**ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

(ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ – ΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΓΕΝΙΚΑ)

 Σήμερα την **15η** του μήνα **Σεπτεμβρίου** του έτους **2015** στην πόλη της **Αθήνας** οι παρακάτω υπογράφοντες :

Α. Ο **Γεωργίου Γεώργιος** του **Αλεξάνδρου** και της **Κωνσταντίνας** κάτοικος **Αγίας Παρασκευής** με Α.Φ.Μ. **012345678** της Δ.Ο.Υ. **Αγίας Παρασκευής** όπου θα λέγετε για χάρη συντομίας “εκμισθωτής” και

B. Ο **Δημητρίου Δημήτριος** του **Αντωνίου** και της **Ελένης** κάτοικος **Αθηνάς** με Α.Φ.Μ. **012345678** της Δ.Ο.Υ. **Α’ Αθηνών** όπου θα λέγετε για χάρη συντομίας “μισθωτής”

δήλωσαν και συμφώνησαν τα ακόλουθα :

 Ο εκμισθωτής έχει αποκλειστική του κυριότητα νομή και κατοχή **ένα ισόγειο κατάστημα 35τμ** που βρίσκεται στην πόλη της **Αθήνας** επί της οδού **Σοφοκλέους 120**. Το ακίνητο του αυτό εκμισθώνει στον μισθωτή **Γεωργίου Γεώργιο** του **Αλεξάνδρου** και της **Κωνσταντίνας** με αριθμό ταυτότητας **ΑΚ123456** που εκδόθηκε την **01.01.2000** στο **ΚΕ’ Τ.Α. Αθηνών** που δέχεται τη μίσθωση, με τους παρακάτω ειδικότερους όρους :

1. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε ορισμένου χρόνο. Αρχίζει την **1η Οκτωβρίου 2014** και λήγει την **30η Σεπτεμβρίου 2020**. Μόλις λήξει ο χρόνος διάρκειας της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει στον εκμισθωτή το μίσθιο και την χρήση του ελεύθερη, χωρίς καμία αντίρρηση και χωρίς άλλη προειδοποίηση.
2. Το μίσθωμα ορίζεται για κάθε μήνα σε **πεντακόσια είκοσι ευρώ** (**520,00€**). Μετά τη λήξη της καθορισμένης ως άνω μίσθωσης και την έναρξη της καινούργιας το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται στο ύψος του ελευθέρου. Θα καταβάλλεται προκαταβολικά την πρώτη ημέρα κάθε μήνα της μίσθωσης και η καταβολή του θ’ αποδεικνύεται μόνο με έγγραφη απόδειξη του εκμισθωτή. Σήμερα καταβλήθηκε το ποσό των **πεντακοσίων είκοσι ευρώ** (**520,00€**) για το μίσθωμα της χρονικής περιόδου από **01.10.2014** έως και την **30.09.2014**.
3. Για την εξασφάλιση του εκμισθωτή, από παράβαση των υποχρεώσεων του μισθώματος λόγω αντισυμβατικής ή παράνομης συμπεριφοράς του, ο μισθωτής κατέβαλε στον εκμισθωτή το ποσό των **χιλίων σαράντα ευρώ** (**1.040,00€**) ως εγγύηση. Το ποσό αυτό θα επιστραφεί από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, άτοκο μετά την απόδοση της χρήσης του μισθίου εφ’ όσον βέβαια δεν συντρέχει περίπτωση καταπτώσεως της εγγυήσεως και δεν μπορεί να συμψηφισθεί προς μισθώματα.
4. Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται για **λιανική και χονδρική πώληση ενδυμάτων και υποδημάτων** και απαγορεύεται η μετατροπή της χρήσεως.
5. Δεν επιτρέπεται στον μισθωτή να παραχωρήσει σ’ άλλον τη χρήση του μισθίου εν όλω ή εν μέρει με οποιοδήποτε τρόπο ή αιτία και ιδιαίτερα με υπομίσθωση ή με σύσταση εταιρείας, καθώς και να μεταβιβάσει τη μισθωτική σχέση, χωρίς την ρητή έγγραφο συναίνεση του εκμισθωτή.
6. Απαγορεύεται στο μισθωτή να ενεργήσει οποιαδήποτε τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του μισθίου, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Αν όμως πραγματοποιηθούν ανεξάρτητα από το δικαίωμα καταγγελίας που έχει για τον λόγο αυτό ο εκμισθωτής, παραμένουν σε όφελος του μισθίου, χωρίς δικαίωμα αποζημιώσεως του μισθωτή για τις δαπάνες στις οποίες υποβλήθηκε. Ακόμη ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει να επαναφερθούν τα πράγματα στην πρότερη κατάσταση τους με δαπάνες του μισθωτή.
7. Ο μισθωτής έλεγξε το μίσθιο και διαπίστωσε ότι είναι κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε και το παρέλαβε όπως δηλώνει, σε άριστη κατάσταση. Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται, ούτε υποχρεούται κατά τη διάρκεια μισθώσεως σε επισκευές του μισθίου έστω και αν είναι αναγκαίες ή επιβάλλονται εκ λόγων ανωτέρας βίας. Για της επισκευές αυτές, βαρύνεται και υποχρεούται αποκλειστικά ο μισθωτής.
8. Ο μισθωτής πρέπει να κάνει καλή χρήση του μισθίου και ευθύνεται σ’ αποζημίωση για οποιοδήποτε ζημιά, φθορά και βλάβη στο μίσθιο, είτε την προκάλεσε ο ίδιος ο μισθωτής είτε προστεθέντα απ’ αυτόν πρόσωπα. Εξαιρούνται οι φθορές και ζημιές που οφείλονται στη συνήθη χρήση. Ακόμη ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο καθαρό και να το χρησιμοποιεί με τρόπο που να μη θίγει την ησυχία, υγεία, εργασία, ασφάλεια και χρηστά ήθη των λοιπών ενοίκων του ίδιου κτιρίου ή των γειτονικών **καταστημάτων**.
9. Δεν επιτρέπεται στο μισθωτή να τοποθετεί αντικείμενα στους διαδρόμους ή τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής που βρίσκεται το μίσθιο καθώς επίσης και μηχανήματα ή εύφλεκτες ύλες ή αντικείμενα που μπορούν να βλάψουν ή ρυπάνουν το μίσθιο και την οικοδομή.
10. Ο μισθωτής οφείλει να συμμορφώνεται με όλους τους όρους, περιορισμούς και διατάξεις του συνταχθέντος με συμβολαιογραφική πράξη κανονισμού της οικοδομής στην οποία βρίσκεται το μίσθιο. Αποτελεί ο κανονισμός αυτός αναπόσπαστο μέρος του συμφωνητικού αυτού το οποίο και συμπληρώνει και ρητά ορίζει ότι κάθε απαγόρευση και περιορισμός που αφορά τους ιδιοκτήτες ισχύει και για το μισθωτή. Ήδη ο μισθωτής δηλώνει ότι έχει λάβει γνώση του κανονισμού και των όρων του.
11. Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει εμπρόθεσμα τους φόρους και τέλη καθαριότητος, αποχετεύσεως, φωτισμού, κλπ που βαρύνουν το μίσθιο, στο Δήμο ή στο Δημόσιο ή στον Οργανισμό ολόκληρο ή το μισό, το αναλογικό τέλος χαρτοσήμου στα μισθώματα και την παρούσα σύμβαση, τις δαπάνες για την ηλεκτροδότηση και ύδρευση του μισθίου καθώς και τις εισφορές και φόρους υπέρ τρίτων, τις δαπάνες λειτουργίας και συνήθους συντηρήσεως των κοινοχρήστων της οικοδομής κεντρικής θερμάνσεως, λειτουργίας ανελκυστήρα κλπ που βαρύνουν το μίσθιο, κατά την αναλογία που ορίζεται στην πράξη συστάσεως οροφοκτησίας και κανονισμού της οικοδομής.
12. Ο μισθωτής, μόλις λήξει η μίσθωση, υποχρεούται να παραδώσει στον εκμισθωτή την χρήση του μισθίου ελεύθερη και το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε χωρίς καμία όχληση. Διαφορετικά ευθύνεται σ’ αποζημίωση του εκμισθωτή από οποιαδήποτε αιτία και ιδιαίτερα για την ζημία από τη μη έγκαιρη παράδοση του μισθίου. Εκτός της αποζημιώσεως, υποχρεούται ο μισθωτής και στην καταβολή ποινικής ρήτρας που συμφωνείται στο ποσό των **πενήντα πέντε ευρώ** (**55,00€**) για κάθε ημέρα καθυστέρησης παραδόσεως του μισθίου.
13. Σε περίπτωση εκποιήσεως του μισθίου ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενημερώσει τον ειδικό διάδοχο του για την παρούσα μίσθωση και να περιλάβει όρο στη σύμβαση που θα καταρτισθεί, σύμφωνα με τον οποίο ο ειδικός διάδοχος του θα αναδεχθεί και τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του εκμισθωτή από τη μίσθωση.
14. Σιωπηρή αναμίσθωση ή ανανέωση ή παράταση του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης αποκλείεται. Η χρήση του μισθίου που ενδεχομένως γίνει από τον μισθωτή και μετά τη λήξη της μισθώσεως δεν λογίζεται ως ανανέωση ή σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της διάρκειας της μισθώσεως. Η είσπραξη εκ μέρους του εκμισθωτή μισθώματος μετά την λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης, λογίζεται ως αποζημίωση και αντάλλαγμα για την γενόμενη χρήση του μισθίου.
15. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει την επίσκεψη του μισθίου σ’ ενδιαφερόμενους για την αγορά του σε ώρες κατάλληλες. Το ίδιο υποχρεούται να κάνει και δύο μήνες προ της λήξεως της μισθώσεως σ’ ενδιαφερόμενους για τη μίσθωσή του.
16. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει μια φορά το μήνα εάν το επιθυμεί στον εκμισθωτή και σε ώρες κατάλληλες να ελέγχει σε τι κατάσταση βρίσκεται το μίσθωμα.
17. Η καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος καθώς και των δαπανών που αναφέρονται στο άρθρο 11 του παρόντος, δίνει το δικαίωμα στον εκμισθωτή να καταγγείλει τη μίσθωση και να λύσει μονομερώς την παρούσα σύμβαση και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου και της χρήσεώς του με την ειδική διαδικασία εκδικάσεως των διαφορών παραδόσεως ή αποδόσεων μισθίων. Εφ’ όσον η καθυστέρηση υπερβεί τον ένα μήνα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά όλα τα μισθώματα μέχρι την λήξη της μισθώσεως. Αν η μίσθωση είναι αορίστου διάρκειας τότε καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά τα μισθώματα 12 μηνών τουλάχιστον.
18. Όλοι οι όροι του παρόντος ανάγονται σε ουσιώδεις. Η τροποποίηση οποιουδήποτε όρου αποδεικνύεται μόνον με έγγραφο. Αποκλείονται όλα τα’ άλλα αποδεικτικά μέσα. Η παράβαση οποιουδήποτε όρου δίνει το δικαίωμα στον εκμισθωτή να καταγγείλει την μίσθωση και να επιδιώξει την έξωση του μισθωτή. Τελικά αφού διαβάστηκε ολόκληρο το έγγραφο αυτό, από τους συμβαλλόμενους, υπογράφεται σ’ επιβεβαίωση των συμφωνηθέντων.

Αριθμός πρωτοκόλλου ηλεκτρονικής υποβολής στο Taxis **1234567 / 15.09.2014**

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

 Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_