

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ

Στην Αθήνα, σήμερα, στις 05.01.2022 οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

α) Αφ' ενός η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η ΞΕΝΙΑ» (εφεξής «Ξενία ΑΕ») που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Σταδίου 24 με Α.Φ.Μ. 094010750, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕΕ ΑΘΗΝΩΝ και εκπροσωπείται σύμφωνα με τους όρους του από 1.12.2018 πρακτικού του ΔΣ αυτής από τον διευθύνοντα σύμβουλο της κ. Δημήτριο Καραλή, η οποία εφεξής χάριν συντομίας θα καλείται «εκμισθωτής», και

β) Αφετέρου, το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ» (εφεξής ΞΕΕ), που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Σταδίου 24, με ΑΦΜ: 090002296 και ΔΟΥ Δ' Αθηνών, εκπροσωπούμενο κατά νόμο υπό του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου αυτού κ. Αλέξανδρου Βασιλικού, το οποίο εφεξής χάριν συντομίας θα καλείται «μισθωτής»

Συμφώνησαν, συνομολόγησαν και αποδέχθηκαν από κοινού τα εξής:

Προοίμιο

A. Το ΞΕΕ, Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, είναι νομοθετημένος σύμβουλος της Πολιτείας σε θέματα τουρισμού, έχει εκ του νόμου ως μέλη όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα και τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις της χώρας, έχει δε από ιδρύσεώς του σκοπό και την μελέτη υπόδειξη και εφαρμογή κάθε μέτρου που συντελεί στην ανάπτυξη της ξενοδοχειακής βιομηχανίας και στη χάραξη της τουριστικής πολιτικής της Χώρας. Για την πραγματοποίηση των σκοπών αυτών του Ξ.Ε.Ε, που υπηρετεί την τουριστική και οικονομική ανάπτυξη της Χώρας, συνολικά και κατά περιοχές αναλαμβάνει να συμβάλλει στην διαμόρφωση νοostroπίας καινοτομίας στον Ελληνικό Τουρισμό προς διαμόρφωση καινοτόμου περιβάλλοντος που δημιουργεί τελικά προϊόντα και υπηρεσίες με μετρήσιμη προστιθέμενη αξία για τον εκσυγχρονισμό της Ελληνικής Ξενοδοχίας και της τουριστικής αγοράς με σκοπό την εξωστρέφεια. Στο πλαίσιο αυτό το ΞΕΕ έχει δημιουργήσει με την συμμετοχή της δεύτερης συμβαλλομένης εταιρείας Ξενία ΑΕ, τον ελληνικό accelerator "capsuleT" για τεχνολογικές startups στον τομέα του τουρισμού (Travel & Hospitality) υπό τη σκέπη του.

B. Η Ξενία ΑΕ έχει ως σκοπό την υποβοήθηση του έργου του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, καθώς και την τεχνική και νομική υποστήριξη αυτού, την άσκηση κάθε δραστηριότητας στον τουριστικό και ξενοδοχειακό τομέα, ως και την εκμετάλλευση του κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στην Καλλιθέα Αττικής και επί της οδού Αχιλλέως 8.

Γ. Την 31-12-2021 ολοκληρώθηκε η παραχώρηση χρήσης χώρων γραφειακών εγκαταστάσεων έκτασης άνω των 200 τμ με βοηθητικούς χώρους στο ισόγειο του ως άνω φυλασσόμενου κτιρίου από την Ξενία ΑΕ προς το ΞΕΕ σε εκτέλεση του από 30/4/2019 μνημονίου συνεργασίας μεταξύ του ΞΕΕ και της Ξενία ΑΕ, βάσει της οποίας διασφαλίστηκε και η διαθεσιμότητα για χρήση από το ΞΕΕ των αναγκαίων χώρων στάθμευσης των οχημάτων που θα σχετίζονται με την παραπάνω δράση, υπό τον περιορισμό των δυνατοτήτων του σταθμού σταθμεύσεως που λειτουργεί εντός του παραπάνω κτιρίου.

Δ. Προς αντιμετώπιση της ανάγκης στέγασης των σχετικών υπηρεσιών, που προέκυψε από την προαναφερθείσα λήξη της παραχώρησης χρήσης, με το παρόν συμφωνητικό προσδιορίζονται το αντικείμενο και οι όροι της μίσθωσης από το ΞΕΕ των περιγραφόμενων εδώ επαγγελματικών χώρων ιδιοκτησίας της Ξενία ΑΕ για την στέγαση των συντελεστών της δράσης του επιταχυντή.

1. Ο εκμισθωτής εκμισθώνει στον μισθωτή, το υπ' αριθμόν Κ-3 κατάστημα του ισογείου ορόφου, μικτής επιφανείας 230τμ, που εμφανίζεται με τα στοιχεία αυτά στο, από 24/1/2008 σχεδιάγραμμα κατόψεως ισογείου του αρχιτέκτονος μηχανικού κ. Αλεξάνδρου Σαμαρά, το οποίο έχει ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες ανελκυστήρα εννέα και 89/100 επί χιλίων (9,89/00) και στις λοιπές δαπάνες κοινοχρήστων ποσοστό εξήντα τριών και 55/100 επί χιλίων (41,32/00), μετά του αντίστοιχου ΗΜ χώρου του Η/Μ ορόφου μικτής επιφανείας 259,31τμ, ο οποίος έχει ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες ανελκυστήρος δώδεκα και 77/100 επί χιλίων (12,77/00) και στις λοιπές δαπάνες κοινοχρήστων ποσοστό είκοσι τρία και 37/100 επί χιλίων (23,37/00), το οποίο θα ονομάζεται χάριν συντομίας «μίσθιο» και με τους πιο κάτω όρους και προϋποθέσεις:
2. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται δεκαπέντε (15) μήνες και άρχεται από την υπογραφή του παρόντος, λήγει δε στις 04.04.2023.
3. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 5.416,67 ευρώ και συμφωνείται ρητώς να καταβληθεί ως εξής: Το συνολικό ετήσιο μίσθωμα των 65.000,00 ευρώ που αντιστοιχεί για το πρώτο δωδεκάμηνο της μίσθωσης, ήτοι από 05.01.2022 έως και 04.01.2023 ορίζεται να καταβληθεί έως τις 28.02.2022. Μετά το πρώτο δωδεκάμηνο, ήτοι από 05.01.2021 και έως την λήξη της παρούσης μίσθωσης το μηνιαίο μίσθωμα των 5.416,67 ευρώ θα καταβάλλεται έως την πέμπτη (5η) ημέρα κάθε μισθωτικού μήνα. Το κατά τα ανωτέρω καθοριζόμενο μηνιαίο μίσθωμα θα καταβάλλεται από τον μισθωτή με κατάθεση στον υπ' αριθμ. 103002320005998 λογαριασμό που τηρείται στην Τράπεζα «ALPHA BANK» στο όνομα του εκμισθωτή. Όλα γενικώς τα τέλη χαρτοσήμου της μίσθωσης αυτής βαρύνουν αποκλειστικά και εξ' ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη-

ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΙΑ Α.Ε.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ & ΑΝΑΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ
ΙΔΙΟΚΤ. ΑΝΩΝ. ΔΟΥ ΔΕΛ. ΠΕΔ. Ε.Τ. ΠΑΚΟΠΟΛΙΤΗ
Κ.Ε.Μ.Α.Ε. 909/01/Β/86/9/10)
ΑΦΜ: 090705650 - ΔΟΥ: ΠΑΡΑΡΤΗΡΙΑ
ΤΗΛ: 210 94 22 296

4-01-2023
5-01-2023

- εκμισθωτή. Το τέλος ακίνητης περιουσίας βαρύνει αποκλειστικά και εξ ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη. Το ως άνω μίσθωμα αναγνωρίζεται από αμφότερα τα μέρη ως εύλογο, δίκαιο και ανταποκρινόμενο προς τη μισθωτική αξία του μισθίου. Ο μισθωτής δεν δικαιούται να ασκήσει οποιοδήποτε δικαίωμα επίσχεσης ούτε να συμψηφίσει το εκάστοτε ληξιπρόθεσμο μίσθωμα προς οποιαδήποτε τυχόν κατά του εκμισθωτή απαίτησή του.
4. Το μίσθιο, θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικώς και μόνο ως γραφεία του μισθωτή σύμφωνα με τα συμφωνηθέντα στο ανωτέρω μνημόνιο, απαγορευμένης ρητώς κάθε άλλης χρήσεως. Η μερική ή ολική υπεκμίσθωση του μισθίου απαγορεύεται, καθώς και η παραχώρηση της χρήσεώς του με αντάλλαγμα ή χωρίς αντάλλαγμα.
 5. Ο μισθωτής δύναται να εγκαθιστά ή να μεταθέτει στο μίσθιο οποιαδήποτε υπηρεσία του, χωρίς αυτή η εγκατάσταση να επιφέρει μεταβολή του νομικού χαρακτήρα της μισθώσεως, ούτε να παρέχει στον εκμισθωτή δικαίωμα αποζημιώσεως ή αυξήσεως του μισθώματος.
 6. Το μίσθιο, έχει ήδη παραδοθεί προς χρήση προς τον μισθωτή.
 7. Ο μισθωτής βαρύνεται με την πληρωμή του παρ' αυτού καταναλισκομένου ύδατος και ηλεκτρικού ρεύματος και φυσικού αερίου, καθώς και κάθε δαπάνης ή εγγύησης που χρειάζεται για την εξασφάλιση ή διατήρηση των εν λόγω παροχών.
 8. Ο μισθωτής, επίσης, βαρύνεται με την καταβολή των δημοτικών τελών καθαριότητας και φωτισμού, τελών υπέρ της ΕΡΤ και ΕΥΔΑΠ, τελών αποχετεύσεως και κάθε παρομοίου τέλους ή δαπάνης που κατά το νόμο ή τις συνήθειες των συναλλαγών βαρύνει τους μισθωτές ακινήτων.
 9. Ο μισθωτής υποχρεούται να πληρώνει κατά μήνα προς τον διαχειριστή του κτιρίου, σήμερα την Ξενία ΑΕ, τις κοινόχρηστες δαπάνες των χώρων του κτιρίου που χρησιμοποιεί οι οποίες την βαρύνουν σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής ποσοστών του ως άνω αρχιτέκτονος μηχανικού κ. Αλεξάνδρου Σαμαρά. Ο μισθωτής θα ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων δαπανών και της κατανάλωσης ύδατος και ηλεκτρικού ρεύματος από την παράδοση του μισθίου σ' αυτόν.
 10. Εάν το μίσθιο ακίνητο κατά τη χρονική διάρκεια της παρούσας μίσθωσης, περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κλπ. άλλου προσώπου, η σύμβαση συνεχίζεται αναγκαστικά με τους ίδιους όρους και συμφωνίες στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέως, επικαρπωτή, χρήστη, κλπ. ο οποίος θεωρείται εφεξής ως «εκμισθωτής» αφού προηγουμένως καταθέσει τους σχετικούς τίτλους στον μισθωτή, υποχρεούμενων των εκμισθωτών να διαφυλάξουν ακέραια στην περίπτωση αυτή τα δικαιώματα του μισθωτή από την εν λόγω μίσθωση.

11. Σε όλη τη διάρκεια της μισθώσεως ο εκμισθωτής επιτρέπεται, να επιφέρει στο μίσθιο προσθήκες, τροποποιήσεις ή μεταρρυθμίσεις, με αποκλειστικά δική του μέριμνα και δαπάνη, προκειμένου να καλύψει τις ανάγκες λειτουργίας του, για τη χρήση που το προορίζει, η οποία είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του νόμου, ανάλογες και προσήκουσες με τη χρήση αυτού και εφόσον δε θίγεται η επάρκεια (στατική ή / και άλλη), ως και οι εγκαταστάσεις αυτού, καθώς και η ασφάλεια του μισθίου και των όμορων ιδιοκτησιών.
12. Απαγορεύεται καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως η αποθήκευση εύφλεκτων υλών στο ευρύτερο ακίνητο που βρίσκεται το μίσθιο, οι πάσης φύσεως εκπομπές, καθώς και η λειτουργία οχλουσών επιχειρήσεων.
13. Ο μισθωτής δεν ευθύνεται για τις βλάβες ή ζημιές του μισθίου από την συνηθισμένη χρήση, κακή κατασκευή αυτού ή των εγκαταστάσεών του, από τυχαίο γεγονός ή ανωτέρα βία. Ως εκ τούτου Ο μισθωτής δεν θα καταβάλει ουδεμία αποζημίωση στον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή για τις βλάβες ή ζημιές που θα γίνουν στο μίσθιο από τη συνηθή χρήση ή την κακή κατασκευή αυτού ή από τυχαίο γεγονός ή ανωτέρα βία και οι υποχρεώσεις αυτές βαρύνουν τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή.
14. Για την παραλαβή & παράδοση του μισθίου, μετά τη λήξη της μίσθωσης θα συνταχθεί Πρωτόκολλο για την γενική και ειδική κατάσταση αυτού. Ο ιδιοκτήτης-εκμισθωτής καλείται εγγράφως προς τούτο και σε περίπτωση μη εμφάνισής του συντάσσεται Πρωτόκολλο παράδοσης μόνο από τον μισθωτή και το οποίο παραδίδεται στον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή, μαζί με τα κλειδιά του ακινήτου με Δικαστικό Επιμελητή.
15. Η καθυστέρηση του μισθώματος δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή να καταγγείλει τη μίσθωση και να ζητήσει να παραδώσει ο μισθωτής το μίσθιο σε αυτόν, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως αυτές αναλυτικά ορίζουν.
16. Το περιγραφόμενο στην παράγραφο 3 μίσθωμα καλύπτει και την χρήση από τον μισθωτή των αναγκαίων για τις δράσεις του χώρων στάθμευσης, υπό τον περιορισμό των δυνατοτήτων του σταθμού σταθμεύσεως που λειτουργεί εντός του παραπάνω κτιρίου
17. Για κάθε παράβαση των όρων της σύμβασης εκ μέρους του εκμισθωτή συμφωνείται ότι αυτός θα οφείλει ποινική ρήτρα ίση με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα και σε επανάληψη ίση με δύο (2) μηνιαία μισθώματα, χωρίς να αποκλείεται και κάθε άλλη αποζημίωση. Ο μισθωτής δικαιούται να συμψηφίζει τις ποινικές ρήτρες με τα μηνιαία μισθώματα.
18. Ο μισθωτής δύναται να προβεί σε μονομερή λύση της σύμβασης όταν: α. καταργηθεί

το σύνολο ή μέρος των υπηρεσιών που στεγαζόταν στο μίσθιο, **β.** μεταφερθεί η εν λόγω υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο, **γ.** προσφερθεί στον μισθωτή από τρίτο η δωρεάν παραχώρηση κατάλληλου ακινήτου που θα βρίσκεται στην περιοχή για τον υπόλοιπο χρόνο της σύμβασης, **δ.** αναδιοργανωθεί ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τέτοιο τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί τις ανάγκες ή να μην είναι απαραίτητο, και **ε.** μεταφερθεί η εγκατεστημένη στο μίσθιο υπηρεσία σε άλλο τόπο έστω και προσωρινά. Για την σύμφωνα με τα ανωτέρω, λύση της σύμβασης, απαιτείται έγγραφη ειδοποίηση προς τον εκμισθωτή εξήντα μέρες τουλάχιστον πριν την καθορισμένη ημερομηνία λύσης της σύμβασης.

19. Ο μισθωτής δύναται μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της μίσθωσης να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να συντρέχουν οι παραπάνω λόγοι. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, ενώ τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίησή της. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο της καταγγελίας της μίσθωσης.
20. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει κατ' έτος πιστοποιητικό καταλληλότητας του ανελκυστήρα και του λέβητα, επιβαρυνόμενοι την σχετική δαπάνη, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. οικ.Φ.Α/9.2/ΟΙΚ.28425 κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 2604/τ. Β'/22-12-2008).
21. Η επισκευή των ζημιών και βλαβών του ανελκυστήρα, καθώς και του συστήματος ψύξης - θέρμανσης θα βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή, η δε συντήρηση αυτών θα βαρύνει τον μισθωτή (κατά το ποσοστό που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία). Η συντήρηση περιλαμβάνει: τον έλεγχο των ηλεκτρικών και μηχανικών διατάξεων ασφαλείας, καθώς και των υπολοίπων εξαρτημάτων για εξακρίβωση και εκτίμηση ανασφαλούς λειτουργίας, στην οποία μπορεί να οδηγηθούν οι εγκαταστάσεις εξαιτίας μίας φθοράς, βλάβης ή και απορρύθμισης των μηχανικών ή και των ηλεκτρικών εξαρτημάτων, τις απαραίτητες εργασίες για την αποκατάσταση της ασφαλούς λειτουργίας με εξάλειψη των βλαβών και των απορρυθμίσεων, καθώς επίσης τον καθαρισμό και την λίπανση, όπου χρειάζεται, όλων των εξαρτημάτων, σύμφωνα με τους κανόνες της τεχνικής και τις υποδείξεις των κατασκευαστών των εξαρτημάτων και των διατάξεων ασφαλείας. Συνεπώς, οποιασδήποτε αντικατάσταση υλικού, ακόμη και του πιο μικρού που χρήζει αντικατάσταση, νοείται επισκευή και βαρύνει αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες-εκμισθωτές.
22. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με τον Ν. 3661/19-05-2008 (ΦΕΚ 89/ τ.Α'/19-05-2008) και την,

Δ6/Β/οικ.5825/30-03-2010 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 407/τ.Β'/09-04-2010), κατ' ελάχιστο κατηγορίας Γ. Τυχόν χώροι αποθηκών απαλλάσσονται από πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης.

23. Στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης και αλλαγής χρήσης ημιυπαιθρίων χώρων, χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης, θα πρέπει μέχρι την παραλαβή του μισθίου, κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ 62/τ.Α'/28-04-2010), να προσκομιστεί από τον εκμισθωτή η σχετική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.
24. Όλο το κτίριο θα είναι ασφαλισμένο με ασφάλεια πυρός ως κτίσμα οι δε κοινόχρηστοι χώροι με ασφάλεια αστικής ευθύνης με ευθύνη του εκμισθωτή. Περαιτέρω δε, ο εκμισθωτής οφείλει να έχει συμμορφωθεί σε όλες τις διατάξεις του νόμου περί παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας.
25. Όλοι οι όροι του παρόντος συμφωνούνται ως ουσιώδεις.
26. Κάθε τροποποίηση του παρόντος ισχύει μόνο εφόσον γίνει εγγράφως.
27. Αποκλειστικά αρμόδια για την επίλυση κάθε τυχόν διαφοράς που ήθελε προκύψει σχετικά με την ερμηνεία και την εκτέλεση της παρούσας συμβάσεως θα είναι τα δικαστήρια των Αθηνών και εφαρμοστέο δίκαιο το Ελληνικό.
- Το παρόν συντάχθηκε σε δύο (2) πρωτότυπα, εκ των οποίων, αφού υπογράφηκαν ως ακολούθως, έλαβε κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη από ένα.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ – ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ **Η ΞΕΝΙΑ Α.Ε.**
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΙΔΙΟΚΤ. ΑΚΙΝ. ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖ. ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
(ΑΡ. Μ.Α.Ε. 9097/01/Α/Β04910)
Α.Τ.Μ.Α. 094010750 - ΔΟΥ: ΠΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ: 210 94 22 296

Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

