

## ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στην Αθήνα σήμερα Πέμπτη, 4<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2024 μεταξύ των κάτωθι συμβαλλομένων, αφ'ενός ο Δημήτριος Μανιάς του Παναγιώτη και της Αργυρώς, κάτοικος Κύπρου, με Αριθμό Ελληνικού Διαβατηρίου AT4635239 με ημερομηνία έκδοσης 26-2-2022 και ημερομηνία λήξης 25-2-2027 ο οποίος ενεργεί στο παρόν για τον εαυτό του ατομικά αλλά και ως μοναδικός Μέτοχος και Διευθυντής, ήτοι ως νόμιμος εκπρόσωπος της εδρεύουσας στην Κύπρο, οδός Δικαιοσύνης 13<sup>Α</sup>, Έγκωμη, Λευκωσία και **Ιδιοκτήτριας του ακινήτου Ιδιωτικής Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με επωνυμία «ALIVENTE LIMITED»** που συστήθηκε στις 9-11-2011 και ενεγράφη στο Τμήμα Εφόρου Εταιρειών στις 16-3-2011, αποκαλούμενη εφεξής χάριν συντομίας «εκμισθώτρια» και αφ'ετέρου της **Κυριακής Λιασκοβίτης** του Γεωργίου, κατοίκου Παλαιού Ψυχικού, οδός Καμελίων 5, ΤΚ 15452, με Α.Φ.Μ. 133245256 ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού και με Αριθμό Ελληνικού Διαβατηρίου AT2379542 με ημερομηνία έκδοσης 30-07-2021 και με ημερομηνία λήξης 29-07-2026, και αποκαλούμενη στο εξής χάριν συντομίας «μισθώτρια», και του Ιωάννη Γεωργίου Τζίφα του Κωνσταντίνου, κατοίκου Παλαιού Ψυχικού, οδός Καμελίων 5, ΤΚ 15452, με Α.Φ.Μ. 117288270 ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού και με Αριθμό Ελληνικού Διαβατηρίου AT2379506 με ημερομηνία έκδοσης 30-07-2021 και με ημερομηνία λήξης 29-07-2026, ο οποίος θα ονομάζεται εφεξής «εγγυητής», συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα ακόλουθα:

**1. ΜΙΣΘΙΟ.** Η εκμισθώτρια δήλωσε πως έχει στην κυριότητα, νομή και κατοχή της ένα οροφοδιαμέρισμα του 2<sup>ου</sup> ορόφου σε πολυκατοικία που βρίσκεται στο Παλαιό Ψυχικού επί της οδού Αφαίας αρ. 15, επιφανείας 121,54 τ.μ., που αποτελείται από καθιστικό, διάδρομο, οφφίς, κουζίνα, λουτρό, W.C. ξένων, δύο υπνοδωμάτια, ένα ξενώνα και τρεις βεράντες. Το ακίνητο έχει και σε αποκλειστική χρήση μία αποθήκη με τα στοιχεία II στο ισόγειο επιφανείας 4,73 τ.μ. Το ακίνητό της αυτό εκμισθώνει στην μισθώτρια η οποία δέχεται την μίσθωση με τους παρακάτω ειδικότερους όρους και συμφωνίες την πιστή τίρηση των οποίων εγγυάται με την υπογραφή του παρόντος.

Α

Σ

Σ

**2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**. Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται για ένα (1) έτος. Αρχίζει από την 1 Ιανουαρίου 2025 και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Μόλις λήξει ο χρόνος διάρκειας της μίσθωσης, η μισθώτρια υποχρεούται να αποδώσει στην εκμισθώτρια το μίσθιο και τη χρήση του ελεύθερη, χωρίς καμία αντίρρηση και άλλη προειδοποίηση.

**3. ΜΙΣΘΩΜΑ.** Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε **χίλια εκατόν ογδόντα ευρώ (1.180,00€) μηνιαίως**.

Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, το μηνιαίο μίσθωμα θα πρέπει να καταβάλλεται τις 5 πρώτες ημέρες κάθε μήνα στον λογαριασμό που διατηρεί η εκμισθώτρια εταιρεία στην Κύπρο στην Hellenic Bank με αριθμό λογαριασμού 1090185631501 και με **IBAN CY11005001090001090185631501** και **SWIFT HEBACY2N**.

Η καταβολή των περαιτέρω μηνιαίων μισθωμάτων θα αποδεικνύεται με την κατάθεση στον ανωτέρω λογαριασμό της εκμισθώτριας.

**4. ΕΓΓΥΗΣΗ:** Η μισθώτρια κατέθεσε, όπως αναφέρεται ανωτέρω, στις 3 Νοεμβρίου 2020 στην εκμισθώτρια εταιρεία το ποσό των **εννιακόσια ευρώ (900,00 €)** ήτοι ένα μίσθωμα, ως εγγύηση για την τήρηση των όρων του παρόντος. Η ανωτέρα κατάθεση αποτελεί απόδειξη της γενομένης καταβολής. Το παραπάνω ποσό θα παραμείνει άτοκα στα χέρια της εκμισθώτριας καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα επιστραφεί στην μισθώτρια μετά την απόδοση της χρήσης του μισθίου στην εκμισθώτρια και εφόσον δεν υπάρξει περίπτωση κατάπτωσης αυτής υπέρ της εκμισθώτριας και δεν μπορεί να συμψηφισθεί με μισθώματα.

**5. ΧΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ:** Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται για οικία της μισθώτριας και του συζύγου αυτής. Απαγορεύεται απόλυτα οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μισθίου, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας. Απαγορεύεται η χρήση ως επαγγελματική στέγη και κατοικίδια. Επίσης απαγορεύεται απόλυτα στην μισθώτρια η ολική ή μερική υπομίσθωση του μισθίου με οποιονδήποτε τρόπο με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση της

χρήσης του μισθίου σε τρίτους, χωρίς τη ρητή και μόνο έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας.

**6. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ –ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ:** Η μισθώτρια έλεγχε το μίσθιο και διαπίστωσε ότι είναι κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε και το παρέλαβε ένα μήνα πριν ώστε να πραγματοποιήσει τις όποιες αλλαγές και βελτιώσεις για την εγκατάστασή της όπως βάψιμο, αλλαγή βρύσης και όποιες άλλες βελτιώσεις κρίνει αυτή. Η μισθώτρια έχει την υποχρέωση να ενημερώσει για όποια βλάβη και να μην επιβαρύνει το ακίνητο με μη έγκυρη και άμεση επέμβαση. Η εκμισθώτρια ευθύνεται να αποκαταστήσει όποια στατική ή άλλη βλάβη που δεν είναι συνήθης καθημερινής καλής χρήσης του μισθίου.

**7. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ –ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ:** Απαγορεύεται στην μισθώτρια να επιφέρει οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του μισθίου χωρίς την ρητή έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας. Οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση των χώρων του μισθίου, γίνει κατά παράβαση του όρου και συμφωνίας χωρίς την έγγραφη ενημέρωση και την έγγραφη μόνο συναίνεση της εκμισθώτριας, ανεξάρτητα από τις συνέπειες που θα συνεπάγεται, παραμένει προς όφελος του μισθίου, χωρίς να γεννά κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης της μισθώτριας. Πάντως η εκμισθώτρια δικαιούται να αξιώσει την επαναφορά των πραγμάτων στη προηγούμενη κατάσταση, με δαπάνες της μισθώτριας.

**8. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ:** Η μισθώτρια υποχρεούται να κάνει καλή και επιμελή χρήση του μισθίου. Σε αντίθετη περίπτωση ευθύνεται για κάθε βλάβη ή φθορά που θα προξενηθεί σ' αυτό από οποιονδήποτε και για οποιαδήποτε αιτία, με την ταυτόχρονη υποχρέωση επανορθώσεως αμέσως της ζημίας. Εάν η μισθώτρια αμελήσει να επανορθώσει τις ζημίες, παρά τις υποδείξεις της εκμισθώτριας, η τελευταία δύναται να επανορθώσει αυτές σε βάρος της μισθώτριας απαιτώντας τη σχετική δαπάνη. Επίσης υποχρεούται η μισθώτρια

να διατηρεί καθαρό και ευπρεπές το μίσθιο καθώς και τον κοινόχρηστο χώρο, να μην ενοχλεί άλλους ενοίκους του κτιρίου ή γείτονες, να μην καταλαμβάνει άλλους χώρους εκτός από το μίσθιο, να μην αποθηκεύει στο κτίριο εύφλεκτα ή εκρηκτικά, να μην αποθέτει αντικείμενα σε οποιοδήποτε άλλο χώρο πλην αυτού του μισθίου και της αποθήκης της να μην διαταράσσει την ησυχία των περιοίκων.

**9. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ –ΤΕΛΗ:** Οι λογαριασμοί ρεύματος, ύδατος κ.τ.λ. και τα πάσης φύσεως και υπέρ οποιουδήποτε, σχετικά τέλη και φόροι θα βαρύνουν αποκλειστικώς την μισθώτρια. Επίσης η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλλει στη διαχείριση του κτιρίου όπου βρίσκεται το μίσθιο, την αναλογία της δαπάνης θέρμανσης καθώς και κάθε άλλη κοινόχρηστης δαπάνης. Η μισθώτρια υποχρεούται μέσα σε δέκα ημέρες από την υπογραφή του παρόντος να συνάψει με εταιρία σύμβαση παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στ' όνομά της.

**10. ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ:** Η μισθώτρια υποχρεούται, χωρίς καμία όχληση, κατά την με οποιοδήποτε τρόπο λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει στην εκμισθώτρια τη χρήση του μισθίου στην κατάσταση που το παρέλαβε και χωρίς καμία φθορά εκτός των εκ της συνήθους χρήσης διαφορετικά υποχρεούται σε καταβολή ποινικής ρήτρας που συμφωνείται στο ποσό των 80 ευρώ για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, καθώς και σε αποζημίωση της εκμισθώτριας για κάθε ζημία που έπαθε εξαιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης του μισθίου.

**11.** Σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου, η εκμισθώτρια 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 της εκμισθώτριας από τη μίσθωση.



**12. ΣΙΩΠΗΡΗ ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ –ΠΑΡΑΤΑΣΗ:** Η σιωπηρή αναμίσθωση ή σιωπηρή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως, ούτε μπορεί να θεωρηθεί σαν τέτοια η παραμονή της μισθωτρίας στο μίσθιο μετά τη λήξη με οποιοδήποτε τρόπο της σύμβασης έστω και για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η είσπραξη εκ μέρους της εκμισθώτριας μισθώματος μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης, λογίζεται ως αποζημίωση και αντάλλαγμα για τη γενόμενη χρήση του μισθίου. Ρητή ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης δεν τεκμαίρεται και αν ακόμα η εκμισθώτρια χαρακτήρισε «απόδειξη» που αφορά χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης το ποσό της αποζημίωσης ως «μίσθωμα».

**13. ΕΠΙΣΚΕΨΗ - ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ:** Η εκμισθώτρια εταιρεία και ο αντιπρόσωπός της δικαιούται και συμφωνείται σε κατάλληλες ημέρες και ώρες: α) να επισκέπτεται όταν επιθυμεί και να επιθεωρεί λεπτομερώς το μίσθιο μία (1) φορά ανά τρίμηνο, συνοδευόμενη από μηχανικό ή έμπειρο τεχνίτη για να εξακριβώσει τυχόν φθορές ή μεταβολές στο μίσθιο και γενικά εάν η μισθώτρια τηρεί τους όρους και τις συμφωνίες του παρόντος συμφωνητικού, β) να επισκέπτεται το μίσθιο δύο φορές την εβδομάδα: μαζί με υποψήφιους αγοραστές ή μισθωτές. Οι επισκέψεις θα γίνονται σε κατάλληλες μέρες και ώρες μετά από συνεννόηση με την μισθώτρια.

**14. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΦΩΝΙΩΝ:** Η μη εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων καθώς και των δαπανών που αναφέρονται στο άρθρο 9 του παρόντος ή και η παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του Νόμου, παρέχει στην εκμισθώτρια αφ' ενός το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση και να λύσει μονομερώς την παρούσα σύμβαση και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου και της χρήσης του κατά τη σχετική νόμιμη διαδικασία και αφ' ετέρου όλα τα μισθώματα μέχρι τη λήξη της μίσθωσης. Στις περιπτώσεις παράβασης οποιασδήποτε συμφωνίας ή όρου του παρόντος συμφωνητικού καταπίπτει σαν ποινική ρήτρα υπέρ της εκμισθώτριας η εγγύηση που δόθηκε.

**15. ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ.** Κάθε τυχόν τροποποίηση οποιουδήποτε όρου του παρόντος, όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση της μίσθωσης, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλειομένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου. Η τυχόν μη έγκαιρη ενάσκηση από την εκμισθώτρια οποιουδήποτε δικαιώματος της, είτε μία φορά, είτε κατ' επανάληψη δεν σημαίνει παραίτησή της από αυτό το δικαίωμα.

**16. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ:** Ρητώς συμφωνείται ότι, η μισθώτρια δύναται να καταγγείλει την παρούσα μίσθωση προ του συμπεφωνημένου χρόνου, γνωστοποιώντας εγγράφως (email, κλπ.) στην εκμισθώτρια προ τριών (3) μηνών την πρόθεσή της για λύση της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή η μισθώτρια δεν υποχρεούται στην καταβολή των υπολοίπων μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, όμως καταπίπτει υπέρ της εκμισθώτριας η ως άνω διοθείσα εγγύηση.

**17. ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ:** Όλοι οι όροι του παρόντος ανάγονται ουσιώδεις, Η παράβαση οποιουδήποτε όρου δίνει το δικαίωμα στην εκμισθώτρια να καταγγείλει τη μίσθωση και να επιδιώξει την έξωση της μισθώτριας.

Σε πίστωση αυτών συντάχθηκε το παρόν και έλαβαν οι δύο πρώτοι συμβαλλόμενοι από ένα όμοιο.

**ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**

Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ο ΕΓΓΥΗΤΗΣ

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ

  
**ALIVENTE LIMITED**



