

## ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στο ..... (τόπος υπογραφής) σήμερα την ..... (ημερομηνία υπογραφής), και μεταξύ των εξής συμβαλλομένων μερών:

1. Της ..... (εταιρικός τύπος) εταιρείας με την επωνυμία «.....», και τον διακριτικό τίτλο «.....», η οποία εδρεύει στο ..... (καταστατική έδρα), ..... (πλήρης διεύθυνση), ΑΦΜ: ....., ΔΟΥ: ....., όπως εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από τους κ.κ. ...., δυνάμει του υπ' αριθμ. .... Πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου Ανώνυμης Εταιρείας ή Καταστατικού προσωπικής εταιρείας ή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης εφεξής καλούμενης η «ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ»

και

2. της ..... (εταιρικός τύπος) εταιρείας με την επωνυμία «.....», και τον διακριτικό τίτλο «.....», η οποία εδρεύει στ. .... (καταστατική έδρα), ..... (πλήρης διεύθυνση), ΑΦΜ: ....., ΔΟΥ: ....., όπως εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από τον κ. ...., δυνάμει του υπ' αριθμ. .... Πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου Ανώνυμης Εταιρείας ή Καταστατικού προσωπικής εταιρείας ή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης εφεξής καλούμενης η «ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ».

**Συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαίως αποδεκτά τα ακόλουθα:**

### **Άρθρο 1: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ έχει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της ένα κατάστημα/αποθήκη ..... τ.μ. ευρισκόμενο στο ισόγειο/... όροφο πολυόροφου κτιρίου στην ..... και στην οδό ..... αριθμ. ...., όπως περιγράφεται αναλυτικά στο υπ' αριθμ. .... Συμβόλαιο Σύστασης Οριζόντιων Ιδιοκτησιών και Κανονισμού Πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών ..... Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ εκμισθώνει με την παρούσα προς την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ το παραπάνω ακίνητο (εφ'εξής το «ΜΙΣΘΙΟ»).

Η εκμίσθωση του ΜΙΣΘΙΟΥ προς την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ γίνεται υπό τους ακόλουθους όρους και συμφωνίες:

### **Άρθρο 2: ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται δωδεκαετής και αρχίζει την ....., λήγει δε την .....

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να παραδώσει το ΜΙΣΘΙΟ κατά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης στην ίδια άριστη κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, με εξαίρεση τις φθορές και βλάβες εκ της συνήθους χρήσης, ευθυνόμενη διαφορετικά για αποζημίωση της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ συνεπεία της μη έγκαιρης παράδοσης του ΜΙΣΘΙΟΥ κενού και επισκευασμένου, και στην καταβολή συμφωνημένης ποινικής ρήτρας ποσού δραχμών ίσου προς ποσοστό .....% του κατά το χρόνο της έγκαιρης παράδοσης ημερησίου μισθώματος, για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του ΜΙΣΘΙΟΥ και αποκατάστασης αυτού για οποιονδήποτε λόγο (πλήν της ανωτέρας βίας).

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται, τον τελευταίο μήνα πριν τη λήξη της μίσθωσης, να επιτρέπει μία ημέρα της εβδομάδας που η ίδια θα ορίσει την ελεύθερη επίσκεψη στο ΜΙΣΘΙΟ κάθε τρίτου υποψήφιου

μισθωτή κατά τις πρωινές ώρες από τις ..... μέχρι τις ..... π.μ. ή κατ'επιλογή της κατά τις απογευματινές από ..... ως ..... μ.μ. Κατά τις ίδιες ώρες η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης να επιτρέψει τις επισκέψεις στο ΜΙΣΘΙΟ και κάθε ενδιαφερόμενου αγοραστή. Επίσης καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης και κατά τις ίδιες ώρες η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να επιτρέψει την είσοδο της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ στο ΜΙΣΘΙΟ προς επιθεώρηση αυτού και διαπίστωση της, σύμφωνα με το παρόν, χρήσης αυτού.

