δόση.

Ο εξοπλισμός της επιχείρησης είναι πάντα τεχνολογικά «επίκαιρος». Δηλαδή υπάρχει η δυνατότητα επιστροφής του «παλαιού» εξοπλισμού και την διαπραγμάτευση για την εκ νέου ανανέωση του με εντελώς σύγχρονο.

Η εικόνα του ισολογισμού είναι σαφώς καλύτερη, γιατί δεν εμφανίζονται οι υποχρεώσεις της επιχείρησης έναντι της εταιρίας leasing. Αντίθετα γίνεται στη κλασική δανειοδότηση.

Δεν χρειάζονται πρόσθετες εξασφαλίσεις, όπως προσημειώσεις ακινήτων, υποθήκες, εγγυήσεις κλπ..

Οι γνωστές φορολογικές επιβαρύνσεις των τραπεζικών δανείων δεν αφορούν τις συμβάσεις leasing.

Απ' όλα αυτά καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι είναι προφανής η υπεροχή του leasing τουλάχιστον στην αγορά εξοπλισμού και στην απελευθέρωση των αντίστοιχων κεφαλαίων, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν σαν κεφάλαιο κίνησης. Επίσης όσες επιχειρήσεις μπορούν να συνδυάσουν το leasing με ευρύτερες επιχειρηματικές κινήσεις, μεγιστοποιούν τα οφέλη αλλά και τα άμεσα και έμμεσα κέρδη που μπορούν να επιτύχουν.

Οι εταιρίες των χρηματοδοτικών πιστώσεων εκτιμούν ότι στα επόμενα χρόνια πολύ μεγαλύτερος αριθμός επιχειρήσεων θα αξιοποιεί τις δυνατότητες του leasing αυξάνοντας το 10% τουλάχιστον τη συμμετοχή του στις μεσομακροπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις στην χώρα μας.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8**

### **Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1994–2003**

Κατά την τελευταία δεκαετία, οι ιδιωτικές επιχειρήσεις ανέπτυξαν σαφές ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο χρηματοδοτικό εργαλείο, με αιχμή το 1999, οπότε και επετράπη το leasing ακινήτων.

Αναλυτικότερα:

Τη χρήση 1994 το ύψος των συνολικών επενδύσεων με leasing διαμορφώθηκε σε 153 εκατ. €..

Το 1995 αυξήθηκε κατά 5,19 % και ανήλθε σε 201,3 εκατ. €.

Το 1996 διατήρησε τους ίδιους ρυθμούς ανάπτυξης – ποσοστό 5,13% – καθώς ανήλθε σε 253,1 εκατ. €. Οι επενδύσεις με leasing σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 145 εκατ. € και τα υπόλοιπα αφορούσαν κυρίως οχήματα.

Το 1997 ανήλθαν σε 349,8 εκατ. € ποσοστό 6,42 % επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις με leasing σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 195 εκατ. € και οχημάτων 296,4 εκατ. €.

Το 1998 σε 418 εκατ. € ή ποσοστό 5,99 % επί των ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό μέσω leasing απορρόφησαν 239 εκατ. €.

Την επόμενη χρονιά, το 1999, το ποσοστό επενδύσεων σε κινητά με leasing αυξήθηκε αισθητά και διαμορφώθηκε σε 8,36 % επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων.

Έτσι, επενδύσεις ύψους 610 εκατ. € χρηματοδοτήθηκαν με leasing, ενώ τη χρονιά αυτή «εγκαινιάστηκε» το leasing ακινήτων, που επέφερε στις εταιρείες συνολικά έσοδα 121 εκατ. € αυξάνοντας τη συνολική παραγωγή τους σε 721 εκατ. €.

Το 2000, η συνολική παραγωγή των εταιρειών leasing ανήλθε σε 1,03 δισ. € εκ των οποίων τα 340,7 εκατ. € αφορούσαν επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ από τα υπόλοιπα 736 εκατ. € τα 409 εκατ. € κατευθύνθηκαν στη χρηματοδότηση μηχανημάτων και τα υπόλοιπα σε οχήματα.

Το 2001 κατά 26,2 % αυξήθηκε η αξία των νέων συμβάσεων που διαμορφώθηκε σε 1,35 εκατ. €. Η συνολική εκμίσθωση ακινήτων μέσω leasing αντιπροσωπεύει το 25,74 % της συνολικής αξίας των νέων συμβάσεων του 2001, δηλαδή 334,78 εκατ. €..

Τα επαγγελματικά οχήματα απορρόφησαν τα 229,8 εκατ. € ή ποσοστό 17,67 %. Υποχώρηση, ωστόσο, παρουσίασε ο τομέας του εξοπλισμού γραφείου, καθώς οι νέες συμβάσεις διαμορφώθηκαν σε 91,8 εκατ. € και το μερίδιο επί του συνόλου διαμορφώθηκε σε 7,06 %, ενώ ποσοστό 8,98 % ή 116,8 εκατ. € προήλθε από συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων.

Το 2002 παρατηρήθηκε επιβράδυνση στους ρυθμούς ανάπτυξης, δεδομένης της αναμονής για την ψήφιση της απαλλαγής του ΦΠΑ επί των συμβάσεων sale and leaseback που τελικά ψηφίστηκε στο τέλος του έτους.

Έτσι, η αξία των νέων συμβάσεων leasing αυξήθηκε κατά 18,5% και ανήλθε σε 1,536 εκατ. €.

Χρηματοδοτήσεις ύψους 528,2 εκατ. € ή ποσοστό 34,4% αφορούσαν μηχανολογικό εξοπλισμό, ενώ η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει το 28,22 % δηλαδή 433,58 εκατ. €.

Οι συμβάσεις leasing σε επαγγελματικά οχήματα ανήλθαν σε 248,2εκατ. € ή ποσοστό 16,15 %.

Ο τομέας του εξοπλισμού γραφείου με συμβάσεις 86,8 εκατ. € αντιπροσωπεύει ποσοστό 5,65 %, ενώ ένα ποσοστό 9,51 % ή 146,1 εκατ. € προήλθε από συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων.

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι, η ελληνική αγορά του leasing προβλέπεται να παρουσιάσει σημαντικό ρυθμό ανάπτυξης η οποία θα οφείλεται τόσο στο γενικό πλαίσιο ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας όσο και στις συνθήκες του κλάδου.

Η ένταξη της χώρας στην ONE, το πρόγραμμα σύγκλισης, η μείωση του πληθωρισμού και η λειτουργία της ελληνικής οικονομίας μέσα στο σταθερό περιβάλλον της ONE, θέτουν τις βάσεις της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας και δημιουργούν μεγάλες προοπτικές για επενδύσεις.

Στην Ελλάδα οι μεγαλύτερες και οι πιο γνωστές εταιρίες Leasing είναι η Alpha leasing, Eurobank leasing, Πειραιώς leasing, Κύπρου leasing, Emporiki leasing, από τις οποίες η Eurobank leasing έχει την πρωτιά στην Ελληνική αγορά, αλλά μεγάλη ανάπτυξη έχει καταφέρει η Πειραιώς leasing φτάνοντας στην πρώτη θέση στην βόρεια Ελλάδα.

### **Πειραιώς Leasing**

Αύξηση της τάξης του 20% σημείωσε κατά το 2003 η αγορά Leasing. Βασικός παράγοντας ώθησης της αγοράς ήταν και πάλι το Leasing ακινήτων και ειδικότερα η μορφή leaseback, η οποία, μετά την απαλλαγή της από το φόρο μεταβίβασης και την πρόσφατη κατάργηση της φορολόγησης της υπεραξίας έχει γίνει πολύ ελκυστική.

Η σημαντική σε επίπεδο κλάδου αύξηση των εργασιών δεν απέδωσε, κατά μέσο όρο, ανάλογα κέρδη στις εταιρίες, λόγω της πτωτικής τάσης των επιτοκίων και του ισχυρού ανταγωνισμού με στόχο την διεύρυνση των μεριδίων αγοράς.

Εντός λοιπόν ενός περιβάλλοντος στο οποίο αντιπαρατίθενται ευνοϊκές, αλλά και αντίξοες συνθήκες, η Πειραιώς leasing πραγματοποίησε νέα σημαντικά βήματα ανάπτυξης και προόδου. Επέτυχε να συνδυάσει υψηλή παραγωγή νέων εργασιών (€228 εκ. έναντι €180 εκ. το 2002) με ικανοποιητική κερδοφορία (€12,752 εκ. προ φόρων έναντι 9,019 εκ. το 2002).

Το σημαντικότερο για την εταιρία ήταν η επιτυχημένη απορρόφηση της ETBA Leasing που ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2003. Η σύγκριση μεταξύ ορισμένων βασικών μεγεθών της Πειραιώς leasing, όπως αυτά διαμορφώθηκαν πριν την συγχώνευση (2003) με τα αντίστοιχα αθροισμένα μεγέθη των δύο εταιριών πριν από την συγχώνευση, (2002, 2001) είναι αποκαλυπτική για την δυναμική που αυτή δημιούργησε

€εκατομμύρια	2001	2002	2003
Εκμισθωμένο ενεργητικό	341,138	557,743	615,959
Κύκλος εργασιών	99,211	157,585	181,314
Λειτουργικό κόστος	3,377	3,480	3,066
Κέρδη προ φόρων	3,563*	11,051	12,752
Μέρισμα	2,405	5,918	12,752
Προσωπικό	54	55	42

\* Συνυπολογίζεται ζημία € 3,749 εκ. ETBA Leasing

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

#### Παράδειγμα 1

Η επιχείρηση «R» επιθυμεί να αγοράσει ένα νέο μηχάνημα του οποίου η τρέχουσα τιμή ανέρχεται σε 16.000 €, ενώ υπολογίζεται ότι στα τέσσερα έτη της λειτουργίας του μηχανήματος θα πραγματοποιεί ετήσιες εισπράξεις πριν την



φορολογία και τις αποσβέσεις 8.000 €, 7.200 €, 6.400 € και 4.800 € αντίστοιχα. Στο τέλος των τεσσάρων ετών η υπολειμματική του αξία θα είναι μηδέν. Σαν μέθοδος απόσβεσης του μηχανήματος χρησιμοποιείται η σταθερά μέθοδος, το κόστος του κεφαλαίου είναι 10%, ενώ ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος είναι 35%.

Η εταιρία κατασκευής του μηχανήματος προτείνει στην «R» αντί να το αγοράσει να της το εκμισθώσει για τέσσερα έτη με ετήσιο μίσθωμα 4.980 €, καταβλητέο στο τέλος εκάστου έτους.

**Ζητείται να εξετάσετε:**

α) αν συμφέρει στην επιχείρηση «R» να αγοράσει ή να μισθώσει το μηχάνημα.

β) αν θα αλλάξει η απόφασή σας στην περίπτωση που η αγορά του μηχανήματος γίνει με την σύναψη δανείου 16.000 € προς 8% και το οποίο θα εξοφληθεί σε τέσσερις ετήσιες δόσεις.

