

## ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στη Ρόδο σήμερα την 01-01-2016, και μεταξύ των εξής συμβαλλομένων μερών :

1. Του Σπανού Θωμά – Δημήτριου του Χρήστου, κάτοικου Ρόδου οδός 5<sup>ο</sup> Χλμ. Ρόδου – Λίνδου (Βιοτεχνικό Κέντρο Μανουσέλη) και Α.Φ.Μ.: 027637336 όπως εφεξής καλούμενος, «ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ».
2. Της ΣΠΑΝΟΣ ΘΩΜΑΣ ΕΠΕ η οποία εδρεύει στην Ρόδο και στο 5<sup>ο</sup> Χλμ. Ρόδου – Λίνδου (Βιοτεχνικό Κέντρο Μανουσέλη) με αντικείμενο εργασιών Χονδρικό Εμπόριο Τροφίμων Ποτών & Καπνού και Α.Φ.Μ.: 999244953 όπως εφεξής καλούμενης η «ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ».

Συμφωνηθήκαν και έγιναν αμοιβαίως αποδεκτά, ως συνέχεια της με αριθμό 221/26-10-2007 κατάθεσης στη Δ.Ο.Υ. Ρόδου προηγούμενης μεταξύ τους σύμβασης, τα ακόλουθα:

### Άρθρο 1: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο «ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ» έχει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του ένα κτίριο ευρισκόμενο στην οδό 5<sup>ο</sup> Χλμ. Ρόδου - Λίνδου (Βιοτεχνικό Κέντρο Μανουσέλη), εκ 360 τετραγωνικών μέτρων περίπου.

Ο «ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ» εκμισθώνει με την παρούσα προς την «ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ» μέρος του παραπάνω ακινήτου. Αρχικά τα διακόσια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (250 τ.μ.) και από την 01-01-2017 τα εκατόν τριάντα δύο τετραγωνικά μέτρα (132 τ.μ.), περίπου αυτού. Εφεξής καλούμενο, 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 εξαετής, (6ετής). Αρχίζει την 01-01-2016 και λήγει την 31-12-2022.

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 του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.

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 10:00 μέχρι τις 12:00 ή κατ' επιλογή της κατά τις απογευματινές από 17:00 ως 19:00.

Κατά τις ίδιες ώρες η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να επιτρέπει τις επισκέψεις στο ΜΙΣΘΙΟ και κάθε ενδιαφερόμενου αγοραστή. Επίσης καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και κατά τις ίδιες ώρες η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να επιτρέπει την είσοδο του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ στο ΜΙΣΘΙΟ προς επιθεώρηση αυτού και διαπίστωση της, σύμφωνα με το παρόν, χρήσης αυτού. Κανένα δε δικαίωμα δεν γεννάται υπέρ της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ και ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ διατηρεί το απόλυτο δικαίωμα να επιδιώξει την έξωση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ από το ΜΙΣΘΙΟ, τα δε τυχόν εισπραχθέντα κατά τον χρόνο αυτό μισθώματα θα θεωρούνται ως καταβληθέντα λόγω αποζημίωσης του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ 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 Χονδρικό Εμπόριο Τροφίμων Ποτών & Καπνού. 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 οιαδήποτε 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 του



ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ 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 ορίζεται αρχικά το ποσό των διακοσίων Ευρώ (200 €), το οποίο θα καταβάλλει η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ στον ΜΙΣΘΩΤΗ.

Το μίσθωμα θα προκαταβάλλεται από την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ εντός των πέντε (5) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού μήνα, απευθείας στον ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.

Η καταβολή του θα αποδεικνύεται με σχετική έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ή με το σχετικό Παραστατικό κατάθεσης της Τράπεζας στην οποία θα κατατεθεί το μίσθωμα στο όνομα και για λογαριασμό του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ, η ακόμη και με δήλωση του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.

#### Άρθρο 5: ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Το μίσθιο θα αναπροσαρμοστεί την 01-01-2017 σε ποσό ίσο με το 3% της αντικειμενικής αξίας του μέρους του ακινήτου που μισθώνεται.

Δηλαδή στο ποσό, περίπου, των εκατόν πενήντα τεσσάρων ευρώ και δέκα επτά λεπτών (154,17€), ήτοι στο συνολικό ετήσιο ποσόν των χιλίων οκτακοσίων πενήντα ευρώ και τεσσάρων λεπτών (1.850,04€).

Ομοίως πρόκειται να αναπροσαρμόζεται ανάλογα με την όποια μεταβολή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

#### Άρθρο 6: ΕΓΓΥΗΣΗ

Δεν καταβλήθηκε στον ΜΙΣΘΩΤΗ κανένα ποσόν 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.

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

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ παραδίδει σήμερα το ΜΙΣΘΙΟ στην 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 ενοίκους του κτιρίου ή να θίγει την ησυχία, υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη αυτών, διαφορετικά ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ πέρα από τις λοιπές συνέπειες υποχρεούται σε αποζημίωση των άλλων ενοίκων του κτιρίου.

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ υποχρεούται να κάνει καλή και επιμελή χρήση του ΜΙΣΘΙΟΥ και των εγκαταστάσεών 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 συνετού ανθρώπου, να αποκαταστήσει τις ανωτέρω φθορές, βλάβες και ζημιές, η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ συμφωνεί να αναληφθούν αυτές από τον ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ αναλαμβάνοντας η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ τις σχετικές δαπάνες.

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. Όλες οι μετατροπές και προσθήκες θα παραμείνουν σε όφελος του ΜΙΣΘΙΟΥ μετά την αποχώρηση της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ χωρίς η ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ να έχει οποιοδήποτε δικαίωμα ή υποχρέωση για αποζημίωση. Σε κάθε περίπτωση πάντως ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ 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



#### Άρθρο 8: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ – ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ΠΕΡΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΖΗΜΙΩΝ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ, ως μόνος ιδιοκτήτης του ΜΙΣΘΙΟΥ, έχει την ευθύνη και φέρει τις δαπάνες για την αποκατάσταση των μείζονος εκτάσεως ζημιών του ΜΙΣΘΙΟΥ και των πραγμάτων και εγκαταστάσεων του, που δεν προκλήθηκαν από την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ.

Αν ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ δεν αποκαταστήσει τυχόν βλάβες, ή ζημιές κ.λπ. των ως άνω εγκαταστάσεων εντός δέκα πέντε (15) 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 τον ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ μισθώματα, είτε να μην καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα μέχρι ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ να αποκαταστήσει τις ως άνω ζημιές, βλάβες.

#### Άρθρο 9: 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, 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 10: ΠΑΡΑΒΑΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ

Παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους της παρούσας σύμβασης, που ρητά συμφωνείτε 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 και των τελών, η μη εμπρόθεσμη πληρωμή της βαρύνουσας το ΜΙΣΘΙΟ αναλογίας επί των πάσης φύσεως δαπανών των κοινοχρήστων χώρων, η άρνηση καταβολής τυχόν επιδικασθησομένης αποζημίωσης του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ για φθορές, βλάβες ή μεταβολές του ΜΙΣΘΙΟΥ κ.λπ..

Ρητά συμφωνείτε 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, ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ δικαιούται (πέραν των άλλων νομίμων δικαιωμάτων του) να αξιώσει δικαστικώς την έκδοση διαταγής πληρωμής κατά της ΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ περί των οφειλομένων μισθωμάτων και τελών, δυνάμει των σχετικών διατάξεων του Κ.Πολ.Δ., εφόσον συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες για τη διαδικασία αυτή προϋποθέσεις του νόμου.

Συνομολογείτε ρητά ότι η τυχόν μη έγκαιρη εκ μέρους του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ή της 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 ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ή η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ δικαιούνται να ασκούν κατά πάντα χρόνο είτε τμηματικώς είτε εν συνόλω. Ομοίως η ανοχή του ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ για τυχόν παραβάσεις ή καταστρατηγήσεις των όρων του παρόντος από την ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αποδοχή, έγκριση ή παραίτηση από τα δικαιώματά του.

#### Άρθρο 11: ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ

Ρητά συμφωνείτε 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.

#### **Άρθρο 12: ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ - ΑΙΡΕΣΗ**

Οιοσδήποτε όρος της παρούσης συμβάσεως, ως και ολόκληρη η σύμβαση στο σύνολο της, δύναται να τροποποιηθεί, καταργηθεί ή να αναθεωρηθεί ως και να αναπροσαρμοστεί ή ανανεωθεί και παραταθεί, οποτεδήποτε και τίθεται υπό την αίρεση της σύμφωνης γνώμης αμφοτέρων των συμβαλλομένων μερών, είτε εγγράφως, είτε σιωπηρώς.

Σε πίστωση των παραπάνω συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται σε δύο (2) πρωτότυπα, ένα για τον ΜΙΣΘΩΤΗ και ένα για την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ.

#### **ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**

**Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ**  
Σπανός Χ. Θωμάς.



**Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ.**  
Ο Διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος της  
**ΣΠΑΝΟΣ ΘΩΜΑΣ ΕΠΕ**  
Σπανός Χ. Θωμάς.

