

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ-ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Ταχ.Δ/ση: Λ. Κύπρου 68, ΤΚ16452

Τηλ.Κέντρο: 213.2018700

ΠΡΟΚΗΡΥΞΗ

**ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
Κ.Φ.1. ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΜ-Π1 ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ
ΠΟΛΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΝΟΙΧΤΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΜΕ ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΟΥ
ΜΙΣΘΩΤΗ**

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Έχοντας υπόψη:

- 1) Το άρθρο 4 του Π.Δ.34/1995(ΦΕΚΑ 30) περί κωδικοποίησης διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων.
- 2) Το άρθρο 72 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α 87).
- 3) Το άρθρο 192 του ν.3463/2006 (ΦΕΚ Α ΦΕΚ Α 114), όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 196 Ν.4555/2018(ΦΕΚ Α 133).
- 4) Τις διατάξεις του ΠΔ 270/1981 (ΦΕΚ Α 77).
- 5) Τις διατάξεις του ΠΔ715/1979 (ΦΕΚ Α212).
- 6) Το άρθρο 101 του ν. 5106/2024 (ΦΕΚ Α 63) με το οποίο τροποποιήθηκε η περ. β της παρ. 8 του άρ. 5^Α του ν.4062/2012 περί χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων.
- 7) Την υπ' αρ. 109171ΕΞ2019 (ΦΕΚ Β' 3687) Υπουργική Απόφαση «Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών των περιοχών προς πολεοδόμηση Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5, Α-Π6 και ΠΜ-Π1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων της εφαρμογής του Σχεδίου

Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης ως προς τις περιοχές αυτές».

- 8) Τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου και τις ανάγκες του Δήμου.
- 9) Την υπ' αριθμ. πρωτ. 21110/19-05-2025 Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Γεώργιου Παρούση (Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Προγραμματισμού).
- 10) Την υπ' αρ. 201/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, που ελήφθη στο πλαίσιο της υπ' αρ. 25 Τακτικής Συνεδρίασης αυτού με θέμα «Αξιοποίηση με Μακροχρόνια Μίσθωση του Ακινήτου Κ.Φ.1. στην Πολεοδομική Ενότητα ΠΜ-Π1 εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά για την δημιουργία Ανοιχτών Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εγκαταστάσεων συνοδών χρήσεων με δαπάνες του μισθωτή».
- 11) Την υπ' αριθμ.107/2025 απόφασή του Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα <Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 201/2024 Απόφασης Δ.Σ. λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αριθμ. 146/2025 Απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ που αφορά τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.4067/2012).
- 12) Την από Δεκεμβρίου 2024 Έκθεση Εκτίμησης Μισθωτικής Αξίας Ακινήτου από Πιστοποιημένο Εκτιμητή.
- 13) Το από 10/7/2025 Πρακτικό της Επιτροπής εκτίμησης ακινήτων που ορίζει το ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς
- 14) Την υπ' αριθμ.720/2025 απόφαση Δ.Ε για έγκριση των όρων διακήρυξης για την πλειοδοτική δημοπρασία Μακροχρόνιας Μίσθωσης του ακινήτου Κ.Φ.1. στην Πολεοδομική Ενότητα ΠΜ-Π1 εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά για την δημιουργία Ανοιχτών Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εγκαταστάσεων συνοδών χρήσεων με δαπάνες του μισθωτή.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημόσια πλειοδοτική φανερή δημοπρασία με ανοιχτές προσφορές και συνέχιση του διαγωνισμού δια προφορικών προσφορών μέχρι αναδείξεως του τελευταίου πλειοδότη για την ανάδειξη αναδόχου για την αξιοποίηση με μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου Κ.Φ.1. κείμενου στην Πολεοδομική Ενότητα ΠΜ-Π1 εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά για την δημιουργία Ανοιχτών

Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εγκαταστάσεων συνοδών χρήσεων με δαπάνες του μισθωτή. Το εν λόγω ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 050500523001/0/0, είναι χαρακτηρισμένος κοινωφελής χώρος, συνολικής εκτάσεως 13.081,103 τετραγωνικών μέτρων και συνορεύει Βόρεια με πεζόδρομο (αρ. ΚΑΕΚ 05050ΕΚ00210), Ανατολικά με πεζόδρομο (αρ. ΚΑΕΚ 05050ΕΚ00210), Νότια με πεζόδρομο (αρ. ΚΑΕΚ 05050ΕΚ00210), Δυτικά με πεζόδρομο (αρ. ΚΑΕΚ 05050ΕΚ00210) και Βορειοδυτικά με πεζόδρομο (αρ. ΚΑΕΚ 05050ΕΚ00210) και πέραν αυτού με παραλία (αρ. ΚΑΕΚ 05050ΕΚ00022). Εντός του άνω οικοδομικού τετραγώνου βρίσκεται ο Ιερός Ναός Αγίου Αλεξάνδρου, που υπάγεται στο καθεστώς προστασίας του άρθρου 45 του Ν. 590/1977 (ΦΕΚ Α' 146/31.5.1977). Λαμβάνοντας υπόψη τα πολεοδομικά στοιχεία και την χρήση Γης του εν λόγω ακινήτου, ο Δήμος αποφάσισε να προβεί σε κατασκευή ενός σύγχρονου Αθλητικού- Προπονητικού Κέντρου με συνοδές εμπορικές χρήσεις, το οποίο θα περιέχει κατ' ελάχιστον τα κάτωθι:

Περιβάλλον χώρος:

☐ Τρία (3) ανοιχτά γήπεδα αντισφαίρισης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Τμήματος έρευνας και προδιαγραφών της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού, όπου θα πληρούν τις απαιτήσεις για διεξαγωγή Δευτερευόντων Αγώνων

☐ Έξι (6) γήπεδα padel, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του παιχνιδιού Padel, όπως έχουν καθοριστεί στο έντυπο εφαρμογής της Διεθνής Ομοσπονδίας Padel στις 28 Μαΐου 2021 και με εξασφάλιση λήψης άδειας λειτουργικότητας από την ΓΓΑ.

☐ Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

☐ Πέργκολες και υγρά στοιχεία

Κτιριακές Εγκαταστάσεις, οι οποίες θα περιλαμβάνουν:

☐ Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις

☐ Εγκαταστάσεις για τους χρήστες των γηπέδων αντισφαίρισης και padel

☐ Κοινές Αθλητικές εγκαταστάσεις

☐ Εμπορικές Δραστηριότητες.

Στον παρακάτω πίνακα, αναλύονται οι χρήσεις και τα εμβαδά των εγκαταστάσεων ανά επίπεδο και ανά χρήση:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ	ΕΠΙΠΕΔΟ	Προτεινόμενη Μεικτή Επιφάνεια (τ.μ.)	ΧΡΗΣΗ
Γήπεδο Αντισφαίρισης-Padel 1	Περιβάλλον Χώρος	280,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης-Padel 2	Περιβάλλον Χώρος	280,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης-Padel 3	Περιβάλλον Χώρος	280,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης-Padel 4	Περιβάλλον Χώρος	280,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης-Padel 5	Περιβάλλον Χώρος	280,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης-Padel 6	Περιβάλλον Χώρος	280,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης 1	Περιβάλλον Χώρος	670,00	ΔΗΜΟΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης 2	Περιβάλλον Χώρος	670,00	ΔΗΜΟΣ
Γήπεδο Αντισφαίρισης 3	Περιβάλλον Χώρος	670,00	ΔΗΜΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ Χώρων Αμιγώς αθλητικών δραστηριοτήτων		3690,00	
Αποθήκες ναυταθλητικών εγκαταστάσεων	Υπόγειο	350,00	ΔΗΜΟΣ
Αποθήκες εμπορικών χρήσεων	Υπόγειο	300,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Διάδρομοι – κλιμακοστάσια, Χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων	Υπόγειο	230,00	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ
Γραφεία ναυταθλητικών εγκαταστάσεων	Ισόγειο	50,00	ΔΗΜΟΣ
Κατάστημα ΚΥΕ	Ισόγειο	110,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Διάδρομοι - κλιμακοστάσια	Ισόγειο	60,00	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ
Κατάστημα ΚΥΕ (BAR & Εστιατόριο)	Ισόγειο	610,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Αποδυτήρια WC ιατρού αθλητών	Ισόγειο	120,00	ΔΗΜΟΣ
Γραφεία Τένις, padel	Ισόγειο	50,00	ΔΗΜΟΣ
Χώροι αναψυχής και εκπαίδευσης	Ισόγειο	100,00	ΔΗΜΟΣ
Γυμναστήριο & Spa	Α' όροφος	170,00	ΜΙΣΘΩΤΗΣ
Διάδρομοι - κλιμακοστάσια	Α' όροφος	60,00	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ
ΣΥΝΟΛΟ Χώρων Εμπορικών & Συνοδών Χρήσεων Αθλητικών Δραστηριοτήτων		2210,00	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ Προτεινόμενων Χώρων		5900,00	

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να παραλάβουν το Τεύχος της Προκήρυξης και τα Συνοδευτικά Τεύχη καθώς επίσης να ενημερωθούν για το σύνολο του φακέλου του

ακινήτου, που περιλαμβάνει την υπ' αρ. 21110/19-05-2025 τεχνική έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Παρούση.

