

## ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην Αθήνα σήμερα την        -        - 2021 οι υπογράφωντες το παρόν:

Αφενός η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και δ.τ. «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Λιοσίων, αρ. 301, με Α.Φ.Μ. 999841121, και εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Νικολάου Περικλή, Διευθύνοντα Σύμβουλο, δυνάμει της υπ' αριθμ. 301/Α1/02.04.20 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., ενεργώντας εν προκειμένω ως διαχειρίστρια των ακινήτων του ΟΣΕ σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 6α του ν.3891/2010 όπως ισχύει αποκαλούμενη στο εξής ως «**Εκμισθώτρια**» και

Αφετέρου η ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία .....και τον διακριτικό τίτλο ....., με έδρα την ..... και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η ..... και ΑΦΜ ..... ΔΟΥ ....., η οποία εκπροσωπείται από τον διαχειριστή αυτής ..... κάτοικος ..... Τ.Κ. .... κάτοχος Δ.Α.Τ. .... με Α.Φ.Μ. .... Δ.Ο.Υ. ...., αποκαλούμενος εφεξής ως «**Μισθωτής**»

### Δεδομένου ότι :

1. Με την παρ.6α του άρθρου 6 του ν.3891/2010 (Α'188) η Εκμισθώτρια ανέλαβε τη αποκλειστική εξουσία διαχείρισης και κάρπωσης των ακινήτων του ΟΣΕ.
2. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., με βάση το πιο πάνω δικαίωμά της, εκμισθώνει στον αφ' ετέρου συμβαλλόμενο κτίριο που βρίσκεται στο Σιδηροδρομικό Σταθμό Βέννας, εμβαδού 905,07 τ.μ. περίπου, όπως περιγράφεται με τα στοιχεία Α1-Α2-Α3-Α4 στο συνημμένο σχέδιο του Παραρτήματος Ι, και έχει λάβει τον κωδικό 09004605 στο Γεωπληροφοριακό Σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ, καθώς και τον περιβάλλοντα διαμορφωμένο χώρο-κρηπίδωμα εμβαδού 175,75τ.μ. που περιγράφεται με τα στοιχεία Α1-Α2-Τ1-Τ2 αντίστοιχα στο Παράρτημα Ι και το οποίο έχει λάβει τον κωδικό 090046 στο Γεωπληροφοριακό Σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ, (καλούμενα εφεξής το «Μίσθιο»).

**Ενόψει των ανωτέρω, συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαία αποδεκτά τα εξής:**

### ΑΡΘΡΟ 1. ΣΥΝΑΨΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

- 1.1. Η Εκμισθώτρια δια του παρόντος εκμισθώνει στον Μισθωτή το Μίσθιο με τους όρους και τις συμφωνίες που αναλυτικά περιέχονται στην παρούσα, στην από ..... ανακοίνωση διαγωνισμού, στο με αριθμό ..... Πρακτικό της επιτροπής αξιολόγησης και στην υπ' αριθμ. .... απόφαση επιλογής του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- 1.2. Το Μίσθιο παραδόθηκε από την Εκμισθώτρια στον Μισθωτή κατά την υπογραφή της παρούσας και ο Μισθωτής δηλώνει ότι το εξέτασε και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και απόλυτα κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει, έχει δε προβεί σε εκτενή τεχνικό και πολεοδομικό έλεγχο αυτού, τελώντας σήμερα σε γνώση των αποτελεσμάτων αυτού, του εγκεκριμένου ΓΠΣ, της Πράξης εφαρμογής (Π.Ε.) καθώς και ενδεικτικά αναφερόμενων, των όρων και περιορισμών Δόμησης, Αρτιότητας κ' Οικοδομησιμότητας [συντελεστής Κάλυψης, Δόμησης, Όγκου, χρήση γης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σύστημα δόμησης, τυχόν ειδικές αναγκαστικές διατάξεις (π.χ. υποχρεωτική στέγη), περιοριστικοί όροι, κλπ], Απαλλοτριώσης,

Διεκδικήσεων χώρων πρασίνου, του χαρακτήρα της έκτασης ως δάσος, αναδασωτέα έκταση, αιγιαλός, αρχαιολογικός χώρος, κ.λ.π.

## **ΑΡΘΡΟ 2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται από 15-12-2021, λήγει δε με την παρέλευση οκτώ (8) ετών δηλαδή την 14-12-2029, οπότε και ο Μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στην Εκμισθώτρια χωρίς καμία όχληση.

