

### **Ειδικό Όρο Διαγωνισμού**

με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr)  
σχετικά με την μίσθωση του ακινήτου:

### **Q109733: Τουριστικό Λούρου Ιωαννίνων**

#### **Προθεσμία υποβολής Φακέλου Δικαιολογητικών:**

Πέμπτη 25.04.2024, ώρα Ελλάδος 14:00

#### **Τόπος υποβολής Φακέλου Δικαιολογητικών:**

Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ, Βουλής 7 (Σύνταγμα), Αθήνα 105 62 (Πρωτόκολλο-2<sup>ος</sup> όροφος, γραφείο 214)

#### **Αντικείμενο Μίσθωσης:**

Τουριστικό Περίπτερο συνολικής δομημένης επιφάνειας εμβαδού 587,20τμ και 33τμ ημιυπαίθριοι (ισόγειο: 322,45τμ και ημ/θριο 27,50τμ, Α' όροφος: 264,75τμ και ημ/θριο 5,50τμ) εντός οικοπέδου επιφάνειας E=6.057,24 τ.μ. σύμφωνα με το από Ιανουάριο του 2023 τοπογραφικό διάγραμμα (τμήμα ΙΙΙ).

Σημειώνεται ότι τα δύο τμήματα του οικοπέδου που τελούν υπό καταπάτηση (τμήμα Ι 460,10τμ & τμήμα ΙΙ 201,76τμ) θα αποδοθούν στον μισθωτή όταν θα είναι ελεύθερα. Στην περίπτωση αυτή το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί με νεότερη εκτίμηση που θα αφορά τα δύο αυτά τμήματα.

#### **Σκοπός και Χρήση μισθίου:**

Τουριστική χρήση (Ξενώνας και λειτουργία καταστήματος Υγειονομικού Ενδιαφέροντος).

- Η έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων για τη λειτουργία του μισθίου θα αποτελέσει υποχρέωση του μισθωτή
- Οι εργασίες ανακαίνισης, αποκατάστασης, επισκευής και αναβάθμισης όλων των εγκαταστάσεων του μισθίου και του περιβάλλοντος χώρου, θα εκτελεσθούν αποκλειστικά με δαπάνες, έξοδα και ευθύνη του μισθωτή και δεν θα συμψηφίζονται με μίσθωμα.

#### **Διάρκεια μίσθωσης:**

Τριάντα (30) έτη από την υπογραφή της Σύμβασης

#### **Εγγύηση συμμετοχής:**

ευρώ τέσσερις χιλιάδες (€4.000)

#### **Τιμή εκκίνησης:**

12.000 €/έτος

**Βήμα ηλεκτρονικής δημοπρασίας:**

5% επί της ανώτατης ήδη υφιστάμενης προσφοράς

**Καταβολή μισθώματος:**

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όπως θα συμφωνηθούν στη Σύμβαση.

**Αναπροσαρμογή μισθώματος:**

Ετησίως από το δεύτερο ημερολογιακό έτος κατά το ποσοστό ίσο με την δωδεκάμηνη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας και σε κάθε περίπτωση κατ' ελάχιστο ποσοστό ίσο με 2% ( $\Delta TK + 1\%$ ,  $\min 2\%$ ).

Σε περίπτωση επέκτασης της εγκατάστασης λόγω χρήσης του υπολειπόμενου συντελεστή, το μίσθωμα θα επανεκτιμηθεί από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή αποκλειόμενης της μείωσής του σε σχέση με το πόσο που θα έχει διαμορφωθεί.

Επίσης όταν τα δύο τμήματα του οικοπέδου που τελούν υπό καταπάτηση (τμήμα I 460,10τμ & τμήμα II 201,76τμ) ελευθερωθούν το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί με νεότερη εκτίμηση που θα αφορά τα δύο αυτά τμήματα.

**Χαρτόσημο επί μισθώματος:**

Βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή και καταβάλλεται μαζί με το μίσθωμα.

**Εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μίσθωσης:**

Ίση με ένα ετήσιο μίσθωμα, όπως αυτό θα διαμορφωθεί από το διαγωνισμό.

**Ασφαλίσεις:**

Ο μισθωτής υποχρεούται από την έναρξη των εργασιών αποκατάστασης και για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, να ασφαλίσει με δικές του δαπάνες το μίσθιο με ασφαλιστήριο περιουσίας έναντι κατονομαζόμενων κινδύνων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά έναντι σεισμού, πυρκαγιάς κ.λπ.).

Κατά την περίοδο εκτέλεσης των εργασιών αποκατάστασης, ο ανάδοχος οφείλει να συνάψει ασφάλιση Κατά Παντός Κινδύνου Εργολάβων σύμφωνα με τον προϋπολογισμό των εργασιών, να φροντίσει για τη διατήρηση ισχύος της ασφάλισης περιουσίας και την ισχύ της για ζημιές που τυχόν προκύψουν ως συνέπεια των εργασιών.

Επιπλέον, ο μισθωτής υποχρεούται 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.

Κατά την περίοδο των εργασιών αποκατάστασης, το όριο ασφάλισης για την Γενική Αστική Ευθύνη θα είναι κατ' ελάχιστο :

- 250.000 € για σωματικές βλάβες ανά άτομο και 500.000€ για σωματικές βλάβες από ομαδικό ατύχημα,
- 250.000€ υλικές ζημιές ανά γεγονός,
- 500.000 € για σωματικές βλάβες και υλικές ζημιές ανά γεγονός και συνολικά κατά έτος

Το όριο για την Ευθύνη Εργοδότη θα είναι κατ' ελάχιστο :

- 250.000 € ανά άτομο και 500.000 € ανά γεγονός.

Κατά την περίοδο λειτουργίας, το όριο ασφάλισης για την Γενική Αστική Ευθύνη θα είναι κατ' ελάχιστο 1.000.000 για σωματικές βλάβες και υλικές ζημιές ανά άτομο, γεγονός και ετησίως, ενώ θα περιλαμβάνονται οι ενδεικνυόμενες επεκτάσεις σύμφωνα με τη χρήση του μισθίου. Επίσης, το όριο για την ασφάλιση Ευθύνης Εργοδότη θα είναι κατ' ελάχιστο 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.

### **Δικαιολογητικά συμμετοχής:**

Ο Ενδιαφερόμενος θα υποβάλει σφραγισμένο φάκελο Δικαιολογητικών συμμετοχής σύμφωνα με τους από 23.05.2019 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 περιλαμβάνεται Υποφακέλος Α με τα απαραίτητα δικαιολογητικά και συγκεκριμένα:

Τα απαραίτητα Δικαιολογητικά, σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους Διαγωνισμών για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, καθώς επίσης και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την χρηματοοικονομική επάρκεια, όπως περιγράφονται παρακάτω.

### **Χρηματοοικονομική Επάρκεια**

#### **•Νομικά Πρόσωπα**

1. Μέσο όρο ετήσιου κύκλου εργασιών τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2022,2021,2020) τουλάχιστον ίσο με 48.000€ και μέσο όρο Ιδίων Κεφαλαίων για τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2022,2021,2020) τουλάχιστον 60.000€, που θα αποδεικνύεται με Αντίγραφα των δημοσιευμένων και ελεγμένων, εφόσον υπάρχει τέτοια υποχρέωση, ετήσιων

οικονομικών καταστάσεων ή/και καταστάσεων οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα (σε περίπτωση μη υποχρέωσης έκδοσης οικονομικών καταστάσεων) των τριών προηγούμενων διαχειριστικών ετών (2022,2021,2020).

2. Υπεύθυνη Δήλωση, με την οποία ο νόμιμος εκπρόσωπος του Ενδιαφερομένου θα δηλώνει ότι:

- δεν έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Ενδιαφερομένου νομικού προσώπου, καθώς και - σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών - των εταίρων του, κατασχέσεις / πλειστηριασμοί,
- Εξυπηρετεί τυχόν δάνειά του το νομικό πρόσωπο σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και - σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών – τους εταίρους του
- Δεν υπάρχουν απλήρωτες συναλλαγματικές ή σφραγισμένες επιταγές που να βαρύνουν το νομικό πρόσωπο, καθώς και σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών – τους εταίρους του,
- Δεν υπάρχουν Διαταγές πληρωμής σε βάρος του ή σε βάρος των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου /ή Υπάρχουν Διαταγές πληρωμής που δεν ξεπερνούν το 30% του μισθώματος σε βάρος του ή σε βάρος των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου.

Διευκρινίζεται, ότι, εφόσον Ενδιαφερόμενος ή μέλος του σχήματος που ενδιαφέρεται (σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας) αποτελεί μητρική επιχείρηση, τότε θα υποβάλλονται δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένη βάση. Εφόσον Ενδιαφερόμενος ή μέλος του σχήματος που ενδιαφέρεται αποτελεί θυγατρική ή συνδεδεμένη εταιρεία, θα υποβάλλονται οι οικονομικές καταστάσεις σε εταιρικό επίπεδο.

Εφόσον δεν υπάρχει νομική υποχρέωση δημοσίευσης ετησίων οικονομικών καταστάσεων αναφορικά με κάποιο νομικό πρόσωπο ή οι οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ακόμη δημοσιευθεί κατά το χρόνο υποβολής των δικαιολογητικών, λόγω μη ύπαρξης σχετικής κατά νόμο υποχρέωσης, 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 ότι δεν υπέχει υποχρέωση για δημοσίευση ή έκδοση ετησίων οικονομικών καταστάσεων και ότι τα αναφερόμενα στις προσκομιζόμενες οικονομικές καταστάσεις στοιχεία είναι αληθή.

φυσικά πρόσωπα/ ατομικές επιχειρήσεις

1. Μέσο όρο ετήσιων εσόδων για τα τρία (3) προηγούμενα έτη (2022,2021,2020) τουλάχιστον ίσο με 48.000€ και να διαθέτουν μέσο όρο υπολοίπου καταθέσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων και

μεταβιβάσιμων κινητών αξιών για τα τρία (3) προηγούμενα έτη (2022,2021,2020) συνολικού ύψους τουλάχιστον 60.000€,

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

3. Βεβαίωση (εκδοθείσα το πολύ τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής της) με το μέσο όρο υπολοίπου καταθέσεων και των άμεσα ρευστοποιήσιμων και μεταβιβάσιμων κινητών αξιών του Ενδιαφερομένου των τριών (3) προηγούμενων ετών (2022,2021,2020), 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.

4. Υπεύθυνη Δήλωση, όπως ισχύει, όπου ο Ενδιαφερόμενος θα δηλώνει ότι:

- δεν έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του ή των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου κατασχέσεις / πλειστηριασμοί,

- Εξυπηρετεί τυχόν δάνειά του σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου,

- Δεν υπάρχουν απλήρωτες συναλλαγματικές ή σφραγισμένες επιταγές που να βαρύνουν τον Ενδιαφερόμενο ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου,

- Δεν υπάρχουν Διαταγές πληρωμής σε βάρος του ή σε βάρος των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου /ή Υπάρχουν Διαταγές πληρωμής που δεν ξεπερνούν το 30% του μισθώματος σε βάρος του ή σε βάρος των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου.

Κοινό σχήμα, Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία:

Τα κριτήρια χρηματοοικονομικής επάρκειας πρέπει να καλύπτονται στο πρόσωπο του Ενδιαφερομένου (Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας), και δεν απαιτείται να συντρέχουν για το κάθε ένα μέλος αυτού ξεχωριστά, αλλά να σταθμίζεται κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής του κάθε μέλους στον Ενδιαφερόμενο. Πιο συγκεκριμένα κατά τον υπολογισμό των χρηματοοικονομικών κριτηρίων Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας, λαμβάνονται υπόψη τα εξής:

1. Κύκλος εργασιών

Μέσος όρος κύκλου εργασιών (2022,2021,2020) Α' Μέλους Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας Χ Ποσοστό συμμετοχής Α' Μέλους στο Κοινό Σχήμα, Ένωση ή Κοινοπραξία + μέσος όρος κύκλου εργασιών (2021, 2020, 2019) Β' Μέλους Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας Χ Ποσοστό συμμετοχής Β' Μέλους στο Κοινό Σχήμα, Ένωση ή Κοινοπραξία + .....  $\geq 48.000\text{€}$  (ελάχιστος απαιτούμενος μέσος όρος ετήσιου Κύκλου Εργασιών),

## 2. Ίδια κεφάλαια

Μέσος Όρος Ιδίων Κεφαλαίων (2022,2021,2020) Α' Μέλους Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας Χ Ποσοστό συμμετοχής Α' Μέλους στο Κοινό Σχήμα, Ένωση ή Κοινοπραξία + Μέσος Όρος Ιδίων Κεφαλαίων (2021,2020,2019) Β' Μέλους Κοινού Σχήματος, Ένωσης ή Κοινοπραξίας Χ Ποσοστό συμμετοχής Β' Μέλους στο Κοινό Σχήμα, Ένωση ή Κοινοπραξία + .....  $\geq 60.000\text{€}$  (ελάχιστα απαιτούμενα Ίδια Κεφάλαια).

Στην περίπτωση φυσικών προσώπων (μελών ένωσης ή κοινοπραξίας) θα υπολογίζονται τα ανωτέρω βάσει των αντίστοιχων κριτηρίων.

Ρητώς διευκρινίζεται ότι Ενδιαφερόμενος ή μέλος σχήματος που ενδιαφέρεται (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) δεν μπορεί να στηρίζεται στις δυνατότητες τρίτου προσώπου (εκτός της ένωσης ή κοινοπραξίας) για την εκπλήρωση των προαναφερόμενων κριτηρίων χρηματοοικονομικής επάρκειας.

3. Υπεύθυνη Δήλωση, όπως ισχύει, όπου ο νόμιμος εκπρόσωπος Ενδιαφερομένου θα δηλώνει ότι:

- δεν έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του Ενδιαφερομένου νομικού προσώπου, καθώς και - σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών - των εταίρων του, κατασχέσεις / πλειστηριασμοί,
- Εξυπηρετεί τυχόν δάνειά του το νομικό πρόσωπο σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και - σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών – τους εταίρους του
- Δεν υπάρχουν απλήρωτες συναλλαγματικές ή σφραγισμένες επιταγές που να βαρύνουν το Ενδιαφερόμενο νομικό πρόσωπο, καθώς και σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών – τους εταίρους του,
- Δεν υπάρχουν Διαταγές πληρωμής σε βάρος του ή σε βάρος των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου /ή Υπάρχουν Διαταγές πληρωμής που δεν ξεπερνούν το 30% του μισθώματος σε βάρος του ή σε βάρος των νομικών προσώπων στη διοίκηση των οποίων συμμετέχει ή διαθέτει τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου.

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.

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.)

Αθήνα, 11 Δεκεμβρίου 2023

***Οι γενικοί όροι και η διαδικασία του διαγωνισμού περιγράφονται λεπτομερώς στους από 23.5.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού***