

ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ (Κ3 – 12 Β) Ν° 32 - ΝΕΑ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ & ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε. (Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε.)

Στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη Αττικής στα γραφεία της Διοικήσεως του ΟΚΑΑ ΑΕ, σήμερα την του μηνός _____ του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (- **-2026**), μεταξύ των συμβαλλομένων, αφ' ενός μεν της εν Δήμω Νικαίας - Αγ. Ιωάννου Ρέντη εδρεύουσας Ανωνύμου Εταιρίας υπό την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ & ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (ΟΚΑΑ ΑΕ), με ΑΦΜ 090298748 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Πειραιώς, η οποία θα αναφέρεται του λοιπού εις το παρόν μισθωτήριο απλώς «Οργανισμός», νομίμως εκπροσωπούμενης δια την υπογραφή της παρούσης συμβάσεως υπό του Διευθύνοντος Συμβούλου του ΟΚΑΑ ΑΕ κ. **Νικολάου Λυμπέρη του Ιωάννη**, αφ' ετέρου δε της εν εδρεύουσας Εταιρίας _____ με την επωνυμία « _____ » και δ.τ. « _____ », με ΑΦΜ _____ Δ.Ο.Υ. _____

, νομίμως εκπροσωπούμενης υπό του _____, κατοίκου _____, οδός _____ αριθμός _____, κατόχου του υπ' αριθμ. _____ δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, με ΑΦΜ _____ Δ.Ο.Υ. _____, και η οποία (άνω _____) θα αναφέρεται του λοιπού εις το παρόν «μισθώτρια», συμφωνήθηκαν και έγιναν αποδεκτά τα ακόλουθα:

Ο Οργανισμός - βάσει της ΚΥΑ **A2-818 (ΦΕΚ 2565 Β/25-9-2014 & ΦΕΚ 3630 Β/31-12-2014)** και της υπ' αριθμ. _____ Απόφασης του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ - εκμισθώνει στην Εταιρία _____ με την επωνυμία με την επωνυμία « _____ » και δ.τ. « _____ », ένα (1) ολόκληρο κατάστημα – βιομηχανοστάσιο, πωλήσεως, συντηρήσεως και αποθηκεύσεως κρέατος, συνολικής επιφανείας **264,00 m²**, αποτελούμενο από ισόγειο (ψηλόχονος χώρος) επιφανείας **208,00 m²** και όροφο (Διοίκηση – Υπηρεσίες) επιφανείας **56,00 m²** και με αριθμό (.....) (Ν°) {Κτίριο 3 κατάστημα ... τύπου Βήτα}, το οποίο βρίσκεται εντός του χώρου της ΚΑΑ και ειδικότερα στο χώρο της Νέας Αγοράς Κρέατος Αθηνών, του οποίου οι παρεχόμενες υπηρεσίες περιγράφονται κατωτέρω στο άρθρο (5 παρ. β) του παρόντος (δαπάνες λειτουργίας κατ/τος & κοινόχρηστες δαπάνες) εφεξής καλούμενο «το μίσθιο».

1. Η μισθώτρια υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις ισχύουσες περί ΟΚΑΑ ΑΕ διατάξεις Νομοθεσίας, τις Υπουργικές Αποφάσεις, τις Κανονιστικές και λοιπές Αποφάσεις του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ που αφορούν τη λειτουργία της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών (ΚΑΑ).
2. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε δώδεκα (12) έτη - βάσει της υπ' αριθμ. _____ Απόφασης του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ - αρχίζει την πρώτη του μηνός _____ του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (- - **2026**) και λήγει την _____ του μηνός _____ του έτους δύο χιλιάδες τριάντα οκτώ (- - **2038**).
3. Η μισθώτρια δηλώνει ότι έχει λάβει πλήρη γνώση της κατάστασης του μισθίου από νομικής και πραγματικής άποψης, δεδομένου ότι έχει πραγματοποιήσει – μέσω των δικηγόρων, των τεχνικών 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 ικανοποιεί τις απαιτήσεις της όσον αφορά την σκοπούμενη εκμετάλλευσή του. Η μισθώτρια, στη συνέχεια, δηλώνει ότι αποδέχεται με την παραλαβή του καταστήματος & υπογραφή του παρόντος ότι δεν δικαιούται να εγείρει οποιαδήποτε αξίωση ή αντίρρηση έναντι του Οργανισμού όσον αφορά σε 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 σε _____ Ευρώ και _____ λεπτά (_____ €). Η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος, θα καθορίζεται με αποφάσεις του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, οι οποίες θα λαμβάνουν υπόψη το ποσό του μέσου ετησίου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου έτους και το επιχειρησιακό σχέδιο του ΟΚΑΑ ΑΕ. Το μηνιαίο μίσθωμα με τις πρόσθετες επιβαρύνσεις θα προκαταβάλλεται το αργότερο μέχρι την δέκατη πέμπτη (15^η) ημέρα κάθε ημερολογιακού μήνα, στο Ταμείο του Οργανισμού και η καταβολή θα αποδεικνύεται αποκλειστικώς και μόνον με έγγραφη απόδειξη που θα αναφέρει την αιτία πληρωμής αποκλεισμένου οιοδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.
5. Η μισθώτρια συγχρόνως με την καταβολή του μισθώματος θα καταβάλει και τις εξής προσθέτους επιβαρύνσεις:

α Το νόμιμο ΦΠΑ επί του μηνιαίου μισθώματος.

β ΔΑΠΑΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ & ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Ι. Δαπάνη κοινόχρηστης ύδρευσης:

Η δαπάνη κατανάλωσης ύδατος, θα υπολογίζεται σε ποσοστό 0,30% (ανά κατάστημα), επί της συνολικής εκάστοτε μηνιαίας επιβάρυνσης του Οργανισμού από τους συγκεντρωτικούς λογαριασμούς της ΕΥΔΑΠ. Το ποσοστό αυτό θα ισχύει μέχρι ανακαθορισμού του με Απόφαση του ΔΣ του ΟΚΑΑΑΕ.

II. Δαπάνη κοινόχρηστου ηλεκτρικού ρεύματος:

Η δαπάνη κατανάλωσης ρεύματος θα υπολογίζεται σε ποσοστό 0,30% (ανά κατάσταση), επί της συνολικής εκάστοτε μηνιαίας επιβάρυνσης του Οργανισμού από τους συγκεντρωτικούς λογαριασμούς της ΔΕΗ. Το ποσοστό αυτό θα ισχύει μέχρι ανακαθορισμού του με Απόφαση του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ

III. Δαπάνη κοινοχρήστου φωτισμού του συγκροτήματος Κ3 (κτίριο τρία):

Η δαπάνη αυτή θα υπολογίζεται βάσει των ενδείξεων του μετρητή κοινοχρήστων (Σχέδιο Κατασκευής) του συγκροτήματος Κ3 (κτίριο τρία), δια του αριθμού των καταστημάτων.

IV. Δαπάνη καταναλώσεως ρεύματος:

Ο υπολογισμός της δαπάνης καταναλώσεως ρεύματος των καταστημάτων θα γίνεται βάσει των ενδείξεων του ενδιάμεσου μετρητή των καταστημάτων, όπως αυτές θα αναγράφονται στην αναλυτική κατάσταση χρεώσεων, η οποία επισυνάπτεται στον λογαριασμό της ΔΕΗ, που βαρύνει τον ΟΚΑΑ ΑΕ.

V. Δημοτικά Τέλη:

Τα Τέλη καθαριότητας και φωτισμού του Δήμου Νικαίας - Αγίου Ιωάννη Ρέντη ως καθορίζονται υπό του Δήμου αναλογικώς δια τους μισθίους χώρους επί της συνολικής χρεώσεως για στεγασμένους χώρους και μη στεγασμένους χώρους ως και ακάλυπτους και κοινοχρήστους χώρους, οδούς και χώρους πρασίνου που εξοφλούνται από τον ΟΚΑΑ ΑΕ μέσω ΔΕΗ.

VI. Παροχή Ψύξεως - κλιματισμού:

Η δαπάνη παροχής ψύξεως και κλιματισμού των καταστημάτων θα προκύπτει από τον κατ' αναλογία επιμερισμό της συνολικής μηνιαίας δαπάνης καταναλώσεως ρεύματος του κεντρικού συγκροτήματος ψύξεως Κ3 (κτίριο τρία) βάσει των ενδείξεων του μετρητή ψύξεως του καταστήματος και πλέον του λοιπού κόστους λειτουργίας του κεντρικού συστήματος ψύξεως (πλην του εργατοϋπαλληλικού κόστους).

VII. Παροχή Θέρμανσης - θερμού ύδατος:

Η δαπάνη παροχής θέρμανσης - θερμού ύδατος όλων γενικών των καταστημάτων της Ν. Κρεαταγοράς, θα υπολογίζεται βάσει των ενδείξεων του μετρητή των μονάδων θέρμανσης εκάστου καταστήματος και θα κοστολογείται από το άθροισμα της μηνιαίας δαπάνης δια τις ανωτέρω παροχές του συγκροτήματος Κ3 (κτίριο τρία) καθώς και το συνολικό κόστος λειτουργίας αυτού (πλην του εργατοϋπαλληλικού κόστους).

VIII. Παροχή λειτουργίας γεννήτριας παραγωγής ρεύματος εις περίπτωση διακοπής ηλεκτροδότησης:

Η δαπάνη λειτουργίας της γεννήτριας παραγωγής ρεύματος εις περίπτωση διακοπής ηλεκτροδότησης των καταστημάτων της Ν. Κρεαταγοράς, θα υπολογίζεται σύμφωνα με την κατανάλωση πετρελαίου, δια του αριθμού των καταστημάτων.

IX. Δαπάνη λειτουργίας - συντήρησης μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, καθαρισμού και αποκομιδής των πάσης φύσεως απορριμμάτων από το χώρο της Αγοράς:

Η μηνιαία αυτή δαπάνη σύμφωνα με την υπ αριθμ. 88/14-7-2011 απόφασης του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, ανέρχεται στα εβδομήντα έξι ευρώ (76,00 €) ανά κατάσταση. Το πόσο ισχύει μέχρι ανακαθορισμού του με Απόφαση του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ.

X. Δαπάνη Βιολογικού καθαρισμού:

Η δαπάνη λειτουργίας και το κόστος των αναλωσίμων υλικών, καθώς και η προβλεπόμενη συντήρηση του, βαρύνει την μισθώτρια, επί της συνολικής κατά μήνα δαπάνης δια του αριθμού όλων των καταστημάτων της Ν. Κρεαταγοράς. Επίσης η χρέωση της καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος που αφορά τον συγκεκριμένο χώρο, θα υπολογίζεται σύμφωνα με την ένδειξη της παροχής της ΔΕΗ, που ηλεκτροδοτεί αυτόν, δια του αριθμού των καταστημάτων. Το ποσοστό αυτό θα ισχύει μέχρι ανακαθορισμού του με Απόφαση του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ.

XI. Αναλογία επί της δαπάνης μυοκτονίας της Αγοράς:

Η δαπάνη αυτή θα υπολογίζεται κατά ποσοστό 0,30% (ανά κατάσταση), επί της συνολικής καθ' έκαστο στάδιο δαπάνης μυοκτονίας της Αγοράς.

XII. Αναλογία επί της δαπάνης αποκομιδής & διαχείρισης ζωικών υποπροϊόντων :

Η δαπάνη αποκομιδής & διαχείρισης των ζωικών υποπροϊόντων, που θα παραδίδονται στον ανάδοχο που έχει αναλάβει το συγκεκριμένο έργο, θα βαρύνει την μισθώτρια και θα υπολογίζεται σύμφωνα με τις εκάστοτε σχετικές Αποφάσεις του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ.

Οι ανωτέρω αναφερόμενοι λογαριασμοί θα κοινοποιούνται κάθε μήνα με ατομικό ειδοποιητήριο στη μισθώτρια. Οποιαδήποτε αντίρρηση δικαιούται η μισθώτρια να την υποβάλλει εγγράφως στην εκμισθώτρια εντός αποθετικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών άλλως λογίζεται ότι οι σχετικές χρεώσεις είναι ορθές και εκκαθαρισμένες.

Η μισθώτρια εκτός από τις ανωτέρω δαπάνες της παραγράφου (β) υποχρεούται να καταβάλλει ταυτοχρόνως και τον αναλογούντα σε κάθε δαπάνη ΦΠΑ όπως αυτός θα επιμερίζεται. γ) Τη μισθώτρια

βαρύνει, σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, και η πληρωμή των τελών σταθμεύσεως (σταλίες) ή/ διανυκτερεύσεως εντός του χώρου της Αγοράς των αυτοκινήτων της, τα οποία (τέλη) καταβάλλονται κάθε μήνα, μαζί με τα μισθώματα και κοινόχρηστα του μισθίου.

δ) Η μη εμπρόθεσμη καταβολή και μίας μόνο των παραπάνω υποχρεώσεων της μισθώτριας, παρέχει το δικαίωμα στον Οργανισμό να καταγγείλει τη μίσθωση και να αποβάλει τη μισθώτρια από το μίσθιο, επιπλέον δε επιφέρει υπερμερία της μισθώτριας, η οποία υποχρεούται να καταβάλει τους αναλογούντες τόκους υπερμερίας, χωρίς όχληση.

ε) Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος και οποιουδήποτε άλλου ποσού το οποίο είναι πληρωτέο στον ΟΚΑΑ ΑΕ, βάσει του παρόντος μισθωτηρίου συμβολαίου, δεν μπορεί να ανασταλεί, να επισχεθεί, να μετατεθεί ή/ να συμψηφιστεί από την μισθώτρια, ακόμα και όταν η μισθώτρια έχει δικαίωμα ή/ αξίωση απέναντι στον ΟΚΑΑ ΑΕ, ή/ αντιρρήσεις σε θέματα μη συμμόρφωσης ή/ οποιουδήποτε άλλου είδους έναντι του ΟΚΑΑ ΑΕ.

στ) Συμφωνείται, ότι η μισθώτρια θα δικαιούται να ασκήσει τα εν λόγω δικαιώματα, αξιώσεις ή/ αντιρρήσεις μόνο μέσω ξεχωριστής δικαστικής διαδικασίας, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμμορφωθεί με τις συμβατικές της υποχρεώσεις και με τη δυνατότητα να αξιώσει την επιστροφή τυχόν αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών.

6. Η μισθώτρια με την παραλαβή του καταστήματος παρέλαβε και τα κατωτέρω αναφερόμενα υλικά & μηχανήματα ιδιοκτησίας της εκμισθώτριας τα οποία υποχρεούται, μετά την λήξη της μισθώσεως και την παράδοση του καταστήματος στην εκμισθώτρια, να παραδώσει αυτά στην ίδια άριστη κατάσταση εις την οποία τα παρέλαβε ευθυνόμενη δια πάσα θετική και αποθετική ζημία:

1.

2.

7. 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.
8. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικώς και μόνον για χονδρεμπόριο, τεμαχισμό, τυποποίηση και συσκευασία προϊόντων και υποπροϊόντων κρέατος, πουλερικών και όλων των ειδών προϊόντων ζωικής προελεύσεως.
9. Η μισθώτρια υποχρεούται να προβεί εις όλες τις ενέργειες που απαιτούνται δια την λειτουργία του καταστήματος – βιομηχανοστασίου (έκδοση αδείας λειτουργίας – εγκατάστασης κλπ).
10. Η μίσθωση λύεται με καταγγελία, αν η μισθώτρια κατά τη διάρκεια της μισθώσεως πτωχέψει, ή/ αν οι νόμιμοι εκπρόσωποι αυτής καταδικασθούν αμετάκλητα την τελευταία πενταετία για κακούργημα, πλαστογραφία, απάτη, υπεξαίρεση, κλοπή, τοκογλυφία, έκδοση ψευδών εκκαθαρίσεων ή/ υποτροπή καθυστέρησης αποστολής των οριστικών εκκαθαρίσεων σε παραγωγούς, χρησιμοποίηση ψευδών τιμολογίων ή/ δελτίων αποστολής και παράβαση των διατάξεων του Ν.δ. 3424/1955 «Περί ευθύνης αγοραστών γεωργικών προϊόντων», όπως ισχύει, και για πλημμέλημα.
11. Η μισθώτρια υποχρεούται:
- α) Να εκμεταλλεύεται η ίδια και για δικό της αποκλειστικά λογαριασμό το μίσθιο.
- β) Να τηρεί τους κανονισμούς λειτουργίας της ΚΑΑ που εκδίδει το ΔΣ του Οργανισμού και το ωράριο λειτουργίας ολικά και επί μέρους του καταστήματος της.
- γ) Να τηρεί τους όρους υγιεινής εντός και εκτός του μισθίου της, και γενικά με τη στάση της να συμβάλει στην καθαριότητα του περιβάλλοντος χώρου της ΚΑΑ.
12. Η μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλει ετησίως στον ΟΚΑΑ ΑΕ, κατά περίπτωση ανάλογα με την κατηγορία των τηρούμενων λογιστικών βιβλίων της, φωτοαντίγραφο του φορολογικού εντύπου Ε3 Σε περίπτωση μη προσκομίσεως των παραπάνω, ο ΟΚΑΑ ΑΕ μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και η μισθώτρια καθίσταται άνευ ετέρου εξωστέα.
13. Η μισθώτρια δηλώνει ότι παρέλαβε το μίσθιο σε άριστη κατάσταση και το βρήκε κατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται, υπόσχεται δε την καλή χρήση και διατήρηση του 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 το παρέλαβε. Στην παραπάνω υποχρέωση περιλαμβάνεται η συντήρηση του μισθίου 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.

14. Κάθε ζημιά ή επισκευή του χώρων του μισθίου, της ράμπας και της αποβάθρας 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 οποιοσδήποτε 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 αποτελεί λόγο έξωσής της.
15. Η οποιαδήποτε παρέμβαση στους χώρους του μισθίου από τη μισθώτρια (ηλεκτρικές, υδραυλικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.) επιτρέπεται μόνο μετά από άδεια του Οργανισμού, η οποία πάντως ρητά δηλώνεται ότι δεν υποκαθιστά καμία άδεια άλλης Αρχής.
16. Απαγορεύεται ρητά η κάθε είδους αυθαίρετες κατασκευές, σε κοινόχρηστους χώρους, ή/ χρησιμοποιεί αυτούς για εμπορία ή/ εναπόθεση προϊόντων, ή/ δεν τηρεί τους κανόνες υγιεινής στο μίσθιο, ή/ ρυπαίνει επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία αντικείμενα.
17. Η μισθώτρια υποχρεούται να αναγράφει την ακριβή επωνυμία της επιχείρησής της στη μετώπη πάνω από την είσοδο του μισθίου και πουθενά αλλού, με μαύρα γράμματα, ή/ και με φωτεινή επιγραφή, τον τύπο και τις διαστάσεις των οποίων θα εγκρίνει η Τεχνική Υπηρεσία του Οργανισμού.
18. Απαγορεύεται ρητά η στάθμευση μπροστά από το μίσθιο, η/ στους άλλους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις της ΚΑΑ, οποιασδήποτε μορφής οχημάτων (φορτηγών, επιβατικών, κ.λπ.) της μισθώτριας, πλην του χρόνου της φορτοεκφορτώσεως και εφόσον πραγματοποιείται αυτή.
19. Σε περίπτωση οποιασδήποτε αυθαίρετης επέμβασης εντός και εκτός του μισθίου, ή/ της κατάληψης κοινόχρηστου χώρου (ράμπες, γωνίες, δρόμους, κ.λπ.), ο Οργανισμός έχει το δικαίωμα να επιβάλει μέχρι την άρση της αυθαίρετης κατασκευής ή/ κατάληψης, πρόστιμο διατήρησής της, το ύψος του οποίου καθορίζεται ανά περίπτωση από το ΔΣ του Οργανισμού. Επίσης ο Οργανισμός θα συνεργάζεται για τον παραπάνω σκοπό, με άλλες Δημόσιες αρχές και ιδίως με την Πολεοδομία, Τροχαία, ΔΟΥ, υπουργείο Μεταφορών, Δημοτικές & Περιφερειακές Αρχές, κ.λπ.
20. Η μισθώτρια υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο και τους προ αυτού κοινόχρηστους χώρους καθαρούς. Απαγορεύεται η εναπόθεση εύφλεκτων, εκρηκτικών ή δύσοσμων υλών, όπως και η εγκατάσταση και η λειτουργία μηχανημάτων που προκαλούν θόρυβο και η με οποιονδήποτε τρόπο παρενόχληση των άλλων μισθωτών.
21. Η μισθώτρια υποχρεούται να προβεί σε ασφάλιση των εμπορευμάτων της σε περίπτωση καταστροφής των από οποιαδήποτε μη προβλέψιμη αιτία (ζημιά λόγω απρόβλεπτης παροχής ψύξεως κλπ).
22. Η μισθώτρια αναλαμβάνει αποκλειστικά την ευθύνη της λειτουργίας και ασφάλειας των εντός του μισθίου ψυκτικών θαλάμων εγκαταστάσεων (αποθήκευσης και συντήρησης κρεάτων κλπ). Επίσης αναλαμβάνει αποκλειστικά την ευθύνη για την πυρασφάλεια και έξοδο κινδύνου του μισθίου.
23. Εις περίπτωση προσωρινής διακοπής της λειτουργίας του καταστήματος για οποιοδήποτε λόγο και κατ' ανώτατο όριο έως και ένα (1) μήνα η μισθώτρια υποχρεούται να γνωστοποιήσει άμεσα και εγγράφως εις τον Οργανισμό την διακοπή της λειτουργίας αυτού ούτως ώστε ο Οργανισμός να προβεί εις την άμεση διακοπή των παρεχομένων εις αυτό υπηρεσιών ψύξεως - θερμάνσεως κλπ άλλως η μισθώτρια υποχρεούται πέραν της καταβολής των μισθωμάτων, όλων των προβλεπομένων από την παρούσα σύμβαση δαπανών λειτουργίας του καταστήματος, καθώς και των εις αυτό αναφερόμενων κοινοχρήστων δαπανών.
24. 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, μετά τη λήξη ή/ λύση της μίσθωσης, ρητά συμφωνείται, ότι δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα σε αυτήν, είτε από το άρθρο 611 Α.Κ., είτε από άλλη διάταξη νόμου.
 - β) Αν η μισθώτρια υπεκμισθώσει ή παραχωρήσει με οποιονδήποτε τρόπο το μίσθιο, σε τρίτον με ή/ χωρίς αντάλλαγμα.
 - γ) Αν η μισθώτρια δεν τηρεί τους κανονισμούς λειτουργίας της ΚΑΑ που εκδίδει το ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, ή/ έχει οποιαδήποτε οφειλή προς τον Οργανισμό ή/ έχει 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 με ξένα προς την ΚΑΑ άχρηστα ή/ επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία αντικείμενα.
 - δ) Αν η υποκατάσταση στη μίσθωση φυσικού ή/ νομικού προσώπου, δεν γνωστοποιηθεί άμεσα στο ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ.
 - ε) Αν το μίσθιο παραμένει κλειστό ή/ δεν λειτουργεί για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριάντα (30) ημερών, χωρίς να έχει δοθεί έγγραφη αιτιολογημένη άδεια από τον Οργανισμό. 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.

- στ) Αν η μισθώτρια πτωχεύσει ή/ τεθεί υπό εκκαθάριση ή/ υπό καθεστώς δικαστικής διαμεσολάβησης, ή/ σε δικαστική συμπάρσταση.
- ζ) Αν η μισθώτρια παραβεί οποιονδήποτε όρο της μισθωτικής σύμβασης.
25. Η σύμβαση μίσθωσης καταγγέλλεται επίσης με απόφαση του ΔΣ του ΟΚΑΑ ΑΕ, σε περίπτωση που οι ελεγκτικές υπηρεσίες και όργανα ελέγχου των αρμοδίων Υπουργείων βεβαιώσουν ότι:
- α) Η μισθώτρια πωλεί προϊόντα ζωικής προέλευσης (κρέατα, πουλερικά κλπ), σε παραγωγούς κατά παράβαση των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας και ανακαλέσουν την άδεια λειτουργίας της επιχείρησης.
- β) Η μισθώτρια αγοράζει, κατέχει προς πώληση ή/ πωλεί προϊόντα ζωικής προέλευσης (κρέατα, πουλερικά κλπ), 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 παραποιημένα 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.
26. Μετά τη λήξη ή/ με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, η μισθώτρια υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποδώσει ελεύθερη τη χρήση του μισθίου στον Οργανισμό στην κατάσταση που το παρέλαβε και να παραδώσει σε πλήρη λειτουργία τα χρεωμένα σε αυτήν παραρτήματα και παρακολουθήματα του μισθίου, δια πρωτοκόλλου παραδόσεως, εγγράφως καταρτιζομένου. Τυχόν βελτιώσεις και διαμορφώσεις του μισθίου παραμένουν προς όφελος του ΟΚΑΑ ΑΕ. Μέχρι την παράδοση ελεύθερης της χρήσεως του μισθίου ή/ αποβολής της μισθώτριας δι' εκτέλεσης δικαστικής απόφασης, η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλει αποζημίωση χρήσεως, μαζί με τα τέλη χαρτοσήμου και συμπληρωματικό φόρο, ίση προς το μηνιαίο μίσθωμα του τελευταίου μισθωτικού έτους, νομιμότοκα από την ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου και μέχρι την παράδοσή του στον ΟΚΑΑ ΑΕ λόγω ποινικής ρήτρας, από τώρα συμφωνούμενης ως δίκαιης και εύλογης, παραιτουμένης της μισθώτριας από το δικαίωμα αμφισβήτησής της. Συμφωνείται ότι η μισθώτρια δεν μπορεί να προβεί σε επίσχεση του μισθίου για οποιοδήποτε λόγο και αιτία. Επιπλέον, η μισθώτρια θα καταβάλει και όλες γενικά τις δαπάνες που αναφέρονται στο άρθρο (5) του παρόντος και σε περίπτωση υπερημερίας, χωρίς όχληση, με τον τόκο υπερημερίας.
27. Επιτρέπεται η πρόωγη καταγγελία της μίσθωσης εκ μέρους της μισθώτριας, μόνο στην περίπτωση που έχει συμπληρωθεί ένας χρόνος από την έναρξη της μίσθωσης, με προηγούμενη προειδοποίηση τριών (3) μηνών και αποζημίωση ενός (1) τρέχοντος μισθώματος. Οίκοθεν νοείται ότι δεν εμπίπτει στην παρούσα διάταξη οι περιπτώσεις τροποποίησης της μισθωτικής σύμβασης λόγω εταιρικών μεταβολών.
28. Με την υπογραφή του παρόντος μισθωτηρίου συμβολαίου, κατατίθεται από την μισθώτρια εγγύηση υπέρ του ΟΚΑΑ ΑΕ, **σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 37/29-3-2018 απόφασεως 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 της μισθώτριας προς τον ΟΚΑΑ ΑΕ. Η εγγύηση θα επιστραφεί άτοκα στην μισθώτρια κατά την προσήκουσα αποχώρησή της 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.
29. Εάν η απόδοση του μισθίου, ή/και η εξόφληση των ληξιπρόθεσμων οφειλών κάθε είδους προς τον ΟΚΑΑ ΑΕ, λάβει χώρα από πλευράς μισθώτριας μετά από την εκκίνηση νομικών διαδικασιών, η μισθώτρια επιβαρύνεται η ίδια με τα σχετικά έξοδα.
30. 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 δαπάνης από τη μισθώτρια, συνεπάγεται την αζήμια και χωρίς καμία προθεσμία καταγγελία για λύση της μίσθωσης και την αποβολή της μισθώτριας από το μίσθιο, όπως και την καταβολή των μη δεδουλευμένων μισθωμάτων μέχρι την εκ νέου μίσθωση του μισθίου, λόγω ρητά συμφωνούμενης ποινικής ρήτρας, εκτός κάθε άλλης αποζημίωσης του Οργανισμού.
31. Η μισθώτρια δηλώνει ότι η διεύθυνση κατοικίας της νομίμου εκπροσώπου της είναι η αναφερομένη στην αρχή της παρούσας σύμβασης και τυχόν μεταβολή αυτής θα γνωστοποιείται εγγράφως στον

- Οργανισμό, άλλως θα είναι έγκυρες όλες οι επιδόσεις δικογράφων και λοιπών εγγράφων, που θα γίνονται στην παραπάνω διεύθυνση της νομίμου εκπροσώπου της.
- 32.** 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 στον Οργανισμό, άλλως θα είναι έγκυρες όλες οι επιδόσεις δικογράφων και λοιπών εγγράφων, που θα γίνονται στην παραπάνω διεύθυνση του νόμιμου εκπροσώπου της μισθώτριας.
- 33.** Ο οριζόμενος αντίκλητος της μισθώτριας πρέπει να είναι υποχρεωτικά κάτοικος Λεκανοπεδίου Αττικής και η τυχόν αλλαγή της διεύθυνσεως του πρέπει να γνωστοποιείται δια εγγράφου δηλώσεως στον Οργανισμό, αλλιώς θεωρούνται έγκυρες όλες οι επιδόσεις δικογράφων και λοιπών εγγράφων στην παρακάτω διεύθυνση κατοικίας του.
- 34.** 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, διορίζει αντίκλητο της, τον κάτοικο, οδόςαριθμός ..., κάτοχος του υπ' αριθμ. δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, με ΑΦΜ - ΔΟΥ Αλλαγή αντικλήτου ή/ παύση για οποιονδήποτε λόγο ή/ αλλαγή της Διευθύνσεως του πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως δια δηλώσεως της μισθώτριας προς τον ΟΚΑΑ ΑΕ, νόμιμα πρωτοκολλημένη, διαφορετικά η επίδοση στον τέως αντίκλητο θα θεωρείται νόμιμη.
- 35.** 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 κατάστημα ή/ στον οριζόμενο από την παρούσα μίσθωση αντίκλητο αυτής, κατά την ελεύθερη κρίση του Οργανισμού.
- 36.** 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, 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.
- 37.** Το παρόν συμφωνητικό συνυπογράφει, ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι οι:
1. _____, κάτοικος _____, οδός _____ αριθμός _____, κάτοχος του υπ' αριθμ. δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, με ΑΦΜ _____ - Δ.Ο.Υ. _____,
 2. _____, κάτοικος _____, οδός _____ αριθμός _____, κάτοχος του υπ' αριθμ. δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, με ΑΦΜ _____ - Δ.Ο.Υ. _____,
- ως μέλη της Εταιρίας _____ με την επωνυμία « _____ » και δ.τ. « _____ », ο κάθε ένας από τους οποίους ρητά αναλαμβάνει την υποχρέωση να ενέχεται εις ολόκληρο ως πρωτοφειλέτης μετά της μισθώτριας εταιρείας για την καταβολή του μισθώματος, άλλως και όλος επικουρικός ο κάθε ένας από τους εις το παρόν εκ του τρίτου συμβαλλομένων εγγυάται ρητά και ανεπιφυλάκτως παραιτούμενος του δικαιώματος της διζήσεως και της διαιρέσεως για την καταβολή του μισθώματος και λοιπών υποχρεώσεων υπό της μισθώτριας εταιρείας. Ρητά συμφωνείται ότι οι υπογράφωντες το παρόν ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι θα ευθύνονται είτε ως πρωτοφειλέτες είτε ως εγγυητές δι' όλη την διάρκεια της μισθώσεως ή της τυχόν παρατάσεως αυτής και ανεξαρτήτως της τυχόν αποχωρήσεως τους από την μισθώτρια εταιρεία ή της παύσεως της ιδιότητας την οποία έχει ο καθένας και επίσης ανεξαρτήτως της ιδιότητος την οποία έχει εις την μισθώτρια εταιρεία κατά την υπογραφή του παρόντος.
- 38.** 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, κατά παρέκταση, αρμόδια είναι τα Δικαστήρια των Αθηνών.
- 39.** Κάθε τροποποίηση της παρούσας σύμβασης θα γίνεται 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.

ΩΣ ΕΚ ΤΡΙΤΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΛΥΜΠΕΡΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