



Ειδικοί Όροι Διαγωνισμού

Για τον ηλεκτρονικό ανοικτό πλειοδοτικό διαγωνισμό (e-auction) μέσω του ιστότοπου

www.e-publicrealestate.gr

σχετικά με την **εκμίσθωση** του ακινήτου:

Q111173: Κτηματική Μερίδα 1437 γαιών Μάσσαρι Ρόδου (BK 8828).

Περιγραφή ακινήτου:

Κτηματική Μερίδα 1437 γαιών Μάσσαρι Ρόδου (BK 8828), εμβαδού 9.682 τ.μ. κατά τίτλο, στη θέση Αλαφωνιάστρα Μασσάρων της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ρόδου με κτηματολογικά στοιχεία: τόμος 62, φύλλο 27, φάκελος 8179, όπως αποτυπώνεται στο από Μαΐου 2019 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας Ιωάννη Μαλαματίνη.

Πρόκειται για γεωτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού σε περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης, όπου δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες χρήσεις γης (ειδικό διάταγμα), εκτός παραδοσιακού οικισμού, εκτός διατηρητέου μνημείου της φύσης και εκτός των περιοχών του Δικτύου Natura 2000 για το οποίο δεν απαιτείται η ύπαρξη προσώπου απαιτείται όμως προσπέλαση Εγκ-46/77.

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.

**Σκοπός του Διαγωνισμού:**

Η μακροχρόνια, για σαράντα (40) έτη, από την υπογραφή της σύμβασης, εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου, με τη διενέργεια ανοικτού ηλεκτρονικού πλειοδοτικού διαγωνισμού (e-auction), μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr, με σκοπό την τουριστική αξιοποίηση μέσω της υλοποίησης αυτοτελών έργων ξενοδοχειακής τουριστικής ανάπτυξης.

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, οι υποψήφιοι, νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ενώσεις ή κοινοπραξίες αυτών, θα πρέπει να διαθέτουν αποδεδειγμένη ικανότητα και εμπειρία στην οργάνωση και λειτουργία επιχείρησης ξενοδοχειακής υποδομής, ενώ θα πρέπει να έχουν μ.ο. ετήσιου κύκλου εργασιών τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη τουλάχιστον ίσο με 600.000€, στην περίπτωση των νομικών προσώπων ή μέσο ετήσιο δηλωθέν εισόδημα για τα τρία (3) τελευταία έτη τουλάχιστον ίσο με 600.000€ στην περίπτωση των φυσικών προσώπων. Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας αρκεί ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα ανωτέρω αναφερόμενα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά για την εμπειρία και τον κύκλο εργασιών (ή του δηλωθέντος εισοδήματος).

Ρητώς διευκρινίζεται ότι υποψήφιος ή μέλος υποψηφίου (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) δε μπορεί να στηρίζεται στις δυνατότητες τρίτου προσώπου για την εκπλήρωση των προαναφερόμενων κριτηρίων χρηματοοικονομικής επάρκειας.

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 μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr



σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, εντός του οποίου θα συμπεριλάβει δύο σφραγισμένους Υποφάκελους και συγκεκριμένα:

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

Χρηματοοικονομική Επάρκεια

- Νομικά Πρόσωπα ή ένωση προσώπων ή κοινοπραξία νομικών προσώπων

(α) Αντίγραφα των 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 προηγούμενων διαχειριστικών ετών (ήτοι 2019, 2018 και 2017). 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 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 τη μη υποχρέωσή του για δημοσίευση ή έκδοση ετησίων οικονομικών καταστάσεων και ότι τα αναφερόμενα στις προσκομιζόμενες οικονομικές καταστάσεις στοιχεία είναι αληθή.



- Φυσικά Πρόσωπα/ Ατομικές Επιχειρήσεις

Υπεύθυνη Δήλωση όπως ισχύει, ή ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά πρόσωπα, όπου ο υποψήφιος θα δηλώνει ότι διαθέτει μέσο ετήσιο εισόδημα για τα τρία τελευταία έτη (ήτοι 2019, 2018 και 2017) τουλάχιστον ίσο με 600.000€. Η Υπεύθυνη Δήλωση θα συνοδεύεται από τα αντίγραφα των αντίστοιχων δηλώσεων φόρου εισοδήματος ή/και καταστάσεις οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Εμπειρία

1. Περιγραφή της δραστηριότητας του Υποψηφίου σε ό,τι αφορά την οργάνωση και λειτουργία επιχείρησης ξενοδοχειακής υποδομής.

2. Βεβαίωση από το αρμόδιο επιμελητήριο από την οποία να συνάγεται η προηγούμενη δραστηριότητα και εμπειρία του Υποψηφίου στην εκμετάλλευση επιχείρησης ξενοδοχειακής υποδομής.

3. 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, απαιτείται να εμπειριέχονται στον υποφάκελο:

(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: α) έλαβε γνώση των όρων του διαγωνισμού και όλων των στοιχείων που το συνοδεύουν, β) αποδέχεται την εκτέλεση του τμήματος της σύμβασης που αναφέρεται από τον Υποψήφιο, γ) μπορεί να ανταποκριθεί και να παράσχει όλες τις υπηρεσίες που αναλαμβάνει και δ) δεν έχει συνάψει συμφωνία συνεργασίας για το αντικείμενο του προκηρυσσόμενου Διαγωνισμού με άλλον Υποψήφιο. Στην εν λόγω υπεύθυνη δήλωση θα επισυνάπτονται και τα στοιχεία νομιμοποίησης του υπογράφοντα εκπροσώπου.



- Υποφάκελος Β' : Τεχνική Έκθεση με την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να πραγματοποιήσει στο ακίνητο με τα ακόλουθα στοιχεία: α) περιγραφή των προτεινόμενων εργασιών β) χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παραπάνω εργασιών και γ) συνολικό προϋπολογισμό των προτεινόμενων εργασιών.

Ρητά επισημαίνεται ότι δεν θα αξιολογείται ο εν λόγω Υποφάκελος Β'.

Προθεσμία και Τόπος Κατάθεσης των Δικαιολογητικών συμμετοχής:

Έως την Πέμπτη 29.10.2020, 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 μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Περίοδος Ισχύος Προσφοράς:

Η προσφορά θα παραμένει σε ισχύ για περίοδο 60 ημερών 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 μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Εγγύηση Συμμετοχής:

Για τη συμμετοχή στη διαγωνιστική διαδικασία οι υποψήφιοι θα προσκομίσουν Εγγύηση Συμμετοχής, ποσού Ευρώ Δύο Χιλιάδων Οκτακοσίων (€2.800), διάρκειας 90 ημερών, σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.



Τιμή εκκίνησης και βήμα ηλεκτρονικής δημοπρασίας:

Η τιμή εκκίνησης, δηλαδή το ύψος του ελάχιστου προσφερόμενου ανταλλάγματος και συγκεκριμένα του Πάγιου Ετήσιου Μισθώματος, για το διαγωνισμό ορίζεται στο ποσό των Ευρώ Είκοσι Οκτώ Χιλιάδων (€28.000).

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 Πάγιο Ετήσιο Μίσθωμα του πρώτου μισθωτικού έτους.

Σε περίπτωση που στη διαγωνιστική διαδικασία συμμετάσχει ένας και μόνο ενδιαφερόμενος ο Διευθύνων Σύμβουλος 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%.

Ανώνυμη Εταιρεία Ειδικού Σκοπού

Ο ανάδοχος θα πρέπει να συστήσει Ανώνυμη Εταιρεία Αποκλειστικού Σκοπού (ΑΕΑΣ), με έδρα την Ελλάδα, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία, μετά την κατακύρωση του διαγωνισμού και η οποία θα συμβληθεί με την ΕΤΑΔ για την σύμβαση μίσθωσης.

Προς τούτο, μετά την κατακύρωση του διαγωνισμού στον ανάδοχο από το αρμόδιο όργανο της ΕΤΑΔ κατά τη διακριτική ευχέρεια και κρίση της σύμφωνα με τα ανωτέρω, η ΕΤΑΔ θα καλέσει τον ανάδοχο εντός οριζόμενης προθεσμίας, (α) να συστήσει Ανώνυμη Εταιρεία Αποκλειστικού Σκοπού (ΑΕΑΣ), η οποία θα συνάψει σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΑΔ, και (β) να υποβάλει στην ΕΤΑΔ πλήρη νομιμοποιητικά της ΑΕΑΣ. Περαιτέρω, η



ΕΤΑΔ δικαιούται να ζητήσει για τον ανάδοχο και την ΑΕΑΣ και οποιαδήποτε πρόσθετα ή/και επικαιροποιημένα δικαιολογητικά, πιστοποιητικά, έγγραφα ή πληροφορίες απαιτούνται κατά την κρίση της για την υπογραφή της σύμβασης.

Σκοπός της ΑΕΑΣ θα είναι αποκλειστικά η μακροχρόνια, για σαράντα (40) έτη, από την υπογραφή της σύμβασης, μίσθωση του ακινήτου, με σκοπό την τουριστική αξιοποίηση μέσω της υλοποίησης αυτοτελών έργων ξενοδοχειακής τουριστικής ανάπτυξης.

Ιδρυτές – αρχικοί μέτοχοι της ανώνυμης αυτής εταιρείας (ΑΕΑΣ) θα είναι ο ανάδοχος ή τα μέλη του (φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα) κατά τα ποσοστά συμμετοχής τους στον διαγωνισμό. Οι μέτοχοι της ΑΕΑΣ θα εγγυηθούν ατομικά ότι αναλαμβάνουν τις συμβατικές υποχρεώσεις της Ανώνυμης Εταιρείας έναντι της ΕΤΑΔ και ευθύνονται ατομικά, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με την Ανώνυμη Εταιρεία για την εκτέλεση των ως άνω υποχρεώσεων. Τυχόν υφιστάμενες συμφωνίες μεταξύ των μετόχων περί κατανομής των ευθυνών τους, θα έχουν ισχύ αποκλειστικά και μόνο στις εσωτερικές (ενδοεταιρικές) σχέσεις τους και σε καμιά περίπτωση δεν θα δύναται να προβληθούν έναντι της ΕΤΑΔ ως λόγος απαλλαγής των μετόχων από τις ως άνω υποχρεώσεις και εγγυήσεις για την εκτέλεση των όρων της σύμβασης.

Η υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης εκ μέρους του αναδόχου και της ΑΕΑΣ συνεπάγεται ανεπιφύλακτη αποδοχή του αποτελέσματος του διαγωνισμού και των όρων της σύμβασης, καθώς και παραίτηση από οιοδήποτε δικαίωμα αμφισβήτησής τους.

Σε περίπτωση που μέλος του αναδόχου ή της ΑΕΑΣ κατά τα οριζόμενα στο παρόν δεν εκπληρώσει τους όρους και προϋποθέσεις σύναψης της Σύμβασης μίσθωσης (ενδεικτικά αλλά όχι περιοριστικά ο ανάδοχος δεν ιδρύσει ΑΕΑΣ, δεν καταβάλλει το μίσθωμα, δεν προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης ή δεν προσκομίσει την Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της σύμβασης), η ΕΤΑΔ δύναται να τον κηρύξει έκπτωτο και να ζητήσει την κατάπτωση της Εγγύησης Συμμετοχής ή/και Συναλλαγής στο διαγωνισμό ως ποινικής ρήτρας υπέρ της Εταιρείας.

Διάρκεια της μίσθωσης:

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

**Μίσθωμα:**

Ο μισθωτής θα καταβάλει στην ΕΤΑΔ, το Πάγιο 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.

Επιπλέον του Πάγιου Ετήσιου Μισθώματος, ο μισθωτής θα καταβάλει στην ΕΤΑΔ ετησίως, από το 6^ο μισθωτικό έτος και εφεξής Ποσοστιαίο Μίσθωμα ποσοστού 2,5% επί του ετήσιου κύκλου εργασιών του προηγούμενου έτους, με ελάχιστο ποσό Ευρώ Τριάντα Χιλιάδων (€30.000). Σε περίπτωση που αιτηθεί αιτιολογημένα παράταση κατά μέγιστο τριών ετών, όπως προβλέπεται κατωτέρω υπό τον τίτλο «Λοιποί όροι σύμβασης μίσθωσης», για την λήψη των απαραίτητων αδειών και σημάτων λειτουργίας της προτεινόμενης χρήσης, η ημερομηνία έναρξης της υποχρέωσης καταβολής του ποσοστιαίου μισθώματος θα παραταθεί ισόχρονα. Αντίστοιχα, αν λάβει νωρίτερα τις απαραίτητες άδειες και σήματα λειτουργίας της προτεινόμενης χρήσης, η υποχρέωση καταβολής θα εκκινήσει από το επόμενο έτος του έτους λειτουργίας.

Καταβολή μισθώματος:

Το Πάγιο Ετήσιο Μίσθωμα της μίσθωσης, δύναται να καταβάλλεται έως τέσσερις (4), το πολύ, ισόποσες δόσεις ανά μισθωτικό έτος. Ο αριθμός των δόσεων και ο χρόνος καταβολής τους, υπό την προαναφερόμενη προϋπόθεση, θα εξειδικευθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης. Η 1^η δόση θα καταβληθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

Το Ποσοστιαίο Μίσθωμα θα καταβάλλεται ολόκληρο εντός μηνός από την οριστικοποίηση των σχετικών οικονομικών στοιχείων και το αργότερο έως την 30^η Ιουνίου εκάστου έτους. Για το Ποσοστιαίο Μίσθωμα ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει στην εκμισθώτρια όλα τα οικονομικά και λοιπά στοιχεία της διαχείρισής του, ως και κάθε στοιχείο χρήσιμο, από τα οποία θα προκύπτει ο ετήσιος κύκλος εργασιών, επί του οποίου θα υπολογίζεται το Ποσοστιαίο Μίσθωμα που θα πρέπει να αποδοθεί στην ΕΤΑΔ.



Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το Πάγιο Ετήσιο Μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από το δεύτερο μισθωτικό έτος, κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του Δεκεμβρίου του προηγούμενου 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 1,5%.

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 ή να προβεί σε τραπεζική κατάθεση, για ποσό ίσο με το Πάγιο Ετήσιο Μίσθωμα, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί με την προσφορά του.

Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης

Ο μισθωτής υποχρεούται να καταθέσει κατά την υπογραφή της σύμβασης, εγγύηση για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης, για ποσό ίσο με το Πάγιο Ετήσιο Μίσθωμα, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί με την προσφορά του, την οποία θα ανανεώνει ή συμπληρώνει σύμφωνα με την αναπροσαρμογή του Πάγιου Ετήσιου Μισθώματος, είτε προσκομίζοντας Εγγυητική Επιστολή τραπεζικής, διάρκειας τουλάχιστον ενός (1) έτους, είτε καταθέτοντας το ποσό αυτό σε τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί η ΕΤΑΔ. Ειδικά η Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης του τελευταίου έτους μίσθωσης θα είναι διάρκειας τουλάχιστον 24 μηνών.

Επιπλέον ο μισθωτής υποχρεούται να καταθέσει κατά την υπογραφή της σύμβασης, εγγύηση για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης για την εξασφάλιση



του Ποσοστιαίου Μισθώματος ποσού Ευρώ Τριάντα Χιλιάδων (€30.000), την οποία θα ανανεώνει, είτε προσκομίζοντας Εγγυητική Επιστολή Τραπέζης, διάρκειας τουλάχιστον ενός (1) έτους, είτε καταθέτοντας το ποσό αυτό σε τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί η ΕΤΑΔ. Σε περίπτωση που το Ποσοστιαίο Μίσθωμα εκάστου μισθωτικού έτους ξεπεράσει το ποσό των Ευρώ Τριάντα Χιλιάδων (€30.000), ο μισθωτής υποχρεούται να αυξήσει αντίστοιχα και την εγγύηση, ώστε το ποσό της να ισούται με το Ποσοστιαίο Μίσθωμα. Ειδικά για την περίπτωση της Εγγυητικής Επιστολής καλής εκτέλεσης του τελευταίου έτους μίσθωσης θα είναι διάρκειας τουλάχιστον 24 μηνών.

Ασφαλίσεις:

Ο μισθωτής υποχρεούται με δικές του δαπάνες, ανάλογα με το είδος της τουριστικής ανάπτυξης την οποία θα διενεργήσει, να συνάψει ασφάλιση επ' ονόματι και για λογαριασμό της ΕΤΑΔ, που να καλύπτει όλη τη διάρκεια της υλοποίησης της ανάπτυξης αλλά και μετά την ολοκλήρωσή της και καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Επίσης, θα πρέπει να ασφαλίσει και την αστική του ευθύνη έναντι τρίτων σε όλα τα προαναφερόμενα στάδια. 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 υποχρεούται, να προβεί στην, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση του σχεδίου της τουριστικής αξιοποίησης υλοποιώντας αυτοτελή και ανεξάρτητη ανάπτυξη στο μίσθιο, σύμφωνα με τα ήδη δηλωθέντα από αυτόν στο στάδιο της υποβολής του φακέλου των δικαιολογητικών 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 και αφού έχει προηγηθεί η έγκριση της ΕΤΑΔ χωρίς η τελευταία να αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη ως προς την έγκριση του σχεδίου ανάπτυξης από τις αρμόδιες υπηρεσίες.
- 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, Λιμενικών, Αγορανομικών, Αστυνομικών κλπ.

- 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.

- Ο μισθωτής οφείλει να λάβει και λειτουργήσει με την προτεινόμενη από αυτόν χρήση το ακίνητο και να προσκομίσει στην ΕΤΑΔ τα απαραίτητα για τη λειτουργία σήματα και άδειες εντός διαστήματος πέντε ετών από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης με δυνατότητα παράτασης επιπλέον τριών ετών κατόπιν έγκαιρου και επαρκώς αιτιολογημένου αιτήματος και εφόσον η καθυστέρηση αδειοδότησης και λειτουργίας δεν εμπίπτει στη σφαίρα ευθύνης του. Σε αντίθετη περίπτωση η ΕΤΑΔ δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση.

- 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 μίσθιου, η οποία τυχόν θα επιβληθεί με τις ανωτέρω άδειες ή /και εγκρίσεις ή με κανονιστική ή άλλη διάταξη ή πράξη στον μισθωτή για οποιοδήποτε λόγο.



- Εάν ο μισθωτής δεν κατορθώσει να λειτουργήσει το μίσθιο σύμφωνα με το προτεινόμενο από αυτόν σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης, 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. Περαιτέρω εξειδίκευση του όρου αυτού θα προβλεφθεί κατά την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης.

- Σε περίπτωση εκ του νόμου 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 εκμισθώτρια θα δικαιούται να ζητήσει εύλογη και ανάλογη αύξηση του οικονομικού ανταλλάγματος (Πάγιου Ετησίου Μισθώματος ή/και Ποσοστιαίου Μισθώματος) πέραν της κατά τα ανωτέρω αναπροσαρμογής του μισθώματος, εάν ο μισθωτής αξιοποιήσει τις εκ του νόμου παρεχόμενες νέες δυνατότητες. 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 δεκαετίας της διάρκειας της μίσθωσης, οι όποιες τροποποιήσεις θα τελούν υπό την εν γένει έγκριση της εκμισθώτριας. Επίσης, ο μισθωτής θα προτείνει εγγράφως το, κατά την κρίση του, προς την ΕΤΑΔ αντάλλαγμα. Σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί συμφωνία επί του ανταλλάγματος μεταξύ των μερών εντός τριών (3) μηνών από την παραλαβή της ανωτέρω έγγραφης ειδοποίησης, ο υπολογισμός του θα γίνεται από οριζόμενο από κοινού χρηματοοικονομικό σύμβουλο ή σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το πρόσωπο αυτού, η διαφορά θα επιλύεται στα αρμόδια δικαστήρια.

- Από τη σταδιακή ή ολοσχερή υλοποίηση του σχεδίου τουριστικής 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 σταδιακή ή ολοσχερή υλοποίηση τους, θα περιέρχονται



κατά κυριότητα στον κύριο του μίσθιου και θα παραμένουν επ' ωφελεία του μίσθιου 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, 11.09.2020

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:

Μπόβολου Άννα

Τηλ.: 210 3339739

Email: amponolou@etasa.gr

Τουρκαντώνη Αναστασία

Τηλ.: 210 3339660

Email: atourka@etasa.gr