

## **Ειδικοί Όροι Διαγωνισμού**

Για τον ηλεκτρονικό ανοικτό πλειοδοτικό διαγωνισμό (e-auction) μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr) σχετικά με την **εκμίσθωση** του ακινήτου:

### **Ξενία Καρτερού (Q109718)**

#### **1. Αντικείμενο Διαγωνιστικής Διαδικασίας**

**Διαγωνισμός Q109718** για τη μακροχρόνια εκμίσθωση του ακινήτου «Ξενία Καρτερού», στην περιοχή Καρτερός του Ν. Ηρακλείου Κρήτης, αποτελούμενο από: α. έκταση 81.784,94 τ.μ. εντός της οποίας υφίστανται οι εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου «Μοτέλ Ξενία Καρτερός», και β. τον έμπροσθεν αυτής αιγιαλό και παραλία. Η έκταση φαίνεται αναλυτικότερα στο από Ιανουαρίου 2023 Τ04 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Αλεξίου σε κλίμακα 1:2000, με τα στοιχεία 1,2,3,...,35,36,501,353,354,154,155,...186,187,1 και είναι εμβαδού 81.784,94 τ.μ., και η έκταση αιγιαλού και παραλίας αποτελεί την προβολή της γραμμής που περιγράφεται υπό τα στοιχεία 154,155,...167,168,351,169,170,..186,187,1 και είναι εμβαδού 15.797,36 τ.μ. Επισημαίνεται ότι ως προς την έκταση του αιγιαλού και της παραλίας η μίσθωση θα άρχεται κατόπιν της λήψης της προηγούμενης σύμφωνης γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, κατ' άρθρο 13 παρ. 11 του Ν. 2971/2001. Ο Μισθωτής, δεν μπορεί να αρνηθεί αδικαιολόγητα την παραλαβή της χρήσης αιγιαλού και παραλίας, εφόσον πληρωθεί η ανωτέρω προϋπόθεση.

Για τα κτίσματα δεν εκδίδεται Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Το 2011 το ξενοδοχειακό συγκρότημα του «Ξενία» χαρακτηρίστηκε διατηρητέο μνημείο από το ΥΠΠΟΤ.

#### **2. Σκοπός του Διαγωνισμού**

Η μακροχρόνια εκμίσθωση του ανωτέρω ακινήτου ως έχει (as is), με σκοπό την λειτουργία ξενοδοχειακής μονάδας, με τη διενέργεια ηλεκτρονικού ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού (e-auction), μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr).

Οι δαπάνες για την αναβάθμιση και λειτουργία του ακινήτου ως ξενοδοχειακή μονάδα με την ήδη πραγματοποιηθείσα δόμηση βαρύνουν τον μισθωτή και δεν συμψηφίζονται με μισθώματα.

Ο μισθωτής μπορεί να δομήσει με δαπάνες του κάνοντας χρήση του υπολειπόμενου συντελεστή υπό την προϋπόθεση ότι θα του χορηγηθούν οι σύμφωνα με την νομοθεσία απαραίτητες άδειες, κατόπιν σύναψης σχετικής συμφωνίας με την ΕΤΑΔ και με επανεκτίμηση του ετήσιου μισθώματος από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή επιλογής της Εκμισθώτριας κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα κατωτέρω στο άρθρο 12 των παρόντων όρων.

### **3. Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **σαράντα (40) έτη** από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

### **4. Τιμή εκκίνησης και βήμα ηλεκτρονικού διαγωνισμού**

Η τιμή εκκίνησης για το διαγωνισμό, δηλαδή το ύψος του ελάχιστου προσφερόμενου Ετήσιου Μισθώματος θα αφορά την έκταση εκτός αιγιαλού και παραλίας και ορίζεται στο ποσό των Εκατόν Δεκαπέντε Χιλιάδων Ευρώ (115.000 €).

Το βήμα του διαγωνισμού, δηλαδή το ελάχιστο ποσοστό αύξησης εκάστης προσφοράς επί της ανώτατης ήδη υφιστάμενης προσφοράς, ορίζεται ίσο με 5%.

### **5. Προθεσμία και Τόπος Κατάθεσης των Δικαιολογητικών συμμετοχής**

Η προθεσμία υποβολής του Φακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής είναι η **Παρασκευή 01 Μαρτίου 2024, 14.00 ώρα Ελλάδος**.

Τόπος κατάθεσης του Φακέλου δικαιολογητικών είναι τα Γραφεία της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) ΑΕ, Βουλής 7 (Σύνταγμα), Αθήνα 105 62 (Πρωτόκολλο-2ος όρ.). Σε περίπτωση αποστολής του Φακέλου Δικαιολογητικών με εταιρεία ταχυμεταφοράς (κούριερ) ως ημέρα και ώρα κατάθεσης θεωρείται αυτή στο αποδεικτικό παράδοσης στο ταχυδρομείο ή στην εταιρεία ταχυμεταφοράς, το οποίο θα πρέπει να αποσταλεί με ηλεκτρονικό μήνυμα στην ΕΤΑΔ (info@hrpc.gr) έως την ημέρα και ώρα λήξης της προθεσμίας.

Η ΕΤΑΔ δεν υποχρεούται να παραλάβει οποιουδήποτε φακέλους από ταχυδρομικό κατάστημα ή άλλη υπηρεσία.

Η ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής της οικονομικής προσφοράς θα ανακοινωθεί στους συμμετέχοντες που θα προκριθούν επιτυχώς το στάδιο ελέγχου δικαιολογητικών συμμετοχής σύμφωνα με τους ισχύοντες Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr), σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

### **6. Εγγύηση Συμμετοχής**

Για τη συμμετοχή στη διαγωνιστική διαδικασία οι συμμετέχοντες θα προσκομίσουν Εγγύηση Συμμετοχής, ποσού Ευρώ Δέκα Οκτώ Χιλιάδων (18.000 €), διάρκειας τουλάχιστον ενενήντα (90) ημερών, σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στους ισχύοντες Γενικούς όρους διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

## **7. Δικαίωμα Συμμετοχής**

Δικαίωμα συμμετοχής στη διαδικασία έχουν νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ενώσεις ή κοινοπραξίες αυτών, σύμφωνα με τους ισχύοντες Γενικούς Όρους για τους ανοιχτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστοτόπου [www.e-publicrealestate.gr](http://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:**

**A.** Να διαθέτουν αποδεδειγμένη ικανότητα **στην οργάνωση και λειτουργία Ξενοδοχειακής επιχείρησης** (τεχνική ικανότητα) **τουλάχιστον ενός έτους** εντός των δέκα (10) τελευταίων διαχειριστικών ετών (2013 – 2022) ή σε περίπτωση φυσικού προσώπου εντός των τελευταίων φορολογικών ετών (2013 -2022).

Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας το κριτήριο τεχνικής ικανότητας που πρέπει να καλύπτεται στο πρόσωπο του υποψηφίου, δεν απαιτείται να συντρέχει για το κάθε ένα μέλος αυτού ξεχωριστά, αλλά αρκεί ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει την ανωτέρω αναφερόμενη τεχνική ικανότητα, μη αποκλειόμενο το ίδιο μέλος να καλύπτει και το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας.

**Διευκρινίζεται** ότι υποψήφιος ή μέλος υποψηφίου (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) **μπορεί να στηρίζεται** στις τεχνικές ικανότητες τρίτου προσώπου, για την εκπλήρωση του ανωτέρω κριτηρίου τεχνική ικανότητας.

