



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ, ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 5.28.80
Αρ. Τηλ.: 22806503
Αρ. Φαξ.: 22305555

23 Δεκεμβρίου, 2019

Προς Πίνακα Αποδεκτών,

Συνολικό Πλαίσιο Διαχείρισης Θεμάτων Στέγασης Κρατικών Υπηρεσιών
Πρότυπο Ενοικιαστήριο Συμβόλαιο

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και σας πληροφορώ τα ακόλουθα:

- Μέσα στα πλαίσια καθορισμού ενιαίας πολιτικής για διαχείριση θεμάτων στέγασης Κρατικών Υπηρεσιών ο Κεντρικός Φορέας Στέγασης Κρατικών Υπηρεσιών (Κ.Φ.Σ.Κ.Υ.), ο οποίος συστάθηκε κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου στις 30/4/2014 και καταργήθηκε στις 31/12/2017, ετοίμασε Προσχέδιο Πρότυπου Ενοικιαστήριου Συμβολαίου, το οποίο στάληκε στη Νομική Υπηρεσία για νομοτεχνικό έλεγχο.
- Ακολούθως κυκλοφόρησε η Εγκύκλιος Επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων με αριθμό φακέλου 5.28.80 και ημερομηνία 2/1/2018, με την οποία καθορίζονται οι νέες διαδικασίες στέγασης Κρατικών Υπηρεσιών.
- Συναφώς επισυνάπτεται απαντητική επιστολή από τη Νομική Υπηρεσία με αριθμό φακέλου 43/1938/12(Ι)71 και ημερομηνία 10 Οκτωβρίου, 2019 με την οποία διαβιβάζεται το Πρότυπο Ενοικιαστήριο Συμβόλαιο, το οποίο έτυχε νομοτεχνικού ελέγχου από τη Νομική Υπηρεσία και μπορεί να χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις ενοικίασης κτηρίων από Κρατικές Υπηρεσίες με βάση την προαναφερόμενη εγκύκλιο.


Σταύρος Μιχαήλ
Γενικός Διευθυντής

Κοιν.: Διευθύντρια Τμήματος Αρχαιοτήτων,
Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων,
Διευθυντή Τμήματος Ταχυδρομικών Υπηρεσιών,
Διευθύντρια Τμήματος Πολιτικής Αεροπορίας,
Διευθύντρια Ελέγχου,
Αν. Διευθυντή Τμήματος Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών,
Αν. Διευθυντή Τμήματος Οδικών Μεταφορών,
Πρώτη Εκτελεστικό Μηχανικό (Σ).

ΕΚ/ΑΠ/ΡΠ/Εγκύκλιος ΣΚΥ 03

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ:

- Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
- Πρόεδρο Επιτροπής Δημόσιας Υπηρεσίας
- Πρόεδρο Επιτροπής Εκπαιδευτικής Υπηρεσίας
- Γενικό Ελεγκτή
- Επίτροπο Διοικήσεως
- Επίτροπο Νομοθεσίας
- Επίτροπο Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα
- Πρόεδρο Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού
- Επίτροπο Προστασίας των Δικαιωμάτων του Παιδιού,
- Γενικό Διευθυντή Βουλής των Αντιπροσώπων
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Άμυνας
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Δικαιοσύνης και Δημόσιας Τάξης
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εξωτερικών
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νεολαίας
- Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Υγείας
- Γενική Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων, Συντονισμού και Ανάπτυξης
- Γενικό Διευθυντή Υφυπουργείου Ναυτιλίας
- Γενικό Διευθυντή Υφυπουργείου Τουρισμού
- Γενική Λογίστρια
- Αρχιπρωτοκολλητή, Ανωτάτου Δικαστηρίου
- Έφορο Εσωτερικού Ελέγχου
- Έφορο Υπηρεσίας Εποπτείας και Ανάπτυξης Συνεργατικών Εταιρειών
- Πρόεδρο Εφοριακού Συμβουλίου
- Πρόεδρο Αναθεωρητικής Αρχής Προσφορών
- Έφορο Ελέγχου Κρατικών Ενισχύσεων
- Πρόεδρο Αναθεωρητικής Αρχής Προσφύγων
- Προϊστάμενο Διοίκησης Προεδρίας
- Γραμματέα Υπουργικού Συμβουλίου



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Γ.Ε.: 43/1937/12(I)71
Τηλ: 22889135
Τηλεμοιότυπο: 22889230
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: ineophytou@law.gov.cy

10 Οκτωβρίου 2019

Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Μεταφορών,
Επικοινωνιών και Έργων
(υπόψη Διευθύντριας Τμήματος Δημοσίων Έργων)

**Θέμα: Προσχέδια Εγγράφων που χρησιμοποιούνται για τη Στέγαση Κρατικών
Υπηρεσιών**

Αναφορικά με την επιστολή σας με αρ. Φακ. 5.28.047.01 και ημερομηνία 12 Απριλίου 2018, με την οποία ζητάτε την διενέργεια νομοτεχνικού ελέγχου επί των σχετικών προσχεδίων, με την παρούσα επιστολή, σας διαβιβάζεται συνημμένα πρότυπο ενοικιαστήριο συμβόλαιο, το οποίο θα πρέπει να αναπροσαρμόσετε αναλόγως τα δεδομένα της κάθε περίπτωσης. Εννοείται ότι δεν εφαρμόζεται στη περίπτωση σας, να διαγραφεί.

Παρακαλείσθε, όπως όλες οι αλλαγές που θα επιφέρετε επί του κειμένου, ανάλογα με την περίπτωση, να φαίνονται με την μέθοδο παρακολούθησης αλλαγών (track changes), για εύκολο εντοπισμό και γρήγορη νομοτεχνική επεξεργασία και να μας τα αποστείλετε με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο.

Ειρήνη Νεοφύτου
Δικηγόρος της Δημοκρατίας Α΄
για Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Οικονομικών



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΡΙΟ ΕΓΓΡΑΦΟ

Η Συμφωνία αυτή γίνεται σήμερα την _____ 2019 στη
Λευκωσία,

ΜΕΤΑΞΥ της εταιρείας(Διεύθυνση Μόνιμης Διαμονής
/Επικοινωνίας), (η οποία για σκοπούς και όρους του
παρόντος εγγράφου θα καλείται "Ο Ιδιοκτήτης"), και η οποία εκπροσωπείται
νομίμως από τον.....(όνομα εξουσιοδοτημένου εκπρόσωπου- ιδιότητα)
....., από το ένα μέρος,

και

του Τμήματος.....του Υπουργείου(το οποίο για σκοπούς
και όρους του παρόντος εγγράφου θα καλείται "Ο Ενοικιαστής"), το οποίο
εκπροσωπείται νομίμως από το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου/Τμήματος
.....της Κυπριακής Δημοκρατίας, από το άλλο μέρος,

στο εξής θα καλείται ως η «Συμφωνία», και διαλαμβάνει τα ακόλουθα:

Ο Ιδιοκτήτης και ο Ενοικιαστής για σκοπούς της παρούσας Συμφωνίας θα
καλούνται χωριστά ως το Μέρος και από κοινού ως τα Μέρη και

Επειδή ο Ιδιοκτήτης είναι ο νομίμως εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του Κτιρίου
που περιγράφεται στην παράγραφο Α κατωτέρω, το οποίο είναι απαλλαγμένο
από οιαδήποτε απαίτηση τρίτων,

Και επειδή ο Ιδιοκτήτης επιθυμεί να ενοικιάσει το Κτίριο ή/ μέρος του Κτιρίου
ως περιγράφεται στην παράγραφο Α κατωτέρω, στον Ενοικιαστή και

Και επειδή ο Ενοικιαστής αποδέχεται να την ενοικίαση του Κτιρίου ή/ του
μέρους του Κτιρίου ως περιγράφεται στην παράγραφο Α κατωτέρω από τον
Ιδιοκτήτη,

ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑ συμφωνούνται τα ακόλουθα:

A. Τηρουμένων των όρων της παρούσας Συμφωνίας ο Ιδιοκτήτης συμφωνεί να ενοικιάσει στον Ενοικιαστή και ο Ενοικιαστής αποδέχεται την ενοικίαση του κτιρίου/ή μέρους του κτιρίουπου βρίσκεται στη διεύθυνσηστη Λευκωσία (στο εξής αναφερόμενου ως «Το Κτίριο»). Το υπό ενοικίαση Κτίριο ή / μέρος του Κτιρίου, (που στο εξής θα αναφέρονται ως «Το Υποστατικό»), αποτελείται από γραφειακούς χώρους εμβαδούm², ...m², καλυμμένες βεράντες, ...m² ακάλυπτες βεράντες, ...m² αποθηκευτικούς χώρους, περιλαμβανομένων και των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως φαίνονται στα σχέδια που μονογραφήθηκαν από τα Συμβαλλόμενα Μέρη, τα οποία επισυνάπτονται ως Παράρτημα Α και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

B. ΟΡΟΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ

1. Αρχική Περίοδος Ενοικίασης

Η χρονική διάρκεια της ενοικίασης συμφωνείται για περίοδο ολογράφως (x) ετών, η οποία αρχίζει την 1^η2019 και λήγει στις 312020. Η αρχική περίοδος ενοικίασης δεν μπορεί να υπερβεί τα ... (....) έτη.

Commented [RPH 1]: ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΕΙ ΑΝΑΛΟΓΩΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

2. Παράταση Χρονικής Περιόδου Ενοικίασης

2.1. Ο Ενοικιαστής έχει το δικαίωμα να παρατείνει την ενοικίαση για (....) περιόδους διάρκειας 2 (δύο) ετών έκαστη. Η παράταση της περιόδου ενοικίασης δεν μπορεί να υπερβεί τα 4 (τέσσερα) χρόνια. Το δικαίωμα παράτασης θα ασκείται από τον Ενοικιαστή με την παροχή γραπτής ειδοποίησης προς τον Ιδιοκτήτη τουλάχιστον 6 (έξι) μήνες πριν τη λήξη της αρχικής ή της παραταθείσας περιόδου ενοικίασης. Σε κάθε περίπτωση η γραπτή ειδοποίηση του Ενοικιαστή προς τον Ιδιοκτήτη για παράταση της ενοικίασης, για να είναι έγκυρη θα πρέπει να συνοδεύεται με αντίγραφο της έγκρισης του Υπουργείου Οικονομικών.

Commented [RPH 2]: ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΕΙ ΑΝΑΛΟΓΩΣ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

2.2. Η αρχική περίοδος ενοικίασης και οι τυχόν παρατάσεις ως καθορίζονται στον όρο 2.1 ανωτέρω θα καλούνται σωρευτικά ως η «συνολική περίοδος ενοικίασης».

2.3 Η συνέχιση της παραμονής του Ενοικιαστή πέραν των...ολογράφως (x) ετών στο Υποστατικό, θα πρέπει να τύχει της έγκρισης του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Ενοίκιο και τρόπος καταβολής του

3.1 Το ενοίκιο συμφωνείται σε €..... ολογράφως ευρώ μηνιαίως. Το ετήσιο ενοίκιο ανέρχεται σε € ευρώ, το οποίο θα είναι προπληρωτέο σε 4 ίσες τριμηνιαίες δόσεις των €..... (ολογράφως χιλιάδες ευρώ), ως ακολούθως:

- την 1η ημέρα του μήνα Αυγούστου,
- την 1^η ημέρα του μήνα Νοεμβρίου,
- την 1^η ημέρα του μήνα Φεβρουαρίου, και
- την 1η ημέρα του μήνα Μαΐου,

του κάθε έτους ενοικίασης.

3.2 Στο συμφωνηθέν ενοίκιο, ως περιγράφεται στον όρο 3.1 ανωτέρω, δεν περιλαμβάνεται και ούτε καταβάλλεται Φ.Π.Α. Εάν λόγω αλλαγής της νομοθεσίας ή εάν οποιοδήποτε μέρος του ενοικίου υπόκειται σε Φ.Π.Α., αυτό θα καταβάλλεται επιπρόσθετα από τον Ενοικιαστή.

3.3 Το ενοίκιο καθίσταται πληρωτέο μέχρι και 20 (είκοσι) εργάσιμες ημέρες μετά την ημερομηνία που καθίσταται πληρωτέο, χωρίς ο Ιδιοκτήτης να έχει οποιοδήποτε δικαίωμα επιβολής τόκων και χωρίς τούτο να αποτελεί λόγο τερματισμού της παρούσας Συμφωνίας.

3.4 Ο Ιδιοκτήτης οφείλει να προσκομίζει στον Ενοικιαστή 25 (εικοσιπέντε) εργάσιμες ημέρες πριν την πληρωμή του ενοικίου, νόμιμο τιμολόγιο και σε περίπτωση που απαιτείται λόγω του καθεστώτος της ενοικίασης φορολογικό τιμολόγιο.

4. Απαιτούμενες Άδειες Κτιρίου

Ο Ιδιοκτήτης οφείλει να εξασφαλίσει όλες τις άδειες και πιστοποιητικά που απαιτούνται σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία, ήτοι την πολεοδομική άδεια, την άδεια οικοδομής και το πιστοποιητικό Έγκρισης. Το Πιστοποιητικό Έγκρισης και η Άδεια Χρήσης ως γραφεία θα πρέπει να εξασφαλισθούν πριν την υπογραφή της παρούσας Συμφωνίας. Σε περίπτωση οιοδήποτε κωλύματος από μέρος του Ιδιοκτήτη εξασφάλισης των αναγκαίων αδειών, ο Ενοικιαστής έχει το δικαίωμα άμεσου τερματισμού της παρούσας Συμφωνίας.

5. Προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρίες

Το Κτίριο πρέπει να πληροί τις αρχές και προδιαγραφές προσβασιμότητας κτιρίων σε άτομα με αναπηρίες, σύμφωνα με τους εκάστοτε σε ισχύ Νόμους, Κανονισμούς και Πρότυπα.

6. Χρήση Ενοικιαζόμενου Υποστατικού

Το Υποστατικό θα χρησιμοποιείται ως και μόνον. Δεν επιτρέπεται η χρήση του Υποστατικού για οποιοδήποτε άλλο σκοπό χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση του Ιδιοκτήτη.

7. Χώροι Στάθμευσης

Ο Ιδιοκτήτης συμφωνεί όπως με την παράδοση του Υποστατικού παραχωρήσει στον Ενοικιαστή, X συνολικά χώρους στάθμευσης εντός και εκτός του Κτιρίου για χρήση από το προσωπικό του Ενοικιαστή. Συγκεκριμένα, ο Ιδιοκτήτης παραχωρεί στον Ενοικιαστή X χώρους στάθμευσης στο ισόγειο και X χώρους στάθμευσης στο υπόγειο του Κτιρίου. Επίσης, ο Ιδιοκτήτης συμφωνεί όπως ενοικιάσει παρακείμενο τεμάχιο γης, το οποίο θα παραχωρηθεί για χρήση ως χώρος στάθμευσης στον Ενοικιαστή. Στον παρακείμενο χώρο στάθμευσης θα πρέπει να μπορούν να σταθμεύουν X οχήματα. Οι χώροι

στάθμευσης θα πρέπει να είναι έτοιμοι προς χρήση με την παράδοση του Υποστατικού στον Ενοικιαστή.

Commented [RPH 3]: ΟΛΟΥ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ

8. Τερματισμός της παρούσας Συμφωνίας Ενοικίασης

Ο Ενοικιαστής έχει το δικαίωμα τερματισμού της παρούσας Συμφωνίας Ενοικίασης σε οποιαδήποτε χρονική περίοδο της ενοικίασης αν ενημερώσει εγγράφως τον Ιδιοκτήτη 6 (έξι) μήνες προηγουμένως.

Νοείται ότι αν ο Ιδιοκτήτης υπέστη επιπρόσθετη οικονομική επιβάρυνση για διαμόρφωση του Υποστατικού κατ' εντολή του Ενοικιαστή, τότε ο Ενοικιαστής οφείλει να αποζημιώσει τον Ιδιοκτήτη για τα έξοδα που υπέστη ο Ιδιοκτήτης που αντιστοιχούν στην εναπομείνασα περίοδο μέχρι την κανονική λήξη της περιόδου ενοικίασης.

Αντίστοιχα, ο Ιδιοκτήτης έχει επίσης το δικαίωμα τερματισμού της παρούσας Συμφωνίας σε οποιαδήποτε χρονική περίοδο της ενοικίασης αν ενημερώσει εγγράφως τον Ενοικιαστή 6 (έξι) μήνες προηγουμένως.

Νοείται ότι αν ο Ενοικιαστής υπέστη οιαδήποτε οικονομική επιβάρυνση για τη διαμόρφωση του Υποστατικού ή άλλα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη στέγαση του στο Υποστατικό τότε, ο Ιδιοκτήτης οφείλει να αποζημιώσει τον Ενοικιαστή για τα έξοδα που υπέστη ο Ενοικιαστής που αντιστοιχούν στην εναπομείνασα μέχρι την κανονική λήξη της περιόδου ενοικίασης.

9. Απενοικίαση Γραφειακών Χώρων

Σε περίπτωση μείωσης των στεγαστικών αναγκών λόγω μετακίνησης /μείωσης προσωπικού με την οποία μέρος του Υποστατικού καθίσταται αναξιοποίητο /αχρησιμοποίητο, ο Ενοικιαστής μπορεί να ενημερώσει γραπτώς τον Ιδιοκτήτη 6 (έξι) μήνες προηγουμένως ότι επιθυμεί να απενοικιάσει το συγκεκριμένο μέρος του Υποστατικού και ο Ιδιοκτήτης αποδέχεται την απαίτηση του Ενοικιαστή με ανάλογη αναπροσαρμογή του ενοικίου.

10. Αύξηση /Μείωση Ενοικίου

10.1 Με την παρέλευση των πρώτων τριών (3) ετών της αρχικής περιόδου ενοικίασης το ποσό του ενοικίου δύναται να αυξομειώνεται ανά 2 χρόνια μετά από διαιτηραγμάτευση του Ενοικιαστή με τον Ιδιοκτήτη.

10.2 Το ποσοστό αύξησης θα κυμαίνεται από 0 (μηδέν) (0%) μέχρι 8 (οκτώ) τοις εκατό (8%). Το ποσοστό μείωσης θα συμφωνείται μεταξύ του Ενοικιαστή και του Ιδιοκτήτη.

10.3 Τόσο το ποσοστό αύξησης όσο και το ποσοστό μείωσης θα πρέπει να εγκριθούν, εκ των προτέρων, από το Υπουργείο Οικονομικών.

11. Φόροι /Τέλη

Ο Ενοικιαστής υποχρεούται να πληρώνει τα τέλη σκυβάλων. Δεν υποχρεούται να πληρώνει το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας και τέλη αποχετεύσεως ή και άλλους φόρους που δύναται να επιβάλει η Τοπική Αρχή που σχετίζονται με τη χρήση του Υποστατικού.

Σε περίπτωση που οι γραφειακοί χώροι του Υποστατικού μετενοικιαστούν, υπενοικιαστούν, εκχωρηθούν ή παραχωρηθούν με άδεια χρήσης από τον Ενοικιαστή για στέγαση άλλης Κρατικής Υπηρεσίας, και μη έγκαιρης ενημέρωσης του Υπενοικιαστή από τον Ενοικιαστή για την υποχρέωση πληρωμής των τελών, τότε, τα τέλη αν δεν μπορούν να πληρωθούν από τον Υπενοικιαστή επειδή δεν λήφθηκε η ανάλογη πρόνοια στον προϋπολογισμό, καταβάλλονται προς την Τοπική Αρχή από τον Ενοικιαστή, έως ότου ρυθμιστεί η ανάληψη της υποχρέωσης από τον Υπενοικιαστή.

12. Έξοδα Ηλεκτρικού Ρεύματος και Νερού

Ο Ενοικιαστής καταβάλλει τα έξοδα που αναλογούν στο υπό ενοικίαση Υποστατικό για την κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού.

13. Κοινόχρηστα Έξοδα

Ο Ενοικιαστής εξοφλεί τα κοινόχρηστα έξοδα που αναλογούν στο Υποστατικό, αφού παραδοθούν από τον Ιδιοκτήτη στον Ενοικιαστή τα αντίστοιχα νόμιμα τιμολόγια και σε περίπτωση που απαιτείται, λόγω της αιτίας, φορολογικό τιμολόγιο.

14. Έλεγχος Κατάστασης Κτιρίου

Ο Ενοικιαστής, κάθε 2 (δύο) χρόνια ζητά από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του κράτους να ελέγχουν την κατάσταση του Υποστατικού . Αν διαπιστωθεί ότι το Υποστατικό έχει υποστεί οποιανδήποτε ζημιά ή φθορά, εξαιρουμένων αυτών για τις οποίες φέρει ευθύνη ο Ενοικιαστής, και χρειάζεται να γίνουν οποιεσδήποτε επιδιορθώσεις /συντηρήσεις στο Υποστατικό , ενημερώνεται γραπτώς ο Ιδιοκτήτης, ο οποίος οφείλει να αρχίσει την επιδιόρθωση /συντήρηση σε 7 (επτά) εργάσιμες ημέρες και ολοκληρώσει σε εύλογο χρονικό διάστημα, ανάλογα με τη φύση της εργασίας με δικά του έξοδα.

15. Υποχρεώσεις Ενοικιαστή

Ο Ενοικιαστής έχει τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- i. Να καταβάλλει το συμφωνηθέν ενοίκιο κατά τις ημερομηνίες και τρόπο που αναφέρεται στον όρο 3 της παρούσας Συμφωνίας..
- ii. Να διατηρεί το Υποστατικό καθαρό και σε καλή κατάσταση.
- iii. Να παραδώσει το Υποστατικό κατά τη λήξη της περιόδου ενοικίασης στην κατάσταση που τα παρέλαβε εξαιρουμένης της φυσικής φθοράς και ζημιών που οφείλονται σε γεγονότα πέραν του ελέγχου του.

16. Υποχρεώσεις Ιδιοκτήτη

Ο Ιδιοκτήτης έχει τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- i. Τηρουμένου του όρου 4, να παραδώσει το Υποστατικό στον Ενοικιαστή ως καθορίζεται στον άρο 1 της παρούσας Συμφωνίας, σε καλή και στερεή κατάσταση κατασκευής, συντήρησης και χρήσης και σύμφωνα με τους όρους ανάληψης υποχρέωσης και τους όρους τους οποίους έχουν υποβάλει οι αρμόδιες Υπηρεσίες (Παράρτημα Β). Μη υλοποίηση όλων των όρων, που υπέβαλαν οι αρμόδιες Υπηρεσίες, από μέρους του Ιδιοκτήτη αποτελεί για τον Ενοικιαστή λόγο τερματισμού της παρούσας Συμφωνίας.
- ii. Να διατηρεί το Υποστατικό σε καλή και στερεή κατάσταση περιλαμβανομένης της βαφής του κάθε 4 (τέσσερα) χρόνια και της καθαριότητας των παραθύρων μία (1) φορά το χρόνο τουλάχιστον με κόστος που θα βαραινεί τον ίδιο, κατά τη διάρκεια του συμφωνηθέντος χρόνου ενοίκιασης σε πλήρη ικανοποίηση του Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων ή εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου του.
- iii. Να επιτρέπει στον Ενοικιαστή νοουμένου ότι αυτός καταβάλλει το συμφωνηθέν ενοίκιο, να κατέχει και να απολαμβάνει ειρηνικά και ήσυχα το Υποστατικό χωρίς να επεμβαίνει, εμποδίζει ή παρενοχλεί καθ' οιονδήποτε τρόπο ο ίδιος ή άλλο πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από τον ίδιο ή οποιοδήποτε πρόσωπο έχει νόμιμη απαίτηση κατ' αυτού ή δυνάμει αυτού.
- iv. Να μεριμνά για τη συνεχή παροχή στο Υποστατικό της ποσότητας νερού που είναι αναγκαία για χρήση από το προσωπικό που απασχολείται στο Υποστατικό
- v. Να επιδιορθώνει ή να συντηρεί τις ηλεκτρολογικές /μηχανολογικές /υδραυλικές εγκαταστάσεις, ανελκυστήρες, συστήματα ασφαλείας, καθώς και τις καλωδιώσεις για τα τηλεφωνικά δίκτυα και ηλεκτρονικούς υπολογιστές, προς πλήρη ικανοποίηση του Διευθυντή Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών με δικά του έξοδα.

17. Ζημιές /Φθορές

Ο Ιδιοκτήτης αναλαμβάνει να επισκευάσει και/ή να επιδιορθώσει με δικά του έξοδα οποιοσδήποτε ζημιές ή φθορές που έχουν προκληθεί στο Υποστατικό πέραν από εκείνες που έχει προκαλέσει ο Ενοικιαστής.

18. Υπενοικίαση /Εκχώρηση

18.1 Ο Ενοικιαστής έχει το δικαίωμα μετενοικίασης, υπενοικίασης, εκχώρησης ή παραχώρησης άδειας χρήσης μέρους του Υποστατικού μόνον σε άλλη Κρατική Υπηρεσία.

18.2 Ο Ενοικιαστής δεν δικαιούται να καρπώνεται οποιοδήποτε κέρδος από την μετενοικίαση, υπενοικίαση, εκχώρηση ή παραχώρηση άδειας χρήσης του μέρους του Υποστατικού που διατέθηκε με μίσθωση για στέγαση άλλης Κρατικής Υπηρεσίας.

18.3 Νοείται ότι, αν μεγάλο μέρος του υπό ενοικίαση Υποστατικού παραμένει αχρησιμοποίητο τίθεται άμεσα σε εφαρμογή ο όρος θ της παρούσας Συμφωνίας.

19. Άλλοι Όροι

Με την παρούσα Συμφωνία, συμφωνούνται περαιτέρω μεταξύ των Μερών τα ακόλουθα:

- i. Οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της περιόδου ενοικίασης ο Ενοικιαστής δικαιούται να ζητήσει γραπτώς από τον Ιδιοκτήτη τη διενέργεια κατασκευαστικών μετατροπών ή άλλων εργασιών που κρίνει αναγκαίες για να καταστήσει το Υποστατικό σε χρησιμοποιήσιμη κατάσταση από τον Ενοικιαστή. Ο Ιδιοκτήτης οφείλει να προβαίνει στις απαιτούμενες εργασίες, νοούμενου ότι εκ των προτέρων έχουν κοστολογηθεί από μέρους του Ιδιοκτήτη και έχουν εγκριθεί /συμφωνηθεί από μέρους του Ενοικιαστή. Το κόστος που αναλογεί στις εργασίες θα επιμερίζεται σε

ίσες τριμηνιαίες δόσεις και θα καταβάλλεται από τον Ενοικιαστή. Μετά το λήξη της περιόδου ενοικίασης οι κατασκευές εξαιρουμένου του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού θα ανήκουν στον Ιδιοκτήτη και καμία άλλη αποζημίωση θα δοθεί γι' αυτές από μέρους του Ενοικιαστή.

- ii. Αν οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της παρούσας ενοικίασης παρουσιασθούν φθορές, βλάβες, λειτουργικά προβλήματα κ.ά. που καθιστούν δύσκολη τη διεξαγωγή της εργασίας από μέρους του Ενοικιαστή, ο Ιδιοκτήτης, αφού παρακληθεί με γραπτή ειδοποίηση συμπεριλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, καθυστερήσει πέραν των 96 ωρών από την ώρα που ειδοποιήθηκε ή αρνηθεί να προβεί στις προαναφερόμενες επιδιορθώσεις ή να διατηρήσει τα υποστατικά σε καλή και λειτουργήσιμη κατάσταση, όπως ορίζεται στον περί της Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Νόμο του 1996 (Ν.89(Ι)/96), όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται,, που να ικανοποιεί τον Διευθυντή του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας και τον Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων ή εξουσιοδοτημένους αντιπρόσωπους τους, τότε ο Ενοικιαστής διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει σε οποιοσδήποτε επιδιορθώσεις ή συντήρηση δευτερεύουσας σημασίας που κατά τη γνώμη του καθίστανται αναγκαίες για την ομαλή συνέχιση της εργασίας του. Οι σχετικές δαπάνες που θα επωμιστεί ο Ενοικιαστής θα αφαιρούνται από το οφειλόμενο ενοίκιο ή κοινόχρηστους λογαριασμούς ή σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο χρόνο σε οποιαδήποτε τριμηνία. Ο Ιδιοκτήτης πληροφορείται για τη φύση της εργασίας που έγινε και συναινεί στην αφαίρεση του δαπανηθέντος ποσού ως ανωτέρω.
- iii. Σε περίπτωση που ο Ιδιοκτήτης αδυνατεί να προβεί/εκτελέσει οιοσδήποτε διορθωτικές εργασίες σύμφωνα με τους όρους 16 και 17 της παρούσας Συμφωνίας, με σκοπό τη διατήρηση του Υποστατικού σε καλή και κατοικήσιμη κατάσταση ως αναφέρεται ανωτέρω, τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Δημοσίων Έργων ή ο εξουσιοδοτημένος αντιπρόσωπος του δικαιούται να προβαίνει σε οποιαδήποτε κατασκευή ή εργασία θεωρείται αναγκαία, νοουμένου ότι θα εξασφαλίσει εκ των προτέρων τη γραπτή

έγκριση του Ιδιοκτήτη για επέμβαση στο Κτίριο και/ή στο Υποστατικό την οποία ο Ιδιοκτήτης δεν θα αρνείται αδικαιολόγητα, και την ρητή δέσμευση του Ιδιοκτήτη ότι δεν θα απαιτήσει την επαναφορά του κτιρίου και/ή του Υποστατικού, σε περίπτωση μόνιμης κατασκευής, στην προ των κατασκευών αρχική του κατάσταση, μετά τη λήξη της ενοικίασης. Ο Ενοικιαστής έχει το δικαίωμα να τερματίσει την παρούσα Συμφωνία, αποστέλλοντας γραπτή ειδοποίηση στον Ιδιοκτήτη με άμεση ισχύ, αν δεν υλοποιηθούν οι εργασίες που καθορίζονται στους όρους που επέβαλαν οι αρμόδιες Υπηρεσίες.

- iv. Οποιοσδήποτε εξοπλισμός, ηλεκτρομηχανολογικός, πρόχειρη προσθήκη και προσάρτημα που θα τοποθετηθεί στο Υποστατικό με έξοδα του Ενοικιαστή, αποτελεί ιδιοκτησία του Ενοικιαστή και όχι του Ιδιοκτήτη και θα αφαιρείται με έξοδα του Ενοικιαστή. Ο Ιδιοκτήτης οφείλει να επιτρέψει στον Ενοικιαστή κατά τη λήξη της ενοικίασης χωρίς εμπόδια και καθυστερήσεις να αφαιρέσει όλα τα προσαρτήματα και παραρτήματα που τοποθέτησε στο Υποστατικό.
- v. Αν οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της παρούσας ενοικίασης το Υποστατικό ή οποιοδήποτε μέρος του καταστραφεί ή υποστεί ζημιές συνεπεία πυρκαγιάς ή εχθροπραξίας, σεισμού, πλημμύρας ή άλλων θεομηνιών (Acts of God) με αποτέλεσμα να καταστούν ακατάλληλα για κατοίκηση ή χρήση, το συμφωνηθέν ενοίκιο ή ποσοστό του αναλόγως της φύσης και της έκτασης των ζημιών που έγιναν και των λειτουργικών προβλημάτων που δημιουργήθηκαν και επηρεάζουν την ομαλή συνέχεια και διεξαγωγή των εργασιών, θα αναστέλλεται και θα παύει να είναι πληρωτέο μέχρις ότου το Υποστατικό παραδοθεί από τον Ιδιοκτήτη στον Ενοικιαστή εκ νέου κατάλληλο για ενοικίαση και χρήση.
- vi. Ο Ιδιοκτήτης οφείλει να μην πωλήσει ή με άλλο τρόπο να αποξενωθεί από την ιδιοκτησία του Κτιρίου ή οποιουδήποτε άλλου μέρους τους χωρίς να προβεί στις κατάλληλες διευθετήσεις με τον νέο Ιδιοκτήτη ή και τον Ενοικιαστή, ώστε η παρούσα Συμφωνία να παραμείνει σε ισχύ με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις.

