

Γενική Επισκόπηση

Η κοινή αγορά στην Ευρωπαϊκή Ένωση υφίσταται ήδη από την 1η Ιανουαρίου 1993 και έχει συνεισφέρει τα μέγιστα στην απλοποίηση των διοικητικών διαδικασιών και στην μείωση του κόστους διακίνησης των προϊόντων στον ευρύτερο χώρο της Ένωσης.

Ωστόσο, σε ότι αφορά τον κλάδο της επαγγελματικής στέγης, η Ένωση δεν έχει ακόμη εκδηλώσει την διάθεση ρυθμιστικής παρέμβασης, με αποτέλεσμα να υφίσταται απόλυτη κυριαρχία των εθνικών νόμων και ρυθμίσεων. Έτσι, ένας έμπορος που επιθυμεί να κατασκευάσει, αγοράσει ή μισθώσει επαγγελματική στέγη εκτός της χώρας προέλευσης της δραστηριοποίησής του, θα έλθει αντιμέτωπος με πολλές και διάφορες νομοθεσίες και κρατικές ρυθμίσεις τόσο Δημοσίου όσο και Ιδιωτικού Δικαίου.

Η μέχρι τώρα αδυναμία της Ευρωπαϊκής Ένωσης να θέσει ενιαίους κανόνες δόμησης εμπορικών χώρων και εξεύρεσης επαγγελματικής στέγης οφείλεται σε μεγάλο βαθμό και στους διαφορετικούς τόπους, παραδόσεις, συνήθειες, ήθη που διαμόρφωσαν διαφορετικές μεθόδους και κλίμακες ανάπτυξης του εμπορίου και της διανομής.

Σε όλα τα κράτη μέλη, η δημιουργία νέων εμπορικών χώρων απαιτεί την προηγούμενη άδεια από τις κρατικές ή τοπικές αρχές. Η θέσπιση προϋποθέσεων εναπόκειται, σύμφωνα και με την αρχή της επικουρικότητας, στις εθνικές Κυβερνήσεις.

Η Ένωση παίζει σαφώς το ρόλο της, αλλά αυτός είναι περιορισμένος:

- στην στρατηγική ενίσχυσης της ανάπτυξης των εμπορικών επιχειρήσεων (όπου μπορεί να συμπεριλαμβάνεται και η επαγγελματική στέγη) στις επιπτώσεις στο περιβάλλον.
- Σε ότι αφορά το πρώτο, ο Κανονισμός 2081/93 θέσπισε ειδικές ρυθμίσεις για την ανάπτυξη περιοχών, τμημάτων αυτών και παραμεθόριων χώρων. Δημιουργήθηκε επίσης το ίδρυμα Ευρωπαϊκής Περιφερειακής Ανάπτυξης (European Regional Development Fund), το οποίο, μεταξύ άλλων, θα συμμετάσχει στην χρηματοδότηση υποδομής. Απαιτεί επενδύσεις σχετικές με την αναδιοργάνωση και αναζωογόνηση περιοχών που υποφέρουν από τις συνέπειες της αποβιομηχάνισης, συμπεριλαμβάνοντας και τα κέντρα των πόλεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του ως άνω κανονισμού, το ίδρυμα μπορεί επιπλέον, να συνεισφέρει στην χρηματοδότηση πιλοτικών προγραμμάτων με σκοπό:

- την δημιουργία υποδομής, επενδύσεων επιχειρήσεων και άλλων συγκεκριμένων μέτρων ειδικά στις παραμεθόριες περιοχές και
- την ενίσχυση της συνεργασίας στον τομέα της μετάδοσης επαγγελματικής εμπειρίας και στην ανάπτυξη συνεργασιών μεταξύ διαφορετικών Κοινοτικών περιοχών.

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις στο περιβάλλον, το Συμβούλιο των Υπουργών έχει συστήσει μια ομάδα εμπειρογνομόνων, με τις εξής αρμοδιότητες:

- την ανίχνευση κατά πόσο οι στρατηγικές αξιοποίησης αστικών και επαρχιακών περιοχών θα ενσωματώσουν την πολιτική για το περιβάλλον και
- την παροχή συμβουλών, σχετικά με το πως η Επιτροπή μπορεί να αναπτύξει την δική της παρέμβαση στον τομέα του περιβάλλοντος.

Η ομάδα εργασίας έχει ήδη σημειώσει προόδους στο έργο της και στο μέλλον θα παρουσιάσει μια διαρκή Βίβλο Πολεοδομικής Πολιτικής, το αποτέλεσμα του οποίου θα επηρεάσει σαφώς την προσφορά και διάθεση επαγγελματικής στέγης στο σύνολο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σε ότι αφορά αυτήν καθαυτή την ύπαρξη κοινοτικής νομοθεσίας, οι νομικές διατάξεις και προϋποθέσεις, που αφορούν στην επαγγελματική στέγη, θεωρούνται αποκλειστικά εθνική υπόθεση και δεν θα εναρμονιστούν για το σύνολο του χώρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στην πράξη, δεν υπάρχει ούτε κοινοτική νομοθεσία ούτε νομολογία στον τομέα αυτόν.

Στα ως άνω πλαίσια, είναι προφανές ότι κάθε προσφυγή στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο με θέμα την προσβολή εθνικών διατάξεων επαγγελματικής στέγης, προς το παρόν, θα είναι χωρίς αποτέλεσμα.

Το ενημερωτικό αυτό δελτίο, σκοπεύει να συστηματοποιήσει τις κυριότερες ρυθμίσεις που ισχύουν στο κάθε κράτος μέλος. Είναι δε ιδιαίτερα χρήσιμο, διότι δεν πραγματεύεται ζητήματα εξεύρεσης και διάθεσης αποκλειστικά επαγγελματικής στέγης, αλλά επίσης θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού. Κατά συνέπεια, τα συμπεράσματα του χρησιμεύουν και ως κίνητρα συζήτησης, καθώς καταδεικνύουν τον τρόπο με τον οποίο, άλλες χώρες μέλη αντιμετώπισαν το πρόβλημα της εγκαθίδρυσης υπερκαταστημάτων λιανικής στους χώρους τους από πολεοδομική άποψη, στον σχεδιασμό της οποίας ωστόσο, λαμβάνονται πάντα υπόψη και κοινωνικά κριτήρια.

Επειδή θεωρήθηκε ότι η λεπτομερής αναφορά στις ισχύουσες διατάξεις είναι απαραίτητη, επιχειρείται εδώ μια κατάτμηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε ομάδες χωρών, ώστε να αποφευχθεί η υπερφόρτωση της μελέτης σε ενιαίο κείμενο και συνακόλουθα η κούραση του αναγνώστη. Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει τις Κάτω Χώρες (Βέλγιο, Ολλανδία, Λουξεμβούργο).

Ως πηγή χρησιμοποιήθηκε η σειρά μελετών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «EUROPEAN COMMISSION STUDIES: Measures in the field of commerce in the European Union, που παραδόθηκαν στην ΕΣΕΕ από τους εκπροσώπους μας στις Ευρωπαϊκές Οργανώσεις.

ΠΡΩΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ ΚΑΤΩ ΧΩΡΕΣ

1. ΒΕΛΓΙΟ

1.1. Γενικά

Στο Βέλγιο, ο δομικός σχεδιασμός ρυθμίζεται από τις διατάξεις της Πράξης της 29ης Μαρτίου 1962.

Η ευθύνη του ελέγχου τήρησης έχει αποκεντρωθεί και οι ρυθμίσεις διαφέρουν από τόπο σε τόπο. Γενικά πάντως, η νομοθεσία ορίζει για την τήρηση οικονομικών, κοινωνικών και αισθητικών δεδομένων, συμπεριλαμβάνοντας και την προστασία του περιβάλλοντος.

1.2. Κατασκευή Χώρων Επαγγελματικής Στέγης

Κάθε νέο κτίριο ή κάθε μετατροπή επί ήδη υφισταμένης κτιριακής εγκατάστασης, πρέπει να εγκριθεί από τις τοπικές αρχές και ειδικά το Γραφείο Δημάρχου ή

Κοινοτάρχη. Σημαντικό ρόλο επίσης παίζει η τοπική Αρχή πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι δύο Αρχές σε συνεργασία εκδίδουν την άδεια οικοδόμησης.

1.2.1. Γενικοί Κανονισμοί Δομικού Σχεδιασμού

Άδεια Οικοδόμησης

Σύμφωνα με την Πράξη της 29ης Μαρτίου 1962, κάθε κατασκευή εμπορικών χώρων εξαρτάται από την παροχή άδειας οικοδόμησης. Η εφαρμογή της Πράξης της 29ης Μαρτίου 1962 δεν εμπόδισε την εγκατάσταση υπεραγορών και υπερκαταστημάτων, είτε στα μακρινά προάστια πόλεων, είτε στις εισόδους των πόλεων και στις επαρχιακές οδικές αρτηρίες. Πολλές φορές, η εγκαθίδρυση τέτοιων επιχειρήσεων, διαπιστώθηκε ότι δεν δικαιολογείτο σύμφωνα με τα οριζόμενα από τον νόμο και δεν συμφωνούσε με τον κεντρικό σχεδιασμό εμπορικών κέντρων, ενώ προσέβαλε τις συνθήκες διανομής -αλλά και διαμονής- σε πολλές περιοχές.

