

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στις 3 Ιουνίου 2015, οι παρακάτω συμβαλλόμενοι, αφ' ενός μεν το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Κω, που εδρεύει στην Κω και εκπροσωπείται νόμιμα από τον κ. Κοκαλάκη Γεώργιο, Αντιπρόεδρο αυτού δυνάμει της υπ' αριθμ. 33/4-5-2015 απόφασης του Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Κω, το οποίο έχει Α.Φ.Μ. 999697628 Δ.Ο.Υ. Κω, αφετέρου δε η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΩΝ ΕΙΔΩΝ Α.Ε.» που εδρεύει στο 23ο χλμ. Ε.Ο Αθηνών – Λαμίας, Άγιος Στέφανος Αττικής, και εκπροσωπείται νόμιμα από τον κ. Γεώργιο Βελέντζα, Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής και την κα Μαρία Ιωαννίδου, Γενική Οικονομική Διευθύντρια αυτής δυνάμει του από 22/04/2013 Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής (ΦΕΚ 8951/18.12.2013), η οποία έχει Α.Φ.Μ. 999080106 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα εξής:

Δυνάμει της υπ' αριθμ. Κ.3356/25/Γ0019/5-8-2008 απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. (1720/27-8-2008 τεύχος Β') εγκρίθηκε η ίδρυση και λειτουργία καταστήματος πώλησης Αφορολογίτων και Αδασμολόγητων Ειδών, εντός του τελωνειακά ελεγχόμενου χώρου στον επιβατηγό σταθμό Λιμένα Κω.

Σε εκτέλεση: α) της ως άνω απόφασεως και β) της υπ' αριθμ. 33/4-5-2015 απόφασης του Δ.Σ. του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Κω, το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Κω καλούμενο στο έξης χάριν συντομίας «εκμισθωτής» εκμισθώνει σήμερα διά του παρόντος στην Ανώνυμη Εταιρεία με

την επωνυμία «ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΩΝ ΕΙΔΩΝ Α.Ε », καλούμενη στο εξής χάριν συντομίας «μισθώτρια», το εντός του τελωνειακώς ελεγχόμενου χώρου στον επιβατηγό σταθμό Λιμένα Κω κατάσταση, που περιγράφεται με λεπτομέρεια παρακάτω, το οποίο στο εξής θα καλείται «μίσθιο», με τους παρακάτω ορούς και συμφωνίες:

1. Το μίσθιο βρίσκεται στον επιβατηγό λιμένα Νήσου Κω, εντός του τελωνειακού ελεγχόμενου χώρου αυτού, καταλαμβάνει έκταση 88,00 τ.μ. στην θέση που προσδιορίζεται στο Τοπογραφικό Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το από 28/7/2008 Πρακτικό της Επιτροπής της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Π.Δ 86/79 και το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της παρούσας σύμβασης.

2. Διάρκεια της παρούσης μίσθωσης ορίζεται το χρονικό διάστημα από την ημέρα υπογραφής της παραλαβής του μίσθιου μέχρι της ιδρύσεως νέου ΚΑΕ από την μισθώτρια λόγω μετεγκατάστασης του λιμένα κινήσεως επιβατών εξωτερικού Συγκεκριμένα ως ημερομηνία έναρξης της μισθώσεως θα λογίζεται η ημέρα απόδοσης του μίσθιου από το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Κω προς την μισθώτρια, βάσει συντασσόμενου πρωτοκόλλου παραδόσεως – παραλαβής, οπότε θα αρχίσει και η υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων εκ μέρους της μισθώτριας.

Ως ημερομηνία λήξεως της μισθώσεως θα λογίζεται η ημέρα δημοσίευσης στο ΦΕΚ της απόφασης του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία θα εγκρίνει την ίδρυση και λειτουργία νέου καταστήματος πώλησης Αφορολογήτων και Αδασμολόγητων Ειδών, εντός του τελωνειακού ελεγχόμενου χώρου διακίνησης επιβατών εξωτερικού σε άλλη θέση του λιμένα Κω.

Ρητώς συμφωνείται ότι η μισθώτρια οφείλει και υποχρεούται να προκαλέσει την ίδρυση του νέου καταστήματος, δια της υποβολής της σχετικής αιτήσεως προς τον Υπουργό Οικονομικών, αμέσως μόλις ολοκληρωθούν οι εργασίες κατασκευής και λειτουργίας του νέου επιβατηγού σταθμού διακινήσεως επιβατών εξωτερικού σε άλλη θέση του λιμένα Κω. Η καθυστέρηση υποβολής της εν λόγω αιτήσεως θεωρείται παράβαση της παρούσας συμβάσεως.

3. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνείται και ορίζεται ως εξής: Για το πρώτο έτος της μισθώσεως το μίσθωμα καθορίζεται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) επί των συνολικών ακαθαρίστων μηνιαίων εισπράξεων της μισθώτριας από πωλήσεις αλλοδαπών και εγχωρίων ειδών. Ρητώς συμφωνείται διά του παρόντος ρήτρα ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος η οποία ορίζεται στο ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00 €) ευρώ μηνιαίως, πλέον αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου.

Για τα επόμενα έτη της μισθώσεως το ως άνω μίσθωμα (συμπεριλαμβανομένης και της άνω ρήτρας ελάχιστου εγγυημένου μισθώματος) θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με τον τιμάριθμο κόστους ζωής όπως αυτός θα καθορίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. και θα αφορά το προηγούμενο δωδεκάμηνο προσαυξημένο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες. Ρητά συμφωνείται ότι το ως άνω μίσθωμα συμπεριλαμβάνει τις εκ του νόμου κρατήσεις υπέρ ΕΚΟΕΜΝ. Το μίσθωμα, πλέον του αναλογούντος χαρτοσήμου, θα καταβάλλεται από την μισθώτρια στον εκμισθωτή μέσα σε δεκαπέντε ημέρες (15), μετά το τέλος του μηνός στον οποίο πραγματοποιήθηκαν οι σχετικές εισπράξεις στον τηρούμενο λογαριασμό του εκμισθωτή στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος με αριθμό 383/540 146 15 και η καταβολή του θα αποδεικνύεται με το αντίστοιχο παραστατικό της Τράπεζας.

Η μισθώτρια υποχρεούται μέσα σε πέντε ημέρες (5) από την συμφωνηθείσα δήλη ημέρα καταβολής του μισθώματος, σε περίπτωση δε καθυστέρησης άμα τη καταβολή του, να προσκομίζει ή αποστέλλει στα γραφεία του εκμισθωτή αντίγραφο του παραστατικού καταβολής του.

4. Η μισθώτρια κατέβαλε σήμερα στον εκμισθωτή το ποσό των € 20.000 (είκοσι χιλιάδες) ευρώ τοις μετρητοίς ως εγγύηση καλής χρήσεως του μισθίου και πιστής τηρήσεως των όρων του παρόντος. Το ως άνω ποσό της εγγυήσεως θα επιστραφεί ατόκως στην μισθώτρια κατά την λήξη της ως άνω συμβάσεως μισθώσεως, υπό τον όρο ότι ο εκμισθωτής δεν θα έχει καμία άλλη αξίωση απορρέουσα από τους όρους του παρόντος συμφωνητικού κατά της μισθώτριας. Ρητώς συμφωνείται ότι δεν επιτρέπεται ο συμψηφισμός δεδουλευμένων μισθωμάτων με την δοθείσα εγγύηση.

5. Η σύμβαση δεν αποτελεί άδεια λειτουργίας. Η μισθώτρια υποχρεούται με δίκη της αποκλειστική μέριμνα, ευθύνη και δαπάνη να εκδώσει την άδεια λειτουργίας καταστήματος, εφόσον απαιτείται, από τις αρμόδιες αρχές.

6. Το Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο Κω δεν υποχρεούται να εγκαταστήσει την μισθώτρια στο μίσθιο, ούτε απαλλάσσεται αυτή της πληρωμής του μισθώματος εάν δεν έκανε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του Δ.Λ.Τ. Κω.

Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι της μισθώτριας για την πραγματική κατάσταση που βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας έχει λάβει γνώση αυτή. Επίσης ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται ούτε υποχρεούται κατά την διάρκεια της μισθώσεως να προβεί σε επισκευές η βελτιώσεις του μισθίου έστω και αν είναι αναγκαίες.

Για οποιεσδήποτε κατασκευές τροποποιήσεις, προσθήκες μεταβολές, επισκευές, μεταρρυθμίσεις η διαρρυθμίσεις, εγκαταστάσεις βελτιώσεις και εν γένει

επεμβάσεις στο μίσθιο, καθ' όλη την διάρκεια της μισθώσεως βαρύνεται και υποχρεούται αποκλειστικά η μισθώτρια, θα παραμένουν δε προς όφελος του μίσθιου, παραιτούμενης της μισθώτριας παντός δικαιώματος της προς αποζημίωση, συμψηφισμού η μείωσης του μισθώματος κατά το ποσό που θα δαπανήσει, δικαιούμενης πάντως της μισθώτριας να αφαιρέσει όλες τις κινητές ωφέλειες άνευ βλάβης του μίσθιου, με δαπάνες της. Πάντως ο εκμισθωτής δικαιούται σε κάθε περίπτωση να αξιώσει την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση με δαπάνες της μισθώτριας.

Για την εκτέλεση των προαναφερομένων εργασιών απαιτείται να προηγηθεί έγγραφη πιστοποίηση της Τ.Υ. του Δ.Λ.Τ Κω και έγκριση αυτής από το Δ.Σ. της υπηρεσίας.

Ο εκμισθωτής δεν φέρει ευθύνη για τυχόν φθορές, βλάβες η ζημιές του μίσθιου από οποιαδήποτε αιτία και αν προέρχονται και δεν υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μισθώσεως να επισκευάσει ή αποκαταστήσει αυτές αν εμφανισθούν.

7. Ο μισθωτής υποχρεούται να εκτελεί τις εργασίες συντηρήσεως που προκύπτουν από τη χρήση του μισθίου αφού πρώτα εξασφαλίσει την σύμφωνη γνώμη της Τ.Υ. του Δ.Λ.Τ. Κω, να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση, να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση με τις προσήκουσες αγωγές, οι οποίες εκχωρούνται σ' αυτόν δια της συμβάσεως άλλως ευθύνεται σε αποζημίωση.

8. Το μίσθιο παρέχεται για αποκλειστική χρήση καταστήματος πώλησης αφορολογήτων και αδασμολόγητων ειδών, αποκλεισμένης κάθε άλλης χρήσης. Ρητώς συμφωνείται ότι η μισθώτρια υποχρεούται, μεταξύ των προϊόντων που

διαθέτει, να διαθέτει προς πώληση πιστοποιημένα προϊόντα τοπικών παραγωγών του Δήμου Κω σε επαρκείς ποσότητες.

9. Η μισθώτρια υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως την Τ.Υ. του Δ.Λ.Τ. Κω για οποιαδήποτε επέμβαση θεωρήσει ότι θέλει να κάνει στο μίσθιο (συμπεριλαμβανομένης και της συντήρησης αυτού) και να προβαίνει σε εκτέλεση εργασιών μόνο κατόπιν έγγραφης σύμφωνης γνώμης της υπηρεσίας.

10. Η μισθώτρια υποχρεούται με δικές της δαπάνες να διατηρεί το μίσθιο σε άριστη κατάσταση με την υποχρέωση στις αναγκαίες επισκευές, αλλά δεν μπορεί να επιφέρει καμία αλλοίωση ή αλλαγή που θα μεταβάλλει την υπάρχουσα μορφή του κτιρίου, εσωτερικά ή εξωτερικά, χωρίς έγγραφη άδεια του Δ.Λ.Τ. Κω.

11. Απαγορεύεται στη μισθώτρια η ολική ή η μερική υπεκμίσθωση του μισθίου και η με οποιοδήποτε τρόπο, μετά ή άνευ ανταλλάγματος, ολική ή μερική παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο ή τρίτους χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

Η σιωπηρά αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου της μισθώσεως αποκλείεται απολύτως και επ' ουδενί λόγω δύναται να θεωρηθεί ως τοιαύτη η εξ οιασδήποτε αίτιας τυχόν παραμονή της μισθώτριας στο μίσθιο μετά την λήξη της μισθώσεως τα δε τυχόν εισπραχθησόμενα μισθώματα από τον εκμισθωτή κατά το χρόνο τούτο θεωρούνται ως καταβληθέντα σ' αυτόν λόγω αποζημίωσης του για την μη εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου και δεν θα έχει η είσπραξη αυτών την έννοια της ρητής ή σιωπηρής παρατάσεως μισθώσεως.

Πάσα τυχόν τροποποίηση των ορών του παρόντος, συμφωνουμένων απάντων ως ουσιωδών καθώς και η αναμίσθωση ή η παράταση του χρόνου της συμβάσεως θα

αποδεικνύονται αποκλειστικώς και μόνο εγγράφως αποκλεισμένου παντός ετέρου αποδεικτικού μέσου.

Τυχόν αντίθετη εφαρμογή όρων ή συμφωνιών της μίσθωσης αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μεταβολή αυτών, όπως επίσης και τυχόν μη έγκαιρη άσκηση από τον εκμισθωτή (είτε μια φορά, είτε κατ' επανάληψη) οποιοσδήποτε δικαιώματος του, δεν μπορεί να εκληφθεί ή να ερμηνευθεί ως παραίτηση του από αυτό.

12. Την μισθώτρια βαρύνουν εξ ολοκλήρου:

- α) Οι δαπάνες συντήρησης του μισθίου,
- β) Οι δαπάνες φωτισμού ηλεκτρικής ενέργειας, θέρμανσης κ.λπ. του μισθίου,
- γ) Οι δαπάνες ύδρευσης και τελών καθαριότητας του μισθίου,
- δ) Ο ΦΠΑ που ισχύει εκάστοτε.

13. Κατά την λήξη της μισθώσεως η μισθώτρια υποχρεούται, χωρίς καμία απολύτως όχληση, εντός μηνός να παραδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή, στην ίδια καλή κατάσταση που το παρέλαβε, συντασσόμενου προς τούτο σχετικού πρωτοκόλλου παραδόσεως - παραλαβής, ευθυνόμενη διαφορετικά σε αποζημίωση του εκμισθωτή, ως συνέπεια της μη έγκαιρης παραδόσεως του μισθίου και κυρίως στην πληρωμή ποσού ίσου προς το μίσθωμα του τελευταίου μισθωτικού μήνα.

14. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, ή οποιουδήποτε χρηματικού ποσού ή υποχρεώσεως που απορρέει από την σύμβαση μισθώσεως, καθώς και η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους της σύμβασης απάντων συνομολογούμενων ως ουσιωδών συνεπάγεται την λύση της μισθώσεως και παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να καταγγείλει και να λύσει μονομερώς την μισθωτική σύμβαση και να αποβάλει από το μίσθιο την μισθώτρια, καθώς και

κάθε τρίτο που το κατέχει επ' ονόματί της η έλκει από αυτήν δικαιώματα, ενώ ταυτοχρόνως θα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά και τα δεδουλευμένα μισθώματα και θα καταπίπτει υπέρ του εκμισθωτού και η εγγύηση λόγω αποζημιώσεως, μη αποκλεισμένης εκ μέρους του εκμισθωτού της αναζητήσεως οιασδήποτε άλλης τυχόν αποζημιώσεως. Η τυχόν έκδοση αμετάκλητης δικαστικής ή διοικητικής απόφασης που ακυρώνει την απόφαση ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος πώλησης Αφορολογήτων και Αδασμολογήτων Ειδών εντός του τελωνειακά ελεγχόμενου χώρου στον επιβατηγό σταθμό Λιμένα Κω, θα λύει τη σύμβαση αζημίως μετά την παρέλευση ενενήντα (90) ημερών, εκτός εάν εντός του ανωτέρω διαστήματος εκδοθεί νέα Υ.Α. αναλόγου περιεχομένου περί ιδρύσεως και λειτουργίας καταστήματος πώλησης αφορολογήτων και αδασμολογήτων ειδών.

15. Η μισθώτρια γνωρίζει το μίσθιο και το βρίσκει της απολύτου αρεσκείας του Το Δ.Λ.Τ. Κω μπορεί με ειδικώς αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού του Συμβουλίου να λύει μονομερώς τη σύμβαση μισθώσεως όταν καταστεί σ' αυτό αναγκαία η ιδιόχρηση του μίσθιου και υπό τους όρους του άρθρου 46 του Π.Δ. 715/1979. Η μισθώτρια για μια τέτοια λύση της μισθώσεως δεν μπορεί να αξιώσει αποζημίωση εάν η μίσθωση λυθεί σύμφωνα με τα ανωτέρω από το Δ.Λ.Τ. Κω. Κάθε δικαίωμα που έχει συναφθεί από την μισθώτρια υπέρ τρίτου θεωρείται ότι δεν υπάρχει έναντι του Δ.Λ.Τ. Κω.

Κάθε διαφορά που θα ανακύπτει από την παρούσα σύμβαση θα επιλύεται από τα δικαστήρια της Κω.

Για κάθε παράβαση των υποχρεώσεων των όρων του παρόντος από την οποία θα επέλθει ζημία στο Δ.Λ.Τ. Κω η μισθώτρια υπόκειται σε αποζημίωση η οποία

βεβαιώνεται με καταλογισμό που ενεργείται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε πιστοποίηση των παραπάνω συντάχθηκε τα παρόν το οποίο αφού αναγνώσθηκε και βεβαιώθηκε από τους συμβαλλόμενους υπογράφεται από αυτούς ως έπεται.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