Αναμίσθωση ή περαιτέρω παράταση του χρόνου της μίσθωσης θα γίνεται μόνο εγγράφως και μόνον έτσι θα αποδεικνύεται. Σιωπηρή ανανέωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης απαγορεύονται και αποκλείονται απολύτως ενώ σε καμία περίπτωση δεν μπορεί η παραμονή της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ στο ΜΙΣΘΙΟ μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης για οποιοδήποτε λόγο να θεωρηθεί ως ανανέωση ή παράταση. Κανένα δε δικαίωμα δεν γεννάται υπέρ της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ και η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ διατηρεί το απόλυτο δικαίωμα να επιδιώξει την έξωση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ από το ΜΙΣΘΙΟ, τα δε τυχόν εισπραχθησόμενα κατά τον χρόνο αυτό μισθώματα θα θεωρούνται ως καταβληθέντα λόγω αποζημίωσης της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ για την μη εμπρόθεσμη παράδοση του ΜΙΣΘΙΟΥ.

### **Άρθρο 3: ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΥΣΤΕΓΑΣΗΣ**

Το ΜΙΣΘΙΟ θα χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη και προς υλοποίηση των σημερινών καταστατικών σκοπών της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ή όπως αυτοί ήθελαν τροποποιηθεί στο μέλλον υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι παρεμφερείς με τους σημερινούς σκοπούς. Συγκεκριμένα θα χρησιμοποιηθεί το ΜΙΣΘΙΟ για .....

Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε αλλαγή της ως άνω συμφωνηθείσας χρήσης του ΜΙΣΘΙΟΥ, η υπεκμίσθωση ή η παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα της χρήσης του ΜΙΣΘΙΟΥ προς οποιονδήποτε τρίτο, η συστέγαση στο ΜΙΣΘΙΟ οιοδήποτε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου καθώς και η μετατροπή του νομικού τύπου της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ. Ρητά συμφωνείται ότι ο ανωτέρω όρος είναι ουσιώδης για την παρούσα σύμβαση, και τυχόν παράβαση αυτού συνεπάγεται την εκ μέρους της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ καταγγελία αυτής, την άμεση έξωση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ως και κάθε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου που τυχόν έλκει δικαιώματα από το ΜΙΣΘΙΟ καθώς και κάθε άλλη νόμιμη συνέπεια.

### **Άρθρο 4: ΜΙΣΘΩΜΑ - ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ**

Ως μηνιαίο μίσθωμα για τον (1) πρώτο χρόνο της μίσθωσης ορίζεται το ποσό των (.....) ..... Ευρώ πλέον χαρτοσήμου και ΟΓΑ εκ 3,6% το οποίο θα καταβάλλει η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ.

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ και η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ θεωρούν το άνω οριζόμενο μίσθωμα, καθώς και τις, σύμφωνα με τα κατωτέρω, αναπροσαρμογές αυτού, ως δίκαιο και εύλογο και ανταποκρινόμενο απόλυτα στην παρούσα μισθωτική αξία του ΜΙΣΘΙΟΥ καθώς και στην προβλεπόμενη και αναμενόμενη αύξηση της μισθωτικής αξίας αυτού, παραιτούνται δε από οποιοδήποτε δικαίωμά τους να ζητήσουν αύξηση ή μείωση αυτού, με εξαίρεση των όσων προβλέπονται ρητά στην παρούσα.

Το μίσθωμα θα προκαταβάλλεται από την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ εντός των (...) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού μήνα, είτε απευθείας στις εγκαταστάσεις (έδρα) της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ στην Αθήνα (.....), είτε μέσω κατάθεσης σε τραπεζικό λογαριασμό τηρούμενο σε οποιαδήποτε νόμιμα λειτουργούσα στην Ελλάδα Τράπεζα που θα υποδειχθεί από την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ, η δε καταβολή του θα αποδεικνύεται μόνο με σχετική έγγραφη εξοφλητική απόδειξη της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ή με το σχετικό Παραστατικό κατάθεσης της ως άνω Τράπεζας στην οποία θα κατατεθεί το μίσθωμα στο όνομα και για λογαριασμό της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου. Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ οφείλει όπως μέσα σε ..... (.....) ημέρες από σήμερα γνωστοποιήσει στην ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ τον τραπεζικό λογαριασμό στον οποίο θα κατατίθεται το μηνιαίο

μίσθωμα. Σε ανάλογη έγγραφη γνωστοποίηση υποχρεούται η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ να προβεί προς την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ σε περίπτωση κατά την οποία αυτή αλλάξει Τράπεζα ή αριθμό λογαριασμού.

## **Άρθρο 5: ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Για κάθε έτος πέραν του πρώτου έτους της μίσθωσης το καταβλητέο μίσθωμα θα αυξάνεται κατά ποσοστό ίσο προς τον τιμάρημο του κόστους ζωής όπως αυτό έχει επισήμως καθορισθεί για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα μήνες (ή εναλλακτικά κατά ποσοστό ....%) αποκλεισμένης οποιασδήποτε περαιτέρω αναπροσαρμογής. Ο υπολογισμός της ανωτέρω αναπροσαρμογής θα γίνεται επί του μισθώματος του εκάστοτε προηγούμενου έτους.

Σε περίπτωση παράτασης της διάρκειας της παρούσας μίσθωσης είτε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του παρόντος είτε με οποιονδήποτε άλλο τρόπο το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο επίσης κατά ποσοστό ίσο προς τον τιμάρημο του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες (ή εναλλακτικά κατά ποσοστό ....%) υπολογιζόμενου επί του τελευταίου εκάστοτε καταβαλλομένου μηνιαίου μισθώματος. Το μίσθωμα αυτό πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6% θα καταβάλλεται από τη ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ομοίως εντός των ..... (...) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού μήνα, η δε καταβολή του θα αποδεικνύεται με τον ίδιο παραπάνω τρόπο.

## **Άρθρο 6: ΕΓΓΥΗΣΗ**

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ήδη προκατέβαλε σήμερα με την παράδοση του ΜΙΣΘΙΟΥ στην ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ποσό Ευρώ .....(.....) ίσο προς ..... (...) μηνιαία μισθώματα ως εγγύηση για την καλή εκτέλεση των υποχρεώσεων της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ, ήτοι για την εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων, των πρόσθετων δαπανών, καθώς και παντός εν γένει οφειλόμενου, με βάση το παρόν, ποσού.

Ρητά συμφωνείται ότι με την καθορισμένη τρόπο αναπροσαρμογή του μισθώματος, η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται στη συμπλήρωση του ποσού της εγγύησης έτσι ώστε αυτό να αντιστοιχεί πάντα σε ..... μηνιαία μισθώματα. Η καταβολή του εκάστοτε ποσού συμπληρώματος της εγγύησης θα γίνεται με την καταβολή του πρώτου κάθε φορά αναπροσαρμοζόμενου μισθώματος, κατά τον ως άνω προβλεπόμενο χρόνο προκαταβολής του αντίστοιχου μισθώματος.

Το ποσό της εγγύησης θα παραμείνει άτοκα στα χέρια της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ, θα επιστραφεί δε άτοκα στην ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ κατά την λήξη της μίσθωσης και υπό την προϋπόθεση της καλής και προσήκουσας εκτέλεσης των υποχρεώσεων της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ βάσει του παρόντος, της τακτοποίησης των πάσης φύσεως οφειλών της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ κατά την λήξη της μίσθωσης και την παράδοση του ΜΙΣΘΙΟΥ, με ταυτόχρονη προσκόμιση από την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ στην ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ εξοφλημένων των λογαριασμών των κοινοχρήστων και των λογαριασμών της ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κ.λπ., διαφορετικά, σε περίπτωση μη τήρησης των ανωτέρω, το ποσό της εγγύησης καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ λόγω αποζημιώσεώς της και λόγω συμφωνημένης με το παρόν δίκαιης και εύλογης ποινικής ρήτρας.

Το ανωτέρω ποσό της εγγύησης σε καμία περίπτωση δεν συμψηφίζεται προς τα μισθώματα ή με οποιαδήποτε άλλη οφειλή της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ προς την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ.

## **Άρθρο 7: ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ - ΧΡΗΣΗ - ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ**

7.1. Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ παραδίδει σήμερα το ΜΙΣΘΙΟ στη ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ σε άριστη κατάσταση, καθ'όλα έτοιμο, σε πλήρη λειτουργικότητα και κατάλληλο για τη χρήση για την οποία η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ το προορίζει (ή εναλλακτικά προκειμένου να το διαμορφώσει η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ προβαίνοντας στις απαραίτητες εργασίες ανάλογα με τις ανάγκες της). Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να διατηρεί το ΜΙΣΘΙΟ καθαρό και να το χρησιμοποιεί κατά τέτοιο τρόπο που να μη δημιουργεί καμία φθορά ή βλάβη σε αυτό και να μην παρενοχλεί τους λοιπούς ενόικους της πολυκατοικίας (περιοίκους) ή να



θίγει την ησυχία, υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη αυτών, διαφορετικά η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ πέρα από τις λοιπές συνέπειες υποχρεούται σε αποζημίωση των άλλων ενοίκων της πολυκατοικίας.

Ομοίως απαγορεύεται στη ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ η τοποθέτηση αντικειμένων στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας καθώς και η τοποθέτηση στο ΜΙΣΘΙΟ οικωνδήποτε μηχανημάτων (πέραν των απαραίτητων .....), εύφλεκτων ή δύσοσμων υλών ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν αυτό.

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ επίσης δηλώνει ότι θα ανέχεται οποιαδήποτε εύλογη όχληση που οφείλεται σε τυχόν προσθήκες, μετατροπές ή επισκευές άλλων ιδιοκτησιών του κτιρίου και σε επισκευές των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων αυτού.

7.2. Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να κάνει καλή και επιμελή χρήση του ΜΙΣΘΙΟΥ και των εγκαταστάσεων του. Σε αντίθετη περίπτωση ευθύνεται σε αποζημίωση για τις δαπάνες προς αποκατάσταση κάθε φθοράς, βλάβης ή ζημίας που θα προξενηθεί στο ΜΙΣΘΙΟ από την ίδια ή το προσωπικό της με εξαίρεση τις ζημιές, φθορές κ.λπ. της συνήθους χρήσης. Αν η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ καθυστερεί, κατά την κρίση μέσου συνेतού ανθρώπου, να αποκαταστήσει τις ανωτέρω φθορές, βλάβες και ζημιές, η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ συμφωνεί να αναληφθούν αυτές από την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ, αναλαμβάνοντας (η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ) τις σχετικές δαπάνες.

7.3. Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ δικαιούται να προβαίνει με δικά της έξοδα και δαπάνες σε κάθε είδους μετατροπές του ΜΙΣΘΙΟΥ ή προσθήκες επ' αυτού για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επαγγελματικών της αναγκών κατά την απόλυτη κρίση της, εφ' όσον δεν θίγεται η στατικότητα του κτιρίου και ο φέρων οργανισμός ή η εξωτερική εμφάνιση του κτιρίου. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 12 του παρόντος επεμβάσεις στην εξωτερική εμφάνιση θα γίνονται κατόπιν εγγράφου αδείας της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ.

Όλες οι μετατροπές και προσθήκες θα παραμείνουν σε όφελος του ΜΙΣΘΙΟΥ μετά την αποχώρηση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ χωρίς η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ να έχει οποιοδήποτε δικαίωμα ή υποχρέωση για αποζημίωση. Σε κάθε περίπτωση πάντως η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ έχει δικαίωμα να ζητήσει την επαναφορά του ΜΙΣΘΙΟΥ στην πρότερή του κατάσταση, οπότε η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να αφαιρέσει οποιαδήποτε κατασκευάσματα προσέθεσε στο ΜΙΣΘΙΟ αποκαθιστώντας με δικά της έξοδα ζημιές που ενδεχομένως προκληθούν από την εν λόγω αφαίρεση. Ή εναλλακτικά ανάλογα με την συμφωνία πρόβλεψη για δικαίωμα της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ να αφαιρέσει κατά την αποχώρησή της ό,τι προσέθεσε στο ΜΙΣΘΙΟ για τις ανάγκες της επιχείρησής της).

#### **Άρθρο 8: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ - ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ΠΕΡΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΖΗΜΙΩΝ**

Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ, ως μόνη ιδιοκτήτρια του ΜΙΣΘΙΟΥ, έχει την ευθύνη και φέρει τις δαπάνες για την αποκατάσταση των μείζονος εκτάσεως ζημιών του ΜΙΣΘΙΟΥ και των πραγμάτων και εγκαταστάσεων του (ως π.χ. εκτεταμένη επισκευή ή αντικατάσταση του μηχανισμού ανύψωσης των ανελκυστήρων, του συστήματος πυρανίχνευσης).

Αν η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ δεν αποκαταστήσει τυχόν βλάβες, ή ζημιές κ.λπ. των ως άνω εγκαταστάσεων εντός ..... εργάσιμων ημερών από σχετική έγγραφη ειδοποίηση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ η τελευταία δικαιούται, κατά την κρίση της, είτε να προβεί η ίδια στην αποκατάσταση των ως άνω βλαβών, ζημιών κ.λπ. με δαπάνες της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ δικαιούμενη να παρακρατήσει αυτές από τα οφειλόμενα προς την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ μισθώματα είτε να μην καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα μέχρι η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ να αποκαταστήσει τις ως άνω ζημιές, βλάβες κ.λπ., είτε να ασκήσει τα δικαιώματά της που προβλέπονται στο άρθρο 14 του παρόντος.

Η δε ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ έχει την ευθύνη και φέρει τις δαπάνες (κατά το εις τον Κανονισμό ποσοστό του

ΜΙΣΘΙΟΥ και των αναλογούντων κοινοχρήστων) για την τρέχουσα συντήρηση του ΜΙΣΘΙΟΥ και των πραγμάτων και εγκαταστάσεων του (ως π.χ. αντικατάσταση τυχόν θραυσθέντων υαλοπινάκων του ΜΙΣΘΙΟΥ, κ.λπ.) και οι οποίες δεν βαρύνουν τους ιδιοκτήτες.

Ειδικώς όσον αφορά το αυτόνομο σύστημα κλιματισμού (θέρμανση-ψύξη) του ΜΙΣΘΙΟΥ για τη λειτουργία του οποίου αποφασίζει η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ, η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ φέρει αποκλειστικά όλες τις δαπάνες περιοδικής συντήρησης και επισκευής των κλιματιστικών συσκευών που βρίσκονται στο ΜΙΣΘΙΟ.

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να συμμορφώνεται απόλυτα με όλους τους όρους και τις διατάξεις του ως άνω (υπό άρθρο 1) Συμβολαίου Σύστασης Οριζόντιων Ιδιοκτησιών και Κανονισμού Πολυκατοικίας, των οποίων έλαβε πλήρη γνώση και ο οποίος συμφωνείται ότι αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος, ρητά συμφωνουμένου ότι κάθε απαγόρευση ή γενικά διάταξη του Κανονισμού που αφορά του ιδιοκτήτες αφορά και τους μισθωτές.

#### **Άρθρο 9: ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ**

Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται με δικά της έξοδα και δαπάνες να εξασφαλίζει καθ'όλη την διάρκεια της μίσθωσης την ανεμπόδιση και αδιατάρακτη ενάσκηση των δραστηριοτήτων της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ καθώς και την δυνατότητα αυτοτελούς και ανεξάρτητης λειτουργίας του ΜΙΣΘΙΟΥ. Επιπλέον η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να εξασφαλίσει την ελεύθερη, αδιατάρακτη και ανεμπόδιση πρόσβαση στο ΜΙΣΘΙΟ των πελατών, του προσωπικού και εν γένει, οποιουδήποτε προσώπου συναλλάσσεται με την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ.

#### **Άρθρο 10: ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ**

10.1. Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται με δικά της αποκλειστικά έξοδα και δαπάνες να διατηρεί το ΜΙΣΘΙΟ (τον φέροντα οργανισμό καθώς και τα συστατικά και παραρτήματα αυτού όπως π.χ. ανελκυστήρες, υδραυλικές και λοιπές εγκαταστάσεις στα οποία δεν περιλαμβάνονται τα εισκομισθέντα κινητά πράγματα,) επαρκώς ασφαλισμένο καθ'όλη την διάρκεια της παρούσας μίσθωσης για τις εξής περιγραφόμενες ζημιές π.χ. έναντι πυρός, εμπρησμού, σεισμού, πλημμύρας ή άλλου φυσικού φαινομένου (θύελλας, καταιγίδας), έκρηξης, κεραυνού, μηχανικής ζημιάς, διάρρηξης σωληνώσεων, πτώσης αντικειμένων (και αεροσκαφών), πράξεων τρομοκρατίας, στάσεως, απεργίας, οχλαγωγίας, κακόβουλων πράξεων κ.λπ. σε αξιόπιστη ασφαλιστική εταιρεία και για ποσό τουλάχιστον ίσο με ..... (.....) Ευρώ για το πρώτο έτος της μίσθωσης, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατόπιν συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να παράσχει στην ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ μέχρι τις ..... αντίγραφο του συναφθής όρου ασφαλιστηρίου συμβολαίου.

10.2. Σε περίπτωση που το ΜΙΣΘΙΟ καταστραφεί ολικά ή μερικά από οποιοδήποτε από τους παραπάνω υπό 10.1. λόγους, η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ οφείλει εντός .... ημερών από την ημέρα της καταστροφής να γνωστοποιήσει στην ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ εγγράφως τον χρόνο που είναι απαραίτητος για την αποκατάστασή του ΜΙΣΘΙΟΥ στη κατάσταση προ της καταστροφής. Η γνωστοποίηση αυτή πρέπει να συνοδεύεται από τεχνική έκθεση αρχιτέκτονα ή πολιτικού μηχανικού ανάλογου περιεχομένου.

#### **Άρθρο 11: ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ - ΤΕΛΗ Κ.ΛΠ.**

Η κατανάλωση υπό της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ύδατος και ηλεκτρικού ρεύματος που είναι απαραίτητα για την λειτουργία του ΜΙΣΘΙΟΥ βαρύνουν αποκλειστικά την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ. Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ βαρύνεται επίσης με τις δαπάνες που συνεπάγεται η υπογραφή συμβάσεων με Οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας για την παροχή στο ΜΙΣΘΙΟ σχετικών υπηρεσιών.

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ επιβαρύνεται με το 100% του προβλεπόμενου επί των μισθωμάτων τέλους χαρτοσήμου πλέον ΟΓΑ. Επίσης η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ καταβάλλει τους βαρύνοντες τους μισθωτές δημόσιους και δημοτικούς φόρους ή τέλη, πλην του ΤΑΠ και οποιουδήποτε άλλου φόρου ή τέλους ιδιοκτησίας, καθώς και την αναλογία, βάσει των διατάξεων του ως άνω Κανονισμού Πολυκατοικίας, επί των δαπανών συντήρησης και λειτουργίας των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων. Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ βαρύνεται επίσης με κάθε τυχόν επιβληθησόμενο μελλοντικώς επί της χρήσης του ΜΙΣΘΙΟΥ φόρο ή τέλος.

#### **Άρθρο 12: ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΕΣ ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ**

12.1. Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ έχει το αποκλειστικό δικαίωμα να τοποθετήσει χωρίς οποιοδήποτε αντάλλαγμα καλαίσθητες πινακίδες διαστάσεων .....χ..... κατά μήκος της πρόσοψης του ΜΙΣΘΙΟΥ στις οποίες θα μπορούν να διαφημίζονται οι υπηρεσίες/προϊόντα της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ. Στις ίδιες πινακίδες μπορούν να αναγράφονται η επωνυμία ή οποιαδήποτε σήματα ή άλλα διακριτικά γνωρίσματα της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ.

12.2. Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ αναλαμβάνει την υποχρέωση να μην εκμισθώσει ή με άλλο τρόπο παραχωρήσει αυτοτελώς οποιονδήποτε χώρο του υπόλοιπου ΑΚΙΝΗΤΟΥ ιδιοκτησίας της καθόσον χρόνο παραμένει ιδιοκτήτρια αυτού για τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων σε μη μισθωτή ή ιδιοκτήτη οριζοντίου ιδιοκτησίας ο οποίος θα ασκεί δραστηριότητα ανταγωνιστική προς αυτή της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ.

12.3. Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται κατά τη σύναψη μισθωτικών συμβάσεων με άλλους μισθωτές για τους υπόλοιπους χώρους του ΑΚΙΝΗΤΟΥ να ενημερώσει τους τελευταίους για τους ως άνω περιορισμούς και οφείλει με σχετικούς όρους στα υπογραφόμενα με τρίτους εκμισθωτές μισθωτήρια να εξασφαλίσει την τήρηση των ως άνω υποχρεώσεων της.

#### **Άρθρο 13: ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ αναλαμβάνει, έναντι της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ, την υποχρέωση να μην εκμισθώσει το κατάστημα επί του ορόφου ..... προς ..... ή επιχειρήσεις γενικά του ..... χώρου ανταγωνιστικές αυτών της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ, παρά μόνο με προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ.

#### **Άρθρο 14: ΠΑΡΑΒΑΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ**

Παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους της παρούσας σύμβασης, που ρητά συμφωνείται ότι θεωρούνται όλοι ουσιώδεις, παρέχει στο μη υπαίτιο μέρος δικαίωμα να καταγγείλει την μίσθωση και να αξιώσει αποζημίωση για όποια ζημιά ήθελε υποστεί.

Ενδεικτικά αναφέρονται κατωτέρω περιπτώσεις παραβίασης της παρούσας εκ μέρους της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ όπως: η μη εμπρόθεσμη πληρωμή του μισθώματος, των τελών και του εκάστοτε συμπληρώματος της εγγύησης, η μη εμπρόθεσμη πληρωμή της βαρύνουσας το ΜΙΣΘΙΟ αναλογίας επί των πάσης φύσεως δαπανών των κοινοχρήστων χώρων, η άρνηση καταβολής τυχόν επιδικασθησομένης αποζημίωσης της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ για φθορές, βλάβες ή μεταβολές του ΜΙΣΘΙΟΥ κ.λπ..

Ρητά συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων ότι σε περίπτωση μη πληρωμής ή καθυστέρησης πληρωμής του ανωτέρω συμφωνημένου μισθώματος μετά των τελών ή του αναπροσαρμοσμένου δικαστικώς ή κατόπιν συμφωνίας μισθώματος ως και του εκάστοτε συμπληρώματος της εγγύησης, η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ δικαιούται (πέραν των άλλων νομίμων δικαιωμάτων της) να αξιώσει δικαστικώς την έκδοση διαταγής πληρωμής κατά της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ περί του/των οφειλομένου/μένων μισθωμάτων, τελών και συμπληρώματος της εγγύησης, δυνάμει των σχετικών διατάξεων του Κ.Πολ.Δ., εφόσον



συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες για τη διαδικασία αυτή προϋποθέσεις του νόμου.

Συνομολογείται ρητά ότι η τυχόν μη έγκαιρη εκ μέρους της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ή ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ άσκηση των εκ του παρόντος ή εκ του νόμου απορρεόντων δικαιωμάτων τους, ή ορισμένων εξ αυτών, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως συναίνεση ή μη εναντίωση ή ως σιωπηρή παραίτηση από τα δικαιώματά τους τα οποία η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ή η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ δικαιούνται να ασκούν κατά πάντα χρόνο είτε τμηματικώς είτε εν συνόλω. Ομοίως η ανοχή της ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ για τυχόν παραβάσεις ή καταστρατηγήσεις των όρων του παρόντος από τη ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αποδοχή, έγκριση ή παραίτηση από τα δικαιώματά της.

### **Άρθρο 15: ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ - ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

Η παρούσα σύμβαση διέπεται από το ..... δίκαιο.

Για κάθε διαφορά που απορρέει από την παρούσα σύμβαση, συμπεριλαμβανομένων των διαφορών που αφορούν την ύπαρξή της, την εγκυρότητά της ή την λήξη της αρμόδια είναι τα Δικαστήρια .....

Ρητά συμφωνείται ότι κάθε κοινοποίηση του ενός συμβαλλομένου προς το άλλο συμβαλλόμενο μέρος εξωδίκου εγγράφου ή δικογράφου που έχει σχέση με τη παρούσα μίσθωση, γίνεται νόμιμα στην ανωτέρω διεύθυνση του ΜΙΣΘΙΟΥ και εν απουσία του προς τον η κοινοποίηση θυροκολλάται νόμιμα στο ΜΙΣΘΙΟ.

### **Άρθρο 16: ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

Η παρούσα σύμβαση τροποποιείται μόνον εγγράφως αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου περι τούτου αποδεικτικού μέσου και αυτού του όρκου συμπεριλαμβανομένου, τα δε δικαιώματα που παρέχει δεν χάνονται αν δεν ασκηθούν προσηκόντως.

### **Άρθρο 17: ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ**

17.1. Ρητά συμφωνείται ότι η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ παραιτείται ανεπιφύλακτα από κάθε εν γένει προστασία και κάθε ευεργετήματος από τυχόν ενοικιοστάσιο, από τις διατάξεις περί επαγγελματικής στέγης ή από άλλο προστατευτικό νόμο, ιδίως δε παραιτείται από τα κάτωθι:

- α) του δικαιώματος να παραμείνει στο ΜΙΣΘΙΟ πέραν του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης έστω και αν ενοικιοστασιακή διάταξη θα προστάτευε αυτό,
- β) κάθε ειδικής διάταξης που παρατείνει την παρούσα μίσθωση πέραν του συμβατικού χρόνου αυτής ή που προβλέπει την μη εκτέλεση των εξωστικών αποφάσεων,
- γ) κάθε δικαιώματος προς επίσχεση του ΜΙΣΘΙΟΥ για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία,
- δ) κάθε δικαιώματος υφιστάμενου ή μελλοντικού και κάθε αγωγής και ένστασης προς προσβολή ή διάρρηξη της παρούσας μίσθωσης ή παντός όρου αυτής ή προς μείωση του μισθώματος για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία.

Σε πίστωση των παραπάνω συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται σε τέσσερα πρωτότυπα, δύο για την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ και δύο για την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ η οποία και θα επιμεληθεί για την κατάθεση στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία.

**ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**