

ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η παρούσα σύμβαση υπογράφεται σήμερα, 24 Απριλίου 2015 στην Αθήνα, μεταξύ των κάτωθι συμβαλλομένων μερών:

1. Αφ' ενός της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΙΠΠΟΔΡΟΜΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» που εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από τον Διευθύνοντα Σύμβουλό της, κ. Αλέξανδρο Ζαχαρή (εφεξής καλούμενου ως “ο Εκμισθωτής”)

2. Αφ' ετέρου της εταιρίας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «ΙΠΠΟΔΡΟΜΙΕΣ Α.Ε.», που εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από το μέλος του ΔΣ της, κ. Σπυρίδωνα Φωκά (εφεξής καλούμενου ως “ο Μισθωτής”),

(στο εξής ο Εκμισθωτής και ο Μισθωτής θα καλούνται από κοινού ως “τα Μέρη”).

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

- Ο Εκμισθωτής έχει στην αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή του α) το ακίνητο που περιγράφεται στο Παράρτημα I της παρούσας σύμβασης μίσθωσης, με την επιφύλαξη του Όρου 3.1 παρακάτω (εφεξής καλούμενου ως το “Ακίνητο”) και β) τα κινητά περιουσιακά στοιχεία που περιγράφονται στο Παράρτημα III της παρούσας σύμβασης μίσθωσης (εφεξής καλούμενων ως ο “Εξοπλισμός”).

- Ο Μισθωτής είναι η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού την οποία συνέστησε ο Τελικός Επιλεγείς Πλειοδότης (όπως ορίζεται στην από 01.09.2014 Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών που εξέδωσε το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)) υπό τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, ο οποίος συμμετείχε στη διαδικασία αποκρατικοποίησης του δικαιώματος διεξαγωγής ιπποδρομιακού στοιχήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 και του άρθρου 13 παρ. 7 του Ν. 4111/2013, όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της παρούσας, και ο οποίος ανακηρύχθηκε ως Τελικός Επιλεγείς Πλειοδότης την 30.10.2014. Ο Μισθωτής συνάπτει την παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης με μοναδικό σκοπό την άσκηση της ιπποδρομιακής δραστηριότητας, υπό την ιδιότητα του Παραχωρησιούχου, όπως αυτή περιγράφεται στον ορισμό του Δικαιώματος στο πλαίσιο της Σύμβασης Παραχώρησης και των συναφών δραστηριοτήτων, όπως αυτές εξειδικεύονται στο άρθρο 13 της εν λόγω Σύμβασης

Παραχώρησης, καθώς και κάθε δραστηριότητας που είναι συμβατή με τον εταιρικό σκοπό του Μισθωτή (η “Δραστηριότητα”).

- Στο πλαίσιο της διαδικασίας αποκρτικοποίησης που διοργανώθηκε με την Πρόσκληση για Υποβολή Προσφορών, η Ελληνική Δημοκρατία δεσμεύτηκε απέναντι στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή (DG Comp - Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού) ότι το Ακίνητο θα μισθωθεί έναντι ανταλλάγματος καθοριζόμενου με όρους αγοράς.

- Για το σκοπό της σύναψης της παρούσας σύμβασης μίσθωσης, ο Εκμισθωτής έχει προβεί σε μια ανεξάρτητη αποτίμηση του Ακινήτου και του Εξοπλισμού.

- Τα Μέρη αναγνωρίζουν ότι ο Εκμισθωτής πρόκειται να τεθεί υπό εκκαθάριση σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 7 του Ν. 4111/2013, όπως ισχύει, καθώς επίσης και ότι, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη, η παρούσα Σύμβαση παραμένει ανεπηρέαστη, έγκυρη και σε ισχύ, με την επιφύλαξη της θέσης του Εκμισθωτή υπό εκκαθάριση, και έως τη λήξη της, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας και του άρθρου 13 παρ. 7 του Ν. 4111/2013.

- Οι όροι με κεφαλαία που δεν ορίζονται στην παρούσα, θα έχουν την έννοια που τους αποδόθηκε στη Σύμβαση Παραχώρησης και/ή στην Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών, ανάλογα με την περίπτωση.

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

ΑΡΘΡΟ 1 - ΜΙΣΘΩΣΗ

1.1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 7 περίπτωση (β) του Ν. 4111/2013, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 71 του Ν. 4170/2013, και τους όρους της παρούσας σύμβασης (εφεξής καλουμένη ως “η Σύμβαση Μίσθωσης”), ο Εκμισθωτής εκμισθώνει το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό στον Μισθωτή και ο Μισθωτής συμφωνεί να μισθώσει από τον Εκμισθωτή το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό προς τον σκοπό της άσκησης της Δραστηριότητας. Κάθε παράρτημα στην παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης συμφωνείται εγγράφως από τα Μέρη και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της. Σε περίπτωση διαφοροποίησης, οι διατάξεις της Σύμβασης Μίσθωσης θα υπερισχύουν έναντι των όρων και προϋποθέσεων οποιουδήποτε άλλου εγγράφου.

1.2 Με την επιφύλαξη του δικαιώματος του Μισθωτή να χρησιμοποιεί το Ακίνητο με σκοπό να διενεργεί ο ίδιος ιπποδρομίες, ο Μισθωτής

αναγνωρίζει ότι η χρήση του Ακινήτου δεν θα είναι αποκλειστική, και ως εκ τούτου ο Μισθωτής θα είναι διαθέσιμος καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Μίσθωσης να συνάπτει, κατόπιν εύλογου αιτήματος, συμβάσεις υπομίσθωσης με τρίτους, σύμφωνα με τον Όρο 12.2 της παρούσας, για τη διεξαγωγή υποδομιών, επί τη βάση όρων που θα έχουν αμοιβαίως συμφωνηθεί εγγράφως μεταξύ του Μισθωτή και των εν λόγω τρίτων μερών.

1.3 Κατά την ημερομηνία της παρούσας, ο Εκμισθωτής έχει προσκομίσει αντίγραφα όλων των τίτλων, νομικών εγγράφων, αδειών, πιστοποιητικών και λοιπών κανονιστικών εγγράφων, όπως προβλέπονται στο Παράρτημα IV, με βάση τα οποία λειτουργεί σήμερα. Σε περίπτωση που απαιτηθεί από τον Μισθωτή να λάβει τυχόν περαιτέρω άδειες ή άλλα κανονιστικά δικαιολογητικά ή διοικητικές εγκρίσεις, ο Εκμισθωτής θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια προκειμένου να συνδράμει τον Μισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

2.1 Η διάρκεια της μίσθωσης του Ακινήτου συμφωνείται με το παρόν σε είκοσι (20) χρόνια και αρχίζει από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, όπως ορίζεται στη Σύμβαση Παραχώρησης (εφεξής καλουμένης ως “Συμβατική Διάρκεια Μίσθωσης του Ακινήτου”). Προς αποφυγή τυχόν αμφιβολιών, η Σύμβαση Μίσθωσης δεν μπορεί να παραταθεί ή να ανανεωθεί ή να θεωρηθεί ότι παρατάθηκε ή ανανεώθηκε για κανένα λόγο.

2.2 Η διάρκεια της μίσθωσης για τον Εξοπλισμό συμφωνείται με το παρόν σε ένα (1) χρόνο και αρχίζει από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, όπως ορίζεται στη Σύμβαση Παραχώρησης (εφεξής καλουμένης ως “Συμβατική Διάρκεια Μίσθωσης του Εξοπλισμού”). Ο Μισθωτής έχει την επιλογή να παρατείνει μονομερώς τη Συμβατική Διάρκεια Μίσθωσης του Εξοπλισμού για ένα (1) επιπλέον χρόνο, κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης που θα επιδοθεί στον Εκμισθωτή το αργότερο ένα μήνα πριν από το πέρας της αρχικής Συμβατικής Διάρκειας Μίσθωσης του Εξοπλισμού.

2.3 Με την επιφύλαξη τυχόν αντίθετης πρόβλεψης στην παρούσα, η Σύμβαση Μίσθωσης θα τεθεί σε ισχύ κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, υπό την προϋπόθεση της προηγούμενης πληρώσεως της ακόλουθης αναβλητικής αιρέσεως, ήτοι ότι οι αμοιβαίες νομικές ρυθμίσεις των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων (δουλείες κλπ) υπέρ και σε βάρος όμορων ιδιοκτησιών στο Ακίνητο θα έχουν καταρτιστεί και ολοκληρωθεί καταλλήλως, υπό το βασικό περιεχόμενο που περιέχεται στο σχέδιο

σύμβασης που επισυνάπτεται στο Παράρτημα V και χωρίς ουσιώδεις αλλαγές.

Σε καμία περίπτωση η Συμβατική Διάρκεια Μίσθωσης του Ακινήτου δεν θα υπερβεί την Περίοδο Παραχώρησης.

ΑΡΘΡΟ 3. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ-ΕΓΓΥΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

3.1. Ο Εκμισθωτής με το παρόν εγγυάται και δηλώνει προς τον Μισθωτή ότι:

i. το Ακίνητο και ο Εξοπλισμός περιλαμβάνουν το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων που περιγράφονται αντιστοίχως στα Παραρτήματα I και III της Σύμβασης Μίσθωσης.

ii. Με την επιφύλαξη των προβλέψεων του άρθρου 13 παρ. 7 περιπτώσεις (στ) και (ζ) του Ν. 4111/2013 και της παρ. 4 του άρθρου 24 του Ν. 4321/2015, ο Εκμισθωτής έχει νομίμως συσταθεί, καλώς υφίσταται και λειτουργεί σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, έχει πλήρη δικαιοπρακτική ικανότητα, δεν έχει κηρυχθεί αφερεγγυος (ή δεν έχει πτωχεύσει) και διαθέτει την απαιτούμενη εξουσία να κατέχει στην κυριότητά του και να εκμισθώνει το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό στον Μισθωτή και γενικά έχει την απαιτούμενη εξουσία να συναψει τη Σύμβαση Μίσθωσης, με την επιφύλαξη των κατωτέρω υπό iii) διαλαμβανομένων.

iii. Ο Εκμισθωτής διαθέτει πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, εγκυρο μέχρι σήμερα τίτλο ιδιοκτησίας, και κατοχή του Ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 2882/2001, και του Εξοπλισμού, με την επιφύλαξη των υφιστάμενων εμπραγμάτων εξασφαλίσεων (υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης) και υφιστάμενης κατασχέσεως που βαρύνουν το Ακίνητο όπως αναφέρεται στο Παράρτημα VI.

iv. Δεν υπάρχουν εκκρεμείς ή επαπειλούμενες ενέργειες, αγωγές, απαιτήσεις, αιτήσεις ή νομικές διαδικασίες (είτε αστικές είτε διοικητικές) κατά του τίτλου ιδιοκτησίας του Εκμισθωτή επί του Ακινήτου ή του Εξοπλισμού.

v. Το Ακίνητο πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων του ισχύοντα πολεοδομικού κανονισμού, υγειονομικών κανονισμών, κανονισμών ασφαλείας και οικοδομικών κανονισμών και, για τη διενέργεια ιπποδρομιών στο Ακίνητο. Επιπλέον, ο Εκμισθωτής δεν έχει ειδοποιηθεί από καμία

¹ Κατά την ημέρα υπογραφής της Σύμβασης Μίσθωσης, οι εν λόγω συμφωνίες έχουν ήδη υπογραφεί και ως εκ τούτου στο Παράρτημα V παρατίθενται τα υπογεγραμμένα αντίγραφα.

~~δημόσια αρχή για τυχόν έλλειψη αδειών σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς για τη διενέργεια ιπποδρομιών στο Ακίνητο.~~

vi. Δεν υπάρχουν δικαιώματα τρίτων που εμποδίζουν ή παρακωλύουν με οποιονδήποτε τρόπο το δικαίωμα του Μισθωτή να χρησιμοποιεί το Ακίνητο σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης Μίσθωσης, με την επιφύλαξη των όσων αναφέρονται στα Παραρτήματα II και V.

vii. Το Ακίνητο, συμπεριλαμβανομένης ιδιαίτερας της πίστας αγώνων, που εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του Παραρτήματος I, είναι σε κατάλληλη κατάσταση, και δη για την διεξαγωγή ιπποδρομιών όπως διεξάγεται μέχρι σήμερα από τον Εκμισθωτή, υπό την έννοια ότι έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με διεθνή πρότυπα και ο Εκμισθωτής διενεργεί εκεί ιπποδρομίες τα τελευταία δέκα (10) χρόνια, εξαιρουμένης της μη-χρήσης του 1000 μ. spur.

ix. Με την επιφύλαξη των ανωτέρω (υπό iii) διαλαμβανομένων και της διατάξεως του άρθρου 997 ΚΠολΔ, η Σύμβαση Μίσθωσης θα παραμείνει ανεπηρέαστη, έγκυρη και σε ισχύ μετά τη θέση του Εκμισθωτή υπό εκκαθάριση και ανεξάρτητη από τον τρόπο μεταβίβασης της κυριότητας του Ακινήτου σε τρίτο, είτε δηλαδή με πώληση μέσω διαγωνισμού ή με απευθείας πώληση, έως τη λήξη της, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας και το άρθρο 13-παρ.-7-του Ν. 4111/2013 όπως ισχύει κατά την ημερομηνία της παρούσας.

x. Το Ακίνητο θα απολαύει κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος τα δικαιώματα και τις δουλειές που περιγράφονται στο Παράρτημα V, όπως αυτά θα παρασχεθούν από τρίτους σε όμορα ακίνητα, και, αντιστοίχως, θα βαρύνεται με τις ενοχικής φύσεως υποχρεώσεις που περιγράφονται στο Παράρτημα V, όπως αυτά θα παρασχεθούν υπέρ τρίτων σε όμορα ακίνητα. Όλες αυτές οι νομικές διευθετήσεις πρόκειται να καταρτιστούν και ολοκληρωθούν καταλλήλως μέχρι την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, υπό το βασικό περιεχόμενο που περιέχεται στο σχέδιο σύμβασης που επισυνάπτεται στο Παράρτημα V και χωρίς ουσιώδεις αλλαγές.

xi. Οι συμβάσεις μίσθωσης και τα δικαιώματα χρήσης που περιγράφονται στο Παράρτημα II υφίστανται επί του Ακινήτου, σύμφωνα με τις νομικές ρυθμίσεις που τεκμηριώνονται και προσαρτώνται στο ίδιο ως άνω Παράρτημα II. Ειδικότερα, σε σχέση με τις συμβάσεις μίσθωσης στάβλων που περιλαμβάνονται στο παρόν, το αργότερο κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος είτε θα έχει λήξει η συμβατική τους διάρκεια ή/και θα έχουν καταγγελθεί.

xii. Ο Εκμισθωτής κατέχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης για τα κτίρια του Ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4122/2013.

3.2 Όσον αφορά στον διάδοχο του Εκμισθωτή, τα Μέρη αναγνωρίζουν με το παρόν τα δικαιώματα του Μισθωτή σχετικά με το Ακίνητο βάσει των άρθρων 614 ΑΚ και 1009 ΚΠολΔ, επίφυλασσομένης της διατάξεως του άρθρου 997 ΚΠολΔ.

3.3 Εάν οποιαδήποτε από τις παραπάνω εγγυοδοτικές δηλώσεις είναι αναληθής ή εσφαλμένη σε σχέση με την διεξαγωγή ιπποδρομιών, ο Εκμισθωτής θα έχει την υποχρέωση να αποζημιώσει και να απαλλάξει πλήρως τον Μισθωτή μόνο για την αποκατάσταση τυχόν άμεσης βλάβης (θετική ζημία) που θα αποδείξει ο Μισθωτής και κατά μέγιστον μέχρι του ποσού του Μισθώματος που θα έχει ήδη καταβάλει ο Μισθωτής, ρητώς αποκλεισμένης κάθε πιθανής αξίωσης για διαφυγόντα κέρδη και έμμεση ζημία. Ο Μισθωτής υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως το ΤΑΙΠΕΔ και την Ελληνική Δημοκρατία για οποιοδήποτε τέτοιο γεγονός και αξίωση αποζημίωσης έναντι του Εκμισθωτή.

Σε κάθε περίπτωση, ο Μισθωτής δεν θα δικαιούται να λάβει αποζημίωση ή να εισπράξει οποιαδήποτε πληρωμή, καταβολή ή αποζημίωση περισσότερες από μία φορές σε σχέση με ευθύνη, ζημία, κόστος, απώλεια, βλάβη, ανεπάρκεια, παράβαση ή άλλο συνδυασμό συνθηκών που οδηγούν σε έγερση περισσότερων από μία αξιώσεων είτε στο πλαίσιο της Σύμβασης Μίσθωσης είτε στο πλαίσιο της Σύμβασης Παραχώρησης και της Σύμβασης Μίσθωσης.

Επιπλέον, ο Μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη Σύμβαση Μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Όρου 15.4 της Σύμβασης Μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι το γεγονός αυτό απαγόρευσε ή εμπόδισε τον Μισθωτή να διεξαγάγει ιπποδρομίες στο Ακίνητο για χρονική περίοδο μεγαλύτερη του ενός (1) μήνα. Προς αποφυγήν αμφιβολίας, διευκρινίζεται ότι, σε περίπτωση ασκήσεως του ως άνω δικαιώματος καταγγελίας εκ μέρους του Μισθωτή, αποκλείεται κάθε άλλη αξίωση αποζημίωσης του Μισθωτή, πέραν της ήδη προβλεπόμενης στην α' παράγραφο του παρόντος όρου 3.3.

3.4 Καθεμία από τις ανωτέρω εγγυοδοτικές δηλώσεις του παρόντος όρου παρέχονται από τον Εκμισθωτή κατά την ημέρα σύναψης της παρούσας Σύμβασης και επαναλαμβάνονται κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος προσαρμοζόμενες καταλλήλως.

3.5 Ο Εκμισθωτής ρητώς αναλαμβάνει να παράσχει στον Μισθωτή ή σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος που αυτός θα υποδείξει κάθε απαιτούμενη διευκόλυνση ή εξουσιοδότηση για την άσκηση της Δράστηριότητας υπό την ιδιότητα του ως ιδιοκτήτης και Εκμισθωτής του Ακινήτου και θα προβεί σε όλες τις σχετικές δηλώσεις, θα υπογράψει όλα τα απαραίτητα έγγραφα και θα ζητήσει να χορηγηθούν όλα τα απαιτούμενα πιστοποιητικά και βεβαιώσεις.

3.6 Με την επιφύλαξη του όρου 3.1 χί, τα Μέρη με το παρόν συμφωνούν αμοιβαίως ότι, κατά περίπτωση, όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του Εκμισθωτή που απορρέουν από τις συμβάσεις μίσθωσης, όπως ειδικά περιγράφονται στο Παράρτημα II, και τυχόν εξακολουθούν να βρίσκονται σε ισχύ κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, εξαιρουμένων των συμβάσεων μίσθωσης στάβλων, θα μεταβιβασθούν κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, σύμφωνα με τα άρθρα ΑΚ 455 επ. και ΑΚ 471 επ., στον Μισθωτή, ο οποίος θα υποκαταστήσει τον Εκμισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως μισθωτή των χώρων στους οποίους αφορούν οι συμβάσεις μίσθωσης που αναφέρονται στο Παράρτημα III) όσον αφορά τα εντεύθεν μελλοντικά δικαιώματα/υποχρεώσεις από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος και εφεξής. Ο Εκμισθωτής θα είναι υπεύθυνος και θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να προβεί σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια προκειμένου να επιτευχθεί η προσήκουσα ολοκλήρωση της ως άνω μεταβίβασης των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της κοινοποίησης προς τους αντισυμβαλλομένους, αζημίως για τα έως τότε γεγενημένα. Συμφωνείται ρητά ότι τυχόν δικαιώματα και/ή αξιώσεις του Εκμισθωτή έναντι των εν λόγω μισθωτών και τυχόν δικαιώματα και/ή αξιώσεις των εν λόγω μισθωτών έναντι του Εκμισθωτή που προκύπτουν από την εφαρμογή κάθε μίας από τις ως άνω συμβάσεις μίσθωσης μέχρι την ολοκλήρωση της μεταβίβασής τους στον Μισθωτή παραμένουν υπό την ευθύνη του Εκμισθωτή, ακόμη και εάν η ημερομηνία ολοκλήρωσης της μεταβίβασής τους είναι μεταγενέστερη από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος.

3.7 Ο Μισθωτής αναγνωρίζει ότι το Ακίνητο πρόκειται αντιστοίχως να βαρύνεται κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος με τις ενοχικής φύσεως υποχρεώσεις που περιγράφονται στο Παράρτημα V, όπως αυτές θα παρασχεθούν υπέρ τρίτων σε όμορα ακίνητα. Κατά τη διάρκεια της Συμβατικής Διάρκειας Μίσθωσης του Ακινήτου, ο Μισθωτής αποδέχεται και αναλαμβάνει να τηρεί και να πληροί, κατά περίπτωση, τις υποχρεώσεις του Εκμισθωτή και τα δικαιώματα των εν λόγω τρίτων, στο πλαίσιο των νομικών διευθετήσεων που πρόκειται να καταρτιστούν και ολοκληρωθούν καταλλήλως μέχρι την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, υπό το βασικό

περιεχόμενο που περιέχεται στο σχέδιο σύμβασης που επισυνάπτεται στο Παράρτημα V και χωρίς ουσιώδεις αλλαγές.

3.8 Ο Μισθωτής περαιτέρω αναγνωρίζει ότι το Ακίνητο είναι κατάλληλο για τη χρήση για την οποία προορίζεται.

3.9 Κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος ο Εκμισθωτής θα παραδώσει και ο Μισθωτής θα παραλάβει το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό, σύμφωνα με τη Σύμβαση Μίσθωσης. Προς το σκοπό αυτό, κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος τα Μέρη θα συνυπογράψουν σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής του Ακινήτου, υπό τη βασική μορφή του Παραρτήματος VII που επισυνάπτεται και χωρίς ουσιώδεις αλλαγές.

ΑΡΘΡΟ 4. ΜΙΣΘΩΜΑ- ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

4.1. Το βασικό μηνιαίο μίσθωμα για τη χρήση του Ακινήτου και του Εξοπλισμού προς διεξαγωγή της ιπποδρομιακής δραστηριότητας (ήτοι διεξαγωγή ιπποδρομιών, ιπποδρομιακού στοιχήματος και παρεπόμενων υπηρεσιών, όπως εστίασης κλπ) καθορίζεται στο ποσό των διακοσίων δέκα χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα τριών Ευρώ [€210.833] (εφεξής το “Βασικό Μίσθωμα”), το οποίο συμφωνείται ότι είναι δίκαιο και εύλογο.

Σε περίπτωση που ο Μισθωτής αναπτύξει εντός του Ακινήτου πρόσθετη δραστηριότητα (σε κάθε περίπτωση εντός των επιτρεπτών ορίων της Δραστηριότητας), θα οφείλεται πρόσθετο εύλογο μίσθωμα προς τον Εκμισθωτή (εφεξής «Πρόσθετο Μίσθωμα»). Ο Μισθωτής θα υποχρεούται να ενημερώνει τον Εκμισθωτή σχετικά με την πρόθεσή του και το πλάνο τέτοιας πρόσθετης δραστηριότητας, καθώς και το ύψος του προτεινόμενου Πρόσθετου Μίσθωματος. Ο Εκμισθωτής, λαμβάνοντας υπ’ όψιν τη φύση της σκοπούμενης δραστηριότητας, θα παρέχει την προηγούμενη έγκρισή του ως προς το Πρόσθετο Μίσθωμα, την οποία δεν θα αρνείται αδικαιολογητως.

Το Βασικό Μίσθωμα και το Πρόσθετο Μίσθωμα θα καλούνται εφεξής ενιαίως στην παρούσα «το Μίσθωμα». Για την αποφυγή τυχόν αμφιβολιών, το Μίσθωμα καλύπτει τόσο τη μίσθωση του Ακινήτου, όσο και του Εξοπλισμού. Περαιτέρω συμφωνείται ότι το Μίσθωμα θα παραμείνει ανεπηρέαστο κατά τη διάρκεια της Συμβατικής Διάρκειας Μίσθωσης του Ακινήτου, ανεξάρτητα από την τυχόν πρόωρη λήξη της Συμβατικής Διάρκειας Μίσθωσης του Εξοπλισμού.

Το Μίσθωμα θα καταβάλλεται από τον Μισθωτή εντός των πρώτων δέκα (10) εργασίμων ημερών κάθε ημερολογιακού μήνα, αρχής γενομένης από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, με πίστωση του τραπεζικού λογαριασμού του Εκμισθωτή, για τα στοιχεία του οποίου θα ενημερώσει

εγγράφως ο Εκμισθωτής και σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων του προαναφερθέντος τραπεζικού λογαριασμού, το αργότερο δέκα (10) εργάσιμες ημέρες πριν το τέλος του αντίστοιχου μήνα. Η καταβολή του Μισθώματος θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο με την απόδειξη της πίστωσης του τραπεζικού λογαριασμού του Εκμισθωτή, αποκλεισμένου οποιουδήποτε άλλου μέσου απόδειξης.

4.2. Το Μίσθωμα θα καταβάλλεται ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά και δικαίωμα. Σε περίπτωση που η καταβολή κάποιου τέτοιου ποσού γίνει από τον Εκμισθωτή, ο Μισθωτής θα του καταβάλει αμέσως το εν λόγω ποσό.

4.3. Το Μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως από τον δείκτη τιμών καταναλωτή όπως αυτός δημοσιεύεται κάθε χρόνο από την ΕΛ.ΣΤΑΤ (εφεξής "Πληθωρισμός"). Σε περίπτωση αρνητικού δείκτη Πληθωρισμού, συμφωνείται ρητά ότι το Μίσθωμα δεν θα αναπροσαρμόζεται αρνητικά.

ΑΡΘΡΟ 5. ΦΟΡΟΙ/ ΤΕΛΗ/ ΔΑΠΑΝΕΣ

5.1. Συμφωνείται ρητά ότι όλοι οι φόροι, οι εισφορές και τα τέλη, τα οποία σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους επιβάλλονται στο Ακίνητο ή στο εισόδημα του Εκμισθωτή όσον αφορά στην παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης, βαρύνουν αποκλειστικά τον Εκμισθωτή.

Ο Μισθωτής θα φέρει το βάρος όλων των δημόσιων ή δημοτικών φόρων και τελών που έχουν επιβληθεί ή πρόκειται να επιβληθούν στο μέλλον, οι οποίοι κατά το νόμο βαρύνουν τους μισθωτές και σχετίζονται με την άσκηση της Δραστηριότητας στο Ακίνητο (και όχι το Ακίνητο αυτό καθ' εαυτό), ενδεικτικά πληρωμές σε ΔΕΚΟ, όπως πληρωμή για την κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, αερίου και τηλεφώνου, εξαιρουμένων τυχόν επιβαρύνσεων, εισφορών, δασμών, τελών (ενδεικτικά του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που προβλέπεται στο άρθρο 24 του Ν. 2130/1993 ή οποιουδήποτε άλλου φόρου ή τέλους που μπορεί να το αντικαταστήσει) και φόρων (ενδεικτικά του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) που προβλέπεται στο Ν. 4223/2013 ή οποιουδήποτε άλλου φόρου, τέλους ή εισφοράς που ενδέχεται να τον αντικαταστήσει) που έχουν επιβληθεί στο Ακίνητο (και δεν σχετίζονται με τη Δραστηριότητα που θα ασκεί ο Μισθωτής στο Ακίνητο) ή στον Εκμισθωτή ως ιδιοκτήτη του Ακινήτου, οι οποίοι μπορούν να εισπράττονται μέσω λογαριασμών υπηρεσιών κοινής ωφελείας, οι οποίοι θα βαρύνουν και θα καταβάλλονται εγκαίρως μόνον από τον Εκμισθωτή. Ο Μισθωτής θα υποβάλει αιτήσεις ώστε οι ως άνω συνδέσεις για τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας να μεταφερθούν στο όνομά του και θα

καταβάλει τις σχετικές εγγυήσεις προκειμένου οι δαπάνες αυτές να χρεώνονται απευθείας, εάν είναι δυνατόν, στον Μισθωτή. Σε διαφορετική περίπτωση, οι δαπάνες αυτές θα τιμολογούνται από τον Εκμισθωτή.

5.2. Εάν ο Εκμισθωτής καταβάλει με οποιονδήποτε τρόπο κάποιο από τα ως άνω ποσά που βάσει της Σύμβασης Μίσθωσης ή βάσει Νόμου έπρεπε να βαρύνουν τον Μισθωτή, ο Μισθωτής θα αποζημιώνει πλήρως τον Εκμισθωτή και θα τον διασφαλίζει αζήμιο από κάθε σχετικό κόστος/επιβάρυνση. Ο Εκμισθωτής θα παρέχει στον Μισθωτή όλες τις σχετικές αποδείξεις.

Εάν ο Μισθωτής υποχρεωθεί να καταβάλει ή με οποιονδήποτε τρόπο να επιβαρυνθεί με το κόστος/επιβάρυνση των προαναφερθέντων ποσών που θα έπρεπε βάσει της Σύμβασης Μίσθωσης ή βάσει Νόμου να βαρύνουν και να καταβληθούν μόνο από τον Εκμισθωτή, τότε ο Μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά αυτά με τυχόν οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα. Ο Μισθωτής θα ενημερώνει τον Εκμισθωτή τουλάχιστον προ 20 ημερών σχετικά με την πρόθεσή του να προβεί σε τέτοιο συμψηφισμό και θα παράσχει στον Εκμισθωτή όλες τις σχετικές αποδείξεις.

5.3. Ειδικά συμφωνείται ότι σε περίπτωση λύσης της παρούσας σύμβασης πριν την λήξη του οριζόμενου συμβατικού χρόνου λόγω καταγγελίας του Μισθωτή και / ή του Εκμισθωτή για λόγους που ανάγονται σε υπαιτιότητα του Μισθωτή, ο Μισθωτής καθίσταται αμέσως υπόχρεος για την πληρωμή κάθε σχετικής φορολογικής υποχρέωσης του Εκμισθωτή, συμπεριλαμβανομένου του φόρου εισοδήματος ειδικών περιπτώσεων εξ οικοδομών (διατάξεις άρθρου 21 Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν), υποκαθιστώντας πλήρως τον Εκμισθωτή στις σχετικές υποχρεώσεις.

ΑΡΘΡΟ 6. ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

6.1. Ο Μισθωτής θα κάνει καλή και σωστή χρήση του Ακινήτου και του Εξοπλισμού, όπως αυτό προβλέπεται και επιτρέπεται στη Σύμβαση Μίσθωσης και στη Σύμβαση Παραχώρησης. Ο Μισθωτής θα κάνει χρήση του Ακινήτου και του Εξοπλισμού στο πλαίσιο της άσκησης της Δραστηριότητας.

6.2. Ο Μισθωτής, καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Μίσθωσης θα χρησιμοποιεί το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό σύμφωνα με τους ισχύοντες Νόμους και σε συμμόρφωση προς τους αναγκαστικούς κανόνες που προβλέπονται από κανονιστικές διατάξεις και/ή διοικητικές άδειες και/ή βάσει όσων υποδεικνύονται από τις αρμόδιες αρχές και δεσμεύεται να μην

προξενεί ζημίες στο Ακίνητο και τον Εξοπλισμό, πέραν αυτών που συνιστούν φυσιολογική φθορά λόγω συνήθους χρήσης.

6.3. Εάν οποιαδήποτε αρμόδια αρχή (όπως η Πυροσβεστική, η Πολεοδομία, η Υγειονομική Υπηρεσία του αρμόδιου δήμου κλπ) προβεί σε συστάσεις, για την εκπλήρωση ή την ικανοποίηση των οποίων απαιτείται ή ανάμειξη ή η συμμετοχή του Εκμισθωτή ως ιδιοκτήτη του Ακινήτου και του Εξοπλισμού, τότε:

(α) Ο Μισθωτής θα πρέπει να ενημερώσει με κατάλληλο τρόπο τον Εκμισθωτή σχετικά με το περιεχόμενο της σύστασης της αρμόδιας αρχής.

(β) Ο Εκμισθωτής μετά την ανωτέρω ενημέρωση θα λάβει όλα τα ευλόγως απαραίτητα μέτρα προκειμένου να αποφύγει τον κίνδυνο δυσμενών συνεπειών για το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό. Εάν ο Εκμισθωτής παραλείψει να ενεργήσει άμεσα ή κατάλληλα κατά τα ανωτέρω, ο Μισθωτής θα δικαιούται να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα με δικά του έξοδα.

Ο Μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να συμψηφίσει τα έξοδα αυτά έναντι τυχόν οφειλόμενων ή μελλοντικών μισθωμάτων, εκτός και εάν οι σχετικές ως άνω συστάσεις προέκυψαν συνεπεία ακατάλληλης χρήσης του Ακινήτου και του Εξοπλισμού από τον Μισθωτή και γενικά λόγω πταίσματος ή αμέλειάς του. Ο Μισθωτής θα πρέπει να ενημερώσει τον Εκμισθωτή τουλάχιστον προ 20 ημερών για την πρόθεσή του να προβεί σε συμψηφισμό και θα παρέχει στον Εκμισθωτή όλες τις σχετικές αποδείξεις.

6.4. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν απόρριψη ή μη χορήγηση των προαναφερόμενων αδειών δεν συνιστά λόγο για τη μη καταβολή του Μισθώματος ή την μη τήρηση οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του Μισθωτή στο πλαίσιο της παρούσας Σύμβασης.

6.5. Ο Μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να χρησιμοποιεί το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό μόνο για τους ανωτέρω σκοπούς. Ο Μισθωτής δεν θα χρησιμοποιεί, ή δεν θα επιτρέπει σε κανέναν άλλο να χρησιμοποιεί το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό για δραστηριότητες που παραβιάζουν οποιονδήποτε νόμο, διάταγμα, υγειονομική διάταξη και τη Σύμβαση Μίσθωσης.

6.6. Ο Μισθωτής δεν θα τοποθετεί στο Ακίνητο μηχανήματα ή εύφλεκτα υλικά ή αντικείμενα που θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημία, καταστροφή, ή ρύπανση, ή θα μπορούσαν να διακινδυνεύσουν ή να οχλήσουν τα όμορα ακίνητα.

ΑΡΘΡΟ 7. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ

~~7.1. Ο Μισθωτής αναλαμβάνει να συντηρεί καταλλήλως ανά πάσα στιγμή το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό για τη χρήση για την οποία προορίζονται καθώς και να καλύπτει όλο το κόστος και τα έξοδα (αναγκαίες και επώφελες δαπάνες) για το σκοπό αυτό κατά τη διάρκεια της Σύμβασης Μίσθωσης.~~

Κατ' εξαίρεση, συμφωνείται ότι ο Εκμισθωτής θα καλύπτει κατά το πρώτο έτος της Σύμβασης Μίσθωσης δαπάνη έως του ποσού των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€300.000) για την επανορθωτική συντήρηση του Ακινήτου σε σχέση με την διεξαγωγή υποδομιών. Οι σχετικές δαπάνες θα καταβάλλονται από τον Μισθωτή και είναι συμψηφιστές με τυχόν οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα εντός του ημερολογιακού έτους που πραγματοποιήθηκαν οι εν λόγω δαπάνες.

Ο Μισθωτής θα ενημερώνει τον Εκμισθωτή τουλάχιστον προ είκοσι (20) ημερών για την πρόθεσή του να προβεί στον συμψηφισμό και θα του παρέχει όλες τις σχετικές αποδείξεις πληρωμής.

7.2. Ο Μισθωτής υποχρεούται να επισκευάζει εγκαίρως και με δικά του έξοδα κάθε βλάβη στην υποδομή του Ακινήτου και του Εξοπλισμού, ανεξάρτητα από το αν οφείλεται ή όχι σε φυσιολογική φθορά λόγω συνήθους χρήσης.

Κατ' εξαίρεση, σε σχέση με το Ακίνητο, εάν η ζημία αυτή προκλήθηκε από γεγονότα ανωτέρας βίας, τότε το κόστος επισκευής θα βαρύνει τον Εκμισθωτή, εάν και στο μέτρο που δεν καλύπτεται από την ασφαλιστική αποζημίωση που εισπράττεται σύμφωνα με τον Όρο 9 της παρούσας. Στην περίπτωση αυτή, ο Μισθωτής θα αναλάβει να πληρώσει το επιπλέον κόστος αποκατάστασης της υποδομής του Ακινήτου ώστε να επανέλθει στην κατάσταση που βρισκόταν πριν από την ζημία, και θα δικαιούται να συμψηφίσει το επιπλέον αυτό κόστος με τυχόν οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα. Ο Μισθωτής θα ενημερώνει τον Εκμισθωτή τουλάχιστον προ είκοσι (20) ημερών για την πρόθεσή του να προβεί στον συμψηφισμό και θα του παρέχει όλες τις σχετικές αποδείξεις και τιμολόγια πληρωμής. Αυτές οι συμψηφιστές δαπάνες δεν θα υπερβαίνουν σε καμία περίπτωση το συνολικό ποσό μισθωμάτων ενός (1) έτους, που δεν θα είναι ποτέ αρνητικό. Εάν το συμψηφιστέο ποσό είναι μεγαλύτερο από τα μισθώματα ενός έτους, τότε ο Μισθωτής θα δικαιούται να το συμψηφίσει έναντι με μισθώματα συνολικής διάρκειας πέντε ετών.

ΑΡΘΡΟ 8. ΤΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ

8.1. Εάν ο Μισθωτής επιθυμεί να προβεί σε τυχόν βελτιώσεις του Ακινήτου, με τροποποιήσεις ή προσθήκες στο Ακίνητο, τις οποίες ο Μισθωτής θεωρεί απαραίτητες για την καλή άσκηση της Δραστηριότητας στο Ακίνητο, θα πρέπει να ενημερώσει προηγουμένως εγγράφως τον Εκμισθωτή για τις σκοπούμενες τροποποιήσεις και προσθήκες. Σε περίπτωση ουσιωδών, δομικών τροποποιήσεων ή προσθηκών, ο Μισθωτής θα υποχρεούται να παρέχει στον Εκμισθωτή λεπτομερή σχέδια και μελέτες (μέχρι του επιπέδου της μελέτης εφαρμογής) και να λάβει πρώτα την προηγούμενη έγγραφη συναίνεσή του, την οποία ο Εκμισθωτής δεν θα μπορεί να αρνηθεί αδικαιολόγητα. Σε περίπτωση που παρέλθουν άπρακτες είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες, η εν λόγω συναίνεση θα θεωρείται ότι έχει χορηγηθεί από τον Εκμισθωτή.

Εάν, προκειμένου να εκτελεστούν τροποποιήσεις ή προσθήκες απαιτείται προηγούμενη πολεοδομική έγκριση, τότε θα προσκομίζεται και αυτή μόλις χορηγηθεί από την αρμόδια αρχή.

Σε κάθε περίπτωση, όλα τα έξοδα και οι δαπάνες σχετικά με τις προσθήκες ή τις τροποποιήσεις αυτές θα βαρύνουν αποκλειστικά τον Μισθωτή.

8.2. Κατ' εξαίρεση, συμφωνείται ότι ο Εκμισθωτής θα καλύπτει επενδύσεις (capital expenditure) έως του συνολικού ποσού των δύο εκατομμυρίων ευρώ (€2.000.000) κατά τα πρώτα τρία χρόνια της Σύμβασης Μίσθωσης, για βελτιώσεις του Ακινήτου σε σχέση με την διεξαγωγή υποδομιών ή την αναβάθμιση της αξίας του Ακινήτου αυτή καθ' εαυτή, υπό την προϋπόθεση ότι:

i) έχει γνωστοποιηθεί ή/και εγκριθεί προσηκόντως από τον Εκμισθωτή βάσει των οριζόμενων κατά περίπτωση ανωτέρω υπό 8.1, και

ii) ο Εκμισθωτής είχε τη δυνατότητα να διενεργήσει, δαπάναις του και κατά τρόπο ικανοποιητικό για τον ίδιο, ανεξάρτητο έλεγχο των τεχνικών προδιαγραφών και της αποτίμησης των σχετικών εργασιών, καθ' όλη τη διάρκεια εκτέλεσής τους.

iii) Το αργότερο κατά την ημέρα γνωστοποίησης των σκοπούμενων εργασιών, ο Μισθωτής έχει παραδώσει στον Εκμισθωτή εγγυητική επιστολή πρώτης ζήτησης εκδόσεως από τραπεζικό ίδρυμα που έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε οποιοδήποτε άλλο κράτος - μέλος ΕΕ/ΕΟΧ ή οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα σε κράτος-μέλος του ΟΟΣΑ και ποσού ίσου με την αιτούμενη συμμετοχή του Εκμισθωτή στην

επένδυση². Η εγγυητική αυτή επιστολή θα έχει διάρκεια μέχρι την παρέλευση της 5^{ης} ετησίας επετείου από την έναρξη Ισχύος της Σύμβασης Μίσθωσης και θα καταπίπτει σε περίπτωση πρόωρης καταγγελίας της Σύμβασης Μίσθωσης από τον Μισθωτή, σύμφωνα με τον όρο 15.5., καθώς και καταγγελίας του Εκμισθωτή για λόγους που ανάγονται σε υπαιτιότητα του Μισθωτή. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου κατά το χρόνο ισχύος της Εγγυητικής αυτής Επιστολής, ο Μισθωτής υποχρεούται να την αντικαταστήσει με νέα, ισόποση, στο όνομα του νέου κυρίου, με ταυτόχρονη επιστροφή από τον Εκμισθωτή προς αυτόν της ως άνω υφιστάμενης.

Οι σχετικές επενδύσεις θα πραγματοποιούνται από τον Μισθωτή και, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, θα συμψηφίζονται με σφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα κατά τη διάρκεια των πέντε (5) πρώτων ετών της Σύμβασης Μίσθωσης. Ο Μισθωτής θα ενημερώνει τον Εκμισθωτή τουλάχιστον προ είκοσι (20) ημερών για την πρόθεσή του να προβεί στον συμψηφισμό και θα του παρέχει όλες τις σχετικές αποδείξεις και τιμολόγια πληρωμής. Σε περίπτωση αντιρρήσεων του Εκμισθωτή οι οποίες θα πρέπει να προβάλλονται το αργότερο εντός είκοσι (20) ημερών από την ως άνω γνωστοποίηση, σε σχέση με τις τεχνικές προδιαγραφές και την αποτίμηση των εκτελούμενων εργασιών, ο Μισθωτής αποδέχεται ότι δεν θα προβαίνει σε συμψηφισμό έως την επίλυση της διαφοράς κατά τα οριζόμενα στον όρο 18.2 της Σύμβασης Μίσθωσης.

8.3 Σε κάθε περίπτωση, εφ' όσον απαιτούνται άδειες για τις εργασίες στο Ακίνητο, ο Εκμισθωτής θα συνεργαστεί καλόπιστα με τον Μισθωτή, ιδιαιτέρως αποστέλλοντας στον Μισθωτή κάθε σχετική πληροφορία και υποβάλλοντας όλες τις απαραίτητες αιτήσεις ή άλλα έγγραφα που ενδέχεται να απαιτείται να υποβληθούν στις αρμόδιες αρχές από τον ιδιοκτήτη του Ακινήτου. Συμφωνείται ρητά ότι εάν για οποιοδήποτε λόγο ο Μισθωτής δεν καταφέρει να αποκτήσει τις απαιτούμενες άδειες για τις εργασίες στο Ακίνητο, ο Εκμισθωτής δεν θα φέρει κανένα είδος ευθύνης και ο Μισθωτής θα παραμένει υπεύθυνος για όλες τις υποχρεώσεις του στο πλαίσιο της Σύμβασης Μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης για καταβολή του Μισθώματος.

² Η εγγυητική επιστολή θα είναι σε πρώτη ζήτηση, πληρωτέα άνευ αντιρρήσεων ή ενστάσεων εκ μέρους του εκδότη και χωρίς εξέταση της βασιμότητας του αιτήματος εντός τριών (3) ημερών από τη λήψη απλής έγγραφης ειδοποίησης από τον Εκμισθωτή. Θα είναι ανέκκλητη και ανεπιφύλακτη και ο εκδότης θα παραιτείται από ενστάσεις αναγωγής κλπ, καθώς και από κάθε άλλη ένσταση του πρωτοφειλέτη περιλαμβανομένων των μη προσωποπαγών ενστάσεων και εκείνων που απορρέουν από τα άρθρα 852-855, 862-864 και 866-869 του ΑΚ. Θα διέπεται από το Ελληνικό Δίκαιο και οποιαδήποτε διαφορά θα επιλύεται από τα Ελληνικά δικαστήρια.

ΑΡΘΡΟ 8^Α. ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

8Α.1. Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για κάθε παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας (ενδεικτικά ΠΔ 14.7/27.7.1999, Ν. 2508/1997, ΠΔ 267/1998, ΠΔ 778/1980, Ν. 1396/1980) σχετικά με τη συντήρηση ή τις προσθήκες ή τις τροποποιήσεις στο Ακίνητο. Ο Μισθωτής, σε περίπτωση τέλεσης εργασιών επί του Ακινήτου, βαρύνεται με κάθε σχετική δαπάνη και αμοιβή. Ενδεικτικά, βαρύνεται με την δαπάνη μελετών, σχεδίων, διαγράμμάτων, αμοιβών αρχιτεκτόνων, μηχανικών, εργατοτεχνικού προσωπικού, τις δαπάνες για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών (πολεοδομικών κλπ), για τα υλικά ή για οποιεσδήποτε απαιτήσεις τρίτων που έχουν σχέση με την ανακατασκευή ή αποπεράτωση του έργου καθώς και την τήρηση των κανόνων ασφαλείας στο εργοτάξιο της οικοδομής, για αποζημιώσεις προς οποιοδήποτε εργαζόμενο σε σχέση με την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών και γενικά σε κάθε έργο επί του Ακινήτου ή προς τρίτους από οποιονδήποτε λόγο και εάν προέρχονται, έστω και από τυχαία γεγονότα.

8Α.2. Ο Μισθωτής βαρύνεται μόνος αυτός εξ ολοκλήρου με κάθε αστική και ποινική ευθύνη για οποιοδήποτε ατύχημα που θα συμβεί σε βάρος των προσώπων που απασχολούνται στις εργασίες συντήρησης ή επισκευής ή τροποποίησης ή προσθήκης επί του Ακινήτου ή σε βάρος άλλου τρίτου προσώπου, καθώς και για οποιαδήποτε ζημία σε άλλες ιδιοκτησίες εξ αιτίας των εργασιών αυτών. Ο Μισθωτής αναγνωρίζει ρητά ότι βαρύνεται μόνος αυτός αποκλειστικά με την ευθύνη για κάθε τέτοιο ατύχημα ή ζημία δεδομένου ότι αυτός έχει την αποκλειστική ευθύνη της επιλογής των εργολάβων και γενικά του εργατοτεχνικού προσωπικού και, επιπλέον, αυτός έχει την αποκλειστική ευθύνη για την εκτέλεση του έργου.

8Α.3. Κάθε τροποποίηση ή προσθήκη επί του Ακινήτου και του Εξοπλισμού παραμένει υπέρ του Εκμισθωτή και ο Μισθωτής δεν έχει κανένα δικαίωμα έκπτωσης ή αποζημίωσης ούτε για επωφελείς δαπάνες έναντι του Εκμισθωτή, εκτός από τα αφαιρούμενα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία δεν είναι στερεωμένα στο έδαφος και μπορούν να αφαιρεθούν χωρίς να προκληθεί φθορά στο Ακίνητο, και τα οποία ο Μισθωτής δικαιούται να αφαιρέσει από το Ακίνητο.

ΑΡΘΡΟ 9. ΑΣΦΑΛΙΣΗ

9.1. Εντός δύο (2) μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, ο Μισθωτής, με δικές του δαπάνες, επιμέλεια και ευθύνη, υποχρεούται να ασφαλίσει το Ακίνητο, όπως περιγράφεται στο Παράρτημα Ι, σε ασφαλιστική

εταιρεία της επιλογής του που έχει νομίμως αδειοδοτηθεί και λειτουργεί εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης, και να το διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ασφαλισμένο πλήρως και για κάθε κίνδυνο, ενδεικτικά από πυρκαϊά, πτώση κεραυνού, πρόσκρουση οχήματος, σεισμό, θύελλα, καταιγίδα, πλημμύρα, πτώση αεροσκάφους ή αντικείμενων που πέφτουν απ' αυτό, έκρηξη φυσική ή χημική, στάσεις, απεργίες, κακόβουλες βλάβες, βραχυκύκλωμα, τρομοκρατικές ενέργειες και μέχρι την αξία του Ακινήτου, περιλαμβανομένης και τυχόν αστικής ευθύνης έναντι τρίτων λόγω επέλευσης κινδύνου σε βάρος του Ακινήτου. Η ασφαλιστέα αξία του Ακινήτου θα καθορισθεί από τον ειδικό της ασφαλιστικής εταιρείας (εφεξής καλουμένης "Ασφαλιζόμενη αξία").

Το κόστος ασφάλισης κατά των ανωτέρω κινδύνων και αποκλειστικά κατά το μέρος που αφορά στην Ασφαλιζόμενη αξία του Ακινήτου θα βαρύνει αμφοτέρωτα Μέρη εξ ημισείας. Θα προκαταβάλλεται από τον Μισθωτή και ο τελευταίος θα δικαιούται να συμψηφίσει το ήμισυ του εν λόγω ποσού με τυχόν οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με την τελευταία παράγραφο του όρου 5.2. Ο Μισθωτής θα ενημερώνει τον Εκμισθωτή τουλάχιστον προ είκοσι (20) ημερών για την πρόθεσή του να προβεί στον συμψηφισμό και θα του παρέχει όλες τις σχετικές αποδείξεις και τιμολόγια πληρωμής. Συμφωνείται ρητά ότι η ασφαλιζόμενη αξία του Ακινήτου θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, κάθε φορά που αυξάνεται η πραγματική αξία του Ακινήτου, ώστε να αντιστοιχεί πάντα στην τρέχουσα πραγματική αξία του Ακινήτου. Προς αποφυγήν αμφιβολίας, οποιαδήποτε περαιτέρω ασφάλιση καταρτιστεί από τον Μισθωτή (ενδεικτικώς για κάλυψη αστικής ευθύνης έναντι τρίτων ή έναντι κινδύνων λειτουργίας κλπ) θα βαρύνει αποκλειστικώς τον Μισθωτή.

9.2. Τα Μέρη συμφωνούν ότι σε περίπτωση αξίωσης λόγω επέλευσης ασφαλιστικού κινδύνου η ασφαλιστική αποζημίωση καταβάλλεται απευθείας στον Μισθωτή.

9.3. Ο Μισθωτής θα παρέχει στον Εκμισθωτή αντίγραφα των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και των ανανεώσεών τους, αντίγραφα των αποδεικτικών καταβολής των ασφαλιστρών και των πιστοποιητικών ασφάλισης.

9.4. Σε περίπτωση ζημίας που δεν καλυφθεί πλήρως από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο, ο Μισθωτής θα καταβάλει ο ίδιος τη διαφορά που απαιτείται για την αποκατάσταση του Ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 10. ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ

10.1. Ο Μισθωτής θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια προκειμένου να διατηρεί το Ακίνητο σε συμμόρφωση με τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις, τις διατάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος, περί ασφαλείας και πολεοδομικές διατάξεις, σε σχέση με τη διενέργεια της Δραστηριότητας.

10.2. Ο Μισθωτής θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνος αστικώς, ποινικώς και διοικητικώς έναντι των Δημοσίων Αρχών, των υπαλλήλων του, ή οποιωνδήποτε τρίτων προσώπων (φυσικών ή νομικών) για την τήρηση των υγειονομικών διατάξεων, των διατάξεων περί προστασίας του περιβάλλοντος και ασφαλείας και των οικοδομικών διατάξεων σχετικά με την χρήση του Ακινήτου για το σκοπό της άσκησης της Δραστηριότητας σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Σύμβασης Μίσθωσης.

10.3. Σε περίπτωση που ο Εκμισθωτής κληθεί ή υποχρεωθεί με οποιοδήποτε τρόπο να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό για τις ανωτέρω αναφερόμενες αιτίες, ο Μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να τον αποζημιώσει εξ' ολοκλήρου άμεσα.

ΑΡΘΡΟ 11. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ / Ή ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Επιφυλασσομένης της διάταξής του άρθρου 997 ΚΠολΔ, συμφωνείται ότι, σε περίπτωση άρσεως της υφιστάμενης κατασκέσεως σε βάρος του Ακινήτου και εφ' όσον ο Εκμισθωτής σκοπεύει να προχωρήσει με οποιονδήποτε τρόπο (ακόμα και μέσα στο πλαίσιο της διαδικασίας εκκαθάρισης του Εκμισθωτή ή με διαδικασία πλειστηριασμού) στην μεταβίβαση του Ακινήτου και/ ή του Εξοπλισμού σε οποιονδήποτε τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή σε περίπτωση χορήγησης με οποιαδήποτε νομική μορφή ή τίτλο εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων που απορρέουν από την παρούσα, ο Εκμισθωτής θα υποχρεούται να συμπεριλάβει στα έγγραφα της μεταβίβασης ρητή αναφορά στη Σύμβαση Μίσθωσης, να επισυνάψει στα προαναφερθέντα έγγραφα ή πράξεις μεταβίβασης επικυρωμένο αντίγραφο της Σύμβασης Μίσθωσης και να συμπεριλάβει μια δήλωση του εκδοχέα ότι ο τελευταίος συμφωνεί με όλους τους όρους της Σύμβασης Μίσθωσης και αποδέχεται πλήρως να δεσμεύεται από όλους του όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης Μίσθωσης, καθώς επίσης και να παραδώσει στον Εκμισθωτή με τον πιο κατάλληλο τρόπο ένα αντίγραφο των ως άνω εγγράφων μεταβίβασης προκειμένου ο Μισθωτής να αναγνωρίσει τον νέο εκδοχέα που υποκατέστησε τον Εκμισθωτή στη Σύμβαση Μίσθωσης.

Ο Εκμισθωτής θα ενημερώσει αμέσως τον Μισθωτή σχετικά με τις προαναφερθείσες μεταβολές.

Ο Μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να συμμετάσχει στην, καθ' οιονδήποτε τρόπο, μεταβίβαση του Ακινήτου και/ή του Εξοπλισμού επί ίσοις όροις με οποιονδήποτε τρίτο. Σε περίπτωση που ο Μισθωτής αποκτήσει την κυριότητα του Ακινήτου και/ή του Εξοπλισμού, τότε κατά συνέπεια η Σύμβαση Μίσθωσης θα λυθεί αυτομάτως.

ΑΡΘΡΟ 12. ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

12.1. Υπό την επιφύλαξη του υπόλοιπου περιεχομένου του παρόντος άρθρου 12, ο Μισθωτής δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει ή να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματά και τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από τη Σύμβαση Μίσθωσης.

12.2. Με την επιφύλαξη του Όρου 12.1, ο Μισθωτής κατ' εξαίρεση, μετά από προηγούμενη γνωστοποίηση του Εκμισθωτή, δικαιούται να υπομισθώνει το Ακίνητο εξολοκλήρου ή εν μέρει, με ή χωρίς αντάλλαγμα σε τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, για χρονική περίοδο που δεν θα υπερβαίνει τη διάρκεια της παρούσας Σύμβασης Μίσθωσης και μόνο για σκοπούς σχετικούς με τη Δραστηριότητα.

12.3. Οποιαδήποτε άλλη υπομίσθωση από τον Μισθωτή για διαφορετικούς σκοπούς απαιτεί την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του Εκμισθωτή, την οποία ο τελευταίος δεν θα αρνείται αδικαιολογήτως.

12.4. Σε κάθε περίπτωση, ο Μισθωτής θα παραμένει αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος έναντι του Εκμισθωτή για κάθε πράξη ή παράλειψη εκ μέρους του υπομισθωτή.

12.5. Σε ό,τι αφορά τις μισθώσεις των στάβλων, ο Μισθωτής αναλαμβάνει να διαπραγματευθεί ευλόγως και καλοπίστως, επί τη βάσει ξεχωριστών, ad hoc συζητήσεων, με τους αντισυμβαλλομένους και να συνάψει μαζί τους νέες συμβάσεις μίσθωσης των στάβλων το αργότερο κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος.

12.6. Σε κάθε περίπτωση υπομισθώσεως, οι εκάστοτε όροι της υπομισθώσεως θα κοινοποιούνται εγγράφως από τον Μισθωτή στον Εκμισθωτή και ο Μισθωτής θα αποδίδει στον Εκμισθωτή ποσοστό 20% του εκάστοτε συμφωνούμενου υπομισθώματος μεταξύ Μισθωτή και υπομισθωτή (-ών).

ΑΡΘΡΟ 13. ΕΓΓΥΗΣΗ

Το αργότερο κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος, ο Μισθωτής προσκόμισε στον Εκμισθωτή μια εγγυητική επιστολή πρώτης ζήτησης εκδόσεως από τραπεζικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε οποιοδήποτε άλλο κράτος - μέλος ΕΕ/ΕΟΧ ή οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα σε κράτος-μέλος του ΟΟΣΑ³. Η εγγυητική επιστολή καλύπτει κάθε παράβαση των υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί σύμφωνα με την παρούσα σύμβαση και άλλα γεγονότα όπως περιγράφονται στην παρούσα. Η εγγυητική επιστολή θα ανανεώνεται ετησίως καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και σε κάθε περίπτωση δεν θα λήγει πριν από το πέρας ενός (1) μήνα από τη λήξη της παρούσας. Το ποσό της εγγυητικής επιστολής θα ισούται ανά πάσα στιγμή με τρία (3) μηνιαία Μισθώματα.

Σε περίπτωση μεταβίβασης του Ακινήτου, ο Μισθωτής υποχρεούται να αντικαταστήσει την ως άνω εγγυητική επιστολή κατά την υπογραφή της νέας σύμβασης με τον εκδοχέα, και στην περίπτωση αυτή ο Εκμισθωτής θα επιστρέψει την υφιστάμενη εγγυητική επιστολή στον Μισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 14. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ

Ο Μισθωτής θα επιτρέπει και θα διευκολύνει τον Εκμισθωτή ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του να εισέρχεται σε κατάλληλες ώρες και κατόπιν εύλογου προηγούμενου αιτήματος στο Ακίνητο και να επιθεωρεί το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό.

ΑΡΘΡΟ 15. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

15.1. Σε περίπτωση επανειλημμένης παράλειψης του Μισθωτή να καταβάλει εγκαίρως στον Εκμισθωτή το Μίσθωμα ή οποιαδήποτε άλλη δαπάνη, φόρο ή τέλος που βαρύνει τον Μισθωτή και, γενικά, οποιοδήποτε ποσό πληρωτέο από τον Μισθωτή στον Εκμισθωτή, συμπεριλαμβανομένων των ποσών που αναφέρονται στο άρθρο 5 του παρόντος και του τόκου υπερημερίας που απορρέει από τα ως άνω, και τα οποία με το παρόν συμφωνείται ρητά ότι αντιμετωπίζονται ως μίσθωμα, ο Εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει μονομερώς τη Σύμβαση Μίσθωσης και να απαιτήσει την παράδοσή του Ακινήτου και του Εξοπλισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΠολΔ; κατόπιν α) προηγούμενης έγγραφης ειδοποίησης προς

³ Η εγγυητική επιστολή θα είναι σε πρώτη ζήτηση, πληρωτέα άνευ αντιρρήσεων ή ενστάσεων εκ μέρους του εκδότη και χωρίς εξέταση της βασιμότητας του αιτήματος, εντός τριών (3) ημερών από τη λήψη απλής έγγραφης ειδοποίησης από τον Εκμισθωτή. Θα είναι ανέκκλητη, ανεπιφύλακτη και ο εκδότης θα παραιτείται από ενστάσεις αναγωγής κλπ, καθώς και από κάθε ένσταση του πρωτοφειλέτη, περιλαμβανομένων των μη προσωποπαγών ενστάσεων και εκείνων που απορρέουν από τα άρθρα 852-855, 862-864 και 866-869 του ΑΚ. Θα διέπεται από το Ελληνικό Δίκαιο και οποιαδήποτε διαφορά θα επιλύεται από τα Ελληνικά δικαστήρια.

το Μισθωτή για συμμόρφωση και β) παρέλευσης προθεσμίας τουλάχιστον δέκα (10) Εργασίμων Ημερών αρχής γενομένης από την παραλαβή της ειδοποίησης εντός της οποίας ο Μισθωτής θα έχει τη δυνατότητα να θεραπεύσει την παράβαση που οδήγησε στην άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας από τον Εκμισθωτή.

15.2. Ο Μισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη Σύμβαση Μίσθωσης σε περίπτωση που ο ίδιος απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του για διεξαγωγή Ελάχιστων Ιπποδρομιών ανά Τρίμηνο, κατά τα οριζόμενα στον Όρο 3.1 περίπτωση ix της Σύμβασης Παραχώρησης.

15.3. Τα Μέρη συμφωνούν ότι κάθε Μέρος θα μπορεί να καταγγείλει τη Σύμβαση Μίσθωσης, σε περίπτωση καταγγελίας της Σύμβασης Παραχώρησης για οποιοδήποτε λόγο.

15.4. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε Μέρος παραβιάσει κάποια ουσιώδη διάταξη της Σύμβασης Μίσθωσης το άλλο Μέρος θα δικαιούται να καταγγείλει μονομερώς τη μίσθωση κατόπιν α) προηγούμενης έγγραφης ειδοποίησης προς το άλλο Μέρος για συμμόρφωση και β) παρέλευσης προθεσμίας δέκα (10) Εργασίμων Ημερών αρχής γενομένης από την παραλαβή της ειδοποίησης κατά την οποία το υπαίτιο μέρος θα έχει τη δυνατότητα να θεραπεύσει την παράβαση που οδήγησε στην άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας από το ανυπαίτιο μέρος.

15.5. Με την επιφύλαξη των Όρων 2.2, 3.3, 15.2 και 15.4 της Σύμβασης Μίσθωσης, ο Μισθωτής, από την πέμπτη (5^η) ετήσια επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος και μετά, θα δικαιούται να καταγγείλει τη Σύμβαση Μίσθωσης ανά πάσα στιγμή χωρίς λόγο και αζημίως, υπό την προϋπόθεση ότι η εν λόγω ειδοποίηση περί καταγγελίας δεν θα λάβει χώρα πριν την παρέλευση σάραντα δύο (42) μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος και η επέλευση των συνεπειών της καταγγελίας θα ισχύσει τουλάχιστον δεκαοκτώ (18) μήνες μετά την ως άνω ειδοποίηση. Στην περίπτωση της καταγγελίας αυτής θα κατάπιπτει άνευ ετέρου κατά το χρόνο επελεύσεως των αποτελεσμάτων της η εγγυητική επιστολή που έχει παράσχεθεί κατά τα οριζόμενα στον όρο 8.2. της Σύμβασης Μίσθωσης.

15.6. Συμφωνείται ρητά ότι οποιαδήποτε καθυστέρηση ή παράλειψη των μερών να ασκήσουν το δικαίωμα καταγγελίας της Σύμβασης Μίσθωσης για παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας δεν μπορεί να θεωρηθεί ως παραίτηση από το δικαίωμά τους για καταγγελία της Σύμβασης Μίσθωσης, ούτε ως έμμεση αποδοχή της παράβασης, ενώ η αποδοχή αυτή θα είναι έγκυρη και δεσμευτική μόνο αν γίνει εγγράφως.

15.7. Κατά τη διάρκεια της παρούσας Σύμβασης Μίσθωσης, ο Εκμισθωτής παραιτείται, ρητά και ανεπιφύλακτα, από το δικαίωμά του να καταγγείλει τη Σύμβαση Μίσθωσης (εκτός κι αν έχει το δικαίωμα, σύμφωνα με τη Σύμβαση Μίσθωσης, να το πράξει ως αποτέλεσμα παράβασης από τον Μισθωτή) προκειμένου να ιδιοχρησιμοποιήσει το Ακίνητο, ή να το χρησιμοποιήσει για ανοικοδόμηση ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο που, σύμφωνα με το ισχύον δίκαιο, του επιτρέπει να καταγγείλει μονομερώς τη Σύμβαση Μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 16. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Μετά τη λήξη ή την με οποιονδήποτε τρόπο καταγγελία της Σύμβασης Μίσθωσης, ο Μισθωτής ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο αντλεί δικαιώματα από αυτήν, θα πρέπει, χωρίς ειδοποίηση, να παραδώσει το Ακίνητο και τον Εξοπλισμό (ανάλογα με την περίπτωση) στον Εκμισθωτή με τις τροποποιήσεις και τις προσθήκες που έγιναν στο Ακίνητο από τον Μισθωτή σύμφωνα με τον Όρο 8, σε πλήρως κατάλληλη κατάσταση για σκοπούμενη χρήση του και ο Μισθωτής θα είναι υπεύθυνος για κάθε ζημία ή φθορά που έχει προκληθεί πέρα από τη φυσιολογική φθορά λόγω συνήθους χρήσης. Ο Εκμισθωτής θα επιστρέψει στον Μισθωτή την εγγυητική επιστολή που προβλέπεται στο άρθρο 13 της Σύμβασης Μίσθωσης, μόνον άμα τη συνάψει πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής του Ακινήτου από τον Μισθωτή (με το οποίο θα βεβαιώνεται ενδεικτικά η πλήρως κατάλληλη κατάσταση του Ακινήτου, η πληρωμή όλων και κάθε λογαριασμού υπηρεσιών κοινής ωφέλειας κλπ), το οποίο θα πρέπει να υπογραφεί δεόντως και ανεπιφύλακτα και από τα δύο μέρη.

ΑΡΘΡΟ 17. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

17.1. Οι κοινοποιήσεις προς τον Εκμισθωτή ή Μισθωτή, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι σχετικές με την παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης τυχόν δίκες ή άλλες σχετικές διαδικασίες, θα αποστέλλονται αναλόγως στην αναφερόμενη στην παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης διεύθυνση του Εκμισθωτή ή του Μισθωτή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει γνωστοποιηθεί εγγράφως στο άλλο μέρος αλλαγή της διεύθυνσης.

ΑΡΘΡΟ 18. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ - ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ

18.1. Η Σύμβαση Μίσθωσης και οι μη-συμβατικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από ή σε σχέση με αυτήν διέπονται και ερμηνεύονται σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο.

18.2. Κάθε διαφορά που προκύπτει από ή σε σχέση με τη Σύμβαση Μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης τυχόν διαφοράς σε σχέση με μη-συμβατικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από ή σε σχέση με αυτήν, θα αναφέρεται και θα επιλύεται οριστικά με διαιτησία σύμφωνα με τους κανόνες διαιτησίας του Διεθνούς Εμπορικού Επιμελητηρίου (ICC), οι οποίοι θεωρείται ότι έχουν ενσωματωθεί με την αναφορά τους στον παρόντα όρο. Τα Μέρη συμφωνούν να αποκλείσουν τις διατάξεις των ως άνω κανόνων ως προς τον διαιτητή έκτακτης ανάγκης (άρθρο 29 των κανόνων). Οι διαιτητές θα είναι τρεις· κάθε μέρος θα διορίζει έναν διαιτητή και ο τρίτος διαιτητής θα ορίζεται από τους δύο διαιτητές που όρισαν τα μέρη. Ο τρίτος διαιτητής δεν θα πρέπει να είναι ελληνικής ιθαγένειας ή ιθαγένειας ίδιας με αυτή των μετόχων του Μισθωτή. Η διαιτητική απόφαση θα είναι οριστική και αμετάκλητη και δεν θα υπάγεται σε οποιοδήποτε ένδικο μέσο. Έδρα της διαιτησίας θα είναι η Αθήνα, στην Ελλάδα και γλώσσα της διαιτητικής διαδικασίας θα είναι τα αγγλικά, εκτός κι αν άλλως συμφωνηθεί μεταξύ των μερών.

ΑΡΘΡΟ 19. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

19.1. Οποιαδήποτε παράλειψη εκ μέρους των μερών να ασκήσουν τα δικαιώματα που απορρέουν από την παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης δεν θα πρέπει με κανένα τρόπο να εκληφθεί ως σιωπηρή παραίτησή τους από αυτά και θα δικαιούνται να ασκήσουν τα δικαιώματά τους, εν όλω ή εν μέρει.

19.2. Η σιωπηρή ανανέωση ή παράταση της διάρκειας της μίσθωσης δεν επιτρέπεται για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία.

19.3. Ο Μισθωτής δεν θα παραμένει στο Ακίνητο μετά τη λήξη της μίσθωσης, διαφορετικά υποχρεούται να καταβάλει στον Εκμισθωτή ποσό ίσο με το 1/30 του μηνιαίου καταβλητέου μισθώματος για κάθε ημέρα που καθυστερεί να παραδώσει το Ακίνητο (για το σκοπό αυτό ο μήνας θεωρείται ότι έχει τριάντα (30) ημέρες). Για το σκοπό αυτό, το καταβλητέο μίσθωμα ορίζεται ως ο μέσος όρος του Μισθώματος κατά τους προηγούμενους 12 μήνες. Το μίσθωμα που μπορεί να εισπραχθεί κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου από τον Εκμισθωτή θα θεωρείται ως αποζημίωση για την καθυστέρηση παράδοσης του Ακινήτου και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ως ρητή ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης.

19.4. Κάθε ποσό που είναι καταβλητέο σύμφωνα με τους όρους της παρούσας καθίσταται απαιτητό κατά τη λήξη της ημερομηνίας λήξης της πληρωμής ή μετά από ειδοποίηση των μερών, ανάλογα με την περίπτωση, και ισχύει ο νόμιμος τόκος υπερημερίας.

19.5. Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος θα αποδεικνύεται μόνο έγγραφως, αποκλεισμένου κάθε άλλου μέσου απόδειξης -ακόμα και του όρκου. Όλοι οι όροι του παρόντος συμφωνούνται ως ουσιώδεις.

19.6. Σε περίπτωση που ένας όρος της παρούσας Σύμβασης Μίσθωσης είναι ή μπορεί να θεωρηθεί άκυρος ή ανεφάρμοστος στο μέλλον, οι υπόλοιποι όροι παραμένουν σε ισχύ. Ο άκυρος όρος θα αντικατασταθεί από άλλο νόμιμο όρο τον οποίο θα συμφωνήσουν τα μέρη και θα εξυπηρετεί τον ίδιο σκοπό.

19.7. Όπου στην παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης απαιτείται έγκριση από τον Εκμισθωτή, δεν μπορεί να μην τη χορηγεί ανατιολόγητα και θα πρέπει να δίδεται έγγραφως εντός της προθεσμίας που προβλέπεται κάθε φορά και εν απουσία της διατάξεως αυτής, εντός είκοσι (20) ημερών κατόπιν σχετικού αιτήματος από τον Μισθωτή. Αν η προθεσμία λήξει, το αίτημα του Μισθωτή θεωρείται ότι έχει εγκριθεί.

ΤΑ ΜΕΡΗ

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΖΑΧΑΡΗΣ



Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΦΩΚΑΣ

ΙΠΠΟΔΡΟΜΙΕΣ Α.Ε.
 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗΣ
 ΚΑΙ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΑΜΦΙΒΑΙΟΥ
 ΙΠΠΟΔΡΟΜΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΗΜΑΤΟΣ
 ΚΥΡΟΥ 90-92 ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ - Τ.Κ. 121 32
 ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.Μ.Η.: 132846101000
 ΑΦΜ.: 800627020 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- ΜΕΡΟΣ Α: Ορισμοί - Επισκόπηση Ακινήτων
- ΜΕΡΟΣ Β: Τοπογραφικό Σχέδιο Metrogeonet (Μάιος 2004)
- ΜΕΡΟΣ Γ: Τοπογραφικό Σχέδιο "as built" (Μάιος 2004)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ⁴**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ****ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV - ΤΙΤΛΟΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΕΣ**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ (ΥΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ) ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ****ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII - ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ - ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ**

⁴Λόγω συνεχών αλλαγών σ' αυτές τις μισθωτικές συμβάσεις, η τρέχουσα λίστα και οι μισθωτικές συμβάσεις είναι μόνο ενδεικτικές και θα ενημερωθούν περαιτέρω κατά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος.