

## **Ειδικό Όροι Διαγωνισμού με Κωδικό Q7736**

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

**Διώροφο διατηρητέο κτίριο, επί των οδών Πατρέως και Καραϊσκάκη,  
σε οικόπεδο εμβαδού 458,65τ.μ.στο ιστορικό κέντρο της Πάτρας,  
αποτελούμενο από υπόγειο εμβαδού 226 τ.μ., ισόγειο εμβαδού 361  
τ.μ και α' όροφο εμβαδού 361 τ.μ.**

### **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 επί ποινή αποκλεισμού:

A. Να διαθέτουν χρηματοοικονομική επάρκεια:

- Για τα Νομικά Πρόσωπα: μέσος όρος ετήσιου κύκλου εργασιών  
τα τρία (3) προηγούμενα οικονομικά έτη τουλάχιστον ίσο με 150.000 €
- Για τα Φυσικά Πρόσωπα: μέσο ετήσιο δηλωθέν εισόδημα για τα  
τρία (3) τελευταία έτη τουλάχιστον ίσο με 150.000€.
- Για ένωση ή κοινοπραξία: αρκεί ένα εκ των μελών που  
συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα  
ανωτέρω αναφερόμενα χαρακτηριστικά για την εμπειρία και τον κύκλο  
εργασιών (ή του δηλωθέντος εισοδήματος).

Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας αρκεί ένα εκ των μελών που  
συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα  
ανωτέρω αναφερόμενα χαρακτηριστικά.

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.

B. Να μην έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων  
τους κατασχέσεις ή και πλειστηριασμοί και να εξυπηρετούν τυχόν δάνειά  
τους από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

### **Δικαιολογητικά συμμετοχής**

Ο υποψήφιος θα υποβάλει σφραγισμένο φάκελο Δικαιολογητικών  
συμμετοχής σύμφωνα με τους ισχύοντες στο άρθρο 4 των Γενικών Όρων  
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 και τα εξής:

1. Τα απαραίτητα Δικαιολογητικά, σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους Διαγωνισμών για την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

2. Τα ακόλουθα Δικαιολογητικά Εμπειρίας:

(α) Σύντομη περιγραφή της δραστηριότητας του Υποψηφίου.

(β) Βεβαίωση από το αρμόδιο επιμελητήριο από την οποία να συνάγεται η προηγούμενη δραστηριότητα και εμπειρία του Υποψηφίου.

(γ) Κάθε άλλο στοιχείο που τεκμηριώνει την εμπειρία του Υποψηφίου.

- Για την περίπτωση που ο Υποψήφιος προτίθεται να συμπράξει με πρόσωπο, κατέχον τη ζητούμενη εμπειρία, για την εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης που θα συνάψει με την ΕΤΑΔ.

(α) Τα ανωτέρω Δικαιολογητικά εμπειρίας για τον Συμπράττοντα, τα οποία συνοπολογίζονται 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.

(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 εκτέλεση του τμήματος της σύμβασης που αναφέρεται από τον Υποψήφιο, 3) μπορεί να ανταποκριθεί και να παράσχει όλες τις υπηρεσίες που αναλαμβάνει και 4) 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.

3. Τα ακόλουθα Δικαιολογητικά Χρηματοοικονομικής Επάρκειας

• Νομικά Πρόσωπα ή ένωση προσώπων ή κοινοπραξία νομικών προσώπων

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 οικονομικών ετών. 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

(α) Υπεύθυνη Δήλωση όπως ισχύει, ή ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά πρόσωπα, όπου ο υποψήφιος θα δηλώνει ότι διαθέτει μέσο ετήσιο εισόδημα για τα τρία τελευταία οικονομικά έτη τουλάχιστον ίσο με 150.000€. 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 τα μέσα υπόλοιπα των καταθέσεων του υποψηφίου κατά το χρονικό διάστημα ενός έτους πριν από την ημερομηνία της βεβαίωσης, συνολικού ύψους τουλάχιστον 150.000,00 €, από τράπεζα ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα 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 υποψήφιος ή ο νόμιμος εκπρόσωπος στην περίπτωση νομικού προσώπου θα δηλώνει ότι 1) δεν έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του κατασχέσεις/ πλειστηριασμοί και 2) εξυπηρετεί τα τυχόν δάνειά του σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Επισημαίνεται ότι τα αναφερόμενα στην υπεύθυνη δήλωση θα ζητηθούν να αποδειχθούν από τον ανάδοχο με την προσκόμιση, κατά τη φάση πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, εντύπου Ε9 και πιστοποιητικά βαρών και κατασχέσεων για τα αναφερόμενα στο Ε9 ακίνητα ιδιοκτησίας του, καθώς και βεβαιώσεις από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ότι εξυπηρετεί τυχόν δάνειά του.

5. Τεχνική Έκθεση με την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να πραγματοποιήσει στο ακίνητο με τα ακόλουθα στοιχεία: α) περιγραφή των προτεινόμενων εργασιών β) αρχιτεκτονική αποτύπωση εσωτερικά και

εξωτερικά, γ) χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παραπάνω εργασιών δ) συνολικό προϋπολογισμό των προτεινόμενων εργασιών και ε) επιχειρηματικό σχέδιο.

Ρητά επισημαίνεται ότι δεν θα αξιολογείται η εν λόγω Τεχνική Έκθεση και ότι η ΕΤΑΔ δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη για την δυνατότητα υλοποίησής της. Για το λόγο αυτό κάθε ενδιαφερόμενος πριν τη συμμετοχή του στο διαγωνισμό θα πρέπει να προβεί σε ανεξάρτητο έλεγχο του νομικού και πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου με δικούς του νομικούς και τεχνικούς συμβούλους.

**Προθεσμία υποβολής Φακέλου Δικαιολογητικών:**

Τρίτη, 28 Σεπτεμβρίου 2021 και ώρα 14.00

**Τόπος υποβολής Φακέλου Δικαιολογητικών:**

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

**Χρήση μισθίου:**

Σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής

**Διάρκεια μίσθωσης:**

20 έτη, το επενδυτικό θα πρέπει να υλοποιηθεί στην πρώτη πενταετία

**Εγγύηση συμμετοχής:**

10.000,00€

**Τιμή εκκίνησης:**

3.000,00€ /μήνα (36.000,00€/έτος)

**Βήμα ηλεκτρονικής δημοπρασίας:**

5% επί της ανώτατης ήδη υφιστάμενης προσφοράς

**Καταβολή μισθώματος:**

12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις. Η πρώτη καταβολή με την υπογραφή της μίσθωσης.

**Αναπροσαρμογή μισθώματος:**

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τα δυο πρώτα έτη και θα αναπροσαρμόζεται από το τρίτο έτος κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή ΔTK +1%, σε κάθε περίπτωση η αναπροσαρμογή δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 2%.

**Χαρτόσημο επί μισθώματος:**

Βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή και καταβάλλεται μαζί με το μίσθωμα

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

Ίση με δώδεκα μηνιαία μισθώματα. Η καταβολή του πρώτου μισθώματος με την υπογραφή της Σύμβασης.

## **Λοιποί όροι μίσθωσης:**

### I. Ασφάλιση

Ο Ανάδοχος υποχρεούται να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το μίσθιο και τον εξοπλισμό του ως συμβατική του υποχρέωση, κατά κατονομαζομένων κινδύνων, όπως σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας, καθώς και για αστική ευθύνη έναντι τρίτων για απαιτήσεις σωματικών βλαβών και υλικών ζημιών που τυχόν συμβούν καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εξαιτίας ή εξ αφορμής αυτής, συμπεριλαμβάνοντας στο ασφαλιστήριο την ΕΤΑΔ ως συνασφαλιζόμενη. Οι κίνδυνοι που θα συμπεριληφθούν στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, καθώς και το ύψος της ασφαλιστέας αξίας, θα προσδιορίζονται από την ΕΤΑΔ Α.Ε.

### II. Εργασίες επισκευής και αποκατάστασης

Ο Ανάδοχος αναλαμβάνει να προβεί στη, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση των απαραίτητων εργασιών επισκευής και αποκατάστασης του ακινήτου.

- III. Ο μισθωτής θα παραλάβει το μίσθιο ως είναι και ευρίσκεται και θα αναλάβει τις δαπάνες για τις εργασίες επισκευή και αποκατάστασης. 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, χωρίς η τελευταία να αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη ως προς την έγκριση του σχεδίου ανάπτυξης από τις αρμόδιες υπηρεσίες.
- IV. 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, την ασφάλιση του ακινήτου και των εγκαταστάσεών του, καθώς και της αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, και τη συμμόρφωση προς τις σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις αποφάσεις των Δημόσιων Αρχών, όπως Υγειονομικών, Πολεοδομικών, Αγορανομικών, Αστυνομικών κ.λπ.
- V. 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, κλπ). 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.
- VI. 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 επιβληθεί μεταγενέστερα του διαγωνισμού που θα διενεργηθεί.
- VII. 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 τριών ετών από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης με δυνατότητα παράτασης επιπλέον δύο ετών κατόπιν έγκαιρου και επαρκώς αιτιολογημένου αιτήματος. Σε αντίθετη περίπτωση η ΕΤΑΔ δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση.
- VIII. 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 εγκαταστάσεων. Το αυτό ισχύει και για κάθε μελλοντική τροποποίηση, ανακατασκευή, επέκταση κ.λπ. των εγκαταστάσεων. Επίσης, τα έργα αυτά στο μίσθιο, από τη τμηματική ή ολοσχερή υλοποίησή 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.

Για περισσότερες πληροφορίες, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στο [info@e-publicrealestate.gr](mailto:info@e-publicrealestate.gr).

Αθήνα, 28.06.2021

**Οι γενικοί όροι και η διαδικασία του διαγωνισμού περιγράφονται λεπτομερώς στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού.**