**B.** Να διαθέτουν **χρηματοοικονομική επάρκεια:**

- **Νομικό Πρόσωπο:** Για τις τρεις (3) τελευταίες διαχειριστικές χρήσεις (2020, 2021, 2022) να έχει σωρευτικά α) μέσο όρο κύκλου εργασιών τουλάχιστον Τετρακοσίων Εξήντα Χιλιάδων Ευρώ (460.000 €) και β) μέσο όρο Ιδίων Κεφαλαίων ύψους τουλάχιστον Πεντακοσίων Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδων Ευρώ (575.000 €). Για τα έτη με περιορισμούς στην λειτουργία των επιχειρήσεων λόγω covid-19, το κριτήριο (α) ανάγεται σε μηνιαία βάση, ήτοι μέσα μηνιαία έσοδα 38.333,33 € για τα έτη με περιορισμούς λειτουργίας.

- **Φυσικό Πρόσωπο:** Για τα τρία προηγούμενα φορολογικά έτη (2020, 2021, 2022) να έχει σωρευτικά μέσο όρο ετήσιων εσόδων ύψους τουλάχιστον Τετρακοσίων Εξήντα Χιλιάδων Ευρώ (460.000 €) και β) μέσο όρο υπολοίπου καταθέσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων και μεταβιβάσιμων αξιών ύψους τουλάχιστον Πεντακοσίων Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδων Ευρώ (575.000 €). Για τα έτη με περιορισμούς στην λειτουργία των επιχειρήσεων λόγω covid-19, το κριτήριο (α) ανάγεται σε μηνιαία βάση, ήτοι μέσα μηνιαία έσοδα 38.333,33 € για τα έτη με περιορισμούς λειτουργίας.

Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας που πρέπει να καλύπτεται στο πρόσωπο του υποψηφίου, δεν απαιτείται να συντρέχει για το κάθε ένα μέλος αυτού ξεχωριστά, αλλά αρκεί ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα ανωτέρω αναφερόμενα χαρακτηριστικά χρηματοοικονομικής επάρκειας, μη αποκλειόμενο το ίδιο μέλος να καλύπτει και το κριτήριο τεχνικής ικανότητας.

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

**Γ)** Να μην έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τους κατασχέσεις ή/και πλειστηριασμοί, να μην έχουν απλήρωτες συναλλαγματικές ή σφραγισμένες επιταγές και να μην έχουν εκδοθεί διαταγές πληρωμής, οι οποίες υπερβαίνουν συνολικά το ποσό των 34.500 €, που αφορούν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα (ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν ή διαθέτουν τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην περίπτωση νομικών προσώπων, τα νομικά πρόσωπα ή και τους εταίρους τους σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών. Αντιστοίχως θα πρέπει να εξυπηρετούν τυχόν δάνεια από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που αφορούν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα (ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν ή διαθέτουν τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην περίπτωση νομικών προσώπων, τα νομικά πρόσωπα ή και τους εταίρους τους σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών.

**Δ)** Να μην έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ. Συγκεκριμένα, σε περίπτωση φυσικού προσώπου, να μην έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ το ίδιο ή νομικό πρόσωπο στο οποίο συμμετέχει το ίδιο ως μέτοχος, μεριδιούχος, εταίρος, διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος ή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου (σε περίπτωση ανωνύμων εταιρειών). Επιπλέον, στην περίπτωση φυσικού προσώπου που συμμετέχει κατά τον αναφερόμενο τρόπο σε νομικό πρόσωπο, το τελευταίο να μην συνδέεται με νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ζ του Ν. 4172/2013, που έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ. Σε περίπτωση νομικού προσώπου, να μην έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ, το ίδιο ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του ή μέτοχος, μεριδιούχος, εταίρος, διαχειριστής ή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του (στην περίπτωση ανωνύμων εταιρειών) ή πρόσωπο συνδεδεμένο με το νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ζ του Ν. 4172/2013.

### **8. Περιεχόμενο Φακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής**

Έκαστος συμμετέχων στο διαγωνισμό θα υποβάλει σφραγισμένο φάκελο Δικαιολογητικών συμμετοχής σύμφωνα με τους ισχύοντες Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr) σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, εντός του οποίου θα συμπεριλάβει **επί ποινή αποκλεισμού:**

A) Τα **απαραίτητα Δικαιολογητικά, σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους Διαγωνισμών** για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ,

B) Τα ακόλουθα **Δικαιολογητικά Εμπειρίας:**

α) Σύντομη περιγραφή της δραστηριότητας του Υποψηφίου σε ό,τι αφορά την οργάνωση και λειτουργία **ξενοδοχειακής επιχείρησης** εντός της τελευταίας δεκαετίας.

β) Βεβαίωση από το αρμόδιο επιμελητήριο ή σχετικό φορέα, άδεια λειτουργίας, σχετικές συμβάσεις – συμφωνίες, φορολογικά στοιχεία και κάθε άλλο στοιχείο που τεκμηριώνει την εμπειρία του Υποψηφίου

Σε περίπτωση που ο Υποψήφιος προτίθεται να συμπράξει με πρόσωπο, κατέχον τη ζητούμενη ως άνω εμπειρία, για την εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης που θα συνάψει με την ΕΤΑΔ, θα πρέπει να προσκομίσει:

(α) Τα ανωτέρω Δικαιολογητικά εμπειρίας για τον Συμπράττοντα, τα οποία συνυπολογίζονται για την κάλυψη της απαιτούμενης εμπειρίας του Υποψηφίου,

(β) Υπεύθυνη δήλωση όπως ισχύει, του Υποψηφίου, όπου θα δηλώνονται τα στοιχεία του Συμπράττοντα, αναλυτικά τα τμήματα της σύμβασης, που θα ανατεθούν σ' αυτόν, καθώς, επίσης, ότι ο συμπράττων αποδέχεται την εκτέλεση αυτών και

(γ) Υπεύθυνη δήλωση, όπως ισχύει, του Συμπράττοντα, στην οποία αυτός (ο Συμπράττων) θα δηλώνει ότι: 1) έλαβε γνώση των όρων του διαγωνισμού και όλων των στοιχείων που τον συνοδεύουν, 2) αποδέχεται την εκτέλεση του τμήματος της σύμβασης που αναφέρεται από τον Υποψήφιο, 3) μπορεί να ανταποκριθεί και να παράσχει όλες τις υπηρεσίες που αναλαμβάνει, 4) δεν έχει συνάψει συμφωνία συνεργασίας για το αντικείμενο του προκηρυσσόμενου Διαγωνισμού με άλλον Υποψήφιο, 5) θα υπογράψει Συμφωνητικό Συνεργασίας με τον Υποψήφιο, το οποίο θα προσκομιστεί κατά την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης και θα αποτυπώνει τη συμφωνία σύμπραξης και εκτέλεσης του τμήματος που έχει συμφωνηθεί να αναλάβει, 6) είναι φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος, 7) δεν τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή παύση δραστηριοτήτων και δεν έχει κινηθεί εναντίον του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό 8) δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ. Συγκεκριμένα σε περίπτωση φυσικού προσώπου, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ το ίδιο ή νομικό πρόσωπο στο οποίο συμμετέχει το ίδιο ως μέτοχος, μεριδιούχος, εταίρος, διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος ή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου (σε περίπτωση ανωνύμων εταιρειών). Επιπλέον στην περίπτωση φυσικού προσώπου που συμμετέχει κατά τον αναφερόμενο τρόπο σε νομικό πρόσωπο, το τελευταίο να μην συνδέεται με νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ζ του Ν. 4172/2013, που έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ. Σε περίπτωση νομικού προσώπου, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ, το ίδιο ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του ή μέτοχος, μεριδιούχος, εταίρος, διαχειριστής ή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του (στην περίπτωση ανωνύμων εταιρειών) ή πρόσωπο συνδεδεμένο με το νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ζ του Ν. 4172/2013 και 9) έχει ενημερωθεί για τη Δήλωση Απορρήτου της ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε. ([www.tiresias.gr/PersonalDataProcessing.html](http://www.tiresias.gr/PersonalDataProcessing.html)) και παρέχει ρητή συγκατάθεση όπως η ΕΤΑΔ Α.Ε. προβεί, κατά τη διακριτική της ευχέρεια, σε έλεγχο της πιστοληπτικής ικανότητάς του, μέσω της «ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε.».

