

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ, ΦΑΝΕΡΗΣ, ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ»
ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΕΛΛΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Π.Δ. 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
2. Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 (Δ.Κ.Κ.) και ιδίως τη διάταξη του άρθρου 192 αυτού, όπως ισχύει σήμερα.
3. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/07.06.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική Δομή της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει σήμερα.
4. Το άρθρο 6 παρ. 17 του Ν. 2160/1993, όπως αυτό ισχύει σήμερα.
5. Το Π.Δ. 34/95 (ΦΕΚ 30/Α/1995) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
6. Την με αριθμό 51/2024 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Γιαννιτσών για την εκμίσθωση του ακινήτου.
7. Την με αριθμό 171/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πέλλας για την έγκριση της εκμίσθωσης του ακινήτου.
8. Την με αριθμό 338/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας, με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της διακήρυξης για την εκμίσθωση του ακινήτου.
9. Την με αριθμό 8/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πέλλας, με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του Δήμου Πέλλας.
10. Την με αριθμό 609/2024 απόφαση του Δημάρχου Πέλλας, με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Αξιολόγησης των «ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ» των συμμετεχόντων στη δημοπρασία οικονομικών φορέων.

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

φανερή, προφορική, πλειοδοτική δημοπρασία για την ανάδειξη αναδόχου - μισθωτή, προκειμένου να προβεί σε μακροχρόνια εκμίσθωση, διάρκειας είκοσι πέντε (25) ετών, του κτιρίου του δημοτικού αναψυκτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ», ιδιοκτησίας του Δήμου Πέλλας, το οποίο βρίσκεται στη δημοτική κοινότητα Γιαννιτσών, στο με αριθμό 257

Οικοδομικό Τετράγωνο, του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως Γιαννιτσών, μετά του περιβάλλοντος αυτού χώρου, συνολικής έκτασης 2.745,74 τ.μ., υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης του κτιρίου και της βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος αυτό χώρου, ώστε το συγκεκριμένο δημοτικό ακίνητο να καταστεί τοπόσημο και να συμβάλει στην προσέλκυση επισκεπτών από την Ελλάδα και το εξωτερικό, που θα καταστήσουν το Δήμο Πέλλας, σε συνδυασμό με τα ιστορικά μνημεία που υπάρχουν σε αυτόν, δημοφιλή τουριστικό προορισμό, προς όφελος της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας και προς εξυπηρέτηση των συμφερόντων του Δήμου Πέλλας.

I. ΠΡΟΟΙΜΙΟ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. Ο Δήμος Πέλλας, της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας είναι κύριος ενός οικοπέδου, εμβαδού 14.915 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη δημοτική κοινότητα Γιαννιτσών, στο με αριθμό 257 Οικοδομικό Τετράγωνο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Γιαννιτσών, το οποίο έχει δηλωθεί στο Κτηματολόγιο και έχει λάβει ΚΑΕΚ 38 023 03 26 001/0/0.

2. Εντός του άνω οικοπέδου βρίσκονται διάφορες δημοτικές εγκαταστάσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι εγκαταστάσεις του δημοτικού αναψυκτηρίου (πρώην δημοτικού τουριστικού περιπτέρου) με την επωνυμία «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ», που περιλαμβάνουν το κτίσμα του δημοτικού αναψυκτηρίου και τον περιβάλλοντα διαμορφωμένο χώρο, συνολικού εμβαδού 2.745,74 τ.μ.

3. Το ως άνω δημοτικό αναψυκτήριο κατασκευάστηκε δυνάμει της με αριθμό 13/17-1-2000 Άδειας Οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Γιαννιτσών, της Νομαρχίας Πέλλας, που προέβλεπε την κατασκευή ισογείου κτίσματος, εμβαδού 518,55 τ.μ.

4. Η εν λόγω Άδεια Οικοδομής αναθεωρήθηκε με την με αριθμό 13/23-9-2002 πράξη του Γραφείου Πολεοδομίας Γιαννιτσών, της Νομαρχίας Πέλλας, ως προς τον διαχωρισμό της χρήσης του ισογείου κτίσματος σε καφέ – εστιατόριο και κέντρο εκδηλώσεων – διασκεδάσεως.

5. Κατά το έτος 2004, κατασκευάστηκε, εξωτερικά του κτίσματος, φυλάκιο και πέργκολες και εσωτερικά αυτού, χώροι αποθηκών και χώροι αποδυτηρίων, για την κατασκευή των οποίων δεν απαιτούνταν η έκδοση οικοδομικής άδειας.

6. Ο Δήμος Πέλλας, με την με αριθμό 10182405/16-2-2018 δήλωση υπαγωγής του άνω κτίσματος και του περιβάλλοντος αυτού χώρου στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, η οποία οριστικοποιήθηκε την 29-3-2018, προέβη στην πολεοδομική τακτοποίηση των κάθε είδους αυθαιρεσιών που υπήρχαν στο κτίσμα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, οι οποίες περιγράφονται στην τεχνική έκθεση που περιλαμβάνονται στην ως άνω δήλωση υπαγωγής, από την οποία προκύπτει ότι το δημοτικό αναψυκτήριο «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ» περιλαμβάνει :

Α) ισόγειο κτίσμα, με στέγη και υπόγεια τμήματα, το οποίο αποτελείται από : α) ισόγειο, συνολικού εμβαδού 587,75 τ.μ., εκ των οποίων ο κυρίως χώρος καταλαμβάνει εμβαδόν 543,55 τ.μ. και είναι διαμορφωμένος σε δύο (2) αυτοτελή τμήματα, εκ των οποίων, σήμερα, το ένα τμήμα λειτουργεί ως καφέ – εστιατόριο και το άλλο ως κέντρο

διασκέδασης και τα υπόλοιπα 44,20 τ.μ. καταλαμβάνουν δύο (2) αποθήκες, οι οποίες κατασκευάστηκαν στην νοτιοανατολική και στην βορειοδυτική πλευρά του κτιρίου αντίστοιχα, όπως οι χώροι αυτοί αποτυπώνονται στην με ημερομηνία «Μάρτιος 2018» κάτοψη ισογείου, που συνοδεύει την με αριθμό 10182405/16-2-2018 δήλωση υπαγωγής του άνω κτίσματος και του περιβάλλοντος αυτού χώρου στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και **β)** υπόγειο συνολικού εμβαδού 96,41 τ.μ. που περιλαμβάνει δύο (2) ανεξάρτητους χώρους, εκ των οποίων ο ένας χρησιμοποιείται ως λεβητοστάσιο και ο δεύτερος χρησιμοποιείται ως αποθήκη, όπως οι χώροι αυτοί αποτυπώνονται στην με ημερομηνία «Μάρτιος 2018» κάτοψη υπογείου που συνοδεύει την με αριθμό 10182405/16-2-2018 δήλωση υπαγωγής του άνω κτίσματος και του περιβάλλοντος αυτού χώρου στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και

Β) περιβάλλοντα χώρο, συνολικής έκτασης 2.745,74 τ.μ., στον οποίο έχουν κατασκευασθεί πέργκολες, που καλύπτουν επιφάνεια 517,00 τ.μ., όπως ο περιβάλλον χώρος αποτυπώνεται, μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΑ, στο με ημερομηνία «Μάρτιος 2018» τοπογραφικό διάγραμμα, που συνοδεύει την με αριθμό 10182405/16-2-2018 δήλωση υπαγωγής του άνω κτίσματος και του περιβάλλοντος αυτού χώρου στις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

7. Το κτίσμα του ως άνω δημοτικού αναψυκτηρίου χρήζει ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού και ο περιβάλλον χώρος, που χρησιμοποιείται για την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων, χρήζει βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης που απαιτούν σημαντικές δαπάνες, τις οποίες θα αναλάβει ο οικονομικός φορέας που θα αναδειχθεί μισθωτής του ακινήτου, αποκτώντας το δικαίωμα να εκμεταλλευθεί το ακίνητο για είκοσι πέντε (25) έτη, ώστε να καταστεί δυνατή η απόσβεση των δαπανών στις οποίες θα υποβληθεί για την ανακαίνιση του μισθίου. Μετά την ανακαίνισή του, το συγκεκριμένο δημοτικό ακίνητο θα καταστεί τοπόσημο και θα συμβάλει στην προσέλκυση επισκεπτών από την Ελλάδα και το εξωτερικό, που θα καταστήσουν το Δήμο Πέλλας, σε συνδυασμό με τα ιστορικά μνημεία που υπάρχουν σ' αυτόν, δημοφιλή τουριστικό προορισμό, προς όφελος της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας και προς εξυπηρέτηση των συμφερόντων του Δήμου Πέλλας.

8. Για το λόγο αυτό, ο Δήμος Πέλλας, κατά τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 192 παρ. 3 του Ν. 3463/2006, όπως ισχύει σήμερα, προκηρύσσει δημόσια, φανερή, προφορική και πλειοδοτική δημοπρασία για την εκμίσθωση του άνω ακινήτου για χρονικό διάστημα είκοσι πέντε (25) ετών, υπό τον όρο ότι ο οικονομικός φορέας που θα αναδειχθεί μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης του κτιρίου και βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος αυτού χώρου, κατά τα οριζόμενα στο σχετικό άρθρο της παρούσας διακήρυξης.

9. Κάθε προσθήκη και βελτίωση που θα επέλθει στο κτίσμα και στον περιβάλλοντα αυτού χώρο καθώς και κάθε μόνιμη εγκατάσταση που θα πραγματοποιηθεί επί του μισθίου σύμφωνα με τη σύμβαση, περιέρχεται στην κυριότητα του Δήμου Πέλλας, χωρίς υποχρέωση του Δήμου να καταβάλει στο μισθωτή οποιαδήποτε αποζημίωση και χωρίς δικαίωμα του μισθωτή να αφαιρέσει οποιαδήποτε μόνιμη κατασκευή, κατά το χρόνο λύσης ή λήξης της μίσθωσης.

10. Οι ενδιαφερόμενοι, με την κατάθεση της προσφοράς τους, μπορούν να προτείνουν όποιες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις θεωρούν, κατά την κρίση τους,

ότι θα συμβάλλουν στην καλύτερη αξιοποίηση του μισθίου (κτίσματος και περιβάλλοντος χώρου) αλλά και του ευρύτερου δημοτικού ακινήτου, μέρος του οποίου αποτελεί το μίσθιο. Ο Δήμος Πέλλας διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει, με αιτιολογημένη κρίση των αρμοδίων οργάνων του, όποιες προσφορές θεωρεί ότι δεν ανταποκρίνονται στην ορθολογική ανάπτυξη του ακινήτου, σε συνδυασμό με την ευρύτερη περιοχή όπου αυτό κείται.

11. Το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο θα εκμισθωθεί στην πραγματική και νομική κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, όπως αυτή περιγράφεται στην τεχνική έκθεση που περιλαμβάνεται στην με αριθμό 10182405/16-2-2018 δήλωση υπαγωγής του άνω κτίσματος και του περιβάλλοντος αυτού χώρου στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, που υπέβαλε ο Δήμος Πέλλας, μετά την υποβολή της οποίας ουδεμία μεταβολή έχει επέλθει στο ακίνητο. Ο Δήμος Πέλλας ουδεμία ευθύνη φέρει και απαλλάσσεται ρητά από κάθε υποχρέωση και ευθύνη έναντι των διαγωνιζομένων ή του αναδειχθησομένου πλειοδότη - μισθωτή για τυχόν υπάρχοντα πραγματικά ή/και νομικά ελαττώματα του μισθίου και δεν υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή ακόμη και σε λύση της μίσθωσης σε περίπτωση που υπάρξουν τέτοια (ελαττώματα) και ουδεμία αστική ή ποινική ευθύνη φέρει για το λόγο αυτό ή ευθύνη σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού ή από αδικοπραξία.

12. 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 κατάστασης του μισθίου. Επίσης, οφείλουν να πραγματοποιήσουν τη δική τους ανεξάρτητη αξιολόγηση του έργου, προβαίνοντας σε σχετική διερεύνηση και λαμβάνοντας ακόμη και επαγγελματικές συμβουλές, αν θεωρούν αυτές απαραίτητες.

13. Σε κάθε περίπτωση, με τη συμμετοχή τους και μόνο στη δημοπρασία, τεκμαίρεται ότι έχουν λάβει γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα και αναγνωρίζουν ότι επισκέφθηκαν και ήλεγξαν το ακίνητο, έλαβαν γνώση της πραγματικής και νομικής του κατάστασης, το βρήκαν της απολύτου αρεσκείας τους και κατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται, ήλεγξαν επίσης τις τοπικές συνθήκες και τους τυχόν νομικούς και τεχνικούς περιορισμούς της περιοχής, τους οποίους έλαβαν υπόψιν τους κατά τη σύνταξη του επενδυτικού τους σχεδίου και αναλαμβάνουν εξ' ολοκλήρου την ευθύνη που προκύπτει από τυχόν εσφαλμένες μελέτες και υπολογισμούς και δεν διατηρούν οποιαδήποτε επιφύλαξη.

14. Κανένα σημείο της διακήρυξης δεν αποτελεί ή πρέπει να θεωρηθεί υπόσχεση ή δήλωση για τις τελικές αποφάσεις του Δήμου Πέλλας για την εκμίσθωση του μισθίου. Οι αποφάσεις του Δήμου Πέλλας θα εξαρτηθούν από το αποτέλεσμα της διαδικασίας της δημοπρασίας.

II. ΟΡΙΣΜΟΙ

Οι όροι που χρησιμοποιούνται στην παρούσα διακήρυξη θα έχουν τη συνήθη έννοιά τους και ειδικότερα αυτή που παρατίθεται κατωτέρω :

1. «Εκμισθωτής» είναι ο Δήμος Πέλλας.

2. «Επιτροπή Δημοπρασίας» είναι η αρμόδια Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του Δήμου Πέλλας, που ορίστηκε με την με αριθμό 8/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πέλλας.

3. «Επιτροπή Αξιολόγησης Τεχνικών Προσφορών» είναι η αρμόδια επιτροπή, που ορίστηκε με την με αριθμό 609/2024 απόφαση του Δημάρχου Πέλλας για την αξιολόγηση της επάρκειας των «ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ» των συμμετεχόντων στη δημοπρασία οικονομικών φορέων.

4. «Επιτροπή Κατακύρωσης» είναι η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας.

5. «Διακήρυξη» είναι η παρούσα διακήρυξη δημοπρασίας.

6. «Μίσθιο» είναι το δημοτικό αναψυκτήριο «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ», το οποίο βρίσκεται στη δημοτική κοινότητα Γιαννιτσών, όπως αυτό περιγράφεται ανωτέρω στο κεφάλαιο της παρούσας με τίτλο «Προοίμιο – Περιγραφή του ακινήτου».

7 «Έργο Ανακαίνισης» είναι η μελέτη – κατασκευή – χρηματοδότηση των εργασιών ανακαίνισης του υφιστάμενου κτιρίου και των εγκαταστάσεων αυτού και η βελτίωση, αναβάθμιση και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

8. «Ενδιαφερόμενοι» ή «Υποψήφιοι» ή «Διαγωνιζόμενοι» είναι οι οικονομικοί φορείς, φυσικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα, οποιασδήποτε νομικής μορφής ή κοινοπραξίες ή ενώσεις προσώπων, που συμμετέχουν στη δημοπρασία.

9. «Πλειοδότης» είναι ο «ενδιαφερόμενος» ή «υποψήφιος» ή «διαγωνιζόμενος» που θα προσφέρει την υψηλότερη τιμή μισθώματος.

10. «Μισθωτής» είναι ο οικονομικός φορέας που θα αναδειχθεί πλειοδότης στο διαγωνισμό και θα υπογράψει την σχετική σύμβαση μίσθωσης με το Δήμο Πέλλας.

11. «Σύμβαση μίσθωσης» ή «Σύμβαση» είναι η σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ του «Εκμισθωτή» και του «Μισθωτή».

ΙΙΙ. ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Άρθρο 1

Το μίσθιο ακίνητο – Χρήση του μισθίου

1. Η δημοπρασία αφορά το δημοτικό αναψυκτήριο «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ» που βρίσκεται στη δημοτική κοινότητα Γιαννιτσών, στο με αριθμό 257 Οικοδομικό Τετράγωνο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Γιαννιτσών, όπως περιγράφεται ανωτέρω, στο κεφάλαιο της παρούσας με τίτλο «Προοίμιο – Περιγραφή του ακινήτου» και στο οποίο περιλαμβάνεται :

I) ισόγειο κτίσμα, με στέγη και υπόγεια τμήματα, που αποτελείται από : α) ισόγειο χώρο, συνολικού εμβαδού 587,70 τ.μ., που είναι διαμορφωμένος σε δύο (2) αυτοτελή τμήματα, εκ των οποίων το πρώτο χρησιμοποιείται ως «αναψυκτήριο – καφετέρια – εστιατόριο» και το δεύτερο ως «χώρος εκδηλώσεων – κέντρο διασκέδασης» και β) υπόγειο συνολικού εμβαδού 96,41 τ.μ., που περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους και

II) περιβάλλον χώρος, εμβαδού 2.745,74 τ.μ., που χρησιμοποιείται για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων.

2. Το μίσθιο (κτίσμα και περιβάλλον χώρος) θα χρησιμοποιηθεί από τον μισθωτή συνδυαστικά ως αναψυκτήριο, καφετέρια, εστιατόριο, χώρος πραγματοποίησης

εκδηλώσεων, συνεδρίων και ως χώρος παροχής συναφών υπηρεσιών, οι οποίες θα παρέχονται τόσο στους εσωτερικούς χώρους του μισθίου όσο και στον εξωτερικό περιβάλλοντα χώρο, που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη διοργάνωση κάθε είδους εκδηλώσεων και για τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων προς εξυπηρέτηση του αναψυκτηρίου – καφετέριας – εστιατορίου.

3. Επιτρέπεται, κατά την απόλυτη κρίση και βούληση του μισθωτή, να διαμορφωθούν και να λειτουργήσουν εντός του μισθίου, και σε διακεκριμένα τμήματα αυτού : **α)** κατάστημα πώλησης ψιλικών ειδών και συσκευασμένων τροφίμων και **β)** κατάστημα πώλησης σουβενίρ και ενθυμίων.

4. Οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης του μισθίου, πέραν αυτών που αναφέρονται αμέσως ανωτέρω, απαγορεύεται ρητά, δίχως την προηγούμενη, σε κάθε περίπτωση, έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

5. Κάθε οικονομικός φορέας που θα λάβει μέρος στη δημοπρασία δικαιούται να προτείνει την αξιοποίηση του περιβάλλοντα χώρου ή τμημάτων αυτού και για άλλες χρήσεις που θα συμβάλλουν στην αναβάθμιση του μισθίου, ώστε να αποτελέσει τοπόσημο και πόλο έλξης τουριστών στην πόλη των Γιαννιτσών.

Άρθρο 2

Οι απαιτούμενες εργασίες ανακαίνισης του μισθίου

1. Δεδομένου ότι το μίσθιο ακίνητο κατασκευάστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 2000, χωρίς έκτοτε να έχουν διενεργηθεί σοβαρές παρεμβάσεις για τον εκσυγχρονισμό του, προκειμένου να καταστεί ελκυστικό τόσο για τους κατοίκους της περιοχής όσο και για τους επισκέπτες, ώστε να αποτελέσει τοπόσημο και πόλο έλξης τουριστών προς την πόλη των Γιαννιτσών, απαιτείται η διενέργεια, κατ' ελάχιστον, των κατωτέρω εργασιών :

- 1.1. Αντικατάσταση δαπέδων και διακοσμητικών στοιχείων οροφής.
- 1.2. Αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων.
- 1.3. Ανακατασκευή επιχρισμάτων και ελαιοχρωματισμός.
- 1.4. Αντικατάσταση υδραυλικού και αποχετευτικού δικτύου.
- 1.5. Αντικατάσταση ηλεκτρολογικού δικτύου (οδεύσεων και πίνακα).
- 1.6. Αντικατάσταση του συστήματος ψύξης και θέρμανσης.
- 1.8. Εγκατάσταση ηχομόνωσης, ώστε το μίσθιο ή τμήμα αυτού να μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την διενέργεια συνεδρίων, μουσικών εκδηλώσεων κλπ.
- 1.9. Εγκατάσταση ηχητικού συστήματος για αναπαραγωγή μουσικής αλλά και για την υποστήριξη συνεδριακών εκδηλώσεων.
- 1.10. Εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος στέγης για την εξοικονόμηση ενέργειας, εφόσον είναι τεχνικά εφικτή.
- 1.11. Αντικατάσταση του επαγγελματικού εξοπλισμού της κουζίνας.
- 1.12. Ανακατασκευή των χώρων υγιεινής (WC).
- 1.13. Αντικατάσταση του δαπέδου του περιβάλλοντα χώρου.
- 1.14. Εγκατάσταση συστημάτων σκίασης.
- 1.15. Τοποθέτηση νέων τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό και στον εξωτερικό χώρο.

2. Το ελάχιστο κόστος για την εκτέλεση των εργασιών αυτών, εκτιμάται στο ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (500.000,00 €) συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α., το οποίο ορίζεται ως ελάχιστο όριο του προϋπολογισμού που πρέπει να υποβάλουν οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς, ως στοιχείο του φακέλου «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ».

3. Η εκτέλεση των εργασιών θα γίνει παράλληλα με τη λειτουργία του μισθίου καταστήματος για τον σκοπό για τον οποίο μισθώνεται, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που θα προσκομίσει ο οικονομικός φορέας που θα αναδειχθεί μισθωτής, ως στοιχείο του φακέλου «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», που θα υποβάλει ως δικαιολογητικό συμμετοχής στη δημοπρασία. Ως χρόνος κατά τον οποίο πρέπει να έχει ολοκληρωθεί η εκτέλεση των εργασιών, ορίζεται η 31-12-2028.

Δεδομένων των δυσκολιών που αναμένεται να ανακύψουν στην εκτέλεση των εργασιών, αφενός λόγω της υποχρεωτικής παράλληλης λειτουργίας του μισθίου και αφετέρου λόγω των απρόβλεπτων καιρικών συνθηκών που θα επηρεάζουν κυρίως τις εργασίες στον περιβάλλοντα χώρο, σε περίπτωση που ο μισθωτής έχει εκτελέσει των 70% των εργασιών, βάσει των στοιχείων του προϋπολογισμού, μέχρι την 30-6-2027, ο Δήμος Πέλλας, υποχρεούται, μετά από σχετική αίτηση του μισθωτή, να παρατείνει την προθεσμία για την ολοκλήρωση των εργασιών, κατά δύο (2) επιπλέον έτη, ώστε αυτή να εκπνεύσει την 31-12-2030.

4. Η εκτέλεση των εργασιών αυτών θα γίνει με φροντίδες, δαπάνες και ευθύνη του μισθωτή, βάσει : **α)** της αναλυτικής τεχνικής περιγραφής των εργασιών και των σχετικών αποτυπώσεων (σχεδιαγράμματα, κατόψεις, φωτοαπεικονίσεις, μακέτα, κλπ), **β)** του αναλυτικού προϋπολογισμού του κόστους των εργασιών αυτών, **γ)** του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσής τους που θα υποβάλει, ο κάθε οικονομικός φορέας στο φάκελο με τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», ως δικαιολογητικό συμμετοχής στη δημοπρασία και δεσμεύουν αυτόν σε περίπτωση που αναδειχθεί πλειοδότης της δημοπρασίας και μισθωτής.

5. Ο Δήμος Πέλλας θα συστήσει επιτροπή η οποία θα παρακολουθεί την εκτέλεση των εργασιών και θα ελέγχει εάν οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα και εάν είναι σύμφωνες με την τεχνική περιγραφή και τον προϋπολογισμό που υπέβαλε ο μισθωτής. Σε περίπτωση που η επιτροπή διαπιστώσει αποκλίσεις τόσο ως προς το χρονοδιάγραμμα όσο και ως προς την τεχνική περιγραφή μπορεί να εισηγηθεί στο αρμόδιο όργανο του Δήμου Πέλλας, τη λήψη κάθε πρόσφορου μέτρου, ώστε να υποχρεωθεί ο μισθωτής να τηρήσει τις υποχρεώσεις του.

6. Κατά την ολοκλήρωση των εργασιών ή ακόμα και την ολοκλήρωση κάθε τμήματος αυτών που είναι ανεξάρτητο και αυτοτελές από τις υπόλοιπες εργασίες, η αρμόδια επιτροπή του Δήμου Πέλλας θα ελέγχει την ολοκλήρωση αυτών και θα υπογράφει το σχετικό πρακτικό ολοκλήρωσης τους.

Άρθρο 3

Χρόνος, τόπος και τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία για την εκμίσθωση του ανωτέρω περιγραφόμενου μισθίου θα διεξαχθεί από την Επιτροπή Δημοπρασίας σε δύο (2) φάσεις.

α) Η πρώτη (1η) φάση περιλαμβάνει την κατάθεση από τους συμμετέχοντες οικονομικούς φορείς των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο σχετικό άρθρο της παρούσας διακήρυξης και τον έλεγχο των δικαιολογητικών αυτών από την Επιτροπή Δημοπρασίας και την Επιτροπή Αξιολόγησης Τεχνικών Προσφορών.

β) Η δεύτερη (2η) φάση, στην οποία συμμετέχουν μόνο οι οικονομικοί φορείς, των οποίων τα δικαιολογητικά θα κριθούν επαρκή σύμφωνα με τους όρους και τις απαιτήσεις της παρούσας διακήρυξης, περιλαμβάνει την προφορική υποβολή οικονομικών προσφορών για την μίσθωση του ακινήτου, μέχρι την ανάδειξη πλειοδότη – μισθωτή.

2. Η υποβολή των φακέλων με τα δικαιολογητικά των οικονομικών φορέων που θα λάβουν μέρος σε αυτή προς την Επιτροπή Δημοπρασίας θα γίνει την Παρασκευή 9 Αυγούστου 2024 και ώρα από 11:00 π.μ. έως 11:30 π.μ., στο Δημοτικό Κατάστημα Γιαννιτσών.

3. Η φανερή, προφορική, πλειοδοτική δημοπρασία, στην οποία θα συμμετάσχουν μόνο οι οικονομικοί φορείς, των οποίων τα δικαιολογητικά συμμετοχής θα κριθούν ότι είναι σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, θα διενεργηθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Γιαννιτσών σε νέα ημερομηνία και ώρα που θα οριστεί από την Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας. Η δημοπρασία δύναται να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης ώρας, εφόσον εξακολουθούν χωρίς διακοπή οι προσφορές. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή Δημοπρασίας, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

4. Οι διαγωνιζόμενοι θα πλειοδοτούν προφορικά ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασίας. Κάθε πρόσφορα, καταχωρείται στα πρακτικά, με την σειρά κατά την οποία δίδεται μαζί με τα στοιχεία του οικονομικού φορέα που την προσέφερε. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο πλειοδότη.

5. Αν κάποιος συμμετέχει και πλειοδοτεί στη δημοπρασία για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Δημοπρασίας πριν από την έναρξη του διαγωνισμού, προσκομίζοντας ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο, συντεταγμένο και θεωρημένο από συμβολαιογράφο ή αρμόδια Ελληνική Προξενική Αρχή, άλλως θεωρείται ότι μετέχει στη δημοπρασία για δικό του λογαριασμό.

6. Για να γίνει δεκτός στη δημοπρασία ο ενδιαφερόμενος οικονομικός φορέας οφείλει να καταθέσει στην Επιτροπή Δημοπρασίας τα δικαιολογητικά συμμετοχής που προβλέπονται στο άρθρο 7 της παρούσας.

7. Ο συμμετέχων οικονομικός φορέας οφείλει να παρουσιάσει (προσέλθει στη διαδικασία δημοπράτησης με) εγγυητή (φυσικό πρόσωπο και μόνο), ο οποίος θα συνυπογράψει (με τον τελευταίο πλειοδότη) τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον συνυπεύθυνος με τον μισθωτή για την εκπλήρωση όλων των όρων της παρούσης και την καταβολή του μισθώματος και των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων, που προκύπτουν από τη σύμβαση μίσθωσης και το Νόμο, παραιτούμενος ρητά και ανεπιφύλακτα των ενστάσεων διαιρέσεως και διζήσεως.

8. Η διαδικασία για την ανάδειξη του τελικού πλειοδότη θα διεξαχθεί ως εξής :

8.1. Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς, προκειμένου να γίνουν δεκτοί στη δημοπρασία, υποχρεούνται να καταθέσουν, την ημέρα και ώρα που ορίζεται ανωτέρω, τον φάκελο με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», ο οποίος θα περιλαμβάνει τους τέσσερις (4) υποφακέλους με τίτλο «ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ», «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΛΗΡΩΣΗΣ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΥΣΙΑΣ ΚΩΛΥΜΑΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», όπως περιγράφονται αναλυτικά στο άρθρο 7 της παρούσας.

8.2. Η Επιτροπή Δημοπρασίας παραλαμβάνει τους φακέλους των οικονομικών φορέων 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 Δημοπρασίας κηρύσσει τη λήξη της πρώτης (1ης) φάσης της δημοπρασίας για την κατάθεση των φακέλων των δικαιολογητικών. Φάκελοι, που τυχόν υποβληθούν μετά την ορισμένη ημέρα και ώρα ή μετά την τυχόν παράταση που θα δοθεί, δεν θα γίνουν δεκτοί.

8.3. Ακολούθως, διενεργείται η αποσφράγιση των φακέλων με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και των υποφακέλων με τίτλο «ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ» και «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΛΗΡΩΣΗΣ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΥΣΙΑΣ ΚΩΛΥΜΑΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», σύμφωνα με τη σειρά παραλαβής των προσφορών και ακολουθεί η μονογραφή των δικαιολογητικών και η καταγραφή τους στα πρακτικά της δημοπρασίας και ελέγχεται η πληρότητα και η εγκυρότητα αυτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 της παρούσας.

8.4. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου των φακέλων «ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ» και «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΛΗΡΩΣΗΣ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΥΣΙΑΣ ΚΩΛΥΜΑΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», η Επιτροπή Δημοπρασίας ανακοινώνει και καταχωρεί στο πρακτικό της δημοπρασίας τα ονόματα των οικονομικών φορέων που αποκλείονται από την περαιτέρω διαδικασία (αν υπάρχουν) και το λόγο αποκλεισμού τους (π.χ. έλλειψη ενός ή περισσότερων δικαιολογητικών συμμετοχής, ύπαρξη κωλύματος συμμετοχής, μη απόδειξη πλήρωσης των απαιτήσεων της διακήρυξης, κλπ).

Η απόφαση αποκλεισμού κάποιου οικονομικού φορέα από τη συνέχεια της διαδικασίας, γνωστοποιείται αμέσως σε αυτόν ή στο νόμιμο εκπρόσωπό του, εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, εφόσον είναι παρών, άλλως γνωστοποιείται σε αυτόν με αποστολή μηνύματος ηλεκτρονικής αλληλογραφίας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση την οποία αυτός δήλωσε στην Επιτροπή Δημοπρασίας.

Η συγκεκριμένη απόφαση αποκλεισμού δεν μπορεί να προσβληθεί αυτοτελώς αλλά μπορεί να προσβληθεί νομίμως, ως τμήμα της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας, περί έγκρισης ή μη των πρακτικών της δημοπρασίας.

Στη συνέχεια η Επιτροπή Δημοπρασίας διαβιβάζει αμελλητί με σχετικό διαβιβαστικό έγγραφο προς την Επιτροπή Αξιολόγησης Τεχνικών Προσφορών τους υποφακέλους με τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» των οικονομικών φορέων που

προκρίθηκαν από το αρχικό στάδιο του ελέγχου των δικαιολογητικών συμμετοχής, όπως περιεγράφηκε ανωτέρω στην παράγραφο 8.3 του άρθρου αυτού.

Η Επιτροπή Αξιολόγησης Τεχνικών Προσφορών εντός εύλογου χρονικού διαστήματος αποσφραγίζει τους υποφακέλους που παρέλαβε με τη σειρά που αναγράφονται στο διαβιβαστικό έγγραφο της Επιτροπής Δημοπρασίας, μονογράφει όλα τα δικαιολογητικά που περιέχονται σε αυτούς και ελέγχει την πληρότητα και την επάρκειά τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 της παρούσας.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου των δικαιολογητικών, η Επιτροπή Αξιολόγησης Τεχνικών Προσφορών συντάσσει σχετικό πρακτικό, στο οποίο αναγράφονται αφενός τα ονόματα των οικονομικών φορέων που προκρίνονται στη δεύτερη (2η) φάση της δημοπρασίας με την προφορική υποβολή οικονομικών προσφορών για την μίσθωση του ακινήτου, μέχρι την ανάδειξη του τελικού πλειοδότη – μισθωτή και αφετέρου τα ονόματα των οικονομικών φορέων που αποκλείονται από την περαιτέρω διαδικασία (αν υπάρχουν) και το λόγο αποκλεισμού τους (π.χ. η μη υποβολή κάποιου από τα στοιχεία Δ1 έως και Δ6 που ορίζονται ως υποχρεωτικό περιεχόμενο του υποφακέλου με τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» στο άρθρο 7 της παρούσας διακήρυξης, κλπ).

Η απόφαση αποκλεισμού κάποιου οικονομικού φορέα από τη συνέχεια της διαδικασίας, γνωστοποιείται αμέσως σε αυτόν με αποστολή μηνύματος ηλεκτρονικής αλληλογραφίας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση την οποία αυτός δήλωσε στην Επιτροπή Δημοπρασίας.

Η συγκεκριμένη απόφαση αποκλεισμού δεν μπορεί να προσβληθεί αυτοτελώς αλλά μπορεί να προσβληθεί νομίμως, ως τμήμα της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας, περί έγκρισης ή μη των πρακτικών της δημοπρασίας.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου η Επιτροπή Αξιολόγησης Τεχνικών Προσφορών αποστέλλει αμελλητί στην Επιτροπή Δημοπρασίας όλους τους υποφακέλους με τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» των οικονομικών φορέων μαζί με το σχετικό πρακτικό αξιολόγησης, το οποίο κοινοποιεί στη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας για να ορίσει την ημερομηνία και ώρα της δεύτερης (2ης) φάσης της δημοπρασίας.

Η απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας για τον ορισμό της ημερομηνίας και ώρας της δεύτερης (2ης) φάσης της δημοπρασίας θα κοινοποιηθεί στους ενδιαφερόμενους με κάθε πρόσφορο μέσο, έτσι ώστε να αποδεικνύεται αναμφισβήτητα η έγκαιρη ενημέρωσή τους.

8.5. Η δεύτερη (2η) φάση της δημοπρασίας θα διεξαχθεί την ημερομηνία και ώρα που θα οριστεί από την Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πέλλας, μεταξύ των οικονομικών φορέων που δεν έχουν αποκλειστεί κατά τα ανωτέρω περιγραφόμενα στάδια αξιολόγησης.

Σε περίπτωση που κάποιος ενδιαφερόμενος που έχει προκριθεί στη δεύτερη (2η) φάση της δημοπρασίας απουσιάζει, η διαδικασία θα συνεχιστεί κανονικά με τους παρόντες οικονομικούς φορείς.

Η δημοπρασία θα είναι φανερή, προφορική και πλειοδοτική και θα διεξαχθεί ως εξής :

- Ο κάθε οικονομικός φορέας που συμμετέχει στη δημοπρασία, μεγαλοφώνως, προσφέρει μίσθωμα υψηλότερο από το μίσθωμα εκκίνησης, όπως αυτό αναφέρεται στο άρθρο 4 της παρούσης.

- Οι προσφορές των οικονομικών φορέων καταγράφονται στα πρακτικά μαζί με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

- Αυτός που θα προσφέρει το υψηλότερο μίσθωμα, χωρίς να ακολουθήσει υψηλότερη προσφορά, ανακηρύσσεται πλειοδότης της δημοπρασίας, με πρακτικό που συντάσσει η Επιτροπή Δημοπρασίας.

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

10. Τα πρακτικά της δημοπρασίας υπογράφονται από τα μέλη της Επιτροπής Δημοπρασίας, από τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή του. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Δημοπρασίας καταθέτει τα πρακτικά και όλα τα δικαιολογητικά της δημοπρασίας, μαζί με την τυχόν εισήγηση της επιτροπής για τον οικονομικό φορέα με τον οποίο θα συναφθεί η σύμβαση μίσθωσης, στην Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας, προς έγκριση του πρακτικού δημοπρασίας.

11. Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας, εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση της δημοπρασίας σ' αυτόν και τον ανακηρύσσει μισθωτή του μισθίου. Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας διαβιβάζει την απόφασή της περί αποδοχής των πρακτικών της δημοπρασίας και όλα τα έγγραφα, πρακτικά και αποφάσεις της δημοπρασίας στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης προς έλεγχο νομιμότητας.

12. Σε περίπτωση μη έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας είτε από τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας είτε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης, για οποιοδήποτε λόγο και αν αυτή συμβεί, ουδέν δικαίωμα οποιασδήποτε φύσης για οποιαδήποτε αιτία και λόγο παράγεται υπέρ του πλειοδότη – μισθωτή, του εγγυητή αυτού και γενικότερα οποιουδήποτε άλλου οικονομικού φορέα έλαβε μέρος στη δημοπρασία.

13. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο, εάν δεν παρουσιασθεί σε αυτήν πλειοδότης.

14. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας όταν : **α)** το πρακτικό της δημοπρασίας δεν εγκριθεί από τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πέλλας ή τον Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης είτε επειδή η προσφορά θεωρηθεί ασύμφορη για το Δήμο Πέλλας ή επειδή εντοπισθούν σφάλματα στη διαδικασία διενέργειας της δημοπρασίας, **β)** μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής αυτού αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, ως και όταν, μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως της διοικητικής αρχής αυτός δεν προσέλθει εμπροθέσμως για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης. Στις περιπτώσεις του στοιχείου β) η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή

αυτού, ως ελάχιστο δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματί του κατακυρωθέν ποσό, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής.

15. Οι επαναληπτικές δημοπρασίες διενεργούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, η οποία αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται στη βάση της δοθείσης τελευταίας προσφοράς.

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

Άρθρο 4

Ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς

1. Το ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς ετήσιου μισθώματος ορίζεται στο ποσό των είκοσι τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (24.000,00 €). Στην ως άνω τιμή πρώτης προσφοράς δεν περιλαμβάνονται οι κρατήσεις Χαρτοσήμου και ΟΓΑ Χαρτοσήμου (3,6 % επί του μισθώματος), οι οποίες θα βαρύνουν τον μισθωτή.

2. Κατά τη διάρκεια της δημοπρασίας κάθε αντιπροσφορά για τα γίνει αποδεκτή, θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη από την προηγούμενη τουλάχιστον κατά εκατό ευρώ (100,00 €).

3. Το ετήσιο μίσθωμα που θα προκύψει από τη δημοπρασία θα ισχύει για τα πέντε (5) πρώτα μισθωτικά έτη, από την έναρξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης και την παράδοση του μισθίου στον μισθωτή και θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρ. 9 της παρούσας.

Άρθρο 5

Δικαίωμα συμμετοχής

1. Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία έχουν οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, με αντικείμενο δραστηριότητας συναφές με το αντικείμενο της παρούσας διακήρυξης, δηλαδή τη λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, όπως αναψυκτήρια, καφετέριες, εστιατόρια, κλπ.

2. Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς πρέπει να έχουν πρότερη εμπειρία στο αντικείμενο της παρούσας διάρκειας τουλάχιστον πέντε (5) ετών, μέχρι την δημοσίευση της διακήρυξης.

3. Εφόσον οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς είναι νομικά πρόσωπα, η ως άνω προϋπόθεση της άσκησης συναφούς δραστηριότητας με το αντικείμενο της διακήρυξης και η ύπαρξη προηγούμενης εμπειρίας τουλάχιστον πέντε (5) ετών, στην λειτουργία εκμετάλλευση συναφών καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, πρέπει να συντρέχει είτε στο νομικό πρόσωπο είτε στο πρόσωπα του συνόλου των ομόρρυθμων εταίρων των προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.) είτε στο πρόσωπο του διαχειριστή Ι.Κ.Ε. και Ε.Π.Ε. είτε στο πρόσωπο του διευθύνοντος συμβούλου ή συμβούλου διαχειριστή Α.Ε.

4. Εφόσον οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς είναι κοινοπραξίες ή ενώσεις προσώπων, η ως άνω προϋπόθεση της άσκησης συναφούς δραστηριότητας με το αντικείμενο της διακήρυξης και η ύπαρξη προηγούμενης εμπειρίας τουλάχιστον πέντε (5) ετών, στην λειτουργία εκμετάλλευση συναφών καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος πρέπει να συντρέχει στο πρόσωπο όλων των μελών της κοινοπραξία ή της ένωσης προσώπων σωρευτικά, κατά τις άνω διακρίσεις.

5. Φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει στη δημοπρασία ατομικά ή σε ένωση με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, δεν μπορεί – επί ποινή αποκλεισμού – να μετέχει με περισσότερες από μία προσφορές, με οποιαδήποτε ιδιότητα, ακόμη και αυτήν του εγγυητή.

6. Στην περίπτωση συμμετοχής ενώσεως προσώπων ή κοινοπραξιών, εάν μετά την ανάδειξή τους ως πλειοδοτών επακολουθήσει σύσταση οποιασδήποτε μορφής εταιρείας, τότε όλα τα επιμέρους πρόσωπα που είναι μέλη της ένωσης προσώπων ή της κοινοπραξίας ευθύνονται ατομικά, μετά του εγγυητή, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με το συσταθισμένο νομικό πρόσωπο για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης έναντι του εκμισθωτή.

7. Κάθε ενδιαφερόμενος οφείλει να παρουσιάσει (προσέλθει στη διαδικασία δημοπράτησης με) αξιόχρεο εγγυητή (φυσικό πρόσωπο και μόνο), ο οποίος θα συνυπογράψει (με τον τελευταίο πλειοδότη) τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον συνυπεύθυνος με τον μισθωτή για την εκπλήρωση των όρων της διακήρυξης και την καταβολή του μισθώματος και των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων, που θα προκύπτουν από την σύμβαση μίσθωσης και το Νόμο, παραιτούμενος ρητά και ανεπιφύλακτα των ενστάσεων διαιρέσεως και διζήσεως.

8. Επιτρέπεται στο φυσικό πρόσωπο που αναδείχθηκε πλειοδότης – μισθωτής και στον εγγυητή αυτού, μετά την κατακύρωση σε αυτούς της δημοπρασίας, να συστήσουν μεταξύ τους προσωπική εταιρία (Ομόρρυθμη ή Ετερόρρυθμη), η οποία θα συμβληθεί με τον Δήμο Πέλλας ως μισθώτρια του μισθίου.

Άρθρο 6

Κωλύματα συμμετοχής – Λόγοι αποκλεισμού

1. Δεν έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία και αποκλείονται από αυτή :

1.1. Όσοι έχουν αποκλεισθεί οριστικά από διαγωνισμούς του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, Δήμων ή Δημοτικών Επιχειρήσεων.

1.2. Όσοι έχουν αποκλεισθεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, Δήμων ή Δημοτικών Επιχειρήσεων, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και το διάστημα αυτό δεν έχει παρέλθει κατά την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας.

1.3. Όσοι έχουν κηρυχθεί έκπτωτοι από συμβάσεις κάθε είδους (π.χ. προμήθειας, έργου, κλπ) που είχαν συνάψει με το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Δήμους ή Δημοτικές Επιχειρήσεις, λόγω παράβασης των συμβατικών τους υποχρεώσεων ή λόγω παράβασης της νομοθεσίας περί δημοσίων συμβάσεων.

1.4. Όσοι έχουν καταδικαστεί για ποινικά αδικήματα που αναφέρονται στο άρθρο 7 παράγραφος Γ.2 της παρούσας, βάσει αμετάκλητης απόφασης.

1.5. Όσοι τελούν σε πτώχευση ή εκκρεμεί εναντίον τους σχετική αίτηση ή βρίσκονται σε πτωχευτικό συμβιβασμό ή πτωχευτική εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη πτωχευτική διαδικασία ή τελούν σε αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση.

1.6. Όσοι, κατά το χρόνο διενέργειας της δημοπρασίας, έχουν ανεξόφλητες, ληξιπρόθεσμες, μη ρυθμισμένες οφειλές προς τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

1.7. Όσοι, κατά το χρόνο διενέργειας της δημοπρασίας, έχουν ανεξόφλητες, ληξιπρόθεσμες, μη ρυθμισμένες οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

1.8. Όσοι, κατά το χρόνο διενέργειας της δημοπρασίας έχουν ανεξόφλητες, ληξιπρόθεσμες, μη ρυθμισμένες οφειλές προς το Δήμο Πέλλας και προς τα νομικά πρόσωπα και τις επιχειρήσεις του.

1.9. Όσοι προσκομίζουν ψευδείς δηλώσεις ή πλαστά πιστοποιητικά.

1.10. Όσα φυσικά ή νομικά πρόσωπα δεν πληρούν τις προϋποθέσεις συμμετοχής και δεν προσκομίζουν τα δικαιολογητικά και λοιπά έγγραφα που ζητούνται με την παρούσα διακήρυξη.

2. Σε περίπτωση νομικών προσώπων τα ανωτέρω κωλύματα συμμετοχής στη δημοπρασία αφορούν κάθε ομόρρυθμο εταίρο προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), τον διαχειριστή Ι.Κ.Ε. και Ε.Π.Ε. και τον διευθύνοντα σύμβουλο ή τον σύμβουλο διαχειριστή Α.Ε.

3. Σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας τα ανωτέρω κωλύματα συμμετοχής στη δημοπρασία αφορούν το κάθε μέλος της ένωσης ή της κοινοπραξίας.

4. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή Δημοπρασίας μπορεί να αποκλείσει από τη διαδικασία οποιονδήποτε συμμετέχοντα, εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο, με αιτιολογημένη απόφασή της.

Άρθρο 7

Δικαιολογητικά συμμετοχής

1. Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς θα πρέπει να προσκομίσουν στην Επιτροπή Δημοπρασίας, στον τόπο και χρόνο που ορίζεται ανωτέρω, φάκελο με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», όπου θα αναγράφονται απαραίτητα το όνομα ή η επωνυμία του οικονομικού φορέα και το λογότυπο «ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ “ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ”» και θα περιλαμβάνει τους εξής τέσσερις (4) υποφακέλους :

Α. Υποφάκελο με τίτλο «ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», όπου θα αναγράφονται απαραίτητα το όνομα ή η επωνυμία του οικονομικού φορέα και το λογότυπο «ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ “ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ”» και θα περιέχει εγγυητική επιστολή συμμετοχής στην δημοπρασία που θα έχει εκδοθεί από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, ως αυτή περιγράφεται στο άρθρο 8 της παρούσας.

Β. Υποφάκελο με τίτλο «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΦΟΡΕΑ», όπου θα αναγράφονται απαραίτητα το όνομα ή η επωνυμία του οικονομικού φορέα και το λογότυπο «ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ‘‘ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ’’» και θα περιέχει τα κάτωθι δικαιολογητικά :

Β.1. Απλό φωτοαντίγραφο της ταυτότητας ή του διαβατηρίου του προσφέροντος οικονομικού φορέα, εφόσον είναι φυσικό πρόσωπο ή του νόμιμου εκπροσώπου του, εφόσον είναι νομικό πρόσωπο και του εγγυητή του.

Β.2. Όταν ο προσφέρων οικονομικός φορέας είναι νομικό πρόσωπο, οφείλει να προσκομίσει :

α) Το καταστατικό σύστασης και τις πράξεις τροποποίησης αυτού καθώς και τα έγγραφα (Φ.Ε.Κ. ή ανακοινώσεις Γ.Ε.ΜΗ.) από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας για την δημοσίευση του καταστατικού και των πράξεων τροποποίησης αυτού.

β) Πιστοποιητικό μεταβολών από το Γ.Ε.ΜΗ.

γ) Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής, περί μη λύσης του οικονομικού φορέα.

δ) Πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης από το Γ.Ε.ΜΗ.

ε) Στην περίπτωση που ο προσφέρων οικονομικός φορέας είναι ανώνυμη εταιρία, πρέπει να προσκομίσει, επιπλέον, απόσπασμα πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου, με το οποίο αποφασίζεται η συμμετοχή στη δημοπρασία και ορίζεται το πρόσωπο που εξουσιοδοτείται να παραστεί στη δημοπρασία και να υποβάλει προσφορά για λογαριασμό της εταιρίας.

Β.3. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του συμμετέχοντα οικονομικού φορέα (ή του νόμιμου εκπροσώπου του, όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο) και του εγγυητή του, με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία :

α) Να αναγράφονται λεπτομερώς τα στοιχεία της δημοπρασίας, δηλαδή η Αναθέτουσα Αρχή, ο αριθμός πρωτοκόλλου της διακήρυξης και η ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας.

β) Να δηλώνουν ότι η προσφορά συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης, τους οποίους έχουν μελετήσει λεπτομερώς και τους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

γ) Να δηλώνουν, ρητά και ανεπιφύλακτα, ότι ήλεγξαν το προς μίσθωση ακίνητο, διαπίστωσαν την υπάρχουσα νομική και πραγματική κατάστασή του, βρήκαν τούτο της απολύτου αρεσκείας τους και αναλαμβάνουν την υποχρέωση, σε περίπτωση που αναδειχθούν πλειοδότες να τηρήσουν όλους της όρους της παρούσας διακήρυξης και της σχετικής σύμβασης μίσθωσης που θα υπογραφεί με το Δήμο Πέλλας.

Γ. Υποφάκελο με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΛΗΡΩΣΗΣ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΥΣΙΑΣ ΚΩΛΥΜΑΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», όπου θα αναγράφονται απαραίτητα το όνομα ή η επωνυμία του οικονομικού φορέα και το λογότυπο «ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ‘‘ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ’’» και θα περιέχει τα εξής δικαιολογητικά :

Γ.1 Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας από το αρμόδιο Πρωτοδικείο, το οποίο θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου πριν από την ημερομηνία της δημοπρασίας, από το οποίο να προκύπτει ότι ο συμμετέχων

οικονομικός φορέας και ο εγγυητής του δεν τελούν σε πτώχευση, πτωχευτικό συμβιβασμό, αναγκαστική διαχείριση ή δικαστική εκκαθάριση, ότι δεν έχει κινηθεί σε βάρος τους διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, και ότι δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης. Ειδικώς για την περίπτωση που ο συμμετέχων οικονομικός φορέας έχει υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης, θα πρέπει να προσκομίσει Υπεύθυνη Δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου του, περί του ότι τηρούνται οι όροι της συμφωνίας εξυγίανσης.

Το ανωτέρω πιστοποιητικό πρέπει να προσκομίσει ο προσφέρων οικονομικός φορέας, είτε είναι φυσικό είτε νομικό πρόσωπο και ο εγγυητής του.

Επίσης οφείλουν να το προσκομίσουν οι ομόρρυθμοι εταίροι των προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ε.Π.Ε. και των Ι.Κ.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι και οι σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε.

Σε περίπτωση που ο προσφέρων οικονομικός φορέας είναι ένωση προσώπων ή κοινοπραξία το άνω Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας οφείλουν να προσκομίσουν όλα τα μέλη αυτών, κατά τις άνω διακρίσεις, ανάλογα εάν είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Γ.2. Απόσπασμα ποινικού μητρώου, το οποίο θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου πριν από την ημερομηνία της δημοπρασίας, από το οποίο να προκύπτει ότι ο συμμετέχων οικονομικός φορέας, δεν έχει καταδικαστεί αμετάκλητα για συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, δωροδοκία, απάτη, πλαστογραφία, υπεξαίρεση, εκβίαση, ψευδορκία, ληστεία, κλοπή, δόλια χρεωκοπία, απιστία, παράβαση της νομοθεσίας περί ναρκωτικών, παράβαση της νομοθεσίας περί ηθών και λεσχών, τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεδεμένα με τρομοκρατικές δραστηριότητες, νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, παιδική εργασία και άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων, καθώς και για ηθική αυτουργία ή συνέργεια ή απόπειρα διάπραξης των άνω εγκλημάτων.

Το ανωτέρω απόσπασμα ποινικού μητρώου πρέπει να προσκομίσει ο προσφέρων οικονομικός φορέας εφόσον είναι φυσικό πρόσωπο και ο εγγυητής του.

Επίσης οφείλουν να το προσκομίσουν οι ομόρρυθμοι εταίροι των προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ε.Π.Ε. και των Ι.Κ.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι και οι σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε.

Σε περίπτωση που ο προσφέρων οικονομικός φορέας είναι ένωση προσώπων ή κοινοπραξία το άνω απόσπασμα ποινικού μητρώου οφείλουν να προσκομίσουν όλα τα μέλη αυτών, κατά τις άνω διακρίσεις, ανάλογα εάν είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Γ.3. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του συμμετέχοντα οικονομικού φορέα (ή του νόμιμου εκπροσώπου του, όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο) και του εγγυητή του, με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία :

α) Να δηλώνουν ότι δεν έχουν αποκλεισθεί οριστικά από διαγωνισμούς του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, Δήμων ή Δημοτικών Επιχειρήσεων.

β) Να δηλώνουν ότι έχουν αποκλεισθεί προσωρινά, από τους άνω διαγωνισμούς, για ορισμένο χρονικό διάστημα, το οποίο όμως έχει παρέλθει.

γ) Να δηλώνουν ότι δεν έχουν κηρυχθεί έκπτωτοι από σύμβαση που συνάφθηκε με τους άνω φορείς κατόπιν διαγωνισμού ή δημοπρασίας.

Επίσης οφείλουν να προσκομίσουν την ανωτέρω Υπεύθυνη Δήλωση οι ομόρρυθμοι εταίροι των προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ε.Π.Ε. και των Ι.Κ.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι και οι σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε.

Σε περίπτωση που ο προσφέρων οικονομικός φορέας είναι ένωση προσώπων ή κοινοπραξία την άνω Υπεύθυνη Δήλωση οφείλουν να προσκομίσουν όλα τα μέλη αυτών, κατά τις άνω διακρίσεις, ανάλογα εάν είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Γ.4. Πιστοποιητικό του επιμελητηρίου στο οποίο είναι εγγεγραμμένος ο κάθε οικονομικός φορέας (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), το οποίο θα έχει εκδοθεί το τελευταίο τρίμηνο πριν την ημέρα της δημοπρασίας, από το οποίο θα προκύπτει η εγγραφή του οικονομικού φορέα και η δραστηριότητά του. Το πιστοποιητικό αυτό οφείλουν να προσκομίσουν και το σύνολο των ομόρρυθμων εταίρων προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ε.Π.Ε. και των Ι.Κ.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι και οι σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε., εφόσον συντρέχει στο πρόσωπό αυτών, η απαιτούμενη προϋπόθεση της άσκησης συναφούς δραστηριότητας με το αντικείμενο της διακήρυξης.

Γ.5. Αντίγραφα των δηλώσεων Ε3 των τελευταίων πέντε (5) ετών του προσφέροντα οικονομικού φορέα (φυσικού ή νομικού προσώπου) από τα οποία προκύπτει η άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας στον τομέα της λειτουργίας και εκμετάλλευσης συναφούς καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος από τον οικονομικό φορέα, καθώς και αντίγραφα των δηλώσεων Ε3 των τελευταίων πέντε (5) ετών, του συνόλου των ομόρρυθμων εταίρων προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), του διαχειριστή Ι.Κ.Ε. και Ε.Π.Ε. και του διευθύνοντος συμβούλου ή του συμβούλου διαχειριστή Α.Ε., εφόσον συντρέχει στο πρόσωπό αυτών, η απαιτούμενη προϋπόθεση της ύπαρξης προηγούμενης εμπειρίας τουλάχιστον πέντε (5) ετών, στην λειτουργία και εκμετάλλευση συναφών καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Γ.6. Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του προσφέροντα οικονομικού φορέα (φυσικού ή νομικού προσώπου), η οποία θα είναι σε ισχύ κατά την ημέρα της δημοπρασίας και του εγγυητή, που θα εκδοθεί από τον ΕΦΚΑ ή από οποιονδήποτε άλλο φορέα κοινωνικής ασφάλισης, από την οποία θα προκύπτει ότι ο προσφέρων οικονομικός φορέας και ο εγγυητής του δεν έχει ανεξόφλητες, ληξιπρόθεσμες, μη ρυθμισμένες οφειλές προς τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης.

Η ως άνω Βεβαίωση πρέπει να αφορά τόσο τις ασφαλιστικές εισφορές που οφείλει ο προσφέρων οικονομικός φορέας για τους κάθε είδους εργαζομένους του, όσο και τις ασφαλιστικές εισφορές που οφείλει ο ίδιος, για την προσωπική του ασφάλιση, εφόσον είναι φυσικό πρόσωπο ή για τους εταίρους, μετόχους, διαχειριστές, μέλη Δ.Σ., κλπ, εφόσον είναι νομικό πρόσωπο και έχει υποχρέωση καταβολής ασφαλιστικών εισφορών για τα άνω πρόσωπα.

Την ανωτέρω βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας υποχρεούνται να προσκομίσουν, εφόσον ο οικονομικός φορέας είναι νομικό πρόσωπο, και οι ομόρρυθμοι εταίροι προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ι.Κ.Ε. και των Ε.Π.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι ή σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε.

Γ.7. Βεβαίωση φορολογικής ενημερότητας του συμμετέχοντα οικονομικού φορέα, η οποία θα είναι σε ισχύ κατά την ημέρα της δημοπρασίας και του εγγυητή, που θα εκδοθεί από την ΑΑΔΕ ή από οποιονδήποτε άλλο αρμόδια αρχή, από την οποία θα

προκύπτει ότι ο προσφέρων οικονομικός φορέας και ο εγγυητής του δεν έχει ανεξόφλητες, ληξιπρόθεσμες, μη ρυθμισμένες οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο.

Την ανωτέρω βεβαίωση φορολογικής ενημερότητας υποχρεούνται να προσκομίσουν, εφόσον ο οικονομικός φορέας είναι νομικό πρόσωπο, και οι ομόρρυθμοι εταίροι προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και .Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ι.Κ.Ε. και των Ε.Π.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι ή σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε.

Γ.8. Βεβαίωση δημοτικής ενημερότητας του συμμετέχοντα οικονομικού φορέα (φυσικού ή νομικού προσώπου) και του εγγυητή, από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Πέλλας, η οποία θα έχει εκδοθεί το αργότερο τρεις (3) ημέρες πριν την ημερομηνία της δημοπρασίας, από την θα προκύπτει ότι ο προσφέρων οικονομικός φορέας και ο εγγυητής του δεν έχουν ανεξόφλητες, ληξιπρόθεσμες, μη ρυθμισμένες οφειλές προς το Δήμο Πέλλας και προς τα νομικά πρόσωπα και τις επιχειρήσεις του.

Την ανωτέρω βεβαίωση δημοτικής ενημερότητας υποχρεούνται να προσκομίσουν, εφόσον ο οικονομικός φορέας είναι νομικό πρόσωπο, και οι ομόρρυθμοι εταίροι προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και .Ε.Ε.), οι διαχειριστές των Ι.Κ.Ε. και των Ε.Π.Ε. και οι διευθύνοντες σύμβουλοι ή σύμβουλοι διαχειριστές των Α.Ε.

Δ. Υποφάκελος με τίτλο «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», όπου θα αναγράφονται απαραίτητα το όνομα ή η επωνυμία του οικονομικού φορέα και το λογότυπο «ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ “ΦΙΛΙΠΠΕΙΟΝ”» και θα περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία :

Δ.1. Αναλυτική τεχνική περιγραφή των εργασιών για την ανακαίνιση του κτίσματος και την βελτίωση, αναβάθμιση και διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου του μισθίου, συνοδευόμενη από τις σχετικές αποτυπώσεις (σχεδιαγράμματα, κατόψεις, φωτοαπεικονίσεις, κλπ).

Δ.2. Αναλυτικό προϋπολογισμό του κόστους των εργασιών αυτών, το ύψος του οποίου πρέπει να υπερβαίνει το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (500.000,00 €) συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.

Δ.3. Χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των εργασιών.

Δ.4. Πρόταση για την αξιοποίηση του περιβάλλοντα χώρου ή τμημάτων αυτού και για άλλες χρήσεις που θα συμβάλλουν στην αναβάθμιση του μισθίου, ώστε να αποτελέσει τοπόσημο και πόλο έλξης επισκεπτών στην πόλη των Γιαννιτών.

Δ.5. Πίνακα με τον ελάχιστο αριθμό εργαζομένων, κατά ειδικότητα και θέση, που απαιτείται για την αποδοτική λειτουργία του μισθίου.

Δ.6. Μακέτα ικανών διαστάσεων (70 X 45 cm), στην οποία θα απεικονίζεται εξωτερικά το μίσθιο (κτίσμα και περιβάλλοντα χώρος) μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισής του και βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

2. Σε περίπτωση που κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, πρέπει να προσκομίσει όλα τα ανωτέρω δικαιολογητικά για λογαριασμό αυτού, για τον οποίο πλειοδοτεί, προσκομίζοντας πρόσφατο, ειδικό πληρεξούσιο συντεταγμένο από συμβολαιογράφο ή Ελληνική Προξενική Αρχή.

3. Τα ανωτέρω δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται σε πρωτότυπη μορφή ή σε φωτοαντίγραφο. Στην περίπτωση που προσκομίζονται φωτοαντίγραφα πρέπει να συνοδεύονται από Υπεύθυνη Δήλωση του προσφέροντα οικονομικού φορέα ή του

νόμιμου εκπρόσωπου του, εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, περί του ότι είναι ακριβή φωτοαντίγραφα των πρωτοτύπων.

4. Εάν τα ανωτέρω δικαιολογητικά έχουν εκδοθεί από αρμόδια αρχή της αλλοδαπής, πρέπει να είναι πρωτότυπα ή νομίμως επικυρωμένα από αρμόδια Ελληνική Αρχή ή δικηγόρο και να συνοδεύονται από επίσημη μετάφρασή τους στην Ελληνική Γλώσσα.

5. Σε περίπτωση που τα παραπάνω δικαιολογητικά δεν εκδίδονται ή δεν καλύπτουν στο σύνολό τους όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις στη χώρα του συμμετέχοντος οικονομικού φορέα, πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να αντικατασταθούν από ένορκη βεβαίωση του συμμετέχοντα οικονομικού φορέα εφόσον αυτός είναι φυσικό πρόσωπο ή του νόμιμου εκπροσώπου του, εφόσον είναι νομικό πρόσωπο, ενώπιον αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή συμβολαιογράφου ή Ελληνικού προξενικού γραφείου, στην οποία θα δηλώνεται ότι στη συγκεκριμένη χώρα δεν εκδίδονται τα συγκεκριμένα έγγραφα και ότι δεν συντρέχουν στο συγκεκριμένο πρόσωπο οι ανωτέρω νομικές καταστάσεις.

6. Η έλλειψη ενός ή περισσότερων εκ των παραπάνω δικαιολογητικών αποκλείει τον συμμετέχοντα οικονομικό φορέα από την συμμετοχή στην δημοπρασία και την υποβολή οικονομικών προσφορών.

7. Η απόκλιση των δικαιολογητικών αυτών από τις απαιτήσεις και τους όρους της διακήρυξης, επιφέρει ομοίως, τον αποκλεισμό του οικονομικού φορέα από την συνέχιση της διαδικασίας. Ως πρόδηλη απόκλιση της «ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ» από τους όρους της διακήρυξης θεωρείται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά :

7.1. Η μη υποβολή κάποιου από τα στοιχεία που ορίζονται ως υποχρεωτικό περιεχόμενο του υποφακέλου με τίτλο ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», όπως ορίζονται ανωτέρω, υπό στοιχεία Δ.1 έως και Δ.6.

7.2. Η υποβολή προϋπολογισμού ύψους μικρότερου από το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (500.000,00 €) συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α., στο οποίο ο Δήμος Πέλλας εκτιμά το ελάχιστο κόστος για την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης του κτίσματος και της βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

7.3. Η υποβολή χρονοδιαγράμματος εργασιών ολοκλήρωσης των εργασιών της ανακαίνισης του κτίσματος και της βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, που θα ξεπερνά τα τέσσερα (4) έτη από την παράδοση του μισθίου.

7.4. Η πρόταση εγκατάστασης στο μίσθιο διαφορετικών χρήσεων από αυτές που ορίζονται στην παρούσα διακήρυξη.

8. Την ευθύνη για τη συγκέντρωση και την εμπρόθεσμη κατάθεση των δικαιολογητικών τη φέρουν αποκλειστικά και μόνο ο ενδιαφερόμενος οικονομικός φορέας.

9. Όλοι οι φάκελοι των δικαιολογητικών πρέπει να είναι καλά σφραγισμένοι και να φέρουν εξωτερικά τις ενδείξεις, όπως αναφέρονται αναλυτικά ανωτέρω στις παραγράφους 1, 1-A, 1-B, 1-Γ και 1-Δ του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 8

Απαιτούμενες εγγυήσεις

A. Εγγύηση συμμετοχής στη δημοπρασία

A.1. Οι υποβαλλόμενες προσφορές συνοδεύονται από εγγύηση συμμετοχής στη δημοπρασία. Η εγγύηση συμμετοχής θα πρέπει να έχει τη μορφή γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητικής επιστολής από αναγνωρισμένη τράπεζα, πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο νομικό πρόσωπο που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, να έχει εκδοθεί στο όνομα του υποψηφίου αναδόχου – μισθωτή και να απευθύνεται στο Δήμο Πέλλας, να έχει διάρκεια τουλάχιστον ενός (1) έτους και να ισούται με ποσοστό 10% της του ελάχιστου ετήσιου μισθώματος, όπως υπολογίζεται με την ελάχιστη τιμή πρώτης προσφοράς, δηλαδή να ισούται με το ποσό των δύο χιλιάδων τετρακοσίων ευρώ (2.400,00 €) (δηλαδή $24.000,00 \times 10\% = 2.400,00$).

A.2. Η εγγύηση συμμετοχής πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον, τα ακόλουθα στοιχεία : **α)** Την ημερομηνία έκδοσης και την ημερομηνία λήξης ή τον χρόνο ισχύος της, **β)** τον εκδότη, **γ)** τον φορέα στον οποίο απευθύνεται, **δ)** τον αριθμό της εγγύησης, **ε)** το ποσό που καλύπτει η εγγύηση, **στ)** την πλήρη επωνυμία, τον Α.Φ.Μ. και την διεύθυνση του οικονομικού φορέα υπέρ του οποίου εκδίδεται (σε περίπτωση που εκδίδεται υπέρ κοινοπραξίας ή ένωσης προσώπων, θα πρέπει να αναγράφονται όλα τα μέλη της ένωσης), **ζ)** τους όρους ότι : i) η εγγύηση παρέχεται ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, ο δε εκδότης παραιτείται του δικαιώματος της διαιρέσεως και της διζήσεως και ii) σε περίπτωση κατάπτωσης αυτής, το ποσό της εγγύησης υπόκειται στο εκάστοτε ισχύον τέλος χαρτοσήμου και **η)** Την ανάληψη της υποχρέωσης του εκδότη της εγγύησης να καταβάλει το ποσό της εγγύησης στο Δήμο Πέλλας, ολικά ή μερικά, εντός πέντε (5) ημερών από την απλή έγγραφη ειδοποίηση του Δήμου Πέλλας προς αυτόν.

A.3. Σε περίπτωση που η διάρκεια ισχύος της εγγύησης λήγει πριν την ολοκλήρωση της δημοπρασίας ή την περαίωση ελέγχου νομιμότητας επί της κατακύρωσης της δημοπρασίας στον πλειοδότη, ο εκμισθωτής Δήμος Πέλλας μπορεί, πριν τη λήξη της, να ζητήσει από τον προσφέροντα να παρατείνει, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, τη διάρκεια ισχύος της.

A.4. Σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας το παραπάνω ποσό της εγγύησης συμμετοχής 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.

A.5. Η εγγύηση συμμετοχής επιστρέφεται στον οριστικό πλειοδότη μετά την κατάθεση της εγγύησης καλής εκτέλεσης και εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου μίσθωσης και την παράδοση της εγγύησης καλής εκτέλεσης στο Δήμο Πέλλας. Στους λοιπούς υποψηφίους που έλαβαν μέρος στη δημοπρασία επιστρέφεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την επίδοση σε αυτούς της απόφασης κατακύρωσης.

A.6. Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα το συμβόλαιο μίσθωσης, ή δεν προσκομίσει τα έγγραφα και δικαιολογητικά που προβλέπονται, ή δεν καταθέσει την εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης, κηρύσσεται έκπτωτος και η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Δήμου Πέλλας.

B. Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των όρων της σύμβασης μίσθωσης

B.1. Ο πλειοδότης που θα αναδειχθεί από τη δημοπρασία υποχρεούται, με την υπογραφή της σύμβασης, να προσκομίσει στο Δήμο Πέλλας εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης που θα πρέπει να έχει τη μορφή γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητικής επιστολής από αναγνωρισμένη τράπεζα, πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο νομικό πρόσωπο που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και να έχει εκδοθεί στο όνομα του πλειοδότη και να απευθύνεται στο Δήμο Πέλλας, η οποία να έχει ημερομηνία λήξης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά τη συμβατική λήξη της μίσθωσης ή να είναι αόριστης διάρκειας, και να καλύπτει ποσό ίσο με το 10% του επιτευχθέντος ετησίου μισθώματος και να καλύπτει τα δύο (2) πρώτα μισθωτικά έτη.

B.2. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία που προβλέπονται για την εγγύηση συμμετοχής στη δημοπρασία, που προβλέπονται, ανωτέρω, στην παράγραφο Α.2 του παρόντος άρθρου.

B.3. Σε περίπτωση ένωσης προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγύησης μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυήσεων 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.

B.4. Εφόσον κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, η εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης καταπέσει υπέρ του Δήμου Πέλλας ή μειωθεί για οποιονδήποτε λόγο, χωρίς ο πλειοδότης να ανανεώσει, συμπληρώσει ή αντικαταστήσει αυτήν μέσα στις καθοριζόμενες κατά περίπτωση προθεσμίες, παρέχεται το δικαίωμα στο Δήμο Πέλλας να καταγγείλει, χωρίς προειδοποίηση ή διαμαρτυρία, τη σύμβαση.

Άρθρο 9

Υπογραφή της σύμβασης - Άρνηση παραλαβής μισθίου

1. Με την έγκριση της κατακυρωτικής απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας, για την ανάδειξη του μισθωτή, από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης, καλείται ο πλειοδότης που ανεδείχθη από τη δημοπρασία να προσέλθει εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πέλλας για την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας, μετά τον έλεγχο νομιμότητας, για την υπογραφή της σύμβασης, προσκομίζοντας :

1.1. Εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης, η οποία θα έχει διάρκεια τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά τη συμβατική λήξη της μίσθωσης ή θα είναι αόριστης διάρκειας και θα καλύπτει ποσό ίσο με το 10% του επιτευχθέντος ετησίου μισθώματος, που να καλύπτει τα δύο (2) πρώτα μισθωτικά έτη, η οποία θα παραμείνει στην κατοχή

και διάθεση του Δήμου Πέλλας καθ' όλη τη διάρκεια της συμβατικής σχέσης.

1.2. Τις ενημερότητες που προβλέπονται στο άρθρο 7 παράγραφοι Γ.6. έως και Γ.7. της παρούσας σε επικαιροποιημένη μορφή, προσφάτως εκδοθείσες, καθώς και Υπεύθυνη Δήλωση, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία θα εμπεριέχει το κείμενο των λοιπών δικαιολογητικών του άρθρου 6 παράγραφοι Γ.1 έως και Γ.3 της παρούσας.

1.3. Αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα είναι το ίδιο και αυτό πρόσωπο με τον εγγυητή που συμμετείχε κατά τη διαδικασία δημοπράτησης και προσυπέγραψε τα πρακτικά αυτής και ο οποίος εκ του νόμου ενέχεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον μετά του μισθωτή για τυχόν οφειλές αυτού προς το Δήμο Πέλλας, που προκύπτουν από την ως άνω σύμβαση μίσθωσης και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του Δήμου Πέλλας να καταβάλει τα ποσά που ο μισθωτής τυχόν θα οφείλει από την άνω αιτία.

2. Η οποιαδήποτε τυχόν άλλη άρνηση ή καθυστέρηση υπογραφής της σύμβασης με υπαιτιότητα του πλειοδότη θα έχει ως συνέπεια την κατάπτωση υπέρ του Δήμου Πέλλας της εγγύησης συμμετοχής στη δημοπρασία, ως ποινική ρήτρα.

3. 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. Η σύμβαση θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα από τη λήξη της ως άνω προθεσμίας των δέκα (10) ημερών.

4. Μετά την υπογραφή της σύμβασης, ο πλειοδότης καλείται σε τασσόμενη προς τούτο προθεσμία να προσέλθει να υπογράψει το σχετικό πρωτόκολλο παραλαβής – παράδοσης του μισθίου.

5. Στις παραπάνω περιπτώσεις άρνησης ή καθυστέρησης υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Π.Δ. 270/81.

6. Η σύμβαση μεταξύ του Δήμου Πέλλας και του μισθωτή θα γίνει με συμβολαιογραφική πράξη. Όλα τα έξοδα για τη σύνταξη και για την τυχόν μεταγραφή του του συμβολαιογραφικού εγγράφου - μισθωτηρίου και για την τυχόν μεταγραφή αυτού θα βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Άρθρο 10

Μίσθωμα

1. Το ετήσιο μίσθωμα είναι ισόποσο της προσφοράς του μισθωτή. Τούτο θα προκύψει από την προφορική διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασίας.

2. Το ετήσιο μίσθωμα θα καταβάλλεται τμηματικά, ανά τετράμηνο και θα προκαταβάλλεται το αργότερο την πέμπτη (5η) ημέρα του πρώτου ημερολογιακού μήνα κάθε τετραμηνιαίας περιόδου, χωρίς όχληση από τον εκμισθωτή, στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Πέλλας, από όπου θα παραλαμβάνεται σχετική έγγραφη απόδειξη, η οποία θα αποτελεί και το μόνο αποδεικτικό μέσο πληρωμής του εκάστοτε μισθώματος. Σε περίπτωση κατάθεσης του ποσού σε τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί ο Δήμος Πέλλας, ο μισθωτής ή εξουσιοδοτούμενο από αυτό πρόσωπο οφείλει να

προσέλθει στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Πέλλας για την παραλαβή της σχετικής έγγραφης απόδειξης. Σε κάθε περίπτωση, για το ακριβές ποσό κατάθεσης ή πληρωμής και τη συμφωνία αυτού ο μισθωτής οφείλει να επικοινωνεί με το Τμήμα Εσόδων του Δήμου Πέλλας. Ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία, για οιονδήποτε λόγο και αιτία, που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου Πέλλας, ακόμη και για λόγους ανωτέρας βίας, δεν έκανε χρήση του μισθίου.

3. Το μίσθωμα θα είναι σταθερό για τα πρώτα πέντε (5) μισθωτικά έτη. Εν συνεχεία, θα αναπροσαρμόζεται, κάθε πέντε (5) έτη, αρχής γενομένης από την έναρξη του έκτου (6ου) μισθωτικού έτους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία σε ποσοστό 75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως υπολογίζεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), της αυξήσεως υπολογιζόμενης επί του καταβαλλόμενου, κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής μισθώματος. Σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής (μείωσης) του σχετικού δείκτη, το μίσθωμα θα παραμένει σταθερό.

4. Το ετήσιο μίσθωμα, όπως αυτό διαμορφωθεί κατά τη δημοπράτηση, θα επιβαρύνεται και με το τέλος χαρτοσήμου και της εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, συνολικού ποσοστού 3,60% επί του καθαρού μισθώματος. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται αυτοδικαίως απαιτητό, χωρίς να απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή. Η εν λόγω αναπροσαρμογή θα ισχύει και σε περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο και πέραν του ως άνω ορισθέντος συμβατικού χρόνου, συνεπεία αναγκαστικής παράτασης του χρόνου λήξης αυτής.

5. Κάθε τέλος, φόρος ή άλλη επιβάρυνση επί του μισθώματος θα βαρύνει αποκλειστικά το μισθωτή. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι βαρύνουν το μισθωτή κάθε είδους δημοτικά τέλη, τέλη καθαριότητας, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης, κ.λ.π.

6. Σε περίπτωση μη καταβολής του μισθώματος ή έστω και μέρους αυτού και των λοιπών επιβαρύνσεων, όπου και όταν ορίζεται στην παρούσα, ο Δήμος Πέλλας δύναται να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση, να επιδιώξει την δικαστική αποβολή του μισθωτή και κάθε τρίτου έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα από το μίσθιο καθώς και την πλήρη αποζημίωσή του για κάθε θετική και αποθετική ζημία.

Άρθρο 11

Διάρκεια της μίσθωσης

1. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε είκοσι πέντε (25) έτη και θα αρχίσει από την παράδοση του μισθίου στον μισθωτή, που θα αποδεικνύεται από την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής, ανεξαρτήτως του χρόνου υπογραφής της σχετικής σύμβασης και θα λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά τη συμπλήρωση των είκοσι πέντε (25) ετών.

2. 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 Πέλλας

κατά το χρόνο αυτό, δεν θα θεωρούνται μισθώματα, αλλά αποζημίωση για τη χωρίς δικαίωμα χρήση του μισθίου από τον μισθωτή και για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση αυτού, η δε τυχόν είσπραξη αυτή καθ' εαυτή από το Δήμο Πέλλας, σε καμία περίπτωση, δεν θα έχει την έννοια της ρητής ή σιωπηρής αναμίσθωσης ή παράτασης του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης.

3. Ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης του κτιρίου και των εγκαταστάσεων του καθώς και της βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, καθώς και την συντήρηση του μισθίου, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

4. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει το μίσθιο με πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής στους νόμιμους εκπροσώπους του Δήμου Πέλλας μαζί με όλες τις εγκαταστάσεις, κτιριακές και λοιπές υποδομές που κατασκεύασε, σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης, την προσφορά του και τις συμβατικές του υποχρεώσεις, ελεύθερες από βάρη και απαιτήσεις τρίτων, σε καλή κατάσταση, μετά τις τυχόν προσθήκες και βελτιώσεις, οι οποίες όλες παραμένουν επ' ωφελεία του ακινήτου, δίχως να δικαιούται να αφαιρέσει οποιοδήποτε μόνιμη κατασκευή και εγκατάσταση, παρά μόνον τα κινητά πράγματα και τον κινητό εξοπλισμό που δεν αποτελούν συστατικά ή παραρτήματα του κτίσματος και του περιβάλλοντος χώρου.

Άρθρο 12

Ειδικότερες υποχρεώσεις του μισθωτή κατά την ανακαίνιση του ακινήτου

1. Ο μισθωτής που θα αναδειχθεί από τη δημοπρασία υποχρεούται να εκτελέσει με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και δαπάνες του όλες τις εργασίες ανακαίνισης του κτιρίου και της βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, με υλικά που θα είναι άριστης ποιότητας και θα συνάδουν με τον χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού της σχετικής δαπάνης με μισθώματα, έτσι ώστε το μίσθιο να αξιοποιηθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

2. Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην εκπόνηση όλων των απαιτούμενων μελετών για την έγκριση εργασιών, τη λήψη οικοδομικών αδειών και λοιπών εγκρίσεων, τη διασφάλιση της χρηματοδότησης και τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων με τους προμηθευτές και εργολάβους, τον πλήρη εσωτερικό και εξωτερικό εξοπλισμό (επιπλώσεις, περιφράξεις κλπ.) του μισθίου, την πλήρη και συνεχή λειτουργία του μισθίου παράλληλα με την εκτέλεση των εργασιών, τη συντήρηση του μισθίου μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης αυτού και καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και τη διατήρησή του σε άριστη κατάσταση, για όλο το χρόνο της μίσθωσης και την καταβολή των μισθωμάτων στο Δήμο Πέλλας.

3. Ο μισθωτής δικαιούται, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εφόσον αυτό είναι πολεοδομικά εφικτό, να προτείνει την επέκταση του μισθίου και στην όμορη δημοτική έκταση, υποβάλλοντας τις σχετικές προτάσεις για την αξιοποίηση της έκτασης αυτής, για τουριστικούς σκοπούς, επ' ωφελεία του Δήμου Πέλλας, συνυποβάλλοντας και τις σχετικές τεχνικές μελέτες.

4. Η συντήρηση του μισθίου, θα γίνεται με αποκλειστική ευθύνη, φροντίδα και δαπάνες του μισθωτή. Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης από πλευράς του Δήμου Πέλλας δεν υπάρχει καμία υποχρέωση συντήρησης, αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών του μισθίου, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του. Κατά τη λήξη ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, οι παραπάνω κατασκευές και βελτιώσεις στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο παραμένουν προς όφελος του μισθίου.

5. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο και τον περιβάλλοντα αυτού χώρο σε άριστη κατάσταση από πλευράς καθαριότητας, υγιεινής, τάξης, κλπ και να συμμορφώνεται απολύτως με όλες τις υποδείξεις των υπηρεσιών του Δήμου και των λοιπών αρμοδίων αρχών.

6. Ο Δήμος Πέλλας διατηρεί το δικαίωμά του για διεξαγωγή ενδεδειγμένου ελέγχου ανά έτος ή όποτε ο ίδιος κρίνει σκόπιμο για τη διαπίστωση συμμόρφωσης του μισθωτή στους όρους της σύμβασης και ιδιαιτέρως σε αυτούς που αφορούν στην ανακαίνιση του κτιρίου και την βελτίωση, αναβάθμιση και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και την συντήρηση του μισθίου καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

7. Ο μισθωτής, κατά την εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών στο μίσθιο (κτίριο και περιβάλλοντα χώρο), έχει υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ισχύουσες κάθε φορά πολεοδομικές, υγειονομικές, αστυνομικές και λοιπές διατάξεις, τυχόν δε διοικητικά ή άλλα πρόστιμα επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ίδιο. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη συμμόρφωση των μελετών και των κατασκευών στις κείμενες διατάξεις, οφείλει δε να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες, προκειμένου οι εργασίες εντός του μισθίου να είναι σύννομες και να καταθέσει έγκαιρα αντίγραφα αυτών στο Δήμο Πέλλας. Υποχρεούται επίσης ο μισθωτής να υποβάλει στο Δήμο Πέλλας, με το πέρας των εργασιών, όλα τα σχετικά έγγραφα και σχέδια, από τα οποία να αποδεικνύονται οι εργασίες που εκτελέστηκαν.

8. Σε περίπτωση τυχόν δημιουργίας αυθαιρέτων κατασκευών από τον μισθωτή, ο Δήμος Πέλλας δεν θα φέρει καμία ευθύνη και, αν τυχόν επιβληθεί κατ' αυτού οιοδήποτε πρόστιμο ή άλλης φύσεως κύρωση, αυτά θα καταλογισθούν σε βάρος του μισθωτή, από τον οποίο ο Δήμος Πέλλας θα αξιώσει πλήρη αποζημίωση, ενώ θα συντρέχουν στο ακέραιο και όλα τα υπόλοιπα δικαιώματα του Δήμου Πέλλας σε βάρος του μισθωτή.

9. Ο μισθωτής φέρει αποκλειστική ευθύνη για την τήρηση της ισχύουσας εργατικής, ασφαλιστικής και περί ασφάλειας εργαζομένων νομοθεσίας, κατά την εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών, τυχόν δε διοικητικά ή άλλα πρόστιμα επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ίδιο.

10. Ο μισθωτής οφείλει να ασφαλίσει την αστική ευθύνη του έναντι παντός τρίτου για οποιοδήποτε ατύχημα ή ζημία συμβεί στο προσωπικό του, στο προσωπικό των εργολάβων και προμηθευτών, στο μίσθιο και σε οποιονδήποτε τρίτο κατά την εκτέλεση των εργασιών ανακαίνισης του κτίσματος και βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του ακάλυπτου χώρου, καθ' όλη τη διάρκεια της εκτέλεσής τους. Ομοίως, οφείλει να ασφαλίζει το μίσθιο και τις εγκαταστάσεις αυτού, κατά την λειτουργία τους, κατά παντός κινδύνου (πυρκαγιάς, σεισμού, πλημμύρας, θεομηνίας, κλπ.) και για πάσα αστική ευθύνη, τα δε συμβόλαια θα κατατίθενται αμελλητί στο Δήμο Πέλλας.

11. Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και κατά τρόπο που να μη θίγει τα χρηστά ήθη, την ησυχία, την υγεία και την ασφάλεια των περιοίκων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

12. Ο μισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιήσει στο Δήμο Πέλλας εγγράφως την ημερομηνία έναρξης και περαίωσης των εργασιών για την παρακολούθηση και διαπίστωση της εκτέλεσης αυτών από αρμόδια Επιτροπή που θα συγκροτηθεί με απόφαση του Δημάρχου και η οποία είναι υποχρεωμένη, με το πέρας των εργασιών, να συντάξει σχετική βεβαίωση για την καλή εκτέλεση και αποπεράτωση των εργασιών σε συνεννόηση με την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Άρθρο 13

Χρηματοδότηση των εργασιών – Επιχορήγηση

1. Το σύνολο των δαπανών για την ανακαίνιση του κτιρίου και την βελτίωση, αναβάθμιση και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου θα βαρύνει το μισθωτή και θα καλυφθεί από ίδια ή/και δανειακά κεφάλαια. Ο μισθωτής αναλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με τη μελέτη, αδειοδότηση, κατασκευή, συντήρηση, ασφάλιση, λειτουργία και χρηματοδότηση των εργασιών.

2. Ο Δήμος Πέλλας δεν έχει καμία υποχρέωση να προσφέρει το ακίνητο ως εγγύηση της δανειακής σύμβασης ή να δεχτεί να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επ' αυτού και για τις εξασφαλίσεις του τυχόν δανείου υπεύθυνος θα είναι μόνο ο μισθωτής.

3. Το έργο της ανακαίνισης του κτίσματος και της βελτίωσης, αναβάθμισης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, δεν είναι επί της παρούσης ενταγμένο σε κανένα πρόγραμμα επιδότησης ή επιχορήγησης. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να εντάξει το έργο αυτό σε πρόγραμμα επιδότησης ή επιχορήγησης. Σε καμία περίπτωση η ενδεχόμενη επιχορήγηση ή επιδότηση δεν αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκλήρωση του έργου.

4. Ο Δήμος δύναται να συνδράμει το μισθωτή για την επιδίωξη οποιασδήποτε νομικά και πραγματικά επιτρεπτής επιχορήγησης και επιδότησης για την υλοποίηση του έργου και πάντα μόνο μέσα στο πλαίσιο των δυνατοτήτων του. Σε κάθε περίπτωση, δεν εγγυάται την τελική υπαγωγή της επένδυσης σε προγράμματα επιδότησης ή επιχορήγησης από οποιονδήποτε φορέα.

Άρθρο 14

Εγκατάσταση δικτύου πυρασφάλειας

1. Ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την έκδοση και ανανέωση του πιστοποιητικού πυρασφάλειας του μισθίου (κτιρίου και περιβάλλοντος χώρου), για την αμοιβή του μηχανικού που θα ελέγχει τις εγκαταστάσεις πυρασφάλειας ή τυχόν θα επικαιροποιεί τα σχέδια, εφόσον απαιτείται, καθώς και τις εργασίες εγκατάστασης, 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.

2. 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.

Άρθρο 15

Κατάσταση μισθίου - Λοιπές υποχρεώσεις μισθωτή

1. Ο μισθωτής, με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους αυτής και δηλώνει υπεύθυνα ότι έλαβε γνώση των εγγράφων και των σχεδίων του φακέλου της δημοπρασίας και της κατάστασης του μισθίου, ότι ήλεγξε την πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί μετά την υπαγωγή του μισθίου στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, με την υπ' αριθμό 10182405/2018 Δήλωση Υπαγωγής του Δήμου Πέλλας, και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του. 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 στην πραγματική ή νομική κατάσταση (π.χ. ελαττώματα που υπάρχουν ή ενδέχεται να προκύψουν), στην οποία ευρίσκεται και παραλαμβάνεται το μίσθιο. Αλλά και ο Δήμος Πέλλας δεν έχει υποχρέωση να προβεί σε οποιαδήποτε εργασία ή καταβολή δαπάνης για το μίσθιο, για ολόκληρη τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης.

2. Ο μισθωτής οφείλει να τηρεί κάθε υποχρεωτική διάταξη νόμου που αφορά στη λειτουργία του μισθίου (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 τυχόν προκύψει σε βάρος του Δήμου Πέλλας εξαιτίας της παράβασης από τον μισθωτή των ανωτέρω διατάξεων, θα οφείλεται αποζημίωση από τον μισθωτή προς τον Δήμο Πέλλας.

3. Ο μισθωτής υποχρεούται να εκδώσει στο όνομά του όλες τις προβλεπόμενες από το νόμο και τις κανονιστικές διατάξεις άδειες και εγκρίσεις για τη λειτουργία του μισθίου, για τις προβλεπόμενες χρήσεις (αναψυκτήριο, καφετέρια, εστιατόριο, χώρος εκδηλώσεων και συνεδρίων, κατάστημα ψιλικών, κατάστημα σουβενίρ και ενθυμίων).

4. Ο μισθωτής υποχρεούται να μεταφέρει ή συνδέσει επ' ονόματί του, από την παράδοση του μισθίου σε αυτόν τις υπάρχουσες ή νέες παροχές οργανισμών κοινής ωφελείας (ενδεικτικά ρεύματος, ύδατος και αποχέτευσης), υπογράφοντας τις σχετικές συμβάσεις με πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας και τη ΔΕΥΑ του Δήμου Πέλλας, καταβάλλοντας προς αυτούς τις σχετικές εγγυήσεις (τις οποίες θα αναλαμβάνει κατά τη λήξη ή λύση της σύμβασης μίσθωσης) και προσκομίζοντας στο Δήμο Πέλλας τις σχετικές συμβάσεις – συμβόλαια με τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας και ύδατος. Ο μισθωτής υποχρεούται να εξοφλεί όλα τα ανωτέρω τέλη και λογαριασμούς πριν αυτά καταστούν ληξιπρόθεσμα, καθώς και κάθε άλλη δαπάνη που κατά το Νόμο ή τις συναλλακτικές συνήθειες ή την πρακτική βαρύνει τον μισθωτή (όπως π.χ. το τέλος χαρτοσήμου, τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη –καθαριότητας και φωτισμού, Δ.Φ., ΤΑΠ, τέλος 0,5% επί των ακαθαρίστων εσόδων).

5. Κατά το τελευταίο εξάμηνο πριν τη λήξη της διάρκειας της σύμβασης, ο μισθωτής υποχρεούται να ανέχεται, σε κατάλληλες ώρες και ημέρες, την επίσκεψη των εκπροσώπων του Δήμου Πέλλας με ενδιαφερόμενους νέους μισθωτές.

Άρθρο 16

Δυνατότητα υπεκμίσθωσης και παραχώρησης της χρήσης του μισθίου

1. Ο μισθωτής δικαιούται, κατά τα προβλεπόμενα στη διάταξη του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων», όπως ισχύει σήμερα, να προβαίνει, κατά την κρίση του, στην υπεκμίσθωση του μισθίου ή μέρους αυτού σε οποιονδήποτε τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο κάθε είδους, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται έναντι του Δήμου Πέλλας, εις ολόκληρον με τον υπομισθωτή, για το σύνολο των υποχρεώσεών του που απορρέουν από την σχετική σύμβαση μίσθωσης και από τις σχετικές διατάξεις του Νόμου. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιήσει αμελλητί στον Δήμο Πέλλας τα πλήρη στοιχεία του υπομισθωτή και να προσκομίσει αντίγραφο της σχετικής σύμβασης υπεκμίσθωσης του μισθίου ή διακεκριμένου χώρου εντός αυτού.

2. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να προβεί στην δωρεάν παραχώρηση της χρήσης του μισθίου ή διακεκριμένων τμημάτων αυτού, σε εταιρεία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης ή σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ή σε ανώνυμη εταιρεία, που υφίσταται ή θα συσταθεί στο μέλλον, στην οποία θα συμμετέχει ο ίδιος ή σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, οι εταίροι ή μέτοχοι αυτού. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον και ο μισθωτής και η εταιρεία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιήσει αμελλητί στον Δήμο Πέλλας τα πλήρη στοιχεία του νομικού προσώπου προς το οποίο παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου ή διακεκριμένων χώρων αυτού και να προσκομίσει αντίγραφο της σχετικής σύμβασης.

3. Σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, η τυχόν μεταβολή της μετοχικής ή εταιρικής του σύνθεσης δεν επηρεάζει την σύμβαση μίσθωσης, η οποία παραμένει έγκυρη και ισχυρή. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιεί στον Δήμο Πέλλας αμελλητί, την τυχόν μεταβολή του νόμιμου εκπροσώπου του.

Άρθρο 17

Λύση της σύμβασης

1. Η σύμβαση λύεται με τη λήξη του χρόνου για τον οποίο συμφωνήθηκε.

2. Πριν από την παρέλευση του χρόνου της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης αυτή λύεται :

2.1. Με νεότερη συμφωνία που θε επέλθει μεταξύ του Δήμου Πέλλας και του μισθωτή, αποδεικνυόμενη με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, με γνώμονα μόνον το δημοτικό συμφέρον.

2.2. Σε περίπτωση λύσης του νομικού προσώπου του μισθωτή.

2.3. Σε περίπτωση κήρυξης του νομικού προσώπου του μισθωτή σε πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση.

2.4. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή, φυσικού προσώπου, εφόσον οι κληρονόμοι αυτού δεν επιθυμούν να συνεχίσουν, ως κοινωνία κληρονόμων, τη μισθωτική σχέση. Οι κληρονόμοι του μισθωτή, αποκτούν μισθωτικό δικαίωμα βάσει όσων προβλέπονται στο ισχύον κληρονομικό δίκαιο και τυχόν τροποποιήσεις αυτού.

2.5. Στις περιπτώσεις καταγγελίας της σύμβασης για λόγους που προβλέπονται σε όρους της σύμβασης, στις διατάξεις του Α.Κ. ή άλλων νόμων.

2.6. Σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης από τον μισθωτή, υπό τον όρο ότι αυτή θα γίνει εγγράφως. Εφόσον η καταγγελία της σύμβασης γίνει πριν την προβλεπόμενη ημερομηνία ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισης του μισθίου που ορίζεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 της παρούσας διακήρυξης (δηλαδή πριν την 31-12-2028 ή την 31-12-2030 μετά από χορήγηση διευτούς παράτασης), ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή ποινικής ρήτρας υπέρ Δήμου Πέλλας ποσού εκατό χιλιάδων ευρώ (100.000,00 €).

3. Ο Δήμος Πέλλας, σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης μίσθωσης, οι οποίοι στο σύνολό τους θεωρούνται κρίσιμοι και ουσιώδεις, δικαιούται, αφού προηγουμένως οχλήσει εγγράφως τον μισθωτή για να συμμορφωθεί προς τις υποχρεώσεις του, τάσσοντας προς τούτο εύλογη προθεσμία, εφ' όσον παρέλθει άπρακτη, να προβεί στην καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης και να ζητήσει την απόδοση του ακινήτου, καθώς και να ζητήσει την κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης, μη αποκλεισμένης της αναζήτησης και κάθε άλλης ζημίας του.

4. Η δια καταγγελίας λύση της σύμβασης που γίνεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Δήμου Πέλλας, έχει τις παρακάτω συνέπειες :

α) Την κατάπτωση υπέρ του Δήμου Πέλλας της εγγύησης καλής εκτέλεσης της σύμβασης, που έχει κατατεθεί, χωρίς αυτή να συμψηφίζεται με οφειλόμενα μισθώματα.

β) Την υποχρέωση του μισθωτή να παραδώσει το μίσθιο την ημέρα και ώρα που ορίζεται στην σχετική πρόσκληση του Δήμου Πέλλας. Αν ο μισθωτής αρνηθεί ή καθυστερήσει, για οποιοδήποτε λόγο, την παράδοσή του μισθίου, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να επιβάλλει, πλέον της αποζημίωσης για τη χρήση αυτού, που ισούται με το εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα, και ποινική ρήτρα ίση με ποσοστό 0,5 τοις εκατό (0,5%) επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου ετήσιου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, καθώς και να αποβάλλει τον μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο και να αξιώσει περαιτέρω αποζημίωση. Δηλαδή, εάν ο μισθωτής αρνηθεί ή καθυστερήσει για οποιονδήποτε λόγο την απόδοση του μισθίου, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να αξιώσει αποζημίωση για τη χρήση του μισθίου, η οποία είναι ίση με το συμβατικό μίσθωμα, να αποβάλει το μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο και να αξιώσει την αποκατάσταση κάθε τυχόν περαιτέρω ζημίας του.

Άρθρο 18

Ειδικές ρήτρες

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

2. 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 σύμβαση μίσθωσης βαρύνουν τα φυσικά πρόσωπα που συμβλήθηκαν για λογαριασμό του νομικού προσώπου.

3. Όταν προκηρυχθεί νέα δημοπρασία για την μίσθωση του ακινήτου, ο μισθωτής υποχρεούται να δέχεται αυτούς που επιθυμούν να συμμετάσχουν στη δημοπρασία για να εξετάσουν το μίσθιο.

4. Τυχόν ακυρότητα οποιουδήποτε όρου είτε της παρούσας διακήρυξης είτε της μισθωτικής σύμβασης που θα υπογραφεί μεταξύ του Δήμου Πέλλας 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.

5. Για κάθε διαφορά που τυχόν θα προκύψει από την εκτέλεση ή την ερμηνεία της μισθωτικής σύμβασης, αρμόδια θα είναι τα Δικαστήρια Γιαννιτσών.

6. Κάθε κοινοποίηση προς το μισθωτή εξωδίκου εγγράφου ή δικογράφου που έχει σχέση με την παρούσα μίσθωση, γίνεται νόμιμα στη διεύθυνση του μισθίου, καθ' όλο το χρονικό διάστημα ισχύος της σύμβασης μίσθωσης και καθ' όλο το χρονικό διάστημα, κατά το οποίο ο μισθωτής παραμένει στη χρήση του μισθίου.

7. Όλοι οι όροι της παρούσας διακήρυξης κρίνονται κρίσιμοι και σπουδαίοι και αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη κι αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση.

8. Η εκ μέρους του Δήμου Πέλλας σιωπηρή ανοχή παραβάσεως κάποιου όρου ή η πλημμελής ή μη εφαρμογή τινός όρου της παρούσας, σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται τροποποίηση ή κατάργηση κάποιου όρου ή σιωπηρή έγκριση της παράβασης.

9. Ο μισθωτής οφείλει να μεριμνά για τη διατήρηση της κατοχής του μισθίου και των υπέρ αυτού δουλειών και να αποκρούει αμέσως, με κάθε νόμιμο μέσο, οιαδήποτε κατάληψη, διεκδίκηση ή διατάραξη του μισθίου και να ενημερώνει αμέσως το Δήμο Πέλλας, προκειμένου αυτός να προβεί στην προστασία της ιδιοκτησίας του με κάθε νόμιμο τρόπο, δικαίωμα το οποίο διατηρεί και ο μισθωτής, όταν από την παράνομη παρέμβαση τρίτων στο μίσθιο επηρεάζεται η λειτουργία αυτού κατά τη σύμβαση μίσθωσης.

10. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί σε κάθε τραπέζι τόσο στον εσωτερικό χώρο όσο και στον περιβάλλοντα χώρο και να θέτει στη διάθεση των πελατών του ευπρεπή και ευκρινή τιμοκατάλογο των προσφερόμενων ειδών. Στον τιμοκατάλογο θα

πρέπει να αναγράφεται ο τίτλος «ΦΙΛΙΠΠΕΙΟ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΔΗΜΟΥ ΠΕΛΛΑΣ» και η επωνυμία της επιχείρησης του μισθωτή.

11. Λόγω του ιδιάζοντος τουριστικού χαρακτήρα και προορισμού του μισθίου, που κατασκευάστηκε ως τουριστικό περίπτερο, ο μισθωτής υποχρεούται να ασκεί την οικονομική εκμετάλλευση του μισθίου, με πνεύμα εξυπηρέτησης του σκοπού για τον κατασκευάστηκε αυτό, δηλαδή για την πλήρη ικανοποίηση των επισκεπτόμενων το περίπτερο πελατών. Για το λόγο η εμφάνιση και η συμπεριφορά όλων των εργαζομένων στο μίσθιο προς τους πελάτες πρέπει να είναι άψογη, όπως αρμόζει σε τουριστική επιχείρηση υψηλού επιπέδου. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί, από το Δήμο Πέλλας, ότι ο μισθωτής δεν παρέχει υπηρεσίες υψηλής ποιότητας, ο εκμισθωτής Δήμος Πέλλας έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης και να ζητήσει δικαστικά την απόδοση της χρήσης του μισθίου λόγω κακής χρήσης αυτού.

12. Ο μισθωτής δικαιούται να εγκαταστήσει στον περιβάλλοντα χώρο του μισθίου τον αριθμό των τραπεζοκαθισμάτων που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία καθώς και εγκαταστάσεις σκίασης.

13. Ο μισθωτής δικαιούται να εγκαταστήσει συσκευές αναπαραγωγής και μετάδοσης ήχου που θα καλύπτουν το σύνολο των χώρων του κτίσματος καθώς και του περιβάλλοντος χώρου, για την αναπαραγωγή μουσικής της επιλογής του, υπό των όρο της τήρησης των προϋποθέσεων του Νόμου τόσο για την λήψη της σχετικής άδειας όσο και για την επιτρεπόμενη ένταση και τις ώρες χρήσης της, απαγορευόμενης πάντως της αναπαραγωγής ραδιοφωνικών εκπομπών.

Επίσης ο μισθωτής δικαιούται να λειτουργεί στους χώρους του κτίσματος και στον περιβάλλοντα χώρο ζωντανή μουσική (ορχήστρα) υπό των όρο της τήρησης των προϋποθέσεων του Νόμου τόσο για την λήψη της σχετικής άδειας όσο και για την επιτρεπόμενη ένταση και τις ώρες χρήσης της.

14. Ο Δήμος Πέλλας μπορεί να χρησιμοποιεί τους χώρους του μισθίου, χωρίς την καταβολή ανταλλάγματος ή αποζημίωσης, για την πραγματοποίηση εκδηλώσεων, που οργανώνονται από αυτόν (ομιλίες, τελετές, δεξιώσεις, σεμινάρια, συνέδρια, συνεντεύξεις, κλπ) και δεν απαιτούν παροχή υπηρεσιών από τον μισθωτή, υπό τον όρο ότι θα ειδοποιεί τον μισθωτή τουλάχιστον πέντε (5) ημέρες πριν την εκδήλωση και υπό τον όρο ότι δεν υπάρχει προγραμματισμένη άλλη εκδήλωση για την συγκεκριμένη ημέρα και ώρα.

Σε περίπτωση που ο Δήμος Πέλλας θα οργανώσει στους χώρους του μισθίου γεύματα, χοροεσπερίδες, δεξιώσεις, κλπ, κατά τις οποίες ο μισθωτής θα παρέχει υπηρεσίες και προϊόντα προς κατανάλωση, οι τιμές των ειδών που θα διατίθενται θα καθορίζονται με συνεννόηση μεταξύ του Δήμου Πέλλας και του μισθωτή. Σε περίπτωση διαφωνίας θα ισχύουν οι τιμές του καταλόγου.

15. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί στην επιχείρηση κατάλληλο προσωπικό σε αριθμό επαρκή για την εξυπηρέτηση των αναγκών του περιπτέρου.

Άρθρο 20

Γλώσσα διαδικασίας

1. Επίσημη γλώσσα της διαδικασίας είναι η ελληνική και όλα τα στοιχεία της διακήρυξης, καθώς και κάθε έγγραφο των οικονομικών φορέων που λαμβάνουν μέρος στη δημοπρασία, θα είναι συντεταγμένα στην Ελληνική γλώσσα ή θα συνοδεύεται από επίσημη μετάφρασή τους στην Ελληνική γλώσσα. Επικρατούσα διατύπωση είναι πάντοτε η Ελληνική.

2. Τα έγγραφα και τα δικαιολογητικά που θα κατατεθούν από αλλοδαπούς οικονομικούς φορείς πρέπει, επί ποινή απαραδέκτου, να είναι νομίμως μεταφρασμένα και επικυρωμένα είτε από το αρμόδιο Προξενείο της χώρας της διαγωνιζόμενης είτε με την επίθεση της σφραγίδας «Apostille», σύμφωνα με τη συνθήκη της Χάγης της 5-10-61 (που κυρώθηκε με το Ν. 1497/84), ώστε να πιστοποιείται η γνησιότητά τους. Η μετάφραση των εγγράφων αυτών γίνεται είτε από Έλληνα δικηγόρο, είτε από το αρμόδιο προξενείο, είτε από την μεταφραστική υπηρεσία του Υπουργείου εξωτερικών.

Άρθρο 21

Δημοσίευση διακήρυξης

1. Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και στην ιστοσελίδα του Δήμου Πέλλας (www.giannitsa.gr) ενώ ολόκληρη η διακήρυξη θα αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του δημορχιακού καταστήματος και στο κεντρικότερο μέρος της δημοτικής κοινότητας Γιαννιτσών δέκα (10) ημέρες τουλάχιστον πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας.

Άρθρο 22

Πληροφόρηση ενδιαφερόμενων

1. Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Πέλλας κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες (τηλ. 2382350-831, -837, -844).

2. Αντίγραφο της διακήρυξης και του σχετικού φακέλου του ακινήτου χορηγείται στους ενδιαφερόμενους, ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση, μέχρι την προηγούμενη ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας. Η μη παραλαβή από τον Δήμο Πέλλας της διακήρυξης και του σχετικού φακέλου δεν αποτελεί λόγο αποκλεισμού του διαγωνιζομένου από τη δημοπρασία, καθώς θα διατίθενται και σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του Δήμου Πέλλας (www.giannitsa.gr).

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΕΛΛΑΣ

ΦΟΥΝΤΟΥΚΙΔΗΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