

**ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΚΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΑΛΣΟΥΣ
ΑΙΓΑΛΕΩ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΧΩΡΟΥ ΕΝΑΝΤΙ ΜΗΝΙΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.2142

Στο Αιγάλεω Αττικής σήμερα την 16/1/2012 ημέρα Δευτέρα στο Δημοτικό κατάστημα του Αιγάλεω Αττικής οι συμβαλλόμενοι από το ένα μέρος ο Δήμος Αιγάλεω Αττικής νόμιμα εκπροσωπούμενος στο παρόν από το Δήμαρχο του

Καρδαρά Χρήστο του Κωνσταντίνου καλούμενος στο παρόν « ο εκμισθωτής» και από το άλλο μέρος ο Ισηγόνης Γεώργιος του Νικολάου, κάτοικος Δάφνης, οδός Αρκαδίας αριθ. 16 καλούμενος στο παρόν χάριν συντομίας « ο μισθωτής » και εκ τρίτου ο Σούμπασης Ιωάννης του Χαραλάμπους, κάτοικος Πειραιά οδός Κλεισθένους καλούμενος «εγγυητής» συμφώνησαν και έκαναν αποδεκτά τα παρακάτω:

Ο Δήμος Αιγάλεω που έχει το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσεως ενός ακινήτου που περιλαμβάνει: α) ισόγειο 579, 61 τ.μ. αποτελούμενο από δύο αίθουσες «café», μία αίθουσα εστιατορίου και μία σνακ μπαρ, κουζίνα, 7 τουαλέτες, ένα γραφείο και μία αποθήκη, 6) υπόγειο 175 τ.μ. στο οποίο βρίσκονται το λεβητοστάσιο, το αντλιοστάσιο και κλιμακοστάσιο, όπως επίσης αποθήκη υλικών λινόθήκη, αποδυτήρια και τουαλέτες γ) ημιυπαίθριο χώρο εμβαδού 210 τ.μ και δ) διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο εμβαδού περίπου 1.100 τ.μ. με τις κατασκευές του (,καθιστικά πέργκολες, συντριβάνι κ.λ.π) και βρίσκεται σε τμήμα του «Άλσους Αιγάλεω» με πρόσωπο στην οδό Δαρδανελίων.

Στην ενεργηθείσα την 28/12/2011 φανερή και προφορική δημοπρασία πλειοδότησε ο Γεώργιος Ισηγόνης δεύτερος των εδώ συμβαλλομένων με το ποσό των 11.000,00 Ευρώ μηνιαίως .

Με την υπ'αριθ. 315\2011 απόφασης της Οικονομικής επιτροπής κατακυρώθηκαν τα πρακτικά της Δημοπρασίας στον Γεώργιο Ισηγόνη και οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν η παρούσα σύμβαση να διέπεται από τους παρακάτω όρους και συμφωνίες:

1. Το εκμισθούμενο ακίνητο (μίσθιο) θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο ως αναψυκτήριο-σνακ μπαρ – εστιατόριο – πιάνο μπαρ.
2. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται δωδεκαετής (12 έτη) αρχίζει δε από την ημερομηνία παράδοσης του μισθίου στον τελευταίο πλειοδότη- μισθωτή και λήγει την αντίστοιχη ημέρα μετά την παρέλευση των δώδεκα (12) ετών. Η μίσθωση δύναται να παραταθεί για άλλα 4 έτη μέχρι συμπληρώσεως 16ετίας με μονομερή δήλωση του πλειοδότη μισθωτή.
3. Το μίσθιο ορίζεται στο ποσό των 11.000,00 ΕΥΡΩ (ΕΝΤΕΚΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ) κατά μήνα για το πρώτο έτος της μίσθωσης. Το μίσθωμα , θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 75% της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτή θα ορίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε (ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ) για τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες και, θα υπολογίζεται επί του εκάστοτε διαμορφωθέντος μισθώματος του αμέσως προηγούμενου έτους.

4. Πριν την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, θα αντικαταστήσει την εγγυητική επιστολή συμμετοχής στην δημοπρασία, με εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή άλλης αναγνωρισμένης Τράπεζας της Ευρωπαϊκής Ένωσης ποσού ίσου προς έξι μηνιαία μισθώματα, (όπως αυτά έχουν επιτευχθεί κατά την διενεργηθείσα δημοπρασία) για την εξασφάλιση της έγκαιρης καταβολής των μισθωμάτων και της πιστής εκτέλεσης των όρων της διακήρυξης και του παρόντος συμφωνητικού. Επιπλέον θα προκαταβάλει στο Δήμο (Τμήμα Δημ. Προσόδων) το σύνολο των μισθωμάτων του πρώτου μισθωτικού εξαμήνου.
5. Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης καταπίπτει υπέρ του Δήμου Αιγάλεω με την καταγγελία της σύμβασης λόγω υπαίτιας παράβασης των υποχρεώσεων του αναδόχου, οι οποίες εξειδικεύονται στη σύμβαση που θα υπογραφεί κι οι οποίες συμφωνούνται όλες ουσιώδεις και σε περίπτωση επιβολής ποινικών ρητρών. Η εγγυητική επιστολή, εφόσον δεν έχει καταπέσει, επιστρέφεται στην ανάδοχο κατά τη λήξη της σύμβασης, εφ' όσον διαπιστωθεί με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής ότι ο ανάδοχος παρέδωσε το μίσθιο σε καλή κατάσταση και δεν υπάρχει ανεξόφλητη οφειλή προς το Δήμο Αιγάλεω.
6. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας τεκμαίρεται ότι αυτός έχει λάβει γνώση, ούτε την ύπαρξη οιασδήποτε δουλείας επί του ακινήτου, ούτε συνεπώς υποχρεούται εντεύθεν στην επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή λύση της μίσθωσης.
7. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλίες και τα όρια αυτού, προστατεύοντας το κατά πάσης καταπατήσεως, άλλως ευθύνεται σε αποζημίωση.
8. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί με δαπάνες του σε άριστη κατάσταση και λειτουργία το μίσθιο και όλες τις εγκαταστάσεις του (υδραυλικές, ηλεκτρολογικές κλπ). Επίσης υποχρεούται να επιδιορθώνει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κάθε βλάβη που θα προκληθεί σε αυτό από οποιοδήποτε αιτία πλην εκ της ανωτέρας βίας.
9. Απαγορεύεται στον μισθωτή να προβεί σε οποιοσδήποτε τροποποιήσεις ή προσθήκες στο μίσθιο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Δήμου. Σε κάθε περίπτωση πάντως κάθε τροποποίηση ή προσθήκη που θα γίνει στο μίσθιο θα παραμείνει σε όφελος αυτού, χωρίς κανένα δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή, δικαιουμένου του Δήμου να αξιώσει κατ' επιλογή του την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση.
Ο Δήμος δικαιούται να ελέγχει οποτεδήποτε την κατάσταση του μισθίου
και των εγκαταστάσεων του.
10. Αλλαγή της χρήσεως απαγορεύεται. Ενδεικτικά απαγορεύεται η χρήση του ως ντισκοτέκ, ψυχαγωγική λέσχη, κέντρο διασκεδάσεως και γενικά οποιαδήποτε άλλη λειτουργία πέραν της παρ.1 της παρούσης, εκτός αν έχει έγκριση από το αρμόδιο όργανο του Δήμου.
11. Επίσης απαγορεύεται απολύτως η υπεκμίσθωση ή η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτους με ή χωρίς αντάλλαγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση των αρμοδίων οργάνων του Δήμου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στον μισθωτή η σύσταση εταιρίας με έδρα το μίσθιο, υπό την προϋπόθεση ότι σε αυτή θα συμμετάσχει ως εταίρος και ο μισθωτής.

12. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε επιγραφής στους χώρους του Αναψυκτηρίου εκτός από την επιγραφή με την ένδειξη «Αναψυκτήριο Άλσους Αιγάλεω» και την επωνυμία του μισθωτή, που υποχρεούται να διατηρήσει σε σημείο που θα υποδείξει ο Δήμος και θα τοποθετηθεί με επιμέλεια και δαπάνες του μισθωτή.
13. Ο μισθωτής θα υποχρεούται να τηρεί την καθαριότητα στον εσωτερικό και εξωτερικό χώρο του μισθίου.
14. Οι τιμές των προσφερομένων ειδών θα είναι αυτές που καθορίζονται από τις εκάστοτε αγορανομικές διατάξεις και πάντως σε ελεύθερες τιμές όχι μεγαλύτερες από αυτές ομοειδών και της ίδια κατηγορίας καταστημάτων.
15. Ο μισθωτής θα επιτρέπεται να χρησιμοποιεί μουσική σε χαμηλή ένταση σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις για τις ώρες κοινής ησυχίας και τις οικείες αποφάσεις του Δήμου Αιγάλεω για την χορήγηση άδειας μουσικής.
16. Ο Δήμος Αιγάλεω θα μπορεί να διενεργεί διακριτικό έλεγχο και να παρακολουθεί την έκδοση ή μη αποδείξεων ταμειακής μηχανής, την καθαριότητα των χώρων, επίπλων και σκευών, την καλή ποιότητα των προσφερομένων ειδών, την ταχεία εξυπηρέτηση των πελατών και γενικά την εύρυθμη λειτουργία του αναψυκτηρίου. Για κάθε παράβαση μη εκδόσεως απόδειξης θα αφαιρείται υπέρ του Δήμου ποσό ΕΥΡΩ 200 από την εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης που θα υπογραφεί και, όταν οι παραβάσεις αυτές θα υπερβαίνουν τις δέκα (10) ο μισθωτής θα κηρύσσεται έκπτωτος και θα καταπίπτει υπέρ του Δήμου η ανωτέρω εγγύηση.
17. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να ασφαλίσει αμέσως μετά την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης το μίσθιο κατά παντός κινδύνου (πυρκαγιάς, πλημμύρας, σεισμού, τρομοκρατικής ενέργειας) για ποσό 880.500 ΕΥΡΩ (οκτακόσιες ογδόντα χιλιάδες πεντακόσια) με δικαιούχο της ασφαλιστικής αποζημίωσης για τα ακίνητα και τις εγκαταστάσεις τον Δήμο και να κοινοποιήσει μέσα σε προθεσμία 15 ημερών από αυτήν το ασφαλιστήριο συμβόλαιο στον Δήμο Αιγάλεω.
18. Οι δαπάνες ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, ΟΤΕ, τελών καθαριότητας και ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου της μίσθωσης θα βαρύνουν τον μισθωτή όπως επίσης και κάθε δαπάνη ή τέλος που κατά το Νόμο ή τα συναλλακτικά ήθη βαρύνει τους μισθωτές.
19. Ο μισθωτής θα είναι ο μόνος υπεύθυνος για την πρόσληψη και πληρωμή τυχόν προσωπικού, την έγκαιρη απόδοση του ΦΠΑ, του εκάστοτε ποσοστού επί των ακαθαρίστων εσόδων υπέρ του Δήμου, των τυχόν ασφαλιστικών εισφορών του προσωπικού και γενικά όλων των υποχρεώσεων από την λειτουργία του Αναψυκτηρίου προς το Δημόσιο και τρίτους και δεν θα ευθύνεται ο Δήμος για τυχόν καθυστερήσεις πληρωμών ή άλλων υποχρεώσεων του Αναψυκτηρίου.

Επίσης ουδεμία ευθύνη θα φέρει ο Δήμος για υγειονομικές αγορανομικές,

φορολογικές κλπ παραβάσεις του μισθωτή. Τυχόν επιβληθόσμενο πρόστιμο από καθυστερήσεις, παραλείψεις ή παραβάσεις θα βαρύνουν

αποκλειστικά τον μισθωτή.

20. Η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εντός του πρώτου πενθημέρου κάθε μισθωτικού μήνα στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Αιγάλεω. Η καθυστέρηση πληρωμής του μισθώματος έστω και για μία φορά θα επιφέρει τις συνέπειες του αμέσως κατωτέρω άρθρου.

21. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους της παρούσας καθώς και της συμβάσεως που θα υπογραφεί και που συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, δίνει το δικαίωμα στον εκμισθωτή Δήμο να λύσει μονομερώς τη σύμβαση μισθώσεως και η καταβληθείσα εγγύηση θα καταπίπτει υπέρ του ως δίκαιη και εύλογη ποινική ρήτρα, δικαιουμένου αυτού να αξιώσει και κάθε περαιτέρω θετική και αποθετική ζημία του.
22. Η διαπίστωση της παραβάσεως όρου της διακήρυξης ή της συμβάσεως που θα υπογραφεί θα γίνεται με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.
Ο μισθωτής υποχρεούται κατά την λήξη της μισθώσεως να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, άλλως ευθύνεται σε αποζημίωση.
23. Αποκλείεται σιωπηρή τροποποίηση των όρων της παρούσας καθώς και η σιωπηρή παράταση του χρόνου της μίσθωσης ή σιωπηρή αναμίσθωση και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως τέτοια η τυχόν παραμονή του μισθωτή μετά την λήξη της μίσθωσης το δε μίσθωμα που τυχόν θα εισπραχθεί τότε θα θεωρείται ως αποζημίωση για την μη εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου.
24. Τυχόν καθυστέρηση του εκμισθωτή να ασκήσει κάποιο από τα δικαιώματά του δεν μπορεί επ' ουδενί να θεωρηθεί ως παραίτηση από αυτά.
25. Κάθε δαπάνη σχετικά με την διακήρυξη αυτή και την υπογραφή της συμβάσεως και ιδίως τα έξοδα δημοσιεύσεως της περιληπτικής διακήρυξης και χαρτοσήμανσης της συμβάσεως, βαρύνουν τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή του και εισπράττονται πριν την υπογραφή της συμβάσεως.

Αιγάλεω

16 / 1 /2012

μισθωτής
 Δήμαρχος

εγγυητής

Ισηγόνης Γεώργιος
Καρδαράς Χρήστος

Σούμπασης Ιωάννης