## **ΑΡΘΡΟ 3. ΜΙΣΘΩΜΑ - ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ**

- 3.1.** Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε ..... ευρώ (.....€), ποσό που οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι το θεωρούν δίκαιο και ανάλογο με τη μισθωτική αξία του ακινήτου. Με τη συμπλήρωση του πρώτου μισθωτικού έτους και για κάθε επόμενο έτος το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του ΔTK κατά τους προηγούμενους δώδεκα μήνες όπως αυτός ανακοινώνεται από την ΕΛΣΤΑΤ (δωδεκάμηνη μεταβολή). Αν ο ΔTK είναι κάποιο έτος αρνητικός, το μίσθωμα παραμένει σταθερό.
- 3.2.** Επιπλέον του ως άνω καθοριζομένου μηνιαίου μισθώματος, το Μισθωτή βαρύνουν εξ' ολοκλήρου το σύνολο του χαρτοσήμου (3,6% σήμερα), και οποιοδήποτε τέλος, (ανταποδοτικό ή μη), εισφορά ή φόρος υπέρ του Δημοσίου και Δημοτικών Αρχών (συμπεριλαμβανομένου του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας και των Δημοτικών Τελών), ισχύει σήμερα ή ήθελε επιβληθεί στο μέλλον, με την εξαίρεση του Ειδικού Έκτακτου Τέλους Ακινήτων και του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), οι οποίοι βαρύνουν τον Ιδιοκτήτη του Ακινήτου.
- 3.3.** Η καταβολή του μηνιαίου μισθώματος θα γίνεται εντός των πέντε (5) πρώτων ημερών κάθε ημερολογιακού μηνός στο λογαριασμό με αριθμό **661/470026-05** και **IBAN GR310110661000066147002605** που τηρεί η Εκμισθώτρια στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος και θα αποδεικνύεται είτε με την προσκόμιση του αποδεικτικού κατάθεσης είτε με έγγραφη απόδειξη της Αρμόδιας Υπηρεσίας της Εκμισθώτριας, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου.
- 3.4.** Ο Μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση μη χρήσης του Μισθίου, ακόμα και αν αυτή δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του Μισθωτή.

## **ΑΡΘΡΟ 4. ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ- ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

- 4.1.** Το Μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως Αποθήκη.
- 4.2.** Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μετατροπή της ως άνω συμφωνηθείσας χρήσης του Μισθίου, η υπεκμίσθωση ή η παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα της χρήσης του Μισθίου προς οποιονδήποτε τρίτο, καθώς και η συστέγαση στο Μίσθιο οποιουδήποτε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Εκμισθώτριας.
- 4.3.** Ο Μισθωτής δηλώνει ότι τελεί σε πλήρη γνώση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής, των πολεοδομικών διατάξεων που διέπουν το Μίσθιο, καθώς και των διατάξεων του Ν. 3891/2010, που αφορά τα σιδηροδρομικά ακίνητα.

- 4.4. Σε περίπτωση κατά την οποία τυχόν υπάρχει ασυμβατότητα της ως άνω συμφωνημένης χρήσης με τη χρήση που προβλέπεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ και στο εν γένει πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το Μίσθιο, η οποία θα έχει σαν αποτέλεσμα την αδυναμία εκδόσεως από το Μισθωτή πάσης φύσεως διοικητικής αδείας για τη χρήση του Μισθίου, η Εκμισθώτρια υποχρεούται να συμπράξει κατόπιν έγκαιρης ενημέρωσης του Μισθωτή σε σχετικό αίτημα για την τροποποίηση ενώπιον των αρμόδιων αρχών.

Εφόσον παρέλθει ένας (1) μήνας από την αποδεδειγμένη αδυναμία έκδοσης της άδειας λειτουργίας του Μισθίου λόγω ασυμβατότητας της χρήσης με την πολεοδομική νομοθεσία, άλλως ένα (1) έτος από την έναρξη της μίσθωσης, χωρίς να έχει γίνει η οποιαδήποτε ενέργεια, με επιμέλεια του μισθωτή, για αναθεώρηση του ΓΠΣ ή της πολεοδομικής διάταξης, που γεννά την ασυμφωνία, με σκοπό τη μεταβολή της επιτρεπόμενης χρήσης του Μισθίου, ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως συμφωνήθηκε, η ως άνω μίσθωση λύεται αυτοδικαίως και αζημίως για τα μέρη.

Ρητά συμφωνείται ότι για το ως άνω χρονικό διάστημα, καθώς και για όσο χρονικό διάστημα τυχόν εκκρεμεί η εν λόγω ασυμβατότητα ή η πολεοδομική διάταξη που γεννά την ασυμφωνία, ο Μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων, αναγνωρίζει δε και αποδέχεται ότι η Εκμισθώτρια δεν φέρει καμία ευθύνη από την τυχόν ως άνω ασυμβατότητα, παραιτούμενος ρητά από οποιαδήποτε αξίωση αποζημίωσης για θετική ή αποθετική ζημία, δεδομένου ότι παραλαμβάνει το Μίσθιο ανεπιφύλακτα, τελώντας σε γνώση των όρων χρήσης του Μισθίου, σύμφωνα με το εγκεκριμένου ΓΠΣ, το οποίο έχει εκ των προτέρων ελέγξει.

## **ΑΡΘΡΟ 5. ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ**

- 5.1. Ως εγγυοδοσία για την πιστή και προσήκουσα τήρηση των όρων της μίσθωσης, ο Μισθωτής προ της υπογραφής της παρούσας, κατέθεσε στον ανωτέρω τραπεζικό λογαριασμό της Εκμισθώτριας εγγύηση ύψους ..... ευρώ (.....€), η οποία ισούται με δύο (2) μηνιαία μισθώματα και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως ώστε να αντιστοιχεί πάντοτε σε ποσό ίσο με δύο (2) μηνιαία μισθώματα ως Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των όρων της παρούσας.
- 5.2. Η εγγύηση θα παραμείνει στα χέρια της Εκμισθώτριας, θα επιστραφεί δε ατόκως στον Μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και την παράδοση του Μισθίου, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση της καλής και προσήκουσας εκτέλεσης των υποχρεώσεων του Μισθωτή βάσει του παρόντος, της τακτοποίησης των πάσης φύσεως οφειλών του Μισθωτή κατά την λήξη της μίσθωσης και την εμπρόθεσμη παράδοση του Μισθίου, με ταυτόχρονη προσκόμιση από τον Μισθωτή στην Εκμισθώτρια εξοφλημένων των λογαριασμών των κοινοχρήστων και των λογαριασμών των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κ.λπ.) και των δημοτικών ή άλλων τελών.
- 5.3. Σε περίπτωση μη τήρησης των όρων του παρόντος, το ποσό της εγγύησης καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ της Εκμισθώτριας λόγω αποζημιώσεώς της και λόγω συμφωνημένης με το παρόν δικαίως και εύλογης ποινικής ρήτρας, διατηρουμένων όλων των λοιπών δικαιωμάτων και αξιώσεων της Εκμισθώτριας.

## **ΑΡΘΡΟ 6. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ.**

- 6.1. Ο Μισθωτής υποχρεούται να επιμελείται της συντήρησης του Μισθίου με δικά του έξοδα και να προβαίνει με δική του επίσης φροντίδα και δαπάνη στην αποκατάσταση κάθε τυχόν

βλάβης, φθοράς ή ζημίας του Μισθίου, συμπεριλαμβανομένων των εκ της συνήθους χρήσεως προερχομένων.

- 6.2. Όλες οι εργασίες διαμόρφωσης του Μισθίου για την εγκατάσταση της χρήσης που έχει συμφωνηθεί και τη συντήρηση του Μισθίου θα γίνουν με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και δαπάνες του Μισθωτή, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού τους με μισθώματα και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, πάντοτε με άδεια, όπου απαιτείται, των αρμοδίων φορέων. Σε περίπτωση πρόκλησης ζημίας στην Εκμισθώτρια ή σε οποιονδήποτε τρίτο από τις εργασίες, η ευθύνη των αποζημιώσεων βαρύνει αποκλειστικά τον Μισθωτή, ο οποίος φέρει την αποκλειστική ευθύνη για την τήρηση των μέτρων ασφαλείας, καθιστάμενος δικονομικός εγγυητής.
- 6.3. Οι ανωτέρω εργασίες διαμόρφωσης και συντήρησης θα παραμείνουν επ' ωφελεία του Μισθίου καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και μετά τη λήξη ή καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης και περιέρχονται στην κυριότητα του ιδιοκτήτη του Μισθίου, χωρίς ο Μισθωτής να δικαιούται να ζητήσει οποιαδήποτε αποζημίωση γι' αυτές για οποιαδήποτε αιτία, ούτε και κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις. Κάθε είδους κατασκευές ή προσθήκες, στις οποίες τυχόν προβεί ο Μισθωτής στο Μίσθιο, παραμένουν προς όφελος του Μισθίου χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης του Μισθωτή, πλην των τυχόν κινητών προσθηκών και κατασκευών οι οποίες μπορούν να αφαιρεθούν χωρίς βλάβη του Μισθίου. Κατά την αποχώρηση για οποιονδήποτε λόγο του Μισθωτή από το Μίσθιο, αυτός υποχρεούται να επαναφέρει τη διαμόρφωση του Μισθίου στην προτεραιά κατάσταση, εφ' όσον τούτο ζητηθεί από την Εκμισθώτρια.
- 6.4. Η Εκμισθώτρια καθ' όλο τον χρόνο ισχύος της μίσθωσης δεν έχουν καμία απολύτως ευθύνη για βλάβες, φθορές, ζημιές, επισκευές ή λοιπές δαπάνες που αφορούν στο Μίσθιο, έστω και αναγκαίες ή επωφελείς, καθώς και για τις προερχόμενες από ανωτέρα βία ή τύχη.

## **ΑΡΘΡΟ 7. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ.**

- 7.1. Ο Μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του Μισθίου, διατηρώντας το καθαρό και ευπρεπές, διαφορετικά ευθύνεται για αποζημίωση για τις φθορές και τις βλάβες που προξενήθηκαν στο Μίσθιο από αυτόν ή το προσωπικό του ή οποιονδήποτε τρίτον που ενήργησε ή μπήκε στο Μίσθιο με συγκατάθεση του Μισθωτή.
- 7.2. Ο Μισθωτής έχει επίσης την υποχρέωση να διατηρεί το Μίσθιο καθαρό και να το χρησιμοποιεί κατά τρόπο που να μην θίγει τα χρηστά ήθη, την ησυχία, την υγεία, εργασία και ασφάλεια των γειτόνων. Απαγορεύεται στον Μισθωτή η κατάληψη κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου στο οποίο βρίσκεται το Μίσθιο καθώς και η τοποθέτηση μηχανημάτων, εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών, ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν αυτό σοβαρά. Τέτοιες εύφλεκτες ύλες, αντικείμενα ή μηχανήματα δεν θεωρούνται όσα συνήθως χρησιμοποιούνται για οικιακή και μόνο χρήση.

## **ΑΡΘΡΟ 8. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΜΙΣΘΙΟΥ**

- 8.1. Ρητά συμφωνείται και διευκρινίζεται ότι ο Μισθωτής οφείλει να προβεί με δική του δαπάνη, ευθύνη και μέριμνα σε όλες τις διαδικασίες που θα απαιτηθούν για την έκδοση από τις αρμόδιες Αρχές κάθε απαιτούμενης άδειας για τη νόμιμη λειτουργία του Μισθίου, για την λήψη ή μη των οποίων ουδεμία ευθύνη φέρει η Εκμισθώτρια. Ο Μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής μισθωμάτων σε περίπτωση που δεν λειτουργήσει η συμφωνηθείσα χρήση στο Μίσθιο.

- 8.2. Η Εκμισθώτρια δεν έχει καμία ευθύνη για τυχόν μεταβολές στις αγορανομικές διατάξεις ή οποιαδήποτε άλλη μεταβολή του νομικού καθεστώτος λειτουργίας του Μισθίου και ουδεμία αξίωση μπορεί να εγείρει ο Μισθωτή για μεταβολή του μισθώματος.
- 8.3. Ο Μισθωτής οφείλει να τηρεί όλες τις προβλεπόμενες, υγειονομικές, φορολογικές, αστυνομικές και εν γένει όλες τις ισχύουσες διατάξεις ώστε το κατάστημα να λειτουργεί σύννομα, ευθυνόμενος άλλως για κάθε ζημία της Εκμισθώτριας εκ της παραβάσεως της υποχρεώσεώς του αυτής, καθιστάμενος δικονομικός εγγυητής.
- 8.4. Απαγορεύεται η ανάρτηση διαφημιστικών πινακίδων ή άλλων διαφημιστικών μέσων σε χώρους εξωτερικά του Μισθίου, πλην της πινακίδας της επιχείρησης του Μισθωτή.
- 8.5. Ο ΟΣΕ ως Διαχειριστής υποδομής και οι σιδηροδρομικές επιχειρήσεις διατηρούν το απεριόριστο δικαίωμα να ρυθμίσουν τα δρομολόγια και τη λειτουργία του Σταθμού και γενικά την εκμετάλλευση του Σιδηροδρομικού Δικτύου, σύμφωνα με τις ανάγκες τους χωρίς να έχει ο Μισθωτής αξίωση για αποζημίωση για μείωση των εσόδων του ή για οποιαδήποτε ζημία του που τυχόν προκλήθηκε από τα μέτρα αυτά.
- 8.6. Η Εκμισθώτρια ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε ζημία, θετική ή αποθετική, του Μισθωτή στις παρακάτω περιπτώσεις:
- α) τροποποίηση των δρομολογίων αμαξοστοιχιών
  - β) μείωση δρομολογίων αμαξοστοιχιών
  - γ) προσωρινή ή οριστική διακοπή δρομολογίων αμαξοστοιχιών
  - δ) πόλεμο, επιστράτευση
  - ε) καταστάσεις ανωτέρας βίας, απεργίες, στάσεις, θεομηνίες, σεισμοί και άλλα γεγονότα που ξεφεύγουν από τον έλεγχο της Εκμισθώτριας.
  - στ) κατάργηση τμήματος ή όλου του σιδηροδρομικού δικτύου.

## **ΑΡΘΡΟ 9. ΤΕΛΗ- ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ**

- 9.1. Ο Μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών (καθαριότητας- φωτισμού κ.λ.π.) σε σχέση με το Μίσθιο καθώς και στην καταβολή του συνόλου των λογαριασμών κατανάλωσης ή τυχόν διαρροής νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλης παροχής κοινής ωφέλειας και όλων των συνεισπραττομένων τελών που αφορούν το Μίσθιο.
- 9.2. **Ο Μισθωτής υποχρεούται εντός 15 ημερών από την έναρξη της μίσθωσης να υπογράψει σύμβαση παροχής ρεύματος με την ΔΕΗ στο όνομά του καθώς και με την αρμόδια υπηρεσία Ύδρευσης και να γνωστοποιήσει εγγράφως στην Εκμισθώτρια τους αριθμούς των νέων παροχών.** Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης εκπλήρωσης της υποχρέωσης αυτής η Εκμισθώτρια δικαιούται να διακόψει μονομερώς κάθε παροχή κοινής ωφέλειας που είναι στο όνομά της ή στο όνομα του ΟΣΕ. Το ίδιο δικαίωμα έχει η Εκμισθώτρια εάν καθυστερήσει επί δίμηνο η καταβολή μισθώματος της από τον Μισθωτή.
- 9.3. **Επισημαίνεται ότι η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η υπογραφή των αντίστοιχων συμβάσεων για τις παροχές ύδρευσης, αποχέτευσης, ρεύματος αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Μισθωτή, συνεπώς υποχρεούται να προβεί σε κάθε**

**απαραίτητη και πάντως απαιτούμενη ενέργεια για την εγκατάσταση οιασδήποτε παροχής ιδίαις δαπάναις.**

**ΑΡΘΡΟ 10. ΕΠΙΣΚΕΨΗ- ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ**

- 10.1. Η Εκμισθώτρια ή/και αντιπρόσωπός της δικαιούνται σε κατάλληλες μέρες και ώρες να επισκέπτονται και να επιθεωρούν λεπτομερώς το Μίσθιο μία φορά το μήνα, συνοδευόμενοι από μηχανικό ή εμπειροτέχνη για να εξακριβώσουν τυχόν φθορές ή μεταβολές, καθώς και για τη διαπίστωση της προσήκουσας χρήσης του Μισθίου.
- 10.2. Ο Μισθωτής υποχρεούται, τους τέσσερις τελευταίους μήνες πριν τη λήξη της μίσθωσης, να επιτρέπει μία ημέρα της εβδομάδας που θα συμφωνηθεί με την Εκμισθώτρια την ελεύθερη επίσκεψη στο Μίσθιο κάθε τρίτου υποψήφιου μισθωτή κατά τις ώρες από τις 10.00 μ. μέχρι τις 14.30 μ.μ. και τις απογευματινές ώρες από τις 17.30 μ.μ. μέχρι τις 20.00 μ.μ.
- 10.3. Σε περίπτωση παράβασης του παρόντος άρθρου ο Μισθωτής θα οφείλει ως δίκαιη και εύλογη ποινική ρήτρα το ποσό των 100 ευρώ για κάθε αυτοτελή παράβαση χωρίς να αποκλείεται το δικαίωμα της Εκμισθώτριας να ζητήσει περαιτέρω αποζημίωση για την αποκατάσταση κάθε ζημίας της από την εν λόγω παράβαση.

**ΑΡΘΡΟ 11. ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

- 11.1. Κατά τη λήξη ή την με οποιοδήποτε τρόπο λύση της μισθώσεως, ο Μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει, χωρίς όχληση, το Μίσθιο στην Εκμισθώτρια σε καλή κατάσταση, ευθυνόμενος για κάθε φθορά, βλάβη ή ζημία του Μισθίου, καθώς και για την επανόρθωση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας της Εκμισθώτριας εξ αιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης του Μισθίου εξ οιοδήποτε λόγου, εκτός της ανωτέρας βίας και παραιτούμενος οποιασδήποτε προστασίας των μισθωτών η οποία τυχόν θα ισχύει κατά τον χρόνο λήξης ή με οποιοδήποτε τρόπο λύσης της μίσθωσης.
- 11.2. Η σιωπηρή ανά μίσθωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείονται απολύτως και για κανένα λόγο δεν μπορεί να θεωρηθεί ως τοιαύτη η από οποιαδήποτε άλλη αιτία τυχόν παραμονή του Μισθωτή στο Μίσθιο μετά την λήξη της μίσθωσης, κάθε δε ποσό που τυχόν θα εισπραχθεί από την Εκμισθώτρια ή οποιονδήποτε εκπρόσωπο ή εντολοδόχο της θα θεωρείται ότι καταβάλλεται ως αποζημίωση χρήσεως. Σε περίπτωση παραμονής του Μισθωτή στο Μίσθιο και πέραν της ημερομηνίας λήξης ή λύσης της μίσθωσης, θα οφείλεται στην Εκμισθώτρια αποζημίωση χρήσεως για κάθε ημέρα παραμονής ίση με ποσοστό 2/30 επί του ποσού που θα οφειλόταν ως μηνιαίο μίσθωμα εάν η μίσθωση δεν είχε λυθεί.
- 11.3. Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος καθώς και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται με έγγραφο και μόνο, αποκλείεται δε οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο. Η μη έγκαιρη ενάσκηση από την Εκμισθώτρια οποιουδήποτε δικαιώματός της, άπαξ ή κατ' επανάληψη, δεν σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμα της αυτό. Ρητή η σιωπηρή παράταση της μίσθωσης δεν τεκμαίρεται ακόμη και αν η Εκμισθώτρια ή οποιοσδήποτε εκπρόσωπος ή εντολοδόχος της χαρακτήρισε σε απόδειξη που αφορά το χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης ποσό ως «μίσθωμα».
- 11.4. Μετά τη λήξη με οποιοδήποτε τρόπο της μίσθωσης, ο Μισθωτής υποχρεούται την αποκομιδή όλων των κινητών πραγμάτων του από το Μίσθιο και την απόδοσή του κενό και ελεύθερο, και ρητά δηλώνει ότι σε περίπτωση αποβολής του από αυτό ή εγκατάλειψής του για οποιοδήποτε λόγο, η Εκμισθώτρια σε καμία απολύτως περίπτωση δεν υποχρεούται ούτε ευθύνεται έναντι του Μισθωτή σε περαιτέρω φύλαξη κινητών πραγμάτων του.

## **ΑΡΘΡΟ 12. ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ - ΠΑΡΑΒΑΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ**

- 12.1.** Η σύμβαση μίσθωσης λύεται κανονικά με την λήξη του χρόνου διάρκειας για τον οποίο συμφωνήθηκε, απαγορεύεται δε ρητά οποιαδήποτε σιωπηρή ανανέωση ή παράταση αυτής.
- 12.2.** Πριν την κανονική λήξη του χρόνου διάρκειάς της, η σύμβαση λύεται με καταγγελία, η οποία κοινοποιείται εγγράφως προς τον Μισθωτή:
- 12.2.1.** σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε από τους όρους της παρούσας σύμβασης από τον Μισθωτή, που ρητά συμφωνείται ότι θεωρούνται όλοι ουσιώδεις.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις, καταπίπτει η εγγύηση που έχει καταβληθεί. Επιπλέον παρέχεται στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να αξιώσει αποζημίωση για όποια περαιτέρω ζημία ήθελε υποστεί. Η κατά τα άνω καταγγελία θα επιφέρει τη λύση της μίσθωσης, την έξωση του Μισθωτή και κάθε τρίτου που έλκει απ' αυτόν δικαιώματα και κατέχει στο όνομά του κατά τη διαδικασία περί εξώσεως δυστροπούντων μισθωτών, μη αποκλεισμένης της περαιτέρω αποζημιώσεως της Εκμισθώτριας για τυχόν μεγαλύτερη ζημία του. Ειδικά προκειμένου για καθυστέρηση μισθωμάτων, η Εκμισθώτρια διατηρεί και το νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα στο Μίσθιο.

- 12.3.** Ρητά συμφωνείται ότι σε περίπτωση μη καταβολής των μισθωμάτων επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση η έκδοση διαταγής απόδοσης του Μισθίου, ακόμη και σε χρόνο μετά τη λήξη του συμβατικού ή νομίμου χρόνου της παρούσας μίσθωσης.
- 12.4.** Συνομολογείται ρητά ότι η τυχόν μη έγκαιρη εκ μέρους της Εκμισθώτριας άσκηση των εκ του παρόντος ή εκ του νόμου απορρεόντων δικαιωμάτων της, ή ορισμένων εξ αυτών, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως συναίνεση ή μη εναντίωση ή ως σιωπηρή παραίτησή της από τα δικαιώματά της. Ομοίως η ανοχή της Εκμισθώτριας σε τυχόν παραβάσεις ή καταστρατηγήσεις των όρων του παρόντος από τον Μισθωτή σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αποδοχή, έγκριση ή παραίτηση από τα δικαιώματά της.

## **ΑΡΘΡΟ 13. ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

- 13.1.** Για κάθε διαφορά που απορρέει από την παρούσα σύμβαση, αρμόδια είναι κατά παρέκταση τα Δικαστήρια της Αθήνας, ακόμα και για τη διαδικασία λήψεως ασφαλιστικών μέτρων.
- 13.2.** Ρητά συμφωνείται ότι κάθε κοινοποίηση του ενός συμβαλλομένου προς το άλλο συμβαλλόμενο μέρος εξωδίκου εγγράφου ή δικογράφου που έχει σχέση με την παρούσα μίσθωση, γίνεται νόμιμα στις διευθύνσεις που δηλώθηκαν από τα συμβαλλόμενα μέρη στην αρχή του παρόντος. Εξαιρετικά ορίζεται ότι η κοινοποίηση οποιουδήποτε εγγράφου από την Εκμισθώτρια προς τον Μισθωτή θα γίνεται εγκύρως και στο Μίσθιο, χωρίς να απαιτείται άλλη κοινοποίηση στην ανωτέρω δηλωθείσα ή άλλη διεύθυνση του Μισθωτή.
- 13.3.** Ρητά αναφέρεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 6 του ν. 3891/2010 (Α'188) η παρούσα μίσθωση δεν θεωρείται εμπορική και δεν υπάγεται στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων.

## **ΑΡΘΡΟ 14. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

- 14.1.** Η παρούσα σύμβαση, οι όροι της οποίας συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, υπερισχύει οποιασδήποτε προηγούμενης συμφωνίας μεταξύ των μερών.
- 14.2.** Κάθε τροποποίηση της παρούσας είναι δυνατή μόνο μετά από έγγραφη συμφωνία των μερών, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου (συμπεριλαμβανομένου και αυτού ακόμη του όρκου).

Σε πίστωση των παραπάνω αφού αναγνώσθηκε και επιβεβαιώθηκε το περιεχόμενό τους, συντάχθηκε και υπογράφηκε το παρόν σε δύο πρωτότυπα, ένα για έκαστον των συμβαλλομένων. Η εκμισθώτρια υποχρεούται να επιμεληθεί για την ηλεκτρονική καταχώρηση αυτού στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία, και να παραδώσει στην συνέχεια αντίγραφο της ηλεκτρονικής απόδειξης υποβολής αυτού στην Μισθώτρια, η οποία υποχρεούται να επιμεληθεί για την ηλεκτρονική αποδοχή της μίσθωσης.

#### **ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ**

**ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ**

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΠΕΡΙΚΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

.....



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Σ. ΣΤΑΘΜΟΣ ΒΕΝΝΑ