Λύση

α) Στην περίπτωση της άμεσης αγοράς του μηχανήματος, χωρίς δανεισμό έχουμε:

Έτη	Ετήσιες εισπράξεις πριν φορολογία	Ετήσιες αποσβέσεις	Φορολογητέο εισόδημα	Φόρος εισοδήματος	Καθαρή χρηματοροπή	Συντελεστής αναγωγής	Καθαρή παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)	(5)=35%*(4)	(6)=(2)-(5)	(7)	(8)=(6)*(7)
0	-	-	-	-	(16.000)	1,0000	(16.000)
1	8.000	4.000	4.000	1.400	6.600	0,9091	6.000,06
2	7.200	4.000	3.200	1.120	6.080	0,8264	5.024,51
3	6.400	4.000	2.400	840	5.560	0,7513	4.177,23
4	4.800	4.000	800	280	4.520	0,6830	3.087,16
Σύνολο	26.400	16.000				-	2.288,96

Για να αγοράσουμε το μηχάνημα θα πρέπει η καθαρή παρούσα αξία του να είναι θετική, πράγμα που συμβαίνει, όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, γιατί (ΚΠΑ)= 2.288,96 > 0. Για τον υπολογισμό της (ΚΠΑ) θα πρέπει να ορίσουμε τις ετήσιες καθαρές χρηματοροπές και να τις αναγάγουμε στο χρόνο μηδέν.

Στην περίπτωση της μίσθωσης του μηχανήματος όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα, θα είναι 3.590,6 €.

Έτη	Ετήσιες εισπράξεις πριν φορολογία	Ετήσιες αποσβέσεις	Φορολογητέο εισόδημα	Φόρος εισοδήματος	Καθαρή χρηματοροπή	Συντελεστής αναγωγής	Καθαρή παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)	(5)=35%*(4)	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)=(6)*(7)
0	-	-	-	-	-	-	-
1	8.000	4.980	3.020	1.057	1.963	0,9091	1.784,56
2	7.200	4.980	2.220	777	1.443	0,8264	1.192,50
3	6.400	4.980	1.420	497	923	0,7513	693,45
4	4.800	4.980	(180)	(63)	(117)	0,6830	(79,91)
Σύνολο	26.400					-	3.590,6

Η (ΚΠΑ) αν μισθώσουμε το μηχάνημα είναι μεγαλύτερη από την (ΚΠΑ) αν αγοράσουμε αυτό με ίδια κεφάλαια, επομένως θα πρέπει να είναι πιο συμφέρουσα η μίσθωση. Όμως η απάντηση αυτή δεν πρέπει να θεωρηθεί σωστή, γιατί η απόφαση της επένδυσης έχει καλυφθεί από την απόφαση χρηματοδότησης. Για να μπορέσουμε να αξιολογήσουμε το αν συμφέρει η μίσθωση ή όχι θα πρέπει να γίνει η σύγκριση της περίπτωσης που η επιχείρηση δανείζεται το ισοδύναμο ποσό για να αγοράσει το μηχάνημα με την περίπτωση της μίσθωσης. Στην αρχική περίπτωση η επιχείρηση δεν δανείζεται όταν αγοράσει το μηχάνημα ενώ στη μίσθωση έχουμε μια μορφή δανεισμού

β) Στην περίπτωση που η αγορά του μηχανήματος γίνει με την σύναψη δανείου ύψους 16.000 € προς 8%, το οποίο θα εξοφληθεί σε τέσσερις ετήσιες δόσεις τότε έχουμε, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Έτη	Ετήσιες εισπράξεις προ φορολογία	Ετήσιες αποσβέσεις	Ετήσιες πληρωμές δανείου	Τόκο	Εξόφληση δανείου	Εισόδημα πριν φορολογία	Φόρος εισοδήματος	Καθαρή εισροή ή μετρητών	Συντελεστής αναγωγής	Καθαρή Παρούσα Αξία
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)-(5)	(7)=(2)-(4)-(5)	(8)=(7)*3%	(9)=(2)-(4)-(8)	(10)	(11)=(9)*(10)
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1	8.000	4.000	4.830,7	1.280	3.550,7	2.720	952	2.217,3	0,9091	2.015,75
2	7.200	4.000	4.830,7	995,9	3.834,8	2.204,1	771,4	1.597,9	0,8264	1.320,50
3	6.400	4.000	4.830,7	689,2	4.141,5	1.710,8	598,8	970,5	0,7513	729,14
4	4.800	4.000	4.830,7	357,8	4.473,0	442,2	154,8	(185,5)	0,6830	(126,70)
Σύνολο		16.000			16.000					3.938,69

8. Οι ετήσιοι τόκοι υπολογίζονται με 8% επί του ανεξόφλητου μέρους του δανείου, επομένως:

**1<sup>ο</sup> έτος:  $16.000 * 8\% = 1280\text{€}$**

Η ετήσια εξόφληση του δανείου προσδιορίζονται από διαφορά μεταξύ της ετήσιας τοκοχρεολυτικής δόσης του δανείου και του ύψους των τόκων που αντιστοιχούν στο έτος αυτό. Συνεπώς η εξόφληση του δανείου κατά το πρώτο έτος θα είναι :  $4.830,7-1.280=3.550,7\text{€}$  ενώ το ανεξόφλητο μέρος του δανείου στην αρχή του 2<sup>ου</sup> έτους θα είναι:  $16.000-3.550,7=12.449,3\text{€}$

**2<sup>ο</sup> έτος:  $12.449,3 * 8\% = 995,9\text{€}$**

Η εξόφληση του δανείου θα γίνει κατά:  $4.830,7-995,9=3.834,8\text{€}$  και το ανεξόφλητο μέρος του δανείου θα είναι:  $12.449,3-3.834,9=8.614,5\text{€}$

**3<sup>ο</sup> έτος:  $8.614 * 8\% = 689,2\text{€}$**

Ομοίως η εξόφληση του δανείου κατά το τρίτο έτος θα είναι:  $4.830,7-689,2=4.141,5\text{€}$  και το ανεξόφλητο μέρος του δανείου θα είναι  $8.614,5-4.141,5=4.473\text{€}$

**4<sup>ο</sup> έτος:  $4.473 * 8\% = 357,8\text{€}$**  και θα γίνει η εξόφληση του υπόλοιπου του δανείου γιατί  $4.830,7-357,8=4.473\text{€}$ .

Από τον παραπάνω πίνακα φαίνεται ότι εφόσον η (ΚΠΑ)=3.938,69 €, κατά την περίπτωση της αγοράς με δανεισμό 100% του αναγκαίου ποσού, είναι μεγαλύτερη από την (ΚΠΑ) κατά την περίπτωση της μίσθωσης θα προτιμηθεί η αγορά από τη μίσθωση.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

**Μητσιόπουλος Θ. Ιωάννης** «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης» Εκδόσεις Σμπίλιας 1992

**Μάζης Κ. Παναγιώτης** «Η Χρηματοδοτική Μίσθωση Leasing» Δεύτερη Έκδοση. Εκδόσεις Π. Ν. Σακκούλας

**Δασκάλου Γεώργιος** «Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων» Εκδόσεις 'Σύγχρονη Εκδοτική' Αθήνα 1994

**Τσιμπανούλης Δημήτριος** «Η εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» (Leasing εις Περάκη το Δίκαιο της Α.Ε.)

**Παπαρσενίου Παρασκευή** «Η σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» Εκδοτικός οίκος Αφοι Π. Σακκούλα Αθήνα 1994

**Γεωργιάδης Σ. Απόστολος** «Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας» Τρίτη Έκδοση Εκδόσεις Αντ. Ν. Σακκούλα 1998

**Λαζαρίδη Τ. Ιωάννη** «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης» Τεύχος Α, Β Έκδοση Θεσσαλονίκη 2001

## **ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

**A. A. Groppeili και Ehsan Nikbakht** «Χρηματοοικονομική» Τρίτη Αμερικανική έκδοση Εκδόσεις BARRON'S

## **Εφημερίδες – Περιοδικά**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΛΠ ΠΕΜΠΤΗ 24 ΜΑΡΤΙΟΥ 2005 ΚΕΡΔΟΣ**

**ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ ΚΥΡΙΑΚΗ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2002**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΕΥΤΕΡΑ 4 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1999 ΗΜΕΡΗΣΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΡΙΤΗ 2 ΙΟΥΛΙΟΥ 2002 ΚΕΡΔΟΣ**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1**

### **ΝΟΜΟΣ 1665/1986 (ΦΕΚ Α΄194)**

#### **Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης**

##### **Άρθρο 1**

###### **Έννοια**

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να το αγοράσει το πράμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή.

##### **Άρθρο 2**

###### **Εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης**

1. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό την διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδας, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια απαιτείται επίσης α) για τη μετατροπή

υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για την σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται και για την χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ανώνυμης εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης αρκεί κατ' εξαίρεση να είναι ίσο τουλάχιστον προς το μισό του κατά την προηγούμενη παράγραφο ορίου, όταν ανήκει κατ' απόλυτη πλειοψηφία σε μία ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμα εγκατεστημένες στην Ελλάδα.

4. Το κατά τις παραγράφους 2 και 3 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρίες.

5. Οι μετοχές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.

6. Ελεγκτές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.

7. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρίες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες μέτρα.

### **Άρθρο 3**

#### **Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης Μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων**

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία έτη. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για τρία έτη.

2. Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση.

3. Σε περίπτωση αγοράς του μίσθιου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να είχε καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

4. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει το δικαίωμα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

### **Άρθρο 4**

#### **Τύπος – Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων**

- Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.

2. Οι δικαιοπραξίες της παραγράφου 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιοδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των



άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παράγραφος 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

3. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανένα περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

## **Άρθρο 5**

### **Ασφαλιστικές ρήτρες. Ασφάλιση**

1. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής σύμβασης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.

2. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου τούτου.

## **Άρθρο 6**

### **Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις**

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα, είτε μεταγενέστερα:

α. Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή

των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

β. Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες.

γ. Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

δ. Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες και τα παραστατικά είσπραξής τους.

ε. Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενεχύρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

4. Τα μισθώματα που καταβάλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεών του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

5. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά του.

6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρίες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιριών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών

επιβαρύνσεων, όπως και η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο Εξωτερικό.

7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της παραγράφου 6 καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (ΦΕΚ 9).

8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

9. Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ενεργούν αφορολόγητες εκπτώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12, 13 και 14 του ν. 1262/1982 (ΦΕΚ 70), εφόσον ο μισθωτής θα είχε αυτό το δικαίωμα αν είχε αγοράσει το πράγμα και είχε αποκτήσει κυριότητα.

10. Σε περιπτώσεις επενδύσεων που υπάγονται στο ν. 1262/1982 η δαπάνη για την απόκτηση των κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 συνυπολογίζεται στο συνολικό κόστος της κατά το άρθρο 1 του ν. 1262/1982 παραγωγικής επένδυσης για να καθοριστεί το ύψος της επιχορήγησης κατά το άρθρο 7 του ίδιου νόμου. Η επιχορήγηση από το Δημόσιο επενδύσεων, των οποίων η δαπάνη καλύπτεται μερικά με χρηματοδοτική μίσθωση, εκταμιεύεται κατά το άρθρο 5 παρ. 3 του ν. 1262/1982, εφόσον έχει εγκατασταθεί μισθωμένος εξοπλισμός αξίας ίσης προς το ποσό που θα έπρεπε να έχει δαπανηθεί αν ο εξοπλισμός είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

## **Άρθρο 7**

### **Προεδρικά διατάγματα**

Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα αναγκαία για την εφαρμογή του άρθρου 2 παράγραφοι 2 και 7 των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού. Με όποια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## **Άρθρο 8**

### **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 1986

**ΝΟΜΟΣ 2367 της 29.12.95**

**Χρηματοδοτική μίσθωση**

### **Άρθρο 11**

1. Το εδάφιο 1 του άρθρου 1 του ν.1665/1986 αντικαθίσταται με το ακόλουθο:

“1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προσδιορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντασυμβαλλόμενου, παρέχοντας στον αντασυμβαλλόμενό της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης”.

2. Στο άρθρο 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α΄) προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με τον αριθμό 3:

“3. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παραγράφου 1 που περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ από τα ακίνητα εξαιρούνται τα οικόπεδα. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν. δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών”.

3. Στο άρθρο 1 του ν. 1995/1986 προστίθεται η ακόλουθη παράγραφος με τον αριθμό 4:

“4. Όπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή”.

4. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής:

“Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών”.

5. Η διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 καταρτίζεται.

6. Η παράγραφος 1 του άρθρου 3 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται ως εξής:

“1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια.”.

7. Στην παρ. 1 εδ. α΄ του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται η λέξη “ κινητά ” με τη λέξη “ πράγματα”.

8. Στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

“Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στις πενήντα χιλιάδες (50.000) δραχμές. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται”.

9. Η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 συμπληρώνεται με το ακόλουθο δεύτερο εδάφιο:

“Παραλλήλως ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β΄ της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994”.

10. Στην παράγραφο 4 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:

“Ο εκτοκισμός των οφειλομένων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της Ν.Ε. (ΦΕΚ 269 Α΄).

11. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 αντικαθίσταται η παράγραφος 5 ως εξής:

“5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μεν κινητά πράγματα σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασεως, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αποσβέσεις των ακινήτων”.

12. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθενται παράγραφοι 9, 10 και 11 ως εξής:

“9. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

α. η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς τον μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β. η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

10. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη.

11. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων”.

12. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθενται παράγραφοι 12,13 και 14 ως εξής:

“12. Κατά την έκδοση τιμολογίου πώλησης από τον προμηθευτή – πωλητή ο Φ.Π.Α. του τιμολογίου πώλησης προς την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στο Δημόσιο από την εκμισθώτρια εταιρία με την έκδοση σχετικής δίγραμμης επιταγής εις διαταγή της κατά τόπο αρμόδιας Δ.Ο.Υ..

13. Οι κατά τα ανωτέρω δίγραμμες επιταγές παραδίδονται από τις εκδώσασες εταιρίες στη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών, μέσα στο πρώτο πενήνημερο (5 ημέρες) εκάστου μηνός και αφορούν το Φ.Π.Α. του προηγούμενου μήνα.

14. Οι εκμισθώτριες εταιρίες υποχρεούνται να χορηγούν βεβαίωση απόδοσης Φ.Π.Α. στις προμηθεύτριες εταιρίες, μέσα στο πρώτο δεκαήμερο (10 ημέρες) εκάστου μηνός, σχετικά με τον αποδοτέο κατά τον προηγούμενο μήνα Φ.Π.Α., για τον συμψηφισμό εκ μέρους τους ή/και για την δικαιολόγησή της μη εκ μέρους τους απόδοσης του συγκεκριμένου Φ.Π.Α.”.

## **Άρθρο 23**

### **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς των διατάξεων του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμο του Κράτους.

Αθήνα, 29 Δεκεμβρίου 1995

**Τροποποιήσεις που επήλθαν με το Ν. 2682/08.02.1999,  
άρθρο 27, στο υφιστάμενο νομικό καθεστώς σχετικά με τη  
χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)**

**Άρθρο 27**

**Χρηματοδοτική μίσθωση**

1. Η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία».

2. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 2520/1997 (ΦΕΚ 173 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παραγράφου 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια τα ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να



πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

3. Η παράγραφος 5 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 11 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης».

4. Η παράγραφος 12 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994 αντικαθίσταται ως εξής:

«12. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης».

5. Στο άρθρο 6 του ν. 1665/1986 προστίθεται παράγραφος 12, που έχει ως εξής:

«12. Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν. 2214/1994 (ΦΕΚ 75 Α')».

6. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 16 του άρθρου 8 του ν. 1882/1990 (ΦΕΚ 43 Α'), όπως αυτό προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 43 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«Κατ' εξαίρεση, δεν θεωρούνται τα συμφωνητικά προηγούμενου εδαφίου που καταρτίζονται από επιτηδευματίες ή τρίτους με το Δημόσιο, τις τράπεζες, τους οργανισμούς, τις επιχειρήσεις του ευρύτερου δημοσίου τομέα, τους δήμους και τις κοινότητες, τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις, τις επιχειρήσεις που εκδίδουν κάρτες συναλλαγών και τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986».

7. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 20 του ν. 2065/1992 (ΦΕΚ 113 Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

«Ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση».

8. Στην περίπτωση ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

«Ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της σύμβασης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογραφεί. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του, εφόσον υπεισέλθουν στη θέση του θανόντος μισθωτή, λόγω κληρονομικής διαδοχής, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις».

9. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 22 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

«Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση».

10. Στο πρώτο εδάφιο της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 261 Α'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παράγραφο 7 του άρθρου 11 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), πριν από τη λήξη « πράγματα » προστίθεται η λέξη « κινητά ».

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**

**ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ / ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΓΙΑ  
LEASING**

## ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όνοματεπώνυμο: \_\_\_\_\_ Όνομα  
πατρός: \_\_\_\_\_  
Έτος \_\_\_\_\_ γεννήσεως: \_\_\_\_\_  
Α.Δ.Τ.: \_\_\_\_\_  
Διεύθυνση κατοικίας: \_\_\_\_\_ Πόλη: \_\_\_\_\_  
Τ.Κ.: \_\_\_\_\_  
Τηλέφωνο: \_\_\_\_\_ Ιδιοκατοίκηση: \_\_\_\_\_ Έτη στην παρούσα  
διεύθυνση: \_\_\_\_\_

## ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Επάγγελμα: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Διακριτικός  
τίτλος: \_\_\_\_\_  
Έτος \_\_\_\_\_ ιδρύσεως: \_\_\_\_\_ Α.Φ.Μ.: \_\_\_\_\_  
Δ.Ο.Υ.: \_\_\_\_\_  
Διεύθυνση επαγγελματικής στέγης: \_\_\_\_\_ Πόλη: \_\_\_\_\_  
Τ.Κ.: \_\_\_\_\_  
Τηλέφωνο: \_\_\_\_\_  
Φαξ: \_\_\_\_\_  
Απασχολούμενο προσωπικό: \_\_\_\_\_ Ιδιοκτήτη: \_\_\_\_\_ Έτη στην παρούσα  
διεύθυνση: \_\_\_\_\_

**ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ :** Περιγραφή με σύντομο τρόπο της δραστηριότητας (πελατείας,  
υφιστάμενος εξοπλισμός, προοπτικές  
κ.λπ.) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ

200\_

200\_

200\_

Δηλωθέν εισόδημα :			
--------------------	--	--	--

Εισόδημα από άλλες πηγές :			
Συνολικό εισόδημα :			
Σύνολο καταβληθέντων φόρων :			

**ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ**

**200\_                    200\_**  
**200\_**

Συνολικό εισόδημα			
-------------------	--	--	--

**ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΓΥΗΤΩΝ**

Περιγραφή ακινήτου	Ιδιοκτήτης	Εμβαδόν	Διεύθυνση	Σημερινή αξία	Βάρη	Τράπεζα

**ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Επιβατικά αυτοκίνητα :

---

Τίτλοι / Μετοχές :

---

Κινητά μεγάλης αξίας :

---

**ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / LEASING**

Τράπεζα	Είδος πίστωσης	Εγκεκριμένο όριο	Σημερινό υπόλοιπο	Εξασφαλίσεις

Εταιρία Leasing	Αρχικό ποσό	Έτος Χορήγησης	Ετήσια Μισθώματα	Εξασφαλίσεις

Κάτοχος πιστωτικών καρτών :

---

Λογαριασμοί καταθέσεων στις τράπεζες :

---

Τι σας ώθησε να απευθυνθείτε στην εταιρία μας :

### **ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΡΟΟΡΙΖΟΜΕΝΟΣ ΓΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Προμηθευτής</b>	<b>Αξία</b>

Δηλώνω υπεύθυνα, γνωρίζοντας τις συνέπειες του Νόμου για ψευδή δήλωση, ότι οι πληροφορίες που αναγράφονται στην αίτηση είναι πλήρες και ακριβείς.

#### **Εντολή αναθέσεως εγκρίσεως και συνάψεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Παρακαλούμε να προχωρήσετε στην έγκριση και σύναψη μαζί μας σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του ανωτέρω περιγραφόμενου εξοπλισμού, συνολικής καθαρής αξίας ..... διάρκειας ..... ετών.

Υπογραφή

Ημερομηνία

### **ΠΡΟΣΘΕΤΑ (ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΑ) ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

- Αντίγραφο αδείας ασκήσεως επαγγέλματος – λειτουργίας
- Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης και αναλυτικών στοιχείων (Ε3) τριών τελευταίων ετών
- Αντίγραφο εκκαθαριστικού της εφορίας τριών τελευταίων ετών
- Αντίγραφο δηλώσεων ΦΠΑ για το τρέχον έτος
- Φορολογική ενημερότητα
- έντυπο ακίνητης περιουσίας (Ε9) επικυρωμένο από την εφορία

- Αντίγραφο ταυτότητας
- Προτιμολόγια / προσφορά προμηθευτή
- Φωτοτυπίες αδειών κυκλοφορίας υφιστάμενων οχημάτων (επιβατικών ή επαγγελματικών)

Σημείωση : Η αποδοχή ή μη της πρότασης συνεργασίας από την Πειραιώς Leasing γίνεται με ελεύθερη κρίση της χωρίς υποχρέωση αιτιολόγησης της απόφασής της.

