

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ**



**Γενική Διεύθυνση Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών
& Στέγασης
Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας**

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ
ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΟΥ
e-Ε.Φ.Κ.Α. ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΤΑΔΙΟΥ 41, ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.), έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 38 – 49 του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ Α΄ 212 – 10.09.1979) όπως ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Π.Δ. 34 (ΦΕΚ Α΄, 30 – 10.02.1995) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» όπως ισχύουν.
3. Τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.2741 (ΦΕΚ Α΄, 199 – 28.09.1999) «Τροποποίηση της νομοθεσίας για τις εμπορικές μισθώσεις» όπως ισχύουν.
4. Τις διατάξεις του Ν. 4242 (ΦΕΚ Α΄, 50 – 28.02.2021), «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις» όπως ισχύουν,
5. Τις διατάξεις του Ν.4387/2016 (ΦΕΚ Α΄, 85 – 12.05.2016) «Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας – Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού – συνταξιοδοτικού συστήματος – Ρυθμίσεις φορολογίας εισοδήματος και τυχερών παιγνίων και άλλες διατάξεις».
6. Τις διατάξεις του Ν.4430 (ΦΕΚ Α΄, 205 – 31.10.2016), «Κοινωνική και Αλληλέγγυα Οικονομία και ανάπτυξη των φορέων της και άλλες διατάξεις» όπως ισχύουν.
7. Τις διατάξεις του άρθρου 68 της Υ.Α Αριθμ. Φ.ΕΦΚΑ/οικ.22424/861 (ΦΕΚ Β΄/1720/18-05-2017) «Κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)».
8. Τις διατάξεις του Π.Δ. 8/23-01-2019 (ΦΕΚ Α΄, 8), «Οργανισμός Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)».
9. Τις διατάξεις του Ν. 4670/28-02-2020 (ΦΕΚ Α΄, 43) περί δημιουργίας του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).
10. Την υπ' αριθμ. 180 Απόφαση της 15/22-04-2021 Συνεδρίασης του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α., με την οποία εγκρίνεται η Διενέργεια Δημόσιου Πλειοδοτικού Διαγωνισμού για την εκμίσθωση του αυτοτελούς ακινήτου ιδιοκτησίας του e-Ε.Φ.Κ.Α., επί της οδού Σταδίου 41, στην Αθήνα και
11. Την υπ' αριθμ. 348 Απόφαση της 28/29-07-2021 Συνεδρίασης του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α., με την οποία εγκρίνεται η παρούσα Διακήρυξη με το παράρτημά της.

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημόσιο Πλειοδοτικό Διαγωνισμό με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση αυτοτελούς ακινήτου ιδιοκτησίας του e-Ε.Φ.Κ.Α. επί της οδού Σταδίου 41, στην Αθήνα

Άρθρο 1**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:**

Πρόκειται για αυτοτελές πενταόροφο ακίνητο, με υπόγειο, ισόγειο, πέντε (5) υπέρ του ισογείου ορόφους και δώμα, συνολικής μικτής επιφάνειας 8.453,08 τετραγωνικών μέτρων, επί οικοπέδου επιφάνειας 1.225,83 τετραγωνικών μέτρων, επί της οδού Σταδίου 41 στην Αθήνα, όπου στεγαζόταν το κατάστημα «ΦΩΚΑΣ».

Το ακίνητο βρίσκεται επί του οικοδομικού τετραγώνου 66011 και περικλείεται από την οδό Σταδίου, την οδό Πεσμαζόγλου, την οδό Σοφοκλέους, την οδό Αιόλου (πεζόδρομος πλατείας Κοτζιά) και την οδό Γεωργίου Σταύρου. Διοικητικά ανήκει στο 1^ο διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι ιδιαίτερα εύκολη, αφού βρίσκεται σε απόσταση 300 μέτρων περίπου από το σταθμό Μετρό «Πανεπιστήμιο», 300 μέτρων περίπου από την πλατεία Ομονοίας και σε πολύ μικρή ακτίνα από αυτό, υπάρχουν στάσεις λεωφορείων και τρόλεϊ. Πρακτικά, οι επισκέπτες του ακινήτου, έχουν εύκολη συγκοινωνιακή πρόσβαση από και προς όλα τα προάστια της πρωτεύουσας.

Σύμφωνα με το από 2016 διάγραμμα κάλυψης, που συντάχθηκε για τους σκοπούς της ένταξης του ακινήτου στο Ν.4178/2013, οι επιφάνειες ανά επίπεδο έχουν ως εξής:

<u>ΕΠΙΠΕΔΟ</u>	<u>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</u> (βάσει διαγρ. κάλυψης 2003)	<u>ΕΠΕΚΤΑΣΗ</u> (βάσει διαγρ. κάλυψης Ν.4178/2013)	<u>ΣΥΝΟΛΙΚΗ</u> <u>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</u>
Υπόγειο	1.217,39 τ.μ.	0,00 τ.μ.	1.217,39 τ.μ.
Ισόγειο	979,66 τ.μ.	23,87 τ.μ.	1.003,53 τ.μ.
Μεσοπάτωμα / 1 ^{ος} ορ.	894,70 τ.μ.	54,42 τ.μ.	949,12 τ.μ.
2 ^{ος} όροφος	1.083,73 τ.μ.	79,32 τ.μ.	1.163,05 τ.μ.
3 ^{ος} όροφος	1.083,73 τ.μ.	79,32 τ.μ.	1.163,05 τ.μ.
4 ^{ος} όροφος	1.083,73 τ.μ.	79,32 τ.μ.	1.163,05 τ.μ.
5 ^{ος} όροφος	904,95 τ.μ.	258,04 τ.μ.	1.162,99 τ.μ.
5 ^{ος} όροφος – πατάρι	164,85 τ.μ.	228,98 τ.μ.	393,83 τ.μ.
6 ^{ος} όρ. / Στέγη / Δώμα	<u>40,38 τ.μ.</u>	<u>196,69 τ.μ.</u>	<u>237,07 τ.μ.</u>
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝ.	7.453,12 τ.μ.	999,96 τ.μ.	8.453,08 τ.μ.

Γενικά το κτίριο έχει (τρία) 3 κλιμακοστάσια, (πέντε) 5 ανελκυστήρες, και κυλιόμενες σκάλες. Έχει κεντρικό σύστημα διαχείρισης κτιρίου (Building Management System – BMS), ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος (H-Z) και κεντρικό κλιματισμό.

Ο υπόγειος όροφος αποτελείται από χώρους έκθεσης, δεξαμενή και χώρο πυρόσβεσης, χώρο μετασχηματιστών, χώρο μέσης τάσης, κλιμακοστάσια και μηχανοστάσια.

Ο ισόγειος όροφος έχει (δύο) 2 κύριους εμπορικούς χώρους με πρόσοψη στην οδό Σταδίου και ένα διάδρομο για πρόσβαση σε στοά που βρίσκεται στο νότιο τμήμα του κτιρίου (μεταγενέστερη προσθήκη) και εμπορικούς χώρους εκατέρωθεν.

Ο Α΄ όροφος έχει μεσοπατώματα ουσιαστικά για το τμήμα του κτιρίου επί της οδού Σταδίου και ακάλυπτα τα τμήματα υπέρ των διαδρόμων του ισογείου.

Οι Β΄, Γ΄, Δ΄ και Ε΄ όροφοι έχουν καθαρά εμπορική επιφάνεια. Ο ΣΤ΄ όροφος έχει δομηθεί εκτός οικοδομικής αδείας και στο τμήμα το οποίο φαίνεται ως στέγη στο διάγραμμα κάτοψης, ενώ ο βατός χώρος του δώματος στο νότιο τμήμα χρησιμοποιείται εξ' ολοκλήρου για την τοποθέτηση ψυκτικών μηχανημάτων και άλλου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού.

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από σπλισμένο σκυρόδεμα.

Το ακίνητο, με την αριθμ. 71979/3825 Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 738/07-07-1993 τ. Δ΄, έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, που εκτός των άλλων σημαίνει ότι η μίσθωση του διέπεται αποκλειστικά από τις διατάξεις του Α.Κ. και του Π.Δ. 715/1979 και δεν εμπίπτει στις διατάξεις περί επαγγελματικών μισθώσεων σύμφωνα με το άρθρο 4 § 1 περ. θ' του Προεδρικού Διατάγματος 34/1995.

Κάθε συμμετέχων στο διαγωνισμό, έχει λάβει υπόψη του πλήρως και επακριβώς τόσο τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όσο και τα όσα προβλέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές και λοιπές διατάξεις που διέπουν / προστατεύουν το ακίνητο, δεσμευόμενος για αυτά με τη συμμετοχή του.

Η επιτρεπόμενη από τον ε-Ε.Φ.Κ.Α. χρήση του ακινήτου, θα πρέπει απαραίτητα να είναι σύνομη με τα όσα προβλέπονται από το νόμο, από κάθε δημόσια αρχή, Υπηρεσία Δόμησης (πολεοδομία), Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ. και την παρούσα Διακήρυξη.

Απαγορεύεται, επομένως, απολύτως, στον μισθωτή, η χρησιμοποίηση του ακινήτου για κάθε χρήση, ολική ή μερική, που ρητά δε θα επιτρέπεται από τον νόμο και το χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου ή που άμεσα ή έμμεσα θα επηρέαζε αρνητικά τη χρήση και λειτουργία του κτιρίου ως κτίριο της ως εν λόγω κατηγορίας.

Η υποβολή δεσμευτικής προσφοράς, συνιστά συγχρόνως τεκμήριο γνώσης του νομικού καθεστώτος από το οποίο διέπεται το ακίνητο, καθώς και των χρόνων, των διαδικασιών και των δαπανών που απαιτούνται για την ανακαίνιση / αναπαλαίωσή του, για την προσαρμογή του κτιρίου στην προοριζόμενη χρήση.

Πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων από τις Υπηρεσίες Δόμησης (Πολεοδομία), Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ., οι επιτρεπόμενες χρήσεις από τον ε-Ε.Φ.Κ.Α., περιορίζονται αυστηρά και επί ποινή αποκλεισμού στις εξής:

- Χρήση Ξενοδοχείου, Τουριστικών Καταλυμάτων, Ενοικιαζόμενων Δωματίων, κ.λπ. συναφών χρήσεων.
- Χρήση Εμπορικών Καταστημάτων (γενικώς).
- Χρήση Γραφείων

- Χρήση ως Χώρου Διοργάνωσης Εκδηλώσεων, Αίθουσες Τέχνης, Διοργάνωσης Εκθέσεων κ.λπ. συναφών χρήσεων.

Απαγορεύεται ρητά η χρήση του συνόλου του ακινήτου ως επιχείρηση αμιγώς Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, παρέχεται όμως η δυνατότητα δευτερεύουσας / επικουρικής / υποστηρικτικής χρήσης στην κύρια χρήση, λειτουργίας εντός αυτού café, εστιατορίου, εντευκτηρίου, αναψυκτηρίου κ.λπ.

Άρθρο 2

ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ

Το ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα και για ολόκληρο το ως άνω ακίνητο (Σταδίου 41, Αθήνα) ορίζεται στο ποσό των σαράντα πέντε χιλιάδων ευρώ (45.000,00 €).

Η κατακύρωση του διαγωνισμού, θα γίνει στον συμμετέχοντα, Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο ή Κοινοπραξία ή Ένωση Προσώπων, της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, που θα υποβάλλει την υψηλότερη οικονομική προσφορά, και του οποίου τα δικαιολογητικά που θα υποβάλλει (και καθορίζονται από το άρθρο 8.1. της παρούσης) θα είναι πλήρη και σύμφωνα με το νόμο και τα οριζόμενα από την παρούσα διακήρυξη και ταυτόχρονα δεν θα συντρέχει λόγος εξαίρεσης του.

