

Τ.Ε.Ι Πατρών

Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας

Τμήμα Λογιστών

ΘΕΜΑ: Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
(LEASING) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Καθηγητής

ΑΝΔΡΕΑΣ ΓΑΛΑΝΗΣ

Πτυχιακή Εργασία

Οι Σπουδάστριες

ΜΠΕΡΔΟΥΣΗ ΕΛΙΣΑΒΕΤ

ΣΥΝΤΖΙΡΜΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ

ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

Φεβρουάριος 1993



ΑΡΙΘΜΟΣ	849
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	

Εισαγωγή

Οι αλλαγές που πραγματοποιούνται στις συναλλαγές όλων των επιπέδων, επιβάλλουν αναπροσαρμοχές, που οι σημαντικότερες αναφέρονται στον τομέα των πληρωμών και των χρηματοδοτήσεων.

Το κυριότερο, ίσως, επιχειρηματικό πρόβλημα είναι η κανονική ροή, των εισπράξεων και των πληρωμών, απ' την οποία εξαρτάται σε μεγάλο ποσοστό η οικονομικότητα και η αποφυγή άντλησης κεφαλαίων κίνησης από το πιστωτικό σύστημα.

Με άλλα λόγια, η απόκτηση δανειακών πόρων, που λόγω της σπανιότητάς τους, κοστίζουν και επιβαρύνουν κατά συνέπεια, το κόστος των προϊόντων και την ανταγωνιστικότητά τους.

Ενας τρόπος αντιμετώπισης της προβληματικής αυτής κατάστασης στον χρηματοπιστωτικό τομέα των συναλλαγών, είναι το Leasing. Το Leasing έχει σαν στόχο του τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων, μέσω σύναψης συμβάσεων χρηματοπιστωτικών.

Στη χώρα μας (εφαρμόστηκε) θεσπίστηκε μόλις πρόσφατα με το Νόμο 1665/86.

Στα κεφάλαια που ακολουθούν θα μελετήσουμε:

- 1) την έννοια του leasing, τα χαρακτηριστικά και τις ειδικές περιπτώσεις του.

- 2) τον νόμο που αναφέρεται στον νέο αυτό θεσμό.
- 3) τις δυνατότητες που μας δίνονται μέσω αυτού.
- 4) προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης Χ/Μ και όροι.
- 5) επιλογή αγορά / δάνειο ή leasing.
- 6) την εφαρμογή του στη βιομηχανία, στα ακίνητα κ.α.
- 7) τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του.
- 8) και τέλος θα δούμε μια άσκηση εφαρμογής του leasing και σε ποιές περιπτώσεις ευνοείται ο δανεισμός και σε ποιές η Χ/Μ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1. Εννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)

Ο 1^{ος} βαθμός της μίσθωσης πρωτοεμφανίστηκε το 2000 π.χ. στους Σουμέριους. Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν το βαθμό με αποτέλεσμα να καταγραφούν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο λεπτομέρειες διατάξεις που ρυθμίζουν αυτού του είδους τη δραστηριότητα.

Στο Μεσαίωνα, στη Μ.Βρετανία αναπτύχθηκε και ο βαθμός της μίσθωσης ακινήτου λόγω του δικαίου της ιδιοκτησίας που ίσχυε.

Η κύρια ώθηση δόθηκε το 19 αλ., με την ανάπτυξη του σιδηρόδρομου και ιδιαίτερα από το 1950 και μετά.

Σχετικά με τον ορισμό του financial leasing υπάρχουν σημαντικές διαφορές όπως και στον τρόπο εφαρμογής του βαθμού από χώρα σε χώρα σε χώρα.

Ενας ορισμός θα μπορούσε να είναι ο εξής:
Χρηματοδοτική μίσθωση είναι η σύμβαση εκείνη με την οποία ο ένας από τους συμβαλλόμενους - ο εκμισθωτής έχει την εξουσία διάθεσης της χρήσης ενός κεφαλαιουχικού αγαθού, που το εκμισθώνει για ορισμένο χρόνο, κατά τη διάρκεια του οποίου, η σύμβαση δεν μπορεί να καταγγελθεί (κύρια περίοδος), έναντι καθορισμένου μισθώματος τέτοιου που να καλύπτει στο σύνολό του το κόστος κεφαλαίου του

εκμισθωτή πλέον ενός λογικού κέρδους. Με τη λήξη αυτού του χρόνου (ο οποίος είναι πάντοτε ορισμένος και δεν μπορεί να είναι μικρότερος από τρία έτη) ο μισθωτής δικαιούται ή να θεωρήσει ότι η μίσθωση ή αγοράς του αγαθού θα αναφέρονται στο συμβόλαιο τα σχετικά με τον καθορισμό του μισθώματος ή της τιμής πώλησης αντίστοιχα.

Από τον ορισμό αυτό προκύπτουν δύο σχέσεις: η μίσθωση και η πώληση με όρους ή υπό αίρεση. Η ύπαρξη ή όχι αυτών των σχέσεων διαφοροποιεί τις δύο κύριες "σχολές" Leasing: την Αγγλική και την Γαλλική.

Σύμφωνα με την Αγγλική σχολή, η ύπαρξη της δυνατότητας αγοράς του μισθίου στην αρχική σύμβαση αρκεί για να θεωρηθεί η σύμβαση αγοράς με όρους ή υπό αίρεση και όχι Leasing.

Σύμφωνα με την Γαλλική σχολή, από την αρχική σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, πρέπει να παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα της επιλογής μεταξύ της μίσθωσης, της ανανέωσής της και της αγοράς του μισθίου, μετά το τέλος της κύριας περιόδου μίσθωσης.

Στη χώρα μας εφαρμόζεται η Γαλλική σχολή.

2. Τα κύρια χαρακτηριστικά του θεσμού

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά του θεσμού είναι:

1. Η επιλογή του πράγματος

Ο θεσμός του Leasing έχει επεκταθεί πολύ και

καλύπτει ένα ευρύ φάσμα κεφαλαιουχικών αγαθών. Αυτό το γεγονός, δυσκολεύει των εξειδίκευση των εταιρειών leasing σε κατηγορίες προϊόντων εκτός από τις βασικές εξειδικεύσεις όπως ναυτιλία, βιομηχανία, ιατρικά εργαλεία και μηχανήματα, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα κ.λ.π.

Με βάση αυτές τις δυσκολίες, ο εκμισθωτής δεν μπορεί να επιλέξει το κεφαλαιουχικό αγαθό που θα ταίριαζε στις απαιτήσεις του μισθωτή, αλλά ακόμη και να ελέγξει την επιλογή του μισθωτή.

Ο εκμισθωτής δεν ανακατεύεται στην επιλογή του μισθίου, γιατί αυτό θα σήμαινε ανάληψη από μέρους του ανάλογων ευθυνών.

Ο μισθωτής είναι αυτός, λοιπόν που αγοράζει το κεφαλαιουχικό αγαθό απ'ευθείας είτε από τον κατασκευαστή, είτε από τον προμηθευτή και δίνει τα απαραίτητα στοιχεία στον εκμισθωτή ώστε αυτός να τα εκτιμήσει και να καταρτισθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Λόγω αυτής της μη επιλογής του μισθίου από τον εκμισθωτή, αυτός δεν έχει ευθύνη για την συμβατότητα του κεφαλαιουχικού αγαθού με τον υπόλοιπο εξοπλισμό του μισθωτή και με την αποτελεσματικότητα της παραγωγικής διαδικασίας γενικότερα. Αυτή την ευθύνη την αναλαμβάνει εξολοκλήρου ο μισθωτής.

Σε περίπτωση, όμως, που ο εκμισθωτής είναι και

κατασκευστής του μισθίου, τότε αυτός φέρει ευθύνη για τη συμβατότητα, αποτελεσματικότητα και την ποιότητα κατασκευής του πράγματος.

2) Η κυριότητα επί του πράγματος

Το leasing είναι ένας τρόπος χρηματοδότησης της χρήσης και όχι της κυριότητας ενός κεφαλαιουχικού αγαθού. Από τον ορισμό του leasing φαίνεται ότι κατά την διάρκεια της μίσθωσης, ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα της κυριότητας και ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της κατοχής και χρήσης του αντικειμένου.

Εφόσον αντικείμενο του leasing είναι κινητά πράγματα ο διαχωρισμός κυριότητας - χρήσης, σύμφωνα με το Ελ. Δίκαιο, τοποθετεί το θέμα του κινδύνου απώλειας της κυριότητας επί του πράγματος, που είναι και η μόνη "χειροπιαστή" απόδειξη του εκμισθωτή.

Αυτό οφείλεται σε διατάξεις που αφορούν τον τρόπο μεταβίβασης της κυριότητας κινητού πράγματος και τη νομική κατάσταση άλλων πραγμάτων:

(α) Η κατοχή ενός κινητού πράγματος θεωρείται εξωτερίκευση της κυριότητας, έτσι ο μη κύριος μεταβιβάζει καλώς την κυριότητα του πράγματος στον τρίτο, ο οποίος δεν γνωρίζει ότι ο μεταβιβάζων δεν είναι κύριος του.

Στην περίπτωση του leasing, ο μισθωτής είναι ο κάτοχος κινητού αντικειμένου που θα μπορούσε να το

μεταβιβάσει.

(β) Σύμφωνα με τους κανόνες δικαίου που διέπουν τα συστατικά και τα παραρτήματα πραγμάτων, η υποθήκη καταλαμβάνει όλο το ενυπόθηκο συμπεριλαμβανομένων των συστατικών (πχ ουσία) και παραρτημάτων (πχ μηχανήματα εξυπηρέτησης βιομηχανικής επιχ/σης), ενώ για την εξασφάλιση πιστώσεων προς επιχ/σεις επιτρέπεται η σύσταση υποθήκης πάνω σε οικοδόμημα και των εγκαταστάσεων σε αυτό ή στο έδαφος που βρίσκεται αυτό.

Από τα παραπάνω είναι σαφές ότι η χωριστή κυριότητα κλονίζεται σοβαρά, αν δεν χάνετε εντελώς.

Έτσι πάρθηκαν μέτρα για την προστασία του εκμισθωτή :

1. η καθιέρωση υποχρεωτικής τοποθέτησης πινακίδας στο μίσθιο, που να δείχνει την κυριότητα ή και του νομικού καθεστώσ που το διέπει.

2. η καθιέρωση της υποχρεωτικής δημοσιότητας των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη δημοσίευσή τους σε ειδικά βιβλία των κατά τόπους πρωτοδικείων.

3. η ακύρωση κάθε μεταβίβασης κυριότητας του μισθίου απ' τον μισθωτή, εφόσον έχουν τηρηθεί οι όροι δημοσιότητας της σχετικής σύμβασης.

4. απειλή ποινικών κυρώσεων κατά του μισθωτή που θα αποπειραθεί να μεταβιβάσει το μίσθιο.

Ο εκμισθωτής, όμως μπορεί να χάσει το μίσθιο για λόγους ανεξάρτητους απ' τη θέλησή του και την επιρροή του - πχ

η καταστροφή του μισθίου λόγω κακού χειρισμού ή λόγω πυρκαχιάς κ.λ.π.

Γι' αυτό το λόγο, ο μισθωτής θα πρέπει να υποχρεωθεί από τη σύμβαση να ασφαλίσει το μίσθιο έναντι των κινδύνων καταστροφής ή βλάβης που θα το ασφαλίσει κάθε λογικός επιχ/τίας.

ένα στοιχείο που μπορεί να θεωρηθεί ως αντικίνητρο για το θεσμό και σαν τέτοιο ν' αποκλεισθεί, είναι η αντικειμενική ευθύνη έναντι τρίτων. Δηλαδή, ο εκμισθωτής ως "κύριος του μισθίου" μπορεί να θεωρηθεί υπόχρεος σε αποζημίωση για εργατικά ατυχήματα που προκλήθηκαν από το μίσθιο ή για φθορά ξένης ιδιοκτησίας ή τραυματισμούς τρίτων. Θα πρέπει α ασφαλισθεί, λοιπόν, έναντι παρόμοιων κινδύνων, όπως και έναντι τρίτων.

Στην πράξη όροι όπως οι παρακάτω υπάρχουν στις συμβάσεις leasing:

(α) υποχρεωτική κατάρτιση ασφαλιστηρίου σύμβασης και στα δύο ονόματα, του εκμισθωτή - του μισθωτή.

(β) σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου, δικαιούχος της αποζημίωσης είναι ο εκμισθωτής.

(γ) απαγορεύεται να τροποποιηθεί ή να καταγγελθεί η ασφαλιστική σύμβαση πριν να ενημερωθεί σχετικά ο εκμισθωτής ή και της αποδοχής της από μέρος του.

(δ) υποχρέωση κατάρτισης της ασφαλιστικής σύμβασης πριν από τις συμβάσεις Χ/Μ και υποβολή της στον εκμισθωτή.

(ε) υποχρέωση ασφάλισης μόνο στις ασφαλιστικές εταιρίες της αποδοχής του εκμισθωτή κ.λ.π.

Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί να μην περιλαμβάνονται όλοι οι παραπάνω όροι, αλλά ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να ασφαρίζεται έναντι κινδύνων που δεν καλύπτονται από τις ασφαλιστήριες συμβάσεις του μισθωτή.

Όπως μη καταβολή της αποζημίωσης παρά την επέλευση του ασφαλιστικού κινδύνου λόγω μη ύπαρξης άλλων προϋποθέσεων απαραίτητων κατά το νόμο, πχ ο μισθωτής να θεωρηθεί συνυπεύθυνος ή ο μόνος υπεύθυνος της καταστροφής, κάποιος όρος ή τυπική διαδικασία να παραληφθεί στην ασφαλιστήρια σύμβαση και να θεωρηθεί άκυρη.

Σε όποια πάντως περίπτωση, εάν ο εκμισθωτής δεν θεωρήσει ικανοποιητική την ασφαλιστική κάλυψη, στρέφεται ενάντια του μισθωτή, ο οποίος και υποχρεούται να τον αποζημιώσει για τη ζημιά που υπέστη το μίσθιο από παραλείψεις ή πράξεις.

3. Δικαίωμα προαίρεσης

Στον ορισμό του leasing, αναφέρεται ότι υπάρχει ένας συμβατικός χρόνος διάρκειας, μετά το τέλος της οποίας ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει μεταξύ τριών τελιών, μπορεί δηλαδή να ασκήσει το δικαίωμα της προαίρεσης.

(α) της λύσης της μίσθωσης και της επιστροφής του

μισθίου στον εκμισθωτή.

(β) της ανανέωσης της σύμβασης για μια δεύτερη χρονική περίοδο , οπότε και οι όροι είναι πολύ ευνοικότεροι .

(γ) της αγοράς του μισθίου.

Ο μισθωτής, με δήλωσή του προς του εκμισθωτή, γνωστοποιεί την επιλογή του, σύμφωνα με τους εκάστοτε όρους της σύμβασης, η οποία και τον δεσμεύει.

Η άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης, συνήθως δεν δημιουργεί προβλήματα στις σχέσεις μισθωτή - εκμισθωτή, εφόσον:

(α) η σχέση μισθωτή - εκμισθωτή, που είχε δημιουργηθεί με το συμβόλαιο, τερματίζει με την λύση της μίσθωσης και το μίσθιο επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη του. Τα μόνα προβλήματα που μπορεί να προκύψουν σε αυτή την περίπτωση είναι η πιθανή απαίτηση του εκμισθωτή για αποζημίωση, εάν το μίσθιο έχει υποστεί φθορές μεγαλύτερες απ' τις φυσιολογικές λόγω της χρήσης, με αποτέλεσμα να μικρύνει ή να τερματιστεί η διάρκεια ζωής του, ή να ζητήσει απ' τον μισθωτή την επιστροφή του μισθίου αν ο τελευταίος δεν εκπληρεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις σχετικά με τη συντήρηση του εξοπλισμού , δεν πληρώνει κανονικά τα μισθώματα κ.λ.π. Και πάλι, όμως, τα τυχόν τέτοια προβλήματα που παρουσιάζονται λύνοντας με βάση τις γενικές διατάξεις για τη μίσθωση του πράγματος.

(β) Σε περίπτωση που ο μισθωτής αποφασίσει να ανανεώσει την μίσθωση για δεύτερη χρονική περίοδο, τα μόνα ίσως προβλήματα που θα μπορούσαν να παρουσιαστούν, θα 'ταν σχετικά με τον καθορισμό του μισθώματος. Αλλά και σε αυτή την περίπτωση, η λύση δίνεται απ' την αρχική σύμβαση, όπου προσδιορίζεται ο τρόπος καθορισμού του μισθώματος, με τέτοιο τρόπο ώστε το μίσθωμα να 'ναι το αποτέλεσμα απλών μαθηματικών πράξεων.

Αν δεν καθορίζεται ούτε εκεί, το μίσθωμα, τότε ο καθορισμός του ακολουθεί τους νόμους της προσφοράς και ζήτησης σε συνδυασμό με την διαπραγματευτική ικανότητα των μερών.

(γ) Αν ο μισθωτής επιλέξει να αγοράσει το μίσθιο, τα προβλήματα που θα μπορούσε να αντιμετωπίσει είναι τα σχετικά με τον καθορισμό της τιμής αγοράς, για την οποία ισχύουν όσα αναφέρονται στην σύμβαση.

Το δικαίωμα της προαίρεσης και κατ'επέκταση το leasing, δίνει στον μισθωτή τη δυνατότητα να ανανεώνει τον εξοπλισμό του ή τουλάχιστον ένα μέρος αυτού, και έτσι να ακολουθεί την τεχνολογική εξέλιξη, με αποτέλεσμα να γίνεται περισσότερο ανταγωνιστικός.

① Ειδικές περιπτώσεις Leasing

Εκτός από την κλασσική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπάρχουν και μερικές παραλλαγές, οι σημαντικότερες από τις οποίες είναι:

1. Υπεκμίσθωση (sub - leasing)

Υπεκμίσθωση είναι η σύμβαση στην οποία ο μισθωτής του κεφαλαιουχικού αγαθού, το υπεκμίσθωμα σε τρίτον και έτσι ο μισθωτής γίνεται εκμισθωτής.

Η υπεκμίσθωση, όταν γίνεται χωρίς την έγκριση του εκμισθωτή, συνήθως απαγορεύεται. Όταν εφαρμόζεται όμως, διαρκεί για περίοδο ίση ή μικρότερη με αυτή της αρχικής σύμβασης μίσθωσης.

Το κύριο πρόβλημα που δημιουργείται σε αυτήν την περίπτωση, είναι το κατά πόσον ο αρχικός εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να αναλάβει το μίσθιο απ'ευθείας από τον υπομισθωτή σε περίπτωση που η αρχική σύμβαση μίσθωσης καταχρησθεί πρόωρα εξαιτίας του υπεκμισθωτή ή αυτός πτωχεύσει ή κλείσει σαν επιχ/ση.

Ανάλογα με τους όρους της σύμβασης υπεκμίσθωσης και την σύνδεσή της με την αρχική σύμβαση θα δοθεί λύση στο πρόβλημα, όπως για παράδειγμα, ένας όρος στην σύμβαση της υπεκμίσθωσης θα μπορούσε να είναι, ο αρχικός εκμισθωτής να υπεισέρχεται στη θέση του υπεκμισθωτή στη σύμβαση υπεκμίσθωσης.

2. Πώληση - επαναμίσθωση (lease - back)

Με τη μορφή αυτή ο ιδιοκτήτης του εξοπλισμού, προκειμένου να βελτιώσει την ταμειακή του ρευστότητα, πωλεί τον εξοπλισμό σε μια επιχ/ση leasing, η οποία του το εκμισθώνει στη συνέχεια.

Αυτή η μορφή Leasing, εμφανίζεται όλο και συχνότερα, γιατί δίνει στον επιχ/τία τη δυνατότητα να αποκτήσει τα κεφάλαια κίνησης προκειμένου να επεκτείνει την επιχ/κή του δραστηριότητα και να δημιουργήσει κέρδη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Νόμος 1665/1986 "Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης"

Η χρηματοδοτική μίσθωση επίσημα θεσπίστηκε στην Ελλάδα με το νόμο 1665/1986 και ο οποίος είναι ο εξής:

Άρθρο 1

Εννοια

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2, η εταιρία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος, τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντάς του 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 τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1

αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Ομοια άδεια απαιτείται επίσης α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας 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 τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται και για τη 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 μια ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμες 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 επιβάλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες μέτρα.

Άρθρο 3

Διάρκεια δικαιωμάτων και υποχρεώσεων

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν 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 μισθίου 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 έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

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

Άρθρο 4

Τύπος - Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων

1. Η σύμβαση Χ/Μ καταρτίζεται εγγράφως.

2. Οι δικαιοπραξίες της παρ/φου 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση Χ/Μ αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράχματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράχματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησιμότητα, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 του ν.4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

3. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση X/M και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν 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 X/M έχει αναλάβει για τα κλητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης X/M υποχρέωση σε συνάλλαγμα.

2. Ο μισθωτή οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση X/M περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παρ.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 οποιοδήποτε 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 Χ/Μ με εξαίρεση τα 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 Χ/Μ 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 Χ/Μ που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες και τα παραστατικά εισπραξής τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία Χ/Μ στο 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 ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από συμβάσεις Χ/Μ και από συμβάσεις της παρ. 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των

βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν.4171/1961. 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 καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις Χ/Μ θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

5. Η εταιρία Χ/Μ 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 τους.

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 Χ/Μ μεταξύ των τελευταίων και των εταιριών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων, όπως και η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της

παρ.6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες απο 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.

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

9. Οι εταιρίες Χ/Μ έχουν δικαίωμα να ενεργούν αφορολόγητες εκπτώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12, 13 και 14 του ν.1262/1982, 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.1962/1982 η δαπάνη για την απόκτηση των κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 του ν.1962/1982 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 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 παρ. 2 και 7 και των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού. Με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Άρθρο 8

Εναρξη ισχύος

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

Παρατηρήσεις επί του Νομοσχεδίου για εφαρμογή του Leasing στην Ελλάδα.

Το άρθρο 1 του νομοσχεδίου προσδιορίζει την έννοια των συμβάσεων Χ/Μ και την ένταση εφαρμογής του θεσμού. Σύμφωνα με αυτό λοιπόν επιτρέπεται η μίσθωση, η υπεκμίσθωση και το "lease - back" κινητών πραγμάτων για

την εξυπηρέτηση της επιχείρησης ή του επαγγέλματος του μισθωτή, φυσικού ή νομικού προσώπου, στον οποίο παρέχεται η δυνατότητα, είτε να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης ή και πριν από αυτή αντί τιμήματος που προσδιορίζεται στη σύμβαση, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση.

Το νομοσχέδιο αυτό δεν περιλαμβάνει τη Χ/Μ ακινήτων, πλοίων και αεροπλάνων. Όμως και αυτή είναι μια μορφή χρηματοδότησης και σαν τέτοια πρέπει να αντιμετωπισθεί νομοθετικά, όχι μόνο για την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του θεσμού, αλλά και για τον λόγο, ότι η Χ/Μ ακινήτων θα δώσει την ευκαιρία στις ελληνικές κυρίως τράπεζες να εκμεταλλευτούν τα ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κυριότητά τους προς όφελος αυτών αλλά και της ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας.

Η χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, επιτρέπεται και για την επαγγελματική χρήση του μισθωτή, συνεπώς για σκοπούς πολύ ευρύτερους της παραγωγικής επένδυσης όπως αυτή προσδιορίζεται στους αναπτυξιακούς νόμους.

Σε αυτό το άρθρο επιτρέπεται η εξαγορά του μισθίου σκόμη και πριν από τη λήξη της αρχικής, κύριας, περιόδου της μίσθωσης, πράγμα το οποίο όμως όχι μόνο θεωρείται αλλά και αντιμετωπίζεται από τι ίδιο το νομοσχέδιο σαν ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης.

Από την άποψη λοιπόν αυτή η σχετική αναφορά στο πρώτο άρθρο του νομοσχεδίου, που οριοθετεί την έννοια

του θεσμού, είναι παράδοξη και εμφανίζεται ανακόλουθη με την απαίτηση του νόμου για προσδιορισμό του τμήματος στη σύμβαση.

Το άρθρο 2, προσδιορίζει τους φορείς του Leasing. Συμβάσεις Χ/Μ μπορούν να συνάπτουν μόνο ανώνυμες εταιρείες, που θα συσταθούν μετά από άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Ίδια άδεια απαιτείται επίσης, για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων Χ/Μ και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών Χ/Μ. Πάνω στις εταιρίες αυτές η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο και μπορεί να ζητεί οποιαδήποτε στοιχεία.

Επίσης προσδιορίζει ότι το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά, όσο απαιτείται και για την ίδρυση τράπεζας εκτός αν είναι θυγατρικές τραπεζών, οπότε το ελάχιστο κεφάλαιο περιορίζεται στο 1/2 του παραπάνω.

Αυτό το κεφάλαιο θα εκπροσωπείται μόνο με ονομαστικές μετοχές και επ'αυτών τακτικός έλεγχος θα ασκείται μόνο από ορκωτούς λογιστές.

Η Χ/Μ λοιπόν, ορθά αντιμετωπίζεται αφ'ενός μεν σαν μια μορφή χρηματοδότησης και σαν τέτοια υπάγεται στον έλεγχο και εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος και αφ'ετέρου σαν μια ιδιόμορφη τραπεζική εργασία που πρέπει να ασκείται εκτός του υπάρχοντος τραπεζικού συστήματος,

αλλά με την υποστήριξη του.

Το άρθρο 3 αντιμετωπίζει το θέμα της διάρκειας της Χ/Μ και της μεταβίβασης των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

Ορίζεται λοιπόν ότι η κύρια περίοδος της μίσθωσης πρέπει να είναι τουλάχιστον 3 χρόνια. Αλλά αν λυθεί η σύμβαση προ της τριετίας και συναφθεί νέα μεταξύ των αυτών συμβαλλομένων με το "ίδιο αντικείμενο", συνυπολογίζεται ο χρόνος "ζωής" της πρώτης σύμβασης για την συμπλήρωση της ελάχιστης διάρκειας της δεύτερης.

Η έκφραση "ίδιο αντικείμενο" πρέπει να ληφθεί ως "όμοιο αντικείμενο", αντικείμενο που εξυπηρετεί τον ίδιο σκοπό. Αρα η διάταξη αυτή παρέχει ένα κίνητρο για εκσυγχρονισμό τόσο των παραγωγικών μονάδων όσο και των επαγγελματιών.

Στο ίδιο άρθρο επίσης θεσμοθετείται αντικίνητρο για την κατάρτιση συμβάσεων Χ/Μ που υποκρύπτουν πώληση. Η αγορά του μισθίου πριν τη λήξη της κύριας περιόδου της μίσθωσης αντιμετωπίζεται σαν αγορά κατά το χρόνο κατάρτιση της σύμβασης Χ/Μ.

Τέλος, στο ίδιο άρθρο παρέχεται η δυνατότητα στον μισθωτή να απαλλαγεί από μια σύμβαση Χ/Μ, που για οποιαδήποτε λόγο δεν τον εξυπηρετεί πλέον, μεταβιβάζοντας το σύνολο των δικαιωμάτων σύμφωνα γνώμη του εκμισθωτή.

Το άρθρο 4 αναφέρεται στην προστασία της επί του μισθίου κυριότητας του εκμισθωτή. Ορίζεται ότι οι

συμβάσεις Χ/Μ καταρτίζονται εγγράφως και καταχωρούνται στα βιβλία για το σκοπό αυτό βιβλία των Πρωτοδικείων τόσο της έδρας του μισθωτή όσο και της Αθήνας.

