

## **ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ**

Στην Αθήνα, την ..... του μήνα ..... του έτους ....., μεταξύ αφ' ενός του στην Αθήνα, οδός Ακαδημίας, αρ. 22, εδρεύοντος ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Οργανισμός Ασφάλισης Ελευθέρων Επαγγελματιών» (ΟΑΕΕ), με Α.Φ.Μ 998554158, Δ.Ο.Υ Δ' Αθηνών, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον Διοικητή και Πρόεδρο του Δ.Σ αυτού κ. Δημήτριο Τσακίρη, σύμφωνα με την Φ.10035/47219/12902/23.10.2015 απόφαση του Υφυπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΦΕΚ 775/02.11.2015) και σε εκτέλεση της υπ' αριθ. .... απόφασης του Δ.Σ του ΟΑΕΕ, αφετέρου δε του στην ....., οδός ....., εδρεύοντος ....., με ΑΦΜ ....., Δ.Ο.Υ ....., νομίμως εκπροσωπούμενου από τον ....., συμφωνήθηκαν και συνομολογήθηκαν τα ακόλουθα:

Ο «Οργανισμός Ασφάλισης Ελευθέρων Επαγγελματιών» (ΟΑΕΕ), καλούμενος χάριν συντομίας κατωτέρω «Εκμισθωτής» με την ως άνω αναφερθείσα απόφαση του Δ.Σ αυτού αποφάσισε την εκμίσθωση ενός καταστήματος ιδιοκτησίας του, που βρίσκεται στην Αθήνα και στη συμβολή των οδών Αγίου Κωνσταντίνου 5 & Σωκράτους, εμβαδού 99,00 τ.μ, σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 3863/2010, προς την αφετέρου συμβαλλόμενη ....., η οποία θα καλείται κατωτέρω χάριν συντομίας «Μισθώτρια».

Ήδη σήμερα με το παρόν και σε εκτέλεση της άνω απόφασης ο ΟΑΕΕ, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, εκμισθώνει προς τη δεύτερη των συμβαλλομένων, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, το ανωτέρω κατάστημα, στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, με τους παρακάτω όρους και συμφωνίες.

### **ΑΡΘΡΟ 1**

#### **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Το μίσθιο ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου και από κάθε νομικό ελάττωμα. Η Μισθώτρια το επισκέφθηκε και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας της και κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει.

Ο Εκμισθωτής ουδεμία ευθύνη φέρει για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο ακίνητο, οι εγκαταστάσεις, οι συσκευές του όπως και η καλή λειτουργία αυτών.

Ρητά, επίσης, συμφωνείται ότι ο Εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι της Μισθώτριας για οποιαδήποτε τυχόν πραγματικά ελαττώματα ή για έλλειψη συνομολογηθισών ιδιοτήτων του μισθίου καταστήματος είτε αυτές υπάρχουν κατά

την σύναψη της παρούσας σύμβασης, είτε ήθελαν αναφανεί κατά την σύναψη της παρούσας μίσθωσης, είτε ήθελαν αναφανεί κατά τη διάρκεια αυτής, ρητώς συμφωνουμένου με το παρόν ότι η Μισθώτρια, σε καμία περίπτωση δεν θα δικαιούται να μειώσει ή να μη καταβάλει το μίσθωμα ή να ζητήσει αποζημίωση για τις άνω αιτίες.

Συμφωνείται επίσης ότι οι οποιοσδήποτε βελτιώσεις του μισθίου, στις οποίες θα προβεί η Μισθώτρια, σε καμία περίπτωση δεν θα αποτελούν λόγο για τη μείωση του κατά τα κατωτέρω συμφωνηθέντος μισθώματος, δεδομένου ότι η δαπάνη για την πραγματοποιήσει αυτών έχει ήδη ληφθεί υπ' όψη για τον καθορισμό του ύψους αυτού, οποιαδήποτε δε εξ αυτών ή από άλλες αιτίες τυχόν προκύπτουσα αξίωση της Μισθώτριας, θα βαρύνει αποκλειστικά και εξ ολοκλήρου αυτήν, καθώς και ότι οποιαδήποτε βελτίωση, μεταρρύθμιση ή επισκευή του μισθίου γίνει από τη Μισθώτρια μετά την έγγραφη συναίνεση της Εκμισθώτριας, θα παραμείνει προς όφελος του μισθίου, χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης αυτής, ούτε κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις, από την οποία αποζημίωση εν πάσει περιπτώσει, ρητά παραιτείται η Μισθώτρια.

Το ίδιο ισχύει και για τις αναγκαίες επισκευές ή αντικαταστάσεις μηχανημάτων και εγκαταστάσεων λόγω φθορών, έστω και των προερχομένων εκ της συνήθους χρήσεως, όπως επίσης και για τις επωφελείς και πολυτελείς δαπάνες.

## **ΑΡΘΡΟ 2**

### **ΧΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

A. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως εμπορικό κατάστημα. Απαγορεύεται η χρήση του ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εκτός των κάτωθι κατηγοριών: 1) Κατάστημα παρασκευής και διάθεσης γλυκισμάτων και παρασκευασμάτων γάλακτος σε καθήμενους ή μη καθήμενους πελάτες (ζαχαροπλαστείο, γαλακτοπωλείο, αναψυκτήριο, μηχανήματα στιγμιαίας παρασκευής και διάθεσης παγωτού), 2) Κουρείο – Κομμωτήριο, 3) Κατάστημα πώλησης τροφίμων και ποτών (καφεκοπτείο, κατάστημα ξηρών καρπών και ζαχαρωδών προϊόντων), 4) Πρατήριο άρτου, 5) Εργαστήριο αισθητικής και 6) Μονάδα αδυνατίσματος και διαιτολογική μονάδα. Απαγορεύεται δε ρητά η χρήση του καταστήματος ως γραφείο τελετών, τυχερών παιγνίων, ασφαλιστικής εταιρείας και χαρτοπαικτικής λέσχης.

B. Η διάρκεια της παρούσας μίσθωσης ορίζεται σε έξι (6) έτη, αρχίζει δε από την ..... και λήγει την ....., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4242/2014 οι οποίες διέπουν την παρούσα μίσθωση.

Γ. Η Μισθώτρια μπορεί να συστήσει Α.Ε ή Ε.Π.Ε άλλα στην περίπτωση αυτή υπόχρεη για την εκτέλεση των όρων του παρόντος, συμπεριλαμβανομένης και της καταβολής των μισθωμάτων, θα εξακολουθήσει να είναι η Μισθώτρια, αλληλέγγυα και εις ολόκληρο με την εταιρεία που θα συστήσει.

### **ΑΡΘΡΟ 3**

#### **ΜΙΣΘΩΜΑ**

Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των \*.....\* €, πλέον χαρτοσήμου 3,6%, το οποίο θα ξεκινήσει να καταβάλλεται από την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού. Το μίσθωμα εκάστου μηνός θα προκαταβάλλεται εντός των πρώτων πέντε (5) ημερών εκάστου μηνός, της καταβολής αποδεικνυομένης με κατάθεση στον υπ' αριθ. 040 / 546554 – 04 λογαριασμό του Εκμισθωτή στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (IBAN: GR 13 0110 0400 0000 0405 4655 404) ή σε όποιον λογαριασμό τραπέζης υποδείξει ο Εκμισθωτής, που κοινοποιηθεί εγγράφως στη Μισθώτρια, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου και αυτού ακόμα του όρκου. Το αποδεικτικό της κατάθεσης πρέπει να αποστέλλεται αυθημερόν στο Τμήμα Προμηθειών και Στέγασης & Συντήρησης με μέσο που θα κοινοποιηθεί εγκαίρως από τον Εκμισθωτή στη Μισθώτρια (φαξ:210-5285654 ή email:tm.stegasis@oaee.gr).

Το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κατ' έτος, αρχής γενομένης από ....., σύμφωνα με την μεταβολή στον επίσημο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΔΤΚ») της ΕΛΣΤΑΤ για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων για το προηγούμενο 12-μηνιο, προστιθέμενης επί του ήδη καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος, συν μία ποσοστιαία μονάδα (1%). Σε περίπτωση που το άθροισμα «μεταβολή ΔΤΚ συν μία ποσοστιαία μονάδα» είναι μικρότερο του μηδενός το μίσθωμα δεν αναπροσαρμόζεται.

Η Μισθώτρια αναγνωρίζει το κατά τα ανωτέρω συμφωνηθέν μηνιαίο μίσθωμα ως εύλογο, δίκαιο και πλήρως ανταποκρινόμενο με τα σημερινά δεδομένα στη μισθωτική αξία του μισθίου καταστήματος στην τωρινή του κατάσταση, παραιτείται δε αυτή ρητά κάθε τυχόν δικαιώματος της για μείωση του.

Η Μισθώτρια δεν δικαιούται σε καμία περίπτωση και για οποιονδήποτε λόγο να μειώσει το μίσθωμα από την ημερομηνία υπογραφής του παρόντος συμφωνητικού.

Η Μισθώτρια βαρύνεται με ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος, όπως, επίσης με τις δαπάνες κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, ύδατος, Δημοτικών Τελών, τελών αποχέτευσης και κάθε άλλης δαπάνης που βαραίνει κατά νόμο τον Μισθωτή.

Η Μισθώτρια για κανένα λόγο και για καμία αιτία δεν έχει το δικαίωμα να συμψηφίσει ολόκληρο ή μέρος του ληξιπρόθεσμου μηνιαίο μισθώματος με οποιαδήποτε απαίτησή της την οποία πιθανόν να έχει κατά του Εκμισθωτή.

Επίσης, δεν επιτρέπεται η μη καταβολή ή η μείωση του μισθώματος ή άλλης αξίωσης κατά του Εκμισθωτή για οποιεσδήποτε ζημιές της Μισθώτριας, όπως για τη μη χρήση του μισθίου ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο.

Για τη εκπρόθεσμη καταβολή του μηνιαίου μισθώματος, Η Μισθώτρια επιβαρύνεται με πρόσθετα τέλη 2% ανά μήνα ή αναλογικά για περίοδο μικρότερης του μήνα, σύμφωνα με το ΝΔ 356/74 και τις σε εκτέλεση αυτού Υ.Α που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν.

#### **ΑΡΘΡΟ 4**

##### **ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

A. Ο Εκμισθωτής δεν υποχρεούται σε καμία επισκευή του μισθίου ή εγκαταστάσεων αυτού ακόμη και σε αυτές που προέρχονται από τη συνήθη ή τη συμφωνημένη χρήση. Απαγορεύεται η από μέρους της Μισθώτριας ενέργεια οποιαδήποτε επισκευής ή μετατροπής ή αλλοίωσης στην εσωτερική διαρρύθμιση και διάταξη του μισθίου και των εγκαταστάσεων του, γενικά στην εσωτερική και εξωτερική εμφάνιση αυτού, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται οι εργασίες διαμόρφωσης των χώρων και της πρόσοψης, με σκοπό τη νέα εμφάνιση και την εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης, υπό επίβλεψη μηχανικού, οι οποίες δεν θα επηρεάζουν τη στατική αντοχή του κτιρίου και τα έξοδα θα βαρύνουν εξολοκλήρου τη Μισθώτρια. Μετά τη λήξη της μίσθωσης τα έργα θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου.

Κάθε επισκευή, προσθήκη, βελτίωση ή δαπάνη που θα πραγματοποιηθεί έστω και επωφελείς θα παραμείνει σε όφελος του μισθίου και θα περιέρχεται στην κυριότητα του Εκμισθωτή, χωρίς η Μισθώτρια να έχει το δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης γ' αυτές.

B. Η Μισθώτρια υποχρεούται να προβαίνει με δικές της δαπάνες στην άρτια και πλήρη συντήρηση του μισθίου ακινήτου, παραρτημάτων και εγκαταστάσεων αυτού και να διατηρεί αυτό σε άριστη κατάσταση, επανορθώνοντας τις φθορές που

προέρχονται από οποιαδήποτε αιτία, ευθύνεται δε για κάθε φθορά ή ζημία του μισθίου, την οποία θα επιφέρει το απασχολούμενο απ' αυτήν προσωπικό ή κάποιος από τους επισκέπτες.

Γ. Στην περίπτωση της παράνομης διατάραξης ή αποβολής της Μισθώτριας από τρίτους από το μίσθιο, η Μισθώτρια έχει εναντίον κάθε τρίτου όλες τις αγωγές του Εκμισθωτή για την προστασία της νομής και κατοχής αυτής. Η Μισθώτρια υποχρεούται να ειδοποιεί γραπτά τον Εκμισθωτή και χωρίς καθυστέρηση για κάθε παράνομη ενέργεια τρίτου επί του ακινήτου.

Δ. Η Μισθώτρια υποχρεούται να ανέχεται την επίσκεψη και επιθεώρηση του μισθίου από τον Εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής κατάστασής του, καθώς και των εγκαταστάσεων του μισθίου για τη διαπίστωση της καλής λειτουργίας αυτών.

## **ΑΡΘΡΟ 5**

### **ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Η Μισθώτρια υποχρεούται να ασφαλίσει για οποιονδήποτε κίνδυνο (πυρκαγιά, τρομοκρατική ενέργεια, κ.λ.π) το μίσθιο.

Υποχρεούται η Μισθώτρια να εφοδιάσει το ακίνητο με το απαραίτητο πιστοποιητικό πυρασφάλειας εφόσον απαιτηθεί από τις αρμόδιες αρχές και τον εφοδιασμό σχετικής άδειας λειτουργίας, καταβάλλοντας από δικά της έξοδα και δαπάνες της όλα όσα θα απαιτηθούν (π.χ σύνταξη μελέτης, δαπάνες συμπληρωματικών κατασκευών, κ.λ.π).

Γενικά η Μισθώτρια είναι υποχρεωμένη να προβαίνει με δικά της έξοδα στην επέκταση και εγκατάσταση πυρασφάλειας, που τυχόν θα επιβάλει η Πολιτεία.

Σε περίπτωση κατά την οποία η Μισθώτρια δεν προβεί στην ασφάλιση του μισθίου, τότε ο Εκμισθωτής δικαιούται να ασφαλίσει το μίσθιο τούτο σε οιοδήποτε ασφαλιστικό οργανισμό κατά την απόλυτη κρίση του και η Μισθώτρια είναι υποχρεωμένη στην καταβολή του συνόλου των ασφαλιστρών, βάσει λογαριασμού, που θα εκδίδεται και θα αποστέλλεται στη Μισθώτρια κατά το χρόνο της ασφάλισης. Κατά του λογαριασμού αυτού δεν επιτρέπεται ουδεμία αντίρρηση ή δικαστική προστασία, παρά μόνο για λογιστικό λάθος.

Η Μισθώτρια εκχωρεί και μεταβιβάζει ρητώς και ανεπιφυλάκτως προς τον ΟΑΕΕ, με το παρόν κάθε απαίτηση του κατά της ασφαλιστικής εταιρείας για πάσης φύσεως ζημιές που αφορούν το μίσθιο κατάστημα ως και τις εγκαταστάσεις αυτού, ως λόγου χάριν υδραυλική εγκατάσταση, ηλεκτρική εγκατάσταση ως και κάθε άλλη εγκατάσταση.

Η Μισθώτρια υποχρεούται όπως εντός τριάντα (30) ημερών από την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού να προσκομίσει και παραδώσει στον ΟΑΕΕ το ασφαλιστήριο συμβόλαιο.

Η Μισθώτρια έχει υποχρέωση για όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού να προβαίνει στην ανανέωση του ασφαλιστηρίου συμβολαίου εντός της προθεσμίας από τη λήξη του.

Σε περίπτωση αθετήσεως από τη Μισθώτρια της ως άνω υποχρέωσης της, δύναται ο ΟΑΕΕ άνευ οποιασδήποτε οχλήσεως του προς τη Μισθώτρια, να προβαίνει στην άνω εκπλήρωση της υποχρέωσης της Μισθώτριας, συμψηφίζοντας τα καταβληθησόμενα έξοδα από την εγγύηση καλής εκτέλεσης του συμφωνητικού, της Μισθώτριας, υποχρεούμενη αμέσως μόλις λάβει γνώση στη συμπλήρωση της εγγύησης.

## **ΑΡΘΡΟ 7**

### **ΚΑΤΑΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ**

Οι δαπάνες θέρμανσης, ψύξης, υδροληψίας, τηλεπικοινωνίας, ηλεκτρικού ρεύματος, απορριμμάτων, εισφορών εξ αιτίας του παρόντος συμφωνητικού ως και κάθε άλλη δαπάνη που βαρύνει το μίσθιο κατάστημα υπόχρεη αποκλειστικά είναι μόνο η Μισθώτρια.

Η Μισθώτρια υποχρεούται στην καταβολή κάθε φόρου Δημοτικού ή Δημοσίου, κάθε τέλους ή εισφοράς υπέρ οιουδήποτε τρίτου.

Η Μισθώτρια υποχρεούται να ανέχεται την επίσκεψη και επιθεώρηση των εγκαταστάσεων του μισθίου από τον Εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργίας αυτών.

## **ΑΡΘΡΟ 7**

### **ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ**

Η Μισθώτρια κατέθεσε σήμερα κατά την υπογραφή του παρόντος την αριθ. .... Εγγυητική Επιστολή της Τράπεζας....., ποσού \*.....\* €, ως Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης, η οποία θα παραμείνει στα χέρια του Εκμισθωτή καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης άτοκα και με την οποία παρέχεται εγγύηση προς αυτόν για την πλήρη συμμόρφωση προς τους όρους της παρούσας μίσθωσης και την καλή και πιστή εκτέλεση αυτών.

Το ποσό αυτό της εγγυήσεως θα παραμείνει στον Εκμισθωτή άτοκα και θα ισχύει για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και έξι (6) μήνες μετά τη λήξη αυτής και την παράδοση του μισθίου ακινήτου στον ΟΑΕΕ από την Επιτροπή Παραλαβής και εφόσον δεν έχει συμψηφιστεί με άλλες οφειλές της Μισθώτριας προς τον Εκμισθωτή.

Επίσης, η Μισθώτρια δηλώνει ότι παραιτείται ρητώς και ανεπιφυλάκτως των ευεργετημάτων διαιρέσεως και διζήσεως, ως και ότι η πληρωμή της άνω εγγυητικής επιστολής θα γίνει μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την έγγραφη ειδοποίηση από τον ΟΑΕΕ προς τη Μισθώτρια (δια συστημένης επιστολής) που είναι αποκλειστικά το μόνο αρμόδιο όργανο να κρίνει για την ύπαρξη κάθε λόγου που να δικαιολογεί την κατάπτωσή ή όχι της ανωτέρω εγγυητικής επιστολής χωρίς να δικαιούται η Εγγυήτρια Τράπεζα να εξετάσει αν υπάρχει οποιοσδήποτε λόγος ή εν πάσει περιπτώσει να προβάλλει οιαδήποτε αντίρρηση για την κατάπτωση αυτής.

Το ποσό της εγγυητικής θα αναπροσαρμόζεται από τη Μισθώτρια άνευ οιασδήποτε οχλήσεως και θα συμπληρώνεται με εγγυητικές επιστολές όταν το ύψος αυτής θα ελαττώνεται λόγω της επιβολής προστίμων ή ποινικών ρητρών ή άλλων αποζημιώσεων υπέρ του ΟΑΕΕ και σε βάρος της Μισθώτριας κατά τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης ως και στις περιπτώσεις αυξήσεων του μισθώματος.

Τα πρόστιμα, οι ποινικές ρήτρες ή άλλες αποζημιώσεις που επιβάλλονται από τον Εκμισθωτή κατά τους όρους του παρόντος, υποχρεούται η Μισθώτρια να καταβάλλει εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση σ' αυτήν της απόφασης του Εκμισθωτή με συστημένο έγγραφο για την επιβολή τους.

Σε αντίθετη περίπτωση εισπράττονται από την εγγύηση που έχει στην κατοχή του ο Εκμισθωτής (κατάπτωση εγγύησης).

Σε περίπτωση λήξης του χρόνου ισχύος της Εγγυητικής Επιστολής η Μισθώτρια υποχρεούται να προβαίνει στη συμπλήρωση ή στην ανανέωση αυτής εντός δέκα (10) ημερών πριν από τη λήξη της.

Όταν η εγγύηση καταπέσει υπέρ του Εκμισθωτή για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία, θα εφαρμόζονται οι διατάξεις για την έκπτωση της Μισθώτριας.

## **ΑΡΘΡΟ 7**

### **ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ – ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ**

Για κάθε καθυστέρηση του μηνιαίου μισθώματος μετά του αναλογούντος κάθε φορά χαρτοσήμου εντός της ταχθείσας προθεσμίας συνεπάγεται την χωρίς όχληση ή άλλη διατύπωση, επιβολή προστίμου από τον ΟΑΕΕ 2% επ' αυτού. Αν η καθυστέρηση συνεχισθεί πέρα των τριών (3) μηνών, η Μισθώτρια κηρύσσεται έκπτωτη με απόφαση του Δ.Σ του ΟΑΕΕ, η οποία κοινοποιείται σ' αυτόν με συστημένη επιστολή.

Κάθε παράβαση οποιουδήποτε όρου του παρόντος από τη Μισθώτρια που χαρακτηρίζονται όλοι ως ουσιώδεις και ιδίως η μη εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων θα συνεπάγεται:

A) Την επιβολή προστίμου με απόφαση του Δ.Σ του ΟΑΕΕ, όπου αυτά προβλέπονται από το παρόν και μετά από την εξακρίβωση της παράβασης και της σχετικής ειδοποίησης τη Μισθώτριας (με συστημένο έγγραφο).

B) Την κήρυξη έκπτωτης της Μισθώτριας από την παρούσα μίσθωση με απόφαση του Δ.Σ του ΟΑΕΕ κοινοποιούμενη στη Μισθώτρια.

Ειδικά όσο αφορά την καταβολή των μισθωμάτων, έκπτωτη κηρύσσεται η Μισθώτρια όταν καθυστερεί την πλήρη καταβολή τουλάχιστον τριών (3) μισθωμάτων ακόμη και αν η Μισθώτρια έχει καταβάλλει τμήμα των μισθωμάτων

Μετά την πάροδο δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση στην Μισθώτρια της απόφασης του Δ.Σ του ΟΑΕΕ επέρχονται οι παρακάτω συνέπειες:

A.A) Καταπίπτει υπέρ του ΟΑΕΕ η εγγύηση καλής εκτέλεσης του συμφωνητικού που έχει κατατεθεί σ' αυτόν, ως ποινική ρήτρα.

B.B) Λύεται η μίσθωση αυτοδικαίως και σε βάρος της Μισθώτριας μη αποκλειόμενης και αγωγής αποζημίωσης του ΟΑΕΕ κατά της Μισθώτριας, κάθε δε δικαίωμα που έχει συσταθεί από τη Μισθώτρια υπέρ τρίτου θεωρείται ως μη υπάρχον έναντι της Εκμισθώτριας.

Στην περίπτωση αυτή:

- 1) Η Μισθώτρια υποχρεούται να παραδώσει αμέσως άνευ άλλης τινός οχλήσεως στον Εκμισθωτή το μίσθιο κατάστημα, αλλιώς υπόκειται εκτός των άλλων και σε ποινική ρήτρα για κάθε ημέρα καθυστέρησης, ποσού διπλάσιου του ημερήσιου μισθώματος του μισθίου.
- 2) Η Μισθώτρια αποβάλλεται από το μίσθιο κατά τις διατάξεις περί μισθώσεων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ή άλλου σχετικού νόμου.
- 3) Η Μισθώτρια υποχρεούται σε περαιτέρω αποζημίωση του Εκμισθωτή για κάθε θετική ή αποθετική ζημία αυτού.

## **ΑΡΘΡΟ 8**

### **ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

1. Η παρούσα μίσθωση λύεται όταν παρέλθει ολόκληρος ο χρόνος αυτής οπότε η Μισθώτρια υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στον Εκμισθωτή,



στην κατάσταση που παραπάνω προβλέπεται (άρθρο 1) και επιπλέον έχοντας επιδιορθώσει τις φθορές οι οποίες θα προκληθούν σ' αυτό από τη συμφωνημένη χρήση.

2. Λόγοι που δύνανται να επιφέρουν τη βίαιη λύση της μίσθωσης και την έκπτωση της Μισθώτριας είναι οι εξής:

A. Καθυστέρηση της καταβολής του μισθώματος πέραν των τριών (3) μηνών.

B. Μεταβίβαση χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της Μισθώτριας που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση.

Γ. Πτώχευση της εταιρείας ή κατάργηση της για οποιοδήποτε λόγο.

Δ. Κάθε παράβαση οποιοδήποτε όρου του παρόντος που όλοι συνομολογούνται από τους συμβαλλόμενους ως ουσιώδεις.

Η παράδοση του μισθίου ακινήτου σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης θα γίνει από Τριμελή Επιτροπή με πρωτόκολλο που υπογράφεται από την Επιτροπή και τη Μισθώτρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ 715/79.

Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμου αποδόσεως του μισθίου από οποιαδήποτε αιτία και αν προέρχεται αυτή, η Μισθώτρια υποχρεούται να επανορθώσει κάθε θετική ή αποθετική ζημία του Εκμισθωτή συνεπεία μη εγκαίρου αποδόσεώς του επί πλέον δε αθροιστικά υποχρεούται και στην καταβολή, λόγω αποζημιώσεως και ποινικής ρήτρας που συνομολογείται με το παρόν, ποσού που αντιστοιχεί στο διπλάσιο του ημερήσιου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης περί την απόδοση.

## **ΑΡΘΡΟ 9**

### **ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΛΟΓΟΙ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

1. Όταν στην παρούσα σύμβαση μίσθωσης τύχει να μην προβλέπεται κάποια περίπτωση θα ισχύουν οι όροι του Καταστατικού του ΟΑΕΕ.

2. Η Μισθώτρια παραιτείται ρητώς και ανεπιφυλάκτως:

A. Κάθε προστασίας που παρέχεται ή θα παρασχεθεί από ενοικιοστάσιο ή άλλες ευεργετικές για τους μισθωτές διατάξεις.

B. Του τυχόν δικαιώματος αναγκαστικής παράτασης του χρόνου της μίσθωσης.

Γ. Του τυχόν δικαιώματος καταβολής μικρότερου μισθώματος.

Δ. Του δικαιώματος αναστολής εκτέλεσης δικαστικής απόφασης.

E. Κάθε προθεσμίας για την εκκένωση και παράδοση του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης.

## **ΑΡΘΡΟ 10**

### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ – ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ – ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ**

1. Σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου, όλου ή μέρους αυτού, ο Εκμισθωτής υποχρεούται όπως τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου, γνωστοποιήσει με έγγραφο (επιδιδόμενο με δικαστικό επιμελητή) στη μεν Μισθώτρια πλήρη στοιχεία του υποψηφίου αγοραστή και την ημερομηνία υπογραφής του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή προσυμφώνου και στον υποψήφιο αγοραστή τα στοιχεία της Μισθώτριας και αντίγραφο της παρούσας σύμβασης.
2. Στις άνω γνωστοποιήσεις θα αναφέρεται ότι με το μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή με το προσύμφωνο αυτού, ο αγοραστής θα αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Εκμισθωτή από την παρούσα μίσθωση, ρητά δε θα αποδέχεται δια του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο αγοραστής και νέος ιδιοκτήτης ότι θα αναγνωρίσει την μίσθωση του ΟΑΕΕ με τη Μισθώτρια μέχρι τέλους της διάρκειας αυτής.
3. Ο Εκμισθωτής δεν έχει οποιαδήποτε ευθύνη για την μη λήψη οποιασδήποτε άδειας λειτουργίας. Η Μισθώτρια είναι η μοναδική υπεύθυνη για την λήψη της άδειας λειτουργίας και η τυχόν μη λήψη της δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα αποζημίωσης για την Μισθώτρια. Σε περίπτωση που η μισθώτρια δεν έχει λάβει την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας εντός 3 μηνών από την υπογραφή του μισθωτηρίου τότε έχει το δικαίωμα της λύσης της σύμβασης με κατάπτωση της μισής εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης.
4. Η Μισθώτρια υποχρεούται σε τήρηση όλης της σχετικής νομοθεσίας καθ' όλη την διάρκεια της λειτουργίας της. Ο Εκμισθωτής δεν θα έχει ουδεμία ευθύνη έναντι τρίτων από την τυχόν μη νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης της μισθώτριας στο μίσθιο.

## **ΑΡΘΡΟ 11**

Η παρά του Εκμισθωτή μη αυστηρή ή μη έγκαιρη άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από την προκείμενη σύμβαση θα λογίζεται ότι γίνεται από επιείκεια και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί ρητή ή σιωπηρή τροποποίηση των όρων του παρόντος ή να ερμηνευθεί ως σιωπηρή παράταση από

αυτούς. Ρητά συνομολογείται ότι κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος θα αποδεικνύεται μόνο εγγράφως απαγορευμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου και του ακόμη του όρκου.

## **ΑΡΘΡΟ 12**

### **ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΟΡΟΥ**

Αν κάποιος όρος της παρούσας σύμβασης είναι τώρα ή καταστεί στο μέλλον νομικώς ανίσχυρος ή ανενεργός με διάταξη νόμου αναγκαστικού δικαίου, τότε παραμένουν οι λοιποί όροι σε ισχύ. Στη θέση του ανίσχυρου νόμου, τα μέρη θα συμφωνούν εγγράφως άλλο όρο, νομικώς έγκυρο, που θα εξυπηρετεί τον ίδιο σκοπό.

## **ΑΡΘΡΟ 13**

### **ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ – ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ – ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ**

Ρητά συμφωνείται ότι η παρούσα σύμβαση υπάγεται στο Ελληνικό Δίκαιο. Κάθε διαφορά που αναφύεται από αυτήν ή εξ' αφορμής της θα επιλύεται από τα Δικαστήρια της Αθήνας στην αρμοδιότητα των οποίων τα μέρη νομίμως υποβάλλονται με το παρόν. Κάθε επίδοση προς την Μισθώτρια θα γίνεται έγκαιρα, σε κάθε περίπτωση, στο μίσθιο κατάστημα.

Το παρόν συντάχθηκε εις τριπλούν, ο Εκμισθωτής πήρε δύο (2) εκ των πρωτοτύπων και ο Μισθωτής ένα (1).

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΟΑΕΕ  
Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