

ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην **Αθήνα** σήμερα, την ... / ... / ..., μεταξύ των συμβαλλομένων:

1. Το νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΚΑΙΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΜΑΕ**» και τον διακριτικό τίτλο «**ΜΕΤΑΒΑΣΗ Μ.Α.Ε.**», η οποία εδρεύει στην **Αθήνα** επί της οδού **Σταδίου 24**, Τ.Κ. 105 64, με ΑΦΜ **996647005** νόμιμα εκπροσωπούμενης από στο εξής καλούμενη «**Εκμισθώτρια**» και
2. Του **[Επωνυμία Μισθωτή]**, με έδρα την **[Διεύθυνση]**, ΑΦΜ **[αριθμός]**, ΔΟΥ **[όνομα]**, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον **[όνομα, ιδιότητα]**, στο εξής καλούμενος «**Μισθωτής**».

ΔΕΔΟΜΕΝΟΥ ΟΤΙ:

- Σκοπός της Εκμισθώτριας, η οποία λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 4872/2021, μεταξύ άλλων, η διαχείριση και εκμετάλλευση των ακινήτων που βρίσκονται εντός των Ζωνών Απολιγνιτοποίησης, καθώς και η διαφοροποίηση της παραγωγικής βάσης των περιοχών Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης.
- Με την υπ' αριθμ. 50536/21.02.2025 απόφαση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικών Υπηρεσιών και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΑΔΑ: ΡΚΦ24653ΠΓ-ΚΘΝ) αποφασίστηκε η παραχώρηση χωρίς δημοπρασία, στην Εκμισθώτρια της χρήσης δυο (2) ακινήτων εμβαδού 437.031,30 τ.μ. και 84.005,00 τ.μ., αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν τμήματα των ακινήτων με ΚΑΕΚ 032130401013 Τ.Κ. ΣΟΥΛΟΥ και ΚΑΕΚ 031840304015 Τ.Κ. ΠΛΑΚΑΣ του Δήμου Μεγαλόπολης Π.Ε. Αρκαδίας, με σκοπό την αξιοποίησή τους για επενδύσεις και προς επίτευξη της αλλαγής του παραγωγικού μοντέλου της εν λόγω περιοχής, για 40 έτη, με δυνατότητα παράτασης για επιπλέον 20 έτη.
- Με την υπ' αριθμ. 191222/17.12.2024 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (Β'7554) όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ' αριθμ. 203021 ΕΞ 2025 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (Β'6317) συστάθηκαν οι Επιτροπές Αξιολόγησης Έργων Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης, και καθορίστηκαν οι διαδικασίες χαρακτηρισμού των Έργων Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης (ΔΑΜ) και μίσθωσης ακινήτων που ανήκουν στην Εκμισθώτρια εταιρεία.
- Με την υπ' αριθμ. Δημόσια Ανοιχτή Πρόσκληση της Εκμισθώτριας εταιρείας, καθορίστηκε η διαδικασία εκμίσθωσης των σε αυτή περιγραφόμενων εκτάσεων της (εφεξής Πρόσκληση).
- Με την υπ' αριθμ./.... απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών αποφασίστηκε κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 14 και 16 του ν. 4872/2021 και της υπ' αριθμ. 191222/17.12.2024 (Β' 7554) απόφασης όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ' αριθμ. 203021 ΕΞ 2025 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ο χαρακτηρισμός του έργου του Μισθωτή ως έργο ΔΑΜ.
- Με την υπ' αριθμ. απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, αποφασίστηκε, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των

άρθρων 14 και 16 του ν. 4872/2021 και της υπ' αριθμ. 191222/17.12.2024 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 7554) όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ' αριθμ. 203021 ΕΞ 2025 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 6317), η εκμίσθωση της εν θέματι έκτασης στον Μισθωτή.

συμφωνούνται, συνομολογούνται και γίνονται αμοιβαία αποδεκτά τα εξής:

Άρθρο 1: Αντικείμενο της Μίσθωσης

1.1. Η Εκμισθώτρια εκμισθώνει στον Μισθωτή τμήμα της έκτασης που της έχει παραχωρηθεί με την υπ' αριθμ. 50536/21.02.2025 απόφαση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικών Υπηρεσιών και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, εμβαδού στη θέση του Δήμου της Περιφέρειας, όπως αυτό αποτυπώνεται στο πολύγωνο υπό στοιχείο που προσαρτάται στην υπ' αριθμ. Δημόσια Ανοιχτή Πρόσκλησή της (εφεξής Μίσθιο), με σκοπό τη χρήση της σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υπ' αριθμ. απόφαση Χαρακτηρισμού Έργου ΔΑΜ και στην υπ' αριθμ. απόφαση Μίσθωσης του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο που ελήφθη υπ' όψιν για την έκδοσή τους.

1.2. Αποκλειστικός σκοπός της παρούσας μίσθωσης, είναι η χρήση και εκμετάλλευση της παραπάνω έκτασης με αποκλειστική ευθύνη και δαπάνες του Μισθωτή, σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. και αποφάσεις του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με τις οποίες αποφασίστηκε ο χαρακτηρισμός της επένδυσης του Μισθωτή ως έργο ΔΑΜ και η μίσθωση της παρούσας έκτασης, καθώς και με το επενδυτικό σχέδιο που υπεβλήθη στο πλαίσιο της διαδικασίας έκδοσης των εν λόγω υπουργικών αποφάσεων.

1.3. Ο Μισθωτής έχει ελέγξει το Μίσθιο το οποίο έχει βρει της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για τη χρήση για την οποία το προορίζει, έχοντας λάβει γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης αυτού (as is), την οποία αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα - δεδομένου ότι η μίσθωση γίνεται με απόφαση και ευθύνη του - και η Εκμισθώτρια, όπως και το Δημόσιο, δεν ευθύνονται απέναντι στον Μισθωτή για τη νομική και πραγματική κατάσταση του Μισθίου, ήτοι για κανένα πραγματικό ή νομικό ελάττωμα αυτού.

Άρθρο 2: Διάρκεια της Μίσθωσης-Δικαίωμα παράτασης

2.1. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **τριάντα οκτώ (38) έτη**, αρχόμενη από την **υπογραφή της παρούσας** και λήγουσα την [ημερομηνία λήξης].

2.2. Υπό την απαραίτητη προηγούμενη προϋπόθεση παράτασης της παραχώρησης της έκτασης από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων στην Εκμισθώτρια, η παρούσα μίσθωση δύναται να παραταθεί, κατόπιν αιτήματος του Μισθωτή,

υποβληθέντος τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν τη λήξη της, για είκοσι (20) έτη, κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου οργάνου της Εκμισθώτριας ή καθολικών ή ειδικών διαδόχων της σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στην Πρόσκληση. Οι ειδικότεροι όροι της παράτασης καθώς και το μίσθωμα θα καθορίζονται με την ανωτέρω απόφαση.

2.3. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή η σιωπηρή παράταση της συμφωνημένης διάρκειας της παρούσας αποκλείονται απολύτως. Η για οποιαδήποτε αιτία, παραμονή του Μισθωτή στο ακίνητο μετά τη λήξη ή τη λύση της παρούσας σύμβασης, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της παρούσας και δεν γεννά κανένα δικαίωμα υπέρ του Μισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση, η Εκμισθώτρια διατηρεί το απόλυτο δικαίωμα να επιδιώξει την αποβολή του από το ακίνητο, ο δε Μισθωτής για όσο χρόνο παραμένει στο Μίσθιο και δεν το παραδίδει στην Εκμισθώτρια, οφείλει ως αποζημίωση χρήσης ποσό διπλάσιο του κατά το χρόνο της λύσης ή λήξης της μίσθωσης καταβαλλόμενου μισθώματος.

