

Σ.7/2024

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην Αθήνα σήμερα, την 15^η Ιανουαρίου του έτους 2024, οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

Αφ' ενός μεν :

1) Η Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«ZILVEREN PRIME OFFICE Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία»** και τον διακριτικό τίτλο «ZILVEREN PRIME OFFICE», με **Α.Φ.Μ. 801086884**, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 148764001000 που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Βουλής αριθμός 18, Τ.Κ. 10563, η οποία εκπροσωπείται νόμιμα από την κυρία **Πηνελόπη - Αθανασία Πλατσούκα** του Ευαγγέλου, Μόνη Διαχειρίστρια και Εκπρόσωπο αυτής, κάτοικο Αθηνών, οδός Λουκιανού αριθμός 17, κάτοχος του Αστυνομικού Δελτίου Ταυτότητας με στοιχεία ΑΚ 043599 και με ΑΦΜ 037304642 και

2) Η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία **«DRIFIN ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και τον διακριτικό τίτλο «DRIFIN ADVISORS A.E.», με **ΑΦΜ 998936498**, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6533801000, που εδρεύει στο Δήμο Χαλανδρίου, επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας αριθμός 280-282, Τ.Κ. 15232, η οποία εκπροσωπείται νόμιμα και για την υπογραφή του παρόντος από τον **Χρήστο Κτενίδη** του Γεωργίου, Διευθύνοντα Σύμβουλο, κάτοικο Φιλοθέης, οδός Βαλαωρίτου αρ. 10, κάτοχο του Αστυνομικού Δελτίου Ταυτότητας με στοιχεία Π794421 και με ΑΦΜ 051529626,

Εφεξής καλούμενες χάριν συντομίας ως οι «Εκμισθώτριες»,

Αφετέρου δε :

Η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία **«ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ»** και τον διακριτικό τίτλο «Ο.Α.Σ.Α. Α.Ε.», με ΑΦΜ 094419265 και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 001726301000 που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Μετσόβου αριθμός 15, Τ.Κ. 10682, η οποία εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον **Γεώργιο Σπηλιόπουλο** του Νικολάου, Διευθύνοντα Σύμβουλο, κάτοικο Αθηνών, οδός Μετσόβου 15, κάτοχο του Αστυνομικού Δελτίου Ταυτότητας με στοιχεία Α00004712 και με Α.Φ.Μ. 029040681, η οποία θα καλείται στο εξής χάριν συντομίας ως η **«Μισθώτρια»**,

Συμφώνησαν, συνομολόγησαν και αποδέχθηκαν αμοιβαία τα ακόλουθα:

Έκαστη των Εκμισθωτριών έχει στην πλήρη και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου κυριότητα, νομή και κατοχή της **μία οριζόντια ιδιοκτησία – γραφείο του**

πέμπτου (Ε΄) πάνω από το ισόγειο ορόφου, συνολικής επιφάνειας **μέτρων τετραγωνικών διακοσίων εξήντα έξι (266 τ.μ.)** και με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 107/1000 εξ αδιαιρέτου. Το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο βρίσκεται σε μία πολυκατοικία, κτισμένη σε οικοπέδο κείμενο στο **Δήμο Αθηναίων**, πλησίον του Αρχαιολογικού Μουσείου Αθηνών και επί της διασταύρωσης των **οδών Βασιλέως Ηρακλείου αριθμός 15 και Ρεθύμνου αριθμός 1**, φέρει **Κ.Α.Ε.Κ. 050095252003/0/8** στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών και θα καλείται στο εξής χάριν συντομίας ως το **«Μίσθιο»**.

Η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο έχει περιέλθει α) κατά πλήρη και δη κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου κυριότητα στην Εκμισθώτρια με την επωνυμία «ZILVEREN PRIME OFFICE Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» δυνάμει της υπ' αριθμόν 90.420/03-05-2023 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βαρβάρας Σγούρα, που έχει νομίμως καταχωρισθεί στο Κτηματολόγιο Αθηνών και β) κατά πλήρη και δη κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου κυριότητα στην Εκμισθώτρια με την επωνυμία «DRIFIN ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει του υπ' αριθμόν 4047/23-12-2016 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Θωμοπούλου, που έχει νομίμως μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών σε Τόμο 5134 και με Αριθμό 221.

Σήμερα και δια του παρόντος, οι Εκμισθώτριες εκμισθώνουν στη Μισθώτρια τη χρήση του Μισθίου καταρτιζόμενης, δια του παρόντος Ιδιωτικού Συμφωνητικού, Επαγγελματικής Μίσθωσης σύμφωνα με τον νόμο και υπό τους κατωτέρω όρους και συμφωνίες, τους οποίους οι εδώ συμβαλλόμενοι, όπως στο παρόν παρίστανται και εκπροσωπούνται, αποδέχονται ανεπιφύλακτα και ειδικότερα:

1. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της παρούσης μισθώσεως ορίζεται **επταετής (7ετής) πλέον τεσσάρων (4) μηνών, ήτοι ογδόντα οκτώ (88) μηνών**, αρχομένη από την 15^η Ιανουαρίου 2024 και λήγουσα την 14^η Μαΐου 2031. Η ως άνω συμβατική διάρκεια της παρούσης μπορεί να παραταθεί μόνο κατόπιν κοινής έγγραφης συμφωνίας όλων των συμβαλλομένων μερών.

2. ΜΙΣΘΩΜΑ

2.1 Το μηνιαίο μίσθωμα για το πρώτο μισθωτικό έτος, ήτοι από την 15^η Ιανουαρίου 2024 μέχρι την 14^η Ιανουαρίου 2025, ορίζεται στο ποσό των **Ευρώ Τριών Χιλιάδων Τετρακοσίων (3.400,00€) πλέον τέλος χαρτοσήμου 3,6%** (ισούται με 122,40€) το οποίο επιβαρύνει αποκλειστικά και μόνο τη Μισθώτρια, **ήτοι στο συνολικό ποσό (μίσθωμα + χαρτόσημο) Ευρώ Τρεις Χιλιάδες Πεντακόσια Είκοσι Δύο και Σαράντα λεπτά (3.522,40€), το οποίο αντιστοιχεί σε Ευρώ Χίλια**

Επτακόσια Εξήντα Ένα και Είκοσι λεπτά (1.761,20€) μηνιαίως για εκάστη εκ των Εκμισθωτριών.

2.2 Μετά το πρώτο έτος της μίσθωσης και για κάθε επόμενο μισθωτικό έτος, το μηνιαίο μίσθωμα θα αυξάνεται ετησίως επί του καταβαλλομένου μηνιαίου μισθώματος του προηγούμενου κάθε φορά μισθωτικού έτους, σύμφωνα με τη μέση τιμή του τιμαρίθμου πλέον 2% (πλέον τέλος χαρτοσήμου 3,6% το οποίο συμφωνείται όπως επιβαρύνει αποκλειστικά την Μισθώτρια). Η ίδια αύξηση θα ισχύσει και σε περίπτωση παραμονής της Μισθώτριας στο Μίσθιο και μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης (για οποιονδήποτε λόγο).

Σε περίπτωση που ο τιμαριθμός είναι αρνητικός, η αύξηση θα ορίζεται στο 2% επί του καταβαλλομένου μισθώματος του προηγούμενου κάθε φορά μισθωτικού έτους.

Σε περίπτωση που υπάρξει νέα νομοθετική παρέμβαση, όπως πραγματοποιήθηκε δυνάμει του Νόμου 4926/2022 όπου ως ανώτερη τιμαριθμική αύξηση μισθωμάτων ορίζεται το 3%, θα εφαρμόζεται η εκάστοτε οριζόμενη μέγιστη επιτρεπόμενη αύξηση.

Όλες οι ως άνω αναπροσαρμογές του μισθώματος θα τελούνται αυτομάτως χωρίς άλλη συνεννόηση ή όχληση της Μισθώτριας, ενώ θα καταβάλλεται (το αναπροσαρμοζόμενο κάθε φορά μίσθωμα) εξ αδιαιρέτου σε ποσοστό 50%, ξεχωριστά για κάθε Εκμισθώτρια μηνιαίως, όπως ανωτέρω περιγράφεται.

2.3 Το μίσθωμα μαζί με το τέλος χαρτοσήμου θα προκαταβάλλεται τις πέντε (5) πρώτες ημέρες εκάστου μισθωτικού μηνός, ήτοι από την 15^η έως την 20^η ημέρα εκάστου ημερολογιακού μηνός, αποκλειστικά με καταβολή εκ μέρους της Μισθώτριας εξ αδιαιρέτου και δη σε ποσοστό 50% ξεχωριστά για κάθε Εκμισθώτρια, του συνολικού κάθε φορά μηνιαίου μισθώματος (ανάλογα με τις ως άνω περιγραφόμενες αναπροσαρμογές του), σε διαφορετικό τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί η κάθε Εκμισθώτρια. Πιο συγκεκριμένα, η Εκμισθώτρια με την επωνυμία «ZILVEREN PRIME OFFICE Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» διατηρεί τραπεζικό λογαριασμό στην τράπεζα **ALPHA BANK Α.Ε και φέρει IBAN: GR16 0140 1240 1240 0200 2012 852**, ενώ η Εκμισθώτρια με την επωνυμία «DRIFIN ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» διατηρεί λογαριασμό στην **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε και φέρει IBAN GR94 0172 0530 0050 5305 5044 281**.

2.4 Η Μισθώτρια δεσμεύεται α) πως η καταβολή του αναλογούντος, για καθεμία Εκμισθώτρια, μηνιαίου μισθώματος (όπως ως άνω καθορίζεται) θα γίνεται σε κάθε Εκμισθώτρια ξεχωριστά και β) πως ουδεμία υποχρέωση υπάρχει από τη μεριά των Εκμισθωτριών να αναζητήσουν αναγωγικά μεταξύ τους τυχόν οφειλόμενα μισθώματα εκ μέρους της Μισθώτριας, σε περίπτωση που η τελευταία έχει καταβάλει όλο το μίσθωμα στην μία εκ των δύο Εκμισθωτριών. Στην περίπτωση αυτή, η υποχρέωση

καταβολής του μηνιαίου μισθώματος λογίζεται ως μη εκπληρωθείσα και παραμένει απαιτητή για έκαστη Εκμισθώτρια ξεχωριστά.

2.5 Η καταβολή του μισθώματος θα αποδεικνύεται για έκαστη Εκμισθώτρια από το σχετικό παραστατικό κατάθεσης της τράπεζας ή το παραστατικό ηλεκτρονικής μεταφοράς του ποσού. Στην τραπεζική κατάθεση η Μισθώτρια οφείλει ως αιτιολογία - εκτός των άλλων- να αναφέρει τη διεύθυνση του ακινήτου. Αποκλείεται οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο για την καταβολή του μισθώματος, ακόμη και ο όρκος

2.6 Ρητά ορίζεται ότι σε περίπτωση που υφίστανται οφειλόμενα μισθώματα εκ μέρους της Μισθώτριας, η οιαδήποτε καταβολή θα θεωρείται ότι δίδεται αρχικά ως πληρωμή των προγενεστέρων οφειλόμενων μισθωμάτων και όχι του τρέχοντος μισθώματος, ακόμη και αν αναγράφεται διαφορετικά στο έντυπο κατάθεσης της Τράπεζας. Οι αναφερόμενες καταβολές του μισθώματος και οι αυξήσεις αυτών θα τελούνται αυτομάτως, χωρίς άλλη συνεννόηση ή όχληση της Μισθώτριας.

2.7 Οι συμβαλλόμενες θεωρούν το μίσθωμα εύλογο, δίκαιο και ανάλογο με τη θέση και την αξία του Μισθίου, ανταποκρινόμενο στις επικρατούσες σήμερα στην αγορά, οικονομικές και μισθωτικές συνθήκες εν όψει της οικονομικής ύφεσης της χώρας, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη από τις συμβαλλόμενες, ορίστηκε δε από κοινού, της Μισθώτριας μη έχουσας την οιαδήποτε αμφιβολία ή επιφύλαξη προς τούτο, μετά και τον έλεγχο της περιοχής που διεξήγαγε. Οι συμβαλλόμενες και κυρίως η Μισθώτρια έλαβαν υπ' όψη της αναφορικά με το ύψος του μισθώματος και τις ειδικές συνθήκες που επικρατούν ή θα επικρατήσουν στην Ελληνική και στην παγκόσμια αγορά λόγω του κορονοϊού (covid-19), του πολέμου στην Ουκρανία, της εμπόλεμης σύρραξης στην Μέση Ανατολή και της ενεργειακής κρίσης και σε καμία περίπτωση δεν δύνανται αυτές (οι ειδικές συνθήκες) να αποτελέσουν απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών ή να επηρεάσουν τη συμβατική σχέση, καθότι είναι ήδη πλήρως γνωστές εις αυτές. Οι συμβαλλόμενες παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους να αμφισβητήσουν το ύψος του μισθώματος.

2.8 Ρητά συμφωνείται ότι η καταβολή του πλήρους μισθώματος θα αρχίσει από την 15η Μαΐου 2024 και ότι μέχρι την ημέρα εκείνη θα καταβάλλεται μηναίο μίσθωμα ύψους εκατό (100,00) ΕΥΡΩ πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% (ισούται με 3,6€). Η Μισθώτρια στο διάστημα αυτό θα διαμορφώσει το ακίνητο – αποκλειστικά με δική της επιμέλεια και δαπάνες - κατά τρόπον ώστε να ικανοποιεί τις ανάγκες της και τη χρήση για την οποία το μισθώνει. Επομένως, για το χρονικό διάστημα από 15/01/2024 μέχρι και 14/05/2024, η Μισθώτρια απαλλάσσεται μόνο από την καταβολή πλήρους μισθώματος ενώ ισχύουν εις το ακέραιο, όλοι οι υπόλοιποι όροι και συμφωνίες του παρόντος.

3. ΧΡΗΣΗ

3.1 Το Μίσθιο θα χρησιμοποιείται από τη Μισθώτρια αποκλειστικά ως επαγγελματικός χώρος – γραφεία.

3.2 Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του Μισθίου, καθώς και η ολική ή μερική υπεκμίσθωσή του ή με οποιονδήποτε τρόπο με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση της χρήσης του Μισθίου σε τρίτους, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση αμοτέρων των Εκμισθωτριών.

4. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ – ΒΛΑΒΕΣ – ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ

4.1 Η Μισθώτρια παρέλαβε σήμερα το Μίσθιο στην πραγματική κατάσταση που βρίσκεται αυτό σήμερα, την οποία γνωρίζει και αποδέχεται, το οποίο αφού εξέτασε προσεκτικά, το βρήκε της απολύτου αρεσκείας της και - μετά τις διαμορφώσεις που θα επιφέρει σε αυτό με δική της επιμέλεια και δαπάνες - πλήρως κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψη της και αποδεχόμενη την πραγματική κατάσταση του κτιρίου, καθώς και την περιοχή όπου βρίσκεται το Μίσθιο.

4.2 Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, οι Εκμισθώτριες δεν έχουν καμία υποχρέωση συντήρησης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του Μισθίου, για την αποκατάσταση των οποίων αποκλειστική υποχρέωση έχει η Μισθώτρια. Όλες δε οι τυχόν επισκευές θα παραμείνουν σε όφελος του μισθίου, χωρίς καμία αξίωση της Μισθώτριας προς αποζημίωση για αυτές.

4.3 Η Μισθώτρια δεν φέρει ευθύνη για την αποκατάσταση ζημιών και βλαβών στις πάγιες βασικές εγκαταστάσεις του Μισθίου (υδραυλική, ηλεκτρολογική και αποχέτευσης), εκτός και αν αποδειχθεί ότι αυτές οφείλονται σε δική της υπαιτιότητα ή οποιουδήποτε τρίτου ενήργησε ή εισήλθε στο Μίσθιο με τη συγκατάθεσή της.

4.4 Σε περίπτωση χειροτέρευσης του Μισθίου, που θα το καθιστά μη κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, χωρίς υπαιτιότητα της Μισθώτριας (π.χ. ζημιές από φυσικά αίτια ή ζημιές στις πάγιες εγκαταστάσεις του Μισθίου κατά τα ως άνω στο 4.3 αναφερόμενα) οι Εκμισθώτριες, αφού ενημερωθούν για αυτές από τη Μισθώτρια, δεν υποχρεούνται σε αποκατάσταση της ζημίας, πλην όμως οφείλουν εντός είκοσι (20) ημερολογιακών ημερών από την ενημέρωσή τους από τη Μισθώτρια, να επικοινωνήσουν εγγράφως στη Μισθώτρια σχετικά με την πρόθεσή τους να αποκαταστήσουν ή όχι τις βλάβες και τις ζημιές του μισθίου και σε καταφατική περίπτωση, να ορίσουν και το χρονικό διάστημα της αποκατάστασης. Σε περίπτωση κατά την οποία οι Εκμισθώτριες αποφασίσουν να μην αποκαταστήσουν το μίσθιο, καθώς και σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης του ορισθέντος χρονικού διαστήματος της αποκατάστασης, το οποίο χρονικό διάστημα θα κρίνεται ανάλογα με

τη ζημία και ύστερα από έγγραφη εκτίμηση αποκατάστασης από εξειδικευμένο τεχνίτη, έκαστο συμβαλλόμενο μέρος δικαιούται να καταγγείλει μονομερώς την παρούσα μίσθωση αζημίως και για τα δύο μέρη, με μόνη υποχρέωση των Εκμισθωτριών να επιστρέψουν στη Μισθώτρια την δοθείσα εγγυοδοσία, καθώς και τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων, για τους μήνες για τους οποίους δεν θα συνεχισθεί η μίσθωση.

4.5 Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η Μισθώτρια υποχρεούται αμελλητί να ενημερώνει αμφότερες τις Εκμισθώτριες για οποιαδήποτε βλάβη ή φθορά προκληθεί στο Μίσθιο ή τις εγκαταστάσεις του και να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της βλάβης ή ζημίας, καθώς και να καλύψει το κόστος αποκατάστασης για βλάβες ή φθορές που τυχόν προκληθούν, πέρα από τη συνήθη, συμφωνημένη, εκ μέρους της Μισθώτριας χρήση. Η Μισθώτρια απαλλάσσεται από την υποχρέωση αποκατάστασης στις περιπτώσεις βλαβών ή ζημιών που προκλήθηκαν από γεγονότα ανωτέρας βίας ή οφείλονται στην παλαιότητα των βασικών εγκαταστάσεων του κτηρίου και του Μισθίου. Σε περίπτωση που η Μισθώτρια δεν προβεί στην αποκατάσταση τυχόν βλαβών ή ζημιών σύμφωνα με τα ανωτέρω, τότε οι Εκμισθώτριες είτε από κοινού, είτε μεμονωμένα, έχουν το δικαίωμα να προβούν οι ίδιες στην αποκατάστασή τους, το κόστος των οποίων θα έχουν, βάσει του παρόντος, το δικαίωμα είτε να το αναζητήσουν, η δε Μισθώτρια θα έχει την υποχρέωση να το καταβάλλει άμεσα σε αμφότερες ή στην Εκμισθώτρια η οποία προέβη στην αποκατάσταση (εφόσον αυτή έγινε μεμονωμένα) χωρίς την προβολή όποιων ενστάσεων μπορεί να έχει, εκ των οποίων παραιτείται εκ των προτέρων με την υπογραφή του παρόντος, είτε να το παρακρατήσουν από το ποσό της εγγυοδοσίας την οποία η Μισθώτρια κατέβαλε και το ποσό της οποίας πρέπει να διατηρείται σύμφωνα με όσα ορίζονται παρακάτω στο άρθρο 13.

5. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ – ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

5.1 Απαγορεύεται στη Μισθώτρια να επιφέρει οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του Μισθίου χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση εκάστης Εκμισθώτριας. Εξαίρεση των ανωτέρω αποτελούν οι αναγκαίες αλλαγές στις οποίες θα προβεί η Μισθώτρια προκειμένου το ακίνητο να καταστεί κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε. Οι αλλαγές αυτές ρητά συμφωνείται ότι θα πρέπει να είναι σύννομες και να μην επηρεάζουν τη στατικότητα του Μισθίου και του κτηρίου και με την προϋπόθεση ότι θα εκδοθούν οι τυχόν αναγκαίες πολεοδομικές ή άλλες άδειες, ότι δεν θα παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις και ότι κατά την εκτέλεση των εργασιών θα τηρηθούν οι κανόνες της οικοδομικής τέχνης και επιστήμης και θα επιδεικνύεται κάθε επιμέλεια.

5.2 Οι Εκμισθώτριες ουδεμία ευθύνη φέρουν για οποιαδήποτε παράβαση πολεοδομικών, αγορανομικών, αστυνομικών ή άλλων τυχόν διατάξεων εκ μέρους της Μισθώτριας ή των προστηθέντων αυτής. Οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν αποκλειστικά τη Μισθώτρια, η οποία αναλαμβάνει κατά τα προαναφερόμενα την υποχρέωση να εφαρμόσει πιστά τους νόμους και τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης, καθώς και να μην εκθέσει τις Εκμισθώτριες σε οποιαδήποτε ευθύνη για τις εργασίες αυτές.

5.3 Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση γίνει κατά παράβαση αυτού του όρου (εκτός των συμφωνημένων σύμφωνα με τα ανωτέρω αλλαγών), ανεξάρτητα από τις συνέπειες που θα συνεπάγεται, παραμένει προς όφελος του Μισθίου, χωρίς να γεννά κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης της Μισθώτριας.

5.5 Κάθε δαπάνη στο Μίσθιο, οιασδήποτε φύσεως, αναγκαία, ωφέλιμη ή πολυτελής και κάθε εγκατάσταση που τυχόν πραγματοποιηθεί ή γίνει από τη Μισθώτρια, περιέρχεται μετά τη λήξη της μίσθωσης προς όφελος του Μισθίου και στην κυριότητα των Εκμισθωτριών κατά το ποσοστό τους (50%), χωρίς καμία αξίωση της Μισθώτριας, για καταβολή αποζημίωσης και χωρίς δικαίωμα να αφαιρέσει το οικοδομικό ή δομικό υλικό. Εξαίρεση στον άνω κανόνα αποτελεί το απόλυτο δικαίωμα των Εκμισθωτριών, κατά τη λήξη της μίσθωσης, να ζητήσουν από τη Μισθώτρια την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, με τη λιγότερη δυνατή ζημία, και χωρίς να προκληθούν ανεπανόρθωτες βλάβες στο ακίνητο.

6. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

6.1 Η Μισθώτρια είναι υποχρεωμένη να κάνει καλή χρήση του Μισθίου, διατηρώντας το καθαρό, ευπρεπές και σε καλή κατάσταση, σεβόμενη απολύτως την ιδιοκτησία και τους ενοίκους της Πολυκατοικίας και τηρώντας απαρεγκλίτως τους κανόνες καλής γειτονίας. Οι Εκμισθώτριες ουδεμία ευθύνη φέρουν για τυχόν παραβάσεις της Μισθώτριας και κάθε τρίτου που έλκει δικαιώματα από αυτήν, όσον αφορά τα ανωτέρω, για τις οποίες αυτή και μόνον θα είναι έναντι παντός υπόχρεη, οι δε Εκμισθώτριες θα δικαιούνται προσθέτως να προβούν σε άμεση κατ' άρθρο 594 Α.Κ. καταγγελία της μίσθωσης και σε αποβολή της Μισθώτριας από το Μίσθιο.

6.2 Επιπροσθέτως, η Μισθώτρια θα ευθύνεται σε αποζημίωση για κάθε βλάβη ή φθορά - με εξαίρεση αυτών που προέρχονται λόγω της συνήθους και κατά τον προορισμό του Μισθίου χρήσεως- που προξενήθηκε στο Μίσθιο από αυτήν ή οποιονδήποτε τρίτο που ενήργησε ή μπήκε στο Μίσθιο με συγκατάθεση της Μισθώτριας.

6.3 Απαγορεύεται επίσης στη Μισθώτρια η κατάληψη άλλων ή κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου του Μισθίου καθώς και η τοποθέτηση εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών, μηχανημάτων ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή ρυπάνουν το Μίσθιο ή να θέσουν σε κίνδυνο την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών ενοίκων ή τρίτων.

6.4 Η Μισθώτρια και κάθε τρίτος που έλκει δικαιώματα από αυτή, είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται απόλυτα προς όλους τους όρους και τις διατάξεις του Κανονισμού της Πολυκατοικίας όπου βρίσκεται το Μίσθιο, του συνολικού περιεχομένου του οποίου δηλώνει ότι έλαβε γνώση. Ρητά συμφωνείται ότι κάθε απαγόρευση του Κανονισμού που αφορά τους ιδιοκτήτες αφορά και τη Μισθώτρια.

6.5 Η Μισθώτρια υποχρεούται να ανέχεται την εκτέλεση κάθε εργασίας, απαραίτητης για την επισκευή ή συντήρηση της πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το Μίσθιο.

6.6 Η Μισθώτρια οφείλει όπως ασφαλίσει με δικές της δαπάνες το Μίσθιο για πυρκαγιά και για αστική ευθύνη αποζημίωσης τρίτων και οφείλει όπως εντός τριών (3) μηνών από την υπογραφή του παρόντος, παραδώσει αντίγραφο του ασφαλιστηρίου συμβολαίου σε κάθε Εκμισθώτρια.

7. ΕΠΙΣΚΕΨΗ – ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Ο νόμιμος εκπρόσωπος ή οποιοδήποτε πρόσωπο ορίσουν οι Εκμισθώτριες ως αντιπρόσωπό τους, είτε προφορικά, είτε εγγράφως, δικαιούνται: α) σε κατάλληλες μέρες και ώρες που θα ανακοινώσουν στη Μισθώτρια να επισκέπτεται και να επιθεωρεί λεπτομερώς το Μίσθιο ανά εξάμηνο, συνοδευόμενος από μηχανικό ή από έμπειρο τεχνίτη για να ελέγξει την κατάσταση του μισθίου, β) να επισκέπτεται το Μίσθιο μία φορά τον μήνα (κατόπιν συνεννοήσεως με τη Μισθώτρια) μαζί με υποψήφιους αγοραστές καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και γ) δύο μήνες πριν από τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης από οποιαδήποτε αιτία να επισκέπτεται το Μίσθιο μαζί με υποψηφίους αγοραστές και μισθωτές. Όλες οι επισκέψεις θα πραγματοποιούνται κατόπιν συνεννόησης μεταξύ των συμβαλλομένων, ώστε να μην διαταράσσεται η άσκηση των δραστηριοτήτων της Μισθώτριας, η οποία όμως (η Μισθώτρια) δε θα δύναται να αρνείται επανειλημμένως και αδικαιολογήτως τις επισκέψεις.

8. ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

8.1 Κατά τη λήξη ή λύση για οποιαδήποτε αιτία της μίσθωσης η Μισθώτρια είναι υποχρεωμένη, χωρίς όχληση, να εκκενώσει και να παραδώσει το Μίσθιο στις Εκμισθώτριες, είτε στην κατάσταση που έχει επέλθει μετά τη διαμόρφωσή του από αυτήν, είτε στην προτέρα κατάσταση, υπό τον όρο ότι για την επαναφορά στην προτέρα κατάσταση δεν θα έχουν προκληθεί σοβαρές ζημιές στο Μίσθιο, ευθυνόμενη

για την αποκατάσταση κάθε φθοράς ή βλάβης που έχει υποστεί το Μίσθιο, πέραν των φθορών και βλαβών εκ της συνήθους και της συμφωνημένης χρήσης.

8.2 Σε περίπτωση μη - κατά τα ως άνω οριζόμενα - απόδοσης του Μισθίου, η Μισθώτρια υποχρεούται σε καταβολή ποσού ίσου προς το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης στην απόδοση του Μισθίου, ως ποινική ρήτρα την οποία την αναγνωρίζει από τώρα ως δίκαιη και εύλογη, υποχρεούμενη ταυτόχρονα να αποζημιώσει έκαστη των Εκμισθωτριών για κάθε ζημία τυχόν υποστεί λόγω της μη έγκαιρης παράδοσης του Μισθίου από οιονδήποτε λόγο και αιτία και αν προήλθε αυτή.

9. ΤΕΛΗ – ΦΟΡΟΙ – ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ – ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

9.1 Η Μισθώτρια βαρύνεται με τη δαπάνη του καταναλισκόμενου στο Μίσθιο νερού και ηλεκτρικού ρεύματος, τα τέλη αποκομιδής απορριμμάτων, το τέλος χαρτοσήμου, τα εν γένει δημοτικά τέλη (όπως για παράδειγμα το ΤΑΠ), τα οποία περιλαμβάνουν τους λογαριασμούς της Δ.Ε.Η. (ηλεκτρικού ρεύματος), όλων των λογαριασμών κάθε άλλου είδους παροχών κοινής ωφέλειας, υφισταμένων και μελλοντικών φόρων και εισφορών που αφορούν το Μίσθιο ή συναρτώνται προς το μίσθωμα (συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου) και που κατά το νόμο δεν επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τους εκμισθωτές (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά οι Εκμισθώτριες επιβαρύνονται με τα κάτωθι: ΕΝΦΙΑ, Ειδικό Τέλος Ακινήτων, Φόρος Εισοδήματος από Μισθώματα κ.α.).

9.2 Η Μισθώτρια είναι επίσης υποχρεωμένη να καταβάλλει κάθε μήνα την αναλογούσα στο Μίσθιο και βαρύνουσα τούτο δαπάνη κοινοχρήστων δαπανών και θέρμανσης της πολυκατοικίας όπου βρίσκεται το Μίσθιο, ακόμη και αν δεν κάνει χρήση αυτού (του Μισθίου) συνεπεία απουσίας της ή από άλλους λόγους που την αφορούν.

9.3 Η Μισθώτρια υποχρεούται όπως προβεί σε άμεση μεταφορά στο όνομά της των παροχών του Μισθίου που αφορούν το ηλεκτρικό ρεύμα (Δ.Ε.Η. ή άλλος πάροχος) την Ε.Υ.Δ.Α.Π. και το Φυσικό Αέριο (εφόσον υπάρχει).

10. ΣΙΩΠΗΡΗ ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ – ΠΑΡΑΤΑΣΗ

Σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της διάρκειας της μισθώσεως αποκλείεται και επ' ουδενί λόγω δύναται να θεωρηθεί ως σιωπηρή αναμίσθωση ή σιωπηρή παράταση της διάρκειας της μίσθωσης, η για οποιαδήποτε αιτία τυχόν παραμονή της Μισθώτριας στο Μίσθιο μετά τη λήξη ή λύση της μισθώσεως. Το ποσό που τυχόν εισπραχθεί από τις Εκμισθώτριες κατά το χρόνο αυτό θα θεωρείται ότι της

καταβλήθηκε ως αποζημίωση χρήσεως και όχι ως μίσθωμα, έχον την έννοια ρητής ή σιωπηρής παρατάσεως της μίσθωσης.

11. ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ - ΑΣΚΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος Συμφωνητικού καθώς και η τυχόν αναμίσθωση ή παράταση ή λύση ή λήξη της μίσθωσης, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνον εγγράφως, ρητά αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου και αυτού του όρκου. Η παρά της κάθε Εκμισθώτριας σιωπηρή ανοχή παραβάσεως ή καταστρατηγήσεως κάποιου από τους όρους του παρόντος, όπως και η τυχόν άρση της παράβασης, δεν λογίζεται ως έγκριση ή παραίτηση από κάποιο δικαίωμα ή τροποποίηση του παρόντος, δεν παρέχει κάποιο δικαίωμα στη Μισθώτρια και δεν αίρει τα δικαιώματα εκάστης Εκμισθώτριας να ζητήσει ξεχωριστά, οποτεδήποτε κρίνει, την ακριβή εφαρμογή του παρόντος. Επίσης συμφωνείται ότι η μη έγκαιρη άσκηση εκ μέρους εκάστης Εκμισθώτριας οποιουδήποτε από τα δικαιώματά της, εφάπαξ ή κατ' επανάληψη, δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως παραίτησή της από αυτό.

12. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ

Τα μέρη συμφωνούν ότι όλοι οι όροι του παρόντος Συμφωνητικού είναι ουσιώδεις. Κάθε παράβαση ή αθέτηση οποιουδήποτε όρου του παρόντος Συμφωνητικού από τη Μισθώτρια, η μη εμπρόθεσμη και άνευ οχλήσεως καταβολή έστω και ενός μισθώματος, η καταβολή μέρους μόνον και όχι ολοκλήρου του μισθώματος, η εξόφληση μόνον μίας από τις δύο Εκμισθώτριες, η μη εμπρόθεσμη καταβολή της χρηματικής εγγύησης και στις δύο Εκμισθώτριες κατά τα κατωτέρω αναφερόμενα (άρθρο 13 του παρόντος), η μη εκπλήρωση των συμβατικών και νόμιμων υποχρεώσεων της Μισθώτριας είτε έναντι και των δύο Εκμισθωτριών είτε έναντι και μίας μόνον εξ αυτών, καθώς και η παράβαση οποιουδήποτε όρου του παρόντος, ακόμα και αν η παράβαση είναι σε βάρος μίας εκ των δύο Εκμισθωτριών, παρέχει το δικαίωμα σε καθεμία από τις Εκμισθώτριες, χωρίς προηγούμενη διαμαρτυρία και ενεργώντας ξεχωριστά η καθεμία, να λύσουν μονομερώς την παρούσα μίσθωση, να ζητήσουν την απόδοση του Μισθίου κατά τις κείμενες διατάξεις καθώς και την αποκατάσταση κάθε ζημίας που θα υποστούν από την αντισυμβατική συμπεριφορά της Μισθώτριας και να κρατήσουν το ποσό της χρηματικής εγγυήσεως, όπως προβλέπεται παρακάτω στο άρθρο 13, ως ποινική ρήτρα.

13. ΧΡΗΜΑΤΙΚΗ ΕΓΓΥΗΣΗ

13.1 Η Μισθώτρια θα καταβάλλει ως συνολική εγγύηση το ποσό των **Ευρώ Έξι Χιλιάδων Οκτακοσίων (6.800,00€)**, ήτοι **δύο μηνιαία μισθώματα και συγκεκριμένα το ποσό των Ευρώ Τριών Χιλιάδων Τετρακοσίων (3.400,00€) σε έκαστη Εκμισθώτρια**. Το ποσό των Ευρώ Τριών Χιλιάδων Τετρακοσίων (3.400,00€)

θα κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό εκάστης Εκμισθώτριας που αναγράφεται ανωτέρω, το αργότερο μέχρι την 17η/01/2024, η οποία συμφωνείται ως δήλη ημέρα. Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της ανωτέρω ημερομηνίας, οι Εκμισθώτριες από κοινού ή και καθεμία χωριστά, θα δικαιούνται να λύσουν μονομερώς την παρούσα μίσθωση, να ζητήσουν την απόδοση του Μισθίου κατά τις κείμενες διατάξεις καθώς και την αποκατάσταση κάθε ζημίας που θα υποστούν από την αντισυμβατική συμπεριφορά της Μισθώτριας.

13.2 Το ποσό της χρηματικής εγγύησης θα αναπροσαρμόζεται σε κάθε αύξηση του μηνιαίου μισθώματος με ανάλογη και αντίστοιχη κατάθεση ποσού στον λογαριασμό εκάστης Εκμισθώτριας ώστε πάντοτε να αντιστοιχεί σε δύο μηνιαία μισθώματα. Το ποσό της χρηματικής εγγύησης, θα παραμένει στα χέρια των Εκμισθωτριών, άτοκα, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης για την εκ μέρους της Μισθώτριας ακριβή και πιστή εκπλήρωση των όρων του παρόντος Συμφωνητικού, του Κανονισμού της Πολυκατοικίας και των όσων ο νόμος επιβάλλει στους μισθωτές.

Το ποσό της εγγυήσεως αυτής θα επιστραφεί ατόκως στη Μισθώτρια, υπό τον όρο ότι θα έχουν τηρηθεί από μέρους της όλοι οι όροι και συμφωνίες που προβλέπονται στο παρόν Συμφωνητικό, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά: α) της εμπρόθεσμης αποχώρησης από το Μίσθιο με τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης, β) της ελεύθερης απόδοσης της χρήσεως του Μισθίου και των κλειδιών αυτού και γ) της εκκαθάρισης όλων των οικονομικών υποχρεώσεων της Μισθώτριας, βάσει του παρόντος (ήτοι, μεταξύ άλλων, την εξόφληση όλων των λογαριασμών των σχετικών με τη χρήση του Μισθίου και την παράδοση τις Εκμισθώτριες των σχετικών εξοφλητικών αποδείξεων, την καταβολή μισθωμάτων, φόρων, τελών, τόκων και γενικά οποιαδήποτε χρηματική αξίωση των Εκμισθωτριών κατά της Μισθώτριας που προέρχεται από την εφαρμογή της μίσθωσης) και δεν θα έχει συντρέξει λόγος κατάπτωσης αυτής (εγγυήσεως) υπέρ των Εκμισθωτριών. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση το ποσό της εγγυήσεως δεν μπορεί να συμψηφισθεί με οφειλόμενα μισθώματα ή με δαπάνες στις οποίες ήθελε υποβληθούν οι Εκμισθώτριες προς αποκατάσταση προξενηθεισών στο Μίσθιο βλαβών, πέραν της συνήθους χρήσεως φθορών, ούτε με τυχόν οφειλόμενους λογαριασμούς ή άλλες βαρύνουσες τη Μισθώτρια υποχρεώσεις.

14. ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΙΣ - ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ

Κάθε έγγραφο δικαστικό ή εξώδικο, καθώς και κάθε δικόγραφο, που αφορά άμεσα ή έμμεσα την παρούσα μίσθωση, απευθυνόμενο κατά της Μισθώτριας ή κατά παντός προσώπου που έλκει τα δικαιώματά του απ' αυτήν, μέχρις αποδόσεως του Μισθίου στις Εκμισθώτριες και παραλαβής του από αυτές με οποιονδήποτε τρόπο, θα μπορεί να κοινοποιείται νόμιμα στο ως άνω Μίσθιο, ανεξάρτητα αν η Μισθώτρια

ποιείται ή όχι χρήση τούτου ή το έχει εγκαταλείψει για οποιονδήποτε λόγο, ρητώς τούτου συμφωνημένου μεταξύ των παραπάνω συμβαλλομένων, παραιτούμενης της Μισθώτριας ανεπιφύλακτα από κάθε ένσταση κατά της κοινοποίησης αυτής, την οποία από τώρα αναγνωρίζει και αποδέχεται ως έγκυρη και ισχυρή. Η Μισθώτρια δικαιούται να ορίσει άλλη διεύθυνση εκτός της έδρας της, για την κοινοποίηση των εγγράφων που αφορούν την άνω μισθωτική σχέση, εντός Ελλάδος, με την προϋπόθεση ότι θα έχει προηγηθεί έγγραφη γνωστοποίηση αυτής της διεύθυνσης από τη Μισθώτρια στις Εκμισθώτριες.

15. ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ ΔΙΑΦΟΡΑΣ - ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ

Για την εκδίκαση και επίλυση οιασδήποτε διαφοράς ή διαφωνίας που ήθελε προκύψει μεταξύ των συμβαλλομένων μερών πηγάζουσα από την παρούσα μισθωτική σχέση, αρμόδια ορίζονται τα Δικαστήρια των Αθηνών και εφαρμοστέο ορίζεται το Ελληνικό Δίκαιο.

16. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Κατά την ηλεκτρονική καταχώρηση των στοιχείων της μίσθωσης, θα καταγραφούν από τις Εκμισθώτριες τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης του Μισθίου.

Σε πίστωση των παραπάνω συντάχτηκε και υπογράφηκε το παρόν από τα συμβαλλόμενα μέρη σε τρία (3) όμοια αντίτυπα-πρωτότυπα από τα οποία ένα έλαβε το κάθε συμβαλλόμενο μέρος. Αντίγραφο του παρόντος ιδιωτικού συμφωνητικού μισθώσεως, θα αναρτηθεί αυτούσιο στο www.gsis.gr – Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων (στο σημείο όπου αναφέρονται οι σημειώσεις-παρατηρήσεις) από τις Εκμισθώτριες και θα γίνει αποδεκτό από τη Μισθώτρια.

ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Α' ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ

Η Β' ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