Έτσι, με την συμπληρωματική Πράξη της 29ης Ιουνίου 1975, ορίστηκαν σε εθνικό επίπεδο ορισμένα πρόσθετα κριτήρια για την εγκατάσταση υπερκαταστημάτων σε κάθε προτεινόμενο χώρο, τα οποία συνοψίζονται στα παρακάτω:

Περιθώρια Εφαρμογής της Πράξης

Κάθε εγκατάσταση λιανικής πώλησης, είτε αφορά στην κατασκευή νέων κτιρίων ή στην περαιτέρω επέκταση τους είτε στην μετατροπή ενός κτιρίου που προτύτερα δεν χρησιμοποιείτο ως χώρος λιανικού εμπορίου, ρυθμίζεται από την Πράξη της 29ης Ιουνίου 1975.

Ωστόσο, για να ισχύουν οι διατάξεις της Πράξης πρέπει η υπό κατασκευήν έκταση να υπερβαίνει τα 1.000 τμ. σε επαρχιακές περιοχές και τα 3.000 τμ. στις αστικές περιοχές. Στις αμιγώς εμπορικές περιοχές (πχ, εμπορικά κέντρα), τα προαναφερθέντα όρια γίνονται 750 τμ. για τις επαρχιακές και 1.500 τμ. για τις αστικές περιοχές.

Περιεχόμενο του Φακέλου Υποβολής

Ο αιτών πρέπει να υποβάλλει Φάκελο, όπου θα απαντά σε ένα συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο, το οποίο καλύπτει κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια. Εκτός αυτού, έχει επιπρόσθετα την υποχρέωση να πραγματοποιήσει έρευνα αγοράς.

Αυτός ο συγκεκριμένος κοινωνικο-οικονομικός Φάκελος μπορεί να ζητηθεί τόσο από τις τοπικές αρχές, όσο και από την Γραμματεία της "Κοινωνικής και Οικονομικής Επιτροπής επί Θεμάτων Διανομής".

Οι πληροφορίες που πρέπει να περιέχει καλύπτουν:

- την περιγραφή της τοποθεσίας κατασκευής
- τα χαρακτηριστικά της τοποθεσίας
- λεπτομέρειες που αφορούν στο πρόσωπο του αιτούντα και των συνεργατών του
- περιγραφή των σκοπούμενων εμπορικών ενεργειών
- μέθοδο πωλήσεων
- τιμολογιακή πολιτική
- υπολογισμό του αριθμού απασχολούμενων
- Κύκλους Εργασιών.

Η απαιτούμενη έρευνα αγοράς πρέπει να αναφέρει τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της τοπικής αγοράς, να συμπεριλαμβάνει χάρτη με τις διάφορες αναφερόμενες ζώνες, να επισημαίνει ενδείξεις για τις επιπτώσεις (θετικές

και αρνητικές) επί των κοινοτήτων της περιοχής και τέλος, να αναφέρει τα δημογραφικά, κοινωνικά και εμπορικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Δέκα αντίτυπα του Φακέλου πρέπει να υποβληθούν στις τοπικές αρχές ή να σταλούν με συστημένη επιστολή στο Συμβούλιο της συγκεκριμένης Κοινότητας.

Κοινωνικο-Οικονομική Έγκριση

Πριν την έγκριση της εγκατάστασης, λαμβάνονται υπόψιν τα κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα της περιοχής. Η έγκριση τελικά παρέχεται από το τοπικό Συμβούλιο, μετά παροχή Γνώμης της "Κοινωνικής και Οικονομικής Επιτροπής επί θεμάτων Διανομής".

Η Επιτροπή αυτή εξετάζει την αίτηση, λαμβάνοντας υπόψιν τέσσερα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια:

- την τοποθεσία της εμπορικής εγκατάστασης
- το αποτέλεσμα της εγκατάστασης απέναντι στους καταναλωτές
- την υποβοήθηση της απασχόλησης που θα επιφέρει η εγκατάσταση
- τις ανταγωνιστικές πιέσεις που θα εξασκήσει η εγκατάσταση στις υπάρχουσες επιχειρήσεις.

Η Γνώμη της Επιτροπής είναι συλλογική και συμπεριλαμβάνει επαρκή αιτιολόγηση. Πρέπει να παραδοθεί, όχι αργότερα από 90 ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής του Φακέλλου Αίτησης. Η Γνώμη μπορεί να περιλαμβάνει ειδικούς όρους για την παροχή έγκρισης και να προβαίνει σε συστάσεις.

Εάν η Απόφαση του τοπικού Συμβουλίου είναι αρνητική, ο αιτών μπορεί να προσφύγει στα Δικαστήρια σε δεύτερο και τελεσίδικο βαθμό.

Κυρία αποστολή της Πράξης της 29ης Ιουνίου 1975 ήταν και είναι να διατηρήσει μια ισορροπία μεταξύ των διαφόρων τύπων επιχειρήσεων και να διαφυλάξει τον θεμιτό και ελεύθερο ανταγωνισμό μεταξύ των επιχειρήσεων διανομής.

1.2.2. Άδεια Λειτουργίας

Ακόμη όμως και αν παρασχεθεί η έγκριση της εγκατάστασης, απομένει να εξακριβωθεί εάν η επιχείρηση πληρεί κάποια άλλα κοινωνικά κριτήρια λειτουργίας, τα οποία εάν ικανοποιούνται, παρέχεται άδεια λειτουργίας της επιχείρησης. Το τοπικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο και για την παροχή αυτής της άδειας.

Τα ως άνω κριτήρια είναι τα εξής:

- προδιαγραφές ρύπανσης
- προδιαγραφές θορύβου
- προδιαγραφές ένταξης στο γενικότερο οικιστικό σχέδιο.

1.3. Εκμίσθωση Εμπορικών χώρων

Η ενοίκιαση επαγγελματικής στέγης ρυθμίζεται από τις Πράξεις της 30 Απριλίου 1951, 29 Ιουνίου 1955 και 27 Μαρτίου 1970.

Η νομική προστασία δεν επεκτείνεται:

- στις μισθώσεις χώρων χονδρεμπορίου, Κτιρίων της Διοίκησης, Γραφείων και Συμβουλευτικών Εταιριών Ελευθέρου Επαγγέλματος, Εκθεσιακών χώρων,

- στις μισθώσεις όπου η έναρξη δραστηριότητας διανομής ή βιοτεχνίας γίνεται από τον μισθωτή χωρίς την έγγραφη συμφωνία της εκμισθωτή (αλλαγή συμφωνημένης χρήσης),
- στις μισθώσεις συμφωνημένης περιόδου μικρότερης του ενός έτους και στις εποχιακές μισθώσεις,
- στις μισθώσεις χώρων που εξαιρούνται από την καταβολή Φόρου Ακίνητης Περιουσίας.

Για να απολαμβάνει της νομικής προστασίας, ο μισθωτής ή ο υπομισθωτής πρέπει να συμφωνήσει ότι στο μίσθιο θα πραγματοποιεί εμπορική δραστηριότητα ήδη από την έναρξη της σύμβασης ή μεταγενέστερα με την έγγραφη συμφωνία του εκμισθωτή.

1.3.1. Όροι της Σύμβασης

• Διάρκεια.

Η διάρκεια δεν μπορεί να είναι μικρότερη των εννέα (9) ετών. Η σύμβαση μπορεί να ανανεωθεί για την ίδια περίοδο, είτε ρητά από τα συμβαλλόμενα μέρη, είτε με την σιωπηρή συναίνεση (μη εναντίωση) του εκμισθωτή στην συνέχιση της σύμβασης. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να ζητήσει την σχετική ανανέωση τρεις (3) φορές και εάν ο εκμισθωτής την αρνηθεί, τότε υποχρεούται να του παράσχει αποζημίωση εξώσεως.

1.3.2. Υπομίσθωση και Μεταβίβαση Επαγγελματικών Χώρων

Η μεταβίβαση της μίσθωσης και η υπομίσθωση είναι πάντοτε ελεύθερη. Οι συνέπειες τους είναι οι εξής:

- Στην περίπτωση καθολικής μεταβίβασης της μίσθωσης, ο αποκτών γίνεται άμεσος μισθωτής απέναντι στον εκμισθωτή και είναι πλέον αυτός υπεύθυνος απέναντι στον δεύτερο. Ο προηγούμενος μισθωτής διατηρεί την ευθύνη της μίσθωσης για τις προϋφιστάμενες υποχρεώσεις της μίσθωσης και μπορεί να απαλλαγεί με την συμφωνία του εκμισθωτή.
- Η υπομίσθωση διατηρεί τον ιδιαίτερο νομικό χαρακτήρα της. Δεν μεταβάλλει την αρχική σύμβαση ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον κανονικό μισθωτή, εκτός από την διάθεση του δικαιώματος απαίτησης ανανέωσης της σύμβασης (βλ. πιο πάνω), το οποίο αναλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου από τον υπομισθωτή.
- Η συμφωνημένη δραστηριότητα πρέπει να παραμένει η ίδια και στις δύο προαναφερθείσες περιπτώσεις.

1.3.3. Μίσθωμα

Καταβολή Μισθώματος

Είναι η κύρια υποχρέωση του μισθωτή. Το μίσθωμα δεν είναι απαραίτητο να καταβάλλεται σε μετρητά. Μπορεί να συμφωνηθεί σε ποσοστό επί των κερδών της επιχείρησης του μισθωτή.

Σε περίπτωση δυστροπίας (μη πληρωμής), ο εκμισθωτής μπορεί να διαλέξει, είτε να υποχρεώσει τον μισθωτή να καταβάλλει το μίσθωμα δικαστικά, είτε να καταγγείλει την σύμβαση, με άμεσο μάλιστα αποτέλεσμα.