Από την εγγραφή αυτή τα δικαιώματα του εκμισθωτή αντιτάσσονται κατά παντός, ώστε κανένας πλέον δεν είναι δυνατόν να αποκτήσει εμπράχματο δικαίωμα επί του μισθίου με οποιονδήποτε τρόπο.

Δεν εφαρμόζονται λοιπόν οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας από μη κύριο και το τεκμήριο κυριότητας επί κινητού από μη κύριο και το τεκμήριο κυριότητας επί κινητού, την τακτική χρησιμότητα, τη κτήση δι' ενώσεως ή συναφείας και την εγγραφή υποθήκης επί εγκαταστάσεων για την εξασφάλιση πιστώσεων προς βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Απορία δημιουργούν οι παραπάνω διατάξεις μόνο ως προς την επιταγή για καταχώρηση στα βιβλία δύο Πρωτοδικείων. Η σκοπιμότητα της ρύθμισης αυτής δημιουργεί προβλήματα. Δηλαδή ποιά καταχώρηση υπερισχύει περίπτωση που κάποια από τις δύο είναι λανθασμένη ή τι συνέπειες έχει η μη καταχώρηση στα βιβλία του ενός εκ των δύο Πρωτοδικείων ή η ακύρωση της μιας εκ των δύο εγγραφών?

Πιστεύουμε ότι η καταχώρηση των συμβάσεων Χ/Μ στα βιβλία του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή να είναι αρκετή και ικανή για την προστασία των δικαιωμάτων του εκμισθωτή αλλά και για την επαρκή πληροφόρηση των

τρίτων όπως, πχ των τραπεζών, των λοιπών εταιριών Χ/Μ κ. λ.π.

Επίσης, μια άλλη υποχρέωση που πιστεύουμε ότι πρέπει να έχει ο μισθωτής είναι, να τοποθετήσει επί του μισθίου μια ενδεικτική πινακίδα της νομικής καταστάσεως που το διέπει, έτσι ώστε αυξάνει το βαθμό εξασφάλισης των δικαιωμάτων του εκμισθωτή αλλά και διευκολύνει την έρευνα της καταστάσεως, οικονομικής και άλλης του μισθωτή.

Τέλος, ορίζεται ότι το μίσθιο, σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή τίθεται εκτός πτωχευτικής περιουσίας και διεκδικείται από τον εκμισθωτή χωρίς κανένα περιορισμό ή προϋπόθεση.

Αυτή η διάταξη είναι απαραίτητη για την ολοκλήρωση της προστασίας του εκμισθωτή.

Το άρθρο 5 του νομοσχεδίου ορίζει ότι το μίσθωμα και το τίμημα εξαγοράς ορίζονται ή αναπροσαρμόζονται από τη σύμβαση και ότι για τη καθορισμό αυτών επιτρέπονται οι ρήτρες επιτοκίου και είδους ή συναλλάγματος με την προϋπόθεση ότι για τα συγκεκριμένα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της σύμβασης Χ/Μ έχουν ληφθεί υποχρεώσεις σε συνάλλαγμα στο εξωτερικό.

Στη πράξη βέβαια δεν αποκλείεται ο καθορισμός κυμαινόμενων μισθωμάτων.

Στη συνέχεια το άρθρο ασχολείται με την εξασφάλιση των δικαιωμάτων και των οικονομικών συμφερόντων

του εκμισθωτή επί του μισθίου που τίθεται σε κίνδυνο λόγω του χωρισμού της κυριότητας από τη φυσική επί του μισθίου εξουσία.

Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση Χ/Μ περιέχει τέτοια ρήτρα.

Ορίζεται επίσης, ότι από τη στιγμή της παραδόσεως του μισθίου στον μισθωτή, τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του φέρει αυτός και οφείλει να το ασφαλίσει έναντι αυτών των κινδύνων. Ενώ ο εκμισθωτής απαλλάσσεται της αντικειμενικής αστικής ευθύνης για πράξεις ή παραλείψεις τον μισθωτή που συνδέονται με το μίσθιο.

Το άρθρο 6 του νομοσχεδίου, το μεγαλύτερο από την άποψη της έκτασης, αναφέρεται στις φορολογικές απαλλαγές και στα κίνητρα που παρέχονται έτσι ώστε να γίνει ο θεσμός ανταγωνιστικός σε σχέση με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης.

Σύμφωνα λοιπόν με αυτό απαλλάσσονται από οποιοσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές και λοιπά δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και λοιπών τρίτων οποτεδήποτε και αν αυτά επιβάλλονται, πλην του ΦΠΑ, τα αντικείμενα που εκμισθώνονται από τις εταιρίες Χ/Μ, είτε κατόπιν αγοράς, είτε κατόπιν μίσθωσης, που όμως αν εισαχθούν, υπόκεινται στο κοινό εξωτερικό δασμολόγιο της ΕΟΚ.

Επίσης απαλλάσσονται των επιβαρύνσεων αυτών οι συμβάσεις Χ/Μ ή υπεκμίσθωσης, οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων και αναδοχής υποχρεώσεων που πηχάζουν από συμβάσεις Χ/Μ, τα μισθώματα των συμβάσεων Χ/Μ και τα παραστατικά τους, όπως και το τίμημα εξαγοράς του μισθίου.

Το ίδιο ισχύει επίσης και για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς τις εταιρίες Χ/Μ από τράπεζες ή πιστωτικά ιδρύματα του εσωτερικού ή του εξωτερικού ή από προμηθευτές όπως και για την εξόφληση αυτών, των επ' αυτών τόκων και των προμηθειών.

Επίσης ορίζεται ότι οι συμβάσεις Χ/Μ ή υπεκμίσθωσης, οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων και αναδοχής υποχρεώσεων που πηχάζουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εγγραφές προσημειώσεων ή συστάσεις υποθηκών ή ενεχύρων για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών leasing από συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ή οι εξαλείψεις αυτών, όπως και οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς τις εταιρίες αυτές, συντάσσονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που όμως επιβαρύνονται με τα κατώτατα όρια δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων, όπως αυτά κάθε φορά ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

Τα τέλη, εισφορές και λοιπές επιβαρύνσεις περιορίζονται, για την παροχή εμπραχμάτων ασφαλειών για

την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών Leasing από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, την εξάλειψη αυτών, όπως και για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς τις εταιρίες αυτές στα ελάχιστα ποσά που ακριβώς αναφέρονται στο αρ. 7, παρ. 1, εδαφ. του Ν.Δ. 4171/61.

Η αναφορά στο Ν.Δ. 4171/61 και μέσω αυτού ο ακριβώς προσδιορισμός των επιβαρύνσεων δίνει την δυνατότητα στους συμβαλλόμενους να υπολογίσουν το κόστος των ενεργειών τους με μεγάλη ακρίβεια.

Με την ίδια διάταξη, απαλλάσσονται από κάθε ειδικό τέλος ή άλλη επιβάρυνση ή εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών χρηματοδοτικών μισθώσεων για την εξασφάλιση δανείων ή πιστώσεων που τους παρέχονται.

Καθορίζεται επίσης ότι τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες χρηματοδοτικών μισθώσεων, θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

Στην ίδια διάταξη καθορίζεται, ότι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής αν είχε αγοράσει το μίσθιο.

Με αυτό το τρόπο οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάγονται έμμεσα στο φορολογικό κίνητρο των αυξημένων αποσβέσεων των αναπτυξιακών νόμων, πράγμα το οποίο αποτελεί κίνητρο τόσο για τον εκμισθωτή, όσο και

για τον μισθωτή, που οφείλεται έμμεσα μέσω του μισθώματος. Το λεκτικό της διάταξης αυτής αφήνει αμφιβολίες ως προς την ακριβή του έννοια κυρίως γιατί δεν υπάρχει καμιά αναφορά στο παράγοντα χρόνο, ο οποίος είναι και το συστατικό στοιχείο της απόσβεσης.

Επίσης δημιουργούνται κάποιες ερωτήσεις από την ανάγνωση της διάταξης αυτής. Δηλαδή με τι ρυθμό ο εκμισθωτής ενεργεί το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής; Επίσης τι γίνεται στη περίπτωση που το κινητό εκμισθώνεται για χρονικό διάστημα μικρότερο από το χρονικό διάστημα της απόσβεσής του; Και στην περίπτωση αυτή υπάρχει στο τέλος της μίσθωσης αναπόσβεστη αξία ή όχι;

Για τις υποχρεώσεις των εταιρειών Χ/Μ σε συνάλλαγμα στο εξωτερικό εφαρμόζονται οι διατάξεις του αρ. 1 του Ν. 4494/1966. Σύμφωνα με αυτόν τον νόμο, οι επενδυτικές τράπεζες μπορούν να χορηγούν πιστώσεις με ρήτρα συναλλάγματος για διάρκεια όχι μικρότερη των 5 ετών και για ποσό όχι μεγαλύτερο από το ποσό του συναλλάγματος που αυτές οι τράπεζες πορίζονται από το εξωτερικό, ή ως μετοχικό είτε ως δανειακό κεφάλαιο.

Το ίδιο ισχύει και για τις υπόλοιπες εμπορικές τράπεζες, εφόσον η πίστωση ανά επιχείρηση δεν είναι μικρότερη των \$ 400.000 και υπάρχει έγκριση της τράπεζας Ελλάδος. Με την παράγραφο 8 αυτού του άρθρου επιτρέπεται στις εταιρίες Χ/Μ η δημιουργία ειδικού

αποθεματικού για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων ίσο με 2% επί του ύψους του συνόλου των οφειλομένων δηξιπρόθεσμων και μη μισθωμάτων στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Στο ίδιο άρθρο ορίζεται ότι οι εταιρίες Χ/Μ έχουν δικαίωμα να ενεργούν αφορολόγητες εκπτώσεις σύμφωνα με το νόμο 1262/1982 εφόσον ο μισθωτής θα είχε αυτό το δικαίωμα αν είχε αγοράσει το μίσθιο και είχε αποκτήσει κυριότητα.

Τέλος σ' αυτό το αρ. ορίζεται ότι αν η επένδυση για την οποία η Χ/Μ υπάγεται στον Ν. 1262/82, η δαπάνη για την απόκτηση των μισθίων συνυπολογίζεται στο συνολικό κόστος της επένδυσης για τον καθορισμό του ύψους της επιχορήγησης.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1262/82 αυτή εκταμιεύεται εφ' όσον η αξία του μισθίου που έχει εγκατασταθεί, είναι ίση με το ποσό που θα έπρεπε να είχε δαπανηθεί εάν το μίσθιο είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

Το άρθρο 7 αυτού του νομοσχεδίου, ορίζει εφαρμογή του θεσμού θα ρυθμιστούν με Προεδρικά Διατάγματα. Με Προεδρικά Διατάγματα θα ρυθμιστεί το θέμα της λογιστικής της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της εφαρμογής του Φ.Π.Α.

Τέλος το άρθρο 8 του νομοσχεδίου αναφέρεται στην έναρξη ισχύος. Η ισχύς αυτού του νόμου αρχίζει από την στιγμή που θα δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της

Κυβερνήσεως.

Αυτό το νομοσχέδιο, αναμφισβήτητα αποτελεί άριστη βάση για την επεξεργασία του θεσμικού πλαισίου και για την κατά το καλύτερο και αποδοτικότερο τρόπο εφαρμογής του θεσμού στην Ελλάδα. Ενός θεσμού δυναμικού και συγχρόνως τόσο ευρύ που μπορεί βραχυπρόθεσμα να ενεργήσει σαν επιταχυντής της επιδιωκόμενης οικονομικής ανάπτυξης και μακροπρόθεσμα να αποτελέσει μόνιμο παράγοντα μιας σωστά θεμελιωμένης οικονομικής δραστηριότητας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Δυνατότητες που δημιουργούνται με την εισαγωγή του θεσμού leasing στην Ελλάδα

Α. Η χρηματοδική μίσθωση (leasing) είναι ένας θεσμός από τον οποίο πηγάζουν πολλές και συμφέρουσες δυνατότητες. Ορισμένες γενικές παρατηρήσεις σχετικά με τη σκοπιμότητα, τη λειτουργία καθώς και με τις ευκαιρίες που προάγει, σε συνάρτηση πάντα με τη νομοθετική του διάπλαση με το παρόν σχέδιο νόμου, είναι οι εξής:

1. Η χρηματοδοτική μίσθωση, γνωστή διεθνώς με τον όρο "leasing", είναι ένας σύγχρονος οικονομικο-νομικός θεσμός με ευρύτερη πλέον εφαρμογή σε πολλές χώρες, ο οποίος επιτρέπει τη χρηματοδότηση επιχειρήσεων και επαγγελματιών με ένα τρόπο που (α) διασφαλίζει απολύτως το χρηματοδοτικό σκοπό, αφού στον αντισυμβαλλόμενο της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης (επιχείρηση - επαγγελματία) δεν δίνεται χρηματικό ποσό για διαχείριση αλλά αμέσως η χρήση του αναγκαίου για την άσκηση της επιχείρησης ή του επαγγέλματος εξοπλισμού ή άλλων για τον ίδιο σκοπό κινητών πραγμάτων και (β) εξασφαλίζει ταυτόχρονα το χρηματοδότη (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης) με τον ίδιο τον εξοπλισμό και λοιπά κινητά

πράγματα, που παρέχονται μόνο κατά χρήση (λόγω μίσθωσης) στο χρηματοδοτούμενο μ' αυτόν τον τρόπο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώ παραμένουν στην κυριότητα του χρηματοδότη (εταιρίας χρηματοδοτήσεως μίσθωσης) ως εκμισθωτή, έως ότου ασκήσει ενδεχομένως ο χρηματοδοτούμενος (μισθωτής) το παρεχόμενο σ' αυτόν δικαίωμα προαίρεσης να αγοράσει, αν το θελήσει, τα μίσθια κινητά πράγματα κατά τη λύση της μίσθωσης ή και πριν απ' αυτή.

2. Ο οικονομικός (χρηματοδοτικός) στόχος της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως περιγράφεται σε γενικές γραμμές παραπάνω, επιτυγχάνεται ιδίως με τη σύζευξη της σύμβασης μίσθωσης των κινητών πραγμάτων που παρέχονται για επαγγελματική χρήση στο μισθωτή με το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς αυτών των πραγμάτων από το μισθωτή.

Η σύζευξη αυτή επιτρέπει μίαν ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης προς όφελος κυρίως μικρομεσαίων επιχειρήσεων που δεν διαθέτουν το αναγκαίο κεφάλαιο για την απόκτηση ή ανανέωση του παραγωγικού τους εξοπλισμού και έχουν περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, λόγω συνήθως αδυναμίας, παροχής εμπραχμάτων ή προσωπικών ασφαλειών.

Τα χρήματα για την απόκτηση του εξοπλισμού αυτού, διαθέτουν ειδικές εταιρίες, που έχουν σκοπό την κατάρτιση χρηματοδοτικών μισθώσεων. Το κεφάλαιο με το οποίο χρηματοδοτείται η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας που

προσφεύγει σ' αυτές τις εταιρίες, παρέχεται σε είδος με τη μορφή της παροχής (α) της χρήσης, λόγω μίσθωσης των απαιτούμενων από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, κινητών πραγμάτων, των οποίων η επιλογή και η προμήθεια γίνεται κατά κανόνα με ενέργειες του ίδιου του μισθωτή και (β) του συνδυαζόμενου μ' αυτή τη χρήση περαιτέρω δικαιώματος προαίρεσης του μισθωτή για την απόκτηση των μισθωμένων κινητών πραγμάτων κατά κυριότητα.

3. Ο θεμελιώδης οικονομικοπολιτικός στόχος, που επιδιώκεται με το παρόν σχέδιο νόμου είναι προεχόντως η ενίσχυση μικρομεσαίων επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων.

Πρόκειται για μια κεφαλαιώδους σημασίας οικονομικοπολιτική επιδίωξη που εντάσσεται στο πρόγραμμα της κυβέρνησης για τη δημιουργία υγιών παραγωγικών μικρομεσαίων επιχειρήσεων και επαγγελματιών, των οποίων η ενίσχυση αποτελεί βασικό στόχο της κυβερνητικής πολιτικής.

4. Η χρηματοδοτική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που είναι συναρτημένη, όπως εκτέθηκε ήδη, με την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, επιβάλλει να ληφθεί ιδιαίτερη πρόνοια ώστε οι φορείς στους οποίους θα ανατεθεί η εφαρμογή αυτού του χρηματοδοτικού συστήματος, αφενός μεν να έχουν μέγεθος που ανταποκρίνεται στον

χρηματοδοτικό τους σκοπό και να παρέχουν με την κεφαλαιακή του διάρθρωση εχέγγυα ασφάλειας, για την απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών τους, αφετέρου δε να υπόκεινται, ως φορείς επιφορτισμένοι με την άσκηση χρηματοδοτικής πολιτικής σε ένα νευραλγικό τομέα της εθνικής μας οικονομίας, στην εποπτεία και τον έλεγχο της Τράπεζας της Ελλάδος.

5. Η ανάγκη ενίσχυσης των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενόψει του κεφαλαιώδους οικονομικής σημασίας έργου που ανατίθεται σ' αυτές, επιβάλλει ειδικές φορολογικές ρυθμίσεις και άλλες διευκολύνσεις που έχουν σκοπό την αποτροπή καταστάσεων που θα λειτουργούσαν ως αντικίνητρα για την εφαρμογή και ανάπτυξη του χρηματοδοτικού συστήματος, που προβλέπουν οι διατάξεις αυτού του σχεδίου νόμου.

Παράλληλα οι διευκολύνσεις αυτές δεν έχουν καθόλου την έννοια των παραδοσιακών μέτρων προστασίας δασμοφορολογικής ή άλλης, η οποία τελικώς διαστρεβλώνει τις προϋποθέσεις και τους όρους της καθιέρωσης ενός υγιούς κλίματος, που θα βοηθήσει την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων του κλάδου.

6. Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης κρίθηκε σκόπιμο, λόγω του επιδιωκόμενου με το παρόν νομοσχέδιο οικονομοπολιτικού στόχου να είναι κινητά πράγματα (όχι

ακίνητα) που προορίζονται να εξυπηρετήσουν των επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή, όπως ιδίως μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείων, μέσα μεταφοράς, εργαλεία και γενικώς κάθε κίνητο για επαγγελματική χρήση.

7. Με το παρόν νομοσχέδιο τίθεται απλώς το γενικό πλαίσιο για την εφαρμογή του συστήματος της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αφήνεται να ρυθμιστούν οι λεπτομέρειες εφαρμογής του με προεδρικό διατάγματα.

Ο λόγος αυτής της νομοτεχνικής επιλογής, οφείλεται στο ότι η χρηματοδοτική μίσθωση, είναι ένας θεσμός, που αναπτύχθηκε στην πράξη και βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη.

Σκόπιμο είναι συνεπώς, να αφιερεί κατά βάση στην πράξη, η διάπλαση των ειδικότερων τύπων συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης και η διαμόρφωση του περιεχομένου τους, ανάλογα με τις ανάγκες των συναλλασσομένων, πράγμα που άλλωστε επιτρέπει ο ενδοτικός χαρακτήρας των σχετικών διατάξεων του Α.Κ., ιδίως δε αυτών της σύμβασης μισθώσεως, που αποτελεί τη βασική σχέση μεταξύ της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του αντισυμβαλλομένου της.

8. Επίσης έχουμε τη δημιουργία πολλών πλεονεκτημάτων και διάφορων ωφελειών τόσο για την εθνική οικονομία, όσο και για τα μέλη που απασχολούνται με το θεσμό αυτό της

χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Συνοπτικά είναι τα εξής:

- α. Διευρύνει τους ισχύοντες πιστοδοτικούς θεσμούς.
- β. Προωθεί τις επενδύσεις σε κεφαλαιουχικό εξοπλισμό και επομένως αυξάνει την παραγωγική δυνατότητα της οικονομίας.
- γ. Δημιουργεί δηλαδή, ένα μηχανισμό που επιτρέπει την απόκτηση μηχανολογικού ιδίως εξοπλισμού ή τον εκσυγχρονισμό του και συμβάλλει στην αύξηση της απόδοσης παραγωγικών μονάδων με την διάθεση από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης κεφαλαίων, για παραγωγικές επενδύσεις, πράγμα πρωταρχικής σημασίας για την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας.
- δ. Διευκολύνει τη βελτίωση του τεχνολογικού επιπέδου της οικονομίας.
- ε. Βελτιώνει το επιχειρηματικό κλίμα.
- στ. Δημιουργεί τη δυνατότητα διεθνοποίησης της οικονομίας.
- ζ. Συντελεί στη δημιουργία εξειδικευμένων τραπεζικών υπηρεσιών.
- η. Δημιουργεί τη δυνατότητα ανάπτυξης μικρομεσαίων ιδίως παραγωγικών μονάδων, που δεν διαθέτουν επαρκή ίδια κεφάλαια και έχουν περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα.
- θ. Έχουμε δυνατότητα απελευθέρωσης ιδίων κεφαλαίων του χρηματοδοτούμενου, με τη χρηματοδοτική μίσθωση

επιχειρηματία ή επαγγελματία, τα οποία μπορούν να διατεθούν πλέον ως κεφάλαιο κίνησης.

- λ. Υπάρχει η δυνατότητα εξεύρεσης κεφαλαίων με αποδοτικό και οικονομικό τρόπο αφού οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, διαπλάσσονται με το σχέδιο ως εξειδικευμένες εταιρίες, με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες είτε έχουν κεφάλαιο ίσο προς αυτό των ανωνύμων τραπεζικών εταιριών, είτε ελέγχονται από τράπεζες.
- κ. Για αρκετούς είναι η μοναδική διέξοδος για χρηματοδότηση.

Ανάπτυξη επενδύσεων με νέες μορφές χρηματοδότησης

Η μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού

(FINANCIAL LEASING)

A. Εισαγωγή

1. Τα αυτοχρηματοδοτούμενα προγράμματα

Αφού διαπιστωθεί η σκοπιμότητα μιας επένδυσης, για την προμήθεια κεφαλαιουχικού εξοπλισμού παραγωγής προϊόντων ή υποστήριξης της παραγωγικής διαδικασίας μιας επιχείρησης εξετάζεται πρώτα η ύπαρξη των δυνατοτήτων

αυτοχρηματοδότηση του κόστους της επένδυσης. Η λύση αυτή θα είναι επιτυχής, μόνο εάν δεν υπάρχουν συγκριτικά χρηματοοικονομικά, φοροτεχνικά και άλλα πλεονεκτήματα, των εναλλακτικών τρόπων χρηματοδότησης, όπως είναι ο τραπεζικός δανεισμός, η απλή μίσθωση ή η χρηματοδοτική μίσθωση.

2. Ο τραπεζικός δανεισμός

Η κλασσική μορφή χρηματοδότησης επενδύσεων στη χώρα μας, είναι ο μεσομακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός, ο οποίος, σε συνδυασμό με τα ισχύοντα ισχυρά κίνητρα επενδύσεων, γίνεται πολύ ελκυστικός για τον επενδυτή.

Όμως, οι δυνατότητες του τραπεζικού δανεισμού δεν είναι απεριόριστες, το δε κόστος του θα πρέπει να εναρμονίζεται με την παραγωγή και παραγωγικότητα καθώς και τα λοιπά λειτουργικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της αγοράς στην οποία αυτή κινείται.

3. Η μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού

Υπάρχουν διάφορες μορφές μίσθωσης εξοπλισμού, οι κυριότερες από τις οποίες είναι:

α. Η απλή μίσθωση

Η απλή μίσθωση, όπου το μίσθιο χρησιμοποιείται από το μισθωτή, για ορισμένο χρονικό διάστημα έναντι καταβολής ενός μισθώματος. Με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου, το μίσθιο είτε επιστρέφεται στον εκμισθωτή είτε ανανεώνεται η σχετική σύμβαση.

β. Η "πώληση - επαναμίσθωση" (Lease - back)

Με τη μορφή αυτή, ο ιδιοκτήτης και χρήστης του εξοπλισμού, επιδιώκοντας τη βελτίωση της ταμειακής του ρευστότητας, πωλεί τον εξοπλισμό του σε μια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία τον εκμισθώνει εν συνεχεία σ'αυτόν τον ίδιο.

Η ρύθμιση αυτή, που γίνεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις, ασφάλειας της συναλλαγής, εμφανίζεται όλο και συχνότερα διότι δίνει στον επιχειρηματία την ευχέρεια απόκτησης κεφαλαίου κίνησης, έναντι αποξένωσης του από την ιδιοκτησία η οποία, αυτή καθ'εαυτή, δεν μπορεί να του δημιουργήσει κέρδη ή να του εξασφαλίσει κεφάλαιο αναγκαίο για την επέκταση της επιχ/κής δραστηριότητάς του.

γ. Άμεση μίσθωση (Direct Leasing)

Στην άμεση μίσθωση, υπάρχει διμερής σχέση. Έχουμε δηλαδή τον εκμισθωτή - κατασκευαστή του παχίου στοιχείου και τον μισθωτή. Μπορεί όμως πολλές φορές να είναι η

σχέση και τριμερής. Δηλαδή να περιλαμβάνει το κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου, την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ανεξάρτητη από τον κατασκευαστή και τον μισθωτή.

Στην άμεση μίσθωση, ο εκμισθωτής συνήθως έχει ορισμένες υποχρεώσεις έναντι του μισθωτή. Αναλαμβάνει τη συντήρηση των πάγιων στοιχείων, ειδικής τεχνολογίας, όπως υπολογιστές, μηχανές γραφείου κ.α.

Σ' άλλα πάγια στοιχεία όπως αυτοκίνητα, αγροτικά μηχανήματα κ.α. που δεν θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας, την υποχρέωση της συντήρησης την έχει ο μισθωτής έναντι του εκμισθωτή. Γνωστές εταιρίες που κάνουν άμεση μίσθωση είναι η IBM στον τομέα των υπολογιστών και η Αμερικανική Kearney Trecker Corporation που εκμισθώνει εργαλεία και διάφορες μηχανές.

δ. Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση ή "εξισορροπητική εκμίσθωση" (Leverage Leasing)

Αυτή η χρηματοδοτική μίσθωση, χρησιμοποιείται συνήθως όταν πρόκειται για μεγάλης αξίας πράγματα, όπως πλοία, αεροπλάνα, τρέινα κ.α. Η συμμετοχική μίσθωση περιλαμβάνει τέσσερα μέρη α) τον κατασκευαστή ή τον προμηθευτή του μισθίου, β) του εκμισθωτή, γ) τον μισθωτή και δ) τον χρηματοδότη (χρηματοδοτικό Οργανισμό - Τράπεζα), που χρηματοδοτεί τον εκμισθωτή με εγγύηση το

σύνολο των μισθωμάτων που θα λάβει από τον μισθωτή.

Τα τέσσερα αυτά μέρη, που μπορεί καμιά φορά να είναι και περισσότερα, συμμετέχουν αναλογικά.

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση, χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά από την United States Leasing International το 1963 και εφαρμόστηκε σε μεγάλης αξίας εξοπλισμό, όπως σιδηροδρόμους, αεροπορικές εταιρίες κ.α.

ε. Διεθνής Μίσθωση (Off - Shore Lease)

Η διεθνής μίσθωση επεκτείνεται έξω από τα γεωγραφικά όρια μιας χώρας. Στη διεθνή μίσθωση οι πληρωμές γίνονται με ξένο συνάλλαγμα και μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι δύο μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, η άμεση μίσθωση (direct leasing) και η πώληση - μίσθωση υπό όρους (conditional sale lease). Η διεθνής μίσθωση, κυρίως, απευθύνεται σε βιομηχανικές επιχειρήσεις που χρειάζονται κεφαλαιουχικό εξοπλισμό.

στ. Πώληση - Μίσθωση υπό όρους

(Conditional Sale Lease)

Με την πώληση - μίσθωση υπό όρους, επιτυγχάνεται η πώληση μέσω μίσθωσης, στην ουσία καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης.

Αυτή η μορφή πώλησης μίσθωσης υπό όρους, προωθείται

γιατί και ο εκμισθωτής και ο μισθωτής (πωλητής - αγοραστής) επωφελοούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κ.σ.

3. Η χρηματοδοτική μίσθωση (X/M)

Η μίσθωση αυτή έχει το χαρακτηριστικό της χρηματοδότησης για την αγορά του εξοπλισμού από τράπεζες ή ειδικές θυγατρικές τους εταιρίες, για λογαριασμό του μισθωτή ο οποίος καθορίζει και το είδος του εξοπλισμού που χρειάζεται. Επιπλέον στη X/M υπάρχει η δυνατότητα αγοράς του εξοπλισμού από το μισθωτή, κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή και προ της λήξης της. Όταν μια τέτοια σύμβαση X/M λήξει, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα:

- α. Να ανανεώσει τη σύμβαση για μια ακόμη περίοδο με βάση τους ίδιους ή και νέους όρους.
- β. Να αγοράσει τον εξοπλισμό έναντι τιμήματος που εκφράζει συνήθως την απομένουσα αξία του όπως προβλέπεται στην αρχική σύμβαση.
- γ. Να μην ανανεώσει τη σύμβαση και έτσι να τερματιστεί η συναφής σχέση.

Νομικά η X/M μπορεί να οριστεί σαν μία συμφωνία μίσθωσης με μια μονομερή υποχρέωση πώλησης του πράγματος εκ μέρους του εκμισθωτή.

Β. Η χρηματοδοτική μίσθωση από τη σκοπιά του μισθωτή/χρήστη του εξοπλισμού

1) Τα γενικά χαρακτηριστικά του συστήματος

α) Η χρηματοδοτική μίσθωση (X/M) είναι μία συμπληρωματική/εναλλακτική μέθοδος χρηματοδότησης επενδύσεων, που συνδυάζει τα χαρακτηριστικά της τραπεζικής χρηματοδότησης με τις αρχές και τους κανόνες που διέπουν τη μίσθωση κεφαλαιουχικών αγαθών.

β) Τα κύρια μετέχοντα κέρδη σ' ένα πρόγραμμα X/M είναι ο μισθωτής και χρήστης του πράγματος, ο εκμισθωτής και ο χρηματοδότης του προγράμματος και ο κατασκευαστής ή προμηθευτής του επιθυμητού από τον χρήστη κεφαλαιουχικού αγαθού.

γ) Το όλο σχήμα X/M μίσθωσης ευθυγραμμίζει τα ενδιαφέροντα και συμφέροντα των μετεχόντων μερών, κατά τρόπο ώστε οι συμβατικές δεσμεύσεις που θα προκύψουν να είναι ελκυστικές για όλους.

δ) Οι παραπάνω απαιτήσεις του συστήματος X/M δημιουργούν την ανάγκη της - κατά περίπτωση - δόμησης του σχήματος των ρυθμίσεων, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει τυποποιημένο μοντέλο εφαρμογής του συστήματος.

ε) Η διαμόρφωση ενός προγράμματος Χ/Μ για επένδυση που επιθυμεί η επιχείρηση, γίνεται από εξειδικευμένο προσωπικό των εταιριών Χ/Μ που μπορεί να καλύψει ολόκληρο το φάσμα ανάλυσης της επιθυμητής επένδυσης από κάθε πλευρά κατά τρόπο πληρέστερο και από τις δυνατότητες της ίδιας της επιχείρησης.

Η ανάλυση αυτή περιλαμβάνει, τη σκοπιμότητα της επένδυσης (απόδοση), τα χρηματοοικονομικά δεδομένα της επιχείρησης, τα φοροτεχνικά και νομικά θέματα, την τεχνολογία του εξοπλισμού, την αποδοτικότητα κ.α.

ζ) Η επιδίωξη και των τριών ενδιαφερομένων στη Χ/Μ μερών είναι βασικά η παραγωγική χρήση και η καλύτερη δυνατόν εκμετάλλευση του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Συνοπτικά, τα ενδιαφέροντα των μετεχόντων μερών θα μπορούσαν να εκφραστούν ως εξής:

- Μισθωτής:
- Παράγει και διαθέτει καλύτερα και περισσότερα προϊόντα.
 - Επιλέγει τον εξοπλισμό που πιστεύει ότι είναι ο κατάλληλος.
 - Εκμεταλλεύεται παραγωγικά τον νέο εξοπλισμό χωρίς να μειώσει τη ρευστότητά του.
 - Πληρώνει και παράλληλα παράγει και αναπτύσσει τις εργασίες του.

- Εκμισθωτής: - Τοποθετεί ασφαλώς τα ίδια ή δανειακά του κεφάλαια.
- Ωφελείται από προμήθειες και λοιπά πλεονεκτήματα (απομένουσες αξίες, αποσβέσεις, φορολογικές εκπτώσεις κ.α.)
 - Εκμεταλλεύεται τα διεθνή κίνητρα παραγωγής και διάθεσης εξοπλισμού (πριμοδοτήσεις επιτοκίων, επιστροφή Φ.Π.Α. κ.α.)

- Παραγωγός: - Προάγει τις πωλήσεις του "τοιο μετρητοίς" (Ρευστότητα)
- Αναπτύσσει τις μαζικές πωλήσεις του
 - Διαδίδει την τεχνολογία του
 - Ωφελείται από την τεχνική συντήρηση του εξοπλισμού του

2. Τα νομικά ζητήματα που ανακύπτουν κατά τη διεξαγωγή εργασιών Χ/Μ, ανάγονται κυρίως σε τέσσερις τομείς είναι:

α) Την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και την προστασία των μερών έναντι κινδύνων αστικής και ποινικής ευθύνης.

β) Τις ενοχλικές και εμπράχματες σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή.

Γ. Οι συμβατικές σχέσεις των μετεχόντων μερών

1. Η ιδιότητα του εκμισθωτή

Παρά το ότι η "οικονομική ιδιοκτησία" με την έννοια της χρήσης - εκμετάλλευσης του πράγματος, ανήκει στο μισθωτή, ο εκμισθωτής παραμένει νομικά ο ιδιοκτήτης του εξοπλισμού, μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Μια σημαντική συνέπεια αυτού του στοιχείου, είναι ότι η εταιρία Χ/Μ μπορεί, εάν ο μισθωτής πτωχεύσει, να επανακτήσει τον εκμισθωμένο εξοπλισμό από τον εκκαθαριστή του πτωχεύσαντος μισθωτού. Η συναφής νομολογία όμως περιορίζει αυτήν τη δυνατότητα μόνο στις περιπτώσεις που τα συμφωνημένα μισθώματα καταβάλλονται στον εκμισθωτή ο οποίος έτσι παραμένει πάντοτε ο αποδεδειγμένος ιδιοκτήτης.

Αντίθετα στις πωλήσεις με όρους παρακράτησης της κυριότητας μέχρι αποπληρωμής ή στις ρυθμίσεις μισθώσεων - πωλήσεων, ο μισθωτής θεωρείται ότι έχει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας του εξοπλισμού και οι σχετικές πράξεις θεωρούνται σαν έμμεσες πωλήσεις.

2. Η προστασία των τριών μερών

Οι εταιρείες Χ/Μ είναι υποχρεωμένες να τοποθετούν στον εκμισθωμένο εξοπλισμό τους, ενδεικτική "πλινακίδα"

που θα γνωστοποιεί σε τρίτους τα εμπράγματα δικαιώματά τους στον εν λόγω εξοπλισμό.

Η ένδειξη στην πινακίδα της ιδιοκτησίας του εξοπλισμού, εν τούτοις, είναι καθαρά πληροφοριακή και δεν αίρει την πιθανότητα να θεωρηθεί μια σύμβαση X/M ως έμμεση πώληση περιορίζουσα τα δικαιώματα επανάκτησης.

Ασφαλώς, όταν προβλέπεται η καταχώρηση της πράξης μίσθωσης σε δημόσιο έγγραφο, όπως γίνεται σε ορισμένες χώρες, ή καταχώρηση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή ως ιδιοκτητή είναι εξασφαλισμένη.

3. Σχέσεις εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή

Παράδοση του εξοπλισμού και εγγυήσεις

Στις περιπτώσεις X/M ο εκμισθωτής αγοράζει τον μισθούμενο εξοπλισμό και μεταβιβάζει στο μισθωτή τις σχετικές εγγυήσεις καλής λειτουργίας συντήρησης κ.λ.π.

Η X/M είναι μια καθαρά χρηματοδοτική εργασία για την εκμισθώτρια εταιρία. Στην πραγματικότητα ο εξοπλισμός που αγοράζεται δεν περιέρχεται καθόλου στην κατοχή της εταιρίας X/M. Ο προμηθευτής του εξοπλισμού είναι υπεύθυνος για την διακίνηση, αποθήκευση και έγκαιρη παράδοσή του.

Η εταιρία X/M στη σύμβασή της με τον μισθωτή απαλλάσσεται κάθε ευθύνης για τις τυχόν καθυστερήσεις παράδοσης, τους κινδύνους μεταφοράς, εγκατάστασης κ.α.

Ο μισθωτής, υπογράφοντας την σύμβαση X/M με τον εκμισθωτή, δεν μπορεί να εχείρει απαιτήσεις του είδους αυτού ούτε μπορεί να τεκμηριώσει δικαίωμα καθυστέρησης πληρωμής ενοικίων ή μείωσης των συμφωνημένων ποσών, λόγω ασυνέπειας τρίτου - εν προκειμένω του προμηθευτή.

Βέβαια από την άλλη πλευρά συμφωνείται ότι οι πληρωμές των ενοικίων αρχίζουν από την παράδοση, εγκατάσταση και καλή λειτουργία του εξοπλισμού. Το ίδιο ισχύει και για τα τυχόν ελαττώματα του εξοπλισμού για τα οποία ο μισθωτής δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτού που δεν δίδει και δεν μπορεί να δώσει τέτοιου είδους εγγυήσεις.

Η εταιρία X/M όμως, παραλείπει υπέρ του μισθωτή από κάθε δικαίωμά της ως ιδιοκτήτριας του εξοπλισμού που σχετίζεται με τις υποχρεώσεις του προμηθευτή, όπως π.χ. ρήτρες έγκαιρης παράδοσης, εγγυήσεις ποιότητας κ.α. Έτσι ο μισθωτής υποκαθιστά πλήρως τον ιδιοκτήτη όσον αφορά τις υποχρεώσεις και εγγυήσεις του προμηθευτή.

4. Η συντήρηση του εξοπλισμού

Οι συμβάσεις X/M προβλέπουν γενικά ότι η τεχνική συντήρηση και οι δαπάνες επισκευών του μισθωμένου εξοπλισμού βαρύνουν το μισθωτή. Παρά ταύτα, η εταιρία X/M διατηρεί το δικαίωμα ελέγχου σχετικά με την καλή συντήρηση και χρήση του εξοπλισμού όταν κρίνει ότι τούτο

είναι αναγκαίο.

5. Ασφάλειες χρηματοδότησης, ασφαλίσεις έναντι διαφόρων κινδύνων φορολογικής υποχρέωσης

- Ασφάλειες χρηματοδότησης

Όταν διερευνάται ένα αίτημα για την χρηματοδότηση επιχείρησης μέσω του συστήματος Χ/Μ, ζητείται από τον υποψήφιο μισθωτή να δώσει, αναλυτικά, οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης του, όπως, πρόσφατο ισολογισμό, διευκρινίσεις στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, στοιχεία αποτελεσμάτων και γενικά πληροφορίες που θα συντελέσουν στη σωστή διάγνωση της οικονομικής του κατάστασης. Το θέμα εξετάζεται σαν να πρόκειται για μια συνήθη μεσο-μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση επενδυτικού χαρακτήρα, χωρίς να προβλέπεται κατ' ανάγκη η λήψη πρόσθετων εμπράχματων ασφαλειών.

Η σύμβαση Χ/Μ συχνά προβλέπει και κάλυψη του κινδύνου υπό μορφή π.χ. δεσμευμένης κατάθεσης ορισμένου ποσού, προσωπικής εγγύησης των εταιρικών μελών ή μέσω της λήψης γραμματίου πρωτοφειλής.

- Ασφάλιση εξοπλισμού

Ο μισθωτής ασφαλίζει τον μισθωμένο εξοπλισμό καθ'

όλη τη διάρκεια της σύμβασης έναντι κινδύνων πυρός, κλοπής και άλλων ζημιών, σε ασφαλιστική εταιρία της έγκρισης του εκμισθωτή. Μερικές φορές, η εταιρία Χ/Μ ασφαλίζει η ίδια ορισμένους ειδικούς κινδύνους ζημιών το δε σχετικό κόστος το περιλαμβάνει στα μισθώματα. Επίσης ο μισθωτής καλύπτει την ασφάλιση έναντι κινδύνων αστικής ευθύνης για βλάβες προσώπων ή αγαθών που ενδέχεται να ανακύψουν από τη χρήση του εξοπλισμού.

Εάν ο εξοπλισμός υποστεί βλάβη, η σύμβαση Χ/Μ συνήθως προβλέπει ότι τα μισθώματα εξακολουθούν να καταβάλλονται κανονικά και για την περίοδο που ο εξοπλισμός δεν λειτουργεί.

Είναι συνεπώς προς το συμφέρον του μισθωτή να ασφαλίσει τον εξοπλισμό έναντι αυτού του κινδύνου.

6. Λήξη της μίσθωσης

Αναφορικά με την τριπλή επιλογή του μισθωτή, αγοράς, ανανέωσης της σύμβασης ή επιστροφής του εξοπλισμού, σημειώνονται τα εξής:

- Εφ' όσον η φυσική ζωή του εξοπλισμού υπερβαίνει το χρονικό διάστημα της λογιστικής του απόσβεσης, η αγορά του μπορεί να είναι μια καλή επιλογή.
- Σε περίπτωση ανανέωσης, οι όροι της νέας σύμβασης

είναι πολύ ευνοϊκότεροι.

- Η επιστροφή του εξοπλισμού στην ιδιοκτήτρια εταιρία ίσως είναι η πιο ασύμφορη επιλογή. —

Σημειώνεται ότι οι συμβάσεις, λήγουν την προκαθορισμένη ημερομηνία χωρίς να χρειάζεται ιδιαίτερη ειδοποίηση των συμβαλλομένων μερών.

Ως προς τη λύση της σύμβασης, πριν από τη λήξη, επισημαίνεται ότι η εταιρία Χ/Μ διατηρεί το δικαίωμα διακοπής της εάν ο μισθωτής δεν εκπληρεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις σχετικά με την κανονική πληρωμή των μισθωμάτων, τη συντήρηση και καλή χρήση του εξοπλισμού κ.α.

Στις περιπτώσεις αυτές, ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει τον εξοπλισμό και να καταβάλλει στον εκμισθωτή ποινική ρήτρα ορισμένου ποσού ως αποζημίωση εκ της διακοπής. Το ποσό αυτό κυμαίνεται ανάλογα με τη χρονική διάρκεια που απομένει μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Καταγγελία της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή είναι δυνατή εκ μέρους του μισθωτή είναι δυνατή σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις και υπό ορισμένες συνθήκες και προϋποθέσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Συνοπτική παρουσίαση Leasing με όλα τα στάδιά του

Όπως είναι γνωστό με το θεσμό της μίσθωσης leasing εκμισθώνεται κινητό πράγμα - εξοπλισμός - που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή.

Το ελάχιστο ποσό συναλλαγής που ορίζεται είναι 3.000.000 δρχ. Οι περιοχές εξυπηρέτησης είναι το σύνολο του δικτύου των εταιριών leasing.

Η διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με το νόμο είναι από 36 μήνες και πάνω. Ο χρόνος της μίσθωσης καθορίζεται σε συνάρτηση με τη διάρκεια ωφέλιμης ζωής και το ρυθμό τεχνολογικής αποζημίωσης του εξοπλισμού. Η μέθοδος πληρωμής είναι καθορισμένη. Έχουμε μίσθωμα καταβαλλόμενο από τον μισθωτή για καθορισμένη χρονική περίοδο. Καθορίζεται επίσης η προμήθεια. Αυτή είναι 1% στη συνολική αξία του τιμολογίου.

Εκτός την προμήθεια έχουμε την επιβάρυνση Φ.Π.Α. και την ασφάλιση. Η επιβάρυνση Φ.Π.Α. είναι 18% πάνω στην αξία του εξοπλισμού και της προμήθειας καθώς και 8% πάνω στην υπολειμματική αξία. Η ασφάλιση βαρύνει τον μισθωτή. Αυτός θα πρέπει να ασφαλίσει το μίσθλο για κάθε κίνδυνο π.χ. φωτιά, κλοπή, βραχυκύκλωμα κ.τ.λ.

Η συμμετοχή του μισθωτή καθορίζεται μεταξύ αυτού και της εκμισθώτριας εταιρίας. Έχουμε ποσοστιαία συμμετοχή επί της αξίας του μισθίου που καταβάλλεται σε μετρητά με την μορφή ηυξημένου πρώτου μισθώματος.

Επίσης χρειάζεται συνυπογραφή της σύμβασης από εγγυητή ή και προσημείωση επί ακινήτων του μισθωτή ή του εγγυητή ή και προσκόμιση εγγυητικών επιστολών, εφόσον οι πρόσθετες διασφαλίσεις κρίθηκαν αναγκαίες από τη φύση και τον προορισμό του εξοπλισμού.

Ο μισθωτής υποχρεούται να συντηρεί το μίσθιο και για το σκοπό αυτό οφείλει να συνάψει συμφωνία συντήρησης με τον προμηθευτή ή την αναγνωρισμένη εταιρία συντήρησης που θα πρέπει να καλύπτει τη συνεχή συντήρηση του μισθίου για όλο το χρόνο της σύμβασης.

Η σύμβαση της μίσθωσης καταρτίζεται και αποδεικνύεται μόνο εγγράφως. Αντίγραφο αυτής καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο που τηρείται στο Πρωτοδικείο Αθηνών και στο Πρωτοδικείο της κατοικίας/έδρας του μισθωτή. Ορίζεται ότι το επιτόκιο είναι μεταβαλλόμενο, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον μέτρο αναφοράς του κόστους χρήματος. Η ρήτρα επιτοκίου της σύμβασης βασίζεται στο μέσο όρο των εκάστοτε Βασικών Επιτοκίων Κεφαλαίου Κίνησης τριών μεγάλων Τραπεζών (Εθνική, Εμπορική, Ιονική).

Τέλος, η υπολειματική αξία είναι 1 - 5% ανάλογα με την παλαιότητα του εξοπλισμού, τη διάρκεια της μίσθωσης και την τεχνολογική του απαξίωση.

ΑΙΤΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ - LEASING

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ

Επωνυμία επιχ/σης :

Διακριτικός τίτλος :

Εδρα :

Δ/ση Γραφείων / Κατ/τος :

Τηλέφωνο / Fax :

Δ/ση Εργοστασίου :

Τηλέφωνο / Fax :

ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ

Ημερομηνία ίδρυσης :

Α.Φ.Μ. :

Μετοχικό κεφάλαιο :

από :

ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Διάρκεια :

ενοίκια Μηνιαία / Τριμηνιαία

Υπολειμματική Αξία :

Αριθμός ενοικίων :

Προπληρωμή :

Προσφερόμενες εγγυήσεις :

Κατάθεση ασφαλείας :

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ή αντίγραφο εγγράφου παραγγελίας / Προφόρμα

Περιγραφή :

Μάρκα :

Τιμή πρό φόρων :

Τόπος εγκατάστασης :

Φόροι Φ.Π.Α. :

Ημ/νία παράδοσης :

ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ

Όνομα :

Αρμόδιος για επαφές & πληροφορίες :

Διεύθυνση :

Τηλεφ. :

Α.Φ.Μ. :

ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ/ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING					
ΤΡΑΠΕΖΑ ΥΠΟΚ/ΜΑ	ΔΙΕΥΘ/ΣΗ	ΤΗΛΕΦΩΝΑ	ΑΡ. ΛΟΓΑΡ/ΜΟΥ	ΔΑΝΕΙΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚ. ΕΠΙΣΤ. ΠΟΣΑ	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΕΙΔΟΣ / ΠΟΣΑ

Δηλώνω υπεύθυνα ότι οι πληροφορίες που αναγράφονται στην αίτηση αυτή είναι πλήρεις και ακριβείς.

Ημερομηνία

Εξουσιοδοτημένη Υπογραφή

Σφραγίδα της εταιρίας

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ :

- 1) Καταστατικό με τις τυχόν τροποποιήσεις και λοιπά έγγραφα νομιμοποίησης, των εκπροσώπων της εταιρίας
- 2) Ισολογισμοί 3 τελευταίων ετών και ισοζύγιο γεν. καθολικού προηγούμενου μηνός (για όσους τηρούν βιβλία Γ' κατηγ.)
- 3) Ανάλυση λ/σμών: "Διάφοροι Χρεωτικοί" και "Διάφοροι Πιστωτικοί" (εφ'όσον υπάρχουν)
- 4) Βεβαίωση φορολογικής ενημερότητας
- 5) Πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ Η ΕΤΑΙΡΟΙ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ Διευθυν., Διαχειρ., Μέλος ΔΣ κλπ.

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

ΣΥΝΟΛΟ	ΠΑΡΑΓΩΓΗ	ΔΙΟΙΚ./ΟΙΚ. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΚΙΝΗΤΑ

Περιγραφή ακινήτου	Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	Σημερ. Αξία

ΥΠΟΘΗΚΕΣ / ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

Περιγραφή ακινήτου	Ποσόν προσημείωσης / υποθήκης	Σκοπός Δανεισμού	Υψος Δανείου	Σημερινό Υπόλοιπο

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ: Αντικείμενο εργασιών, προϊόν, αγορά, κομμάτι αγοράς, ανταγωνισμός, επενδυτικά σχέδια, προοπτικές κλπ. Περιγράψτε με σύντομο τρόπο την δραστηριότητά σας σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία.

<u>ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ</u>	Προθεσμία	Διεύθυνση	Τηλέφωνο
<u>ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ</u>	Προθεσμία	Διεύθυνση	Τηλέφωνο

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΗΡΟΥΜΕΝΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	198	198	199	ΠΡΟΒΛΕΨΗ
Ιδίο κεφάλαιο				
Μ/Μ υποχρεώσεις				
Βραχ. υποχρεώσεις				
Πάγιο				
Αποσβεσθέντα Πάγια				
Αποθέματα/Εμπορεύματα				
Κυκλοφορ. ενεργητικά				
Σύνολο ενεργητικού				
Κύκλος πωλήσεων				
Μικτά κέρδη				
Γενικά έξοδα				
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Μισθώματα Leasing				
Αποσβέσεις				
Φόροι				
Καθαρά κέρδη μετά φόρων				

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ Η ΕΤΑΙΡΟΙ		
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ Διευθυν., Διαχειρ., Μέλος ΔΣ κλπ.

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ				
ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ		
ΣΥΝΟΛΟ	ΠΑΡΑΓΟΓΗ	ΔΙΟΙΚ./ΟΙΚ. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΚΙΝΗΤΑ			
Περιγραφή ακινήτου	Ιδιοκτήτης	Ενοικιαστής	Σημερ. Αξία

ΥΠΟΘΗΚΕΣ / ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ				
Περιγραφή ακινήτου	Ποσόν προσημείωσης / υποθήκης	Σκοπός Δανεισμού	Υψος Δανείου	Σημερινό Υπόλοιπο

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ: Αντικείμενο εργασιών, προϊόν, αγορά, κομμάτι αγοράς, ανταγωνισμός, επενδυτικά σχέδια, προοπτικές κλπ. Περιγράψτε με σύντομο τρόπο την δραστηριότητά σας σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία.

Λογιστική αντιμετώπιση χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η Λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι διαφορετική από την πλευρά-του μισθωτή και από την πλευρά του εκμισθωτή.

Επειδή με την μίσθωση leasing, ο μισθωτής δεν αποκτά κανένα δικαίωμα πάνω στην κυριότητα του μισθίου χρησιμοποιούνται χωριστοί λογαριασμοί. Έτσι για τον μισθωτή δημιουργούνται λογαριασμοί εσόδων ενώ για τον εκμισθωτή λογαριασμοί εσόδων. Από την πλευρά του εκμισθωτή, επειδή διατηρεί την κυριότητα των παγίων χρησιμοποιούνται χωριστοί λογαριασμοί:

Μηχανήματα Διαθέσιμα (leasing)

Μηχανήματα (leasing)

Πάνω σ' αυτά υπολογίζονται ετήσιες Αποσβέσεις και έτσι έχουμε τους λογαριασμούς:

Αποσβέσεις Μηχανημάτων (leasing) και

Αποσβεθέντα Μηχανήματα (leasing)

Όμως εάν ο εκμισθωτής πραγματοποιήσει έξοδα σχετικά με την συγκεκριμένη συμφωνία τότε δημιουργούνται οι λογαριασμοί:

Λειτουργικά έξοδα (leasing) και

Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα (leasing), που στη συνέχεια αποσβένονται.

Επίσης ο εκμισθωτής έχει την δυνατότητα για τον προσδιορισμό των καθαρών κερδών να υπολογίσει έκπτωση

για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων μέχρι 2% των ανεξόφλητων υπόλοιπων στις 31 Δεκεμβρίου.

Επειδή όπως είπαμε ο μισθωτής δεν αποκτά την κυριότητα, τα συγκεκριμένα πάγια δεν εμφανίζονται στο ενεργητικό και στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του ισολογισμού του και έτσι δεν υπολογίζονται αποσβέσεις πάνω σ' αυτά. Εάν υπάρξει συμφωνία ότι το μίσθωμα θα πρέπει να καταβληθεί στην αρχή της περιόδου, τότε τηρούνται λογαριασμοί Προκαταβολών που εκφράζουν Απαίτηση του μισθωτή και Υποχρέωση του εκμισθωτή. Δημιουργείται επίσης με το θεσμό της μίσθωσης Leasing ο λογαριασμός, Ενοίκια Μισθωμένων Μηχανημάτων.

Τέλος σύμφωνα με την αρχή της πλήρους αποκαλύψεως προτείνεται ότι στον ισολογισμό του μισθωτή εμφανίζονται λογαριασμοί τάξεως που το υπόλοιπο αυτών παρουσιάζει το ύψος των Μακρόχρονων Υποχρεώσεων από συμβάσεις Leasing.

Έτσι στο ενεργητικό έχουμε το λογαριασμό Μηχανήματα Leasing και στο παθητικό λογαριασμό Δικαιούχοι Μηχ/των Leasing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Αγορά ή Leasing

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας σχετικά νέος στη χώρα μας θεσμός μεσοπρόθεσμος χρηματοδότησης των επενδύσεων που πραγματοποιούν οι επιχειρήσεις.

Η βασική ιδέα που δεσπόζει στο θεσμό, είναι η απόκτηση της χρήσεως κεφαλαιουχικών αγαθών, με ολική χρηματοδότηση της αξίας τους, δηλαδή χωρίς να υπάρχει ανάγκη μερικής εκταμίευσης. Εκ μέρους του επενδυτή, όπως συμβαίνει στη περίπτωση χρηματοδότησης της αγοράς με σύμβαση δανείου.

Ο δεικνυτής χρηματοδότησης που καλείται να αποφασίσει αν θα επιλέξει ή όχι τη μίσθωση ως μέσον χρηματοδότησης των επενδύσεων, θα πρέπει να εξετάσει αφενός τα υπέρ και τα κατά της ιδιοκτησίας του περιουσιακών αγαθών και αφετέρου να συγκρίνει τους όρους της μίσθωσης με μια δανειοδότηση του ίδιου περιουσιακού αγαθού, αφού η μίσθωση αποτελεί στην ουσία μια δανειακή υποχρέωση, η οποία αλλάζει την κεφαλαιουχική δομή και το ρίσκο της εταιρίας.

Ο δεικνυτής χρηματοδότηση με βάση ότι η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί 100% δανειακή χρηματοδότηση θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι χρηματοδοτική

θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι η χρηματοδοτική μίσθωση δε θα υπερβεί σε ρίσκο αντίστοιχη χρηματοδότηση της δαπάνης της επένδυσης από συνδυασμό ιδίων και δανειακών κεφαλαίων.

Προκειμένου λοιπόν, μία επιχείρηση να αποκτήσει κάποιο περιουσιακό στοιχείο, θα πρέπει να επιλέξει ενός εκ των δύο τρόπων χρηματοδότησης.

Πρέπει λοιπόν, η επιχείρηση είτε να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο που έχει ανάγκη, χρησιμοποιώντας μίσθωσης. Η σύνθετη μελέτη των δύο τρόπων χρηματοδότησης μας οδηγεί στην καλύτερη αντιμετώπιση του προβλήματος, διότι η μεμονωμένη αντιμετώπισή τους, μπορεί να οδηγήσει σε εσφαλμένα συμπεράσματα.

Για παράδειγμα, ανεξάρτητα αν πρέπει η επιχείρηση να αγοράσει ή όχι, ένα περιουσιακό στοιχείο, θα πρέπει να μελετηθεί και η λύση της ενοικίασης, η οποία πιθανόν μπορεί να αποφέρει εξοικονόμηση κόστους μεγάλης κλίμακας, προερχομένου από φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα.

Για να είναι εύκολη η αξιολόγηση των δύο τρόπων χρηματοδότησης παραθέτουμε παρακάτω τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους στοιχεία:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑ / ΔΑΝΕΙΟ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Τρόπος χρηματοδότησης:
Μικτός: Ίδια κεφαλ. Δάνειο
Όροι δανείου:
- Χρον. διάρκεια: 5-10 χρό-
νια
- Επιτοκ.: κυμαινόμενο
- Τόκοι: Εκπίπτουν από τα
έσοδα.
- Χρεώσιμο: Δεν εκπίπτεται
από τα έσοδα
- Φορολογικές επιβαρύνσεις:
ΕΦΤΕ 8% επί τόκων και
προμηθειών και ΕΦΤΕ 3%
επί συμβάσεως.
- Ασφάλειες: Επιβάρυνση επί
υποθήκης 6% και επί
προσημειώσεως 0,5%
- Προμήθεια αδράνειας:
0,25% - 0,50%
- Προμήθεια διαχείρισης:
Συνήθως όχι
- Περίοδος χάρητος: 1 έτος
από έναρξη λειτουργίας
επενδύσεων.
- Εκροές: Χρεώσιμο ανά
6μηνο τόκοι ανά 3μηνο ή
6μηνο.
- Πυρασφάλιση χρηματοδοτου-
μένων

Τρόπος χρηματοδότησης:
Ξένα κεφάλαια 100%
Πληρωμή ενοικίου:
Ανά τρίμηνο -
Χρονική διάρκεια:
3 - 5 έτη
Επιτόκιο υπολογισμού ενοι-
κίου:
κυμαινόμενο
Περίοδος χάρητος: όχι
Επιβαρύνσεις: Προμήθεια δια-
χείρισης εφάπαξ
Ασφάλειες:
Παρακράτηση κυριότητας
Επιβαρύνσεις: ΦΠΑ επί ενοι-
κίων που συμψηφίζεται.
Φ.Π.Α. επί αξίας Αγοράς μι-
σθουμένων. Πληρώνεται από
την Εταιρία χρηματοδοτικής
μίσθωσης.
Μεταβίβαση κυριότητας στον
μισθωτή: Είναι δυνατή, εφό-
σον συμφωνηθεί, μετά το
πέρασ της μισθώτριας περιό-
δου με καταβολή ή όχι της
υπολειπομένης αξίας
Ασφάλιση μισθουμένων:
Μικτή ασφάλιση κατά παντός
κινδύνου
Αποσβέσεις: Δεν πραγματο-
πολούνται από μισθωτή

Πέραν όμως αυτών ιδιαίτερη βαρύτητα για τις επιχειρήσεις και βιομηχανίες έχουν τα κίνητρα επενδύσεων; που θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, για την αξιολόγηση αγοράς ή μίσθωσης ενός περιουσιακού στοιχείου.

Τα κίνητρα αυτά είναι τα εξής:

(α) Για επενδύσεις που αφορούν εξοπλισμό που αγοράζει η επιχείρηση: Αυξημένες αποσβέσεις Ν. 1892. Έχουν θεσπιστεί αυξημένοι συντελεστές τακτικών αποσβέσεων ανάλογα με τις περιοχές τις οποίες πραγματοποιούνται οι επενδύσεις και τις βάρδιες εργασίας στη περίπτωση της βιομηχανίας.

(β) Για επενδύσεις που αφορούν εξοπλισμό που είτε αγοράζεται, είτε χρησιμοποιείται με Χ/Μ.

Αφορολόγητες εκπτώσεις, από τα καθαρά κέρδη, επί της αξίας των παραγωγικών επενδύσεων σε ποσοστά που ποικίλουν ανά περιοχή και μέχρι ορισμένο ποσοστό των κερδών.

Ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό επενδύσεων σε ποσοστό που ποικίλλει από 40 - 50% ανάλογα με την περιοχή πραγματοποίησης της επένδυσης που αφορά αγορά και εγκατάσταση καινούργιων μηχανημάτων και λοιπού μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού παραγωγής.

Βέβαια τα κίνητρα αυτής της κατηγορίας ισχύουν και

για την αγορά και για την χρηματοδοτική μίσθωση και συνεπώς δεν λαμβάνονται υπόψη για την αξιολόγηση.

Με το άρθρο 19 του νόμου 1892/90 οι παραπάνω αφορολόγητες εκπτώσεις και αποθεματικά παρέχονται στην χρηματοδοτική μίσθωση με τις εξής προϋποθέσεις διαζευτικά:

(α) Διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης άνω των δέκα (10) ετών ή

(β) Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης διάρκειας μέχρι δέκα (10) ετών ορίζεται ότι μετά την λήξη της μίσθωσης ο εξοπλισμός θα περιέλθει στην κυριότητα του μισθωτή.

Άλλα στοιχεία που θα πρέπει να λάβουμε υπόψη είναι:

(α) Φορολογικός συντελεστής κερδών (φορολογίας εισοδήματος)

(β) Κόστος κεφαλαίου της επιχείρησης μετά από φόρους (χρησιμοποιείται για την αναγωγή στην παρούσα αξία των καθαρών εισροών επένδυσης που χρηματοδοτείται με δάνειο).

(γ) Επιτόκιο δανείου προ φόρων (χρησιμοποιείται για την αναγωγή στην παρούσα αξία των καθαρών εισροών της χρηματοδοτικής μίσθωσης).

(δ) Καθυστέρηση συμψηφισμού Φ.Π.Α. επί αγοράς και επί ενοικίων χρηματοδοτικής μίσθωσης 6 μήνες, άρα κόστος χρηματοδότησης.

Υπάρχουν διάφοροι μέθοδοι συγκρίσεως τρόπων χρημα-

τοδότησης. Οι σπουδαιότεροι είναι οι εξής:

Η πρώτη μέθοδος για την επιβολή μεταξύ της αγοράς ενός περιουσιακού στοιχείου (επένδυσης) με χρηματοδότησής της από ίδια και ξένα κεφάλαια ή με χρηματοδοτική μίσθωση βασίζεται.

(α) Στον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας των καθαρών ετήσιων εισροών (εσόδων) της επένδυσης που προκαλεί η περίπτωση της αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Οι καθαρές ετήσιες εισροές αποτελούνται από

- Τα καθαρά ετήσια έσοδα που αναμένονται από την επένδυση προ αποσβέσεων και μετά τους φόρους.
- Την υπολειμματική αξία των περιουσιακών στοιχείων στο τέλος της περιόδου αποσβέσεων.

Η αναγωγή πρέπει να γίνεται με επιτόκιο ίσο με το μέσο κόστος του κεφαλαίου, μετά από φόρους που έχει η επιχείρηση.

(β) Στον υπολογισμό του καθαρού πλεονεκτήματος που παρουσιάζει η χρηματοδοτική μίσθωση μετά από αναγωγή σε παρούσες αξίες. Ο υπολογισμός βασίζεται στα εξής στοιχεία:

- Ενοίκιο μετά την εξοικονόμηση φόρου εισοδήματος.
- Απώλεια φορολογικού οφέλους από αποσβέσεις.
- Επιτόκιο αναγωγής στην παρούσα αξία ίσο με το επιτόκιο δανεισμού.
- Υπολειμματική αξία περιουσιακών στοιχείων στο τέλος

της μισθωτήριας περιόδου ίση με αυτήν που λαμβάνεται υπόψη για την περίπτωση αγοράς.

Εφόσον η καθαρή παρούσα αξία των καθαρών εκροών της χρηματοδοτικής μίσθωσης (μετά την αφαίρεση της δαπάνης της επένδυσης) είναι μεγαλύτερη από την καθαρή παρούσα αξία των καθαρών εισροών (εσόδων) της επένδυσης. Πρέπει να προκριθεί η μίσθωση.

Και η δεύτερη μέθοδος είναι:

Αγορά / Δανεισμός

Υποθέτουμε ότι η χρηματοδότηση της αγοράς θα γίνει εξ ολοκλήρου από δάνειο. Υπολογίζουμε τις ετήσιες εκροές του δανείου που αφορούν τόκους και χρεωληψία και την οικονομία φόρου εισοδήματος που αντιστοιχεί στους ετήσιους τόκους. Έτσι έχουμε το σύνολο των ετήσιων καθαρών κερδών κεφαλαίου. Στη συνέχεια βρίσκουμε το επιτόκιο εκείνο που μηδενίζει το σύνολο των ετήσιων εκροών κεφαλαίου όταν αναχθούν σε παρούσες αξίες.

Χρηματοδοτική Μίσθωση:

Υπολογίζουμε το αλγεβρικό άθροισμα του ετήσιου ενοικίου της οικονομίας φόρου επί του ενοικίου της απώλειας φόρου λόγω μη διενέργειας αποσβέσεων και ανάγουμε το σύνολο με παρούσες αξίες με επιτόκιο αναγωγής εκείνο που υπολογίσαμε ότι μηδενίζει τις καθαρές εκροές του δανείου σε παρούσα αξία. Εφόσον η παρούσα αξία των εκροών της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερη του μηδενός συμφέρει χρηματοδότηση της επένδυσης με Χ/Μ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΝΟ -1-**ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ****ΥΠ ΑΡΙΘΜΟΝ 250/3-4-92**

Το παρόν "Παράρτημα" αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης "Γενικών Όρων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης" μεταξύ:

α) της "ERGOLEASING" ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε.

β) του εμπόρου Μιχαήλ Αμέντα και γ) του Μιχαήλ Αμέντα ως εγγυητή που υπεγράφη την 3η Απριλίου 1992.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ : Ένα αυτοκίνητο μοντέλο ROVER 414 GSI μ' αριθμό πλαισίου 509333.

ΤΟΠΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΕΩΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ : Στα γραφεία της επιχείρησης, Ελ. Βενιζέλου 16Α, Καλλιθέα.

ΑΞΙΑ ΜΙΣΘΙΟΥ & ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΜΙΣΘΙΩΝ : Δρχ. τρία εκατομμύρια εξακόσιες εβδομήντα δύο χιλιάδες διακόσιες είκοσι δύο (3.672.222).

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ : Τρία (3) έτη.

ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ :

Το πρώτο μίσθωμα ανέρχεται σε ποσό δρχ. διακόσιες πενήντα τέσσερις χιλιάδες τετρακόσιες τριάντα έξι (254.436) ανά εκατομμύριο καθαρής αξίας του εξοπλισμού πλέον ΦΠΑ 18% και ημερομηνία καταβολής του ορίζεται η 3η Απριλίου 1992. Τα επόμενα ένδεκα (11) μισθώματα καταβάλλονται την ίδια ημερομηνία κάθε τριμήνου που ακολουθεί, ανέρχονται δε σε δρχ. εκατόν τέσσερις χιλιάδες τετρακόσιες τριάντα έξι (104.436) ανά εκατομμύριο καθαρής αξίας του εξοπλισμού πλέον ΦΠΑ 18%.


ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ : Στα γραφεία της ERGOLEASING Α.Ε., Χαλκοκονδύλη 29, Αθήνα, ή στον υπ' αριθμ. 15/60806/60 λογαριασμό όψεως του εκμισθωτή σε οποιοδήποτε κατάστημα της τράπεζας Εργασίας.

ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ : Δώδεκα (12) τριμηνιαία προκαταβλητέα.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ : 1% επί της αξίας της συμβάσεως.

ΑΞΙΑ ΑΠΩΛΕΙΑΣ/ΤΙΜΗΜΑ ΕΞΑΓΟΡΑΣ ΠΡΙΝ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ (άρθρο 17 και 9 γενικών όρων).

28%



ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΔΙΕΥΡΥΝΤΗΣ
ΤΗΛ. 52 25 683
Α.Μ.Α.Ε. 24123/01/Β/91/243

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜΟΝ 250/3-4-91
ΠΡΟΟΙΜΙΟ - ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ - ΟΡΙΣΜΟΙ

Στην Αθήνα σήμερα, 3 Απριλίου 1992, αυτοί που υπογράφουν την παρούσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία θα ονομάζεται στο εξής "ΜΙΣΘΩΣΗ", 1) η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε." και τον διακριτικό τίτλο "ERGOLEASING S.A." με έδρα την Αθήνα, Χαλκοκονδύλη 29, όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τους Κωνσταντίνο Φρέντζο, Γενικό Διευθυντή και Χρήστο Γρίβα, Στέλεχος του Credit & Marketing Department και που θα αποκαλείται στο εξής "ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ" 2) ο έμπορος Μιχαήλ Αμέντας του Ανδρέα, κάτοικος Βύρωνα, οδός Αρχ. Μακαρίου 65, κάτοχος του υπ' αριθμ. Ι 143824/25-8-73 δελτίου ταυτότητας ΙΗ Α.Τ Αθηνών, που διατηρεί κατάσταση επίπλων στην Καλλιθέα, Ελ. Βενιζέλου 16 που θα αποκαλείται στο εξής "ΜΙΣΘΩΤΗΣ" 3) ο εκ τρίτου συμβαλλόμενος Μιχαήλ Αμέντας που θα αποκαλείται στο εξής "ΕΓΓΥΗΤΗΣ", συμφώνησαν και έκαναν δεκτά τα ακόλουθα: Οτι όλες ανεξαιρέτως οι συμφωνίες και σχέσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που θα καταρτίζονται μεταξύ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ και ΜΙΣΘΩΤΗ διέπονται από τις διατάξεις του νόμου 1665 της 4ης Δεκεμβρίου 1986, (Φ.Ε.Κ. Τεύχος ΑΙ 194) καθώς και τους παρακάτω ΓΕΝΙΚΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Επί πλέον για την μίσθωση κάθε πράγματος, θα ισχύουν μεταξύ των συμβαλλομένων ειδικοί όροι που περιέχονται είτε στην συνέχεια των Γενικών Όρων είτε σε χωριστά έγγραφα που θα αποκαλούνται "ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ".

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. Ορισμοί

Στην ερμηνεία της παρούσας σύμβασης και κάθε "Παράρτηματος" που αντιστοιχεί σ'αυτή, οι παρακάτω λέξεις και εκφράσεις έχουν την εξής έννοια:

α) Γενικοί όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η σύμβαση αυτή, που καλείται και "κύρια σύμβαση" θεσπίζει τις γενικές και θεμελιώδεις αρχές, που διέπουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, σχετικά με το ή τα μισθούμενα με το ή τα σχετικά "Παράρτηματα" είδος/είδη εξοπλισμού, με την προϋπόθεση ότι οι όροι των "Παράρτημάτων" θα έχουν αμοιβαία συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων.

β) Παράρτημα

Με το συμφωνητικό αυτό συνομολογούνται και γίνονται αποδεκτοί οι αναφερόμενοι στη μίσθωση κάθε συγκεκριμένου είδους εξοπλισμού ειδικοί όροι και συμφωνίες (περιγραφή, διάρκεια, μίσθωμα κλη). Το συμφωνητικό αυτό προσαρτάται, όταν υπογραφεί, στην παρούσα "κύρια σύμβαση", γίνεται αναπόσπαστο τμήμα της, αριθμείται διαδοχικά και ανάλογα με τον αριθμό των μισθουμένων ειδών εξοπλισμού και καλείται αντιστοίχα "Παράρτημα - 1", "Παράρτημα - 2", κ.ο.κ.

γ) Εξοπλισμός ή μίσθιο

Με τον όρο αυτό εννοούνται τα διάφορα μισθούμενα κινητά και εξαρτήματα τους που επιλέγονται από τον μισθωτή και περιγράφονται στο αντίστοιχο "Παράρτημα".

δ) Πιστοποιητικό αποδοχής εξοπλισμού

Με το έγγραφο αυτό, που συντάσσεται σύμφωνα με το υπόδειγμα, υπογράφεται από τον μισθωτή και επισυνάπτεται στην παρούσα, ο τελευταίος δηλώνει ανεπιφύλακτα στον εκμισθωτή, ότι ο παραληφθείς από τον κατασκευαστή εξοπλισμός είναι σε άριστη κατάσταση και σύμφωνος με την χρήση που τον προορίζει.

ε) Αξία απώλειας ή τιμήμα εξαγοράς πριν τη λήξη της σύμβασης

Με τις ρήτρες αυτές που αναφέρονται αντιστοίχα στα άρθρα 17 και 9 καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του ποσού που πρέπει να πληρωθεί από τον μισθωτή στον εκμισθωτή σε περίπτωση απώλειας, καταστροφής ή εξαγοράς πριν την λήξη των μισθίων. Το επιτόκιο προεξόφλησης καθορίζεται στο παράρτημα

ΕΡΓΟΛΕΑΣΙΝΓ
ΝΕΟ ΣΕΡΡΩΝ
ΜΗΧ. ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΘΗΣΣΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε.
ΤΗΛ. 958 614 - 958 173
ΑΡΧ. 21908124

στ) Τίμημα εξαγοράς κατά την λήξη της σύμβασης

Με την ρήτρα αυτή, εκφράζεται το ποσό που πρέπει να πληρωθεί από τον μισθωτή σε περίπτωση ασκήσεως από αυτόν του κατά το άρθρο 8 της παρούσας δικαιώματος εξαγοράς του εξοπλισμού κατά την λήξη του συμβατικού χρόνου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Αντικείμενο μίσθωσης

Αντικείμενο της παρούσας μίσθωσης συνιστούν τα κινητά που περιγράφονται στο παράρτημα.

3. Αξία μισθίων κινητών - Καταβολή τιμήματος στους πωλητές

Η αξία των μισθίων αναγράφεται στο παράρτημα που καταρτίζεται για τα συγκεκριμένα μίσθια. Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλλει το ποσό του τιμήματος στους πωλητές οίκους ευθύς μόλις περιέλθει σ' αυτόν το παρακάτω στο άρθρο 7 αναφερόμενο έγγραφο παραλαβής ενός έκαστου εκ των αποτελούντων το μίσθιο πραγμάτων.

4. Διάρκεια

Η διάρκεια της παρούσας συμφωνίας αρχίζει από την παραπάνω αναγραφόμενη ημερομηνία υπογραφής της και λήγει κατά τον χρόνο λήξεως της μίσθωσης και του τελευταίου τμήματος του εξοπλισμού οποιουδήποτε "Παράρτηματος" που αντιστοιχεί σ' αυτή.

Η διάρκεια της μίσθωσης κάθε είδους ή τμήματος εξοπλισμού, αρχίζει και λήγει όπως καθορίζεται σε κάθε "Παράρτημα".

5. Διαχειριστικά έξοδα

Με την υπογραφή της παρούσας ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή των διαχειριστικών εξόδων της σύμβασης στον εκμισθωτή, όπως αυτά αναγράφονται στο παράρτημα.

6. Μίσθωμα

Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει στον εκμισθωτή το μίσθωμα που αναφέρεται στο "Παράρτημα" για κάθε είδος ή τμήμα εξοπλισμού.



Το μίσθωμα θα καταβάλλεται από τον μισθωτή τοις μετρητοίς στον τόπο, τις ημερομηνίες και για τις χρονικές περιόδους που προβλέπονται στο παράρτημα. Εάν η ημερομηνία καταβολής του μισθώματος συμπίπτει με αργία, τότε το μίσθωμα καταβάλλεται την αμέσως προηγούμενη εργάσιμη ημέρα. Σε κάθε περίπτωση οι καταβολές γίνονται μέχρι την 13:00η μεσημβρινή. Οι καταβολές αποδεικνύονται από έγγραφη απόδειξη του εκμισθωτή ή αποδειξη καταθέσεως στο λογαριασμό που διατηρεί ο εκμισθωτής στην Τράπεζα Εργασίας, αποκλείεται δε κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο.

Κάθε καθυστέρηση του μισθώματος ακόμα και σε σχέση με την ώρα καταβολής, σε οποιονδήποτε λόγο και αν οφείλεται, εκτός από τις οριζόμενες στο άρθρο 23 συνέπειες επιβαρύνει τον μισθωτή με τόκους υπερημερίας χωρίς καμιά σχετική όχληση εκ μέρους του εκμισθωτή, για όλη την περίοδο της καθυστέρησης μέχρι την πλήρη εξόφληση. Δεδομένου ότι το μίσθωμα υπολογίστηκε με βάση το σημερινό φορολογικό και θεσμικό καθεστώς των χρηματοδοτικών μισθώσεων, σε περίπτωση μεταβολής οποιουδήποτε σχετικού νόμου ή και γενικότερα διάταξης ή της ερμηνείας ή του τρόπου εφαρμογής τους από τις αρμόδιες αρχές, η όποια μεταβολή θα συνεπάγεται την μεταβολή του σχετικού κόστους του εκμισθωτή, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται αμέσως ώστε να καλύπτεται το κόστος του εκμισθωτή.

Το πιστοποιητικό του εκμισθωτή με την ανάλυση των στοιχείων του αναμορφωμένου κόστους και τυχόν απαιτητών ήδη ποσών θα αποτελεί πλήρη απόδειξη των σχετικών ποσών που δικαιολογούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος, του μισθωτή δικαιουμένου πάντως να ασκήσει όλες τις κατά νόμο επιτρεπόμενες δικαστικές ενέργειες κατά των αρμοδίων αρχών για την άρση της επιβληθείσας μεταβολής.

Ο μισθωτής συμφωνεί ότι τα ποσά του χρέους και οι αποπληρωμές του, θα χρεωπιστώνονται σε έναν ή περισσότερους χρεωστικούς λογαριασμούς του μισθωτή στα βιβλία του εκμισθωτή, όπως αυτός (δηλ. ο εκμισθωτής) θα επιλέγει κάθε φορά κατά τις ανάγκες της λογιστικής του τάξης και θα μπορούν να αποδειχθούν με αποσπάσματα ή αντιγραφα από τα εμπορικά βιβλία του.

Τα παραπάνω αποσπάσματα ή αντιγραφα θα τα εκδίδει εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του εκμισθωτή και ο μισθωτής αναγνωρίζει ότι θα αποτελούν πλήρη απόδειξη των κατ' αυτού απαιτήσεων του, εκμισθωτή κατά της οποίας όμως θα επιτρέπεται επί δικαστηρίου ανταπόδειξη.

ΕΠΙΠΛΟΥΝΘΕΣΕΙΣ
" ΝΗΟΣΕΤ " 
ΜΙΧ. ΚΟΜΕΝΤΑΣ
ΘΗΣΕΩΣ 16Α - ΚΑΛΛΙΘΕΑ
ΤΗΛ. 9581614 - 9591780
21906124 

Εγγραφο παραλαβής

Με την παρούσα ο εκμισθωτής παρέχει στον μισθωτή την εντολή να παραλάβει από τους πωλητές για λογαριασμό του τα μίσθια. Ο μισθωτής οφείλει με την παραλαβή από τον πωλητή, καθενός από τα μίσθια να συμπληρώσει και να αποστείλει στον εκμισθωτή το επισυναπτομένο στο παράρτημα έγγραφο παραλαβής, συνοδευόμενο από υπογραμμένο από τον μισθωτή δελτίο αποστολής.

Δικαιώματα μισθωτή κατά την λήξη της μίσθωσης

Ρητά συμφωνείται ότι ο μισθωτής δικαιούται τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη της διάρκειας της μίσθωσης, που ορίζεται στο παράρτημα για κάθε μίσθιο να δηλώσει εγγράφως στον εκμισθωτή και κατ'επιλογή του είτε ότι θα αγοράσει το μίσθιο είτε ότι θ'ανανεώσει την μίσθωση με νέο μίσθωμα, το οποίο θα έχει ως βάση το αναφερόμενο στο παράρτημα τίμημα εξαγοράς και την συμφωνούμενη τότε διάρκεια της παράτασης και με την προϋπόθεση και στις δύο περιπτώσεις ότι θα έχει εκπληρώσει μέχρι τότε στο ακέραιο τις έναντι του εκμισθωτή υποχρεώσεις του καταβολής των μισθωμάτων και κάθε άλλη χρηματική αξίωσή του που απορρέει από την παρούσα σύμβαση. Για κάθε μίσθιο το τίμημα εξαγοράς κατά την λήξη της σύμβασης καθορίζεται στο αντίστοιχο παράρτημα.

Εξαγορά του εξοπλισμού προ της λήξης της σύμβασης

Ο μισθωτής έχει την ευχέρεια, εφ' όσον συμφωνήσει και ο εκμισθωτής, και πριν λήξει η μίσθωση, να ζητήσει την αγορά εκ μέρους του όλων ή μερικών από τα μίσθια πράγματα.

Στην περίπτωση αυτή το τίμημα εξαγοράς πριν τη λήξη ορίζεται ίσο με το προεξόφλημα των μελλοντικών καταταβλητέων μισθωμάτων που αντιστοιχούν στα μίσθια για τα οποία ασκείται το δικαίωμα του παρόντος άρθρου πλέον του αντίστοιχου τιμήματος εξαγοράς κατά την λήξη. Το επιτόκιο προεξοφλήσεως ορίζεται στο παράρτημα. Τον μισθωτή ακόμα βαρύνει στην περίπτωση αυτή και κάθε φόρος, τέλος και εν γένει έξοδο που επιβάλλεται κατά το νόμο για την περίπτωση πρόωρης αγοράς του μισθωμένου με την παρούσα μισθίου πράγματος.

Φόροι, τέλη και έξοδα

Συμφωνείται ότι ο μισθωτής επιβαρύνεται στο ακέραιο με κάθε φόρο, τέλος, δασμό, εισφορά και δικαίωμα υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικών τρίτων που αφορούν τα μίσθια ή τους όρους της παρούσας σύμβασης, που κάθε φορά επιβάλλεται σε βάρος είτε του μισθωτή, είτε του εκμισθωτή, είτε εξαιτίας της ιδιότητάς του αυτής ως εκμισθωτή είτε ως κυρίου των μισθίων πραγμάτων.

Ομοίως, επιβαρύνεται ο μισθωτής αποκλειστικά με τα έξοδα της παρούσας σύμβασης, και των τυχόν τροποποιήσεών της, συμπεριλαμβανομένων και των εκ δρχ. 15.000 αμοιβών και εξόδων νομικών συμβούλων, λογιστών, εκτιμητών ή άλλων εμπειρογνομόνων του εκμισθωτή, όπως επίσης και για κάθε έξοδο εισαγωγής, μεταφοράς των μισθίων στον τόπο προορισμού τους και εγκατάστασής τους σ'αυτόν, της τυχόν μετά από προηγουμένη άδεια του εκμισθωτή μεταγκατάστασης, επιστροφής, αφαίρεσης, συντήρησης, επισκευής, ανταλλακτικών, ασφάλισης, επιθεώρησης από τον εκμισθωτή των μισθίων πραγμάτων, δικαστικών και εξώδικων δαπανών που γίνονται για την (εμπράγματο ή μη) εξασφάλιση του εκμισθωτή για τις οποιαδήποτε απαιτήσεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και για την εξαίρεσή τους, καθώς επίσης και για την εκτέλεση του παρόντος συμβολαίου, και γενικότερα για οποιαδήποτε δικαστική ή εξώδικη δαπάνη που γίνεται εξ'αφορμής της συνολολογουμένης με το παρόν σύμβασης.

Σε περίπτωση καταβολής από τον εκμισθωτή οποιουδήποτε ποσού για τις αιτίες αυτές, ο μισθωτής υποχρεούται να το αποδώσει σ'αυτόν αμέσως, εντόκως με το ανώτατο ισχύον κάθε φορά συμβατικό επιτόκιο για δάνεια ή πιστώσεις που παρέχονται σε ομοειδείς με εκείνη του μισθωτή επιχειρήσεις ή επάγγελμα, από την ημέρα της καταβολής, και με το αντίστοιχο ανώτατο ισχύον κάθε φορά επιτόκιο υπερημερίας, από την επόμενη ημέρα της γνωστοποίησης σ'αυτόν της σχετικής χρέωσης και μέχρι την εξόφλησή της.

Απαλλαγή του εκμισθωτή από κάθε κίνδυνο και από ευθύνη για ελαττώματα των μισθίων

1. Ο εκμισθωτής καμιά εγγύηση δεν παρέχει και καμιά ευθύνη δεν έχει για διαπραγματεύσεις προς επίτευξη της αγοράς ή για την ποιότητα ή τη λειτουργικότητα ή την καταλληλότητα των αποκτωμένων απ'αυτόν κατά κυριότητα μισθίων κινητών καθώς επίσης και για την ανταπόκρισή τους στις προδιαγραφές του κατασκευαστή ή προμηθευτή και το σύμφωνο της παραγγελίας, δεδομένου ότι η διενέργεια των διαπραγματεύσεων, η επιλογή του υλικού και ο έλεγχος γίνεται με προσωπική και αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για τυχόν ελλείψεις συνολολογουμένων ιδιοτήτων ή ύπαρξη ελαττωμάτων γενικώς, οποτεδήποτε και αν αναφανούν, και ο μισθωτής δεν μπορεί ούτε να αναζητήσει καταβληθέντα μισθώματα ούτε να αποστεί ολικά ή και μερικά από τις έναντι του εκμισθωτή υποχρεώσεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και ιδίως από την εμπρόθεσμη και ολοκληρωτική καταβολή των υπολοίπων μισθωμάτων, παραιτούμενος ρητά από όλες τις σχετικές αξιώσεις και τα δικαιώματα του αστικού κώδικα.

ΕΠΙΠΛΟΥΣΥΝΘΕΣΕΙΣ
" ΝΕΟΣΤ
ΜΙΧ. ΑΡΕΝΤΑΣ
ΘΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΚΑΡΑΙΘΕΑ
ΤΗΛ. 9581614 - 9591780
ΑΦΜ 21906124

2. Ο εκμισθωτής εκχωρεί από τώρα στον μισθωτή την εγγύηση που παρέχεται από τον κατασκευαστή ή προμηθευτή. Σε περίπτωση έλλειψης συνομολογουμένων ιδιοτήτων ή ύπαρξης ελαττωμάτων του μισθίου ο μισθωτής οφείλει να γνωρίσει τούτο αμέσως στον εκμισθωτή και δικαιούται να στραφεί αμέσως και εγκαίρως, με έξοδα τα οποία τον βαρύνουν αποκλειστικά, κατά του κατασκευαστή ή προμηθευτή επί ονόματι και για λογαριασμό του εκμισθωτή, στον οποίο γνωστοποιεί τούτο προηγουμένως. Ο εκμισθωτής εκχωρεί στον μισθωτή από τώρα και το δικαίωμα έγερσης της σχετικής αγωγής. Κάθε δαπάνη που είναι δυνατόν να προκύψει από την εκχώρηση βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή. Σε περίπτωση ήττας του προμηθευτή/κατασκευαστή ή εξώδικου διακανονισμού μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή/κατασκευαστή, ο τελευταίος καταβάλλει στον εκμισθωτή απ' ευθείας κάθε σχετικό ποσό πλην των δικαστικών εξόδων μισθωτή.

Εφόσον περιέρχεται στον εκμισθωτή από τον προμηθευτή/κατασκευαστή οποιοδήποτε ποσό και ο μισθωτής κρατά το μίσθιο πράγμα, ο εκμισθωτής αναπροσαρμόζει αναλόγως, με βάση τον ισχύοντα κατά περίπτωση τρόπο υπολογισμού μισθωμάτων, τα εφεξής μισθώματα, τα οποία ο μισθωτής οφείλει να δεχθεί αδιαμαρτύρητα.

Σε περίπτωση αναστροφής της πώλησης από τον μισθωτή για λογαριασμό του εκμισθωτή εφόσον ο μισθωτής επιστρέψει το μίσθιο πράγμα στον προμηθευτή/κατασκευαστή, αλλά αυτός δεν καταβάλει το τίμημα στον εκμισθωτή πλέον των αναλογούντων τόκων, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει ο ίδιος το ανωτέρω ποσό ή μέρος του σε περίπτωση αντίστοιχης μερικής καταβολής από τον προμηθευτή/κατασκευαστή.

3. Ο μισθωτής φέρει έναντι του εκμισθωτή τον κίνδυνο μεταφοράς και εγκατάστασης των μισθίων, όντας έτσι υπόχρεος για την καταβολή του μισθώματος σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα αν, ανυπαίτια ή και από ανώτερη βία, αυτά απολέσθηκαν, καταστράφηκαν ή υπέστησαν οποιαδήποτε βλάβη.
4. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με κάθε έξοδο για την παραγγελία των μισθίων τη μεταφορά και ασφάλισή τους καθώς επίσης και για την εγκατάστασή τους.

12. Μεταβολή του τιμήματος αγοράς των μισθίων

Σε περίπτωση μεταβολής (αυξήσεως ή μειώσεως) παρά του πωλητού του τιμήματος αγοράς οποιοδήποτε εκ των αποτελούντων το μίσθιο πραγμάτων, με αποτέλεσμα την αύξηση ή μείωση του συνολικού ποσού της παρούσας, όπως αυτό αναφέρεται στο παράρτημα, ο εκμισθωτής προβαίνει κατόπιν εξουσιοδότησης του μισθωτή στην αγορά του μισθίου με το νέο τίμημα αναπροσαρμόζοντας ανάλογα την συνολική αξία επί της οποίας υπολογίζεται το στο παράρτημα αναφερόμενο μίσθωμα.

13. Τόπος εγκατάστασης μισθίων - Απαγόρευση μεταφοράς και αλλαγής χρήσης

Τα μίσθια θα εγκατασταθούν και θα λειτουργούν μονίμως στον τόπο εγκατάστασης του εξοπλισμού που αναγράφεται στο παράρτημα, απαγορεύεται δε οποιαδήποτε μετατόπιση ή μετακίνησή τους χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή. Η αθέτηση της παραπάνω υποχρέωσης εκ μέρους του μισθωτή, εκτός από τις σε βάρος του ποινικές κυρώσεις, συνιστά λόγο καταγγελίας της παρούσας σύμβασης και του αντιστοίχου παραρτήματος και πρόκλησης των αναγραφόμενων στο άρθρο 23 συνεπειών.

14. Δημόσια καταχώρηση

Ο μισθωτής οφείλει να προβεί από τώρα στην δημόσια καταχώρηση του παρόντος, σύμφωνα με το άρθρο 4 του νόμου 1665/86, στα τηρούμενα από το γραμματέα του πρωτοδικείου της έδρας του και από τον γραμματέα του πρωτοδικείου Αθηνών δημόσια βιβλία, και να προσκομίσει σε δέκα (10) ημέρες από σήμερα στον εκμισθωτή τα σχετικά πιστοποιητικά.

15. Δικαίωμα εκμισθωτή προς επιθεώρηση των μισθίων

Ο εκμισθωτής δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει, μέσω των οριζόμενων απ' αυτόν προσώπων, σε επιτόπια επιθεώρηση των μισθίων πραγμάτων και σε έλεγχο της κατάστασής τους και ο μισθωτής είναι υπόχρεος να διευκολύνει με κάθε τρόπο το έργο αυτό, με επέλευση διαφορετικά, των συνεπειών του άρθρου 23 του παρόντος.

16. Καλή χρήση μισθίων - Υποχρέωση του μισθωτή για συντήρηση

1. Ο μισθωτής είναι υπόχρεος να κάνει καλή χρήση των μισθίων πραγμάτων, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συμμορφούμενος με όλους τους νόμους, κανονισμούς, οδηγίες και προδιαγραφές που αναφέρονται στην κατοχή, χρήση, λειτουργία τους και τυχόν μεταφορά τους, και οφείλει ν' αναγγέλλει αμέσως στον εκμισθωτή κάθε απώλεια, καταστροφή ή βλάβη τους, χωρίς αυτό να συνιστά λόγο απαλλαγής του, ολικά

ΕΠΙΧΑΡΩΣΗ
"ΝΕΟ ΕΤ"
ΜΙΣΘΩΤΗΣ
ΘΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ
ΤΗΛ: 9581574 - 9591780
ΦΑΞ: 21900124

ή μερικά, απο τις αναλαμβανομένες με το παρόν υποχρεώσεις του και ιδίως εκείνη της εμπρόθεσμης και κανονικής καταβολής του μισθώματος.

2. Ο μισθωτής είναι υπόχρεος να αποκτά με δική του φροντίδα και δαπάνη όλες τις αναγκαίες άδειες απο τις αρμόδιες αρχές για την εγκατάσταση και λειτουργία των μισθίων, όπως επίσης και να τις διατηρεί σε ισχύ σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
3. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά μόνος του υπόχρεος να συντηρεί με κάθε επιμέλεια και με δαπάνη του τα μίσθια και να τα διατηρεί σε άριστη κατάσταση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, αρχικής και τυχόν ανανεούμενης.
4. Προσθήκες, αντικαταστάσεις και αλλοιώσεις στα μίσθια πράγματα δεν επιτρέπονται χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή, εκτός αν αυτές είναι επείγουσες και αναγκαίες για το έργο της επισκευής και συντήρησης. Κάθε αναγκαία, επωφελής ή πολυτελής προσθήκη, κάθε ανταλλακτικό ή εξάρτημα που προστίθεται ή προσαρτάται στα μίσθια απο τον μισθωτή, θεωρείται αναπόσπαστο τμήμα του και περιέρχεται στην κυριότητα του εκμισθωτή χωρίς κανένα δικαίωμα αφαιρέσεως ή αποζημίωσης του μισθωτή κατά τη λύση ή τη λήξη της μισθώσεως ανεξάρτητα του πως έγινε η βελτίωση του μισθίου.
5. Ο μισθωτής φέρει τα βάρη των μισθίων πραγμάτων σε όλη τη διάρκεια, αρχική και τυχόν ανανεούμενη, της μίσθωσης και είναι αποκλειστικά υπεύθυνος έναντι των αρχών και τρίτων αστικώς, διοικητικώς και ποινικώς απο τυχόν μη τήρηση εκ μέρους του διατάξεων, κανονισμών κλπ., σχετικών με την κατοχή, χρήση και λειτουργία των μισθίων πραγμάτων ή και απλώς και μόνο εξαιτίας της κατοχής, χρήσης και λειτουργίας τους και πρόκλησης απ' αυτήν βλάβης σε πρόσωπα ή πράγματα.

Σε περίπτωση καταβολής απο τον εκμισθωτή σε τρίτο οποιουδήποτε ποσού οφειλομένου απο μια τέτοια αιτία, και αν ακόμη κατά νόμο επιβαρύνεται μ' αυτό ο κύριος και μη κάτοχος του πράγματος, ο μισθωτής είναι υπόχρεος να του αποδόσει ευθύς αμέσως μετά τη σχετική γνωστοποίηση, εντόκως σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 του παρόντος, κάθε ποσό που υποχρεώθηκε να πληρώσει σε τρίτο ο εκμισθωτής ανεξαρτήτως αιτίας.

7. Απώλεια και καταστροφή των μισθίων - Βλάβη απο υπαιτιότητα τρίτων

Σε περίπτωση καταστροφής όλων ή μερικών απο τα μίσθια πράγματα κατά την διάρκεια της μίσθωσης, απο οποιαδήποτε αιτία, ακόμη και απο τυχερά περιστατικά ή ανώτερη βία ή κλοπή ή απώλειά τους, ο μισθωτής, ως φέρων αποκλειστικά ο ίδιος τον κίνδυνο των περιστατικών αυτών, υποχρεούται να καταβάλει στον εκμισθωτή το τίμημα εξαγοράς πριν την λήξη, όπως ορίζεται στο άρθρο 9 και το παράρτημα. Αν τα μίσθια υποστούν βλάβη απο υπαιτιότητα τρίτου, μη καλυπτομένου απο το ασφαλιστήριο του άρθρου 18, ο μισθωτής, εφόσον συνεχίσει να καταβάλλει το μίσθωμα και ειδοποιήσει αμέσως και εγγράφως τον εκμισθωτή, δικαιούται να ζητήσει απ' ευθείας απο τον τρίτο την αποζημίωση, εκχωρούμενης σ' αυτόν της σχετικής αγωγής. Η μη ειδοποίηση του εκμισθωτή κατά τα άνω, συνιστά λόγο καταγγελίας της σύμβασης και του αντιστοίχου παραρτήματος σύμφωνα με το άρθρο 23.

8. Ασφάλιση εξοπλισμού

Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει για λογαριασμό του εκμισθωτή (ασφαλισμένου) με έξοδά του, για όλη την διάρκεια της μίσθωσης και σε ασφαλιστική εταιρεία της απολύτου επιλογής του εκμισθωτή τον εξοπλισμό για κάθε κίνδυνο και ενδεικτικά για βλάβη, κλοπή, απώλεια, διάρρηξη, θραύση, πυρκαγιά, κεραυνό, έκρηξη, σεισμό, πόλεμο, επιταξη, απεργία, εμφύλιες ταραχές και τρομοκρατικές ενέργειες και για ποσό ίσο προς την πλήρη αξία αντικατάστασής του, καθοριζόμενη κατά την εκτίμηση του εκμισθωτή. Επίσης να ασφαλίσει τον εξοπλισμό και απο τον κίνδυνο της αστικής ευθύνης απέναντι σε τρίτους, απο οποιαδήποτε αιτία π.χ. εγκατάσταση, μεταφορά, μετακίνηση λειτουργία του εξοπλισμού και για ποσό καθοριζόμενο κατά την εκτίμηση του εκμισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται: α) να ενημερώνει τους ασφαλιστές οτι ο εξοπλισμός ανήκει στην κυριότητα του εκμισθωτή και οτι όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια θα φέρουν ως δικαιούχο του ασφαλισματος τον εκμισθωτή στον οποίο, σε κάθε περίπτωση, οι ασφαλιστές θα καταβάλλουν οποιοδήποτε ποσό. β) να κοινοποιεί αμέσως κυρωμένο αντίγραφο του ασφαλιστηρίου στον εκμισθωτή.

Διευκρινίζεται και συμφωνείται οτι σε περίπτωση που η παρεχόμενη απο την ασφαλιστική αγορά κάλυψη, δεν καλύπτει ορισμένους κινδύνους, τότε την αποζημίωση απο την ενδεχόμενη επέλευση τέτοιων κινδύνων, αναλαμβάνει ρητά ο μισθωτής. Σε περίπτωση μη ασφάλισης, μη επαρκούς ασφάλισης, μη αμέσου αποστολής των ασφαλιστηρίων, ακύρωσης ή τροποποίησης των ασφαλιστηρίων καθώς και μη πληρωμής των ασφαλιστρων απο το μισθωτή για οποιοδήποτε λόγο, ο εκμισθωτής ανεξάρτητα απο το συνομολογούμενο δικαίωμά του να προβαίνει ο ίδιος στη σχετική ασφάλιση με δαπάνη του μισθωτή, δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα και το αντίστοιχο παράρτημα κατά τις διατάξεις του άρθρου 23.

ΕΠΙΠΛΟΥΝΘΕΣΕΙΣ
 " ΝΕΟΣΕ "
 Μ.Κ. Α.Ε.
 ΘΗΣΕΩΣ 10
 Τ.Π. 0500

Ο μισθωτής ανεξάρτητα από όμοια υποχρέωσή του απέναντι στην ασφαλιστική εταιρεία, υποχρεούται να ειδοποιεί ταυτόχρονα τον εκμισθωτή για κάθε ζημιά που προκύπτει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η αθέτηση αυτής της υποχρέωσης είναι λόγος καταγγελίας της παρούσας σε συνδυασμό με το αντίστοιχο παράρτημα. Σε περίπτωση επέλευσης του κινδύνου ο εκμισθωτής μπορεί, κατά την απόλυτη κρίση του, να χρησιμοποιεί το ασφάλισμα είτε για να καλύψει τα έξοδα αντικατάστασης ή επισκευής των μισθίων, είτε για να καλύψει τις οφειλές του μισθωτή που προκύπτουν από την παρούσα και το παράρτημα είτε για να αποζημιώσει κάθε τρίτο που υπέστη ζημιές. Καθ' ο μέρος το ασφάλισμα δεν καλύπτει όλες τις υποχρεώσεις που θα βαρύνουν τον εκμισθωτή με την επέλευση του κινδύνου, ο μισθωτής καταβάλλει απροφασίστως την διαφορά, αλλιώς ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα και το αντίστοιχο παράρτημα επερχομένων των συνεπειών του άρθρου 23 του παρόντος.

Αν ο μισθωτής ικανοποιήσει τον εκμισθωτή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17, ο εκμισθωτής δικαιούται να χρησιμοποιήσει το ασφάλισμα μόνο για κάλυψη τυχόν οφειλών του μισθωτή που προκύπτουν από την παρούσα ή και για αποζημίωση κάθε τρίτου που υπέστη ζημιές και που δεν καλύπτονται από τις διατάξεις του άρθρου 17, της παρούσας. Το τυχόν υπόλοιπο μέρος του ασφαλισματος καταβάλλεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

9. Ζημιές σε τρίτους

Συμφωνείται ότι αν από τη λειτουργία των μισθίων προξενηθεί φθορά ξένης περιουσίας, σωματική βλάβη ή θάνατος προσώπων για την οποία ευθύνεται ο κύριος των μισθίων, ο μισθωτής είναι υπόχρεος με αποκλειστικά δική του φροντίδα και δαπάνη να υπερασπίζεται τον εκμισθωτή σε κάθε αστική ή ποινική δίκη που μπορεί να προκύψει. Αν προκύψει θετική ή αποθετική ζημία του εκμισθωτή, αποκλειστικά υπεύθυνος σε αποκατάστασή της είναι ο μισθωτής.

10. Κυριότητα μισθίων

Τα μίσθια παραμένουν στην αποκλειστική κυριότητα και νομή του εκμισθωτή σ'όλη την διάρκεια της μίσθωσης. Ο μισθωτής δεν έχει άλλο δικαίωμα εκτός από την κατοχή και χρήση τους, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας σύμβασης.

Ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει από το μισθωτή την τοποθέτηση πινακίδων με την ένδειξη ότι τα μίσθια ανήκουν σ'αυτόν. Σε περίπτωση λήψης ασφαλιστικών μέτρων, συντηρητικής ή αναγκαστικής κατάσχεσης ή οποιασδήποτε διεκδίκησης των μισθίων από τρίτο, ο μισθωτής οφείλει να ειδοποιήσει αμέσως τον εκμισθωτή γι'αυτό, γνωστοποιώντας στον τρίτο το μη αντιτάξιμο των ενδεχομένων δικαιωμάτων του (δηλ.του τρίτου), σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 4 του Ν. 1665/1986.

Η παράβαση της υποχρέωσης αυτής συνιστά λόγο καταγγελίας της παρούσας καθώς και κάθε αντιστοιχού παραρτήματος εκ μέρους του εκμισθωτή, πέρα από την αξίωσή του για κάθε θετική και αποθετική ζημία του.

1. Επιστροφή μισθίων

Μετά την λήξη της διάρκειας της μίσθωσης ο μισθωτής, εάν δεν ασκήσει το οριζόμενο στο άρθρο 8 του παρόντος δικαίωμα προαίρεσης για αγορά των μισθίων ή ανανέωση της μίσθωσης, το ίδιο και στην περίπτωση λύσης της κατ'ανανέωση μίσθωσης, είναι υποχρεωμένος με δαπάνη του να επιστρέψει και παραδώσει τα μίσθια στον εκμισθωτή, όπως θα ορίσει ο τελευταίος, σε καλή κατάσταση λειτουργίας, εκτός από τις φθορές της συνήθους χρήσεως, υποκείμενος αλλιώς πλην άλλων και στις ποινικές κυρώσεις του αδικήματος της υπεξαίρεσης. Στην περίπτωση που τα επιστρεφόμενα πράγματα δεν βρίσκονται σε καλή κατάσταση λειτουργίας ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα κατά την απόλυτη κρίση του, να αρνηθεί να τα παραλάβει, οπότε ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει αμέσως το " τίμημα εξαγοράς κατά τη λήξη" που καθορίζεται στο παράρτημα.

2. Απαγόρευση υπομίσθωσης

Η υπομίσθωση και γενικότερα η παραχώρηση της χρήσης των μισθίων σε τρίτο, ακόμα και άνευ ανταλλάγματος καθώς επίσης και η μεταβίβαση από το μισθωτή των απορροδόντων από την παρούσα σύμβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του απαγορεύεται αν δεν προηγηθεί έγγραφη σχετική συναίνεση του εκμισθωτή που παρέχεται κατά την ελεύθερη κρίση του.

Καταγγελία μίσθωσης

1. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να καταγγείλει για οποιοδήποτε λόγο την παρούσα σύμβαση και κάθε παράρτημα πριν λήξει η συμφωνημένη διάρκεια τους.
2. Ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα σύμβαση με τα αντίστοιχα παραρτήματά της στις πιο κάτω περιπτώσεις:

- i. Σε περίπτωση καθυστέρησης, για οποιοδήποτε λόγο, της πληρωμής του μισθώματος ή οποιασδήποτε γενικά οφειλής που βαρύνει το μισθωτή, όπως λ.χ. ασφαλιστρών, πάνω από τριάντα (30) ημέρες.
- ii. Σε περίπτωση αθέτησης από το μισθωτή οποιουδήποτε όρου και συμφωνίας που περιλαμβάνονται στην παρούσα και τα αντίστοιχα παραρτήματά της και οι οποίοι συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις.
- iii. Σε περίπτωση πτωχεύσεως του μισθωτή, θέσης της επιχείρησής του σε εκκθάριση, κατάσταση αναγκαστικής διαχείρισης, διοίκησης και διαχείρισης των πιστωτών, καθώς και υπαγωγής στον Οργανισμό Ανασυγκροτήσεως Επιχειρήσεων ή οποιοδήποτε αναλόγου μέτρου εφόσον η επιχείρηση δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της έναντι του εκμισθωτή.
- iv. Αν ο μισθωτής μεταβιβάσει την επιχείρησή του χωρίς την άδεια του εκμισθωτή, περιλαμβανομένης και της μεταβιβάσεως μετοχών ή εταιρικών μεριδίων, κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) και άνω εφ'απαξ ή τμηματικώς, ή αλλάξει ριζικά η σύνθεση της διοικήσεως της επιχείρησεως με συνέπεια να απολέσει τη πλειοψηφία.

3. Αν συντρέξει έστω και μια από τις πιο πάνω περιπτώσεις ο εκμισθωτής, με την επιφύλαξη κάθε άλλου δικαιώματός του και κατά την απόλυτη κρίση του, δικαιούται να καταγγείλει εκτός από την περίπτωση της πτωχεύσεως οπότε η σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης λύεται εκ του νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.3 του ν.1665/1986 "Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης", και επομένως ο εκμισθωτής έχει όλα τα παρακάτω δικαιώματα, μη απαιτούμενης καταγγελίας της σχετικής συμβάσεως, την παρούσα σύμβαση και να αφαιρέσει, με δαπάνη του μισθωτή, τα μίσθια οπουδήποτε κι αν βρίσκονται και να επιδιώξει ταυτόχρονα την είσπραξη όλων των μέχρι την λήξη της μίσθωσης οφειλομένων μισθωμάτων, που γίνονται έτσι ληξιπρόθεσμα και απαιτητά με τόκο υπερημερίας από την επομένη ημέρα επίδοσης της καταγγελίας, επιβάλλοντας κάθε νόμιμο αναγκαστικό μέτρο σε κάθε ακίνητη ή κινητή περιουσία του μισθωτή, και αναγγέλοντας τις σχετικές απαιτήσεις του, ως πιστωτής του πτωχεύσαντος μισθωτού.

4. Συνομολογείται ότι αν πραγματοποιηθεί έστω και μια από τις περιπτώσεις που αναφέρθηκαν στην παράγραφο 2 οι προκαταβολές και καταβολές μισθωμάτων καταπίπτουν σε βάρος του μισθωτή ως ποινική ρήτρα για την αθέτηση των όρων της παρούσας και των παραρτημάτων της.

24. Άσκηση δικαιωμάτων - Τροποποιήσεις - Μερική ακυρότητα

1. Σε καμία περίπτωση η παράλειψη ή καθυστέρηση του εκμισθωτή να ασκήσει νόμιμα ή συμβατικά δικαιώματά του δεν θα μπορεί να ερμηνευθεί ως παραιτήση από τα δικαιώματα αυτά. Ενδεικτικά, άμα επέλθει γεγονός καταγγελίας, ο εκμισθωτής θα έχει την διακριτική ευχέρεια να ασκήσει ή όχι τα παραπάνω δικαιώματά του. Στην περίπτωση αυτή από την περιστασιακή ή εξακολουθητική παράλειψη του εκμισθωτή να ασκήσει τα δικαιώματά του, ουδέποτε θα μπορεί να συναχθεί παραιτήσή του από το σχετικό δικαίωμα ή αποδυνάμωσή του, τόσο για το συγκεκριμένο γεγονός καταγγελίας που έχει ήδη επέλθει όσο και (πολύ περισσότερο) για μελλοντικά γεγονότα καταγγελίας είτε ομοειδή είτε διαφορετικά από εκείνο που έχει επέλθει.
2. Οι όροι της παρούσας σύμβασης και των παραρτημάτων, τους οποίους οι συμβαλλόμενοι συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν όλους ως ουσιώδεις, τροποποιούνται μόνο ρητώς και εγγράφως. Οποιαδήποτε και ανεξάρτητα από τους ορισμούς της προηγούμενης περιόδου, ανταπόδειξη κατά των όρων της παρούσας και των παραρτημάτων ή για την ύπαρξη προσθέτου συμφώνου, επιτρέπεται μόνο εγγράφως και αποκλείεται κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο και αυτός ακόμα ο όρκος.
3. Η τυχόν ακυρότητα ή η ακυρωσία ενός όρου της παρούσας και των παραρτημάτων δεν θα επιδρά κατά κανένα τρόπο στο κύρος των υπολοίπων όρων της και τα μέρη επιθυμούν να ισχύσει η παρούσα σε κάθε περίπτωση.

