ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ & ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε. (Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.)

Στο …… και στα γραφεία της Διοικήσεως του Υποκαταστήματος του ΟΚΑΑ ΑΕ- σήμερα την ……..……. (……..), μεταξύ των συμβαλλομένων, αφ' ενός μεν της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ & ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο ΟΚΑΑ ΑΕ, που εδρεύει στο Δήμο Νίκαιας-Αγ. Ιωάννη Ρέντη, επί της οδού Κέννεντυ 1 και Πύργου, με ΑΦΜ 090298748 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Πειραιά, η οποία θα αναφέρεται του λοιπού στο παρόν μισθωτήριο απλώς «Οργανισμός», νομίμως εκπροσωπούμενης δια την υπογραφή της παρούσας σύμβασης από **τον Διευθυντή του υποκαταστήματος** ……..…… κ. ……..…….. που ενεργεί στην προκειμένη περίπτωση ως εκπρόσωπος σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 70/22-03-2013 απόφαση του Διοικ. Συμβουλίου του **Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. και την με αριθμό πρωτοκ. 1518/1-4-2013 Απόφαση του Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου του ΟΚΑΑ ΑΕ**, αφ' ετέρου δε της με την επωνυμία «…… » με δτ. «……», που εδρεύει ……..……, με ΑΦΜ …… - Δ.Ο.Υ. ……, νομίμως εκπροσωπούμενης από τ…. κ. ……, κάτοικο ……., οδός ……αριθμός ……, κάτοχο του υπ' αριθμ. …… δελτίου αστυνομικής ταυτότητος, με ΑΦΜ …… - Δ.Ο.Υ. ……, και η οποία (άνω) θα αναφέρεται του λοιπού στο παρόν «μισθώτρια», συμφωνήθηκαν και έγιναν αποδεκτά τα ακόλουθα:

Ο Οργανισμός - βάσει της Κ.Υ.Α. Αριθμ. **Α2−818 (ΦΕΚ 2565 Β/25-9-2014 & ΦΕΚ 3630 Β/31-12-2014)**, και της υπ' αριθμ. …… αποφάσεως του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ - εκμισθώνει στην Εταιρεία με την επωνυμία «……» με δτ «……», ένα (1) χώρο στο/ν ισόγειο/Α' όροφο της αίθουσας δημοπρασίας της Ιχθυόσκαλας …….. με αρ. …… για χρήση γραφείου χονδρικής **πώλησης ιχθύων-αλιευμάτων** επιφανείας (…… m^2 περίπου**)**, μετά των παρακολουθημάτων αυτού ήτοι α) ενός σημείου πωλήσεως εντός του χώρου Δημοπρασίας αλιευμάτων της Ιχθυόσκαλας, ……..….. όπως ενδεικτικά αναφέρεται και όχι περιοριστικά , και οριοθετείται στο επισυναπτόμενο σχέδιο κάτοψης του χώρου της δημοπρασίας στην ιχθυόσκαλα …… δύναται να μεταβάλλεται το σημείο πώλησης υπάρχουσας μισθώτριας και η έκταση αυτού, όταν συντρέχουν λόγοι ομαλής λειτουργίας της ιχθυόσκαλας, εξυπηρέτησης αναπτυξιακών στόχων, λόγοι αναδιοργάνωσης του τρόπου λειτουργίας της ιχθυόσκαλας με την άσκηση δημοπρασίας αλιευμάτων σε εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας των ιχθυοσκαλών (ΚΥΑ 319961/2909, ΦΕΚ 823/Β΄/22-06-1976), όταν γίνεται διαμόρφωση χώρων που έχουν στόχο την αναβάθμιση των λειτουργιών της ιχθυόσκαλας, την καλύτερη εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων, τη διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου και την διασφάλιση υγιεινών συνθηκών εμπορίας και διακίνησης αλιευμάτων. Στις περιπτώσεις αυτές με ευθύνη του διευθυντή της ιχθυόσκαλας μετά από εξουσιοδότηση του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ μεταφέρονται σε άλλο σημείο με βάση τους διαθέσιμους χώρους και υπό την προϋπόθεση ότι έχουν ενεργό συμβόλαιο μίσθωσης ή παραχώρησης χώρου − χρήσης. Το ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ έχει τη δικαιοδοσία να αποφασίσει για το συμφέρον του ΟΚΑΑ ΑΕ τη μεταφορά μισθωτών σε νέους χώρους μίσθωσης, κατόπιν έγγραφης ενημέρωσης αυτών, όταν συντρέχουν σοβαροί λόγοι μεταφοράς όπως, αναδιοργάνωση του εμπορίου, πολεοδομικές ανάγκες, φυσικές και τεχνικές καταστροφές και ακραίες υγειονομικές συνθήκες ή για τη διευκόλυνση των παραγωγών αλιευμάτων όταν αυτό επιβάλλεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών (κοινή υπουργική απόφαση 319961/2909, Φ.Ε.Κ. 823/Β΄/22−6−1976). Στις περιπτώσεις εφαρμογής των παραγράφων του παρόντος άρθρου, η μισθώτρια επιχείρηση δεν δικαιούται αποζημίωσης για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημιά.

