

**Προκήρυξη ηλεκτρονικού Ανοικτού Πλειοδοτικού Διαγωνισμού
(e-auction) μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr για την
μακροχρόνια εκμίσθωση του ακινήτου**

«Τουριστικό Περίπτερο Μαραθώνα» (Q109656).

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

τελευταία ενημέρωση: 30.09.2026 (ερωτήματα έως 25.09.2026)

1. Υπομίσθωση / παραχώρηση χρήσης ή εκμετάλλευσης. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί εάν ο ανάδοχος/μισθωτής που θα προκύψει από τη διαγωνιστική διαδικασία δικαιούται, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, να υπομισθώσει το σύνολο ή μέρος του μισθίου σε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή/και να παραχωρήσει σε τρίτο τη χρήση ή την εκμετάλλευση του ακινήτου για τη συμφωνηθείσα χρήση «Εστιατόριο – Αναψυκτήριο». Σε περίπτωση που τούτο επιτρέπεται, παρακαλούμε να διευκρινιστεί εάν απαιτείται προηγούμενη έγγραφη συναίνεση ή έγκριση της ΕΤΑΔ Α.Ε. και εάν προβλέπονται ειδικότερες προϋποθέσεις ή περιορισμοί ως προς το πρόσωπο του υπομισθωτή ή του φορέα εκμετάλλευσης.

Σε απάντηση του ερωτήματός σας, σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με τους οικείους όρους των πρότυπων εγκεκριμένων σχεδίων συμβάσεων της ΕΤΑΔ, ως προς την υπομίσθωση προβλέπονται τα ακόλουθα:

1. Με την επιφύλαξη των οριζόμενων κατωτέρω υπό την παρ. 2., δεν επιτρέπεται η υπομίσθωση ή η περαιτέρω παραχώρηση της χρήσης του Μισθίου ή μέρους αυτού, με ή άνευ ανταλλάγματος, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση της Εκμισθώτριας.
2. Της παραπάνω απαγόρευσης εξαιρούνται οι υπεκμισθώσεις καταστημάτων, χώρων εστίασης και αναψυχής και η εν γένει παραχώρηση χρήσης επιμέρους χώρων, σύμφωνα πάντα με τις εκάστοτε επιτρεπόμενες από το νόμο χρήσεις.
3. Η Μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλει στην Εκμισθώτρια επικυρωμένα αντίγραφα των επιτρεπόμενων συμβάσεων υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης. Η Εκμισθώτρια δεσμεύεται να επιδεικνύει απόλυτη εχεμύθεια σχετικά με το περιεχόμενο των συμβάσεων αυτών, καθώς και των λύσεων αυτών από οποιαδήποτε αιτία. Υπεύθυνη έναντι των αντισυμβαλλομένων για κάθε διαφορά ή αξίωσή τους που θα προέρχεται από την μίσθωση θα είναι μόνη η Μισθώτρια. Το αυτό ισχύει αναλόγως για κάθε μορφή σύμβασης εκμετάλλευσης του Μισθίου. Το απώτερο χρονικό σημείο της διάρκειας των συμβάσεων αυτών θα συμπίπτει υποχρεωτικά με τον χρόνο λήξης της διάρκειας της παρούσας Σύμβασης, χωρίς να δεσμεύεται η Μισθώτρια και για τον χρόνο της τυχόν παρατάσεως της υπεκμισθώσεως. Οι επιτρεπόμενες κατά τα ανωτέρω συμβάσεις υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης θα

περιλαμβάνουν υποχρεωτικώς τον όρο ότι, σε περίπτωση λύσης της παρούσας Σύμβασης για οποιαδήποτε αιτία, λύεται αυτοδικαίως και αζημίως για την Εκμισθώτρια και η παρεπόμενη σύμβαση υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης, με τις ίδιες κατ' αναλογία συνέπειες για τον αντισυμβαλλόμενο, με αυτές που ορίζονται στην παρούσα Σύμβαση για τη Μισθώτρια και αφορούν στην υποχρέωση απόδοσης του Μισθίου στην συμβατικώς ορισθείσα κατάσταση. Η Εκμισθώτρια δεν δεσμεύεται και ουδεμία ευθύνη φέρει έναντι του υπομισθωτή ή παραχωρησιούχου ή χρήστη.

4. Η Εκμισθώτρια πάντως διατηρεί το δικαίωμα, και χωρίς καμιά εξ αυτού αξίωση της Μισθώτριας, από την οποία η τελευταία παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα με την παρούσα, μετά την από οποιοδήποτε λόγο λύση ή λήξη της παρούσας σύμβασης, να υπεισέλθει σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της Μισθώτριας από όλες ή μερικές μόνον από τις υπομισθώσεις ή συμβάσεις παραχώρησης χρήσης ή επαγγελματικής συνεργασίας που θα έχει εγκύρως συνάψει μέχρι τότε η Μισθώτρια, γνωστοποιώντας εγγράφως την σχετική της πρόθεση στη Μισθώτρια το αργότερο κατά την ημερομηνία της λύσης ή λήξης. Για το σκοπό αυτό, η Μισθώτρια υποχρεούται σε κάθε σύμβαση υπομίσθωσης, παραχώρησης χρήσης ή επαγγελματικής συνεργασίας να περιλαμβάνει όρο, σύμφωνα με τον οποίο ο αντισυμβαλλόμενος οφείλει, σε περίπτωση κατά την οποία η Εκμισθώτρια θελήσει να ασκήσει το ως άνω δικαίωμα, να δηλώσει εντός είκοσι (20) ημερών από την σχετική γνωστοποίηση από την Εκμισθώτρια, κατά πόσον αποδέχεται την συνέχιση της μισθωτικής της σχέσης με πλήρη υπεισέλευση της Εκμισθώτριας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Μισθώτριας από τη σχετική σύμβαση υπομίσθωσης, άλλως ότι υπαναχωρεί από τη σύμβαση, αζημίως για την Εκμισθώτρια. Η Μισθώτρια δεν θα έχει κανένα δικαίωμα αποζημίωσης εξ αιτίας αυτής της υπεισέλευσης.
5. Μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από τη λύση της παρούσας σύμβασης, η Μισθώτρια υποχρεούται να παραδώσει ή καταβάλει στην Εκμισθώτρια όλες τις εγγυήσεις, που θα της έχουν παραδώσει ή καταβάλει οι υπομισθωτές της ή παραχωρησιούχοι ή χρήστες, αναφορικά με τις επιτρεπόμενες συμβάσεις που θα έχει συνάψει, μαζί με ό,τι άλλο στοιχείο, έγγραφο κλπ. είναι απαραίτητο, ώστε κατά τη λύση ή λήξη των ανωτέρω συμβάσεων να μην υπάρξει καμία απολύτως επιβάρυνση της Εκμισθώτριας. Η Μισθώτρια υποχρεούται να συμπεριλάβει ρητά τον όρο αυτό στις σχετικές συμβάσεις, σε περίπτωση δε μη συμμόρφωσής της προς τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον παρόντα όρο, δικαιούται η Εκμισθώτρια να αξιώσει από αυτήν κάθε ζημία της από την ανωτέρω αιτία.
6. Σε κάθε περίπτωση που επιτραπεί από την Εκμισθώτρια σύμφωνα με το άρθρο 1. ή η υπό τους ανωτέρω όρους υπομίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από τη Μισθώτρια, η τελευταία ευθύνεται από κοινού και εις ολόκληρον με τον υπομισθωτή ή τον προς ον η παραχώρηση έναντι της Εκμισθώτριας για την πιστή τήρηση όλων των όρων της παρούσας Σύμβασης, και ιδίως για την

καταβολή του μισθώματος, αλλά και για κάθε πταίσμα του υπομισθωτή ή παραχωρησιούχου ή χρήστη." Περαιτέρω, μπορείτε να επισκεφθείτε το ακίνητο ελεύθερα, οποιαδήποτε ημέρα σας εξυπηρετεί. Καθώς το ακίνητο φυλάσσεται, παρακαλούμε όπως μας ενημερώσετε εκ των προτέρων για την ημέρα και ώρα της επίσκεψής σας. Λάβετε υπόψη σας, ότι το κτίριο είναι παλιό και εγκαταλελειμμένο, και θα πρέπει να λάβετε τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας. Η είσοδος και η παραμονή στον χώρο πραγματοποιούνται αποκλειστικά με δική σας ευθύνη.

2. Σε συνέχεια της τηλεφωνικής μας επικοινωνίας και συμπληρωματικά στα κατωτέρω ερωτήματα, θα παρακαλούσα να με ενημερώσετε επίσης ότι σε περίπτωση συμμετοχής φυσικού προσώπου που πληροί αυτοτελώς τα προβλεπόμενα κριτήρια χρηματοοικονομικής επάρκειας και ανακήρυξής του ως Αναδόχου, δύναται, κατ' εφαρμογή του άρθρου 6.4 των Γενικών Όρων, να ζητήσει τη σύναψη της Σύμβασης Μίσθωσης με νομικό πρόσωπο επί του οποίου ασκεί έλεγχο, χωρίς να απαιτείται το εν λόγω νομικό πρόσωπο να πληροί αυτοτελώς το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας των Ειδικών Όρων.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 7α άρθρο των από 20.07.2026 Ειδικών όρων του Διαγωνισμού αναφέρεται ότι σε περίπτωση Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας, το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας δεν απαιτείται να πληρείται από κάθε μέλος ξεχωριστά, αλλά αρκεί να καλύπτεται από τα μέλη συνολικά, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής του κάθε μέλους στο κοινό σχήμα, ένωση ή κοινοπραξία

3. Χρηματοοικονομική επάρκεια Κοινού Σχήματος / Ένωσης / Κοινοπραξίας
Στην παράγραφο 7Α των Ειδικών Όρων προβλέπεται για μεμονωμένο νομικό πρόσωπο μέσος όρος ετήσιου κύκλου εργασιών των ετών 2022, 2023 και 2024 τουλάχιστον ίσος με €300.000. Ακολουθώντας, ως προς Κοινό Σχήμα, Ένωση ή Κοινοπραξία, μετά την περιγραφή του τρόπου υπολογισμού του σχετικού κριτηρίου βάσει του ποσοστού συμμετοχής κάθε μέλους, αναφέρεται ως «ελάχιστος απαιτούμενος μέσος όρος ετήσιου Κύκλου Εργασιών» το ποσό των €90.000. Παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε εάν το ποσό των €90.000 είναι ορθό και, συνεπώς, εάν σε περίπτωση συμμετοχής Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας θεωρείται ότι πληρούται εφόσον το άθροισμα:
[Μ.Ο. κύκλου εργασιών κάθε μέλους × ποσοστό συμμετοχής του στο κοινό σχήμα] ανέρχεται τουλάχιστον σε €90.000 και όχι σε €300.000.

Η ΕΤΑΔ με την υπ' αριθμ. 16161/30.09.2026 Απόφασή της προχώρησε στην διόρθωση εκ παραδρομής λάθους του άρθρου 7.Α. των Ειδικών Όρων του Ηλεκτρονικού Ανοικτού Πλειοδοτικού Διαγωνισμού (e-auction), για τη μακροχρόνια εκμίσθωση του ακινήτου «Τουριστικό Περίπτερο Μαραθώνα» (Q109656). Ως εκ τούτου το σχετικό άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

Δικαίωμα Συμμετοχής

Δικαίωμα συμμετοχής στη διαδικασία έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν εμπίπτουν σε κανέναν από τους λόγους αποκλεισμού και πληρούν τις προϋποθέσεις συμμετοχής, σύμφωνα με τους ισχύοντες Γενικούς Όρους για τους ανοιχτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστοτόπου www.e-publicrealestate.gr, για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ. Επιπλέον, οι υποψήφιοι, νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ενώσεις ή κοινοπραξίες αυτών, θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού:

Α) Να διαθέτουν χρηματοοικονομική επάρκεια:

- Νομικό Πρόσωπο: μέσος όρος ετήσιου κύκλου εργασιών τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2022, 2023, 2024) τουλάχιστον ίσο με 300.000€
- Φυσικό Πρόσωπο: μέσο ετήσιο δηλωθέν εισόδημα για τα τρία (3) τελευταία έτη (2022, 2023, 2024) τουλάχιστον ίσο με 300.000 €

Σε περίπτωση Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας, το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας δεν απαιτείται να πληρείται από κάθε μέλος ξεχωριστά, αλλά αρκεί να καλύπτεται από τα μέλη συνολικά, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής του κάθε μέλους στο κοινό σχήμα, ένωση ή κοινοπραξία.

Πιο συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό του χρηματοοικονομικού κριτηρίου Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας, λαμβάνεται υπόψη το εξής:

Μέσος όρος κύκλου εργασιών (2022,2023,2024) Α' Μέλους Ένωσης ή Κοινοπραξίας Χ Ποσοστό συμμετοχής Α' Μέλους στην Ένωση ή Κοινοπραξία + μέσος όρος κύκλου εργασιών (2022,2023,2024) Β' Μέλους Ένωσης ή Κοινοπραξίας Χ Ποσοστό συμμετοχής Β' Μέλους στην Ένωση ή Κοινοπραξία + ... ≥ 300.000€ (ελάχιστος απαιτούμενος μέσος όρος ετήσιου Κύκλου Εργασιών)

Διευκρινίζεται ότι υποψήφιος ή μέλος υποψηφίου (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) δεν μπορεί να στηρίζεται στις δυνατότητες τρίτου προσώπου, για την εκπλήρωση του ανωτέρω κριτηρίου χρηματοοικονομικής επάρκειας.