

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Κ.Α.Θ. Α.Ε.

Στη Θεσσαλονίκη και στα γραφεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.» σήμερα 2012, οι συμβαλλόμενοι:

1^ο) Η «ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Ν. Μενεμένη Θεσσαλονίκης, 5^ο χλμ. Ε.Ο. Θεσσαλονίκης – Κατερίνης με Α.Φ.Μ. 099356122, Τ. Κ. 546 28, νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν από τον κ. Παναγιώτη Κακαφίκα, καλούμενη στο εξής «εκμισθώτρια» και

2^ο) η εταιρεία με την επωνυμία «.....», με Α.Φ.Μ. / Δ.Ο.Υ., η οποία εδρεύει στην Θεσσαλονίκη και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τον κ., κάτοικο, οδός, αριθ., κάτοχο του υπ αριθ. Δελτίου Αστ. Ταυτ. του Τ.Α., καλούμενη στο εξής «μισθώτρια»

Η ο του, κάτοικος, κάτοχος του υπ' αριθ. ΔΑΤ και ΑΦΜ..Δ.Ο.Υ., ο οποίος θα καλείται στο εξής «μισθωτής», συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα ακόλουθα :

1. Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης Α.Ε., εκμισθώνει στ... , το κατάστημα εμβαδού 60 τ.μ., που βρίσκεται στο χώρο της Αγοράς και ειδικότερα στον Πυρήνα. .

2. Ο μισθωτής υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις διατάξεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που εκδίδει η εκμισθώτρια, σύμφωνα με την Νομοθεσία που τον διέπει ως και τον εκάστοτε ισχύοντα κανονισμό λειτουργίας της Αγοράς.

3. Η μίσθωση ισχύει από την και λήγει την και θα διέπεται από τις διατάξεις του Κανονισμού Μισθώσεων που θα καταρτιστεί, του Ειδικού Κανονισμού Λειτουργίας Λαχαναγοράς – Κρεαταγοράς της Κ.Α.Θ. Α.Ε. και κάθε άλλης απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η μίσθωση δεν παρατείνεται ούτε ανανεώνεται σιωπηρώς.

4. Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για κατάστημα χονδρικής πώλησης οπωροκηπευτικών.

5. Η μίσθωση λύεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται καταγγελία:

α) Αν παρέλθει ο συμβατικός χρόνος διάρκειάς της. Προφορική ή σιωπηρή αναμίσθωση, σιωπηρή παράταση ή ανανέωση δεν επιτρέπεται. Η για οποιοδήποτε λόγο παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, μετά τη λήξη της μίσθωσης δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα σε αυτόν, είτε από το άρθρο 611 Α.Κ. είτε από άλλη διάταξη νόμου.

β) Αν ο μισθωτής υποκατασταθεί στη μίσθωση, υπεκμισθώσει ή παραχωρήσει με οποιονδήποτε τρόπο τον χώρο μίσθωσης της Κ.Α.Θ. Α.Ε. σε τρίτον με ή χωρίς αντάλλαγμα.

γ) Αν ο μισθωτής δεν τηρεί τους κανονισμούς λειτουργίας της Κ.Α.Θ. που εκδίδουν τα Δ.Σ. της ΚΑΘ ΑΕ, ή έχει οποιαδήποτε οφειλή προς την ΚΑΘ Α.Ε. ή προβεί σε αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους ή χρησιμοποιεί αυτούς για εμπορία ή εναπόθεση προϊόντων ή δεν τηρεί τους κανόνες υγιεινής στον μίσθιο χώρο ή ρυπαίνει με ξένα προς τις Κεντρικές Αγορές άχρηστα ή επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία αντικείμενα.

δ) Αν το μίσθιο παραμένει κλειστό ή δεν λειτουργεί για διάστημα μεγαλύτερο των τριάντα (30) ημερών, χωρίς να έχει δοθεί έγγραφη αιτιολογημένη άδεια από την Κ.Α.Θ. Α.Ε. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της άδειας αυτής ορίζονται ο Διευθύνων Σύμβουλος της ΚΑΘ ΑΕ για χρονικό διάστημα μέχρι τριάντα (30) ημερών και τα Δ.Σ. του της Κ.Α.Θ. Α.Ε. για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

ε) Αν πτωχεύσει ή τεθεί υπό εκκαθάριση ο μισθωτής, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή τεθεί σε δικαστική συμπαράσταση ο μισθωτής – φυσικό πρόσωπο.

στ) Αν ο μισθωτής παραβεί οποιονδήποτε όρο της μισθωτικής σύμβασης.

ζ) Αν δεν καταβληθεί το τέλος μεταβολής

6. Η σύμβαση μίσθωσης καταγγέλλεται με απόφαση του Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε.:

α) Στην περίπτωση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 3 του άρθρου 9 της υπ' αριθμ. Α2-565/2012 Κ.Υ.Α.

β) Εάν οι αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες και όργανα ελέγχου βεβαιώσουν ότι, ο μισθωτής πωλεί προϊόντα φυτικής, ζωικής και αλιευτικής προέλευσης σε παραγωγούς κατά παράβαση των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας και ανακαλέσουν την άδεια λειτουργίας της επιχείρησης.

γ) Εάν οι αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες και όργανα ελέγχου βεβαιώσουν ότι, ο μισθωτής αγοράζει, κατέχει προς πώληση ή πωλεί προϊόντα φυτικής, ζωικής και αλιευτικής προέλευσης σε εμπόρους που ασκούν υπαίθριο ή στεγασμένο εμπόριο, χωρίς να κατέχει ή/και εκδίδει ή/και παραδίδει τιμολόγια, νόμιμα παραστατικά και λοιπά έγγραφα και ιδίως, όταν αποκρύπτει τα εμπορικά βιβλία ή παρουσιάζει βιβλία ή στοιχεία παραπονημένα ή περιέχονται ψευδείς ενδείξεις ή/και ανακριβείς

δηλώσεις και ελλιπείς πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα του είδους, όπου αυτή επιβάλλεται από την κείμενη νομοθεσία, τον τόπο προέλευσης και παραγωγής των προϊόντων, αλλά και όταν δεν τηρεί τους όρους υγιεινής των προϊόντων και κατέχει προς εμπορία ή πωλεί προϊόντα μη ασφαλή – ακατάλληλα για ανθρώπινη κατανάλωση και έχει ανακληθεί η άδεια λειτουργίας της επιχείρησης.

7. Σύμφωνα με το άρθρο 9 § 5 του Ειδικού Κανονισμού Λειτουργίας Λαχαναγοράς – Κρεαταγοράς ο/η μισθωτής/ρια υποχρεούται να δίνει κάθε ζητούμενη πληροφορία για τις τιμές, ποσότητες και προέλευση των διακινούμενων προϊόντων καθώς και για τη προσφορά και τη ζήτηση αυτών. Η παράλειψη υποβολής τους αποτελεί λόγο αυτοδίκαιης λύσης της μίσθωσης

8. Το μηνιαίο μίσθωμα για το διάστημα από έως ορίζεται σε € και θα προκαταβάλλεται την πρώτη ημέρα κάθε ημερολογιακού μήνα στο Ταμείο της εκμισθώτριας, το οποίο θα χορηγεί απόδειξη που θα αναφέρει την αιτία πληρωμής και η οποία θα αποτελεί το μόνο αποδεικτικό μέσο για αυτή, εξαιρουμένων όλων των άλλων. Μετά την 15^η ημέρα ο μισθωτής υπερήμερος πια, εκτός από τις άλλες νόμιμες συνέπειες, θα βαρύνεται και με τον νόμιμο τόκο υπερημερίας. Με το μίσθωμα ο μισθωτής θα καταβάλλει υπέρ της Κ.Α.Θ. Α.Ε. και τα ανάλογα επ' αυτού τέλη, τα οποία καθορίζονται με την υπ αριθ. 293/4/17-12-2009 απόφαση του Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε. όπως ισχύει σήμερα και όπως αυτή αντικατασταθεί στο μέλλον. Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ανά έτος με απόφαση του Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε. η ισχύς της οποίας θα αρχίζει από 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους.

9. Ο μισθωτής δηλώνει ότι, παρέλαβε το μίσθιο σε άριστη κατάσταση και το βρήκε κατάλληλο για την χρήση που προορίζεται, υπόσχεται δε την καλή χρήση και διατήρησή του και ότι, θα το αποδώσει κατά τη λήξη ή λύση της μισθώσεως στην ίδια άριστη κατάσταση, ευθυνόμενος σε πλήρη αποζημίωση για οποιεσδήποτε και οποιασδήποτε αξίας φθορές ή ζημιές, όπως π.χ. θραύση ξύλινων ή γυάλινων μερών του, οποιασδήποτε φθοράς δαπέδου, τοίχου κλειδιών, κλειδαριών, σιδηράς σκάλας κ.λ.π. είτε αυτές οφείλονται στην συνήθη χρήση, είτε όχι.

10. Η επέμβαση του μισθωτή στις ηλεκτρικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις του μισθίου και όλης της Αγοράς απαγορεύεται απόλυτα.

11. α) Κάθε ζημία ή επισκευή των χώρων του μισθίου, αν προήλθε από υπαιτιότητά ή αμέλειά του-πράξη ή παράλειψη-(του μισθωτή) που θα την κρίνει με απόλυτη κρίση ο εκμισθωτής, επιβαρύνει τον μισθωτή ο οποίος με δαπάνη του και με προηγούμενη έγκριση των σχεδίων και εργασιών από τον Διευθυντή του εκμισθωτή θα κάνει τις επισκευές. Αυτές οι επισκευές και οι οποιεσδήποτε βελτιώσεις, διαρρυθμίσεις και εγκεκριμένες ανακατασκευές, προσθήκες και κάθε είδους κατασκευάσματα θα παραμείνουν μετά την λήξη ή την κατά οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης αναποζημιώτα προς όφελος του μισθίου και του εκμισθωτή, είτε εξυπηρετούν το μίσθιο, είτε προσωρινώς τις ανάγκες της ασκούμενης στο μίσθιο δραστηριότητας του μισθωτή, είτε έχουν μόνιμο είτε προσωρινό χαρακτήρα.

β) Επιτρέπεται στους μισθωτές να προβαίνουν με δικές τους δαπάνες στη βελτίωση – διαμόρφωση των μισθίων με σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών εμπορίας εντός της Κ.Α.Θ..

γ) Για τη βελτίωση – διαμόρφωση του μισθίου απαιτείται η υποβολή του σχετικού σχεδίου στο Τεχνική Υπηρεσία της Κ.Α.Θ. Α.Ε. προς έγκριση.

δ) Μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση ή λήξη της σύμβασης μίσθωσης, όλες οι βελτιώσεις - κατασκευάσματα - προσθήκες - διαμορφώσεις διαρρυθμίσεις κ.λπ. των μισθίων παραμένουν προς όφελος των μισθίων αναποζημιώτες, είτε εξυπηρετούν το μίσθιο, είτε προσωρινώς τις ανάγκες της ασκούμενης στο μίσθιο δραστηριότητας του μισθωτή, είτε έχουν μόνιμο είτε προσωρινό χαρακτήρα.

ε) Η εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα επισκευών, διασκευών, βελτιώσεων και διαρρυθμίσεων του μισθίου και του γύρω χώρου, τις οποίες υποχρεούται να μη παρεμποδίζει ο μισθωτής. Η παρεμπόδιση αποτελεί λόγο εξώσεώς του.

12. Ο μισθωτής υποχρεούται να γράφει στην μετώπη, πάνω από την είσοδο του μισθίου και πουθενά αλλού, με μαύρα ή μελανά γράμματα, τον τύπο και τις διαστάσεις των οποίων θα εγκρίνει προηγουμένως ο εκμισθωτής την επωνυμία της επιχείρησής του.

13. Ο μισθωτής καταστήματος οπωροκηπευτικών δικαιούται να χρησιμοποιεί την πίσω από το μίσθιο ράμπα σε λουρίδα πλάτους 1,20 μ. Επίσης δικαιούται να χρησιμοποιεί στο μπροστινό μέρος του μισθίου λουρίδα πλάτους 2,6 μέτρων για έκθεση των προς πώληση εμπορευμάτων του. Απαγορεύεται η τοποθέτηση τελάρων, σάκων κ.λπ. στους άλλους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις της Κ.Α.Θ. Α.Ε. π.χ. αίθρια, παρτέρια, νησίδες κ.λπ.

14. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο και τους προ και πίσω κοινόχρηστους χώρους καθαρούς. Απαγορεύεται η εναπόθεση εύφλεκτων, εκρηκτικών ή δύσοσμων υλών, όπως και η εγκατάσταση και λειτουργία μηχανημάτων που προκαλούν θόρυβο και η με οποιοδήποτε τρόπο παρενόχληση των άλλων μισθωτών.

15. Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει κάθε μήνα την ανάλογη σε αυτόν δαπάνη κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, βάσει του μετρητή του μισθίου. Επίσης υποχρεούται να συμμετέχει και καταβάλλει αναλογικώς στη δαπάνη κατανάλωσης κοινόχρηστου φωτισμού, ως αυτή θα προκύπτει από το Λογιστήριο της Κ.Α.Θ. βάσει του μετρητή του εκμισθωτή και του εκάστοτε λογαριασμού της Δ.Ε.Η. ως και στα αναλογούντα δημοτικά τέλη καθαριότητας. Ακόμη υποχρεούται να καταβάλλει την αναλογούσα δαπάνη κατανάλωσης νερού, όπως θα προκύπτει από τον εκάστοτε λογαριασμό της Ε.Υ.Α.Θ. και τον κανονισμό περί ανταποδοτικών τελών με συντελεστές που θα καθορίζει το Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε.

16. Η για οποιονδήποτε λόγο παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης ρητά συμφωνείται, ότι δε δημιουργεί κανένα δικαίωμα σε αυτόν είτε από το άρθρο 611 Α.Κ. είτε από οποιαδήποτε άλλη διάταξη νόμου.

17. Ο μισθωτής κατέβαλλε στον εκμισθωτή το ισόποσο δύο μηνιαίων μισθωμάτων€ που θα παραμείνει σε αυτόν ως εγγύηση για την πιστή τήρηση των όρων και συμφωνιών του παρόντος και θα επιστραφεί άτοκα στον μισθωτή, εάν δεν καταπέσει στο μεταξύ υπέρ του εκμισθωτή, μετά τη λήξη της μίσθωσης και την παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή. Ρητά απαγορεύεται ο συμψηφισμός από τον μισθωτή της εγγύησης αυτής με μισθώματα ή άλλες απαιτήσεις του κατά του εκμισθωτή.

19. Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Κανονισμού Μισθώσεων καταβάλλεται τέλος μεταβολής κάθε φορά που συστήνεται ή λύεται Εταιρεία, μεταφερθεί στην Κ.Α.Θ. Α.Ε. η έδρα συνδεδεμένης επιχείρησης. Το ύψος του τέλους μεταβολής, ο τρόπος καταβολής και η αναπροσαρμογή του θα καθορίζονται με απόφαση του Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε.. Η μη καταβολή του τέλους μεταβολής ή η παράλειψη καταβολής έστω και μιας δόσης – στην περίπτωση που έχει οριστεί η καταβολή σε δόσεις – επιφέρει την αυτοδίκαιη άμεση λύση της μίσθωσης.

20. (α) Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να συνάψει συμβόλαιο επαρκούς ασφαλιστικής κάλυψης με εγκεκριμένη ασφαλιστική εταιρεία πριν την ημερομηνία παράδοσης του μισθίου από την Κ.Α.Θ. Α.Ε. σε αυτόν, το οποίο:

Α. θα καλύπτει κάθε ζημία που προκαλείται σε τρίτους (συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά των πελατών, της Κ.Α.Θ. Α.Ε., των άλλων μισθωτών και των υπαλλήλων αυτών),

Β. θα καλύπτει όλες τις ζημίες στο μίσθιο που προκαλούνται από πυρκαγιά, πλημμύρα και οποιαδήποτε φυσική καταστροφή, αμέλεια, και εμπρησμό,

Γ. θα καλύπτει όλες τις ζημίες που υφίστανται οι κύριοι των εμπορευμάτων και των εξοπλισμών στα μίσθια,

Δ. θα καλύπτει όλες τις ζημίες στον εξοπλισμό.

Η επιτήρηση της Κ.Α.Θ. Α.Ε. δεν θα συνεπάγεται μείωση, τροποποίηση ή περιορισμό της ευθύνης και των υποχρεώσεων του μισθωτή, ενώ συμφωνείται ότι η συγκεκριμένη διάταξη δεν αφορά σε ανάληψη ευθύνης από την Κ.Α.Θ. Α.Ε..

(β) Ο μισθωτής θα κοινοποιήσει στην Κ.Α.Θ. Α.Ε. αντίγραφα των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που θα συνάψει, καθώς και των τυχόν τροποποιήσεων αυτών. Επίσης, ο μισθωτής θα διατηρήσει τα εν λόγω ασφαλιστήρια συμβόλαια σε ισχύ για ολόκληρη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης καθώς και για κάθε ανανέωσή της και θα καταβάλλει τα σχετικά ασφάλιστρα όταν αυτά οφείλονται, κοινοποιώντας αντίγραφα των αντίστοιχων αποδείξεων στην Κ.Α.Θ. Α.Ε. Παράβαση του όρου αυτού επιφέρει την αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης.

21. Για την σύναψη της παρούσας μίσθωσης συνετάγη το ΑΠ/2012 και ΑΑ : πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του ενεργειακού επιθεωρητού Β' τάξης, πολιτικού μηχανικού με το οποίο κατατάσσεται το μίσθιο στην ενεργειακή κλάση', ο δε μισθωτής δηλώνει ρητά ότι, έλαβε γνώση της βαθμίδας ενεργειακής απόδοσης στην οποία υπάγεται το υπ' αριθμ. κατάστημα της Λαχαναγοράς.

Επίσης αναγνωρίζει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι, η βαθμίδα ενεργειακής απόδοσης δεν επηρεάζει κατά κανένα τρόπο το ύψος του μισθώματος, ούτε υφίσταται οποιοδήποτε δικαίωμα για μείωση του μισθώματος και για τον λόγο αυτόν παραιτείται ήδη με το παρόν από οποιαδήποτε ενδεχόμενη αξίωσή του για μείωση του μισθώματος, καθώς και από όλα τα σχετικά ένδικα μέσα και βοηθήματα.

22. Οι όροι και οι συμφωνίες του παρόντος ρητά συμφωνούνται ως ουσιώδεις και δε μεταβάλλονται παρά μόνο εγγράφως και πάντως δε μεταβάλλονται ποτέ με ανοχή από τον εκμισθωτή αντίθετης πρακτικής για οσοδήποτε χρόνο. Η παράβασή τους δε, ως και η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος ή οποιασδήποτε πιο πάνω συμφωνούμενης δαπάνης από τον μισθωτή συνεπάγεται αζήμια και χωρίς άλλη προθεσμία λύση της μίσθωσης και την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο,

ως και την καταβολή των μη δεδουλευμένων μισθωμάτων της εκ νέου μισθώσεως του μισθίου λόγω ρητά συμφωνούμενης ποινικής ρήτρας, εκτός κάθε άλλης αποζημιώσεως του εκμισθωτή. Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση και για την περίπτωση της μη τήρησης των όρων του Ειδικού Κανονισμού Λειτουργίας της Λαχαναγοράς - Κρεαταγοράς όπως θα ισχύει αυτός με τις εκάστοτε τροποποιήσεις του ή την αντικατάστασή του.

23. Ο μισθωτής δηλώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι, οι επιδόσεις δικογράφων (εισαγωγικών δίκης και εκτελέσεως) και εν γένει εγγράφων που έχουν σχέση με την παρούσα μίσθωση θα γίνονται νόμιμα στο ανωτέρω μίσθιο και τις αναγνωρίζει ήδη με το παρόν ως νόμιμες, έγκυρες και προσήκουσες, διότι αποσκοπούν προς το συμφέρον του για την άμεση λήψη γνώσης και επικοινωνία με την μισθώτρια. Οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν ότι για όλες τις διαφορές που θα προκύψουν από την παρούσα μίσθωση αρμόδια είναι τα δικαστήρια της Θεσσαλονίκης. Γίνεται μνεία ότι η παρούσα σύμβαση διέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 411/98, του Κανονισμού Μισθώσεων και του Ειδικού Κανονισμού Λειτουργίας Λαχαναγοράς – Κρεαταγοράς, των οποίων δηλώνει ο μισθωτής ότι έλαβε γνώση, ως και κάθε άλλης απόφασης Υπουργικής ή του Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε. που θα εκδοθεί κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Το παρόν συντάχθηκε σε τρία όμοια αντίγραφα και αφού αναγνώσθηκε και βεβαιώθηκε υπογράφεται.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΘ Α.Ε.
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

ΚΑΚΑΦΙΚΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