vii. Αν οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια ισχύος της παρούσας Συμφωνίας, ως συνέπεια πώλησης εκ μέρους του Ιδιοκτήτη ή αναγκαστικής εκποίησης ή αποξένωσης του Κτιρίου με οιονδήποτε άλλο τρόπο ή έξωσης ή ακύρωσης της παρούσας Συμφωνίας κατ' εντολή του Ιδιοκτήτη κατά τη διάρκεια της περιόδου ενοικίασης, τερματιστεί η παρούσα Συμφωνία με αποτέλεσμα ο Ενοικιαστής να στερηθεί του δικαιώματος κατοχής του Υποστατικού, ο Ιδιοκτήτης υποχρεούται να καταβάλει στον Ενοικιαστή υπό μορφή αποζημίωσης ποσό ισάξιο με €..... ευρώ για κάθε μήνα του μη λήξαντος χρόνου ενοικίασης, περιλαμβανομένου και του χρόνου της περιόδου ενοικίασης που αναφέρεται στον όρο (1) και για το σκοπό αυτό ο Ενοικιαστής θα θεωρείται ότι έχει ασκήσει δυνάμει του όρου (2) το δικαίωμα παράτασης της ενοικίασης του.

Commented [RPH 4]: Να συμπληρωθεί

viii. Ο Ενοικιαστής οφείλει μετά λήξη της συνολικής περιόδου ενοικίασης να παραδώσει το Υποστατικό σε τέτοια κατάσταση όπως το παρέλαβε λαμβανομένης υπόψη και εξαιρουμένης της φυσικής φθοράς/ζημιάς Σε αντίθετη περίπτωση οι ζημιές εξ υπαιτιότητας του Ενοικιαστή θα αξιολογούνται και θα αποζημιώνονται.

20. Ειδοποιήσεις

Κάθε ειδοποίηση που αφορά την παρούσα Συμφωνία μεταξύ των Μερών μπορεί να δίδεται είτε σε έντυπη είτε σε ηλεκτρονική μορφή στις διευθύνσεις που ορίζονται κατωτέρω. Κάθε ειδοποίηση προς τα Μέρη, αντιστοίχως, θεωρείται ότι επιδόθηκε νομότυπα εάν σταλεί με συστημένη επιστολή ή παραδοθεί ή αφεθεί στις διευθύνσεις που ορίζονται κατωτέρω ή σταλεί με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στις διευθύνσεις που ορίζονται κατωτέρω:

(α) Στον Ιδιοκτήτη στη διεύθυνση:

.....

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο:

.....

(β) Στο Ενοικιαστή στη διεύθυνση:

.....

Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο:
.....

21. Ασφάλεια Πυρός και συναφών κινδύνων Κτιρίου

Ο Ιδιοκτήτης υποχρεούται να ασφαλίσει το Κτίριο έναντι κινδύνων πυρκαγιάς, σεισμού, πλημμύρας ή άλλων θεομηνιών (Acts of God), και έναντι φωτιάς, διαρροή ύδατος ή άλλων ενδογενών αιτιάσεων που δημιουργούν πρόβλημα στη λειτουργικότητα και/ή χρήση του Κτιρίου από τον Ενοικιαστή.

22. Λόγοι τερματισμού της Συμφωνίας

Με επιφύλαξη του όρου 3.3, όλοι οι όροι της παρούσας Συμφωνίας είναι ουσιώδεις και η τήρηση όλων μαζί και του κάθε ενός ξεχωριστά είναι απαραίτητη προϋπόθεση της συνέχισης της ισχύος της παρούσας Συμφωνίας. Η παράβαση οιοδήποτε όρου της παρούσας Συμφωνίας από τα Μέρη, αποτελεί λόγο άμεσου τερματισμού της παρούσας Συμφωνίας από το ανατίμο Μέρος και διεκδίκησης νόμιμων αποζημιώσεων.

23. Τροποποίηση Συμφωνίας

Τροποποίηση ή αλλαγή της παρούσας Συμφωνίας μπορεί να γίνει μόνον με έγγραφη συμπληρωματική συμφωνία μεταξύ των Μερών, η οποία θα επισυνάπτεται στην παρούσα Συμφωνία και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

24. Εφαρμοστέο Δίκαιο και Δικαιοδοσία

Η παρούσα Συμφωνία διέπεται και ερμηνεύεται αποκλειστικά με βάση και σύμφωνα με τους Νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και εμπίπτει στη δικαιοδοσία των Κυπριακών Δικαστηρίων.

ΣΕ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΩΝ ΠΙΟ ΠΑΝΩ, τα Μέρη έθεσαν τις υπογραφές τους κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας Συμφωνίας

ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ιδιοκτήτης

.....

(Υπογραφή)

.....

(Ονοματεπώνυμο)

Ενοικιαστής

Εκ μέρους της Κυπριακής Δημοκρατίας,

.....

(Υπογραφή)

.....

(Ονοματεπώνυμο)

(Τίτλος)

ΜΑΡΤΥΡΕΣ:

1.....

(Υπογραφή)

.....

(Ονοματεπώνυμο)

2.....

(Υπογραφή)

.....

(Όνοματεπώνυμο)