

**ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ  
ΠΑΤΡΑΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΤΙΤΛΟΣ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ :**

**ΙΔΡΥΣΗ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΑΠΟ ΔΥΟ Ή ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ  
ΕΤΑΙΡΟΥΣ – ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΟΤΕΡΗ ΝΟΜΙΚΗ  
ΜΟΡΦΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ – ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ  
ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ**

**ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑΣ :**

**ΠΑΝΤΕΛΗ ΕΛΕΝΗ**

**ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ :**

**ΠΑΠΑΜΑΤΘΑΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**

**ΠΑΤΡΑ – ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2008**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

2-5

<u>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u>	<u>6-10</u>
I .Εισαγωγή στη Μεσιτεία	7-9
II .Προϋποθέσεις για την επιτυχία ενός διαλόγου γύρω από τη Μεσιτεία	9-10
<u>2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ</u>	<u>11-20</u>
I .Ιστορική διαδρομή στη Μεσιτεία	12-14
II .Τι συμβαίνει στην Ευρώπη	14-16
III .Τι προέβλεπε το Νομοσχέδιο του 1993	16-18
IV .Το νέο Νομοσχέδιο	18-19
V .Νομοθετικά κενά στη Μεσιτεία	19-20
<u>3. ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ (Σ.Ε.Κ.)</u>	<u>21-25</u>
I .Εισαγωγή	22-23
II .Σχέσεις με τον καταναλωτή	23-25
III .Εντολές Μεσιτείας	23-24
IV .Διαφημιστική προβολή	25
V .Επαγγελματικές Σχέσεις (Αθέμιτος Ανταγωνισμός – Συνεργασία)	25
<u>4. ΣΥΛΛΟΓΟΙ – ΟΡΓΑΝΩΣΕΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ</u>	<u>26-32</u>
I .Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (Ο.Μ.Α.Σ.Ε.)	28-29
II .Σκοπός Ο.Μ.Α.Σ.Ε.	28-29
III .Μέλη Ο.Μ.Α.Σ.Ε.	29
IV .F.I.A.B.C.I.	30-32
V .Το κύριο έργο της F.I.A.B.C.I.	30
VI .Τα συνέδρια	30
VII.Μέλη της F.I.A.B.C.I.-GREECE	31
VIII .Σκοπός της F.I.A.B.C.I.-GREECE	31

IX .Σκοπός της Ομοσπονδίας	31-32
<u>5. ΔΙΚΤΥΑ</u>	<u>33-36</u>
I .Πολλαπλή Δυνατότητα Διακίνησης Ακινήτων (M.L.S.)	34-35
II .Ελληνικά δεδομένα	35-36
<u>6. Ο ΜΕΣΙΤΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ</u>	<u>37-45</u>
I .Ερμηνεία των άρθρων 703-708 Α.Κ. «Περί Μεσιτείας» καθώς και του Π.Δ. 248/1993	38-44
II .Έννοια του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων	38
III .Προσόντα διορισμού του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων	39-40
IV .Χορήγηση άδειας (για την σύσταση του Μεσιτικού Γραφείου)	40-44
V .Ο Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων είναι έμπορος	44
VI .Έννοιες Διαμεσολάβησης και Υπόδειξης Ευκαιρίας	44-45
VII. Διαμεσολάβηση	45
VIII .Υπόδειξη ευκαιρίας	45
IX .Διαφορά Διαμεσολάβησης με την Υπόδειξη ευκαιρίας	45
<u>7. ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ</u>	<u>46-49</u>
I .Επιχειρήσεις με κοινό σήμα προβολής	47-49
<u>8. Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ</u>	<u>50-52</u>
I .Κύρια χαρακτηριστικά της Σύμβασης Μεσιτείας	51
II .Καθήκοντα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων	51-52
III .Σύναψη και διάρκεια της Σύμβασης Μεσιτείας	52
<u>9. Η ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΑΜΟΙΒΗ</u>	<u>53-58</u>
I .Συνοπτικά οι Μεσιτικές Αμοιβές έχουν νομοθετηθεί	55
II .Δικλίδα ασφαλείας ορίου της Μεσιτικής Αμοιβής	56
III .Περίπτωση παρακράτησης 20% της Μεσιτικής Αμοιβής	56-58
IV .Η Υπερήμετη Αμοιβή	58
<u>10. ΟΙ ΜΕΣΙΤΙΚΕΣ ΕΝΤΟΛΕΣ</u>	<u>59-64</u>
I .Αποκλειστική Εντολή (Ιδιοκτήτη, Πωλητή, κ.τ.λ.)	60-61
II .Απλή Εντολή (Ιδιοκτήτη, Πωλητή, κ.τ.λ.)	61

III .Απλή Εντολή (Αγοραστή, Ενοικιαστή, κ.τ.λ.)	61
IV .Κατά την πραγματοποίηση της Εντολής Πώλησης	61-63
V .Φόρος Μεταβίβασης Αγοραστού	63
VI .Αιτιώδης συνάφεια της Μεσιτικής Εντολής	64
VII.Μεσιτική Αμοιβή «χωρίς έγγραφη εντολή»	64
<u>11. ΒΙΒΛΙΟ 'Η ΔΕΛΤΙΟ ΕΝΤΟΛΩΝ</u>	<u>65-67</u>
I .Υπόχρεοι του Βιβλίου	66
II .Χρόνος ενημέρωσης του Βιβλίου	66
III .Περιεχόμενο του Βιβλίου	66
IV Επισημάνσεις (σχετ.. ΠΟΛ. 1271/2002)	66-67
V Ενδεικτικό υπόδειγμα Βιβλίου Εντολών	67
<u>12. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ</u>	
<u>ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ</u>	<u>68-74</u>
I .Αρ. Απόφασης: 43/1997 Εφ. Θεσσαλονίκης	69
II .Αρ. Απόφασης: 136/2001 Εφ. Λάρισας	69
III .Αρ. Απόφασης: Α.Π. 973/1999 (΄Δ τμ.)	70
IV .Αρ. Απόφασης: Α.Π. 529/2004	70-71
V .Αρ. Απόφασης: 98/2006 Μον. Πρωτ. Αθηνών	71
VI .Αρ. Απόφασης: 7530/2006 Εφ. Αθηνών (τμήμα 5 <sup>ο</sup> )	71
VII.Αρ. Απόφασης: 1119/2005 Α.Π.	72
VIII .Αρ. Απόφασης: 2880/2002 Εφ. Θεσσαλονίκης	72
IX .Αρ. Απόφασης: 6626/2000 Εφ. Αθηνών	73
X .Αρ. Απόφασης: 7553/2000 Εφ. Αθηνών	73
XI .Αρ. Απόφασης: 370/2000 Εφ. Αθηνών	74
XII.Αρ. Απόφασης: 942/2006 Α.Π.	74
<u>13. Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	<u>75-93</u>
I .Έννοια εμπορικής εταιρίας	76-77
II .Εμπορική επιλογή της εταιρίας	77-84
III .Προσωπικές εταιρίες	78-80

IV .Κεφαλαιουχικές εταιρίες	81-84
V .Εισόδημα από εμπορικές εταιρίες	84-85
VI .Φορολογική επιλογή της εμπορικής εταιρίας	85-93
<u>14. ΟΙ ΤΡΑΠΕΖΕΣ</u>	<u>94-100</u>
I .Έννοια της Τράπεζας	95-96
II .Εξέλιξη του Ελληνικού Τραπεζικού Συστήματος	96-97
III .Επέκταση συνεργασίας της Τράπεζας με τον κλάδο των Μεσιτών	98-100
I .Έννοια	98-99
II .Προϋποθέσεις έγκρισης της συνεργασίας με τον Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων	99-100
III .Τράπεζες που υποστηρίζουν τη συνεργασία με τον Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων	100
<u>15. ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ</u>	<u>101-106</u>
I .Εισήγηση για την προσφορότερη νομική μορφή του Μεσιτικού Γραφείου	102-103
II .Διερεύνηση της δυνατότητας προώθησης χρηματοοικονομικών προϊόντων	103-104
III .Προσωπική άποψη	104-106
<u>16. ΕΜΠΕΙΡΙΚΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ</u>	<u>107-119</u>
I .Σύσταση Μεσιτικού γραφείου με την Ατομική Μορφή	109-114
II .Διαμεσολάβηση Μεσιτικού Γραφείου στην πώληση διαμερίσματος	114-117
III .Διαμεσολάβηση Μεσιτικού Γραφείου στην συμφωνία του αντισυμβαλλόμενου για να δανειοδοτηθεί από Τράπεζα	117-119
<u>17. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</u>	<u>120-163</u>
<u>18. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u>	<u>164-166</u>

# 1

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- I. Εισαγωγή στη Μεσιτεία
- II. Προϋποθέσεις για την επιτυχία ενός διαλόγου γύρω από τη Μεσιτεία

# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## I .ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΜΕΣΙΤΕΙΑ

Η διαπαιδαγώγηση των νέων, μέσα από την εκπαίδευση, αποτέλεσε ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα που απασχολούσαν αλλά και απασχολούν κάθε κοινωνία.

Στην εποχή μας, κυρίως, η ποιότητα της εκπαίδευσης γίνεται αντικείμενο συζητήσεων, καθώς έχει γίνει κατανοητός, περισσότερο παρά ποτέ, ο κοινωνικός ρόλος. Πράγματι, η εκπαίδευση είναι μια μέθοδος αγωγής μέσα από την οποία κοινωνικοποιείται ο νέος άνθρωπος και προσανατολίζεται η συνείδησή του.

Ο προσανατολισμός προϋποθέτει αδιάκοπη επικοινωνία με την πραγματικότητα. Η πραγματικότητα γίνεται τόπος εστίασης του επαγγελματικού προσανατολισμού και ταυτόχρονα της πιο έντονης υπαρξιακής αγωνίας που γνώρισε ποτέ ο άνθρωπος. Σ' αυτή, την περίπτωση, αξία έχουν ιδέες που «απαιτούν» αυτοθυσία, απόλυτη τάξη, ενεργητικότητα και τον βοηθούν τελικά να πάρει θέση απέναντι σ' αυτές και τελικά να προσανατολιστεί επαγγελματικά.

Ο προσανατολισμός, αυτός, χρειάζεται σταθερά στηρίγματα, τα οποία θα αναζητηθούν όχι τόσο στο πρόσκαιρο, το γοητευτικό και τη φαινομενικότητα των γεγονότων, αλλά στην ουσία τους, δηλαδή στις αιτίες που τα γέννησαν: Πρόσκαιρο, γοητευτικό, καλή εμφάνιση, μεγάλο γραφείο, εντυπωσιακό ντύσιμο, σύγχρονος εξοπλισμός, φαινομενικότητα των γεγονότων δηλαδή εργασία με: συναντήσεις, ραντεβού, απόκτηση γνωριμιών, υποτιθέμενα μεγάλα ποσά, πιθανά μεγάλα κέρδη.

Βέβαια, οι πραγματικές αιτίες που γέννησαν τα σταθερά στηρίγματα, για ένα τέτοιου είδους προσανατολισμό, είναι:

- Επιθυμία για επικοινωνία- για ανθρώπινη επαφή.. Αγάπη για την γλώσσα
- Επιθυμία για διάλογο- Σεβασμό από και προς το συνάδελφο
- Πάθος για δημιουργία, με αίσθηση ελευθερίας

Γιατί ο άνθρωπος διαμορφώνει τη συμπεριφορά και τον τρόπο ζωής, και όταν νιώσει ότι όλα τα παραπάνω θέλει να τα χρησιμοποιήσει και να τα κάνει επάγγελμα, τότε διαπιστωμένα κατευθύνεται προς τη ΜΕΣΙΤΕΙΑ.

Η κατεύθυνση αυτή έχει μια ανηφορική-ανοδική πορεία μέσα σ' ένα δρόμο διπλής κυκλοφορίας. Η λωρίδα κυκλοφορίας της ανοδικής πορείας από τη δεξιά πλευρά έχει αντλίες ανεφοδιασμού. Ο ανεφοδιασμός πληροφοριών, γνώσεων, δίνει ενέργεια και δύναμη για την άνοδο αυτή και δημιουργεί μια άμυνα, μια νησίδα προστασίας, έτσι ώστε ο επαγγελματίας αυτός να μη κινδυνεύει να περάσει στο αντίθετο ρεύμα και να συγκρουστεί με αποτυχία.

Η μεσιτεία, όταν έχει τις αιτίες και τις κάνει αφορμές, όταν αποκτήσει γερές βάσεις γνώσεων, τότε γίνεται χάρισμα, εξελίσσεται σε ταλέντο. Θα πρέπει να παραδεχτεί κανείς ότι είναι ένα πολύ μεγάλο κεφάλαιο που έχει αρχή-μέση, αλλά δεν έχει τέλος. Ίσως να μην αποκτήσει ποτέ. Όταν είναι κανείς στην αρχή και θέλει να προχωρήσει, αρχίζει και καλλιεργεί τη γλώσσα, το διάλογο, την επικοινωνία. Η γλώσσα για αυτόν που ξέρει αν τη χρησιμοποιεί σωστά είναι δύναμη. Η δύναμή της αυτή γίνεται μεγαλύτερη όταν συνδυάζεται με πνευματική καλλιέργεια και κοινωνική καταξίωση. Στη μεσιτεία, γλώσσα δεν είναι αράδιασμα από λέξεις, τύπους και κανόνες. Είναι άνοιγμα και επαφή, ανταλλαγή σκέψεων μέσα σε συνομιλία, ερώτηση και από κρίση άρνηση και κατάφαση. Γλώσσα είναι ο έλεγχος και η πειθώ. Γλώσσα είναι η έκφραση του προσώπου, οι χειρονομίες, η ανταπόκριση.



Δεν χρειάζεται να γίνει ιδιαίτερος λόγος για το πόσο απαραίτητος είναι ο διάλογος στη ζωή μας. Η παρουσία του είναι ευεργετική και αντίθετα η απουσία του γίνεται δυσάρεστα αισθητή σε κάθε σχεδόν εκδήλωση της κοινωνικής ζωής.

Διάλογος είναι να παραδεχτείς ότι η αλήθεια είναι πολλαπλή. Ότι είναι ανέφικτη η πλήρης αλήθεια και πρέπει να φωτισθεί από πολλές πλευρές για να τη συλλάβει κανείς. Όταν λες ότι κατέχεις εσύ την αλήθεια μόνος σου και δεν χρειάζεσαι τον άλλο, είσαι δογματικός, δεν είσαι κριτικός νους. Και δεύτερο πρέπει να παραδεχτεί κανείς ότι για να πλησιάσει το συνάνθρωπο, ένας μόνον τρόπος υπάρχει. Να τον πείσει. Του διαλόγου μέθοδος είναι η πειθώ. Ούτε η γοητεία, ούτε η απάτη, η πειθώ. Πρέπει να πιστεύουμε στον αληθινό διάλογο. Στον διάλογο δεν πάμε να σώσουμε τις ιδέες μας. Πάμε να σώσουμε την Αλήθεια. Πραγματικά, μόνο η αλήθεια και η ειλικρίνεια δίνει διαφάνεια στις κοινωνικές σχέσεις και την καθαρότητα εκείνη που είναι αναγκαία για τη γέννηση της ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗΣ.

## II .ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΤΥΧΙΑ ΕΝΟΣ ΔΙΑΛΟΓΟΥ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑ

Για να διεξάγεται ένας διάλογος με επιτυχία πρέπει ο λόγος και των δύο ομιλητών, εκτός από την ειλικρίνεια, να παρουσιάζει σε μέγιστο βαθμό και τις τρεις ακόλουθες ιδιότητες:

- Να είναι σαφής
- Να είναι σχετικός με το θέμα της συζήτησης
- Να δίνει επαρκείς πληροφορίες για το θέμα

Έτσι, ο διάλογος λειτουργεί με τη συνεργασία των δύο ομιλητών. Εάν, έστω και μια από τις παραπάνω ιδιότητες, λείπει από το λόγο του ενός συνομιλητή η «συνεργασία» δυσχεραίνεται και η επικοινωνία διαταράσσεται ή διακόπτεται. Ο

σεβασμός επίσης, είναι άγραφος νόμος, μια τάξη αναγκαία για την ισορροπία μιας συναλλαγής. Δεν είναι όμως προνόμιο. Επιταγή χωρίς αντίκρισμα. Η υπεροχή δεν μπορεί να σταθεί σαν κάτι δεδομένο. Πρέπει να έχει τα πειστήριά της πάντοτε έτοιμα, ακόμα και αν δεν της τα ζητήσει ποτέ κανένας.

Διαφορετικά γίνεται πρόληψη, αυθαιρεσία, ωμό δίκαιο του πρόσκαιρα ισχυρότερου .Ο σεβασμός δεν αξιώνεται με το έτσι θέλω από εκείνον που τυχαίνει να έχει ένα χρονικό, και μόνο, προβάδισμα. Ο σεβασμός αξιώνεται και με την ωραία, νεανική σεμνότητα, όταν δεν διακρίνεται σ' αυτήν θολή υποκρισία και παθητική-συμμόρφωση σε μια σύμβαση.

Πείσμα και θέληση για να εισχωρήσεις και να κρατηθείς στη μεσιτεία

Νιώθεις να χρησιμοποιείς σε διαφορετικές περιπτώσεις τις ίδιες λέξεις φορτίζοντάς τες με εντελώς διαφορετικό σημασιολογικό φορτίο από εκείνο που αυτές έχουν αρχικά. Όμως, οι λέξεις κλειδιά είναι αυτές, και από αυτές συνεπάγονται και όλα τα άλλα:

1)ΓΛΩΣΣΑ 2)ΔΙΑΛΟΓΟΣ 3)ΣΕΒΑΣΜΟΣ 4)ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ 5)ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ

δυνάμεων μιας κοινωνίας, τα οποία επιτρέπουν παραγωγικότητα, προσφορά, νέες ιδέες, τον άνθρωπο να αισθάνεται ασφαλής και βέβαιος, ένδειξη ποιότητας ζωής με καθαρή αδιάκοπη αναζήτηση, διεύρυνση ορίων σκέψης ,συνείδηση βιοτικής μέριμνας γιατί ο ανταγωνισμός, ο φόβος και το άγχος και συμμόρφωση σε όλους του τομείς της ζωής, απειλούν και στεγνώνουν τον άνθρωπο, τον οδηγούν στη μοναξιά και τον κάνουν μη παραγωγικό.

# 2

## ΙΣΤΟΡΙΚΑ

- I. Ιστορική διαδρομή στη Μεσιτεία**
- II. Τι συμβαίνει στην Ευρώπη**
- III. Τι προέβλεπε το Νομοσχέδιο του 1993**
- IV. Το νέο Νομοσχέδιο**
- V. Νομοθετικά κενά στη Μεσιτεία**

## 2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ

### I .ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑ

Ο θεσμός της μεσιτείας, που στο παρελθόν (πριν από τον Α παγκόσμιο πόλεμο), αντιμετωπίστηκε στη χώρα μας με επιφύλαξη, έγινε αποδεκτός από τις νεότερες Νομοθεσίες και με ειδικές Διατάξεις ρυθμίζονται η Σύμβαση Μεσιτείας & η εν γένει λειτουργία της και η ρύθμιση αυτή είναι συνέπεια των κοινωνικών & οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν εκείνη την εποχή και που ανάγκασαν τον Νομοθέτη να προβεί στην νομική ρύθμιση του θεσμού της Σύμβασης Μεσιτείας, για να προστατεύσει κύρια εκείνον που θέλει να αποκτήσει στέγη.

Παρενθετικά, βέβαια, πρέπει να αναφερθεί ότι η « Μεσολάβηση» τρίτου στις Αστικές Συμβάσεις, παρά το γεγονός ότι τις περισσότερες φορές είναι η βασική προϋπόθεση για την πραγματοποίησή τους, δεν αναγνωρίζεται Νομοθετικά σαν προϋπόθεση του κύρους τους, εφόσον ο Νόμος αρκείται στην μεταξύ των συμβαλλομένων συνεννόηση & συναποδοχή .

Η πρώτη νομοθετική ρύθμιση της σύμβασης μεσιτείας και του επαγγέλματος του Μεσίτη στην Ελλάδα, που αφορά την μεσιτεία αστικών ακινήτων, έγινε με το Ν.Δ. της 8ης Ιουνίου 1926 «περί μεσιτών» και μετά από 2 μήνες ακολούθησε το Ν.Δ. της 8ης Αυγούστου 1926 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Ν.Δ. της 8-6-1926 περί μεσιτών».

Ακολούθησε, μετά από ένα και πλέον χρόνο, το Ν.Δ. της 13-11-1927 «περί κυρώσεως του Ν.Δ. 8-6-1926 και του Ν.Δ. της 8-8-1926.

Το έτος 1928, με το Νόμο 3505, επικυρώνονται τα ανωτέρω διατάγματα και ο Νόμος αυτός είναι το κυριότερο Νομοθέτημα για το θεσμό της Μεσιτείας Αστικών Ακινήτων στην Ελλάδα, διότι παρά το γεγονός ότι έχει περιορισμένη τοπική ισχύ, αφού εφαρμόζεται μόνο για τις Μεσιτείες σε Ακίνητα που βρίσκονται στα σχέδια πόλεων της Αθήνας, του Πειραιά και της Θεσσαλονίκης, περιορισμένο αντικείμενο, αφού εφαρμόζεται μόνο για ορισμένες συμβάσεις

στις ανωτέρω περιοχές, εντούτοις ορίζεται ότι για να εισπράξει μεσιτικά ο Μεσίτης πρέπει να έχει διοριστεί από τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας, άρα καθιερώνεται το επάγγελμα του Μεσίτη σαν κλειστό επάγγελμα και παράλληλα ο διορισμός εξαρτάται και από τη συνδρομή “ υποκειμενικών ” ιδιοτήτων στο πρόσωπο του υποψήφιου Μεσίτη (εντιμότητα, ειδικές γνώσεις, απόκτηση πτυχίου, κτλ).

Αναφέρει, σχετικά, ο καθηγητής της Παντείου Σχολής Ν. Φαρμακίδης στο βιβλίο του " Εντολή Μεσιτείας ", για την καθιέρωση του επαγγέλματος του Μεσίτη ως κλειστού ότι “οι λόγοι τους οποίους υπαγορεύει το δημόσιο συμφέρον είναι κυρίως η προστασία των καταναλωτών μεσιτικών υπηρεσιών από ακατάλληλα πρόσωπα, τα οποία δεν μπορούν να εμπνέουν εμπιστοσύνη και τα οποία προφανώς έκαναν την εμφάνισή τους αυτή την εποχή (1925-1930). Στο συμπέρασμα καταλήγει κανένας αν σκεφτεί ότι οι προϋποθέσεις για το διορισμό δεν είναι μόνο η οικονομική ευημερία αυτών που ασκούν ήδη το επάγγελμα αλλά και η εντιμότητα. Η Μεσιτεία είναι σύμβαση που στηρίζεται στην εμπιστοσύνη των συμβαλλομένων μεταξύ τους. Η εμπιστοσύνη κατ’ ανάγκη αφορά το πρόσωπο του Μεσίτη. Χωρίς εμπιστοσύνη στο Μεσίτη δεν μπορεί να λειτουργήσει ο Νομικός αυτός θεσμός.”

Με τον ίδιο Νόμο καθορίζεται και το ύψος των Μεσιτικών Αμοιβών, που προσδιορίζονται σε 2% για καθένα από τους συμβαλλόμενους στις περιπτώσεις των αγοραπωλησιών και ανά 1% για τα δάνεια για καθένα από τους συμβαλλόμενους.

Επίσης, καθορίζεται ότι ο εντολέας του Μεσίτη έχει τη δυνατότητα να περιορίσει τον χρόνο της εντολής, μέσα στον οποίο ο Μεσίτης μπορεί να ενεργήσει και να φέρει σε πέρας τη Μεσιτεία, μετά την πάροδο της οποίας ο Μεσίτης χάνει κάθε δικαίωμα για να ζητήσει τα μεσιτικά του. Καθορίζεται επίσης, ότι οι Μεσίτες είναι έμποροι, και τέλος, καθορίστηκαν πειθαρχικές ποινές για όσους θα ασκούσαν το επάγγελμα του Μεσίτη χωρίς να είναι διορισμένοι.

Ακολουθούν ο Ν. 5717/1932 , ο Α.Ν. 1228/1938 , το Ν.Δ. 2583/53 που επιφέρουν μικρές τροποποιήσεις στον Ν.3505 και το Β.Δ. 208/1967, περιεχόμενο του οποίου υπήρξε, σχεδόν μόνο, η αύξηση των αμοιβών που εισέπρατταν οι Μεσίτες.

Με το Ν. 308/1976 «περί μεσιτών αστικών συμβάσεων», που ακολουθεί, καταργήθηκε όλη η παραπάνω Νομοθεσία και στο Νόμο περιελήφθησαν ειδικές ρυθμίσεις στο θέμα των Μεσιτικών Δικαιωμάτων και ακολουθήθηκε η αρχή της έγγραφης απόδειξης .

Άλλα Νομοθετήματα τα οποία αφορούν γενικά την Σύμβαση Μεσιτείας, είναι ο Α.Κ. και συγκεκριμένα τα άρθρα 703-707 «περί μεσιτείας» το άρθρο 2 του Β.Δ. 2-14 Μαΐου 1835 «περί αρμοδιότητας των εμποροδικείων» και το άρθρο 1 του Εμπορικού Νόμου.

Τον Ιούνιο του έτους 1993, με το Π.Δ. 248/1993, καταργήθηκε ο Νόμος 308/1976 χωρίς έκτοτε να αντικατασταθεί από κάποιο νέο ρυθμιστικό πλαίσιο και καθίσταται επομένως σαφές, ότι το σημερινό καθεστώς λειτουργίας της Μεσιτείας βασίζεται στις λίγες διατάξεις του Α.Κ.

( άρθρα 703-707), οι οποίες διέπονται από το πνεύμα της Ελευθερίας των Συμβάσεων.

Το ανωτέρω Π.Δ εξαντλείται σε διοικητικού χαρακτήρα διατάξεις. Ορίζει τον Μεσίτη σαν το φυσικό πρόσωπο ή την εμπορική εταιρεία κάθε είδους που μεσολαβεί για την σύναψη των Αστικού Δικαίου Συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων, παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή ή που υποδεικνύουν ευκαιρίες για σύναψη των ανωτέρω συμβάσεων. Στη συνέχεια, το παραπάνω Π.Δ., καθορίζει τις προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του Μεσίτη, χωρίς να διαφοροποιεί ή να μεταβάλει τα γνωστά δεδομένα από τον Ν. 308/76.

## II .ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Χρήσιμη είναι η παρουσίαση του Νομικού πλαισίου άσκησης του επαγγέλματός στην Ευρώπη.

Συγκεκριμένα, στην πλειοψηφία των Ευρωπαϊκών χωρών, υπάρχει Νομικό πλαίσιο σχετικά με τους Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων και τίθενται αυστηροί κανόνες άσκησης του επαγγέλματος, όπως:

- Να δίδουν στους πελάτες τους πληροφορίες σχετικές με τις αμοιβές.
- Να τηρούν το επαγγελματικό απόρρητο.
- Να δίδουν ακριβείς πληροφορίες σχετικά με τα ακίνητα.
- Να έχουν ανώτερα όρια αμοιβών.
- Να έχουν την πλήρη ευθύνη των ενεργειών τους κατά την άσκηση του επαγγέλματος.

- Να τηρούν τον κώδικα δεοντολογίας.
- Να εισπράττουν αμοιβή μόνο με την επιτυχή κατάληξη της διαμεσολάβησης.

- Να λαμβάνουν έγγραφες εντολές.
- Να έχουν επαγγελματική ασφαλιστική κάλυψη.
- Να τηρούν βιβλίο παραπόνων.
- Να τηρούν ουδέτερη στάση κατά την διάρκεια των διαπραγματεύσεων.
- Να έχουν καταθέσει εγγύηση ή να προσκομίσουν τραπεζική εγγύηση, για να μπορούν να εισπράξουν προκαταβολές, τις οποίες καταθέτουν σε ειδικό λογαριασμό.

- Να αναρτούν σε εμφανές σημείο του γραφείου τους, την επωνυμία της τράπεζας που συνεργάζονται και τον αριθμό του λογαριασμού τους.

Η παράβαση των ανωτέρω κανόνων έχει σαν συνέπεια και την οριστική ακόμη αφαίρεση της αδείας άσκησης του επαγγέλματος.

Παράλληλα, προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος είναι:

- Πανεπιστημιακή μόρφωση ή μόρφωση επιπέδου ΤΕΙ.

- Πρακτική άσκηση, πριν την λήψη της αδείας, ανάλογη με την μόρφωση του υποψηφίου.

- Επιτυχείς εξετάσεις μετά το τέλος της πρακτικής άσκησης.

- Λευκό ποινικό μητρώο.

- Φερεγγυότητα.

- Βαθμίδες και τίτλος μετά από επιτυχή άσκηση του επαγγέλματος, για ορισμένο χρονικό διάστημα και επιτυχείς ειδικές εξετάσεις.

Μετά, λοιπόν, από όλα τα ανωτέρω, θα πρέπει να παρουσιαστεί, περιληπτικά βέβαια, το προτεινόμενο Σχέδιο Νόμου, αφού προηγουμένως αναφερθούν συνοπτικά οι διατάξεις του Σχεδίου Νόμου του έτους 1994, οι οποίες σήμερα δεν υπάρχουν στο νέο Σχέδιο Νόμου, το οποίο έχει καταστεί ίσως η μόνη, ή η κυριότερη, διεκδίκηση των συνδικαλιστικών οργάνων του κλάδου, όλα αυτά τα χρόνια.

### III .ΤΙ ΠΡΟΕΒΛΕΠΕ ΤΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ του 1993

Στο Σχέδιο Νόμου, που είχε δει το φως της δημοσιότητας το έτος 1993, είχαν προταθεί προς ψήφιση αρκετές διατάξεις, οι οποίες δεν υπάρχουν στο νέο Σχέδιο Νόμου και συγκεκριμένα:

- Διάταξη που απαιτούσε έγγραφη εντολή, όταν τα μεσιτικά δικαιώματα, υπερέβαιναν το ποσό των 500.000 δραχμών.

- Διάταξη που όριζε ότι “εάν καταρτισθεί σύμβαση με τρίτο, ο οποίος δεν έχει συμβληθεί με το Μεσίτη, υπόχρεος για την καταβολή μεσιτικών δικαιωμάτων είναι ο εντολέας, εφόσον ο Μεσίτης αποδείξει ότι η σύμβαση καταρτίστηκε συνεπεία της υποδείξεως του”.

- Διάταξη που όριζε ότι “τα μεσιτικά δικαιώματα με την υπογραφή προσυμφώνου καθίστανται απαιτητά κατά το μισό και κατά το άλλο μισό με την υπογραφή της οριστικής σύμβασης”.

- Διάταξη που όριζε ότι “σε περίπτωση που δεν καταρτιστεί η σύμβαση για την οποία δόθηκε συγκεκριμένη εντολή με υπαιτιότητα των εντολέων, ο



Μεσίτης δικαιούται σε αποζημίωση για τις δαπάνες στις οποίες προέβη, το ύψος των οποίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το ? της συνολικώς συμφωνηθείσης αμοιβής”.

- Διάταξη που όριζε ότι “όταν υπάρχει έγγραφη ή προφορική εντολή από τον ένα των συμβαλλομένων, λογίζεται εντολή και για τον άλλο, με τα ίδια δικαιώματα και υποχρεώσεις, εφόσον καταρτίστηκε σύμβαση συνεπεία της μεσολάβησης του εντολοδόχου Μεσίτη”.

- Διάταξη που όριζε ότι “ο Μεσίτης δικαιούται την συμφωνηθείσα αμοιβή, εφόσον ασχολήθηκε με την εκτέλεση της εντολής μετά την υπογραφή του συμβολαίου, ανεξάρτητα εάν ο εντολέας έχει υπογράψει εντολή και σε άλλο Μεσίτη”.

- Διάταξη που όριζε ότι “σε περίπτωση που με τη μεσολάβηση του Μεσίτη πραγματοποιήθηκε συμφωνία μεταξύ των εντολέων και εν συνεχεία υπαναχωρήσει ο ένας εκ των εντολέων, υποχρεούται αυτός να καταβάλει την συμφωνηθείσα αμοιβή του Μεσίτη”.

- Διάταξη που όριζε ότι “σε περίπτωση που καταρτιστεί σύμβαση με τρίτο, που δεν συνεβλήθη με τον Μεσίτη, υπόχρεος στην καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής είναι, τόσο ο εντολέας, όσο και ο αντισυμβαλλόμενος και για ολόκληρο το ποσό ο καθένας, εφόσον ο Μεσίτης αποδείξει με οποιοδήποτε τρόπο ότι η τελικά καταρτισθείσα σύμβαση είναι αποτέλεσμα της υπόδειξης ή της μεσολάβησής του”.

- Διάταξη που όριζε ότι “στην περίπτωση που ο εντολέας προτείνει στον έτερο εντολέα άλλη οποιασδήποτε μορφής σύμβαση και έτσι καταρτιστεί διαφορετική σύμβαση από αυτή για την οποία δόθηκε εντολή, η νέα αυτή σύμβαση λογίζεται ως αποτέλεσμα της διαμεσολάβησης του εντολοδόχου Μεσίτη και υποχρεούνται οι δύο εντολείς στην καταβολή της συμφωνηθείσας μεσιτικής αμοιβής”.

- Διάταξη που προέβλεπε την αποκλειστική εντολή προς τον Μεσίτη, διαρκείας τριάντα (30) ημερών, για την εξεύρεση αγοραστή, πωλητή ή

ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή προεβλέπετο ότι “οφείλεται η μεσιτική αμοιβή και αν ακόμη ο εντολέας εκτελέσει μόνος του την εντολή ή αν ακόμη δεν δεχθεί τον υποδειχθέντα από τον Μεσίτη ενδιαφερόμενο, που καλύπτει τις προϋποθέσεις της εντολής”.

Θα αναρωτηθεί, λοιπόν, κανείς γιατί όλες αυτές οι διατάξεις, που μπορούν να χαρακτηριστούν προστατευτικές των δικαιωμάτων του Μεσίτη, δεν υπάρχουν στο νέο Σχέδιο Νόμου, τις βασικές διατάξεις του οποίου θα αναφέρουμε στην συνέχεια;

Η απάντηση είναι απλή. Ο Έλληνας Νομοθέτης εφαρμόζει την Διοικητική και Νομοθετική απλούστευση του θεσμικού πλαισίου που αφορά τους Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων, δίνοντας το μήνυμα στο κλάδο των Μεσιτών ότι η αποκανονιστικοποίηση και η αυτορύθμιση εκ μέρους των μεσιτικών οργανώσεων είναι πιο αποτελεσματικά μέσα, από την κρατική παρέμβαση. Παράλληλα δίδεται το μήνυμα ότι η όποια ρύθμιση θα αποβλέπει στην προστασία του τελικού καταναλωτή και μόνο.

#### IV .ΤΟ ΝΕΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ

Το Υπουργείο Ανάπτυξης, για να καλύψει το υπάρχον κενό δικαίου, προχώρησε στην κατάρτιση και δημοσιοποίηση Σχεδίου Νόμου, το οποίο ρυθμίζει την επαγγελματική λειτουργία του Μεσίτη. Το Σχέδιο Νόμου, που δημοσιεύθηκε, κυοφορείται από το έτος 1994, όταν για πρώτη φορά είδε το φως της δημοσιότητας και δόθηκε για μελέτη και παρατηρήσεις στους ενδιαφερόμενους φορείς.

Τα βασικά σημεία του προτεινόμενου Σχεδίου Νόμου, έχουν ως ακολούθως:

- Απαιτείται η ύπαρξη έγγραφης εντολής, ασχέτως ποσού μεσιτικών δικαιωμάτων.

- Ορίζεται ότι η έλλειψη εντολής καλύπτεται από την αναγραφή στα συμβολαιογραφικά έγγραφα ή σχετικό συμφωνητικό δηλώσεως των συμβαλλομένων, περί μεσολαβήσεως Μεσίτη.

- Ορίζεται ότι τα μεσιτικά δικαιώματα καθίστανται απαιτητά κατά την κατάρτιση της οριστικής Σύμβασης της οποίας ο ίδιος έχει μεσολαβήσει.

Οριστική Σύμβαση θεωρείται ειδικά και η υπογραφή προσυμφώνου εργολαβικού συμβολαίου ή μεταβίβασης ποσοστών οικοπέδου για ανοικοδόμηση με αντιπαροχή.

- Δεν τίθενται, πλέον, όρια στο ύψος της μεσιτικής αμοιβής, λογική που συμβαδίζει με την έννοια του ελεύθερου ανταγωνισμού.

- Ορίζεται ότι μόνο νόμιμα διορισμένος Μεσίτης δικαιούται Μεσιτικής Αμοιβής.

- Απαγορεύεται στον Μεσίτη η προείσπραξη χρημάτων για οποιαδήποτε αιτία.

- Θεσπίζει την ανά διετία προσκόμιση στο επιμελητήριο των απαραίτητων δικαιολογητικών, για την ανανέωση της άδειας.

- Θεσπίζει ως προϋπόθεση για την απόκτηση άδειας, ως τίτλο σπουδών τουλάχιστον το απολυτήριο λυκείου ή ισότιμης σχολής.

- Διατηρείται η σοβαρότερη κατάκτηση του κλάδου μας, δηλαδή η υποχρέωση των συμβολαιογράφων να μνημονεύουν το όνομα του Μεσίτη που μεσολάβησε ή ειδική δήλωση των συμβαλλομένων ότι δεν μεσολάβησε Μεσίτης. Βεβαίως στο σχετικό άρθρο υπάρχει και σαφής φορολογικός υπαινιγμός, επιπλέον δε, απαιτείται και η αναγραφή του Α.Φ.Μ. του Μεσίτη στο σχετικό συμβόλαιο.

## V .ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΚΕΝΑ ΤΗΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΠΟΧΗ ΜΑΣ

Ο παγκόσμιος ανταγωνισμός και το διαδίκτυο αλλάζουν ταχύτατα τη φύση και τον τρόπο με τον οποίο κινείται ο επαγγελματίας Μεσίτης σήμερα. Δυστυχώς, όμως, τα Νομοθετικά κενά που άφησε η εφαρμογή του Π.Δ. 248/1993 ,το οποίο εξαντλείται σε διατάξεις διοικητικού και μόνο χαρακτήρα, και η ανεπαρκής κατοχύρωση της μεσιτικής δραστηριότητας από τον Αστικό

Κώδικα, αποτελούν όπως φαίνεται απροσπέλαστο εμπόδια για την ανάπτυξη του κλάδου και τη διαφάνεια των λειτουργιών του. Η θεσμοθέτηση ενός εμπειριστατωμένου Νόμου που θα ρυθμίζει με σαφήνεια και λεπτομέρεια κάθε κενό καθίσταται πιο επιτακτική μέρα με τη μέρα. Με τον τρόπο αυτό, θα μπορέσει κι η Ελλάδα να ακολουθήσει στον τομέα της Μεσιτείας τα άλλα Ευρωπαϊκά Κράτη ,με σκοπό την άμεση και ανεπιφύλακτη παροχή υπηρεσιών από τον Έλληνα Μεσίτη στον Ευρωπαϊό και παγκόσμιο πολίτη.

# 3

## ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ (Σ.Ε.Κ.)

- I. Εισαγωγή
- II. Σχέσεις με τον καταναλωτή
- III. Εντολές Μεσιτείας
- IV. Διαφημιστική προβολή
- V. Επαγγελματικές σχέσεις  
(Αθέμιτος Ανταγωνισμός – Συνεργασία)

### 3 . ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ(Σ. Ε. Κ. )

Βέβαια, στο επάγγελμα του Μεσίτη, υπάρχει και Κώδικας Δεοντολογίας ο οποίος παρουσιάστηκε σε ημερίδα του Σ.Ε.Κ. στις 26 Μαρτίου 2000 και εγκρίθηκε ομόφωνα από την ολομέλεια των μελών του Συνδέσμου στην Γενική Συνέλευση του Σ.Ε.Κ. στην Αθήνα στις 4 Ιουνίου 2000 ο οποίος αναφέρει χαρακτηριστικά:

#### I .ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.- Ο παρών Κώδικας είναι δεσμευτικός για τα μέλη του ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ. Έχει σκοπό την καθιέρωση υψηλών προδιαγραφών στην άσκηση του επαγγέλματος του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων.

1.2.- Ο Μεσίτης είναι ελεύθερος επαγγελματίας ο οποίος με ίδιους πόρους ενεργεί ως μεσάζων για την αγοραπωλησία , αντιπαροχή και μίσθωση ακινήτων, προσφέροντας τις σχετικές υπηρεσίες και εισπράττοντας αμοιβή.

1.3.- Ο Μεσίτης μέλος του Σ.Ε.Κ. οφείλει να εναρμονίσει τις πρακτικές του με τα παρακάτω νομοθετήματα:

1.3.α.- Αστικό Κώδικα - Περί Συμβάσεων.

1.3.β.- Αστικό Κώδικα - Περί Μεσιτείας.

1.3.γ.- Τις διατάξεις του Π.Δ. 248/93 (Φ.Ε.Κ. 108 τ.Α/28-6-1993) «Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων».

1.3.δ.- Τις διατάξεις του Νόμου περί προστασίας του καταναλωτή.

1.3.ε.- Τις διατάξεις του Νόμου για την διαχείριση αρχείου προσωπικών πληροφοριών.

1.4.- Ο Μεσίτης αμείβεται και από τα δύο μέρη. Ως εκ τούτου τα μέλη του Σ.Ε.Κ. καλούνται να προστατεύσουν τα συμφέροντα και των δύο μερών.

1.5.- Ο Μεσίτης μέλος του Σ.Ε.Κ. οφείλει να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε οποιοδήποτε φυσικό, ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την εθνικότητα, την υπηκοότητα, το φύλο ή την θρησκεία τηρώντας την ισχύουσα Νομοθεσία και ενημερώνοντας τους υποψήφιους αγοραστές για τις σχετικές Νομοθετικές Διατάξεις που ισχύουν στις παραμεθόριες περιοχές.

1.6.- Ο Μεσίτης μέλος του Σ.Ε.Κ. δεν πρέπει να αποκρύπτει ελαττώματα πωλούμενου ακινήτου που έχουν υποπέσει στην αντίληψη του.

1.7.- Στο πλαίσιο της αμερόληπτης και διαφανούς συνεργασίας, τα μέλη του Σ.Ε.Κ., θα πρέπει να ενημερώνουν εκ των προτέρων τους πελάτες τους σε κάθε περίπτωση αγοραπωλησίας στην οποία εμπλέκεται προσωπικό, ή οικονομικό ενδιαφέρον, πέραν εκείνου της συμφωνηθείσας αμοιβής.

1.8.- Ο Μεσίτης μέλος του Σ.Ε.Κ. οφείλει να προστατεύει το επαγγελματικό απόρρητο, σεβόμενος την προσωπικότητα, την αξιοπρέπεια και το απαραβίαστο της ιδιωτικής ζωής και της οικονομικής κατάστασης των συναλλασσόμενων μαζί του τα οποία και δεν δημοσιοποιεί.

## II .ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΤΟΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

### III .ΕΝΤΟΛΕΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

- Οποιαδήποτε ανάθεση πώλησης, αντιπαροχής, εκμίσθωσης ή υπόδειξη αγοράς, αντιπαροχής ,leasing ακινήτων, ανταλλαγής, μίσθωσης, πρέπει να είναι έγγραφη, υπό την μορφή Εντολής Μεσιτείας, η οποία θα συμπληρώνεται με σαφήνεια ως προς την διάρκεια, αμοιβή, τιμή ακινήτου και ακριβή περιγραφή. Οι Εντολές Μεσιτείας θα πρέπει να υπογράφονται από τον εντολέα πριν από οποιαδήποτε προσπάθεια διαμεσολάβησης.

- Τα μέλη του Σ.Ε.Κ. προτείνεται να χρησιμοποιούν Εντολές Μεσιτείας για τις οποίες έχει προηγηθεί έγκριση της Γ.Σ. του Σ.Ε.Κ.

- Η συμφωνηθείσα Αμοιβή Μεσιτείας οφείλεται μόνο όταν εκπληρωθεί η Εντολή. Σε περίπτωση προσυμφώνου, είτε με το τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου είτε με τον τύπο του ιδιωτικού συμφωνητικού προκαταβολής, ο Μεσίτης έχει το δικαίωμα να ζητήσει μέχρι και το ήμισυ της συμφωνηθείσας αμοιβής του, ανεξάρτητα εάν το προσύμφωνο καταλήξει τελικά σε οριστικό συμβόλαιο.

- Εξαιρείται από την προηγούμενη παράγραφο η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών όπως π.χ. εκτιμήσεις ακινήτων, έρευνες αγοράς, κτλ, στις οποίες η αμοιβή είναι ανεξάρτητη από την έκβαση της αγοραπωλησίας. Θα πρέπει οποιαδήποτε ανάθεση συμβουλευτικής υπηρεσίας να είναι επίσης έγγραφη στην οποία θα προβλέπεται με σαφήνεια το ύψος της αμοιβής.

- Οι υποδείξεις σε υποψήφιους αγοραστές έχουν ισχύ για χρονικό διάστημα 36 μηνών από την ημέρα υπόδειξης.

-Συνεργασία στην διεκπεραίωση της Εντολής Μεσιτείας με άλλα Μεσιτικά Γραφεία γίνεται μόνο μετά από ενημέρωση του Εντολέα και σχετική άδεια του.

-Πριν από την υπογραφή μιας εντολής θα πρέπει να ερωτάται ο εντολέας (πελάτης), εάν έχει ήδη δώσει παρόμοια εντολή και σε άλλο Μεσίτη. Σε περίπτωση ύπαρξης εντολής κατ' αποκλειστικότητα σε άλλο Μεσιτικό Γραφείο μη μέλος του Σ.Ε.Κ., ο Μεσίτης μέλος του Σ.Ε.Κ., θα δεχθεί να αναλάβει την ανάθεση, αφού ενημερώσει τον εντολέα για την υποχρέωση διπλής αμοιβής.

Οι αμοιβές σε κάθε περίπτωση συμφωνούνται με σαφήνεια και εγγράφως πριν από οποιαδήποτε προσπάθεια διαμεσολάβησης.



#### IV .ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΒΟΛΗ

-Πωλητήριοι πινακίδες αναρτώνται μόνο μετά την έγγραφη άδεια του ιδιοκτήτη και μόνο κατά την διάρκεια Αποκλειστικής Ανάθεσης Πώλησης.

-Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η απόσυρση πινακίδας άλλου Μεσίτη χωρίς την άδεια του ιδιοκτήτη.

-Οι δημοσιεύσεις - αγγελίες θα πρέπει να είναι ακριβείς και θα πρέπει να αναφέρουν με σαφήνεια ότι πρόκειται για αγγελίες ή καταχωρήσεις Μεσιτικού Γραφείου.

#### V .ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ (ΑΘΕΜΙΤΟΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ – ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ )

-Η συναδελφική αλληλεγγύη και ο αλληλοσεβασμός των Μεσιτών, συμβάλλουν θετικά στην κοινωνική εικόνα του Μεσιτικού επαγγέλματος, γι' αυτό ο μεσίτης, μέλος του Σ.Ε.Κ., οφείλει να σέβεται την προσωπικότητα των συναδέλφων του, ανεξάρτητα αν αυτοί είναι ή δεν είναι μέλη του Σ.Ε.Κ.

-Με στόχο την αποφυγή δημιουργίας επαγγελματικού ανταγωνισμού και πιθανών διενέξεων, τα μέλη του Σ.Ε.Κ. θα επιδιώκουν σε κάθε περίπτωση Εντολές Μεσιτείας κατ' αποκλειστικότητα, εκτός εάν ο πελάτης αρνείται την υπογραφή τέτοιας Εντολής.

-Οι εκτιμήσεις που δίδονται από μέλη του Σ.Ε.Κ. πριν την Ανάθεση Πώλησης θα πρέπει να είναι αντικειμενικές, και όχι υπερτιμημένες, με σκοπό την απόκτηση της Εντολής Πώλησης.

-Σε περίπτωση συνεργασίας δύο Μεσιτών, μελών του Σ.Ε.Κ., οι Αμοιβές Μεσιτείας θα κατανεμηθούν με συμφωνία που θα προηγηθεί της συνεργασίας.

# 4

## ΣΥΛΛΟΓΟΙ – ΟΡΓΑΝΩΣΕΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ

- I. Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων  
Ελλάδος  
(Ο.Μ.Α.Σ.Ε.)
- II. Σκοπός Ο.Μ.Α.Σ.Ε.
- III. Μέλη Ο.Μ.Α.Σ.Ε.
- IV. F. I.A.B.C.I.
- V. Το κύριο έργο της F.I.A.B.C.I.
- VI. Τα συνέδρια
- VII. Μέλη της F.I.A.B.C.I. – GREECE
- VIII. Σκοπός της F.I.A.B.C.I. – GREECE
- IX. Σκοπός της ομοσπονδίας

#### 4 . ΣΥΛΛΟΓΟΙ-ΟΡΓΑΝΩΣΕΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ

Η συνδικαλιστική οργάνωση των μεσιτών στην Ελλάδα ακολουθεί, κατά το δυνατόν, την διοικητική διαίρεση της χώρας. Στόχος είναι κάθε Νομός και σύλλογος. Ο κάθε Σύλλογος αποτελείται και εκπροσωπεί τους επαγγελματίες μεσίτες του Νομού του αλλά και διπλανών Νομών εφόσον δεν υπάρχουν εκεί Σύλλογοι. Η συμμετοχή των μεσιτών στους συλλόγους είναι προαιρετική και εξαρτάται από την συνείδηση τους. Οι τοπικοί σύλλογοι παρεμβαίνουν με τις ενέργειές τους σε κάθε τοπικό πρόβλημα ενώ παράλληλα υποστηρίζουν και προβάλλουν τα συμφέροντα και την εικόνα των επαγγελματιών μεσιτών τις περιοχής. Υλοποιούν προγράμματα επιμόρφωσης σε συνεργασία με άλλους φορείς και διαπραγματεύονται με εφημερίδες και άλλα μέσα καλύτερες τιμές για τα μέλη τους.

Οι κατά τόπους σύλλογοι εκπροσωπούνται δευτεροβάθμια :

α) κλαδικά στην Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας και β) τοπικά στις κατά τόπους ομοσπονδίες μαζί με τους συλλόγους άλλων επαγγελματιών. Για κάθε είκοσι μέλη του συλλόγου ένας αντιπρόσωπος σε κάθε ομοσπονδία.

Με απόφαση Γενικής συνέλευσης του 2003 αποφασίσθηκε η πρωτεύουσα δευτεροβάθμια εκπροσώπηση των συλλόγων Μεσιτών να είναι η κλαδική. Έτσι από τώρα και στο εξής οι εκπρόσωποι των Μεσιτών στην Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών και Εμπόρων Ελλάδας θα εκλέγονται μέσω της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. και όχι μέσω των τοπικών ομοσπονδιών. Με αυτόν τον τρόπο θα είναι σίγουρη και δυναμικότερη η προώθηση των συμφερόντων του κλάδου σε κεντρικό επίπεδο. Η εκπροσώπηση ακολουθεί τον κανόνα, για κάθε 200 μέλη στους συλλόγους της ομοσπονδίας 1 εκπρόσωπος στην ΓΕΣΕΒΕΕ.

Η παραπάνω αναφερόμενη οργάνωση των Μεσιτών είναι ανοικτή σε όλους τους αδειούχους Μεσίτες της χώρας. Δεν περιορίζεται σε εξειδικεύσεις

ούτε διαχωρίζει του Μεσίτες με κριτήρια όπως η μόρφωση την οικονομική δύναμη ή την μορφή οργάνωσής. Έχει σκοπό την συνολική αναβάθμιση του κλάδου. Εκτός από την παραπάνω οργάνωση των Μεσιτών υπάρχουν και άλλες μορφές οργάνωσης των μεσιτών που εκπροσωπούν συγκεκριμένα συμφέροντα ή σκοπούς και εξειδικεύουν τους στόχους και τα μέλη τους.

## I .Ο Μ Α Σ Ε

### ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Η Ο.Μ.Α.Σ.Ε. δημιουργήθηκε 1993 από την ανάγκη των μεσιτών για τον εκσυγχρονισμό του επαγγέλματος. Είναι επαγγελματική οργάνωση μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ως έδρα της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. ορίζεται η Αθήνα.

## II .ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ Ο.Μ.Α.Σ.Ε.

α) Η μελέτη, προστασία και προαγωγή των οικονομικών και επαγγελματικών συμφερόντων των μελών της στα πλαίσια της εξυπηρέτησης του κοινωνικού συνόλου, η βελτίωση των όρων διαβίωσης των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων και η ανάπτυξη του πνεύματος της αλληλεγγύης της συναδελφώσεως και της συνεργασίας μεταξύ αυτών.

β) Η συστηματική μελέτη των προβλημάτων του κλάδου και η διαφύλαξη και βελτίωση των σχετικών διατάξεων που διέπουν την κατοχύρωση και την άσκηση του επαγγέλματος.

Για την εκπλήρωση των πάρα πάνω σκοπών, η Ομοσπονδία:

Θα απευθύνεται στις δημόσιες διοικητικές και δικαστικές αρχές, την τοπική αυτοδιοίκηση, τις συνεταιριστικές και συνδικαλιστικές οργανώσεις, τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού, ως και στους εκπροσώπους των διαφόρων κοινωνικών ομάδων για κάθε ζήτημα που αφορά τα επαγγελματικά συμφέροντα των μελών.

Θα χρησιμοποιεί κάθε πρόσφορο νόμιμο μέσο, για την ενημέρωση της κοινής γνώμης και της Δημόσιας Διοίκησης για τα θέματα που ενδιαφέρουν τον Επαγγελματικό Κλάδο και την προβολή αυτών στο ευρύτερο κοινό.

Θα επιδιώκει την εκπροσώπηση της Ομοσπονδίας σε Συμβούλια, Κρατικές Επιτροπές και Οργανισμούς ως και στην Τοπική Αυτοδιοίκηση σε θέματα που άμεσα ή έμμεσα αφορούν ή άπτονται του Επαγγέλματος.

Ανάλογα με την οικονομική δυνατότητα της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. θα εκδίδει βιβλία και έντυπα επαγγελματικού και μορφωτικού ενδιαφέροντος και θα ενισχύει τέτοια έντυπα που με το περιεχόμενό των θα συμβάλλουν στην επαγγελματική κατάρτιση και την ενημέρωση επί θεμάτων του Κλάδου για την αναβάθμιση του Επαγγέλματος.

Θα συμπράττει και θα συνεργάζεται με συνδικαλιστικούς και άλλους φορείς τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού για την ανάπτυξη και προαγωγή των επαγγελματικών συμφερόντων των μελών.

Θα μετέχει οργανικά σε ομοιοεπαγγελματικές οργανώσεις του εξωτερικού για την ανάπτυξη και σύσφιξη των επαγγελματικών σχέσεων μεταξύ των συναδέλφων του εξωτερικού και κυρίως αυτών των χωρών της Ε.Ο.Κ.

Ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. θα διατηρεί κατάλληλο γραφειακό μηχανισμό με το απαραίτητο προσωπικό και θα εμπλουτίζει αυτόν με τα απαραίτητα μέσα.

### III .ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ

Τακτικά μέλη της Ομοσπονδίας γίνονται τα αναγνωρισμένα Σωματεία, Σύλλογοι ή Ενώσεις Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων.

#### IV .FIABCI

Η FIABCI είναι Διεθνής Ομοσπονδία Κτηματομεσιτών

Έχει συσταθεί το έτος 1957 & έχει έδρα το Παρίσι. Σήμερα εκπροσωπεί 54 κράτη μέλη με 1.500.000 περίπου συνάδελφους από τις πέντε Ηπείρους

#### V .ΤΟ ΚΥΡΙΟ ΕΡΓΟ ΤΗΣ FIABCI

-Η καταχώρηση και η υποβοήθηση της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων

-Η ανταλλαγή ιδεών μεταξύ των εκπροσώπων των διαφόρων κρατών, οι μέθοδοι & οι νέοι τρόποι παροχής υπηρεσιών και η χάραξη μιας συγκεκριμένης γραμμής στην άσκηση του επαγγέλματος μας

-Η ανάπτυξη των σχέσεων εργασίας & συνεργασίας μεταξύ των συναδέλφων όλων των χωρών με ιδιαίτερη έμφαση στα Διεθνή Συνέδρια Όπου θα πρέπει να υπάρχει δυναμική παρουσία και αντιπροσώπευση

#### VI .ΤΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑ

-ΤΟ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ που πραγματοποιείται κάθε χρόνο και λαμβάνουν μέρος όλες οι χώρες μέλη

-ΤΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΤΗΣ Ε.Ε. που πραγματοποιείται κάθε δύο χρόνια και διοργανώνεται εκ περιτροπής από τις χώρες μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης

-ΤΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΠΩ ΑΝΑΤΟΛΗΣ που επίσης πραγματοποιείται κάθε δύο χρόνια

Επίσης κάθε έτος στις αρχές Δεκεμβρίου συνέρχεται η Γενική Οικονομική Συνέλευση κατά κανόνα στο Παρίσι και συζητούνται όλα τα θέματα που απασχολούν την FIABCI και λαμβάνονται οι ανάλογες αποφάσεις

Επίσης η FIABCI εκδίδει κάθε χρόνο ένα Παγκόσμιο κατάλογο Μεσιτών όλων των χωρών με τα πλήρη επαγγελματικά τους στοιχεία και τον διανέμει δωρεάν σε όλα τα μέλη & σε Διεθνείς Οργανώσεις.

Εφοδιάζει παράλληλα με δίπλωμα & δελτίο ταυτότητας όλα τα μέλη με σκοπό το δικαίωμα συνεργασίας σε παγκόσμια κλίματα.

Η FIABCI-GREECE είναι το Ελληνικό τμήμα μέλος της Διεθνούς Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών & αυτή τη στιγμή έχει εγγεγραμμένα 60 μέλη

## VII.ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ FIABCI-GREECE

- Έχουν αυτόματη πρόσβαση σ' ένα παγκόσμιο δίκτυο από επαγγελματίες σε 54 χώρες
- Λαμβάνουν κάθε χρόνο τον παγκόσμιο κατάλογο με όλα τα μέλη FIABCI Members
- Μπορούν να παρακολουθούν όλα τα Διεθνή και τοπικά συνέδρια
- Μπορούν να χρησιμοποιούν το όνομα & το λογότυπο της FIABCI στις συναλλαγές τους
- Τοποθετούνται αυτόματα στη λίστα του διαδικτύου [www.fiabci.com](http://www.fiabci.com)

## VIII .ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ FIABCI-GREECE

Είναι επαγγελματική οργάνωση μη ασκούμενη κερδοσκοπική δραστηριότητα .

## IX .ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ

- Η μελέτη, προστασία, προαγωγή & ανάπτυξη των επαγγελματικών συμφερόντων
- Η συνένωση των πληροφοριών που είναι χρήσιμες για την εξυπηρέτηση του κοινού εν όψει της Επαγγελματικής Ανάπτυξης επί Ευρωπαϊκού επιπέδου
- Η μελέτη των επαγγελματικών προβλημάτων που παρουσιάζονται εις μία έκαστη FIABCI

- Η περαιτέρω ανάπτυξη των Σχέσεων & Δεσμών της Fiabci – Greece μετά των άλλων επαγγελματικών οργανώσεων των διαφόρων κρατών
- Η οργάνωση Διεθνών Συνεδριών των μελών της Fiabci
- Η συμμετοχή των μελών στα υπό της Fiabci τελούμενα Διεθνή Συνέδρια δύναται να συντελέσει στην καλύτερη οργάνωση & άσκηση ιδίως του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων & σε Διεθνές επίπεδο, ιδιαίτερα δε στην είσοδο της χώρας μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.



# 5

## ΔΙΚΤΥΑ

- I. Πολλαπλή Δυνατότητα Διακίνησης  
Ακίνητων (M.L.S.)
- II. Ελληνικά Δεδομένα

## 5.ΔΙΚΤΥΑ

### I .MLS

#### Πολλαπλή Δυνατότητα Διακίνησης Ακινήτων (MULTIPLE LISTING SERVICES)

Πολλαπλή δυνατότητα διακίνησης (ΠΔΔ): Η ΠΔΔ χρησιμοποιείται από Μεσίτες οι οποίοι είναι μέλη του Δικτύου. Είναι μια εμπορική οργάνωση της οποίας οι Μεσίτες-μέλη, κάνουν διακίνηση αποκλειστικά μέσω άλλων Μεσιτών και κερδίζουν πρόσβαση σε ιδιοκτησίες άλλων Μεσιτών.

Η πολλαπλή δυνατότητα διακίνησης προσφέρει πλεονεκτήματα και στους Μεσίτες και στους πωλητές. Οι Μεσίτες δημιουργούν μία μεγαλύτερη απογραφή ιδιοκτησιών προς πώληση και εξασφαλίζουν ένα μέρος της προμήθειας αν διακινήσουν την ιδιοκτησία ή συμμετέχουν στην πώληση ενός άλλου Μεσίτη Διακίνησης. Οι πωλητές κερδίζουν επειδή η ιδιοκτησία τους είναι εκτεθειμένη σε μεγαλύτερη αγορά, άρα έχουν μεγαλύτερη πιθανότητα να πουλήσουν ή να μισθώσουν γρηγορότερα το ακίνητό τους. .

Οι συμβολαιογραφικές υποχρεώσεις ανάμεσα στα μέλη της Πολλαπλής Δυνατότητα Διακίνησης ποικίλουν ευρέως. Οι περισσότερες Π.Δ.Δ. απαιτούν από τον συμβεβλημένο Μεσίτη να καταχωρήσει με την σειρά του νέες διακινήσεις (δηλ. ακίνητα)στην υπηρεσία, μέσα σε συγκεκριμένο, μικρό χρονικό διάστημα αφού ο Μεσίτης αποκτήσει την αρχική διακίνηση. Το χρονικό διάστημα κατά τη διάρκεια του οποίου ο Μεσίτης που είναι μέλος της Π.Δ.Δ., μπορεί να προσφέρει ακίνητο αποκλειστικά, χωρίς να ειδοποιήσει τους άλλους Μεσίτες-μέλη, ποικίλει. Ωστόσο, κάποιες Π.Δ.Δ. επιτρέπουν στο Μεσίτη-μέλος να διακινεί 5 μέρες το ακίνητο, πριν υποβάλλει τη διακίνηση του ακινήτου στην υπηρεσία.

Στις περισσότερες Π.Δ.Δ., ο συμμετέχων Μεσίτης κάνει μία μονομερή προσφορά συνεργασίας και αποζημίωσης στους άλλους Μεσίτες-μέλη. Ο

Μεσίτης πρέπει να έχει τη γραπτή συγκατάθεση του πωλητή για να συμπεριλάβει το ακίνητο στην Π.Δ.Δ.

Αν ο Μεσίτης διαλέξει να μεσιτεύσει από την πλευρά του αγοραστή ακινήτου, αυτός ο Μεσίτης πρέπει να ενημερώσει τον Μεσίτη που ενεργεί από την πλευρά του πωλητή, πριν υπάρξει οποιαδήποτε επικοινωνία με τον πωλητή. Όλοι οι Μεσίτες πρέπει να καθορίσουν τη σωστή οδό, το σωστό δρόμο για να προστατέψουν τους πελάτες τους.

Η τεχνολογία έχει ανεβάσει τα οφέλη της Π.Δ.Δ. Εκτός της άμεσης πρόσβασης σε πληροφορίες για τις «διακινήσιμες ιδιοκτησίες», η Π.Δ.Δ. συχνά προσφέρει μια ποικιλία και άλλων χρήσιμων πληροφοριών που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια, τους φόρους για την ακίνητη ιδιοκτησία, τις εκτιμήσεις και τους δήμους και τις σχολικές περιφέρειες. Είναι, εξίσου, χρήσιμο στον συμβεβλημένο Μεσίτη της Π.Δ.Δ., ο οποίος χρειάζεται να κάνει μια ανταγωνιστική ανάλυση της αγοράς, να καθορίσει την αξία μιας συγκεκριμένης ιδιοκτησίας πριν την προτείνει.

Συνεπώς, του δίνεται η δυνατότητα να έχει μια σωστή τιμή από αντίστοιχα προσφερόμενα ακίνητα. Οι έρευνες μέσω υπολογιστή βοηθούν επίσης τους αγοραστές να συλλέξουν ακίνητα που ανταποκρίνονται καλύτερα στις ανάγκες τους.

## II .ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ:

Στην πατρίδα μας, Π.Δ.Δ. (Πολλαπλή Δυνατότητα Διακίνησης) δεν έχει λειτουργήσει ακόμη. Παίρνοντας για παράδειγμα Π.Δ.Δ. που έχουν λειτουργήσει σε άλλες χώρες, είναι βέβαιο ότι θα ήταν προσοδοφόρο και στη χώρα μας.

Οι απαραίτητες προϋποθέσεις θα ήταν:

-Σωστές συμβολαιογραφικές υποχρεώσεις και δικαιώματα μεταξύ των συνεργαζομένων Μεσιτών

-Γραπτές Εντολές Ανάθεσης Ακινήτων εκ μέρους των ιδιοκτητών

-Σύνδεση μέσω διαδικτύου των συνεργαζομένων Μεσιτών

-Αρκετά μεγάλη δοκιμαστική περίοδος (τουλάχιστον 12 μηνών) που θα μπορούσε να ξεκινήσει ως πιλοτικό πρόγραμμα.

Ένα μεγάλο εμπόδιο, το οποίο είναι αξεπέραστο προς το παρόν, είναι ότι τα ακίνητα στην χώρα μας πωλούνται και ενοικιάζονται σε διαφορετικές τιμές από τις αναγραφόμενες στα συμβόλαια. Αυτό, κατ' επέκταση, θα δημιουργήσει μια αναξιοπιστία μεταξύ των συνεργαζομένων Μεσιτών σε κάποια νεοδημιουργηθείσα Πολλαπλή Δυνατότητα Διακίνησης.

# 6

## Ο ΜΕΣΙΤΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

- I. Ερμηνεία των άρθρων 703 -708 Α.Κ. «περί Μεσιτείας» καθώς και του Π.Δ. 248/1993
- II. Έννοια του Μεσίτη
- III. Προσόντα διορισμού του Μεσίτη
- IV. Χορήγηση άδειας  
(για την σύσταση Μεσιτικού Γραφείου)
- V.Ο Μεσίτης είναι έμπορος
- VI. Έννοιες Διαμεσολάβησης και Υπόδειξης Ευκαιρίας
- VII. Διαμεσολάβηση
- VIII. Υπόδειξη Ευκαιρίας
- IX. Διαφορά διαμεσολάβησης με την υπόδειξη ευκαιρίας

## 6. Ο ΜΕΣΙΤΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

### I .ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 703-708 Α.Κ.

«περί μεσιτείας» ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟΥ Π.Δ. 248/1993

### II . Έννοια

Μεσίτης είναι εκείνο το πρόσωπο, το οποίο ,εφόσον πληρεί τις προϋποθέσεις του Νόμου και έχει λάβει τη σχετική άδεια ,ασκεί μονομερώς εμπορικές πράξεις, οι οποίες συνίστανται στη διαμεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας για την πραγματοποίηση Αστικών ή άλλης μορφής Συμβάσεων.

Ο Μεσίτης, ως φυσικό πρόσωπο, χαρακτηρίζεται ως ελεύθερος επαγγελματίας και είναι έμπορος σύμφωνα με το άρθρο 1 του Π.Δ. 248/1993 το οποίο αναφέρει χαρακτηριστικά «Μεσίτης αστικών συμβάσεων είναι το φυσικό πρόσωπο ή η εμπορική εταιρία κάθε είδους που μεσολαβεί για την σύμβαση αστικού δικαίου συμβάσεων πώλησης ,ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων προς ανοικοδόμηση ή προς αντιπαροχή που υποδεικνύει ευκαιρία για την σύναψη τέτοιων συμβάσεων».

Μπορεί να διατηρεί δικό του Μεσιτικό Γραφείο(για την σύσταση του Μεσιτικού Γραφείου πρέπει να συντρέχουν και να τηρούνται όλες οι Υγειονομικές και Αστυνομικές διατάξεις).

Μπορεί να ασκείται η Μεσιτεία και με εταιρική μορφή ,αλλά η Μεσιτική άδεια, καθαρά προσωπικού χαρακτήρα, εκδίδεται στο όνομα φυσικού προσώπου (προφανώς εταίρου) και για αυτό ασκούνται οι μεσιτικές εργασίες από την εταιρία, της οποίας αποτελούν αντικείμενο δράσης.

Ο πραγματικός ρόλος του Μεσίτη, όμως, πέραν των παραπάνω, είναι η κατανόηση των αναγκών των πελατών του και η βοήθεια που μπορεί μέσω του επαγγέλματος του να προσφέρει σ' αυτούς. Στο πιο σημαντικό κομμάτι της δουλειάς του , ο ρόλος του Μεσίτη, είναι η διαπραγμάτευση του ,με τους πελάτες του.

### III . Προσόντα διορισμού του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων

Ο ισχύων Νόμος (Π.Δ. 248/1993) απαιτεί στοιχειώδη προσόντα, όπως αναφέρονται στο άρθρο 2 παρ.2 (σελ.122 & σελ. 126):

-Απολυτήριο τουλάχιστον τρίτης γυμνασίου .

-Πιστοποιητικό ποινικού μητρώου (σελ. 123) ,

από το οποίο να προκύπτει , ότι δεν έχει καταδικαστεί για ορισμένα ειδικά αδικήματα, όπως για κακούργημα οποιασδήποτε μορφής ή για εξειδικευμένα πλημμελήματα της κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, υπεξαίρεσης στην υπηρεσία, πλαστογραφίας ή κατάχρησης ενσήμων, απιστίας, ψευδορκίας, συκοφαντικής δυσφήμισης, δόλιας χρεοκοπίας, καταδολίευσης δανειστών, τοκογλυφίας, λαθρεμπορίας, εμπορίας ναρκωτικών και εγκλημάτων περί το νόμισμα.

-Πιστοποιητικό από τη Γραμματεία του Πρωτοδικείου της κατοικίας του ενδιαφερόμενου,

ότι δεν τελεί υπό πλήρη ή επικουρική δικαστική συμπαράσταση, αλλά και

-πιστοποιητικό, ότι δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης

Για την άσκηση του επαγγέλματος του Μεσίτη αν πρόκειται για Έλληνα ή ομογενή ή άλλο κοινοτικό υπήκοο που προέρχεται από άλλο κράτος-μέλος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (Ε.Ε.) ισχύουν όσα ορίζονται στο άρθρο 2 του Π.Δ. 530/1991 «διευκόλυνση του δικαιώματος εγκατάστασης και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών». Γι' αυτό απαιτείται η προσκόμιση ισάξιου πιστοποιητικού που έχει εκδοθεί από τις αρμόδιες αρχές του κράτους-μέλους καταγωγής ,ή προέλευσης του.

Επίσης, όταν ο ενδιαφερόμενος θέλει να κάνει εγγραφή Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων στο Επιμελητήριο πρέπει να έχει μαζί του αίτηση χορήγησης (σελ. 124-125), αστυνομική ταυτότητα, υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86, 2 φωτογραφίες πρόσφατες, και αντίγραφο δήλωσης έναρξης επιτηδεύματος από την εφορία .

#### IV . Χορήγηση άδειας(για την σύσταση του Μεσιτικού Γραφείου)

Για την χορήγηση άδειας του Μεσίτη, κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των παρ. 1 και 4 του άρθρου 2 του Π.Δ. 248/1993, απαιτείται και η εγγραφή του ενδιαφερόμενου στο οικείο (Επαγγελματικό) Επιμελητήριο (σελ. 127)αφού προσκομίσει όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, όπως αναφέρθηκαν παραπάνω.

Όσο αφορά την απόκτηση της ιδιότητας της μεσιτείας, από εταιρία κάθε μορφής, πρέπει να προσκομισθούν στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο τα νομιμοποιητικά της έγγραφα που αποδεικνύουν την σύσταση, λειτουργία, τα τροποποιητικά έγγραφα και για την εκπροσώπηση της.

Στην περίπτωση που το Μεσιτικό Γραφείο έχει τη μορφή Ατομικής Εταιρίας, θα πρέπει ο ενδιαφερόμενος να υποβληθεί υποχρεωτικά σε:

- Μ2“Δήλωση Έναρξης / Μεταβολής εργασιών φυσικού προσώπου” (σελ. 128-130)

Και κατά περίπτωση:

- Μ6“Δήλωση δραστηριοτήτων” (σελ. 131)
- Μ10“Δήλωση εγκατάστασης Εσωτερικού” (σελ. 132-134)
- Μ11“Δήλωση εγκατάστασης Εξωτερικού” (σελ. 135)



- M12“Δήλωση πωλήσεων από απόσταση” (σελ. 136)

Τα δικαιολογητικά που πρέπει να έχει μαζί του ο ενδιαφερόμενος είναι αστυνομική ταυτότητα, τίτλος κυριότητας ή μισθωτήριο συμβόλαιο ή υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για δωρεάν παραχώρηση χώρου, βεβαίωση εγγραφής σε Επιμελητήριο (σελ. 127) ,βεβαίωση εγγραφής ή απαλλαγής από ασφαλιστικό φορέα (σελ. 145).

Τα δικαιολογητικά δεν υποβάλλονται στην Δ.Ο.Υ. Πρέπει να φυλάσσονται στην έδρα της επιχείρησης και να επιδεικνύονται σε κάθε φορολογικό έλεγχο, αμέσως μετά την έναρξη εργασιών.

Στην περίπτωση που το Μεσιτικό Γραφείο έχει τη μορφή Ο.Ε. ή Ε.Ε. θα πρέπει να υποβληθεί υποχρεωτικά σε:

- M3“Δήλωση Έναρξης / Μεταβολής εργασιών μη φυσικού προσώπου” (σελ. 137-139)
- M7“Δήλωση σχέσεων φορολογούμενου” (σελ. 140)
- M8“Δήλωση μελών μη φυσικού προσώπου” (σελ. 141)

Και κατά προτίμηση:

- M6“Δήλωση δραστηριοτήτων” (σελ. 131)
- M10“Δήλωση εγκατάστασης Εσωτερικού” (σελ. 132-134)
- M11“Δήλωση εγκατάστασης Εξωτερικού” (σελ.135)

- M12“Δήλωση πωλήσεων από απόσταση” (σελ. 136)

Τα δικαιολογητικά που προβλέπονται είναι:

Καταστατικό, τίτλος κυριότητας ή μισθωτήριο συμβόλαιο ή υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για δωρεάν παραχώρηση χώρου, βεβαίωση εγγραφής σε Επιμελητήριο (σελ. 127),βεβαίωση εγγραφής ή απαλλαγής από ασφαλιστικό φορέα (σελ. 145).

Και σε αυτήν την περίπτωση τα δικαιολογητικά δεν υποβάλλονται στην Δ.Ο.Υ. Πρέπει να φυλάσσονται στην έδρα της επιχείρησης και να επιδεικνύονται σε κάθε φορολογικό έλεγχο, αμέσως μετά την έναρξη εργασιών.

Στην περίπτωση που συμμετέχει ως ομόρρυθμο μέλος στις Ο.Ε. ή Ε.Ε. αλλοδαπός υπήκοος χώρας εκτός Ε.Ε. υποβάλει άδεια παραμονής και εργασίας ,διάρκειας τουλάχιστον ενός έτους και διαβατήριο επίσημα μεταφρασμένο.

Στην περίπτωση που το μεσιτικό γραφείο είναι Α.Ε. τότε πρέπει ο ενδιαφερόμενος να υποβληθεί υποχρεωτικά σε:

- M3“Δήλωση Έναρξης / Μεταβολής εργασιών μη φυσικού προσώπου” (σελ. 137-139)
- M7“Δήλωση σχέσεων φορολογούμενου” (σελ. 140)

Και κατά προτίμηση:

- M6“Δήλωση δραστηριοτήτων” (σελ.131)
- M10“Δήλωση εγκατάστασης Εσωτερικού” (σελ. 132-134)
- M11“Δήλωση εγκατάστασης Εξωτερικού” (σελ. 135)

- M12 "Δήλωση πωλήσεων από απόσταση" (σελ. 136)

Και δικαιολογητικά:

Καταστατικό, Έγκριση Νομαρχίας, Ανακοίνωση Νομαρχίας, Τ.Α.Π.Ε.Τ., τίτλος κυριότητας ή μισθωτήριο συμβόλαιο ή υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 για δωρεάν παραχώρηση χώρου, βεβαίωση εγγραφής σε Επιμελητήριο (σελ. 127), βεβαίωση εγγραφής ή απαλλαγής από ασφαλιστικό φορέα (σελ. 145)

Οι Δηλώσεις υποβάλλονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. εντός 30 ημερών από την ημερομηνία καταχώρησης στο Μητρώο Α.Ε. που τηρείται στην υπηρεσία εμπορίου της Νομαρχίας.

Όλες οι δηλώσεις συμπληρώνονται σύμφωνα με τις αναγραφόμενες όπισθεν των εντύπων οδηγιές .

Η Δ.Ο.Υ. χορηγεί άμεσα Βεβαίωση Έναρξης Εργασιών.

Σε περίπτωση προσέλευσης τρίτου προσώπου, χρειάζεται σχετική εξουσιοδότηση.

Τα έγγραφα είτε πρόκειται για ημεδαπή είτε για αλλοδαπή εταιρία κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των παρ. 2 και 3 Π.Δ. 248/1993 πρέπει να αφορούν στο πρόσωπο του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρίας ή των νομίμων εκπροσώπων της. Κι αυτό γιατί η άδεια εκδίδεται στο φυσικό πρόσωπο, μέλος της εταιρίας, το οποίο μπορεί να είναι και νόμιμος εκπρόσωπος της (άρθρο 2 παρ.4 Π.Δ. 248/1993).

Ειδικά για αλλοδαπές εταιρίες που προέρχονται από κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Π.Δ. 530/1991), είτε από άλλα κράτη ,όπου ισχύουν οι διακρατικές συμφωνίες μ' αυτά, προοιωνίζουν ανακατατάξεις στη μορφή και το είδος της Μεσιτείας στην Ελλάδα. Η σύγχρονη τεχνολογία και τεχνογνωσία (internet) ανοίγουν νέους ορίζοντες και διεύρυνση των διεθνών συναλλαγών. Γι' αυτό, εκείνοι που ασκούν τη μεσιτεία είτε ατομικά, είτε με εταιρική μορφή , πρέπει να αναπροσαρμοστούν ,ιδίως οι εταιρίες μας, τη συγκρότηση και τη

δράση τους. Πρέπει να οργανωθούν Μεσιτικά Γραφεία σύμφωνα με τις σύγχρονες μελλοντικές απαιτήσεις της άσκησης Μεσιτείας εξοπλίζοντας τα με έμπειρα και δραστήρια στελέχη γνωρίζοντας ξένες γλώσσες. Ακόμη, να μεριμνήσουν ταυτόχρονα για την τεχνική και νομική κάλυψη σε ότι υποδεικνύουν ή διαμεσολαβούν. Κι όλα αυτά γιατί τελευταία έκαναν την εμφάνιση και λειτουργία τους αλλοδαπές συναφείς εταιρίες με πλήρη οργάνωση και δράση σε ημεδαπό και αλλοδαπό πεδίο.

#### V . Ο Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων είναι έμπορος

Το ισχύον άρθρο 2 του Β.Δ. της 2/14.5.1835 «περί αρμοδιότητας εμποροδικείων», διαλαμβάνει μεταξύ των οριζόμενων αντικειμενικά εμπορικών πράξεων κι όλες τις Μεσιτικές Εργασίες. Έτσι, κατά το ουσιαστικό (υποκειμενικά) σύστημα, εκείνος που ασκεί Μεσιτικές Εργασίες κατά σύνηθες επάγγελμα, είτε φυσικό πρόσωπο είτε νομικό πρόσωπο ,αποκτά την ιδιότητα του εμπόρου με τις συνακόλουθες συνέπειες.

Ευνόητο ότι οι Α.Ε. και Ε.Π.Ε. είναι έμποροι, κατά το τυπικό σύστημα, είτε ασκούν είτε όχι Μεσιτικές Εργασίες. Άλλη ρύθμιση για τις Ο.Ε. και Ε.Ε., οι οποίες, κατά το ουσιαστικό σύστημα, για να αποκτήσουν την ιδιότητα του εμπόρου πρέπει να ασκούν Μεσιτικές Εργασίες κατά σύνηθες επάγγελμα.

#### VI . ΕΝΝΟΙΕΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ - ΥΠΟΔΕΙΞΗΣ ΕΥΚΑΙΡΙΑΣ

Όπως αναφέρθηκε, στην έννοια του Μεσίτη, Μεσίτης είναι εκείνο το πρόσωπο, το οποίο ,εφόσον πληρεί τις προϋποθέσεις του Νόμου και έχει λάβει τη σχετική άδεια ,ασκεί μονομερώς εμπορικές πράξεις, οι οποίες συνίστανται στη διαμεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας για την πραγματοποίηση Αστικών, ή άλλης μορφής, Συμβάσεων.

## VII. Διαμεσολάβηση

Με τον όρο διαμεσολάβηση εννοείται κάθε πρόσφορη ενέργεια του Μεσίτη, προκειμένου να έρθουν σε επικοινωνία τα ενδιαφερόμενα μέρη με απώτερο σκοπό την κατάρτιση της σκοπούμενης Συμβάσεως. Ο Νόμος δεν ορίζει ούτε τον τρόπο ούτε την έκταση της μεσολάβησης, στοιχεία που προκύπτουν άλλωστε κάθε φορά από τους κανόνες που διέπουν τα συναλλακτικά ήθη. Η Θεωρία όμως, από την άλλη, έχει αποδείξει ότι μεσολαβεί κάποιος σε περίπτωση που τα επιδεικνυόμενα κάθε φορά από το Μεσίτη πρόσωπα, αντικειμενικά ή γενικά η πληροφόρηση για ουσιώδης λεπτομέρειες της υποθέσεως, ήταν άγνωστα στον εντολέα (ενδιαφερόμενο αγοραστή ή πωλητή) έως εκείνη τη στιγμή και βάση αυτών των στοιχείων επιτεύχθηκε η σύναψη της Συμβάσεως.

## VIII . Υπόδειξη ευκαιρίας

Με τον όρο υπόδειξη ευκαιρίας εννοείται η γνωστοποίηση ενδιαφερόμενου είτε για την κατάρτιση Συμβάσεως ως αντισυμβαλλόμενου του κυρίου της υπόθεσης είτε προσφερόμενου ακινήτου. Δεν χρειάζονται περαιτέρω προσωπικές ενέργειες του Μεσίτη, αφού αρκεί ότι υπήρξε υπόδειξη ευκαιρίας και ότι η Σύμβαση έλαβε χώρα εξαιτίας αυτής της υποδείξεως.

## IX . Διαφορά διαμεσολάβησης με την υπόδειξη ευκαιρίας:

Από τα παραπάνω στοιχεία γίνεται κατανοητό, ότι το στοιχείο το οποίο διαφοροποιεί την υπόδειξη ευκαιρίας από την διαμεσολάβηση είναι ότι στην υπόδειξη υπάρχει απλή ερώτηση, χωρίς όμως να εμπλέκεται ο Μεσίτης κατά κανέναν τρόπο στις περαιτέρω διαπραγματεύσεις.

# 7

## ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

### I. Επιχειρήσεις με κοινό σήμα προβολής

## 7. ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

### I . ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕ ΚΟΙΝΟ ΣΗΜΑ ΠΡΟΒΟΛΗΣ

Υπάρχει επίσης μια άλλη μορφή συνεργασίας σχετική με την ομαδοποίηση εταιρειών – προϊόντων και υπηρεσιών κάτω από ένα κοινό όνομα και σήμα κατατεθέν, όπου διάφορες εταιρείες ή μεμονωμένοι παραγωγοί προβάλλουν και προωθούν στον καταναλωτή τα προϊόντα τους.

Όλος ο έλεγχος της επιχείρησης και οι υποχρεώσεις, είναι αποκλειστική ευθύνη του ιδιοκτήτου. Σχετικά με το πόσο ενδιαφέρον θα ήταν κάτι τέτοιο ως εφαρμογή στην Κτηματομεσιτική Αγορά είναι κάτι που ο κάθε Κτηματομεσίτης θα πρέπει να υπολογίσει ατομικά.

-Μία Μεσιτική Εταιρεία με πολύχρονη παρουσία στην Κτηματική Αγορά που έχει επενδύσει ένα πακτωλό χρημάτων στο όνομά της, θα είναι κάπως δύσκολο να συμμετέχει κάτω από κοινό σώμα με μία νεοσύστατη εταιρεία που πρωτοεμφανίζεται στην αγορά.

-Σε περίπτωση που ένας από τους συμμετέχοντες, δεν τηρεί τον Κώδικα Δεοντολογίας που υποχρεωτικά θα συνοδεύει το κοινό σήμα, που κοινό σήμα για τον απλό καταναλωτή που δεν ξέρει, εννοεί ότι είναι η ίδια Εταιρεία, αλλά δεν θα μπορέσει να καταλάβει γιατί έχουν διαφορετικό τρόπο λειτουργίας.

-Κοινό σήμα εννοεί για τον καταναλωτή, ίδιο ωράριο , ίδια έγγραφα, παρόμοιες τακτικές, και άλλα όμοια χαρακτηριστικά που πλησιάζουν τον τρόπο λειτουργίας του Franchising, χωρίς την υποχρέωση ο συμμετέχων να δίνει λογαριασμό , σε σχέση με την οικονομική διαχείριση της επιχείρησης.

Ένα θετικό στοιχείο, στην διατήρηση μιας τέτοιας μορφής συνεργασίας, είναι ότι πολλές μικρές και άγνωστες επιχειρήσεις, κάτω από την ίδια ομπρέλα μπορούν να προωθήσουν κοινά συμφέροντα σε γρήγορο χρόνο με λιγότερα χρήματα από ότι εάν η προσπάθεια ήταν ατομική.

Άλλο, θετικό στοιχείο, είναι η ομοιογένεια (που όμως ευλαβικά πρέπει να τηρείται) όπως και η συναδελφικότητα με την αλληλεγγύη την επικοινωνία και την ανταλλαγή πληροφοριών και συνεργασία στις πωλήσεις ακινήτων.

Προϋπόθεση είναι ο Καταναλωτής να αισθάνεται ότι κάθε γραφείο είναι ίδια Επιχείρηση κάτω από το ίδιο Σήμα κατατεθέν.

Ομαδοποίηση, λοιπόν, προϊόντων και υπηρεσιών κάτω από ένα κοινό σήμα και όνομα με ίδιες ιδέες και τακτική πωλήσεων, ίδιο Κώδικα Δεοντολογίας, ίδια εργασιακά έγγραφα, συνεργασία και ανταλλαγή υπηρεσιών, κοινούς στόχους αλλά ατομική διαχείριση.

Είναι εφικτό; αυτό θα εξαρτηθεί από την πρόοδο που θα έχει το σχήμα και την ανιδιοτελή συνεργασία των μελών του, όπως και την αποδοχή του από την μερίδα των καταναλωτών που είναι άμεσα ενδιαφερόμενοι.

Είναι ένα θέμα που απασχολεί, κατά καιρούς, όλες τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις κάθε κλάδου, ειδικά στις μέρες μας, που η εισβολή των μεγάλων ονομάτων και επιχειρήσεων έχει προσλάβει χαρακτήρα καταιγίδας με μοναδικό σκοπό την ισοπέδωση και εξαφάνιση της μικρής κάθε είδους επιχείρησης, την άλωση της αγοράς, και την εφαρμογή της σκληρής πολιτικής των πολυεθνικών εταιρειών .

Είναι απαραίτητη, λοιπόν κάτω, από τις σημερινές συνθήκες, η γεφύρωση των διαφορών των μικρών επιχειρήσεων και η συγχώνευση τους σε μεγαλύτερα σχήματα που όμως θα διατηρούν την επιχειρησιακή τους ελευθερία σε μικρό, ή μεγαλύτερο, ποσοστό ανάλογα με τις τοπικές ιδιαιτερότητες της αγοράς.

Παράδειγμα, επιχειρήσεων με κοινό σήμα προβολής, είναι ο Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής όπου το 2006 αποφάσισε με σκοπό την καλύτερη προβολή των νομίμων και εγγεγραμμένων στον Σύλλογο Μεσιτών σε κάθε δημοσίευση μικρών αγγελιών αλλά και σε πλαίσια διαφήμισης να τυπώνεται το λογότυπο του Συλλόγου ( η χειραψία με φόντο τον Παρθενώνα) και από κάτω η λέξη Μ Α Σ (Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων).



Προβάλλοντας το σήμα και το λογότυπο του Συλλόγου, αναδεικνύεται η υπευθυνότητα και ο επαγγελματισμός του συλλόγου και αναβαθμίζεται η ελληνική κτηματαγορά .

Παράλληλα, ο Σύλλογος, προμηθεύει δωρεάν τα μέλη του με ειδικό πιστοποιητικό ( πλακέττα ) στο οποίο αναφέρεται η Νομιμότητα του συγκεκριμένου γραφείου αναγράφοντας τον ειδικό αριθμό αδείας , όπου θα είναι υποχρεωμένοι να το τοποθετούν σε εμφανές σημείο του γραφείου τους .

Με τον τρόπο αυτό, δίνεται η δυνατότητα στους συναλλασσόμενους πολίτες να ξεχωρίζουν τα νόμιμα από τα παράνομα Μεσιτικά Γραφεία.



**ΜΑΣ**

# 8

## Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

- I. Κύρια χαρακτηριστικά της Σύμβασης  
Μεσιτείας
- II. Καθήκοντα του Μεσίτη
- III. Σύναψη και διάρκεια της Μεσιτείας

## 8. Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

Με τον όρο Μεσιτεία εννοούμε την Σύμβαση με την οποία ένα πρόσωπο (κύριο της υπόθεσης) αναθέτει σε κάποιο άλλο (τον Μεσίτη) να διαμεσολαβήσει σε τρίτα πρόσωπα ώστε να συμβληθούν με τον κύριο της υπόθεσης (σελ. 121).

### I . ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

- Η υπόσχεση αμοιβής - μεσιτικά στον Μεσίτη για την παροχή του.
- Η επίτευξη της Σύμβασης μεταξύ του τρίτου και του Μεσίτη να έχει γίνει εξαιτίας των ενεργειών του Μεσίτη.
- Η μη κατάρτιση της Σύμβασης δεν θεμελιώνει το δικαίωμα του Μεσίτη για την είσπραξης αμοιβής.

### II . ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΗ

- Η ενεργός συμμετοχή του σε όλη την διαδικασία για την κατάρτιση της Σύμβασης .
- Η παροχή πληροφοριών σχετικά με το αντικείμενο της Μεσιτείας (ακίνητο). Η ενημέρωση, ανακοίνωση δολίων ενεργειών και προθέσεων του τρίτου, υπόδειξη της καλύτερης ευκαιρίας, επισήμανση ελαττωμάτων του αντικειμένου της Σύμβασης.
- Η τήρηση του καθήκοντος εμπιστοσύνης και εχεμύθειας.
- Η παροχή κάθε διευκόλυνσης για την κατάρτιση της Μεσιτείας.
- Η υποχρέωση πίστης. Απαγόρευση ανταγωνισμού . Απαγόρευση διαπραγματεύσεων με άλλο ενδιαφερόμενο αγοραστή. Ο Μεσίτης δεν έχει την υποχρέωση παροχής συμβουλών. Ανάγκη της αυτοπρόσωπης εκτέλεσης της

Σύμβασης Μεσιτείας. Είναι δυνατή η χρησιμοποίηση βοηθών εκπλήρωσης της Μεσιτείας και των Μεσιτικών Εργασιών.

### III . ΣΥΝΑΨΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

-Η Σύμβαση Μεσιτείας συνάπτεται κατά τους γενικούς κανόνες του Αστικού Κώδικα.

-Είναι δυνατόν να είναι και άτυπη , πλην, όμως μόνο ο έγγραφος τύπος είναι αυτός που διασφαλίζει την Μεσιτική Αμοιβή.

-Στην Μεσιτική Σύμβαση - Εντολή δεν θα πρέπει να υπάρχουν υπέρμετρα δεσμευτικοί όροι π.χ. Αποκλειστική Εντολή Απεριόριστης Διάρκειας.

-Η σύμβαση μεσιτείας θα πρέπει να έχει ορισμένη διάρκεια και πολύ περισσότερη στις Συμβάσεις Μεσιτείας με αποκλειστική ρήτρα.

# 9

## Η ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΑΜΟΙΒΗ

- I. Συνοπτικά οι Μεσιτικές Αμοιβές έχουν νομοθετηθεί**
- II. Δικλίδα ασφάλειας ορίου Μεσιτικής Αμοιβής**
- III. Περίπτωση παρακράτησης 20% της Μεσιτικής Αμοιβής**
- IV. Υπερήμετρα Αμοιβή**

## 9. ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΑΜΟΙΒΗ

Βάσει του ελληνικού δικαίου, η Μεσιτική Αμοιβή καθορίζεται ελεύθερα από τα συμβαλλόμενα μέρη(Μεσίτης- εντολέας). Δεν υπάρχει κατώτατο ή ανώτατο όριο Μεσιτικής Αμοιβής. Ο Μεσίτης και ο πελάτης μπορούν μέσα στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων να καθορίσουν το ύψος της Μεσιτικής Αμοιβής, εφόσον βέβαια εκπληρωθεί ο σκοπός της Μεσιτικής Αμοιβής.

Η συνήθης Μεσιτική Αμοιβή, όπως ορίζεται πλέον όχι μόνο από τα συναλλακτικά ήθη και τους κανόνες της αγοράς ακινήτων αλλά και από την Νομολογία, ανέρχεται σε 2% επί της τελικής πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου ,ή σε ένα μηνιαίο μίσθωμα σε περίπτωση μίσθωσης ακινήτου. Το προαναφερόμενο ποσοστό δεν είναι τυχαίο, καθώς οριζόταν σαφώς στο άρθρο 3 του κατάργηθέντος Νόμου 308/1976.

Στην πράξη, ο Μεσίτης, εισπράττει αμοιβή και από τα δύο μέρη(αγοραστή και πωλητή), υπό τον όρο βέβαια ότι έχει λάβει ξεχωριστή Μεσιτική Εντολή από κάθε πλευρά. Επομένως, ο Μεσίτης εισπράττει συνολική Μεσιτική Αμοιβή ύψους 4%, καθώς αξιώνει 2% από τον πωλητή ,επειδή του σύνεστησε τον αγοραστή και μάλιστα προχώρησε στην αγορά του ακινήτου του στο χρηματικό ποσό που επιθυμούσε, και 2% από τον αγοραστή, επειδή ο τελευταίος πραγματοποίησε την σκοπούμενη συναλλαγή για ένα από τα ακίνητα που ο Μεσίτης του υπέδειξε, το οποίο μέχρι την υπόδειξη από τον Μεσίτη, του ήταν εντελώς άγνωστο.

Η καταβολή της Μεσιτικής Αμοιβής πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την υπογραφή του ανάλογου συμφωνητικού ή ιδιωτικού συμφωνητικού. Αν η σκοπούμενη Σύμβαση πραγματοποιήθηκε με την υπογραφή προσυμφώνου αλλά η οριστική Σύμβαση ματαιώθηκε ,τότε, σύμφωνα με το άρθρο 703 του Α.Κ. οφείλεται η Μεσιτική Αμοιβή κατά το ήμισυ. Το προαναφερόμενο άρθρο, είναι Ενδοτικού Δικαίου, γεγονός που σημαίνει ότι επιτρέπεται στα συμβαλλόμενα μέρη(Μεσίτης-εντολέας) να ορίσουν διαφορετικά.

I . ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙ ΜΕΣΙΤΙΚΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΧΟΥΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΘΕΙ  
ΩΣ ΕΞΗΣ:

-Μεσιτική αμοιβή από ιδιοκτήτες (Πωλητές) δια την πώληση ακινήτου:

1. Προμήθεια 2% + 19% Φ.Π.Α. επί της τελικής τιμής πώλησης του ακινήτου , όταν αυτό βρίσκεται στο Νομό Αττικής

2. Προμήθεια κατόπιν συμφωνίας + 19% Φ.Π.Α. δια την πώληση του ακινήτου όταν αυτή βρίσκεται εκτός Νομού Αττικής

-Μεσιτική αμοιβή από αγοραστές δια την αγορά ακινήτου:

1. Προμήθεια 2% + 19% Φ.Π.Α. επί της τελικής τιμής αγοράς του ακινήτου όταν βρίσκεται στο Νομό Αττικής.

2. Προμήθεια κατόπιν συμφωνίας + 19% Φ.Π.Α. για αγορές ακινήτων εκτός Νομού Αττικής

ΠΡΟΣΟΧΗ: Για αγορές ή πωλήσεις ακινήτων με τιμές άνω των 1.900.000 ευρώ, παρέρχεται έκπτωση κατόπιν συμφωνίας

-Μεσιτική αμοιβή δια μίσθωση ακινήτου :

1. Από τους ιδιοκτήτες κατοικιών , προμήθεια ίση με το ένα (1) μίσθωμα + 19% Φ.Π.Α. δια την ενοικίαση του ακινήτου .

2. Από ιδιοκτήτες επαγγελματικών χώρων (καταστήματα, γραφεία, κλπ) προμήθεια ίση με ένα μίσθωμα + 19% Φ.Π.Α. δια την ενοικίαση του ακινήτου

-Μεσιτική αμοιβή από μισθωτές ακινήτων:

1. Προμήθεια από 75% έως ένα (1) μίσθιο αναλόγως το μέγεθος του μισθίου + 19% δια την ενοικίαση του ακινήτου .

2. Προμήθεια ένα μίσθωμα συν 19% δια την ενοικίαση ακινήτων δια επαγγελματική χρήση.

## II . ΔΙΚΛΙΔΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΟΡΙΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, στην Ελλάδα η μεσιτική αμοιβή καθορίζεται από τα συμβαλλόμενα μέρη (Μεσίτη και εντολέα), στα πλαίσια της Ελευθερίας των Συμβάσεων. Ο Έλληνας Νομοθέτης, στοχεύοντας στην αντιμετώπιση κρουσμάτων υπέρμετρης αμοιβής που θα οδηγούσαν στην καταστρατήγηση της γενικής θεωρίας της Ελευθερίας των Συμβάσεων και στην εκμετάλλευση κάθε ατόμου που απευθύνεται σε Μεσίτη για την ευκολότερη και πιο συμφέρουσα κατάρτιση μιας Σύμβασης, έθεσε ως δικλίδα το άρθρο 707 του Α.Κ., το οποίο ως δημόσιας τάξης διάταξη έχει αυξημένη ισχύ, με αποτέλεσμα το περιεχόμενο του να μην επιτρέπεται από οποιοδήποτε ιδιωτικό συμφωνητικό. Στο άρθρο αυτό, που είναι εμφανώς από τον Γερμανικό Αστικό Κώδικα (άρθρο 655), ορίζεται ότι «αν η συμφωνημένη αμοιβή του μεσίτη είναι δυσανάλογα μεγάλη, μειώνεται από το δικαστήριο, με αίτηση του οφειλέτη, στο μέτρο που αρμόζει».

## III . ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗΣ 20% ΜΕΣΙΤΙΚΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ

Σε παρακράτηση φόρου 20% υπόκειται η Μεσιτεία την οποία καταβάλλει μια Α.Ε. σε κτηματομεσίτη που μεσολαβεί για αγοραπωλησία ή ενοικίαση ακινήτων. Η παρακράτηση αυτή επιβάλλεται, καθώς δεν προβλέπεται η έκδοση θεωρημένης Απόδειξης Παροχής Υπηρεσιών, από τον δικαιούχο της αμοιβής. Αυτό αναφέρεται σε εγκύκλιο που εξέδωσε το υπουργείο Οικονομικών (Αρ. Πρωτ. 1072168/06), στην οποία αναφέρονται τα εξής:

1. Με τις διατάξεις της περίπτωσης ιθ' της παραγράφου 5 του άρθρου 10 του Κ.Β.Σ. ( Π.Δ. 186/1992 ) ορίζεται, ότι ο Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων, αγοράς ή πώλησης και ενοικίασης ακινήτων τηρεί βιβλίο ή διπλότυπο δελτίο εντολών στο οποίο καταχωρεί το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία και τη διεύθυνση του εντολέα, τη χρονολογία της εντολής, το είδος, τη διεύθυνση και εφόσον δεν υπάρχει την περιοχή, τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου που αφορά η εντολή, καθώς και τη συμφωνούμενη αμοιβή. Επίσης, με την ολοκλήρωση της εντολής



καταχωρούνται η χρονολογία, το ονοματεπώνυμο ή η επωνυμία και η διεύθυνση του αντισυμβαλλόμενου.

2.Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1082/2003 και 1083/2003 , οι τηρούντες πρόσθετα βιβλία της παραγράφου 5 του άρθρου 10 του Κ.Β.Σ., απαλλάσσονται από τη σήμανση με τη χρήση Ε.Α.Φ.Δ.Σ.Σ. για τα μηχανογραφικά εκδιδόμενα φορολογικά στοιχεία και από τη θεώρηση για τα φορολογικά εκδιδόμενα στοιχεία και από τη θεώρηση για τα φορολογικά στοιχεία αξίας αντίστοιχα, που απεικονίζουν συναλλαγές που καταχωρούνται σε αυτά, ανεξάρτητα αν τα στοιχεία αξίας εκδίδονται χειρόγραφα ή μηχανογραφικά και κατά συνέπεια και στις δύο περιπτώσεις τίθενται επί αυτών εντύπως ή με σφραγίδα η φράση "Αθεώρητα βάσει των διατάξεων της Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1083/2003.

Σύμφωνα, με τις διατάξεις της περίπτωσης ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 55 του Ν. 2238/1994 , δημόσιες υπηρεσίες, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης και λοιπά Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, κοινωφελή ιδρύματα, οργανισμοί και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, δημόσιες επιχειρήσεις, τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα ή πιστωτικοί οργανισμοί, συνεταιρισμοί και ενώσεις τους, σύλλογοι γενικά και ενώσεις προσώπων ανεξάρτητα από το σκοπό τους, καθώς και επιχειρήσεις και ελεύθεροι επαγγελματίες, που τηρούν βιβλία δεύτερης ή τρίτης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, όταν για την επαγγελματική τους εξυπηρέτηση ή για την εκτέλεση του σκοπού τους καταβάλλουν σε τρίτους, εκτός από τα πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 186/1992, προμήθειες, Μεσιτείες, αμοιβές ή άλλες κάθε είδους παροχές μη έμμισθης υπηρεσίας, ενοίκια αυτοκινήτων, μηχανημάτων ή άλλων κινητών πραγμάτων, εφόσον σε αυτές τις περιπτώσεις δεν ορίζεται από το Π.Δ. 186/1992 η έκδοση θεωρημένου αποδεικτικού στοιχείου από το δικαιούχο των αμοιβών αυτών, οφείλουν να παρακρατούν κατά την καταβολή της αμοιβής φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή είκοσι τοις εκατό ( 20% ) στο ακαθάριστο ποσό αυτής.

Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται, ότι η Αμοιβή (Μεσιτεία) που καταβάλλει Ανώνυμη Εταιρεία(τηρεί υποχρεωτικά βιβλία Γ' κατηγορίας ) σε κτηματομεσίτη για την διαμεσολάβηση του στην πραγματοποίηση πράξεων αγοράς ή πώλησης ή ενοικίασης ακινήτων υπόκειται σε παρακράτηση φόρου με συντελεστή 20% , σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 55 του Κ.Φ.Ε., καθόσον δεν προβλέπεται η έκδοση θεωρημένης Απόδειξης Παροχής Υπηρεσιών από τον δικαιούχο της Αμοιβής αυτής.

#### IV . Η ΥΠΕΡΜΕΤΡΗ ΑΜΟΙΒΗ

Τα κριτήρια χαρακτηρισμού μιας Μεσιτικής αμοιβής ως υπέρμετρης, σύμφωνα βέβαια με την Ελληνική Νομοθεσία, είναι τα εξής:

- Η περιουσιακή ωφέλεια του εντολέα
- Η οικονομική κατάσταση των συμβαλλόμενων μελών
- Η εν γένει προσπάθεια και οι ενέργειες του Μεσίτη
- Η αξία του ακινήτου
- Η χρονική απασχόληση του Μεσίτη
- Η καταβληθείσα αμοιβή από άλλον συμβαλλόμενο
- Οι δαπάνες και τα έξοδα που έχει υποβληθεί ο μεσίτης
- Οι κατά τόπους συνήθειες και τα συναλλακτικά ήθη

Φυσικά, η αξιολόγηση των πραγματικών περιστατικών, βάσει των οποίων θα αποδειχθεί το υπέρμετρο της Μεσιτικής Αμοιβής, εναπόκειται στην κρίση του δικαστηρίου.

# 10

## Η ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΝΤΟΛΗ

- I. Αποκλειστική εντολή (ιδιοκτήτη, πωλητή, κτλ)
- II. Απλή εντολή (ιδιοκτήτη, πωλητή, κτλ)
- III. Απλή εντολή (αγοραστή, ενοικιαστή, κτλ)
- IV. Κατά την πραγματοποίηση της Εντολής Πώλησης
- V. Φόρος Μεταβίβασης Αγοραστή
- VI. Αιτιώδης συνάφεια της Μεσιτικής Αμοιβής
- VII. Μεσιτική Εντολή «χωρίς έγγραφη εντολή»

## 10. ΜΕΣΙΤΙΚΕΣ ΕΝΤΟΛΕΣ

Η συνεργασία μεταξύ του ιδιοκτήτη ακινήτου που επιθυμεί την πώληση ή ενοικίαση του και μιας Κτηματομεσιτικής εταιρείας κατοχυρώνεται με τη σύνταξη ειδικού εντύπου που ονομάζεται Εντολή Ανάθεσης. Στην Εντολή αυτή αναγράφονται τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, τα στοιχεία του ακινήτου, η τιμή διάθεσης του και η μεσιτική αμοιβή που έχει συμφωνηθεί (σελ. 121). Οι Εντολές Ανάθεσης είναι τριών ειδών:

### I . ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΝΤΟΛΗ (ιδιοκτήτη, πωλητή, εκμισθωτή κλπ)

Αποτελεί τη συνηθέστερη, διεθνώς, Εντολή Ανάθεσης, σύμφωνα με την οποία ορίζεται συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ισχύος της Εντολής. Κατά τη διάρκεια του χρονικού αυτού διαστήματος, η Κτηματομεσιτική εταιρεία αναλαμβάνει αποκλειστικά την προβολή και προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου. Μετά τη λήξη του χρονικού διαστήματος και εφόσον δεν έχει ακόμη πωληθεί /ενοικιασθεί το ακίνητο, η Κτηματομεσιτική εταιρεία παύει κάθε εργασία προώθησης του ακινήτου, εκτός κι αν η Εντολή ανανεωθεί με νέα προθεσμία.

#### Πλεονεκτήματα:

1. Η συνεργασία με μία Κτηματομεσιτική εταιρεία διασφαλίζει την εχεμύθεια στην πώληση / ενοικίαση του ακινήτου. Η Κτηματομεσιτική εταιρεία ελέγχει τους υποψήφιους αγοραστές και προφυλάσσει τον ιδιοκτήτη από ενδεχόμενες ενοχλήσεις για διάφορους λόγους. Ενημερώνει δε τον ιδιοκτήτη μόνο όταν πρόκειται για σοβαρό πελάτη.

2. Η πώληση ενός ακινήτου απαιτεί δυναμική προώθηση. Αυτή είναι δυνατή στη περίπτωση της Αποκλειστικής Εντολής επειδή η Κτηματομεσιτική εταιρεία είναι κατοχυρωμένη. Αποφασίζει, λοιπόν, την επένδυση στη προώθηση του ακινήτου.

3. Το κόστος της δυναμικής προώθησης του ακινήτου, στη περίπτωση της Αποκλειστικής Εντολής, πέραν της συνήθους διαφήμισης στον ημερήσιο και περιοδικό τύπο και την παρουσίαση του στο διαδίκτυο, δεν επιβαρύνει σε καμία περίπτωση τον ιδιοκτήτη.

## II . ΑΠΛΗ ΕΝΤΟΛΗ (ιδιοκτήτη, πωλητή, εκμισθωτή κλπ)

Η Εντολή αυτή δεν έχει χρονικό περιορισμό. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να υπογράψει όσες Εντολές θέλει σε διάφορες Κτηματομεσιτικές εταιρείες. Η Αμοιβή καταβάλλεται σε όποια από τις Κτηματομεσιτικές εταιρείες ολοκληρώσει την πώληση /ενοικίαση του ακινήτου (παρ. 1)

## III . ΑΠΛΗ ΕΝΤΟΛΗ (αγοραστή, ενοικιαστή, εργολάβου κλπ)

Η Εντολή αυτή δεν έχει χρονικό περιορισμό. Ο Αγοραστής μπορεί να υπογράψει όσες Εντολές θέλει σε διάφορες Κτηματομεσιτικές εταιρείες, όχι όμως για το ίδιο ακίνητο. Η Αμοιβή καταβάλλεται σε όποια από τις Κτηματομεσιτικές εταιρείες ολοκληρώσει την Εντολή Αγοράς του επιθυμητού από τον αγοραστή ακινήτου.

## IV . ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ

### ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

Δικαιολογητικά μεταβίβασης του πωλητή

Ο πωλητής πριν την υπογραφή του συμβολαίου , πρέπει να συγκεντρώσει και να προσκομίσει στον συμβολαιογράφο τα πιο κάτω δικαιολογητικά :

1. Τίτλο κτήσεως του ακινήτου (Συμβόλαιο)
2. Φορολογική ενημερότητα για πώληση ακινήτου
3. Πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση άρθρου 81 , Ν2238/94 , θεωρημένη από την ίδια Δ.Ο.Υ. , ότι την τελευταία πενταετία δεν του απέφερε εισόδημα ή εάν του απέφερε ότι έχει δηλώσει το εισόδημα από το ακίνητο αυτό την τελευταία διετία .

4. Πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση άρθρου 32 , Ν2459/97 , θεωρημένη από την Δ.Ο.Υ. , ότι έχει συμπεριλάβει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο στο έντυπο Ε-9 και ότι δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Μ.Α.Π . Σε περίπτωση που έχει τέτοια υποχρέωση θα προσκομίσει πιστοποιητικό από τη Δ.Ο.Υ. ότι έχει υποβληθεί η κατά νόμο δήλωση , έχει συμπεριληφθεί το μεταβιβαζόμενο ακίνητο και έχει πληρωθεί ο φόρος που αναλογεί .

5. Βεβαίωση από τον Δήμο , στον οποίο υπάγεται το ακίνητο , ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) .

6. Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας Οικοδομής του μεταβιβαζόμενου κτίσματος , εάν αυτή έχει εκδοθεί μετά τις 14.03.1983 . Εάν είναι προγενέστερη από τις 14.03.1983 , απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του Πωλητή και του Αγοραστή ότι τα κτίσματα του ακινήτου έχουν ανεγερθεί πριν την ημερομηνία αυτή .

7. Ασφαλιστική Ενημερότητα , βεβαίωση μη οφειλής από το αρμόδιο Ι.Κ.Α. .

8. Βεβαίωση από τον αρμόδιο Δήμο περί μη οφειλής ληξιπρόθεσμων οφειλών του ακινήτου για την εισφορά σε γη και χρήμα .

9. Για τίτλους κτήσης που είναι Γονική Παροχή , Δωρεά ή Κληρονομιά :

α. Αν έχουν συνταχθεί έως και την 31.12.1984 απαιτείται

~ Για τις Γονικές Παροχές , Δωρεές :

Μόνο αντίγραφο του συμβολαίου αυτού , ή βεβαίωση του συμβολαιογράφου που το συνέταξε , ότι συντάχθηκε μέχρι την 31.12.1984

~ Για τις Κληρονομίες :

Ληξιαρχική πράξη θανάτου από την οποία να προκύπτει ότι ο θάνατος του κληρονομούμενου επήλθε μέχρι την 31.12.1984

β. Αν έχουν συνταχθεί μετά την 01.01.1985 απαιτείται :

~ Πιστοποιητικό από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί μη οφειλής φόρου Κληρονομιάς , Γονικής Παροχής ή Δωρεά αντίστοιχα .

10. Για αγοραπωλησία οικοπέδου με ή χωρίς κτίσμα

Εκτός από τα πιο πάνω δικαιολογητικά απαιτούνται επιπλέον :  
πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου , με τη δήλωση του  
μηχανικού που το συνέταξε , σύμφωνα με το Ν. 651/1977 & Ν. 1337/83 .

## V . ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣΤΟΥ

~ Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου : (ΑΓΟΡΑΣΤΟΥ)

1. Ο φόρος υπολογίζεται επί του ποσού που αναγράφεται στο συμβόλαιο (αντικειμενική αξία) .
2. Οι συντελεστές υπολογισμού του φόρου είναι 9% για ποσόν μέχρι 14674 ευρώ και 11% για το υπόλοιπο ποσόν άνω των 14674 ευρώ
3. Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα , καθώς και για τις περιοχές όπου δεν έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία , οι αντίστοιχοι συντελεστές είναι 7% και 9%
4. Επί του φόρου που θα προκύψει , επιβάλλεται ένα πρόσθετο τέλος 3% υπέρ του Δήμου ή Κοινότητας , που ανήκει το ακίνητο . Ο φόρος Μεταβίβασης στις αγοραπωλησίες εξοφλείται πάντοτε εφάπαξ πριν την υπογραφή του Συμβολαίου . Μόνο σε περίπτωση Γονικής παροχής Δωρεάς ή Κληρονομιάς , ο Φόρος μπορεί να καταβληθεί τμηματικά .

~ Συμβολαιογραφικά Έξοδα:

Αυτά υπολογίζονται με συντελεστή 1,5% επί της τιμής του ακινήτου που αναγράφεται στο συμβόλαιο.

~ Δικηγορικά Έξοδα που περιλαμβάνουν :

Αμοιβή του Δικηγόρου που διενήργησε τον έλεγχο τίτλων του ακινήτου . Η προβλεπόμενη από το νόμο αμοιβή ανέρχεται στο ποσοστό από 0,75% έως και 1,5%

~ Έξοδα μεταγραφής

Κατά τη μεταγραφή του συμβολαίου στο Υποθηκοφυλάκειο καταβάλλονται δικαιώματα του Υποθηκοφύλακα , τα οποία ανέρχονται στο 0,45% επί της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας.

## VI . ΑΙΤΙΩΔΗΣ ΣΥΝΑΦΕΙΑ ΜΕΣΙΤΙΚΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η Μεσιτική Εντολή, και επομένως και η ανάληψη της υποχρέωσης για καταβολή της συμφωνημένης Μεσιτικής Αμοιβής, τελεί υπό αναβλητική αίρεση, δηλαδή υπό τον όρο της κατάρτισης της σκοπούμενης Σύμβασης εξαιτίας της μεσολάβησης του Μεσίτη ή της υπόδειξης ευκαιρίας από αυτόν.

Επομένως ,καίριο ζήτημα για την διεκδίκηση ,από τον Μεσίτη ,της Μεσιτικής Αμοιβής είναι η αιτιώδης συνάφεια, δηλαδή η σχέση αιτίας και αιτιατού, μεταξύ της Μεσιτικής δραστηριότητας και της κατάρτισης της Σύμβασης. Η ύπαρξη της αιτιώδους συνάφειας μεταξύ των ενεργειών του Μεσίτη και της κατάρτισης της Σύμβασης, για την οποία έδωσε εντολή ο ενδιαφερόμενος αγοραστής ή πωλητής, καθίσταται ζήτημα πραγματικό και ως εκ τούτου εναπόκειται στην κρίση του δικαστηρίου.

## VII. ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΝΤΟΛΗ «ΧΩΡΙΣ ΕΓΓΡΑΦΗ ΕΝΤΟΛΗ»

Η αύξηση των ποσοστών Μεσιτικών υποθέσεων που καταλήγουν στις δικαστικές αίθουσες, σε συνδυασμό με τα υπάρχοντα νομικά κενά, έχει οδηγήσει στο ερώτημα κατά πόσο η Μεσιτική Εντολή πρέπει να είναι έγγραφη ή όχι.

Στο ερώτημα αυτό δίνει σαφή απάντηση ο Αστικός Κώδικας (άρθρο 705), όπου ρητά αναφέρεται ότι «Αμοιβή λογίζεται ότι συμφωνήθηκε σιωπηρά, αν η μεσολάβηση ή υπόδειξη κατά τις συνηθισμένες περιστάσεις γίνεται μόνο με αμοιβή ή αν ανατέθηκε σε επαγγελματία μεσίτη».

Συνεπώς, για τη Μεσιτική Εντολή δεν απαιτείται έγγραφος τύπος, και η τυχόν εφαρμογή του στις μέρες μας, από την πλειονότητα των Μεσιτών, έχει μάλλον αποδεικτικό και όχι συστατικό χαρακτήρα.



# 11

## ΒΙΒΛΙΟ Ή ΔΕΛΤΙΟ ΕΝΤΟΛΩΝ

- I. Υπόχρεοι του Βιβλίου
- II. Χρόνος ενημέρωσης του Βιβλίου
- III. Περιεχόμενο του Βιβλίου
- IV. Επιστημόνσεις (σχετ. ΠΟΛ. 1271/2002)
- V. Ενδεικτικό υπόδειγμα Βιβλίου Εντολών

## 11. ΒΙΒΛΙΟ ΕΝΤΟΛΩΝ Ή ΔΕΛΤΙΟ ΕΝΤΟΛΩΝ

### I . Υπόχρεοι του Βιβλίου

Οι Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων, αγοράς ή πώλησης και ενοικίασης ακινήτων (κτηματομεσίτες) από 1/1/2003 (σελ. 146).

### II . Χρόνος ενημέρωσης του Βιβλίου

Με τη λήψη της Εντολής και την ολοκλήρωση αυτής κατά περίπτωση.

### III . Περιεχόμενο του Βιβλίου

Στο Βιβλίο, ή στο διπλότυπο Δελτίο Εντολών (σελ. 146), με τη λήψη της Εντολής καταχωρούνται :

- Το ονοματεπώνυμο ή η επωνυμία και η διεύθυνση του εντολέα
- Η χρονολογία της εντολής
- Το είδος της εντολής (π.χ. αγορά διαμερίσματος, πώληση οικοπέδου κ.λπ.)
- Η διεύθυνση του ακινήτου και εφόσον δεν υπάρχει διεύθυνση γιατί αυτό αναζητείται για αγορά ή για μίσθωσή του, η περιοχή
- Τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου και αν δεν είναι εκ των προτέρων γνωστά, αναγράφονται αυτά κατά προσέγγιση
- Η συμφωνούμενη Αμοιβή, η οποία μπορεί να αφορά συγκεκριμένο μέγεθος ή ποσοστό επί της αξίας του ακινήτου.

Με την ολοκλήρωση της εντολής καταχωρούνται :

- Η χρονολογία ολοκλήρωσης της εντολής
- Το ονοματεπώνυμο ή η επωνυμία και η διεύθυνση του αντισυμβαλλόμενου (αγοραστή ή πωλητή, ή μισθωτή, ή εκμισθωτή κατά περίπτωση).

### IV .Επισημάνσεις (ΠΟΛ.1271/2002)

Η υποχρέωση τήρησης Βιβλίου ή Δελτίου Εντολών δεν καταλαμβάνει τους επιτηδευματίες, που ασχολούνται με εκτιμήσεις της αξίας ακινήτων ή άλλες Μεσιτείες.

Στην περίπτωση που ο εντολέας λειτουργεί για λογαριασμό τρίτου (στο όνομα του οποίου θα εκδοθεί η Α.Π.Υ.) πρέπει στο Βιβλίο ή Δελτίο Εντολών να καταχωρηθούν και τα στοιχεία του τρίτου (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία και διεύθυνση). Ο τρόπος μεταβίβασης της Εντολής δεν επηρεάζει την υποχρέωση τήρησης του Βιβλίου ή Δελτίου Εντολών (π.χ. μπορεί να είναι γραπτή, προφορική, με τηλεομοιοτυπία FAX ή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο e-mail).

Στο Βιβλίο Εντολών μπορεί να καταχωρούνται χωριστά οι εντολές αγοράς και οι εντολές πώλησης καθώς και οι εντολές ενοικίασης (εγγρ.1087804/ 945/7.10.03).

Στις περιπτώσεις που λαμβάνονται Εντολές εκτός της επαγγελματικής εγκατάστασης (κεντρικό ή υποκατάστημα) του Μεσίτη, η καταχώρηση στο Βιβλίο ή Δελτίο Εντολών μπορεί να διενεργείται εντός της επομένης από την επιστροφή του στην επαγγελματική εγκατάσταση. Στις περιπτώσεις που δεν λαμβάνεται Αμοιβή από τον εντολέα πρέπει στις εκδιδόμενες αθεώρητες Α.Π.Υ. να αναφέρεται η ένδειξη «Δωρεάν». Επίσης, στις περιπτώσεις που δεν λαμβάνεται Αμοιβή από τον εντολέα αλλά μόνο από τον αντισυμβαλλόμενο πρέπει στο Βιβλίο ή Δελτίο Εντολών, να καταχωρείται ο Α/Α και η αξία της εκδιδόμενης Α.Π.Υ.

#### V . Ενδεικτικό υπόδειγμα Βιβλίου Εντολών

Ημερ/νια εντολής	Στοιχεία εντολέα		Είδος Εντολής	Δ/νση ακινήτου	Τ.μ.	Συμφωνηθείσα αμοιβή	Ημερ/νια ολοκλήρωσης	Αντισυμβαλλόμενος		Αριθμός & Αξία Α.Π.Υ.
	Όνομ/μο ή επωνυμία	Δ/νση						Όνομ/μο	Διεύθυνση	
7.1.03	Δ. Βλάχος	Ερμού 15, Αιγάλεω	Πώληση αγροτεμαχίου	Κορωπί Περιοχή Σκάλα	2.000	2% επί της αξίας	19.1.03	Λ.Βασιλείου	Αχιλλέως 50, Αθήνα	
21.1.03	Μ. Τσιώκας	Αφροδίτης 3, Αθήνα	Αγορά οικοπέδου	Διονύσου 8, Χαλάνδρι	250	1000 ευρώ	30.1.03	Β.Κανάρης	Ανατολής 13, Μοσχάτο	7/1000 ευρώ
4.2.03	Ε.Νικολάου	Τεμπών 2, Μαρούσι	Εκμίσθωση Διαμερίσματος	Χίου 8, Μαρούσι	100	150 ευρώ από τον μισθωτή	9.2.03	Ακύρωση εντολής		

# 12

## ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ

- I. Αρ. Απόφασης:43/1997 Εφ. Θεσσαλονίκης**
- II. Αρ. Απόφασης:136/201 Εφ. Λάρισας**
- III. Αρ. Απόφασης:Α.Π. 973/1999(΄Δ τμ.)**
- IV. Αρ. Απόφασης:Α.Π.529/2004**
- V.Αρ. Απόφασης:98/2006 Μον. Πρωτ. Αθηνών**
- VI. Αρ. Απόφασης:7530/2006 Εφετείο Αθηνών  
(τμ.5ο)**
- VII. Αρ. Απόφασης:1119/2005 Α.Π.**
- VIII. Αρ. Απόφασης:2880/2002 Εφ. Θεσσαλονίκης**
- IX. Αρ. Απόφασης:6626/2000 Εφετείο Αθηνών**
- X.Αρ. Απόφασης:7553/2000 Εφετείο Αθηνών**
- XI. Αρ. Απόφασης:370/2000 Εφετείο Αθηνών**
- XII. Αρ. Απόφασης:942/2006 Α.Π.**

## 12. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΕΠΙ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ

Κατά την περίοδο 1997-2006 υπήρξαν κάποιες αποφάσεις, οι οποίες αφορούν την ορθότητα και νομιμότητα της Μεσιτικής Αμοιβής σε διάφορες περιπτώσεις. Αυτές οι αποφάσεις έλαβαν χώρα σε διάφορες περιφέρειες της Ελλάδος και είναι οι εξής:

### I .ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 43/1997 ΕΦ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

- Δικαίωμα λήψης Μεσιτικής Αμοιβής σε περίπτωση μη υπογραφής οριστικής Σύμβασης

Μεσιτεία. Δικαίωμα Μεσίτη να αξιώσει Αμοιβή μόνο σε περίπτωση που μετά από δική του μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας καταρτισθεί το σχετικό συμβόλαιο. Σε κάθε περίπτωση όμως, επιτρέπεται αντίθετη συμφωνία κατά την οποία ο Μεσίτης της δικαιούται την Αμοιβή που του υποσχέθηκαν για μόνη τη διαμεσολάβησή του ή την υπόδειξη ευκαιρίας ανεξάρτητα αν θα επακολουθήσει η κατάρτιση σχετικής Σύμβασης.

### II . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 136/2001 ΕΦ. ΛΑΡΙΣΑΣ

- Άκυρη η Σύμβαση καταβολής Μεσιτικής Αμοιβής σε πρόσωπο που στερείται την Νόμιμη άδεια

Η έναντι αμοιβής μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας για την σύναψη αμοιβαρών Συμβάσεων που αφορούν ακίνητα, επιτρέπεται μόνο σε πρόσωπα που συγκεντρώνουν τις Νόμιμες προϋποθέσεις και έχουν εγγραφεί στο οικείο Επιμελητήριο. Η συμφωνία για την καταβολή Μεσιτικής Αμοιβής για διαμεσολάβηση στην πραγματοποίηση μιας τέτοιας συναλλαγής σε

πρόσωπο που δεν είναι επαγγελματίας Μεσίτης, είναι άκυρη και δεν δημιουργεί απαίτηση.

### III . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: Α.Π. 973/1999 (Δ΄ Τμ.)

- Υποχρέωση καταβολής Μεσιτικής Αμοιβής σε περίπτωση που στην αγορά προβεί τρίτο πρόσωπο, άλλο από τον εντολέα.

Επί Συμβάσεως Μεσιτείας που αποβλέπει στην υπόδειξη ευκαιρίας στον εντολέα προς πώληση πράγματος τούτου, για το οποίο υφίσταται όμοια Σύμβαση με άλλο πρόσωπο προς υπόδειξη ευκαιρίας προς αγορά του ιδίου πράγματος, εάν ο δεύτερος αυτός εντολέας δεν προβεί στην αγορά του πράγματος, που του υποδείχθηκε με βάση τη σύμβαση Μεσιτείας, αλλά, με βάση την γενομένη προς αυτόν από τον Μεσίτη υπόδειξη, υποδείξει το πράγμα αυτό ή μέρος του πράγματος σε τρίτους, οι οποίοι συνεπεία της υποδείξεως αυτής συνάψουν σύμβαση με τον πρώτο εντολέα (πωλητή) και αγοράσουν το πράγμα ή μέρος τούτου, τότε μπορεί να θεωρηθεί για τον εντολέα πωλητή ότι η κατάρτιση της Σύμβασης με τους τρίτους είναι αποτέλεσμα της υπόδειξης του Μεσίτη, για την οποία είχε γίνει η σχετική Σύμβαση Μεσιτείας.

### IV . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: Α.Π. 529/2004.

- Προϋποθέσεις επάρκειας της απλής υποδείξεως ευκαιρίας για την αξίωση Μεσιτικής Αμοιβής.

Στην Εντολή προς υπόδειξη ευκαιρίας δεν απαιτούνται περαιτέρω προσωπικές ενέργειες του Μεσίτη. Αρκεί ότι η Σύμβαση καταρτίσθηκε ως συνέπεια αυτής της υπόδειξης (πρόσφορη αιτιώδης συνάφεια). Δεν απαιτείται η σύναψη της κύριας Συμβάσεως να είναι αποκλειστικά και κύρια το προϊόν της ενέργειας του Μεσίτη, διότι δεν αποκλείεται και παρεπόμενη ενέργειά του ή άλλη δευτερεύουσα προσπάθειά του να είναι υπό ορισμένες συνθήκες επαρκής

ή και η μόνη απαιτούμενη. Τέτοιες συνθήκες, λόγου χάρη, θα συντρέχουν όταν ο Μεσίτης έδωσε στον εντολέα το όνομα και τη διεύθυνση του ενδιαφερομένου για τη σύναψη σύμβασης ώστε να καθιστά δυνατή την απευθείας διαπραγμάτευση.

#### V . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 98/2006 ΜΟΝ. ΠΡΩΤ. ΑΘΗΝΩΝ

- Αναγνώριση ως έγκυρης προφορικής Εντολής.

Η ανάθεση με προφορική Εντολή της πώληση ακινήτου, για το οποίο (ακίνητο) ο ιδιοκτήτης είχε αναθέσει, όχι όμως κατ' αποκλειστικότητα, την υπόδειξη αγοραστού και σε άλλον Μεσίτη, δεν αναιρεί από μόνη της την ύπαρξη δεύτερης προφορικής Εντολής . Η συμφωνηθείσα Αμοιβή σε ποσοστό 2% επί του πραγματικού τιμήματος πλέον Φ.Π.Α. 19%, είναι η συνήθης Μεσιτική Αμοιβή για παρόμοιες περιπτώσεις ακινήτων στην περιοχή της Αττικής.

#### VI . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 7530/2006 ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ (Τμήμα 5ο).

- Ύπαρξη παράλληλων Εντολών προς τον Μεσίτη από πωλητή και αγοραστή και μη αναφορά του Μεσίτη στο συμβόλαιο

Το γεγονός ότι ο Μεσίτης είχε Εντολή και από την πωλήτρια εταιρεία δεν τον εμπόδιζε από το να ενεργεί και με Εντολή των αγοραστών. Ουδεμία δε ασκεί επιρροή για το έγκυρο της δοθείσας Εντολής το γεγονός ότι για την πώληση του εν λόγω ακινήτου παρενέβη και τρίτο πρόσωπο και ότι στο επίμαχο πωλητήριο συμβόλαιο αναφέρεται ότι «γι' αυτήν την πώληση δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης».

## VII. ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 1119/2005 Α.Π.

- Δικαίωμα λήψης Μεσιτικής Αμοιβής σε περίπτωση πλειστηριασμού  
Το γεγονός ότι η αγορά του ακινήτου έγινε με συμμετοχή σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό δεν σημαίνει ότι διακόπηκε ο αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ της υποδείξεως και της αποκτήσεως του ακινήτου, ενόψει των ενεργειών του Μεσίτη για την απόκτηση του ακινήτου από τους εντολείς του. Η σύναψη της Συμβάσεως πωλήσεως δεν απαιτείται να είναι κυρίως αποτέλεσμα των ενεργειών του Μεσίτη, αφού και παρεπόμενες ενέργειες αυτού ή άλλες δευτερεύουσες προσπάθειές του είναι δυνατόν υπό ορισμένες προϋποθέσεις να είναι επαρκείς προ τούτο.

## VIII . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 2880/2002 ΕΦ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

- Η γνώση της διαμεσολάβησης Μεσίτη στην κατάρτιση της Σύμβασης δεν αποτελεί προϋπόθεση για την υποχρέωση καταβολής Μεσιτικής Αμοιβής.  
Η γνώση στο πρόσωπο του εντολέα, ότι στην κατάρτιση της Σύμβασης με τον αντισυμβαλλόμενο μεσολάβησε Μεσίτης, δεν αποτελεί προϋπόθεση για την υποχρέωση αυτού προς καταβολή Αμοιβής του Μεσίτη, ούτε επίσης η τυχόν άγνοια του Μεσίτη ως προς το πρόσωπο του εντολέα απαλλάσσει τον τελευταίο της υποχρεώσεώς του προς καταβολή της Αμοιβής, εφόσον ο Μεσίτης αποδεικνύει ότι η κατάρτιση της Σύμβασης υπήρξε αποτέλεσμα της δικής του υπόδειξης.



ΙΧ . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 6626/2000 ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ.

- Παράλληλες Εντολές του Μεσίτη από αγοραστή και πωλητή – συνήθης Μεσιτική Αμοιβή.

Το γεγονός ότι ο Μεσίτης έλαβε Αμοιβή από τους αγοραστές ή και υπόσχεση Αμοιβής, εφόσον αυτό δεν έχει αποκλειστεί από τη Σύμβαση Εντολής, ούτε προέκυψε ότι αυτός ενήργησε αντίθετα προς την καλή πίστη, σύμφωνα με τις διατάξεις του πιο πάνω άρθρου 706 Α.Κ., δεν απαγορεύεται. Η συμφωνηθείσα Αμοιβή δεν είναι, κατά την κρίση του δικαστηρίου, δυσαναλόγως μεγάλη σε σχέση με την αξία του αντικειμένου της κυρίας Συμβάσεως, με τον τρόπο μεσολαβήσεως του ενάγοντος και τις καταβληθείσες προσπάθειες αυτού. Η συνηθισμένη Μεσιτική Αμοιβή για μεσολάβηση σε τέτοιου είδους συναλλαγές στην περιφέρεια Αθηνών, έφθανε, κατά τον κρίσιμο χρόνο καταρτίσεως της επίδικης Εντολής, μέχρι του ποσοστού 2% επί της αξίας του αντικειμένου της κυρίας Συμβάσεως.

X . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 7553/2000 ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ.

- Υπογραφή συμβολαίων στην Αντικειμενική Αξία – Συνάρτηση με Μεσιτική Αμοιβή

Η μη αναγραφή στο συμβόλαιο του τιμήματος αυτού επιφέρει μόνο μερική ακυρότητα των συμβληθέντων σ' αυτό που αφορά τη συμφωνία για το ύψος του αναγραφόμενου τιμήματος. Όμως, η μερική, αυτή, ακυρότητα δεν επηρεάζει το κύρος της Συμβάσεως Μεσιτείας, με την οποία συμφωνήθηκε ότι η ενάγουσα θα καταβάλει ως Αμοιβή 2% επί της πραγματικής αξίας αγοράς.

XI . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 370/2001 ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ.

- Συνήθης Μεσιτική Αμοιβή  
Μεσιτική Αμοιβή από ποσοστό 2% επί του πραγματικού αντικειμένου της Σύμβασης που είναι η συνήθης και προσήκουσα για ακίνητα στην περιοχή της Αττικής δεν είναι δυσανάλογα μεγάλη.

XII . ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ: 942/2006 Α.Π.

- Δικαίωμα λήψης Μεσιτικής Αμοιβής με μεταβίβαση των μετοχών της επιχείρησης που ανήκει.

Η πώληση ακινήτου που ανήκει σε επιχείρηση μπορεί να γίνει και με την μεταβίβαση όλων των μετοχών της εταιρείας που είναι φορέας της επιχείρησης, χωρίς να είναι απαραίτητη η κατ' ιδίαν μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων. Αν, μετά τις ενέργειες του Μεσίτη, οι συμβαλλόμενοι προβούν σε κατάρτιση άλλης Σύμβασης, δεν οφείλεται η Αμοιβή, εκτός εάν εκ των συγκεκριμένων δεδομένων, κατά τους κανόνες της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, προκύπτει ότι ο εντολέας εννοούσε να επιτύχει την κατάρτιση Σύμβασης με ορισμένο αποτέλεσμα, ισοδύναμο, ανεξάρτητο από την μορφή αυτής. Τέτοια Σύμβαση, αντί εκείνης της πώλησης συγκεκριμένου ακινήτου, αποτελεί και η Σύμβαση Μεταβίβασης του συνόλου των μετοχών της ιδιοκτήτριας του ακινήτου κεφαλαιουχικής εταιρείας (αρ.79 παρ.4 Ν. 2238/94, όπως προστέθηκε με αρ. 15 παρ.3 Ν.2459/97), που οι συμβαλλόμενοι για λόγους φοροτεχνικούς, επιχειρηματικούς, κτλ., προτιμούν ως την πλέον συμφέρουσα σ' αυτούς και έχει το ίδιο αποτέλεσμα, ήτοι την μεταβίβαση του ακινήτου.

# 13

## Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

- 1 . Έννοια της Εμπορικής Εταιρίας
- 2 . Η εμπορική επιλογή της Εταιρίας
  - 2.1 . Προσωπικές εταιρίες
  - 2.2 . Κεφαλαιουχικές εταιρίες
- 3 . Εισόδημα από εμπορικές Εταιρίες
- 4 . Φορολογική επιλογή της Εταιρίας

## 13. Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

### I .ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Το σύγχρονο εμπόριο διενεργείται όχι μόνο από μεμονωμένα άτομα αλλά και από ενώσεις προσώπων ή κεφαλαίων που έχουν οικειοποιηθεί το νομικό τύπο της εταιρίας.

Η έννοια της εταιρίας είναι ευρύτατη. Ο σκοπός της ποικίλλει και μπορεί να είναι οικονομικός, ιδεολογικός, εκπολιτιστικός, επαγγελματικός. Οι νομικές διατάξεις που ρυθμίζουν τις εταιρίες δεν περιλαμβάνονται μόνο στον Εμπορικό Νόμο και στους νεότερους Εμπορικούς Νόμους αλλά και στον Αστικό Κώδικα. Σύμφωνα με το άρθρο 741 Α.Κ.:

"εταιρία είναι η σύμβαση δια της οποίας δύο ή πλείονες υποχρεούνται αμοιβαίως εις την δια κοινών εισφορών επιδίωξη κοινού σκοπού και ιδίως οικονομικού".

Οι εταιρίες βασικά διακρίνονται σε αστικές και εμπορικές. Κριτήριο για το χαρακτηρισμό αυτό αποτελεί η μορφή των πράξεων που διενεργούν. Εξάλλου, υπάρχουν ορισμένες εταιρίες, όπως η Ανώνυμη Εταιρία, η Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης και ο Συνεταιρισμός, που είναι, από το Νόμο, πάντοτε εμπορικές. Ο ορισμός του 741 Α.Κ. περιλαμβάνει όλες τις εταιρίες, αστικές και εμπορικές.

Σκοπός της αστικής εταιρίας είναι κυρίως η διενέργεια αστικών πράξεων. Η αστική εταιρία μπορεί να έχει κερδοσκοπικό σκοπό (π.χ. αγοραπωλησία ακινήτων), αλλά μπορεί αυτός να είναι και μη κερδοσκοπικός (π.χ. επιστημονικός, καλλιτεχνικός, θρησκευτικός, φιλανθρωπικός). Η αστική εταιρία ρυθμίζεται από τα άρθρα 741-784 του Αστικού Κώδικα.

Ο χαρακτηρισμός μίας εταιρίας, ως εμπορικής, γίνεται με τα ίδια συστήματα που ισχύουν και για τα φυσικά πρόσωπα, εφαρμόζεται δηλαδή το ουσιαστικό και το τυπικό σύστημα.

Εμπορικές, σύμφωνα με το ουσιαστικό σύστημα, είναι οι εταιρίες που έχουν ως σκοπό τη διενέργεια, αντικειμενικά, εμπορικών πράξεων. Το κριτήριο αυτό εφαρμόζεται στην ομόρρυθμη εταιρία, στην ετερόρρυθμη και στην ετερόρρυθμη κατά μετοχές εταιρία. Βασική προϋπόθεση είναι η πραγματική άσκηση εμπορικής δραστηριότητας. Δεν αρκεί η απλή αναγραφή της, ως σκοπού, στο καταστατικό τους.

Εμπορικές, σύμφωνα με το τυπικό σύστημα, είναι οι εταιρίες που, ανεξάρτητα από το σκοπό που επιδιώκουν, αποκτούν την εμπορική ιδιότητα μόλις τηρηθούν οι προβλεπόμενες από το νόμο διατυπώσεις. Τέτοιες εταιρείες είναι η Ανώνυμη Εταιρία (Ν. 2190/20), η Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης (Ν. 3190/55), η Ναυτική Εταιρία (Ν. 958/79) και ο Συνεταιρισμός (Ν.1667/86 Αστικός Συνεταιρισμός και Ν.2169/93 Αγροτικός Συνεταιρισμός).

## II . ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Κάθε μικρός ή μεγάλος επενδυτής, κάθε μικρός ή μεγάλος επιχειρηματίας θα πρέπει να γνωρίζει τι ισχύει στην εμπορική και φορολογική νομοθεσία πριν επιλέξει την μορφή, τον τύπο, της επιχείρησής του.

Η ενότητα αυτή θα προσπαθήσει να βοηθήσει στην επιλογή του τύπου της επιχείρησης και με απλότητα να κάνει κτήμα του καθενός τον τρόπον τήρησης των βιβλίων και στοιχείων, ώστε να μη εμπλέκεται με παράνομες πράξεις και επιβολή κυρώσεων που φθάνουν μέχρι και την προσωρινή αναστολή των εργασιών της επιχείρησης με το κλείσιμο του καταστήματος από τα φοροτεχνικά όργανα.

Κάθε επιχειρηματική δραστηριότητα, κάθε επενδυτική πράξη προϋποθέτει πρόσωπο ή πρόσωπα, προϋποθέτει επιχειρηματία.

Όταν το πρόσωπο είναι ένα τότε έχουμε την Ατομική επιχείρηση. Η Ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα παρατηρείται συνήθως σε μικρής μορφής και εμβέλειας επιχειρήσεις, όπως είναι η διατήρηση ενός καταστήματος ειδών διατροφής ή ενδυμάτων ή μικρή βιοτεχνία της γειτονιάς, η ανέγερση οικοδομών με το σύστημα των οριζοντίων ιδιοκτησιών, κτλ.

Η ατομική επιχείρηση είναι απόλυτα συνδεδεμένη με το ένα πρόσωπο, με τον επιχειρηματία, και το φυσικό τέλος αυτού, ή την φυσική αυτού αναπηρία, επέρχεται και το τέλος της επιχείρησης.

Η συνέχιση των επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία μεγάλων επιχειρήσεων προϋποθέτει πολλά πρόσωπα μεγάλες επενδύσεις που να ρυθμίζονται οι σχέσεις με κανόνες δικαίου.

Οι ενώσεις προσώπων, με επιδίωξη την εμπορική, βιοτεχνική και γενικά οικονομική δραστηριότητά τους, αποτελούν νομικά πρόσωπα και συγκεκριμένα τις εταιρίες.

Οι εταιρίες, λοιπόν, είναι ένωση προσώπων με σχέση Ιδιωτικού Δικαίου και όχι Δημοσίου Δικαίου, που συνδέονται μαζί με δικαιοπραξία και επιδιώκουν τον κοινό σκοπό, την κοινή επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι εμπορικές εταιρίες προσδιορίζονται από τον Εμπορικό Νόμο και διακρίνονται σε προσωπικές και σε κεφαλαιουχικές εταιρίες.

Προσωπικές Εταιρίες είναι εκείνες στις οποίες προέχει ο προσωπικός παράγοντας, ως στοιχείο σύστασης και ανάπτυξης, και κεφαλαιουχικές είναι εκείνες στις οποίες προέχει το κεφάλαιο, τα δε όργανα και η δομή τους καθιστούν την διατήρηση και ανάπτυξη ανεξάρτητα των προσώπων.

III . Προσωπικές Εταιρίες είναι:

1. Οι ομόρρυθμες εταιρίες:

Οι ομόρρυθμες εταιρίες έχουν το χαρακτηριστικό ότι οι εταίροι ευθύνονται προσωπικά, απεριόριστα και εις ολόκληρο για τα χρέη και τις υποχρεώσεις της εταιρίας. Αυτό θα πει ότι ο κάθε δανειστής της εταιρίας

μπορεί να κάνει επιλογή και να ζητήσει την εξόφληση του χρέους από οποιονδήποτε από τους εταίρους και από την ατομική του περιουσία.

Οι ομόρρυθμες εταιρίες λοιπόν είναι οι πιο αντιπροσωπευτικές προσωπικές εταιρίες και τα φυσικά πρόσωπα πρέπει να συνδέονται πάρα πολύ διότι οι πράξεις του ενός έχουν άμεση επίδραση όχι μόνο στην εταιρική δραστηριότητα και στην εταιρική περιουσία, αλλά και στις ατομικές περιουσίες των εταίρων, θα μπορούσε κανείς να πει ότι είναι η εταιρία της εμπιστοσύνης των συνεταίρων.

## 2. Οι ετερόρρυθμες εταιρίες:

είναι οι εταιρίες στις οποίες ένα πρόσωπο, τουλάχιστον, ευθύνεται προσωπικά, απεριόριστα και εις ολόκληρο και τουλάχιστον ένας συνεταίρος ευθύνεται περιορισμένα μέχρι του ποσού της συμμετοχής του στο κεφάλαιο της Εταιρίας.

Παρατηρούμε ότι, στις Ετερόρρυθμες Εταιρίες έχουμε τα πρόσωπα που ευθύνονται προσωπικά, απεριόριστα και εις ολόκληρο και τα πρόσωπα που ευθύνονται μόνο μέχρι του ποσοστού συμμετοχής τους στο εταιρικό κεφάλαιο, τα πρώτα αυτά πρόσωπα είναι οι ομόρρυθμοι συνεταίροι και οι υπόλοιποι είναι οι ετερόρρυθμοι συνεταίροι.

Οι διαφορές στην ευθύνη έχουν και συνέπεια στη διαμόρφωση της επωνυμίας των εταιριών. Στις Ομόρρυθμες Εταιρίες, η επωνυμία πάντα πρέπει να περιέχει το όνομα, τουλάχιστον, ενός ομόρρυθμου εταίρου, τους υπόλοιπους τους εκφράζει με τη φράση «και Σια» και πάντα πρέπει να αναγράφεται ο συνδυασμός «Ο.Ε.», που είναι τα αρχικά των λέξεων Ομόρρυθμος Εταιρία, ενώ αντίθετα, ποτέ δε μπαίνει το όνομα του ετερόρρυθμου συνεταίρου στην επωνυμία της Ετερόρρυθμης Εταιρίας, η οποία φέρει τα ονόματα ή το όνομα, τουλάχιστον, ενός ομόρρυθμου συνεταίρου και τον συνδυασμό των γραμμάτων «Ε.Ε.», που είναι τα αρχικά των λέξεων Ετερόρρυθμος Εταιρία. Εάν στην επωνυμία της Ετερόρρυθμης Εταιρίας συμπεριληφθεί και το όνομα του

ετερόρρυθμου συνεταιίρου ή συνεταιίρων, τότε αυτόματα καθίστανται και αυτά ομόρρυθμα μέλη και ευθύνονται προσωπικά, απεριόριστα και εις ολόκληρο.

Το Κεφάλαιο των δύο παραπάνω εταιριών δεν καθορίζεται από τον Εμπορικό Νόμο, θα πρέπει όμως πάντα να είναι ανάλογο του μεγέθους και του αντικειμένου εργασιών των εταιριών.

Το Κεφάλαιο πάντα εκφράζεται με ποσοστό συμμετοχής όπως 15%, 20%, 35%, 30% κατά εταίρο.

Κατ' εξαίρεση, στην Ετερόρρυθμη Εταιρία, το κεφάλαιο μπορεί να χωριστεί και σε μερίδια, τότε έχουμε την κατά μετοχές Ετερόρρυθμη Εταιρία η οποία πλησιάζει την κεφαλαιουχική εταιρία, αφού, κατ' αυτόν τον τρόπον μεταφέρονται τα μερίδια, τα τμήματα του κεφαλαίου, όπως οι μετοχές στην Ανώνυμη Εταιρία.

### 3. Οι Αφανείς Εταιρίες:

Στην Αφανή εταιρία δεν έχουμε εμπορικό τύπο που, πανηγυρικά, δημοσιεύεται στα βιβλία των εταιριών του Πρωτοδικείου της έδρας και των υποκαταστημάτων της. Στην Αφανή εταιρία, εξωτερικά, εμφανίζεται ένα πρόσωπο, ο επιχειρηματίας, ο οποίος λειτουργεί και αναπτύσσεται για επίτευξη των εταιρικών σκοπών, με δικαιοπραξία που ρυθμίζει μόνο τις εσωτερικές σχέσεις των εταίρων.

Το χαρακτηριστικό στοιχείο, δηλαδή, της Αφανούς εταιρίας είναι η μυστικότητα ή η ανυπαρξία σχέσεων με τους τρίτους, τους συναλλασσόμενους με την επιχείρηση, η οποία εμφανίζεται ως η επιχείρηση του ενός προσώπου και διαχειριστής της περιουσίας της εταιρίας. Οι συναλλαγές με τους πελάτες της επιχείρησης είναι συναλλαγές με τον εμφανή εταίρο. Ο τύπος αυτός της εταιρίας, που δρα ως εσωτερική σχέση των συνεταιίρων, αποσκοπεί στην πραγμάτωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων από πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα του ασυμβίβαστου με επιχειρηματική δραστηριότητα όπως δημόσιοι υπάλληλοι, δικηγόροι, βουλευτές, κτλ.



#### IV .Κεφαλαιουχικές Εταιρίες είναι:

Κεφαλαιουχικές εταιρίες είναι οι εταιρίες που το κύριο χαρακτηριστικό τους είναι το κεφάλαιο και τα πρόσωπα, οι εταίροι, που δύνανται να αλλάζουν χωρίς να υπάρχει διακοπή ή λύση των εταιρικών σχέσεων.

Το κεφάλαιο, στις κεφαλαιουχικές εταιρίες, χωρίζεται σε ομοιόμορφα τμήματα τα οποία αλλάζουν χέρια με σύμβαση ή με οπισθογράφηση ή με παράδοση, όπως είναι οι μετοχές.

Το χαρακτηριστικό των κεφαλαιουχικών εταιριών είναι η ύπαρξη οργάνων προσδιορισμένα από τον Νόμο και το Εταιρικό, τα οποία όργανα διασφαλίζουν την συνέχιση της εταιρίας, την λειτουργία και την συγκέντρωση μεγάλων οικονομικών δραστηριοτήτων, όχι μόνο σε επίπεδο γειτονιάς, αλλά σε περιφέρεια Νομού, Κράτους και Διακρατικών, όπως οι πολυεθνικές εταιρίες.

Οι τύποι των Κεφαλαιουχικών Εταιριών είναι:

##### 1. Εταιρίες Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.):

Εταιρία περιορισμένης ευθύνης είναι η εταιρία της οποίας το κεφάλαιο διαιρείται σε ίσα τμήματα, όχι όμως με την μορφή μετοχών αλλά, με την μορφή εταιρικών μεριδίων. Έχει νομική αυτοτέλεια, υπόκειται σε συμβολαιογραφικό τύπο σε αντίθεση με τις πιο πάνω προσωπικές εταιρίες ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες και αφανείς οι οποίες δεν υπόκεινται σε συμβολαιογραφικό τύπο αλλά η δικαιοπραξία είναι ιδιωτική έγγραφη συμφωνία με τύπο ιδιωτικών συμφωνητικών.

Η νομική προσωπικότητα της Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.) αποκτάται με την δημοσίευση, τα όργανα και η λειτουργία των εταιριών αυτών ρυθμίζεται με τον Ν. 319011955 όπως ισχύει.

Το κεφάλαιο των Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του ποσού των 3.000.000 δρχ. και μετά από συγχώνευση με το , Ν.Δ.

1297/1972, τα 30.000.000 δρχ. σε αντίθεση με τις προσωπικές εταιρίες που δεν επιβάλλεται κατώτερο ποσό κεφαλαίου.

Η δημοσίευση του καταστατικού στα βιβλία του πρωτοδικείου της έδρας και των υποκαταστημάτων της επιχείρησης ολοκληρώνεται με δημοσίευση του καταστατικού, ή περίληψη αυτού, στο Δελτίο Ανωνύμων Εταιριών και Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβέρνησης.

Σύμφωνα με τον Νόμο, όργανα της εταιρίας είναι οι διαχειριστές και η συνέλευση των συνεταίρων. Στα Κράτη-Μέλη της Ε.Ο.Κ. λειτουργεί και Ε.Π.Ε. με ένα μόνο πρόσωπο. Ήδη έχει ωριμάσει ο Θεσμός αυτός και θα θεσμοθετηθεί και στη Χώρα μας.

## 2. Οι Ανώνυμες Εταιρίες:

Ο τύπος της Ανωνύμου Εταιρίας έχει θεσμοθετηθεί με τον Ν. 2190/1920, όπως έχει κωδικοποιηθεί με τα Π.Δ. 409/1986 και 498/1987 και έχει καθαρά κεφαλαιουχικό χαρακτήρα. Το κεφάλαιο της εταιρίας διαιρείται σε τμήματα και κάθε τμήμα αποτελεί την μετοχή. Οι μετοχές είναι ονομαστικές, υποχρεωτικά στις κτηματικές Ανώνυμες Εταιρίες, στις Τράπεζες και όπου ορίζεται από τον Νόμο, άλλως είναι ανώνυμες. Άλλη διάκριση των μετοχών είναι μετοχές μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο και μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο.

Οι Ανώνυμες Εταιρίες είναι υπό Κρατικό έλεγχο και αυτό γιατί ο κεφαλαιουχικός χαρακτήρας της Ανώνυμης Εταιρίας και η συγκέντρωση των κεφαλαίων από τους πολίτες του κράτους στα χέρια των οργάνων των Ανωνύμων Εταιριών εγκυμονεί κινδύνους και για τους πολίτες που επενδύουν στα μεγάλα Οικονομικά Συγκροτήματα που λειτουργούν με την μορφή της Ανώνυμης Εταιρίας, αλλά και για τις κατευθύνσεις και την ανάπτυξη του Κράτους, κυρίως σε τομείς ευαίσθητους όπως είναι: οι Τράπεζες, εκμετάλλευση του ορυκτού πλούτου, κτλ.

Η νομική υπόσταση της Ανώνυμης Εταιρίας πραγματοποιείται με έγκριση του καταστατικού της Εταιρίας, με υπουργική απόφαση και δημοσίευση της εγκριτικής πράξεως και του καταστατικού, που υποχρεωτικά έχει τύπο συμβολαιογραφικής πράξεως στο Δελτίο Ανωνύμων Εταιριών και ΕΠΕ της Εφημερίδας της Κυβέρνησης.

Η σύμβαση σύστασης της Ανώνυμης Εταιρίας έχει τον τύπο της συμβολαιογραφικής πράξης και πρέπει να είναι σύμφωνα με τις διατάξεις περί Ανωνύμων Εταιριών. Η επωνυμία της εταιρίας πρέπει να υποδηλώνει το αντικείμενο εργασιών της εταιρίας, το κεφάλαιο να είναι όπως το ορίζει ο νόμος, καταβεβλημένο και να μην είναι μικρότερο των 10.000.000 δρχ., ακόμα και μετά από συγχώνευση, με το Ν.Δ. 1297/72, τα 60.000.000 δρχ. και για υπαγωγή στο Ν.1262/82 τα 50.000.000 δρχ. και να προσδιορίζονται τα όργανα λειτουργίας της Ανωνύμου Εταιρίας τα οποία είναι:

-Το Διοικητικό Συμβούλιο.

-Η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

-Οι Ελεγκτές.

Τα όργανα της Ανώνυμης Εταιρίας πρέπει να λειτουργούν όπως ο νόμος ορίζει:

3. Ένωση προσώπων, ή συνεργατική εταιρία (με τις διατάξεις του Ν. 602/1915 περί συνεταιρισμών).

4. Η συμπλοιοκτησία (σύμφωνα με τα άρθρα του Κώδικα Ιδιωτικού Ναυτικού Δικαίου).

Οι παραπάνω τύποι των Εμπορικών Εταιριών προβλέπεται από τον Εμπορικό Νόμο:

- Εταιρίες Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.)
- Ανώνυμες Εταιρίες (Α.Ε.) και
- Συνεταιρική Εταιρία (Ν.602/1915)

είναι εμπορικές, κατά το Νόμο, ανεξάρτητα του σκοπού σύστασής τους, οι υπόλοιποι τύποι εταιριών είναι εμπορικού χαρακτήρα εάν αποβλέπουν σε κέρδος και ενεργούν εμπορικές πράξεις.

Η ενότητα αυτή δίνει με απλά λόγια και σύντομες πληροφορίες την εικόνα στο νέο, και παλαιό, επιτηδευματία, στον υποψήφιο επιχειρηματία την εικόνα του τι ισχύει με βάση το Νομικό Πλαίσιο όσων αφορά τον τύπο και την μορφή της ατομικής και της εταιρικής επιχειρηματικής δραστηριότητας, θα ήταν, όμως, παράλειψη να μην αναπτύξουμε και την επιχειρηματική δραστηριότητα μιας μορφής ένωσης επιτηδευματιών που λειτουργεί σε εκτέλεση έργων, την «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ».

#### 5. Κοινοπραξία :

είναι ένωση επιτηδευματιών για εκτέλεση, από κοινού, ενός έργου. Η κοινοπραξία υπάρχει όσο εκτελείται το έργο και μέχρι να ολοκληρωθεί ο σκοπός της ένωσης των επιτηδευματιών.

## V . ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ

Εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις είναι το συνολικό κέρδος που προκύπτει, κάθε οικονομικό έτος, από την άσκηση μίας ή περισσότερων ατομικών ή εταιρικών εμπορικών, βιοτεχνικών, βιομηχανικών επιχειρήσεων, καθώς και από την άσκηση κάθε κερδοσκοπικού επαγγέλματος εκτός από τα θεωρούμενα ελευθέρια επαγγέλματα.

Με την έννοια επιχείρηση, θεωρούμε κάθε μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη, που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους.

Ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις θεωρείται και:

-Το κέρδος από την άσκηση επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων.

-Η ωφέλεια που πραγματοποιεί επιχείρηση πώλησης, εντός σχεδίου πόλης, οικοπέδων, και, εκτός σχεδίου, αγροτεμαχίων.

-Τα ποσά που καταβάλλονται στα μέλη των Συνεταιρισμών με τη μορφή μερισμάτων ή αμοιβής.

-Τα κέρδη από τις παρεπόμενες εργασίες, που πραγματοποιούνται από την επιχείρηση, συνέχεια παράλληλα με τον κύριο σκοπό (π.χ. τα κέρδη από την πώληση παλιών μηχανημάτων).

-Η επιχειρηματική αμοιβή του ομόρρυθμου εταίρου και του εταίρου διαχείρισης της Ε.Π.Ε.

-Ο μισθός που καταβάλλεται από Α.Ε. στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, για τις υπηρεσίες που παρέχουν βάσει ειδικής σύμβασης μίσθωσης εργασίας ή εντολής, εφόσον για τις υπηρεσίες αυτές τα μέλη του Δ.Σ. είναι ασφαλισμένα σε οποιοδήποτε ασφαλιστικό οργανισμό, εκτός του Ι.Κ.Α.

-Η πραγματοποιηθείσα αυτόματη εκτίμηση του πάγιου κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην επιχείρηση, καθώς και η υπερτίμηση που δεν πραγματοποιήθηκε, αν αυτή έχει περιληφθεί στην απογραφή.

## VI . ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Μέχρι αυτό το σημείο, έχουμε αναπτύξει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα κάθε τύπου επιχείρησης, από την πλευρά των εμπορικών διατάξεων, και έγινε διάκριση σε Ατομικές Επιχειρήσεις και σε εταιρικές επιχειρήσεις. Τις εταιρικές επιχειρήσεις τις διακρίναμε σε προσωπικές επιχειρήσεις, όπου το κύριο χαρακτηριστικό είναι οι προσωπικότητα των συνεταίρων, και στις κεφαλαιουχικές επιχειρήσεις, που το κύριο χαρακτηριστικό είναι το κεφάλαιο, με οργάνωση, κατά τρόπο, ώστε οι εταιρίες αυτές να λειτουργούν, να αναπτύσσονται και ανεξάρτητα από την παρουσία ή

απουσία, την ικανότητα ή ανικανότητα, την ζωή ή τον θάνατο του φυσικού προσώπου.

Στις Κεφαλαιουχικές επιχειρήσεις, υπάρχουν νομοθετημένα όργανα που είναι υπεύθυνα για την ομαλή λειτουργία των εταιριών τόσο απέναντι στους επενδυτές κατόχους και κυρίους του κεφαλαίου, όσο και στους συναλλασσόμενους.

Μετά την επιλογή του τύπου της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι αναγκαίο να γίνει επιλογή και από πλευράς φορολογίας.

Οι Ατομικές Επιχειρήσεις, πάντοτε για τα έσοδα και κέρδη, φορολογούνται, στην Ελλάδα, ως ατομικό εισόδημα Δ' πηγής. Αυτό δηλώνει ότι με τις διατάξεις του Ν.Δ. 3323/1955, τα κέρδη από Ατομική Επιχείρηση αθροίζονται με τα υπόλοιπα εισοδήματα του φυσικού προσώπου από οικοδομές, από τόκους, κ.λπ. και το άθροισμα αυτών υπάγεται στην φορολογία της κλίμακας του άρθρου 9 του Ν.Δ. 3323/1955.

Ο πιο πάνω Νόμος, κατέστησε την ύπαρξη των προσωπικών εταιριών, ιδίως των μικρών εταιρικών επιχειρήσεων, των οικογενειακών επιχειρήσεων, προβληματική και ασύμφορη, διότι επέβαλε αυτοτελή φορολόγηση 35% επί των κερδών, και ήδη άρχισε η διαδικασία των τροποποιήσεων και διακοπών των εργασιών των Προσωπικών Επιχειρήσεων και των Ε.Π.Ε.

1. Με την παράγραφο 1 του άρθρου 7 του Νόμου 2065/92 προστίθεται η παράγραφος 3 στο άρθρο 3 του Ν.Δ. 3323/1955.

Με τις νέες διατάξεις, καθίστανται υποκείμενο φόρου και οι ομόρρυθμες εταιρίες, οι ετερόρρυθμες εταιρίες, οι κοινωνίες αστικού δικαίου που ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα, οι αστικές κερδοσκοπικές ή μη εταιρίες, οι συμμετοχικές ή αφανείς εταιρίες, καθώς και οι κοινοπραξίες της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Π.Δ. 186/1992). Οι εταιρίες αυτές, ως γνωστόν, δεν ήταν υποκείμενο φόρου αλλά οι εταίροι τους ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στα κέρδη του νομικού προσώπου.

Συνεπώς, με αυτή την μεταβολή στα κέρδη των πιο πάνω εταιριών, θα φορολογούνται στο εξής στο όνομα του νομικού προσώπου και με την επιβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση επί των κερδών των εταιριών που συμμετέχουν στις εταιρίες αυτές.

Όταν πρόκειται για κοινοπραξίες μηχανικών, με αντικείμενο εργασιών τη σύνταξη μελετών, το καθαρό κέρδος της κοινοπραξίας θα προσδιορισθεί σύμφωνα με τους προβλεπόμενους Μοναδικούς Συντελεστές Καθαρού Κέρδους για κάθε είδος μελέτης και το σύνολο του καθαρού κέρδους αυτού θα φορολογηθεί στο όνομα της κοινοπραξίας.

Μεταξύ των υπόχρεων δεν περιλαμβάνονται οι Εταιρίες Περιορισμένης Ευθύνης, καθώς αυτές, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του κοινοποιημένου Νόμου υπόκεινται πλέον σε φορολογία με βάση τις διατάξεις του Ν. 3843/1958 «περί φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων» .

Διευκρινίζεται ότι, δεν αποτελεί κοινωνία που φορολογείται, οι διατάξεις αυτού του άρθρου, εάν στην από κοινού ασκούμενη δραστηριότητα, χωρίς νομική προσωπικότητα, ένας ή περισσότεροι κοινωνοί δεν έχουν υποχρέωση από τις διατάξεις του Κ.Β.Σ., τήρησης βιβλίων και έκδοσης στοιχείων, όταν η δραστηριότητα αυτή ασκείται μεμονωμένα από αυτούς.

2. Με την παράγραφο 2 του άρθρου 7 του Ν. 2065/92, αντικαθιστάται ο τίτλος του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955, ώστε αυτός να αποδίδει το ακριβές περιεχόμενο των διατάξεων του οικείου άρθρου, οι οποίες καθορίζουν τον τρόπο φορολογίας του εισοδήματος των υπόχρεων αυτής της κατηγορίας, που προαναφέραμε. Έτσι, ο τίτλος του άρθρου 16α έχει ως εξής «Φορολογία του Εισοδήματος των εταιριών, κοινοπραξιών και κοινωνιών που ασκούν επιχείρηση ή επάγγελμα».

3. Με την παράγραφο 3 του άρθρου 7 του 2065/92 κοινοποιημένου Νόμου οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955 καταργή-

θηκαν και προστέθηκαν σε αυτές νέες παράγραφοι 1 έως και 8 και οι παράγραφοι 3 έως και 9 αυτού αναριθμήθηκαν σε 9 έως και 15.

Ειδικότερα, με τη νέα παράγραφο 1 του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955, ορίζεται ότι τα καθαρά κέρδη των υπόχρεων που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3 του Ν.Δ. 3323/1955 (ομόρρυθμες ή ετερόρρυθμες εταιρίες, κοινοπραξίες, κτλ.), όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τις διατάξεις αυτού του Νομοθετικού Διατάγματος, φορολογούνται με συντελεστή 35%. Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται στα καθαρά κέρδη που απομένουν, μετά από την αφαίρεση:

-Των κερδών τα οποία απαλλάσσονται από το φόρο ή φορολογούνται αυτοτελώς (τόκοι εντόκων Γραμματίων Δημοσίου, τόκοι καταθέσεων, κτλ.).

-Των κερδών τα οποία προέρχονται από μερίσματα ημεδαπών Ανώνυμων εταιριών ή Συνεταιρισμών ή κερδών Αμοιβαίων κεφαλαίων ή κερδών από μερίδια Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης ή από τη συμμετοχή σε υπόχρεους που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3 του Ν.Δ. 3323/1955 (ομόρρυθμες ή ετερόρρυθμες εταιρίες, κοινοπραξίες, κτλ.).

-Ειδικά, προκειμένου για ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες εταιρίες, από τα κέρδη που απομένουν ύστερα από την εφαρμογή των διατάξεων των παραπάνω περιπτώσεων α' και β' αφαιρείται επιχειρηματική αμοιβή για μέχρι τρεις ομόρρυθμους εταίρους, φυσικά πρόσωπα με τα μεγαλύτερα ποσοστά συμμετοχής στην εταιρία.

Τονίζεται ότι η αφαίρεση από τα συνολικά κέρδη της ομόρρυθμης και ετερόρρυθμης εταιρίας της επιχειρηματικής αμοιβής είναι υποχρεωτική, ανεξάρτητα αν κάποιος από τους δικαιούχους εταίρους δεν επιθυμεί να λάβει επιχειρηματική αμοιβή. Σε περίπτωση περισσότερων ομόρρυθμων εταίρων με ίσα ποσοστά συμμετοχής, οι δικαιούχοι επιχειρηματικής αμοιβής καθορίζονται, κάθε έτος, από την εταιρία και δηλώνονται με την οικεία αρχική ετήσια εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματός της.



Προκειμένου, για εταιρίες του άρθρου 13 του Ν. 718/1977 (εταιρίες μεταξύ εκτελωνιστών) και της παραγράφου 7 του άρθρου 7 του Ν. 1963/1991 (συστεγασμένα φαρμακεία μεταξύ φαρμακοποιών) η επιχειρηματική αμοιβή κατανέμεται σ' όλους τους ομόρρυθμους εταίρους, φυσικά πρόσωπα, ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην εταιρία, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους. Η επιχειρηματική αμοιβή προσδιορίζεται με την εφαρμογή του ποσοστού συμμετοχής κάθε δικαιούχου εταίρου στο 50% των κερδών της εταιρίας, που με την αρχική εμπρόθεσμη δήλωση.

Κατά συνέπεια, η επιχειρηματική αμοιβή υπολογίζεται και επί των δηλουμένων, με την εμπρόθεσμη αρχική δήλωση, λογιστικών διαφορών.

Σε περίπτωση εκπρόθεσμου υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από την ομόρρυθμη, ή ετερόρρυθμη, εταιρία δεν θα αναγνωρίζεται επιχειρηματική αμοιβή στους δικαιούχους εταίρους, και συνεπώς, τα συνολικά κέρδη των εταιριών αυτών θα φορολογούνται στο όνομα του νομικού προσώπου της εταιρίας με συντελεστή 35%. Διευκρινίζεται, ότι η επιχειρηματική αμοιβή δεν θα υπολογίζεται και στα κέρδη που ενδεχομένως προκύπτουν κατόπιν ελέγχου από τη φορολογική αρχή. Συνεπώς, τα επιπλέον ποσά κερδών, θα φορολογούνται με συντελεστή 35%.

Σημειώνεται, ότι αν μεταξύ των καθαρών κερδών της ομόρρυθμης εταιρίας συμπεριλαμβάνονται και έσοδα αφορολόγητα ή έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, καθώς επίσης, αν η εταιρία σχηματίσει αφορολόγητες εκπτώσεις του Ν.1892/1990 ή αφορολόγητα αποθεματικά επενδύσεων, ο υπολογισμός της επιχειρηματικής αμοιβής θα γίνει στο υπόλοιπο των κερδών που μετά την αφαίρεση των πιο πάνω εισοδημάτων ή αφορολόγητων εκπτώσεων και αφορολόγητων αποθεματικών.

Σε περίπτωση συμμετοχής του φυσικού προσώπου, ως ομόρρυθμου εταίρου ή διαχειριστή εταίρου περιορισμένης ευθύνης σε περισσότερες

εταιρίες, αυτός δικαιούται επιχειρηματική αμοιβή από μία εταιρία (Ο.Ε., Ε.Ε. ή Ε.Π.Ε.) κατ' επιλογήν του.

Η επιλογή αυτή δηλώνεται με την οικεία αρχική εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, που υποβάλλεται κάθε έτος από την εταιρία και δεν ανακαλείται. Συνεπώς, εάν ο Α' εταίρος της «χ» ομόρρυθμης εταιρίας με την αρχική εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματός της, οικον. έτους 2007, δηλώνει ότι θα λάβει επιχειρηματική αμοιβή από την ομόρρυθμη εταιρία, αυτός δεν δικαιούται μεταγενέστερα, όπως μετά το χρόνο της υποβολής της εμπρόθεσμης δήλωσης φορολογίας (άρθρ. 16α) της εταιρίας να μεταβάλλει την επιλογή του και να ζητήσει να λάβει επιχειρηματική αμοιβή από την ετερόρρυθμη εταιρία «ψ» στην οποία συμμετέχει ως ομόρρυθμος εταίρος. Τονίζεται, ότι η παραπάνω επιλογή είναι δεσμευτική για τον ομόρρυθμο για κάθε διαχειριστική χρήση χωριστά.

Επομένως, ο παραπάνω δικαιούχος της επιχειρηματικής αμοιβής μπορεί να επιλέξει τον επόμενο χρόνο να λάβει επιχειρηματική αμοιβή από την ετερόρρυθμη εταιρία «ψ» ή από οποιαδήποτε άλλη προσωπική εταιρία ή Ε.Π.Ε. που συμμετέχει.

Αν σε Ομόρρυθμη Εταιρία, οι εταίροι, φυσικά πρόσωπα είναι περισσότεροι από τρεις και κάποιος από τους, δικαιούμενους επιχειρηματικής αμοιβής, τρεις πρώτους δηλώσει ότι θα λάβει επιχειρηματική αμοιβή από άλλη εταιρία που συμμετέχει, τότε στην περίπτωση της επιχειρηματικής αμοιβής θα δικαιωθεί ο αμέσως επόμενος εταίρος από τους υπόλοιπους που έχει το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής.

Η επιχειρηματική αμοιβή, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης Ε' της παραγράφου 2 του άρθρου 31 του Ν.Δ. 3323/1955, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 του κοινοποιημένου Νόμου, αποτελεί εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και συναθροίζεται με τα λοιπά εισοδήματα του δικαιούχου.

4. Με την νέα παράγραφο 2 του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955, ορίζεται ότι, αν στο συνολικό εισόδημα των εταιριών, κοινοπραξιών, κτλ. περιλαμβάνεται και εισόδημα από ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, αποθήκες, οικίες, οικόπεδα, γήπεδα, κτλ.), ανεξάρτητα αν αυτό προέρχεται από εκμίσθωση ή ιδιόχρηση, το ακαθάριστο ποσό αυτού υποβάλλεται και σε συμπληρωματικό φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 3%. Το ποσό του συμπληρωματικού αυτού φόρου δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από το ποσό του φόρου που αναλογεί στο συνολικό εισόδημα του υπόχρεου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 16α.

5. Με τη νέα παράγραφο 3 του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955, ορίζεται ότι στο συνολικό ποσό του φόρου που αναλογεί στο φορολογούμενο εισόδημα του υπόχρεου και του συμπληρωματικού φόρου 3% επί του ακαθάριστου εισοδήματος από ακίνητα εκπίπτουν:

-Ο φόρος που προκαταβλήθηκε ή παρακρατήθηκε από το νομικό πρόσωπο, κτλ. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 29, 37α και 48 του Ν.Δ. 3323/1955 στο εισόδημα που υπόκειται σε φόρο με βάση το άρθρο 16α.

-Ο φόρος που αποδεδειγμένα καταβλήθηκε στην αλλοδαπή από την εταιρία κτλ. για το εισόδημα που προέκυψε σ' αυτή και υπόκειται σε φόρο στην Ελλάδα. Για να βρούμε το ποσό αυτό του φόρου, το συνολικό ποσό του φόρου μερίζεται ανάλογα με τα δύο τμήματα του εισοδήματος στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή. Ο φόρος αυτός, σε καμία περίπτωση, δεν μπορεί να είναι ανώτερος από το ποσό του φόρου που αναλογεί για το εισόδημα αυτό στην Ελλάδα.

6. Με τη νέα παράγραφο 4 του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955, ορίζεται ότι όταν το ποσό του φόρου που προκαταβλήθηκε ή παρακρατήθηκε είναι μεγαλύτερο από το ποσό του φόρου που αναλογεί, το επιπλέον ποσό συμψηφίζεται στο τυχόν υπόλοιπο ποσό που προκύπτει για βεβαίωση από προκαταβολή φόρου, χαρτόσημο μισθωμάτων, κτλ. και αν προκύψει πάλι υπόλοιπο πιστωτικό επιστρέφεται.

7. Με τη νέα παράγραφο 5 του άρθρου 16α του Ν.Δ. 3323/1955, ορίζεται ότι για την εύρεση του συνολικού καθαρού φορολογητέου εισοδήματος των υπόχρεων που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3 του Ν.Δ. 3323/1955 (ομόρρυθμες ή ετερόρρυθμες εταιρίες, κοινωνίες κτλ.) εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 5 του άρθρου 4 του Ν.Δ. 3323/1955 (συμψηφισμός θετικών και αρνητικών στοιχείων, εκχώρηση εισοδημάτων στο Δημόσιο).

Επομένως, με βάση τις νέες διατάξεις, εφόσον η ομόρρυθμη ή ετερόρρυθμη, κτλ., εταιρία, είναι ίδια υποκείμενα φορολογίας, η ζημιά που τυχόν προκύπτει από τη δραστηριότητα των εταιριών αυτών θα μεταφέρεται εξής για συμψηφισμό στα κέρδη των επόμενων χρόνων από την ίδια την εταιρία και όχι από τους εταίρους όπως γινόταν μέχρι της εφαρμογής του Ν. 2065/1992.

Διευκρινίζεται, ότι ζημιές που προέκυψαν από διαχειρίσεις που έκλεισαν μέχρι 31.12.1991, θα συνεχίσουν να δηλώνονται από τα μέλη των ομόρρυθμων ή ετερόρρυθμων εταιριών, κτλ., για συμψηφισμό με τα εισοδήματά τους των επόμενων χρόνων, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την εφαρμογή του Ν. 2065/1992.

Οι κεφαλαιουχικές επιχειρήσεις είναι υποχρεωμένες, ως υποκείμενο φορολογίας, στις διατάξεις του Ν.Δ. 3843/1958 και προσδιορισμένο φόρο στα μερίσματα των μετοχών των Ανωνύμων Εταιριών, ανάλογα με το είδος των μετοχών και άλλες μεν να φορολογούνται ατελώς τα μερίσματα Ανωνύμων μετοχών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο και άλλων μεν, με δικαίωμα του μερισματούχου να υπάγει στις διατάξεις του άρθρου 9 Ν.Δ. 3323/1955 με τη δήλωση των εισοδημάτων τους στην δήλωση φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Ο Συντελεστής φορολογίας των μετοχών κυμαίνεται από 45% μέχρι 40%, ήδη με τον Νέο Νόμο 2065/1992 όλων των μετοχών, τα μερίσματα

φορολογούνται με 35% χωρίς δικαίωμα δήλωσης στη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων των μερισματούχων μετοχών.

Τέλος, υποκείμενο φορολογίας αποτελούν και οι συνεταιρισμοί Α, Β, Γ βαθμού με συντελεστή φορολογίας 30% , οι γεωργικοί και οι βιοτεχνικοί συνεταιρισμοί με συντελεστή φορολογίας 25%.

Κατόπιν των πιο πάνω επιλογών, οι επιχειρηματίες για να αρχίσουν την επιχειρηματική δραστηριότητα θα πρέπει να κάνουν έναρξη ασκήσεως επαγγέλματος.

Η έναρξη ασκήσεως επαγγέλματος, καθώς και κάθε μεταβολή και λειτουργία, δημιουργούν δικαιώματα και υποχρεώσεις.

# 14

## ΟΙ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

- I. Έννοια της Τράπεζας
- II. Εξέλιξη του Ελληνικού Τραπεζικού Συστήματος
- III. Επέκταση συνεργασίας της Τράπεζας με τον κλάδο των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων
- IV. Έννοια της Τράπεζας
- V. Προϋποθέσεις έγκρισης της συνεργασίας με τον κλάδο των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων
- VI. Τράπεζες που υποστηρίζουν τη συνεργασία με τον κλάδο των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων

## 14. ΟΙ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

### I . ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

Οι τράπεζες είναι επιχειρήσεις εμπορικές και οικονομικές που έχουν σαν σκοπό την εμπορία του χρήματος και της ιδιωτικής πίστης. Οι πρώτες τράπεζες εμφανίστηκαν στην Ιταλία και την Ενετία το 1171 όπου δέχονταν τις καταθέσεις των εμπόρων και άνοιγαν προς τρίτους διατασσόμενες πιστώσεις.

Η εμπορία του χρήματος και της ιδιωτικής πίστης συνίσταται, για τη τράπεζα, στο να συλλέγουν κεφάλαια προερχόμενα από την αποταμίευση προς το σκοπό του να τα διοχετεύουν στο εμπόριο, τη βιομηχανία και τις διάφορες εργασίες με υψηλότερο τόκο.

Τράπεζες, κατά την έννοια του Ν. 5076/31, είναι οι επιχειρήσεις, οι οποίες ανεξάρτητα από άλλο σκοπό, δέχονται κατ' επάγγελμα καταθέσεις χρημάτων ή άλλων αξιών.

Κατά την καθαρά Νομική έννοια του όρου, βασικό χαρακτηριστικό γνώρισμα μιας τράπεζας είναι η κατά κύριο επάγγελμα αποδοχή καταθέσεων από μία επιχείρηση, δηλ. η διενέργεια των πιστωτικών, εκείνων, πράξεων με τις οποίες η εμπορική αυτή επιχείρηση αναλαμβάνει υποχρεώσεις. Όπως όμως είναι γνωστό οι τράπεζες έχουν σαν αντικείμενο, εργασίες κατάθεσης αλλά και άλλες πιστωτικές πράξεις. Διενεργούν και μία σειρά από άλλες μεσολαβητικές εργασίες.

Σε γενικές γραμμές, τράπεζα κατά την έννοια της νομοθεσίας, είναι η εμπορική επιχείρηση που συστήνεται και λειτουργεί υποχρεωτικά υπό τη μορφή της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας, η οποία και μόνο μπορεί και έχει το προνόμιο να δέχεται καταθέσεις κατά κύριο επάγγελμα και να ενεργεί όλες τις άλλες τραπεζικές εργασίες σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των ειδικών διατάξεων

της τραπεζικής νομοθεσίας και των κανονιστικών πράξεων των Νομισματικών Αρχών.

Γενικά, τα σημερινά τραπεζικά ιδρύματα χωρίζονται σε τράπεζες καταθέσεων που δανείζονται κεφάλαια από ιδιώτες και τα δανείζουν σε τρίτους, και σε εκδοτικές, που έχουν το προνόμιο να δίνουν τραπεζογραμμάτια αντί για μεταλλικό νόμισμα.

Οι τράπεζες αποτελούν σπουδαίο παράγοντα στην εμπορική και οικονομική ζωή ενός τόπου. Δέχονται καταθέσεις με τόκο, προεξοφλούν τις συναλλαγματικές, δανείζουν με ενέχυρο τίτλους και εμπορεύματα, ή με υποθήκη, χρηματοδοτούν μεγάλες επιχειρήσεις, χορηγούν κρατικά δάνεια, κτλ.

## II . Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Επί κυβέρνησης Καποδίστρια φαίνεται επιτακτική η ανάγκη ανάπτυξης ενός τραπεζικού συστήματος για την ικανοποίηση των αναγκών της οικονομίας, της μείωσης της τοκογλυφίας και τη βοήθεια στη γεωργία.

Έτσι, το 1828 συστήθηκε η Εθνική Χρηματοδοτική Τράπεζα. Οι γενικότερες πολιτικοοικονομικές συνθήκες της περιόδου αυτής, η περιορισμένη τραπεζική δραστηριότητα της τράπεζας αυτής, η αποτυχία της να αναπτύξει την εμπιστοσύνη του κόσμου σ' αυτήν και οι λίγες αποταμιεύσεις που έγιναν, κατέληξε στη διάλυσή της το έτος 1834.

Στις 30 Μαρτίου του 1841 ιδρύθηκε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (Ε.Τ.Ε.), που αποτέλεσε τη βάση για την ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας. Δύο όμιλοι κεφαλαιούχων, από τους οποίους ο ένας αποτελούταν από Έλληνες και Γάλλους, και ο άλλος από Άγγλους κεφαλαιούχους, υπέβαλαν σχετικές προτάσεις στην κυβέρνηση, η οποία ήρθε σε συμφωνία με τον Άγγλο Γκλας (εκπρόσωπο του ομίλου Ράϊτ) και εξέδωσε Νόμο στις 25/01/1836 για την σύσταση Εθνικής Τράπεζας, που θα είχε σκοπό την ανάπτυξη της γεωργίας, της βιομηχανίας, του εμπορίου και της ναυτιλίας. Παρά όμως τη συμφωνία που



έγινε, ο Ράϊτ διατύπωσε ορισμένες επιφυλάξεις και ο νόμος για την σύσταση της Ε.Τ.Ε. παρέμεινε μόνο στα χαρτιά.

Στο μεταξύ, ο Ελβετός τραπεζίτης Ευνάρδος έστειλε στον Έλληνα φίλο του Γ. Σταύρο 500.000 δρχ. με την εντολή να αντιμετωπίσει την περίπτωση ανάπτυξης τραπεζικών εργασιών στην Ελλάδα.

Έγιναν διάφορα διαβήματα προς την τότε κυβέρνηση, η οποία δέχτηκε να βοηθήσει στη δημιουργία νέας τράπεζας με συμμετοχή 1.000 μετόχων.

Η εξέλιξη των γεγονότων αυτών συνετέλεσε στην κατάργηση του Νόμου 1836 και την έκδοση του νόμου με ημερομηνία 30 Μαρτίου 1841 που συνέστησε και θεμελίωσε στην πράξη τραπεζικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος».

Το πρώτο υποκατάστημα της τράπεζας ιδρύθηκε στη Σύρο το 1843 και το δεύτερο στην Πάτρα το έτος 1846.

Στις 22 Μαΐου 1928 ιδρύθηκε εκδοτική τράπεζα, που ονομάστηκε «Τράπεζα της Ελλάδος», σ' αυτή μεταβιβάστηκε το εκδοτικό προνόμιο και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την πιστωτική κυκλοφορία και, κατά συνέπεια, αφαιρέθηκαν από την Ε.Τ.Ε. Την 1 Μαρτίου 1928 η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Ε.Τ.Ε. τροποποίησε το καταστατικό της τράπεζας σύμφωνα με τις νέες συνθήκες και εξέλεξε Διοικητή τον Γ. Δροσόπουλο αντί του Αλ. Διομήδη, που διορίστηκε Διοικητής στην Τράπεζα της Ελλάδας.

Ο Ν. 2292/1953 εξουσιοδοτεί τη Διοίκηση για την αναγκαστική συγχώνευση των τραπεζικών επιχειρήσεων. Η Ε.Τ.Ε. παραμένει και σήμερα η πρώτη εμπορική τράπεζα της χώρας, ελέγχει την τράπεζα Επαγγελματικής Πίστης, τη Στεγαστική Τράπεζα, και μετέχει στην ΕΤΒΑ και σε μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων και ελέγχει τις ασφαλιστικές εταιρίες ΕΘΝΙΚΗ και ΑΣΤΗΡ.

### III . ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

#### IV . ΕΝΝΟΙΑ

Η επέκταση της συνεργασίας των τραπεζών με τον κλάδο των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων γίνεται στα πλαίσια προώθησης χρηματοοικονομικών προϊόντων, όπως καταναλωτικά δάνεια, στεγαστικά δάνεια, κτλ., από την πλευρά των τραπεζών (σελ. 147-154).

Σε αυτή την συνεργασία, οι Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων θα ονομάζονται Συνεργαζόμενοι Τρίτοι.

Η συνεργασία των Συνεργαζόμενων Τρίτων, στο έξης, με τις Τράπεζες δεν μπορεί παρά να είναι επικερδής. Οι Τράπεζες αυτό που επιδιώκουν, μέσω αυτής της συνεργασίας, είναι η περαιτέρω ενίσχυση των πωλήσεων των στεγαστικών δανείων. Οι Συνεργαζόμενοι τρίτοι, αυτό που κερδίζουν είναι μία επιπλέον προμήθεια, ποσοστό της τάξεως 1% επί του ποσού του στεγαστικού δανείου που θα εκταμιευθεί.

Η αρμοδιότητα των Συνεργαζόμενων Τρίτων είναι να προωθούν διαφόρους τρίτους στις Τράπεζες για τη λήψη στεγαστικών δανείων. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί:

1. Εφόσον υπάρχει, υπογεγραμμένη, η Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Διαμεσολάβησης για την προώθηση στεγαστικών δανείων, ανάμεσα στην Τράπεζα και τον Συνεργαζόμενο Τρίτο (σελ. 159-163).

2. Εφόσον το τρίτο πρόσωπο, το οποίο προωθεί ο Συνεργαζόμενος Τρίτος, προέρχεται από έγκυρη Σύμβαση Μεσιτείας.

Οι Συνεργαζόμενοι Τρίτοι έχουν κάποιες ενέργειες οι οποίες τους διατρέχουν:

1. Θα πρέπει να ενημερώνουν κάθε φορά τον υποψήφιο δανειολήπτη για την δυνατότητα λήψης στεγαστικού δανείου με ευνοϊκούς όρους.

2. Τον καθοδηγούν στη συμπλήρωση της σχετικής αίτησης στεγαστικού δανείου.

3. Επιλέγουν μαζί το κατάστημα της Τράπεζας που εξυπηρετεί τον ενδιαφερόμενο δανειολήπτη, το οποίο θα αναλάβει τη διεκπεραίωση των διαδικασιών του δανείου.

4. Συμπληρώνουν και προσκομίζουν, οπωσδήποτε, τα έγγραφα που δίνει και ζητάει η Τράπεζα (σελ. 147-154).

Ενώ, οι Τράπεζες, από την πλευρά τους, μετά από τις προβλεπόμενες, από το Νόμο, ενέργειες όταν λαμβάνουν το φάκελο του πελάτη, καλούνται να ολοκληρώσουν τις υπόλοιπες διαδικασίες για την οριστική χορήγηση του δανείου, σύμφωνα με τα εγκυκλίως προβλεπόμενα. Σε περίπτωση που παρουσιάζονται κωλύματα κατά τη διεκπεραίωση του δανείου, ενημερώνουν σχετικά τον πελάτη και τον Συνεργαζόμενο Τρίτο.

## V . ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Κατ' αρχήν, γίνεται επιλογή συνεργατών από τα καταστήματα των Τραπεζών, αφού λάβουν υπόψη τη φερεγγυότητα και την αξιοπιστία τους, μέσω του προγράμματος ΤΕΙΡΕΣΙΑ (σελ. 147-154). Επίσης, πρέπει να συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις του Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας και ειδικότερα του άρθρου 93 που περιγράφεται στο άρθρο 4 της σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας.

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έναρξη συνεργασίας, είναι:

- Επικυρωμένο αντίγραφο Άδειας Ασκήσεως Επαγγέλματος ή Βεβαίωση Έναρξης Επιτηδεύματος, από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.
- Πιστοποιητικό ποινικού μητρώου.
- Πιστοποιητικό μη πτωχεύσεως.
- Φωτοτυπία ταυτότητας, και τις δύο όψεις.

Η έγκριση για συνεργασία και η υπογραφή της σύμβασης γίνεται μετά από εισήγηση του καταστήματος της Τράπεζας.

Προκειμένου ο Συνεργαζόμενος Τρίτος να δικαιούται την προμήθεια, θα πρέπει:

- Αποδεδειγμένα το δάνειο να αποτελεί νέα προσέλκυση.

- Να είναι τεκμηριωμένη η προσέλκυση του υποψηφίου δανειολήπτη από τον συγκεκριμένο Συνεργαζόμενο Τρίτο, γι' αυτό θα υπογράφεται από τον δανειολήπτη η σχετική Υπεύθυνη Δήλωση.

Κατά συνέπεια, πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή από τα καταστήματα των Τραπεζών και τους Συνεργαζόμενους Τρίτους, στην αυστηρή τήρηση των οριζόμενων διαδικασιών.

## VI . ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΠΟΥ ΥΠΟΣΤΗΡΙΖΟΥΝ ΤΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Ορισμένα από τα καταστήματα Τραπεζών, που υποστηρίζουν τη συνεργασία τους με τον κλάδο των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων στα πλαίσια της προώθησης χρηματοοικονομικών προϊόντων, όπως στεγαστικά δάνεια, είναι:

- ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
- EUROBANK
- MARFIN BANK
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ
- ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
- ALFA BANK
- GENIKI BANK, κτλ.

# 15

## ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

- I. Εισήγηση για την προσφορότερη νομική μορφή του Μεσιτικού Γραφείου
- II. Διερεύνηση της δυνατότητας προώθησης χρηματοοικονομικών προϊόντων
- III. Προσωπική άποψη

## 15. ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΕΣΙΤΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

### I . ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΟΤΕΡΗ ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ

Για να μπορέσουμε να επιλέξουμε την Νομική Μορφή που πρόκειται να έχει το Μεσιτικό Γραφείο, εφόσον το έχουμε επιλέξει ως το επάγγελμά μας, θα πρέπει να είμαστε σε θέση να το επιλέξουμε εφόσον γνωρίζουμε τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα κάθε τύπου επιχείρησης, από την πλευρά των εμπορικών διατάξεων αλλά και των φορολογικών, φοροτεχνικών, διατάξεων.

Θα πρέπει να είμαστε σίγουροι για την επιλογή που θα κάνουμε, σχετικά με το αν είναι η προσφορότερη για εμάς, και τους συνεταίρους μας, ή όχι, για να μπορέσουμε έτσι να αποφύγουμε την εμπλοκή μας με παράνομες πράξεις και την επιβολή κυρώσεων, που φθάνουν μέχρι και την προσωρινή αναστολή των εργασιών της επιχείρησης με το κλείσιμο του καταστήματος από τα φοροτεχνικά όργανα.

Οι δύο προηγούμενες ενότητες μας βοηθούν στο να καλύψουμε ορισμένα κενά σχετικά με τις εταιρίες και τον τρόπο με τον οποίο αυτές φορολογούνται και να πάρουμε μια ορθολογική απόφαση, η οποία θα είναι και η σημαντικότερη στο ξεκίνημά μας στον επιχειρηματικό τομέα.

Προσωπική εισήγηση είναι η επιλογή της Ατομικής Επιχείρησης. Οι λόγοι που με οδηγούν στην εισήγησή μου αυτή, είναι:

1. Η ευθύνη είναι αποκλειστικά ενός προσώπου, του επιχειρηματία. Βασίζεται, αρχικά, στις δικές του δυνάμεις. Βάζει μόνος του το κεφάλαιο και έχει την αποκλειστική ευθύνη των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων από και προς τους τρίτους, αντίστοιχα.
2. Τα έξοδα σύστασης και ίδρυσης, της επιχείρησης, είναι πολύ λιγότερα σε σύγκριση με τα έξοδα σύστασης και ίδρυσης μιας προσωπικής ή

κεφαλαιουχικής επιχείρησης, όταν μάλιστα αυτή αποτελείται από περισσότερους από δύο συνεταίρους.

3. Ο τρόπος φορολογίας της επιχείρησης είναι πιο απλούστερος και ξεκάθαρος. Οποιοδήποτε κέρδος προκύψει, στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου, από την Ατομική επιχείρηση, αθροίζεται με τα υπόλοιπα εισοδήματά του, ως φυσικό πρόσωπο, από οικοδομές, από τόκους, κ.λπ. και το άθροισμα αυτών υπάγεται στην φορολογία της κλίμακας του άρθρου 9 του Ν.Δ. 3323/1955. Δηλαδή το εισόδημα από την επιχειρηματική δραστηριότητα φορολογείται ως ατομικό εισόδημα.

Εάν, στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου, ο επιχειρηματίας, δει ότι πραγματοποίησε μεγάλο τζίρο, είχε κέρδος, και αφού έχει δει τις δυνάμεις του, τότε έχει το δικαίωμα της επιλογής, και αναφέρομαι στο γεγονός ότι τότε θα μπορεί να σκεφτεί το ενδεχόμενο ν' αποκτήσει υπάλληλο ή συνεταίρο και ν' αλλάξει τον τύπο της εταιρίας, δηλαδή από Ατομική επιχείρηση να μετατραπεί σε Προσωπική εταιρία είτε Κεφαλαιουχική εταιρία. Αυτό το κάνει είτε γιατί επιθυμεί να επεκτείνει τον κύκλο των εργασιών της επιχείρησης του και δεν επαρκούν τα κεφάλαια του, αφού είναι ένα το μέλος, είτε γιατί ο επιχειρηματίας έχει κουραστεί, ή για οποιαδήποτε άλλη αιτία, δεν μπορεί πλέον να παρακολουθεί την αυξανόμενη, συνεχώς, εργασία της επιχείρησής του.

## II . ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ

Ο ρόλος του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων, ως Συνεργαζόμενου Τρίτου, όσον αφορά τη σχέση της Τράπεζας με τον δανειολήπτη, είναι απλά μεσολαβητικός και εφόσον μία τέτοια σύμβαση, ανάμεσα σε Τράπεζα και δανειολήπτη, δεν επηρεάζει με κανένα τρόπο τη σχέση του δανειολήπτη με τον Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων, δεν λαμβάνεται ως κάτι το καινούργιο και αδύνατο στην πράξη.

Αντιθέτως, θα μπορούσε να ταυτιστεί με την Σύμβαση Μεσιτείας, δηλαδή ως Εντολέας να είναι το κατάστημα της Τράπεζας και ως Αντισυμβαλλόμενος ο δανειολήπτης. Θα μπορούσε απλά να θεωρηθεί ως μία νέα πηγή εσόδου για το επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων αφού το μόνο που μπορεί να του αποφέρει μία τέτοια κίνηση είναι κέρδος.

Εξάλλου, από τα μέχρι τώρα στοιχεία, προκύπτει ότι η ανάπτυξη των συνεργασιών με Τράπεζες, για την προώθηση στεγαστικών δανείων, απέφερε ιδιαίτερα θετικά αποτελέσματα στις Τράπεζες, εφόσον αυξάνονται τα εκταμιευόμενα ποσά δανείων, αλλά και στον κλάδο των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων, εφόσον αυξάνονται τα έσοδά τους από την άσκηση του επαγγέλματος.

### III . ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΑΠΟΨΗ

Σε αυτή την ενότητα, της εργασίας μου, καλούμε να βγάλω ένα γενικό συμπέρασμα, να αποτυπώσω την άποψη που έχω σχηματίσει για το θέμα που έχω αναπτύξει σε όλες αυτές τις σελίδες, με απλά λόγια, για το επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων.

Για να ασχοληθείς μ' αυτό το επάγγελμα, θα πρέπει να ισχύει η βασικότερη Αρχή που ακολουθεί όλα τα επαγγέλματα:

Ν' αγαπάς αυτό που επέλεξες ως το επάγγελμά σου.

Τα πράγματα θα ήταν πολύ απλά αν χρειαζόμασταν μόνο αυτό για μπορέσουμε να εισχωρήσουμε και να κρατηθούμε στο επάγγελμα, για να μπορέσουμε να κάνουμε κάτι το εποικοδομητικό και να αντέξουμε στο χρόνο, ερχόμενοι αντιμέτωποι με την Αγορά και τον ανταγωνισμό που την χαρακτηρίζει, που στην εποχή μας ,είναι έντονη η παρουσία του και που, με το πέρασμα του χρόνου, ο βαθμός Ανταγωνισμού συνεχώς θα αυξάνεται.

Ο Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων, είναι ένα επάγγελμα για το οποίο, είτε είσαι στην αρχή των επαγγελματικών σου βημάτων, είτε έχουν προηγηθεί κάποια χρόνια στην Αγορά και έχεις ακόμα «επαγγελματικές ανησυχίες»,θα



πρέπει να είσαι οικονομικά ευήμερος γιατί από τη φύση του, το επάγγελμα αυτό, έχει μία αβεβαιότητα σε σχέση με την αμοιβή.

Εδώ, δεν συναντάμε τον συνηθισμένο «μηνιαίο μισθό», αλλά η αμοιβή επέρχεται εφόσον γίνει επιτυχώς μία Σύμβαση Μεσιτείας. Μέχρι να επέλθει η οριστική Σύμβαση Μεσιτείας υπάρχουν έξοδα και δαπάνες τα οποία θα πρέπει να καλύπτονται. Όταν όμως, υπογραφεί η Σύμβαση τότε το κέρδος είναι ικανοποιητικό, αφού η αμοιβή μας είναι, συνολικά, ίση με το 4% επί του συμφωνημένου πόσου που αναγράφεται στη Σύμβαση, και που το χαρακτηρίζει ως επικερδές επάγγελμα.

Για να το επιτύχουμε, όμως, αυτό θα πρέπει να κερδίσουμε την εμπιστοσύνη του, κάθε φορά, εντολέα μας. Συνεπώς, θα πρέπει να τον πείσουμε για τις ικανότητές μας, μέσω ορισμένων καθημερινών, σχετικών με τη Μεσιτεία, πράξεων όπως τη σοβαρότητά μας, το ενδιαφέρον για την εντολή που μας ανατέθηκε, με το να είμαστε ενεργοί καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης, να του παρέχουμε τις σχετικές πληροφορίες για την εντολή και με το να του παρέχουμε τη διευκόλυνση σε ό,τι τον δυσκολεύει σχετικά με την Μεσιτεία.

Πέρα όμως, από την οικονομική πλευρά της Μεσιτείας η οποία είναι αρκετά ενδιαφέρουσα, γιατί αποφασίζοντας ν' ασχοληθείς με το αντικείμενο παίρνεις ένα αρκετά μεγάλο «ρίσκο», ο Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων είναι ένα επάγγελμα το οποίο δεν είναι νομοθετικά καλυμμένο, υπάρχουν κενά στη Νομοθεσία, αλλά επειδή ο απώτερος σκοπός είναι η εξασφάλιση αυτού που ψάχνει για στέγη και η επιβολή πειθαρχικών ποινών σε όσους παρανόμως ασκούν το επάγγελμα, έχει συμβάλλει στην ανάπτυξη του κλάδου των Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων.

Κάθε εντολή που μας δίνεται, κάθε φορά, θα πρέπει ν' αντιμετωπίζεται ως μία πρόκληση για αποδείξουμε τις γνώσεις και τις ικανότητές μας γύρω από το Marketing, γιατί δεν μπορείς να έχεις επιτυχία στο να πείσεις τον ενδιαφερόμενο εντολέα χωρίς να είσαι γνώστης και του αντικειμένου του Marketing, που συνεπάγεται ικανότητα στην επιτυχή προώθηση προϊόντων και

συνδέεται άμεσα με τη δουλειά του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 του Π.Δ. 248/1993, είναι:

«Μεσίτης αστικών συμβάσεων είναι το φυσικό πρόσωπο ή η εμπορική εταιρία κάθε είδους που μεσολαβεί για την σύμβαση αστικού δικαίου συμβάσεων πώλησης ,ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων προς ανοικοδόμηση ή προς αντιπαροχή που υποδεικνύει ευκαιρία για την σύναψη τέτοιων συμβάσεων».

Προσωπικά θα επέλεγα ν' ασχοληθώ με το επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων, χρονικά, λίγο αργότερα. Αυτή η επιλογή μου δεν στηρίζεται στο γεγονός ότι δεν έχει κάποιο ενδιαφέρον ως επάγγελμα, αντιθέτως, καθ' όλη την διάρκεια της εργασίας μου υπογραμμίζονται αρκετά πλεονεκτήματα, θετικά στοιχεία.

Η επιλογή μου αυτή στηρίζεται στο γεγονός ότι κατάφερα και σπούδασα το επάγγελμα το οποίο μ' αρέσει, και ήταν η πρώτη μου επιλογή όταν τελείωνα τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση, και που θα ήθελα να ασχοληθώ, με το επάγγελμα του Λογιστή.

Μέσα από την έρευνα, με επισκέψεις και συζητήσεις με επαγγελματίες Μεσίτες, και την μελέτη, που έκανα για το επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων, βρίσκω το επάγγελμα αυτό αρκετά ενδιαφέρον και επικερδές, θα το έκανα όμως όταν θα ένιωθα ότι έχει επέλθει ο κορεσμός της ανάγκης που νιώθω για να εφαρμόσω τα όσα, θεωρητικά, γνωρίζω για το επάγγελμα του Λογιστή και στην πράξη και σαφώς το να μάθω ακόμα περισσότερα, εφόσον ο χώρος αλλάζει, από σπουδάστρια στο Α.Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΩΝ σε, συνεχώς εξελισσόμενη, Λογίστρια.

# 16

## ΕΜΠΕΙΡΙΚΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

- I. Σύσταση Μεσιτικού γραφείου με την Ατομική Μορφή**
- II. Διαμεσολάβηση Μεσιτικού Γραφείου στην πώληση διαμερίσματος**
- III. Διαμεσολάβηση Μεσιτικού Γραφείου στην συμφωνία του αντισυμβαλλόμενου για να δανειοδοτηθεί από Τράπεζα**

Το εμπειρικό παράδειγμα αποτελείται από τρία σκέλη , που είναι τα εξής:

#### I . Σύσταση Μεσιτικού γραφείου με την Ατομική Μορφή

Παρατίθενται λεπτομέρειες για την σύσταση της εταιρείας και την έναρξη των εργασιών της μέσα στην χρήση 2007.Επιπλέον γίνονται οι εγγραφές σύστασης στα βιβλία της επιχείρησης και ο αρχικός Ισολογισμός. Η εταιρεία θα τηρήσει επιπλέον βιβλίο εντολών καθώς σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων , υποχρεούνται οι μεσίτες να τηρούν το συγκεκριμένο βιβλίο. Το παράδειγμα περιλαμβάνει τις ημερολογιακές εγγραφές της σύστασης του Μεσιτικού Γραφείου, καθώς, και των εξόδων ιδρύσεως και πρώτης εγκατάστασης.

#### II . Διαμεσολάβηση Μεσιτικού Γραφείου στην πώληση διαμερίσματος

Το Μεσιτικό του Γραφείο Αθανασίου Α. μεσολαβεί στην πώληση διαμερίσματος 85 τ.μ. (πλέον γκαράζ και τζάκι) το οποίο βρίσκεται Πελοποννήσου 35 στην Πάτρα . Ο εντολέας (πωλητής) είναι ο Σ. Σωτηρίου, κάτοικος Πατρών και αντισυμβαλλόμενος (αγοραστής ) είναι ο Α. Ανδρέου κάτοικος Αθηνών . Το παράδειγμα περιλαμβάνει την εντολή πώλησης και την λογιστική απεικόνιση της ενέργειας αυτής στα βιβλία της επιχείρησης όπου είναι η ημερολογιακή εγγραφή εσόδου και η ενημέρωση του βιβλίου εντολών.

#### III . Διαμεσολάβηση Μεσιτικού Γραφείου στην συμφωνία της, συνεργαζόμενης με το Μεσιτικό Γραφείο, Τράπεζας και του αντισυμβαλλόμενου ή εντολέα, της Μεσιτικής Σύμβασης, του Μεσιτικού Γραφείου.

## I. ΣΥΣΤΑΣΗ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΜΕ ΑΤΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ

Στην Πάτρα, σήμερα, στις 30 του μηνός Απριλίου του έτους 2007, ο Αθανασίου Αθανάσιος του Γεωργίου, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Χ975201 και Α.Φ.Μ. 065451223, εφόσον πληρεί όλες τις για το επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων, αποφασίζει ν' ανοίξει ένα Μεσιτικό Γραφείο με τη μορφή ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ, η οποία θα διέπεται από τις διατάξεις του Εμπορικού Νόμου.

Έδρα της επιχείρησης η πλατεία Γεωργίου Α', με αριθμό 14, στην Πάτρα. Επέλεξε το συγκεκριμένο σημείο για να είναι πιο εύκολος ο εντοπισμός του από τους ενδιαφερόμενους πελάτες του, και επειδή έχει απαγορευτεί, από τον Δήμο της Πάτρας, η ανάρτηση διαφημιστικών ταμπελών στην Κεντρική Πλατεία της πόλης, ο Αθανασίου Α. θα προσθέσει μία διακριτική και ευανάγνωστη ταμπέλα δίπλα στο κουδούνι, στην είσοδο του κτιρίου. Το ενοίκιο, θα είναι ανάλογο και θα υπολογιστεί με διάφορα κριτήρια, όπως η ζώνη στην οποία ανήκει η περιοχή, κ.τ.λ., όμως ο Αθανασίου Α. έχει μια οικονομική ευημερία από την οικογένειά του και έτσι θα μπορεί ν' ανταπεξέλθει σ' αυτήν την υποχρέωση έστω και αν το ενοίκιο θα είναι ακριβό.

Σκοπός της Επιχείρησης είναι : Διαμεσολάβηση για την σύμβαση Αστικού Δικαίου συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής , μίσθωσης ακινήτων προς ανοικοδόμηση ή προς αντιπαροχή που υποδεικνύει ευκαιρία για την σύναψη τέτοιων συμβάσεων.

Το ιδρυτικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε 40.000,00 ευρώ που θα καταβληθεί μετρητοίς.

Τα βιβλία της επιχείρησης θα τηρούνται από τον ιδιοκτήτη της επιχείρησης, Αθανασίου Α., ή αμειβομένου ή μη από της εταιρεία εν ανάγκη και δι' απασχολήσεως λογιστή αμειβομένου από αυτήν . Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους θα συντάσσεται απογραφή και ισολογισμός και κλείνονται τα βιβλία της εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ. Μετά από αυτά και εφόσον δεν αποφασίζεται η κεφαλαιοποίηση των κερδών και μετά την αφαίρεση παντός εξόδου κ.λ.π. θα προκύπτει το καθαρό αποτέλεσμα.

Για διαφήμιση της εταιρείας του έχει σκεφτεί διάφορους τρόπους αντιμετώπισης όπως:

- Γνωριμίες της οικογένειας, αναφέροντας κάθε φορά που θα τους δίνεται η ευκαιρία ότι μπορεί να προσφέρει υπηρεσίες Μεσιτείας.
- Δημιουργεί ιστοσελίδα στο INTERNET, διαφημίζοντας τα ακίνητα που έχει αναλάβει, ως επιχείρηση, για ενοικίαση, αγοραπωλησία, κ.τ.λ., καθώς επίσης και λεπτομέρειες για το πώς μπορούν να επικοινωνήσουν, να τον επισκεφθούν, κ.τ.λ.
- Τοπικές εφημερίδες, με δημοσίευση των αγγελιών αλλά και διαφήμιση της Μεσιτικής εταιρείας.
- Τοπικούς τηλεοπτικούς σταθμούς, με τηλεδιαφήμιση των αγγελιών αλλά και την προβολή της Μεσιτικής εταιρείας.
- Τοπικούς ραδιοφωνικούς σταθμούς.

Για τον εξοπλισμό του Μεσιτικού Γραφείου αγοράζει έπιπλα για τον χώρο υποδοχής των ενδιαφερομένων, καθώς επίσης, γραφείο, ένα ραφάκι δαπέδου και υπολογιστή, για να μπορεί να εργάζεται στο γραφείο, αξίας 2.000 Ευρώ.

Αμέσως μετά την απόφαση που πήρε, για την ίδρυση της επιχείρησής του, και μετά την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης του χώρου στέγασης, θα πρέπει να θεωρήσει στο όνομά του στη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) της έδρας της επιχείρησής του τα προβλεπόμενα από τον Κ.Β.Σ. βιβλία και στοιχεία και στην προκείμενη περίπτωση, επειδή αποφάσισε να τηρήσει βιβλία Γ' κατηγορίας, θα θεωρήσει:

- Ισοζύγιο Γενικού – Αναλυτικού Καθολικού
- Βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμού
- Βιβλίο Εντολών

Τα στοιχεία που θα εκδίδει ( Απόδειξη Παροχής Υπηρεσιών και Τιμολόγιο Παροχής Υπηρεσιών) θεωρούνται ή όχι, από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με τα εκάστοτε προβλεπόμενα από τον Κ.Β.Σ.

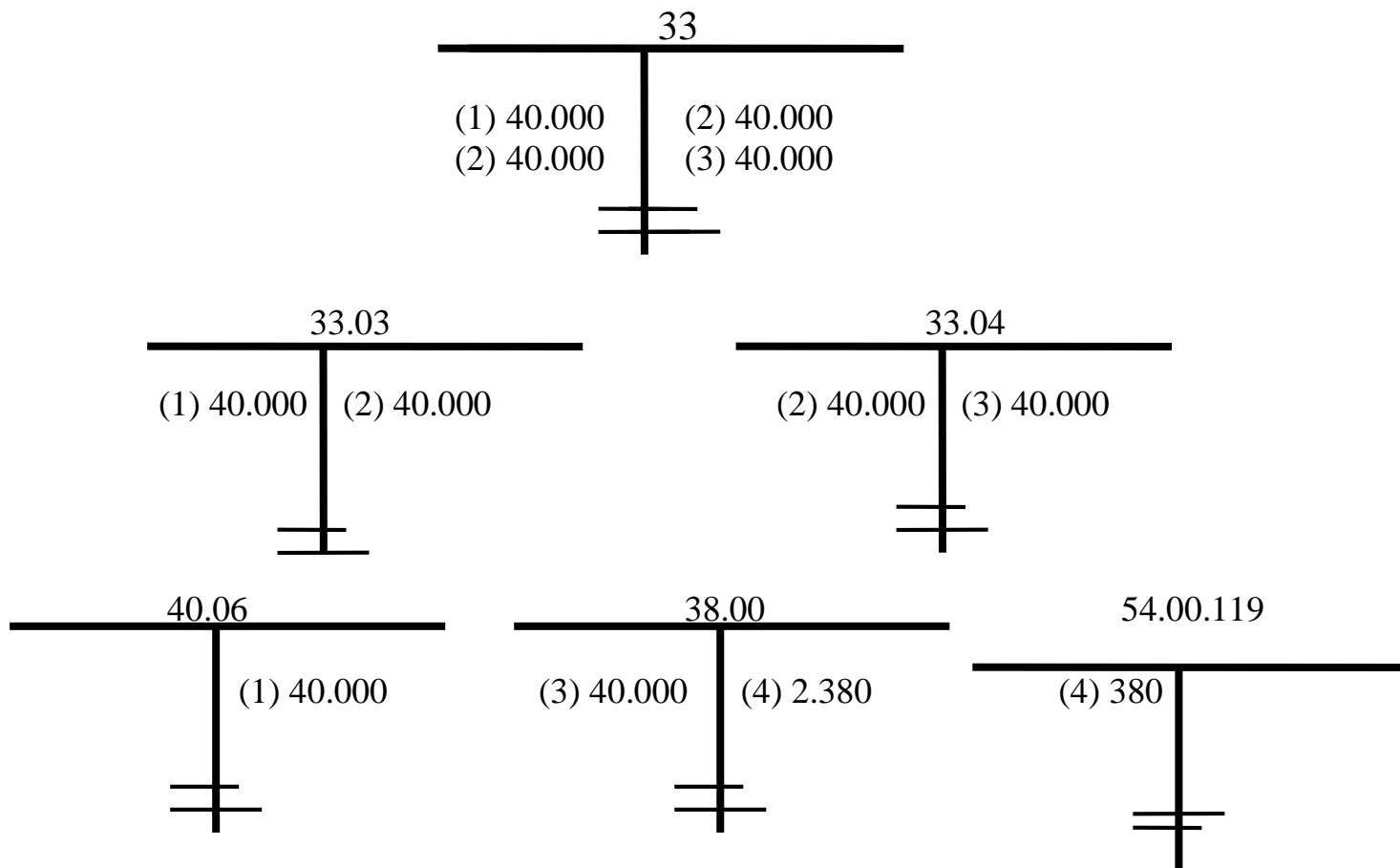
Με τις πρώτες λογιστικές εγγραφές, γίνεται ενημέρωση του Ημερολογίου με τις εγγραφές ίδρυσης και σύστασης της εταιρείας, εμφάνισης οφειλής και καταβολής του κεφαλαίου.

Οι λογιστικές εγγραφές στο Ημερολόγιο έχουν ως εξής:

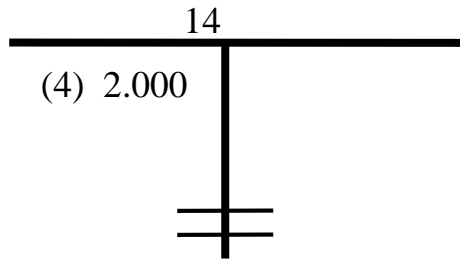
1) _____ 03/05/07 _____	X	Π
33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ	40.000	
33.03 Ατομ. Λογ. Κάλυψης Κεφ.		
33.03.00 Α. Αθανασίου Λογ. εισφοράς <u>40.000</u>		
40.ΚΕΦΑΛΑΙΟ		40.000
40.06 Ίδιο Κεφάλαιο		
40.06.00 Ατομ. Λογ. Α. Αθανασίου <u>40.000</u>		
Σύσταση μεσιτικού γραφείου		
2) _____ 03/05/07 _____	X	Π
33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ	40.000	
33.04 Οφειλόμενο κεφάλαιο		
33.04.00 Οφ. Κεφ. Α. Αθανασίου <u>40.000</u>		
33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ		40.000
33.03 Λογ. Κάλυψης Κεφ. Αθανασίου Α.		
33.03.00 Α. Αθανασίου Λογ. εισφοράς <u>40.000</u>		
Εμφάνιση οφειλής του Αθανασίου Α.		
3) _____ 03/05/07 _____	X	Π
38.ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	40.000	
38.00 Ταμείο <u>40.000</u>		
33.ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ		40.000
33.04 Οφειλόμενο κεφάλαιο		
33.04.00 Οφ. Κεφ. Α. Αθανασίου <u>40.000</u>		
Καταβολή υποχρέωσης από τον επιχειρηματία		
_____ do _____		

4) _____ 03/05/07 _____		X	Π
14.ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ			
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ		2.000	
14.00 Έπιπλα	1.100		
14.03 Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	<u>900</u>		
54.ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΚΑΙ ΤΕΛΗ		380	
54.00 Φ.Π.Α.			
54.00.119 Φ.Π.Α. Παγίων 19%	<u>380</u>		
38.ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ			2.380
38.00 Ταμείο			
Αγορά επίπλων και Ηλεκτρονικού Υπολογιστή			
_____ / _____			

Το άνοιγμα των αντίστοιχων «ταφ» έχει ως εξής:







Έτσι ο αρχικός Ισολογισμός έχει ως εξής:

<b>Ε</b>	<b>ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ</b>	<b>Π</b>
14.ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ           2.380 38.ΧΡΗΜ.ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ <u>37620</u>  <div style="text-align: right;">40.000</div>		40.ΚΕΦΑΛΑΙΟ <u>40.000</u>  <div style="text-align: right;">40.000</div>

## II. ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Το Μεσιτικό του Γραφείο Αθανασίου Α., κατόπιν αγγελίας που είχε βάλει στην τοπική εφημερίδα «ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ», στις 30/08/2007 μεσολαβεί στην πώληση διαμερίσματος 85 τ.μ. (πλέον γκαράζ και τζάκι) το οποίο βρίσκεται Πελοποννήσου 35 στην Πάτρα, αξίας 150.000 Ευρώ, τοις μετρητοίς. Ο εντολέας (πωλητής) είναι ο Σ. Σωτηρίου, κάτοικος Πατρών και αντισυμβαλλόμενος (αγοραστής) είναι ο Α. Ανδρέου κάτοικος Αθηνών. Το εμπειρικό παράδειγμα περιλαμβάνει την εντολή πώλησης και την λογιστική απεικόνιση της ενέργειας αυτής στα βιβλία της επιχείρησης όπου είναι η ημερολογιακή εγγραφή εσόδου και η ενημέρωση του βιβλίου εντολών.

Το Βιβλίο Εντολών ενημερώνεται όταν θα βρεθεί ο τελικός και οριστικός αντισυμβαλλόμενος, με την καταγραφή στο Βιβλίο Εντολών όλων όσων απλά είδαν το διαμέρισμα η δουλειά του Αθανασίου Α. θα γινόταν πιο χρονοβόρα και πιθανόν να δημιουργηθεί πρόβλημα σε τυχόν έλεγχο από τις Δημόσιες Αρχές.

ΒΙΒΛΙΟ ΕΝΤΟΑΝΕ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Ε Ν Τ Ο Α Ε Α Σ

ΣΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΟΡΙΝΘΟΥ 16, ΠΑΤΡΑ

30/08/2007

ΠΟΛΗΚΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

ΠΕΝΤΑΠΟΝΝΗΣΟΥ 35, ΠΑΤΡΑ

85τμ. (πλέον γκαράζ)

8% επί της αξίας (3000 ευρώ)

Α Ν Τ Ι Σ Υ Μ Β Α Λ Λ Ο Μ Ε Ν Ο Σ

Α. ΑΝΔΡΕΟΥ

ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ 40, ΑΘΗΝΑ

30/08/2007

Ε Ν Τ Ο Α Ε Α Σ

Α Ν Τ Ι Σ Υ Μ Β Α Λ Λ Ο Μ Ε Ν Ο Σ

Οι εγγραφές που θα πραγματοποιήσει το μεσιτικό μας γραφείο είναι οι εξής:

1) \_\_\_\_\_ 30/08/07 \_\_\_\_\_ X Π

38.ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ 3.570

38.00 Ταμείο

73.ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 3.000

73.00 Πωλήσεις εσωτερικού

73.00.00 Προμήθεια από μεσιτεία

(2% X 150.000 ευρώ)

54.ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ Φ-Τ 570

54.00 Φ.Π.Α.

54.00.71 Φ.Π.Α. εκροών-πωλήσεων 19%

Έσοδα από προμήθεια πώλησης με βάση την Α.Π.Υ. Νο1

2) \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ X Π

38.ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ 3.570

38.00 Ταμείο

73.ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 3.000

73.00 Πωλήσεις εσωτερικού

73.00.00 Προμήθεια από μεσιτεία

(2% X 150.000 ευρώ)

54.ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ Φ-Τ 570

54.00 Φ.Π.Α.

54.00.71 Φ.Π.Α. εκροών-πωλήσεων 19%

Έσοδα από προμήθεια πώλησης με βάση την Α.Π.Υ. Νο2

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\*\*\*Ο μεσίτης αξιώνει 2% από τον πωλητή ,επειδή το μεσιτικό γραφείο του σύνεστησε τον αγοραστή και μάλιστα προχώρησε στην αγορά του ακινήτου του στο χρηματικό ποσό που επιθυμούσε, και 2% από τον αγοραστή, επειδή ο τελευταίος πραγματοποίησε την σκοπούμενη συναλλαγή για ένα από τα ακίνητα που ο μεσίτης του υπέδειξε.

Το 2% υπολογίζεται επί των 150.000 Ευρώ, την τιμή που έγινε η πώληση, δηλαδή:  $150.000 * 2\% = 3.000$  Ευρώ.

Άρα, 3.000 Ευρώ από τον κάθε μέρος, σύνολο:  $3.000 + 3.000 = 6.000$  Ευρώ.

Άρα, η προμήθεια του είναι ίση με 6.000 Ευρώ αυξημένο και με την αξία του Φ.Π.Α., που είναι ίσο με 19%, με βάση τις αντίστοιχες Α.Π.Υ. Ν. 1 και Ν. 2, δηλαδή:  $6.000 * 19\% = 1.140$  Ευρώ.

Επομένως το σύνολο της προμήθειας που αποκομίζει ο Αθανασίου Α. από την διαμεσολάβησή του στην πώληση του διαμερίσματος είναι:

$6.000 + 1.140 = 7.140$  Ευρώ.

Άρα, η αμοιβή του ανέρχεται στις 7.140 Ευρώ.

### ΙΙΙ.ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΣΤΗΝ ΣΥΜΦΩΝΙΑ Ο ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΝΑ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Γνωρίζοντας όμως, ο Αθανασίου Α., ότι μια ενδεχόμενη συνεργασία με μία τράπεζα θα του αποφέρει περισσότερα κέρδη, αποφασίζει να επισκεφτεί την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ και να συζητήσουν το ενδεχόμενο συνεργασίας τους για την προώθηση χρηματοοικονομικών προϊόντων, όπως στεγαστικά δάνεια, καταναλωτικά δάνεια, κ.τ.λ.. Η τράπεζα εφόσον έδειξε το ενδιαφέρον της σε μία τέτοια πρόταση, κατόπιν έλεγχου του Αθανασίου Α. στο πρόγραμμα «ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ», δέχτηκε την συνεργασία και υπέγραψαν την Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Διαμεσολάβησης (ΜΕΣΙΤΕΙΑ) για την προώθηση στεγαστικών δανείων. Από τώρα και στο εξής, ο Αθανασίου Α. για την Τράπεζα θα ονομάζεται «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΣ ΤΡΙΤΟΣ».

Ο Αθανασίου Α., κατά την διαμεσολάβηση στην πώληση του διαμερίσματος, ενημέρωσε τον αντισυμβαλλόμενο, Ανδρέου Α., πως μπορεί να πληρώσει την αξία, για την αγορά, του διαμερίσματος παίρνοντας δάνειο από την Εθνική Τράπεζα, προωθώντας του έτσι ένα από τα στεγαστικά δάνεια της Τράπεζας.

Ο Ανδρέου Α. συμφωνεί και με τη βοήθεια του Αθανασίου Α. συμπληρώνουν όλα τα απαραίτητα έντυπα, της Τράπεζας, προκειμένου να συμπληρώσουν την αίτηση για δάνειο του Ανδρέου Α..

Η Τράπεζα, από την πλευρά της, μετά από τις προβλεπόμενες, από το Νόμο, ενέργειες όταν λαμβάνει το φάκελο του Ανδρέου Α., καλείται να ολοκληρώσει τις υπόλοιπες διαδικασίες για την οριστική χορήγηση του δανείου, σύμφωνα με τα εγκυκλίως προβλεπόμενα.

Σε περίπτωση που παρουσιάζονται κωλύματα κατά τη διεκπεραίωση του δανείου, ενημερώνουν σχετικά τον Ανδρέου Α. και τον Συνεργαζόμενο Τρίτο, Αθανασίου Α.. Στην προκείμενη περίπτωση, όμως, δεν υπάρχουν κωλύματα και έτσι ο Ανδρέου Α. χορηγείται το δάνειο από την Εθνική Τράπεζα, ύψους 150.000 Ευρώ, και εφόσον είναι νέα προσέγγιση, του Ανδρέου Α. στην Εθνική Τράπεζα, με τη διαμεσολάβηση του Αθανασίου Α. τότε και αυτός δικαιούται την προμήθεια από την Τράπεζα που είναι ίση με το 1% επί του κεφαλαίου του δανείου, τοις μετρητοίς, δηλαδή:  $150.000 * 1\% = 1.500$  Ευρώ.

Άρα, η προμήθεια του Αθανασίου Α. είναι ίση με 1.500 Ευρώ, τοις μετρητοίς, και θα πρέπει να την εμφανίσει λογιστικά χρησιμοποιώντας το Τιμολόγιο Παροχής Υπηρεσιών Ν. 1 προς την Εθνική Τράπεζα αυξημένο με το ποσό του Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί σε ποσοστό 19% επί του ύψους της προμήθειας, δηλαδή:

$$1.500 * 19\% = 285 \text{ Ευρώ.}$$

Επομένως η λογιστική εμφάνιση του γεγονότος έχει ως εξής:

1) _____ 30/08/07 _____	X	Π
38.ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	1.785	
38.00 Ταμείο		
73.ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		1.500
73.00 Πωλήσεις εσωτερικού		
73.00.00 Προμήθεια από μεσιτεία (1% X 150.000 ευρώ)		
54.ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ Φ-Τ		285
54.00 Φ.Π.Α.		
54.00.71 Φ.Π.Α. εκροών-πωλήσεων 19%		
Έσοδα από προμήθεια πώλησης με βάση την Τ.Π.Υ. Νο1		
_____ / _____		

\*\*\*Το συμπέρασμα που βγάζουμε από το προκείμενο Εμπειρικό Παράδειγμα είναι ότι το κέρδος, ή αλλιώς η αμοιβή, του Αθανασίου Α., από την διαμεσολάβησή του στην πώληση του διαμερίσματος και, κατόπιν συνεργασίας του με την Εθνική Τράπεζα στο πλαίσιο της προώθησης χρηματοοικονομικών προϊόντων, τη διαμεσολάβηση για λήψη δανείου του Ανδρέου Α. από την Τράπεζα, ανέρχεται στο ποσό:

7.140 (πώληση διαμερίσματος) + 1.785 (προώθηση δανείου)= 8.925 Ευρώ.

Άρα, η συνολική του αμοιβή είναι ίση με 8.925 Ευρώ.

**17**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**



**ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ** .....  
Α.Φ.Μ. .... - Α.Ο.Υ. .... -**ΚΕΝΤΡΙΚΟ:** .....  
.....-**ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ:** .....  
ΤΗΛΕΦΩΝΑ ..... FAX .....

**ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΝΤΟΛΗ ΠΩΛΗΣΗΣ**

Μεταξύ των:

.....κτηματομεσίτη, κατοίκου ..... περιοχή .....  
και του .....  
κατοίκου....., οδός..... τηλέφωνο  
.....με αριθμό ταυτότητας ή  
Α.Φ.Μ..... (εντολέα), συμφωνούνται τα ακόλουθα :

Ο εντολέας δηλώνει ότι είναι κύριος και εκπροσωπεί κατά ..... ποσοστό γηπέδου κατοικίας, έκτασης ..... που βρίσκεται .....  
....., επιθυμεί την πώληση του και παρέχει στον κτηματομεσίτη την μεσιτική εντολή να διαμεσολαβήσει και να αναζητήσει αυτός τον κατάλληλο αγοραστή. Ο κτηματομεσίτης υπόσχεται να υποδείξει ως αγορασιές για το παραπάνω ακίνητο, οι οποίοι θα καταβάλλουν ως τίμημα το ποσό των .....  
.....ΕΥΡΩ και θα μεσολάβησει μεταξύ αυτών και τον πωλητή μεταφέροντας τις αμοιβαίες δηλώσεις και διαπραγματευτικούς όρους. Ως μεσιτική αμοιβή ορίζεται το **2%** της πραγματικής αξίας πώλησης συν Φ.Π.Α. οι οποία λογίζεται ότι αναλογεί σε τουλάχιστον .....  
.....ΕΥΡΩ. Η ανωτέρω αμοιβή δεν επηρεάζεται από το δηλωμένο τίμημα στο συμβόλαιο. Ο εντολέας αναγνωρίζει ότι η συγκεκριμένη μεσιτική αμοιβή δικαιολογείται απόλυτα από τις συντρέχουσες περιστάσεις, αφού ο μεσίτης θα παράσχει εξειδικευμένες μεσιτικές υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, διαθέτει ιδιαίτερες γνώσεις για τις συνθήκες που επικρατούν στην συγκεκριμένη περιοχή και βάσει των γνώσεων του αυτών είναι σε θέση να συστήσει ιδιαίτερα αξιόπιστους αγοραστές. Επιπλέον η μεσιτική αμοιβή περιλαμβάνει τα πρόσθετα έξοδα που φέρει ο μεσίτης, ο οποίος για χάρη ταχύτητας και εξοικονόμησης εξοικονόμησης χρόνου θα χρησιμοποιήσει πρόσθετο προσωπικό. Ως εκ τούτου δηλώνει ότι θα απέχει στο μέλλον από οποιαδήποτε προσβολή της παρούσας μεσιτικής αμοιβής, παραιτούμενος των σχετικών αγωγών και ιδίως των άρθρων 178, 179 και 707 του Α.Κ. Ο εντολέας οφείλει την συμφωνηθείσα μεσιτική αμοιβή και στις περιπτώσεις που ο μεσίτης υποδείξει συγκεκριμένο αγοραστή, όμως η πώληση γίνει σε τρίτο φυσικό πρόσωπο που είναι συγγενής μέχρι τρίτου βαθμού και αποδεδειγμένα εντολοδόχος του υποδειχθέντα αγοραστή ή ο υποδειχθείς αγοραστής εγκατασταθεί επί του ακινήτου ή το εκμεταλλεύεται δυνάμει οποιασδήποτε έννομης σχέσης, οπότε οφείλεται η νόμιμη μεσιτική αμοιβή για την έννομη αυτή σχέση ( μέτοχος, μέλος Δ.Σ., υπάλληλος κ.λ.π.). Ο εντολέας έχει το δικαίωμα να λύσει την παρούσα σύμβαση όταν το θελήσει και χωρίς καμία περαιτέρω υποχρέωση προς τον μεσίτη εφόσον ο μεσίτης δεν έχει υποδείξει ακόμα αγοραστή για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Πάτρα .../.../200..

Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Ο ΜΕΣΙΤΗΣ

Επώνυμο του Υπουργού Δημοσίας Τάξεως αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 23 Ιουνίου 1993

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ  
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΝ. ΓΚΕΛΕΣΤΑΓΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 247

Χορήγηση του όρου «Επιμελητήριο» στο ΕΛΛΗΝΟΑΡΜΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΙΟ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τη διαταγή του άρθρου 5 παράγραφος 3 του Ν. 2081/92 «Ρύθμιση του θεσμού των Επιμελητηρίων... και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 154/Α)

2. Την από 12.1.1993 απόφαση του «ΕΛΛΗΝΟΑΡΜΕΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΥΜΒΑΣΙΟΥ».

3. Την αριθμ. 3403/1992 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικαίου Αθηνών.

4. Την αριθμ. Υ.1942/9.12.92 Κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Εμπορίου, που αφορά την ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εμπορίου (ΦΕΚ 725/Β/92).

5. Το άρθρο 29Α του Ν. 1558/85, που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/92.

6. Το γεγονός ότι από τις διαδικασίες του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος της Κρατικής Προϋπολογισμού.

7. Την αριθμ. 229/93 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υφυπουργού Εμπορίου, αποφασίζουμε:

Άρθρον μόνον

Επιτρέπεται στο «ΕΛΛΗΝΟΑΡΜΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΙΟ» να χρησιμοποιεί τον τίτλο «ΕΛΛΗΝΟΑΡΜΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ».

Ο Υπουργός Εμπορίου αναθέτουμε την δημοσίευσή και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 23 Ιουνίου 1993

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ  
ΜΙΧ. ΜΑΛΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 248  
Περί Μεσών Αστικών Συμβάσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 15Α, που προστέθηκε στο Ν. 2000/91 (ΦΕΚ 206/Α/24.12.91) με το άρθρο 70 του Ν. 2065/92 (ΦΕΚ 113/Α/30.6.92), όπως συμπληρώθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 2081/92 (ΦΕΚ 154/Α/10.6.92).

2. Την Πράξη 164 της 16 Δεκεμβρίου 1992 του Υπουργικού Συμβουλίου (ΦΕΚ 201/Α/23.12.92) «Παράταση της προθεσμίας του άρθρου 15Α του Ν. 2000/1991».

3. Την αρ. 1840/92 απόφαση της Επιτροπής Τίτλων και Εσοδήμων.

4. Την αρ. Υ.1942/9.12.92 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εμπορίου «Περί ανάθεσης αρμοδίων στον Υφυπουργό Εμπορίου» (ΦΕΚ 725/Β/9.12.92).

5. Το γεγονός ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.

6. Την με αριθμ. 306/93 νομοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και του Υφυπουργού Εμπορίου, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Μεσών αστικών συμβάσεων είναι το φυσικό πρόσωπο ή η εμπορική εταιρεία κάθε είδους που προσλάβει για τη σύνταξη των αστικών δικτύων συμβόλων πώλησης, αντιπώλησης, μεθόδους άσκησης, παραχώρησης σκηνών προς οικοδόμηση με αναπαράξη ή που υποδεικνύει ευκαρπία για τη σύνταξη τέτοιων συμβάσεων.

Άρθρο 2

1. Για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων ο ενδιαφερόμενος πωλείται να εγγραφεί στο οικείο Επιμελητήριο της έδρας του.

2. Η εγγραφή στο Επιμελητήριο γίνεται εφόσον ο ενδιαφερόμενος προσκομίσει:

α) Απόλυτο ή οριστικό δικαστήριο Γενικού Γραμματείου Πιστοποιητικό πιστοποίησης μη τρωτός από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχει καταδικασθεί για κοκονόμιση ή για ραδιενεργα κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, υπεξαίρεσης στην υπηρεσία, πλαστογραφίας, πλαστογραφίας ή κοπίασής ενάσμων, απάτης, ψευδορκίας, συκοφαντικής δυσφήμισης άλλης χρεωστικής, καταδίκη δολοφονιών, τεκνολογίας, λαθροεμπορίας, εμπορίας ναρκωτικών και εγκλήματα περί τα νόμιμα.

β) Πιστοποιητικό ότι δεν τελεί υπό δικαστική απαγόρευση ή απαγόρευση, και

γ) Πιστοποιητικό μη πτώχευσης.

3. Σε περίπτωση κατά την οποία επιθυμεί να ασκήσει το ανωτέρω επάγγελμα Έλληνας ή εμιγμένος ή άλλος καινοετός μη-έλληνας πολίτης ή κάτοικος από άλλα κράτος-μέλος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ως πιστοποιητικό πιστοποίησης μπορεί να θεωρηθεί το πιστοποιητικό που έχει εκδοθεί από τις αρμόδιες αρχές του κράτους-μέλους καταγωγής ή προέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 530/91 «Διευκρίνιση του δικαιώματος εγκατάστασης και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών» (Α. 205).

4. Για την εγγραφή σταθείας κάθε είδους, προσάγονται στο Επιμελητήριο και τα έγγραφα που υποδεικνύουν την εγγραφή και εκπροσώπηση της. Στην περίπτωση αυτή το πιστοποιητικό της πιστοποιημένης περιγράφου και της παρ. 2 των παρόντων άρθρων, αναφέρονται στο πρόσθετο του ή των νομίμων εκπροσώπων της σταθείας.

Άρθρο 3

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος



**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ**  
(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

Η παρούσα των στοιχείων και αναφέρεται, με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση τα αρχεία άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)

<b>ΠΡΟΣ<sup>(1)</sup>:</b>	
Όνομα:	Επώνυμο:
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:	
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:	
Ημερομηνία γεννήσεως <sup>(2)</sup> :	
Τόπος Γέννησης:	
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	Τηλ:
Τόπος Κατοικίας:	Οδός:
Αρ. Ταχυδρομικού (Fax):	Αριθ. ΓΚ:
	Δίωξη Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):

Με στοιχεία μου ευθύνω και γνωρίζοντας τις κυρώσεις<sup>(3)</sup>, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

δεν έχω καταδικαστεί για κακούργημα ή για πλημμέλημα κλοπής, υπεξαίρεσης, απιστίας, υπεξαίρεσης στην υγιεινή, πλαστογραφίας ή κατάχρησης ενοσήμων, απιστίας, ψευδορκίας, συκοφαντικής δυσφήμισης, δόλιας χρεοκοπίας, καταδολίευσης δανειστών, τοκογλυφίας, ληστεμιακής, εμπόρευσης ναρκωτικών και εγκλήματα περί το νόμισμα.

(4)

Ημερομηνία: .....20.....

Ο ΗΛΩΩ

Υπογραφή:

(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή Υπηρεσία του δημόσιου τομέα που επιθυμεί τη δήλωση

(2) Αναγράφεται αλφαριθμητικά

(3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώσει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκοπεύει να προσκορίσει στον αιτούν του ή σε άλλον οικονομικό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

(4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.

1. Έγγραφο με αίτη ασπίκων συμβάσεων. 2. Έγγραφο εμπορικού αντιπροσώπου

**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΗΛΩΣΗ ΕΠΩΝΥΜΙΑΣ**

ΑΡΙΘ. ΠΡΟΕΙΓΡΑΦΗΣ \_\_\_\_\_

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ \_\_\_\_\_

Α.Μ. ΠΡΟΗΓ. ΕΓΓΡ. \_\_\_\_\_

ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤΟΚ. \_\_\_\_\_

Προς  
Το ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΧΑΪΑΣ  
ΕΝΤΑΥΘΑ

Δηλώνω ότι γνωρίζω τις συνέπειες των άρθρων 4, 7 και 8 του Νόμου 1089/1980 που ισχύουν σύμφωνα με το Νόμο 2081/92 και σας παρακαλώ για την καταχώριση της κατατεθείσας επωνυμίας στα μητρώα του Επιμελητηρίου. Επίσης αποδέχομαι τη δημοσιοποίηση των στοιχείων της επιχειρησεώς μου σε κάθε ενδιαφερόμενο με μόνο σκοπό τη διευκόλυνση της ανάπτυξης των εμπορικών σχέσεων

**ΕΠΩΝΥΜΙΑ**

**ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

**ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛ.**

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ** *Υπηρεσία Ασφαλών Διεύθυνση*

ΑΙΤΕΥΘΥΝΣΗ:	Οδός-Αριθ.	Πόλη/ Δήμος	Τηλ.	Fax	E-mail
Έδρα					
Έργο/σάσιονστήριο					
Υποκατάστημα					

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ: Σύστασης \_\_\_\_\_ Ίδρυσης \_\_\_\_\_ Λειτουργίας \_\_\_\_\_  
« Υπό/τος Σύστασης \_\_\_\_\_ Ίδρυσης \_\_\_\_\_ Λειτουργίας \_\_\_\_\_

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΗΤΡΩΟΥ

Δ.Ο.Υ.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Ο ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΑΣ

Πάτρα, \_\_\_\_\_ 2005

Ο ΑΝΑΓΓΕΛΩΝ

(Ονοματεπώνυμο Καταθέτη)

Συνέχεια στην 2<sup>η</sup> σελίδα

**ΑΡΧΕΙΟ ΜΕΛΩΝ (ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ)**

1) **ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΩΔΙΚΟΥ ΜΕΛΟΥΣ:** \_\_\_\_\_  
(Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία)

ΕΠΩΝΥΜΟ: \_\_\_\_\_ ΟΝΟΜΑ \_\_\_\_\_

ΟΝΟΜΑ: ΠΑΤΕΡΑ \_\_\_\_\_ ΜΗΤΕΡΑΣ \_\_\_\_\_ ΣΥΖΥΓΟΥ \_\_\_\_\_

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ: \_\_\_\_\_

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ \_\_\_\_\_ ΠΟΛΗ \_\_\_\_\_

ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ: \_\_\_\_\_ ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ: \_\_\_\_\_

--

2) **ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΩΔΙΚΟΥ ΜΕΛΟΥΣ:** \_\_\_\_\_  
(Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία)

ΕΠΩΝΥΜΟ: \_\_\_\_\_ ΟΝΟΜΑ \_\_\_\_\_

ΟΝΟΜΑ: ΠΑΤΕΡΑ \_\_\_\_\_ ΜΗΤΕΡΑΣ \_\_\_\_\_ ΣΥΖΥΓΟΥ \_\_\_\_\_

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ: \_\_\_\_\_

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ \_\_\_\_\_ ΠΟΛΗ \_\_\_\_\_

ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ: \_\_\_\_\_ ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ: \_\_\_\_\_

--

3) **ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΩΔΙΚΟΥ ΜΕΛΟΥΣ:** \_\_\_\_\_  
(Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία)

ΕΠΩΝΥΜΟ: \_\_\_\_\_ ΟΝΟΜΑ \_\_\_\_\_

ΟΝΟΜΑ: ΠΑΤΕΡΑ \_\_\_\_\_ ΜΗΤΕΡΑΣ \_\_\_\_\_ ΣΥΖΥΓΟΥ \_\_\_\_\_

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ: \_\_\_\_\_

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ \_\_\_\_\_ ΠΟΛΗ \_\_\_\_\_

ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ: \_\_\_\_\_ ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ: \_\_\_\_\_

(συμπληρώνονται μόνο τα στοιχεία ταυτότητας των σπάρων)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
ΤΕΛΗ

Ταχ. Δ/νση : Π. Κωνσταντίνου  
Ταχ. Κωδικός : 101 61  
Πληροφορίες : Ελ. Στο. Γιαννάκη  
Τηλέφωνο : 3817322  
FLEX : 216735 / 210994  
TELEFAX : 3822642

ΘΕΜΑ :

*Μερίδας  
Αδελφών Σιβαϊδών  
2544  
25-11-96*

Αθήνα, 13 Ιουλίου 1996

Αριθμ. Πρωτ.

Κ1/1908

ΠΡΟΣ:

Επαγγελματικό Επιμελητήριο  
Αθηνών  
Ελ. Βενιζέλου 44  
ΑΘΗΝΑ 105-79

ΠΡΟΣΕΒΡΟΝ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
Ν. ΑΔΕΛΦΟΤΗΤΑ  
Η ΑΙΣΙΟΠΙΣΤΙΑ

ΚΟΙΝ: κ. Βασ. Γόγγαλη  
Ευσοκλέους 102  
ΚΑΛΛΙΘΕΑ 176 72

Σε απάντηση του αριθ. πρωτ. 41473/372/96 εγγράφου σας, με το οποίο μας διαβιβάζετε φωτοτυπία την από 22/11/96 αίτηση του κ. Βασ. Γόγγαλη, σας γνωρίζουμε σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Π.Δ. 248/93, "Περί μερίτων αστικών εταιρειών"), δεν υφίσταται γεωγραφικός περιορισμός για την άσκηση επαγγελματός των μερίτη αστικών συμβάσεων.

Η Δ/ντής  
Ι. Χατζοπούλου

Ερωτ. Διανομή  
Δ/νση μας (3)



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΤΙΜΗΜΑΤΑΡΧΗΣ

*(21)*



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΧΑΪΑΣ  
ΜΙΧΑΛΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 58  
261 10 ΠΑΤΡΑ  
ΓΗΛ 2610 - 277779

Πάτρα, 18/10/2007  
Αρ. Πρωτοκόλλου: 21708

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ

Πιστοποιείται ότι, όπως προκύπτει από τα τηρούμενα μητρώα επωνυμιών, η κατωτέρω επιχείρηση είναι γραμμένη σε αυτά με τα εξής στοιχεία:

Αριθμός Μητρώου		Τμήμα	ΕΠΑΓΓΡΑΜΑΤΙΚΟ
Επωνυμία			
Διακριτικός Τίτλος			
Έδρα	ΠΑΤΡΑ 26222		
Διεύθυνση	Τσαμαδού 20		
Ημ. Ίδρυσης	15/10/2007	Ημ. Διακοπής	
Ημ. Λειτουργίας		Ημ. Διαγραφής	
Ημ.Εγγραφής	18/10/2007	Ημ. Πτώχευσης	Αριθ. Πτώχευσης

Αντικείμενο  
Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων.

Σημειώσεις

Παρατηρήσεις

Γην έκδοση του πιστοποιητικού αυτού ζητήσα η ανωτέρω επιχείρηση για ΚΑΘΕ ΧΡΗΣΗ

Ο Διευθυντής





**ΚΒΣ**  
**ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ**

Ημένια Λήξης Διαχειριστικής Περιόδου

Ημένια Λήξης Πρώτης Διαχειριστικής Περιόδου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΑΙΩΝ			ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ	ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ	ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ
Α	Β	Γ	Υποχρεωτικά	Μηχανογραφικά	Εδρα
Μη Υπόχρεοι			Προαιρετικά	Χειρόγραφα	Εγκαταστάση
Απαλλασσόμενοι			Υποχρεωτικά με Α.Π.Δ.	Υκτά	Λογιστής
Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ.			Αρ. Απόφασης	Ημένια Απόφασης	

**ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ**

**ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ**

ΟΧΙ ΝΑΙ Υποχρεωτικά Προαιρετικά

**ΥΠΑΓΩΓΗ Φ.Π.Α.**

**Φ.Π.Α.**

ΟΧΙ ΝΑΙ

**ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α.**

**ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ**

Απαλλασσόμενων	Τεχνοαπό	Κατανοβικών	Αρθρ. 36Α	Υποχρεωτικά
Αγροτών	Κανονικά	Πρακτ. Ταξ.	Αρθρ. 36Β	Προαιρετικά

**ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ**

**ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ**

Δεν ασκεί

Παροχή Υπηρεσιών

ΟΧΙ

Αποκτήσεις

Υποχρεωτικά

ΝΑΙ

Κατανοβικών

Αλλοοσώχων

Πατρωνισιδών

Προσδοσεις

Προαιρετικά

**ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Συνέχεια

Εποχικά

Πλανάδια

**ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ / ΣΥΛΛΟΓΟΣ**

Επιμελητήριο / Σύλλογος

Αρ. Εγγράφου

Ημένια Εγγραφής

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

	Κ'ΡΗ	ΔΕΥΤ	ΛΟΓΗ	ΡΟΗΦ.	ΕΝΑΡΞΗ	ΜΕΤΑ-ΖΩΝΕ	ΔΙΑ-ΚΟΛΗ
1							
2							
3							
4							
5							
6							

## ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ			
		Απόδοσης ΑΦΜ	Μεταβολής Αιogr.Στοιχείων	Δραστηριότητα Επιχ.	Σχέσεων Φαρ.
		Εγκατ. Εσωτ.	Εγκατ. Εξωτ.	Παρήσεων από Απόσταση	

## Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

Εμπροσθεσμ.α      Εκπρόθεσμ.α

Ημερία Παραλαβής Δήλωσης	Ημερία Υποβολής Δήλωσης	Ημερία Παραλαβής Βεβαίωσης
Ο Υπάλληλος	Ο Δήλιον	Ο Παραλαβών

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Αρ. Εντολής	Ημερία Εντολής	Ημερία Αιτιολόγ.
Ελεγκτής		

Συμπληρώνεται από την υπηρεσία

(2x28)

# ΔΗΛΩΣΗ

## ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ.:

Αρ. Δήλωσης :

Ημερία Δήλωσης :

Αρ. Φακέλου :

Υπογραφή

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Α.Φ.Μ.

Όνοματε πώνυμο / επωνυμία

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				14	15	16
												ΚΥΠ	ΔΕΥ	ΛΟΓ	ΒΕΝ			

Συμπληρώνεται από την ΣΥΓΓΡΑΦΕΙΑ

**ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ**      Εναρξης      Μεταβολή

Ημερία Παραλαβής Δήλωσης      Ημερία Υποβολής Δήλωσης      Ημερία Παραλαβής Βεβαίωσης

Ο Υπαίτιλος      Ο Δήλων      Ο Παραλαβών



# ΔΗΛΩΣΗ

## ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο.Υ.

Αρ. Δελτίου

Ημερία Δηλώσεως

Αρ. Φορολογίου

Υποχρέωση



Α.Φ.Μ.

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Ημερία Έναρξης Εργασίας

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

Ημερία Μεταβολής



### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Ημερία Έναρξης Εγκατάστασης

Ημερία Μεταβολής Εγκατάστασης

Ημερία Διακοπής Εγκατάστασης

Α/Α Εγκατάστασης

Είδος Εγκατάστασης

Τύπος Εγκατάστασης



### ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Όδος Αριθμός

Τ.Κ. - Περιοχή - Δήμος / Κοινότητα

Νομός

Τηλέφωνο

Fax

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Αρμόδια Τοπικό Γραφείο



ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ

Κ.Β.Σ.

ΤΗΡΗΤΗ ΒΙΒΛΙΩΝ

A

Μη Υπόχρεοι

Υποχρεωτικά

B

Απαλλοτριωμένοι

Προαιρετικά

Γ

Εξόγειο  
Λογιστικό Αποτέλεσμα

Απαλλοτριωμένοι με Α.Π.Δ.

Υποχρεωτικό με Α.Π.Δ.

Δ

Δεν εξόγειο  
Λογιστικό Αποτέλεσμα

Με Α.Π.Δ.

Ημερία Ανεξάρτησης

Όσοι από τα βιβλία, κατηγορίας Β, ΒΙΒΛΙΩΝ, που τηρούνται από τους φορολογούμενους, είναι απαλλοτριωμένα με Α.Π.Δ., οφείλουν να υποβάλουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. ή στην αρμόδια Τοπική Γραφείο, πριν από την έναρξη της φορολογικής περιόδου, δήλωση ανεξαρτησίας των βιβλίων αυτών, σύμφωνα με το άρθρο 107 του Ν. 2238/94.

Συμπληρωθείτε στο Π.Ν. 11/1997

Υ.Π.Ο. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ	ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ	ΔΟΥ ΘΕΩΡΗΣΗΣ	ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ
Μηχανογραφικά	Εδρα	Εξορσ	Συνέχεια
Χειρογραφα	Εγκατάσταση	Εγκατάσταση	Εποχικά
Μικτά	Λογιστής	Δεν θεωρούντα.	Πλαυδία

### ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΙΔΟΣ				ΠΗΓΗ	
			ΚΥΡΙΑ	ΔΕΥ.	ΛΟΤΗ	ΒΟΗΘ.	ΕΠΩΡΘΗ	ΜΕΤΑ-ΒΟΗΘ. ΚΟΜΗ
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

	ΕΥΡΑ	ΔΡΕΤ.	ΑΔΩΕ.	ΒΟΗΘ.	ΕΝΑΡΞΗ	ΜΕΤ.	ΔΙΕ-	ΕΟΦΗ
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								

<b>ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ</b>	<b>ΟΧΙ</b>	<b>ΝΑΙ</b>	<b>ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ</b>	<b>ΕΝΑΡΞΗΣ</b>	<b>ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ</b>
<b>Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ</b>					
Εμπρόθεσμα	Εμπρόθεσμα				
Ημνία Παραλαβής Δήλωσης	Ημνία Υποβολής Δήλωσης	Ημνία Παραλαβής Βεβαίωσης			
Ο Υψηλότερος	Ο Δηλών	Ο Γεραλιώτης			
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΥΣΙΑΣ</b>					
Αρ. Εντολής	Ημνία Εντολής	Ημνία Αυτοψίας			
Ελέγκτης					

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία



# ΔΗΛΩΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ

Αρ. Δήλωσης :

Ημ/νία Δήλωσης :

Αρ. Φορέλου :

Υπόψη :

**Α.Φ.Μ.**

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

--	--	--	--	--	--	--	--

Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης

Ημ/νία Μεταβολής

Επωνυμία

**Α.Φ.Μ. ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ**

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ

--	--	--	--	--	--	--	--

Έναρξη

Μεταβολή

Διακοπή

Α/Α ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:

ΕΙΔΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:

Υποκατάστημα

Φορολογικός Αντιπρόσωπος

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία Εγκατάστασης Εξωτερικού

Αντικείμενο Εργασιών Εγκατάστασης Εξωτερικού

Φορολογική Αρχή Εγκατάστασης Εξωτερικού

Χώρα

Διεύθυνση Εγκατάστασης Εξωτερικού

### Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

ΟΧΙ

ΝΑΙ

ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ

Έναρξης

Μεταβολής

Εμπρόθεσμα

Εκπρόθεσμα

Ημ/νία Παραλαβής Δήλωσης

Ημ/νία Υποβολής Δήλωσης

Ημ/νία Παραλαβής Θεβαίωσης

Ό Δηλών

Ό Υπάλληλος

Ό Παραλαβών

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

(27/10)

Αρ. Δήλωσης :

Ημ/νία Δήλωσης :

Αρ. Φακέλου :

Υπηρεσία

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Α.Ο.Υ. :

# ΔΗΛΩΣΗ

## ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΑΠΟΣΤΑΣΗ

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Α.Φ.Μ.

Ημ/νία Έναρξης Επιχείρησης

Ημ/νία Μεταβολής

Όνοματεπώνυμο : Επανωμιά

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΑΠΟΣΤΑΣΗ

ΧΩΡΑ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ

ΕΝΑΡΞΗ    ΜΕΤΑΒΟΛΗ    ΔΙΑΚΟΠΗ    ΤΡΟΠΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ  
Υποχρεωτικά    Προαιρετικά

### Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

ΟΧΙ

ΝΑΙ

ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ

Εναρξης

Με αλλαγή

Επιτακτικά

Εκπρόσωπο

Συμβιβάζεται από την Υπηρεσία

Ημ/νία Παραλαβής Δήλωσης

Ο Υπόλληλος

Ημ/νία Υποβολής Δήλωσης

Ο Δήλος

Ημ/νία Παραλαβής Βεβαίωσης

Ο Παραλαβών



# ΔΗΛΩΣΗ

## ΕΝΑΡΞΗΣ / ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

### ΜΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

#### ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ Ή ΕΝΟΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
Δ.Ο.Υ.

Αρ. Δηλώσεως  
Ημερία Δηλώσεως  
Αρ. Φορέα

ΕΝΑΡΞΗ      ΜΕΤΑΒΟΛΗ  
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ

### ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Α.Φ.Μ.

Επωνυμία

Υπόδος

Μορφή Μη Φυσικού Προσώπου

### ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Ημερία Έναρξης Εργασιών

Αρ. Έτος Καταστατικού

Ημερία Επικύρωσης Καταστατικού

Ημερία Μεταβολής Γραμμικής

Αρχής Επικύρωσης

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Προέλευση Έναρξης

Αίτια Μεταβολής

Κατάσταση Γραμμικής

### ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρ. Έτος Δηλώσεως Μη Φ.Π.

Αρ. Φ.Ε.Κ./Τ.Α.Π.Ε.Τ.

Μακροετή

Δημοτική

Κατάσταση

Έτος Φ.Ε.Κ./Τ.Α.Π.Ε.Τ.

Δημόσια

Λοκική

Είδος Νιστοχών

Σημειώνεται στα Γ.Υ. Υποβολή

09

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Όνομα-Επώνυμο: Τ.Κ. - Περιφέρεια - Δήμος/Κοινότητα  
 Νεμός: Τηλέφωνο: Fax:  
 Αριθμός Δ.Δ.Υ. Αριθμός Γραφείο

10

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ - ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ**

Όνομα και επώνυμο θαφάρτησης μισθωτή/τρου: Α.Φ.Μ. εκμισθωτή: Ονοματεπώνυμο εκμισθωτή  
 Όνομα και επώνυμο συντάκτης τίτλου ιδιοκτήσης: Α.Φ.Μ. ιδιοκτήτη: Ονοματεπώνυμο ιδιοκτήτη

11

**ΚΒΣ  
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ**

Ημερία λήξης Διαχειριστικής Περίοδου: Ημερία λήξης Τριετίας Διαχειριστικής Περίοδου:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ			ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ	ΤΡΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ	ΤΟΠΟΣ ΤΗΡΗΣΗΣ
A	B	Γ	Υποχρεωτικά	Μηχανογραφικά	Εδρα
Μη Υπόχρεοι			Προαιρετικά	Χειρόγραφα	Εγκαιρώτως
Απαλλασσόμενοι			Υποχρεωτικά με ΑΠ.Α.	Μιστά	Λοκιστή
Απαλλασσόμενοι με Α.Π.Δ.			Αρ. Απόφασης	Ημερία Απόφασης	

**ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ**

OXI ΝΑΙ Υποχρεωτικά Προαιρετικά

15

**ΥΠΑΓΩΓΗ Φ.Π.Α.**

OXI ΝΑΙ

**Φ.Π.Α.**

**ΚΑΘΕΣΤΩΣ Φ.Π.Α.**

**ΤΡΟΠΟΣ ΕΝΤΑΞΗΣ**

Απαλλασσόμενων	Τεχναρτό	Καταβολικών	Αριθρ. 35Α	Υποχρεωτικά
Ανρλιών	Κανονικο	Πρακτ. Τοξ	Αριθρ. 263	Προαιρετικά

16

**ΕΝΔΟΚΟΙΝΩΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ**

Ανταρκεί  
 Παραχή Υπηρεσιών  
 Αποκρίσεις  
 Παραδόσεις

Υποχρεωτικά  
 Προαιρετικά

17

**ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ**

OXI ΝΑΙ Καταβολικών Αλκοολικών Πετρελαιοειδών

**ΠΙΝΑΚΑΣ 25:** Αν ο δήμος υπάγεται στην κατηγορία των δήμων που εφαρμόζουν ανάλογα με τον αριθμό κατοίκων τους τον ΑΠ.Κ. (αριθρ. 263) ή τον ΑΠ.Α. (αριθρ. 35Α) υποχρεωτικά ή προαιρετικά, συμπληρώνονται οι αντίστοιχοι κελδοί.

**ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Συνολικά

Εποχικό

Προσθήκη

**ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ / ΣΥΛΛΟΓΟΣ**

Επιμελητή Επιχειρημάτων / Συλλόγος

Αρ. Ενταξης

Ημερία Εγγραφής

ΠΙΝΑΚΑΣ 95. 3.10. Οι ενδείξεις συμπληρώνονται από τον/τις τα στοιχεία που αναφέρονται στα συστήματα Ολοκληρωμένης Διαχείρισης.

**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΟΥ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ**

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΙΔΟΣ	ΕΝΔΕΞΗ
1		ΚΥΡΙΑ ΔΕΥΤ. ΔΟΠΡΟΒΟΛΟ	ΞΗΝΗ ΜΕΤΑ ΔΥ. ΕΡΩΗ ΚΟΦΗ
2			
3			

**ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ**

ΟΧ	ΝΑΙ	ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ
		Μελών Μο. Φ. Π.
		Αρτοποιησίων Εργ.
		Εγκατ. Εσωτ.
		Εγκατ. Εξωτ.
		Παύσιον κατά Ανοχήση
		Έδρας Αλλοδαπής Επιχ.

**Η ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ**

Εμπρόθετος	Επιτόκιωμα
Ημερία Παραλαβής δήλωσης	Ημερία Παραλαβής Βεβαίωσης
Ο Υπὸ Δηλών	Ο Δελών
	Παρακαλώ

Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

M7  
TAXIS

# ΔΗΛΩΣΗ

## ΣΧΕΣΕΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Δ/ΝΣΗ...

**A**

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Α.Φ.Δ.

\_\_\_\_\_

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

**B**

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ

Α.Φ.Μ.

\_\_\_\_\_

Έναρξη

Διακοπή

Έτη

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

Είδος Σχέσης

Αποδεικτικό Έγγραφο

Αρ. Έγγραφου

Ημερία Έγγραφου

Είδος και Αριθμ. Αποδεικτικού Έγγραφου

Α.Φ.Μ.

\_\_\_\_\_

Έναρξη

Διακοπή

Έτη

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

Είδος Σχέσης

Αποδεικτικό Έγγραφο

Αρ. Έγγραφου

Ημερία Έγγραφου

Είδος και Αριθμ. Αποδεικτικού Έγγραφου

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ  
ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ

Υπογραφή Φορολογουμένου

Υπογραφή

Μετρώμενος

Διακοπή

Μαρτυρία Υπογράφου

Υπογραφή

Υποβληθέντα

Συμπληρώνεται από τον Υπογράφο

\_\_\_\_\_

(ΟΔΩ-11)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

# ΔΗΛΩΣΗ

## ΜΕΛΩΝ ΜΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ (ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ Ή ΕΝΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ)

Αρ. Δήλωσης :

Ημέρα Δήλωσης :

Αρ. Φακέλου :

Υπηρεσία :

Δ.Ο.Υ. :

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ

Α.Φ.Μ.

\_\_\_\_\_

Ημέρια

Επωνυμία

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΛΩΝ / ΕΤΑΙΡΩΝ

Α.Φ.Μ.

\_\_\_\_\_

Έναρξη

Μεταβολή

Διακοπή

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

ή

Ποσότητα

Κλάση Συμμετοχής

ΕΙΔΟΣ  
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Ο.Μ.

Ε.Μ.

Μέλος/Εταίρος

Α.Φ.Μ.

\_\_\_\_\_

Έναρξη

Μεταβολή

Διακοπή

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

ή

Ποσότητα

Κλάση Συμμετοχής

ΕΙΔΟΣ  
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Ο.Μ.

Ε.Μ.

Μέλος/Εταίρος

Α.Φ.Μ.

\_\_\_\_\_

Έναρξη

Μεταβολή

Διακοπή

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία

ή

Ποσότητα

Κλάση Συμμετοχής

ΕΙΔΟΣ  
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Ο.Μ.

Ε.Μ.

Μέλος/Εταίρος

Συμπληρωθείσα από την Υπηρεσία

ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΜΕ ΔΗΛΩΣΗ

Έναρξης

Μεταβολής

Ημέρια Παραλαβής Δήλωσης

Ο Υπάλληλος

Ημέρια Υποβολής Δήλωσης

Ο Δήλιος

Ημέρια Παραλαβής Βεβαίωσης

Ο Παραλαβών

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ  
**Ο.Α.Ε.Ε.**

**Α Ι Τ Η Σ Η**

Το αίτημα υποβάλλεται στο αρμόδιο Τμήμα Ο.Α.Ε.Ε. από τον ασφαλισμένο ή από νομίμο εκπρόσωπό του

ΠΡΟΣ ΤΟΝ Ο.Α.Ε.Ε.:		ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Ο.Α.Ε.Ε.	
Δ. Φ. Μ.	ΗΜΕΡΟΜ. ΓΕΝΝΗΣΗΣ		
ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΟΝ. ΠΑΤΕΡΑ	ΟΝ. ΜΗΤΕΡΑΣ
Α) ΓΕΝΝΗΣΗΣ			
Β) ΣΗΜΕΡΙΝΟ			
ΑΡ. ΑΣΤΥΝ. ΤΑΥΤ.	Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜ. - ΤΑΧ. ΚΩΔ. - ΠΟΛΗ	ΑΡ. ΤΗΛΕΦΩΝΟΥ	
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	Δ/ΝΣΗ ΒΙΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΙΒΗΣ	ΑΡ. ΠΑΛΕΦΩΝΟΥ	
	ΠΑΛΑΙΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ - ΝΕΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ	Να διαγραφεί το μη ισχύον	
<b>Παρακαλώ όπως.....</b>		<b>ΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ</b>	
.....		1.....	
.....		2.....	
.....		3.....	
.....		4.....	
.....		5.....	
.....		6.....	
.....		<b>ΕΛΛΕΙΠΟΝΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ</b>	
.....		1.....	
.....		2.....	
Αναλαμβάνω την ευθύνη να προσκομίσω ταχόν άλλα δικαιολογητικά σε ..... ημερες, διαφορετικά δεν θα ικανοποιηθεί το αίτημά μου			
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ)</b>			
Εάν ορίσετε εκπρόσωπο για να καταβάλει την αίτησή σας, συμπληρώστε τις ακόλουθα στοιχεία			
ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΟΝ. ΠΑΤΕΡΑ	ΟΝ. ΜΗΤΕΡΑΣ
ΑΡ. ΑΣΤΥΝ. ΤΑΥΤ.	Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ : ΟΔΟΣ-ΑΡΙΘΜΟΣ- ΤΑΧ. ΚΩΔ - ΠΟΛΗ	ΑΡ. ΤΗΛΕΦΩΝΟΥ	
<b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :</b>			
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ*</b>			
ΤΜΗΜΑ Ο.Α.Ε.Ε. ....			
<b>ΥΠΑΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΕΚΑΝΕ ΕΛΕΓΧΟ</b>		<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ</b>	
Όνοματεπώνυμο: .....	Υπογραφή: .....	Αριθμός.....	Ημερομηνία Παραλαβής.....
* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία Για περισσότερες πληροφορίες INET INET - www.oaeef.gr		Συνημμένα.....	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ..... 2009 Ο.Π.Ε. Αιτ.....

Κ.Ο.Ε. 104/08 (Περ.φ. Τμήμα)



## ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

(Άρθρο 8 Ν. 1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που αποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση τα αρχεία άλλων υπηρεσιών  
(Άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ: <sup>(1)</sup>					
Ο- Η Όνομα:	Επώνυμο:				
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:					
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:					
Ημερομηνία γέννησης <sup>(2)</sup> :					
Τόπος γέννησης:					
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	Τηλ.:				
Τόπος Κατοικίας:	Οδός:	Αριθ.:	ΤΚ:		
Αρ. Τηλεομοιοτύπου (Fax):	Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):				

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις<sup>(3)</sup>, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ημερομηνία, ..... 20.....

Ο - Η Δηλ. ...

(Υπογραφή)

- (1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη, η Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.  
 (2) Αναγράφεται ολογράφως.  
 (3) " Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με καθήρξη μέχρι 10 ετών".  
 (4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή τη δηλούσα.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΙΧΜΟΛΗΣΗΣ & ΚΟΙΝ. ΠΡΟΤΑΣΙΑΣ

**Ο.Α.Ε.Ε**

Όργανισμός  
Ασφάλισης  
Ελευθέρων  
Επαγγελματιών

Αρ. Απόφ. 1011

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ :  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ :  
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ :  
ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ :  
ΤΗΛ. :  
E-MAIL :  
FAX :

**ΠΡΑΞΗ ΕΓΓΡΑΦΗΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2676/99
2. Τις διατάξεις του Π.Δ. 154/06 του Οργανισμού του Ο.Α.Ε.Ε.
3. Τις διατάξεις του Π.Δ. 258/05 του καταστατικού του Ο.Α.Ε.Ε.
4. Τις διατάξεις του Ν. 2084/92
5. Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υπαβλήθηκαν με την

σημειωμένη .....  
.....  
για την εγγραφή του στον Ο.Α.Ε.Ε. για τη δραστηριότητα .....

**ΕΓΚΡΙΝΟΥΜΕ**

Για την εγγραφή του ανωτέρω στα Μητρώδα του Ο.Α.Ε.Ε. και την κηλίδαζή του στην .....  
Αποασφαλιστική κατηγορία με Α.Μ. ...., ώστε πληρωθούν οι προϋποθέσεις ασφαλισής του  
υπό .....

Είπαρθετα ιατά για άναρξη και πρώτη θέώρηση στην αρροδία ΑΟΥ

Κοινοποιείται:

1. Ενόμορο με την πληροφορία ότι έχει δικαιώσει  
και καταθέσει ένσταση στην Τ.Δ.Ε. εντός 20 ημερών  
από την ημερομηνία παραλόβής της.
2. Φορέαλο

ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟ



**ΑΙΤΗΣΗ**

**ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ**

Η αίτηση υποβάλλεται στο αρμόδιο Τμήμα Ο.Α.Ε.Ε. από τον ασφαλισμένο ή από νόμιμο εκπρόσωπό του.

<b>ΠΡΟΣ ΤΟΝ Ο.Α.Ε.Ε.:</b>	<b>* ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Ο.Α.Ε.Ε.</b>
---------------------------	-------------------------------

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1 . ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΥ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ)**

<b>Α.Φ.Μ.</b>	<b>ΗΜΕΡΟΜ. ΓΕΝΝΗΣΗΣ</b>		
<b>ΕΠΩΝΥΜΟ</b>	<b>ΟΝΟΜΑ</b>	<b>ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ</b>	<b>ΟΝΟΜΑ ΜΗΤΕΡΑΣ</b>
Α) ΓΕΝΝΗΣΗΣ Β) ΣΗΜΕΡΙΝΟ			
<b>ΑΡ. ΑΣΤΥΝ. ΤΑΥΤ.</b>	<b>Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ - ΤΑΧ. ΚΩΔ. - ΠΟΛΗ Ή ΧΩΡΙΟ</b>		<b>ΑΡ. ΤΗΛΕΦΩΝΟΥ</b>
<b>ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ</b>	<b>Δ/ΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ</b>		<b>ΑΡ. ΤΗΛΕΦΩΝΟΥ</b>

ΠΑΛΑΙΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ		ΝΕΟΣ ΑΣΦ/ΝΟΣ		Να διαγραφεί το μη ισχύον	
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ *		ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ	ΕΛΛΕΙΠΟΝΤΑ		
1.	Προσκόμιση για έλεγχο όλων των Ασφαλιστικών Βιβλιαρίων Εισφορών.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Αναλαμβάνω την υποχρέωση να τα προσκομίσω σε .....ημέρες, διαφορετικά δεν θαπραχωρήσει το αίτημά μου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2 . ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ (ΚΕΦΑΛΑΙΑ)**

Εάν ορίσετε εκπρόσωπο για να καταθέσει την αίτησή σας, συμπληρώστε τις παρακάτω στήλες

<b>ΕΠΩΝΥΜΟ</b>	<b>ΟΝΟΜΑ</b>	<b>ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ</b>	<b>ΟΝΟΜΑ ΜΗΤΕΡΑΣ</b>
ΑΡ. ΑΣΤΥΝ. ΤΑΥΤ	<b>Δ/ΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ - ΤΑΧ. ΚΩΔ. - ΠΟΛΗ Ή ΧΩΡΙΟ</b>		<b>ΑΡ. ΤΗΛΕΦΩΝΟΥ</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ \***

<b>ΤΜΗΜΑ Ο.Α.Ε.Ε.</b> .....	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ</b>
<b>ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΠΟΥ ΕΚΑΝΕ ΕΛΕΓΧΟ</b>	Αριθμός.....
Όνοματεπώνυμο: .....	Ημερομηνία Πλασολαβής.....
Υπογραφή.....	Συνημμένα.....

\* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

Ημ/νία:.....  
 Ο/Η Αρ.....

Κ 051066/05 (Περιορ. Στήμα)

(0100.16)

**ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟΝ ΠΡΟΤΥΠΟΝ ΤΩΝ ΕΝΤΟΛΕΩΝ**

ΣΕΛΙΔΑ

**Ε Ν Τ Ο Λ Ε Α Σ**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

**ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

**Ε Ν Τ Ο Λ Ε Α Σ**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

**ΑΝΤΙΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

## ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

Αθήνα, 8/3/2006

Σειρά Β'

Αριθ. 49

### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΗ

#### ΘΕΜΑ: **Επέκταση Συνεργασιών με Τρίτους για τη Προώθηση Πωλήσεων Στεγαστικών Δανείων**

##### 1. Γενικά

Έχοντας υπ' όψη :

- Τους στόχους της Τράπεζας,
- Τον εντεινόμενο ανταγωνισμό,
- Τη μέχρι σήμερα ανταπόκριση του Δικτύου των Καταστημάτων και τα θετικά αποτελέσματα της συνεργασίας με τους Κατασκευαστές,

αποφασίστηκε η επέκταση των συνεργασιών μας και με τον Κλάδο των Μεσιτών καθώς και με επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται και στην Αγορά της σικδομής και των ακινήτων γενικότερα, όπως Δικηγόροι (συνεργαζόμενοι και μη), Μηχανικοί (συνεργαζόμενοι και μη), Συμβολαιογράφοι, Λογιστές, Τεχνικές Εταιρείες, Εταιρείες παροχής υπηρεσιών μεσετίας, Εταιρείες παροχής χρηματοοικονομικών λογιστικών και ασφαλιστικών υπηρεσιών, κ.α., επιτηδευματίες, οι οποίοι εφεξής θα αναφέρονται ως **Συνεργαζόμενοι Τρίτοι**.

Ειδικότερα για τους ασφαλιστές της Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η ΕΘΝΙΚΗ» επειδή γίνεται συνολική επανασταποθέτηση της συνεργασίας μας με την εταιρεία και θα εκδοθεί οντομα σχετική Υπηρεσιακή Εγκύκλιος, με την έκδοση της παρούσας, **παύει να ισχύει** η Υ.Ε. Β.244/29.10.99 σε ότι αφορά τα προϊόντα Κτηματικής Πίστης και η οποιαδήποτε παραγωγή τους – για όσους εξακολουθήσουν να είναι εξουσιοδοτημένοι – θα ενταχθεί με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θα αναφέρονται στην υπό έκδοση Υπηρεσιακή Εγκύκλιος.

Σε ότι αφορά τους συνεργαζόμενους με τη Τράπεζα Μηχανικούς – Εκτιμητές και Δικηγόρους που διενεργούν τεχνικούς και νομικούς ελέγχους, επισημαίνουμε ότι στη περίπτωση που υπογράφουν σύμβαση με τη Τράπεζα για τη προώθηση Στεγαστικών Δανείων, **δεν επιτρέπεται** να διενεργούν οι ίδιοι τεχνικό ή νομικό έλεγχο σε δάνειο που έχουν προσελκύσει. Τα Καταστήματα στα πλαίσια του Εγκυκλίου Εγγράφου 20/23-2-2006 να μεριμνήσουν κατά την κατανομή των δανειακών φακέλων να αναπληρώσουν τους φακέλους αυτών των δανείων με ανάθεση άλλων.

Με τη παρούσα Εγκύκλιο καταργείται η Υ.Ε. Β.72/03-04-2003 και επανασταθίζεται η όλη διαδικασία, η οποία θα ισχύει εφεξής για όλους τους συνεργαζόμενους Τρίτους για αυτό απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή των Καταστήματων σε ότι αφορά :

- Τις διαδικασίες που ισχύουν για όλους ανεξαιρέτα τους συνεργαζόμενους Τρίτους.
- Τα έντυπα που έχουν τροποποιηθεί και αντικαθιστούν όλα τα προηγούμενα, η δε άντλησή τους θα γίνεται ηλεκτρονικά.
- Τις Συμβάσεις Συνεργασίας Διαμεσολάβησης, οι οποίες επίσης έχουν τροποποιηθεί.

Από τη λήψη της παρούσας όλες οι υφιστάμενες συμβάσεις θα αντικατασταθούν με τις νέες που θα κληθούν να υπογράψουν όλοι ανεξαιρέτα οι συνεργαζόμενοι Τρίτοι. Η Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης έχει ήδη αποστείλει ενημερωτική συστημένη επιστολή στους συνεργαζόμενους Τρίτους. Παράλληλα και τα Καταστήματα συνεργασίας πρέπει να καλέσουν τους συνεργαζόμενους με αυτά Τρίτους προκειμένου να υπογράψουν εντός μηνός την κατά τα ανωτέρω νέα σύμβαση συνεργασίας γιατί οι υπάρχουσες παύουν να ισχύουν.

## 2. Πλαίσιο συνεργασίας – όροι και προϋποθέσεις

**2α. Επιλογή συνεργατών:** Η κατ' αρχήν επιλογή συνεργατών θα γίνεται και από τα Καταστήματα, αφού λάβουν υπόψη τη φερεγγυότητα ( Στοιχεία ΤΕΙΡΕΣΙΑ) και αξιοπιστία τους. Επίσης πρέπει να συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις του Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας και ειδικότερα του άρθρου 93 του περιγράφεται στα άρθρα 4 της σχετικής σύμβασης συνεργασίας.

**2β. Δικαιολογητικά:** Τα δικαιολογητικά που κατ' αρχήν απαιτούνται για την έναρξη συνεργασίας, είναι:

- Επικυρωμένο αντίγραφο άδειας άσκησης επαγγέλματος ή βεβαίωση έναρξης επιτηδεύματος από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.
- Πιστοποιητικό ποινικού μητρώου. Σε περίπτωση Νομικού Προσώπου του νομίμου εκπροσώπου του.
- Πιστοποιητικό μη πτωχεύσεως.
- Φωτοτυπία ταυτότητας (2 όψεις). Σε περίπτωση Νομικού Προσώπου του νομίμου εκπροσώπου του.

**2γ. Έγκριση συνεργασίας:** Η έγκριση για συνεργασία και η υπογραφή της σύμβασης θα γίνεται από τη Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης, μετά από εισήγηση του Καταστήματος.

**2δ. Ύψος καταβαλλόμενης προμήθειας:** Το ύψος της καταβαλλόμενης προμήθειας καθορίζεται σε ποσοστό **1%** επί των εκταμιεύσεων με ανώτατο όριο το ποσό των € 6.000 ανά στεγαστικό δάνειο.

**2ε. Προϋποθέσεις καταβολής προμήθειας:** Προκειμένου ο συνεργαζόμενος Τρίτος να δικαιούται της ως άνω προμήθειας θα πρέπει:

- Αποδεδειγμένα το δάνειο να αποτελεί νέα προσέλευση και να μην αφορά ήδη υφιστάμενη προέγκριση η οποία ισχύει και δεν έχει εξαντλήσει τα χρονικά της όρια (σήμερα 6 μήνες).

- Να είναι τεκμηριωμένη η προσέλευση του υποψήφιου δανειολήπτη από το συγκεκριμένο συνεργαζόμενο Τρίτο. Προς τούτο θα υπογράφεται από τον δανειολήπτη η σχετική Υπεύθυνη Δήλωση (Υπόδειγμα 5 ) την οποία θα παραλαμβάνει ο αρμόδιος υπάλληλος κατά την πρώτη του επαφή με τον δανειολήπτη και πάντως πριν την υπογραφή της σύμβασης του δανείου.

Κατά συνέπεια πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή από τα Καταστήματα και τους συνεργαζόμενους Τρίτους, στην αυστηρή τήρηση των οριζόμενων διαδικασιών από τη παρούσα καθώς και στη πλήρη και ορθή συμπλήρωση των εντύπων και των ζητούμενων παραστατικών.

**2ζ. Χρόνος καταβολής προμήθειας:** Η προμήθεια θα υπολογίζεται επί των εκταμειωθέντων ποσών των δανείων για τα οποία διαμεσολαβεί ο συνεργαζόμενος Τρίτος και θα καταβάλλεται εντός του επόμενου μήνα από την ημέρα της σύνδεσης του δανείου με το ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΑ. του Τρίτου και πάντως όχι πέραν των τριών μηνών από την εκταμίευσή του.

**2η. Έγκριση καταβολής προμήθειας:** Η καταβολή της προμήθειας θα γίνεται από το Κατάστημα εκταμίευσης του δανείου μετά από έγγραφη εντολή της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης.

**2θ. Αντικείμενο Προμήθειας:** Η προμήθεια καταβάλλεται για την προσέλευση στεγαστικών δανείων που χορηγούνται για όλους τους σκοπούς και προϊόντα εκτός των εξαιρέσεων της επόμενης παραγράφου 2ι.

**2ι. Εξαιρέσεις:** Δεν καταβάλλεται προμήθεια για δάνεια από κεφάλαια Τρίτων (ΚΤΠ1031), προς εργαζόμενους στην Ε.Τ.Ε. και στον Όμιλό της.

**Σημείωση:** *Επειδή για τα προωθούμενα δάνεια μέσω συνεργαζόμενων Τρίτων η Τράπεζα καταβάλλει προμήθειες, γίνεται κατανοητό ότι μειώνονται οι ευχέρειες για παροχές εκπύσεων ή απαλλαγών στον δανειολήπτη και τα Καταστήματα θα πρέπει να το εξηγήσουν επαρκώς στους συνεργαζόμενους Τρίτους.*

**2κ. Λύση συνεργασίας:** Η λύση συνεργασίας με τους συνεργαζόμενους Τρίτους, θα λαμβάνεται με απόφαση της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης.

### 3. Υπογραφή Σύμβασης Συνεργασίας

Το Κατάστημα μετά την προσέγγιση του υποψήφιου συνεργαζόμενου Τρίτου υποβάλλει στην Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο το συνημμένο έντυπο «**ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ**»(Υπόδειγμα 1) και τα αναφερόμενα σε αυτά δικαιολογητικά μαζί με σύντομη τεκμηριωμένη εισήγηση για την έγκριση συνεργασίας.
- Τη συνημμένη «**ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ (ΜΕΣΙΤΕΙΑ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**» (Υπόδειγμα 6) μαζί με την **ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΗ** (Υπόδειγμα 7) υπογεγραμμένα εις τριπλούν μόνο από τον υποψήφιο συνεργαζόμενο Τρίτο ενώπιον αρμόδιου στελέχους του Καταστήματος, προκειμένου να υπογραφούν στη συνέχεια αρμοδίως από τη Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης.

Το Κατάστημα ελέγχει αν ο υποψήφιος συνεργαζόμενος έχει μερίδα ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. και του δημιουργεί εφόσον δεν έχει. Παράλληλα ανοίγει λογαριασμό καταθέσεων του παρπαίνω συνεργαζόμενου στο όνομα του φυσικού ή Νομικού Προσώπου εφ' όσον δεν υπάρχει.

Η Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης μετά την έγκριση της συνεργασίας και την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών επιστρέφει υπογεγραμμένα τα δύο αντίγραφα της σύμβασης στο Κατάστημα, το οποίο:

- παραδίδει ένα αντίγραφο στον συνεργαζόμενο Τρίτο
- αρχειοθετεί το άλλο μαζί με το αντίγραφο του έντυπου «Δήλωση Στοιχείων Ενδιαφερομένου για Συνεργασία» (Υπόδειγμα 1) και τα λοιπά δικαιολογητικά και
- παραδίδει στον συνεργαζόμενο Τρίτο τα εξής έντυπα:
  - ✓ **Δικαιολογητικά για την προέγκριση δανείου»** (Υπόδειγμα 2) προκειμένου να είναι σε θέση να ενημερώνει τους ενδιαφερομένους πελάτες του για τα απαιτούμενα για την προέγκριση δικαιολογητικά.
  - ✓ «**Παραπεμπτική επιστολή**» (Υπόδειγμα 3) και « **ΑΙΤΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**» έντυπο (ΚΑ31-11374) καθώς και **ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ -ΔΗΛΩΣΗ - ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗ - ΣΥΝΑΙΝΕΣΗ** (Υπόδειγμα 4) για να μπορεί να τεκμηριωθεί με την συμπλήρωσή και την αποστολή τους στο Κατάστημα, σε πρώτη φάση, η σχέση μεταξύ του συνεργαζόμενου Τρίτου και του πελάτη του ο οποίος είναι και υποψήφιος δανειολήπτης.

Πρέπει να εφιστάται η προσοχή του συνεργαζόμενου Τρίτου στην ορθή συμπλήρωση εκτός των άλλων στοιχείων και του αριθμού του **ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.** του, τόσο στα Υπόδειγμα 3 όσο και στο σχετικό πεδίο της αίτησης στεγαστικού δανείου.

Επισημαίνεται ότι οι συμβάσεις που θα διαβιβαστούν στην Διεύθυνση Κτηματικής Πίστης με ελλιπή δικαιολογητικά ή στοιχεία (Υπόδειγμα 1), δεν θα καταχωρούνται στο Αρχείο συνεργασιών με αποτέλεσμα να μην είναι ενοκτική η συναλλαγή **TRN 8600** προκειμένου να αποδοθεί η οφειλόμενη προμήθεια.

#### 4. Ενέργειες

##### Α) Συνεργαζόμενοι Τρίτοι

- Ενημερώνουν τον υποψήφιο δανειολήπτη για την δυνατότητα λήψης στεγαστικού δανείου με ευνοϊκούς όρους από την Τράπεζά μας.
- Τον καθοδηγούν, εφόσον το επιθυμεί, στη συμπλήρωση της σχετικής αίτησης στεγαστικού δανείου. Ιδιαίτερη επισήμανση πρέπει να γίνεται κατά την ενημερωστών συνεργαζόμενων Τρίτων, για την ορθή και πλήρη συμπλήρωση των πεδίων της αίτησης. Ειδικότερα, θα πρέπει να συμπληρώνονται από τους ίδιους, τα πεδία της αίτησης που τους αφορούν και υφιστάμενες βασικές προϋποθέσεις για τη καταβολή της προμήθειας, όπως «Προσέλκυση από Τρίτο», «Επωνυμία», και «ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.».
- Επιλέγουν, σε συνεργασία μαζί του, το Κατάστημα της Τράπεζας που εξυπηρετεί τον ενδιαφερόμενο δανειολήπτη, το οποίο θα αναλάβει τη διεκπεραίωση των διαδικασιών του δανείου (παραλαβή της αίτησης του στεγαστικού δανείου για τη λήψη της προέγκρισης, κ.τ.λ.).

- Συμπληρώνουν οπωσδήποτε την «**παραπεμπτική επιστολή**» (Υπόδειγμα 3) και την υπογράφουν όπως και ο δανειολήπτης.
- Δημιουργούν, εφόσον το επιθυμούν, φάκελο πελάτη, με όλα τα πρωτότυπα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την πρόεγκριση στεγαστικού δανείου, την αίτηση δανείου, την «**παραπεμπτική επιστολή**» (Υπόδειγμα 3), και τον διαβιβάζουν στο Κατάστημα επιλογής του δανειολήπτη.
- Μετά τη λήψη της έγκρισης του δανείου, μπορούν να διευκολύνουν τον πελάτη και τον καθοδηγούν για την ταχεία προσκόμιση όλων των λοιπών δικαιολογητικών (συμπλήρωση του φακέλου δανείου).

## **B) Καταστήματα Ε.Τ.Ε.**

- Παραλαμβάνουν τον φάκελο από τον πελάτη με τη «παραπεμπτική επιστολή», ενδεχομένως και παρουσία του συνεργαζόμενου Τρίτου και ελέγχουν την πλήρη και ορθή συμπλήρωση των εντύπων ταυτοποιώντας τα στοιχεία με τα πρωτότυπα δικαιολογητικά.  
Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στη πλήρη και ορθή συμπλήρωση όλων των πεδίων της αίτησης και ειδικότερα «Προσέλευση από Τρίτο» όπου αναγράφεται ονοματεπώνυμο ή επωνυμία ανάλογα και «ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ.» όπου αναγράφεται το ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. του συνεργαζόμενου Τρίτου.
- Εισπράττουν την προκαταβολή επί άπαξ δαπάνης εξέτασης αιτήματος δανειοδότησης και πρόεγκρισης του δανείου.
- Παραλαμβάνουν Υπεύθυνη Δήλωση από τον δανειολήπτη (Υπόδειγμα 5) ότι δεν έχει καταβάλει στον συνεργαζόμενο Τρίτο κανένα χρηματικό ποσό ή άλλο μέσο πληρωμής για την προώθηση στην Ε.Τ.Ε. της αίτησης Στεγαστικού δανείου. Η δήλωση υπογράφεται από τον αρμόδιο υπάλληλο και θεωρείται από το Διευθυντή του Καταστήματος ή άλλο εξουσιοδοτημένο από αυτόν Στέλεχος.
- Διαβιβάζουν το αίτημα στο Εγκριτικό Κέντρο της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης για τη λήψη της απόφασης.
- Μετά τη λήψη της απόφασης, ενημερώνουν σχετικά τον πελάτη και τον συνεργαζόμενο Τρίτο.
- Τηρούν το φάκελο δανείου και ελέγχουν την πληρότητα και ακρίβεια των δικαιολογητικών ενημερώνοντας τον πελάτη και τον συνεργαζόμενο Τρίτο για τυχόν ελλείψεις (ανάγκη πρόσθετων δικαιολογητικών, κ.τ.λ.).
- Ολοκληρώνουν τις υπόλοιπες διαδικασίες για την οριστική χορήγηση του δανείου, σύμφωνα με τα εγκυκλίως προβλεπόμενα. Σε περίπτωση που παρουσιάζονται κωλύματα κατά τη διεκπεραίωση του δανείου, ενημερώνουν σχετικά τον πελάτη και τον συνεργαζόμενο Τρίτο.

## **5. Σύνδεση με ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. Τρίτου**

Πέραν των λοιπών προβλεπομένων εγκυκλίως ενεργειών, το Κατάστημα θα πρέπει να ελέγχει για τα δάνεια που προέρχονται από προσέλευση συνεργαζόμενου Τρίτου εκτός των **Προϋποθέσεων καταβολής προμήθειας** (*παράγραφος 2ε*) της παρούσας Εγκυκλίου και :

- ότι το **Υπόδειγμα 3** είναι ορθά συμπληρωμένο με τα στοιχεία του συνεργαζόμενου Τρίτου και του δανειολήπτη με τις υπογραφές και των δύο και έχει παραληφθεί μαζί με την αίτηση δανείου.
- Έχει παραληφθεί η υπεύθυνη δήλωση του δανειολήπτη (Υπόδειγμα 5 ) από τον αρμόδιο υπάλληλο ο οποίος την έχει υπογράψει και η οποία είναι θεωρημένη από τον Διευθυντή του Καταστήματος ή άλλο εξουσιοδοτημένο από αυτόν Στέλεχος.
- Δεν υφίσταται σε ισχύ προέγκριση στο ίδιο Κατάστημα ή σε άλλο.

Εάν συνιμείχουν οι παραπάνω λόγοι, τότε και μόνον, κατά την έγκριση του δανείου θα συνδέεται ο το σύστημα IRIS ο Αριθμός Λογαριασμού του δανείου με τον συνεργαζόμενο Τρίτο σύμφωνα με την διαδικασία «**TRN 8600 - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΛΟΓ/ΜΟΥ**» εισάγοντας μέσω της επιλογής **ΠΡΟΣΩΠΑ** τον αριθμό πελάτη **ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. του Συνεργαζόμενου Τρίτου** και επιλέγοντας ο το πεδίο **ΕΙΔΟΣ ΣΧΕΣΗΣ** την ένδειξη «**ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΗΣ**» με την οποία εφεξής θα εισάγονται όλοι οι συνεργαζόμενοι Τρίτοι.

Τα είδη σχέσης κατασκευαστής, μεσίτης, ασφαλιστής / πωλητής καταργούνται και αντικαθίστανται με την ένδειξη «**ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΗΣ**» για όλους τους συνεργαζόμενους

## 6. Καταβολή Προμήθειας

Η καταβολή της προμήθειας στον συνεργαζόμενο Τρίτο θα γίνεται με πίστωση του λογαριασμού του και μόνο μετά από **έγγραφο εντολή της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης**.

Το Κατάστημα προκειμένου να προχωρήσει στην καταβολή της προμήθειας θα πρέπει να διενεργήσει όλους τους απαραίτητους ελέγχους για την επαλήθευση των στοιχείων τόσο του συνεργαζόμενου Τρίτου όσο και των πελατών/δανειοληπτών και ιδιαίτερα την ορθή σύνδεση του αριθμού πελάτη ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. του συνεργαζόμενου Τρίτου με τους λογαριασμούς δανείων των δανειοληπτών.

Ο λογαριασμός ο οποίος θα χρεώνεται από το Κατάστημα κατά την καταβολή της προμήθειας είναι ο 388/062634-1.

- Σημειώνεται ότι η προμήθεια αυτή απαλλάσσεται Φ.Π.Α. βάσει του άρθρου 22 του Ν.2859/2000.
- Για την είσπραξη της προμήθειας οι δικαιούχοι συνεργαζόμενοι Τρίτοι θα πρέπει να προσκομίζουν: τα μεν **φυσικά πρόσωπα** (εργολάβοι, μεσίτες και λοιποί επιτηδευματίες), **απόδειξη παροχής υπηρεσιών**, τα δε **Νομικά Πρόσωπα, τμηλόγιο παροχής υπηρεσιών**. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει επίσης αυτών να αναγράφεται στο είδος αμοιβής «**προμήθεια για τη διαμεσολάβηση της πραγματοποίησης και ολοκλήρωσης συμβάσεων παροχής πιστώσεων**».
- **Παρακράτηση φόρου:** Σε περίπτωση που δικαιούχος της αμοιβής είναι **φυσικό πρόσωπο** (εργολάβοι, μεσίτες και λοιποί επιτηδευματίες) επί του ποσού της αμοιβής θα παρακρατείται και θα αποδίδεται σύμφωνα με τα ισχύοντα, για αμοιβές ελευθέρων επαγγελματιών και λοιπών τρίτων, φόρος εισοδήματος **20%**, ενώ στην περίπτωση που δικαιούχος είναι **νομικό πρόσωπο** δεν υπάρχει υποχρέωση παρακράτησης φόρου εισοδήματος.

Σημειώνουμε τη σημασία της ενημέρωσης των συνεργαζόμενων Τρίτων από το Δίκτυό μας, από την αρχή της συνεργασίας τους με την Τράπεζα, της υποχρέωσης της έκδοσης από την πλευρά τους των παραπάνω αναφερόμενων φορολογικών χαρακτηριστικών στοιχείων προκειμένου να τους καταβληθεί η προμήθεια.



## 7. Συμβάσεις με μηδενική προμήθεια

Παρέχεται η δυνατότητα σύναψης συμβάσεων συνεργασίας με Τρίτους **με μηδενική (0%) προμήθεια**.

Στις περιπτώσεις αυτές ισχύουν ειδικοί ευνοϊκοί όροι για τους ενδιαφερόμενους δανειολήπτες που προσέρχονται στην Τράπεζα με τη μεσολάβησή τους.

Οι ειδικοί ευνοϊκοί όροι που αφορούν στους συγκεκριμένους υποψήφιους δανειολήπτες περιλαμβάνουν:

- **100%** έκπτωση επί της εφάπαξ δαπάνης εξέτασης αιτήματος δανειοδότησης και προέγκρισης δανείου καθώς και για τις δαπάνες Νομικού ελέγχου Τίτλων και Τεχνικού ελέγχου ακινήτου.
- Χρηματοδότηση μέχρι **100%** της εμπορικής αξίας του ακινήτου εφόσον ο υποψήφιος δανειολήπτης πληροί τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.
- Μέγιστο περιθώριο **2%** στη περίπτωση που ο υποψήφιος δανειολήπτης επιλέξει δάνειο των κατηγοριών «ΠΡΟΝΟΜΙΟ» ενώ για μεγάλα ποσά δανείου ευνοϊκότερο κατά περίπτωση.

Σε κάθε περίπτωση οι παραπάνω ειδικοί όροι θα παρέχονται μετά από έγκριση της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης και η ισχύς τους αποκλείει την καταβολή οποιασδήποτε προμήθειας. Κατά συνέπεια είναι εφικτή η σύναψη από κάθε συνεργαζόμενο Τρίτο **μόνο μιας σύμβασης** είτε με προμήθεια είτε με μηδενική προμήθεια.

Διευκρινίζεται ότι και στις συμβάσεις με μηδενική προμήθεια πρέπει οπωσδήποτε να γίνεται σύνδεση του Αριθμού Λογαριασμού του κάθε δανείου μέσω της διαδικασίας **TRN 8600** με τον αριθμό πελάτη ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. του συνεργαζόμενου Τρίτου, προκειμένου να ελέγχονται και να διασταυρώνονται ο ευνοϊκές παροχές.

Προκειμένου να διευκολυνθεί η διαδικασία επεξεργασίας των αιτήσεων των ως άνω πελατών θα αναγράφεται στην 1<sup>η</sup> σελίδα της αίτησης δανείου :(Επωνυμία, Αριθμός πελάτη ΣΥ.ΔΙ.ΠΕΛ. Συνεργαζόμενου Τρίτου) και στο Κείμενο εισήγησης του Καταστήματος η ένδειξη **«Υφίσταται Κεντρική Συμφωνία»**.

Με τη λήψη της παραύσας όλες οι υφιστάμενες συμβάσεις με μηδενική προμήθεια θα αντικατασταθούν με νέες που θα κληθούν να υπογράψουν οι συνεργαζόμενοι τρίτοι. Οι νέες ως άνω συμβάσεις διαφέρουν από τις συμβάσεις με προμήθεια και ως εκ τούτου τα Καταστήματά θα πρέπει κατά την άντλησή τους από το INTRANET να επιλέγουν το κατάλληλο έντυπο σύμβασης που είναι: «**ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ (ΜΕΣΙΤΕΙΑ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΘΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ (ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ – ΣΥΜΒΑΣΗ ΥΠΕΡ ΤΡΙΤΩΝ)**» (Υπόδειγμα 8)

## 8. Επισημώσεις

- Ο ρόλος του συνεργαζόμενου Τρίτου, όσον αφορά τη σχέση της Τράπεζας με το δανειολήπτη, είναι απλά μεσολαβητικός. Ως εκ τούτου τυχόν έγγραφα που υπογράφονται μεταξύ αυτού και του πελάτη του, που είναι παράλληλα και δανειολήπτης ή υποψήφιος δανειολήπτης της Τράπεζας, δεν δεσμεύουν με κανένα τρόπο την Τράπεζα.

- Η οικειοθήμερη τραπεζική συναλλαγή μεταξύ Τράπεζας και δανειολήπτη καθώς και η κατάρτιση της μεταξύ τους δανειακής σύμβασης δεν επηρεάζονται κατ' ουδένον τρόπο από τη σχέση που έχει ο συνεργαζόμενος Τρίτος με τον δανειολήπτη.
- Το Κατάστημα μπορεί να αντλήσει υποψήφιους συνεργάτες αξιοποιώντας τα υφιστάμενα πελατολόγια του, ή και οποιοσδήποτε άλλες διαθέσιμες καταστάσεις επαγγελματιών, παρέχοντας στους ενδιαφερόμενους ενημέρωση για τις δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης των εργασιών τους μέσω της προτεινόμενης συνεργασίας. Παράλληλα πρέπει να ενδιαφερόνται και για τον εντοπισμό των εν δυνάμει συνεργατών μεταξύ των διαφόρων συνεργαζόμενων Τρίτων που παρουσιάζουν δραστηριότητα στην περιοχή του.
- Η δυνατότητα σύναψης συνεργασιών με ένα ευρύ πλέον φάσμα επαγγελματιών που, εκτός των άλλων, ικανοποιεί και σχετικό γέγισο αίτημα των Καταστημάτων, αναμένεται να συντελέσει στην αποτελεσματικότερη δραστηριοποίησή τους.
- Η όλη προσπάθεια δεν εξοικονομείται με την υπογραφή της Σύμβασης Συνεργασίας αλλά πρέπει να γίνονται συντονισμένες ενέργειες και να καταβάλλονται προσπάθειες προκειμένου να αξιοποιηθεί η δυναμική των συνεργασιών αυτών με την περαιτέρω διεύρυνσή τους. Εξάλλου από τα μέχρι σήμερα στοιχεία προκύπτει ότι η ανάπτυξη των συνεργασιών με Τρίτους για την προώθηση των Στεγαστικών Δανείων απέφερε ιδιαίτερα θετικά αποτελέσματα σε όσα Καταστήματα δραστηριοποιήθηκαν και κατέστησαν τις συνεργασίες αυτές παραγωγικές, επιτυγχάνοντας σημαντική βελτίωση των αποτελεσμάτων τους και υπερκάλυψη των στόχων τους. Ως εκ τούτου, τα Καταστήματα, μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών και την υπογραφή των σχετικών συμβάσεων διαμεσολάβησης, πρέπει να παρακολουθούν ανελλιπώς τα επίπεδα παραγωγής των συνεργαζόμενων Τρίτων, καταβάλλοντας κάθε προσπάθεια για την βελτίωσή τους.
- Για τυχόν ιδιαίτερα θέματα σχετικά με την παρούσα εγκύκλιο τα Καταστήματα μπορούν να απευθύνονται στα τηλέφωνα 210 3695 382 ή 210 3695 402 (διεπιλ. 25382 κα 25402).
- Η παρούσα εγκύκλιος καθώς και τα συνημμένα σε αυτή υποδείγματα και οι «Συμβάσεις παροχής υπηρεσιών διαμεσολάβησης για την προώθηση στεγαστικών δανείων» είναι διαθέσιμα **και στο INTRANET** στην ιστοσελίδα της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης κάτω από την επικεφαλίδα «**ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΜΕΣΩ ΤΡΙΤΩΝ**».

## ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ

1. Εκκαθαριστικό Σημείωμα Εφορίας (για όλους τους εμπλεκόμενους στο δάνειο) και Αντίγραφο Φορολογικής Δήλωσης τελευταίου οικονομικού έτους, ως και κάθε άλλο στοιχείο σχετικό με εισοδήματα που δεν περιλαμβάνονται στα προαναφερόμενα (πρόσφατα μισθωτήρια συμβόλαια θεωρημένα από Δ.Ο.Υ κλπ.).

### ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ

- Για μισθωτούς με ετήσιο εισόδημα από € 40.000 και άνω, απαιτούνται τα εκκαθαριστικά σημειώματα των 3 τελευταίων ετών.
  - Για ελεύθερους επαγγελματίες, επιτηδευματίες και εμπόρους, απαιτούνται τα αντίγραφα φορολογικής δήλωσης, τα εκκαθαριστικά σημειώματα και τα έντυπα Ε3 (Μηχανογραφικό Δελτίο Οικονομικών Στοιχείων Επιχειρήσεων και Επιτηδευματιών) των τριών τελευταίων ετών.
2. Δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) 2005 και υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπήρξαν μεταβολές μετά την υποβολή του στη Δ.Ο.Υ.
  3. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 προς το «Υπουργείο Οικονομικών μέσω Ε.Τ.Ε. όπου ο αιτών θα δηλώνει ότι τα αντίγραφα φορολογικής δήλωσης που υπέβαλε στην Τράπεζα, είναι ακριβή αντίγραφα αυτών που κατέθεσε στη Δ.Ο.Υ.»
  4. Βεβαίωση μηνιαίων αποδοχών ή άλλη βεβαίωση/ αποδεικτικό από όπου να προκύπτει το τρέχον εισόδημα.
  5. Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας δανειολήπτη, συνδανειολήπτη, εγγυητή και τυχόν πληρεξούσιου.

Σημειώνεται ότι γίνονται δεκτές, χωρίς επικύρωση, δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, εκκαθαριστικά σημειώματα και βεβαιώσεις φορολογικής ενημερότητας που έχουν εκδοθεί ηλεκτρονικά μέσα από το σύστημα TAXIS-NET

**ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΗ**  
**(σύμφωνα με τον Ν. 2472/97)**

1. **Ενημερώθηκα και συγκατατίθεμαι** ειδικώς και ελευθέρως στην εκ μέρους της Τράπεζας συλλογή, τήρηση και επεξεργασία των προσωπικών μου δεδομένων, υπό τους όρους και προϋποθέσεις του Ν. 2472/97 όπως ισχύει και για τους σκοπούς της από ...../...../..... Σύμβασης Παροχής Υπηρεσιών Διαμεσολάβησης για την προώθηση Στεγαστικών Δανείων και αναλαμβάνω την υποχρέωση να γνωστοποιώ σε αυτήν έγκαιρα κάθε μεταβολή τους.
2. **Έλαβα γνώση** ότι, δύναμαι να ασκήσω εφόσον το επιθυμώ, σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 το δικαίωμά μου πρόσβασης και αντίρρησης σχετικά με τα προσωπικά δεδομένα που με αφορούν και τα οποία αποτελούν αντικείμενο επεξεργασίας, απευθυνόμενος εγγράφως προς την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. Διεύθυνση Διαχείρισης Κινδύνων της Τράπεζας και του Ομίλου (030), Ακαδημίας 68, 10678 ΑΘΗΝΑ τηλ. 210-3328642, σε προσοχή κ. Μιχαήλ Οράτη, Εκπροσώπου της ΕΤΕ.

**Επιπλέον των άνω δηλώνω** ότι, εφόσον δεν σημειώνεται η αρνητική επιλογή στο τέλος αυτού του κειμένου **ΣΥΝΑΙΝΩ ανεπιφύλακτα στα παρακάτω υπό α και β:**

**α) στην διαβίβαση** προς επεξεργασία, κατά την έννοια του Ν.2472/97 των παραπάνω προσωπικών μου δεδομένων, στο διατραπεζικό αρχείο δεδομένων οικονομικής συμπεριφοράς, που έχει σκοπό την προστασία της πίστης και των συναλλαγών, της ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε. (υπεύθυνος επεξεργασίας), οδός Αλαμάνας 2,151 25 Αθήνα. Στο αρχείο αυτό θα τηρηθούν μέχρι την παρέλευση τριάντα (30) ημερών από την λήξη της από ...../...../..... Σύμβασης παροχής υπηρεσιών διαμεσολάβησης για την προώθηση στεγαστικών δανείων. Αποδέκτες των δεδομένων αυτών θα είναι **μόνο** Πιστωτικά και Χρηματοοικονομικά Ιδρύματα.

Η ως άνω συγκατάθεση **ΑΝΑΚΑΛΕΙΤΑΙ** αποτεδήποτε με **σχετική δήλωση στην Τειρεσίας Α.Ε.** ή στην Τράπεζα, που τη διαβιβάζει στην ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε., όπου καταχωρείται σε διακριτικό αρχείο, στο οποίο τηρείται για δώδεκα μήνες.

**β) στην άντληση** από την ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε. τυχόν δεδομένων που με αφορούν από το προαναφερόμενο αρχείο ανακλήσεων

**ΕΛΑΒΑ ΓΝΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΓΚΑΤΑΤΙΘΕΜΑΙ- ΣΥΝΑΙΝΩ**  
**(ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ)**

ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΗΣ:.....

**ΔΕΝ ΣΥΝΑΙΝΩ (στο α')**

Όνομ/νο.....

Υπογραφή.....

**ΔΕΝ ΣΥΝΑΙΝΩ (στο β')**

Όνομ/νο.....

Υπογραφή.....

## ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ

Αθήνα, 22-08-2006

Σειρά Β

Αριθ. 195

### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΗ

<p><b>ΘΕΜΑ: ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ ΣΕ ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ ΤΡΙΤΟΥΣ</b></p>
---

Στα πλαίσια αναμόρφωσης της συνεργασίας της Τράπεζας με Τρίτους και της εναρμόνισής της με τα δεδομένα της αγοράς, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση των πωλήσεων στεγαστικών δανείων, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα:

**A.** Οι καταβαλλόμενες σε Τρίτους προμήθειες αναπροσαρμόζονται ως εξής:

- Για όλες τις συνεργασίες, καταβολή προμήθειας 1% επί του εκταμιευμένου ποσού του δανείου.
- Για όσες συνεργασίες η συνολική ετήσια παραγωγή υπερβαίνει το ποσό των 4 εκατ. Ευρώ, καταβολή προμήθειας 1,4% επί του συνόλου της παραγωγής (ήτοι και για τα πρώτα 4 εκατ. Ευρώ).

Ο υπολογισμός της ετήσιας παραγωγής (εκταμιεύσεις) θα γίνεται με βάση το ημερολογιακό έτος (01/01-31/12).

Ειδικότερα για τις συμβάσεις συνεργασίας που υπογράφονται κατά το 2ο εξάμηνο κάθε ημερολογιακού έτους, το παραπάνω όριο των 4 εκατ. Ευρώ που έχει προσδιοριστεί για την καταβολή της επιπλέον προμήθειας (0,4%), ορίζεται στα 2 εκατ. Ευρώ αλλά μόνο για το συγκεκριμένο έτος έναρξης της συνεργασίας.

Η επιπλέον προμήθεια (0,4%), σε όσους συνεργαζόμενους Τρίτους επιτύχουν το στόχο παραγωγής ειδικά για το έτος 2006, θα καταβληθεί το αργότερο μέχρι 31/01/2007.

Επισημαίνεται ότι οι ανωτέρω μεταβολές, ως προς τα ποσοστά προμηθειών, δεν αφορούν τις προμήθειες για τη προώθηση πωλήσεων δανείων, που διενεργούνται στα πλαίσια της συμφωνίας της Τράπεζας με την ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ.

**B.** Καταργείται το ισχύον ανώτατο όριο στο ύψος της καταβαλλόμενης προμήθειας ανά δάνειο (σήμερα €6.000). Εφεξής, θα καταβάλλεται ολόκληρη η αναλογούσα προμήθεια, χωρίς περιορισμό.

**Γ.** Τα δάνεια για αναχρηματοδότηση στεγαστικών δανείων άλλων Τραπεζών εντάσσονται εφεξής στο σύστημα προμηθειών και συνεπώς ισχύουν και για τις περιπτώσεις αυτές τα προαναφερθέντα για τις καταβαλλόμενες προμήθειες (§ A,B).

Εφιστάται η προσοχή στα Καταστήματα ώστε να διαβιβάζουν, στην Υποδιεύθυνση Μαζικών Πωλήσεων της Διεύθυνσης Κτηματικής Πίστης, εκτός των συμβάσεων συνεργασίας, όλα τα προβλεπόμενα εγκυκλίως δικαιολογητικά και έντυπα ώστε να καθίσταται δυνατή η άμεση εισαγωγή των απαιτούμενων στοιχείων στο σύστημα για την εξαγωγή των σχετικών προμηθειών.

Υπενθυμίζεται ότι για να εξαχθούν οι αναλογούσες προμήθειες, πέρα από την εισαγωγή των στοιχείων του συνεργαζόμενου Τρίτου κατά την αποστολή της αίτησης μέσω ΣΗΔΑΔ, πρέπει απαραίτητα να διενεργείται μέσω της διαδικασίας TRN 8600 (Λειτουργία ΠΡΟΣΩΠΑ) η σύνδεση του συνεργαζόμενου Τρίτου ως ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΗ στο λογαριασμό του δανείου.

Οι Υ.Ε. 49/8.3.2006 και 73/27.3.2006 τροποποιούνται ανάλογα.

**ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.**

**ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ (ΜΕΣΙΤΕΙΑ)  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΘΩΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Στην Αθήνα σήμερα την .....

Οι παρακάτω συμβαλλόμενοι, αφ' ενός μεν:

**A.** Η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Αιόλου 86, εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από τους

.....  
.....  
.....

αποκαλούμενη εφεξής «αφ' ενός συμβαλλόμενη - Τράπεζα» και αφ' ετέρου

**B.** .....  
.....  
.....

αποκαλούμεν..... εφεξής χάριν συντομίας στην παρούσα «ο διαμεσολαβητής ... πράκτορας» Έχοντας υπ' όψη την ΠΔΤΕ 2501/2002, όπως ισχύει, τον Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών – Μάρτιος 1997 και δη τα άρθρα 91-100, τον Ν. 2472/1997 για την προστασία από επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας συμφωνούν, συναμολογούν και συναποδέχονται τα εξής:

**Άρθρο 1 ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ**

Ο αφ' ετέρου συμβαλλόμενος πράκτορας αναλαμβάνει επ' αμοιβή, να προωθήσει προς δυνητικούς πελάτες της αφ' ενός συμβαλλομένης Τράπεζας στεγαστικά δάνεια που χορηγεί αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις περί μεσιτείας του Αστικού Κώδικα (703 ΑΚ και επόμενα).

Η αφ' ενός συμβαλλόμενη Τράπεζα αναθέτει στον αφ' ετέρου συμβαλλόμενο πράκτορα να παρουσιάζει και προτείνει σε ενδιαφερόμενους προγράμματα Στεγαστικών Δανείων της Τράπεζας και να παρέχει διευκρινίσεις για την συμπλήρωση των σχετικών αιτήσεων από αυτούς, τις οποίες παραλαμβάνει για λογαριασμό της Τράπεζας, χωρίς να έχει το δικαίωμα να συμβληθεί ή να αναλάβει οποιαδήποτε υποχρέωση για λογαριασμό της Τράπεζας.

Ρητά συνομολογείται από τους εδώ συμβαλλόμενους, ότι η παρούσα δεν αποτελεί σύμβαση εξαρτημένης εργασίας.

Ο πράκτορας κατά την άσκηση των διαμεσολαβητικών του υπηρεσιών υποχρεούται, να κινείται εντός των πλαισίων της νομιμότητας, των αρχών της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, που διέπουν τις τραπεζικές συναλλαγές, των διατάξεων για τις διαφημίσεις και την προστασία των καταναλωτών και να μην λειτουργεί με μεθόδους που διαταράσσουν την σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ της Τράπεζας και των συναλλασσομένων.

Ο πράκτορας υποχρεούται σε ορθή προσυμβατική ενημέρωση των δυνητικών πελατών της Τράπεζας σύμφωνα με τους κανόνες της διαφάνειας της ΠΔΤΕ 2501/2002, προσεγγίζοντας αυτούς με ευπρέπεια και κατά χρόνο και χώρο αρμόζοντα στο κύρος της αφ' ενός συμβαλλόμενης.

Κατά την άσκηση των διαμεσολαβητικών του υπηρεσιών, ο πράκτορας, υποχρεούται να καθιστά σαφή, στον δυνητικό πελάτη της Τράπεζας, την διαμεσολαβητική φύση των υπηρεσιών του και να αποσαφηνίζει προς αυτόν ότι η αξιολόγηση των στοιχείων της αίτησής του για δανειοδότηση και η απόφαση για την πραγματοποίησή, ή μη, της χορήγησης επαφίεται αποκλειστικά στην Τράπεζα και τις αρμόδιες Υπηρεσίες αυτής.

Προτάσεις ή ενέργειες του πράκτορα και των από αυτόν στασχολούμενων υπαλλήλων δεν δεσμεύουν καθ' οιονδήποτε τρόπο την Τράπεζα.

## **Άρθρο 2 ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ**

Ο πράκτορας απαγορεύεται α) να υπογράφει για λογαριασμό της Τράπεζας οποιοδήποτε έγγραφο, τυχόν δε υπογραφή του δεν παράγει δεσμευτικά για τον πελάτη ή την Τράπεζα έννομα αποτελέσματα, β) να εισημάτιει για λογαριασμό της Τράπεζας δικαιώματα, αμοιβές, χρήματα εν γένει, ή έγγραφα παραστατικά αξίας ή πληρωμών, ή να αποδέχεται άλλα μέσα πληρωμής.

## **Άρθρο 3 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΔΑΝΕΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ**

Η κατάρτιση και υπογραφή των συμβάσεων στεγαστικών δανείων, όπως περιγράφονται στο άρθρο 24 του Ν.2076/1992, και η πραγματοποίηση των αντιστοίχων τραπεζικών συναλλαγών γίνεται πάντοτε εντός Καταστήματος της Τράπεζας.

## **Άρθρο 4 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΙΔΙΟΤΗΤΑΣ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Ο αφ' ετέρου συμβαλλόμενος, είτε ως φυσικό πρόσωπο ενεργούν ατομικώς, είτε ως νόμιμος εκπρόσωπος του αφ' ετέρου συμβαλλόμενου νομικού προσώπου, δηλώνει ότι, τόσο αυτός ατομικά, όσο και οι υπάλληλοί του, το υπ' αυτού εκπροσωπούμενο νομικό πρόσωπο, καθώς και όλο το προσωπικό του νομικού προσώπου, οι οποίοι θα απασχοληθούν με την προώθηση των σκοπών της παρούσας σύμβασης (υπάλληλοι, προστιθέντες, αντιπρόσωποι), συγκεντρώνουν κατά την σύναψη της παρούσας και ότι θα συγκεντρώνουν καθ' όλη την διάρκεια της ισχύος της, τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α.** να μπορεί να εργάζεται νόμιμα στην χώρα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις,
- β.** να είναι απολύτως ικανός προς δικαιοπραξία,
- γ.** να έχει ολοκληρώσει τις σπουδές μέσης εκπαίδευσης ή αντίστοιχες σπουδές στην Ελλάδα,
- δ.** να μην έχει καταδικαστεί με απόφαση ημεδαπού ή αλλοδαπού δικαστηρίου πρώτου βαθμού για οικονομικό αδίκημα όπως κλοπή, υπεξαίρεση, τοκογλυφία, αισχροκέρδεια, απάτη, έκδοση ακάλυπτης επιταγής, δωροδοκία, δόλια χρεοκοπία, ή λαθρεμπόριο,
- ε.** να μην εκτίει διοικητική ποινή για έκδοση ακάλυπτης επιταγής,
- στ.** να μην τελεί σε κατώτατη πτώχευση,
- ζ.** να μην είναι, εν ενεργεία υπάλληλος εγκατεστημένης στην Ελλάδα τράπεζας, υποκαταστήματος ή γραφείου αντιπροσωπείας τράπεζας της αλλοδαπής.

Ο πράκτορας υποχρεούται να τηρεί τα, κατά τα άνω οριζόμενα, αποδεικτικά έγγραφα των υπό στοιχεία α έως ζ προϋποθέσεων καθ' όλη την διάρκεια της παρούσας σύμβασης και για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες μετά την λήξη αυτής. Η Τράπεζα δικαιούται οποτεδήποτε να ζητεί την προσκόμιση των εγγράφων αυτών ( υπό στοιχεία α έως ζ ), τα οποία ο Πράκτορας υποχρεούται να προσκομίζει παραχρήμα.

Σε περίπτωση κατά την οποία, ο πράκτορας αδικολόγητα καθίστερεί ή αρνείται να προσκομίσει τα άνω αποδεικτικά έγγραφα, ή, οι αποδείξεις αυτές κριθούν ανεπαρκείς, η Τράπεζα δικαιούται να σταματήσει άμεσα κάθε συνεργασία με τον πράκτορα, που σθέτησε τις αντίστοιχες συμβατικές του υποχρεώσεις, τουλάχιστον μέχρις ότου συμπληρωθούν οι αποδείξεις για την συνδρομή των παραπάνω υπό στοιχεία α. έως και ζ, προϋποθέσεων.

Η αφ' ετέρου συμβαλλόμενη Τράπεζα τηρεί τις σχετικά αποδεικτικά έγγραφα σε ειδικό αρχείο καθ' όλη την διάρκεια της παρούσας και για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες μετά την λύση αυτής.

## **Άρθρο 5 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Πριν από την έναρξη ισχύος της παρούσας σύμβασης αλλά και κατά την διάρκεια αυτής, όποτε η Τράπεζα κρίνει απαραίτητο, ο πράκτορας υποχρεούται να παρακολουθεί, άνευ αμοιβής, τακτικά ή έκτακτα εκπαιδευτικά μαθήματα που θα οργανώνει η Τράπεζα, σε χρόνο και χώρο της επιλογής της.



#### **Άρθρο 6 ΑΜΟΙΒΗ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Ο πράκτορας δικαιούται, για αίτηση δανείου το οποίο προσέλκυσε, ως αμοιβή, ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί του εκταμιευμένου ποσού του δανείου, στο οποίο περιλαμβάνονται όλες οι νόμιμες επιβαρύνσεις. Κάθε επιβαλλόμενο κόστος, επιβάρυνση ή τέλος από την παρούσα σύμβαση συμφωνείται, ότι επιβαρύνει τον πράκτορα.

Η, ως άνω αμοιβή θα καταβάλλεται από την Τράπεζα στον πράκτορα εντός του αμέσως επομένου μηνός από την, κατά τα ανωτέρω, εκταμίευση του δανείου, και πάντως εντός τριμήνου από αυτήν. Συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων, ότι θα καταβάλλεται πρόσθετη προμήθεια τεσσάρων δεκάτων της μονάδας τοις εκατό (0,4%) επί του συνόλου της παραγωγής, εφ' όσον η συνολική ετήσια παραγωγή του πράκτορα (συνδεδεμένες εκταμιεύσεις που αφορούν το ίδιο ημερολογιακό έτος, δηλαδή από πρώτης (1<sup>ης</sup>) Ιανουαρίου έως τριακοστής πρώτης (31<sup>ης</sup>) Δεκεμβρίου) υπερβεί το ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων (4.000.000) ευρώ.

Ειδικότερα ορίζεται ότι για συμβάσεις διαμεσολάβησης, οι οποίες υπαγράφονται το δεύτερο εξάμηνο κάθε ημερολογιακού έτους (δηλαδή από 1<sup>ης</sup> Ιουλίου έως 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου) θα καταβάλλεται πρόσθετη προμήθεια τεσσάρων δεκάτων της μονάδας τοις εκατό (0,4%), εφ' όσον η συνολική παραγωγή του πράκτορα, από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης διαμεσολάβησης, μέχρι το τέλος του ίδιου ημερολογιακού έτους υπερβεί το ποσό των δύο εκατομμυρίων (2.000.000) ευρώ, αλλά μόνον για το άνω οριζόμενο χρονικό διάστημα και μόνον για το συγκεκριμένο έτος έναρξης της συνεργασίας.

Η κατά τα ανωτέρω επιπλέον προμήθεια (0,4%) σε όσους πράκτορες επιτύχουν τον ετήσιο στόχο παραγωγής, θα καταβάλλεται το αργότερο μέχρι την τριακοστή πρώτη (31<sup>η</sup>) Ιανουαρίου του επόμενου έτους. Ο πράκτορας δεν δικαιούται αμοιβής, ή προμήθειας πάσης φύσεως για προώθηση δανείων προς υπαλλήλους του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας καθώς και όσων δανείων εγκυκλιώς εξαιρούνται.

Προ είσπραξης της κατά τα άνω αμοιβής εκδίδεται το κατά νόμο προβλεπόμενο από τον ΚΦΣ παραστατικό (τιμολόγιο, δελτίο παροχής υπηρεσιών κ.λ.π.).

#### **Άρθρο 7 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ – ΛΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Η παρούσα σύμβαση λύεται αζημίως, με καταγγελία της, εκ μέρους εκατέρου των συμβαλλομένων.

Από την ημερομηνία καταγγελίας της παρούσας σύμβασης, εκ μέρους οιοδήποτε των συμβαλλομένων, ο πράκτορας υποχρεούται να παύσει α) κάθε διαμεσολαβητική δραστηριότητα για λογαριασμό της Τράπεζας, β) να χρησιμοποιεί, καθ' οιονδήποτε τρόπο, την επωνυμία της Τράπεζας, τον διακριτικό τίτλο και τα σήματα των προϊόντων της, έντυπα και οιοδήποτε υλικό, που βρίσκεται στην κατοχή του ίδιου, υπαλλήλων και προστιθέντων του, το οποίο υποχρεούται να επιστρέψει αμελλητί στην αφ' ενός συμβαλλόμενη, γ) να διαφημίζει ή να προβάλλει καθ' οιονδήποτε τρόπο, την συνολομογουμένη με την παρούσα, σχέση του με την Τράπεζα.

#### **Άρθρο 8 ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΟΡΩΝ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Η αφ' ετέρου συμβαλλόμενη Τράπεζα δύναται να τροποποιήσει μονομερώς τους όρους και συμφωνίες της παρούσας. Τροποποίηση των συμφωνηθέντων, με την παρούσα σύμβαση, όρων και δη των σχετικών με την αμοιβή του πράκτορα, γνωστοποιείται σε αυτόν με συστημένη επιστολή της αφ' ενός συμβαλλομένης προς αυτόν, η δε ισχύς της άρχεται ένα (1) μήνα από την ημερομηνία της εν λόγω επιστολής. Σε περίπτωση τροποποίησης των όρων της αμοιβής του αφ' ετέρου συμβαλλομένου εκ μέρους της Τράπεζας, οι νέοι όροι θα ισχύουν και για τις αιτήσεις δανεισμού, που έχουν υποβληθεί πριν από την ημερομηνία της, κατά τα άνω, επιστολής γνωστοποίησης της τροποποίησης και δεν έχουν εκταμιευτεί.

#### **Άρθρο 9 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Ο πράκτορας, οι υπάλληλοι και προστηθέντες του, υποχρεούνται να ασκούν τα συνολομολογηθέντα, με την παρούσα σύμβαση, διαμεσολαβητικά τους καθήκοντα με καλή πίστη και επιμέλεια.

## **Άρθρο 2 ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ**

Ο πράκτορας απαγορεύεται α) να υπογράφει για λογαριασμό της Τράπεζας οποιοδήποτε έγγραφο, τυχόν δε υπογραφή του δεν παράγει δεσμευτικά για τον πελάτη ή την Τράπεζα έννομα αποτελέσματα, β) να εισιμύεται για λονδρισμό της Τράπεζας δικάσιμα, αμοιβές χρήματα εν γένει, ή έγγραφα παραστατικά αξίας ή πληρωμών, ή να αποδέχεται άλλα μέσα πληρωμής.

## **Άρθρο 3 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΔΑΝΕΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ**

Η κατάρτιση και υπογραφή των συμβάσεων στεγαστικών δανείων, όπως περιγράφονται στο άρθρο 24 του Ν.2076/1992, και η πραγματοποίηση των ενπίσταινων τραπεζικών συναλλαγών γίνεται πάντοτε εντός Καταστήματος της Τράπεζας.

## **Άρθρο 4 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΙΔΙΟΤΗΤΑΣ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Ο αφ' ετέρου συμβαλλόμενος, είτε ως φυσικό πρόσωπο ενεργούν ατομικά, είτε ως νόμιμος εκπρόσωπος του αφ' ετέρου συμβαλλόμενου νομικού προσώπου, δηλώνει ότι, τόσο αυτός ατομικά, όσο και οι υπάλληλοί του, το υπ' αυτού εκπροσωπούμενο νομικό πρόσωπο, καθώς και όλα τα προσωπικά του νομικού προσώπου, οι οποίοι θα απασχοληθούν με την προώθηση των σκοπών της παρούσας σύμβασης (υπάλληλοι, προστιθέντες, αντιπρόσωποι), συγκεντρώνουν κατά την σύναψη της παρούσας και ότι θα συγκεντρώνουν καθ' όλη την διάρκεια της ισχύος της, τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α.** να μπορεί να εργάζεται νόμιμα στην χώρα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις,
- β.** να είναι απολύτως ικανός ημώς δικαιιογράφος,
- γ.** να έχει ολοκληρώσει τις σπουδές μέσης εκπαίδευσης ή αντίστοιχες σπουδές στην αλλοδαπή,
- δ.** να μην έχει καταδικαστεί με απόφαση ημεδαπού ή αλλοδαπού δικαστηρίου πρώτου βαθμού για οικονομικό αδίκημα όπως κλοπή, υπεξαίρεση, τραπεζοκλοπή, αισχροκέρδεια, απάτη, έκδοση αόλυπτης επιταγής, δωροδοκία, δόλια χρεοκοπία, ή λαθρεμπόριο,
- ε.** να μην εκτίει διοικητική ποινή για έκδοση αόλυπτης επιταγής,
- στ.** να μην τελεί σε κατάσταση γτώχευσης,
- ζ.** να μην είναι εν ενεργεία υπάλληλος εγκατεστημένης στην Ελλάδα τράπεζας, υποκαταστήματος ή γραφείου αντ' προσώπου της τράπεζας της αλλοδαπής.

Ο πράκτορας υποχρεούται να τηρεί τα, κατά τα άνω οριζόμενα, αποδεικτικά έγγραφα των υπό στοιχεία α έως ζ, προϋποθέσεων καθ' όλη την διάρκεια της παρούσας σύμβασης και για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες μετά την λήξη αυτής. Η Τράπεζα δικαιούται οποτεδήποτε να ζητεί την προσκόμιση των εγγράφων αυτών ( υπό στοιχεία α έως ζ ), τα οποία ο Πράκτορας υποχρεούται να προσκομίσει παραχρήμα.

Σε περίπτωση κατά την οποία, ο πράκτορας αδικαιολόγητα καθυστερεί ή αρνείται να προσκομίσει τα άνω αποδεικτικά έγγραφα, ή, οι αποδείξεις αυτές κριθούν ανεπαρκείς, η Τράπεζα δικαιούται να σταματήσει άμεσα κάθε συνεργασία με τον πράκτορα, και αθέτησε τις αντίστοιχες συμβατικές του υποχρεώσεις, τουλάχιστον μέχρις ότου συμπληρωθούν οι αποδείξεις για την συνδρομή των παραπάνω υπό στοιχεία α. έως και ζ. προϋποθέσεων.

Η αφ' ετέρου συμβαλλόμενη Τράπεζα τηρεί τα σχετικά αποδεικτικά έγγραφα σε ειδικό αρχείο καθ' όλη την διάρκεια της παρούσας και για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες μετά την λύση αυτής.

## **Άρθρο 5 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Πριν από την έναρξη ισχύος της παρούσας σύμβασης αλλά και κατά την διάρκεια αυτής, όποτε η Τράπεζα κρίνει απαραίτητο, ο πράκτορας υποχρεούται να παρακολουθεί, άνευ αμοιβής, τακτικά ή έκτακτα εκπαιδευτικά προγράμματα που θα οργανώνει η Τράπεζα, σε χρόνο και χώρο της επιλογής της.

Παροχή ανακριβών, παραπλανητικών, ή αναληθών πληροφοριών σχετικά με τα προωθούμενα από τον πράκτορα τραπεζικά προϊόντα, ή πληροφοριών που αφορούν την αφ' ενός συμβαλλόμενη Τράπεζα προς τρίτους, τα οποία περιήλθαν σε γνώση του αφ' ετέρου συμβαλλομένου επί ευκαιρία της συνεργασίας του με την Τράπεζα, αποτελούν σοβαρό λόγο καταγγελίας της παρούσας εκ μέρους της αφ' ενός συμβαλλομένης.

Ο διαμεσολαβητής υποχρεούται να γνωστοποιήσει στην Τράπεζα κάθε μεταβολή των στοιχείων που αναφέρονται στα έγγραφα, που ενυπόγραφα κατέθεσε στην Τράπεζα, για την κατάρτιση της παρούσας και τα οποία συνοδεύουν αυτήν.

Ο διαμεσολαβητής/πράκτορας υποχρεούται να γνωστοποιεί με έγγραφο στην Τράπεζα κάθε μεταβολή της διεύθυνσης κατοικίας του. Κάθε κοινοποίηση εγγράφου στην εκάστοτε τελευταία δηλωθείσα διεύθυνση του διαμεσολαβητή/πράκτορα θεωρείται νόμιμη και δεσμεύει τον διαμεσολαβητή.

#### **Άρθρο 10 ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΣ**

Ο διαμεσολαβητής/πράκτορας διορίζει με την παρούσα ως αντίκλητό του .....

.....  
.....  
.....

Ρητά συμφωνείται από αμφοτέρους τους συμβαλλομένους ότι η Τράπεζα έχει δικαίωμα να κοινοποιεί, κατά την κρίση της, τα έγγραφά της είτε προς τον πράκτορα στην τελευταία δηλωθείσα από αυτόν διεύθυνση, είτε προς τον αντίκλητό του, στην διεύθυνση που αναγράφεται παραπάνω.

#### **Άρθρο 11 ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΑΚΤΟΡΑ**

Συνομολογείται ρητά μεταξύ των συμβαλλομένων, ότι ο πράκτορας ευθύνεται έναντι της Τράπεζας, κατά τις περί εντολής διατάξεις.

#### **Άρθρο 12 ΑΠΟΡΡΗΤΟ**

Για τον πράκτορα ισχύει το επαγγελματικό απόρρητο των τραπεζοϋπαλλήλων και το τραπεζικό απόρρητο. Ο πράκτορας υποχρεούται σε εχεμύθεια για τις πληροφορίες που περιέρχονται σε γνώση του ιδίου, των υπαλλήλων ή των προστηθέντων του κατά την άσκηση της δραστηριότητας, η οποία αποτελεί το αντικείμενο της παρούσας σύμβασης, υπόκειται δε στις διατάξεις του άρθρου 371 παράγραφος 1 του Ποινικού Κώδικα.

Η, κατά τα άνω, υποχρέωση βαρύνει τον πράκτορα, τους υπαλλήλους και προστηθέντες του, καθ' όλη την διάρκεια της παρούσας σύμβασης, όσον και μετά την, καθ' οιονδήποτε τρόπο, λήξη αυτής.

Ρητά συνομολογείται, ότι για κάθε διαφορά σχετικά με την ύπαρξη ή το κύρος της παρούσας σύμβασης ή τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που πηγάζουν από αυτήν και γενικά για κάθε διαφορά που απορρέει και σχετίζεται κατά οποιοδήποτε τρόπο με την σύμβαση αυτή συμφωνείται ότι αποκλειστικά αρμόδια κατά τόπο θα είναι τα δικαστήρια της Αθήνας.

Σε πίστωση των ανωτέρω υπογράφεται το παρόν σε τρία (3) όμοια πρωτότυπα, εκ των οποίων η Τράπεζα έλαβε δύο (2) και ο πράκτορας έλαβε ένα (1).

### **ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**

Η ΤΡΑΠΕΖΑ

Ο ΠΡΑΚΤΟΡΑΣ

**18**

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΙΒΛΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ, Αθήνα ,  
Απρίλιος 2007
- Εφημερίδα «ΤΑ ΝΕΑ», Ένθετο Μ.Β.Α., (Γ' κύκλος,  
τεύχος 26 – 13/08/07)
- ΦΥΛΛΟ ΕΦΗΜΕΡΙΔΟΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ,  
Φ.Ε.Κ. 108/Α/28-06-93,  
(Προεδρικό Διάταγμα, Υπ' αριθμόν 248)
- ΕΜΠΟΡΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ 1985 (Εμπλουτισμένος με  
σύγχρονα Νομοθετήματα Εμπορικού Δικαίου),  
Βασίλης Γ. Αντωνόπουλος, University Studio Press
- ΔΙΚΑΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ, Κων/νου Γ. Παμπούκη,  
Εκδοτικός Οίκος ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Θεσσαλονίκη 1979
- ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ, Εφαρμοσμένη,  
Κων/νος Ν. Καρδακάρης, Interbooks
- Η ΜΕΣΙΤΕΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ, Συμβολή στην  
ερμηνεία των άρθρων 703-708 Α.Κ. και του Προεδρικού  
Διατάγματος 248/1993, Γεώργιος Μαυρομάτης. Νομική  
Βιβλιοθήκη, Έκδοση 2006
- ΠΡΟΣΩΠΙΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΑΙ Ο.Ε., Ε.Ε., ΑΦΑΝΗΣ,  
Ελευθ. Φ. Λεβαντή, Δικηγόρου Παρ' Αρείω Πάγω,  
(Ερμηνεία, Νομολογία, Πρακτική), 1977,  
Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Σόλωνος 69, Αθήνα

- ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ, Γρηγορίου Κ. Σφακιανού, Έκδοση Ε΄, Interbooks
- ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ, Οργανισμός Εκδόσεως Διδακτικών Βιβλίων, Αθήνα
- ΧΡΗΜΑ - ΠΙΣΤΗ – ΤΡΑΠΕΖΕΣ, Δρος Πέτρου Α. Κιόχου, Καθηγητού
- Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ, Θεοδώρα Δ. Παπαδάτου (Αν. Καθηγήτρια Α.Τ.Ε.Ι.), Νικόλαος Σ. Πομόνης, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης
- Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ, των Νικολάου Χρ. Τότση, Χρήστου Ν. Τότση, Φορολογική Βιβλιοθήκη, Εκδοτικός Οίκος «Πάμισος», Αθήνα 1976
- ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ - ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΩΝ Γ΄ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ, 2<sup>η</sup> Έκδοση, Επαμεινώνδα Δ. Παπαδόπουλου, Εκδόσεις Πάμισος, 1998
- INTERNET  
[www.athensrealtors.gr](http://www.athensrealtors.gr)  
[www.emesites.gr](http://www.emesites.gr)