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΡΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING)**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ & ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ :
------------------------------

**ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

• ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΑΚΙΝΗΤΟΥ	:	
_____			
• ΕΜΒΑΔΟΝ	ΚΤΙΡΙΟΥ	:	
_____			
• ΕΜΒΑΔΟΝ	ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	:	
_____			
• ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ	ΑΞΙΑ	ΑΚΙΝΗΤΟΥ	:
_____			
• ΕΜΠΟΡΙΚΗ	ΑΞΙΑ	ΑΚΙΝΗΤΟΥ	:
_____			
• ΤΙΜΗ	ΑΓΟΡΑΣ	ΑΚΙΝΗΤΟΥ	(αξία σύμβασης leasing) :
_____			

**ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

• Συμβόλαια κτήσης ακινήτου από τον Πωλητή που θα καλύπτουν εικοσαετία
--

- Πρόσφατα πιστοποιητικά μεταγραφής / ιδιοκτησίας / βαρών και μη διεκδικήσεως για τα συμβόλαια και τους ιδιοκτήτες, τα οποία να καλύπτουν την εικοσαετία.
- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
- Άδεια οικοδομής (αντίγραφο).
- Κατόψεις ορόφου ή ορόφων αν πρόκειται για πολύροφο ακίνητο, του πωλουμένου ακινήτου, θεωρημένες από την Πολεοδομία.
- Εκτίμηση Μηχανικού της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (έπειτα από σχετική συνεννόηση).

#### **ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΩΛΗΤΟΥ**

- Νομιμοποιητικά έγγραφα στην περίπτωση κατά την οποία έχουμε πωλητή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.
- Βεβαίωση Δήμου για την εξόφληση του τέλους ακίνητης περιουσίας από τον πωλητή.
- Πιστοποιητικό της αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί καταβολής του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας τρέχοντος έτους από τον πωλητή ή σε περίπτωση μη υποχρέωσης καταβολής τέτοιου φόρου, υπεύθυνη δήλωση αρμοδίως υποβληθείσα και θεωρηθείσα από την οικεία Δ.Ο.Υ..
- Πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. περί δηλώσεως από τον πωλητή των εισοδημάτων που προέρχονται από το πωλούμενο ακίνητο ή ακίνητα κατά την τελευταία διετία (τελευταία δύο οικονομικά έτη) ή αντίστοιχη δήλωση περί μη υπάρξεως εισοδημάτων κατά την τελευταία πενταετία.
- Φορολογική ενημερότητα του πωλητή.
- Κτηματολογικό πίνακα εφόσον υφίσταται στην περιοχή κτηματολόγιο.
- Ασφαλιστική ενημερότητα εφόσον ο πωλητής απασχολεί προσωπικό εφόσον είναι επιχειρηματίας.

- Στις παραμεθόριες περιοχές απαιτείται και απόφαση της αρμόδιας επιτροπής της Νομαρχίας περί άρσεως της απαγόρευσης μεταβίβασης στο πρόσωπο του αγοραστή.
- Επίσημο αντίγραφο της άδειας οικοδομής.

Εφόσον ο πωλητής ή ο μισθωτής ή και οι δύο είναι εταιρίες ή φυσικά πρόσωπα και δη έμποροι, τότε για κάθε έναν από αυτούς απαιτούνται τα κάτωθι:

- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου περί μη πτωχεύσεως και περί μη υποβολής αιτήσεως για πτώχευση.
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου (για τις εταιρίες) περί μη θέσεως της εταιρίας σε αναγκαστική διαχείριση και μη υποβολής αιτήσεως για θέση της σε αναγκαστική διαχείριση.
- Πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί μη λύσεως της εταιρίας.

### **ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Στην Αθήνα σήμερα την .....η Λήζινγκ Πειραιώς, Ανώνυμος εταιρία Χρηματοδοτικών μισθώσεων [στο εξής καλούμενη <<Εκμισθωτής>>] που έχει την έδρα της στην Αθήνα,.....νομίμως εκπροσωπούμενη από τον.....και η εκπροσωπούμενη από τον ..... συμφώνησαν τα ακόλουθα

#### **Άρθρο 1**

1.1.Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει να εκμισθώνει στον Μισθωτή τα κινητά (στο εξής καλούμενα <<Εξοπλισμός>>) που περιγράφονται στην παρ.3 του Παραρτήματος ή των Παραρτημάτων που επισυνάπτονται στην παρούσα Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (στο εξής καλούμενη Σύμβαση σύμφωνα με τον νόμο 1665/86 και τις ρήτρες και όρους που περιλαμβάνονται στην Σύμβαση και τα παραρτήματα και Προσθέματα που αποτελούν αναπόσπαστα μέρη αυτής.

1.2.Κατά τη διάρκεια της Σύμβασης ο Εκμισθωτής μπορεί να συμφωνήσει να εκμισθώσει στον μισθωτή και άλλον Εξοπλισμό που θα ορίζεται σε Παραρτήματα που θα υπογράφονται μετά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας Σύμβασης.



Τα Παραρτήματα αυτά, αφού υπογραφούν θα επισυνάπτονται στην παρούσα Σύμβαση και θα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της.

1.3.Κάθε αναφορά στη σύμβαση, θεωρείται ότι αποτελεί αναφορά στην παρούσα Σύμβαση, τα Παραρτήματα και Προσθέματα των Παραρτημάτων.

## **Άρθρο 2 : Διάρκεια**

2.1 Η διάρκεια της παρούσας Σύμβασης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής της και λήγει αναφορικά με κάθε στοιχείο Εξοπλισμού με την πάροδο κάθε μισθωτικής περιόδου (<<Πρώτης Μισθωτικής Περιόδου>>)και κάθε παράτασής της (<<Δεύτερης Μισθωτικής Περιόδου>>) όπως αυτές προσδιορίζονται για τα επιμέρους στοιχεία Εξοπλισμού στα συνημμένα Παραρτήματα στην Παρούσα σύμβαση.

2.2 Η <<Πρώτη Μισθωτική Περίοδος>> και η <<Δεύτερη Μισθωτική Περίοδος>> όπως αναφέρονται στα Παραρτήματα αποτελούν την << Διάρκεια Μίσθωσης>> για τα επιμέρους τμήματα του Εξοπλισμού.

2.3 Η μίσθωση κάθε τμήματος Εξοπλισμού αρχίζει από την περιέλευση στον Εκμισθωτή ενός πιστοποιητικού (<<Πιστοποιητικό Αποδοχής Εξοπλισμού>>) υπογεγραμμένου από τον Μισθωτή, με το οποίο δηλώνεται από τον Μισθωτή η προσήκουσα περιέλευση σε αυτόν κάθε τμήματος Εξοπλισμού και τελειώνει στο τέλος κάθε Διάρκειας Μίσθωσης.

## **Άρθρο 3 : Προδιαγραφές- Παραγγελία – Παράδοση – Εγκατάσταση**

3.1 Ο Εξοπλισμός θα περιέλθει στην κυριότητα του Εκμισθωτή με την αγορά εκ μέρους του Εκμισθωτή από τον προμηθευτή που ορίζεται στην παράγρ.4 του σχετικού Παραρτήματος (στο Εξής καλούμενο <<Προμηθευτής>>) αντί τιμήματος που ορίζεται στην παράγραφο 10 του σχετικού Παραρτήματος.

Η επιλογή του Προμηθευτή και του Εξοπλισμού είναι αποκλειστική ευθύνη του Μισθωτή ο οποίος και θα συνομολογήσει με τον Προμηθευτή την τιμή και τους όρους αγοράς.

Ρητά συμφωνείται ότι ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε υπάλληλος ή άλλο πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του δεν έχουν καμία ρητή ή σιωπηρή εξουσία αντιπροσώπευσης του Εκμισθωτή σχετικά με την επιλογή, παραγγελία του Εξοπλισμού ή κάθε άλλο θέμα που συνδέεται με τον Εξοπλισμό.

3.2 Κάθε παραγγελία Εξοπλισμού θα γίνεται απευθείας από τον Μισθωτή στον Προμηθευτή και ο Μισθωτής αναλαμβάνει την πλήρη ευθύνη για την ακρίβεια και ορθότητα της παραγγελίας.

3.3 Όλες οι προδιαγραφές ή οδηγίες που έχουν σχέση με την κατασκευή, λειτουργία, αγορά, μεταφορά, παράδοση και εγκατάσταση του Εξοπλισμού τελούν υπό την αποκλειστική ευθύνη του Μισθωτή. Ο Εκμισθωτής απαλλάσσεται από κάθε σχετική ευθύνη ή φροντίδα. Αντίγραφο της παραγγελίας κοινοποιείται στον Εκμισθωτή.

Ο Εκμισθωτής δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για την καταλληλότητα, ποιότητα, λειτουργικότητα, παράδοση, συντήρηση, σχεδιασμό και καλή λειτουργία και εγκατάσταση του Εξοπλισμού, δεδομένου ότι οι διαπραγματεύσεις για την αγορά, η επιλογή του Εξοπλισμού και ο έλεγχος του Εξοπλισμού γίνεται με αποκλειστική ευθύνη του Μισθωτή.

3.4 Ρητά συμφωνείται ότι οι υποχρεώσεις του Εκμισθωτή σχετικά με την πληρωμή του τιμήματος στον Προμηθευτή και η μίσθωση του Εξοπλισμού αρχίζουν από την περιέλευση στον Εκμισθωτή του Πιστοποιητικού Αποδοχής του Εξοπλισμού.

3.5 Το τίμημα που θα καταβληθεί από τον Εκμισθωτή στον Προμηθευτή είναι ελεύθερο από κάθε έξοδο ή βάρος που αφορά την παραγγελία, παράδοση, αποδοχή, μεταφορά, εγκατάσταση ή μετακίνηση του Εξοπλισμού τα οποία και επιβαρύνουν τον Μισθωτή.

3.6 Εκτός άλλης συμφωνίας, η παράδοση του Εξοπλισμού στον Μισθωτή θα γίνει στο εργοστάσιο, κατάστημα ή αποθήκη από το οποίο θα παραληφθεί ο Εξοπλισμός.

3.7 Ο Εκμισθωτής, σε περίπτωση εγκατάστασης του Εξοπλισμού από τρίτους, θα εκχωρεί στον Μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά των τρίτων. Η εκχώρηση αυτή γίνεται υπό τον όρο ότι ο Μισθωτής θα αποζημιώνει πλήρως των Εκμισθωτή για όλες τις δαπάνες, απαιτήσεις, ζημιές και έξοδα που ο Εκμισθωτής υπέστη ή θα υποστεί σε σχέση με οποιαδήποτε διένεξη ή αγωγή εκ μέρους ή κατά αυτών των τρίτων.

#### **Άρθρο 4 : Μισθώματα**

4.1 Το πληρωτέο από τον Μισθωτή στον Εκμισθωτή μίσθωμα (<<Μίσθωμα>>) σχετικά με τον Εξοπλισμό θα είναι το ποσό που ορίζεται στο σχετικό Παράρτημα και θα καταβάλλεται καθαρό και ελεύθερο από κάθε δικαίωμα συμψηφισμού ή ανταξιώσεως και χωρίς καμία έκπτωση ή επιβάρυνση ή παρακράτηση εκτός εάν υπάρχει αντίθετη νομοθετική επιταγή.