5. Αντίκλητος

Ο μισθωτής για κάθε κοινοποίηση που έχει σχέση με τα συνομολογούμενα στο παρόν, διορίζει αντίκλητό του στην Αθήνα τον κ..... κάτοικο..... οδός....., στον οποίο ο εκμισθωτής δικαιούται να κοινοποιεί οποιοδήποτε διαδικαστικό και εξώδικο έγγραφο, μη εξαιρουμένων και των εισαγωγικών δίκης εγγράφων.

6. Δωσιδικία

Καθε διαφορά μεταξύ των συμβαλλόμενων συμφωνείται ότι υπάγεται στην αποκλειστική δωσιδικία των δικαστηρίων των Αθηνών, περιλαμβανομένων και των δικών περί την εκτέλεση και των ασφαλιστικών μέτρων.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ
ΤΗΛ. 8581015 - 8581780
ΑΦΜ 21800124

Εγγύηση

Ο εκ τρίτου παριστάμενος Μιχαήλ Αμέντας του Ανδρέα, κάτοικος Βύρωνα, οδός Αρχ. Μακαρίου 65, Α.Δ.Τ Ι 143824/25-8-73 ΙΗ Α.Τ Αθηνών, δηλώνει ότι εγγυάται έναντι του εκμισθωτή και υπέρ του μισθωτή ανεπιφύλακτα την εμπρόθεσμη και ολοκληρωτική εκπλήρωση από το μισθωτή όλων των χρηματικών υποχρεώσεων του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση, ευθυνόμενος ως αυτοφειλέτης και παραιτούμενος από την ένσταση δίζησης και κάθε άλλης ένστασης και δικαιώματος που απορρέει από τα άρθρα 853,862,863,864,866,867,868 του Αστικού Κώδικα. Παραιτείται επίσης από το δικαίωμά του να απαιτήσει ασφάλεια από τον πρωτοφειλέτη (άρθρο 861 Α.Κ.).


Σε εκτέλεση της εγγύησης αυτής και με την απλή γνωστοποίηση του εκμισθωτή προς τον εγγυητή ότι ο μισθωτής δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του και πρόσκλησή της να προβεί αυτός στην εκπλήρωσή της, υποχρεούται να καταβάλει σ'αυτόν αμέσως και απρόσφαστως, χωρίς να δικαιούται να αντιτάξει αντιρρήσεις οποιασδήποτε φύσης του μισθωτή ή οποιουδήποτε άλλου, κάθε ποσό που ο εκμισθωτής θα δηλώνει ότι απαιτείται για την εκπλήρωση της σχετικής υποχρέωσης του μισθωτή. Η ευθύνη του εγγυητή είναι ανεξάρτητη από το νομότυπο των υποχρεώσεων που έχει αναλάβει ο μισθωτής, όπως λ.χ. από τυχόν ελαττώματα σχετικά με την εκπροσώπησή του. Κάθε αναγνώριση χρέους από τον μισθωτή, όπως επίσης και το υπέρ του εκμισθωτή κατ'αυτού δεδικασμένο δεσμεύουν και τον εγγυητή.

ΑΘΗΝΑ 3 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1992

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ
"ERGOLEASING" ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΡΕΝΤΖΟΣ
 ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΡΙΒΑΣ
 CREDIT & MARKETING DEPARTMENT

Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

ΕΠΙΠΛΟΥΣΥΝΘΕΣΕΙΣ
 "NEOSET"
 ΜΙΧ. ΑΜΕΝΤΑΣ
 ΗΡΕΩΣ 104 ΚΑΛΙΘΕΑ
 ΗΛ. 9591614 - 9591780
 ΑΦΜ 21906124

ΜΙΧΑΗΛ ΑΜΕΝΤΑΣ
 ΕΜΠΟΡΟΣ

Ο ΕΓΓΥΗΤΗΣ



ΜΙΧΑΗΛ ΑΜΕΝΤΑΣ

- Πως θα Εξαγοράσετε με Leasing μια Επιχείρηση

Η εξαγορά μιας επιχείρησης δεν αποτελεί ένα καινούργιο φαινόμενο στην εποχή μας. Για την πραγματοποίηση αυτής της εξαγοράς θα πρέπει η επιχείρηση να λάβει υπόψη της ορισμένα βασικά στάδια.

α) Πρώτο στάδιο είναι ότι ο υποψήφιος αγοραστής θα πρέπει να προσκομίσει στα στελέχη της εταιρίας Leasing την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης που επιδιώκει να περάσει υπό έλεγχο.

Τα στελέχη της εταιρίας Leasing μελετούν τα στοιχεία και κατά περίπτωση δίνουν το πράσινο φως στον επιχειρηματία να προχωρήσει στην υλοποίηση των στοιχείων του, βασιζόμενος και στην υποστήριξή τους.

β) Το δεύτερο στάδιο, είναι ένα βήμα το οποίο και αποτελεί την πρακτική επιβεβαίωση των προθέσεων της εταιρίας Leasing ως προς την παροχή υποστήριξης. Πρόκειται για την εγγραφή ενός προσυμφώνου μίσθωσης των παγίων στοιχείων της πωλούμενης επιχείρησης, μεταξύ του επιχειρηματία και της εταιρίας Leasing (το συνολικό ύψος της μίσθωσης, που αναφέρεται στο προσύμφωνο, είναι το ποσό που σε γενικές γραμμές, καλύπτει το τίμημα της εξαγοράς της επιχείρησης).

γ) Έτσι με το προσύμφωνο ανά χείρας ο επιχειρηματίας - υποψήφιος αγοραστής, πραγματοποιεί το τρίτο βήμα στην εξέλιξη της υπόθεσης.

Επισκέπτεται την τράπεζα με την οποία συνεργάζεται (ή οποία άλλη του προσφέρει καλύτερους όρους) και ζητεί χρηματοδότηση. Στην ουσία, του αρκεί ένας βραχυπρόθεσμος δανεισμός, το ύψος του οποίου είναι ανάλογο με τις απαιτήσεις των μετόχων της πωλούμενης επιχείρησης.

Επειδή το προσύμφωνο που έχει στην διάθεσή του αποτελεί την καλύτερη μορφή εξασφάλισης για μια οποιαδήποτε εμπορική τράπεζα, η υπογραφή μιας δανειακής σύμβασης είναι μάλλον μια εύκολη υπόθεση για τον επιχειρηματία.

Στη συνέχεια, ο επιχειρηματίας καταβάλλει στους μετόχους το τίμημα της εξαγοράς, λαμβάνει τις μετοχές τους και γίνεται το νέο αφεντικό της επιχείρησης.

δ) Τέταρτο βήμα: Ο επιχειρηματίας επανέρχεται στην εταιρία Leasing, με την οποία συνάπτει πλέον μια οριστική σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με τη σύμβαση αυτή εκχωρούνται στην εταιρία Leasing, για όσο διάστημα διαρκεί η σύμβαση (άλλοτε τρία, άλλοτε πέντε χρόνια), τα πάγια στοιχεία της εξαγορασθείσας επιχείρησης. Η σύμβαση όμως, μπορεί να καλύπτει και άλλα επιπρόσθετα πάγια στοιχεία ιδιοκτησίας του επιχειρηματία.

Το ύψος της σύμβασης που συνάπτουν τα δύο μέρη εκφράζει απόλυτα το ποσό του δανείου που έχει λάβει ο επιχειρηματίας από την τράπεζα, για να εξαγοράσει τις μετοχές της επιχείρησης. Και αυτό γιατί, η υπογραφή της

σύμβασης πρακτικά σημαίνει ότι ο επιχειρηματίας λαμβάνει από την εταιρία Leasing χρήμα προκειμένου να πληρώσει το δάνειό του.

ε) Η εξόφληση του δανείου που έχει χορηγήσει η Εμπορική Τράπεζα είναι και το τελευταίο βήμα στην υπόθεση της εξαγοράς.

Καθώς η υπόθεση της εξαγοράς "κλείνει", μας ανατρέξουμε λίγο πίσω για να κατανοήσουμε, τόσο το μηχανισμό της παρέμβασης και της διαμεσολάβησης της εταιρίας Leasing, όσο και τα επιδιωκόμενα από αυτήν οφέλη.

Στην ουσία, η εταιρία Leasing εξαγοράζει τα πάγια στοιχεία της επιχείρησης που έχει συμφωνηθεί ότι αλλάζει ιδιοκτήτη, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνει στον αγοραστή. Αλλά τα χρήματα που διαθέτει για την εξαγορά των παγίων, στην πραγματικότητα διευκολύνει τον επιχειρηματία, να φέρει αισίως σε πέρας το φιλόδοξο σχέδιό του. Από την άλλη πλευρά, η εταιρία Leasing προσδοκεί από μια τέτοια δουλειά, πέραν της επιτυχίας, να εγγράψει στα βιβλία της και το νόμιμο τραπεζικό κέρδος, το οποίο εξαρτάται πάντα από το βαθμό του ρίσκου που αναλαμβάνει.

Ένας τομέας στον οποίο η εταιρία, έχει να παρουσιάσει συγκριτικά πλεονεκτήματα για τους πελάτες της, λόγω των ισχυρών διεθνών διασυνδέσεών της, είναι οι συμβάσεις Χ/Μ που συνάπτονται σε ξένο νόμισμα.

Παρόλες τις δυνατές επιφυλάξεις για το ενδεχόμενο μιας υποτίμησης του νομίσματος, η ζήτηση τέτοιων συμβάσεων, παραμένει ισχυρή από την πλευρά και μη εξαγωγικών επιχειρήσεων, οι οποίες θεωρούν ότι το απίστευτο χαμηλό επιτόκιο του μισθώματος (π.χ. 3,5% στο δολλάριο) αποτελεί "ασφαλιστική δικλίδα".

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

1. Το leasing στη βιομηχανία

Το leasing στην Ελλάδα θεσπίστηκε το 1986 με τον Νόμο 1665, με καθυστέρηση 20 ετών σε σχέση με τις Η.Π.Α. και την Ευρώπη.

Από τότε και μέχρι σήμερα, έχει παρουσιάσει θεαματική εξέλιξη και αυτό, εν μέρει, οφείλεται στο ενδιαφέρον που έδειξαν οι βιομηχανικές επιχ/σεις χι' αυτό, σαν χρηματοδοτική "πηγή".

Αυτό φαίνεται απ' την πορεία των συμβάσεων που 'χουν ολοκληρωθεί και το ύψος των χρηματικών ποσών που διατέθηκαν για την αγορά εξοπλισμού.

Στην προσέλκυση των βιομηχανικών αλλά και αγροτικών κ.λ.π. εταιρειών σημαντικό ρόλο έπαιξαν και παίζουν τα ιδιαίτερα υψηλά επιτόκια τραπεζικδύ δανεισμού, οι γραφειοκρατικές διαδικασίες, που αποτρέπουν τους επιχ/τίες να ακολουθήσουν αυτόν τον τρόπο δανειοδότησης.

Με το leasing τα πράγματα απλοστεύονται: Ο μισθωτής χρησιμοποιεί τον επιθυμητό εξοπλισμό για ορισμένο χρονικό διάστημα, καταβάλλοντας ένα ποσό - μίσθωμα - στον εκμισθωτή για το διάστημα της χρήσης. Ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα κυριότητας, αλλά ο μισθωτής επιλέγει το είδος της προδιαγραφής και τον

προμηθευτή του κεφαλαιουχικού αγαθού.

Ο θεσμός αυτός δίνει αρκετές σπουδαίες δυνατότητες στις επιχειρήσεις όπως:

(α) Με τον χαρακτηρισμό των κεφαλαίων Leasing ως "έμμεση χρηματοδότηση" δεν επηρεάζεται ο Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης της εταιρίας και συνεπώς και το Πιστωτικό της Όριο. Έτσι η εταιρία μπορεί να πάρει και άλλα κεφάλαια απ' τις Τράπεζες.

(β) Τα μισθώματα εκπίπτουν απ' την φορολογητέα ύλη ως λειτουργικά έξοδα.

(γ) Η επιχ/ση έχει εξοπλισμό σύμφωνα με τη σύγχρονη τεχνολογία γιατί μπορεί να αντικαταστήσει άμεσα, όλου ή μέρους του εξοπλισμού της, με σύγχρονο και εκσυγχρονισμένο, με το τέλος της σύμβασης μίσθωσης.

(δ) Η ταμειακή ρευστότητα της εταιρείας βελτιώνεται σημαντικά.

α. Η ελληνική αγορά στο Leasing.

Οι εταιρείες Leasing, που πρωτοδημιουργήθηκαν στην Ελλάδα, ασχολήθηκαν με συγκεκριμένους τομείς της Βιομηχανίας των Αυτοκινήτων, των Ιατρικών Μηχ/των κ.λ.π.

Σήμερα όμως, οι τομείς έχουν διευρυνθεί συμπεριλαμβάνοντας και την Ναυτιλία, όλες τις συγκοινωνίες, τον τομέα των Δημοσίων Έργων και εάν αλλάξει ο σχετικός νόμος, τις εξαγορές επιχειρήσεων και τα ακίνητα.

Τα έσοδα των εταιρειών Leasing είναι σημαντικότερα όπως φαίνεται στον πίνακα 1.

ΚΥΚΛΟΙ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ LEASING				
Εταιρεία	1990		1991	
	Κύκλος	Καθαρά	Κύκλος	Καθαρά
	Εργασιών	Κέρδη	Εργασιών	Κέρδη
	(προ φόρων)		(προ φόρων)	
ΑΛΦΑ LEASING	5.194.797.053	2.361.519.843	8.378.593.506	3.825.740.712
CITI LEASING	5.170.457.053	1.067.841.033	6.991.899.821	1.218.596.195
ETBA LEASING	2.668.924.089	623.977.479	4.459.459.681	2.068.215.859
EUROLEASE	592.697.701	359.329.331	2.233.846.400	570.826.211
ΕΘΝΙΚΗ - LYONNAIS				
LEASING	-	-	826.112.846	40.223.074

Πίνακας 1.

Για το 1991 το συνολικό ύψος του εξοπλισμού που εκμισθώθηκε έφθασε το 31,2 δισ, ενώ το 1990 ήταν 19,5 δισ, μια αύξηση πάνω από 60% που αποδεικνύει την προτίμηση των επιχ/τιών.

Από αυτά τα ποσά το μεγαλύτερο ποσοστό χρησιμοποιήθηκε για ανάγκη του μηχανολογικού εξοπλισμού, παρουσιάζοντας μια αύξηση της τάξης του 90% το 1991 σε

σχέση με το προηγούμενο έτος και ακολουθούν οι Η/Μ με αύξηση 50% και τα αυτοκίνητα, των οποίων οι εκμισθωτές μειώνονται επηρεαζόμενες από την απόσυρση.

Σήμερα στην Ελλάδα οι εταιρίες leasing είναι 8: ETBA Leasing, ALPHA Leasing (της Τράπεζας Πίστωσης), CITI Leasing (της CITIBANK), EURO Leasing (της Εμπορικής σε συνεργασία με την Γαλλική Τράπεζα BNP), Εθνική - LYONNAIS Leasing (της Εθνικής σε συνεργασία με την (REDIT Leasing), ABN AMRO Leasing (της ομώνυμης Ολλανδικής Τράπεζας) και AGRO Leasing (της Αγροτικής Τράπεζας), ERGO Leasing (της Τράπεζας Εργασίας).

Εκτός από τις εταιρίες αυτές, αρκετές τράπεζες έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον όπως η Κτηματική, η Πειραιώς κ.α.

2. Το leasing αντίδοτο στην οικονομική κρίση

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης ή leasing, έχουν να επιδείξουν σημαντικά κέρδη και αύξηση δραστηριοτήτων - ενδεικτικά αναφέρουμε ότι τα κέρδη της ETBA LEASING για το '91 αυξήθηκαν κατά 230% και ακολουθούν οι άλλες με τελευταία των CITI Leasing με αύξηση 14%), αν και κατέχουν μόλις το 3% των χρηματοπιστωτικών συναλλαγών, σ' αντίθεση μ' αυτό περιλαμβάνει σ' άλλες χώρες π.χ. στις Η.Π.Α. το 1/3, στην Αγγλία το 1/4 και στο Hong Kong το 40% και άνω,

των χρηματοπιστωτικών συναλλαγών, το κατέχουν εταιρίες leasing. Στη χώρα μας, δύο απ' τις 8 εταιρίες X/M που λειτουργούν, (ALPHA και ETBA) έχουν εισάγει τις μετοχές τους στο χρηματιστήριο και έχουν τύχει καλής αντιμετώπισης απ' τους επενδυτές παρά την πτωτική τάση του χρηματιστηρίου έχουν να παρουσιάσουν ικανοποιητικά αποτελέσματα σχετικά με τα μερίσματα που διανέμονται, τις δυνατότητες πώλησης, τις τιμές των μετοχών τους.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, η X/M αποτελεί μόνο το 3% των χρηματοπιστωτικών συναλλαγών, με προβλέψεις η αυξητική τάση να φτάσει από 2,3% το '90 σε 5,5% στο σύνολο των επενδύσεων το '93.

Η ώθηση αυτή δόθηκε κυρίως απ' τη Βιομηχανία η οποία όχι μόνο ανακάλυψε νωρίς το Leasing, αλλά και το χρησιμοποίησε κατάλληλα.

Σύμφωνα με στοιχεία της ALPHA Leasing, η διάρκεια των συμβάσεων κυμαίνεται κυρίως από 49 - 60 μήνες (ποσοστό 71%), ακολουθούν οι 36μηνες (ποσοστό 24,2%), οι 60μήνες και τέλος οι 37 - 48 μήνες (ποσοστό 1,35%). Η πληρωμή των συμβάσεων γίνεται με μηνιαία - κυρίως - μισθώματα (92,16%) και λιγότερο με ετήσια (1%).

Εκτός απ' τη Βιομηχανία, μεγάλη αξιοποίηση των θετικών στοιχείων του leasing, έγινε από επιχειρήσεις του τριτογενούς τομέα παραγωγής δηλ. Υπηρεσίες και Εμπόριο (40% και 20% αντίστοιχα).

Σχετικά με τη δυνατότητα βελτίωσης του βαθμού του

Leasing όλοι συμφωνούν ότι "από τη φύση του ο θεσμός αποτελεί ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό προϊόν με τάση συνεχούς εκσυγχρονισμού".

Σ' αυτό, σημαντικό ρόλο, παίζουν οι τράπεζες, γιατί ένα μεγάλο ποσοστό πελατών leasing, είτε διατηρεί είτε διατηρούσε δοσοληψίες με την Τράπεζα - Μέτοχο. Οπότε σημαντικό είναι το "όνομα" που δημιουργούν οι Τράπεζες στην αγορά, την εμπιστοσύνη που τους δείχνει το κοινό και το ποσοστό διείσδυσης στην αγορά.

Τέλος, δεν πρέπει να ξεχνάμε πως το leasing επηρεάζει το άνοιγμα των αγορών, μέσα από την ΕΟΚ την απελευθέρωση του Τραπεζικού (Σ) και την δυνατότητα επέκτασης των δραστηριοτήτων των ελληνικών επίχ/σεων σ' άλλες χώρες ή αποτέλεσμα να προωθείται ο θεσμός του Leasing σε Συν/γμα.

Ο θεσμός του leasing σε συν/γμα παρουσιάζει πλεονεκτήματα αν υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ επιτοκίου του εγχωρίου νομίσματος και του επιτοκίου συν/τος. Η καταβολή των μισθωμάτων γίνεται πάντα στο συμφωνημένο νόμισμα με την ισοτιμία της ημέρας καταβολής. Όπως γίνεται φανερό, συμφέρει το leasing σε συν/γμα απ' το leasing σε δραχ., όταν η διαφορά του επιτοκίου μεταξύ των δύο νομισμάτων είναι μεγάλη και η τάση μεταβολής της ισοτιμίας παραμένει σε σταθερά πλαίσια.

Εκτός όμως, από το leasing σε Συν/γμα το άνοιγμα

των αγορών βοηθάει και στη δημιουργία των βάσεων για το International Leasing, με το οποίο θα δίνεται η δυνατότητα χρησιμοποίησης του εκμισθούμενου εξοπλισμού εκτός της χώρας όπου γίνεται η σύμβαση X/M. Σ' αυτή την περίπτωση, τα μισθώματα καταβάλλονται στο συμφωνηθέν νόμισμα και η X/M διασφαλίζεται κυρίως μέσω του εταίρου της χώρας συνομολόγησης της σύμβασης.

Μια προσπάθεια τέτοια, έγινε όταν ο Γεν. Διευθυντής και στελέχη της ETBA Leasing επισκέφθηκαν την Ρουμανία με σκοπό την συνεργασία της εταιρίας με τη Romanian Bank for Development με την ιδιότητα του συμβούλου στα πρώτα βήματα της ανάπτυξης του θεσμού στη χώρα αυτή με τη μορφή Joint Venture.

3. Leasing: "ΚΑΤΙ" πέρα από την "ΚΛΑΣΣΙΚΗ" Τραπεζική Αντίληψη

Προκειμένου μια επιχ/ση να ζητήσει leasing πρέπει να πληρεί ορισμένες προϋποθέσεις, να ακολουθήσει κάποιες διαδικασίες και όλα αυτά, για να ικανοποιηθούν οι αποκτήσεις της.

Στην ερώτηση ποιοί μπορούν να ζητήσουν υπηρεσίες leasing, η απάντηση είναι όλοι, κάθε επι/ση ανεξαρτήτως νομικής μορφής έχει το δικαίωμα να απευθυνθεί στις εταιρίες X/M και να ζητήσει τη σύναψη σύμβασης. Σύμφωνα με το Ν. 1665, κάθε κινητό το οποίο προορίζεται για

επαγγελματική χρήση μπορεί να είναι αντικείμενο Χ/Μ και δεν ορίζονται περιορισμοί στη μορφή εταιρίας.

Όταν λοιπόν μια επιχ/ση ενδιαφερθεί για την σύναψη σύμβασης Χ/Μ, επιλέγει μια εταιρία leasing της αρεσκείας της και της παρουσιάζει κάποιες λεπτομέρειες, που σκοπό έχουν η εταιρία leasing να γνωρίζει καλύτερα τον πελάτη της.

Οι λεπτομέρειες αυτές είναι (i) Το "βιογραφικό" της εταιρίας με αναφορά στο αντικείμενο, στο ιστορικό, στους μετόχους, στις προοπτικές κ.ά. (ii) Οι οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας 3ετίας και τα αποτελέσματα χρήσης, παίζουν σημαντικό ρόλο προκειμένου να δεχτεί ή όχι η εταιρία leasing την αντιπροσώπευση της επιχ/σης (Μισθωτή) (iii) Άλλα παραστατικά στοιχεία όπως πρόσφατο ισοζύγιο πρωτοβαθμίων λογαριασμών, προϋπολογισμός εσόδων - εξόδων (για νέα επένδυση), δήλωση περιουσιακών στοιχείων της επιχ/σης και πιθανή συμμετοχή τους σε Δάνεια (ως εγγύηση), Τράπεζες με τις οποίες συνεργάζεται κ.α. Αφού δοθούν τα παραπάνω, τότε συμπληρώνεται η Αίτηση για το είδος και την αξία του εξοπλισμού.

Οι επιχ/σεις θα πρέπει να γνωρίζουν ότι υπάρχουν ορισμένα σημεία σχετικά με το είδος και τον σκοπό του εξοπλισμού, που ίσως παρουσιάσουν παρουσιάζουν προβλήματα στην τελική σύμβαση. Όπως:

(α) Ο εξοπλισμός θα πρέπει να χαρακτηρίζεται αυτοτελής παραγωγικά. Δηλ. η λειτουργία του να μην

εξαρτάται και από άλλα μηχανήματα ή ιδιοκατασκευές. Ο περιορισμός αυτός τίθεται κυρίως για να δοθεί στον εκμισθωτή η δυνατότητα να επαναμισθώσει τον εξοπλισμό σ' άλλον ενδιαφερόμενο

(β) Ο εξοπλισμός να μην είναι ιδιαίτερα εξειδικευμένος, όσο πιο κοινός είναι π.χ. Η/Υ, τόσο ευκολότερη είναι η έγκριση. Αν μάλιστα τα προτεινόμενα προϊόντα μπορούν εύκολα να μεταπωληθούν, οι δυσκολίες τότε μικραίνουν.

(γ) Ο εξοπλισμός θα πρέπει να αποσυνδέεται εύκολα απ' την παραγωγική διαδικασία.

(δ) Σε περίπτωση που η επιχ/ση ενδιαφέρεται για κτίριο, θα πρέπει να ερευνήσει αν είναι προκατασκευασμένο ή όχι. Αν είναι, τότε υπάρχει πιθανότητα να δοθεί έγκριση, αν όχι τότε από το Νόμο περί Χ/Μ απαγορεύεται η σύναψη συμβάσεων για ακίνητα.

Αφού ολοκληρωθούν όλες οι παραπάνω ενέργειες και τα δύο μέρη συμφωνήσουν ως προς τα βασικά σημεία, καθορίζουν το μίσθωμα που θα καταβάλλεται απ' το Μισθωτή σε τακτά χρονικά διαστήματα - κυρίως μηνιαία. Συνήθως, το Μίσθωμα προκαταβάλλεται, όμως υπάρχουν και οι περιπτώσεις εκείνες που καταβάλλεται στο τέλος του μήνα με την ανάλογη επιβάρυνση από τον τόκο. Ένα άλλο αξιοσημείωτο σημείο είναι το επιτόκιο. Συνήθως βέβαια, είναι σταθερό, αλλά δεδομένου ότι τα επιτόκια στη χώρα μας "βαίνουν μειούμενα" η ενδιαφερόμενη επιχ/ση θα

πρέπει να μελετήσει την περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Άλλο σημαντικό σημείο είναι το Leasing σε Συν/γμα.

Σ' αυτή την περίπτωση, οι ενδιαφερόμενοι έχουν να αντιμετωπίσουν απ' τη μια μεριά την πιθανή υποτίμηση της δραχμής εν όψει της Οικονομικής και Νομισματικής Ένωσης και από την άλλη, μια ταχεία διολίσθηση. Πάντως, τα επιτόκια είναι πολύ χαμηλότερα από τα τρέχοντα επιτόκια σε ελληνικό νόμισμα και εάν προστεθεί και το ποσοστό της ετήσιας διολίσθησης η συνολική επιβάρυνση είναι χαμηλότερη απ' την αντίστοιχη σε δραχμές.

Ο Μισθωτής θα πρέπει να έχει υπόψη του ότι: τα μισθώματα λογίζονται σαν λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν εξ ολοκλήρου από τα έσοδά του, ενώ το ίδιο δεν συμβαίνει με τις τοκοχρεωλυτικές δόσεις των δανείων.

Θα πρέπει να υπάρχει συμβολαιογραφικό έγγραφο το οποίο "μεσολαβεί" μεταξύ των δύο μερών και συστήνεται παρουσία των δικηγόρων των δύο πλευρών. Η παρουσία τους λοοδυναμεί με 1% επί της αξίας της σύμβασης.