Άρθρο 3: Μίσθωμα – Τρόπος Καταβολής-Εγγύηση

3.1. Το ετήσιο μίσθωμα, συμφωνείται ρητά και ανεπιφύλακτα και καθορίζεται στο ποσό των **[ποσό]** ευρώ για το σύνολο του Μισθίου, πλέον του εκάστοτε ισχύοντος ΦΠΑ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Πρόσκληση. Το ανωτέρω μίσθωμα θα καταβάλλεται ολόκληρο, ανεξαρτήτως του αν ο Μισθωτής κάνει χρήση του Μισθίου, ολόκληρου ή τμήματός του.

3.2. Το ανωτέρω συνολικό μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό στο ως άνω ποσό για τα δύο πρώτα μισθωτικά έτη και από το τρίτο μισθωτικό έτος θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του μήνα της αναπροσαρμογής, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή.

3.3. Το ετήσιο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται από τον Μισθωτή στην Εκμισθώτρια εντός των πρώτων πέντε (5) εργάσιμων ημερών εκάστου μισθωτικού έτους σε Τραπεζικό Λογαριασμό της Εκμισθώτριας ο οποίος είναι της τράπεζας και η καταβολή του θα αποδεικνύεται από τα σχετικά τραπεζικά παραστατικά, τα οποία αποτελούν την πλήρη και μόνη απόδειξη καταβολής του. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος υφίσταται ανεξάρτητα από τη συνεχή ή εποχιακή ή/και μη λειτουργία του Μισθίου και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να συμψηφιστεί με οποιαδήποτε τυχόν απαίτηση ή αξίωση του Μισθωτή.

3.4. Ειδικά το πρώτο μίσθωμα, θα καταβληθεί εντός τριάντα ημερών από την υπογραφή του παρόντος.

3.5. Για την εξασφάλιση της τήρησης των όρων της παρούσας μίσθωσης, ο Μισθωτής κατά την υπογραφή της σύμβασης προσκόμισε Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης της Τράπεζας, ποσού €, το οποίο ισούται με ένα πλήρες ετήσιο μίσθωμα, και διάρκειας μέχρι την,.

Η ως άνω εγγυητική επιστολή, από το τρίτο μισθωτικό έτος και εφεξής, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, θα αναπροσαρμόζεται σε ετήσια βάση, έτσι ώστε να ισούται πάντοτε με ένα (1) πλήρες ετήσιο μίσθωμα, όπως αυτό αναπροσαρμόζεται κάθε φορά, σύμφωνα με το άρθρο 3.2 της παρούσας. Από το τρίτο μισθωτικό έτος και εφεξής, η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης θα έχει διάρκεια τουλάχιστον 1 (έναν) μήνα μετά τη λήξη κάθε μισθωτικού έτους και θα παρατείνεται/τροποποιείται/ανανεώνεται/αντικαθίσταται τουλάχιστον 1 (έναν) μήνα πριν τη λήξη κάθε μισθωτικού έτους.

Η εν λόγω εγγυητική επιστολή επιστρέφεται με τη λήξη της διάρκειας της σύμβασης μίσθωσης, εφόσον ο Μισθωτής έχει εκπληρώσει του όρους της μίσθωσης και έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις του, σύμφωνα με τη σύμβαση και δεν υπάρχουν εκκρεμότητες ή ζημίες στο Μίσθιο. Σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της μίσθωσης από τον Μισθωτή, αναπόσπαστο τμήμα της οποίας είναι και οι όροι των υπ' αριθμ. και αποφάσεων του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η εγγύηση καταπίπτει υπέρ της Εκμισθώτριας ως αποζημίωση, με την επιφύλαξη κάθε άλλου δικαιώματός της ακόμα και για περαιτέρω αποζημίωση.

3.6. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής έστω και μέρους του μισθώματος, ο Μισθωτής θα καθίσταται υπερέμμερος και θα οφείλει τόκους υπερημερίας που αρχίζουν από την πρώτη ημέρα καθυστέρησης, επιφυλασσομένων τυχόν δικαιωμάτων της Εκμισθώτριας εταιρείας περί καταγγελίας της παρούσας ή/και κατάπτωσης της εγγυητικής και αποβολής του Μισθωτή από το Μίσθιο, με κάθε νόμιμο μέσο. Ο Μισθωτής δεν καθίσταται υπερέμμερος εάν η καθυστέρηση της καταβολής οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη.

3.7. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των δαπανών, επιβαρύνσεων και εν γένει υποχρεώσεων του Μισθίου, η Εκμισθώτρια εταιρεία έχει το δικαίωμα να προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, κατάπτωση της εγγυητικής και αποβολή του Μισθωτή από το Μίσθιο, με κάθε νόμιμο μέσο.

3.8. Συμφωνείται ρητά ότι ο Μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να καταβάλει μέρος μόνο του μισθώματος, ούτε δικαίωμα συμψηφισμού ή επίσχεσης ολόκληρου ή μέρους του μισθώματος για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία. Επίσης, δεν δικαιούται να προβαίνει σε αναστολή καταβολής του οφειλόμενου μισθώματος.

Άρθρο 4: Υποχρεώσεις και Δικαιώματα του Μισθωτή

4.1. Ο Μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το μίσθωμα σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 της παρούσας.

4.2. Ο Μισθωτής υποχρεούται, να υλοποιήσει εμπρόθεσμα, να εκτελέσει και να λειτουργήσει το έργο που περιγράφεται στο επενδυτικό σχέδιο που υπέβαλε με την αίτησή του και το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως Έργο ΔΑΜ με την υπ' αριθμ. απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

4.3. Ο Μισθωτής καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης υποχρεούται να μεριμνά για την εξασφάλιση και διατήρηση των προϋποθέσεων του επενδυτικού σχεδίου της

σχετικής αίτησής του, βάσει της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία αποφασίσθηκε η σύναψη της παρούσας μίσθωσης. Ιδιαίτερα όσον αφορά στις δημιουργούμενες θέσεις απασχόλησης, ο Μισθωτής υποχρεούται **για ελάχιστη διάρκεια πέντε (5) ετών μετά την ολοκλήρωση και τη θέση της επένδυσης σε παραγωγική λειτουργία** να διατηρεί τις θέσεις απασχόλησης με βάση τις οποίες βαθμολογήθηκε η αίτησή του και εκδόθηκε η ως άνω Υ.Α., καλύπτοντάς τες με πτυχιούχους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και ανέργους άνω των 12 μηνών κατά τα ποσοστά που αναφέρονται στο κατατεθέν Επενδυτικό Σχέδιο.

4.4. Ο Μισθωτής καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης υποχρεούται να μεριμνά για την εξασφάλιση και διατήρηση των κριτηρίων με βάση τα οποία αξιολογήθηκε η σχετική αίτηση μίσθωσης και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία αποφασίσθηκε η σύναψη της παρούσας.

4.5. Ο Μισθωτής υποχρεούται να εκδώσει, με δικές του δαπάνες και ευθύνη, διατηρώντας αυτές σε ισχύ, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, όλες τις τυχόν απαιτούμενες κατά το νόμο άδειες, εγκρίσεις και πιστοποιήσεις, ώστε να πραγματοποιηθεί ο συμβατικός σκοπός και να καταστεί το ακίνητο κατάλληλο για την προοριζόμενη χρήση και να κοινοποιεί αντίγραφα τους στην Εκμισθώτρια. Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη νόμιμη άσκηση της δραστηριότητάς του στο Μίσθιο. Ρητά συμφωνείται ότι η καταβολή του μισθώματος είναι ανεξάρτητη από την, για οποιαδήποτε αιτία, άσκηση μέρους μόνον των συμφωνούμενων δραστηριοτήτων του Μισθωτή στο Μίσθιο, μη δυνάμενου του τελευταίου να επικαλεσθεί, για τον λόγο αυτό, τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος.

4.6. Ο Μισθωτής δύναται γενικώς να προβεί σε οποιαδήποτε νόμιμη και σύμφωνη με τις πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, άδειες περιβαλλοντικών όρων, άδειες εγκατάστασης και λειτουργίας κλπ) κατασκευή εντός του Μισθίου, που είναι απαραίτητη για την εξυπηρέτηση του έργου, χωρίς συναίνεση της Εκμισθώτριας. Αν εξαιτίας παράνομης ή παράτυπης ενέργειας του Μισθωτή, στραφεί οποιοσδήποτε τρίτος κατά της Εκμισθώτριας, τότε ο Μισθωτής, υποχρεούται να προβεί με δαπάνες του σε οποιαδήποτε ενέργεια απαιτείται για την άρση της παράνομης ή παράτυπης ενέργειας και να αποζημιώσει τόσο τον τρίτο όσο και την Εκμισθώτρια αντίστοιχα για κάθε θετική ή αποθετική ζημία. Ορίζεται ρητά ότι η Εκμισθώτρια δεν έχει καμία ευθύνη στην περίπτωση που επιχειρηθούν αυθαίρετες κατασκευές και ο Μισθωτής φέρει την αποκλειστική ευθύνη για την κατεδάφιση και απομάκρυνσή τους, καθώς και για την πληρωμή του προστίμου σε περίπτωση βεβαίωσης τέτοιου από τις αρμόδιες υπηρεσίες εις βάρος του Μισθίου.

4.7. Οι εργασίες και κατασκευές που εκτελούνται στο πλαίσιο υλοποίησης του Έργου ΔΑΜ του Μισθωτή, πρέπει να εκτελούνται σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης, τηρουμένης της πολεοδομικής εν γένει νομοθεσίας, των οικείων κανονισμών και προδιαγραφών και δεν θα θίγουν την ασφάλεια του Μισθίου. Κάθε κατασκευή ή προσθήκη παραμένει στο ακίνητο, μετά από τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, προς όφελος του Μισθίου, χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα του Μισθωτή για αποζημίωση,

δικαιούμενου πάντως του τελευταίου να αφαιρέσει τον κινητό εξοπλισμό του, εφόσον αυτός μπορεί να αποχωρισθεί χωρίς του βλάβη του Μισθίου.

4.8. Ο Μισθωτής υποχρεούται σε κάθε περίπτωση και καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, να τηρεί την πολεοδομική, εργατική, περιβαλλοντική, αρχαιολογική και εν γένει ισχύουσα νομοθεσία, να σέβεται το καθεστώς που διέπει το Μίσθιο, να κάνει καλή χρήση αυτού, να το διατηρεί σε άριστη κατάσταση και να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την καθαριότητα, την τάξη, την υγιεινή, την τακτική και έκτακτη συντήρηση του Μισθίου, την αποκατάσταση κάθε βλάβης που θα προκύψει από τη χρήση του, ιδίως δε, να φροντίζει για τη μη πρόκληση κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλης βλάβης σε πρόσωπα ή πράγματα, που μπορεί να προέλθει από την άσκηση της συγκεκριμένης δραστηριότητας, υποχρεούμενου σε τήρηση αυξημένων μέτρων ασφαλείας γι' αυτόν και το προσωπικό του, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Κάθε ζημία που γίνεται στο Μίσθιο, στη διάρκεια της μίσθωσης, βαρύνει αποκλειστικά το Μισθωτή που είναι υποχρεωμένος να την αποκαταστήσει, ευθυνόμενος άλλως σε αποζημίωση της Εκμισθώτριας για φθορές, βλάβες ή οποιαδήποτε άλλη ζημία επισυμβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και προέρχεται από την άσκηση της δραστηριότητας του Μισθωτή ή επ' αφορμή αυτής. Πλημμελής συντήρηση του Μισθίου αποτελεί, για την Εκμισθώτρια, λόγο αζήμιας καταγγελίας της μίσθωσης, εφόσον ο Μισθωτής δεν συμμορφωθεί προς σχετικές υποδείξεις της Εκμισθώτριας, η οποία δεν υποχρεούται να προβεί, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, σε καμία απολύτως δαπάνη, ακόμη και αναγκαία, για το Μίσθιο, αφού όλες οι δαπάνες βαρύνουν αποκλειστικά το Μισθωτή.

4.9. Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για ο,τιδήποτε συμβεί ή προκληθεί στο ακίνητο, στις εγκαταστάσεις του και σε κάθε τρίτο από πράξεις ή παραλείψεις, ακόμη και ανυπαίτιες, καθώς και από τυχή, του ίδιου, των προστηθέντων ή συνεργατών του. Η Εκμισθώτρια ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιοδήποτε τυχόν ατύχημα, βλάβη ή ζημία συμβεί, κατά τη διάρκεια της παρούσας, σε πρόσωπα ή πράγματα από την άσκηση της περιγραφόμενης δράσης του Μισθωτή ή επ' αφορμή αυτής, την οποία οφείλει ο τελευταίος να αποκαταστήσει πλήρως και αποκλειστικά, ευθυνόμενος, άλλως, σε αποζημίωση της Εκμισθώτριας από την αιτία αυτή. Ομοίως, για κάθε τυχόν παράβαση της νομοθεσίας που επισύρει πρόστιμα και προέρχεται από τη δραστηριότητα του Μισθωτή ή των προστηθέντων του, αποκλειστικά υπόχρεος είναι ο ίδιος. Σε περίπτωση μη τήρησης της υποχρέωσης αυτής, η Εκμισθώτρια δικαιούται να ζητήσει την κατάπτωση της εγγυητικής, καθώς και να καταγγείλει τη μίσθωση.

4.10. Η μεταβίβαση του δικαιώματος μίσθωσης, η υπομίσθωση ή η καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του Μισθίου σε οποιονδήποτε τρίτο απαγορεύεται. Σε περίπτωση συγχώνευσης ή αλλαγής της νομικής μορφής του Μισθωτή ή/και σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Μισθώτριας εταιρείας (όπως μεταβίβαση άνω του 50,01% του μετοχικού κεφαλαίου), ο Μισθωτής ή/και ο νέος Μισθωτής υπεισέρχεται σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρούσα μισθωτική σχέση και δεσμεύεται από τους όρους αυτής και των Υπουργικών Αποφάσεων βάσει των οποίων, αυτή συνήφθη. Σχετικός όρος, με τον οποίο ο Μισθωτής ή/και ο νέος Μισθωτής υποχρεούται να σεβαστεί και δεσμεύεται από τους όρους τη μίσθωσης και των Υπουργικών Αποφάσεων βάσει των οποίων αυτή συνήφθη, θα συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στην εκάστοτε συμφωνία, η οποία θα γνωστοποιείται στην εκμισθώτρια προς έγκριση. Η μη τήρηση των όρων αυτών,

αποτελεί λόγο λύσης της μίσθωσης και ο Μισθωτής ή /και ο νέος Μισθωτής υποχρεούται σε αποζημίωση κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας της εκμισθώτριας, εάν προκύψει.

4.11. Ο Μισθωτής υποχρεούται να αναλάβει με δικές του δαπάνες το κόστος εκμετάλλευσης, συντήρησης και αναβάθμισης του Μισθίου και να το διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης σε καλή λειτουργική κατάσταση, αφού κατά τη ρητή και ανεπιφύλακτη συμφωνία, η Εκμισθώτρια, κατά τη διάρκεια της παρούσας, απαλλάσσεται πλήρως από οποιαδήποτε αντίστοιχη ή συναφή υποχρέωση, ακόμη και αν αυτή αφορά δαπάνη αναγκαία ή οφειλόμενη σε τυχαίο γεγονός ή ανωτέρα βία.

4.12. Η προμήθεια του απαιτούμενου για τη δραστηριότητα/εργασίες του Μισθωτή εξοπλισμού θα γίνει με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδά του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού με μισθώματα. Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη φύλαξη του εξοπλισμού του από κλοπή ή δολιοφθορά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο εξοπλισμός θα απομακρύνεται από το Μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης και το Μίσθιο θα παραδίδεται στην Εκμισθώτρια ελεύθερο. Σε διαφορετική περίπτωση και αφού ο Μισθωτής έχει σχετικά ειδοποιηθεί εγγράφως προς τούτο, η Εκμισθώτρια δικαιούται, μετά την παρέλευση 30 ημερών από την τελευταία όχληση, να απομακρύνει με δαπάνες της τον εξοπλισμό και να τις αναζητήσει από το Μισθωτή. Ο Μισθωτής αποδέχεται τον παρόντα όρο ως δίκαιο και εύλογο και παραιτείται κάθε τυχόν αξίωσής του από την παραπάνω αιτία.

4.13. Ο Μισθωτής υποχρεούται να σέβεται τις όμορες ιδιοκτησίες και να επιτρέπει τη διέλευση των απαιτούμενων καλωδίων ή τυχόν δίοδο μέσω του Μισθίου, εφόσον απαιτείται για την εκμετάλλευση και λειτουργικότητα των όμορων ακινήτων και δεν παρεμποδίζεται η ακώλυτη χρήση και εκμετάλλευση του μισθίου από τον μισθωτή.

4.14. Όλοι οι δημόσιοι, δημοτικοί φόροι, εισφορές, τέλη (πάγια ή/και χρήσης), πρόστιμα και λοιπές δαπάνες - υποχρεώσεις του Μισθίου, κατά διάρκεια της μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που βαρύνουν τον κύριο του ακινήτου, καθώς επίσης και οι δαπάνες κατανάλωσης του νερού, ηλεκτρικού ρεύματος, δημοτικού φωτισμού, αποκομιδής απορριμμάτων, τυχόν κοινοχρήστων και κάθε άλλη δαπάνη σχετική με τη χρήση του Μισθίου, βαρύνουν αποκλειστικά τον Μισθωτή και καταβάλλονται εμπρόθεσμα από αυτόν. Ο Μισθωτής υποχρεούται να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη σύναψη σχετικής σύμβασης ηλεκτροδότησης και ύδρευσης στο όνομά του, ενώ οφείλει ο ίδιος αποκλειστικά να φυλάσσει, συντηρεί και κάνει καλή και επιμελή χρήση του Μισθίου, ευθύνεται δε για την άμεση αποκατάσταση κάθε βλάβης, φθοράς ή ζημίας που θα προκληθεί στο Μίσθιο. Όλες οι δαπάνες συντήρησης, βελτίωσης και επισκευών, κατασκευών κλπ. παραμένουν επ' ωφελεία του ακινήτου και δεν δύναται ο Μισθωτής να απαιτήσει οποιαδήποτε αποζημίωση για αυτές ,σε περίπτωση λύσης ή λήξης της σύμβασης μίσθωσης.

4.15. Ο Μισθωτής, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, υποχρεούται να καταβάλει με δαπάνες του, όλα τα έξοδα, που αφορούν το Μίσθιο, την εγκατάσταση, την ανάπτυξη των απαιτούμενων υποδομών, καθώς και τη συνεχή συντήρησή τους. Τα έξοδα αυτά (αν υπάρχουν) περιλαμβάνουν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, πάγια, αρδευτικά και αποστραγγιστικά έξοδα ΤΟΕΒ, έξοδα μεταφοράς, σύνδεσης με τα απαραίτητα δίκτυα,

το κόστος προμήθειας, μεταφοράς και εγκατάστασης εξοπλισμού, την κατασκευή ή αναβάθμιση των υποδομών που απαιτούνται για τη λειτουργία του Μισθίου, καθώς και το κόστος τακτικής και έκτακτης συντήρησης, επισκευών και αναγκάων αναβαθμίσεων, ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τους όρους της μίσθωσης.

4.16. Απαγορεύεται η εναπόθεση στο Μίσθιο επικινδύνων για την υγεία και ασφάλεια προσώπων ή του Μισθίου προϊόντων, καθώς και η μη απομάκρυνση ρυπογόνων τέτοιων και ο Μισθωτής οφείλει σε κάθε περίπτωση να λαμβάνει κάθε ενδεδειγμένο μέτρο επιμέλειας για την προστασία του Μισθίου προσώπων, πραγμάτων και του περιβάλλοντος από την αιτία αυτή.

4.17. Ο Μισθωτής φέρει την ευθύνη από τυχαία καταστροφή του Μισθίου και υποχρεούται με δαπάνες του να το ασφαλίσει συμπεριλαμβανομένων των πάσης φύσεως υποδομών και εγκαταστάσεων, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Ειδικότερα:

4.17.1. Ο Μισθωτής υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να διατηρεί σε ισχύ, με δικά του έξοδα, ασφαλιστήριο συμβόλαιο με αξιόπιστη και νομίμως συνάπτουσα ασφαλίσεις στην Ελλάδα ασφαλιστική εταιρεία, για τις όποιες επενδύσεις (πχ κτιριακές εγκαταστάσεις, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, κατασκευές υποδομών πάσης φύσης, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, κ.α.) κάνει στο Μίσθιο, σε όλες τις φάσεις τους, σύμφωνα με τις ελάχιστες απαιτήσεις που ορίζονται στο Παράρτημα Ι της παρούσας. Ο Μισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει στην Εκμισθώτρια αντίγραφα των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και αποδείξεις καταβολής των ασφαλιστρών εντός δέκα (10) ημερών από τη σύναψή τους ή από κάθε ετήσια ανανέωση. Η Εκμισθώτρια δικαιούται να ζητεί την προσαύξηση και αναπροσαρμογή των ορίων ασφάλισης με βάση την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών που ασφαλίζονται με το κάθε συμβόλαιο.

4.17.2. Δικαιούχος του ασφαλισματος ορίζεται ο Μισθωτής.

4.17.3. Στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο θα περιέχεται ειδικός όρος με τον οποίο θα προβλέπεται ρητώς ότι, σε περίπτωση ακυρώσεως ή τροποποιήσεως του ασφαλιστηρίου συμβολαίου από την ασφαλιστική εταιρεία για οποιονδήποτε λόγο, η Εκμισθώτρια θα ειδοποιείται άμεσα από την ασφαλιστική εταιρεία για την ακύρωση ή την τροποποίηση.

4.17.4. Ένα ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο του ασφαλιστηρίου συμβολαίου, μαζί με τα παραρτήματα του, καθώς και των εκάστοτε τροποποιήσεων ή συμπληρώσεων ή ανανεώσεών του, θα παραδίδεται, χωρίς καθυστέρηση από την έκδοσή του στην Εκμισθώτρια, με ευθύνη του Μισθωτή.

4.17.5. Σε περίπτωση που ο Μισθωτής δεν προβαίνει σε ασφάλιση του Μισθίου ή δεν προσκομίζει τα σχετικά ασφαλιστήρια, η Εκμισθώτρια, πέραν του δικαιώματος καταγγελίας της παρούσας, δικαιούται αποζημίωσης σε περίπτωση τυχόν βλάβης που έχει επέλθει στο Μίσθιο.

4.17.6. Σε περίπτωση που επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος και καταβληθεί ασφαλιστική αποζημίωση, ο Μισθωτής (και οποιοσδήποτε έλκει δικαιώματα από αυτόν) είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιήσει αμελλητί την ασφαλιστική αποζημίωση, προκειμένου να επισκευάσει και επαναλειτουργήσει το Μίσθιο, επαναφέροντας αυτό σε κατάσταση καινούργιους και πάντως στην προτέρα του βλαπτικού γεγονότος κατάσταση λειτουργίας του.

4.17.7. Η ασφάλεια του Μισθίου, των επισκεπτών/χρηστών αυτού και των προϊόντων ή του εξοπλισμού που υπάρχει εντός αυτού ανήκουν στην αποκλειστική και εξ ολοκλήρου ευθύνη του Μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει την αποκλειστική ευθύνη να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα ασφάλισης για τον σκοπό αυτό. Η Εκμισθώτρια δεν θα φέρει ευθύνη για οποιαδήποτε ζημία ή βλάβη προκλήθηκε στο Μίσθιο, στους επισκέπτες/χρήστες και στα προϊόντα ή τον εξοπλισμό από οποιαδήποτε αιτία, όπως ενδεικτικά από κλοπή, ληστεία, υγρασία, φωτιά ή άλλη πράξη τρίτου.

4.18. Ο Μισθωτής υποχρεούται καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης να έχει επίσης ασφαλίσει ξεχωριστά τον κινητό εξοπλισμό, που είναι εγκατεστημένος στο Μίσθιο, με δικαιούχο του ασφαλισματος αποκλειστικά τον ίδιο τον Μισθωτή.

4.19. Στην περίπτωση ανάπτυξης καλλιεργειών επί του Μισθίου, ο Μισθωτής φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής ή ζημίας αυτών, των εγκαταστάσεων και λοιπών στοιχείων που σχετίζονται με τη χρήση της έκτασης. Ο Μισθωτής θα είναι ο αποκλειστικός δικαιούχος κάθε αποζημίωσης που τυχόν καταβάλλεται από ασφαλιστικούς φορείς, κρατικά προγράμματα αποζημίωσης ή οποιαδήποτε άλλη πηγή για ζημιές ή καταστροφές που επηρεάζουν τη μισθωμένη έκταση. Ωστόσο, η λήψη αποζημίωσης από οποιαδήποτε πηγή δεν απαλλάσσει τον Μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος, το οποίο παραμένει οφειλόμενο και καταβλητέο σύμφωνα με τους όρους της παρούσας μίσθωσης.

4.20. Ο Μισθωτής υποχρεούται και βαρύνεται με κάθε δαπάνη υλοποίησης, λειτουργίας, και διατήρησης του έργου.

4.21. Κάθε παύση της χρήσης του ακινήτου πρέπει να γνωστοποιείται αμέσως στην Εκμισθώτρια.

4.22. Η Εκμισθώτρια και το Δημόσιο ουδεμία απολύτως ευθύνη ή υποχρέωση έχουν για τυχόν πραγματικά ή νομικά ελαττώματα των ακινήτων.

4.23. Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη φύλαξη του Μισθίου, υποχρεούμενος να λαμβάνει κάθε σχετικά αναγκαίο και κατάλληλο μέτρο και να αποκρούει κάθε απόπειρα καταπάτησης ή προσβολής αυτού. Οφείλει, επίσης, να ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση και εγγράφως την Εκμισθώτρια για κάθε τυχόν προσβολή των δικαιωμάτων της από τρίτους. Ρητά συμφωνείται ότι η παραπάνω υποχρέωση του Μισθωτή δεν αναιρεί το δικαίωμα της Εκμισθώτριας να προβαίνει η ίδια σε κάθε ενέργεια για την προστασία του Μισθίου.

4.24. Οποιαδήποτε άλλη δαπάνη ή υποχρέωση, που σύμφωνα με το νόμο βαρύνει τον κύριο του Μισθίου, από την έναρξη ισχύος της μίσθωσης και στο εξής θα βαρύνει αποκλειστικά το Μισθωτή.

4.25. Με την παρούσα Σύμβαση, ο Μισθωτής δηλώνει ρητά και συνομολογεί ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα όλους τους παραπάνω όρους, οι οποίοι όλοι ανεξαιρέτως θεωρούνται ουσιώδεις.

4.26. Ο Μισθωτής έχει λάβει γνώση και αποδέχεται στο σύνολό της την υπ' αριθμ. 50536/21.01.2025 απόφαση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικών Υπηρεσιών και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, την οποία υποχρεούται να τηρεί. Ειδικότερα, ο Μισθωτής υποχρεούται:

- Να χρησιμοποιούνται τα ακίνητα για τη χρήση για την οποία παραχωρήθηκαν.
- Να γίνεται καλή χρήση των ακινήτων. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από το μίσθιο και η τοποθέτηση σε αυτό μηχανημάτων, εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών ή αντικειμένων που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον.
- Να καταβάλλεται κάθε δαπάνη που βαρύνει το μίσθιο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Σε όλη τη διάρκεια της Μίσθωσης, έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του Μισθίου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του Μισθίου, χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση για αποζημίωση του Μισθωτή.
- Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια των εργασιών εντοπισθούν αρχαιότητες, σύμφωνα με το άρθρο 37 του ν. 4858/2021, οι εργασίες θα διακοπούν αμέσως και θα ακολουθήσει ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχισή τους ή μη, κατόπιν γνωμοδότησεως των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού.
- Αν στην περιοχή εντοπιστούν νεώτερα πολιτιστικά αγαθά που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών, θα πρέπει να ενημερωθεί άμεσα η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδος, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου για να ενεργήσει για την καταγραφή και την προστασία τους.
- Κατά τη λήξη της μίσθωσης, ο Μισθωτής υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποχωρήσει από το ακίνητο και να το παραδώσει στην Εκμισθώτρια, προκειμένου αυτή να το παραδώσει στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

Άρθρο 5: Υποχρεώσεις και Δικαιώματα της Εκμισθώτριας

5.1. Η Εκμισθώτρια εγγυάται ότι διαθέτει όλα τα νόμιμα δικαιώματα επί του ακινήτου δυνάμει της υπ' αριθμ. πρωτ. 50536/21.02.2025 απόφασης της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικών Υπηρεσιών και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και ότι η μίσθωση γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

5.2. Η Εκμισθώτρια υποχρεούται να συμπράττει παρέχοντας όποτε ζητείται τις απαραίτητες εξουσιοδοτήσεις προκειμένου να ευοδωθεί ο σκοπός της παρούσας.

5.3. Η Εκμισθώτρια δεσμεύεται να επιτρέπει τη διέλευση των απαιτούμενων καλωδίων ή τυχόν δίοδο ή τυχόν περίφραξη του Μισθίου από τη μείζονα έκταση εφόσον της ανήκει.

5.4. Η Εκμισθώτρια δεν υπέχει ευθύνη έναντι του Μισθωτή, εφόσον διαπιστωθεί απόκλιση ως προς την έκταση του Μισθίου έως πέντε (5)% και εξακολουθούν οι όροι της Μίσθωσης .

5.5. Η Εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα ελέγχου της ορθής τήρησης της σύμβασης.

5.6. Η Εκμισθώτρια αναλαμβάνει τον έλεγχο της πλήρωσης των όρων εφαρμογής του Επενδυτικού Σχεδίου σύμφωνα με την ακόλουθη διαδικασία παρακολούθησης και ελέγχου:

5.6.1. **Περιοδικός Έλεγχος:** Ο Μισθωτής υποχρεούται να υποβάλει στην Εκμισθώτρια **ετήσια έκθεση προόδου** του Επενδυτικού Σχεδίου, η οποία θα περιλαμβάνει στοιχεία σχετικά με την πρόοδο των εργασιών, τη συμμόρφωση με το εγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, καθώς και κάθε σχετική πληροφορία που αποδεικνύει την εφαρμογή των επενδυτικών δεσμεύσεων.

5.6.2. **Ενδιάμεσοι Έλεγχοι:** Πέραν των ετήσιων εκθέσεων, η Εκμισθώτρια δικαιούται να διενεργεί **επιτόπιους ελέγχους ανά διετία**, προκειμένου να διαπιστώνει τη συμμόρφωση του Μισθωτή με το εγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο. Ο έλεγχος αυτός θα πραγματοποιείται κατόπιν σχετικής ειδοποίησης προς τον Μισθωτή, ο οποίος υποχρεούται να παρέχει πρόσβαση στις εγκαταστάσεις και κάθε αναγκαίο στοιχείο.

5.6.3. **Κρίσιμα Ορόσημα Ελέγχου:** Ορίζονται τα εξής χρονικά σημεία ως **ορόσημα συμμόρφωσης**:

- **Στο τέλος του 5ου έτους από την έναρξη της μίσθωσης**, θα αξιολογείται η ολοκλήρωση των αρχικών κατασκευαστικών ή διαμορφωτικών εργασιών που απαιτούνται για τη λειτουργία της επένδυσης.
- **Στο τέλος του 10ου έτους**, θα ελέγχεται η πλήρης έναρξη λειτουργίας της επένδυσης, η τήρηση των οικονομικών και λειτουργικών παραμέτρων της και η συμβατότητά της με τις υποβληθείσες προδιαγραφές.
- **Μετά το 15ο έτος και ανά 5ετία**, θα διενεργείται αξιολόγηση της βιωσιμότητας και της συνέχισης της επένδυσης με βάση τις συμβατικές δεσμεύσεις και τις πραγματοποιηθείσες επενδύσεις.

5.6.4. **Συνέπειες μη συμμόρφωσης:** Σε περίπτωση που από τους ελέγχους ή τις εκθέσεις προκύψει μη συμμόρφωση με τους όρους του Επενδυτικού Σχεδίου προς υλοποίηση του οποίου εκδόθηκαν οι ανωτέρω σχετικές αποφάσεις του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η Εκμισθώτρια θα παρέχει εγγράφως στον Μισθωτή προθεσμία **σαράντα πέντε (45) ημερών** για την αποκατάσταση των σχετικών παραλείψεων. Ο Μισθωτής έχει δικαίωμα πριν τη λήξη της προθεσμίας αυτής, να υποβάλει αίτημα παράτασής της για εύλογο και αιτιολογημένο χρονικό διάστημα, το οποίο εξετάζεται από την Εκμισθώτρια.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποκατάστασης των παραλείψεων, η Εκμισθώτρια δύναται με ειδικώς αιτιολογημένη απόφασή της να θεωρήσει αυτή ως **παράβαση ουσιώδους όρου της μίσθωσης** και να καταγγείλει τη σύμβαση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 της παρούσας.

5.6.5. Σε περίπτωση που η μη συμμόρφωση του Μισθωτή με τους όρους του επενδυτικού σχεδίου και των σχετικών αποφάσεων οφείλεται σε λόγους ανωτέρας βίας ή άλλους ιδιαίτερως σοβαρούς λόγους που εκφεύγουν της σφαίρας επιρροής του Μισθωτή η Εκμισθώτρια παρέχει εύλογο χρονικό διάστημα για τη συμμόρφωση του Μισθωτή.

5.7. Σε περίπτωση αδυναμίας υλοποίησης της επένδυσης που έχει χαρακτηριστεί ως Έργο ΔΑΜ με την υπ' αριθμ. απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, εξαιτίας γεγονότων ανωτέρας βίας ή για λόγους μη οφειλόμενους σε υπαιτιότητα του Μισθωτή και μη αναγόμενους στη σφαίρα επιρροής του, τα Μέρη δύνανται να παρατείνουν τη διάρκεια της σύμβασης. Εάν η επένδυση δεν δύναται να πραγματοποιηθεί και κατόπιν παράτασης της παρούσας, τα Μέρη δύνανται να συμφωνήσουν τη λύση της παρούσας αζημίως.

Άρθρο 6: Λύση / Καταγγελία της Σύμβασης – Κυρώσεις

6.1. Η παρούσα σύμβαση λήγει αυτοδικαίως με την παρέλευση του συμβατικού χρόνου διάρκειάς της που ορίζεται στο άρθρο 2 της παρούσας. Σε περίπτωση χορήγησης παράτασης της διάρκειας της σύμβασης, η παρούσα λήγει αυτοδικαίως με την παρέλευση του χρόνου διάρκειας της παράτασης.

6.2. Η μίσθωση λύεται και πριν από την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, κατόπιν καταγγελίας από την Εκμισθώτρια, είτε στις προβλεπόμενες περιπτώσεις της παρ. 6.2.1. της παρούσας είτε σε περίπτωση που ο Μισθωτής παραβεί οποιονδήποτε από τους όρους του παρόντος που συνομολογούνται όλοι ως ουσιώδεις ή για λόγους προβλέπονται από τις διατάξεις του ΑΚ ή άλλων νόμων σύμφωνα με την παρ. 6.2.2. της παρούσας, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση του Μισθωτή για συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις του εντός συγκεκριμένης προθεσμίας, η οποία θα παρέλθει άπρακτη. Σε περίπτωση καταγγελίας, η εγγυητική καλής εκτέλεσης καταπίπτει υπέρ της Εκμισθώτριας. Ειδικότερα:

6.2.1. Η σύμβαση μπορεί να καταγγελθεί από την Εκμισθώτρια με άμεση ισχύ σε περίπτωση:

α) πτώχευσης του Μισθωτή, ή εάν ο τελευταίος τεθεί σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης, εξυγίανσης ή εκκαθάρισης ή αν διακοπεί η λειτουργία της επιχείρησης ή αν περιέλθει σε αδυναμία πληρωμών ή αν τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή διοίκησης από πιστωτές ή τρίτους,

β) για λόγους δημοσίου συμφέροντος κατόπιν ειδικής απόφασης αρμοδίου οργάνου που αιτιολογεί επαρκώς τους λόγους λύσης.

6.2.2. Σε περίπτωση παράβασης των συμβατικών υποχρεώσεων από τον Μισθωτή, όπως ενδεικτικά σε περίπτωση μη καταβολής μισθώματος, αλλαγής χρήσης, υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης, πλημμελούς συντήρησης του Μισθίου, μη υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 5 της παρούσας κλπ., η Εκμισθώτρια οφείλει να παρέχει στον Μισθωτή εγγράφως προθεσμία 45 ημερών για την αποκατάσταση της παράβασης. Εφόσον η παράβαση δεν αποκατασταθεί εντός του διαστήματος αυτού, η Εκμισθώτρια μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση με προειδοποίηση ενός μηνός. Ένα μήνα, μετά την κοινοποίηση στον Μισθωτή της καταγγελίας, η μίσθωση θεωρείται ότι έχει λυθεί και ο Μισθωτής εφόσον παραμένει στο Μίσθιο και δεν το παραδίδει στην Εκμισθώτρια, οφείλει ως αποζημίωση χρήσης ποσό διπλάσιο του κατά το χρόνο της καταγγελίας καταβαλλόμενου μισθώματος, την οποίαν τα Μέρη αναγνωρίζουν ως δίκαιη, εύλογη και σύμμετρη προς τις εν γένει υποχρεώσεις και φύση της παρούσας μίσθωσης, μη αποκλεισμένης της αναζήτησης και άλλης τυχόν ζημίας από την παραπάνω αιτία.

6.3. Κατά τη λήξη ή με οποιοδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε τρίτος έλκων εξ αυτής δικαιώματα, υποχρεούται να παραδώσει το Μίσθιο, την ημέρα και ώρα που θα οριστεί στη σχετική έγγραφη πρόσκληση της Εκμισθώτριας, η οποία θα κοινοποιείται στον Μισθωτή, προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών. Κατά την παράδοση του Μισθίου από το Μισθωτή, υπογράφεται σχετικό πρωτόκολλο, στο οποίο καταγράφονται τυχόν ζημιές που πρέπει να αποκαταστήσει ο Μισθωτής, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών και γενικά κάθε εκκρεμές ζήτημα προς διευθέτηση. Τα μέρη ρητά συμφωνούν και συναποδέχονται ότι σε περίπτωση που στο Μίσθιο υφίστανται αυθαίρετες εγκαταστάσεις, αυτές απομακρύνονται από τον Μισθωτή με δαπάνες του. Σε περίπτωση όμως που παραμένουν, αυτές είτε θα κατεδαφισθούν, είτε θα τακτοποιηθούν, κατά την κρίση της Εκμισθώτριας και με δικές της ενέργειες. Οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν το Μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει, δια του παρόντος την υποχρέωση να τις καταβάλει στην Εκμισθώτρια εντός δέκα (10) ημερών από την έγγραφη γνωστοποίησή τους προς αυτόν. Σε περίπτωση αδικαιολόγητης άρνησης του Μισθωτή να προσέλθει προς υπογραφή του πρωτοκόλλου στην ημέρα και εντός του χρονικού πλαισίου που ορίστηκε, γίνεται σχετική περί τούτου μνεία, υπογράφεται μόνο από την Εκμισθώτρια, και το Μίσθιο θεωρείται αυτοδίκαια παραληφθέν. Στη συνέχεια αντίγραφο του πρωτοκόλλου κοινοποιείται στον Μισθωτή με δικαστικό επιμελητή, η παράδοση δε του Μισθίου στην Εκμισθώτρια θεωρείται ήδη γενομένη. Ο Μισθωτής αποδέχεται τον παρόντα όρο ως δίκαιο και εύλογο και παραιτείται με το παρόν κάθε τυχόν αξίωσής τους από την παραπάνω αιτία.

6.4. Σε περίπτωση λήξης ή λύσης για οποιονδήποτε λόγο της παρούσας μίσθωσης, ο Μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το Μίσθιο με όλα τα παραρτήματα αυτού στην κατάσταση που βρίσκονται κατά το χρόνο καταγγελίας ή λήξης, χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης, για βελτιώσεις ή επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν. Ο Μισθωτής πάντως, δικαιούται να αφαιρέσει τον κινητό εξοπλισμό του, εφόσον αυτός μπορεί να αποχωρισθεί χωρίς βλάβη του Μισθίου σύμφωνα με την παράγραφο 4.12. της παρούσας.

6.5. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση ο Μισθωτής δεν αποκτά εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου και των παραρτημάτων του. Όλες οι κατασκευές που έχουν

ανεγερθεί ή ανεγείρονται εντός του Μισθίου με την καθοιονδήποτε τρόπο λήξη/λύση της σύμβασης, περιέρχονται στην ιδιοκτησία της Εκμισθώτριας χωρίς καμία απολύτως αποζημίωση προς τον Μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται ούτε να τις αφαιρέσει ούτε να τις συμψηφίσει με μισθώματα.

Άρθρο 7: Εφαρμοστέο Δίκαιο – Επίλυση Διαφορών - Δωσιδικία

7.1. Η παρούσα μίσθωση είναι εμπορική και διέπεται από τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων του ν. 4242/2014 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, του ΑΚ κλπ., όπως κάθε φορά ισχύουν.

7.2. Η παρούσα σύμβαση διέπεται από το ελληνικό δίκαιο. Τα μέρη συμφωνούν ότι σε περίπτωση διαφοράς που προκύπτει από την ερμηνεία ή την εφαρμογή της παρούσας σύμβασης, θα επιδιώξουν την εξωδικαστική επίλυσή της. Σε κάθε περίπτωση, αποκλειστικά αρμόδια είναι τα Δικαστήρια των Αθηνών.

Άρθρο 8: Λοιποί όροι

8.1. Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος, καθώς και τυχόν αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται με έγγραφο και μόνον τρόπο, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.

8.2. Η μη έγκαιρη ενάσκηση από την Εκμισθώτρια οποιουδήποτε δικαιώματός της, εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη, δεν συνεπάγεται παραίτηση από το δικαίωμά της αυτό.

8.3. Ο Μισθωτής έχει επισκεφθεί το Μίσθιο, το βρήκε της αρεσκείας του και απολύτως κατάλληλο για την ανάπτυξη του Επενδυτικού του Σχεδίου, όπως αυτό εγκρίθηκε με τις σχετικές αποφάσεις του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, βάσει των οποίων το μισθώνει και το παραλαμβάνει στην πραγματική και νομική κατάσταση που βρίσκεται, την οποία και αποδέχεται.

8.4. Η παρούσα μίσθωση είναι δεσμευτική και ισχύει υπέρ και εις βάρος των διαδόχων, καθολικών ή ειδικών της Εκμισθώτριας, οι οποίοι υπεισέρχονται στη θέση της Εκμισθώτριας και υποχρεούνται να τηρούν και να εκπληρώνουν τους όρους και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτήν.

8.5. Τα έξοδα που σχετίζονται με την παρούσα μίσθωση, περιλαμβανομένων τυχόν συμβολαιογραφικών, κτηματολογικών εγγραφών ή άλλων σχετικών τελών, βαρύνουν αποκλειστικά τον Μισθωτή. Με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 28 του ν. 4872/2021 η παρούσα μίσθωση μπορεί να καταχωρηθεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποθηκοφυλακείο εφόσον απαιτείται.

8.6. Η Εκμισθώτρια δικαιούται να πραγματοποιεί επιθεώρηση του ακινήτου κατόπιν έγκαιρης προειδοποίησης προς τον Μισθωτή, ο οποίος υποχρεούται να παρέχει ελεύθερη πρόσβαση. Στο πλαίσιο της επιθεώρησης του ακινήτου, η Εκμισθώτρια δύναται να προβαίνει σε υποδείξεις τήρησης του παρόντος, του Μισθωτή υποχρεούμενου, μέσα στην προθεσμία που θα ορίσει η Εκμισθώτρια, να συμμορφωθεί προς τις ανωτέρω υποδείξεις.

8.7. Ουδέν μέρος ευθύνεται έναντι του άλλου για την αδυναμία εκπλήρωσης υποχρεώσεων λόγω γεγονότων ανωτέρας βίας, όπως αυτά ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία. Η επικαλούμενη ανωτέρα βία, θα πρέπει να γνωστοποιείται και να αποδεικνύεται από το ενδιαφερόμενο μέρος εντός πέντε (5) ημερών.

8.8. Όροι μίσθωσης εννοούνται οι όροι του παρόντος, των με αρ. και Υπουργικών Αποφάσεων, του επενδυτικού σχεδίου του Μισθωτή της από Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, ανεξαρτήτως του τρόπου που κατονομάζονται στο παρόν.

8.9. Όλοι ανεξαιρέτως οι όροι του παρόντος είναι ουσιώδεις, η μη τήρηση δε, οποιουδήποτε εξ αυτών, συνεπάγεται καταγγελία αυτού και κατάπτωση της εγγυητικής, μη αποκλεισμένου του δικαιώματος της Εκμισθώτριας για περαιτέρω αξίωση αποζημίωσης.

Σε πίστωση των ανωτέρω, συντάχθηκε η παρούσα σύμβαση σε **δύο (2)** πρωτότυπα και υπογράφηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη.

Για την Εκμισθώτρια

Για τον Μισθωτή

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Ελάχιστες απαιτήσεις ασφαλιστικής κάλυψης

Από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της παρούσας (ή από οποιαδήποτε μεταγενέστερη ημερομηνία συμφωνηθεί με την Εκμισθώτρια, για τις περιπτώσεις όπου δεν υφίσταται ενδιαφέρον ασφάλισης κατά την Ημερομηνία Έναρξης Μίσθωσης) και καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της παρούσας Σύμβασης, ο Μισθωτής θα συνάπτει και θα διατηρεί, με δικές του δαπάνες, πέρα από τις κατά νόμο υποχρεωτικές ασφαλίσσεις, κατ' ελάχιστον τις ακόλουθες ασφαλιστικές καλύψεις:

A. Στάδιο Κατασκευαστικών εργασιών

Σε περίπτωση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί στην αρχή της μίσθωσης κατασκευαστικό έργο (πχ κατασκευή, ανέγερση, ανακαίνιση, ο Μισθωτής υποχρεούται να συνάψει προ της έναρξης των κατασκευαστικών εργασιών ασφαλιστήριο συμβόλαιο **Κατά Παντός Κινδύνου Εργολάβων και/ή Συναρμολόγησης (C.A.R. / E.A.R.)**. Το εν λόγω συμβόλαιο θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει κατ' ελάχιστον τις Υλικές Ζημιές στο ίδιο το έργο, την Αστική Ευθύνη προς τρίτους καθώς και την Εργοδοτική Ευθύνη. Το συμβόλαιο θα πρέπει να έχει ίδια διάρκεια με το αρχικό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου και να συμπεριλαμβάνει επίσης περίοδο συντήρησης. Σε περίπτωση παράτασης των εργασιών ο Μισθωτής θα πρέπει να μεριμνήσει για την παράταση του υφιστάμενου συμβολαίου.

Η ασφαλιστική κάλυψη Κατά Παντός Κινδύνου θα αφορά, κατ' ελάχιστον, ποσό ίσο με τον πλήρη προϋπολογισμό του έργου/επένδυσης σε αξία αντικατάστασης, ενώ θα ασφαλίζονται και πρόσθετα κόστη όπως αποκομιδή συντριμμάτων, ενδεχόμενη υφιστάμενη/παρακείμενη περιουσία κ.α.

Ως προς την ασφάλιση Γενικής Αστικής & Εργοδοτικής Ευθύνης, αυτή θα πρέπει να έχει το κάτωθι ελάχιστο περιεχόμενο:

- Το όριο ασφάλισης της Αστικής Ευθύνης δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο του ποσού των €1.000.000 ανά ζημιογόνο γεγονός και €2.000.000 ετησίως και συνολικά.
- Το όριο ασφάλισης της Εργοδοτικής Ευθύνης δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο του ποσού των €1.000.000 ανά ζημιογόνο γεγονός και €2.000.000 ετησίως και συνολικά.
- Ο Μισθωτής θα πρέπει να μεριμνήσει ώστε οι εξαιρέσεις του συμβολαίου να είναι οι ελάχιστες δυνατές, με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και πρακτικές της ασφαλιστικής αγοράς ως προς την ανάληψη ασφαλιστέων κινδύνων.
- Το συμβόλαιο θα πρέπει να έχει ίδια διάρκεια με το αρχικό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου και να συμπεριλαμβάνει και περίοδο συντήρησης.

B. Στάδιο Λειτουργίας της επένδυσης

1. Ο Μισθωτής είναι υποχρεωμένος, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών, να διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης **ασφάλιση Κατά Παντός**

Κινδύνου Περιουσίας [α) Υλικές Ζημιές και β) Απώλεια Κερδών με περίοδο αποζημίωσης κατ' ελάχιστο 12 μηνών] με το κάτωθι ελάχιστο περιεχόμενο:

- Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά θα πρέπει να ασφαλίζονται κατ' ελάχιστον οι κίνδυνοι Πυρός (από οποιαδήποτε αιτία, εξωτερικά και εσωτερικά), Κεραυνού, Έκρηξης (ευρεία), Σεισμού, Ηφαιστειακής Έκρηξης, Πλημμύρας, Θύελλας, Καταιγίδας, Ανεμοστρόβιλου, Χιονιού, Βάρους Χιονιού, Λοιπών Φυσικών Καιρικών Φαινομένων, Απώλειας Ενοικίων/Μισθωμάτων, κ.α., καθώς και η Αστική Ευθύνη έναντι τρίτων συνεπεία Καλυπτόμενων Κινδύνων.
- Η ασφαλιστική κάλυψη Κατά Παντός Κινδύνου για τις Υλικές Ζημιές θα αφορά ποσό ίσο με την πλήρη αξία αντικατάστασης των εγκαταστάσεων της επένδυσης (πχ κτιριακές, βιομηχανικές, κατασκευές υποδομών πάσης φύσης, Η/Μ εγκαταστάσεις, δεξαμενές, κ.α.), ενώ θα υπάρχει πρόβλεψη για κάλυψη πρόσθετων εξόδων όπως αποκομιδή συντριμμάτων κ.α.

Σε περίπτωση επέκτασης καθ' ύψος ή κατά πλάτος ή ακόμη ανακατασκευής, επισκευής, ανακαίνισης ή προσθήκης εγκατάστασης κατά τη διάρκεια της λειτουργίας, ο Μισθωτής είναι υποχρεωμένος να συνάψει ασφαλιστήριο συμβόλαιο Κατά Παντός Κινδύνου Εργολάβων και/ή Συναρμολόγησης (C.A.R. / E.A.R.). Το εν λόγω συμβόλαιο θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει κατ' ελάχιστον τις Υλικές Ζημιές στο ίδιο το έργο, την Αστική Ευθύνη προς τρίτους καθώς και την Εργοδοτική Ευθύνη. Το συμβόλαιο θα πρέπει να έχει ίδια διάρκεια με το αρχικό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου και να συμπεριλαμβάνει και περίοδο συντήρησης και σε περίπτωση παράτασης των εργασιών θα πρέπει ο μισθωτής να μεριμνήσει για την παράταση του υφιστάμενου συμβολαίου.

2. Ο Μισθωτής είναι υποχρεωμένος, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών, να διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης **ασφάλιση Γενικής Αστικής & Εργοδοτικής Ευθύνης** (Σωματικές Βλάβες ή Υλικές Ζημιές από ατύχημα) με ετήσια διάρκεια και με το κάτωθι ελάχιστο περιεχόμενο:

- Το όριο ασφάλισης της Αστικής Ευθύνης δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο του ποσού των €1.000.000 ανά ζημιολόγο γεγονός και €2.000.000 ετησίως και συνολικά.
- Το όριο ασφάλισης της Εργοδοτικής Ευθύνης δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο του ποσού των €1.000.000 ανά ζημιολόγο γεγονός και €2.000.000 ετησίως και συνολικά.
- Ο Μισθωτής θα πρέπει να μεριμνήσει ώστε οι εξαιρέσεις του συμβολαίου να είναι οι ελάχιστες δυνατές, με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και πρακτικές της ασφαλιστικής αγοράς ως προς την ανάληψη ασφαλιστέων κινδύνων.

3. Ο Μισθωτής είναι υποχρεωμένος, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών, να διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης **ασφάλιση Περιβαλλοντικής Ευθύνης** με ετήσια διάρκεια και με ελάχιστο όριο ασφάλισης όριο €200.000 ανά ζημιολόγο γεγονός και €500.000 ετησίως και συνολικά.

Ο μισθωτής θα πρέπει να μεριμνήσει ώστε οι εξαιρέσεις του συμβολαίου να είναι οι ελάχιστες δυνατές, με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και πρακτικές της ασφαλιστικής αγοράς ως προς την ανάληψη ασφαλιστέων κινδύνων.

4. Ο Μισθωτής θα πρέπει να μεριμνήσει ώστε ανάλογα με τη δραστηριότητά του αλλά και με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και πρακτικές της ασφαλιστικής αγοράς ως προς την ανάληψη ασφαλιστέων κινδύνων, να διατηρεί επικοινωνικά και τα κάτωθι συμβόλαια:

- Ασφάλιση Αστικής Ευθύνης Προϊόντος
- Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης

Η Εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα και εφόσον το κρίνει απαραίτητο να απαιτήσει από τον μισθωτή να προχωρήσει στη σύναψη των ως άνω ασφαλίσεων. Η εν λόγω ασφάλιση θα πρέπει να είναι εύλογη ως προς τις καλύψεις και το ασφάλιστρο με βάση τις εκάστοτε συνθήκες της ασφαλιστικής αγοράς.