Στην περίπτωση αυτή, ο Μισθωτής θα καταβάλλει στον Εκμισθωτή το ποσό που θα ελάμβανε ο Εκμισθωτής εάν δεν υπήρχε η αντίστοιχη νομοθετική επιταγή.

Τα Μισθώματα μαζί με όλα τα άλλα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση θα καταβάλλονται χωρίς καθυστέρηση και χωρίς προηγούμενη ενόχληση στα γραφεία του Εκμισθωτή ή όπου ο Εκμισθωτής ήθελε δώσει εντολή ακριβώς στις καθορισμένες στο Παράρτημα τακτές ημερομηνίες.

Ο Εκμισθωτής θα παραδίδει στον Μισθωτή το αντίστοιχο τιμολόγιο ΦΠΑ και έγγραφη απόδειξη είσπραξης που αποτελεί και το μοναδικό αποδεικτικό μέσο καταβολής.

4.2 Η υποχρέωση του Μισθωτή να καταβάλλει τα Μισθώματα σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση δεν εξαρτάται από την ύπαρξη νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων του Εξοπλισμού που αποτελεί αντικείμενο της παρούσας σύμβασης.

Ο Μισθωτής δεν δικαιούται οποιασδήποτε εκπτώσεως ή μειώσεως του Μισθώματος για τυχόν χρονικό διάστημα κατά το οποίο ο Εξοπλισμός θα είναι εκτός λειτουργίας και ο Εκμισθωτής δεν υποχρεούται να παρέχει εναλλακτικό Εξοπλισμό για την περίοδο αυτή.

#### **Άρθρο 5 : Εξοπλισμός**

Στην παρούσα Σύμβαση στον όρο <<Εξοπλισμός>> περιλαμβάνονται και όλες οι αντικαταστάσεις και ανανεώσεις του Εξοπλισμού και των συστατικών αυτού μερών καθώς και όλες οι προσθήκες και εξαρτήματα του Εξοπλισμού που αποτελούν αναπόσπαστα μέρη του.

#### **Άρθρο 6 : Φόροι κλπ επί του Εξοπλισμού και των Μισθωμάτων**

Ρητά συμφωνείται ότι ο Μισθωτής βαρύνεται καθ' ολοκληρίαν με κάθε φόρο (με εξαίρεση τον φόρο εισοδήματος του) εισφορά, βάρος, τέλος, πρόστιμο ή άλλη επιβάρυνση παρούσα ή μέλλουσα ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου δικαίου, και γενικώς τρίτων που αφορούν τον Εξοπλισμό, την παρούσα Σύμβαση ή τα Μισθώματα και τα οποία επιβάλλονται σε βάρος είτε του Μισθωτή και του Εκμισθωτή είτε υπό την ιδιότητα του ως Εκμισθωτή είτε από την ιδιότητά του ως κυρίου του Εξοπλισμού.

Εάν ο Εκμισθωτής καταβάλλει με οποιονδήποτε τρόπο οποιαδήποτε από τα προαναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο πρόστιμα ο Μισθωτής θα τον αποζημιώσει εξολοκλήρου παραχρήμα.

Ο Μισθωτής θα παραδώσει στον Εκμισθωτή όλες τις σχετικές αποδείξεις πληρωμής.

#### **Άρθρο 7 : Πινακίδες**

7.1 Εάν ζητηθεί από τον Εκμισθωτή ο Μισθωτής θα αναρτήσει στον Εξοπλισμό πινακίδες, επιγραφές ή οποιοδήποτε άλλο διακριτικό στοιχείο που θα δηλώνει ότι ο Εξοπλισμός ανήκει στην κυριότητα του Εκμισθωτή και τα οποία θα είναι εμφανή και ευανάγνωστα.

7.2 Ο Μισθωτής θα ενεργήσει τα δέοντα ώστε οι πινακίδες αυτές και άλλα διακριτικά στοιχεία, να παραμείνουν αναρτημένα, να μην αλλοιωθούν ή οπωσδήποτε καλυφθούν και να μη δεχθεί να προκληθεί κάτι τέτοιο από τρίτους.

**Άρθρο 8 : Απαγόρευση υπομίσθωσης, επιβάρυνσης κλπ**

Ο Μισθωτής δεν θα πωλήσει ή θα προσφέρει προς πώληση, υποθηκεύσει, ενεχυριάσει, μεταβιβάσει, υπεκμισθώσει, ή χρησιδανειοδοτήσει οποιοδήποτε άλλο τρόπο διαθέσει ή συνάψει σύμβαση σε σχέση με τον Εξοπλισμό ή κάθε άλλο δικαίωμα επ' αυτού ή που απορρέει από τη Σύμβαση διατηρεί τον εξοπλισμό στην κατοχή του και στον τόπο που ορίζεται στο αντίστοιχο Παράρτημα. Ο Μισθωτής υποχρεούται επίσης να δημιουργία οποιοδήποτε βάρους ή δέσμευσης επί του Εξοπλισμού.

**Άρθρο 9 : Υγειονομικές διατάξεις και διατάξεις περί ασφαλείας**

Ο Εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του Μισθωτή ή οποιοδήποτε τρίτου για την τήρηση υγειονομικών διατάξεων και των διατάξεων ασφαλείας τις οποίες θα τηρεί ανελλιπώς ο Μισθωτής σύμφωνα με τα άρθρα 10 και 11 της παρούσης Σύμβασης.

**Άρθρο 10 : Διαφύλαξη του εξοπλισμού και τόπος εγκατάστασης**

10.1 Ο Μισθωτής θα ενεργεί έτσι ώστε ο Εξοπλισμός να μην κατασχεθεί ή αφαιρεθεί από την κατοχή του ή τον έλεγχο του με βάση οποιαδήποτε διαδικασία κατασχέσεως ή εκτελέσεως ή κάθε άλλη νόμιμη διαδικασία. Αλλά εάν ο Εξοπλισμός κατασχεθεί ή αφαιρεθεί ο Μισθωτής θα ποιήσει εγγράφως παραχρήμα τον Εκμισθωτή τον οποίο και θα αποζημιώσει πλήρως για κάθε ζημία, απώλεια, βάρος, δαπάνη που θα υποστεί ο Εκμισθωτής σχετικά με το γεγονός αυτό, στο μέτρο που ο Εκμισθωτής δεν θα αποζημιωθεί βάσει του άρθρου 12.3 της παρούσης Σύμβασης.

10.2 Ο Μισθωτής θα χρησιμοποιεί τον Εξοπλισμό αποκλειστικά στην Ελλάδα και στον χώρο που ορίζεται στην παρ.6 του σχετικού Παραρτήματος.

**Άρθρο 11 : Χρήση του Εξοπλισμού**

11.1 Ο Μισθωτής, με δική του επιβάρυνση, υποχρεούται να επισκευάζει και γενικά να συντηρεί τον Εξοπλισμό τακτικά και προσηκόντων ώστε ο Εξοπλισμός να διατηρείται σε κατάσταση καλής λειτουργίας και αποδόσεως και να αντικαθιστά όλα

τα ελλείποντα, κατεστραμμένα, βλαβερά ή ελαττωματικά μέρη του Εξοπλισμού με άλλα της ίδιας ποιότητας και σε κάθε περίπτωση να ακολουθεί τις οδηγίες ή υποδείξεις του καταστατικού ή των Προμηθευτών σχετικά με την χρήση, λειτουργία, συντήρηση και καθαρισμού του Εξοπλισμού.

11.2 Ο Μισθωτής δεν θα τροποποιεί, αλλοιώνει ή προβαίνει σε προσθήκες επί του Εξοπλισμού χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμβαση του Εκμισθωτή εκτός εάν κάτι τέτοιο επιβληθεί από το νόμο, οπότε ο Μισθωτής θα προβεί αμέσως στις αναγκαίες τροποποιήσεις ή δική του δαπάνη, χωρίς επιβάρυνση του Εκμισθωτή.

11.3 Ο Μισθωτής υποχρεούται να λαμβάνει με δική του φροτίδα όλες τις απαραίτητες άδειες ή εγκρίσεις για την εγκατάσταση και Εξοπλισμού, να τις διατηρεί σε ισχύ και να μην προβαίνει σε καμία ενέργεια ή παράλειψη ώστε η χρήση του Εξοπλισμού να αντιβαίνει σε οποιοδήποτε κανόνα δικαίου.

11.4 Ο Μισθωτής δεν θα χρησιμοποιηθεί ή επιτρέπει τη χρήση του Εξοπλισμού για σκοπούς για τους οποίους δεν είναι σχεδιασμένη να λειτουργεί και χρησιμοποιεί Εξοπλισμό σύμφωνα με τους ορθούς κανόνες πρακτικής και ασφάλειας.

11.5 Το δικαίωμα του Μισθωτή να έχει την χρήση του Εξοπλισμού εξαρτάται από την προσήκουσα τήρηση των υποχρεώσεων του σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση.

11.6 Ο Μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του Εκμισθωτή να χρησιμοποιεί τον Εξοπλισμό αποκλειστικά και μόνο για τις ανάγκες της επιχείρησης.

## **Άρθρο 12 : Βλάβη Εξοπλισμού**

12.1 Ο Μισθωτής φέρει ολόκληρη την ευθύνη και θα αποζημιώνει τον Εκμισθωτή για οποιαδήποτε απώλεια ή ζημία επί του Εξοπλισμού μέτρο που ο Εκμισθωτής δεν θα έχει αποζημιωθεί από την σχετική ασφάλιση), από οποιαδήποτε αιτία και αν επήλθαν ακόμη και σε περίπτωση ανωτέρας βίας, είτε αυτές προέκυψαν πριν από την ανάκτηση της φυσικής κατοχής του Εξοπλισμού από τον Εκμισθωτή είτε οφείλονται σε λόγους που ανάγονται σε χρόνο πριν από την ανάκτηση της φυσικής κατοχής από τον Εκμισθωτή εξαιρουμένης της συνήθους φθοράς του Εξοπλισμού επί απαλλασσομένων. Δε των γενικών ρυθμίσεων της παρούσας παραγράφου θα εφαρμόζονται οι κατωτέρω διατάξεις σε κάθε σχετική περίπτωση.

12.2 Εάν ο Εξοπλισμός παρουσιάσει βλάβη ώστε να εμποδίζεται η κανονική λειτουργία του αλλά είναι δυνατή η επιδιόρθωσή του, ο Μισθωτής υποχρεούται να ειδοποιεί σχετικά τον Εκμισθωτή και να προβαίνει παραχρήμα στην λήψη των αναγκαίων μέτρων ώστε ο Εξοπλισμός να επισκευαστεί πλήρως και να επανέλθει σε

άριστη ικανότητα λειτουργίας και ο Εκμισθωτής κατά την κρίση του θα καταβάλλει ή θα εκχωρεί στον Μισθωτή τα σχετικά που τυχόν έλαβε ο Εκμισθωτής από την ασφάλιση του Εξοπλισμού.

12.3 Εάν κατά την κρίση του Εκμισθωτή ο Εξοπλισμός έχει αχρηστευθεί χωρίς δυνατότητα επισκευής ή έχει απολεσθεί, κλαπεί, κατασχεθεί, δημευθεί ο μισθωτής θα ειδοποιήσει τον Εκμισθωτή και σύμφωνα με τους παρακάτω όρους θα καταβάλλει στον Εκμισθωτή τη αιτήσε του το ποσό εκείνο που θα έπρεπε να καταβληθεί στον Εκμισθωτή στην περίπτωση καταγγελίας της μισθώσεως του Εξοπλισμού από τον Μισθωτή.

12.4 Με την πληρωμή του παραπάνω ποσού η μίσθωση του Εξοπλισμού λήγει και ο Εκμισθωτής υποχρεούται να μεταβιβάσει την κυριότητα του Εξοπλισμού στον Μισθωτή. Μέχρι της πληρωμής όμως του παραπάνω ποσού ο Εκμισθωτής διατηρεί στο ακέραιο όλα τα δικαιώματα ( συμπεριλαμβανομένου και του δικαιώματος να εισπράττει Μισθώματα) και ο Μισθωτής εξακολουθεί να υπέχει στο ακέραιο όλες τις υποχρεώσεις του.

#### **Άρθρο 13 :      Αποζημίωση**

Δεδομένου ότι ο Μισθωτής επέλεξε τον Εξοπλισμό ως ικανοποιητικό και κατάλληλο για την επίτευξη του σκοπού του, ο Μισθωτής συμφωνεί ότι θα αποζημιώνει και θα προφυλάσσει τον Εκμισθωτή εναντίον κάθε αξίωσης, απαίτησης, απώλειας, ζημίας ή ευθύνης από οποιαδήποτε αιτία και αν προέρχονται συμπεριλαμβανομένων και αυτών εξαιτίας θανάτου ή τραυματισμού τρίτων προσώπων ή απώλεια ή καταστροφή ξένης ιδιοκτησίας ή παραβίασης δικαιωμάτων ευρεσιτεχνίας και που σχετίζονται με ή προέρχονται από τον σχεδιασμό κατασκευή, κατοχή, χρήση, λειτουργία νέου παράδοση ή μετακίνηση του Εξοπλισμού ή οπωσδήποτε αφορούν τον ή προέρχονται από τον Εξοπλισμό. Όλα τα καταβλητέα ποσά αποζημιώσεων περιών ο παρών όρος θα καταβάλλονται από τον Μισθωτή στον Εκμισθωτή σε πρώτη ζήτηση του τελευταίου.

#### **Άρθρο 14 :      Ασφάλιση Εξοπλισμού**

14.1 Ο Μισθωτής υποχρεούται με δικές του δαπάνες, να διατηρεί τον Εξοπλισμό ασφαλισμένο πλήρως και για κάθε κίνδυνο σε ασφαλιστική εταιρία εγκεκριμένη εγγράφως από τον Εκμισθωτή και με ασφαλιστική σύμβαση που θα εγκριθεί από τον Εκμισθωτή. Η ασφάλιση θα καλύπτει οποιαδήποτε ζημία συμπεριλαμβανομένου του διαφυγόντος κέρδους εξαιτίας ενδεικτικά της μη λειτουργίας ή βλάβης του Εξοπλισμού ή καταστροφής του Εξοπλισμού

συμπεριλαμβανομένης της πυρκαγιάς και κλοπής σημαντικής βλάβης ή περιουσιακής ζημίας προκληθησόμενης εξαιτίας του Εξοπλισμού, για ποσά όχι κατωτέρω από αυτό που ορίζεται στην παρ. 10 του σχετικού Παραρτήματος. Επίσης θα πρέπει να διατηρεί τον Εξοπλισμό ασφαλισμένο για την αστική ευθύνη έναντι τρίτων από οποιαδήποτε αιτία και αν προκληθεί.

Ο Μισθωτής θα επιδεικνύει στον Εκμισθωτή οποτεδήποτε αυτός ζητήσει το ασφαλιστήριο συμβόλαιο τις αποδείξεις καταβολής των ασφαλίσεων και το πιστοποιητικό ασφαλίσεως.

Σε περίπτωση μη πληρωμής των ασφαλίσεων από τον Μισθωτή ο Εκμισθωτής δύναται να καταβάλλει αυτός τα ασφάλιστρα και να αποζημιωθεί επί τη αιτήσε του από τον Μισθωτή για την αντίστοιχη δαπάνη.

14.2.Ο Μισθωτής θα ενημερώνει τους ασφαλιστές ότι ο Εξοπλισμός ανήκει στην κυριότητα του Εκμισθωτή και ότι όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια θα φέρουν ως δικαιούχο του ασφαλίματος τον Εκμισθωτή στον οποίο σε κάθε περίπτωση οι ασφαλιστές θα καταβάλλουν οποιοδήποτε ποσό.

Ο Εκμισθωτής με την καταβολή σε αυτόν των παραπάνω ποσών κατά την κρίση του δικαιούται να τα χρησιμοποιεί για

- Να επισκευάζει οποιαδήποτε βλάβη του Εξοπλισμού ή

14.2.2 Να αντικαθιστά τον Εξοπλισμό με άλλον παρόμοιο για τον οποίο θα εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσης Σύμβασης, ή

- Προς διακανονισμό των υποχρεώσεων και ευθυνών του Μισθωτή προς τον Εκμισθωτή σύμφωνα με την παρούσα σύμβαση.

#### **Άρθρο 15 :            Δικαίωμα Επιθεωρήσεως**

Ο Μισθωτής θα επιτρέπει στον Εκμισθωτή ή στον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του σε όλες τις κατάλληλες ώρες, να επιθεωρεί τον Εξοπλισμό και προς τον σκοπό αυτό να εισέρχεται στις εγκαταστάσεις του Εκμισθωτή στις οποίες είναι τοποθετημένος ο Εξοπλισμός και θα του παρέχει κάθε δυνατή προς τούτο διευκόλυνση.

#### **Άρθρο 16 :            Εγγύηση Κατασκευαστή και / ή Προμηθευτή**

16.1Ο Εκμισθωτής θα ενεργήσει τα δέοντα ώστε να εκχωρήσει στον Μισθωτή τα δικαιώματα του από κάθε εγγύηση, όρο ή διαβεβαίωση που τυχόν του έχει δοθεί από τον κατασκευαστή του Εξοπλισμού και / ή του Προμηθευτή ή ισχύει οπωσδήποτε υπέρ του Εκμισθωτή.

Ρητά συμφωνείται ότι ο Εκμισθωτής δεν εκμισθώνει ή προμηθεύει τον Εξοπλισμό στον Μισθωτή υπό τον όρο της ύπαρξης τέτοιας εγγύησης τέτοιας εγγυήσεως, όρου ή διαβεβαίωσης ρητής ή σιωπηρές οι οποίες αποκλείονται ρητά με τον παρόντα όρο. Ο Εκμισθωτής δεν φέρει καμιά ευθύνη που θα πήγαζε από τα άρθρα 575 ως 586,588 και 592 του Αστικού Κώδικα. Ο Εκμισθωτής θα εκχωρήσει στον μισθωτή τις σχετικές αξιώσεις υπό τον όρο ότι ο Μισθωτής θα τον αποζημιώνει πλήρως για κάθε κόστος, αξίωση, δαπάνη ή ζημία υπέστη ή θα υποστεί αυτός από την άσκηση των ανωτέρω αξιώσεων.

16.2 Με την επιφύλαξη της παρ.1 ρητά συμφωνείται ότι ο Εξοπλισμός, αντικείμενο της παρούσας Σύμβασης, είναι οχήματα, ο Μισθωτής συνομολογεί ότι δεν θα έχει και δεν θα εγείρει ουδεμία αξίωση κατά του Εκμισθωτή που να απορρέει από την κατασκευή ή χρήση του οχήματος.

Συνομολογείται ρητά ότι ο Εκμισθωτής δεν έχει ουδεμία ευθύνη σχετικά με την καταλληλότητα και ασφάλεια του οχήματος και η αποδοχή του οχήματος από τον Μισθωτή υποδηλώνει ότι ο Μισθωτής το παρέλαβε σε άριστη γενική μηχανική κατάσταση.

Κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου ο Μισθωτής υποχρεούται να λαμβάνει και διατηρεί όλες τις αναγκαίες κατά το νόμο άδειες και να πληρώνει τα σχετικά έξοδα.

16.3 Κανένας πωλητής, κατασκευαστής ή Προμηθευτής από τους οποίους αγοράστηκε ή προμηθεύτηκε ο Εξοπλισμός ή με τους οποίους έγιναν οι διαπραγματεύσεις για την σύναψη της παρούσας Σύμβασης και κανένας υπάλληλος τους δεν είναι ή δύναται να θεωρηθεί αντιπρόσωπος του Εκμισθωτή ούτε ότι ενεργεί για λογαριασμό του για κανένα σκοπό και καμιά ευθύνη δεν θα αποδίδεται στον Εκμισθωτή για όρους, δηλώσεις ή διαβεβαιώσεις του παραπάνω πωλητή, κατασκευαστή, Προμηθευτή ή υπαλλήλου τους.

**Άρθρο 17 : Καθυστέρηση καταβολών**

Εάν τα οφειλόμενα Μισθώματα ή οποιοδήποτε άλλο οφειλόμενο ποσό σύμφωνα με την παρούσα δεν καταβληθούν οπότε και όπως ορίζεται στην παρούσα ο Μισθωτής θα καταβάλλει στον Εκμισθωτή με την επιφύλαξη όλων των δικαιωμάτων του Εκμισθωτή σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση, το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό τόκου υπερημερίας μέχρι της ημερομηνίας αποπληρωμής του χρέους ή την επανάκτηση της κατοχής του Εξοπλισμού από τον Εκμισθωτή (όποιο από τα δύο αυτά γεγονότα συμβεί πρώτο), μαζί με τις δαπάνες και τα έξοδα τα οποία



θα υποστεί ο Εκμισθωτής για την είσπραξη των οφειλόμενων ποσών και τόκων και την ανάκτηση του Εξοπλισμού.

Τα έξοδα αυτά θα καταβληθούν από τον Μισθωτή στον Εκμισθωτή ανεξάρτητα από το εάν εγέρθηκε αγωγή εναντίον του Μισθωτή και με την επιφύλαξη όλων των δικαιωμάτων του Εκμισθωτή για αποκατάσταση ζημιών εξαιτίας παράβασης των όρων της Σύμβασης.

#### **Άρθρο 18 : Καταγγελία εκ μέρους του Εκμισθωτή**

18.1 Ο Εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη Σύμβαση, τη μίσθωση όλου ή οποιουδήποτε μέρους του Εξοπλισμού οποτεδήποτε μέρους του Εξοπλισμού οποτεδήποτε με έγγραφη ειδοποίηση προς τον μισθωτή με την επέλευση ενός ή περισσοτέρων από τα παρακάτω γεγονότα, έκαστο από τα οποία αποκαλείται <<Λόγος Καταγγελίας>>

18.1.1 Εάν ο Μισθωτής δεν καταβάλλει το Μίσθωμα ή άλλο οφειλόμενο, σύμφωνα με την παρούσα, ποσό μέσα σε 2 (δυο) ημέρες από τότε που κατέστη ληξιπρόθεσμο.

18.1.2 Εάν ο Μισθωτής παραβεί οποιοδήποτε άλλο όρο της παρούσας σύμβασης.

18.1.3 Εάν οποιοδήποτε δικαστικός λειτουργός ή υπάλληλος ή άλλο αρμόδιο πρόσωπο προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την κατάσχεση, επίταξη, σφράγιση όλου ή μέρους του Εξοπλισμού ή εάν οποιοσδήποτε κύριος ακινήτου προβεί σε οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτελέσεως ή ασφαλιστικών μέτρων σε σχέση προς οποιονδήποτε εξοπλισμό ή αν κάποιος Εξοπλισμός κατασχεθεί, επιταχθεί ή σφραγισθεί ή αν ο Μισθωτής επιτρέψει ή ανεχθεί οποιαδήποτε ενέργεια ή γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει την κυριότητα ή τα δικαιώματα του Εκμισθωτή στο σύνολο ή μέρος του Εξοπλισμού.

18.1.4 Εάν ο Μισθωτής αποφασίσει τη διάλυση της επιχείρησής του, ή καταθέσει αίτηση πτωχεύσεως ή κηρυχθεί σε πτώχευση ή παύσει τις πληρωμές ή η περιουσία του κατασχεθεί ή σφραγισθεί ή τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση.

18.1.5 Εάν οποιαδήποτε δήλωση ή διαβεβαίωση του μισθωτή που περιέχεται στην παρούσα Σύμβαση ή παράρτημά της ή που αφορά την εκτέλεσή της αποδειχθεί οποτεδήποτε ότι όταν ουσιαστικά αναληθείς.

18.1.6 Εάν οποιαδήποτε άλλη Σύμβαση χρηματοδοτικής ή απλής μισθώσεως μεταξύ του Εκμισθωτή ή τρίτου προσώπου και του Μισθωτή ή θυγατρικής του

εταιρίας και η οποία περιέχει όρους όμοιους κατά το περιεχόμενο ή τις συνέπειες προς το άρθρο 18 της παρούσας Σύμβασης, καταγγελλεί βάσει παρόμοιου όρου.

18.1.7 Εάν χωρίς την, κατά δίκαιη κρίση παρεχόμενη συναίνεση του Εκμισθωτή ο μισθωτής ή οποιαδήποτε θυγατρική εταιρία του μεταβιβάσει ή διαθέσει το σύνολο ή σημαντικό μέρος του ενεργητικού τους.

18.2 Με την καταγγελία της παρούσας Σύμβασης ή της μίσθωσης οποιουδήποτε εξοπλισμού σύμφωνα με το παρών άρθρο 18 ο Μισθωτής θα καταβάλλει στον Εκμισθωτή

α ) Όλα τα ποσά που οφείλονται είτε ως Μισθώματα είτε βάσει οποιασδήποτε άλλης διατάξεως της παρούσας σχετικά με τον εξοπλισμό του οποίου η μίσθωση καταγγέλλεται.

β ) Υπό μορφή συμβατικής αποζημίωσης, οτιδήποτε ήθελε ευλόγως αξιωθεί από τον Εκμισθωτή.

#### **Άρθρο 19 : Καταγγελία εκ μέρους του Μισθωτή**

Ο Μισθωτής (μόνο με την έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή) έχει δικαίωμα να καταγγείλει την, υπό την παρούσα Σύμβαση, μίσθωση (πρόωρη καταγγελία) του συνόλου ή τμήματος του εξοπλισμού οποτεδήποτε ύστερα από προειδοποίηση του Εκμισθωτή πριν από ένα μήνα.

Με την Πρόωρη Καταγγελία ο Μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει στον Εκμισθωτή ένα ποσό (Αποζημίωση Πρόωρης Καταγγελίας) που θα καλύπτει το κόστος περιλαμβανομένων και των φόρων που θα υποστεί ο Εκμισθωτής εξαιτίας της συναίνεσης του για την Πρόωρη καταγγελία καθώς και τα Μισθώματα και οποιαδήποτε άλλα ποσά οφείλονται σύμφωνα με την Σύμβαση.

#### **Άρθρο 20 : Επανάκτηση κατοχής Εξοπλισμού**

Εάν η σύμβαση καταγγελλεί σύμφωνα με κάποιον από τους όρους της ο εκμισθωτής θα έχει το δικαίωμα να επανακτήσει την κατοχή του Εξοπλισμού και να εισέλθει στις εγκαταστάσεις του Μισθωτή όπου είναι εγκαταστημένος ο Εξοπλισμός προς το σκοπό αυτό. Ο Μισθωτής θα αποζημιώσει πλήρως τον Εκμισθωτή για όλα τα σχετικά έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των δικαστικών εξόδων στα οποία θα προβεί ο Εκμισθωτής ή τρίτος για λογαριασμό του, προκειμένου να εντοπίσει, αναλάβει, διασφαλίσει και αποθηκεύσει τον Εξοπλισμό καθώς και κάθε δικαστικής διαδικασίας προς εκτέλεση των διατάξεων της παρούσας Σύμβασης και για κάθε άλλη ζημία την οποία θα υποστεί ο Εκμισθωτής εξαιτίας της καταγγελίας της προώθησης του Εξοπλισμού.

**Άρθρο 21 :      Κυριότητα**

Με εξαίρεση όσα προβλέπονται στο άρθρο 22 ρητά συμφωνείται ότι σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης ο Εξοπλισμός παραμένει στην αποκλειστική κυριότητα του Εκμισθωτή και δεν περιέρχεται στο Μισθωτή και ο Μισθωτής δεν θα προβεί και δεν θα επιτρέψει σε τρίτους να προβούν σε ενέργειες που θα προσβάλλουν ή διακινδυνεύσουν τα δικαιώματα του Εκμισθωτή σχετικά με τον Εξοπλισμό.

**Άρθρο 22 :      Δικαίωμα αγοράς**

Ο Μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει τον Εξοπλισμό που αναφέρεται σε κάθε Παράρτημα αντί τιμήματος ( «Τίμημα Αγοράς») που ορίζεται στο σχετικό Παράρτημα εφόσον έχει εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του και έχει καταβάλλει πλήρως όλα τα μισθώματα και άλλα ποσά που έχουν ή θέλουν καταστεί ληξιπρόθεσμα σε βάρος του Μισθωτή σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα και εφόσον ο μισθωτής δεν βρίσκεται σε κατάσταση παραβάσεως οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του κατά την παρούσα σύμβαση.

Ο Μισθωτής θα ειδοποιεί σχετικά με την πρόθεση του να ασκήσει το δικαίωμα αγοράς ένα μήνα πριν από την αγορά και θα καταβάλλει συγχρόνως στον Εκμισθωτή το Τίμημα Αγοράς.

**Άρθρο 23 :      Έξοδα**

Ο Μισθωτής θα καταβάλλει όλα τα έξοδα και τις δαπάνες σχετικά με την διαπραγμάτευση, σύνταξη, υπογραφή, εκτέλεση και λύση της παρούσας Σύμβασης συμπεριλαμβανομένων των συμβολαιογραφικών εξόδων και των εύλογων αμοιβών και μικροεξόδων των νομικών συμβούλων του Εκμισθωτή

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά ο Μισθωτής βαρύνεται με έξοδα σχετικά με

- α. Την εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης και οποιασδήποτε τροποποίησης.
- β. Νομικούς Συμβούλους, Λογιστές, εκτιμητές, εμπειρογνώμονες.
- γ. Έξοδα εισαγωγής, μεταφοράς, εγκατάστασης, επιστροφής, ανάληψης της κατοχής από τον Εκμισθωτή, συντήρησης, επισκευής, ανταλλακτικών, ασφάλισης, επιθεώρησης από τον Εκμισθωτή.
- δ. Δικαστικές ή εξώδικες δαπάνες που γίνονται για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του Εκμισθωτή (Εμπράγματα ή μη ) που απορρέουν από την παρούσα Σύμβαση και για την εξάλειψή τους.
- ε. Οποιαδήποτε δικαστική ή εξώδικη δαπάνη σχετικά με την Σύμβαση.

**Άρθρο 24 :      Τροποποίηση άρθρων**

24.1 Η παράλειψη ή καθυστέρηση του Εκμισθωτή να ασκήσει τα νόμιμα και συμβατικά δικαιώματα του δεν μπορεί να τα επηρεάσει ή να ερμηνευθεί ως παραίτηση από τα δικαιώματα αυτά.

24.2 Καμία τροποποίηση της παρούσας Σύμβασης δεν μπορεί να γίνει χωρίς την έγγραφη έγκριση του Εκμισθωτή.

24.3 Ο Μισθωτής δεν μπορεί να εκχωρήσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του Εκμισθωτή.

24.4 Ο Εκμισθωτής δικαιούται να εκχωρεί οποτεδήποτε τα δικαιώματα που απορρέουν από την Σύμβαση αυτή ή να πωλεί ή κατά άλλο τρόπο να διαθέτει τα δικαιώματά του επί του Εξοπλισμού διατηρουμένων των δικαιωμάτων του Μισθωτή κατά την παρούσα σύμβαση.

**Άρθρο 25 :            Προϋποθέσεις και Διαβεβαιώσεις**

25.1 Ο Μισθωτής δηλώνει προς τον Εκμισθωτή και αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποζημιώσει τον Εκμισθωτή σε περίπτωση ανακρίβειας οποιασδήποτε από τις κατωτέρω δηλώσεις

25.1.1 Ότι όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες αρχές καθώς και τα εταιρικά όργανα του Μισθωτή καθώς και όλες οι ενέργειες με βάση τις οποίες ο Μισθωτής θα συνάψει την παρούσα Σύμβαση και θα μισθώσει τον Εξοπλισμό έχουν δοθεί ή θα έχουν δοθεί πριν από την έναρξη μίσθωσης όλου ή μέρους του Εξοπλισμού και ότι ο Μισθωτής θα παραδώσει στον Εκμισθωτή δεόντως επικυρωμένο αντίγραφο των πρακτικών του Διοικητικού συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου (εάν ο Μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο) με το οποίο θα εγκρίνεται δεόντως η αποδοχή και σύναψη της παρούσας Σύμβασης με τις ρήτρες και όρους και προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται σ' αυτήν καθώς και η υπογραφή οποιουδήποτε άλλου αναγκαίου εγγράφου στη μορφή που συμφωνήθηκε μεταξύ των μερών της παρούσας Σύμβασης.

25.2 Ο Μισθωτής δηλώνει και συμφωνεί ότι κατά την διάρκεια της Σύμβασης θα παρέχει στον Εκμισθωτή αντίγραφο των ετήσιων οικονομικών του Καταστάσεων ή Ισολογισμού τόσο του Μισθωτή όσο και της ανώτερης μητρικής εταιρίας του κατά το τέλος κάθε εταιρικής χρήσης του Μισθωτή και ευθύς ως δημοσιευθούν και σε κάθε περίπτωση μέσα σε 180 ημέρες από το κλείσιμο της κάθε εταιρικής χρήσης.

25.3 Ο Μισθωτής δηλώνει ρητά προς τον Εκμισθωτή ότι με την σύναψη της παρούσας Σύμβασης ή την εκτέλεση των υποχρεώσεων του που απορρέουν από κάθε

σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ Εκμισθωτή και Μισθωτή δεν παραβιάζει οποιοδήποτε άλλη σύμβαση ή υποχρέωση δεσμευτική για το Μισθωτή.

**Άρθρο 26 :**                    **Γνωματεύσεις**

26.1 Κάθε αίτηση, γνωστοποίηση ή αλληλογραφία που θα πρέπει να γίνονται σύμφωνα με την παρούσα θα θεωρούνται ότι έγιναν προσηκόντως αν σταλούν με συστημένη επιστολή στην έδρα του αντισυμβαλλόμενου μέρους.

26.2 Γνωστοποιήσεις ή άλλη αλληλογραφία με τηλέτυπο, τηλεομοιοτυπία ή τηλεγράφημα θα θεωρούνται ότι έχουν ληφθεί όταν σταλούν και αντίγραφό τους θα στέλλεται την επόμενη εργάσιμη ημέρα με συστημένη επιστολή κατά τα ανωτέρω στο αντισυμβαλλόμενο μέρος.

**Άρθρο 27 :**                    **Εφαρμοστέο δίκαιο- Δωσιδικία**

Η παρούσα Σύμβαση διέπεται καθ' ολοκληρίαν από το Ελληνικό δίκαιο.

Οποιαδήποτε διαφορά προκύψει από την ερμηνεία ή εφαρμογή της παρούσας Σύμβασης, συμπεριλαμβανομένης και της διαδικασίας αναγκαστικής εκτελέσεως ή ασφαλιστικών μέτρων, θα υποβάλλεται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα των Δικαστηρίων της Αθήνας.

Αθήνα\_.....

Ο Εκμισθωτής

Ο Μισθωτής

.....

.....

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**

**ΠΡΟΤΑΣΗ  
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – LEASING  
LEASING APPLICATION FORM**

**Στοιχεία Μισθωτή**

**Lessee's Details**

Πλήρης Νομική επωνυμία	
------------------------	--

Legal Name			
Διακριτικός τίτλος Trade Name			
Διεύθυνση Κεντρικών Γραφείων Τηλ. Fax No Headoffice Address Tel. Fax No			
Διεύθυνση Εργοστασίων, Υποκαταστημάτων Factories, workshops, branches address			
A.Φ.Μ. Tax No		Δ.Ο.Υ. I.R.S.	
Έτος ιδρύσεως Year of Establishment			
Περιγραφή Δραστηριότητας / Προϊόντος Activities, products manufactured or trade			
Απασχολούμενο προσωπικό Personnel	Υπάλληλοι Clerical	Τεχνικοί Technical	Εργάτες Workers
Έτος / Year	200_	200_	200_
Πωλήσεις Εσωτερικού Domestic Sales			
Πωλήσεις Εξωτερικού Foreign Sales			
Καθαρά Κέρδη Μετά από φόρους Net Profit after tax			

### Βασικοί Μέτοχοι

#### Major Shareholders

Όνοματεπώνυμο Name	Ηλικία Age	% Ποσοστό Συμμετοχής % Percent Shareholding

### Στοιχεία Κλάδου

#### Industry Details

Βασικοί Ανταγωνιστές Major Competitors	Κύκλος Εργασιών Turnover			Καθαρά Κέρδη Net Profit		
Έτος / Year	200_	200_	200_	200_	200_	200_

### Πρόβλεψη Οικονομικών Μεγεθών

#### Financial Projections

	Τρέχουσα χρήση First (Current) Fiscal	Επόμενη χρήση Second (Next) Fiscal	Μεθεπόμενη χρήση Third Fiscal
Κύκλος εργασιών Turnover			
Μικτά κέρδη Gross Profit			
Καθαρά κέρδη προ φόρων Net Profit before taxes			
Νέες Επενδύσεις New Investments			

### Βασικοί Προμηθευτές

#### Major Suppliers

		Όροι Αγορών Terms of Purchase	
Όνοματεπώνυμο Name	Ποσό Αγορών προηγ. Χρήσης Previous Fiscal's Purchase	%Μετρητά Cash	%Πίστωση (Μήνες) Credit (Months)

### Βασικοί Πελάτες

#### Major Customers

		Όροι πωλήσεων Terms of Sales	
Όνοματεπώνυμο Name	Ποσό Πωλήσεων Previous Fiscal's Sales	%Μετρητά Cash	%Πίστωση (Μήνες) Credit (Months)

### Διοίκηση / Διαχείριση

#### Management

Όνοματεπώνυμο	Ηλικία	Θέση στην Εταιρία
---------------	--------	-------------------

Name	Age	Position

**Σχετιζόμενες Επιχειρήσεις (Θυγατρικές, Μητρικές)**

**Associate Companies (Subsidiaries, parent, sister)**

Όνοματεπώνυμο Name	Σχέση Relation	Κεφάλαιο Share capital	Ποσοστό Συμμετοχή % Participation	Αντικείμενο Activity	Αποτέλεσμα Πρ.Χρήσης Previous Fiscal's results	
					Πωλήσεις	Κέρδη

**Ανάλυση Τραπεζικού Δανεισμού**

**Bank Facilities**

Τράπεζα Bank	Είδος Πίστωσης Facility	Εγκ. Όριο Credit limit	Σημερινό Υπόλοιπο Current Balance	Εξασφαλίσεις Security

**Ανάλυση Χρηματοδοτικών Μισθώσεων**

**Leasing Facilities**

Εταιρία Lease Company	Εξοπλισμός Equipment	Αρχική Αξία Σύμβαση Lease contract value	Έτος Σύναψης Year	Διάρκεια Tenor




**Ακίνητη Περιουσία Εγγυητών**

**Guarantor Real Estate**

Περιγραφή Ακινήτου Description	Ιδιοκτήτης Owner	Εμβαδόν Sq. meters	Διεύθυνση Address	Σημερινή Αξία Current Value	Βάρη Mortgages

**Εξοπλισμός Προοριζόμενος για Μίσθωση**

**Equipment to be leased**

Περιγραφή Description	Προμηθευτής Supplier	Αξία Value

**Εντολή αναθέσεως εγκρίσεως**

**και συνάψεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης / Leasing**

Παρακαλούμε να προχωρήσετε στην έγκριση και σύναψη μαζί μας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ανωτέρου περιγραφόμενου εξοπλισμού, συνολικής αξίας .....

διάρκειας ..... ετών.

Εξουσιοδοτημένες υπογραφές.....

Signatures

### Πρόσθετα στοιχεία (Επισυναπτόμενα)

#### Additional Document

- Ισολογισμοί και Αποτελέσματα Χρήσεως 3 τελευταίων ετών. (Για τις προσωπικές επιχειρήσεις υποβάλλονται φορολογικές δηλώσεις). B/S & P/L of the last 3 fiscals
- Πρόσφατο Ισοζύγιο.
- Προτιμολόγια / Προσφορές Προμηθευτών.  
Proforma Invoices for equipment to be leased
- 4. Έγγραφα νομιμοποίησης ως ακολούθως:  
Legal Document as follows
- 5. Φορολογική Ενημερότητα  
Irs update

Από Ελληνικές Α. Ε.	Από Ελληνικές Ε.Π.Ε.	Από Ελληνικές Ο.Ε. & Ε.Ε.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως με καταστατικό της εταιρίας</li><li>• Τυχόν τροποποιήσεις του καταστατικού με τα σχετικά φύλλα της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.</li><li>• Πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με τα οποία εκλέγεται το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.</li><li>• Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης που δημοσιεύονται τα πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης, στα οποία αναφέρονται τα ονόματα των μελών του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου.</li><li>• Πρακτικά Διοικητικού Συμβουλίου που συγκροτείται σε σώμα</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας δεόντως θεωρημένο από το αρμόδιο Πρωτοδικείο που βεβαιώνει την εγγραφή στα οικεία βιβλία.</li><li>• Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης με δημοσίευση περίληψης του καταστατικού.</li><li>• Αντίγραφα τυχόν τροποποιήσεων του Καταστατικού θεωρημένα από το αρμόδιο πρωτοδικείο όπως και παραπάνω και συνοδευόμενα από αντίγραφα φύλλων Εφημερίδας της Κυβέρνησης που περιέχουν περιλήψεις των αντιστοίχων τροποποιήσεων.</li><li>• Πιστοποιητικό του αρμόδιου πρωτοδικείου</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αντίγραφο Συμφωνητικού σύστασης της εταιρίας δεόντως θεωρημένο από το αρμόδιο Πρωτοδικείο που βεβαιώνει την εγγραφή στα οικεία βιβλία.</li><li>• Αντίγραφα τυχόν τροποποιήσεων του συμφωνητικού σύστασης της εταιρίας θεωρημένα όπως παραπάνω.</li><li>• Πιστοποιητικό του αρμόδιου πρωτοδικείου από το οποίο θα προκύψει ότι από τις τυχόν τροποποιήσεις που προσκομίζονται δεν θα υπάρχουν άλλες.</li></ul>

<p>καθώς &amp; φύλλο της εφημερίδας της Κυβέρνησης που δημοσιεύονται.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ειδικό πρακτικό του διοικητικού συμβουλίου με το οποίο εξουσιοδοτείται ο Πρόεδρος ή ο Διευθύνων Σύμβουλος να συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με το περιεχόμενο που ακολουθεί:</li> </ul>	<p>από το οποίο θα προκύψει ότι από τις τυχόν τροποποιήσεις που προσκομίζονται δεν υπάρχουν άλλες.</p>	
---	--	--

### **Ειδικό πρακτικό**

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει ομόφωνα να συναφθεί για λογαριασμό της εταιρίας, με την εταιρία με την Επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.» σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης συνολικής αξίας €.....

Τέλος το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτεί ομόφωνα τον Πρόεδρο του ..... να συμβληθεί μετά της άνω εταιρίας με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.» και να υπογράψει τη σχετική σύμβαση με τα παραρτήματα της συνομολογών σ' αυτή οποιουδήποτε όρους, μίσθωμα, χρόνο, διάρκεια, και συμφωνίες εγκρίνει κατά την απόλυτη κρίση του.

Η παραπάνω εξουσιοδότηση παρέχεται στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου παράλληλα και σε συνδυασμό με τις εξουσίες που του έχουν παρασχεθεί με το υπ' αριθμό ..... πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας.