

ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σήμερα 200... στην Θεσσαλονίκη, οι υπογράφοντες το συμφωνητικό αυτό αφενός αποκαλούμενος στο εξής «εκμισθωτής», κάτοικος οδός αρ. Α.Φ.Μ. Δ.Ο.Υ. και αφετέρου του κάτοικος οδός αρ. κάτοχος του υπ' αριθμ. Α.Δ.Τ. που εκδόθηκε την από το Α.Φ.Μ. Δ.Ο.Υ. αποκαλούμενος στο εξής «μισθωτής», συμφώνησαν από κοινού και αποδέχθηκαν τα εξής:

1. ΜΙΣΘΙΟ. Ο πρώτος συμβαλλόμενος («εκμισθωτής») εκμισθώνει με το συμφωνητικό αυτό στον δεύτερο συμβαλλόμενο («μισθωτή») ένα διαμέρισμα (κατοικία) που βρίσκεται στην πόλη στην οδό και αρ. και ειδικότερα στον όροφο της εκεί πολυώροφης οικοδομής και αποτελείται από τους εξής χώρους:

2. ΜΙΣΘΩΜΑ. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε € + τέλος χαρτοσήμου 3,6% €, σύνολο: € Το μίσθωμα συμφωνείται να καταβάλλεται μέσα στο πρώτο τριήμερο κάθε μήνα στην κατοικία του εκμισθωτή που αναφέρεται παραπάνω ή στον τραπεζικό λογαριασμό Αν ο εκμισθωτής αλλάξει κατοικία στην ίδια πόλη ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει το μίσθωμα στη νέα κατοικία του εφ' όσον αυτή του έχει γνωστοποιηθεί γραπτά, διαφορετικά η καταβολή θα γίνεται στην κατοικία του μισθωτή. Η καταβολή του μισθώματος αποδεικνύεται μόνο με έγγραφη απόδειξη του εκμισθωτή ή εξουσιοδοτημένου απ' αυτόν προσώπου, αποκλειόμενου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου. Οι συμβαλλόμενοι θεωρούν το μίσθωμα δίκαιο και ανάλογο με την μισθωτική αξία του ακινήτου.

3. ΔΙΑΡΚΕΙΑ. Η διάρκεια της παρούσας μίσθωσης ορίζεται σε Αρχίζει την και λήγει την

4. ΕΓΓΥΗΣΗ. Για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της μίσθωσης, ο μισθωτής κατέβαλλε σήμερα απόκως στον εκμισθωτή το ποσό των € Το ποσό αυτό που θα αναπροσαρμόζεται σε κάθε αύξηση του μισθώματος, θα του επιστραφεί μετά την εμπρόθεσμη κατά την λήξη της μίσθωσης αποχώρησή του από το μίσθιο, την παράδοση του μισθίου και των κλειδιών του, καθώς και την εκκαθάριση όλων των τυχόν εκκρεμών λογαριασμών. Συμφωνείται ρητά ότι η εγγύηση αυτή δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να συμψηφιστεί με τα μισθώματα ή άλλες οφειλές του μισθωτή προς τον εκμισθωτή.

5. ΧΡΗΣΗ. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία του μισθωτή, τ.... συζύγου τ...., που ονομάζεται, καθώς και μελών της οικογενείας του που συγκατοικούν μ' αυτόν. Απαγορεύεται απόλυτα οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μισθίου, καθώς και η ολική ή μερική υπομίσθωσή του ή η με οποιοδήποτε τρόπο με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτους ή συγκατοίκηση οποιονδήποτε τρίτων, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

6. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ - ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ. Ο μισθωτής παρέλαβε το μίσθιο αφού το εξέτασε και το βρήκε της τελείας αρεσκείας του, σε αρίστη κατάσταση και απόλυτα κατάλληλο για να χρησιμοποιηθεί σαν κύρια κατοικία αυτού και της οικογενείας του. Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής δεν έχει καμία υποχρέωση συντήρησης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μισθίου για την αποκατάσταση των οποίων αποκλειστική ευθύνη και υποχρέωση έχει ο μισθωτής.

7. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ - ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ. Απαγορεύεται στον μισθωτή να επιφέρει οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του μισθίου χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση γίνει κατά παράβαση αυτού του όρου, ανεξάρτητα από τις συνέπειες που θα συνεπάγεται, παραμένει προς όφελος του μισθίου χωρίς να γεννά κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης του μισθωτή. Πάντως ο εκμισθωτής δικαιούται να αξιώσει την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση, με δαπάνες του μισθωτή.

8. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ. Ο μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου, διατηρώντας το καθαρό και ευηρεπές, διαφορετικά ευθύνεται για αποζημίωση για τις φθορές και τις βλάβες που προξενήθηκαν στο μίσθιο από αυτόν ή το προσωπικό του ή οποιονδήποτε τρίτον που ενήργησε ή μπήκε στο μίσθιο με συγκατάθεση του μισθωτή. Ο

μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές που προκαλούνται από την συνήθη χρήση του μισθίου. Ο μισθωτής έχει επίσης την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο καθαρό και να το χρησιμοποιεί κατά τρόπο που να μη θίγει την ησυχία, την υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη του εκμισθωτή, των λοιπών ενοίκων της πολυκατοικίας που ευρίσκεται το μίσθιο και των γειτόνων. Απαγορεύεται στον μισθωτή η κατάληψη κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου στο οποίο βρίσκεται το μίσθιο, καθώς και η τοποθέτηση μηχανημάτων, ευφλέκτων ή εκρηκτικών υλών, ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν αυτό σοβαρά. Τέτοιες εύφλεκτες ύλες, αντικείμενα ή μηχανήματα δεν μπορούν να θεωρηθούν όσα συνήθως χρησιμοποιούνται για οικιακή και μόνο χρήση.

9. ΕΠΙΣΚΕΨΗ - ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ. Ο εκμισθωτής ή και ο αντιπρόσωπός του δικαιούνται σε κατάλληλες μέρες και ώρες α) να επισκέπτεται και να επιθεωρεί λεπτομερώς το μίσθιο ανά εξάμηνο, συνοδευόμενος από μηχανικό ή εμπειροτέχνη για να εξακριβώσει τυχόν φθορές ή μεταβολές του, β) να επισκέπτεται το μίσθιο δύο φορές την εβδομάδα κατά το τελευταίο τετράμηνο της μίσθωσης μαζί με εκείνους που ενδιαφέρονται να το μισθώσουν στη συνέχεια, γ) να επισκέπτεται το μίσθιο μαζί με εκείνους που ενδιαφέρονται να το αγοράσουν, τουλάχιστον μία φορά την εβδομάδα. Οι επισκέψεις θα γίνονται σε κατάλληλες μέρες και ώρες έπειτα από συνεννόηση με το μισθωτή.

10. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ. Κατά την λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής υποχρεούται, χωρίς όχληση, να παραδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, εκτός από την τυχόν φθορά από την συνήθη χρήση. Διαφορετικά υποχρεούται σε καταβολή ποσού ίσου προς το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος για κάθε μέρα καθυστέρησης σαν ποινική ρήτρα, καθώς και σε αποζημίωση του εκμισθωτή για κάθε ζημιά που έπαθε εξαιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης του μισθίου.

11. ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. Ο μισθωτής υποχρεούται να συμμορφώνεται απολύτως προς όλους τους όρους και τις διατάξεις του κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, είτε αυτός έχει συνταχθεί με συμβολαιογραφική πράξη είτε εφαρμόζεται άτυπα, του οποίου έλαβε γνώση και ο οποίος θεωρείται αναπόσπαστο μέρος αυτού του συμφωνητικού. Συμφωνείται ρητά ότι κάθε υποχρέωση ή απαγόρευση του κανονισμού που αφορά τους ιδιοκτήτες, αφορά και τους μισθωτές.

12. ΤΕΛΗ - ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ. Ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών (καθαριότητας, φωτισμού κ.λπ.) σε σχέση με το μίσθιο (καθώς και στην καταβολή του τέλους χαρτοσήμου, το οποίο ανέρχεται σε ποσοστό 3,6% επί του μισθώματος), καθώς και στην κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος και του νερού.

13. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ. Ο μισθωτής υποχρεούται κάθε μήνα και λαμβάνοντας έγγραφη απόδειξη του διαχειριστή της οικοδομής, να του καταβάλλει την κατά τις διατάξεις του ως άνω κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής, αναλογία που αντιστοιχεί στο μίσθιο επί των δαπανών συντήρησης και λειτουργίας των κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης και της δαπάνης αμοιβής του εν γένει προσωπικού της πολυκατοικίας.

14. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ. Η δαπάνη της λειτουργίας και τακτικής συντήρησης της κεντρικής θέρμανσης, όπως επιμερίζεται με τις διατάξεις του ως άνω κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής, βαρύνει, κατά την αφορώσα το μίσθιο αναλογία, τον μισθωτή, ο οποίος και υποχρεούται κάθε μήνα, κατά τον οποίο λειτουργεί η κεντρική θέρμανση, στην προκαταβολή της στον διαχειριστή της πολυκατοικίας επί αποδείξει. Την υποχρέωση αυτή έχει ο μισθωτής είτε κάνει χρήση της κεντρικής θέρμανσης είτε όχι, επειδή απουσιάζει από το μίσθιο ή για άλλους λόγους, εκτός αν διαφορετικά ρυθμίζεται στον κανονισμό.

15. ΣΙΩΠΗΡΗ ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ - ΠΑΡΑΤΑΣΗ. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή η σιωπηρή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως και για κανένα λόγο δεν μπορεί να θεωρηθεί ως σιωπηρή αναμίσθωση ή σιωπηρή παράταση του χρόνου της μίσθωσης ή για οποιαδήποτε αιτία τυχόν παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά την λήξη της μίσθωσης. Το ποσό που τυχόν θα εισπραχθεί από τον εκμισθωτή κατά τον χρόνο αυτό θα θεωρείται ότι του καταβλήθηκε λόγω αποζημίωσής του για την εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου. Ρητή ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης δεν τεκμαίρεται και αν ακόμη ο εκμισθωτής χαρακτήρισε σε απόδειξη που αφορά χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης το ποσό ως «μισθώμα».

16. ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ. Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων αυτού του συμφωνητικού όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση της μίσθωσης, θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου. Η

τυχόν μη έγκαιρη ενάσκηση από τον εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιώματός του, είτε μία φορά είτε κατ' επανάληψη δεν σημαίνει παραίτησή του από αυτό το δικαίωμα.

17. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, ως και βαρύνουσας τον μισθωτή αναλογίας στις δαπάνες κοινοχρήστων χώρων και θέρμανσης ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του συμφωνητικού αυτού ή του Νόμου παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να καταγγείλει και να λύσει μονομερώς την μίσθωση και να αποβάλει τον μισθωτή από το μίσθιο κατά την σχετική νόμιμη διαδικασία. Στις περιπτώσεις αυτές καταπίπτει σαν ποινική ρήτρα υπέρ του εκμισθωτή η εγγύηση που δόθηκε. Τέλος, συμφωνείται ρητά ότι εάν οι μισθωτές είναι περισσότεροι από ένας, αφ' ενός ευθύνονται σε ολόκληρο, αφ' ετέρου δε διορίζουν αλλήλους αντικλήτους και με εξουσία παραλαβής και των εισαγωγικών της δίκης εγγράφων.

18. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΟΡΟΙ. Μεταξύ των συμβαλλομένων συμφωνούνται και οι εξής πρόσθετοι όροι:

Το παρόν μισθωτήριο διαβάστηκε και έγινε αποδεκτό από τους συμβαλλόμενους, υπογράφηκε από αυτούς και ο καθένας έλαβε από ένα όμοιο αντίτυπο, ένα άλλο δε αντίτυπο θα κατατεθεί από τον εκμισθωτή στην Οικονομική Εφορία του.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