



Ειδικοί Όροι Διαγωνισμού

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

Ξενία Κομοτηνής (Q109841)

Περιγραφή ακινήτου:

Αντικείμενο της διαγωνιστικής διαδικασίας είναι το ακίνητο Ξενία Κομοτηνής, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ι. Σισμανόγλου 43 του Δήμου Κομοτηνής, Περιφέρειας Αν. Μακεδονίας – Θράκης, και αποτελείται από έκταση εμβαδού 18.205,16 τ.μ. (18.225 τ.μ. σύμφωνα με την κτηματολογική εγγραφή) μετά των επ' αυτής κτισμάτων της, αποτελούμενα από κτίριο με εμβαδόν ισογείου 1.565,66 τ.μ. και εμβαδόν ορόφου 559,88 τ.μ., καθώς και παρεκκλήσι 8,9 τ.μ., με πραγματοποιούμενη κάλυψη 1.574,56 τ.μ. και πραγματοποιούμενη δόμηση 2.134,44 τ.μ., όπως αποτυπώνεται υπό τα στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Λ,Μ,Ν,Ξ,Ο,Π,Ρ,Σ,Τ,Α στο από Απρίλιος 2020 Τοπογραφικό Διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Αλεξίου, σε κλίμακα 1:500.

Σκοπός του Διαγωνισμού:

Η μακροχρόνια εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου, ως έχει και ευρίσκεται, για τριάντα (30) έτη με δυνατότητα παράτασης για είκοσι (20) επιπλέον έτη, κατόπιν συμφωνίας και των δύο μερών, με τη διενέργεια ηλεκτρονικού ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού (e-auction), μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr. Ο ανάδοχος θα αναλάβει τις δαπάνες για την πλήρη ανακατασκευή και λειτουργία του ακινήτου με βάση την ήδη πραγματοποιηθείσα δόμηση.

Δικαίωμα Συμμετοχής:

Στο διαγωνισμό δικαίωμα συμμετοχής έχουν όλοι όσοι προβλέπονται στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Επιπλέον για τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα για τις παραμεθόριες περιοχές στις διατάξεις των άρθρων 24 επ. του Ν. 1892/1990 όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 114 του Ν. 3978\2011 και ισχύουν στις περιπτώσεις, που ειδικότερα αναφέρεται στις διατάξεις αυτές ότι είναι εφαρμοστέα η διαδικασία αυτή.

**Περιεχόμενο Φακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής:**

Ο υποψήφιος θα υποβάλει σφραγισμένο φάκελο δικαιολογητικών συμμετοχής σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Επιπλέον, έκαστος υποψήφιος θα υποβάλει φάκελο με το σχέδιο ανάπτυξης του ακινήτου, που προτίθεται να πραγματοποιήσει σε αυτό και 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. Ρητά επισημαίνεται ότι δεν θα αξιολογείται ο εν λόγω φάκελος.

Προθεσμία και Τόπος Κατάθεσης των Δικαιολογητικών συμμετοχής:

Έως την Πέμπτη 29 Οκτωβρίου 2020, 12:00 ώρα Ελλάδος

Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) ΑΕ, Βουλής 7 (Σύνταγμα), Αθήνα 105 62 (Πρωτόκολλο-2^{ος} όρ.).

Η ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής της οικονομικής προσφοράς θα ανακοινωθεί στους συμμετέχοντες σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Περίοδος Ισχύος Προσφοράς:

Η προσφορά θα παραμένει 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, σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Εγγύηση Συμμετοχής:

Για τη συμμετοχή στη διαγωνιστική διαδικασία οι υποψήφιοι θα προσκομίσουν Εγγύηση Συμμετοχής, ποσού Ευρώ Δέκα Χιλιάδων (€10.000), διάρκειας 90 ημερών, σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

**Τιμή εκκίνησης και βήμα ηλεκτρονικής δημοπρασίας:**

Η τιμή εκκίνησης, δηλαδή το ύψος του ελάχιστου προσφερόμενου Ετήσιου Μισθώματος, ορίζεται στο ποσό των Ευρώ Τριάντα Πέντε Χιλιάδων (€35.000).

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

Κριτήριο Ανάδειξης Αναδόχου:

Η υψηλότερη οικονομική προσφορά, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, η οποία θα υποβληθεί ηλεκτρονικά μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr και η οποία θα αφορά το Ετήσιο Μίσθωμα του πρώτου μισθωτικού έτους.

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%.

Διάρκεια της μίσθωσης:

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε τριάντα (30 έτη) από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, με δυνατότητα παράτασης για είκοσι (20) επιπλέον έτη, κατόπιν συμφωνίας και των δύο μερών και υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής έχει τηρήσει τους όρους της σύμβασης έως τότε.

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 σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι λιγότερο της τιμής εκκίνησης.

Καταβολή μισθώματος:

Το Ετήσιο Μίσθωμα θα καταβάλλεται σε τέσσερις (4) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ανά μισθωτικό έτος. Η 1^η δόση θα καταβληθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.



Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το Ετήσιο Μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από το δεύτερο μισθωτικό έτος, κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του τελευταίου μήνα του προηγούμενου μισθωτικού έτους, όπως αυτός ανακοινώνεται επισήμως από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. ή όποια άλλη αρχή την αντικαταστήσει, πλέον 1% και σε κάθε δε περίπτωση η αναπροσαρμογή δεν θα είναι μικρότερη του 1%.

Χαρτόσημο επί μισθώματος

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

Εγγύηση Συναλλαγής:

Ο ανάδοχος υποχρεούται να προσκομίσει, κατά τα αναφερόμενα στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, Εγγυητική Επιστολή Συναλλαγής διάρκειας 270 ημερών για ποσό ίσο με το Ετήσιο Μίσθωμα, όπως αυτό θα προκύψει από την προσφορά του ή να καταθέσει το ποσό αυτό σε λογαριασμό που διατηρεί η ΕΤΑΔ σε Τράπεζα.

Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να προσκομίσει κατά την υπογραφή της σύμβασης, εγγύηση για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης, για ποσό ίσο με το Ετήσιο Μίσθωμα του πρώτου μισθωτικού έτους, την οποία θα ανανεώνει ή συμπληρώνει σύμφωνα με την αναπροσαρμογή του Ετήσιου Μισθώματος. Συγκεκριμένα υποχρεούται είτε να προσκομίσει Εγγυητική Επιστολή τραπεζικής διάρκειας τουλάχιστον ενός (1) έτους είτε να καταθέσει χρηματική εγγύηση. Ειδικά για την Εγγυητική Επιστολή καλής εκτέλεσης του τελευταίου έτους μίσθωσης θα είναι διάρκειας τουλάχιστον 24 μηνών.

Ασφαλίσεις:

Ο μισθωτής υποχρεούται πριν 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 κατά κατονομαζόμενων κινδύνων, όπως σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας κλπ., για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Επιπλέον, ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλισθεί για αστική ευθύνη έναντι τρίτων για απαιτήσεις σωματικών βλαβών και υλικών ζημιών που τυχόν συμβούν καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, εξαιτίας ή εξ αφορμής αυτής. Αντικείμενο της ασφάλισης αυτής είναι η κάλυψη της αστικής ευθύνης του μισθωτή.



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

Λοιποί όροι μισθωτικής Σύμβασης:

- Ο μισθωτής θα παραλάβει το μίσθιο ως είναι και ευρίσκεται και θα αναλάβει τις δαπάνες για την πλήρη ανακατασκευή και λειτουργία του με βάση την ήδη πραγματοποιηθείσα δόμηση. Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση του σχεδίου ανάπτυξης στο μίσθιο, σύμφωνα με τα ήδη δηλωθέντα από αυτόν στο στάδιο της υποβολής του φακέλου των δικαιολογητικών, 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.
- 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 τη συντήρηση της τεχνικής και υλικής υποδομής του ακινήτου και των εγκαταστάσεών του, και τη συμμόρφωση προς τις σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις αποφάσεις των Δημόσιων Αρχών, όπως Υγειονομικών, Πολεοδομικών, Αγορανομικών, Αστυνομικών 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.). 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.
- Η αποδοχή εκ μέρους της ΕΤΑΔ των προτεινόμενων εμπορικών (επιχειρηματικών) δραστηριοτήτων 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 απαγόρευση ή περιορισμό της εκμετάλλευσης του μισθίου, η οποία τυχόν θα επιβληθεί μεταγενέστερα του διαγωνισμού που θα διενεργηθεί



- Εάν ο μισθωτής δεν κατορθώσει να λειτουργήσει το μίσθιο σύμφωνα με το προτεινόμενο από αυτόν σχέδιο ανάπτυξης, πέραν του 50% της προβλεπόμενης εκμετάλλευσης σύμφωνα με τους όρους του διαγωνισμού, για λόγους που δεν ανάγονται στην σφαίρα ευθύνης του, θα δύναται να ζητήσει την λύση της μεταξύ αυτού και της ΕΤΑΔ σύμβασης μίσθωσης, αζημίως και για τις δύο πλευρές, καταβάλλοντας ωστόσο τα δεδουλευμένα μισθώματα.
- Ο μισθωτής οφείλει να λειτουργήσει με την προτεινόμενη από αυτόν χρήση το ακίνητο και να προσκομίσει στην ΕΤΑΔ τα απαραίτητα για τη λειτουργία σήματα και άδειες εντός διαστήματος τεσσάρων ετών από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης με δυνατότητα παράτασης επιπλέον ενός έτους κατόπιν έγκαιρου και επαρκώς αιτιολογημένου αιτήματος. Σε αντίθετη περίπτωση η ΕΤΑΔ δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση.
- Σε περίπτωση είτε χρήσης του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης (μέρους ή όλου), είτε μελλοντικής επωφελοδύς για το μισθωτή μεταβολής του πολεοδομικού πλαισίου ως προς τη δόμηση και τις χρήσεις του μισθίου (αλλαγή όρων δόμησης, ένταξη ακινήτου στο σχέδιο κ.λπ.), 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 εκ του νόμου παρεχόμενες δυνατότητες, κατόπιν επαναδιαπραγμάτευσης αυτού, αφού προηγηθεί νέα εκτίμηση. Στην περίπτωση αυτή, η αποδοτικότερη εκμετάλλευση του μισθίου θα πραγματοποιηθεί με ενέργεια, 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 δεκαετίας της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης, οι όποιες τροποποιήσεις θα τελούν υπό την εν γένει έγκριση της εκμισθώτριας.
- Από τη 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. Το αυτό ισχύει και για κάθε μελλοντική τροποποίηση, ανακατασκευή, επέκταση κ.λπ. των κτιρίων ή/και εγκαταστάσεων. Επίσης, τα έργα αυτά στο μίσθιο, από τη τμηματική ή ολοσχερή υλοποίηση τους, θα περιέρχονται κατά κυριότητα στον κύριο του μισθίου και θα παραμένουν επ' ωφελεία του μισθίου καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης. Μετά τη λήξη ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση αυτής θα περιέρχονται στην εκμετάλλευση της ΕΤΑΔ με βάση όρους που θα περιγράφονται στη σύμβαση μίσθωσης.

Αθήνα, 09.09.2020



Οι γενικοί όροι και η διαδικασία του διαγωνισμού περιγράφονται λεπτομερώς στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Υπεύθυνοι επικοινωνίας:

Αρλαπάνος Δημήτρης
Τηλ.: 210 3339722
Email: darlapanos@etasa.gr

Τουρκαντώνη Αναστασία
Τηλ.: 210 3339660
Email: atourka@etasa.gr