1. Η μισθώτρια υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις ισχύουσες περί ΟΚΑΑ ΑΕ διατάξεις της Νομοθεσίας, τις Υπουργικές Αποφάσεις, τον Κανονισμό Μισθώσεων, τις Κανονιστικές και λοιπές αποφάσεις του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ που αφορούν τη λειτουργία του Υποκαταστήματος στην Ιχθυόσκαλα …… καθώς και τον Κανονισμό Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών Κ.Υ.Α. 319961/2909οικ, ΜΕΡΟΣ Α, (ΦΕΚ Α/823/22-06-1976) και τις εγκυκλίους της διοίκησης της Ιχθυόσκαλας.

2. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται έως …….. έτη, σύμφωνα με το άρθρο 8 της Κ.Υ.Α. με αριθμ. **Α2−818 (ΦΕΚ 2565 Β/25-9-2014 & ΦΕΚ 3630 Β/31-12-2014)**, αρχίζει δε την πρώτη του μηνός …… του έτους δύο χιλιάδες είκοσι πέντε **(.-.-2025)** και λήγει την τριακοστή

πρώτη του μηνός ……..του έτους δύο χιλιάδες …… ….. **(31-..-20)**. **Δύναται, μετά τη συμπλήρωση ενός (1) έτους από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής να καταγγείλει τη μίσθωση με προηγούμενη εγγραφη προειδοποίηση τριών (3) μηνών. Με την πάροδο του τριμήνου ,η μίσθωση λύνεται και ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει στον ΟΚΑΑ ΑΕ κατά τον χρόνο της αποχώρησης, αποζημίωση ενός (1) τρέχοντος μηνιαίου μισθώματος σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ.4 του παραπάνω Κανονισμού.**

3. Η μισθώτρια δηλώνει ότι έχει λάβει πλήρη γνώση της κατάστασης του μισθίου και των παρακολουθημάτων αυτού από νομικής και πραγματικής άποψης, δεδομένου ότι έχει πραγματοποιήσει – μέσω των δικηγόρων και των τεχνικών της καθώς και άλλων εντεταλμένων συμβούλων της – όλες τις έρευνες και επιτόπιες επισκέψεις που απαιτούνται για να διαπιστωθεί η εν λόγω κατάσταση και συνεπώς, αναγνωρίζει ότι το εν λόγω μίσθιο με τα παρακολουθήματά του ικανοποιεί τις απαιτήσεις της όσον αφορά την σκοπούμενη εκμετάλλευσή του. Η μισθώτρια, στη συνέχεια, δηλώνει ότι αποδέχεται με την παραλαβή του γραφείου και των παρακολουθημάτων αυτού καθώς και με την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού, ότι δεν δικαιούται να εγείρει οποιαδήποτε αξίωση ή αντίρρηση έναντι του Οργανισμού, όσον αφορά νομικά ή πραγματικά ελαττώματα ή ατέλειες που επηρεάζουν το μίσθιο και για τα οποία η μισθώτρια είχε την ευκαιρία και τον χρόνο να γνωστοποιήσει στον Οργανισμό προ της υπογραφής της παρούσης συμβάσεως.

4. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνείται και ορίζεται - βάσει της υπ' αριθμ. ……..…… αποφάσεως του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ - σε …… ΕΥΡΩ και …… λεπτά **(**…… **€)**. Η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος θα καθορίζεται με αποφάσεις του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. οι οποίες θα λαμβάνουν υπόψη το ποσό του μέσου ετησίου ΔΤΚ του προηγούμενου έτους και το επιχειρησιακό σχέδιο του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε..
Το μηνιαίο μίσθωμα με τις πρόσθετες επιβαρύνσεις θα προκαταβάλλεται το αργότερο μέχρι την δέκατη πέμπτη (15η) ημέρα κάθε ημερολογιακού μήνα, στον τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί ο Οργανισμός στην **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ** με αριθμό: **……..**, αναγράφοντας τα στοιχεία του μισθωτή στο αποδεικτικό κατάθεσης και τον μήνα που αφορά το μίσθωμα και κατ' εξαίρεση σε ειδικές περιπτώσεις στο Ταμείο του Υποκαταστήματος της Ιχθυόσκαλας …….. και η καταβολή θα αποδεικνύεται αποκλειστικώς και μόνον με έγγραφη απόδειξη που θα αναφέρει την αιτία πληρωμής αποκλειομένου οιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.

5. Η μισθώτρια, συγχρόνως με την καταβολή του μισθώματος
α) υποχρεούται στην καταβολή του ειδικού τέλους Ιχθυοσκαλών, όπως αυτό προβλέπεται με αριθμό **158825 (ΦΕΚ Β΄ 628/20.05.2003)** Καθορισμός ειδικού τέλους καταβαλλόμενου από συναλλασσόμενους στις ιχθυόσκαλες του Δημοσίου - Υποχρεώσεις κατηγορίας επιτηδευματιών, Υπουργική Απόφαση, όπως κάθε φορά αυτή ισχύει τροποποιημένη. Παράλειψη καταβολής του παραπάνω ειδικού τέλους στις οριζόμενες από τον Κανονισμό Λειτουργίας Ιχθυοσκαλών Κ.Υ.Α**. 319961/2909οικ**. **ΦΕΚ Β/823/22-06-1976** και τις αποφάσεις του ΔΣ του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. συνιστά ουσιώδη λόγο καταγγελίας της μίσθωσης, ισοδύναμο με αυτόν της μη καταβολής του μισθώματος. Το ειδικό τέλος 2%, όπως αυτό έχει ορισθεί με την παραπάνω Υπουργική Απόφαση, για τη χρήση των ως άνω παρακολουθημάτων του μισθίου και τις λοιπές υπηρεσίες που παρέχονται από τον εκμισθωτή προς τον μισθωτή, υπολογίζεται επί των πωλήσεων των αλιευμάτων που πραγματοποιεί η μισθώτρια καθ΄ έκαστο μήνα στον χώρο της Ιχθυόσκαλας ……..…., σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον για την αιτία αυτή θεσμικό πλαίσιο. Το ειδικό τέλος 2% τιμολογείται κάθε μήνα μετά την καταχώρηση καθημερινά στα λογιστικά βιβλία του Υποκαταστήματος Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. στην Ιχθυόσκαλα ……..…. των αντιγράφων των εκδιδομένων από την μισθώτρια τιμολογίων πώλησης αλιευμάτων.. Προς τον σκοπό αυτόν η μισθώτρια υποχρεούται να παραδίδει καθημερινά στο λογιστήριο της Ιχθυόσκαλας ……..…., ή σε οποιοδήποτε άλλο σημείο ορίσει με απόφασή ο Διευθυντής της Ιχθυόσκαλας, όλα τα φορολογικά παραστατικά (τιμολόγια, τιμολόγια - δελτία αποστολής, δελτία αποστολής. πιστωτικά τιμολόγια, ακυρωτικά κλπ.) που έχουν εκδοθεί κατά την προηγούμενη μέρα και αφορούν την πώληση ή την διακίνηση αλιευμάτων της.
β) όλες τις παραπάνω υποχρεώσεις της η μισθώτρια υποχρεούται να τις καταβάλει εντός 60 ημερών από την ημερομηνία γενέσεως των οφειλών της, πλην του μηνιαίου μισθώματος μετά του χαρτοσήμου αυτού, το οποίο υποχρεούται να καταβάλλει εντός του πρώτου δεκαπενθημέρου εκάστου μισθωτικού μηνός. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή έστω και μίας μόνο εκ των παραπάνω υποχρεώσεων της μισθώτριας παρέχει το δικαίωμα στον Οργανισμό να καταγγείλει τη μίσθωση και να αποβάλει τη μισθώτρια από το μίσθιο και τα παρακολουθήματά του, επιπλέον δε επιφέρει υπερημερία της μισθώτριας, η οποία υποχρεούται να καταβάλει τους αναλογούντες τόκους υπερημερίας, που ορίζεται εκάστοτε στην κείμενη νομοθεσία, χωρίς όχληση.

6. Η μισθώτρια, συγχρόνως με την καταβολή του μισθώματος, θα καταβάλει και τις εξής πρόσθετες επιβαρύνσεις :

α) ποσοστό 3,6% για αναλογία ψηφιακού τέλους συναλλαγής επί του μισθώματος.

β) Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει ταυτόχρονα με το μίσθωμα και την δαπάνη ύδρευσης και ηλεκτροδότησης του μισθίου σύμφωνα με τις ενδείξεις των ενδιαμέσων μετρητών που υπάρχουν στο μίσθιο και σε περίπτωση μη υπάρξεως αυτών αναλογία επί των ως άνω δαπανών η οποία θα καθορισθεί με Απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. μέχρι της τοποθετήσεως ενδιαμέσων μετρητών με δαπάνες του εκμισθωτή.

7. Απαγορεύεται η ολική ή μερική υπεκμίσθωση του μισθίου και των παρακολουθημάτων αυτού καθώς και με οποιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του. Απαγορεύεται η κατάληψη χώρου στην αίθουσα δημοπρασίας της Ιχθυόσκαλας ……. πέρα του οριοθετημένου και αναγραφομένου στην κάτοψη σχεδιαγράμματος που επισυνάπτεται όπως αυτός (χώρος) δύναται να τροποποιείται με αιτιολογημένη απόφαση του Διευθυντή της Ιχθυόσκαλας και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας σύμβασης.

8. Η σύσταση και λύση εταιρίας, η μεταβολή της νομικής της μορφής, η μεταβολή των εταίρων ή μετόχων και νόμιμων εκπροσώπων ή διαχειριστών, καθώς και κάθε τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, πρέπει να γνωστοποιείται αμελλητί στο ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, εγγράφως, εντός τριών (3) μηνών από την επέλευσή της. Με την κοινοποίηση υποβάλλονται εκ νέου όσα από τα δικαιολογητικά έγγραφα είναι απαραίτητα λόγω της επερχόμενης μεταβολής. Η παράλειψη της κοινοποίησης της εκάστοτε τροποποίησης επιφέρει την καταβολή προστίμου ύψους πεντακοσίων ευρώ (500,00€), πλέον ΦΠΑ. Σε περίπτωση που η μισθώτρια είναι αλιευτική εταιρεία το πρόστιμο περιορίζεται στο ποσό των πενήντα ευρώ (50,00€).

9. Επιτρέπεται η μεταβολή της νομικής μορφής της επιχείρησης, κατόπιν υποβολής αιτήματος της μισθώτριας και εγκρίσεως από το ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους και προϋποθέσεις.

10. Το μίσθιο και τα παρακολουθήματα αυτού θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά και μόνο για χονδρική **πώληση ιχθύων-αλιευμάτων** και απαγορεύεται απολύτως οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης του.

11. Η μίσθωση λύεται με καταγγελία, εκτός των παραπάνω και στις περιπτώσεις που αναλυτικά αναφέρονται στο άρθρο 10 του Κανονισμού Μισθώσεων του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. **ΦΕΚ 2565 Β/25-9-2014 & ΦΕΚ 3630 Β/31-12-2014**.

12. Η μισθώτρια υποχρεούται:

α) Να εκμεταλλεύεται η ίδια και για δικό της αποκλειστικά λογαριασμό το μίσθιο και τα παρακολουθήματα αυτού.

β) Να τηρεί τον Κανονισμό Λειτουργίας Ιχθυοσκαλών Κ.Υ.Α. **319961/2909**οικ. ΦΕΚ **Β/823/22-06-1976**, όπως κάθε φορά ισχύει, το λοιπό θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της Ιχθυόσκαλας ……, τις αποφάσεις που εκδίδει το ΔΣ του Οργανισμού και το ωράριο λειτουργίας ολικά και επί μέρους της λειτουργίας της υποκαταστήματος του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Ιχθυόσκαλας ……...

γ) Να τηρεί τους όρους υγιεινής εντός και εκτός του μισθίου της & των παρακολουθημάτων αυτού, των κοινόχρηστων χώρων της Ιχθυόσκαλας και γενικά με τη στάση της να συμβάλει στην καθαριότητα του περιβάλλοντος χώρου της Ιχθυόσκαλας ……..…….

13. Η μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλλει αντίγραφο της υποβληθείσης περιοδικής δήλωσης Φ.Π.Α. εντός δέκα πέντε ημερών (15) από την υποβολή της, στο λογιστήριο του Υποκαταστήματος του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. στην Ιχθυόσκαλα …… Στην περίπτωση που το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί για φορολογική εγκατάσταση υποκαταστήματος της μισθώτριας, και αυτή τηρεί διπλογραφικά βιβλία, θα πρέπει να προσκομίζει τη λογιστική καρτέλα του αναλυτικού καθολικού των εσόδων (ομάδας 7) του υποκαταστήματος στην Ιχθυόσκαλα ……. ανά μήνα με υπογραφή του λογιστή και του νόμιμου εκπροσώπου της μισθώτριας. Αν η μισθώτρια τηρεί απλογραφικά λογιστικά βιβλία στο υποκατάστημα ή αν αυτά τηρούνται στο κεντρικό της, θα πρέπει να προσκομίζεται, ανά μήνα, η εκτύπωση των σελίδων των εσόδων των απλογραφικών βιβλίων που αφορούν τις συναλλαγές του υποκαταστήματος, υπογεγραμμένες από τον νόμιμο εκπρόσωπο και τον λογιστή της. Τα παραπάνω στοιχεία απαιτούνται προκειμένου να γίνεται, έγκαιρα, συμφωνία των διακινουμένων ποσοτήτων αλιευμάτων και της αξίας αυτών, προκειμένου αφενός ο Οργανισμός να ενημερώνει έγκαιρα και αξιόπιστα τις αρμόδιες Υπηρεσίες σχετικά με τα στατιστικά στοιχεία κίνησης αλιευμάτων και αφετέρου να γίνεται συμφωνία των πωλήσεων των συναλλασσομένων στην Ιχθυόσκαλα με την αξία των πωλήσεων που έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά βιβλία του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Υποκατάστημα της Ιχθυόσκαλας …… καθώς και του τιμολογηθέντος ειδικού τέλους 2% επί των πωλήσεων. Σε

περίπτωση μη υποβολής των παραπάνω στοιχείων με απόφαση του ΔΣ του Οργανισμού δύναται να καταγγέλλεται η παρούσα μίσθωση.

14. Η μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλλει ετησίως στον ΟΚ.Α.Α ΑΕ, κατά περίπτωση ανάλογα με την κατηγορία των τηρούμενων λογιστικών βιβλίων της, φωτοαντίγραφο του φορολογικού εντύπου Ε3 η/ των περιοδικών δηλώσεων Φ.Π.Α.. Για μισθωτές αποκλειστικά ιχθυοπαραγωγούς που δεν εκδίδουν οι ίδιοι παραστατικά πωλήσεων, αυτοί δύναται είτε να προσκομίζουν τα παραπάνω έγγραφα όπως οι υπόλοιποι μισθωτές, είτε προσκομίζουν το σύνολο των εκκαθαρίσεων που έγιναν για λογαριασμό τους από τον αντιπρόσωπό τους. Σε περίπτωση μη προσκομίσεως των παραπάνω, ο ΟΚ.Α.Α ΑΕ μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και η μισθώτρια καθίσταται άνευ ετέρου εξωστέα.

15. Η μισθώτρια δηλώνει ότι παρέλαβε το μίσθιο και τα παρακολουθήματα αυτού σε άριστη κατάσταση και τα βρήκε κατάλληλα για τη χρήση που προορίζονται, υπόσχεται δε την καλή χρήση και διατήρηση τους σε καλή κατάσταση, με δικό της κόστος και δαπάνες, και θα παραδώσει αυτά κατά τη λήξη, με οποιοδήποτε τρόπο της μισθωτικής σχέσης, στην κατάσταση που τα παρέλαβε. Στην παραπάνω υποχρέωση περιλαμβάνεται η συντήρηση των μισθίων με κατάλληλα υλικά καλής ποιότητας και σύμφωνα με τους κανόνες τις τέχνης. Στις συντηρήσεις που θα πραγματοποιηθούν τους τελευταίους δώδεκα (12) μήνες της μισθωτικής σχέσης, η μισθώτρια οφείλει να χρησιμοποιήσει τα χρώματα, υλικά και σχέδια που τυχόν θα απαιτήσει ο ΟΚΑΑ ΑΕ. Η μισθώτρια φέρει κάθε ευθύνη (αστική, ποινική, διοικητική, κ.λπ.) για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών.

16. Κάθε ζημιά ή επισκευή των χώρων του μισθίου, επιβαρύνει τη μισθώτρια, η οποία, με δαπάνες της και με προηγούμενη έγκριση των σχεδίων και εργασιών από τα αρμόδια όργανα του Οργανισμού θα κάνει επισκευές. Αυτές δε οι επισκευές και οι οποιεσδήποτε βελτιώσεις, διαρρυθμίσεις και εγκεκριμένες ανακατασκευές και προθήκες θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου και του Οργανισμού. Ο Οργανισμός διατηρεί το δικαίωμα επισκευών, βελτιώσεων και διαρρυθμίσεων του μισθίου και του γύρω χώρου αυτού, τις οποίες υποχρεούται να μη παρεμποδίζει η μισθώτρια. Η παρεμπόδιση αυτών αποτελεί λόγο έξωσής της.

17. Η οποιαδήποτε παρέμβαση στον χώρο του μισθίου από τη μισθώτρια καθώς και στον κοινόχρηστο χώρο του δημοπρατηρίου αλιευμάτων (ηλεκτρικές, υδραυλικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.) επιτρέπεται **μόνο μετά την έκδοση από τις αρμόδιες Υπηρεσίες των νόμιμων αδειών και μετά από έγκριση των παρεμβάσεων από την αρμόδια Υπηρεσία του Οργανισμού και** η οποία έγκριση, πάντως ρητά δηλώνεται ότι δεν υποκαθιστά καμία άδεια άλλης Αρχής.

18. Απαγορεύεται ρητά η επέκταση - προσθήκη με κάθε είδους σιδηροκατασκευές, η προσθήκη ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων στον χώρο του μισθίου και των παρακολουθημάτων αυτού καθώς και η κάθε είδους αυθαίρετη κατασκευή χωρίς την έγκριση του Οργανισμού.

19. Η μισθώτρια δύναται να χρησιμοποιεί τον κοινόχρηστο χώρο των ψυγείων για συντήρηση αλιευμάτων **μόνο για ένα εικοσιτετράωρο από την ημερομηνία αρχικής δημοπρατήσεως.** Απαγορεύεται η καθ' οιονδήποτε τρόπο κατάληψη των χώρων της Ιχθυόσκαλας ……..…… και των ψυγείων αυτής δια ειδών συσκευασίας των προϊόντων της. Επίσης απαγορεύεται η κατάληψη του οδοστρώματος της Ιχθυόσκαλας ……..…… με οχήματα ιδιοκτησίας της άνευ σχετικής εγγράφου αδείας. Η μισθώτρια υποχρεούται να μην καταλαμβάνει αυθαίρετα οποιονδήποτε κοινόχρηστο χώρο της Ιχθυόσκαλας ……..……, οι οποίοι πρέπει να μείνουν ελεύθεροι για λόγους ασφαλείας. Σε περίπτωση οποιασδήποτε αυθαίρετης επέμβασης εντός και εκτός του μισθίων και των παρακολουθημάτων αυτού ή κατάληψη κοινόχρηστου χώρου, ο Οργανισμός έχει το δικαίωμα να επιβάλει χρηματικό πρόστιμο έως του ποσού των εκατό Ευρώ **(100,00 €)** ημερησίως ανά παράβαση μέχρις συμμορφώσεως της μισθώτριας . Το χρηματικό πρόστιμο θα εξαρτάται από το είδος και τη βαρύτητα της παράβασης. Η συστηματική παράβαση του όρου αυτού αποτελεί σπουδαίο λόγω για την καταγγελίας της σύμβασης πλέον των άλλων συνεπειών που προβλέπονται στο μισθωτήριο, ποινική ρήτρα κ.λπ.

20. Η μισθώτρια υποχρεούται να αναρτήσει επιγραφή με την επωνυμία της, τον τύπο, τις διαστάσεις και το σημείο τοποθέτησης αυτής θα εγκρίνει ο Οργανισμός.

21. Η μισθώτρια υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο και τα παρακολουθήματά του και τους προ αυτών κοινόχρηστους χώρους, καθαρούς. Απαγορεύεται η εναπόθεση εύφλεκτων ή δύσοσμων υλών, όπως και η εγκατάσταση και η λειτουργία μηχανημάτων που προκαλούν θόρυβο και η με οποιονδήποτε τρόπο παρενόχληση άλλων μισθωτών. Η μισθώτρια ευθύνεται αποκλειστικά και εις ολόκληρον για οποιαδήποτε υγειονομική παράβαση στο χώρο του μισθίου, τους κοινόχρηστους χώρους και τον χώρο δημοπρασίας.

22. Η μίσθωση λύεται με καταγγελία:

α) Αν παρέλθει ο συμβατικός χρόνος διάρκειάς της. Σιωπηρή αναμίσθωση, σιωπηρή παράταση ή ανανέωση δεν επιτρέπεται. Η για οποιοδήποτε λόγο παραμονή της μισθώτριας στο μίσθιο και τα παρακολουθήματα αυτού, μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, ρητά συμφωνείται, ότι δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα σε αυτήν.

β) Αν η μισθώτρια υπεκμισθώσει ή παραχωρήσει ή υποκαταστασθεί με οποιονδήποτε τρόπο το μίσθιο και τα παρακολουθήματα αυτού, σε τρίτον με ή χωρίς αντάλλαγμα.

γ) Αν η μισθώτρια δεν τηρεί τον κανονισμό λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών, τις αποφάσεις που εκδίδει το ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, ή έχει οποιαδήποτε οφειλή προς τον Οργανισμό ή προβεί σε αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους ή χρησιμοποιεί αυτούς για εμπορία ή εναπόθεση προϊόντων ή δεν τηρεί τους κανόνες υγιεινής στο μίσθιο χώρο ή ρυπαίνει την ιχθυόσκαλα …… με επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία αντικείμενα. Η σύμβαση μίσθωσης καταγγέλλεται με απόφαση του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, σε περίπτωση που οι ελεγκτικές υπηρεσίες και τα όργανα ελέγχου του/των αρμοδίων Υπηρεσιών βεβαιώσουν ότι η μισθώτρια δεν τηρεί τους όρους υγιεινής των προϊόντων που κατέχει προς εμπορία ή πωλεί προϊόντα μη ασφαλή - ακατάλληλα για ανθρώπινη κατανάλωση και έχει ανακληθεί η άδεια λειτουργίας της επιχείρησης.

δ) Εάν το μίσθιο παραμένει κλειστό ή δεν λειτουργεί για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριάντα (30) ημερών, εάν τα παρακολουθήματά του δεν χρησιμοποιούνται για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 30 ημερών χωρίς να έχει δοθεί έγγραφη αιτιολογημένη άδεια από τον Οργανισμό. Η περίπτωση ε) δεν ισχύει για τους παραγωγούς αλιευμάτων που σταματούν την δραστηριότητά τους λόγω λήξης της αλιευτικής περιόδου. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της άδειας αυτής ορίζονται ο Διευθύνων Σύμβουλος του ΟΚΑΑ ΑΕ για χρονικό διάστημα μέχρι τριάντα (30) ημερών και το ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

ε) Αν ο μισθωτής είναι παραγωγός και το/τα αλιευτικά του σκάφη απώλεσαν οριστικά την άδεια αλιείας των.

στ) Αν η μισθώτρια πτωχεύσει ή τεθεί υπό εκκαθάριση ή υπό καθεστώς δικαστικής διαμεσολάβησης ή τεθεί σε δικαστική συμπαράσταση.

ζ) εάν δεν προσκομίζει τις μηνιαίες δηλώσεις Φ.Π.Α. κ.λπ. και τα υπόλοιπα στοιχεία, σύμφωνα με τον όρο 13 του παρόντος συμφωνητικού.

η)Με την πάροδο τριών (3) μηνών από την καταγγελία του μισθωτή, κατόπιν έγγραφης προειδοποίησης, εφόσον έχει συμπληρώσει ένα (1) έτος από την έναρξη της μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ΄4 του Κανονισμού Μισθώσεων του ΟΚΑΑ ΑΕ (ΦΕΚ Β΄2565/2014) και τα ως άνω αναλυτικά αναφερόμενα στο άρθρο 2 του παρόντος .

23. Μετά τη λήξη ή με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, η μισθώτρια υποχρεούται χωρίς όχληση να αποδώσει ελεύθερη τη χρήση του μισθίου και των παρακολουθημάτων αυτού στον Οργανισμό, δια πρωτοκόλλου παραδόσεως, εγγράφως καταρτιζομένου. Μέχρι την παράδοση ελεύθερης της χρήσης του μισθίου και των παρακολουθημάτων αυτού ή αποβολής της μισθώτριας δι' εκτελέσεως δικαστικής αποφάσεως, η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλει αποζημίωση χρήσης, με μαζί με τα τέλη χαρτοσήμου, ίσης προς το μηνιαίο μίσθωμα του τελευταίου μισθωτικού έτους, νομιμότοκα από την ημέρα παράδοσης του μισθίου λόγω ποινικής ρήτρας, από τούδε συμφωνούμενης ως δίκαιης και εύλογης. Πλέον των παραπάνω, η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλει και τις δαπάνες καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, ειδικού τέλος 2% επί των πωλήσεων, καθώς και όλες γενικά από την παρούσα σύμβαση πρόσθετες υποχρεώσεις της και σε περίπτωση υπερημερίας, χωρίς όχληση, με τον νόμιμο τόκο υπερημερίας.

24. Με την υπογραφή του παρόντος μισθωτηρίου συμβολαίου, κατατίθεται από τον μισθωτή εγγύηση υπέρ του ΟΚΑΑ ΑΕ, **σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 37/29-3-2018 αποφάσεως του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ ποσό ίσο με έξι (6) μηνιαία μισθώματα**, για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης. Η εγγύηση θα αναπροσαρμόζεται αντίστοιχα με την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος, ώστε να ισούται πάντα με έξι (6) μηνιαία μισθώματα. Το ανωτέρω ποσό της εγγύησης, σε καμία περίπτωση δε δύναται να συμψηφιστεί με μισθώματα ή/ με οιαδήποτε άλλη οφειλή του μισθωτή προς τον ΟΚΑΑ ΑΕ. Η εγγύηση θα επιστραφεί άτοκα στον μισθωτή κατά την προσήκουσα αποχώρησή του από το μίσθιο και υπό την προϋπόθεση της καλής και προσήκουσας εκπλήρωσης των όρων της σύμβασης μίσθωσης, καθώς και της τακτοποίησης των πάσης φύσεως οφειλών της κατά τη λήξη της μίσθωσης. Σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της μισθωτικής σύμβασης, η εν λόγω εγγύηση καταπίπτει ως ποινική ρήτρα.

25. Όλοι οι όροι και οι συμφωνίες του παρόντος, ρητά συμφωνούνται ως ουσιώδεις και δεν τροποποιούνται παρά μόνον εγγράφως και πάντως δεν μεταβάλλονται ποτέ με ανοχή από τον Οργανισμό αντίθετης πρακτικής για οσοδήποτε χρόνο. Η παράβασή τους, όπως και η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος ή οποιασδήποτε πιο πάνω συμφωνούμενης επιβαρύνσεως

από τη μισθώτρια, συνεπάγεται την αζήμια και χωρίς καμία προθεσμία καταγγελία για λύση της μίσθωσης και την αποβολή της μισθώτριας από το μίσθιο. Ρητά συμφωνείται ότι οι υπογράφοντες το παρόν ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι θα ευθύνονται ως πρωτοφειλέτες για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της τυχόν παρατάσεως αυτής, καθώς και της για οιονδήποτε λόγο χρήσης από αυτήν του μισθίου, μετά τη λήξη της μίσθωσης και ανεξάρτητα από την τυχόν αποχώρησή τους από την μισθώτρια εταιρία ή της παύσης της ιδιότητας την οποία έχει ο καθένας και επίσης ανεξάρτητα της ιδιότητας την οποία έχει στη μισθώτρια, κατά την υπογραφή της παρούσας σύμβασης.

26. Η μισθώτρια δηλώνει ότι η διεύθυνση κατοικίας του νόμιμου εκπροσώπου της είναι η αναφερομένη στην αρχή της παρούσας σύμβασης και τυχόν μεταβολή αυτής θα γνωστοποιείται εγγράφως στο Υποκατάστημα Ιχθυόσκαλας ……..…… του Οργανισμού, άλλως θα είναι έγκυρες όλες οι επιδόσεις δικογράφων και λοιπών εγγράφων, που θα γίνονται στην παραπάνω διεύθυνση του νόμιμου εκπροσώπου της.

27. Ο οριζόμενος αντίκλητος της μισθώτριας πρέπει να είναι υποχρεωτικά κάτοικος ……. ……..… και η τυχόν αλλαγή της διευθύνσεως του πρέπει να γνωστοποιείται δι΄ εγγράφου δηλώσεως στο Υποκατάστημα Ιχθυόσκαλας ……..…… του Οργανισμού, αλλιώς θεωρούνται έγκυρες όλες οι επιδόσεις δικογράφων και λοιπών εγγράφων στην παρακάτω διεύθυνση κατοικίας του.

28. Η μισθώτρια και οι ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι στο παρόν συμφωνητικό δηλώνουν ότι όλα τα δικόγραφα (και τα εισαγωγικά δίκης), συμπεριλαμβανομένων των δικογράφων για δίκες περί την εκτέλεση ή ασφαλιστικών μέτρων και οποιαδήποτε έγγραφα, που έχουν σχέση με την παρούσα μίσθωση, δύναται η εκμισθώτρια να τα επιδίδει στον αντίκλητό της και διορίζει, τον κ. ……., κάτοικο ……..……., οδός …….. αριθμός ……., κάτοχο του υπ' αριθμ. ……. δελτίου αστυνομικής ταυτότητος. Αλλαγή αντικλήτου ή παύση για οποιονδήποτε λόγο με ταυτόχρονη αντικατάσταση αυτού ή αλλαγή της Διευθύνσεώς του πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως δια δηλώσεως της μισθώτριας προς τον ΟΚΑΑ ΑΕ, νόμιμα πρωτοκολλημένη, διαφορετικά η επίδοση στον τέως αντίκλητο θα θεωρείται νόμιμη.

29. Η επίδοση των δικογράφων (καθώς και των εισαγωγικών δίκης) και τα της εκτέλεσης ή ασφαλιστικών μέτρων, καθώς και οποιαδήποτε έγγραφα, που έχουν σχέση με την παρούσα μίσθωση, θα γίνεται στη διεύθυνση του νομίμου εκπροσώπου της μισθώτριας ή στο μίσθιο ή στον οριζόμενο από την παρούσα μίσθωση αντίκλητο αυτής, κατά την ελεύθερη κρίση του Οργανισμού.

30. Η σύμβαση μισθώσεως διέπεται από το ελληνικό δίκαιο. Για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται ειδικότερα από την παρούσα, εφαρμόζονται οι διατάξεις του **Π.Δ. 34/1995** *«Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων»* (Α΄30), όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, ο Κανονισμός Λειτουργίας των Ιχθυοσκαλών, καθώς και ο Κανονισμός Μισθώσεων του Οργανισμού. Τα συμβαλλόμενα στο παρόν μέρη παραιτούνται ρητά κάθε τυχόν δικαιώματός τους να προσβάλουν ή διαρρήξουν την παρούσα μίσθωση για οποιοδήποτε λόγο και αιτία και για κάθε λόγο που απορρέει από τα άρθρα (178, 179, 288 και 388) του Αστικού Κώδικα και από τις σχετικές διατάξεις και ενστάσεις τους.

31. Το παρόν συμφωνητικό συνυπογράφουν, ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι οι:

α) …… του ……..…… κάτοικος ……..……..…….. οδός ……..……..….. αριθμός…… Α.Δ.Τ. ……..….. ΑΦΜ ……

β) …… του ……..…… κάτοικος …….. οδός ……..……..…….. αριθμός…… Α.Δ.Τ. ……..…….. ΑΦΜ ……

γ) …… του ……..…… κάτοικος ……..……..….. οδός ……...….. αριθμός…… Α.Δ.Τ. ……..….. ΑΦΜ ……

ως μέλη της μισθώτριας εταιρείας με την επωνυμία «……..» και με δτ «……..», ο κάθε ένας από τους οποίους ρητά αναλαμβάνει την υποχρέωση να ενέχεται εις ολόκληρο ως πρωτοφειλέτης μετά της μισθώτριας για την καταβολή των μισθωμάτων, του ειδικού τέλους 2 % επί των πωλήσεων της μισθώτριας και των λοιπών προσθέτων επιβαρύνσεων, άλλως και όλως επικουρικώς ο κάθε ένας από τους στο παρόν εκ του τρίτου συμβαλλομένους εγγυάται ρητά και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενος του δικαιώματος της διζήσεως και της διαιρέσεως για την καταβολή του μισθώματος, του ειδικού τέλους 2 % επί των πωλήσεων της μισθώτριας και των λοιπών υποχρεώσεων από τη μισθώτρια.

32. Ρητά συμφωνείται ότι η παρούσα μίσθωση μπορεί να καταγγελθεί, εφόσον η Εταιρεία «……» με διακριτικό τίτλο «……», με μέλη τους ……, δεν μεταβιβάσει στο όνομα της, τους μετρητές

της ΔΕΗ, προσκομίζοντας τα σχετικά παραστατικά στον ΟΚΑΑ ΑΕ, εντός προθεσμίας ενός μηνός από την υπογραφή του παρόντος.

33. Ρητά συμφωνείται ότι για κάθε διαφορά που γεννάται από την εφαρμογή ή εξ αφορμής του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων των διαφορών που σχετίζονται με το κύρος του παρόντος συμφωνητικού, τις δίκες περί την εκτέλεση και τα ασφαλιστικά μέτρα αποκλειστικά, αρμόδια είναι:

α) αποκλειστική αρμοδιότητα έχουν τα Δικαστήρια Αθήνας για μισθώσεις της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών, της Ιχθυόσκαλας Πειραιά και της Ιχθυόσκαλας Χαλκίδας, β) συντρέχουσα αρμοδιότητα έχουν τα Δικαστήρια της Αθήνας και τα Δικαστήρια της Θεσσαλονίκης, μαζί με τα Δικαστήρια της έδρας του εκάστοτε υποκαταστήματος για μισθώσεις που αφορούν υποκαταστήματα του Ο.Κ.Α.Α Α.Ε. στη Μακεδονία και τη Θράκη και γ) συντρέχουσα αρμοδιότητα έχουν τα Δικαστήρια της Αθήνας, μαζί με τα Δικαστήρια της έδρας του εκάστοτε υποκαταστήματος σε όλες τις λοιπές περιπτώσεις υποκαταστημάτων του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ανά την Ελλάδα.

34. Κάθε τροποποίηση της παρούσας σύμβασης θα γίνεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως και θα υπογράφεται και από τα δύο μέρη.

Σε πίστωση των ανωτέρω, συντάχθηκε το συμφωνητικό αυτό και αφού αναγνώσθηκε και βεβαιώθηκε, υπογράφεται υπό των συμβαλλομένων σε τρία (3) όμοια αντίτυπα, το ένα από τα οποία θα κατατεθεί στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΟΝ Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΧΘΥΟΣΚΑΛΑΣ	ΩΣ ΕΚ ΤΡΙΤΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ	ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ
……		