ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ (AIRBNB)

Στην Αθήνα, σήμερα την ……………………, οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

Ο/Η ……………………………………….. του …………………. και της ………………….., κάτοικος ……………………………………, κάτοχος Α.Δ.Τ. …………………….. και Α.Φ.Μ. …………………………, Δ.Ο.Υ. ………………… (εφεξής ο «Εκμισθωτής»),

Ο/Η ……………………………………….. του …………………. και της ………………….., κάτοικος ……………………………………, κάτοχος Α.Δ.Τ. …………………….. και Α.Φ.Μ. …………………………, Δ.Ο.Υ. ………………… (εφεξής ο «Μισθωτής» ή «Διαχειριστής»),

συμφωνούν και συνομολογούν τα εξής:

Άρθρο 1 – Αντικείμενο Μίσθωσης

Ο Εκμισθωτής εκμισθώνει στον Μισθωτή το ακίνητο που βρίσκεται στην ……………………………, αριθ. …………, Τ.Κ. ……………………, περιοχή ……………………, αποτελούμενο από …………………………… (π.χ. διαμέρισμα … τ.μ. στον … όροφο), με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.Α.Κ.) ……………………………… το οποίο ανήκει στην πλήρη (ή ψιλή/επικαρπία) κυριότητά του.

Το ακίνητο εκμισθώνεται αποκλειστικά για χρήση ως βραχυχρόνιο τουριστικό κατάλυμα, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στον Ν. 4446/2016 και τις αποφάσεις της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Άρθρο 2 – Διάρκεια

Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται για ορισμένο χρόνο, αρχομένη την …………………… και λήγουσα την ……………………, με δυνατότητα ανανέωσης μόνο κατόπιν έγγραφης συμφωνίας των μερών.  
Η μη έγγραφη ανανέωση της μίσθωσης δεν γεννά δικαίωμα παραμονής του Μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη.

Άρθρο 3 – Μίσθωμα και Τρόπος Καταβολής

Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνείται στο ποσό των ……………………… ευρώ (€……………), καταβλητέο το αργότερο έως την ……… εκάστου μηνός, στον παρακάτω τραπεζικό λογαριασμό του Εκμισθωτή:

Τράπεζα: ……………………………………

ΙΒΑΝ: ……………………………………

Δικαιούχος: ……………………………………

Άρθρο 4 – Δικαίωμα Υπεκμίσθωσης

Ο Εκμισθωτής ρητώς παρέχει στον Μισθωτή το δικαίωμα υπεκμίσθωσης του μισθίου σε τρίτους στο πλαίσιο βραχυχρόνιας μίσθωσης, ήτοι διάρκειας έως και 59 ημερών ανά διαμονή, μέσω ψηφιακών πλατφορμών (όπως Airbnb, Booking.com, VRBO κ.λπ.), σύμφωνα με το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, την ΠΟΛ.1187/2017 και την Οδηγία ΑΑΔΕ του 2025.

Ο Μισθωτής αναλαμβάνει την αποκλειστική διαχείριση της μίσθωσης, περιλαμβανομένης της ανάρτησης, επικοινωνίας με πελάτες, συντονισμού καθαριότητας και υποδοχής-αποχώρησης επισκεπτών, καθώς και κάθε άλλης παρεπόμενης ενέργειας.

Άρθρο 5 – Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ο Εκμισθωτής υποχρεούται να υποβάλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην ΑΑΔΕ, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο παραχώρησης δικαιώματος υπεκμίσθωσης.  
Ο Μισθωτής υποχρεούται:

να εγγράψει το ακίνητο στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής,

να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) για την υπεκμίσθωση,

να υποβάλλει Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε κράτηση,

να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ισχύουσα νομοθεσία (Τέλος Ανθεκτικότητας, Τέλος Παρεπιδημούντων, ΦΠΑ, υποβολή Ε3 και myData, εφόσον απαιτείται).

Άρθρο 6 – Ευθύνη και Συντήρηση

Ο Μισθωτής ευθύνεται αποκλειστικά για κάθε πράξη ή παράλειψη των υπεκμισθωτών του. Υποχρεούται να τηρεί το ακίνητο σε άριστη κατάσταση και να επαναφέρει κάθε βλάβη ή φθορά που οφείλεται σε αυτούς.  
Η άσκηση υπεκμίσθωσης δεν μπορεί να προκαλέσει ενόχληση στους λοιπούς συνιδιοκτήτες/ενοίκους της πολυκατοικίας. Ο Μισθωτής αναλαμβάνει επίσης κάθε ευθύνη έναντι της ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, κοινοχρήστων και κάθε δημόσιας ή δημοτικής υπηρεσίας.

Άρθρο 7 – Απαγόρευση Μεταβολής Χρήσης ή Διάθεσης

Απαγορεύεται αυστηρά η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με τρόπο διαφορετικό από την υπεκμίσθωση για σκοπό βραχυχρόνιας διαμονής.  
Απαγορεύεται επίσης οποιαδήποτε μεταβολή, τροποποίηση, προσθήκη ή ανακαίνιση του μισθίου χωρίς έγγραφη άδεια του Εκμισθωτή. Σε κάθε περίπτωση κάθε προσθήκη η βελτίωση θα παραμένει σε όφελος του μισθίου.

Άρθρο 8 – Ποινική Ρήτρα

Σε περίπτωση που ο Μισθωτής υπεκμισθώσει το ακίνητο χωρίς να τηρήσει τις δηλωτικές/φορολογικές υποχρεώσεις του ή σε περίπτωση που ασκήσει άλλη χρήση από τη συμφωνηθείσα, υποχρεούται να καταβάλει στον Εκμισθωτή ποινική ρήτρα ύψους τριών (3) μηνιαίων μισθωμάτων, ανεξαρτήτως αξίωσης για αποζημίωση.

Άρθρο 9 – Λύση – Καταγγελία

Η σύμβαση λύεται με τη λήξη του χρόνου ή με καταγγελία λόγω ουσιώδους παραβάσεως οποιουδήποτε όρου.  
Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής μισθώματος πέραν των δέκα (10) ημερών ή μη συμμόρφωσης προς τη νομοθεσία περί βραχυχρόνιας μίσθωσης, ο Εκμισθωτής δύναται να την καταγγείλει αζημίως και να απαιτήσει άμεση αποχώρηση του Μισθωτή.

Άρθρο 10 – Λοιποί Όροι

Κάθε τροποποίηση της παρούσας γίνεται μόνο εγγράφως. Η παρούσα διέπεται από το ελληνικό δίκαιο. Αρμόδια είναι τα Δικαστήρια της Αθήνας.  
Η ακυρότητα ενός όρου δεν επιδρά στο κύρος των λοιπών.

Σε πίστωση των ανωτέρω, το παρόν υπογράφεται σε δύο (2) πρωτότυπα. Έκαστο μέρος έλαβε από ένα.

Ο Εκμισθωτής  
Ονοματεπώνυμο – Υπογραφή: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ο Μισθωτής / Διαχειριστής  
Ονοματεπώνυμο – Υπογραφή: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Διευκρινίζεται με κάθε σαφήνεια ότι οι ανωτέρω όροι είναι απολύτως ενδεικτικοί και δεν πληρούν τις ειδικότερες απαιτήσεις μιας τέτοιας μισθωτικής σύμβασης.**

Τα διαμερίσματα που διατίθενται για βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb διατρέχουν αυξημένους κινδύνους, όπως φθορές, ζημιές ή και πυρκαγιά, λόγω της συνεχούς και πολυπληθούς εναλλαγής των ενοικιαστών. Η δραστηριότητα αυτή ενδέχεται να προκαλέσει σοβαρές δυσλειτουργίες στην ομαλή λειτουργία της πολυκατοικίας και, για τον λόγο αυτό, πρέπει πάντοτε να εξετάζεται το κανονιστικό πλαίσιο του Κανονισμού της πολυκατοικίας — εφόσον αυτός υφίσταται — καθώς και τυχόν αποφάσεις της γενικής συνέλευσης σχετικά με το θέμα.

Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να προβλέπεται η ανάληψη ευθύνης από καθένα εκ των συμβαλλομένων, σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της μισθωτικής σχέσης.

Βεβαίως, όλα τα ανωτέρω μπορούν και πρέπει να ρυθμίζονται κατόπιν διεξοδικής ανάλυσης των ιδιαιτεροτήτων κάθε μισθωτικής περίπτωσης, με στόχο τη λήψη κατάλληλων μέτρων προστασίας, τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή/ιδιοκτήτη όσο και από την πλευρά του μισθωτή ή της διαχειρίστριας εταιρείας βραχυχρόνιας μίσθωσης (τύπου Airbnb).

Επιπλέον, συνήθως, προκειμένου να καταστεί το ακίνητο κατάλληλο για την εν λόγω χρήση, προηγούνται εκτεταμένες αλλαγές ή τεχνικές παρεμβάσεις. Η πρόβλεψη των σχετικών εργασιών, ο καταμερισμός της ευθύνης, ο τρόπος εκτέλεσης και οι σχετικές άδειες αποτελούν σοβαρό αντικείμενο της μισθωτικής σύμβασης και δεν πρέπει να παραλείπονται σε καμία περίπτωση.

Η παραπάνω απαρίθμηση είναι ενδεικτική και δεν εξαντλεί το πλήθος των θεμάτων που ενδέχεται να ανακύψουν, ανάλογα με τις ειδικότερες συνθήκες κάθε συμβατικής σχέσης.