

ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σήμερα την του μηνός του έτους **200...** στην πόλη οι υπογράφοντες το συμφωνητικό αυτό αφενός : του αποκαλούμεν... στο εξής "εκμισθωτής", κάτοικος οδός αρ. Α.Φ.Μ. και αφετέρου : 1^ο του κάτοικος , οδός και αρ. κάτοχος του υπ' αριθ. διαβατηρίου/ταυτότητας που εκδόθηκε την και λήγει την Α.Φ.Μ. & 2^ο κάτοικος , οδός και αρ. κάτοχος του υπ' αριθ. διαβατηρίου/ταυτότητας που εκδόθηκε την και λήγει την Α.Φ.Μ. αποκαλούμενοι στο εξής "μισθωτής", συμφώνησαν από κοινού και αποδέχτηκαν τα εξής:

1. ΜΙΣΘΙΟ. Ο πρώτος συμβαλλόμενος ("εκμισθωτής") εκμισθώνει με το συμφωνητικό αυτό στον δεύτερο συμβαλλόμενο ("μισθωτή") ένα διαμέρισμα (κατοικία) του ορόφου που βρίσκεται στην πόλη στην οδό και αρ. και αποτελείται από τους εξής χώρους:

2. ΜΙΣΘΩΜΑ. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε ευρώ (..... ευρώ & λεπτά) . Το μίσθωμα συμφωνείται να καταβάλλεται μέσα στο πρώτο τριήμερο κάθε μήνα στην κατοικία του εκμισθωτή που αναφέρεται παραπάνω ή σε τραπεζικό λογαριασμό που τυχόν θα υποδειχθεί εγγράφως από τον εκμισθωτή. Η καταβολή του μισθώματος αποδεικνύεται μόνο με έγγραφη απόδειξη του εκμισθωτή ή εξουσιοδοτημένου απ' αυτόν προσώπου, ή της Τραπεζής, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου. Οι συμβαλλόμενοι θεωρούν το μίσθωμα δίκαιο και ανάλογο με την μισθωτική αξία του ακινήτου και παραιτούνται από κάθε δικαίωμα για αμφισβήτηση του.

3.ΔΙΑΡΚΕΙΑ. Η διάρκεια της παρούσας μίσθωσης ορίζεται **ορισμένου χρόνου** Αρχίζει την/...../..... λήγει την/...../.....

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

5.ΧΡΗΣΗ. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κατοικία του μισθωτή , της συζύγου του , που ονομάζεται καθώς και των εξής μελών της οικογενείας του: Απαγορεύεται απόλυτα οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μισθίου καθώς και η ολική ή μερική υπομίσθωση του ή με οποιοδήποτε τρόπο με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση της χρήσης, του μισθίου σε τρίτους ή συγκατοίκηση ή φιλοξενία άλλων προσώπων 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 άριστη κατάσταση και απόλυτα κατάλληλο για την χρήση που μισθώθηκε. Για όλη την διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής δεν έχει καμία υποχρέωση συντήρησης, αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μισθίου, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του, (θερμοσίφωνα, απορροφητήρας, τέντες κ.λ.π.) για τα οποία αποκλειστική ευθύνη και υποχρέωση έχει ο μισθωτής.

7.ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ-ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ. Απαγορεύεται στον εκμισθωτή 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 ευπρεπές, να το χρησιμοποιεί κατά τρόπο που να μην θίγει την ησυχία, την υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη του εκμισθωτή και των λοιπών ενοίκων του κτιρίου, προς τους οποίους πρέπει να τηρεί την συμπεριφορά που πρέπει. Επίσης οφείλει να ενημερώνει εγκαίρως τον εκμισθωτή για τυχόν κινδύνους, ή ζημιές του μισθίου. Απαγορεύεται στον μισθωτή η κατάληψη άλλων ή κοινόχρηστων χώρων του

κτιρίου στο οποίο βρίσκεται το μίσθιο, η στάθμευση οχημάτων πάσης φύσεως μέσα στο μίσθιο ή τους κοινόχρηστους χώρους του καθώς και η τοποθέτηση μηχανημάτων, εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών, ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν το μίσθιο.

9.ΕΠΙΣΚΕΨΗ-ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ. Ο εκμισθωτής ή ο αντιπρόσωπος του δικαιούται σε κατάλληλες μέρες και ώρες α) να επισκέπτεται και να επιθεωρεί λεπτομερώς το μίσθιο ανά τρίμηνο, συνοδευόμενος από μηχανικό ή εμπειροτέχνη για να εξακριβώσει τυχόν φθορές ή μεταβολές του, β) να επισκέπτεται το μίσθιο δύο φορές την εβδομάδα μαζί με υποψήφιους αγοραστές ή μισθωτές, ήτοι εκάστηαπό έως και εκάστη από έως Τέλος ο μισθωτής υποχρεούται να ανέχεται τυχόν απαραίτητες εργασίες επισκευής ή ανοικοδομήσεως του κτιρίου όπου ευρίσκεται το μίσθιο.

10.ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ. Κατά τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το παρέλαβε. 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 εξ αιτίας της μη έγκαιρης απόδοσης 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.ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ-ΤΕΛΗ. Οι λογαριασμοί κάθε είδους παροχών κοινής ωφελείας, τα πάσης φύσεως και υπέρ οιοιδήποτε τέλη, φόροι και εισφορές που αφορούν το μίσθιο ή συναρτώνται προς το μίσθωμα, πλην του φόρου εισοδήματος, ως και κάθε προβλεπόμενη κοινόχρηστη δαπάνη θα βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή, ο οποίος ειδικότερα **υποχρεούται να καταβάλει μηνιαίως προς τον εκμισθωτή και το τέλος χαρτοσήμου** ή Φ.Π.Α. (**3,6%**) και συμπληρωματικό φόρο των μισθωμάτων της παρούσης μίσθωσης (3%). Ο μισθωτής υποχρεούται μέσα σε δέκα μέρες από την υπογραφή του παρόντος να συνάψει με την ΔΕΗ σύμβαση παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στο όνομα του.

13.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ. Ο μισθωτής υποχρεούται κάθε μήνα και λαμβάνοντας έγγραφη απόδειξη του διαχειριστή της οικοδομής, να του καταβάλει την κατά τις διατάξεις του ως άνω κανονισμού της πολυώροφης οικοδομής, αναλογία που αντιστοιχεί στο μίσθιο επί πάσης φύσεως δαπανών επισκευής, συντήρησης και λειτουργίας των κοινόχρηστων 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-ΑΥΞΗΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείονται απολύτως, τυχόν δε αναγκαστική παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης δεν μπορεί ποτέ να θεωρηθεί ότι υποδηλώνει συμφωνία του εκμισθωτή. Σε τέτοια περίπτωση ρητά συμφωνείται ότι αν ως προς το μίσθωμα δεν υπάρχει ή δεν ισχύει ειδική συμφωνία σταδιακής αναπροσαρμογής του, κάθε αύξηση που θα δοθεί, ή θα επιτραπεί με οποιοδήποτε τρόπο από το Κράτος για τα μισθώματα κατοικιών κάθε είδους, οποτεδήποτε, ακόμη και κατά την συμβατική διάρκεια του παρόντος, θα ισχύει αμέσως και αυτομάτως και για την μίσθωση αυτή.

16.ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ. Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων αυτού του συμφωνητικού θα αποδεικνύεται 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 παραίτηση του από αυτό το δικαίωμα.

17.ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή από τον μισθωτή του μισθώματος, της αναλογίας του στις δαπάνες κοινόχρηστων χώρων και θέρμανσης, των λογαριασμών που αφορούν το μίσθιο και κάθε άλλη πρόσθετη υποχρέωση του μισθωτή, 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, να αποβάλει τον μισθωτή από το μίσθιο κατά την σχετική νόμιμη διαδικασία και να ζητήσει αποζημίωση για κάθε ζημιά που έπαθε. 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. Οι κάθε είδους επιδόσεις εγγράφων προς τον μισθωτή μπορούν να γίνονται και στο μίσθιο μέχρι παραδόσεως των κλειδιών του.

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

- 1.Οι μισθωτές αναλαμβάνουν την δαπάνη συντήρησης , αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μισθίου , των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του εφόσον η ζημία ή βλάβη προκλήθηκε από λανθασμένη ή πλημμελή χρήση εκ των μισθωτών.
- 2.Σε περίπτωση πώλησης του διαμερίσματος θα ειδοποιηθούν ένα (1) μήνα πριν και η σύμβαση δύναται να λυθεί και δεν υποχρεούται ο εκμισθωτής να καταβάλει κανενός είδους αποζημίωση στους μισθωτές , οι οποίοι παραιτούνται από τώρα ρητώς οποιουδήποτε τυχόν δικαιώματός τους σχετικά με αυτό.
- 3.Σε περίπτωση που ένας εκ των δύο μισθωτών αποχωρήσει εκ του μισθίου , τις υποχρεώσεις τήρησης του παρόντος συμφωνητικού έχουν εξ ολοκλήρου και ο καθένας χωριστά εκ των μισθωτών.
- 4.Οι μισθωτές υποχρεούνται να παραδώσουν το μίσθιο καθαρό και σε άριστη κατάσταση.
- 5.Αρμόδια για επίλυση κάθε διαφοράς που ήθελε προκύψει από το παρόν μισθωτήριο , θα είναι τα δικαστήρια

Το παρόν μισθωτήριο συντάχθηκε σε τρεις σελίδες, διαβάστηκε και έγινε αποδεκτό από τους συμβαλλομένους, υπογράφηκε από αυτούς και ο καθένας έλαβε από ένα όμοιο αντίτυπο, ένα δε αντίτυπο θα κατατεθεί από τον εκμισθωτή στην Οικονομική Εφορία του μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία υπογραφής του.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

.....

...../.....