Αναπροσαρμογή Μισθώματος

Σε περίπτωση μη ύπαρξης συμφωνίας, ο νόμος επιτάσσει την υποχρεωτική αναπροσαρμογή του μισθώματος κάθε τρία έτη. Το μίσθωμα, στην περίπτωση αυτή, μεταβάλλεται σε σχέση με αντικειμενικές προϋποθέσεις, εκτός ελέγχου των συμβαλλομένων μερών, που επηρεάζουν την τρέχουσα αξία του μισθώματος. Για να επέλθει η σχετική αναπροσαρμογή, πρέπει οι προαναφερθείσες προϋποθέσεις να

έχουν επηρεάσει την μισθωτική σχέση κατά τρόπο, ώστε να επιβάλλεται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά 15% από το αρχικά συμφωνημένο. Αυτή είναι και η ελάχιστη προστασία εκ του νόμου. Συνήθως, τα μέρη συμφωνούν αυξήσεις που υπερσχύουν του νόμου αυτού.

Ο μισθωτής μπορεί επίσης να αιτηθεί την μείωση του μισθώματος, είτε στην περίπτωση εκτεταμένης καταστροφής ή οδικών κατασκευών που δυσχεραίνουν την πρόσβαση στο μίσθιο, είτε στην περίπτωση ανακατασκευής του μισθίου εκ μέρους του εκμισθωτή για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 40 ημερών.

Εάν έχει συμφωνηθεί τιμαριθμική αναπροσαρμογή, αυτή γίνεται ετήσια σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

2. ΟΛΛΑΝΔΙΑ

2.1. Γενικά

Όλοι οι υποψήφιοι να δημιουργήσουν εμπορικές επιχειρήσεις στην Ολλανδία, είτε σε υπάρχουσες εγκαταστάσεις, είτε σε εγκαταστάσεις που θα κατασκευάσουν οι ίδιοι, υπόκεινται:

- στην Πράξη Δομικού Σχεδιασμού Πόλεων και Επαρχιών της 5ης Ιουλίου 1962,
 - στο Διάταγμα περί Πολεοδομικού Σχεδιασμού της 5 Δεκεμβρίου 1985.
- Οι Γενικές Προϋποθέσεις ορίζονται σε τρία επίπεδα:

α. Σε Εθνικό Επίπεδο.

Η Κυβέρνηση λαμβάνει τις Αποφάσεις Βασιικού Σχεδιασμού. Σύμφωνα με αυτές, ορίζεται που θα κατασκευαστούν κατοικίες, που θα αναπτυχθεί το εμπόριο διανομής, που θα προστατευθεί το περιβάλλον κλπ.

β. Σε Επαρχιακό Επίπεδο.

Οι επαρχιακές αρχές, αφού λάβουν υπόψιν τις Αποφάσεις Βασιικού Σχεδιασμού, καταστρώνουν τα σχέδια της επαρχίας. Αυτά καθορίζουν γενικά την αναμενόμενη ανάπτυξη μιας δεδομένης περιοχής και το χρονικό διάστημα, μέσα στο οποίο θα επιτευχθεί η σχετική ανάπτυξη.

Επί των συγκεκριμένων σχεδίων, γνωμοδοτεί η Κυβέρνηση.

γ. Σε Τοπικό Επίπεδο.

Το αναπτυξιακό σχέδιο της περιοχής καταστρώνεται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο. Καθορίζει όχι μόνο την χρήση γης και κτιρίων αλλά έχει και την αρμοδιότητα να εγκρίνει άδειες κατασκευής ή επανακατασκευής. Λαμβάνει επίσης μέτρα έναντι αυτών που δεν σέβονται τις προδιαγραφές.

Εξαιρέσεις από τον τοπικό σχεδιασμό.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορούν να παρασχεθούν εξαιρέσεις από τις διατάξεις του νόμου.

α. Το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο μπορεί να παράσχει προσωρινή εξαίρεση για την κατασκευή ενός καταστήματος

β. Το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο μπορεί να παράσχει μόνιμη εξαίρεση από το προϋφιστάμενο σχέδιο, όταν ένα αναπτυξιακό σχέδιο αναθεωρείται και το νέο σχέδιο δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί. Για να ισχύσει η εξαίρεση, πρέπει να συμφωνήσει με αυτήν και η επαρχιακή Διοίκηση, εκδίδοντας την "Διακήρυξη μη εναντίωσης".

2.1.1. Άδειες Κατασκευής

Οι αιτήσεις για την χορήγηση άδειας κατασκευής υποβάλλονται στο Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο. Η αίτηση και το περιεχόμενο της πρέπει να συμφωνούν με το αναπτυξιακό σχέδιο της περιοχής ή να έχει παρασχεθεί εξαίρεση, σύμφωνα με τα ανωτέρω εκτεθέντα. Επιπρόσθετα, η οικοδομή πρέπει να ικανοποιεί τις προϋποθέσεις της Πράξης επί των Κατοικιών της 29 Αυγούστου 1991, που καλύπτει θέματα ασφάλειας, υγιεινής, ευκολίας πρόσβασης, εξοικονόμησης ενέργειας κλπ.

2.1.2. Περιφερειακό Εμπόριο Διανομής

Οι μεγάλες επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου προσπαθούν, συνήθως, να εγκαταστήσουν καταστήματα σε περιφερειακές ζώνες παρά στα μεγάλα εμπορικά κέντρα, καθώς, όπως φαίνεται, εκεί αποκτούν πρόσβαση σε μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους.

Με τον όρο περιφερειακή ζώνη εννοούνται όλες οι τοποθεσίες εντός οικοδομημένου αστικού χώρου έξω από εμπορικά κέντρα ή τις εφαιπτόμενες με αυτά περιοχές.

Η Κυβέρνηση θέτει προϋποθέσεις προστατεύοντας το υπάρχον εμπόριο στις περιοχές αυτές. Έτσι, οι μεγάλες επιχειρήσεις μπορούν να εγκαταστήσουν καταστήματα σε αυτές τις περιοχές μόνον εάν:

- εμπορεύονται αγαθά που παρουσιάζουν κίνδυνο πυρκαγιάς ή έκρηξης,
- εμπορεύονται αγαθά που απαιτούν τεράστιους εκθεσιακούς χώρους (αυτοκίνητα, σκάφη, είδη υγιεινής και έπιπλα, κηπευτικά κέντρα, υλικά οικοδομών).

Ωστόσο, από τον Ιούλιο του 1993 τόσο οι επαρχιακές όσο και οι τοπικές αρχές, στα πλαίσια του αναπτυξιακού σχεδίου για το λιανικό εμπόριο, κατάφεραν να καθορίσουν τέτοιες περιοχές, με δυνατότητες εξεύρεσης μεγάλων χώρων (άνω των 1.500 τμ.), όπου ο νόμος δεν ισχύει. Έτσι, και τα υπερκαταστήματα μπορούν πλέον να εγκατασταθούν στις συγκεκριμένες περιοχές.

2.2. Εκμίσθωση Εμπορικών Χώρων

Η ενοικίαση επαγγελματικής στέγης καλύπτεται από τις ρυθμίσεις του Αστικού Κώδικα. Στις προστατευτικές διατάξεις του νόμου υπάγονται μόνο οι μικρού και μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις.

2.2.1 Συμβατικοί Όροι Διάρκεια Σύμβασης

Υπάρχουν τέσσερις τύποι συμβάσεων, ως προς την διάρκεια:

α. Μισθώσεις συμφωνηθείσες για διάρκεια δύο ετών

Η διάρκεια δύο ετών των συγκεκριμένων μισθώσεων απαιτεί την έγκριση του Καντονικού Δικαστή. Στην περίπτωση που αυτή παρασχεθεί, τότε οι μισθώσεις αυτές λήγουν κατά το τέλος της σχετικής περιόδου. Εάν επεκταθούν, ισχύουν αυτομάτως για πέντε έτη. Εάν η έγκριση του Δικαστή δεν παρασχεθεί, τότε εξ' αρχής θεωρείται ότι οι συγκεκριμένες μισθώσεις ισχύουν για 5 έτη.

β. Μισθώσεις συμφωνηθείσες για διάστημα μεταξύ δύο και πέντε ετών

Και για αυτήν την διάρκεια απαιτείται η έγκριση του Καντονικού Δικαστή. Εάν δεν παρασχεθεί, τότε εξ' αρχής θεωρείται ότι η σύμβαση ισχύει για 5 έτη.

γ. Μισθώσεις συμφωνηθείσες για διάστημα μεταξύ πέντε και 10 ετών.

Οι μισθώσεις αυτού του είδους μπορούν να τερματιστούν είτε από τον εκμισθωτή είτε από

τον μισθωτή στο τέλος της περιόδου, με γραπτή δήλωση προ έτους. Εάν ο εκμισθωτής κοινοποιήσει την δήλωση και ο μισθωτής δεν συμφωνεί, ο εκμισθωτής πρέπει να αναζητήσει την έγκριση του Καντονικού Δικαστή.

Ο Δικαστής παρέχει την έγκριση του μόνο εάν:

- Ο εκμισθωτής ή τα μέλη της οικογένειας του σκοπεύουν να ιδιοχρησιμοποιήσουν το μίσθιο

- Ο μισθωτής δεν έχει χρησιμοποιήσει το μίσθιο κατά τρόπο σωστό.

δ. Μισθώσεις συμφωνηθείσες για διάστημα μεγαλύτερο των 10 ετών.

Ισχύουν τα προαναφερθέντα στο προηγούμενο εδάφιο. Στην περίπτωση αυτή, ο Καντονικός Δικαστής πρέπει να λάβει υπόψη του άλλες δύο προϋποθέσεις, προκειμένου να παράσχει ή μη την έγκριση του:

- Ο εκμισθωτής σκοπεύει να ιδιοχρησιμοποιήσει το μίσθιο για να πραγματοποιήσει συγκεκριμένο αναπτυξιακό σχέδιο

- Ο μισθωτής δεν συμφωνεί σε μια δίκαιη προσφορά νέας μίσθωσης.

2.2.2. Υπομίσθωση, Μεταβίβαση Μισθωτικής Σχέσης

Δεν προβλέπεται προστασία της υπομίσθωσης. Σύμφωνα με το άρθρο 1635 του Αστικού Κώδικα, ο μισθωτής που επιθυμεί να μεταβιβάσει την επιχείρηση του σε άλλο πρόσωπο, έχει την δυνατότητα να το κάνει, άσχετα από άλλες συμφωνίες ή διατάξεις.

Ωστόσο, πρέπει να λάβει την έγκριση του Καντονικού Δικαστή, ο οποίος θα την παράσχει, μόνο εάν κρίνει ότι η μεταβίβαση είναι προς το συμφέρον του μισθωτή και ο νέος μισθωτής μπορεί να εγγυηθεί ότι οι συμφωνημένοι όροι της σύμβασης θα εκπληρωθούν προσηκόντως.

2.2.3. Μίσθωμα

Ισχύει η συμβατική ελευθερία. Τα μέρη είναι ελεύθερα να συμφωνήσουν το ύψος του μισθώματος και την ετήσια αναπροσαρμογή.

Κατά τη συμβατική διάρκεια ισχύουν τα συμφωνηθέντα. Μετά την ανανέωση της σύμβασης ή μετά πέντε έτη από την έναρξη της σύμβασης, το ύψος του μισθώματος μπορεί να αναθεωρηθεί.

Εάν τα μέρη δεν μπορούν να συμφωνήσουν, ο ένας από αυτούς υποβάλλει αίτηση στον Καντονικό Δικαστή. Ο Δικαστής θα συμβουλευθεί τις επιτροπές εμπειρογνομόνων για το θέμα αυτό, που ανήκουν στο Εμπορικό Επιμελητήριο και θα καθορίσει νέο μίσθωμα. Οι επιτροπές λαμβάνουν υπόψη τα ενοίκια στην περιοχή για τα τελευταία πέντε έτη. Συνήθως, ο Καντονικός Δικαστής αποδέχεται την πρόταση των επιτροπών εμπειρογνομόνων.

2.2.4. Αναθεώρηση της Υπάρχουσας Νομοθεσίας

Η προαναφερθείσα νομοθεσία σχεδιάζεται να τροποποιηθεί ως προς βασικά σημεία της. Έχει μάλιστα συνταχθεί και σχέδιο νόμου, το οποίο θα προωθηθεί (αν δεν έχει ήδη προωθηθεί) στην Βουλή για ψήφιση, με τα παρακάτω νέα στοιχεία:

- Απλουστεύονται οι ρυθμίσεις για την επαγγελματική στέγη.

- Δίνεται στα συμβαλλόμενα μέρη μεγαλύτερη συμβατική ελευθερία να αποφασίζουν τους συμβατικούς όρους.

- Η προστασία της επαγγελματικής στέγης θα επεκταθεί εκτός από το εμπόριο και στη ξενοδοχεία, εστιατόρια, Διοίκηση, ελεύθερα επαγγέλματα και αποθηκευτικούς χώρους.

- Εξαιρούνται της προστασίας οι επιχειρήσεις που είναι υποχρεωμένες να δημοσιεύουν ετήσιους ισολογισμούς.
- Εξαιρούνται της προστασίας οι επιχειρήσεις που έχουν περισσότερους των 50 εργαζομένων.
- Η διάρκεια της σύμβασης και το ύψος του μισθώματος θα καθορίζονται ελεύθερα από τα μέρη. Οι επιτροπές εμπειρογνομόνων θα διαλυθούν.
- Επεκτείνεται η προστασία του νόμου και στην υπομίσθωση.
- Η ανανέωση της σύμβασης θα αποτελεί πλαίσιο νέας συμφωνίας και όχι συνέχισης της παλαιάς.

3. ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

3.1. Εγκαθίδρυση Εμπορικών Επιχειρήσεων

Στο Λουξεμβούργο, η δομική οργάνωση πόλεων και επαρχιών ρυθμίζεται από τους νόμους της 12 Ιουνίου 1937 και 20 Μαρτίου 1974.

3.1.1. Άδειες Κατασκευής

Κανένα κτίριο δεν μπορεί να κατασκευαστεί χωρίς την έγκριση των τοπικών αρχών.

Οι άδειες κατασκευής για Supermarkets παράσχεται από τις τοπικές αρχές, αφού οι τελευταίες λάβουν την έγκριση του αρμόδιου Υπουργού.

3.1.2. Μέγιστη Επιφάνεια Εγκατάστασης

α. Η έγκριση που παρέχεται από τον αρμόδιο Υπουργό, απαιτείται για χώρους διανομής μεγαλύτερους των 400 τμ.

Στους χώρους διανομής δεν συνυπολογίζονται:

- γραφεία, εξωτερικοί χώροι, κτιριακά παραρτήματα
- βιτρίνες,
- χώροι εισόδου και εξόδου
- χώροι φορτοεκφορτώσεων και ταμειακών μηχανών
- αποθήκες.

Η έγκριση είναι υποχρεωτική στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- εγκαθίδρυσης επιχείρησης
- επέκτασης επιχείρησης
- αλλαγής χρήσης χώρων
- απόκτησης χώρων.

Η έγκριση δεν είναι υποχρεωτική στην περίπτωση ανακαίνισης των χώρων ή στην περίπτωση μεταβίβασης της επιχείρησης χωρίς μεταβολή της δραστηριότητας της. Η έγκριση μπορεί να μην παρασχεθεί αν ο Υπουργός κρίνει ότι κινδυνεύει η γενική, επαρχιακή ή τοπική διανομή.

Η ειδική άδεια ισχύει για δυο έτη. Αν αυτά παρέλθουν, τότε απαιτείται η έκδοση νέας.

β. Σε κοινότητες με πληθυσμό μικρότερο των 5.000 κατοίκων και στα προάστια των αστικών περιοχών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 5.000 κατοίκων, η ειδική άδεια παράσχεται για χώρους διανομής που δεν ξεπερνούν τα 2.000 τμ.

γ. Σε περίπτωση που οι αιτούμενοι χώροι ξεπερνούν τα 2.000 τμ., η ειδική άδεια πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται από έρευνα αγοράς, που θα αποδεικνύει ότι η εγκαθίδρυση της επιχείρησης δεν θα στρεβλώσει την ισορροπία του εμπορίου στην περιοχή. Η έρευνα αγοράς πραγματοποιείται από εξειδικευμένη υπηρεσία που εγκρίνεται εκ των προτέρων από τον αρμόδιο Υπουργό.

δ. Δεν απαιτείται άδεια για κοινότητες με πληθυσμό μεγαλύτερο των 5.000 κατοίκων όταν η επιχείρηση δεν υπερβαίνει τα 1.000 τμ. Για ομάδα επιχειρήσεων (εμπορικά κέντρα) ισχύει το ίδιο αν το εμπορικό κέντρο δεν υπερβαίνει τα 2.000 τμ..
Ο αιτών πρέπει να υποβάλλει όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες στον Υπουργό, που ελέγχει την συμφωνία της αίτησης με τον νόμο.

ε. Μπορούν να υπάρξουν εξαιρέσεις από τις ρυθμίσεις του νόμου, αλλά μόνο για ειδικές περιπτώσεις διανομής και πάντα αφού ζητηθεί η άποψη των αρμόδιων επιμελητηρίων.

3.2. Εκμίσθωση Επαγγελματικών Χώρων

3.2.1. Συμβατικοί Οροί Προστασία του Μισθωτή

Ο μισθωτής εμπορικού καταστήματος, ο οποίος, είτε προσωπικά είτε μέσω παρένθετων προσώπων που ενεργούσαν για λογαριασμό του, έχει ασκήσει εμπορική δραστηριότητα στο μίσθιο για περισσότερα από τρία χρόνια έχει το δικαίωμα προτίμησης έναντι πάντων για την ανανέωση της σύμβασης.

Το δικαίωμα αυτό δεν επεκτείνεται πέραν του 15ου έτους από την έναρξη της σύμβασης (άρθρο 1762-4 Αστικού Κώδικα).

Για να αποδυναμώσει αυτό το δικαίωμα νωρίτερα, ο εκμισθωτής πρέπει να αποδείξει ότι τρίτος του προσέφερε, στα πλαίσια της καλής πίστης, μεγαλύτερο μίσθωμα. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να μην μπορεί ο μισθωτής να ανταποκριθεί στο νέο ύψος μισθώματος και έτσι να αποσύρει ο ίδιος την προσφορά του.

Επίσης, ο εκμισθωτής μπορεί να αμφισβητήσει το δικαίωμα προτίμησης του μισθωτή και στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α. εννόμων παραπόνων απέναντι στον μισθωτή, την θεμελίωση των οποίων κρίνει ο αρμόδιος δικαστής,
- β. ιδιόχρησης,
- γ. επιθυμίας του εκμισθωτή να παύσει την εκμετάλλευση των χώρων με την μορφή της επαγγελματικής στέγης,
- δ. ανακαίνισης ή μετατροπής του μισθίου.

Σε ότι αφορά το ύψος του μισθώματος, δεν υφίσταται ειδική διάταξη υποχρεωτικής ρύθμισης. Εάν τα συμβαλλόμενα μέρη αποτύχουν να συμφωνήσουν, το μίσθωμα καθορίζεται από ειδικούς.