Επίσης, η κυριότητα παραμένει στον Εκμισθωτή (άρα ο εξοπλισμός δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως Εγγυήσεις) και με τη λήξη της μίσθωσης ο Μισθωτής επιλέγει ή να επιστρέψει τον εξοπλισμό ή να τον αγοράσει σε πολύ χαμηλή τιμή (π.χ. 5% επί της αρχικής τιμής) ή να παρατείνει τη μίσθωση για ένα ακόμα χρόνο σε πολύ χαμηλή τιμή.

Αυτές είναι μερικές επιλογές - πλεονεκτήματα του θεσμού Leasing. Μερικά άλλα οφέλη είναι ότι οι υποχρεώσεις της επιχ/σης προς την εταιρία Leasing δεν φαίνονται στον ισολογισμό (όπως γίνεται με τα Δάνεια) και έτσι η εικόνα που δίνεται είναι καλύτερη, μπορεί η επιχ/ση να φροντίσει ώστε η καταβολή των μισθωμάτων να γίνεται όταν αναμένονται έσοδα, δεν χρειάζονται πρόσθετες εξασφαλίσεις όπως υποθήκες, εγγυήσεις κ.α. που περιγράφονται αναλυτικότερα στο επόμενο κεφάλαιο.

4. Leasing στα ακίνητα

Αν και το Leasing έχει επεκταθεί σε πολλούς και ποικίλους τομείς της οικονομικής ζωής, δεν επιτρέπεται από το Νόμο, η εφαρμογή του στον τομέα των ακινήτων.

Το ίδιο δεν συμβαίνει σ' άλλες ευρωπαϊκές χώρες, αλλά αναφαίνεται να εφαρμοσθεί στην Ελλάδα με την απελευθέρωση της Τραπεζικής αγοράς.

Η οφέλεια που θα 'χουν οι επιχ/σεις απ' την εφαρμογή του Leasing στα ακίνητα, φαίνεται από ένα παράδειγμα δύο επιχ/σεων που η μιν μία επιθυμεί το κτίσιμο ενός εργοστασίου και η άλλη, την αγορά ενός κτιρίου για την άσκηση των δραστηριοτήτων της. Και οι δύο δεν επιθυμούν να διαθέσουν τα κεφάλαιά τους είτε γιατί προτιμούν να τα διαθέσουν αλλού είτε γιατί δεν τα 'χουν.

Η ευκολότερη λύση είναι το ενυπόθηκο δάνειο ή οι νέοι εταίροι οι οποίοι θα καταβάλλουν συγκεκριμένα κεφάλαια. Όμως αυτές οι λύσεις είναι ακριβές και όχι εφαρμόσιμες πάντοτε.

Ερχεται λοιπόν το leasing ακινήτων και δίνει την λύση. Η επιχ/ση επιλέγει το ακίνητο που την εξυπηρετεί για τους σκοπούς της και απευθύνεται στην εταιρία Leasing. Αυτή θα αγοράσει ή θα κτίσει το κτίριο, το οποίο μετά θα το νοικιάσει στην επιχ/ση βάσει συμβολαίου που δεν μπορεί ούτε να το λύσει ούτε να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου. Με τη λήξη του συμβολαίου η επιχ/ση έχει το δικαίωμα πληρώνοντας ένα προσυμφωνημένο ποσό, ν' αγοράσει αυτό το κτίριο. Τα μισθώματα υπολογίζονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εισπράξει η εταιρία Leasing όλο το επενδυμένο κεφάλαιο και τις ανάλογες επιβαρύνσεις.

Αναφέρθηκε ότι το συμβόλαιο δεν μπορεί να λυθεί πριν τη λήξη του ούτε απ' τον εκμισθωτή, ούτε απ' τον μισθωτή. Αυτό προβλέφθηκε απ' την Νομοθεσία για λόγους προφανείς. Δηλ. δεν είναι leasing, αν το συμβόλαιο περιλαμβάνει άρθρο με το δικαίωμα ο ένας απ' τους συμβαλλόμενους να λύσει το συμβόλαιο μέσα σ' ορισμένο χρόνο ή με ορισμένες διαδικασίες. Αυτή η απαχόρευση δεν είναι απόλυτη, όπως συμβαίνει στην περίπτωση που ο ένας απ' τους συμβαλλόμενους καταγγέλλει το συμβόλαιο γιατί ο άλλος συμβαλλόμενος δεν τηρεί τις υποχρεώσεις του, π.χ.

δεν καταβάλλει το μίσθωμα ή ο εκμισθωτής δεν έθεσε στη διάθεση του Μισθωτή κτίριο που να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις που υπογράφηκαν.

Σχετικά τώρα με το δικαίωμα αγοράς του κτιρίου, αυτό θα ασκηθεί κατά τη λήξη της Μίσθωσης, ή στην διάρκεια της μίσθωσης σε περίπτωση που αυτό το προβλέπει το συμβόλαιο. Η άσκηση του δικαιώματος αυτού ανήκει μόνο στον μισθωτή. Στο leasing η πράξη αυτή είναι προαιρετική. Αν ο μισθωτής, κατά τη λήξη της μίσθωσης, δεν ασκήσει το δικαίωμα αγοράς, τίποτε δεν εμποδίζει την παράταση της μίσθωσης, αλλά θα πρέπει ν' ακολουθηθεί πορεία κανονικής μίσθωσης του ακινήτου.

Το μίσθωμα που θα καταβάλλει ο μισθωτής στη διάρκεια της μίσθωσης και όταν θα ασκήσει το δικαίωμα αγοράς του κτιρίου θα 'ναι ίσο με το κεφάλαιο που επένδυσε ο εκμισθωτής, προσαυξημένο με τους τόκους και τα χρηματοοικονομικά έξοδα της πράξης. Όλα αυτά βέβαια, αναφέρονται στο συμβόλαιο με λεπτομέρειες.

Τα κτίρια που θα χρησιμοποιηθούν απ' την εταιρία leasing, ανεξάρτητα αν θα αγοραστούν ή όχι απ' τον μισθωτή, δεν πρέπει να υπάγονται στα λεγόμενα "παλαιά" κτίρια. Η εταιρία leasing μπορεί να τα χτίσει ή να τα αγοράσει - καινούργια - και με το καθεστώς του Φ.Π.Α. Εκτός, όμως απ' τα κτίρια σαν ακίνητα νοούνται και άλλα κτίσματα όπως μεγάλες δεξαμενές, αποθήκες κ.λ.π. τεχνικοί βιομηχανικοί εξοπλισμοί.

Μαζί με όλα αυτά έρχονται και οι περιορισμοί σχετικά με τα ακίνητα, όπως:

(α) να 'χουν κατασκευαστεί ή αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του Μισθωτή, αναφορικά με την τοποθεσία, τα σχέδια και σε περίπτωση αγοράς, ο Μισθωτής να το 'χει επιλέξει.

(β) Το κτίριο θα χρησιμοποιηθεί μόνο για τη βιομηχανική, εμπορική, ή γεωργική δραστηριότητα του μισθωτή.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο μισθωτής θα πρέπει να 'ναι υπόχρεος σε Φ.Π.Α.

Αν ο μισθωτής είτε κατά τη διάρκεια ή στη λήξη της μίσθωσης - σύμφωνα με το συμβόλαιο - μπορεί να αγοράσει το ακίνητο, σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία αυτόματα. Το σημείο αυτό είναι σημαντικό, ειδικά αν ο μισθωτής είναι ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου στο οποίο η εταιρία leasing κατασκεύασε το ακίνητο.

Τότε διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις:

(α) Η οικοδομή, που χτίζεται απ' την εταιρία leasing δεν της ανήκει. Αυτό όμως έρχεται σ' αντίθεση με τον Νόμο, που λέει ότι καθετί που είναι ενσωματωμένο σ' ένα έγχυλο στοιχείο ανήκει στον ιδιοκτήτη του εδάφους.

Για να μην ισχύει αυτός ο κανόνας, θα πρέπει ο Μισθωτής να δηλώσει στο συμβόλαιο ότι εγκαταλείπει αυτό το δικαίωμά του, για λοχ/σμό της εταιρίας leasing για όσο διαρκεί η μίσθωση. Όμως, κατά τη λήξη της σύμβασης,

το κτίριο θα επέλθει στην ιδιοκτησία του μισθωτή.

(β) Ο μισθωτής εκχωρεί στην εταιρία Leasing "πλάγια" μίσθωση εδάφους. Δηλ. η εταιρία Leasing χτίζει κτίριο, του οποίου την χρήση εκχωρεί στο μισθωτή. Αρα η εταιρία Leasing είναι ιδιοκτήτης του κτιρίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά τη λήξη της, η εταιρία μπορεί να "σηκώσει" για να "πάρει" πίσω το κτίσμα που οικοδόμησε για ν' αποκαταστήσει το έγχυλο στοιχείο στην αρχική του κατάσταση. Βέβαια, δεν μπορεί να υποχρεώσει τον μισθωτή να αγοράσει το κτίσμα πληρώνοντάς την το αντίτιμο. Συμπεραίνουμε ότι ο μισθωτής θα γίνει αυτόματα ιδιοκτήτης του αγαθού μετά τη λήξη της μίσθωσης. Επειδή, όμως είναι αδύνατο εταιρία Leasing να κατεδαφίσει ό,τι έκτισε και να αποκαταστήσει το έγχυλο στοιχείο στην αρχική του κατάσταση, αυτή η περίπτωση δεν συνιστά Leasing εκτός αν το κτίριο είναι προπαρασκευασμένο και είναι δυνατόν να "λυθεί".

(γ) Ο μισθωτής εκχωρεί στην εταιρία Leasing το "δικαίωμα επιφανείας".

Σ' αυτή την περίπτωση η εκχώρηση συνοδεύεται απ' τον όρο ότι η εταιρία Leasing θα ανεχειρεί στο έδαφος κτίριο, του οποίου τη χρήση θα την έχει για μια ορισμένη περίοδο ο μισθωτής.

Το "δικαίωμα επιφανείας" είναι εμπράγματα και συνίσταται στο να' χει κάποιος ένα κτίριο κτισμένο σε γήπεδο, που ανήκει σ' άλλον.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας που συμφωνήθηκε, η ιδιοκτησία του κτιρίου περιέχεται στον ιδιοκτήτη του γηπέδου, ο οποίος όμως υποχρεώνεται να εξοφλήσει την αξία του κτίσματος στον κάτοχο του δικαιώματος επιφανείας.

Από τα παραπάνω μπορούν να δημιουργηθούν κάποιες περιπτώσεις που δεν συνεπάγονται τις ίδιες υποχρεώσεις:

(1) Ο μισθωτής είναι αυτός που χορηγεί το δικαίωμα χρήσης της επιφανείας για μια περίοδο που λήγει π.χ. στις 31.12.1995. Η εταιρία Leasing υπέγραψε μισθωτήριο για το κτίριο που έκτισε με λήξη την ίδια ημερομηνία. Αυτή η πράξη δεν είναι Leasing, αλλά μια πώληση με μεταβίβαση της ιδιοκτησίας η οποία μετατέθηκε σε ορισμένη ημερομηνία. Στην πράξη λοιπόν, η ιδιοκτησία του αχαιού θα περάσει αυτόματα στον μισθωτή κατά τη λήξη του δικαιώματος επιφανείας.

(2) Το δικαίωμα χρήσης επιφανείας, που εκχωρήθηκε απ' το μισθωτή, λήγει π.χ. στις 31.12.1995 ενώ η διάρκεια της μίσθωσης που έδωσε η εταιρία Leasing στις 31.12.1990. Αν ο μισθωτής την τελευταία ημερομηνία γίνει ιδιοκτήτης του κτίσματος, αυτό δε θα γίνει αυτόματα, αλλά θα γίνει μόνο αν το επιλέξει ο ίδιος. Άρα η συμφωνία αυτή θεωρείται σαν X/M.

Απ' αυτά συμπεραίνουμε, ότι υπάρχει Leasing, όταν το δικαίωμα χρήσης επιφανείας που δίνεται στον εκμισθωτή χορηγείται για διάρκεια μεγαλύτερη από το χρόνο μίσθωσης

του κτιρίου.

(δ) Η περίπτωση "πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου" (Sale and lease back).

Εστω η επιχ/ση στην προσπάθειά της ν' αποκτήσει κεφάλαιο κίνησης ή διαθέσιμα, πουλάει ένα ιδιόκτητο κτίριο της σε μια εταιρία leasing, η οποία θα της το ξαναδώσει κατόπιν μ' ενοίκιο. Αυτή η πράξη είναι leasing.

Όμως θα 'πρεπε η εταιρία leasing να 'χει αγοράσει το κτίριο τηρώντας το νομικό πλαίσιο που υπάρχει στο ΦΠΑ, περιορίζοντας το περιθώρια πλήρους εκμετάλλευσης.

Η ίδια η εταιρία leasing υπάρχει στον ΦΠΑ και αυτό σημαίνει τιμολόγηση των μισθωμάτων, κατάθεση περιοδικών δηλώσεων, καταβολή φόρου στο Δημόσιο κλπ. Επίσης έχει τα ανάλογα δικαιώματα όπως εκπτώσεις, επιστροφή φόρου κλπ.

Για την εταιρία leasing, το εκμισθούμενο ακίνητο είναι επενδυτικό αγαθό. Αρα το δικαίωμά της σε έκπτωση του φόρου που κατέβαλε για την κατασκευή ή την αγορά του κτιρίου, υπόκειται σε περιορισμούς που προβλέπονται από τη Νομοθεσία.

Ο μισθωτής, απ' την πλευρά του, αφού και αυτός είναι υπόχρεος σε Φ.Π.Α., έχει το δικαίωμα να εκπέσει το ΦΠΑ που επιβάρυνε τα μισθώματα τα οποία κατέβαλε στον μισθωτή.

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Κίνητρα που υπάρχουν για την ανάπτυξη της χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing)

A. Πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση, δίνει την δυνατότητα στους ενδιαφερομένους μισθωτές, να ξεπερνούν το αδιέξοδο του δανεισμού και να μπορούν να αποτελούν τον απαραίτητο εξοπλισμό για να προωθούν τις παραγωγικές τους δραστηριότητες. Όλα τα παραπάνω επιτυγχάνονται από το πλήθος των πλεονεκτημάτων της (X/M) τα οποία είναι τα εξής:

α) Χρηματοδότηση 100%

Χρηματοδότηση 100% χωρίς, κατ' ανάγκη, πρόσθετες εμπράχματες ασφάλειες. Με τη X/M οι εταιρίες χρηματοδοτούν την προμήθεια του εξοπλισμού κατά 100% ενώ στον συνήθη δανεισμό απαιτείται σημαντικό ποσοστό ίδιας συμμετοχής στο κεφάλαιο, που θα απέδιδε περισσότερο εάν χρησιμοποιείτο αλλού. Για παράδειγμα, σαν κεφάλαιο κίνησης και ανάπτυξης των εργασιών. Επίσης δεν απαιτούνται στη X/M πρόσθετες ασφάλειες του χρηματοδοτικού κινδύνου, οι οποίες αυξάνουν το κόστος.

β) Βελτίωση ρευστότητας

Οι υποχρεώσεις πληρωμής μισθωμάτων σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης αυτοεξηπηρετούνται με την αναμενόμενη αύξηση των εσόδων, που θα προκύψουν από την καλή εκμετάλλευση του εξοπλισμού. Με τη Χ/Μ η εκμετάλλευση του εξοπλισμού αρχίζει με τη σύμβαση της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι τη λήξη της. Από την άλλη πλευρά τα μισθώματα είναι προκαθορισμένα και εκτείνονται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Έτσι υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης της ρευστότητας εισπράττοντας από τη μία μεριά και πληρώνοντας τα μισθώματα από την άλλη. Το μήνυμα εν προκειμένω είναι ότι "κερδίζοντας... πληρώνω", έναντι της ιδέας του "επενδύω και... βλέπουμε".

γ) Προστασία έναντι του πληθωρισμού

Τα καταβαλλόμενα μισθώματα είναι κατά κανόνα σταθερά σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης και συνεπώς δεν εξαρτώνται από τους ρυθμούς του πληθωρισμού. Έτσι, ο μισθωτής προστατεύεται από τον πληθωρισμό μιας και ρυθμίζονται από την αρχή της περιόδου (σύμφωνα με τη σύμβαση) τα μισθώματα τα οποία παραμένουν σταθερά και έτσι δεν επηρεάζονται από τυχόν μελλοντικών αυξήσεων του πληθωρισμού.

δ) Πρόσθετη πηγή πιστώσεων (χρηματοδότησης)

Η Χ/Μ μπορεί να συμπληρώσει ένα επενδυτικό πρόγραμμα χωρίς να επιβαρύνει ανάλογα τις δανειακές δυνατότητες της επιχείρησης. Ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει κεφαλαιουχικό εξοπλισμό χωρίς να επιβαρύνει το πιστωτικό του όριο και χωρίς να διαθέτει ίδια κεφάλαια. Λειτουργεί σαν εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης σε συνδυασμό με τον παραδοσιακό δανεισμό.

ε) Χρηματοοικονομικός έλεγχος

Όταν γίνεται χρήση του συστήματος Χ/Μ, τα στοιχεία κόστους και απόδοσης της επένδυσης και η εξ αυτής αύξηση της παραγωγικότητας, γίνεται σαφής και συγκεκριμένη. Τα ποσά των μισθωμάτων είναι γνωστά και καθορισμένα εκ των προτέρων για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης. Έτσι μπορούν εύκολα να χρησιμοποιηθούν στην καταλόγηση των δραστηριοτήτων (προϊόντων, υπηρεσιών κλπ) του μισθωτή και να συμπεριληφθούν στον ταμειακό προϋπολογισμό μίας και αποτελούν μέρος αυτού.

ς) Ευελιξία - Ευκολία

Η Χ/Μ μπορεί να προσαρμοστεί ως προς τις ρυθμίσεις της στις ανάγκες και απαιτήσεις της επιχείρησης. Η εταιρία Χ/Μ και ο μισθωτής επεξεργάζονται από

κοινού το σχετικό πρόγραμμα επένδυσης, έχοντας πάντα υπόψη το είδος του εξοπλισμού, τον κλάδο επιχειρηματικής δραστηριότητας του μισθωτή και τις προοπτικές και δυνατότητες, του παραγόμενου είδους στην αγορά. Ο χρόνος αξιολόγησης και διεκπαιραίωσης μιας αίτησης για χρηματοδότηση μέσω leasing είναι ελάχιστος σε σχέση με εναλλακτικές μορφές χρηματοδότησης και κυρίως με τον τραπεζικό δανεισμό. Επίσης, θεωρείται από τους μισθωτές, εύκολη χρηματοδοτική μορφή (χωρίς εμπράγματα ασφάλειες, χωρίς υποθήκες, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες κ.λ.π.), που συχνά παρακάμπτει διάφορους περιοριστικούς όρους παρέμβασης του δανειστή οι οποίοι επιβάλλονται στο τραπεζικό δανεισμό. Θα πρέπει δε να τονίσουμε ότι προσαρμογές των όρων της σύμβασης κοινής αποδοχής, μπορούν να γίνουν και κατά τη διάρκεια της ισχύος της όπως π.χ. αναπροσαρμογές κλίμακας μισθωμάτων κ.α.

η) Σταθερότητα χρηματοοικονομική

Η χρονική περίοδος της σύμβασης Χ/Μ συμπίπτει συνήθως με την οικονομική ζωή του εξοπλισμού, οπότε μέσα σ' αυτό το χρονικό διάστημα είναι καθορισμένα τα μισθώματα που πρέπει να πληρώνει ο μισθωτής και έχει προβλεφθεί η απόδοση του εξοπλισμού. Γνωρίζει δηλαδή ο μισθωτής τι έσοδα έχει και τι πρέπει να

πληρώνει. Αυτό το χαρακτηριστικό δίνει στην επιχείρηση μια χρηματοοικονομική σταθερότητα ιδίως όταν πρόκειται για πιο μακροχρόνια επένδυση.

θ) Προστασία έναντι απαξίωσης

Αρκετά πάγια στοιχεία αυξάνουν την αξία τους στην πορεία του χρόνου όπως κτίρια, γη κ.α., ενώ αντίθετα όσον αφορά τον μηχανολογικό εξοπλισμό, μειώνεται σταδιακά η αξία του, δηλαδή απαξιώνεται. Έτσι στη μισθώτρια επιχείρηση συμφέρει να έχει στην ιδιοκτησία της περιουσιακά στοιχεία, που αυξάνουν την αξία τους και να χρησιμοποιεί τη χρηματοδοτική μίσθωση για να μισθώνει αυτά που απαξιώνονται.

ι) Μείωση του επιχειρηματικού κινδύνου

Οι μικροεπιχειρηματίες - μισθωτές σε περίπτωση πτώχευσης, δεν φέρουν ολόκληρο το βάρος των επενδύσεων από ίδια κεφάλαια ή από τραπεζικό δανεισμό, αλλά ένα μέρος του "ρίσκου" το επιβαρύνεται η εταιρεία leasing.

κ) Βελτίωση της εικόνας του Ισολογισμού

Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι δανεισμός και συνεπώς μπορεί να μην συμπεριληφθεί το κόστος της στον ισολογισμό. Τα μισθωμένα μηχανήματα δεν εμφανίζονται στο παθητικό του ισολογισμού ως

μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων, με αποτέλεσμα να εμφανίζεται ο μισθωτής με λιγότερες υποχρεώσεις.

λ) Χρηματοδότηση σε συνάλλαγμα

Αρκετές εταιρίες που ασχολούνται με το leasing προσφέρουν την δυνατότητα χρηματοδότησης σε συνάλλαγμα π.χ. η εταιρία Eurolease κ.α.

μ) Προσφορά ασφαλιστικής κάλυψης

Υπάρχουν επίσης, εταιρίες που ασχολούνται με το leasing, οι οποίες προσφέρουν μέσα από τα διάφορα ασφαλιστικά προγράμματά τους, πλήρη ασφαλιστική κάλυψη του χρηματοδοτούμενου εξοπλισμού με το χαμηλότερο δυνατόν κόστος για τον μισθωτή.

ν) Προσφορά αναπτυξιακών κινήτρων

Ένα άλλο πλεονέκτημα της χρηματοδότησης μέσω leasing, είναι ότι ο μισθωτής διατηρεί τα κίνητρα του αναπτυξιακού νόμου 1892/1990 (άρθρο 19), από τον οποίο ο μισθωτής και ο εκμισθωτής ωφελούνται από όλα τα αναπτυξιακά κίνητρα που προβλέπονται απ' αυτόν.

ξ) Πλεονεκτήματα στην φορολογία

Η χρηματοδοτική μίσθωση εξασφαλίζει φορολογικά πλεονεκτήματα στον μισθωτή, γιατί τα καταβαλλόμενα

μισθώματα θεωρούνται σαν λειτουργικά έξοδα και εκπίπτουν από τη φορολογητέα ύλη μέχρι και 70%. Επίσης και από την πλευρά του εκμισθωτή υπάρχουν φορολογικά πλεονεκτήματα γιατί οι σχετικές δαπάνες για τη χρηματοδοτική μίσθωση υπόκεινται στο σύστημα αποσβέσεων που μειώνουν τη φορολογητέα ύλη.

- ο) Βελτιώνει το επιχειρηματικό κλίμα.
- π) Συντελεί στη διεθνοποίηση της οικονομίας.
- ρ) Συντελεί στη δημιουργία εξειδικευμένων τραπεζικών υπηρεσιών.

Β. Μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Όπως και κάθε άλλος θεσμός, έτσι και η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) επιφέρει διάφορα μειονεκτήματα τα οποία είναι τα εξής:

α) Το κόστος

Ένα από τα βασικότερα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) είναι το σχετικά υψηλό ονομαστικό κόστος συγκριτικά με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης. Παρά την επικρατούσα άποψη του

υψηλού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εταιρίες leasing ισχυρίζονται ότι δεν είναι και τόσο υψηλό όσο πιστεύεται, γιατί δεν πρέπει να συγκρίνεται μόνο με το ονομαστικό επιτόκιο των χρηματοδοτικών μορφών, αλλά να εντοπίζεται στο πραγματικό κόστος της χρηματοδότησης. Θα πρέπει δηλαδή να υπολογίζονται, το κόστος της προμήθειας, το κόστος της ασφάλειας, το κόστος των εγγυήσεων (υποθήκες, χαρτόσημα, έρευνες τίτλων στο υποθηκοφυλάκειο κ.α.), το κόστος του κεφαλαίου ίδιας συμμετοχής, ο ετεροχρονισμός εισροών - εκροών, η προπληρωμή των τόκων κ.α.

β) Η νομική κυριότητα

Παρά το γεγονός ότι η επιχείρηση έχει την οικονομική εκμετάλλευση και ελεύθερη χρήση του εξοπλισμού κατά τη διάρκεια της σύμβασης X/M, εντούτοις η αποστέρηση του στοιχείου της ιδιοκτησίας, συχνά θεωρείται ότι μειώνει την "επιφάνεια" και το θ κύρος γενικά της επιχείρησης. Ασφαλώς, δεν αμφισβητείται ότι οι εταιρίες X/M, με το σύστημα αυτό υπεισέρχονται έμμεσα και εν μέρει στη συνιδιοκτησία της παραγωγικής διαδικασίας των πελατών τους. Ενώ ο μισθωτής - επιχείρηση εκμεταλλεύεται τον εξοπλισμό κατά τη διάρκεια της σύμβασης, εντούτοις ο εξοπλισμός δεν ανήκει στην

ιδιοκτησία του, πράγμα το οποίο πολλές φορές θεωρείται ότι μειώνει την οικονομική επιφάνεια και το κύρος της επιχείρησης και της περιορίζει τη διαπραγματευτική της δυνατότητα στις συναλλαγές της.

γ) **Ελεγχος**

Με τη διατήρηση της νομικής κυριότητας του εξοπλισμού, πολλές φορές οι εταιρίες leasing, υπεισέρχονται και παρεμβαίνουν σε θέματα διοίκησης, διαχείρισης και παρακολούθησης της οικονομικής κατάστασης των μισθωτριών επιχειρήσεων. Αυτό συμβαίνει συνηθέστερα στις περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτων και εμπνεπηχμένων εγκαταστάσεων.

δ) **Απώλεια της υπολειμματικής αξίας**

Ο μισθωτής χάνει την υπολειμματική αξία του εξοπλισμού με τη λήξη της σύμβασης γιατί δεν του ανήκει ο εξοπλισμός και είναι υποχρεωμένος να του αναδιαπραγματευτεί ή να τον επιστρέψει στον εκμισθωτή.

ε) **Σύμβαση μικρής χρονικής διάρκειας - διακοπή σύμβασης**

Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να μην είναι η κατάλληλη χρηματοδοτική μορφή για μικρή χρονική

διάρκεια γιατί έχει υψηλό κόστος. Ακόμη αν η μίσθωση διακοπή νωρίς στην αρχή της περιόδου μίσθωσης, μπορεί να αντανakλά ένα επιπρόσθετο κόστος στην αντίστοιχη χρονική περίοδο.

5) **Μείωση της δανειοληπτικής ικανότητας**

Η μισθώτρια επιχείρηση όταν έχει ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού της με μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης της μειώνεται στις τράπεζες και στους άλλους πιστωτικούς οργανισμούς η δανειοληπτική της ικανότητα. Αυτό γιατί δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει τον μηχανολογικό της εξοπλισμό για εμπράχματα ασφάλεια.

