

**ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ**

Στην Αθήνα σήμερα, την Μήνας 2.... οι κάτωθι υπογεγραμμένοι:

α) αφενός ο του, κάτοχος του υπ' αριθ. Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του Τ.Α. (Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ.), κάτοικος, οδός αριθ., καλούμενος εφεξής ο «ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ», και

β) αφετέρου ο του και της κάτοχος του υπ' αριθ. Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του Τ/Α (Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ.) κάτοικος οδός αριθ., καλούμενος εφεξής ο «ΜΙΣΘΩΤΗΣ»,

συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα ακόλουθα:

Ο αφενός συμβαλλόμενος ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ε κ μ ι σ θ ώ ν ε ι δια του παρόντος προς τον αφετέρου συμβαλλόμενο ΜΙΣΘΩΤΗ ένα 00 που ανήκει στην πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή του, το οποίο βρίσκεται εντός του σχεδίου της πόλεως της και δη επί της οδού στη, αποτελούμενο από αποκαλούμενο εφεξής το «ΜΙΣΘΙΟ». Στο ανωτέρω υπήρχε

..... Τα ανωτέρω είδη παρέλαβε ο μισθωτής μαζί με το κατάστημα και θα τα χρησιμοποιεί για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Με τους κατωτέρω όρους και συμφωνίες, που έγιναν αμοιβαία αποδεκτοί από τους συμβαλλόμενους και που θεωρούνται όλοι ως ουσιώδεις:

1.- Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από το μισθωτή αποκλειστικά και μόνο για την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας (ήτοι, κ.λπ), απαγορευμένης ρητώς της αλλαγής της χρήσεως του μισθίου χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του εκμισθωτή.

2.- Ο μισθωτής έχει το αποκλειστικό δικαίωμα να τοποθετήσει χωρίς οποιοδήποτε αντάλλαγμα καλαίσθητη πινακίδα σε όποιο σημείο θέλει και στη πρόσοψη του μισθίου καταστήματος, στην οποία θα μπορεί να διαφημίζονται οι υπηρεσίες τα προϊόντα του μισθωτή, η επωνυμία ή οποιοδήποτε άλλο σήμα ή άλλα διακριτικά γνωρίσματα του μισθωτή.

3.- Η μίσθωση συνομολογείται δια χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών, το οποίο άρχεται στις 00 Μήνας 2..... και λήγει στις 00 Μήνας 2..... χωρίζεται δε σε τρεις μισθωτικές περιόδους, και ειδικότερα ως εξής:

3.1- Η πρώτη μισθωτική περίοδος αφορά το διάστημα από έως Σε περίπτωση όπου ο μισθωτής θελήσει να συνεχίσει την μίσθωση και μετά την, θα πρέπει να ενημερώσει προς τούτο τον εκμισθωτή με γραπτή του δήλωση που θα κοινοποιήσει σε αυτόν τουλάχιστον ένα μήνα πριν τη λήξη της α' μισθωτικής περιόδου, ήτοι το αργότερο έως την

3.2- Η δεύτερη μισθωτική περίοδος αφορά το διάστημα από έως Σε περίπτωση όπου ο μισθωτής θελήσει να συνεχίσει την μίσθωση και μετά τις, θα πρέπει να ενημερώσει προς τούτο τον εκμισθωτή με γραπτή του δήλωση που θα κοινοποιήσει σε αυτόν τουλάχιστον ένα μήνα πριν τη λήξη της β' μισθωτικής περιόδου, ήτοι το αργότερο έως την

3.3- Η τρίτη μισθωτική περίοδος αφορά το διάστημα από έως

Ο μισθωτής δύναται να παρατείνει μονομερώς την μίσθωση για τρία (3) ακόμη έτη μετά τη λήξη της γ' μισθωτικής περιόδου, με γραπτή του δήλωση προς τον εκμισθωτή που θα κοινοποιήσει σε αυτόν το αργότερο τρεις μήνες πριν την λήξη της γ' μισθωτικής περιόδου.

4.1.- Το μηνιαίο μίσθωμα καθορίζεται για τις τρεις ως άνω μισθωτικές περιόδους ως εξής: α) για την α' μισθωτική περίοδο το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ευρώ (€) πλέον τέλους χαρτοσήμου εξ ευρώ 3,6%, το οποίο τα μέρη θεωρούν εύλογο και δίκαιο.

β) Για την β' μισθωτική περίοδο το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ευρώ (€) πλέον τέλους χαρτοσήμου εξ ευρώ 3,6%, το οποίο τα μέρη θεωρούν εύλογο και δίκαιο.

γ) Για την γ' μισθωτική περίοδο, το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των (€) πλέον τέλους χαρτοσήμου εξ ευρώ 3,6%, το οποίο τα μέρη θεωρούν εύλογο και δίκαιο.

Μετά το πέρας του τρίτου έτους της μίσθωσης , το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί κατά το ποσοστό του πληθωρισμού πλέον % , όπως αυτός προκύπτει από τα στοιχεία της Τραπέζης Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες .

Σε περίπτωση παράτασης της διάρκειας της παρούσας μίσθωσης είτε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του παρόντος είτε με οποιονδήποτε άλλο τρόπο το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο με τα ανωτέρω οριζόμενα .

4.2.- Το μίσθωμα θα καταβληθεί από τον μισθωτή ως εξής:

α) για την α' μισθωτική περίοδο, το συνολικό μίσθωμα ποσού είναι: (.... μήνες X) €. Το μηνιαίο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή εντός των πέντε (5) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού μήνα, η δε καταβολή του θα αποδεικνύεται μόνο με σχετική έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του εκμισθωτή ή με το σχετικό Παραστατικό κατάθεσης της, στον υπ' αριθμό λογαριασμό της Τραπέζηςτου εκμισθωτή, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και αυτό του όρκου.

β) για την β' μισθωτική περίοδο το συνολικό μίσθωμα ποσού είναι: (.... μήνες X) €. Το μηνιαίο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή εντός των πέντε (5) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού μήνα, η δε καταβολή του θα αποδεικνύεται μόνο με σχετική έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του εκμισθωτή ή με το σχετικό Παραστατικό κατάθεσης της ως άνω Τράπεζας στην οποία θα κατατεθεί το μίσθωμα στο όνομα και για λογαριασμό του εκμισθωτή αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου.

γ) για την γ' μισθωτική περίοδο το μηνιαίο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται από τον μισθωτή εντός των πέντε (5) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού μήνα, η δε καταβολή του θα αποδεικνύεται μόνο με σχετική έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του εκμισθωτή ή με το σχετικό Παραστατικό κατάθεσης της ως άνω Τράπεζας στην οποία θα κατατεθεί το μίσθωμα στο όνομα και για λογαριασμό του εκμισθωτή αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου.

5.- Ο μισθωτής υπόσχεται και υποχρεούται να τηρεί καλή και επιμελημένη χρήση του μισθίου καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και στο τέλος της να παραδώσει τούτο απροφασίστως εις τον εκμισθωτή. Επίσης, ο μισθωτής υποχρεούται να λάβει τα απαραίτητα μέτρα πυρασφάλειας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

6.- Ο μισθωτής δικαιούται να προβαίνει με δικά του έξοδα και δαπάνες σε κάθε είδους μετατροπές του μισθίου ή προσθήκες επ' αυτού, με επιφύλαξη των όσων προβλέπονται στο άρθρ. 17 του παρόντος, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επαγγελματικών του αναγκών κατά την απόλυτη κρίση του, εφ' όσον δεν θίγεται η στατικότητα του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση, οποιαδήποτε μετατροπή ήθελε επιφέρει ο μισθωτής στο μίσθιο κατάσταση, αυτή θα γίνεται μόνο μετά την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

Όλες οι μετατροπές και προσθήκες θα παραμείνουν σε όφελος του μισθίου μετά την αποχώρηση του μισθωτή, χωρίς ο μισθωτής να έχει οποιοδήποτε δικαίωμα ή υποχρέωση για αποζημίωση. Ο μισθωτής θα δικαιούται να παραλάβει όλα τα κινητά πράγματα και εν γένει όλες τις προσθήκες και διακοσμήσεις που δεν θεωρούνται συστατικά ή παραρτήματα του μισθίου.

7.1.- Ο εκμισθωτής υποχρεούται σε επισκευή ή επιδιόρθωση του μισθίου, όταν αυτή οφείλεται εις τυχαία γεγονότα ή εις ανωτέρα βία ή περιπτώσεις σεισμού και πολέμου.

7.2.- Ο εκμισθωτής υποχρεούται με δικά του έξοδα και δαπάνες να εξασφαλίζει καθ'όλη την διάρκεια της μίσθωσης την ανεμπόδιστη και αδιατάρακτη ενάσκηση των δραστηριοτήτων του μισθωτή καθώς και την δυνατότητα αυτοτελούς και ανεξάρτητης λειτουργίας του μισθίου. Επιπλέον ο εκμισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίσει την ελεύθερη, αδιατάρακτη και ανεμπόδιστη πρόσβαση στο μίσθιο των πελατών, του προσωπικού και εν γένει, οποιουδήποτε προσώπου συναλλάσσεται με το μισθωτή.

8.- Ο μισθωτής θα φροντίσει εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος να συνάψει με την ΔΕΗ και την ΕΥΔΑΠ συμβάσεις παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και νερού αντίστοιχα στο δικό του όνομα.

9.- Πέραν του μισθώματος, ο μισθωτής βαρύνεται και οφείλει να πληρώνει και τις κάτωθι υποχρεώσεις, καταβάλλοντας εμπροθέσμως τα αντίστοιχα γι' αυτές ποσά, ήτοι με το κατά νόμο τέλος χαρτοσήμου 3,6% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος, και το τέλος υδρεύσεως και αποχέτευσης (εφόσον επιβληθεί).

Ο μισθωτής θα βαρύνεται εξ' ολοκλήρου και με τα δημοτικά τέλη του ακινήτου, φωτισμού, καθαριότητας, καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος βάσει των εκάστοτε ενδείξεων των μετρητών, υπονόμων, αποχετεύσεως, καθώς και με τα αναλογούντα εις το μίσθιον κοινόχρηστα και την δαπάνη για την αγορά πετρελαίου ή κατανάλωση φυσικού αερίου, την συντήρηση και λειτουργία της θέρμανσης (εφόσον υπάρχει) ακόμα και αν απουσιάζει από το μίσθιο ή δεν επιθυμεί θέρμανση.

10.- Λόγω εγγυήσεως για την ακριβή τήρηση των όρων και συμφωνιών της παρούσας μίσθωσης ο μισθωτής κατέβαλε σήμερα με την υπογραφή της στον εκμισθωτή το ποσόν των ευρώ (€), και η παρούσα υπέχει θέση αποδείξεως. Το ποσό θα αναπροσαρμόζεται σε κάθε αναπροσαρμογή του μισθώματος εις τρόπον ώστε να καλύπτει ένα μηνιαίο μίσθωμα. Το ποσό αυτό θα παραμένει ατόκως καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης εις χείρας του εκμισθωτή και θα επιστραφεί στον μισθωτή μετά την λήξη ή λύση της μισθώσεως από οποιαδήποτε αιτία – κατά τα ανωτέρω αναλυτικώς αναφερόμενα διαστήματα- και την εμπρόθεσμη εκκένωση του μισθίου και παράδοση τούτου μετά των κλειδών ελευθέρου και κενού στον εκμισθωτή.

Ειδικότερα, η εγγύηση αυτή καλύπτει τις πάσης φύσεως εκ της παρούσης συμβάσεως απαιτήσεις του εκμισθωτή κατά του μισθωτή, ήτοι απαιτήσεις εκ κοινοχρήστων του μισθίου, εκ φθορών και βλαβών αυτού που οφείλονται

αποκλειστικά σε υπαιτιότητα του μισθωτή ως και δημοτικών τελών, κοινοχρήστων κ.λ.π. δικαιουμένου του εκμισθωτή να κρατήσει ταύτην εις χείρας του μέχρι τακτοποιήσεως, και εν πάση περιπτώσει της εκκαθαρίσεως εκ των αιτιών αυτών τυχόν απαιτήσεων του κατά του μισθωτή ως και εξ' οιασδήποτε άλλης αιτίας και να εξοφλήσει δι' αυτής συμψηφιστικώς τις εν λόγω απαιτήσεις του, δυναμένου του τελευταίου να διεκδικήσει τυχόν επιπλέον απαιτήσεις δικαστικώς.

11.- Απαγορεύεται η σιωπηρά αναμίσθωση και η καθ' οιονδήποτε τρόπο παράταση ή ανανέωση της μισθώσεως (πλην της μονομερούς παράτασης του όρου 2 του παρόντος), άνευ εγγράφου συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων και επ' ουδενί λόγο δύναται να θεωρηθεί ως τοιαύτη εξ οιασδήποτε αιτίας τυχόν παραμονή του μισθωτή εις το μίσθιον μετά τη λήξη της μισθώσεως, το δε τυχόν υπό του εκμισθωτή εισπραχθησόμενο κατά το χρόνο τούτο μίσθωμα θα θεωρείται ως καταβληθέν λόγω αποζημιώσεως της για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου και ουχί ως ενέχον την έννοια ρητής ή σιωπηρής παρατάσεως της μισθώσεως.

12.- Σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου, η παρούσα μίσθωση θα συνεχίζεται με τους ίδιους όρους και συμφωνίες με τον νέο ιδιοκτήτη αυτού.

13.- Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, υποχρεούμενος στην επισκευή και αποκατάσταση πάσης φθοράς ή βλάβης, με εξαίρεση τις ζημίες, φθορές, βλάβες κ.λπ. της συνήθους χρήσης.

14.- Πρόωρη και προ του συμπεφωνημένου χρόνου αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο συνεπάγεται αυτοδικαίως τη λύση και λήξη της μισθώσεως.

15.- Τροποποίηση όρου ή συμφωνίας του παρόντος θ' αποδεικνύεται μόνον εγγράφως απαγορευμένης πάσης άλλης αποδείξεως και αυτού ακόμα του όρκου.

16.1.- 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.

16.2.- Ο μισθωτής ευθύνεται για την πιστή τήρηση των όρων τους παρόντος και ειδικότερα για την καταβολή του μισθώματος. Η παράβαση οιασδήποτε όρου του παρόντος συνομολογουμένων κατά τα προειρημένα απάντων ως ουσιωδών, ως και η καθυστέρηση της πληρωμής του μηνιαίου μισθώματος παρέχει το δικαίωμα εις τον εκμισθωτή να θεωρήσει διαλελυμένη την παρούσα μίσθωση και να επιδιώξει την αποβολή του μισθωτή εκ του μισθίου μετά παντός τρίτου εξ' αυτού έλκοντος

δικαιώματα κατά τας διατάξεις των άρθρων 647 και επόμενα του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

16.3.- Συνομολογείται ρητά ότι η τυχόν μη έγκαιρη εκ μέρους του εκμισθωτή ή μισθωτή 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 ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής δικαιούνται να ασκούν κατά πάντα χρόνο είτε τμηματικώς είτε εν συνόλω.

17.- Οιαδήποτε ασάφεια του παρόντος μισθωτηρίου εν σχέση με την ύπαρξη ή την ένσταση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών ερμηνεύεται όπως απαιτεί η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.

18.- Για την επίλυση δικαστικώς οποιασδήποτε τυχόν διαφοράς μεταξύ των συμβαλλομένων εν σχέση με την παρούσα μίσθωση τα μέρη ορίζουν από τούδε ως αρμόδια τα δικαστήρια των Αθηνών.

19.- Οι ως άνω συμβαλλόμενοι δηλώνουν ρητώς ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμα για διάρρηξη, ακύρωση και γενικώς προσβολή του παρόντος ιδιωτικού συμφωνητικού για οποιοδήποτε λόγο ουσιαστικό ή τυπικό και αιτία και για όσα αναφέρονται στα άρθρα 178,179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Σε πίστωση των παραπάνω συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται σε τέσσερα όμοια πρωτότυπα, λαμβάνοντας δύο το κάθε μέρος. Τα μέρη οφείλουν να καταθέσουν ένα εκ των δύο αντιγράφων που έλαβαν στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο εκμισθωτής

Ο μισθωτής