Η παραλαβή των τευχών της Προκήρυξης διασφαλίζει ότι κάθε υποψήφιος Ανάδοχος έχει λάβει πλήρη γνώση και έχει αποδεχθεί ανεπιφύλακτα το σύνολο των όρων που περιλαμβάνονται στη προκήρυξη. **Τα Συνοδευτικά Τεύχη αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της Προκήρυξης.**

ΑΡΘΡΟ1

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο εκμισθώνεται στην πραγματική κατάσταση που βρίσκεται σήμερα (**ως έχει**), με σκοπό μετά τις εργασίες κατασκευής και διαμόρφωσης, που θα εκτελεσθούν από τον Ανάδοχο όπως αυτές περιγράφονται στην υπ' αρ. 21110/19-05-2025 Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Παρούση, να καταστεί πλήρως λειτουργικό, στην κατάσταση και για την χρήση, που προορίζεται. Ειδικότερα στην ανωτέρω Τεχνική έκθεση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, περιγράφεται αναλυτικώς αφενός το τμήμα του ακινήτου, που εκμισθώνεται (Πίνακας προτεινόμενων χρήσεων και εμβადού εγκαταστάσεων) αφετέρου α) το σύνολο των χώρων αποκλειστικής χρήσης του Δήμου και β) των κοινόχρηστων χώρων. Στην παρούσα μίσθωση περιλαμβάνεται και η χρήση εκ μέρους του μισθωτή **των αναγκαίων χώρων** του ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου, για την εξυπηρέτηση των αναγκών όλων των αθλητικών χώρων και των συνοδών χρήσεων προς τη διασφάλιση της πρόσβασης σε αυτά, , όπως αυτοί θα χωροθετηθούν κατόπιν έκδοσης της άδειας δόμησης.

Βασικός στόχος του Δήμου είναι η επιλογή του κατάλληλου μισθωτή, ο οποίος θα μισθώσει την περιγραφόμενη έκταση με σκοπό την κατασκευή των κτισμάτων και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως λεπτομερώς περιγράφονται στην τεχνική έκθεση, και εν συνεχεία την εκμετάλλευση και αξιοποίηση αυτών, με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, αποσκοπώντας πρωτίστων στην εξασφάλιση των συμφερόντων του Δήμου και των πολιτών.

Ειδικότερα ο Δήμος, εκπληρώνοντας τις προσδοκίες και την επιθυμία της τοπικής κοινωνίας, προασπίζοντας τα τοπικά συμφέροντα και αξιοποιώντας με το καλύτερο

δυνατό τρόπο τη δημοτική περιουσία, εκμισθώνει το ακίνητο αυτό, προκειμένου μετά το πέρας της ολοκλήρωσης του έργου, αυτό να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής, υποστηρίζοντας παράλληλα το τουριστικό και αναπτυξιακό πρόγραμμα του Δήμου.

Παρά το γεγονός ότι τα στοιχεία της παρούσας Δημοπρασίας και το σύνολο των πληροφοριακών στοιχείων της έχουν συνταχθεί καλή τη πίστη, οι συντάκτες τους δεν υποστηρίζουν ότι είναι εξαντλητικά ή ότι έχουν επιβεβαιωθεί από ανεξάρτητο φορέα. Δεδομένου τούτου ούτε ο Δήμος, ούτε η Δημοτική Επιτροπή, ούτε οποιοσδήποτε υπάλληλός του, έχουν ή αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη για την επάρκεια, ακρίβεια, ή πληρότητα της Δημοπρασίας ή των πληροφοριακών στοιχείων και δεν δεσμεύονται, ούτε παρέχουν ρητή ή τεκμαιρόμενη εγγύηση, αναφορικά στα στοιχεία αυτά κατά τη διεξαγωγή της. Ως εκ τούτου οι συντάκτες αποποιούνται οποιασδήποτε σχετικής ευθύνης που πηγάζει από τα παραπάνω.

Οι υποψήφιοι να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό, υποχρεούνται να ελέγξουν με κάθε πρόσφορο μέσο την ορθότητα των παρεχόμενων πληροφοριών μέσω των αρμοδίων

Αρχών και να προβούν σε ενδελεχή έλεγχο της πραγματικής και νομικής καταστάσεως του μίσθιου χώρου και του νομικού καθεστώτος που το διέπει. Επίσης οι υποψήφιοι δέον όπως πραγματοποιήσουν τη δική τους ανεξάρτητη αξιολόγηση του έργου, προβαίνοντας σε σχετική μελέτη και λαμβάνοντας ακόμα και επαγγελματικές συμβουλές, αν τις θεωρούν απαραίτητες. Σε κάθε περίπτωση η κατάθεση δήλωσης συμμετοχής εκ μέρους του ενδιαφερόμενου (φυσικού ή νομικού προσώπου), υποδηλώνει ρητά ότι έχει επισκεφθεί και ελέγξει το μίσθιο, γνωρίζει σε ποια πραγματική και νομική κατάσταση βρίσκεται και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του, έλεγξε επίσης τις τοπικές συνθήκες και τους νομικούς και τεχνικούς περιορισμούς της περιοχής, τους οποίους έλαβαν υπόψιν τους κατά τη σύνταξη της προσφοράς και ανέλαβαν την πάσα ευθύνη από τυχόν εσφαλμένους υπολογισμούς ενώ τέλος, έχει λάβει γνώση της ως άνω αναφερόμενης Τεχνικής Έκθεσης και του συνόλου των κατασκευών (κτιριακές εγκαταστάσεις, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις) και διαμορφώσεων (περιβάλλοντες χώροι, κλπ) που πρέπει να εκτελεστούν δυνάμει αυτής και σε αποκλειστική προθεσμία 30 μηνών από την παράδοση του μισθίου, τα αποδέχεται πλήρως και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη.

ΑΡΘΡΟ 2**ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ**

Δικαίωμα συμμετοχής έχουν οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα και ενώσεις φυσικών ή νομικών προσώπων διαθέτουν την δέουσα τεχνική και επαγγελματική ικανότητα- εμπειρία και την οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια, αρκεί να πληρούν τα κριτήρια της διακήρυξης. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να συμμετάσχει στον διαγωνισμό είτε μεμονωμένα, είτε σε μία μόνο ένωση. Φυσικό ή νομικό πρόσωπο, που συμμετέχει αυτόνομα ή με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στον διαγωνισμό δεν μπορεί επί ποινή αποκλεισμού να μετέχει σε περισσότερες από μία προσφορές, με οποιαδήποτε ιδιότητα, ακόμα και αυτή του εγγυητή. Στην περίπτωση συμμετοχής ενώσεως προσώπων, εάν, μετά την ανάδειξη τους ως πλειοδότες, επακολουθήσει σύσταση οποιασδήποτε μορφής εταιρίας, τότε όλα τα επιμέρους πρόσωπα, τα οποία συμμετείχαν στον διαγωνισμό ως ένωση προσώπων ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με το συσταθησόμενο νομικό πρόσωπο για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως έναντι του Δήμου για όλη τη χρονική διάρκεια της σύμβασης. Σε περίπτωση, ενώσεων φυσικών ή νομικών προσώπων η απαιτούμενη τεχνική και επαγγελματική ικανότητα- εμπειρία και οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια υπολογίζονται αθροιστικά για όλα τα μέλη της ενώσεως προσώπων ή της κοινοπραξίας με σκοπό την αξιολόγηση της ικανότητας του σχήματος.

Η προκηρυσσόμενη μίσθωση διακρίνεται σε δυο μέρη: α. Το κατασκευαστικό το οποίο περιλαμβάνει την κατασκευή των απαιτούμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, το οποίο αποτελεί δευτερεύον τμήμα της μίσθωσης δεδομένης της μικρής χρονικής του διάρκειας (μέγιστη πρόβλεψη 30 μήνες) και β) το πρωτεύον – κύρια μίσθωση που περιλαμβάνει την διαχείριση, λειτουργία, εκμετάλλευση και συντήρηση του συνόλου των κτιριακών εγκαταστάσεων και των κοινόχρηστων χώρων, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Οι συμμετέχοντες οφείλουν να αποδείξουν, ότι διαθέτουν αθροιστικά την οικονομική- χρηματοοικονομική επάρκεια και τεχνική επαγγελματική ικανότητα, που θα διασφαλίσει κατ' αρχήν την εκτέλεση του έργου της κατασκευής των εγκαταστάσεων και ακολούθως την διαχείριση των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, τα οποία πρόκειται να λειτουργήσουν μετά την ολοκλήρωση των

εργασιών κατασκευής.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, δικαίωμα συμμετοχής στον παρόντα διαγωνισμό έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις φυσικών ή νομικών προσώπων, εφόσον διαθέτουν οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια για την εκτέλεση του έργου και συγκεκριμένα, εφόσον είτε μεμονωμένα είτε αθροιστικά (για την περίπτωση των ενώσεων προσώπων) διαθέτουν ετήσιο κύκλο εργασιών, που αφορά στην εκτέλεση έργων συναφών προς το αντικείμενο της παρούσας προκήρυξης δηλαδή παροχή υπηρεσιών εστίασης και διαχείρισης καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και συναφών χώρων, όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, bar, clubs, καφέ, υπαίθριων χώρων και κάθε συναφούς χρήσης, κατά τα έτη 2022-2023-2024, ίσο με δέκα εκατομμύρια ευρώ (10.000.000,00 €).

Για την συμμετοχή στον διαγωνισμό, πέραν της οικονομικής – χρηματοοικονομικής επάρκειας, απαιτείται ομοίως τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων, να διαθέτουν την αναγκαία τεχνική και επαγγελματική ικανότητα για την υλοποίηση της προκηρυσσόμενης συμβάσεως, η οποία συνιστάται συνδυαστικά:

α) σε εμπειρία κατασκευής ενός τουλάχιστον ιδιωτικού ή δημόσιου ή δημοτικού τεχνικού έργου, αξίας κατ' ελάχιστον ενός εκατομμυρίου ευρώ (1.000.000,00 €) και
 β) σε τουλάχιστον δεκαετή εμπειρία διαχείρισης και λειτουργίας καταστημάτων εστίασης και γενικά καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και συναφών χώρων, όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, bar, clubs, καφέ, υπαίθριων χώρων και κάθε συναφούς χρήσης, που λειτουργούν σε χώρους επιφάνειας τουλάχιστον χιλίων τετραγωνικών μέτρων (1000,00 τμ).

γ) να διαθέτουν σε ισχύ κατά το χρόνο διενέργειας του Διαγωνισμού τις παρακάτω πιστοποιήσεις:

- ISO 9001:2015 Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας
- ISO 22000:2018 Σύστημα Διαχείρισης της Ασφάλειας Τροφίμων

Η αναθέτουσα αρχή αναγνωρίζει ισοδύναμα πιστοποιητικά, που έχουν εκδοθεί από φορείς διαπιστευμένους από ισοδύναμους Οργανισμούς διαπίστευσης, εδρεύοντες και σε άλλα κράτη - μέλη. Επίσης, κάνει δεκτά άλλα αποδεικτικά στοιχεία για

ισοδύναμα μέτρα διασφάλισης ποιότητας, εφόσον ο ενδιαφερόμενος οικονομικός φορέας δεν είχε τη δυνατότητα να αποκτήσει τα εν λόγω πιστοποιητικά εντός των σχετικών προθεσμιών για λόγους για τους οποίους δεν ευθύνεται ο ίδιος, υπό την προϋπόθεση ότι ο οικονομικός φορέας αποδεικνύει ότι τα προτεινόμενα μέτρα διασφάλισης ποιότητας πληρούν τα απαιτούμενα πρότυπα διασφάλισης ποιότητας.

Η μη συμμόρφωση προς τις αναγκαίες ελάχιστες απαιτήσεις των ανωτέρω παραγράφων συνεπάγεται την απόρριψη της προσφοράς.

Οι οικονομικοί φορείς μπορούν, όσον αφορά στο κριτήριο της τεχνικής και επαγγελματικής ικανότητας, να στηρίζονται στις ικανότητες άλλων φορέων, ασχέτως της νομικής φύσης των δεσμών τους με αυτούς. Στην περίπτωση αυτή, αποδεικνύουν ότι θα έχουν στη διάθεσή τους αναγκαίους πόρους, με την προσκόμιση της σχετικής δέσμευσης των φορέων στην ικανότητα, των οποίων στηρίζονται. Η αναθέτουσα αρχή ελέγχει αν οι φορείς, στις ικανότητες των οποίων προτίθεται να στηριχθεί ο συμμετέχων οικονομικός φορέας, πληρούν κατά περίπτωση τα σχετικά κριτήρια επιλογής και εάν συντρέχουν λόγοι αποκλεισμού.

ΑΡΘΡΟ 3

ΤΟΠΟΣ–ΗΜΕΡΑ–ΩΡΑ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Οι προσφορές θα υποβληθούν σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Προκήρυξης ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του Δήμου στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου που βρίσκεται στο Δημοτικό Ωδείο Ελληνικού–Αργυρούπολης “Γιώργος Μιχαλακάας” επί της οδού Κύπρου 97, στην Αργυρούπολη, στις **16 Δεκεμβρίου 2025**, ημέρα **Τρίτη** με ώρα έναρξης κατάθεσης προσφορών την **10:00** και λήξη την **10:30π.μ**

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε εικοσιπέντε (25) έτη. Θα αρχίζει από την ημερομηνία πλήρους εκτέλεσης και ολοκλήρωσης των εργασιών κατασκευής και διαμόρφωσης, όπως λεπτομερώς αυτές περιγράφονται στην υπ’ αρ. 21110/19-05-2025 Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Γεώργιου Παρούση και την υπογραφή

του σχετικού Πρωτοκόλλου παραλαβής και θα λήγει την αντίστοιχη ημέρα μετά την παρέλευση των είκοσι πέντε(25) ετών από την ως άνω ημερομηνία υπογραφής του ως άνω πρωτοκόλλου και την έναρξη της μίσθωσης. Δεδομένου του αυξημένου κόστους κατασκευής, δαπανών και συντήρησης η διάρκεια της μίσθωσης δύναται να παραταθεί για ίσο χρόνο, 6 μήνες πριν το τέλος της συμβατικής της διάρκειας, με απόφαση του ΔΣ και υπό την προϋπόθεση του επανακαθορισμού του ύψους του μηνιαίου μισθώματος, του ποσοστού αυξήσεώς του και της ετήσιας αναπροσαρμογής για κάθε επόμενο έτος της παράτασης.

ΑΡΘΡΟ 5

ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ

Ως ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς με βάση τις εκτιμήσεις της αρμόδιας Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτων του Δήμου, ορίζεται το παρακάτω:

- Το μηνιαίο μίσθωμα για το ως άνω αναφερόμενο “μίσθιο” είναι το ποσό των τριάντα χιλιάδων τετρακοσίων ευρώ **(30.400,00€)**, όπως προκύπτει αναλυτικά από το από 10/7/2025 Πρακτικό της ως άνω Επιτροπής.
- Τρόπος αποπληρωμής του κόστους εκτέλεσης εργασιών ύψους επτά εκατομμυρίων τριάντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα έξι ευρώ και δώδεκα λεπτών **(7.037.636,12€)**, όπως έχει υπολογισθεί στην συνημμένη Τεχνική Έκθεση)θα είναι ο παρακάτω:

Η αποπληρωμή του κόστους εκτέλεσης των εργασιών θα γίνει στο σύνολο της μισθωτικής σύμβασης, ήτοι 25 έτη.

Το κόστος εκτέλεσης εργασιών ανέρχεται στο ποσό των 7.037.636,12€.

Τα 25 έτη μίσθωσης είναι σε σύνολο 300 μήνες. $25 \times 12 = 300$

Άρα για όλα τα μισθωτικά έτη το ποσό αποπληρωμής που θα αφαιρείται μηνιαίως προκύπτει από τον τύπο : $\text{Κόστος} / \text{Μήνες} = 7.037.636,12 : 300 = 23.458,78$.

Άρα : Καταβαλλόμενο Μηνιαίο Μίσθωμα = Επιτευχθέν μηνιαίο μίσθωμα – ποσό αποπληρωμής. (π.χ. $30.400,00 - 23.458,78 = 6.941,22\text{€}$)

Το μηνιαίο μίσθωμα που τελικά θα επιτευχθεί, θα παραμείνει σταθερό για το

πρώτο (1) έτος της μίσθωσης, ενώ για τα επόμενα έτη διάρκειας της μίσθωσης, θα αναπροσαρμόζεται αυτομάτως καθ' έκαστο μισθωτικό έτος, σε ποσοστό 5% επί του συνολικού μηνιαίου μισθώματος **(και όχι του καταβαλλόμενου μισθώματος)** του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού έτους.

- Το μίσθωμα θα προκαταβάλλεται μέσα στο πρώτο πενήνήμερο κάθε μήνα (ημερολογιακού ή μισθωτικού, ανάλογα με την έναρξη της μίσθωσης). Κάθε τέλος, φόρος ή επιβάρυνση επί του συνολικού μισθώματος ή επί του μισθίου, θα βαρύνει αποκλειστικά το μισθωτή. Ενδεικτικά αναφέρονται ότι βαρύνουν το μισθωτή κάθε είδους δημοτικά τέλη, τέλη καθαριότητας, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης, κλπ. Επίσης, ο μισθωτής θα βαρύνεται με το αναλογούν τέλος χαρτοσήμου και ΟΓΑ χαρτοσήμου(3,6%). **Τέλος θα βαρύνεται με οποιονδήποτε επιπλέον φόρο βαρύνει μελλοντικά τα μισθώματα ακόμα και το ΦΠΑ.**
- Ο μισθωτής υποχρεούται στην εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος και των τελών ή λοιπών επιβαρύνσεων, ακόμη και στην περίπτωση κατά την οποία για οιονδήποτε λόγο και αιτία, που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου, δεν έκανε χρήση του μισθίου. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος θα επιβάλλονται όλες οι νόμιμες προσαυξήσεις λόγω υπερημερίας του μισθωτή.
- Σε περίπτωση άρνησης ή συνεχών καθυστερήσεων καταβολής του μισθώματος των τελών και των λοιπών επιβαρύνσεων,, εκτός από την επιβολή των ως άνω προσαυξήσεων, διατηρείται το δικαίωμα του Δήμου για την καταγγελία της μίσθωσης, (με τις σε βάρος του μισθωτή συνέπειες) και της διενέργειας των νόμιμων ενεργειών για την αποβολή του υπερήμερου ή δύστροπου μισθωτή από το μίσθιο και για την είσπραξη των οφειλόμενων από αυτόν μισθωμάτων.

ΑΡΘΡΟ6

ΧΡΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από τον μισθωτή αποκλειστικά και μόνο για τις χρήσεις,

που περιγράφονται αναλυτικά στην υπ' αρ. 21110/19-05-2025 τεχνική έκθεση, απαγορευμένης της οποιαδήποτε μεταβολής της χρήσης του. Ο μισθωτής υποχρεούται με δική του μέριμνα και δαπάνες να εκδώσει για το σύνολο των χώρων που θα ανεγερθούν (εκμισθωμένοι και μη) τις προβλεπόμενες από τον νόμο και τις κανονιστικές διατάξεις σχετικές πολεοδομικές και λοιπές άδειες για τις εργασίες που θα λάβουν χώρα, καθώς και τα απαιτούμενα πιστοποιητικά που θα απαιτηθούν (π.χ. πυρασφάλειας, πυροπροστασίας, ενεργειακής απόδοσης, κλπ).

ΑΡΘΡΟ7

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα, που αναφέρεται παραπάνω. Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί από την Επιτροπή Διενέργειας της Δημοπρασίας, η οποία είναι αρμόδια για την διενέργεια όλων των διαδικαστικών πράξεων, την αξιολόγηση των προσφορών, καθώς και την εισήγηση για το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στην Δημοτική Επιτροπή του Δήμου. Η Επιτροπή θα συνεπικουρείται από ομάδα Τεχνικών υπαλλήλων, που θα οριστούν από το Δήμαρχο για κάθε περίπτωση που κριθεί αναγκαία η υπηρεσιακή συνδρομή (π.χ Πολιτικός Μηχανικός ,Μηχανολόγος, Αρχιτέκτων ή τοπογράφος) και κυρίως για τον έλεγχο του Τεχνικού Φακέλου που περιέχει την πρόταση:

«ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΝΟΙΧΤΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ».

Η διαδικασία επιλογής του αναδόχου για την μακροχρόνια εκμίσθωση και εκμετάλλευση του ακινήτου, θα διεξαχθεί σε ένα στάδιο, με την ακολουθία ενεργειών που αναφέρεται στην συνέχεια, ήτοι:

1. **Έλεγχος των Δικαιολογητικών συμμετοχής και του ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.**
2. **Οικονομικές Προσφορές με φανερή προφορική δημοπρασία.**

Η Επιτροπή διαγωνισμού παραλαμβάνει τις προσφορές των διαγωνιζομένων και αμέσως μετά δημόσια, διενεργεί την αποσφράγιση των φακέλων και ελέγχει την

ύπαρξη των δύο σφραγισμένων υποφακέλων με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και «ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ». Στην ίδια συνεδρίαση η Επιτροπή προβαίνει στην αποσφράγιση του υποφακέλου «ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ», εκείνων μόνο των διαγωνιζομένων που είχαν όλα τα απαιτούμενα, σύμφωνα με την παρούσα, έγγραφα στον υποφάκελο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και ενημερώνει όσους αποκλείονται για έλλειψη δικαιολογητικών. Η Επιτροπή στην συνέχεια σε κλειστή συνεδρίαση, προβαίνει στην αξιολόγηση των στοιχείων και προτάσεων που περιλαμβάνονται στον υποφάκελο «ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ».

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου των φακέλων «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και «ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ», η Επιτροπή ανακοινώνει τα ονόματα των υποψηφίων που προκρίνονται και των υποψηφίων που αποκλείονται από την περαιτέρω συμμετοχή τους, είτε λόγω έλλειψης τυπικών ή ουσιαστικών προσόντων συμμετοχής, είτε λόγω πρόδηλης έλλειψης συμβατότητας της πρότασής τους με τις αρχές του σχεδιασμού καθώς και τους λόγους αποκλεισμού κάθε ενός από αυτούς. Ακολούθως διεξάγεται μεταξύ των διαγωνιζομένων που δεν έχουν αποκλεισθεί κατά τα ανωτέρω, φανερή και προφορική δημοπρασία με την υποβολή Οικονομικών Προσφορών. Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο προς την Επιτροπή δημοπρασίας, προ της ενάρξεως του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό. Οι Οικονομικές Προσφορές των διαγωνιζομένων πρέπει να είναι εκφρασμένες σε ΕΥΡΩ (€). Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη, η οποία μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

Προσφορά που κατά τη κρίση της Επιτροπής είναι αόριστη και ανεπίδεκτη εκτίμησης ή είναι υπό αίρεση, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Αντιπροσφορά ή τροποποίηση της προσφοράς ή πρόταση που κατά τη κρίση της επιτροπής εξομοιώνεται με αντιπροσφορά, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου των φακέλων

«δικαιολογητικά συμμετοχής», η Επιτροπή ανακοινώνει με το πρακτικό της τα ονόματα των υποψηφίων που προκρίνονται και αυτών που αποκλείονται από την περαιτέρω συμμετοχή τους, λόγω έλλειψης τυπικών ή ουσιαστικών προσόντων συμμετοχής καθώς και τους λόγους αποκλεισμού κάθε ενός από αυτούς.

Κάθε προσφορά πρέπει να είναι μεγαλύτερη κατά 100€ τουλάχιστον από την προηγούμενη. Μετά τη λήξη της δημοπρασίας συντάσσεται Πρακτικό, που υπογράφεται από την Επιτροπή, τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή αυτού.

Ο Πρόεδρος της επιτροπής καταθέτει το Πρακτικό και όλα τα δικαιολογητικά της Δημοπρασίας, μαζί με την εισήγηση της Επιτροπής για το πρόσωπο στο οποίο θα ανατεθεί η σύμβαση στη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου προς έγκριση της.

Σε περίπτωση μη έγκρισης των Πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο ή σε περίπτωση που η δημοπρασία ακυρωθεί, ο τελευταίος πλειοδότης δεν έχει κανένα δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δήμου. Η Δημοτική επιτροπή εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση της δημοπρασίας.

Οι επί της διεξαγωγής του διαγωνισμού ενστάσεις κατατίθενται στην Επιτροπή διενέργειας της Δημοπρασίας και μόνο από εκείνους που συμμετείχαν στο διαγωνισμό ή αποκλείστηκαν σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας για τους λόγους που ανακύπτουν κατά το αντίστοιχο στάδιο, ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής. Οι ενστάσεις πρωτοκολλώνται και διαβιβάζονται αυθημερόν στη διενεργηθείσα το διαγωνισμό Επιτροπή η οποία γνωμοδοτεί επί αυτών στο πρακτικό διενέργειας του διαγωνισμού. Επί των ενστάσεων αποφασίζει η αρμόδια Δημοτική Επιτροπή προ της εγκρίσεως ή μη του αποτελέσματος και των πρακτικών.

Η σύμβαση μεταξύ του Δήμου και του μισθωτή δύναται να λάβει και τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί νομίμως στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Όλα δε τα έξοδα προς αυτή τη διαδικασία, σύνταξη και μεταγραφή θα βαρύνουν αποκλειστικά το μισθωτή.

ΕΓΓΥΗΤΗΣ

Ο προτιθέμενος να διαγωνισθεί οφείλει να προσέλθει με φερέγγυο εγγυητή ο οποίος σε περίπτωση που είναι α) φυσικό πρόσωπο θα προσκομίσει αντίγραφο της αστυνομικής του ταυτότητας, καθώς και αντίγραφο της φορολογικής δήλωσης Εισοδήματος Ε1 ή εκκαθαριστικού καθώς και αντίγραφο της δήλωσης του Ε9, ενώ β) σε περίπτωση που είναι Νομικό πρόσωπο θα προσκομίσει: i) αν είναι Ανώνυμη εταιρία ΦΕΚ σύστασης, Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. (εταιρικών μεταβολών, περί μη λύσης, πτώχευσης, θέση σε εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης κ.λπ.), εξυγίανσης κ.λπ.) - Αναλυτικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. τρέχουσας εκπροσώπησης, ισολογισμούς 3 τελευταίων οικονομικών χρήσεων, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα ii) αν είναι Ε.Π.Ε: Επικυρωμένο αντίγραφο του ισχύοντος καταστατικού της εταιρείας και αντίγραφο του ΦΕΚ ή του ΚΑΚ (ΓΕΜΗ) όπου έγινε η σχετική δημοσίευση, Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. (εταιρικών μεταβολών, περί μη λύσης, πτώχευσης, θέση σε εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης κ.λπ.), εξυγίανσης κ.λπ.), ισολογισμούς 3 τελευταίων οικονομικών χρήσεων, Αναλυτικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. τρέχουσας εκπροσώπησης, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα iii) αν είναι Ι.Κ.Ε Επικυρωμένο αντίγραφο του ισχύοντος καταστατικού της εταιρείας και αντίγραφο του ΦΕΚ ή του ΚΑΚ (ΓΕΜΗ) όπου έγινε η σχετική δημοσίευση, Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. (εταιρικών μεταβολών, περί μη λύσης, πτώχευσης, θέση σε εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης κ.λπ.), εξυγίανσης κ.λπ., ισολογισμούς 3 τελευταίων οικονομικών χρήσεων, Αναλυτικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. τρέχουσας εκπροσώπησης, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα iv) Για Ο.Ε και Ε.Ε Αντίγραφο πρόσφατου Κωδικοποιημένου Καταστατικού δημοσιευμένου στο Γ.Ε.ΜΗ.-Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ.(εταιρικών μεταβολών, περί μη λύσης, πτώχευσης, θέση σε εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης κ.λπ.) - Αναλυτικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. τρέχουσας εκπροσώπησης, ισολογισμούς 3 τελευταίων οικονομικών χρήσεων, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα. Ο εγγυητής θα πρέπει να προσκομίσει ΥΔ του Ν. 1599/1986 περί αποδοχής των όρων της διακήρυξης (έλαβα γνώση και αποδέχομαι πλήρως και ανεπιφύλακτα τους όρους της διακήρυξης). Ο

εγγυητής συνυπογράφει με τον πλειοδότη τα Πρακτικά της δημοπρασίας καθώς και το Συμφωνητικό Μίσθωσης και είναι αλληλέγγυα και σε ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον μισθωτή – πλειοδότη έναντι του Δήμου, για κάθε υποχρέωση του καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, παραιτούμενος ρητά του δικαιώματος της διζήσεως και διαιρέσεως.

ΑΡΘΡΟ 9

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ

1. Εγγύηση Συμμετοχής

Οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετέχουν στον διαγωνισμό πρέπει να καταθέσουν μαζί με την προσφορά τους Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής, που θα έχει εκδοθεί από αναγνωρισμένη Τράπεζα ή από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ίση με ποσοστό 10% επί της τιμής εκκίνησης πρώτης προσφοράς (άρθρο 5) αναγόμενης σε διάστημα ενός (1) έτους ήτοι το ποσό των τριάντα έξι χιλιάδων τετρακοσίων ογδόντα ευρώ (**36.480,00€**), όπου προκύπτει από τον παρακάτω υπολογισμό (τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς) $\times 12$ μήνες $\times 10\% = 30.400,00 \times 12 \times 10\% = 36.480,00$ € (άρθρο 3 παρ. 2 εδαφ. Γ του ΠΔ 270/1981). Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής επιστρέφεται στους λοιπούς υποψηφίους εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού και επιστρέφεται στον οριστικό Πλειοδότη μετά την κατάθεση της Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης. Σε περίπτωση, που ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα το Μισθωτήριο ή δεν καταθέσει πριν την υπογραφή του την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης ή δεν εκπληρώσει εμπρόθεσμα άλλη υποχρέωση του η οποία να απορρέει από την συμμετοχή του στον παρόντα διαγωνισμό, κηρύσσεται έκπτωτος και η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Δήμου.

2. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης

Για την καλή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης μίσθωσης, ο πλειοδότης υποχρεούται κατά την υπογραφή της να καταθέσει εγγυητική επιστολή ποσού ίσου με το 10% του επιτευχθέντος μηνιαίου μισθώματος εικοσιπέντε (25) ετών. Δηλαδή, μηνιαίο επιτευχθέν μίσθωμα $\times 25$ έτη $\times 12$ μήνες $\times 10\%$. Η εγγύηση αυτή θα επιστραφεί άτοκα στον μισθωτή μετά την λήξη ή τη με οποιοδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, με τον όρο ότι αυτός θα έχει εκπληρώσει εμπρόθεσμα και με ακρίβεια

όλους τους όρους της σύμβασης και τις υποχρεώσεις του, καθώς και την εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου. Ρητά αναφέρεται ότι η εγγυητική καλής εκτέλεσης δεν συμψηφίζεται με τυχόν οφειλόμενα μισθώματα και με οποιεσδήποτε άλλες οφειλές του μισθωτή προς το Δήμο.

3. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης κατασκευής εγκαταστάσεων.

Ο Πλειοδότης υποχρεούται να προσκομίσει στον Δήμο πριν την υπογραφή της Μισθωτικής σύμβασης, Εγγυητική Επιστολή, ποσού **επτακοσίων τριών χιλιάδων επτακοσίων εξήντα τριών ευρώ και εξήντα ενός λεπτών (703.763,61€)**, ως ποσοστού 10% επί του ελαχίστου προϋπολογισμού εκτέλεσης των εργασιών επισκευής και αναβάθμισης του μισθίου, ο οποίος προσδιορίζεται σε επτά εκατομμύρια τριάντα επτά χιλιάδες εξακόσια τριάντα έξι ευρώ και δώδεκα λεπτά **(7.037.636,12_€)** κατ' ελάχιστο, για την καλή, έγκαιρη και έντεχνη υλοποίηση των εργασιών αυτών και όπως το ποσό αυτό (του ως άνω προϋπολογισμού) προκύπτει από την υπ' αριθμ. πρωτ. 21110/19-5-2025 Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Γεώργιου Παρούση και σύμφωνα με το άρθρο 3 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ-ΕΡΓΑΣΙΩΝ-ΚΟΣΤΟΣ. Η εγγυητική αυτή επιστολή επιστρέφεται στον δικαιούχο μετά το πέρας της εκτέλεσης των εργασιών και την βεβαίωση ότι η εκτέλεση αυτών έγινε **εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος**, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας και τα σχέδια που υποβλήθηκαν στον Δήμο. Η διάρκεια της εν λόγω εγγυητικής θα πρέπει να είναι τουλάχιστον όσο και το χρονοδιάγραμμα της πρότασης του Αναδόχου για την εκτέλεση και ολοκλήρωση των εργασιών όλων των εγκαταστάσεων του ακινήτου. Η παραπάνω εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του πλειοδότη ως προς την εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών.

ΑΡΘΡΟ 10

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Όσοι υποψήφιοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στην Δημοπρασία θα πρέπει να καταθέσουν εμπροθέσμως, ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασίας όπως έχει προαναφερθεί "ΦΑΚΕΛΟ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ" ο οποίος θα περιλαμβάνει δυο (2)

υποφάκελους.

Ο Α΄ Υποφάκελος θα περιέχει τα «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και ο Β΄ Υποφάκελος θα έχει τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ».

Ο Α΄ υποφάκελος που θα τιτλοφορείται «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» θα περιέχει τα δικαιολογητικά συμμετοχής, που είναι τα ακόλουθα:

- Φωτοαντίγραφο Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του υποψηφίου αναδόχου και σε περίπτωση νομικού προσώπου του νομίμου εκπροσώπου αυτού και του εγγυητή.
- *Βεβαίωση περί μη οφειλής στον Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης και στα Νομικά του Πρόσωπα*
- Εγγυητική επιστολή συμμετοχής στη δημοπρασία σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ.1 της παρούσης.
- Απόσπασμα ποινικού μητρώου του φυσικού προσώπου ή του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας ή εφόσον πρόκειται για αλλοδαπούς και αν αυτό δεν είναι δυνατό, ισοδύναμο έγγραφο που εκδίδεται από αρμόδια διοικητική ή δικαστική αρχή της χώρας εγκατάστασής του, και του εγγυητή, έκδοσης τουλάχιστον τελευταίου τριμήνου από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν καταδικασθεί για: α) συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, β) δωροδοκία, γ) απάτη, δ) νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, ε) υπεξαίρεση (375Π.Κ), στ) απάτη (386 επ. ΠΚ), ζ) εκβίαση (385 ΠΚ), η) πλαστογραφία (216-218 ΠΚ), θ) ψευδορκία (224 ΠΚ), ι) δόλια χρεωκοπία (398 ΠΚ), κ) ληστεία και κλοπή. Συγκεκριμένα, προκειμένου για ημεδαπά νομικά πρόσωπα η υποχρέωση συμμόρφωσης με τον παραπάνω όρο, βαρύνει τους Ομόρρυθμους εταίρους και διαχειριστές των Ο.Ε. και Ε.Ε. και των Αστικών Εταιριών, τους Διαχειριστές των Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε. και για τις Α.Ε. τον Πρόεδρο, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή το νόμιμο εκπρόσωπό τους.
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου ή αντίστοιχης αλλοδαπής Αρχής (έκδοση τελευταίου τριμήνου), με το οποίο επιβεβαιώνεται ότι ο ενδιαφερόμενος δεν τελεί υπό πτώχευση και δεν εκκρεμεί σε βάρος του

αίτηση κήρυξης σε πτώχευση ή παύση πληρωμών, ότι δεν τελεί υπό εκκαθάριση, υπό αναγκαστική διαχείριση, υπό πτωχευτικό συμβιβασμό, υπό διαδικασία έκδοσης απόφασης αναγκαστικής διαχείρισης και υπό διαδικασία έκδοσης απόφασης πτωχευτικού συμβιβασμού, για υπαγωγή σε διαδικασία εξυγίανσης ή ειδικής εκκαθάρισης, ούτε έχει υπαχθεί σε οποιαδήποτε διαδικασία του Πτωχευτικού Κώδικα (συνδιαλλαγή, εξυγίανση, εκκαθάριση κ.λπ.), ούτε έχει καταθέσει αίτηση για τα ανωτέρω, σύμφωνα με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις της χώρας εγκατάστασής του.

- **Πιστοποιητικό από αρμόδια κατά περίπτωση αρχή**, από το οποίο θα προκύπτει ότι είναι ενήμεροι ως προς τις υποχρεώσεις τους που αφορούν στα Ασφαλιστικά Ταμεία και στην καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης (**ασφαλιστική ενημερότητα**) και ως προς τις φορολογικές προς το Δημόσιο υποχρεώσεις τους (**φορολογική ενημερότητα**), κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας. Όταν πρόκειται για Ο.Ε ή Ε.Ε ή Ι.Κ.Ε που υπάρχει εκ του νόμου προσωπική και αλληλέγγυα ευθύνη των εταίρων, προσκομίζεται από τους διαγωνιζόμενους ασφαλιστική ενημερότητα και για την εταιρεία αλλά και για τον/τους νόμιμο/ους εκπρόσωπο/ους και διαχειριστή/ες αυτής.
- **Σχετική δήλωση προς την Επιτροπή Δημοπρασίας του Διαγωνισμού** (προ της ενάρξεως του Διαγωνισμού) στην οποία αναφέρει εάν ενεργεί για λογαριασμό άλλου, τον οποίο και κατονομάζει, καταθέτοντας και τη σχετική εξουσιοδότηση που πρέπει να είναι με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.
- **Υπεύθυνη δήλωση του διαγωνιζόμενου αν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο ή του νομίμου εκπροσώπου αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής από δημόσια αρχή, α)** ότι έλαβε γνώση των όρων της διακηρύξεως, με τους όρους της οποίας θα μισθωθεί το ακίνητο, και της Τεχνικής Έκθεσης που τη συνοδεύει, τα οποία αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα και ότι θα προβεί στις απαιτούμενες εργασίες στο ακίνητο (όπως αυτές αναφέρονται στην προαναφερόμενη Τεχνική Έκθεση), το οποίο θα είναι έτοιμο για χρήση με όλους τους χώρους, που

περιγράφονται εντός του προτεινόμενου χρονοδιαγράμματος, β) δεν έχουν αποκλεισθεί τελεσίδικα από δημόσια υπηρεσία ή ΝΠΔΔ επειδή δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις και γ) ότι έλεγξε το προς μίσθωση ακίνητο, διαπίστωσε την υπάρχουσα νομική και πραγματική κατάστασή του, το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί σε όλα όσα περιγράφονται αναλυτικώς στην τεχνική έκθεση,, ώστε το μίσθιο να καταστεί λειτουργικό για το σκοπό που προορίζεται, ότι η δαπάνη αυτή θα βαρύνει τον ίδιο και ότι δεν θα εγείρει ουδέποτε και ουδεμία αξίωση για το σύνολο των δαπανών που θα χρειαστεί να κάνει, ακόμα και αν υπερβεί τον προϋπολογισμό. Σε κάθε περίπτωση παραιτείται εκ του δικαιώματος αξίωσης οποιασδήποτε αποζημίωσης ή επιστροφής των εκ μέρους του καταβληθέντων, σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, ακόμα και αν η σύμβαση καταγγεληθεί για σπουδαίο λόγο πριν τη συμπλήρωση του χρόνου της συμβατικής διάρκειας.

Τους ισολογισμούς των τελευταίων τριών (3) ετών εάν πρόκειται για υποψηφιότητα εταιρείας, και το εκκαθαριστικό Εφορίας των τελευταίων τριών (3) ετών εάν ο συμμετέχων είναι φυσικό πρόσωπο.

- Το σύνολο των εγγράφων, όπως αναφέρονται στο άρθρο 8 της παρούσας διακήρυξης και αφορούν στον εγγυητή του.
- Κάθε έλλειψη ή ανακρίβεια δικαιολογητικών που θα διαπιστωθεί μετά από έλεγχο, θα συνεπάγεται τον αποκλεισμό του συμμετέχοντος εκείνου του οποίου τα δικαιολογητικά βρέθηκαν ελλιπή ή ανακριβή.

Σε περίπτωση που θα συμμετάσχουν σε διαγωνισμό Εταιρείες, προσκομίζουν όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά καθώς και:

- **Α) Εταιρικό Συμφωνητικό σύστασης**, εάν πρόκειται για Ο.Ε ή Ε.Ε με τις τυχόν τροποποιήσεις των. Το Καταστατικό, εάν πρόκειται για Α.Ε ή ΕΠΕ ή Ι.Κ.Ε, με το σχετικό πιστοποιητικό ΓΕΜΗ των τυχόν τροποποιήσεων τους και τα σχετικά ΦΕΚ που αποδεικνύουν τις τυχόν τροποποιήσεις τους και την νόμιμη εκπροσώπηση της εταιρείας.

- Πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί μη κήρυξης σε πτώχευση της εταιρείας και των εταίρων όταν πρόκειται για Ο.Ε ή Ε.Ε και περί μη κατάθεσης αίτησης για κήρυξη σε πτώχευση πρόσφατης τρίμηνης έκδοσης. Ομοίως προσκομίζεται και για τον πρόεδρο του Δ.Σ και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο όταν πρόκειται για Α.Ε και για τον Διαχειριστή όταν πρόκειται για ΕΠΕ ή Ι.Κ.Ε.
- Αντίγραφο ποινικού μητρώου των εκπροσώπων της εταιρείας, ήτοι του Προέδρου του Δ.Σ και του Διευθύνοντα Συμβούλου για Α.Ε και του Διαχειριστή για τις Ο.Ε, Ε.Ε και ΕΠΕ, ΙΚΕ κλπ. (εκδοθέν εντός τελευταίου τριμήνου).
- Σε περίπτωση ένωσης φυσικών ή νομικών προσώπων, τα ανωτέρω δικαιολογητικά υποβάλλονται για ένα έκαστο των μελών της ένωσης. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζεται επίσης, συμβολαιογραφική πράξη με την οποία εξουσιοδοτείται ένα φυσικό πρόσωπο να υποβάλει όλα τα προβλεπόμενα από τον διαγωνισμό έγγραφα και να εκπροσωπήσει την ένωση, κατά την διάρκεια της διαδικασίας.
- Για την απόδειξη της **τεχνικής – επαγγελματικής επάρκειας** οι συμμετέχοντες οφείλουν να προσκομίσουν:
 - Κατάλογο τεχνικών έργων, που έχουν εκτελεσθεί, συνοδευόμενο από πιστοποιητικά ορθής εκτέλεσης αυτών. Τα πιστοποιητικά αυτά αναφέρουν το ποσό, τον χρόνο και τον τόπο εκτέλεσης των εργασιών και προσδιορίζουν Κατάλογο συμβάσεων μίσθωσης ή εκμετάλλευσης καταστημάτων εστίασης εάν πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και εάν περατώθηκαν κανονικά. Σε περίπτωση ιδιωτικού έργου, προσκομίζεται οποιοδήποτε νόμιμο δικαιολογητικό, από το οποίο αποδεικνύεται η εκτέλεση του έργου, το ύψος της αξίας αυτού καθώς και η επιτυχής περάτωση του (πχ συμβόλαια πώλησης, φορολογικές δηλώσεις, από τις οποίες εμφανίζεται η είσπραξη του τιμήματος κλπ). Εάν ο Αποδέκτης είναι ιδιώτης, και δεν είναι δυνατή η προσκόμιση των ανωτέρω στοιχείων υποβάλλεται ως στοιχείο τεκμηρίωσης υπεύθυνη δήλωση του φορέα και, εάν τούτο δεν είναι δυνατό, υπεύθυνη δήλωση του Αποδέκτη.
 - Συμφωνητικά μίσθωσης και γνωστοποίηση λειτουργίας καταστημάτων

υγειονομικού ενδιαφέροντος και συναφών χώρων, όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, bar, clubs, καφέ, υπαίθριων χώρων, γηπέδων αθλοπαιδιών και κάθε συναφούς χρήσης, που λειτουργούν σε χώρους επιφάνειας τουλάχιστον χιλίων τετραγωνικών μέτρων (1000,00 τμ)., που καλύπτουν το προβλεπόμενο διάστημα της απαιτούμενης εμπειρίας. Τα πιστοποιητικά

- ISO 9001:2015 Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας και
- ISO 22000:2018 Σύστημα Διαχείρισης της Ασφάλειας Τροφίμων.
- Στην περίπτωση, που οικονομικός φορέας επιθυμεί να στηριχθεί στις ικανότητες άλλων φορέων, η απόδειξη ότι θα έχει στη διάθεσή του τους αναγκαίους πόρους, γίνεται με την προσκόμιση εγγράφου (συμφωνητικό ή σε περίπτωση νομικού προσώπου απόφαση του αρμοδίου οργάνου διοίκησης αυτού ή σε περίπτωση φυσικού προσώπου υπεύθυνη δήλωση), δυνάμει του οποίου αμφότεροι, διαγωνιζόμενος οικονομικός φορέας και τρίτος φορέας, εγκρίνουν τη μεταξύ τους συνεργασία για την κατά περίπτωση παροχή προς τον διαγωνιζόμενο της χρηματοοικονομικής ή/και τεχνικής ή/και επαγγελματικής ικανότητας του φορέα για το οικείο τμήμα. Η σχετική αναφορά θα πρέπει να είναι λεπτομερής και να αναφέρει κατ' ελάχιστον τους συγκεκριμένους πόρους που θα είναι διαθέσιμοι για την εκτέλεση της σύμβασης και τον τρόπο δια του οποίου θα χρησιμοποιηθούν αυτοί για την εκτέλεση της σύμβασης. Ο τρίτος θα δεσμεύεται ρητά ότι θα διαθέσει στον διαγωνιζόμενο τους συγκεκριμένους πόρους κατά τη διάρκεια της σύμβασης για το οικείο τμήμα και ο διαγωνιζόμενος ότι θα κάνει χρήση αυτών, σε περίπτωση που του ανατεθεί η σύμβαση για το οικείο τμήμα. Σε περίπτωση που ο τρίτος διαθέτει χρηματοοικονομική επάρκεια, θα δηλώνει επίσης ότι καθίσταται από κοινού με τον διαγωνιζόμενο υπεύθυνος για την εκτέλεση της σύμβασης για το οικείο τμήμα. Σε περίπτωση, που ο τρίτος διαθέτει στοιχεία τεχνικής ή επαγγελματικής καταλληλότητας, που σχετίζονται με την τεχνική επαγγελματική ικανότητα, θα δεσμεύεται ότι θα εκτελέσει τις εργασίες ή υπηρεσίες για τις οποίες απαιτούνται οι συγκεκριμένες ικανότητες, δηλώνοντας το μέρος της σύμβασης που θα εκτελέσει.

Ο Β' υποφάκελος με τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ», που θα περιέχει την τεχνική προσφορά θα περιλαμβάνει:

1. Τοπογραφικό Διάγραμμα σε κλίμακα 1:500.
2. Αρχιτεκτονικές Κατόψεις πρότασης σε κλίμακα 1:100 (Κάτοψη Υπογείου, Κάτοψη Ισογείου με περιβάλλοντα χώρο, Κάτοψη Α' ορόφου).
3. Μία (1) Τομή σε κλίμακα 1:100.
4. Τρισδιάστατη απεικόνιση διαμόρφωσης του οικοπέδου (MASTER PLAN).
5. Τρισδιάστατη απεικόνιση του κτιρίου.
6. Τεχνική Περιγραφή των Αρχιτεκτονικών Στατικών και όλων των Η/Μ εγκαταστάσεων (ενδεικτικά ύδρευση, αποχέτευση, ψύξη, θέρμανση, ισχυρά ρεύματα, ασθενή ρεύματα, δίκτυα, αντικεραυνική προστασία, παθητική & ενεργητική πυροπροστασία) με αναφορά για το είδος και την ποιότητα των υλικών.
7. Χρονοδιάγραμμα εργασιών.
8. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 ότι:
 - το κτίριο θα είναι Ενεργειακής Κατηγορίας «Α+» και άνω
 - Το κτίριο θα διαθέτει αυτονομία στην σύνδεση των ΟΚΩ (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, ΥΔΡΕΥΣΗ-ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ).
 - Θα εκδοθούν όλες οι απαιτούμενες οικοδομικές αδειες και άδειες λειτουργίας όλων των εγκαταστάσεων.

Επισημαίνεται, ότι ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και η πρόταση, που θα κατατεθεί θα είναι υψηλής αισθητικής και άριστης ποιότητας.

**Όλα τα δικαιολογητικά συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα ή συνοδεύονται από επίσημη ελληνική μετάφραση.*

ΑΡΘΡΟ 11**ΣΥΜΒΑΣΗ**

Ο πλειοδότης στον οποίο τελικά κατακυρώνεται ο διαγωνισμός, οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την έγγραφη κοινοποίηση της σχετικής απόφασης, να προσέλθει μετά του εγγυητή του, με την εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της μίσθωσης καθώς και την εγγυητική καλής εκτέλεσης των εργασιών κατασκευής για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, προσκομίζοντας και το σύνολο των δικαιολογητικών για τα οποία είχε καταθέσει υπεύθυνη δήλωση ή αυτά που η ισχύς τους έχει λήξει. Σε περίπτωση άρνησής του για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης μαζί με τον εγγυητή του καθώς και η μη κατάθεση των παραπάνω Εγγυητικών και δικαιολογητικών, μετά την εκπνοή της ανωτέρω προθεσμίας, κηρύσσεται έκπτωτος με απόφαση του αρμοδίου Οργάνου και καταπίπτει υπέρ του Δήμου η εγγύηση συμμετοχής, το ποσό της οποίας εισπράττει ο Δήμος απ' ευθείας, χωρίς να απαιτείται καμία άλλη ενέργεια ή απόφαση άλλου Οργάνου. Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός εις βάρος του και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται αλληλέγγυα και εις ολόκληρον για το δυσμενέστερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης. Κάθε παράβαση των όρων της παρούσας, οι οποίοι θεωρούνται όλοι ως ουσιώδεις, εκ μέρους του μισθωτή, συνεπάγεται την άμεση λύση της μίσθωσης με υπαιτιότητα του, την αποβολή του από το μίσθιο, την κατάπτωση της κατατεθείσας εγγύησης και τη καταβολή κάθε περαιτέρω αποζημίωσης στο Δήμο, η οποία θα καθορίζεται δικαστικά. Ο μισθωτής υπόκειται σε έξωση σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας για καθυστέρηση καταβολής και ενός μισθώματος με τα του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου και για κάθε παράβαση οποιουδήποτε όρου του μισθωτηρίου συμβολαίου.

ΑΡΘΡΟ 12**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

1. Να ενεργήσει με μέριμνα, ευθύνη και δαπάνη του για την έκδοση σχετικής

Άδειας Δόμησης, καθώς και να εκδώσει όλες τις λοιπές απαιτούμενες άδειες για τις εργασίες κατασκευής και λειτουργίας των εγκαταστάσεων.

2. Να κοινοποιήσει αντίγραφα όλων των ανωτέρων Αδειών που θα λάβει στην Τεχνική Υπηρεσία και σε οποιαδήποτε άλλη Υπηρεσία του Δήμου είναι αρμόδια προς γνώση της.
3. Να γνωστοποιήσει εγγράφως την ημερομηνία έναρξης και περάτωσης των εργασιών για την παρακολούθηση και διαπίστωση της εκτέλεσης αυτών από την αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία ή οποιαδήποτε Υπηρεσία του Δήμου είναι αρμόδια που είναι υποχρεωμένη με το πέρας των εργασιών να συντάξει σχετική βεβαίωση για την καλή εκτέλεση και αποπεράτωση των εργασιών.
4. Να εκτελέσει τις παραπάνω εργασίες εντός συνολικής προθεσμίας **τριάντα (30) μηνών**, από την παράδοση του οικοπέδου με την σύνταξη σχετικού Πρωτοκόλλου Παράδοσης –Παραλαβής υπό την προϋπόθεση να έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες ΟΚΩ και λοιπών διαμορφώσεων (οδοποιία, πεζόδρομοι κλπ.) από τον Επενδυτή. Η παραπάνω προθεσμία είναι αποκλειστική και δεν αναστέλλεται για κανένα απολύτως λόγο, (πλην λόγων οφειλόμενων σε ανωτέρα βία) και τυχόν παράβασή της εκ μέρους του μισθωτή, παρέχει στο Δήμο το δικαίωμα καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης.
5. Η επίβλεψη των εργασιών θα πραγματοποιηθεί από κλιμάκιο που θα αποτελείται από τεχνικούς υπαλλήλους του Δήμου που θα ορισθούν με απόφαση Δημάρχου με την υπογραφή της σύμβασης και επιβλεπόντων μηχανικών που θα ορισθούν από τον μισθωτή με τους εξής όρους:
 - Σύνταξη Βεβαίωσης καλής εκτέλεσης από τους επιβλέποντες του Δήμου βάσει του κατατεθειμένου χρονοδιαγράμματος
 - Σύνταξη Βεβαίωσης καλής εκτέλεσης από τους επιβλέποντες μηχανικούς του Μισθωτή

ΑΡΘΡΟ 13

ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ

- 1) Συμφωνείται, ότι ο Ανάδοχος θα εκτελέσει (με δικές του δαπάνες και δική

του επιμέλεια) όλες τις απαραίτητες και αναγκαίες εργασίες για την κατασκευή του έργου, σύμφωνα με την προαναφερόμενη σχετική Τεχνική Έκθεση, την μελέτη για την κατασκευή του έργου και την σχετική άδεια δόμησης. Ο έλεγχος και η τελική έγκριση των εκτελεσθεισών εργασιών θα γίνει από τεχνικούς υπαλλήλους του Δήμου, που θα ορισθούν με απόφαση Δημάρχου.

- 2) Σε περίπτωση ΜΗ ΤΗΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ο μισθωτής υποχρεούται να καταθέτει στο Ταμείο του Δήμου το μηνιαίο μίσθωμα στο ακέραιο που όρισε η Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων, χωρίς να υπολογίζεται το κόστος εργασιών, ήτοι το ποσό των τριάντα χιλιάδων τετρακοσίων ευρώ (30.400,00€) το οποίο θα δίνεται για κάθε μήνα καθυστέρησης της αποπεράτωσης του έργου.
- 3) Η συντήρηση όλων των αθλητικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων συνοδών χρήσεων καθώς και όλου του περιβάλλοντα χώρου θα γίνεται με αποκλειστική ευθύνη, φροντίδα και δαπάνες του μισθωτή ακόμη και για τις εγκαταστάσεις που ανήκουν στον Δήμο. Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης από πλευράς Δήμου δεν υπάρχει καμία υποχρέωση συντήρησης, αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών του, όλων των παραπάνω εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του, ακόμη και για τις αναγκαίες. Σημειώνεται ρητά ότι οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω εργασιών και την έναρξη της μίσθωσης, απαγορεύεται στο εξής χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Δήμου. Ο Δήμος δικαιούται οποτεδήποτε να ελέγχει το κτίριο και τις εγκαταστάσεις του για να διαπιστώνει την πραγματική κατάστασή του.
- 4) Παροχές κοινής ωφέλειας: Εκτός από την καταβολή του μισθώματος, ο μισθωτής βαρύνεται και με ολόκληρο το αναλογούν τέλος χαρτοσήμου και ΟΓΑ χαρτοσήμου (3,6%) και με τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη (καθαριότητας, φωτισμού, αποχέτευσης, ύδρευσης κλπ.) και τους λογαριασμούς των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ρευματοδότηση – υδροδότηση κλπ) καθώς και όλες τις άλλες δαπάνες που κατά νόμο και τα

συναλλακτικά ήθη βαρύνουν τους μισθωτές, κατά το τμήμα της ιδιοκτησίας, που μισθώνεται. Ο μισθωτής υποχρεούται να εξοφλεί όλα τα ανωτέρω τέλη και τους λογαριασμούς, πριν αυτά καταστούν ληξιπρόθεσμα, καθώς και κάθε άλλη δαπάνη ή οποία κατά το Νόμο ή τις συναλλακτικές συνήθειες ή την πρακτική βαρύνει τον μισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται να μεταφέρει στο όνομά της επιχείρησης του, όλες τις υπάρχουσες συνδέσεις με τα δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας και να καταβάλει προς αυτούς τις σχετικές εγγυήσεις, τις οποίες θα αναλαμβάνει κατά τη λήξη ή λύση της σύμβασης μίσθωσης. Το ίδιο ισχύει και για τυχόν μελλοντικές συνδέσεις του μισθίου με δίκτυα των οργανισμών Κοινής Ωφέλειας, οι οποίες θα βαρύνουν τον μισθωτή.

- 5) Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε άριστη κατάσταση από πλευράς καθαριότητας, υγιεινής, τάξης κλπ. και να συμμορφώνεται απολύτως με όλες τις υποδείξεις των Υπηρεσιών του Δήμου και των λοιπών αρμοδίων Αρχών. Ο μισθωτής οφείλει να μεριμνά για τη διατήρηση της κατοχής του μισθίου και των υπέρ αυτού δουλειών και να αποκρούει αμέσως με κάθε νόμιμο μέσο οιαδήποτε κατάληψη, διεκδίκηση ή διατάραξη των δικαιωμάτων αυτού από οποιονδήποτε και αν γίνεται, με υποχρέωση άμεσης ενημέρωσης του Δήμου.
- 6) Κατά τη λήξη ή την κατ' οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, οι παραπάνω προσθήκες, τροποποιήσεις και μεταρρυθμίσεις που τυχόν γίνουν, παραμένουν προς όφελος του μισθίου, χωρίς ο μισθωτής να έχει οποιαδήποτε απαίτηση αποζημίωσης για αυτές.

ΑΡΘΡΟ14

ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

Ο μισθωτής υποχρεούται με την υπογραφή του Μισθωτηρίου να καταθέσει τα παρακάτω ασφαλιστήρια συμβόλαια:

- Ο μισθωτής υποχρεούται με την έναρξη της μίσθωσης, όπως ανωτέρω αναφέρεται μαζί με τη δήλωση έναρξης των εργασιών να καταθέσει

ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναγνωρισμένης ασφαλιστικής εταιρείας, που θα καλύπτει την αστική του ευθύνη, τους κινδύνους εργολαβίας για ζημιές ή ατυχήματα προς τρίτους και προς το εργατοτεχνικό προσωπικό που θα χρησιμοποιηθεί καθ' όλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών αυτών, μέχρι ποσού ευρώ ίσο τουλάχιστον με τον προϋπολογισμό των έργων αυτών. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την παραπάνω ασφάλιση μέχρι πέρας των εργασιών και έκδοσης της σχετικής βεβαίωσης για την καλή και έγκαιρη εκτέλεσή τους.

- Ο μισθωτής υποχρεούται να καταθέσει ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναγνωρισμένης ασφαλιστικής εταιρείας που θα καλύπτει όλους τους κινδύνους (ενδεικτικά: αστική ευθύνη, πυρκαγιά, δολιοφθορά, σεισμό κλπ) για το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου του μισθίου με ελάχιστη ασφαλιζόμενη αξία την αντικειμενική αξία του μισθίου. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την ασφάλιση αυτή με δαπάνες του καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης. Στα παραπάνω ασφαλιστήρια ο Δήμος θα εμφανίζεται ως συνασφαλιζόμενος και σε περίπτωση επέλευσης ζημιάς θα αποκαθίσταται κατά προτεραιότητα από την ασφαλιστική αποζημίωση η ζημιά που θα υφίσταται ο Δήμος. Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο μισθωτής υποχρεούται να έχει εγκαταστήσει στο μίσθιο σύστημα πυρασφάλειας που να είναι σύμφωνο με τις προδιαγραφές που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 15

ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗ- ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ -ΕΚΧΩΡΗΣΗ

Υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό διάστημα, που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρο με τον υπομισθωτή έναντι του Δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης (κατά άρθρο 192 παρ.5 του Δ.Κ όπως ισχύει). Στις περιπτώσεις υπεκμίσθωσης ο αρχικός μισθωτής οφείλει να ενημερώνει τον Δήμο εντός μηνός από την υπογραφή του κάθε υπεκμισθωτηρίου για την υπεκμίσθωση του

συγκεκριμένου χώρου.

Οποιαδήποτε παραχώρηση-εκχώρηση (συνολική ή μερική) λειτουργικών δραστηριοτήτων της εκμετάλλευσης του μίσθιου ή των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, που απορρέουν την παρούσα σε άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο επιτρέπεται μόνο μετά από την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του Δήμου. Η παραχώρηση δεν δύναται να συναφθεί για χρόνο μεγαλύτερο αυτού της μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 16

ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Ο Δήμος απαλλάσσεται ρητά από κάθε υποχρέωση και ευθύνη απέναντι στον αναδειχθησόμενο – πλειοδότη -μισθωτή, για τυχόν υπάρχοντα πραγματικά και νομικά ελαττώματα του μισθίου ακινήτου και δεν υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή ακόμη σε λύση της μίσθωσης σε περίπτωση που υπάρξουν τέτοια (ελαττώματα), διότι ο υποψήφιος μισθωτής έλαβε πλήρη γνώση των πραγματικών και νομικών δεδομένων του μισθίου, στους βρίσκεται σήμερα.

ΑΡΘΡΟ 17

ΛΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η σύμβαση μίσθωσης λύεται κανονικά με τη λήξη του χρόνου για τον οποίο συμφωνήθηκε. Πριν από την κανονική λήξη στους διάρκειας στους, η σύμβαση μίσθωσης λύεται, δια καταγγελίας, στους είναι οι παρακάτω περιπτώσεις:

- Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής του συμφωνηθέντος μισθώματος πέραν των τριών μηνών.
- Σε κάθε περίπτωση διαφορετικής από τη συμφωνημένη χρήση του ακινήτου.
- Στους περιπτώσεις καταγγελίας στους σύμβασης μίσθωσης για λόγους που προβλέπονται ειδικότερα στους όρους στους σύμβασης μίσθωσης, στους διατάξεις του Α.Κ. ή άλλων σχετικών νόμων.

- Σε περίπτωση κήρυξης του σε πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση.

Η δια καταγγελίας λύση στους σύμβασης μίσθωσης εκ μέρους του Δήμου, έχει τις παρακάτω συνέπειες για τον μισθωτή:

- Την κατάπτωση, ως ποινή υπέρ του Δήμου, των εγγυητικών επιστολών που έχουν κατατεθεί από τον μισθωτή για οποιονδήποτε λόγο στο Δήμο, χωρίς να συμψηφίζονται με οφειλόμενα μισθώματα.
- Την κήρυξη ληξιπρόθεσμων και απαιτητών όλων των υπολοίπων μισθωμάτων μέχρι τη συμβατική λήξη της μίσθωσης.
- Την υποχρέωση του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο.
- Εάν ο μισθωτής αρνηθεί ή καθυστερήσει για οποιονδήποτε λόγο την απόδοση του μισθίου, μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας της μίσθωσης, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να επιβάλει πλέον της αποζημίωσης για την χρήση αυτού, (αποζημίωση χρήσεως που είναι ίση με το τελευταίο καταβαλλόμενο μίσθωμα) και ποινική ρήτρα και να αποβάλει το μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο. Η ποινική ρήτρα είναι ίση με το δεκαπλάσιο του τότε καταβαλλόμενου ημερήσιου μισθώματος, κατά τον τελευταίο μισθωτικό μήνα, για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου.

ΑΡΘΡΟ 18

ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για ό, τι δεν αναφέρεται στη διακήρυξη αυτή, θα ισχύουν οι σχετικές διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα—

Ν.3463/06(ΦΕΚ114Α') και του Π.Δ715/1979 και του Π.Δ270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων στους διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των ΟΤΑ» στους κάθε φορά ισχύουν, καθώς και οι σχετικές διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, στους και αυτές ισχύουν για μισθώσεις ακινήτων καθώς και τον ΝΟΚ (επιβλέψεις έργων).

Για κάθε διαφορά που τυχόν θα προκύψει από την εκτέλεση ή την ερμηνεία στους

μισθωτικής σύμβασης, αρμόδια θα είναι τα Δικαστήρια των Αθηνών, εφαρμοστέο θα είναι το Ελληνικό Δίκαιο.

ΑΡΘΡΟ 19

ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Ενστάσεις κατά της νομιμότητας της παρούσας Προκήρυξης, της συμμετοχής πλειοδότη, ή της νομιμότητας διεξαγωγής του διαγωνισμού, επιτρέπονται ενώπιον της Επιτροπής διενέργειας της Δημοπρασίας, η οποία αποφαινεται οριστικώς επί τούτων. Ενστάσεις υποβάλλονται μόνο από τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό και μόνο κατά τα στάδια που συμμετείχαν, εγγράφως, κατά τη διάρκεια του ή εντός είκοσι τεσσάρων ωρών από της λήξεως διενέργειας αυτού.

ΑΡΘΡΟ 20

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΠΡΟΚΗΡΥΞΗΣ

Η παρούσα Προκήρυξη θα δημοσιευθεί τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου της στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού καταστήματος καθώς και με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Δήμου. Περίληψη της Προκήρυξης θα δημοσιευθεί στην ημερήσια εφημερίδα "ΣΥΝΕΙΔΗΣΗ" και εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα "ΧΤΥΠΟΣ".

Τα έξοδα της δημοσίευσης βαρύνουν το τελευταίο πλειοδότη (μισθωτή) και οι σχετικές αποδείξεις εξόφλησης θα κατατεθούν κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 21

ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από το Δήμαρχο:

- Αν ουδείς πλειοδότης εμφανισθεί.
- Ουδείς από τους εμφανισθέντες καταθέσει το σύνολο των απαιτούμενων

δικαιολογητικών ώστε κανείς να μην περάσει στο στάδιο της πλειοδοτικής διαδικασίας.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις κάτωθι περιπτώσεις:

- Όταν το αποτέλεσμα της δημοπρασίας δεν εγκρίθηκε από την αρμόδια Δημοτική επιτροπή ή το Δημοτικό συμβούλιο ή την αρμόδια διοικητική αρχή λόγω ασύμφορου επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας.
- Μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος πλειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά ή τη σύμβαση. Στην ανωτέρω περίπτωση η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστο δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ. ονόματι αυτού κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του ΔΣ.
- Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερόμενη στους όρους της αρχικής διακήρυξης και δημοσιευμένης πέντε (5) μέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας.

ΑΡΘΡΟ 22

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Πληροφορίες για τη δημοπρασία καθώς και αντίγραφο της Προκήρυξης μαζί με τα συνοδευτικά Τεύχη, παρέχονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, από το τμήμα Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου (Λ. Κύπρου 68, Ισόγειο,). τηλέφωνα: 2132018764 -776.

Αντίγραφο της παρούσας αποστέλλεται ηλεκτρονικά στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο αρμόδιο γραφείο του Δήμου.

Κ.α.α

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΣ