

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟ ΣΤΑΘΜΟ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ

Στην Αθήνα σήμερα την οι υπογράφοντες το παρόν:

Αφενός η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Λιοσίων, αρ. 301, με Α.Φ.Μ. 999841121, και εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Σχίζα Αθανάσιο, Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, δυνάμει της υπ' αριθμ. 185/Α2/08-03-2013 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., ενεργώντας εν προκειμένω ως διαχειρίστρια των ακινήτων του ΟΣΕ σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 6α του ν.3891/2010 όπως ισχύει αποκαλούμενη στο εξής ως «ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ»

και

Αφετέρου ο Δήμος Αλεξανδρούπολης που εκπροσωπείται νόμιμα από τον Δήμαρχο κ....., βάσει των διατάξεων του άρθρου 114 του π.δ. 410/95, οποίος εφεξής θα αναφέρεται ως «ΜΙΣΘΩΤΗΣ»

Δεδομένου ότι :

1. Με την παρ. 6α του άρθρου 6 του ν.3891/2010 (Α'188) η Εκμισθώτρια ανέλαβε την αποκλειστική εξουσία διαχείρισης και κάρπωσης των ακινήτων του ΟΣΕ.
2. Τα μέρη έχουν υπογράψει το από 22 Μαΐου 2012 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης.
3. Ο Μισθωτής με την υπ'αριθμ. 28182/12-3-14 επιστολή του αιτείται την προσθήκη στο Μίσθιο πρόσθετων χώρων

Ενόψει των ανωτέρω, συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαία αποδεκτά τα εξής:

Άρθρο 1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Το Μίσθιο αποτελείται από τους παρακάτω χώρους:

- Αποθήκη Α εμβαδού 302,53 τ.μ. που έχει λάβει τον κωδικό 9008640 στο Γεωπληροφοριακό σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.,
- Αποθήκη Γ (Τερζή) συνολικού εμβαδού 839τ.μ. που έχει λάβει τον κωδικό 9008642 στο Γεωπληροφοριακό σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.,
- Αποθήκη Δ εμβαδού 446τ.μ. που έχει λάβει τον κωδικό 9008601 στο Γεωπληροφοριακό σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.,
- Ακάλυπτη έκταση συνολικού εμβαδού 6229.61τ.μ. που έχει λάβει τον κωδικό 90086 στο Γεωπληροφοριακό σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.,

όπως εμφανίζονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2).

Άρθρο 2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

1. Η διάρκεια της παρούσας μίσθωσης συμφωνείται για 30 έτη από την ημερομηνία ισχύος της αρχικής μίσθωσης δηλαδή αρχίζει την 01/01/2013 και λήγει την 31/12/2042
Το μισθωτήριο συμβόλαιο θα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αλεξανδρούπολης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 618 του Αστικού Κώδικα και του άρθρου 256 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα με αποκλειστική μέριμνα και δαπάνες του μισθωτή.
2. Παράταση της διάρκειας της σύμβασης είναι δυνατή μόνο μετά από συμφωνία των μερών και υπογραφή σχετικού μισθωτηρίου συμβολαίου.

Άρθρο 3. ΜΙΣΘΩΜΑ

1. Η Εκμισθώτρια δέχεται και ο Μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να πραγματοποιήσει εντός του Μισθίου και του περιβάλλοντος αυτού χώρου εργασίες αποκατάστασης ύψους περίπου €....., σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του έργου βάσει της σχετικής μελέτης, που θα υποβληθεί εντός έξι (6) μηνών δηλαδή μέχρι την
2. Το μηνιαίο μίσθωμα καθ'όλη την διάρκεια της μίσθωσης ανέρχεται στο ποσό των 1500 € και επιμερίζεται ανά ακίνητο όπως παρακάτω:
 - i. Για το κτίριο Α (αποθήκη ΟΣΕ, κτίριο 4) το ποσό των 150 € μηνιαίως
 - ii. Για το κτίριο Γ (δυτική και ανατολική αποθήκη Τερζή) το ποσό των 300 € μηνιαίως
 - iii. Για το κτίριο Δ (αποθήκη ΟΣΕ, κτίριο 3) το ποσό των 200 € μηνιαίως
 - iv. Ακάλυπτος χώρος περίξ των αποθηκών συνολικού εμβαδού 6229,61τ.μ. για έργα υποδομής των κτιρίων, το ποσό των 850 € μηνιαίως.

Το παραπάνω μίσθωμα θα καταβάλλεται μέχρι την ημερομηνία έναρξης των εργασιών ανάπλασης σύμφωνα με την μελέτη που θα προσκομισθεί. Στη συνέχεια και υπό την προϋπόθεση υλοποίησης της εν λόγω μελέτης, ο Μισθωτής δεν θα καταβάλει μισθώματα μέχρι τη λήξη της σύμβασης (δηλ. μέχρι την 31/12/2042), λόγω του κόστους των εργασιών που θα εκτελέσει, προκειμένου ο χώρος να καταστεί κατάλληλος για τις χρήσεις που προορίζεται σύμφωνα με τη μελέτη που θα υποβληθεί.

Σε περίπτωση μη υλοποίησης όλων των εργασιών εντός του χρονοδιαγράμματος σύμφωνα με την μελέτη που θα υποβληθεί και εγκριθεί (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1), το μίσθωμα θα καταβάλλεται κανονικά, τηρουμένων των αναφερομένων στο άρθρο 14.

3. Οι συμβαλλόμενοι θεωρούν το αντάλλαγμα δίκαιο και ανάλογο με την αξία του ακινήτου.

Άρθρο 4. ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ

1. Ο Μισθωτής είχε καταθέσει στη ΓΑΙΑΟΣΕ εγγυητική επιστολή της Συνεταιριστικής Τράπεζας Ν. Έβρου (No 6993/Δ) ύψους €700,00. Προ της υπογραφής της παρούσης υποχρεούται να προσauξήσει το ύψος της εγγύησης κατά €800 και η συνολική εγγύηση αναπροσαρμόζεται σε 1500 €.
2. Η εγγύηση θα παραμείνει στα χέρια της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., θα επιστραφεί δε άτοκα στον Μισθωτή κατά την ολοκλήρωση των εργασιών που πρόκειται να πραγματοποιηθούν στο ακίνητο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρούσα σύμβαση και ειδικότερα στο άρθρο 16, υπό την προϋπόθεση εξόφλησης των μέχρι τότε απαιτούμενων μισθωμάτων (άρθρο 3).
3. Σε περίπτωση μη τήρησης των όρων του παρόντος, το ποσό της εγγύησης καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ως αποζημίωση της, διατηρουμένων όλων των λοιπών δικαιωμάτων και αξιώσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..

Άρθρο 5. ΧΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Ο Μισθωτής υποχρεούται να υποβάλει προς έγκριση από την Εκμισθώτρια εντός έξι (6) μηνών από την υπογραφή της παρούσης πλήρη μελέτη ανακατασκευής / ανάπλασης των χώρων, στην οποία θα συμπεριλαμβάνεται το χρονοδιάγραμμα και το εκτιμώμενο κόστος του έργου.

Ο Μισθωτής θα αξιοποιήσει και εκμεταλλευτεί εμπορικά το Μίσθιο σύμφωνα με τις παρακάτω χρήσεις:

1. Το κτίριο Α (αποθήκη ΟΣΕ) ως αίθουσα προβολών εξοπλισμένη με σύγχρονες τεχνολογίες και πολυμέσα, κατάλληλη για τις ανάγκες των φεστιβάλ κινηματογράφου και παρεμφερών εκδηλώσεων.
2. Ο αίθριος χώρος παράπλευρος του κτιρίου Α ως χώρος εστίασης υψηλών προδιαγραφών
3. Το κτίριο Γ (δυτική και ανατολική αποθήκη Τερζή) ως μουσική σκηνή υψηλών προδιαγραφών και θεατρική σκηνή ανάλογων προδιαγραφών αντίστοιχα.
4. Το κτίριο Δ (αποθήκη ΟΣΕ) ως Μουσείο Αλιείας και Θρακικού Πελάγους – Ενυδρείο.
5. Αίθριος χώρος 395,40τ.μ. μεταξύ των αποθηκών Γ και Δ για την κατασκευή της μελλοντικής αποθήκης Ζ .
6. Ακάλυπτος χώρος περίξ των αποθηκών για έργα υποδομής των κτιρίων.

Τροποποίηση των παραπάνω αναφερομένων χρήσεων είναι επιτρεπτή μόνο μετά από τη σύμφωνη γνώμη και έγγραφη έγκριση της Εκμισθώτριας.

Άρθρο 6. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ- ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ

1. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει ήδη παραδώσει μέρος του Μισθίου στον Μισθωτή από την 01/01/2013. Με την υπογραφή της παρούσας σύμβασης η Εκμισθώτρια παραδίδει στον Μισθωτή και τους

πρόσθετους χώρους όπως συνολικά περιγράφονται στο άρθρο 1. Ρητά συμφωνείται ότι προϋπόθεση για την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού αποτελεί η προβλεπόμενη στο Άρθρο 4 καταβολή συμπληρωματικής εγγύησης.

2. Ο Μισθωτής έχει ήδη επισκεφθεί επανειλημμένα το Μίσθιο, το έχει εξετάσει προσεκτικά και διαπιστώνει ότι είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την συμφωνηθείσα χρήση, λαμβανομένων υπόψη και των κατασκευαστικών εργασιών που θα πραγματοποιηθούν σ' αυτό.
3. Απαγορεύεται στον Μισθωτή η τοποθέτηση εύφλεκτων ή δύσσομων υλών ή αντικειμένων που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν καθ' οιονδήποτε τρόπο το Μίσθιο.
4. Ο Μισθωτής οφείλει να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση.
5. Η Εκμισθώτρια καθ' όλο το χρόνο ισχύος της μίσθωσης δεν έχει καμία απολύτως ευθύνη για ζημιές ή βλάβες ή επισκευές ή δαπάνες, έστω και αναγκαίες ή επωφελείς καθώς και για τις προερχόμενες από ανωτέρα βία ή τύχη.

Άρθρο 7. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ- ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

1. Ο Μισθωτής απαγορεύεται να επιφέρει στο μέλλον οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του μισθίου χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εκμισθώτριας πέραν των διαμορφώσεων και εργασιών που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι και είναι απαραίτητες για την λειτουργία της προβλεπόμενης χρήσης.
2. 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, ούτε κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού.

Άρθρο 8. ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του Μισθίου, διατηρώντας το καθαρό και ευπρεπές, διαφορετικά ευθύνεται για αποζημίωση για τις φθορές και τις βλάβες που προξενήθηκαν στο Μίσθιο από αυτόν ή το προσωπικό του ή οποιονδήποτε τρίτον που ενήργησε ή μπήκε στο Μίσθιο με συγκατάθεση του Μισθωτή.

Άρθρο 9. ΕΠΙΣΚΕΨΗ- ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Η Εκμισθώτρια ή και αντιπρόσωπός της δικαιούται σε κατάλληλες μέρες και ώρες να επισκέπτονται και να επιθεωρούν λεπτομερώς το Μίσθιο ανά τρίμηνο, συνοδευόμενοι από μηχανικό ή εμπειροτέχνη για να εξακριβώσουν τυχόν μεταβολές του.

Άρθρο 10. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ ΣΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ

Με την παρέλευση τριάντα (30) ετών από την υπογραφή της αρχικής σύμβασης δηλαδή την 31/12/2042 ο Μισθωτής υποχρεούται, χωρίς όχληση, να παραδώσει το Μίσθιο στην Εκμισθώτρια σε καλή κατάσταση. Διαφορετικά υποχρεούται σε καταβολή ποσού ίσου προς το ένα δέκατο πέμπτο (1/15) του μηνιαίου μισθώματος για κάθε μέρα καθυστέρησης ως αποζημίωση χρήσεων καθώς και σε αποζημίωση της Εκμισθώτριας για κάθε ζημιά που έπαθε εξ αιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης του Μισθίου.

Άρθρο 11. ΤΕΛΗ- ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ

Ο Μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών (καθαριότητας- φωτισμού κ.λ.π.) σε σχέση με το Μίσθιο καθώς και στην καταβολή του συνόλου των λογαριασμών κατανάλωσης ή τυχόν διαρροής νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλης παροχής κοινής ωφέλειας και όλων των συνεισπραττομένων τελών που αφορούν το Μίσθιο.

Άρθρο 12. ΣΙΩΠΗΡΗ ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ- ΠΑΡΑΤΑΣΗ

Η σιωπηρή αναμίσθωση ή η σιωπηρή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως και για κανένα λόγο δεν μπορεί να θεωρηθεί ως σιωπηρή αναμίσθωση ή σιωπηρή παράταση του χρόνου της μίσθωσης ή για οποιαδήποτε αιτία τυχόν παραμονή του Μισθωτή στο Μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το ποσό που τυχόν θα εισπραχθεί από την Εκμισθώτρια κατά τον χρόνο αυτό θα θεωρείται ότι της καταβλήθηκε ως αποζημίωση χρήσεως. Ρητή ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης δεν τεκμαίρεται και αν ακόμη η Εκμισθώτρια χαρακτήρισε σε απόδειξη που αφορά χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης το ποσό ως «Μίσθωμα».

Άρθρο 13. ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ

Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων αυτού του συμφωνητικού όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση της μίσθωσης, θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου. Η τυχόν μη έγκαιρη ενάσκηση από την Εκμισθώτρια ή τον Μισθωτή οποιουδήποτε δικαιωμάτων τους, είτε μία φορά είτε κατ' επανάληψη δεν σημαίνει παραίτησή τους από αυτό το δικαίωμα.

Άρθρο 14. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ

Η μη εμπρόθεσμη υποβολή της μελέτης ανάπτυξης του χώρου (δηλ. ως την ...) καθώς και η μη έγκαιρη ολοκλήρωση των εργασιών (άρθρο 16 παρ. 2), ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του συμφωνητικού αυτού ή του Νόμου, παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να καταγγείλει και να λύσει μονομερώς την μίσθωση και να αποβάλει τον Μισθωτή από το Μίσθιο κατά την σχετική νόμιμη διαδικασία.

Πάντως ο Μισθωτής δύναται να ζητήσει παράταση του χρόνου υποβολής της μελέτης ανάπλασης, ένα μήνα προ της ημερομηνίας υποβολής της μελέτης (δηλ. ως την ...) για διάρκεια όχι μεγαλύτερη των τριών (3) μηνών. Παρομοίως είναι δυνατή η παράταση του χρόνου ολοκλήρωσης των εργασιών σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ.2ii της παρούσας. Στις περιπτώσεις αυτές η Εκμισθώτρια θα αποδεχθεί το αίτημα του Μισθωτή αφού διαπιστωθεί ότι η έγκαιρη υποβολή της μελέτης ή η ολοκλήρωση των εργασιών δεν ήταν εφικτή παρά τις προσπάθειες που κατέβαλε ο Μισθωτής.

Άρθρο 15. ΑΣΦΑΛΙΣΗ

1. Ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει με δικές του δαπάνες το Μίσθιο και τον εξοπλισμό αυτού, ως συμβατική του υποχρέωση, για αστική ευθύνη απέναντι σε τρίτους καθώς και κατά παντός κινδύνου όπως σεισμού, πυρκαγιάς κλπ. καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης έως του ποσού του προβλεπόμενου από την εγκεκριμένη μελέτη που αποτελεί παράρτημα της παρούσας (προϋπολογισμό) ή του πραγματικού κόστους ανάπλασης του χώρου, παραδίδοντας αντίγραφο του ασφαλιστηρίου συμβολαίου στην Εκμισθώτρια και απόδειξη πληρωμής των ασφάλιστρων, εντός 2 μηνών από την ολοκλήρωση των εργασιών μετατροπής του Μισθίου.
3. Ο Μισθωτής οφείλει να ανανεώνει το ασφαλιστήριο συμβόλαιο κάθε χρόνο, ένα μήνα πριν την λήξη του και θα το παραδίδει στην Εκμισθώτρια.
4. Ρητά συμφωνείται πως ως δικαιούχος στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο θα ορίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. υποχρεούται να διαθέσει το ποσό αυτό στον Μισθωτή, εφόσον αυτός το επιθυμεί, για την αποκατάσταση του Μισθίου προ της μερικής ή ολοκληρωτικής καταστροφής.
5. Ο Μισθωτής οφείλει επίσης να ασφαλίσει όλα τα προβλεπόμενα έργα μετατροπής – ανακαίνισης του Μισθίου καθ' όλη τη διάρκεια της εκτέλεσής τους, κατά παντός κινδύνου εργολαβίας και για αστική ευθύνη έναντι παντός τρίτου, για ποσό ίσο με τον προϋπολογισμό του έργου.

Άρθρο 16. ΕΙΔΙΚΟΣ ΟΡΟΣ

1. Ο Μισθωτής υποχρεούται να προβεί σε όλες τις εργασίες ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του Μισθίου, σύμφωνα με την μελέτη που θα υποβάλει εντός εξαμήνου από την υπογραφή της παρούσης (δηλ. έως ...) και θα αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας συμφωνίας ως Παράρτημα Ι, όπως αυτή θα τροποποιηθεί και θα συμφωνηθεί με τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΟΣΕ Α.Ε. ή/και της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..
2. Ειδικότερα οι το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των εργασιών έχει ως εξής:
 - i. Οι εργασίες μετατροπής του μισθίου θα ξεκινήσουν άμεσα και σε διάστημα όχι μεγαλύτερο των ... μηνών από την υπογραφή της παρούσας δηλαδή έως την Το διάστημα αυτό είναι δυνατόν να αυξηθεί μετά από αίτημα του Μισθωτή με νεότερη έγγραφη συμφωνία της Εκμισθώτριας. Σε διαφορετική περίπτωση η Εκμισθώτρια

διατηρεί το δικαίωμα λύσης της σύμβασης, ενώ το ποσό της εγγύησης καταπίπτει αυτοδικαίως ως ποινική ρήτρα, διατηρουμένων όλων των λοιπών δικαιωμάτων και αξιώσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..

- ii. Οι εργασίες μετατροπής του Μισθίου θα ολοκληρωθούν μετά από αιτιολογημένο αίτημα του Μισθωτή έως την ... Το διάστημα αυτό είναι δυνατόν να επεκταθεί για δύο επιπλέον έτη κατόπιν έγγραφης έγκρισης της Εκμισθώτριας. Σε διαφορετική περίπτωση η Εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα λύσης της σύμβασης, ενώ το ποσό της εγγύησης καταπίπτει αυτοδικαίως ως ποινική ρήτρα, διατηρουμένων όλων των λοιπών δικαιωμάτων και αξιώσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..
3. Το σύνολο των εργασιών που θα εκτελεσθούν (στα πλαίσια της ανακαίνισης ή αυτές που μπορεί να απαιτηθούν στο μέλλον) θα εγκριθούν και θα επιβλεφθούν από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..
4. Όλες οι εργασίες θα γίνουν με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδα του Μισθωτή, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, πάντοτε με άδεια, όπου απαιτείται, των αρμόδιων αρχών. Σε περίπτωση πρόκλησης ζημίας στην ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ή σε κάθε τρίτο από τις εργασίες, η αποκλειστική ευθύνη τυχόν αποζημιώσεων βαρύνει τον Μισθωτή.
5. Ο Μισθωτής υποχρεούται να εφαρμόσει και τηρήσει τόσο κατά το στάδιο των τεχνικών εργασιών ανακαίνισης, όσο και κατά το στάδιο της λειτουργίας, το σύνολο των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία οι οποίοι θα πρέπει να τηρούνται σε κάθε περίπτωση για τη νόμιμη κατασκευή, διαμόρφωση ή μεταρρύθμιση χώρων συγκεντρώσεως κοινού κλπ.
6. Ο Μισθωτής υποχρεούται όπως καθ' όλη την διάρκεια ισχύος του παρόντος, με ευθύνη και μέριμνα του προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την έκδοση , ανανέωση ή/ και παράταση οποιασδήποτε αδείας απαραίτητης για την εκτέλεση εργασιών ανακαίνισης και τη μετέπειτα λειτουργία του μισθίου για τη συμφωνημένη χρήση, για την λήψη ή μη της οποίας ουδεμία ευθύνη φέρει η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ή ο ΟΣΕ Α.Ε..
7. Η πιστοποίηση της υλοποίησης των προβλεπόμενων στην συνημμένη τεχνική περιγραφή εργασιών (μελέτη) θα πραγματοποιηθεί με την υπογραφή σχετικού πρακτικού **«Πρακτικό Ολοκλήρωσης Εργασιών»** από τα συμβαλλόμενα μέρη. **Αν δεν υπογραφεί «Πρακτικό Ολοκλήρωσης Εργασιών» δεν επιτρέπεται η καθοιονδήποτε τρόπο χρήση του Μισθίου.** Η μη υλοποίηση των εργασιών σύμφωνα με το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 14 και του άρθρου 16 παρ. 2 αποτελεί ουσιαστικό λόγο λύσης της παρούσας μίσθωσης, δίχως καμία υποχρέωση επιστροφής οποιουδήποτε ποσού έχει τυχόν καταβληθεί για οποιοδήποτε λόγο μέχρι την ημερομηνία λύσης της μίσθωσης από τον Μισθωτή προς την Εκμισθώτρια. Επιπλέον θα καταπίπτει υπέρ της Εκμισθώτριας ως ειδική ποινή η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης που προβλέπεται, ενώ ο Μισθωτής δεν θα δικαιούται καμία απολύτως αποζημίωση για τις εργασίες που θα έχουν πραγματοποιηθεί.

8. Αν κατά την υπογραφή του **«Πρακτικού Ολοκλήρωσης Εργασιών»** διαπιστωθεί ότι ο Μισθωτής δεν πραγματοποιήσει τις συμφωνηθείσες εργασίες διαμόρφωσης του μισθίου, ακόμα και αν η απόκλιση δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του Μισθωτή, ο Μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος. Στη περίπτωση αυτή το μίσθωμα θα συνεχίσει να καταβάλλεται κανονικά (άρθρο 2).

Άρθρο 17 : ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

1. Για κάθε διαφορά που απορρέει από την παρούσα σύμβαση, αρμόδια είναι κατά παρέκταση τα Δικαστήρια της Αθήνας, ακόμα και για τη διαδικασία λήψεως ασφαλιστικών μέτρων.
2. Ρητά συμφωνείται ότι κάθε κοινοποίηση του ενός συμβαλλομένου προς το άλλο μέρος εξωδίκου εγγράφου ή δικογράφου που έχει σχέση με την παρούσα μίσθωση, γίνεται νόμιμα στις διευθύνσεις που δηλώθηκαν από τα συμβαλλόμενα μέρη στην αρχή του παρόντος. Εξαιρετικά ορίζεται ότι η κοινοποίηση οποιουδήποτε εγγράφου από την Εκμισθώτρια προς τον Μισθωτή θα γίνεται εγκύρως και στο μίσθιο, χωρίς να απαιτείται άλλη κοινοποίηση στην ανωτέρω δηλωθείσα ή άλλη διεύθυνση του Μισθωτή

Άρθρο 18 : ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

1. Η παρούσα σύμβαση, οι όροι της οποίας συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, υπερισχύει οποιασδήποτε προηγούμενης συμφωνίας μεταξύ των μερών.
2. Κάθε τροποποίηση της παρούσας είναι δυνατή μόνο μετά από έγγραφη συμφωνία των μερών, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου (συμπεριλαμβανομένου και αυτού ακόμη του όρκου)

Σε περίπτωση των παραπάνω συντάχθηκε το παρόν σε πέντε (5) πρωτότυπα, δύο (2) για τον ΜΙΣΘΩΤΗ και τρία (3) για την ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ, ο οποίος θα επιμεληθεί για την κατάθεση και θεώρηση αυτού στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία, τα οποία αφού αναγνώσθηκαν και επιβεβαιώθηκε το περιεχόμενό τους, υπογράφονται όπως ακολουθεί.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: Τεχνική Περιγραφή και Χρονοδιάγραμμα Προβλεπόμενων Εργασιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ Σ.Σ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