Γ. Φορολογικά κίνητρα - Φορολογικές απαλλαγές

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία όσον αφορά το θεσμό του leasing επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το ύψος και τους όρους της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έχουμε αρκετές φορολογικές απαλλαγές και συνεπώς έχουμε την ανάπτυξη του θεσμού αυτού στη χώρα μας και οι οποίες (φορολογικές απαλλαγές) είναι οι εξής:

α) Έχουμε απαλλαγή από ορισμένους φόρους. Εκτός από το φόρο του εισοδήματος και το Φ.Π.Α. οι εταιρίες

Leasing δεν επιβαρύνονται με άλλους φόρους όπως επί:

1. Συμβολαίων αγοράς του εξοπλισμού.
2. Συμβάσεων μεταξύ εταιρίας Leasing και μισθωτή.
3. Συμβάσεων εκχώρησης δικαιωμάτων.
4. Είσπραξης μισθωμάτων.
5. Αγοράς του μισθίου κατά τη λήξη της σύμβασης.

β) Έχουμε τις απαλλαγές που ισχύουν στις συμβάσεις δανείων και πιστώσεων ανοικτού λογαριασμού που καταρτίζουν οι τράπεζες με εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και οι απαλλαγές επί των ακαθαρίστων εσόδων που προκύπτουν από τις συμβάσεις αυτές. Συγκεκριμένα αναφέρουμε τα εξής:

1. Οι συμβάσεις δανείων και πιστώσεων ανοικτού λογαριασμού απαλλάσσονται του ειδικού φόρου 3%. Ευνόητο είναι βέβαια ότι απαλλάσσονται και τα παρεπόμενα σύμφωνα των ανωτέρω συμβάσεων από κάθε τέλος χαρτοσήμου (πάγιο ή αναλογικό).
2. Τα ακαθάριστα έσοδα που προκύπτουν για την τράπεζα (τόκοι, έσοδα, προμήθειες κ.α.) από τις ανωτέρω συμβάσεις απαλλάσσονται του ειδικού φόρου 8%.
3. Απαλλάσσονται των τελών χαρτοσήμου 1% πλέον ΟΓΑ 20% επ' αυτού (σύνολο 1,2%) οι ενέχγουες πιστώσεις που καταρτίζει η τράπεζα με τις εταιρίες Χ/Μ.

- χ) Η καταβολή του ΦΠΑ πραγματοποιείται από τις εταιρίες leasing στον προμηθευτή, χωρίς άμεση επιβάρυνση του μισθωτή ενώ με τον παραδοσιακό δανεισμό ο μισθωτής επιβαρύνεται και με την καταβολή του Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί στην συνολική αξία του εξοπλισμού.
- δ) Τα μισθώματα του leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν ολοκληρωτικά από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή. Κατά συνέπεια μειώνεται σημαντικά το φορολογητέο εισόδημα του μισθωτή.
- ε) Ο μισθωτής απαλλάσσεται από την πληρωμή χαρτοσήμου με την υπογραφή της σύμβασης, καθώς επίσης και από οποιαδήποτε άλλη καταβολή τελών (π.χ. εισφορές, Ε.Φ.Τ.Ε. κ.α.).
- ς) Τα ευεργετήματα του Ν. 1262/1982 δεν τίχονται αν η επένδυση πραγματοποιηθεί μέσω leasing.
- η) Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενεργήσουν αποσβέσεις στα πάγια στοιχεία που αγοράζουν για εκμίσθωση. Οι αποσβέσεις αυτές αναγνωρίζονται και θεωρούνται νόμιμες εάν προβλέπονται στο Ν.Δ. 3323/55 και τηρούν τους εξής όρους:

1. Να καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία.
2. Να φθάνουν μέχρι το ύψος των συντελεστών που προσδιορίζονται από το Π.Δ. 88/1973
3. Να ενεργούνται μέχρι να καλυφθεί η αξία του αποκτημένου μισθίου.
4. Να γίνονται υποχρεωτικά ανεξάρτητα από το αν υπάρχουν κέρδη ή όχι.
5. Να θεωρείται σαν βάση υπολογισμού των αποσβέσεων η αξία απόκτησης του μισθίου, τόσο στα καινούργια όσο και στα μεταχειρισμένα ημερομίσθια.

β) Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργούν, για να καλύψουν τις επισφαλείς απαιτήσεις, έκπτωση μέχρι 2% του συνόλου των ημερομίσθιων μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης που δεν εισπράττονται μέχρι της 31ης Δεκεμβρίου κάθε χρόνου. Η λογική της έκπτωσης αυτής βασίζεται στο ότι οι εταιρίες leasing συναλλάσσονται με πολλές μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που έχουν υψηλό βαθμό "ρίσκου".

γ) Οι εταιρίες leasing μπορούν να ενεργήσουν αφορολόγητες εκπτώσεις βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου 1262/82 (άρθρα 12, 13 και 14), όπως ακριβώς θα ενεργούσε ο μισθωτής του πράγματος αν το είχε αγοράσει και είχε αποκτήσει την κυριότητα.

τητα. Έτσι, με βάση αυτά, μπορούν να ενεργούνται εκπτώσεις από τα πάγια στοιχεία που υπάγονται στο Ν. 1262/82. Επίσης θα πρέπει να αναφέρουμε ότι προβλέπεται κλιμάκωση των εκπτώσεων στα αφορολόγητα ποσά ανάλογα με το ύψος της επένδυσης και την περιοχή που αρχίζουν από 40% και φθάνουν μέχρι και 70%.

κ) Απαλλαγές ή μειώσεις από ορισμένες επιβαρύνσεις

1. Οι απαλλαγές των συμβάσεων που αφορούν οποιαδήποτε φόρο, εισφορές, δικαιώματα τρίτων, τέλη και όπως είναι:

- Οι συμβάσεις Χ/Μ που συνάπτονται μεταξύ εκμισθωτή - μισθωτή.
- Οι συμβάσεις για δάνεια ή πιστώσεις μεταξύ των εταιριών Χ/Μ και των τραπεζών ή πιστωτικών ιδρυμάτων.
- Οι συμβάσεις πιστώσεων μεταξύ εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης και των ξένων προμηθευτών.
- Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τρίτους.

2. Οι απαλλαγές των εσόδων χρηματοδοτικής μίσθωσης από διάφορους φόρους, εισφορές, τέλη, δικαιώματα τρίτων (εκτός του Φ.Π.Α. και του φόρου εισοδήματος) π.χ. τα έσοδα που προέρχονται:

- Από τα μισθώματα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Από την αξία της πώλησης του πάγιου στοιχείου στον μισθωτή από τον εκμισθωτή.

3. Οι απαλλαγές των δαπανών, των τόκων, των προμηθειών που προέρχονται από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης και τραπεζών από κάθε φορολογική επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων και κυρίως του 8% που προβλέπεται στις τραπεζικές εργασίες.

4. Οι τελωνιακές απαλλαγές που προβλέπονται για εισαγόμενα κεφαλαιουχικά αγαθά που προορίζονται για χρηματοδοτική μίσθωση.

Σ Υ Μ Π Ε Ρ Α Σ Μ Α Τ Α

Σε πολλές χώρες ένα μεγάλο ποσοστό επενδύσεων χρηματοδοτείται μέσω Leasing.

ΗΠΑ	20%	δ.ι.ς	ECU	το	1989
ΓΑΛΛΙΑ	16,5%	δ.ι.ς	ECU	το	1989
ΕΥΡΩΠΗ	16,5%	δ.ι.ς	ECU	το	1989
ΙΑΠΩΝΙΑ	8%	δ.ι.ς	ECU	το	1989

Στην Ελλάδα, η έννοια του leasing έχει πρόσφατα

παρουσιαστεί και ο θεσμός έχει σταθερή άνοδο, λόγω των πολλών πλεονεκτημάτων που αυτό προσφέρει. Το συνολικό ποσό που επενδύθηκε από τις εταιρίες leasing εκτιμάται σε 75 δισεκατομμύρια δρχ. στα τέλη του 1991.

Έχει αποδειχθεί διεθνώς ότι ο θεσμός του leasing είναι μία πολύ ενδιαφέρουσα μέθοδος για την άσκηση της μεσο-μακροπρόθεσμης πίστης των αναπτυξιακών επενδυτικών προγραμμάτων. Σαν μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης καλύπτει τις ανάγκες των παραγωγικών φορέων εκεί που δεν μπορεί ο παραδοσιακός δανεισμός.

Η πρόωθηση και η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει κάποια οικονομικά οφέλη στα συμμετέχοντα μέρη που είναι ο εκμισθωτής, ο μισθωτής και ο κατασκευαστής - προμηθευτής. Οικονομικά οφέλη εξασφαλίζονται και στην εθνική οικονομία της χώρας που θεσμοθετεί και προωθεί την υλοποίηση του θεσμού.

Και έτσι θα μπορούσαμε να πούμε ότι και τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης leasing επιφέρουν θετικά αποτελέσματα και στο συμμετέχοντα μέρη και στην οικονομία της χώρας.

Εκμεταλλευόμενοι τα πλεονεκτήματα μιας από τις πιο σύγχρονες μεθόδους χρηματοδότησης και συνάμα αποφεύγοντας τα μειονεκτήματα και τις αρνητικές πλευρές αυτού, που είναι πολύ πιο λίγα από τα πλεονεκτήματα,

μπορούμε να οδηγηθούμε σε μια πιο αποτελεσματική χρήση και κατανομή των κεφαλαίων μας.

Το leasing είναι ένας ολοκληρωμένος χρηματοδοτικός μηχανισμός που επιτρέπει την ίδρυση την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό κάθε επιχείρησης.

Είναι μια μέθοδος χρηματοδότησης που δίνει την δυνατότητα σε κάθε επαγγελματία - επενδυτή να χρησιμοποιεί παραγωγικό εξοπλισμό της επιλογής του και να δημιουργεί εισόδημα και κέρδη, από τα οποία περιοδικά και για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, καταβάλλει στον χρηματοδότη του εξοπλισμού (εταιρία Leasing) αμοιβή, με τη μορφή μισθωμάτων.

Αν ο Διευθυντής μιας επιχείρησης εκφράζει επιφυλάξεις για το σύστημα Χ/Μ, αυτές οφείλονται σε δύο κυρίως λόγους, ή στο ότι η επιχείρηση του δεν θα έχει τη νομική ιδιοκτησία του πράγματος και στο θέμα του κόστους.

Για την ιδιοκτησία οι εταιρίες Χ/Μ απαντούν ότι ο μισθωτής - χρήστης του εξοπλισμού είναι ο "οικονομικός" ιδιοκτήτης μέχρις ότου έλθει ο χρόνος να γίνει ιδιοκτήτης και νομικώς.

Ως προς το κόστος, η απάντηση είναι ότι η Χ/Μ συγκρινόμενη με άλλες μορφές δανεισμού για επενδύσεις, είναι συχνά φθηνότερη. Το εισόδημα παράγεται από τη χρήση του εξοπλισμού και όχι από την ιδιότητα της ιδιοκτησίας.

Σημειώνεται ότι η Χ/Μ, ως προς το κόστος της, έχει μεγάλη ευελιξία προσαρμογής στις συγκεκριμένες ανάγκες και απαιτήσεις του μισθωτή.

Πάντως, οι εταιρίες Leasing (Χ/Μ) σπεύδουν να τονίσουν ότι το σύστημα αυτό δεν είναι "πανάκεια" και δεν μπορεί να κάνει θαύματα εκεί όπου κάθε δαπάνη επένδυσης δεν υπάρχει ελπίδα να αποδώσει.

Αρα λοιπόν, θα μπορούσαμε να πούμε ότι σε γενικές γραμμές το Leasing προσφέρει πολλά και στις επιχειρήσεις αλλά και στην εθνική οικονομία κάθε χώρας που τον θεσπίζει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

Ασκηση εφαρμοχής του leasing - Σε πολλές περιπτώσεις ευνοείται ο δανεισμός και σε πολλές το leasing

Η σύγκριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό θα γίνει με τη βοήθεια του πίνακα 2, και ο οποίος έχει καταρτισθεί με τα ακόλουθα δεδομένα:

α) Η επένδυση αποτελείται από πάγιο στοιχείο, με αξία κτήσεως 1.000.000 δρχ. και περίοδο αποσβέσεως οκτώ χρόνια.

β) Το τοκοχρεωλυτικό δάνειο με το οποίο μπορεί να χρηματοδοτηθεί αυτή η επένδυση καλύπτει το 60% της αξίας του πάγιου στοιχείου, είναι πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 18% και η εξόφληση γίνεται σε εξαμηνιαίες ίσες τοκοχρεωλυτικές δόσεις. Για να είναι δυνατή η σύγκριση με τη χρηματοδοτική μίσθωση, θεωρούμε ότι η τοκοχρεωλυτική δόση προκαταβάλλεται στην αρχή κάθε εξαμήνου.

γ) Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει περίοδο 5 ετών, το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή κάθε εξαμήνου και το τεκμαρτό επιτόκιο είναι, 20%.

δ) Η παρούσα αξία των τοκοχρεωλυτικών δόσεων και των καταβαλλομένων μισθωμάτων υπολογίζεται με συντελεστή

22%. Δηλαδή υποθέτουμε ότι με την αναβολή καταβολής μετρητών, η χρησιμοποίηση τους θα απέδιδε στην επιχείρηση 22%.

(βλεπ. στη σελίδα 123)

Η συνολική εκταμίευση στην περίπτωση αγοράς του πάγιου στοιχείου με δάνειο ανέρχεται σε 1.275.730 δρχ. Δηλαδή 400.000 δρχ είναι η συμμετοχή της επιχείρησης στην αγορά του πάγιου στοιχείου, που καταβάλλεται αμέσως, και 857.730 δρχ είναι το σύνολο των τοκοχρεωλύσιων κατά την πενταετή περίοδο εξοφλήσεως του δανείου. Η εκταμίευση αυτή είναι ουσιαστικά μικρότερη από το σύνολο των μισθωμάτων (1.479.500 δρχ), που θα κατέβαλλε η επιχείρηση αν χρησιμοποιούσε τη Χ/Μ. Εκ πρώτης όψεως λοιπόν φαίνεται ότι συμφέρει η αγορά του πάγιου στοιχείου με τοκοχρεωλυτικό δάνειο. Όπως όμως ήδη αναφέρθηκε, σημασία δεν έχει μόνο το συνολικό ποσό της εκταμίευσης, αλλά και ο χρόνος που γίνονται οι εκταμιεύσεις. Δηλαδή η παρούσα αξία των εκταμιεύσεων στις δύο περιπτώσεις.

Στις στήλες 4 και 6 φαίνεται αντίστοιχα η παρούσα αξία των τοκοχρεωλύσιων (961.259 δρχ) και των μισθωμάτων (969.810 δρχ). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι κατά τον υπολογισμό της παρούσης αξίας των τοκοχρεωλύσιων, στο πρώτο εξάμηνο προστίθεται στο τοκοχρεωλύσιο (85.773 δρχ) και η συμμετοχή της επιχείρησης στην επένδυση που είναι 400.000 δρχ.

Η χρησιμοποίηση της Χ/Μ είναι δαπανηρότερη ως προς την παρούσα αξία, αλλά η διαφορά είναι πολύ μικρή.

Θα πρέπει όμως να τονισθεί ότι η επιχείρηση δεν χρεώνει στα αποτελέσματά της το τοκοχρεωλύσιο, αλλά μόνο τον τόκο και τις αποσβέσεις. Δηλαδή, στα αποτελέσματά της θα μεταφερθούν μόνον τα κονδύλια της στήλης 8, ενώ χρησιμοποιήσει τη Χ/Μ θα χρεώσει τα αποτελέσματά της, με ολόκληρο το ποσό του μισθώματος (στήλη 5). Όπως φαίνεται από τις δύο στήλες 5 και 8, το μίσθωμα είναι για όλα τα χρόνια μεγαλύτερο και στην πενταετία η διαφορά είναι ίση με 596.770 δρχ.

Το συμπέρασμα, στο οποίο καταλήγουμε, είναι ότι ασφαλώς συμφέρει σ' αυτή την περίπτωση η Χ/Μ, γιατί κάνοντας χρήση του ίδιου πάγιου στοιχείου - άσχετα αν στην μια περίπτωση το έχει αγοράσει και στην άλλη το έχει μισθώσει - η επιχείρηση στην δεύτερη περίπτωση έχει την δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό, μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση. Η διαφορά φυσικά οφείλεται στο ότι η περίοδος αποσβέσεως του πάγιου στοιχείου (8 χρόνια) είναι μεγαλύτερη από την περίοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (5 χρόνια). Ως γενικός κανόνας, η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μικρότερη και σε περιπτώσεις πάγιων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση αισθητά μικρότερη, από την περίοδο της αποσβέσεως που αναγνωρίζουν οι φορολογικές αρχές.

Στην ανάλυση που προηγήθηκε θα πρέπει να συνεκτιμηθούν και οι εξής παράγοντες.

α. Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της αξίας του πάγιου στοιχείου, ενώ σπάνια τα τραπεζικά δάνεια για την αγορά του ίδιου πάγιου στοιχείου υπερβαίνουν το 60 - 70% της αξίας τους.

β. Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αν το πάγιο στοιχείο έχει υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου μισθώσεως, αυτή χάνεται για τον μισθωτή. Το αντίθετο φυσικά συμβαίνει αν η επιχείρηση που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο, ήταν και ο ιδιοκτήτης του. Το μειονέκτημα αυτό για τον μισθωτή καλύπτεται εν μέρει με τη ρήτρα που συνήθως περιλαμβάνεται στις χρηματοδοτικές μισθώσεις και η οποία δίνει την διακριτική ευχέρεια στον μισθωτή να αγοράσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της περιόδου της μισθώσεως σε πολύ χαμηλή τιμή.

Συγκριτικός Πίνακας Τοκοχρεωλυτικού Δανείου

και Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

(σε δραχμές)

Εξάμηνο	Χρεώλυτο	Τόκος	Τοκοχρεώλυτα	Παρούσα	Μίσθωμα	Παρούσα	Αποσβέσεις	Τόκος
				αξία Τοκο- χρεωλυτών		αξία μι- σθωμάτων		και αποσβέσεις
	1	2	3 = 1 + 2	4	5	6	7	8 = 2 + 7
1	85.773	-	85.773	485.773	147.950	147.950	62.500	62.500
2	39.493	46.280	85.773	77.279	147.950	133.298	62.500	108.780
3	43.047	42.726	85.773	68.632	157.950	120.908	908	105.226
4	46.921	38.852	85.773	62.746	147.950	108.230	62.500	101.352
5	51.144	34.629	85.773	56.546	147.950	98.559	62.500	97.129
6	55.747	30.026	85.773	50.963	147.950	87.905	62.500	92.526
7	60.764	25.009	85.773	45.935	147.950	79.233	62.500	87.509
8	66.233	19.540	85.773	41.406	147.950	71.421	62.500	82.040
9	72.194	13.579	85.773	37.327	147.950	65.059	62.500	76.070
10	78.684	7.089	85.773	33.652	147.950	58.047	62.500	69.589
Σύνολο	600.000	257.730	857.730	961.259	1.479.500	969.810	625.000	882.730

Σημείωση: Το πρώτο εξάμηνο δεν καταβάλλεται τόκος γιατί θεωρήσαμε, για λόγους συγκρίσεως με τη Χ/Μ όπου το μίσθωμα προκαταβάλλεται, ότι το τοκοχρεώλυτο καταβάλλεται στην αρχή του εξαμήνου. Στην πράξη όμως το τοκοχρεώλυτο καταβάλλεται δεδουλευμένο.

Ε Π Ι Λ Ο Γ Ο Σ

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει εφαρμοσθεί στις περισσότερες χώρες του κόσμου και κυρίως στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες.

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) δεν περιορίστηκε όμως στα εθνικά όρια των βιομηχανικά αναπτυγμένων χωρών αλλά διεθνοποιήθηκε.

Η διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης έγινε με τη δημιουργία πολυεθνικών εταιρειών. Αυτές οι εταιρίες προωθήθηκαν με δύο τρόπους. Πρώτον ως θυγατρικές εταιρίες πολυεθνικών εταιριών, κυρίως από τις Η.Π.Α. και την Αγγλία με ποσοιή συμμετοχή. Δεύτερον με την μορφή ανάληψης εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτες χώρες, από πολυεθνικές εταιρίες που εδίαση προέρχονται, κυρίως, από Η.Π.Α, Αγγλία και Γαλλία.

Όλες οι βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες και αρχήν και στη συνέχεια άλλες με χαμηλότερους ρυθμούς βιομηχανικής ανάπτυξης, αντιλαμβανόμενες την εσενδυτική διάσταση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προώθησαν το θεσμό με αποτέλεσμα οι εσενδύσεις των χωρών αυτών μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης να υπέχουν υψηλά ποσοστά του συνόλου των εσενδύσεων.

Ετσι για παράδειγμα το 1973 το ποσοστό συμμετοχής των εσενδύσεων μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο σύνολο των εσενδύσεων στις πιο αντιπροσωπευτικές

βιομηχανικές χώρες παρουσιάζει ενδιαφέρον. Στις Η.Π.Α. το 1973 ήταν 6,9% στη Γαλλία 2,4% και σ' άλλες χώρες ανάλογη αύξηση, που βέβαια με τα χρόνια μεγάλωνε όλο και περισσότερο.

Μετά λοιπόν από την εμφάνιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) στην Ελλάδα και παραμορφωθώντας την εξέλιξη και την εδραίωσή του σιγά - σιγά αλλά σταθερά θα πρέπει να τονισθούν τα εξής:

Βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα είναι η ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας μέσω σταθερής αύξησης των επενδύσεων.

Στην Ελλάδα η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να απολογηθεί σαφώς, την πορεία των Ευρωπαϊκών χωρών και συγκεκριμένα των νοτίων χωρών της Ε.Ο.Κ.

Η ανάπτυξη του θεσμού όμως προϋποθέτει οικονομική ανάπτυξη του κρατικού συστήματος, απελευθέρωση της κίνησης κεφαλαίων, απελευθέρωση των επιχειρήσεων σωστή λειτουργία της κεφαλαιαγοράς και την πρόωθηση άλλων θεσμών όπως του FACTORING, FORFAITING, VENTURE, CAPITAL u.a.

Εξάλλου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την Ελλάδα είναι μια πρόκληση για την ιδιωτική πρωτοβουλία, ένα ζήτημα προς αυτή την κατεύθυνση, γιατί δεν υφίσταται σε κανένα διοικητικό περιορισμό και

άρα είναι ο πρώτος πραγματικά απελευθερωμένος
πρασινοί υλάδος.

Η εμπειρία των ευρωπαϊκών χωρών έχει δείξει ότι η
αύξηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι περίπου 1% το
χρόνο στο σύνολο των επενδύσεων σε μνητά.

Αυτό σημαίνει ότι απαιτείται και στην Ελλάδα μια
αύξηση περίπου 1% το χρόνο, για να φθάσει το μέσο όρο
των ευρωπαϊκών χωρών μετά από 8 χρόνια περίπου (μέσος
όρος ευρωπαϊκών χωρών 7,6%).

Στην Ελλάδα υπάρχουν αρκετές εταιρίες που
ασχολούνται με το leasing μεριτές από αυτές είναι η ΑΛΦΑ
LEASING - η ΕΤΒΑ LEASING - η EUROLEASE και πολλές
άλλες, που όλες μαζί σε συνδυασμό με την συνεχώς
αυξανόμενη βίρα και γνώση τους όσον αφορά το θεσμό του
Leasing αλλά και της ελληνικής πραγματικότητας,
συντελούν όλο και πιο πολύ στην αύξηση του ποσοστού
leasing στην Ελλάδα.

Πάντως, επειδή βρισκόμαστε στην Ελλάδα, στην αρχή
της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης, μάλο θα είναι
να εξελασθούν οι παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξη
του θεσμού σ' άλλες χώρες και προφανώς θα συμβάλλουν
στην ανάπτυξη του και στην Ελλάδα.

Η ανάπτυξη του θεσμού προϋποθέτει μνητρα ή
ειδικότερα οικονομικά οφέλη τόσο στα συμμετέχοντα μέρη
(εμμισθωτής - εταιρία χρηματοδότησης μίσθωσης, μισθωτής
- χρήσης και προμηθευτής - παρασκευαστής) όσο και στην

εθνική οικονομία της χώρας γενικότερα.

Τα μίνιτρα αυτά υπάρχουν κυρίως μέσα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του ίδιου του θεσμού Leasing και συνδέονται με τους αναπτυξιακούς νόμους.

Τέλος, αρμόδιοι παράγοντες κατά τη συζήτηση στη Βουλή των Ελλήνων για το νομοσχέδιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης 1665/86 εξέφρασαν την πεποίθηση ότι ο θεσμός μπορεί να συμβάλει στη δημιουργία μιας νέας αγοράς, γιατί δίνει πολλές ευκαιρίες που μπορούν να παραμηνήσουν τους διοικητικούς επιχειρηματίες να πάρουν σωστές και αποτελεσματικές επενδυτικές αποφάσεις.-

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΣΕΛ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ Χ/Μ (LEASING).....	3
ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ.....	4
Η ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ.....	4
Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ.....	6
ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΑΙΡΕΣΗΣ.....	9
ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (LEASING).....	11
ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗ (SUB-LEASING).....	12
ΠΩΛΗΣΗ - ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ (LEASE-BACK).....	12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΝΟΜΟΣ 1665/1986 "Συμβάσεις Χ/Μ".....	14
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	34
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΜΕ ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ Η ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (FINANCIAL LEASING).....	40
A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	40
ΤΑ ΑΥΤΟΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ.....	40
Ο ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....	41
Η ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	41
B. Η Χ/Μ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ - ΧΡΗΣΤΗ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	46
ΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ.....	46
ΤΑ ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Χ/Μ, ΑΝΑΓΟΝΤΑΙ ΚΥΡΙΩΣ ΣΕ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΤΟΜΕΙΣ.....	48
Γ. Η ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ΜΕΡΩΝ.....	49
Η ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	49
Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ ΜΕΡΩΝ.....	49
ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ - ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ.....	50
Η ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	51
ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ, ΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ ΕΝΑΝΤΙ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΣ.....	52
ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	53

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ LEASING ΜΕ ΟΛΑ ΤΑ ΣΤΑΔΙΑ ΤΟΥ..	55
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ Χ/Μ.....	62

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΑΓΟΡΑ Η LEASING.....	64
ΠΩΣ ΘΑ ΕΞΑΓΟΡΑΣΕΤΕ ΜΕ LEASING ΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ.....	80

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΤΟ LEASING ΣΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ.....	84
ΤΟ LEASING ΑΝΤΙΔΟΤΟ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ.....	87
ΤΟ LEASING: "ΚΑΤΙ" ΠΕΡΑ ΑΠΟ ΤΗΝ "ΚΛΑΣΣΙΚΗ" ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΑΝΤΙΔΗΨΗ.....	90
ΤΟ LEASING ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	94

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΚΙΝΗΤΡΑ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ Χ/Μ.....	101
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ Χ/Μ.....	101
ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ Χ/Μ.....	107
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ.....	110
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	115

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΑΣΚΗΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ LEASING ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΥΝΟΕΙΤΑΙ Ο ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΤΟ LEASING.....	119
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	124

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Εγχειρίδια από Εμπορική Τράπεζα

Εγχειρίδια από Αγροτική Τράπεζα

Δημοσιεύματα από ΟΙΝΟΜΟΜΙΚΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΟ

Δημοσιεύματα από ΕΠΕΝΔΥΤΗ

Δημοσιεύματα από ΝΕΑ

Δημοσιεύματα από ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΤΥΠΟ)

Βιβλίο "Χρηματοδοτική Μίσθωση"

"FINACIAL LEASING"

"Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης"

(Γ. Μπασιλόπουλου)