Άρθρο 3

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Το μηνιαίο καταβαλλόμενο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από τον δεύτερο χρόνο της μίσθωσης (παρέχεται περίοδος χάριτος, με μηδενική καταβολή μισθώματος κατά τους έξι (6) πρώτους μισθωτικούς μήνες και καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος σύμφωνα με το Άρθρο 2, από τον έβδομο μισθωτικό μήνα και μετά), κατά το ποσοστό μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή) όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, ή το εκάστοτε αρμόδιο όργανο, προστιθέμενου επί του ήδη καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος, πλέον δύο ποσοστιαίων μονάδων (= Δ.Τ.Κ. + 2,00 %).

Να σημειωθεί ότι σε καμία περίπτωση, για κανένα λόγο ή αιτία και σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο της διάρκειας της δεκαπενταετούς (15) μίσθωσης, καθώς και της πενταετούς (5) παράτασης, το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα δε δύναται να μειωθεί σε σχέση με το τότε καταβαλλόμενο, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί από τις εκάστοτε ετήσιες αναπροσαρμογές που προβλέπονται από το παρόν Άρθρο 3.

Άρθρο 4**ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Το συμφωνηθέν μίσθωμα, μαζί με το αναλογούν χαρτόσημο και τον Ο.Γ.Α. χαρτοσήμου, (σήμερα, συνολικά 3,60% επί του μισθώματος), που βαρύνει εξ' ολοκλήρου τον μισθωτή, θα καταβάλλεται σε μηνιαία βάση, στην αρχή κάθε μισθωτικού μήνα (έως και την 5^η ημέρα), με κατάθεση στο λογαριασμό που τηρεί ο e-Ε.Φ.Κ.Α. (τ. Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.) στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Νο 040/54502333 (IBAN: GR51 0110 0400 0000 0405 4502 333).

Η καταβολή των μισθωμάτων θα ξεκινήσει απαρέγκλιτα από τον έβδομο (7) μισθωτικό μήνα, που σημαίνει ότι παρέχεται περίοδος χάριτος και μη καταβολής μισθωμάτων για τους έξι (6) πρώτους μισθωτικούς μήνες, προκειμένου ο μισθωτής να προχωρήσει στην ανακαίνιση του ακινήτου και την προσαρμογή του στις ανάγκες λειτουργίας της επιχείρησής του.

Άρθρο 5**ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η εκμίσθωση του ως άνω ακινήτου θα γίνει για διάστημα δεκαπέντε (15) ετών, με έναρξη την ημερομηνία παράδοσής του από Τριμελή Επιτροπή υπαλλήλων του Φορέα, η οποία θα οριστεί με Απόφαση του Διοικητή του e-Ε.Φ.Κ.Α. Για την παράδοση του ακινήτου θα συνταχθεί το σχετικό Πρωτόκολλο Παράδοσης – Παραλαβής, το οποίο θα υπογραφεί και από τα δύο μέρη (Επιτροπή παράδοσης e-Ε.Φ.Κ.Α. – μισθωτής). Η ημερομηνία παράδοσης – παραλαβής του ακινήτου θα τεθεί στη Σύμβαση Μίσθωσης (βλ. παράρτημα) και θα αποτελεί την έναρξή της.

Παρέχεται η δυνατότητα παράτασης για μέχρι πέντε (5) επιπλέον έτη, άνευ διαγωνισμού, μετά από αίτημα του μισθωτή, και σύμφωνη απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα, ή του όποιου Φορέα διαδεχθεί αυτόν, με μίσθωμα το οποίο είτε θα επανακαθορίζεται μετά από εκτίμηση της τότε ισχύουσας μισθωτικής αξίας από πιστοποιημένο εκτιμητή, είτε θα αποτελεί συνέχεια του τότε ισχύοντος καταβαλλόμενου μισθώματος. Το αίτημα πενταετούς παράτασης της μίσθωσης υποβάλλεται εγγράφως εντός έξι (6) μηνών προ της λήξεως της αρχικής Σύμβασης Μίσθωσης. Να σημειωθεί ότι σε καμία περίπτωση, το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα δε θα είναι χαμηλότερο από το ήδη καταβαλλόμενο, ακόμα και αν η μισθωτική αξία που θα προκύψει μετά από εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή, είναι χαμηλότερη από το μίσθωμα που κατέβαλλε ο μισθωτής κατά το χρόνο της λήξεως της αρχικής δεκαπενταετούς σύμβασης μίσθωσης.

Άρθρο 6**ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ – ΚΡΙΤΗΡΙΑ****6.1 Δικαιούμενοι Συμμετοχής:**

Δικαίωμα συμμετοχής στον Διαγωνισμό έχουν όλα τα εν την ημεδαπή ή αλλοδαπή ασκούντα εμπορικό ή βιομηχανικό ή βιοτεχνικό επάγγελμα Φυσικά ή Νομικά πρόσωπα, καθώς επίσης και ενώσεις ή κοινοπραξίες Φυσικών ή Νομικών προσώπων, με οποιοδήποτε συνδυασμό υποβάλλουν κοινή Αίτηση και Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς.

Κάθε Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο, δικαιούται να συμμετέχει στο Διαγωνισμό σε ένα μόνο ενδιαφερόμενο σχήμα. Σε αντίθετη περίπτωση, θα αποκλείονται όλες οι συμμετοχές στο Διαγωνισμό στις οποίες υπάρχει κοινό Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο και θα εκπίπτουν υπέρ του ε-Ε.Φ.Κ.Α. τα Γραμμάτια Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή οι Εγγυητικές Επιστολές αναγνωρισμένης Ελληνικής Τράπεζας που συνυποβάλλονται από τους εν λόγω συμμετέχοντες στους υποφακέλους «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ» των φακέλων των δεσμευτικών προσφορών τους, όπως καθορίζονται από το Άρθρο 8.1 της παρούσης.

6.2 Αποκλεισμός Συμμετοχής:

Αποκλείεται από τη διαγωνιστική διαδικασία, υποψήφιος / συμμετέχων, εφόσον συντρέχει στο πρόσωπό του (εάν πρόκειται για μεμονωμένο Φυσικό ή Νομικό πρόσωπο) ή σε ένα από τα μέλη του (εάν πρόκειται για Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία) ένας ή περισσότεροι από τους ακόλουθους λόγους:

1. Έχει καταδικαστεί με αμετάκλητη απόφαση για συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, δωροδοκία, απάτη, τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεόμενα με τρομοκρατικές δραστηριότητες ή ηθική αυτουργία ή συνέργεια ή απόπειρα διάπραξης εγκλήματος, νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, παιδική εργασία ή άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων.
Στην περίπτωση Νομικών Προσώπων, τα ανωτέρω αφορούν στους νόμιμους εκπροσώπους τους. Σε περίπτωση ενώσεων Φυσικών Προσώπων, τα ανωτέρω αφορούν σε καθένα από τα μέλη της.
2. Βρίσκεται σε πτώχευση, εκκαθάριση, παύση εργασιών, αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή αναστολή εργασιών ή υπό συνδιαλλαγή ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τις, κατά περίπτωση, εφαρμοζόμενες εθνικές νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.
3. Κινήθηκε εναντίον του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, παύση εργασιών, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή αναστολή εργασιών, υπό συνδιαλλαγή ή οποιαδήποτε άλλη ανάλογη διαδικασία προβλεπόμενη από τις, κατά περίπτωση, εφαρμοζόμενες εθνικές νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις και εφόσον

από τα στοιχεία του φακέλου πιθανολογείται σφόδρα ότι εκείνοι κατά των οποίων κινήθηκε η διαδικασία θα βρεθούν πράγματι στην θέση αυτή.

4. Καταδικάσθηκε με αμετάκλητη, σύμφωνα με τις διατάξεις της χώρας όπου εκδόθηκε, δικαστική απόφαση για αδίκημα που αφορά την επαγγελματική διαγωγή του.
5. Έχει διαπράξει σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα που να επιφέρει την απώλεια της επαγγελματικής ιδιότητας και το οποίο διαπιστώνεται με διοικητική ή αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις της χώρας εγκατάστασης ή της εθνικής νομοθεσίας.
6. Δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης, είτε σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας, όπου είναι εγκαταστημένος, είτε σύμφωνα με τη ελληνική νομοθεσία με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η λήψη ασφαλιστικής ενημερότητας.
7. Δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του τις σχετικές με την πληρωμή των φόρων και τελών, είτε σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας, όπου είναι εγκατεστημένος είτε σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, αναλόγως της χώρας προς την οποία υπέχει τη σχετική υποχρέωση προς απόδοση φόρων και τελών
8. Αποδειχθεί με οιονδήποτε τρόπο ότι προέβη σε υποβολή ψευδούς δηλώσεως ή παρέλειψε / απέκρυψε πληροφορίες, που απαιτούνται κατ' εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου.

Αποκλείονται, επίσης, τα Φυσικά ή Νομικά πρόσωπα της αλλοδαπής, εάν έχουν προβεί σε ίδιες ή αντίστοιχες πράξεις ή παραλείψεις, έχουν υποπέσει στα ίδια ή αντίστοιχα παραπτώματα ή έχουν υποστεί αντίστοιχες με τις παραπάνω κυρώσεις, σύμφωνα με τις κατά περίπτωση εφαρμοζόμενες για αυτά νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση υποβολής κοινής Αίτησης και Φακέλου Δεσμευτικής Προσφοράς στο Διαγωνισμό, οι παραπάνω λόγοι αποκλεισμού ισχύουν για καθέναν από τους συμμετέχοντες στην κοινή Αίτηση και Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς. Εάν συντρέχει λόγος αποκλεισμού και για έναν μόνο συμμετέχοντα σε κοινή Αίτηση και Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς στο Διαγωνισμό, η υποβληθείσα κοινή Αίτηση και Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς στο Διαγωνισμό αποκλείονται από το Διαγωνισμό.

Δεν έχουν δικαίωμα συμμετοχής όσοι αποκλείστηκαν οριστικώς από κάποια άλλη Δημόσια Υπηρεσία, Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α., επειδή δεν ανταποκρίθηκαν στις συμβατικές υποχρεώσεις τους ή έχουν αποκλειστεί με απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Άρθρο 7

ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Ο διαγωνισμός θα διενεργηθεί στα **Γραφεία του e-Ε.Φ.Κ.Α., επί της οδού Ιπποκράτους 19, στην Αθήνα την 10^η μηνός Νοεμβρίου 2021, ημέρα Τετάρτη και ώρα**

12:00΄, ενώπιον 5μελούς Επιτροπής, που θα συγκροτηθεί για το σκοπό αυτό με σχετική Απόφαση του Διοικητή του e-Ε.Φ.Κ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 26 του ΠΔ 715/79.

Άρθρο 8

ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Οι προσφορές υποβάλλονται μόνο εγγράφως, σε **κλειστό σφραγισμένο φάκελο**, με τα στοιχεία του συμμετέχοντα, απευθυνόμενο στον **e-Ε.Φ.Κ.Α.**, προς την **Επιτροπή Διενέργειας του Διαγωνισμού**, με την ένδειξη: «**Για τον Δημόσιο Πλειοδοτικό διαγωνισμό με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση αυτοτελούς ακινήτου ιδιοκτησίας του e-Ε.Φ.Κ.Α. επί της οδού Σταδίου 41, στην Αθήνα**» πρωτοκολλούνται υποχρεωτικά, στο γενικό πρωτόκολλο του e-Ε.Φ.Κ.Α., επί της οδού **Ακαδημίας 22, Αθήνα**, το αργότερο **δύο (2) ώρες πριν την κατά το Άρθρο 7 προσδιορισθείσα ημερομηνία και ώρα του προς διεξαγωγή Διαγωνισμού, ήτοι μέχρι την ώρα 10:00΄ π.μ. της 10/11/2021** και ισχύουν επί ένα ημερολογιακό έτος από την ημερομηνία διενέργειας του Διαγωνισμού.

Ο Φάκελος Δεσμευτικής Προσφοράς πρέπει να ακολουθεί, σε ό,τι αφορά τον τρόπο υποβολής και το περιεχόμενό του, τα οριζόμενα στην παρούσα Διακήρυξη.

Επίσημη γλώσσα της διαδικασίας είναι η Ελληνική και όλα τα στοιχεία αυτής.

Κάθε έγγραφο που θα υποβληθεί στο Διαγωνισμό, θα είναι συνταγμένο στην Ελληνική γλώσσα ή θα είναι στη γλώσσα της χώρας έκδοσης και θα συνοδεύεται από επίσημη μετάφραση στα Ελληνικά, είτε από τη μεταφραστική υπηρεσία του Υπουργείου Εξωτερικών ή πιστοποιημένη από πρόσωπο, που σύμφωνα με το Νόμο, έχει αυτό το δικαίωμα. Τα δημόσια έγγραφα που προέρχονται από την αλλοδαπή θα πρέπει να συνοδεύονται από την επισημείωση Apostille της Σύμβασης της Χάγης της 05.10.1961. Το αυτό ισχύει για τα έγγραφα που περιβάλλονται το Συμβολαιογραφικό τύπο και καθίστανται δημόσια κατά το δίκαιο της χώρας του συμβολαιογράφου.

Αν σε κάποια χώρα, δεν εκδίδονται πιστοποιητικά ή έγγραφα που απαιτούνται από την παρούσα Διακήρυξη ή τα εκδιδόμενα δεν καλύπτουν όλες τις αναφερόμενες στην παρούσα Διακήρυξη περιπτώσεις, είναι, μόνο τότε, κατ' εξαίρεση δυνατόν και πρέπει αυτά να αντικατασταθούν από ένορκη βεβαίωση ή δήλωση του ενδιαφερομένου, η οποία γίνεται ενώπιον δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή συμβολαιογράφου ή οποιασδήποτε άλλης αρμόδιας αρχής της χώρας εγκατάστασης, με τις ίδιες προϋποθέσεις χρονικής ισχύος που τίθενται για το αντίστοιχο πιστοποιητικό ή έγγραφο.

Σε χώρες όπου δεν προβλέπεται ένορκη βεβαίωση ή δήλωση, αυτή δύναται να αντικατασταθεί από Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 ή ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά Φυσικά ή Νομικά πρόσωπα, ενώπιον δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή

συμβολαιογράφου ή αρμόδιου επαγγελματικού οργανισμού, βεβαιουμένου σε κάθε περίπτωση, του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή, ΚΕΠ κ.λπ. ή Συμβολαιογράφο. Στη δήλωση θα πρέπει να δηλώνεται ρητά: α) η αδυναμία έκδοσης των δικαιολογητικών ή εγγράφων και β) η πλήρωση της απαίτησης της Διακήρυξης ως προς το περιεχόμενο του δικαιολογητικού ή εγγράφου για το οποίο υφίσταται αδυναμία έκδοσης.

Όλα τα δικαιολογητικά πρέπει να είναι σε ισχύ την ημερομηνία κατάθεσής τους. Σε ισχύ θεωρούνται τα πιστοποιητικά, κατά σειρά ως εξής:

- α) Εάν η περίοδος ισχύος τους αναγράφεται ρητά σε αυτά από την Αρχή που τα εκδίδει και είναι σε ισχύ σύμφωνα με αυτήν,
- β) Εάν υπάρχει ρητή απαίτηση να έχουν εκδοθεί μέσα σε προθεσμία που προσδιορίζεται στην παρούσα Διακήρυξη ή σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και
- γ) Εάν δεν ισχύει τίποτα από τα προηγούμενα, αυτά πρέπει να έχουν εκδοθεί μέσα στο τελευταίο τρίμηνο, πριν τη λήξη της προθεσμίας υποβολής του Φακέλου Προσφοράς.

Ο κλειστός, σφραγισμένος φάκελος της δεσμευτικής προσφοράς περιλαμβάνει δύο «υποφακέλους»:

1. Κλειστό σφραγισμένο υποφάκελο με τα στοιχεία του συμμετέχοντα και την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ», εντός του οποίου θα υπάρχουν τα πιο κάτω δικαιολογητικά συμμετοχής:

- I. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/86, υπογεγραμμένη από τον συμμετέχοντα, ή σε περίπτωση Νομικού Προσώπου, ή Κοινοπραξίας κ.λπ. από τον νόμιμο εκπρόσωπό του / της, όπου θα **δηλώνονται επακριβώς** ότι: **α)** « ... ως συμμετέχοντες στο Δημόσιο Πλειοδοτικό Διαγωνισμό με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση ακινήτου ιδιοκτησίας του e-Ε.Φ.Κ.Α. επί της οδού Σταδίου 41, στην Αθήνα, έχουμε λάβει πλήρη γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους αποδεχόμαστε πλήρως και ανεπιφυλάκτως.», **β)** «έχουμε επισκεφτεί το προς εκμίσθωση ακίνητο, έχουμε ενημερωθεί πλήρως γι' αυτό, γνωρίζουμε επακριβώς την πραγματική του κατάσταση, η χρήση για την οποία το προορίζουμε είναι επιτρεπτή από το νομικό καθεστώς από το οποίο αυτό διέπεται καθώς και από τους όρους της διακήρυξης, γνωρίζουμε επακριβώς τους χρόνους, τις διαδικασίες και τις δαπάνες που απαιτούνται για την ανακαίνιση / αποκατάσταση / αναπαλαίωσή του και την προσαρμογή του κτιρίου στη χρήση για την οποία το προορίζουμε και είναι της απολύτου αρεσκείας μας», **γ)** «το προσφερόμενο στην οικονομική μας προσφορά μηνιαίο μίσθωμα, το θεωρούμε εύλογο και δίκαιο, ανταποκρινόμενο πλήρως στα χαρακτηριστικά, στη θέση και στην παρούσα κατάσταση του ακινήτου, με βάση τις οικονομικές συνθήκες αλλά και τις οικονομικές μας δυνατότητες» και **δ)** «το προς

εκμίσθωση ακίνητο, θα χρησιμοποιηθεί ως (αναγράφεται σαφώς η χρήση του μισθίου), χρήση η οποία είναι απολύτως σύννομη με τα προβλεπόμενα από κάθε δημόσια αρχή (Υπηρεσίες Δόμησης, Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ.) και δεν παρεκκλίνει από τις οριζόμενες χρήσεις του Άρθρου 1 της διακήρυξης εκμίσθωσής του.».

- II. Γραμμάτιο Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Εγγυητική Επιστολή αναγνωρισμένης Ελληνικής Τράπεζας με δικαιούχο τον e-Ε.Φ.Κ.Α., ποσού σαράντα πέντε χιλιάδων ευρώ (45.000,00 €), ως Εγγύηση Συμμετοχής στο διαγωνισμό, ισχύος τουλάχιστον ενός ημερολογιακού έτους, από την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού.
- III. Αντίγραφο Φορολογικής Ενημερότητας του συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου ή σχήματος (και κάθε συμμετέχοντος Φυσικού ή / και Νομικού Προσώπου ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία), έκδοσης τριάντα (30) ημερών το πολύ, πριν την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 7 της παρούσας Διακήρυξης.
- IV. Αντίγραφο Ασφαλιστικής Ενημερότητας του συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου ή σχήματος (και κάθε συμμετέχοντος Φυσικού ή / και Νομικού Προσώπου ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση προσώπων ή Κοινοπραξία), έκδοσης τριάντα (30) ημερών το πολύ, πριν την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 7 της παρούσας Διακήρυξης.
- V. Πιστοποιητικό του οικείου Επιμελητηρίου ή Εμπορικού ή Επιστημονικού Συλλόγου, από τους ασκούντες εμπορικό ή βιομηχανικό ή βιοτεχνικό ή επιστημονικό επάγγελμα, του συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου ή σχήματος (και κάθε συμμετέχοντος Φυσικού ή / και Νομικού Προσώπου ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία) με το οποίο θα πιστοποιείται η εγγραφή τους σε αυτό και το ειδικό επάγγελμά τους και θα έχει εκδοθεί κατ' ανώτατο όριο έξι (6) μήνες πριν την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 7 της παρούσας Διακήρυξης.
- VI. Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου του συμμετέχοντα ή του νομίμου εκπροσώπου του συμμετέχοντος Νομικού Προσώπου, ή της ένωσης ή Κοινοπραξίας Φυσικών ή Νομικών προσώπων, με οποιονδήποτε συνδυασμό υποβάλλουν κοινή Αίτηση και Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς, έκδοσης τριών (3) μηνών το πολύ πριν την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 7 του παρόντος τεύχους, από το οποίο θα προκύπτει ότι δεν έχει καταδικαστεί αμετάκλητα για αδίκημα σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

- VII.** Πιστοποιητικό/ά του οικείου Πρωτοδικείου του συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου, ή της ένωσης ή κοινοπραξίας Φυσικών ή Νομικών Προσώπων, με οποιονδήποτε συνδυασμό υποβάλλουν κοινή Αίτηση και Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς, έκδοσης τριάντα (30) ημερών το πολύ πριν την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 7 της παρούσας Διακήρυξης, που να πιστοποιούνται: **α.** η μη έκδοση απόφασης που να κηρύσσει το συμμετέχον Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο (και κάθε συμμετέχον Φυσικό ή / και Νομικό Πρόσωπο ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση προσώπων ή Κοινοπραξία), σε κατάσταση πτώχευσης, **β.** ότι το συμμετέχον Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο (και κάθε συμμετέχον Φυσικό ή / και Νομικό Πρόσωπο ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση προσώπων ή Κοινοπραξία) δεν τελεί υπό διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση ή υπό άλλη ανάλογη διαδικασία, **γ.** ότι δεν έχει κατατεθεί αίτηση πτώχευσης σε βάρος του συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου (και κάθε συμμετέχοντος Φυσικού ή / και Νομικού Προσώπου ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση προσώπων ή Κοινοπραξία), **δ.** ότι δεν έχει εκδοθεί απόφαση που να θέτει υπό αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση το συμμετέχον Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο (και κάθε συμμετέχον Φυσικό ή / και Νομικό Πρόσωπο ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση προσώπων ή Κοινοπραξία) και **ε.** ότι το συμμετέχον Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο (και κάθε συμμετέχον Φυσικό ή / και Νομικό Πρόσωπο ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία) δεν τελεί υπό διαδικασία έκδοσης απόφασης αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης ή υπό άλλη ανάλογη διαδικασία, ούτε έχει κατατεθεί σχετική αίτηση σε βάρος του.
- VIII.** Γενικό Πιστοποιητικό καταχώρησης του συμμετέχοντος Φυσικού η Νομικού Προσώπου ή σχήματος (και κάθε συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου ή σχήματος ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία) στο Γ.Ε.ΜΗ., για όποιες περιπτώσεις αυτό προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, καθώς επίσης και Πιστοποιητικό Ισχύουσας Εκπροσώπησης του συμμετέχοντος Νομικού Προσώπου (και κάθε συμμετέχοντος Φυσικού ή Νομικού Προσώπου ή σχήματος ξεχωριστά, σε περίπτωση υποβολής δεσμευτικής προσφοράς από Ένωση Προσώπων ή Κοινοπραξία).
- IX.** Σε περίπτωση συμμετοχής Νομικού Προσώπου, ή Ένωσης Προσώπων ή Κοινοπραξίας, απαιτείται επιπλέον η πλήρης σειρά των νομιμοποιητικών εγγράφων από τα οποία προκύπτουν η σύσταση, η ύπαρξη και η μετοχική σύνθεση του Νομικού Προσώπου, καθώς επίσης και ο ορισμός του / των εκπροσώπων του / τους

(επικυρωμένες αποφάσεις Διοικητικών Συμβουλίων ή Διοικητικού Οργάνου, συμβόλαια, σχετικά Φ.Ε.Κ., κ.λπ.), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της κείμενης νομοθεσίας κατά περίπτωση.

- Χ.** Σε περίπτωση συμμετοχής Νομικού Προσώπου, ή Ένωσης Προσώπων ή Κοινοπραξίας, απαιτείται επίσης επικυρωμένο πρακτικό αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου ή του Διοικούντος Οργάνου του συμμετέχοντος, με το οποίο:
- Εγκρίνεται η συμμετοχή του στον Διαγωνισμό. Σε περίπτωση Ένωσης ή Κοινοπραξίας, για τα συμμετέχοντα Νομικά Πρόσωπα εγκρίνονται με σχετικό πρακτικό απόφασης του διοικούντος οργάνου του Νομικού Προσώπου: **α)** η συμμετοχή και το ποσοστό συμμετοχής εκάστου Νομικού Προσώπου στον Διαγωνισμό και **β)** η σύμπραξη με τα λοιπά μέλη της Ένωσης ή Κοινοπραξίας (Νομικά ή Φυσικά Πρόσωπα).
 - Εγκρίνεται και παρέχεται σε συγκεκριμένο άτομο ή άτομα: **α)** εξουσιοδότηση να υπογράψει όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης και της Αίτησης Συμμετοχής στον Διαγωνισμό, καθώς και να υπογράψει οποιοδήποτε σχετικό έγγραφο απαιτηθεί, συμπεριλαμβανομένων ενστάσεων, δηλώσεων κ.λπ. και **β)** να παραστεί στην αποσφράγιση του Φακέλου Δεσμευτικής Προσφοράς. Σε περίπτωση Ένωσης ή Κοινοπραξίας, τα συμμετέχοντα Νομικά Πρόσωπα χορηγούν, με σχετικό πρακτικό απόφασης του διοικούντος οργάνου τους, τις ως άνω εξουσιοδοτήσεις στον κοινό ή στους κοινούς εκπροσώπους ή άλλο πρόσωπο, που θα εξουσιοδοτηθεί για τον σκοπό αυτό από όλα τα μέλη της.
 - Σε περίπτωση Ένωσης ή Κοινοπραξίας το ως άνω πρακτικό προσκομίζεται από κάθε Νομικό Πρόσωπο που συμμετέχει στην Ένωση ή Κοινοπραξία.

Σημ.: Σε χώρες όπου δεν προβλέπεται ένορκη βεβαίωση ή δήλωση, αυτή δύναται να αντικατασταθεί από Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 ή ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα, ενώπιον δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή συμβολαιογράφου ή αρμόδιου επαγγελματικού οργανισμού, βεβαιουμένου σε κάθε περίπτωση, του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή, ΚΕΠ κ.λπ. ή Συμβολαιογράφο. Στη δήλωση θα πρέπει να δηλώνεται ρητά: α) η αδυναμία έκδοσης των δικαιολογητικών ή εγγράφων και β) η πλήρωση της απαίτησης της Διακήρυξης ως προς το περιεχόμενο του δικαιολογητικού ή εγγράφου για το οποίο υφίσταται αδυναμία έκδοσης.

2. Κλειστό σφραγισμένο υποφάκελο με τα στοιχεία του συμμετέχοντα και την ένδειξη «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»:

Μέσα σε αυτόν, θα υπάρχει έγγραφη προσφορά, στην οποία θα αναφέρεται σαφώς, εγγράφως, το καθαρό προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα, αποκλειστικά σε ευρώ, ολογράφως και αριθμητικώς, υπογεγραμμένη από το συμμετέχοντα, ή σε περίπτωση Νομικού Προσώπου, σχήματος κ.λπ. από τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού.

Άρθρο 9

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

I. Ο διαγωνισμός διενεργείται με ενσφράγιστες προσφορές, αποκλεισμένης της διά προφορικών προσφορών συνεχίσεως τούτου. Οι ενσφράγιστες προσφορές μονογράφονται από τα μέλη της Επιτροπής και αποσφραγίζονται. Οι φάκελοι των προσφορών, θα πρέπει να περιέχουν τους δύο υποφάκελους που περιγράφονται στο άρθρο 8 της παρούσης, δηλ. τον **Υποφάκελο 1. «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ»** και τον **Υποφάκελο 2. «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»**. Αφού οι υποφάκελοι μονογραφηθούν από τα μέλη της Επιτροπής του Διαγωνισμού, στη συνέχεια ανοίγεται μόνο ο υποφάκελος «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ», το περιεχόμενο του οποίου μονογράφεται ένα προς ένα, πλην του Γραμματίου Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή της Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής, όπου μονογράφεται φωτοτυπία αυτών. Μετά τον έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών του υποφάκελου «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ» και μόνο εφόσον διαπιστωθεί από την αρμόδια Επιτροπή αφενός μεν η πληρότητά τους και αφετέρου δε, ότι δεν συντρέχουν λόγοι αποκλεισμού του συμμετέχοντος, ανοίγουν οι υποφάκελοι «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», όπου και πάλι μονογράφεται το περιεχόμενό τους. Εφόσον το προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα είναι ίσο ή μεγαλύτερο του ελάχιστου προτεινόμενου σαράντα πέντε χιλιάδες (45.000,00 €) και τηρείται ο τύπος της έγγραφης οικονομικής προσφοράς, ανακηρύσσεται ως προσωρινός πλειοδότης, ο συμμετέχων που θα προσφέρει το υψηλότερο μηνιαίο μίσθωμα. Σε περίπτωση που πλειοδοτήσουν δύο ή περισσότεροι συμμετέχοντες, προσφέροντας το ίδιο μηνιαίο μίσθωμα, με μέριμνα της Επιτροπής, και αφού ειδοποιηθούν εγγράφως οι συγκεκριμένοι συμμετέχοντες προκειμένου να παρίστανται στη διαδικασία, πραγματοποιείται κλήρωση.

II. Οι προσφορές εγγράφονται στο Πρακτικό Διενέργειας του Διαγωνισμού, το οποίο μετά την οριστικοποίησή του πρωτοκολλείται και αφού εγκριθεί από το Δ.Σ. του ε-Ε.Φ.Κ.Α. ανακοινώνεται η Απόφασή του, με τα αποτελέσματα του διαγωνισμού σε όλους τους συμμετέχοντες.

III. Ο συμμετέχων στο διαγωνισμό που θα υποβάλλει πλήρη υποφάκελο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ», καλύπτοντας πλήρως τα όσα ζητούνται από την παρούσα Διακήρυξη και ταυτόχρονα προσφέρει το υψηλότερο μηνιαίο μίσθωμα στον υποφάκελο «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», ανεξαρτήτως της χρήσεως για την οποία προορίζει το ακίνητο (εφόσον βεβαίως είναι απολύτως σύννομη με τα προβλεπόμενα από κάθε δημόσια αρχή – Υπηρεσίες Δόμησης, Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ. – και δεν παρεκκλίνει από τα οριζόμενα στο Άρθρο 1

και τους λοιπούς όρους της παρούσας Διακήρυξης), ανακηρύσσεται από την Επιτροπή ως **προσωρινός πλειοδότης**. Τα Πρακτικά της Επιτροπής, αφού πρωτοκολληθούν, παραδίδονται στην αρμόδια Διεύθυνση διεξαγωγής του Διαγωνισμού, προκειμένου να εισαχθούν με τη σχετική εισήγηση της για έγκριση από το Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α. Κατόπιν, η Απόφαση του Δ.Σ. διαβιβάζεται στο οικείο Υπουργείο για την έγκρισή της από τον αρμόδιο Υπουργό. Εφόσον εξασφαλιστεί και η έγκριση του Υπουργού, καλείται ο προσωρινός πλειοδότης να υπογράψει τη Μισθωτική Σύμβαση (βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ), με τους όρους που αυτή προβλέπει και έχει ήδη αποδεχτεί ο συμμετέχων προσωρινός πλειοδότης με τη συμμετοχή του. Κατά την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης, ο προσωρινός πλειοδότης θα πρέπει να προσκομίσει και να συνυποβάλλει στην Υπηρεσία, επί ποινή αποκλεισμού, το αποδεικτικό κατάθεσης στον τραπεζικό λογαριασμό του e-Ε.Φ.Κ.Α. της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης, καθώς επίσης και την Εγγυητική Επιστολή Υλοποίησης Έργου Αποκατάστασης – Ανακαίνισης που προβλέπονται από τα Άρθρα 11.2 και 11.3 αντίστοιχα, της παρούσας. Αφού οι ως άνω Εγγυήσεις ελεγχθούν από την Υπηρεσία και διαπιστωθούν η ακρίβεια – ορθότητα – εγκυρότητά τους, υπογράφεται η Σύμβαση Μίσθωσης και από τον εκπρόσωπο του Φορέα – εκμισθωτή. Τέλος, το ακίνητο θα παραδοθεί στον εκπρόσωπο του πλειοδότη από αρμόδια τριμελή Επιτροπή που θα οριστεί με σχετική Απόφαση του Διοικητή του e-Ε.Φ.Κ.Α., με την υπογραφή Πρωτοκόλλου Παράδοσης – Παραλαβής μεταξύ των δύο μερών. Η έναρξη της μίσθωσης συμπίπτει με την ημερομηνία παράδοσής του ακινήτου από την τριμελή Επιτροπή του e-Ε.Φ.Κ.Α. στον μισθωτή.

Με την υπογραφή της Μισθωτικής Σύμβασης και την παράδοση του ακινήτου, ο προσωρινός πλειοδότης ανακηρύσσεται σε **οριστικό πλειοδότη** και η αρμόδια Υπηρεσία του e-Ε.Φ.Κ.Α. μεριμνά για την επιστροφή των Εγγυητικών Επιστολών Συμμετοχής στους υπόλοιπους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό. Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τη Μισθωτική Σύμβαση για οποιονδήποτε λόγο, ή / και αρνηθεί να παραλάβει το ακίνητο ή / και αρνηθεί την καταβολή της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των όρων της σύμβασης ή / και της Εγγυητικής Επιστολής Υλοποίησης Έργου Αποκατάστασης – Ανακαίνισης (βλ. Άρθρο 11.2 και Άρθρο 11.3 αντίστοιχα της παρούσης), καταπίπτει υπέρ του e-Ε.Φ.Κ.Α. η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής του στον Διαγωνισμό και ο e-Ε.Φ.Κ.Α. συνεχίζει την ίδια διαδικασία με τον δεύτερο κατά σειρά πλειοδότη κ.ο.κ. Οι Εγγυητικές Επιστολές Συμμετοχής στον Διαγωνισμό επιστρέφονται σε όλους τους συμμετέχοντες εντός πέντε (5) ημερών μετά την υπογραφή της Μισθωτικής Σύμβασης και την τελική παράδοση – παραλαβή του ακινήτου.

IV. Σε περίπτωση υποβολής μίας μόνο προσφοράς, ο διαγωνισμός κατακυρώνεται σε αυτόν που την υπέβαλλε, μόνο εφόσον είναι πλήρης ο υποφάκελος «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ» και δεν συντρέχει λόγος εξαίρεσης του συμμετέχοντα και ταυτόχρονα το μηνιαίο μίσθωμα που πρόσφερε στον υποφάκελο «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» είναι τουλάχιστον ίσο ή υψηλότερο από το ελάχιστο προτεινόμενο μηνιαίο μίσθωμα του Άρθρου 2 της παρούσης.

Άρθρο 10**ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ**

Α. Ο μισθωτής δεν δικαιούται σε μείωση του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής, για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία.

Β. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μίσθιου και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση, να προστατεύει αυτό και να το ασφαλίζει, κατά των κινδύνων πυρός (σε αξία τουλάχιστον ίση με την εκάστοτε αξία πλήρους αποκατάστασης των φθορών του ακινήτου κατά το χρόνο της ασφάλισης σε περίπτωση ολικής καταστροφής) και αστικής ευθύνης. Λήπτης της ασφάλισης πυρός, σε περίπτωση επελεύσεως του ασφαλιστικού κινδύνου, θα είναι οπωσδήποτε ο εκμισθωτής. Ο μισθωτής υποχρεούται στην προσκόμιση του Ασφαλιστηρίου Συμβολαίου στη Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας εντός δέκα (10) ημερών από την υπογραφή της Μισθωτικής Σύμβασης και την τελική παράδοση – παραλαβή του ακινήτου και έκτοτε, στην προσκόμιση κάθε επόμενης ανανέωσής του, πριν τη λήξη του εκάστοτε ισχύοντος. Ο εκμισθωτής δηλαδή, καθ' όλη τη διάρκεια της Μισθωτικής Σύμβασης, θα έχει στην κατοχή του Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο εν ισχύ, εξοφλημένο από το μισθωτή και με μέριμνα αυτού (του μισθωτή).

Γ. Επιτρέπεται στο μισθωτή, μετά από έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, να επιφέρει στο μίσθιο προσθήκες, τροποποιήσεις ή μεταρρυθμίσεις, με αποκλειστικά δική του μέριμνα και δαπάνη, προκειμένου να καλύψει τις ανάγκες λειτουργίας της επιχείρησής του, για τη χρήση που το προορίζει, η οποία είναι σύμφωνη με τις διατάξεις των Υπηρεσιών Δόμησης (Πολοδομία), του Υπουργείου Πολιτισμού κ.λπ., και τις προβλεπόμενες χρήσεις από το Άρθρο 1 και τους λοιπούς όρους της Διακήρυξης, τηρώντας απαραίτητα τις ισχύουσες υγειονομικές ή άλλες διατάξεις των Υπηρεσιών Δόμησης (Πολοδομία), του Υπουργείου Πολιτισμού κ.λπ., ανάλογες και προσήκουσες με τη χρήση αυτού και εφόσον δε θίγεται η επάρκεια (στατική ή / και άλλη), ως και οι εγκαταστάσεις αυτού, καθώς και η ασφάλεια του μισθίου και των όμορων ιδιοκτησιών.

Μετά την έναρξη της μίσθωσης και πριν την έναρξη των εργασιών προσαρμογής του ακινήτου στις ανάγκες του μισθωτή, θα κατατεθούν από το μισθωτή στις αρμόδιες Υπηρεσίες του ε-Ε.Φ.Κ.Α. όλες οι πολεοδομικές και λοιπές άδειες, τα πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια των προσθηκών τροποποιήσεων ή μεταρρυθμίσεων, καθώς και το χρονοδιάγραμμα και ο προϋπολογισμός κόστους αυτών, προκειμένου να εγκριθούν από το Δ.Σ. του Φορέα. Η διαδικασία αυτή, από την ημέρα της πρωτοκόλλησης όλων των πιο πάνω, μέχρι και την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο του εκμισθωτή, εφόσον όλες οι άδειες είναι πλήρεις και σύμφωνες με τους ισχύοντες νόμους και διατάξεις, θα υλοποιηθεί σε εύλογο χρονικό διάστημα.

Μετά την ολοκλήρωση των ως άνω εργασιών προσαρμογής του μισθίου στις ανάγκες της χρήσης για την οποία προορίζεται, κατατίθεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή η πλήρης αναφορά των εργασιών που πραγματοποιήθηκαν, τα πιστοποιητικά λειτουργίας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, τα πιστοποιητικά πυρασφάλειας κ.λπ., καθώς και οποιαδήποτε τυχόν διαφοροποίηση από τα αρχικά σχέδια των μετατροπών.

Οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση δεν επιτρέπεται, χωρίς την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα.

Οποιαδήποτε μετατροπή επέλθει στο μίσθιο, παραμένει προς όφελος του μισθίου, χωρίς ο μισθωτής να αποκτά κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσής του ή αποζημίωσης.

Σε κάθε περίπτωση, ο εκμισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης και πριν την απόδοση του μισθίου σε αυτόν, δικαιούται να αξιώσει την με επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνες του μισθωτή, επαναφορά του μισθίου στην προτέρα κατάσταση, εκείνη που ήταν κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Σε καμία περίπτωση ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την τακτική καταβολή του μηνιαίου μισθώματος, για τον πιθανό χρόνο επιπλέον των έξι (6) μηνών που παρέχεται ως περίοδος χάριτος και που προβλέπεται από το Άρθρο 4 της παρούσης που θα απαιτηθεί για την ανακαίνιση και προσαρμογή του μισθίου στις ανάγκες και τη χρήση για την οποία το προορίζει.

Δ. Ο εκμισθωτής δε φέρει καμία απολύτως ευθύνη για τις εργασίες αποκατάστασης του μισθίου, για τους μισθούς και τις πάσης φύσεως αμοιβές και την ασφάλιση του προσωπικού που θα χρησιμοποιηθεί κατά την εκτέλεσή τους, καθώς και για εργατικά ή γενικά ατυχήματα που τυχόν συμβούν. Όλα αυτά, καθώς και οι πάσης φύσεως κίνδυνοι που συνδέονται με την κατοχή, χρήση και λειτουργία του μισθίου βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή, ο οποίος με τη φροντίδα του και τις δαπάνες του θα προμηθευτεί τις απαιτούμενες άδειες και θα προβεί στα αναγκαία εξασφαλιστικά κατά παντός κινδύνου μέτρα, ως οφείλει.

Ε. Τόσο κατά τη διάρκεια των εργασιών της διαδικασίας αποκατάστασης / ανακαίνισης του ακινήτου, όσο και μετά την ολοκλήρωσή τους, αλλά και για όλη τη διάρκεια της δεκαπενταετούς (15) μίσθωσης, καθώς επίσης και της πενταετούς (5) παράτασης αυτής, εφόσον υπάρξει, για οποιαδήποτε ζημιά ή καταστροφή επέλθει σε αυτό ή για οποιαδήποτε τυχόν παρέκκλιση από τα οριζόμενα από τις Υπηρεσίες Δόμησης (Πολοδομία), το Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ., σχετικά με την ιδιαίτερη προστασία την οποία χρήζει το ακίνητο σύμφωνα με το χαρακτηρισμό / ένταξή του, αποκλειστικός υπεύθυνος είναι ο μισθωτής, τόσο έναντι των ανωτέρω υπηρεσιών όσο και έναντι του εκμισθωτή. Ειδικώς, έναντι του εκμισθωτή, ο μισθωτής ευθύνεται για πάσα ζημιά ως περιγράφεται ανωτέρω, με ποινή κατάπτωσης της Εγγυητικής Επιστολής Υλοποίησης Έργου Αποκατάστασης – Ανακαίνισης του Άρθρου 11.3 της παρούσης, ενώ συγχρόνως ο εκμισθωτής διατηρεί κάθε δικαίωμα αξίωσης αποζημίωσης που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

ΣΤ. Ο μισθωτής υποχρεούται, ανεξαρτήτως της χρήσης του ακινήτου, στην έκδοση πιστοποιητικών πυρασφάλειας, ενεργειακών ή όποιων άλλων πιστοποιητικών ή εγγράφων απαιτούνται κατά περίπτωση από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, με δική του μέριμνα, δαπάνη και ευθύνη.

Ζ. Ο μισθωτής ευθύνεται για τη σύνδεση με δική του μέριμνα και δαπάνη όλων των παροχών Δ.Ε.Κ.Ο. (ηλεκτρικό ρεύμα, νερό), για κάθε δαπάνη που αφορά στη διατήρηση σε λειτουργία αυτών, καθώς και για την τακτική, εντός των προθεσμιών, εξόφλησή τους. Μετά τη σύνδεση των ως άνω παροχών και οπωσδήποτε κατά την έναρξη της λειτουργίας τους, όλοι οι λογαριασμοί Δ.Ε.Κ.Ο. που αφορούν στο ακίνητο, θα εκδίδονται στο όνομα και με τα στοιχεία του μισθωτή.

Η. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος, πλην της αρχικής εξάμηνης (6) περιόδου χάριτος που προβλέπεται από το Άρθρο 4 της παρούσης, σε περίπτωση που δεν εγκατασταθεί και δε χρησιμοποιήσει το μίσθιο, χωρίς υπαιτιότητα του εκμισθωτή.

Θ. Εντός του προς μίσθωση ακινήτου αποκλείεται κάθε δραστηριότητα η οποία θα δημιουργεί όχληση από θορύβους, οσμές, αιθάλες κ.λπ. Επίσης, δεν δύναται να χρησιμοποιείται από επιχείρηση που προκαλεί το δημόσιο αίσθημα και τα χρηστά ήθη.

Ι. Σε περίπτωση όπου για τη λειτουργία επιχειρήσεως εντός του μισθίου, απαιτείται η έκδοση άδειας της αρμόδιας Αρχής, ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος για όσο χρόνο καθυστερεί η έκδοση άδειας, πλην της αρχικής εξάμηνης (6) περιόδου χάριτος που προβλέπεται από το Άρθρο 4 της παρούσης.

ΙΑ. Μετά τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, απαγορεύεται στον μισθωτή η σύσταση εταιρείας μετά τρίτου, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή.

ΙΒ. Ο εκμισθωτής ευθύνεται για την καταβολή όλων των φόρων και τελών που επιβαρύνουν τους ιδιοκτήτες ακινήτων, εκτός του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) ή του εκάστοτε αντίστοιχου αυτού, που θα πληρώνεται από το μισθωτή μέσω του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος.

ΙΓ. Ο πλειοδότης που επικαλείται ανωτέρα βία υποχρεούται, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τότε που συνέβησαν τα περιστατικά που συνιστούν την ανωτέρα βία, να αναφέρει εγγράφως αυτά και να προσκομίσει στον e-ΕΦΚΑ τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία. Δεν αποτελεί λόγο ανωτέρας βίας, η πανδημία του Covid 19.

ΙΔ. Μετά την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού (10/11/2021), επιτρέπεται η σύσταση εταιρείας μετά τρίτου, μόνο κατόπιν αίτησης της μισθώτριας στον εκμισθωτή και μόνο μετά την έγγραφη συναίνεσή του (του εκμισθωτή). Επίσης, τυχόν υπεκμίσθωση, υπομίσθωση ή καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου προς οιονδήποτε τρίτο για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία, επιτρέπεται μόνο κατόπιν αίτησης της μισθώτριας στον εκμισθωτή και μόνο μετά την έγγραφη συναίνεσή του (του εκμισθωτή).

Άρθρο 11 **ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ**

11.1 Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό

Κάθε Δεσμευτική Προσφορά θα πρέπει απαραίτητως να συνοδεύεται από Γραμμάτιο Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Εγγυητική Επιστολή αναγνωρισμένης Ελληνικής Τράπεζας με δικαιούχο τον e-Ε.Φ.Κ.Α., ύψους ενός (1) ελάχιστου προτεινόμενου μηνιαίου μισθώματος (45.000,00 €) και να είναι διάρκειας τουλάχιστον ενός ημερολογιακού έτους από την ημερομηνία διεξαγωγής του Διαγωνισμού. Δεσμευτική Προσφορά που δεν περιλαμβάνει Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό, δεν γίνεται δεκτή και ο Προσφέρων αποκλείεται από το Διαγωνισμό, χωρίς η αρμόδια Επιτροπή του e-Ε.Φ.Κ.Α. να προβεί σε αποσφράγιση του Υποφακέλου «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ».

Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής επιστρέφεται στον Πλειοδότη κατά την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής του ακινήτου και την έναρξη της μίσθωσης, αφού προηγουμένως έχουν λάβει χώρα η κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του e-Ε.Φ.Κ.Α. της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης (βλ. Άρθρο 11.2) και της Εγγυητικής Επιστολής Υλοποίησης Έργου Αποκατάστασης – Ανακαίνισης (βλ. Άρθρο 11.3).

11.2 Εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης

Πριν από την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης, ο υπέρ ου κατεκυρώθη ο διαγωνισμός υποχρεούται να καταθέσει Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, η οποία θα ανέρχεται στο τετραπλάσιο (4) του επιτευχθέντος μηνιαίου μισθώματος, σε τραπεζικό λογαριασμό του e-Ε.Φ.Κ.Α. ως εγγύηση για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της Σύμβασης, η οποία θα αναπροσαρμόζεται αναλόγως, κάθε φορά που αναπροσαρμόζεται με βάση την παρούσα Διακήρυξη το μηνιαίο μίσθωμα, έτσι ώστε για όλη τη διάρκεια της Σύμβασης να ισούται με τέσσερα (4) καθαρά μηνιαία μισθώματα, όπως διαμορφώνονται κάθε φορά.

11.3 Εγγυητική Επιστολή Υλοποίησης Έργου Αποκατάστασης – Ανακαίνισης

Πριν από την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης, ο υπέρ ου κατεκυρώθη ο διαγωνισμός υποχρεούται στην έκδοση Γραμματίου Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Εγγυητικής Επιστολής αναγνωρισμένης Ελληνικής Τράπεζας με δικαιούχο το e-Ε.Φ.Κ.Α., ποσού διακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (250.000,00 €), ως εγγύηση υλοποίησης του έργου της αποκατάστασης / ανακαίνισης του ακινήτου, ισχύος τουλάχιστον έξι (6) μηνών, από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης Μίσθωσης.

Η εγγύηση αυτή παραμένει στον εκμισθωτή μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης / ανακαίνισης του ακινήτου. Επιστρέφεται στο μισθωτή μόνο όταν

υλοποιηθεί πλήρως και οριστικώς το έργο της αποκατάστασης – ανακαίνισης του ακινήτου, γεγονός που θα πιστοποιηθεί από πραγματογνώμονα μηχανικό επιλογής του εκμισθωτή, κατόπιν προσκόμισης σχετικής έκθεσής του.

Σε περίπτωση υπέρβασης του χρόνου υλοποίησης της αποκατάστασης – ανακαίνισης του ακινήτου, η οποία θα έχει ως συνέπεια και την παράταση της έναρξης λειτουργίας της επιχείρησης του μισθωτή, πέραν των έξι (6) μηνών από την έναρξη της μίσθωσης και ισχύος της εγγύησης, τριάντα (30) ημέρες το πολύ πριν τη λήξη της, αντικαθίσταται με ισόποση νέα, ισχύος και πάλι έξι (6) μηνών κ.ο.κ.

Άρθρο 12

ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Κατά της νομιμότητας της διακήρυξης, της συμμετοχής πλειοδότη ή της νομιμότητας διεξαγωγής του διαγωνισμού επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων από τους συμμετέχοντες στο διαγωνισμό εγγράφως, κατά τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τους όρους της παρούσας διακήρυξης.

Άρθρο 13

ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ

Περίληψη της παρούσας διακήρυξης δημοσιεύεται δις σε 2 ημερήσιες εφημερίδες της Αθήνας. Ολόκληρο το κείμενο της διακήρυξης αναρτάται στην ιστοσελίδα του e-Ε.Φ.Κ.Α. στο διαδίκτυο (<https://www.efka.gov.gr/el>) και στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» (<https://diavgeia.gov.gr/>). Τέλος, σε εμφανές σημείο του ακινήτου θα τοιχοκολληθούν ενοικιαστήρια.

Άρθρο 14

ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το πρότυπο της προς υπογραφή Σύμβασης Μίσθωσης, βρίσκεται στο παράρτημα της παρούσης, το οποίο και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Η Σύμβαση Μίσθωσης μεταξύ του εκμισθωτή και του πλειοδότη, υπογράφεται από τον πλειοδότη εντός διαστήματος το πολύ δεκαπέντε (15) ημερών από την έγκριση των αποτελεσμάτων του διαγωνισμού από το Διοικητικό Συμβούλιο του εκμισθωτή και την προβλεπόμενη Υπουργική Απόφαση και την επί αποδείξει παραλαβή αυτών από τον πλειοδότη, επί ποινή κατάπτωσης του Γραμματίου Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή της Εγγυητικής Επιστολής από αναγνωρισμένη Ελληνική Τράπεζα συμμετοχής του στο Διαγωνισμό, που προβλέπονται από το Άρθρο 8.1.ΙΙ της

παρούσης, σε περίπτωση που ο πλειοδότης δεν προσέλθει εντός του ως άνω χρονικού διαστήματος για την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης.

Άρθρο 15
ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ Α΄ 210) όπως ισχύει και του Α.Κ.

Άρθρο 16
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται για οποιαδήποτε πληροφορία / διευκρίνιση σχετικά με τη Διακήρυξη, για τυχόν επιπλέον στοιχεία για το ακίνητο, καθώς και για τον προγραμματισμό επίσκεψης / αυτοψίας στους χώρους του ακινήτου, με αυτοπρόσωπη παρουσία στα Γραφεία του **e-Ε.Φ.Κ.Α.**, **οδός Ιπποκράτους 19, 2^{ος} όροφος**, με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση d.aperiousias@efka.gov.gr και στα τηλέφωνα **2103662367** κα Αντιγόνη Χατζηνικολάου και **2103662380** κ Αναστάσιος Νταρζάνος, όλες τις εργάσιμες ημέρες και ώρες από 8.00΄ π.μ. έως 04.00΄ μ.μ.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΟΥ e-Ε.Φ.Κ.Α.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΠΡΟΤΥΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην Αθήνα σήμερα την **XX/XX/2021** μεταξύ των:

α) **ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ (e-Ε.Φ.Κ.Α.)**, Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου, υπαγόμενου στο Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, με **Α.Φ.Μ. 997072577, Δ' Δ.Ο.Υ. Αθηνών**, με έδρα την Αθήνα, οδός Ακαδημίας αρ. 22, Τ.Κ. 10671, εκπροσωπούμενου νόμιμα από τον, εξουσιοδοτηθέντος για την υπογραφή της παρούσας σύμβασης με την υπ' αριθμ. ΧΧΧ Απόφαση της ΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 Συνεδρίασης του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α.,, καλουμένου στο παρόν χάριν συντομίας και με τον όρο «εκμισθωτής» και

β), με αντικείμενο δραστηριότητας τ....., με **Α.Φ.Μ.**, **Δ.Ο.Υ.** με έδρα, οδός καλούμενης στο εξής προς χάριν συντομίας και με τον όρο «μισθώτρια», εκπροσωπούμενης νόμιμα, σύμφωνα με δηλώθηκαν, συνομολογήθηκαν, και έγιναν αποδεκτές ελευθέρως, αυτοβούλως, ανεπιφυλάκτως και ανεκκλήτως οι ακόλουθες συμφωνίες και όροι που αναγράφονται στα πιο κάτω άρθρα:

Άρθρο 1

Ο «εκμισθωτής» έχει στην απόλυτη κυριότητα, νομή και κατοχή του το αυτοτελές πενταόροφο ακίνητο, με υπόγειο, ισόγειο, πέντε (5) υπέρ του ισογείου ορόφους και δώμα, συνολικής μικτής επιφάνειας 8.453,08 τετραγωνικών μέτρων, επί οικοπέδου επιφάνειας 1.225,83 τετραγωνικών μέτρων, επί της οδού Σταδίου 41 στην Αθήνα.

Σύμφωνα με το από 2016 διάγραμμα κάλυψης, που συντάχθηκε για τους σκοπούς της ένταξης του ακινήτου στο Ν.4178/2013, οι μικτές επιφάνειες ανά επίπεδο έχουν ως εξής:

<u>ΕΠΙΠΕΔΟ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</u>
Υπόγειο	1.217,39 τ.μ.
Ισόγειο	1.003,53 τ.μ.
Μεσοπάτωμα / 1 ^{ος} ορ.	949,12 τ.μ.
2 ^{ος} όροφος	1.163,05 τ.μ.
3 ^{ος} όροφος	1.163,05 τ.μ.
4 ^{ος} όροφος	1.163,05 τ.μ.
5 ^{ος} όροφος	1.162,99 τ.μ.
5 ^{ος} όροφος – πατάρι	393,83 τ.μ.
6 ^{ος} όρ. / Στέγη / Δώμα	<u>237,07 τ.μ.</u>
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝ.	8.453,08 τ.μ.

Άρθρο 2

Ο εν λόγω «εκμισθωτής» (e-Ε.Φ.Κ.Α.), εκμισθώνει στη «μισθώτρια» και η «μισθώτρια»

μισθώνει από τον «εκμισθωτή» το ως άνω ακίνητο, μετά από Δημόσιο Πλειοδοτικό Διαγωνισμό που διεξήγαγε η αρμόδια Υπηρεσία του e-Ε.Φ.Κ.Α. την 10/11/2021, σε εκτέλεση α) της υπ' αριθμ. 180 Απόφασης της 15/22-04-2021 Συνεδρίασης του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α., με την οποία εγκρίθηκε η διενέργεια Δημόσιου Πλειοδοτικού Διαγωνισμού Εκμίσθωσής του, β) της υπ' αριθμ. 348 Απόφασης της 28/29-07-2021 Συνεδρίασης του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α., με την οποία οριστικοποιήθηκε το με αριθμ. πρωτ. ΧΧΧΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 και ΑΔΑ: ΧΧΧΧΧΧΧΧ-ΧΧΧ (ο αριθμ. πρωτ. και ο ΑΔΑ του παρόντος) κείμενο της Διακήρυξης του Δημόσιου Πλειοδοτικού Διαγωνισμού, με το παράρτημά του, σύμφωνα με το Π.Δ. 715/1979, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, γ) της υπ' αριθμ. ΧΧΧΧ Απόφασης της ΧΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 Συνεδρίασης του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α., με την οποία ανακηρύχθηκε η «μισθώτρια» ως προσωρινός πλειοδότης και εγκρίθηκε η εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου σε αυτή, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. ΧΧΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 προσφορά που υπέβαλλε για τη συμμετοχή της στο Δημόσιο Πλειοδοτικό Διαγωνισμό και δ) της υπ' αριθμ. ΧΧΧΧΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 Απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων έγκρισης της εν λόγω μίσθωσης.

Άρθρο 3

Η «μισθώτρια» δηλώνει, ότι έχει επισκεφθεί και εξετάσει το μίσθιο και το θεωρεί της τελείας αρεσκείας της για τη χρήση που το προορίζει. Ως εκ τούτου έχει ιδίαν αντίληψη αυτού και γνωρίζει σαφώς τη σημερινή πραγματική κατάσταση του ακινήτου, των εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου του. Με βάση την εξέταση αυτή η μισθώτρια έχει λάβει την απόφαση της για την εν λόγω μίσθωση, στην οποία έλαβε επί πλέον υπόψη και πιθανά κρυφά ελαττώματα του μισθίου, λόγος για τον οποίο και συνομολογείται εκατέρωθεν, ότι ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για την κατάσταση στην οποία ευρίσκονται οι διάφορες εγκαταστάσεις σήμερα (π.χ. υδραυλικές, ηλεκτρικές κλπ.), ούτε για τα φανερά ή τα κρυφά ελαττώματα του μισθίου. Η δε μισθώτρια παραλαμβάνει ανεπιφύλακτα το μίσθιο.

Άρθρο 4

Η **διάρκεια** της μισθώσεως ορίζεται σε **δέκα πέντε (15) έτη** με έναρξη αυτής την ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου από την Τριμελή Επιτροπή υπαλλήλων του εκμισθωτή, η οποία ορίστηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. ΧΧΧΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 Απόφαση του Διοικητή του e-Ε.Φ.Κ.Α. Η ημερομηνία που αναγράφεται στο σχετικό Πρωτόκολλο Παράδοσης – Παραλαβής του μισθίου, το οποίο έχει υπογραφεί και από τα δύο μέρη (Επιτροπή Παράδοσης e-Ε.Φ.Κ.Α. – μισθωτής) και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας Σύμβασης Μίσθωσης, ταυτίζεται με την ημερομηνία που αναγράφεται στην παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης.

Παρέχεται η δυνατότητα παράτασης για μέχρι πέντε (5) επιπλέον έτη, άνευ διαγωνισμού, μετά από αίτημα του μισθωτή και σύμφωνη απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα, ή του όποιου Φορέα διαδεχθεί αυτόν, με μίσθωμα το οποίο είτε θα επανακαθορίζεται μετά από εκτίμηση της τότε ισχύουσας μισθωτικής αξίας από πιστοποιημένο εκτιμητή, είτε θα αποτελεί συνέχεια του τότε ισχύοντος καταβαλλόμενου μισθώματος. Το αίτημα πενταετούς

παράτασης της μίσθωσης υποβάλλεται εντός έξι (6) μηνών προ της λήξεως της αρχικής Σύμβασης Μίσθωσης. Να σημειωθεί ότι σε καμία περίπτωση, το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα δε θα είναι χαμηλότερο από το ήδη καταβαλλόμενο, ακόμα και αν η μισθωτική αξία που θα προκύψει μετά από εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή, είναι χαμηλότερη από το μίσθωμα που κατέβαλλε ο μισθωτής κατά το χρόνο της λήξεως της αρχικής δωδεκαετούς σύμβασης μίσθωσης.

Άρθρο 5

Το μηνιαίο καταβαλλόμενο μίσθωμα ορίζεται στο ποσόν των (ΧΧ.ΧΧΧ,ΧΧ €), πλέον των επιβαρύνσεων του χαρτοσήμου και του Ο.Γ.Α. χαρτοσήμου, συνολικά 3,60 % ή ΧΧΧ,ΧΧ € επί του μηνιαίου μισθώματος, οι οποίες βαρύνουν εξ' ολοκλήρου τη μισθώτρια, ήτοι συνολικό μικτό καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα από την έναρξη του έβδομου (7) μήνα της Σύμβασης Μίσθωσης (περίοδος χάριτος με απαλλαγή καταβολής μισθώματος κατά τους έξι (6) πρώτους μήνες) (ΧΧ.ΧΧΧ,ΧΧ €). Το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από τον δεύτερο χρόνο της μίσθωσης, κατά το ποσοστό της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή) όπως αυτή υπολογίζεται από την ΕΛΣΤΑΤ ή το εκάστοτε αρμόδιο όργανο, πλέον δύο ποσοστιαίων (εκατοστιαίων) μονάδων, ήτοι Δ.Τ.Κ. + 2,00 % και θα προκύπτει από τον τύπο : $ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ = [ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ \times (ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ \Delta.Τ.Κ. + 2,00 \%)]$. Σε καμία όμως περίπτωση και για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία, το μίσθωμα δεν θα μπορεί να μειωθεί.

Άρθρο 6

Το μίσθωμα, μαζί με το αναλογούν χαρτόσημο και τον ΟΓΑ χαρτοσήμου, (σήμερα, συνολικά 3,60% επί του μισθώματος), που βαρύνει εξ' ολοκλήρου τη «μισθώτρια», θα καταβάλλεται σε μηνιαία βάση, στην αρχή κάθε μισθωτικού μήνα (έως και την 5^η ημέρα), με κατάθεση στο λογαριασμό που τηρεί ο e-Ε.Φ.Κ.Α. (τ. Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.) στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Νο 040/54502333 (IBAN: GR51 0110 0400 0000 0405 4502 333). Ο «εκμισθωτής» έχει το δικαίωμα ανά πάσα στιγμή, μετά από έγγραφη ειδοποίηση στη «μισθώτρια», να αλλάξει το λογαριασμό καταβολής των μισθωμάτων ή / και την Τράπεζα.

Η καταβολή των μισθωμάτων θα ξεκινήσει απαρέγκλιτα από τον έβδομο (7) μισθωτικό μήνα, που σημαίνει ότι παρέχεται περίοδος χάριτος και μη καταβολής μισθωμάτων για τους έξι (6) πρώτους μισθωτικούς μήνες, προκειμένου η «μισθώτρια» να προχωρήσει στην αποκατάσταση / ανακαίνιση του ακινήτου και την προσαρμογή του στις ανάγκες λειτουργίας της επιχείρησής της.

Άρθρο 7

Με τη σύνταξη της παρούσης, η «μισθώτρια» κατέβαλλε στον «εκμισθωτή», με κατάθεση στο λογαριασμό που τηρεί ο εκμισθωτής στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Νο

040/54502333 (IBAN: GR51 0110 0400 0000 0405 4502 333), ως εγγύηση, συνολικά, το ποσόν των ευρώ (XX.XXX,XX €), που αντιπροσωπεύει τέσσερα (4) καθαρά μηνιαία μισθώματα, χωρίς τις επιβαρύνσεις χαρτοσήμου και Ο.Γ.Α. χαρτοσήμου, συνολικά 3,60%. Η εγγύηση αυτή παραμένει στον «εκμισθωτή» μέχρι λήξεως της μισθώσεως ως εγγύηση για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης, αναπροσαρμόζεται δε αναλόγως, κάθε φορά που αναπροσαρμόζεται το μηνιαίο μίσθωμα με βάση το συμφωνητικό και επιστρέφεται ατόκως στη «μισθώτρια» μετά τη λήξη της Σύμβασης Μίσθωσης, εφόσον δεν συντρέχει λόγος παρακράτησής της.

Άρθρο 8

Με τη σύνταξη της παρούσης, η «μισθώτρια» εξέδωσε και παρέδωσε στον «εκμισθωτή» Γραμμάτιο Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Εγγυητική Επιστολής αναγνωρισμένης Ελληνικής Τράπεζας (*παραμένει ο τύπος του αξιογράφου που παραδίδεται και διαγράφεται ο άλλος*), με αριθμό, ποσού διακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (250.000,00 €), ισχύος μέχρι την (τουλάχιστον έξι (6) μήνες, από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης Μίσθωσης), με δικαιούχο τον e-Ε.Φ.Κ.Α., ως Εγγύηση Υλοποίησης του Έργου της Αποκατάστασης / Ανακαίνισης του ακινήτου.

Η εγγύηση αυτή παραμένει στον «εκμισθωτή» μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης / ανακαίνισης του ακινήτου. Επιστρέφεται στη «μισθώτρια» μόνο όταν υλοποιηθεί πλήρως και οριστικώς το έργο της αποκατάστασης – ανακαίνισης του ακινήτου, γεγονός που θα πιστοποιηθεί από πραγματογνώμονα μηχανικό επιλογής του «εκμισθωτή», κατόπιν προσκόμισης σχετικής έκθεσής του.

Σε περίπτωση υπέρβασης του χρόνου υλοποίησης της αποκατάστασης – ανακαίνισης του ακινήτου, η οποία θα έχει ως συνέπεια και την παράταση της έναρξης λειτουργίας της επιχείρησης της «μισθώτριας», πέραν των έξι (6) μηνών από την έναρξη της μίσθωσης και ισχύος της εγγύησης, τριάντα (30) ημέρες το πολύ πριν τη λήξη της, αντικαθίσταται με ισόποση νέα, ισχύος και πάλι έξι (6) μηνών κ.ο.κ.

Άρθρο 9

Τη «μισθώτρια» βαρύνουν εκτός από τα νόμιμα τέλη χαρτοσήμου επί του μισθώματος και οι δαπάνες καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, τα δημόσια τέλη αποχετεύσεως, φωτισμού και καθαριότητας, Ε.Ρ.Τ., καθώς και κάθε τέλος ή φόρος επιβαλλόμενος σε βάρος των μισθωτών, όπως και οι δαπάνες για παροχή των πιο πάνω λειτουργιών, αλλά και των εγκαταστάσεων του μισθίου (θέρμανση κ.λπ.), εκτός των φόρων και τελών ιδιοκτητών ακινήτων, που βαρύνουν τους εκμισθωτές.

Η «μισθώτρια» δεν δικαιούται σε μείωση του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής, για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία.

Η «μισθώτρια» υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση, να προστατεύει αυτό και να το ασφαλίζει, κατά των κινδύνων πυρός (σε

αξία τουλάχιστον ίση με την εκάστοτε αξία πλήρους αποκατάστασης των φθορών του ακινήτου κατά το χρόνο της ασφάλισης σε περίπτωση ολικής καταστροφής) και αστικής ευθύνης. Λήπτης της ασφάλισης πυρός, σε περίπτωση επελεύσεως του ασφαλιστικού κινδύνου, θα είναι οπωσδήποτε ο εκμισθωτής. Η «μισθώτρια» υποχρεούται στην προσκόμιση του Ασφαλιστηρίου Συμβολαίου στη Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας εντός δέκα (10) ημερών από την υπογραφή της Μισθωτικής Σύμβασης και την τελική παράδοση – παραλαβή του ακινήτου και έκτοτε, στην προσκόμιση κάθε επόμενης ανανέωσής του, πριν τη λήξη του εκάστοτε ισχύοντος. Ο «εκμισθωτής» δηλαδή, καθ' όλη τη διάρκεια της Μισθωτικής Σύμβασης, θα έχει στην κατοχή του Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο εν ισχύ, εξοφλημένο από τη «μισθώτρια» και με μέριμνα αυτής (της «μισθώτριας»).

Επιτρέπεται στη «μισθώτρια», μετά από έγγραφη συναίνεση του «εκμισθωτή», να επιφέρει στο μίσθιο προσθήκες, τροποποιήσεις ή μεταρρυθμίσεις, με αποκλειστικά δική της μέριμνα και δαπάνη, προκειμένου να καλύψει τις ανάγκες λειτουργίας της επιχείρησής της, για τη χρήση που το προορίζει, η οποία είναι σύμφωνη με τις διατάξεις των Υπηρεσιών Δόμησης (Πολοδομία), του Υπουργείου Πολιτισμού κ.λπ., και τις προβλεπόμενες χρήσεις από το Άρθρο 1 και τους λοιπούς όρους της Διακήρυξης, τηρώντας απαρέγκλιτα τις ισχύουσες υγειονομικές ή άλλες διατάξεις των Υπηρεσιών Δόμησης (Πολοδομία), του Υπουργείου Πολιτισμού κ.λπ., ανάλογες και προσήκουσες με τη χρήση αυτού και εφόσον δε θίγεται η επάρκεια (στατική ή / και άλλη), ως και οι εγκαταστάσεις αυτού, καθώς και η ασφάλεια του μισθίου και των όμορων ιδιοκτησιών.

Μετά την έναρξη της μίσθωσης και πριν την έναρξη των εργασιών προσαρμογής του ακινήτου στις ανάγκες της «μισθώτριας», θα κατατεθούν από τη «μισθώτρια» στις αρμόδιες Υπηρεσίες του ε-Ε.Φ.Κ.Α., όλες οι πολεοδομικές και λοιπές άδειες, τα πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια των προσθηκών τροποποιήσεων ή μεταρρυθμίσεων, καθώς και το χρονοδιάγραμμα και ο προϋπολογισμός κόστους αυτών, προκειμένου να εγκριθούν από το Δ.Σ. του εκμισθωτή. Η διαδικασία αυτή, από την ημέρα της πρωτοκόλλησης όλων των πιο πάνω, μέχρι και την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο του «εκμισθωτή», εφόσον όλες οι άδειες είναι πλήρεις και σύμφωνες με τους ισχύοντες νόμους και διατάξεις, θα υλοποιηθεί σε εύλογο Χρονικό διάστημα.

Μετά την ολοκλήρωση των ως άνω εργασιών προσαρμογής του μισθίου στις ανάγκες της χρήσης για την οποία προορίζεται, κατατίθεται από την «μισθώτρια» στον «εκμισθωτή» η πλήρης αναφορά των εργασιών που πραγματοποιήθηκαν, τα πιστοποιητικά λειτουργίας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, τα πιστοποιητικά πυρασφάλειας κ.λπ., καθώς και οποιαδήποτε τυχόν διαφοροποίηση από τα αρχικά σχέδια των μετατροπών.

Οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση δεν επιτρέπεται, χωρίς την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου του «εκμισθωτή».

Οποιαδήποτε μετατροπή επέλθει στο μίσθιο, παραμένει προς όφελος του μισθίου, χωρίς η «μισθώτρια» να αποκτά κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσής του ή αποζημίωσης.

Σε κάθε περίπτωση, ο «εκμισθωτής» κατά τη λήξη της μίσθωσης και πριν την απόδοση του μισθίου σε αυτόν, δικαιούται να αξιώσει την με επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνες της «μισθώτριας», επαναφορά του μισθίου στην προτέρα κατάσταση, εκείνη που ήταν κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Σε καμία περίπτωση η «μισθώτρια» δεν απαλλάσσεται από την τακτική καταβολή του μηνιαίου μισθώματος, για τον πιθανό επιπλέον των έξι (6) μηνών χρόνο που θα απαιτηθεί για την ανακαίνιση και προσαρμογή του μισθίου στις ανάγκες και τη χρήση για την οποία το προορίζει, πέραν του χρονικού διαστήματος των έξι (6) μηνών, που παρέχεται ως περίοδος χάριτος και που προβλέπεται από το Άρθρο 6 της παρούσης.

Ο «εκμισθωτής» δε φέρει καμία απολύτως ευθύνη για τις εργασίες αποκατάστασης του μισθίου, για τους μισθούς και τις πάσης φύσεως αμοιβές και την ασφάλιση του προσωπικού που θα χρησιμοποιηθεί κατά την εκτέλεσή τους, καθώς και για απευκταία εργατικά ή εξωεργατικά ατυχήματα που τυχόν συμβούν. Όλα αυτά, καθώς και οι πάσης φύσεως κίνδυνοι που συνδέονται με την κατοχή, χρήση και λειτουργία του μισθίου βαρύνουν αποκλειστικά την «μισθώτρια», η οποία με τη φροντίδα της και τις δαπάνες της θα προμηθευτεί τις απαιτούμενες άδειες και θα προβεί στα αναγκαία εξασφαλιστικά κατά παντός κινδύνου μέτρα, ως οφείλει.

Τόσο κατά τη διάρκεια των εργασιών της διαδικασίας αποκατάστασης / ανακαίνισης του ακινήτου, όσο και μετά την ολοκλήρωσή τους, αλλά και για όλη τη διάρκεια της εικοσαετούς μίσθωσης, για οποιαδήποτε ζημιά ή καταστροφή επέλθει σε αυτό ή για οποιαδήποτε τυχόν παρέκκλιση από τα οριζόμενα από τις Υπηρεσίες Δόμησης (Πολεοδομία), το Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ., σχετικά με την προστασία την οποία χρήζει το ακίνητο σύμφωνα με το χαρακτηρισμό / ένταξή του, αποκλειστικά υπεύθυνη είναι η «μισθώτρια», τόσο έναντι των ανωτέρω υπηρεσιών όσο και έναντι του «εκμισθωτή». Ειδικώς, έναντι του «εκμισθωτή», η «μισθώτρια» ευθύνεται για πάσα ζημιά ως περιγράφεται ανωτέρω, με ποινή κατάπτωσης της Εγγυητικής Επιστολής Υλοποίησης Έργου Αποκατάστασης – Ανακαίνισης του Άρθρου 8 της παρούσης, ενώ συγχρόνως ο «εκμισθωτής» διατηρεί κάθε δικαίωμα αξίωσης αποζημίωσης που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

Η «μισθώτρια» υποχρεούται, ανεξαρτήτως της χρήσης του ακινήτου, στην έκδοση πιστοποιητικών πυρασφάλειας, ενεργειακών ή όποιων άλλων πιστοποιητικών ή εγγράφων απαιτούνται κατά περίπτωση από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, με δική της μέριμνα, δαπάνη και ευθύνη.

Η «μισθώτρια» ευθύνεται για τη σύνδεση με δική της μέριμνα και δαπάνη όλων των παροχών Δ.Ε.Κ.Ο (ηλεκτρικό ρεύμα, νερό), για κάθε δαπάνη που αφορά στη διατήρηση σε λειτουργία αυτών, καθώς και για την τακτική, εντός των προθεσμιών, εξόφλησή τους. Μετά τη σύνδεση των ως άνω παροχών και οπωσδήποτε κατά την έναρξη της λειτουργίας τους,

όλοι οι λογαριασμοί Δ.Ε.Κ.Ο. που αφορούν στο ακίνητο, θα εκδίδονται στο όνομα και με τα στοιχεία της «μισθώτριας».

Η «μισθώτρια» δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος, πλην της αρχικής εξάμηνης (6) περιόδου χάριτος που προβλέπεται από το Άρθρο 6 της παρούσης, σε περίπτωση που δεν εγκατασταθεί και δε χρησιμοποιήσει το μίσθιο, χωρίς υπαιτιότητα του εκμισθωτή.

Εντός του προς μίσθωση ακινήτου αποκλείεται κάθε δραστηριότητα η οποία θα δημιουργεί όχληση από θορύβους, οσμές, αιθάλες κ.λπ. Επίσης, δεν δύναται να χρησιμοποιείται από επιχείρηση που προκαλεί το δημόσιο αίσθημα και τα χρηστά ήθη.

Σε περίπτωση όπου για τη λειτουργία επιχειρήσεως εντός του μισθίου, απαιτείται η έκδοση άδειας της αρμόδιας Αρχής, η «μισθώτρια» δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος για όσο χρόνο καθυστερεί η έκδοση άδειας, πλην της αρχικής εξάμηνης (6) περιόδου χάριτος που προβλέπεται από το Άρθρο 6 της παρούσης.

Μετά τη συμμετοχή στο Διαγωνισμό, απαγορεύεται η σύσταση εταιρείας μετά τρίτου, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση του «εκμισθωτή».

Ο «εκμισθωτής» ευθύνεται για την καταβολή όλων των φόρων και τελών που επιβαρύνουν τους ιδιοκτήτες ακινήτων, εκτός του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) ή του εκάστοτε αντίστοιχου αυτού, που θα πληρώνεται από τη «μισθώτρια» μέσω του λογαριασμού ηλεκτρικού ρεύματος.

Απαγορεύεται ρητά η χρήση του συνόλου του ακινήτου ως επιχείρηση αμιγώς Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, παρέχεται όμως η δυνατότητα δευτερεύουσας / επικουρικής / υποστηρικτικής χρήσης στην κύρια χρήση και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπεται από τη νομοθεσία που διέπει το ακίνητο, λειτουργίας εντός αυτού café, εστιατορίου, εντευκτηρίου, αναψυκτηρίου κ.λπ.

Η «μισθώτρια» που επικαλείται ανωτέρα βία υποχρεούται, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τότε που συνέβησαν τα περιστατικά που συνιστούν την ανωτέρα βία, να αναφέρει εγγράφως αυτά και να προσκομίσει στον e-ΕΦΚΑ τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία. Δεν αποτελεί λόγο ανωτέρας βίας, η πανδημία του Covid 19.

Άρθρο 10

Η «μισθώτρια» οφείλει κατά τη διάρκεια της μισθώσεως, να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, υποχρεούμενη περαιτέρω να αποκαθιστά κάθε βλάβη, ζημία ή φθορά του μισθίου και των εν γένει εγκαταστάσεών του, με δική της αποκλειστικά ευθύνη και δαπάνη, έστω και αν αυτή είναι αναγκαία ή οφείλεται σε συνήθη χρήση.

Ο «εκμισθωτής» έχει το δικαίωμα να παρακολουθεί με εκπροσώπους του, καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως, την κατάσταση του μισθίου και να αξιώνει την άμεση αποκατάσταση κάθε εμφανιζομένης φθοράς, βλάβης ή ζημίας.

Άρθρο 11

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από τη «μισθώτρια» ως
 , χρήση επιτρεπόμενη από το νόμο, από κάθε δημόσια αρχή, Υπηρεσία Δόμησης (Πολοδομία), Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ., από την παρούσα Σύμβαση Μίσθωσης, καθώς και από την υπ' αριθμ. πρωτ. ΧΧΧΧΧΧΧ/ΧΧ-ΧΧ-2021 και ΑΔΑ: ΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧ Διακήρυξη του e-Ε.Φ.Κ.Α.

Άρθρο 12

Απαγορεύεται η αποθήκευση στο μίσθιο εύφλεκτων υλών και κάθε άλλου είδους υλικών που ενέχουν κίνδυνο πυρκαγιάς ή εκρήξεων.

Άρθρο 13

Μετά την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού (10/11/2021), επιτρέπεται η σύσταση εταιρείας μετά τρίτου, μόνο κατόπιν αίτησης της «μισθώτριας» στον «εκμισθωτή» και μόνο μετά την έγγραφη συναίνεσή του (του «εκμισθωτή»). Επίσης, τυχόν υπεκμίσθωση, υπομίσθωση ή καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου προς οιονδήποτε τρίτο για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία, επιτρέπεται μόνο κατόπιν αίτησης της «μισθώτριας» στον «εκμισθωτή» και μόνο μετά την έγγραφη συναίνεσή του (του «εκμισθωτή»).

Άρθρο 14

Η παρούσα μίσθωση λύεται αυτοδικαίως με τους ακόλουθους τρόπους:

α) Με την παρέλευση του χρόνου της αρχικής δεκαπενταετούς (15) διάρκειας της μίσθωσης (ΧΧ/ΧΧ/2021 – ΧΧ/ΧΧ/2036), σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δε γίνει χρήση της πενταετούς (5) δυνατότητας παράτασης του Άρθρου 4 της παρούσης, ή με την παρέλευση της εικοσαετούς (20) διάρκειας της μίσθωσης (ΧΧ/ΧΧ/2021 – ΧΧ/ΧΧ/2041) σε περίπτωση που γίνει χρήση της πενταετούς (5) δυνατότητας παράτασης του Άρθρου 4

β) Με καταγγελία για παράβαση των συμβατικών όρων της παρούσας συμβάσεως, καθώς και των συναφών νομίμων διατάξεων.

Στις περιπτώσεις αυτές η μίσθωση λήγει αυτομάτως.

Άρθρο 15

Η «μισθώτρια» οφείλει απροφασίστως, μετά την με οποιοδήποτε τρόπο λήξη της παρούσας μισθώσεως, να αποδώσει το μίσθιο στον «εκμισθωτή», ελεύθερο και σε καλή κατάσταση συντασσομένου περί αυτού πρωτοκόλλου παραδόσεως και παραλαβής. Συγκεκριμένα η «μισθώτρια» οφείλει να παραδώσει ολόκληρο το μίσθιο, με όλες τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις, παροχές και διευκολύνσεις και με όσες προσθήκες και βελτιώσεις σε όφελος του μισθίου, θα έχουν εν τω μεταξύ προστεθεί, που αποτελούν ήδη συστατικά ή παραρτήματά του. Η παράδοση όλων αυτών θα γίνεται με σύνταξη πρωτοκόλλου, στο οποίο θα επιβεβαιώνεται η καλή και σύμφωνη προς τους όρους της παρούσας συμβάσεως κατάσταση παραλαβής του αποδιδόμενου μισθίου και των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, σε τρόπο ώστε να είναι δυνατή και καθ' όλα ακώλυτη η απρόσκοπτη παράδοση του μισθίου σε νέο μισθωτή για την άμεση συνέχιση της μισθώσεως.

Άρθρο 16

Κάθε ανοχή ή παράλειψη του «εκμισθωτή» να ενασκήσει τα δικαιώματά του, δεν δύναται να θεωρηθεί ως παραίτηση από αυτά, δυναμένου και δικαιούμενου να τα ασκήσει οποτεδήποτε θελήσει.

Άρθρο 17

Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος συμφωνητικού, αποδεικνύεται αποκλειστικώς και μόνον, εγγράφως, αποκλειόμενου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου.

Άρθρο 18

Κατά τα λοιπά το παρόν διέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ Α' 212 10.09.1979) όπως ισχύει και του Α.Κ.

Άρθρο 19

Για την απόδειξη των πιο πάνω συμφωνιών συντάχθηκε το παρόν συμφωνητικό σε δύο (2) όμοια πρωτότυπα από τα οποία κάθε συμβαλλόμενος πήρε από ένα (1). Ο «εκμισθωτής» υποχρεούται να δηλώσει ηλεκτρονικά στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. όλα τα πληροφοριακά στοιχεία της μίσθωσης μέχρι το τέλος του επόμενου ημερολογιακού μήνα από την υπογραφή του Συμφωνητικού Μίσθωσης και του Πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής του ακινήτου, το οποίο και θα αποδεχθεί εντός του ως άνω χρονικού ορίου η «μισθώτρια».

Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

Αθήνα, ΧΧ/ΧΧ/2021

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