

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην σήμερα, ημέρα Τρίτη, οι παρακάτω συμβαλλόμενοι:

Αφενός η και αφετέρου ο συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα εξής:

Π Ρ Ο Ϊ Μ Ι Ο

Η πρώτη των συμβαλλομένων έχει την πλήρη κυριότητα ενός καταστήματος, που βρίσκεται εντός του οικισμού και αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο με wc (περίπου 100 τμ) και τον έμπροσθεν αυτού προαύλιο χώρο.

Η πρώτη των συμβαλλομένων καλούμενη στο εξής “εκμισθώτρια”, εκμισθώνει το παραπάνω ακίνητο καλούμενο στο εξής “μίσθιο”, στο δεύτερο των συμβαλλομένων καλούμενο στο εξής “μισθωτή” με τους παρακάτω όρους και συμφωνίες:

Άρθρο 1 : Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται δεκαετής, αρχίζει δε από την και λήγει την

Άρθρο 2 : Το μηνιαίο μίσθωμα θα αρχίσει να καταβάλλεται από τον Αύγουστο του και ορίζεται στο ποσό των (.....) ευρώ για τα δύο (2) πρώτα έτη της μίσθωσης και ύστερα από την πάροδο των δύο πρώτων ετών (.....) θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος σε ποσοστό ίσο με τον δείκτη τιμών καταναλωτή του αμέσως προηγούμενου δωδεκάμηνου, όπως αυτός θα ορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος ή την προς τούτο αρμόδια Υπηρεσία ή αρμόδια αρχή. Ρητά διευκρινίζεται και συμφωνείται ότι η αναπροσαρμογή θα υπολογίζεται κάθε φορά πάνω στο πραγματικά καταβαλλόμενο μίσθωμα της αμέσως προηγούμενης χρονιάς και θα ισχύει και στην περίπτωση παράτασης με οποιονδήποτε τρόπο της μίσθωσης. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται σε τραπεζικό λογαριασμό της εκμισθώτριας τις πρώτες 5 ημέρες κάθε μισθωτικού μήνα και θα αποδεικνύεται μόνο με το αντίστοιχο αποδεικτικό κατάθεσης, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου, ακόμη και του όρκου. Ρητά και ανεπιφύλακτα συμφωνείται από τους συμβαλλομένους ότι αποκλείεται η παρακράτηση του μισθώματος ή η προβολή από τον μισθωτή οποιασδήποτε ένστασης (ενδεικτικά

αναφέρονται οι ενστάσεις συμψηφισμού, επίσχεσης κ.α.) κατά της εκμισθώτριας που θα κατατείνει στην μη καταβολή ή στην μη εμπρόθεσμη καταβολή του συνόλου ή μέρους του μισθώματος και των παρακολουθημάτων αυτού.

Άρθρο 3 : Το νόμιμο τέλος χαρτοσήμου εκ ποσοστού 3,6% θα επιβαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή και θα καταβάλλεται στον τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδειχθεί για την κατάθεση του μισθώματος, ταυτοχρόνως με το μηνιαίο μίσθωμα.

Άρθρο 4 : Ο μισθωτής θα καταβάλλει σε τραπεζικό λογαριασμό της εκμισθώτριας εντός τριών ημερών από την υπογραφή του παρόντος το ποσό των (.....) ευρώ ως εγγύηση για την πιστή τήρηση των όρων του παρόντος και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του μισθωτή. Το ποσό της εγγύησης θα παραμείνει στα χέρια της εκμισθώτριας, χωρίς να συμψηφίζεται με οφειλόμενα μισθώματα και τα άλλα βάρη που κατά το παρόν συμφωνητικό βαρύνουν τον μισθωτή και θα επιστραφεί άτοκα στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης, την αποκατάσταση των τυχόν ζημιών και την εξόφληση όλων των συμβατικών της υποχρεώσεων (μισθώματα, χαρτόσημο, πάσης φύσεως λογαριασμοί, κ.λ.π.).

Άρθρο 5 : Το μίσθιο ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από τον μισθωτή ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος, κρεοπωλείο και για κάθε συναφή εργασία.

Άρθρο 6 : Απαγορεύεται ρητά η ολική ή μερική παραχώρηση της χρήσης σε άλλον, η ολική ή μερική υπομίσθωση με οποιονδήποτε τρόπο, οριστικά ή πρόσκαιρα, με ή χωρίς αντάλλαγμα και για οποιαδήποτε αιτία, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας.

Άρθρο 7 : Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης επιτρέπεται στον μισθωτή να προβεί σε οποιαδήποτε διαρρύθμιση των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων του μισθίου και σε οποιαδήποτε επισκευή έστω και αναγκαία ή τροποποίηση ή μεταρρύθμιση στο μίσθιο αναλόγως με τις ανάγκες του για την καλύτερη εξυπηρέτησή του, χωρίς την συγκατάθεση

της εκμισθώτριας, αλλά πάντοτε σύμφωνα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς και άλλους κανονισμούς. Στην περίπτωση αυτή η προσθήκη, μεταρρύθμιση κ.λ.π. θα διενεργείται με έξοδα του μισθωτή και μόνο, ο οποίος θα έχει το δικαίωμα αφαίρεσης των ως άνω προσθηκών. Επίσης, ρητά συμφωνείται ότι ο μισθωτής δικαιούται να αφαιρέσει τα κινητά πράγματα και τον εξοπλισμό που θα εγκαταστήσει στο μίσθιο και σε οποιαδήποτε κατά την κρίση του θέση, τα οποία και δικαιούται να παραλάβει κατά την λύση ή λήξη με οποιοδήποτε τρόπο της μίσθωσης.

Άρθρο 8 : Ο μισθωτής ήλεγξε το μίσθιο και διαπίστωσε ότι είναι κατάλληλο για την χρήση για την οποία συμφωνήθηκε. Επίσης ο μισθωτής ρητά δηλώνει ότι το μίσθιο είναι της απολύτου αρεσκείας του και ότι το μίσθωμα είναι απόλυτα δίκαιο και εύλογο και σε απόλυτη αντιστοιχία με το μίσθιο.

Άρθρο 9 : Η εκμισθώτρια δεν ευθύνεται και ούτε υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σε επισκευές του μισθίου, που απορρέουν από την συνήθη χρήση. Για τις επισκευές αυτές βαρύνεται και υποχρεούται αποκλειστικά ο μισθωτής.

Άρθρο 10 : Ο μισθωτής πρέπει να κάνει καλή χρήση του μισθίου και υποχρεούται να χρησιμοποιεί το μίσθιο καθαρό και με τρόπο που να μην θίγει την ησυχία, υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη των γειτονικών κτιρίων.

Άρθρο 11 : Ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών και των άλλων δαπανών, που κατά το νόμο ή τα κρατούντα συναλλακτικά ήθη εν γένει βαρύνουν τους μισθωτές, (ενδεικτικά αναφέρονται φόροι και τέλη καθαριότητας, αποχέτευσης, φωτισμού, δαπάνες ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, δαπάνες συνήθους συντήρησης των κοινοχρήστων χώρων, δαπάνες κοινοχρήστων κ.λ.π.) και ό,τι εν γένει βαρύνει το μίσθιο.

Άρθρο 12 : Η τροποποίηση οποιουδήποτε από τους όρους του παρόντος γίνεται μόνο εγγράφως. Κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο αποκλείεται.

Άρθρο 13 : Η μη εμπρόθεσμη πληρωμή μισθώματος, κοινοχρήστων δαπανών, τελών, φόρων, χαρτοσήμων κ.λ.π. που προαναφέρονται, καθώς και παράβαση οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, οι οποίοι συμφωνούνται και ορίζονται ουσιώδεις, παρέχει το δικαίωμα στην εκμισθώτρια να καταγγείλει άμεσα την μίσθωση και να ζητήσει δικαστικά την απόδοση του μισθίου, κατά τις διατάξεις του ΚπολΔ.

Άρθρο 14 : Ρητά συμφωνείται από τα συμβαλλόμενα μέρη ότι ο μισθωτής επιτρέπεται να τοποθετεί τόσο στην πρόσοψη του μισθίου καθώς και στον πρόσθιο χώρο του οποιεσδήποτε επιγραφές, σήματα και διαφημίσεις των προϊόντων ή άλλων ειδών που θα εμπορεύεται. Η εκμισθώτρια απαγορεύεται η ίδια να τοποθετεί σε οποιοδήποτε σημείο του μισθίου οποιαδήποτε επιγραφή ή διαφημιστική πινακίδα ή να παραχωρούν σε οποιοδήποτε τρίτο το δικαίωμα αυτό.

Άρθρο 15 : Αν η εκμισθώτρια κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μεταβιβάσει σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει άλλο εμπράγματο δικαίωμα, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της παρούσας μίσθωσης.

Άρθρο 16 : Όλοι οι ανωτέρω όροι του παρόντος συμφωνητικού κρίνονται από τα συμβαλλόμενα μέρη απαραίτητοι και ουσιώδεις, και κάθε παράβαση αυτών αποτελεί λόγο καταγγελίας της μίσθωσης σε βάρος εκείνου που ευθύνεται για την παράβασή των.

Εφ' ω συνετάγη σε τρία αντίτυπα, διαβάστηκε, βεβαιώθηκε και υπογράφεται ως έπεται υπό των συμβαλλομένων

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Η εκμισθώτρια

Ο μισθωτής