Στην εν λόγω υπεύθυνη δήλωση θα επισυνάπτονται και τα στοιχεία νομιμοποίησης του υπογράφοντα εκπροσώπου, εφόσον πρόκειται για νομικό πρόσωπο, σύμφωνα με τα αναλυτικότερα αναφερόμενα στους ισχύοντες Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοιχτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr), για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Γ) Τα **Δικαιολογητικά Χρηματοοικονομικής Επάρκειας** ως εξής:

- Νομικά Πρόσωπα:

Αντίγραφα των δημοσιευμένων και ελεγμένων, εφόσον υπάρχει τέτοια υποχρέωση, ετήσιων οικονομικών καταστάσεων ή/και καταστάσεις οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα (σε περίπτωση μη υποχρέωσης έκδοσης οικονομικών

καταστάσεων) των τριών (3) προηγούμενων διαχειριστικών ετών (2020, 2021, 2022). Διευκρινίζεται ότι, εφόσον Υποψήφιος ή μέλος Υποψηφίου σχήματος (σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας) αποτελεί μητρική επιχείρηση, τότε θα υποβάλλονται δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένη βάση. Εφόσον Υποψήφιος ή μέλος Υποψηφίου σχήματος αποτελεί θυγατρική ή συνδεδεμένη εταιρεία, θα υποβάλλονται οι οικονομικές καταστάσεις σε εταιρικό επίπεδο.

Εφόσον, λόγω μη ύπαρξης σχετικής κατά νόμο υποχρέωσης δημοσίευσης ετησίων οικονομικών καταστάσεων αναφορικά με κάποιο νομικό πρόσωπο ή οι οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ακόμη δημοσιευθεί κατά το χρόνο υποβολής των δικαιολογητικών, θα πρέπει να υποβληθούν νομίμως επικυρωμένα αντίγραφα των οικονομικών καταστάσεων ή/και καταστάσεων οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα (σε περίπτωση μη υποχρέωσης έκδοσης οικονομικών καταστάσεων) που αποτυπώνουν την περιουσιακή διάρθρωση του εν λόγω νομικού προσώπου για την αντίστοιχη περίοδο, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του νομικού προσώπου (σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας κάθε νομικού προσώπου που εμπίπτει στην ως άνω περίπτωση και συμμετέχει στην ένωση ή κοινοπραξία) με την οποία θα δηλώνει υπεύθυνα τη μη υποχρέωσή του για δημοσίευση ή έκδοση ετησίων οικονομικών καταστάσεων ή το λόγο για τον οποίο δεν έχουν δημοσιευθεί μέχρι την ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών και επιπλέον ότι τα αναφερόμενα στις προσκομιζόμενες οικονομικές καταστάσεις στοιχεία είναι αληθή.

- Φυσικά Πρόσωπα

(α) Υπεύθυνη Δήλωση όπως ισχύει, ή ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά πρόσωπα, όπου ο υποψήφιος θα δηλώνει το μέσο όρο ετήσιων εσόδων για τα τρία (3) προηγούμενα έτη (2020, 2021, 2022). Η Υπεύθυνη Δήλωση θα συνοδεύεται από τα αντίγραφα των αντίστοιχων δηλώσεων φόρου εισοδήματος ή/και καταστάσεις οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα.

(β) Βεβαίωση (εκδοθείσα το πολύ τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής της) με το μέσο όρο υπολοίπου καταθέσεων και των άμεσα ρευστοποιήσεων και μεταβιβάσιμων κινητών αξιών του υποψηφίου των τριών (3) τελευταίων ετών (2020, 2021, 2022), από τράπεζα ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα ή αρμόδιο φορέα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε οποιοδήποτε κράτος – μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του ΕΟΧ ή του ΟΟΣΑ.

- Κοινό Σχήμα/Ένωση Προσώπων/Κοινοπραξία μεταξύ φυσικών ή/και νομικών προσώπων

Σε περίπτωση Κοινού Σχήματος/Ένωσης Προσώπων ή Κοινοπραξίας μεταξύ φυσικών ή/και νομικών προσώπων, θα κατατίθενται δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής επάρκειας για καθένα εκ των μελών, ανά περίπτωση προσαρμοζόμενα κατά τα ανωτέρω.

Σε περίπτωση που ο Υποψήφιος προτίθεται να στηριχθεί στις χρηματοοικονομικές ικανότητες τρίτου προσώπου για την εκπλήρωση του ανωτέρω κριτηρίου χρηματοοικονομικής επάρκειας θα πρέπει να προσκομίσει επιπλέον:

(α) Τα ανωτέρω Δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής ικανότητας για τον Συμπράττοντα, τα οποία υπολογίζονται για την κάλυψη της απαιτούμενης χρηματοοικονομικής ικανότητας του Υποψηφίου.

(β) Υπεύθυνη δήλωση όπως ισχύει, του Υποψηφίου, όπου θα δηλώνεται ότι η χρηματοοικονομική επάρκεια θα καλυφθεί από το τρίτο πρόσωπο – συμπράττοντα και ότι ο συμπράττων αποδέχεται αυτό.

(γ) Υπεύθυνη δήλωση όπως ισχύει, του Συμπράττοντα στην οποία αυτός (ο Συμπράττων) θα δηλώνει ότι: 1) έλαβε γνώση των όρων του διαγωνισμού και όλων των στοιχείων που το συνοδεύουν, 2) αποδέχεται την κάλυψη του κριτηρίου χρηματοοικονομικής επάρκειας για τον Υποψήφιο, 3) μπορεί να ανταποκριθεί στο κριτήριο της χρηματοοικονομικής επάρκειας, 4) δεν έχει συνάψει συμφωνία κάλυψης του κριτηρίου χρηματοοικονομικής επάρκειας για το αντικείμενο του προκηρυσσόμενου Διαγωνισμού με άλλον Υποψήφιο, 5) είναι φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος, 6) δεν τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή παύση δραστηριοτήτων και δεν έχει κινηθεί εναντίον του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό και 7) δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ. Συγκεκριμένα, σε περίπτωση φυσικού προσώπου, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ το ίδιο ή νομικό πρόσωπο στο οποίο συμμετέχει το ίδιο ως μέτοχος, μεριδιούχος, εταίρος, διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος ή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου (σε περίπτωση ανωνύμων εταιρειών). Επιπλέον, στην περίπτωση φυσικού προσώπου που συμμετέχει κατά τον αναφερόμενο τρόπο σε νομικό πρόσωπο, το τελευταίο δεν συνδέεται με νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ζ του Ν. 4172/2013, που έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ. Σε περίπτωση νομικού προσώπου, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στην ΕΤΑΔ, το ίδιο ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του ή μέτοχος, μεριδιούχος, εταίρος, διαχειριστής ή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του (στην περίπτωση ανωνύμων εταιρειών) ή πρόσωπο συνδεδεμένο με το νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ζ του Ν. 4172/2013 και 8) έχει ενημερωθεί για τη Δήλωση Απορρήτου της ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε. ([www.tiresias.gr/PersonalDataProcessing.html](http://www.tiresias.gr/PersonalDataProcessing.html)) και παρέχει ρητή συγκατάθεση όπως η ΕΤΑΔ Α.Ε. προβεί, κατά τη διακριτική της ευχέρεια, σε έλεγχο της πιστοληπτικής ικανότητάς του, μέσω της «ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε.».

Στην εν λόγω υπεύθυνη δήλωση θα επισυνάπτονται και τα στοιχεία νομιμοποίησης του υπογράφοντα εκπροσώπου, εφόσον πρόκειται για νομικό πρόσωπο, σύμφωνα με τα αναλυτικότερα αναφερόμενα στους ισχύοντες Γενικούς όρους για τους ανοιχτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr), για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

**Δ) Υπεύθυνη Δήλωση** όπως ισχύει όπου ο υποψήφιος ή ο νόμιμος εκπρόσωπος στην περίπτωση νομικού προσώπου θα δηλώνει ότι 1) δεν έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων του κατασχέσεις ή/και πλειστηριασμοί, 2) δεν έχουν απλήρωτες συναλλαγματικές ή σφραγισμένες επιταγές και δεν έχουν εκδοθεί διαταγές πληρωμής, οι οποίες υπερβαίνουν συνολικά το ποσό των 34.500 €, που αφορούν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα (ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν ή διαθέτουν τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην περίπτωση νομικών προσώπων, τα νομικά πρόσωπα ή και τους εταίρους τους σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών και 3) εξυπηρετεί τα τυχόν δάνειά του σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που αφορούν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα (ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν ή διαθέτουν τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην περίπτωση νομικών προσώπων, τα νομικά πρόσωπα ή και τους εταίρους τους σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών.

Επισημαίνεται ότι με τη συμμετοχή στον παρόντα διαγωνισμό, οι συμμετέχοντες χορηγούν στην ΕΤΑΔ Α.Ε. τη ρητή συγκατάθεσή τους, όπως η ΕΤΑΔ ΑΕ προβαίνει σε έλεγχο της πιστοληπτικής τους ικανότητας μέσω της σχετικής υπηρεσίας της «ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε» και λοιπών υπηρεσιών, και υπό τους όρους παροχής αυτών. Επιπλέον, από τη συμμετοχή στο διαγωνισμό τεκμαίρεται ότι οι συμμετέχοντες έχουν

μελετήσει, κατανοήσει και αποδεχθεί τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κώδικας Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε.](#)).

Ε) **Τεχνική Έκθεση** με την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να πραγματοποιήσει ο υποψήφιος στο ακίνητο η οποία θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου και με την εν γένει και ειδική νομοθεσία που το διέπει, η οποία θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

α) ενδεικτικό επιχειρηματικό πλάνο,

β) περιγραφή ενεργειών υλοποίησης του προτεινόμενου επιχειρηματικού πλάνου και

γ) ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παραπάνω ενεργειών.

Ρητά επισημαίνεται ότι η εν λόγω Τεχνική Έκθεση δεν θα αξιολογείται, αλλά θα εγκρίνεται ή απορρίπτεται (pass or fail) αναλόγως της συμμόρφωσης του περιεχομένου της με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου. Η μη υποβολή της τεχνικής έκθεσης συνιστά λόγο αποκλεισμού του υποψηφίου από την διαδικασία του διαγωνισμού.

Η ΕΤΑΔ δικαιούται να ζητά διευκρινίσεις ως προς το προτεινόμενο επιχειρηματικό πλάνο και τις ενέργειες υλοποίησης αυτού και να αποκλείει υποψηφίους σε περίπτωση, κατά την οποία, κατά την ανέλεγκτη κρίση της, η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν συνάδει με το σκοπό της μίσθωσης, ήτοι είναι αντίθετη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις, όπως αυτές προσδιορίζονται. Επισημαίνεται ωστόσο ότι κάθε ενδιαφερόμενος με τη συμμετοχή του στο διαγωνισμό θεωρείται ότι (και πρέπει να) προβεί σε ανεξάρτητο έλεγχο του νομικού και πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου με δικούς του νομικούς και τεχνικούς συμβούλους.

Με τη συμμετοχή του κάθε διαγωνιζόμενου στο διαγωνισμό αυτό τεκμαίρεται ότι κάθε διαγωνιζόμενος έχει λάβει πλήρη γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης του ακινήτου ως και του πολεοδομικού καθεστώτος, χρήσεων, δόμησης και περιορισμών, καθώς και του πληροφοριακού υλικού του διαγωνισμού, αποδεχόμενος αυτήν και δεν δύναται να επικαλεσθεί πραγματικό ή νομικό ελάττωμα επ' αυτού μεταγενεστέρως. Για το σκοπό αυτό τεκμαίρεται επίσης ότι έχει επισκεφθεί το ακίνητο και έχει λάβει του καθεστώτος του με νομικό και τεχνικό του σύμβουλο και είναι της απολύτου αρεσκείας του.

### **9. Περίοδος Ισχύος Προσφοράς**

Η προσφορά θα παραμείνει σε ισχύ για περίοδο 60 ημέρων μετά την υποβολή της. Η ΕΤΑΔ δύναται, με μονομερή έγγραφη δήλωσή της προς τους συμμετέχοντες, να παρατείνει την ισχύ των υποβληθεισών προσφορών κατά τριάντα (30) επιπλέον ημέρες, καθώς και να ζητήσει αντίστοιχη παράταση των Εγγυητικών Επιστολών/ Εγγυήσεων συμμετοχής στον διαγωνισμό, σύμφωνα με τους ισχύοντες Γενικούς όρους του διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων.

### **10. Κριτήρια Ανάδειξης Αναδόχου**

Η **υψηλότερη οικονομική προσφορά για το ακίνητο**, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στους ισχύοντες Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, η οποία θα υποβληθεί ηλεκτρονικά μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr), και θα αφορά το **Ετήσιο Μίσθωμα** του



πρώτου μισθωτικού έτους για την έκταση εκτός αιγιαλού και παραλίας και το οποίο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι λιγότερο της τιμής εκκίνησης.

Σε περίπτωση που στη διαγωνιστική διαδικασία συμμετάσχει ένας και μόνο ενδιαφερόμενος η ΕΤΑΔ δύναται ανά πάσα στιγμή, πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του Διαγωνισμού, να τον καλέσει να βελτιώσει την προσφορά του, τουλάχιστον κατά ποσοστό ίσο με το βήμα του διαγωνισμού, ήτοι τουλάχιστον κατά ποσοστό ίσο με 5%.

### **11. Εγγύηση Συναλλαγής**

Ο ανάδοχος υποχρεούται να προσκομίσει, κατά τα αναφερόμενα στους ισχύοντες Γενικούς όρους διαγωνισμών εκμίσθωσης ακινήτων της ΕΤΑΔ, εγγυητική επιστολή Συναλλαγής διάρκειας τουλάχιστον 270 ημερών ή να προβεί σε τραπεζική κατάθεση, για ποσό ίσο με το Ετήσιο Μίσθωμα όπως αυτό θα προκύψει από την προσφορά του. Η Εγγύηση Συναλλαγής επιστρέφεται με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης και την προσκόμιση της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης.

### **12. Μίσθωμα**

Ο μισθωτής θα καταβάλει στην ΕΤΑΔ, Ετήσιο Μίσθωμα όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατά τη διαδικασία του διαγωνισμού με την υποβολή της οικονομικής του προσφοράς και το οποίο δεν μπορεί να είναι κατώτερο της τιμής εκκίνησης του διαγωνισμού. Το μίσθωμα θα προσυζητάται κατά το ποσό των εξήντα χιλιάδων τριακοσίων ευρώ (60.300) ετησίως, (ή όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί με τις ετήσιες αναπροσαρμογές από 1.1.2024, κατά τα κατωτέρω) με την έναρξη της μίσθωσης και του τμήματος αιγιαλού και παραλίας που αφορά ο παρών διαγωνισμός.

Το πρώτο ημερολογιακό έτος της μίσθωσης της έκτασης εκτός αιγιαλού και παραλίας το καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα θα υπολογισθεί αναλογικά από την έναρξη της μίσθωσης έως την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους. Επιπροσθέτως του μισθώματος αυτού, ο μισθωτής κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης θα καταβάλει και τα ετήσια μισθώματα των επόμενων ημερολογιακών ετών έως 31.12.2026. Ομοίως το πρώτο ημερολογιακό έτος έναρξης της μίσθωσης του τμήματος αιγιαλού και παραλίας, το καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα θα υπολογισθεί αναλογικά από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του ίδιου έτους και θα καταβληθεί με την έναρξη της μίσθωσης αυτής μαζί με τα ετήσια μισθώματα των επόμενων ημερολογιακών ετών έως 31.12.2026.

Αντίστοιχα, για το τελευταίο ημερολογιακό έτος το καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα θα προκύψει/υπολογισθεί αναλογικά του χρονικού διαστήματος από την 1η Ιανουαρίου του έτους αυτού έως τη λήξη της σύμβασης. Ομοίως για το τελευταίο ημερολογιακό έτος το καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα για το τμήμα αιγιαλού και παραλίας θα υπολογισθεί αναλογικά από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους αυτού έως τη λήξη της σύμβασης.

Σε περίπτωση δόμησης μέρους ή του συνόλου του υπολειπόμενου συντελεστή, το καταβλητέο μίσθωμα, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το ύψος του ετήσιου μισθώματος όπως θα έχει διαμορφωθεί με τις συμβατικές αναπροσαρμογές, θα καθορίζεται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, επιλογής της ΕΤΑΔ.

### **13. Καταβολή Μισθώματος**

Τα μισθώματα της έκτασης για το διάστημα από την υπογραφή της σύμβασης έως την 31.12.2026, θα προκαταβληθούν κατά την υπογραφή της σύμβασης, ως ορίζεται ανωτέρω στο άρθρο 12 των παρόντων όρων. Από 1.1.2027 το ετήσιο μίσθωμα θα καταβάλλεται σε έως 12 ισόποσες δόσεις, εντός των πρώτων δεκαπέντε (15) ημερών κάθε ημερολογιακού μήνα (κάθε ημερολογιακού έτους). Αντίστοιχα θα ισχύει και για το τμήμα του αιγιαλού εφόσον παραδοθεί προς μίσθωση, καθώς το μίσθωμα του αιγιαλού θα ενσωματωθεί στο συνολικό μίσθωμα.

### **14. Αναπροσαρμογή Μισθώματος**

Το Ετήσιο Μίσθωμα της έκτασης εκτός αιγιαλού και παραλίας θα είναι σταθερό το πρώτο ημερολογιακό έτος της μίσθωσης και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως από το δεύτερο ημερολογιακό έτος της μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με την απλή μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου μήνα δηλαδή του προηγούμενου Δεκεμβρίου, όπως αυτός προσδιορίζεται εκάστοτε από την αρμόδια Αρχή, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας (ΔΤΚ Δεκ+1%). Σε περίπτωση δε όπου το ποσοστό αυτό είναι κατώτερο του 2% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος, η αναπροσαρμογή ορίζεται κατ' ελάχιστο στο ποσοστό αυτό (2% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος). Ειδικά οι αναπροσαρμογές των ετησίων μισθωμάτων για τα ημερολογιακά έτη έως 31.12.2026 θα καταβληθούν μαζί με την πρώτη δόση του ετήσιου μισθώματος του έτους 2027.

Το ποσό της προσαύξησης του μισθώματος κατόπιν της παράδοσης του έμπροσθεν αιγιαλού και παραλίας, ήτοι 60.300,00 € για το έτος 2023, θα αναπροσαρμόζεται από 1.1.2024 κατά την ανωτέρω αναπροσαρμογή (ΔΤΚ Δεκ+1%, min 2%), και θα καταβληθεί με την παράδοση του αιγιαλού και παραλίας αυτής μαζί με τα ετήσια μισθώματα των επόμενων ημερολογιακών ετών έως 31.12.2026. Κατά τον ίδιο τρόπο, οι αναπροσαρμογές των ετησίων μισθωμάτων αιγιαλού και παραλίας για τα ημερολογιακά έτη έως 31.12.2026 θα καταβληθούν μαζί με την πρώτη δόση του ετήσιου μισθώματος του έτους 2027.

### **15. Χαρτόσημο επί Μισθώματος**

Ολόκληρο το αναλογούν επί του Ετησίου Μισθώματος τέλος χαρτοσήμου, η εισφορά ΟΓΑ και όποιος άλλος φόρος ή τέλος ή εισφορά αντικαταστήσει το τέλος χαρτοσήμου ή επιβάλλεται από τις εκάστοτε διατάξεις επί του ποσού του εκάστοτε οφειλομένου μισθώματος σε κάθε περίπτωση βαρύνει τον μισθωτή και πρέπει να καταβάλλεται στην ΕΤΑΔ μαζί με την αντίστοιχη δόση του ετήσιου μισθώματος.

### **16. Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης**

Ο ανάδοχος υποχρεούται να καταθέσει, κατά την υπογραφή της σύμβασης, Εγγύηση για την Καλή Εκτέλεση των όρων της σύμβασης, για την καλή, ακριβή και προσήκουσα εκπλήρωση εκ μέρους του όλων των υποχρεώσεών του, που θα απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης καθ' όλη τη διάρκεια αυτής και για την περίοδο μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την προσήκουσα απόδοση του Μισθίου στην ΕΤΑΔ, στην κατάσταση που θα συμφωνηθεί με τη σύμβαση μίσθωσης και μέχρι την ολοσχερή, οριστική και πλήρη εξόφληση όλων των οφειλών του ίση με το Ετήσιο Μίσθωμα του πρώτου μισθωτικού έτους, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί με την προσφορά του συμπεριλαμβανομένου και του χαρτοσήμου και εισφοράς υπέρ ΟΓΑ 3,6% ή όποιας άλλης νόμιμης επιβάρυνσης επί του μισθώματος επιβληθεί μελλοντικά. Την εν λόγω Εγγύηση, θα

ανανεώνει ή συμπληρώνει ένα (1) μήνα πριν τη λήξη της, καθώς και κάθε φορά που αναπροσαρμόζεται το Ετήσιο Μίσθωμα εντός τριάντα (30) ημερών από την αναπροσαρμογή αυτή, έτσι ώστε καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να βρίσκεται σε ισχύ Εγγύηση ίση με το εκάστοτε ισχύον Ετήσιο Μίσθωμα της έκτασης, καθώς και του τμήματος αιγιαλού-παραλίας όταν θα έχει παραδοθεί η χρήση του στον ανάδοχο, συμπεριλαμβανομένου και του χαρτοσήμου και εισφοράς υπέρ ΟΓΑ 3,6% ή όποιας άλλης νόμιμης επιβάρυνσης επί του μισθώματος επιβληθεί μελλοντικά. Συγκεκριμένα υποχρεούται είτε να προσκομίσει Εγγυητική Επιστολή Τραπέζης διάρκειας τουλάχιστον εικοσιτεσσάρων (24) μηνών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης είτε να καταθέσει ισόποση χρηματική εγγύηση σε υποδεικνυόμενο λογαριασμό που διατηρεί η ΕΤΑΔ. Η Εγγύηση καλής εκτέλεσης θα επιστρέφεται στον μισθωτή μετά την λήξη της μίσθωσης αφού προηγουμένως διαπιστωθεί από την ΕΤΑΔ ΑΕ, ότι δεν υπάρχουν οφειλές αυτού, που να αφορούν στο μίσθιο καθώς και ότι δεν έχει παραβιαστεί κάποιος εκ των όρων της σύμβασης μίσθωσης.

### **17. Ασφαλίσεις**

Ο μισθωτής υποχρεούται, κατά την παραλαβή του μισθίου, να ασφαλίσει με δικές του δαπάνες, με βάση τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας, το μίσθιο επ' ονόματι και για λογαριασμό της ΕΤΑΔ, σε αξιόπιστη ασφαλιστική εταιρεία με ασφαλιστήριο περιούσιας έναντι κατονομαζόμενων κινδύνων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά έναντι σεισμού, πυρκαγιάς κ.λπ.), για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Μετά την αποπεράτωση των εργασιών αποκατάστασης, επισκευής και ανακατασκευής του Μισθίου, ο Μισθωτής θα φροντίσει για την αναβάθμιση της ασφαλιστικής κάλυψης με την προσθήκη επιπλέον ασφαλιστικών καλύψεων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά έναντι πλημμύρας, καιρικών φαινομένων, στάσεων/απεργιών, τρομοκρατικών ενεργειών, κακόβουλων βλαβών κλπ).

Επιπλέον, ο μισθωτής υποχρεούται κατά την περίοδο λειτουργίας να ασφαλιστεί για την Γενική Αστική του Ευθύνη έναντι τρίτων για απαιτήσεις σωματικών βλαβών και υλικών ζημιών που τυχόν συμβούν καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, εξαιτίας ή εξ αφορμής αυτής, όπως επίσης και για την ασφάλιση της Εργοδοτικής του Ευθύνης. Το όριο ασφάλισης για την Γενική Αστική Ευθύνη θα είναι κατ' ελάχιστο 500.000 € για σωματικές βλάβες ανά άτομο και 3.000.000 € για σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές ανά γεγονός και ετησίως, ενώ το όριο για την Ευθύνη Εργοδότη θα είναι κατ' ελάχιστο 250.000 € ανά άτομο και 1.000.000€ ανά γεγονός και ετησίως.

Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών, ο ανάδοχος οφείλει να συνάψει ασφάλιση Κατά Παντός Κινδύνου Εργολάβων σύμφωνα με τον προϋπολογισμό των εργασιών και να φροντίσει για τη διατήρηση ισχύος της ασφάλισης περιουσίας, όπως επίσης οφείλει να συνάψει ασφαλίσαις Γενικής Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων και Εργοδοτικής Ευθύνης. Τα όρια ασφάλισης για σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές που μπορεί να προκληθούν συνεπεία των εργασιών θα είναι κατ' ελάχιστο

- για τη Γενική Αστική Ευθύνη, 500.000€ για σωματικές βλάβες ανά άτομο και 1.000.000€ για σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές ανά γεγονός και ετησίως,
- για την Εργοδοτική Ευθύνη 250.000€ ανά άτομο και 500.000€ ανά γεγονός και ετησίως

Σε όλες τις προαναφερθείσες ασφαλίσεις η ΕΤΑΔ θα αναφέρεται ως πρόσθετη ασφαλισμένη και ειδικά για την ασφάλιση Γενικής Αστικής Ευθύνης θα αναφέρεται επιπλέον και ως τρίτη.

Οι κίνδυνοι που θα συμπεριληφθούν στα ασφαλιστήρια συμβόλαια, καθώς και το ύψος της ασφαλιστέας αξίας, θα εγκρίνονται από την ΕΤΑΔ.

Σε περίπτωση που γίνει χρήση του υπολειπόμενου συντελεστή για την επέκταση της ξενοδοχειακής μονάδας η ΕΤΑΔ δύναται να ζητήσει εύλογη και ανάλογη προσαρμογή των ανωτέρω αναφερόμενων ποσών.

### **18. Λοιποί όροι**

- Ο μισθωτής θα παραλάβει το μίσθιο ως είναι και ευρίσκεται (ήτοι στην υφιστάμενη νομική και πραγματική κατάσταση, που ευρίσκεται τόσο κατά το χρόνο διενέργειας του διαγωνισμού, όσο και κατά το χρόνο υπογραφής της σχετικής σύμβασης μίσθωσης και παραλαβής του ακινήτου) αναλαμβάνοντας εξ ολοκλήρου τις δαπάνες για την πλήρη αναβάθμισή και λειτουργία του, με σκοπό την υλοποίηση του επιχειρηματικού του πλάνου, καθώς και την ευθύνη για την τυχόν επέκταση της μονάδας. Αν κατά την παράδοση είτε του ακινήτου εκτός αιγιαλού και παραλίας, είτε του αιγιαλού και της παραλίας υφίσταται οιαδήποτε καταπάτηση εντός αυτών, τα τμήματα που θα καταλαμβάνουν οι καταπατήσεις θα εξαιρούνται της παράδοσης στο μισθωτή μέχρι την ολοκλήρωση των ενεργειών αποβολής τους από την ΕΤΑΔ δαπάναις της, θα παραδίδονται δε στον τελευταίο αμελητή μετά την αποβολή των καταπατητών μη δικαιούμενου ωστόσο του μισθωτή να αιτηθεί για το λόγο αυτό μείωση μισθώματος για όσο χρόνο καθυστερεί η απόδοση σε αυτόν των τμημάτων αυτών.
- Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση του σχεδίου ανάπτυξης στο μίσθιο, το οποίο θα πρέπει να είναι σύμφωνο με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου και με την εν γένει και ειδική νομοθεσία που διέπει το ακίνητο και αφού έχει προηγηθεί η έγκριση της ΕΤΑΔ, χωρίς η τελευταία να αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη ως προς την έγκριση των οποιονδήποτε εργασιών αναβάθμισης και επαναλειτουργίας και τη χορήγηση των αναγκαίων σχετικών αδειών από όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες και την ολοκλήρωση αυτού.
- Από τη σταδιακή ή ολοσχερή εκτέλεσή τους τα έργα θα περιέρχονται αυτοδίκαια στην κυριότητα της ΕΤΑΔ και θα παραμένουν επ' ωφελεία του Μισθίου και επ' ωφελεία της εκμετάλλευσης αυτών από την Μισθώτρια αποκλειστικά και μόνο καθ' όλη τη διάρκεια της Μίσθωσης. Μετά τη λήξη ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση αυτής θα περιέρχονται στην εκμετάλλευση της Εκμισθώτριας με βάση όρους που θα περιγράφονται στη Σύμβαση μίσθωσης, παραμένοντας επ' ωφελεία του μισθίου, χωρίς να δικαιούται ο μισθωτής να διεκδικήσει αποζημίωση για αυτές. Επίσης κατά την τμηματική ή ολοσχερή υλοποίηση του σχεδίου ανάπτυξης του μισθωτή, ο μισθωτής θα υποχρεούται να υποβάλει στην ΕΤΑΔ όλα τα τεχνικά σχέδια όλων των κτιρίων ή/και εγκαταστάσεων, που έχουν κατασκευαστεί (as built). Το αυτό ισχύει και για κάθε μελλοντική τροποποίηση, ανακατασκευή, επέκταση κ.λπ. των κτιρίων ή/και εγκαταστάσεων.
- Ο μισθωτής θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνος, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, για τη νόμιμη χρήση του μισθίου, κατά τη φύση και τον προορισμό του,

λαμβάνοντας όλα τα αναγκαία μέτρα για την ασφάλιση και τη συντήρηση του μισθίου και των εγκαταστάσεών του, καθώς και της αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, και τη συμμόρφωση προς τις σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις αποφάσεις των Δημοσίων Αρχών, όπως Υγειονομικών, Πολεοδομικών, Αγορανομικών, Αστυνομικών, Δασικών, Αρχαιολογικών κ.λπ.

- Ο μισθωτής οφείλει να προβαίνει ο ίδιος, με αποκλειστικά δική του επιμέλεια, ευθύνη, έξοδα και δαπάνες, σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την έκδοση, επέκταση ή/και την αναθεώρηση, καθώς και για τη διατήρηση σε ισχύ, όλων των αδειών και εγκρίσεων, οι οποίες απαιτούνται (όπως, ενδεικτικά, πολεοδομικές άδειες, άδειες εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, εμπορικών χρήσεων, έγκριση περιβαλλοντικών όρων και επιπτώσεων, κ.λπ.) σύμφωνα με την προτεινόμενη από αυτόν χρήση. Η ΕΤΑΔ θα συνδράμει, στο μέτρο που της είναι δυνατό και εντός των αρμοδιοτήτων της, τον μισθωτή, στη διαδικασία των αδειοδοτήσεων, αποκλειστικώς και μόνο παραδίδουσα τα σχετικά έγγραφα που κατέχει, χωρίς όμως να αναλαμβάνει ουδεμία ευθύνη εξ αυτού και για το τελικό αποτέλεσμα.
- Ο μισθωτής οφείλει να τηρεί επιμελώς τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης των ανωτέρω αδειών και εγκρίσεων καθ' όλη την χρονική διάρκεια της ισχύος της μίσθωσης. Διευκρινίζεται ότι ουδεμία ευθύνη φέρει η εκμισθώτρια για τυχόν πολεοδομικές ή άλλες παραβάσεις εκ μέρους του μισθωτή ή για μη συμμόρφωσή του προς τις εκδοθείσες άδειες, τον κίνδυνο και βάρος των οποίων φέρει αποκλειστικά και μόνον ο μισθωτής.
- Ο μισθωτής οφείλει να λειτουργήσει το μίσθιο ως ξενοδοχειακή μονάδα και να προσκομίσει στην ΕΤΑΔ τα απαραίτητα για τη λειτουργία σήματα και άδειες. Σε αντίθετη περίπτωση η ΕΤΑΔ δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση.
- Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται με τα ειδικότερα προβλεπόμενα από τη Νομοθεσία για την πρόσβαση των ΑΜΕΑ (π.χ. ΕΛΟΤ 1439:2013 «Οργανισμός φιλικός σε πολίτες με αναπηρία – Απαιτήσεις και συστάσεις») για το κτήριο και να επιδιώκει ενεργειακή πιστοποίηση υψηλής κλάσης, κατά διεθνές σύστημα πιστοποίησης (π.χ. LEED, BREEAM κ.α.).
- Η υποβολή στην ΕΤΑΔ του προτεινόμενου σχεδίου ανάπτυξης του μισθωτή στο μίσθιο σε καμία περίπτωση δεν δύναται να ερμηνευθεί ως παροχή εγγύησης εκ μέρους της ΕΤΑΔ ή ως ανάμειξη εκ μέρους της ΕΤΑΔ στην απόκτηση όλων των αδειών ή/και εγκρίσεων, οι οποίες απαιτούνται. Κατά συνέπεια των ανωτέρω, η ΕΤΑΔ ουδεμία δέσμευση, υποχρέωση ή ευθύνη αναλαμβάνει σε σχέση με οποιοδήποτε θέμα, το οποίο αφορά την έκδοση, την επέκταση, την αναθεώρηση ή την διατήρηση σε ισχύ των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων από τον μισθωτή ή με οποιαδήποτε ουσιώδη απαγόρευση ή ουσιώδη περιορισμό της εκμετάλλευσης του μισθίου, η οποία τυχόν επιβληθεί μεταγενέστερα του διαγωνισμού που θα διενεργηθεί.
- Σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή έκδοσης των αδειών για την αναβάθμιση των κτηριακών εγκαταστάσεών του μισθίου καθώς και τυχόν απαιτούμενων αδειών για τη λειτουργία της επιχείρησής του στο μίσθιο και η αδυναμία αυτή συνεχίζεται κατά μέγιστο μέχρι πέντε έτη από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης για λόγους που δεν ανάγονται, αποδεδειγμένα από έγγραφα της εκάστοτε αρμόδιας Αρχής, στη σφαίρα ευθύνης του, εκάτερος των συμβαλλομένων διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει τη λύση της σύμβασης μίσθωσης για το μέλλον με μόνη τη ρητή περί τούτου έγγραφη δήλωσή του προς τον άλλο συμβαλλόμενο. Στην περίπτωση αυτή, ο Μισθωτής δεν δικαιούται επιστροφής οποιωνδήποτε χρηματικών ποσών, τα οποία θα έχει τυχόν μέχρι τότε καταβάλει για την εκτέλεση της επένδυσης ή για οποιονδήποτε λόγο, πλην της κατατεθειμένης εγγυητικής επιστολής, κατά το χρηματικό ποσό που τυχόν δεν έχει καταπέσει ή δεν θα συντρέχει περίπτωση να καταπέσει, σύμφωνα με τους όρους της

σύμβασης μίσθωσης, καθώς και μέρους των μέχρι τότε συνολικά καταβληθέντων Μισθωμάτων, το οποίο προκύπτει από τον ακόλουθο τύπο:  $ΕΠ = ΣΚΜ \times (ΕΧ:5)$ , όπου ΕΠ ορίζεται το Επιστρεπτέο Ποσό, ΣΚΜ ορίζεται το Συνολικά Καταβληθέν Μίσθωμα και ΕΧ ορίζεται ο Εναπομένον Χρόνος μέχρι την παρέλευση της πενταετίας, μη δικαιούμενου του Μισθωτή να αναζητήσει ενδεχόμενη αποζημίωσή του για τη θετική ή αποθετική ζημία που κατά τους ισχυρισμούς του θα έχει υποστεί, πέραν της επιστροφής των ως άνω μισθωμάτων. Η επιστροφή των ανωτέρω χρηματικών ποσών θα γίνει μόνο μετά από την παράδοση του Μισθίου ελεύθερου στην ΕΤΑΔ και αφού ο Μισθωτής θα έχει πλήρως εκπληρώσει τις συμβατικά απορρέουσες υποχρεώσεις.

- Κατά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, ο Μισθωτής οφείλει να αποσύρει οποιοδήποτε κινητό εξοπλισμό από το μίσθιο και να το παραδώσει στην ΕΤΑΔ κενό, εφόσον ζητηθεί από την ΕΤΑΔ.

- Σε περίπτωση μελλοντικής επωφελούς για το Μισθωτή μεταβολής του πολεοδομικού πλαισίου ως προς τη δόμηση και τις χρήσεις του μισθίου, μεταγενέστερης του χρόνου υποβολής της Δεσμευτικής Προσφοράς, εξαιτίας των οποίων ο μισθωτής επιτυγχάνει αποδοτικότερη γι' αυτόν εκμετάλλευση του μισθίου, η ΕΤΑΔ θα δικαιούται να ζητήσει εύλογη και ανάλογη αύξηση του καταβαλλομένου στην ΕΤΑΔ Οικονομικού Ανταλλάγματος (Ετησίου Μισθώματος) πέραν της κατά τα ανωτέρω αναπροσαρμογής του μισθώματος, εάν ο μισθωτής αξιοποιήσει τις επιπλέον εκ του νόμου παρεχόμενες δυνατότητες, κατόπιν επαναδιαπραγμάτευσης αυτού, αφού προηγηθεί νέα εκτίμηση του ετησίου μισθώματος από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, επιλογής της ΕΤΑΔ, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν θα είναι κατώτερο του καταβλητέου κατά την ημερομηνία διενέργειας της εκτίμησης. Στην περίπτωση αυτή, η αποδοτικότερη εκμετάλλευση του μισθίου θα πραγματοποιηθεί με ενέργειες, ευθύνη και δαπάνες του μισθωτή, χωρίς να υποχρεούται η ΕΤΑΔ να τον συνδράμει.

- Για τους σκοπούς της αμέσως προηγούμενης παραγράφου, ο μισθωτής θα αποστέλλει έγγραφη ειδοποίηση στην εκμισθώτρια, στην οποία θα περιγράφονται με κάθε λεπτομέρεια οι σκοπούμενες επεκτάσεις των χρήσεων, κτισμάτων και λειτουργιών, οι οποίες θα τελούν υπό την έγκριση της εκμισθώτριας, την οποία αυτή δεν θα μπορεί να αρνηθεί χωρίς ειδική εύλογη αιτιολογία. Ιδιαίτερα αν αυτή η ειδοποίηση αποσταλεί εντός της τελευταίας 5ετίας της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης, οι όποιες τροποποιήσεις θα τελούν υπό την εν γένει έγκριση της εκμισθώτριας, δικαιουμένης της εκμισθώτριας να τις αρνηθεί χωρίς αιτιολογία.

- Σε κάθε περίπτωση για την χρήση υπολειπόμενου συντελεστή εφόσον υπάρχει θα πρέπει να έχει προηγηθεί σύμφωνη γνώμη της ΕΤΑΔ για το ύψος αυτού, το οποίο δύναται να προκύψει από Μελέτη Ανάπτυξης για το σύνολο του ακινήτου της ΕΤΑΔ.

- Με τη συμμετοχή στον παρόντα διαγωνισμό, οι συμμετέχοντες χορηγούν στην ΕΤΑΔ ΑΕ τη ρητή και ανέκκλητη συγκατάθεσή τους, όπως η ΕΤΑΔ ΑΕ προβαίνει σε έλεγχο της πιστοληπτικής τους ικανότητας μέσω της σχετικής υπηρεσίας της «ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε», και υπό τους όρους παροχής αυτής.

- Η ΕΤΑΔ Α.Ε. επέχει θέση Υπεύθυνου Επεξεργασίας σχετικά με τα δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα φυσικών προσώπων, τα οποία θα συλλεγούν στο πλαίσιο του Διαγωνισμού και η επεξεργασία των οποίων γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας περί προστασίας προσωπικών δεδομένων, όπως εκάστοτε ισχύει. Τα εν λόγω προσωπικά δεδομένα μπορούν να κοινοποιηθούν σε Εκτελούντες Επεξεργασία συγκεκριμένου έργου, για λογαριασμό της Υπεύθυνου Επεξεργασίας ΕΤΑΔ Α.Ε., σύμφωνα με επιμέρους σύμβαση, κατ' άρθρο 28 του Κανονισμού Ε.Ε. 2016/679, ή και προς την Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε., υπό την ιδιότητα της μετόχου και επομένως καταστατικού οργάνου της ΕΤΑΔ Α.Ε., άλλως σε δημόσιους φορείς και δικαστικές αρχές στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους. Σκοπός της

επεξεργασίας είναι η εφαρμογή και η τήρηση των όρων της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφοράς, η προάσπιση των δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ και η εν γένει ασφάλεια και προστασία των συναλλαγών, η εκπλήρωση των εκ του νόμου υποχρεώσεων της ΕΤΑΔ, καθώς και η ενημέρωση Υποψηφίου σχετικά με την αξιολόγηση της υποβληθείσας Προσφοράς, συμπεριλαμβανομένης της πρόσβασης σε στοιχεία λοιπών Υποψηφίων, στο πλαίσιο τήρησης αρχών εταιρικής διακυβέρνησης και διαφάνειας. Τα φυσικά πρόσωπα που καταθέτουν Προσφορά ως Υποψήφιοι ή ως εκπρόσωποι ενός Υποψηφίου νομικού προσώπου ενημερώνονται για την επεξεργασία των προσωπικών τους δεδομένων, για τους ορισθέντες σκοπούς, και για όλα τα εκ του νόμου δικαιώματά τους και την άσκηση αυτών, όπως αυτά προβλέπονται από την εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία για την προστασία των προσωπικών δεδομένων, συμπεριλαμβανομένου του Γενικού Ευρωπαϊκού Κανονισμού Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (ΕΕ) 679/2016 και του Ν. 4624/2019 από τον ιστότοπο <https://www.e-publicrealestate.gr/Πολιτική Απορρήτου>.

- Επιπλέον, από τη συμμετοχή στο διαγωνισμό τεκμαίρεται ότι οι συμμετέχοντες έχουν μελετήσει, κατανοήσει και αποδεχθεί τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.hrpc.gr](http://www.hrpc.gr).
- Τα έξοδα δημοσίευσης των ανακοινώσεων της ΕΤΑΔ στον τύπο, καθώς και τα γενικότερα πάσης φύσεως έξοδα διενέργειας του Διαγωνισμού, βαρύνουν τον Πλειοδότη.
- Η ΕΤΑΔ αζημίως γι' αυτή, διατηρεί το δικαίωμα οποτεδήποτε να τροποποιήσει τους όρους του διαγωνισμού ή να ανακαλέσει αυτόν ή να τροποποιήσει τις προθεσμίες αυτού. Διατηρεί επίσης αζημίως το δικαίωμα να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού και να πραγματοποιήσει νέο διαγωνισμό για οποιονδήποτε λόγο.

### **19. Πληροφοριακό Υλικό**

Οι ενδιαφερόμενοι με την συμμετοχή τους στον διαγωνισμό τεκμαίρεται ότι έχουν λάβει γνώση του συνόλου του πληροφοριακού υλικού που παρέχει η ΕΤΑΔ κατά την διάρκεια του διαγωνισμού.

### **20. Διευκρινίσεις**

Οι Ενδιαφερόμενοι καλούνται να μελετούν προσεκτικά τους Γενικούς και Ειδικούς Όρους Διαγωνισμού, το Πληροφοριακό Υλικό, καθώς και τις ήδη αναρτημένες και τακτικά ανανεούμενες στον ιστότοπο [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr) «Διευκρινίσεις» και «Συνήθεις Ερωτήσεις». Οι Ενδιαφερόμενοι δύνανται να απευθύνουν ερωτήματα επί της διαγωνιστικής διαδικασίας και των όρων του διαγωνισμού, καθώς και αιτήματα επίσκεψης στο ακίνητο (μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις διευθύνσεις [info@e-publicrealestate.gr](mailto:info@e-publicrealestate.gr) ή τηλεφωνικά στο +30 2103339660). Η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα να μην απαντήσει σε ερώτημα ή αίτημα, το οποίο έχει υποβληθεί λιγότερο από πέντε (5) πλήρεις εργάσιμες ημέρες πριν από την προθεσμία υποβολής Δικαιολογητικών Συμμετοχής του σχετικού Διαγωνισμού ή έχει ήδη απαντηθεί επαρκώς στους Γενικούς και Ειδικούς Όρους Διαγωνισμού και στο Πληροφοριακό Υλικό ή δι' αναρτήσεως στις «Διευκρινίσεις» και «Συνήθεις Ερωτήσεις» του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr).

Αθήνα, 13.02.2024

***Οι γενικοί όροι και η διαδικασία του διαγωνισμού περιγράφονται λεπτομερώς στους ισχύοντες Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.***

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στο [info@hppc.gr](mailto:info@hppc.gr) και τηλεφωνικά στο +30 210 3339660.