



Συκιές, 1/3/2021

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ-ΝΕΑΠΟΛΗΣ-ΣΥΚΕΩΝ**

**ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ, ΦΑΝΕΡΗΣ, ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ, ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ
Ν. ΠΟΤΙΔΑΙΑΣ ΔΗΜΟΥ Ν. ΠΡΟΠΟΝΤΙΔΑΣ**

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ-ΣΥΚΕΩΝ

Έχοντας υπ' όψιν

Τις εξής διατάξεις:

- Το άρθρο 192 του Ν.3463/2006 – Κύρωση Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 55 Ν.4277/2014, ΦΕΚ Α 156 και αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 196 Ν.4555/2018 (ΦΕΚ 133Α'/19.7.2018).
- Το άρθρο 6 παρ.17 του Ν.2160/1993, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 23 του Ν.4179/2013 και το αρ. 23 του Ν. 4759/20.
- Το Π.Δ. 270/1981, «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
- Το άρθρο 72 παρ. ε του Ν. 3852/2010, Οικονομική Επιτροπή, αρμοδιότητες όπως τροποποιήθηκε από το αρ. 40, παρ.1 του Ν. 4735/20.
- Άρθρο 610 του Α.Κ.
- Το Π.Δ. 14/1999 (ΦΕΚ Δ/580/1999)
- Απόφαση/Γ.Γ.Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 10545/07/27.2.2008 ΦΕΚ Α.Α.Π./3.4.2008 (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Δήμου Ν. Μουδανιών)
- ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ16/15769/788/31.3.1999 (ΦΕΚ 425/Β/99).
- Τον Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε από τον Ν.4735/20.
- Το Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων».
- Την αριθμ. 279/2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ορισμού των μελών της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών.

•Την αριθμ. 208/2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης της εκμίσθωσης .

Και τα σχετικά έγγραφα:

•Την υπ' αριθμόν 334/1986 οικοδομική άδεια όπως αυτή αναθεωρήθηκε με αριθ. πρωτ. 550/23.2.1994 και τεχνική έκθεση της Αρχιτέκτονος Μυρτώς Παυλούδη.

•Το Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της Αρχιτέκτονος Μυρτώς Παυλούδη 3^{ου}/1995, της τελευταίας εκδοθείσας οικοδομική άδειας.

•Την υπ' αριθμ. πρωτ. 1963/2018, Βεβαίωση της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νέας Προποντίδας, με θέμα *«Πολεοδομικές χρήσεις γης για το υπ' αριθμ. 1217 τεμ. του αγροκτήματος Ν. Ποτίδαιας»*.

• Την από 11^{ου}/2017 Γνωμοδότηση του Δικηγόρου Θεσσαλονίκης Παύλου Θ. Μπίκα.(Α.Μ.Δ.Σ.Θ.8801)

• Την με αρ. πρωτ. 265/19-11-2018 εκτίμηση των «Μαυράκης Ορκωτοί Εκτιμητές».

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ:

Δημόσια, φανερή, προφορική και πλειοδοτική δημοπρασία για την μακροχρόνια εκμίσθωση για τουριστικούς σκοπούς (άρθρο 6 παρ.17 του Ν.2160/1993, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 23 του Ν.4179/2013) ακινήτου ιδιοκτησίας του (κληροτεμαχίου με αριθμό 1217 εκτός σχεδίου) στην αγροτική περιοχή της κοινότητας της Ν. Ποτίδαιας του Δήμου Προποντίδος Χαλκιδικής σύμφωνα με τους κατωτέρω αναφερόμενους όρους της διακηρύξεως και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Η εκμίσθωση της ανωτέρω έκτασης, είναι δυνατή, σύμφωνα με το άρθρο 192 του Ν. 3463/2006 – Κύρωση Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 55 Ν.4277/2014, ΦΕΚ Α 156 και αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 196 Ν.4555/2018, ΦΕΚ Α 133/19.7.2018:...*«Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία,*

της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο.»

Στο άρθρο 72 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως αντικαταστάθηκε από τις διατάξεις του αρθρ. 40 παρ.1 του Ν.4735/20, όπου ορίζεται ότι: *«η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών, για έργα, μελέτες, προμήθειες και υπηρεσίες καθώς και τη συγκρότηση των ειδικών επιτροπών διεξαγωγής και αξιολόγησης από μέλη της ή ειδικούς επιστήμονες, υπαλλήλους του Δήμου ή δημόσιους υπαλλήλους»*

Η δημοπρασία, πρέπει να γίνει με δημόσιο, φανερό, προφορικό, πλειοδοτικό διαγωνισμό, κατά τους ορισμούς του Π.Δ. 270/1981, ο οποίος προάγει τον υγιή ανταγωνισμό, συμβάλει στην επίτευξη μεγαλύτερου τιμήματος και στην εμπέδωση ενός κλίματος διαύγειας και διαφάνειας.

Βασικός στόχος του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, είναι η επιλογή κατάλληλου μισθωτή, οποίος θα μισθώσει την ανωτέρω έκταση με σκοπό την ανακαίνιση, αναβάθμιση, εκμετάλλευση και αξιοποίησή της με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Για τον λόγο αυτό, απαιτείται η συνδρομή προϋποθέσεων και ικανοτήτων διοίκησης και διαχείρισης τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και της προσέλκυσης επισκεπτών από την Ελλάδα και το εξωτερικό, προς όφελος της ίδιας της επιχείρησης, του Δήμου αλλά και της τοπικής οικονομίας. Ειδικότερα, ο Δήμος προασπίζοντας τα τοπικά συμφέροντα και αξιοποιώντας τη δημοτική περιουσία, εκμισθώνει το ακίνητο αυτό, προκειμένου να επαναλειτουργήσει ως οποιασδήποτε μορφής τουριστικής επιχείρησης. Αποσκοπεί στην προσέλκυση ενδιαφερομένων επενδυτών, οι οποίοι αποδεδειγμένα διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική και τεχνική εμπειρία, καθώς και χρηματοοικονομική επάρκεια, ώστε να αντιληφθούν και να συμμετάσχουν στην υλοποίηση των σκοπών του, με απώτερο στόχο το συγκρότημα να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής της ευρύτερης περιοχής.

Οι ενδιαφερόμενοι, με την προσφορά τους, μπορούν να προτείνουν δραστηριότητες και εγκαταστάσεις που θα συμβάλλουν στην επίτευξη της εύρυθμης και ολοκληρωμένης υλοποίησης των παραπάνω βασικών επιδιωκόμενων στόχων. Ο Δήμος Νεάπολης-Συκεών, διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει, με αιτιολογημένη κρίση των αρμοδίων οργάνων του, όποιες θεωρεί πως δεν ανταποκρίνονται στην ορθολογική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Παρά το γεγονός ότι τα στοιχεία της παρούσας δημοπρασίας και όλα τα πληροφοριακά στοιχεία της έχουν συνταχθεί με καλή πίστη, οι συντάκτες τους δεν υποστηρίζουν ότι είναι εξαντλητικά ή ότι έχουν επιβεβαιωθεί από ανεξάρτητο φορέα. Ούτε ο Δήμος, ούτε η Οικονομική Επιτροπή, ούτε οποιοσδήποτε από τους υπαλλήλους, εκπροσώπους ή συμβούλους αυτού έχουν ή αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη για την επάρκεια, ακρίβεια ή πληρότητα της Δημοπρασίας ή των πληροφοριακών στοιχείων της Δημοπρασίας και δεν δεσμεύονται, ούτε παρέχουν οποιαδήποτε ρητή ή τεκμαιρόμενη εγγύηση, όσον αφορά στα στοιχεία αυτά κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας. Συνεπώς, με την παρούσα, οι συντάκτες αποποιούνται οποιασδήποτε σχετικής ευθύνης που πηγάζει από τα παραπάνω.

Οι διαγωνιζόμενοι, υποχρεούνται να ελέγξουν με κάθε πρόσφορο μέσο την ορθότητα των παρεχόμενων πληροφοριών μέσω των αρμοδίων Αρχών και να προβούν σε ενδελεχή έλεγχο της πραγματικής και νομικής καταστάσεως του μισθίου. Οι διαγωνιζόμενοι, πρέπει να πραγματοποιήσουν τη δική τους ανεξάρτητη αξιολόγηση του έργου. Σε κάθε περίπτωση, με την συμμετοχή τους και μόνο στη δημοπρασία, αναγνωρίζουν ότι έλεγξαν το ακίνητο, έλαβαν γνώση της πραγματικής και νομικής του καταστάσεως και το βρήκαν της απολύτου αρεσκείας τους. Έλεγξαν επίσης τις τοπικές συνθήκες και τους νομικούς και τεχνικούς περιορισμούς της περιοχής, τους οποίους έλαβαν υπ' όψιν τους κατά την σύνταξη του επενδυτικού τους σχεδίου και αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη από τυχόν εσφαλμένες μελέτες και υπολογισμούς. Κανένα σημείο της διακήρυξης δεν αποτελεί και δεν θα πρέπει να θεωρηθεί υπόσχεση ή δήλωση για τις τελικές αποφάσεις του Δήμου περί τη μίσθωση. Οι αποφάσεις του Δήμου, θα εξαρτηθούν από το αποτέλεσμα

της διαδικασίας της δημοπρασίας. Η συμμετοχή στη διαδικασία, αποτελεί τεκμήριο ότι ο διαγωνιζόμενος έλαβε πλήρη γνώση των όρων, που περιέχονται στην παρούσα και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα.

Ουδένα σημείο της διακήρυξης αποτελεί ή και πρέπει να θεωρηθεί υπόσχεση ή δήλωση για τις τελικές αποφάσεις του Δήμου περί της εκμίσθωσης. Οι αποφάσεις του Δήμου, θα εξαρτηθούν από το αποτέλεσμα της διαδικασίας της δημοπρασίας.

Άρθρο 1: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Ο Δήμος Νεάπολης-Συκεών, έχει στην αποκλειστική, κυριότητα, νομή και κατοχή του ένα ακίνητο, το με αριθμό 1217 κληροτεμάχιο, εκτός σχεδίου, στην αγροτική περιοχή της Κοινότητας της Ν. Ποτίδαιας του Δήμου Ν. Προποντίδος Χαλκιδικής. Στην έκταση αυτή, λειτουργούσαν κατασκηνώσεις με βάση συμφωνητικό μίσθωσης της έκτασης από τον πρώην Δήμο Νεάπολης. Ο Καλλικρατικός Δήμος Νεάπολης-Συκεών, προτίθεται να αξιοποιήσει εκ νέου την έκταση αυτή, μέσω της μίσθωσης του χώρου.

Άρθρο 2: ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΟΡΙΟ ΠΡΩΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Λαμβάνοντας υπόψη την εκτίμηση αναγνωρισμένου εκτιμητή **το ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα που αποτελεί και το ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς, ορίζεται στο ποσό των 70.000€, με βήμα 1.000€.**

Άρθρο 3: ΤΡΟΠΟΣ – ΤΟΠΟΣ – ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

3.1. Η δημοπρασία για την εκμίσθωση του ανωτέρω περιγραφόμενου μισθίου, θα διεξαχθεί από την Επιτροπή Διαγωνισμού.

3.2. Η δημοπρασία είναι δημόσια, φανερή, προφορική, πλειοδοτική και θα διεξαχθεί στο κεντρικό κατάστημα του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου, στη Δ.Ε. Συκεών.

3.3. Η δημοπρασία, μπορεί να συνεχίζεται και πέραν της οριζόμενης ώρας που αναφέρεται στην διακήρυξη, εφόσον εξακολουθούν χωρίς διακοπή προσφορές, κατόπιν απόφασης της Επιτροπής, που καταχωρείται στα πρακτικά.

3.4. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη, η οποία μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

3.5. Αν κάποιος συμμετέχει στη δημοπρασία για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο στην Επιτροπή πριν από την έναρξη του διαγωνισμού, προσκομίζοντας ειδικό πληρεξούσιο συντεταγμένο από Συμβολαιογράφο ή αρμόδια Ελληνική Προξενική Αρχή, άλλως θεωρείται ως μετέχων για δικό του λογαριασμό.

3.6. Διαγωνιζόμενος για να γίνει δεκτός στη δημοπρασία, πρέπει να καταθέσει στην Επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας την εγγύηση συμμετοχής, που αναφέρεται στο άρθρο 7 της παρούσας.

3.7. Ο ενδιαφερόμενος, οφείλει να παρουσιάσει εγγυητή (φυσικό πρόσωπο), ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος μετά του τελευταίου πλειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της παρούσης και την καταβολή του μισθώματος, παραιτούμενος ρητά και ανεπιφύλακτα των ενστάσεων διαιρέσεως και διζήσεως.

3.8. Η διαδικασία για την ανάδειξη του πλειοδότη για την εκμίσθωση του μισθίου θα διεξαχθεί στα εξής στάδια:

***α.** Έλεγχο νομιμοποιητικών στοιχείων και δικαιολογητικών και έλεγχο Πρότασης για την Ανάπτυξη του ακινήτου (καταλληλότητα πρότασης).*

***β.** Οικονομικές προσφορές.*

3.9. Η Δημοπρασία αρχίζει την .../.../2021 και ώρα με την παραλαβή των φακέλων των δικαιολογητικών και της πρότασης ανάπτυξης του ακινήτου, που θα γίνει στο Δημοτικό Κατάστημα Συκεών (αίθουσα συνεδριάσεων Δημοτικού Συμβουλίου) και λήγει την ώρα της ίδιας ημέρας. Η Επιτροπή Διαγωνισμού, παραλαμβάνει τις προσφορές των διαγωνιζομένων και καταγράφει την επωνυμία τους στο Πρακτικό της Δημοπρασίας, με τη σειρά παράδοσής τους. Με την εκπνοή της ανωτέρω οριζόμενης ώρας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής κηρύσσει τη λήξη κατάθεσης των προσφορών. Προσφορές, που τυχόν υποβληθούν μετά την ορισμένη ημέρα και ώρα ή μετά την τυχόν παράταση της δημοπρασίας, δεν θα γίνουν δεκτές.

3.10. Ακολούθως, διενεργείται η αποσφράγιση των φακέλων «Δικαιολογητικά Συμμετοχής» και «Πρόταση Ανάπτυξης Ακινήτου», σύμφωνα με την σειρά επίδοσης των προσφορών και ακολουθεί η καταγραφή των δικαιολογητικών στα πρακτικά της Επιτροπής.

3.11. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου των φακέλων «Δικαιολογητικά Συμμετοχής» και «Πρόταση Ανάπτυξης Ακινήτου», η Επιτροπή, ανακοινώνει με πρακτικό της, τα ονόματα των υποψηφίων που προκρίνονται και των υποψηφίων που αποκλείονται από την περαιτέρω συμμετοχή τους, είτε λόγω έλλειψης τυπικών ή ουσιαστικών προσόντων συμμετοχής, είτε λόγω πρόδηλης έλλειψης συμβατότητας της πρότασης τους με τις αρχές σχεδιασμού και τους ειδικούς περιορισμούς ανάπτυξης, καθώς και τους λόγους αποκλεισμού κάθε ενός από αυτούς. Η απόφαση της Επιτροπής επί της δημοπρασίας περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στην δημοπρασία λόγω μη συμμόρφωσης με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά της δημοπρασίας σε απλό χαρτί.

3.12. Η Επιτροπή Διαγωνισμού κατά την ίδια συνεδρίαση θα καλέσει τους υποψηφίους, προκειμένου να δώσουν προφορικά ή γραπτά πληροφορίες επί ζητημάτων και ερωτημάτων που θα τεθούν από τα μέλη της Επιτροπής.

3.13. Ακολούθως, διεξάγεται μεταξύ των διαγωνιζομένων που δεν έχουν αποκλεισθεί κατά τα ανωτέρω, φανερή, προφορική, πλειοδοτική δημοπρασία με την υποβολή οικονομικών προσφορών.

3.14. Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα πρακτικά υπογράφονται από την Επιτροπή, τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή αυτού. Ο πρόεδρος της Επιτροπής Διαγωνισμού, καταθέτει το πρακτικό και όλα τα δικαιολογητικά της Δημοπρασίας μαζί με την εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού για το πρόσωπο στο οποίο θα ανατεθεί η Σύμβαση Εκμίσθωσης, στην Οικονομική Επιτροπή του Δήμου προς έγκριση.

3.15. Ο τελευταίος πλειοδότης ουδέν δικαίωμα αποκτά προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή της Διοικητικής Αρχής.

3.16. Η Οικονομική Επιτροπή εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση της δημοπρασίας.

3.17. Στην περίπτωση που η εκμίσθωση γίνει με απευθείας συμφωνία, σε περίπτωση κατά την οποία δύο (2) δημοπρασίες δεν φέρουν αποτέλεσμα, το Δημοτικό Συμβούλιο θα καθορίσει τους ειδικότερους όρους της συμφωνίας.

Άρθρο 4: ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία, έχουν οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες, αρκεί να διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική εμπειρία και επενδυτική ικανότητα, καθώς επίσης να πληρούν τα κριτήρια της παρούσας διακήρυξης.

Κάθε ενδιαφερόμενος, μπορεί να συμμετέχει στη Δημοπρασία είτε μεμονωμένα, είτε σε έναν μόνο όμιλο ή μια ένωση. Φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει αυτόνομα ή με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο διαγωνισμό, δεν μπορεί -επί ποινή αποκλεισμού- να μετέχει σε περισσότερες από μία προσφορές, με οποιαδήποτε ιδιότητα, ακόμη και αυτή του εγγυητή. Στην περίπτωση συμμετοχής ενώσεως προσώπων ή κοινοπραξίας, εάν μετά την ανάδειξή τους ως πλειοδοτούσα επακολουθήσει σύσταση οποιασδήποτε μορφής εταιρείας, τότε όλα τα επιμέρους πρόσωπα που συμμετείχαν στον διαγωνισμό ως ένωση προσώπων, κοινοπραξία ευθύνονται και αυτά, μετά του εγγυητή, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με το συσταθησόμενο νομικό πρόσωπο για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης έναντι του εκμισθωτή Δήμου Νεάπολης-Συκεών.

Άρθρο 5: ΚΩΛΥΜΑΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Στην δημοπρασία δε γίνονται δεκτοί:

- α. Όσοι αποκλείσθηκαν τελεσίδικα από Δημόσια Υπηρεσία, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, το Δήμο ή δημοτικές επιχειρήσεις του Δήμου, επειδή δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους.
- β. Όσοι έχουν καταδικαστεί για ποινικά αδικήματα που αναφέρονται στο άρθρο 6 της παρούσας, βάσει αμετάκλητης απόφασης.
- γ. Όσοι τελούν υπό πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση.
- δ. Όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- ε. Όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους σχετικά με την πληρωμή των φόρων και τελών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- στ. Όσοι οφείλουν στο Δήμο Νεάπολης-Συκεών μισθώματα, τέλη ή πρόστιμα.
- ζ. Όσοι προσκομίζουν ψευδείς δηλώσεις ή πλαστά πιστοποιητικά.
- η. Όσα φυσικά ή νομικά πρόσωπα δεν πληρούν τις προϋποθέσεις συμμετοχής και δεν προσκομίζουν τα δικαιολογητικά και λοιπά έγγραφα που ζητούνται με την παρούσα διακήρυξη. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή που διεξάγει τη δημοπρασία μπορεί να αποκλείσει από τη διαδικασία οποιονδήποτε συμμετέχοντα, εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο, με αιτιολογημένη απόφασή της. Σε περίπτωση ένωσης προσώπων τα ανωτέρω ισχύουν για κάθε μέλος της.

Άρθρο 6: ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Οι διαγωνιζόμενοι θα πρέπει να προσκομίσουν τα κάτωθι δικαιολογητικά:

A. Δικαιολογητικά προσωπικής κατάστασης διαγωνιζομένου

A.1 Εγγυητική επιστολή συμμετοχής (Σχετ. αρ. 7).

A.2 Απόσπασμα ποινικού μητρώου, από το οποίο να προκύπτει ότι ο διαγωνιζόμενος ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του (διαχειριστής/ές σε περίπτωση ομόρρυθμων (ΟΕ), ετερόρρυθμων (ΕΕ) και Εταιρειών

περιορισμένης ευθύνης (ΕΠΕ), Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας (Ι.Κ.Ε) ή του προέδρου και Διευθύνοντα Συμβούλου σε περίπτωση Ανώνυμης Εταιρείας ΑΕ), όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, και ο εγγυητής του δεν έχουν καταδικασθεί για: α) συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, κατά το άρθρο 2 παρ. 1 της κοινής δράσης της αριθ. 98/773/ ΔΕΥ του Συμβουλίου της Ε.Ε., β) δωροδοκία κατά το άρθρο 3 της πράξης του Συμβουλίου της 26^{ης}/5/1997(21) και στο άρθρο 3 παρ. 1 της κοινής δράσης αριθ.98/742/ΚΕΠΠΑ του Συμβουλίου, γ) απάτη κατά την έννοια του άρθρου της σύμβασης για την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Ευρ. Κοινοτήτων, δ) νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες κατά το άρθρο 1 της αριθ. 91/308/ΕΟΚ οδηγίας του Συμβουλίου, ε) υπεξαίρεση (375Π.Κ.), στ) απάτη (386-388 Π.Κ.), ζ) εκβίαση (385 Π.Κ.), η) πλαστογραφία (216-218 Π.Κ.), θ) ψευδορκία (224 Π.Κ.), ι) δωροδοκία (235-237 Π.Κ.), κ) δόλια χρεοκοπία (398 Π.Κ.), λ) ληστεία, μ) κλοπή. Το απόσπασμα ποινικού μητρώου θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου πριν από την ημερομηνία του διαγωνισμού.

A.3 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νόμιμου εκπροσώπου του, όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο) και του εγγυητή του, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι δεν έχουν αποκλειστεί τελεσίδικα από δημόσια υπηρεσία ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, διότι δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

A.4 Φωτοαντίγραφα αστυνομικής ταυτότητας ή του διαβατηρίου του συμμετέχοντος (ή του νομίμου εκπροσώπου του όταν ο διαγωνιζόμενος είναι νομικό πρόσωπο) και του εγγυητή του.

A.5 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νομίμου εκπροσώπου του όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι έχει μελετήσει λεπτομερώς τους όρους, ότι έλαβε γνώση της παρούσας διακήρυξης και ότι την αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

A.6 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νομίμου εκπροσώπου του όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνει ρητώς

και ανεπιφύλακτα ότι έχει ελέγξει το προς ενοικίαση ακίνητο, διαπίστωσε την υπάρχουσα νομική και πραγματική κατάστασή του, βρήκε τούτο της απολύτου αρεσκείας του και αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποκαταστήσει τυχόν φθορές και να προβεί στις αναγκαίες κατασκευές, ώστε να καταστεί αυτό λειτουργικό και κατάλληλο για τον σκοπό για τον οποίο προορίζεται, ότι η δαπάνη αυτή θα βαρύνει τον ίδιο και ότι δεν θα εγείρει ουδέποτε και ουδεμία αξίωση για την απαραίτητη δαπάνη επιδιορθώσεως των βλαβών - κατασκευών, καθόσον την υποχρέωση αυτή αναλαμβάνει ο ίδιος και ότι η δαπάνη αυτή δεν έχει καμία σχέση με το καταβαλλόμενο ενοίκιο, το οποίο θα πρέπει να καταβάλλεται σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης. Σε κάθε περίπτωση παραιτείται εκ του δικαιώματος αξίωσης οποιασδήποτε αποζημίωσης ή επιστροφής των εκ μέρους του καταβληθέντων, σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, για όσες μετατροπές, επισκευές, προσθήκες και βελτιώσεις πραγματοποιήσει με δικά του έξοδα στο ακίνητο, είτε είναι αναγκαίες, είτε πολυτελείς, ακόμα και αν η σύμβαση καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο πριν τη συμπλήρωση του χρόνου της συμβατικής της διάρκειας.

A.7 Επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού με τυχόν τροποποιήσεις του εάν πρόκειται για εταιρεία Ο.Ε, Ε.Π.Ε, Ε.Ε κλπ, από το οποίο να προκύπτει ο νόμιμος εκπρόσωπος: για τις Ομόρρυθμες (Ο.Ε) και Ετερόρρυθμες Εταιρείες (Ε.Ε) από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας όπως ορίζεται στο καταστατικό τους, για τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.) και Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές Εταιρείες (Ι.Κ.Ε) από το διαχειριστή της εταιρείας όπως ορίζεται στο καταστατικό τους, για τις Ανώνυμες Εταιρείες (Α.Ε.) από το νόμιμο εκπρόσωπο που εξουσιοδοτεί το Διοικ. Συμβούλιο (πρακτικό Δ.Σ.), όπως αυτό έχει οριστεί από το καταστατικό της εταιρείας και τις τυχόν τροποποιήσεις του, με τη δημοσίευση του σε ΦΕΚ του έως την ημέρα του διαγωνισμού). Εφόσον οι ενδιαφερόμενοι συμμετέχουν στο διαγωνισμό όχι με το νόμιμο εκπρόσωπο βάσει καταστατικού αλλά με εκπροσώπους τους, υποβάλλουν μαζί με την προσφορά, βεβαίωση εκπροσώπησης, βεβαιωμένου του γνήσιου της υπογραφής του εκπροσωπούμενου από αρμόδια δικαστική ή διοικητική Αρχή ή συμβολαιογράφο ή από όπου

προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις. Για τις Α.Ε και Ι.Κ.Ε, αυτός που θα καταθέσει την προσφορά, εκτός της ταυτότητας του και της βεβαίωσης εκπροσώπησης μετά του γνησίου της υπογραφής (στην περίπτωση εκπροσώπησης από τρίτο άτομο πλην του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας), θα προσκομίσει πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, όπου θα εγκρίνεται η συμμετοχή αυτών στο συγκεκριμένο διαγωνισμό και όπου θα ορίζεται ότι εκπρόσωπος της εταιρείας ή του συνεταιρισμού για να παραδώσει την προσφορά είναι ο καταθέτων αυτή. Στην περίπτωση κοινοπραξιών-ενώσεων προσώπων, τα ως άνω δικαιολογητικά θα πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες στην ένωση προσώπων ή κοινοπραξία.

Σε περίπτωση καταστατικού από την αλλοδαπή (πλην αυτήν της Κυπριακής Δημοκρατίας, αν είναι στην Ελληνική Γλώσσα, οπότε και προσκομίζεται το καταστατικό μετά τυχόν τροποποιήσεών του), απαιτείται περίληψη του καταστατικού του αλλοδαπού νομικού προσώπου από Έλληνα Δικηγόρο, μέλος οποιουδήποτε Δικηγορικού Συλλόγου της Επικράτειας, στην οποία απαραίτητως και αναφέρεται η επωνυμία της εταιρείας, η έδρα, ο σκοπός και η χρονική διάρκεια ισχύος του καταστατικού του νομικού προσώπου, καθώς και τα στοιχεία του νομίμου εκπροσώπου του. Η περίληψη, θα υποβάλλεται μαζί με το καταστατικό και τις τυχόν τροποποιήσεις του και θα αναφέρει – η περίληψη – τα ανωτέρω στοιχεία, όπου υφίστανται και όπως τυχόν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Όλα τα ξενόγλωσσα δικαιολογητικά και έγγραφα θα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση τους στην Ελληνική γλώσσα.

Β.Δικαιολογητικά Χρηματοοικονομικής Επάρκειας διαγωνιζομένου:

Β.1 Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι ο διαγωνιζόμενος και ο εγγυητής του δεν τελούν υπό πτώχευση και υπό διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση. Το πιστοποιητικό θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου πριν από την ημερομηνία του διαγωνισμού.

B.2 Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχει εκδοθεί απόφαση και δεν έχει κατατεθεί αίτηση για την θέση του διαγωνιζόμενου σε αναγκαστική διαχείριση.

B.3 Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του διαγωνιζόμενου από τον οικείο φορέα ασφάλισης καθώς και ασφαλιστική ενημερότητα από τον ΕΦΚΑ σε ισχύ την μέρα του διαγωνισμού. Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του νομικού προσώπου από τον ΕΦΚΑ, καθώς και ασφαλιστική ενημερότητα των εταίρων από τον οικείο φορέα ασφάλισης (ομόρρυθμοι εταίροι και διαχειριστές σε περίπτωση Ο.Ε. ή Ε.Ε., διαχειριστής σε περίπτωση Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε, Πρόεδρος και διευθύνων Σύμβουλος σε περίπτωση Α.Ε.) που να είναι σε ισχύ την ημέρα του διαγωνισμού. Αν δεν είναι ασφαλισμένος σε οποιοδήποτε ταμείο, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση ότι δεν είναι ασφαλισμένος σε ταμείο κύριας ή/και επικουρικής ασφάλισης.

B.4 Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι ο υποψήφιος και ο εγγυητής του είναι ενήμεροι ως προς τις φορολογικές υποχρεώσεις τους, κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας.

B.5 Βεβαίωση δημοτικής ενημερότητας από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, που να αφορά τον διαγωνιζόμενο και τον εγγυητή, η οποία θα έχει εκδοθεί το αργότερο τρεις (3) ημέρες, πριν την ημερομηνία της δημοπρασίας.

Άρθρο 7: ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ

A. Εγγύηση συμμετοχής στη δημοπρασία.

Οι υποβαλλόμενες προσφορές συνοδεύονται από Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής θα πρέπει να έχει εκδοθεί από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα, να έχει διάρκεια 180 ημερών και να είναι ισόποση με το 10% του διπλάσιου ποσού της ελάχιστης τιμής πρώτης προσφοράς (ετήσιας), ποσού 14.000€ ($2 \times 70.000,00 = 140.000,00 \times 1 / 10 = 14.000,00$).

Σε περίπτωση που η διάρκεια ισχύος της εγγύησης λήγει πριν την ολοκλήρωση του διαγωνισμού, ο εκμισθωτής Δήμος, μπορεί πριν τη λήξη

της, να ζητά από τον προσφέροντα να παρατείνει, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, τη διάρκεια ισχύος της. Σε περίπτωση ενώσεως προσώπων, το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές, πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής, επιστρέφεται στον οριστικό Πλειοδότη εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου εκμίσθωσης και την κατάθεση της Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης στο Δήμο Νεάπολης-Συκεών.

Στους λοιπούς υποψήφιους που έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό, επιστρέφεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την επίδοση της απόφασης κατακύρωσης. Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα το συμβόλαιο εκμίσθωσης ή δεν προσκομίσει τα έγγραφα και δικαιολογητικά που προβλέπονται ή δεν καταθέσει την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης της σύμβασης, κηρύσσεται έκπιωτος και η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Φορέα.

B. Εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης.

Ο Πλειοδότης που θα αναδειχθεί από τον διαγωνισμό, υποχρεούται με την υπογραφή της Σύμβασης, να προσκομίσει στον Δήμο Εγγυητική Επιστολή από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα, αορίστου διάρκειας, ισόποση με το **10%** του επιτευχθέντος ετησίου μισθώματος. Σε περίπτωση ενώσεως προσώπων, το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές, πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης. Κάθε διετία και μέχρι τη λήξη της Σύμβασης, η παραπάνω χρηματική εγγύηση θα συμπληρώνεται κατά το ποσό της διετούς αναπροσαρμογής του μισθώματος όπως αναφέρεται στο άρθρο 11 της παρούσας, μέσα σε χρονικό διάστημα ενός μηνός από την εκάστοτε αναπροσαρμογή του μισθώματος. Η χρηματική

αυτή εγγύηση, όπως θα διαμορφώνεται ανά διετία, θα παραμένει στο Ταμείο του Δήμου Νεάπολης-Συκεών και θα επιστραφεί στον Πλειοδότη, μετά τη λήξη της Σύμβασης μίσθωσης και εφόσον δε συντρέχει λόγος κατάπτωσης της. Εφόσον κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, η χρηματική εγγύηση καταπέσει υπέρ του Δήμου ή μειωθεί για οποιονδήποτε λόγο χωρίς ο Πλειοδότης να ανανεώσει, συμπληρώσει ή αντικαταστήσει αυτήν μέσα στις καθοριζόμενες κατά περίπτωση προθεσμίες, παρέχεται το δικαίωμα στον Δήμο να καταγγείλει χωρίς προειδοποίηση ή διαμαρτυρία τη σύμβαση.

Γ. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού του μισθίου.

Ο Πλειοδότης, υποχρεούται να προσκομίζει στο Δήμο, Εγγυητική Επιστολή, εκδοθείσα από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα, **αόριστης διάρκειας**, ποσού **160.000,00€**, ήτοι 20% επί του ελάχιστου Προϋπολογισμού εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού, για την καλή, έγκαιρη και έντεχνη υλοποίηση των εργασιών αυτών. Η Εγγυητική αυτή Επιστολή, επιστρέφεται στο δικαιούχο μετά το πέρας της εκτέλεσης των εργασιών και τη βεβαίωση του Δήμου, ότι τα έργα έγιναν σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης και τις μελέτες που εγκρίθηκαν από το Δήμο. Σε περίπτωση ένωσης προσώπων, το παραπάνω ποσό της Εγγυητικής Επιστολής, μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων Εγγυητικών Επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές, πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης. Η παραπάνω εγγύηση, καταπίπτει υπέρ του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, σε περίπτωση υπαίτιας μη υλοποίησης από το μισθωτή, των εργασιών που αναλαμβάνει με το παρόν εντός της συμφωνούμενης προθεσμίας των δύο (2) ετών, η οποία, πάντως, είναι δυνατό να παραταθεί, όχι περισσότερο από ένα (1) χρόνο, εφόσον συντρέχουν λόγοι που -κατ' αντικειμενική κρίση και μετά τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου- δεν εμπίπτουν στη σφαίρα ευθύνης του μισθωτή. Είναι δυνατή, η μερική ή ολική κατάπτωση υπέρ του Δήμου, εξαιτίας της μη εκπλήρωσης ή της πλημμελούς εκπλήρωσης των

υποχρεώσεων του Πλειοδότη ως προς την εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών.

Άρθρο 8: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Κάθε προσφορά κατατίθεται μέσα σε ενιαίο φάκελο, που ονομάζεται «**φάκελος προσφοράς**» και ο οποίος θα περιλαμβάνει:

1. Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής.

2. Υποφάκελο Α' με τον τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ»

με δύο ενότητες: **α)** την 1η ενότητα με τα τυπικά προσόντα συμμετοχής και **β)** την 2^η με την Χρηματοοικονομική Επάρκεια.

3. Υποφάκελο Β' με τίτλο «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»

με την τεχνική προσέγγιση-πρόταση του υποψηφίου για την ανάπτυξη του τουριστικού ακινήτου. Η προσφορά, θα υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο. Η προσφορά ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας, θα υποβάλλεται από κοινό εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους, σύμφωνα με την πράξη διορισμού του, η οποία θα επισυνάπτεται στην προσφορά. Ο κυρίως φάκελος, θα φέρει εξωτερικά την επωνυμία και τη διεύθυνση του υποψήφιου, τον τίτλο «*Συμμετοχή στον Διαγωνισμό για την εκμίσθωση του ακινήτου στη Ν. Ποτίδαια, ιδιοκτησίας Δήμου Νεάπολης-Συκεών*» και θα απευθύνεται προς την Επιτροπή Διαγωνισμού του Δήμου. Η προσφορά, πρέπει να περιλαμβάνει ολοκληρωμένη και ενιαία πρόταση για την ανάπτυξη του ακινήτου. Προσφορές για μέρος του υπό εκμίσθωση ακινήτου θα απορρίπτονται ως απαράδεκτες.

Προσφορά που κατά την κρίση της Επιτροπής Διαγωνισμού είναι αόριστη και ανεπίδεκτη εκτίμησης ή είναι υπό αίρεση, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Αντιπροσφορά ή τροποποίηση της προσφοράς ή πρόταση που κατά την κρίση της Επιτροπής εξομοιώνεται με αντιπροσφορά, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

A. Περιεχόμενο υποφακέλου «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ»

Ο υποφάκελος πρέπει να περιέχει απαραίτητα τα εξής:

Ενότητα 1η: Τυπικά δικαιολογητικά

Στον υποφάκελο Δικαιολογητικά Συμμετοχής, θα εσωκλείονται όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 6.A. της παρούσας. Σε περίπτωση έλλειψης ή απόρριψης ενός ή περισσότερων από τα παραπάνω, η αντίστοιχη προσφορά αποκλείεται από την περαιτέρω διαδικασία και επιστρέφεται μαζί με τους υποφακέλους, επί αποδείξει, στο Διαγωνιζόμενο μαζί με την Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό.

Ενότητα 2η: Χρηματοοικονομική Επάρκεια

Οι διαγωνιζόμενοι, θα πρέπει να αποδεικνύουν με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, ότι διαθέτουν την απαιτούμενη Χρηματοοικονομική Επάρκεια για τη χρηματοδότηση των επενδύσεων και τη λειτουργία του τουριστικού ακινήτου από ίδια ή δανεικά (ή συνδυασμό των δύο) κεφάλαια. Κάθε προσφέρων, θα πρέπει να υποβάλει στον υποφάκελο «Δικαιολογητικά Συμμετοχής» όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 6.B.

B. Περιεχόμενο υποφακέλου «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»

Η πρόταση κάθε υποψηφίου, θα περιλαμβάνει αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων επενδύσεων για την ανάπτυξη και την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση του ακινήτου, ήτοι χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των απαραίτητων εργασιών και σαφές χρονοδιάγραμμα έναρξης λειτουργίας της επιχείρησης. Η πρόταση, μπορεί να αποκλεισθεί μόνο για πρόδηλη έλλειψη συμβατότητας με τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Ως πρόδηλη έλλειψη συμβατότητας της πρότασης ανάπτυξης του ακινήτου, θεωρούνται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, οι κάτωθι περιπτώσεις, συνεπεία των οποίων θα υπάρχει αδυναμία ολοκλήρωσης του έργου και ως εκ τούτου καταγγελία της συμβάσεως:

α. Προϋπολογισμός επενδυτικού σχεδίου μικρότερος από **800.000€**, το

οποίο ποσό κρίνεται εύλογο για την ολοκλήρωση των απαιτούμενων στο μίσθιο επισκευών, ανακαινίσεων και βελτιώσεων.

β. Πρόταση λειτουργίας ακινήτου, που δεν έχει σχέση με τουριστικούς σκοπούς, καθώς η εν λόγω μίσθωση θα είναι μακροχρόνια για αυτόν τον λόγο.

γ. Χρονοδιάγραμμα έναρξης λειτουργίας των εγκαταστάσεων μεγαλύτερο της διετίας, καθώς κάτι τέτοιο δεν κρίνεται συμφέρον ούτε για την τοπική τουριστική ανάπτυξη, αλλά ούτε για τα συμφέροντα του ίδιου του διαγωνιζόμενου.

Ο υποφάκελος πρέπει να περιέχει απαραίτητα τα εξής:

1. Τεχνική έκθεση συνοδευόμενη και από αντίστοιχα διαγράμματα, όπου απαιτούνται, η οποία θα περιλαμβάνει αναλυτικά τις εργασίες για την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου, καθώς και την αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου.
2. Αναλυτικό προϋπολογισμό του κόστους των εργασιών, της επενδυτικής πρότασης για την αξιοποίηση της έκτασης και των υπάρχουσών εγκαταστάσεων.
3. Πηγές χρηματοδότησης του Επενδυτικού Σχεδίου.
4. Αναλυτικό Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της επενδυτικής πρότασης.
5. Πίνακα λειτουργιών και χρήσεων.
6. Σύνολο προβλεπόμενων θέσεων εργασίας.

Άρθρο 9: ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Ενστάσεις κατά των αποφάσεων της Επιτροπής Δημοπρασίας - για λόγους που ανακλύπουν σε κάθε ένα από τα προαναφερθέντα στάδια - δικαιούνται να υποβάλουν οι συμμετέχοντες εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) εργάσιμων ημερών. Οι ενστάσεις, θα κατατίθενται στο Γενικό Πρωτόκολλο του Δήμου Νεάπολης-Συκεών. Επί των ενστάσεων, αποφαινεται οριστικά η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου, μετά από

γνωμοδότηση της Επιτροπής Διαγωνισμού και η απόφασή της κοινοποιείται στον ενιστάμενο ή στον αντίκλητό του.

Άρθρο 10: ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ - ΑΡΝΗΣΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ

Με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, καλείται ο πλειοδότης να προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης προσκομίζοντας:

1. Χρηματικό ποσό ίσο με το 10% του επιτευχθέντος μισθώματος του πρώτου μισθωτικού έτους ως εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης.
2. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, κατά τα οριζόμενα στο 7Β.
3. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού όπως αναφέρεται στο σχετικό άρθρο 7Γ της παρούσας.
4. Όλα τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρούσα, σε επικαιροποιημένη μορφή, προσφάτως εκδοθέντα.
5. Αξιόχρεο εγγυητή (φυσικό πρόσωπο), ο οποίος παραιτείται υποχρεωτικά των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του Δήμου Νεάπολης-Συκεών να καταβάλει τα ποσά που ο μισθωτής τυχόν θα οφείλει, με μόνη τη δήλωση του Δήμου προς τον εγγυητή, χωρίς ο τελευταίος να μπορεί να ερευνά ούτε αν υπάρχει ούτε αν είναι νόμιμη η απαίτηση. Η οποιαδήποτε τυχόν άλλη άρνηση ή καθυστέρηση υπογραφής της σύμβασης με υπαιτιότητα του πλειοδότη, θα έχει ως συνέπεια την κατάπτωση υπέρ του Δήμου της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής στη Δημοπρασία, ως ποινική ρήτρα. Σε περίπτωση μη προσέλευσης του πλειοδότη για υπογραφή της σύμβασης, ενεργείται αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται για τη διαφορά μεταξύ του τυχόν μικρότερου οικονομικού αποτελέσματος της δημοπρασίας, σε σχέση με την προηγούμενη. Μετά την υπογραφή της σύμβασης, ο Πλειοδότης καλείται σε τασσόμενη προς τούτο προθεσμία να προσέλθει να υπογράψει το σχετικό πρωτόκολλο παραλαβής -

παράδοσης.

Τυχόν άρνηση ή καθυστέρηση του Πλειοδότη παραλαβής του μισθίου, θα έχει ως συνέπεια, με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου, την κατάπτωση υπέρ του Δήμου, της κατατεθείσας χρηματικής Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης. Η σύμβαση μεταξύ του Δήμου Νεάπολης-Συκεών και του μισθωτή, δύναται να λάβει και τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί νομίμως στο υποθηκοφυλακείο. Όλα δε τα έξοδα για την σύνταξη και μεταγραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θα βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Σε περίπτωση μη έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, ουδένα δικαίωμα οποιασδήποτε φύσης για οποιαδήποτε αιτία και λόγο παράγεται υπέρ του πλειοδότη/μισθωτή, του εγγυητή αυτού ή γενικότερα οποιουδήποτε άλλου συμμετέχοντος σε αυτήν.

Άρθρο 11: ΜΙΣΘΩΜΑ

Το ετήσιο μίσθωμα είναι ισόποσο της προσφοράς του μισθωτή. Ως μηνιαίο μίσθωμα θα νοείται το 1/12 του ετήσιου μισθώματος. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται ανά διμήνο δηλ. τα 2/12 του ετήσιου μισθώματος, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του διμήνου, στο Ταμείο του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, ή με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του Δήμου και θα εκδίδεται το σχετικό Τριπλότυπο Είσπραξης.

Το μίσθωμα, θα αναπροσαρμόζεται **ετησίως 3%** επί του μισθώματος του αμέσως προηγούμενου έτους, αρχόμενου από το έτος πρώτης λειτουργίας. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα, καθίσταται αυτοδικαίως απαιτητό χωρίς να απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή. Κάθε τέλος, φόρος ή άλλη επιβάρυνση επί του μισθώματος ή επί του μισθίου, θα βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή. Ενδεικτικά, αναφέρονται ότι βαρύνουν το μισθωτή κάθε είδους δημοτικά τέλη, τέλη καθαριότητας, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λ.π. Το χαρτόσημο επί του παραπάνω μισθώματος ποσοστού (3,6%), βαρύνει εξολοκλήρου τον μισθωτή. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος, υφίσταται ανεξάρτητα από τη συνεχή ή εποχιακή λειτουργία

των εγκαταστάσεων. Συμφωνείται ρητά ότι το ανωτέρω μίσθωμα και το ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής του, είναι δίκαιο, εύλογο και ανταποκρίνεται στη μισθωτική αξία του μισθίου, δεδομένου άλλωστε ότι για τον καθορισμό τους ελήφθησαν υπ' όψιν και οι τρέχουσες οικονομικές καταστάσεις. Έτσι, ο μισθωτής παραιτείται από κάθε δικαίωμα να ζητήσει απαλλαγή εκ της καταβολής ή/και μείωση - αναπροσαρμογή του μισθώματος για κάθε αιτία. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης, ελλιπούς ή καθόλου καταβολής του μισθώματος και των λοιπών επιβαρύνσεων, όπου και όταν ορίζεται στην παρούσα, ο Δήμος μπορεί να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση, να επιδιώξει τη βίαιη έξωση του μισθωτή και κάθε τρίτου έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα από το μίσθιο και την πλήρη αποζημίωσή του για κάθε θετική και αποθετική ζημία.

Τα μισθώματα της κατασκευαστικής περιόδου καταβάλλονται όπως προβλέπεται στο άρθρο 11 της παρούσης.

ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Για να είναι επιτυχής και αξιόπιστη η επένδυση και να εξασφαλιστεί μια ελάχιστη αξία που θα πρέπει να επενδυθεί ώστε να αποτελεί όρο προσέλκυσης σοβαρών και αξιόπιστων επενδύσεων **προτείνεται ως ελάχιστη αξία επένδυσης σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες παρεμβάσεις στο ποσό 800.000€.**

Η ελάχιστη επένδυση θα παρακολουθείται από αρμόδια επιτροπή παρακολούθησης του έργου που θα συσταθεί με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δήμου καθώς με βάση τα προσκομιζόμενα στοιχεία του κόστους κατασκευής του έργου (Τιμολόγια έργου, τιμολόγια προμηθειών, μισθοδοτικό κόστος).

Η επένδυση, θα αρκεί να ολοκληρωθεί εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την υπογραφή της σύμβασης, η δε προθεσμία μπορεί να παραταθεί στον συντρέχουν λόγοι κατά δώδεκα (12) μήνες.

Άρθρο 12: ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται **είκοσι επτά (27) έτη**, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Η διάρκεια της εκμίσθωσης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης και του πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής μεταξύ του Δήμου και του πλειοδότη (μισθωτή) και λήγει την αντίστοιχη ημεροχρονολογία μετά την συμπλήρωση των 27 ετών. Η μίσθωση, μπορεί να παραταθεί για τρία (3) ακόμη έτη, μετά από αίτηση του μισθωτή και αποδοχή της από το Δημοτικό Συμβούλιο Νεάπολης-Συκεών. Σιωπηρή ανανέωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης απαγορεύονται, όπως επίσης και η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, από οποιαδήποτε αιτία. Τυχόν χρηματικά ποσά τα οποία θα εισπράξει ο Δήμος κατά το χρόνο αυτό, δεν θα θεωρούνται μισθώματα, αλλά αποζημίωση της χρήσης του μισθίου από το μισθωτή για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση αυτού, η δε τυχόν είσπραξη αυτή καθ' εαυτή από το Δήμο, σε καμία περίπτωση δεν θα έχει την έννοια της ρητής ή σιωπηρής αναμίσθωσης ή παράτασης του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης και ο Δήμος δικαιούται να επιδιώξει την έξωση του μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο.

Άρθρο 14: ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Ο μισθωτής, υποχρεούται να χρησιμοποιεί το μίσθιο σύμφωνα με τις ακόλουθες επιτρεπόμενες δραστηριότητες. Οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης του μισθίου απαγορεύεται ρητά, χωρίς την προηγούμενη, σε κάθε περίπτωση, έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ - ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ:

14.1 Η μίσθωση είναι δυνατή για χρήση τουριστικών εγκαταστάσεων όπως προκύπτει παρακάτω:

Το υπ.αρ.1217 κληροτεμάχιο, ιδιοκτησίας του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, έχει έκταση 23.250 τ.μ και βρίσκεται σε εκτός σχεδίου αγροτική περιοχή της Κοινότητας της Ν. Ποτίδαιας του Δήμου Ν. Προποντίδας Χαλκιδικής, άλλοτε Δήμου Ν. Μουδανιών. Η έκταση αυτή, έγινε γνωστή με το όνομα «*Άλμπαντρος*», λόγω της παιδικής κατασκήνωσης που λειτουργούσε εκεί στο παρελθόν και για την οποία είχε εκδοθεί η με αριθμό 334/1986 οικοδομική άδεια που αναθεωρήθηκε με το αριθ. πρωτ. 550/23.2.1994 έγγραφο. Για τη διεύρυνση της χρήσης του ακινήτου από κατασκήνωση σε τουριστική εγκατάσταση, απαιτείται η έκδοση βεβαίωση χρήσεων γης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Προποντίδας, η οποία ήδη έχει εκδοθεί με το αριθμό πρωτ. 1963/2018 έγγραφο κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη της έκτασης, Δήμου Νεάπολης-Συκεών. Σύμφωνα με την ανωτέρω βεβαίωση, ορίζονται τα εξής: *«Και' εξαίρεση των παραπάνω και σύμφωνα με την προσκομισθείσα υπ'αρ.334/86 Οικ. Άδεια και τις γενικές διατάξεις του ανωτέρω Γ.Π.Σ., νομίμως υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπεται να εκουγχρονίζονται και να βελτιώνονται, έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται στην περιοχή. Συνεπώς, η υφιστάμενη χρήση (τουριστική εγκατάσταση) παρόλο που δεν εμπίπτει στις επιτρεπόμενες χρήσεις, δύναται να επιτραπεί»*.

14.2 Η επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, δηλαδή το Π.Δ. 14/1999 (ΦΕΚ Δ 580/ 1999) είναι 20% επί του όλου γηπέδου και ανέρχεται συνολικά σε 4.650 τ.μ. (20% x 23.250 τ.μ.). Στην τελευταία εκδοθείσα οικοδομική άδεια με αριθμό 334/1986, όπως αυτή αναθεωρήθηκε (αριθ. πρωτ. 550/23.2.1994), η επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση των εγκαταστάσεων βάσει της αρχικής έγκρισης είναι 0,1% επί του όλου γηπέδου.

Με τη διεύρυνση των όρων χρήσης γης από «*Κατασκήνωση*» σε χρήση για «*Τουριστικές Εγκαταστάσεις*», η οποία έγινε με την υπ'αριθμ. 1963/2018 Βεβαίωση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νέας Προποντίδας, η επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση, ανέρχεται κατά τα ανωτέρω, συνολικά σε 4.650 τ.μ. (20% x 23.250 τ.μ.).

Η χρήση παραλίας μπροστά από την επένδυση, με τοποθέτηση ομπρελών και καθισμάτων και λοιπών εγκαταστάσεων εξυπηρέτηση των λουόμενων και πολιτών καθορίζεται από τα άρθρα 13 και 15 του Ν.2971/2001 όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4688/20.

Άρθρο 15: ΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑΣ.

15.1. Ο μισθωτής, είναι υπεύθυνος, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 13/08 (ΦΕΚ 1506B/08) όπως αντικαταστάθηκε με την 13/12 (ΦΕΚ 1794B/6-6-12) Πυροσβεστική Διάταξη όπως ισχύει, για την έκδοση και ανανέωση του πιστοποιητικού πυρασφάλειας, για την αμοιβή του μηχανικού που θα ελέγξει τις εγκαταστάσεις πυρασφάλειας ή τυχόν θα επικαιροποιήσει τα σχέδια, εφόσον απαιτείται, καθώς και τις εργασίες συντήρησης, προσθήκης ή εκσυγχρονισμού της εγκατάστασης πυρασφάλειας, προκειμένου να εναρμονιστεί με τις απαιτήσεις της τρέχουσας νομοθεσίας. Επίσης, η αγορά του απαιτούμενου πυροσβεστικού εξοπλισμού βαρύνει αποκλειστικά το μισθωτή. Ο μισθωτής, υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της μισθωτικής σχέσης να έχει εγκατεστημένο σύμφωνα με τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις πλήρες δίκτυο πυρασφάλειας, που να καλύπτει το σύνολο των εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου.

15.2. Ο μισθωτής, υποχρεούται να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το μίσθιο, με συνδικαιούχο του ασφαλισματος τον Δήμο Νεάπολης-Συκεών, ως συμβατική του υποχρέωση, κατά παντός κινδύνου, όπως σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας κλπ., καθώς και για απώλεια εισοδήματος, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, για ποσό σύμφωνο με την αντικειμενική αξία του ακινήτου έτσι ώστε, σε περίπτωση τυχόν επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου, το μίσθιο να δύναται να αποκατασταθεί πλήρως. Ο μισθωτής, υποχρεούται να διαθέσει το ποσό της ασφαλιστικής κάλυψης για την αποκατάσταση του μισθίου, χωρίς υπαίτια βραδύτητα. Τα σχετικά ασφαλιστήρια συμβόλαια και οι ανανεώσεις τους πρέπει να υποβάλλονται στον Δήμο Νεάπολης-Συκεών, εντός πέντε (5) ημερών από τη σύναψή τους, άλλως ο τελευταίος δικαιούται στην επιβολή ποινικής ρήτρας σε βάρος του μισθωτή ποσού 500,00 ευρώ ημερησίως. Σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής του μισθίου, τα μέρη θα διαβουλευθούν για την τύχη της μίσθωσης.

Άρθρο 16: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ, ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ.

16.1. Ο μισθωτής, με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, αποδέχεται ανεπιφύλακτα ότι έλαβε γνώση των εγγράφων και των σχεδίων της παρούσης και της κατάστασης του μισθίου, ότι έλεγξε την πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και ότι ο Δήμος Νεάπολης-Συκεών, δεν υπέχει καμία ευθύνη έναντι του μισθωτή για την κατάσταση, στην οποία ο τελευταίος το παραλαμβάνει. Ειδικότερα, ο μισθωτής δεν μπορεί να αξιώσει καμία αποζημίωση ούτε να ζητήσει τη λύση της σύμβασης ή τη μείωση του μισθώματος εξαιτίας οποιουδήποτε λόγου που αφορά την πραγματική ή νομική κατάσταση (π.χ. ελαττώματα που υπάρχουν ή ενδέχεται να προκύψουν, αυθαίρετες κατασκευές) στην οποία ευρίσκεται και παραλαμβάνεται το μίσθιο. Αλλά και ο Δήμος δεν έχει υποχρέωση να προβεί σε οποιαδήποτε εργασία ή καταβολή δαπάνης για το μίσθιο, για ολόκληρο το χρόνο της μίσθωσης.

16.2. Επιπλέον, ο μισθωτής οφείλει να μεριμνά για την άρση κάθε καταπάτησης ή προσβολής της ιδιοκτησίας του Δήμου και να το παραδώσει, μετά τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης στην ίδια καλή κατάσταση που το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

16.3. Ειδικότερα, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης κατά τη λήξη της σύμβασης το μίσθιο ελεύθερο από κάθε βάρος, διαφορετικά, θα ευθύνεται σε αποζημίωση έναντι του Δήμου για κάθε ζημία. Ορίζεται με τη σύμβαση ποινική ρήτρα, σε ποσοστό 0,5% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου ετήσιου μισθώματος για κάθε η μέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν παραδώσει όταν και όπως προβλέπεται από την παρούσα το μίσθιο, κατά τη λήξη της σύμβασης. Η παρούσα ποινική ρήτρα, καταβάλλεται ανεξαρτήτως της αποζημίωσης για οποιαδήποτε άλλη ζημία του Δήμου και δεν αποκλείει ούτε περιορίζει το δικαίωμα περαιτέρω αποζημίωσης του Δήμου Νεάπολης-Συκεών, σε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης.

16.4. Μετά τη λύση της σύμβασης, για οποιονδήποτε λόγο, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει μόνο τον κινητό εξοπλισμό που δεν έχει ενσωματωθεί ή εντοιχισθεί ή εγκατασταθεί μόνιμως στο μίσθιο και που

με δικές του δαπάνες έχει προμηθευτεί και εγκαταστήσει (π.χ. μηχανήματα, έπιπλα κλπ). Διευκρινίζεται ότι κινητά πράγματα, που θα ενσωματωθούν στο μίσθιο κατά τα ανωτέρω, παραμένουν σε αυτό και μετά τη λύση της μισθωτικής σύμβασης, όπως ορίζεται παραπάνω, χωρίς αξίωση αποζημίωσης από το μισθωτή (κτιριακές – υδραυλικές – ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις κλιματισμού – ψύξης – θέρμανσης, πέργκολες, κιόσκια κλπ.)

16.5. Επίσης, οφείλει ο μισθωτής, να τηρεί κάθε υποχρεωτική διάταξη νόμου που αφορά τη λειτουργία του (π.χ. αστυνομικές, πολεοδομικές, υγειονομικές, ασφαλιστικές κ.ά. διατάξεις), καθώς και στην τήρηση των κανόνων υγιεινής και ασφάλειας των εγκαταστάσεων, του προσωπικού του και των τρίτων-πελατών του, ενώ για κάθε ζημία που θα προκύψει σε βάρος του Δήμου εξαιτίας της παράβασης από τον μισθωτή των ανωτέρω διατάξεων, θα οφείλεται αποζημίωση από τον μισθωτή προς το Δήμο Νεάπολης-Συκεών.

Ο μισθωτής, υποχρεούται να εκδώσει στο όνομά του όλες τις προβλεπόμενες από το νόμο και τις κανονιστικές διατάξεις, άδειες κατασκευής – ανέγερσης και λειτουργίας για το σύνολο των εγκαταστάσεων.

16.6. Ο μισθωτής, υποχρεούται να συνδέσει επ' ονόματί του, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, τις παροχές οργανισμών κοινής ωφέλειας (ενδεικτικά: ρεύματος, ύδατος, αποχέτευσης), υπογράφοντας τις σχετικές συμβάσεις με πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας και Υπηρεσία Ύδρευσης – Αποχέτευσης της περιοχής, καταβάλλοντας προς αυτούς τις σχετικές εγγυήσεις και προσκομίζοντας στον Δήμο τις σχετικές συμβάσεις. Επίσης, υποχρεούται να εξοφλεί όλα τα ανωτέρω τέλη και λογαριασμούς πριν αυτά καταστούν ληξιπρόθεσμα καθώς και κάθε άλλη δαπάνη που κατά τον νόμο ή τις συναλλακτικές συνήθειες ή την πρακτική, βαρύνει το μισθωτή (π.χ. τέλος χαρτοσήμου, πάσης φύσεως δημοτικά τέλη καθαριότητας, δημοτικό φόρο κλπ.)

16.7. Τα έξοδα δημοσίευσης βαρύνουν τον πλειοδότη που θα αναδειχθεί από την δημοπρασία, ο οποίος οφείλει να έχει εξοφλήσει τα αντίστοιχα τιμολόγια και να προσκομίσει τις σχετικές αποδείξεις κατά την υπογραφή της σύμβασης.

16.8. Ο μισθωτής τέλος, υποχρεούται να σέβεται το περιβάλλον και να λαμβάνει κάθε μέτρο, έτσι ώστε να μην υποβαθμίζεται η αξία του μισθίου και να μην παρενοχλούνται οι περίοικοι.

Άρθρο 17: ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ

17.1. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτον, δεν επιτρέπεται, εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών.

17.2. Σε περίπτωση κατά την οποία ο τελευταίος πλειοδότης-μισθωτής, είναι φυσικό πρόσωπο, επιτρέπεται σ' αυτόν, για μία (1) και μόνη φορά, η σύσταση προσωπικής εταιρίας (ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης) ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης (ΕΠΕ), ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας (Ι.Κ.Ε.) ή Ανώνυμης Εταιρείας (Α.Ε.), η οποία θα αποτελέσει το φορέα εκμετάλλευσης του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή, φυσικό πρόσωπο και εταιρεία, θα ευθύνονται αλληλέγγυα και σε ολόκληρο έναντι του Δήμου Νεάπολης-Συκεών αναφορικά με την καταβολή του μισθώματος και την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Στη συσταθησομένη εταιρεία, ο μισθωτής, υποχρεούται να συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), ποσοστό το οποίο θα πρέπει αποδεδειγμένα, να διατηρεί, καθ' όλο το χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης. Επιπροσθέτως, ο μισθωτής θα πρέπει, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, να είναι διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος και υγειονομικός και αγορανομικός υπεύθυνος.

17.3. Η σύσταση και κάθε τυχόν μελλοντική μεταβολή του καταστατικού της εταιρείας, θα γνωστοποιείται, υποχρεωτικά εγγράφως, στο Δήμο Νεάπολης-Συκεών, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη νόμιμη δημοσίευση του καταστατικού. Με τη γνωστοποίηση, θα παραδίδεται στο Δήμο, επικυρωμένο αντίγραφο του δημοσιευμένου καταστατικού.

17.4. Επίσης, εφόσον ο τελευταίος πλειοδότης είναι ανώνυμη εταιρία, οποιαδήποτε μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης αυτής, η οποία πάντως δεν επιτρέπεται για όσο διάστημα εκκρεμεί η ανακαίνιση του μισθίου, θα γνωστοποιείται στον Δήμο και θα υποβάλλονται χωρίς υπαίτια βραδύτητα όλα τα σχετικά νομιμοποιητικά έγγραφα.

17.5. Σε περίπτωση παράβασης των όρων του παρόντος άρθρου, οι παραπάνω συμβάσεις και πράξεις, δεν θα αναγνωρίζονται από το Δήμο

Νεάπολης-Συκεών και δεν θα τον δεσμεύουν, επιπροσθέτως δε, ο Δήμος, έχει δικαίωμα να ζητήσει κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης, μη αποκλειόμενης της καταγγελίας της παρούσας και της αναζήτησης κάθε ζημίας που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω αιτία.

Άρθρο 18: ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η σύμβαση λύεται κανονικά με τη λήξη του χρόνου για τον οποίο συμφωνήθηκε. Πριν από την κανονική λήξη του χρόνου διάρκειάς της η σύμβαση λύεται :

1. Με νεότερη συμφωνία αποδεικνυόμενη με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.
2. Σε περίπτωση λύσης του νομικού προσώπου του μισθωτή.
3. Σε περίπτωση κήρυξής του σε πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση.
4. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή φυσικού προσώπου. Τυχόν κληρονόμοι του μισθωτή, ουδέν μισθωτικό ή άλλο δικαίωμα αποκτούν από τη μίσθωση.
5. Στις περιπτώσεις καταγγελίας της σύμβασης για λόγους που προβλέπονται σε όρους της σύμβασης, τις διατάξεις του Α.Κ. ή άλλων νόμων.

Ο Δήμος Νεάπολης-Συκεών, σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης μίσθωσης, οι οποίοι στο σύνολό τους θεωρούνται ουσιώδεις, δικαιούται, αφού προηγουμένως οκλήσει εγγράφως το μισθωτή για συμμόρφωση στις υποχρεώσεις του, τάσσοντας προς τούτο εύλογη προθεσμία, εφ' όσον παρέλθει άπρακτη, να θεωρήσει τη σύμβαση λυμένη ή να κάνει έξωση στο μισθωτή, καθώς και να ζητήσει την κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης, μη αποκλειόμενης της αναζήτησης και κάθε άλλης ζημίας του. Η δια καταγγελίας λύση της σύμβασης που γίνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου, έχει τις παρακάτω συνέπειες :

- α. Την κατάπτωση, ως ποινή, των υπέρ του Δήμου, της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της σύμβασης καθώς και της Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού, που έχουν κατατεθεί, χωρίς αυτές να συμψηφίζονται με οφειλόμενα μισθώματα.

β. Την κήρυξη ληξιπρόθεσμων και απαιτητών όλων των μισθωμάτων μέχρι τη συμβατική λήξη της σύμβασης παραχώρησης.

γ. Την υποχρέωση του μισθωτή να παραδώσει το μίσθιο την ημέρα και ώρα που ορίζεται στην πρόσκληση του Δήμου για παράδοση. Αν ο πλειοδότης αρνηθεί ή καθυστερήσει για οποιοδήποτε λόγο την παράδοση του, όπως προαναφέρεται, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να επιβάλλει πλέον της αποζημίωσης για τη χρήση αυτού και ποινική ρήτρα ίση με ποσοστό 0,5% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου ετήσιου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, καθώς και να αποβάλλει τον πλειοδότη με κάθε νόμιμο μέσο. Επίσης, ο Δήμος Νεάπολης-Συκεών, δικαιούται σε περίπτωση μη παραδόσεως του μισθίου κενού, να αποκομίσει ο ίδιος τα εισκομισθέντα στο μίσθιο κινητά πράγματα και είτε να τα αποθηκεύσει, είτε να τα εκποιήσει, είτε να τα απορρίψει ως άχρηστα, χωρίς ο μισθωτής να δικαιούται να απαιτήσει οιαδήποτε αποζημίωση. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν δαπάνες, οι οποίες θα προκύψουν από τη φύλαξη, την εκποίηση ή την απόρριψη, θα καταλογίζονται στο μισθωτή.

Άρθρο 19: ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ

α. Με την υποβολή της προσφοράς θεωρείται αυτοδικαία ότι ο διαγωνιζόμενος αποδέχεται ανεπιφύλακτα τους όρους της παρούσας διακήρυξης και δεν δύναται να υπαναχωρήσει για οποιονδήποτε λόγο.

β. Επίσης, σε περίπτωση νομικών προσώπων, θεωρείται ότι η υποβολή της προσφοράς και η συμμετοχή στη δημοπρασία έχουν εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο του συμμετέχοντος νομικού προσώπου. Σε περίπτωση που τέτοια έγκριση αποδειχθεί ότι δεν υπάρχει, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως, ενώ όποιες υποχρεώσεις προκύπτουν από την παρούσα, βαρύνουν τα φυσικά πρόσωπα που συνεβλήθησαν για λογαριασμό του νομικού προσώπου. γ. Τα πρόσωπα που επιτρέπεται να παρευρεθούν κατά τη διάρκεια της δημοπρασίας είναι οι ενδιαφερόμενοι ή εξουσιοδοτημένοι σύμφωνα με την παρούσα αντιπρόσωποι αυτών.

δ. Ο μισθωτής, έχει υποχρέωση να δέχεται κάθε έλεγχο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου ως προς την τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και της μισθωτικής σύμβασης. Σε περίπτωση άρνησης του μισθωτή να δεχθεί τον ανωτέρω έλεγχο, ο Δήμος, μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση

- αζημίως και να επιδιώξει την αποζημίωση του για κάθε θετική και αποθετική ζημία που υποστεί εξαιτίας της καταγγελίας αυτής.
- ε. Όλοι οι όροι της μισθωτικής σύμβασης είναι ουσιώδεις και για το λόγο αυτό, σε περίπτωση μη τήρησης αυτών, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί σε καταγγελία της μίσθωσης, ενώ κάθε είδους εγγύηση που θα έχει καταβληθεί από το μισθωτή καταπίπτει υπέρ του Δήμου. Τυχόν ακυρότητα οποιουδήποτε όρου είτε της παρούσας πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος είτε της μισθωτικής σύμβασης που θα υπογραφεί μεταξύ του Δήμου και του τελικού πλειοδότη, δεν συνεπάγεται την ακυρότητα αυτής (της σύμβασης), η οποία εξακολουθεί κατά τους λοιπούς όρους της να ισχύει και να δεσμεύει τα συμβαλλόμενα μέρη.
- στ. Κανένα δικαίωμα για αποζημίωση σε βάρος του Δήμου δεν γεννάται σε περίπτωση καταγγελίας ή λύσης της μίσθωσης για οποιαδήποτε αιτία, ακόμη και εξαιτίας βίαιης διακοπής της μισθωτικής σύμβασης, ακόμη και αν οι λόγοι της καταγγελίας ή της λύσης αφορούν το Δήμο.
- ζ. Για κάθε διαφορά που τυχόν θα προκύψει από την εκτέλεση ή την ερμηνεία της μισθωτικής σύμβασης, αρμόδια θα είναι τα Δικαστήρια, εφαρμοστέο θα είναι το Ελληνικό Δίκαιο.
- η. Κάθε κοινοποίηση προς τον μισθωτή εξωδίκου εγγράφου ή δικογράφου που έχει σχέση με την παρούσα μίσθωση, γίνεται νόμιμα στην διεύθυνση του μισθίου. Για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών από την καθ' οιονδήποτε λύση ή λήξη της μισθώσεως, ο εκμισθωτής δικαιούται να επιδίδει στο μίσθιο, κάθε έγγραφο ή/και δικόγραφο, που αφορά τη μίσθωση.
- θ. Όλοι οι όροι της παρούσης προκήρυξης αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη κι αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση.
- ι. Όλοι οι όροι της παρούσης θεωρούνται ουσιώδεις. Η εκ μέρους του Δήμου σιωπηρή ανοχή παραβάσεως κάποιου όρου ή η μη εφαρμογή τινός όρου της παρούσας, σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται τροποποίηση ή κατάργηση όρου τινός ή σιωπηρή έγκριση της παραβάσεως.

Άρθρο 20: ΡΗΤΡΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΕΥΘΥΝΗΣ

Ο Δήμος Νεάπολης-Συκεών, διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει το χρονοδιάγραμμα της Δημοπρασίας, να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα στον πλειοδότη, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη ή να ματαιώσει οριστικά την προσφορά ή να επαναλάβει την Δημοπρασία με ή χωρίς τροποποίηση των όρων, χωρίς να γεννάται οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα αποζημίωσης του πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων που έλαβαν μέρος στη Δημοπρασία.

Άρθρο 21: ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

-Περίληψη της παρούσας πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, θα δημοσιευθεί-αναρτηθεί:

- στις προβλεπόμενες εκ του νόμου εφημερίδες.
- στην ιστοσελίδα του Δήμου Νεάπολης-Συκεών.
- στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου, των Δημοτικών Καταστημάτων Νεάπολης, Συκεών, Αγ. Παύλου, Πεύκων και άλλων κτιρίων που στεγάζονται Υπηρεσίες του Δήμου,
- στο Δημαρχείο Νέας Προποντίδας, εκατόν πενήντα (150) ημέρες πριν από την πραγματοποίηση της δημοπρασίας
- με οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο μέσο καταστεί δυνατό για τη δημοσιότητα της παρούσας.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΔΑΝΙΗΛΙΔΗΣ ΣΥΜΕΩΝ