



ΑΦΕΝΤΑΚΕΙΟΝ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΚΙΜΩΛΟΥ

ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΕΩΣ 1907

**ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΟΥ Ν.Π.Ι.Δ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«ΑΦΕΝΤΑΚΕΙΟΝ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΚΙΜΩΛΟΥ», ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ
ΑΡΜΟΔΙΟΥ 18 ΚΑΙ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 8, ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ.**

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2021

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «ΑΦΕΝΤΑΚΕΙΟΝ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ ΚΙΜΩΛΟΥ», σύμφωνα με την από 22/01/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του, προκηρύσσει Δημόσιο Διαγωνισμό με έγγραφες προσφορές για την αξιοποίηση ακινήτου κτηριακού συγκροτήματος κυριότητας του, στην Αθήνα επί των οδών Αρμοδίου αρ. 18 και Σωκράτους αρ. 8, μέσω σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης, σύμφωνα με τους κατωτέρω αναφερόμενους όρους της διακηρύξεως, και καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Βασικός στόχος του κληροδοτήματος είναι η επιλογή κατάλληλου μισθωτή, ο οποίος θα μισθώσει τις κτιριακές εγκαταστάσεις με σκοπό την ανακαίνιση, αναβάθμιση, εκμετάλλευση και αξιοποίησή του ακινήτου με τον καλύτερο δυνατό τρόπο για τα συμφέροντα του Κληροδοτήματος και του μισθωτή. Η μίσθωση που θα συναφθεί μεταξύ του πλειοδότη και του Κληροδοτήματος θα είναι μακροχρόνια **για τριάντα (30) έτη, με δικαίωμα επέκτασης της σύμβασης μίσθωσης για άλλα είκοσι (20) έτη**, κατόπιν έγγραφης συμφωνίας του Κληροδοτήματος και του μισθωτή και θα παραχωρεί στο μισθωτή το δικαίωμα εμπορικής εκμετάλλευσης και χρήσης του ακινήτου, ως αντάλλαγμα για την χρηματοδότηση της ανάπτυξης- ανακαίνισης αυτού. Ο ανάδοχος υποχρεούται να χρησιμοποιεί το μίσθιο σύμφωνα με τον προορισμό του, για την ανάπτυξη πάσης φύσεως νομίμων επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

Το κληροδότημα με την προκήρυξη αυτή αποσκοπεί στην προσέλκυση ενδιαφερομένων επενδυτών, οι οποίοι αποδεδειγμένα διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική και τεχνική εμπειρία, καθώς και χρηματοοικονομική επάρκεια, ώστε να αντιληφθούν και να συμμετάσχουν στην υλοποίηση των σκοπών του, με απώτερο στόχο το κτιριακό αυτό συγκρότημα να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής της ευρύτερης περιοχής του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Οι ενδιαφερόμενοι με την προσφορά τους μπορούν να προτείνουν όποιες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις θεωρούν ότι συμβάλλουν και μπορούν να επιτύχουν την εύρυθμη και ολοκληρωμένη υλοποίηση των παραπάνω βασικών επιδιωκόμενων στόχων. Το κληροδότημα διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει, με αιτιολογημένη κρίση του Δ.Σ. όποιες θεωρεί πως δεν ανταποκρίνονται στην ορθολογική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής και στα οικονομικά δεδομένα (τιμή ζώνης κ.λ.π.)

Οι Διαγωνιζόμενοι υποχρεούνται να ελέγξουν με κάθε πρόσφορο μέσο την ορθότητα των παρεχόμενων πληροφοριών μέσω των αρμοδίων Αρχών και να προβούν σε ενδελεχή έλεγχο της πραγματικής και νομικής καταστάσεως του μισθίου. Οι Διαγωνιζόμενοι πρέπει να πραγματοποιήσουν τη δική τους ανεξάρτητη αξιολόγηση του έργου, προβαίνοντας σε σχετική διερεύνηση και λαμβάνοντας επαγγελματικές συμβουλές, όπου και αν θεωρούν αυτές απαραίτητες.

Σε κάθε περίπτωση, με την συμμετοχή τους και μόνο στον Διαγωνισμό, αναγνωρίζουν ότι έλεγξαν το ακίνητο, έλαβαν γνώση της πραγματικής και νομικής του καταστάσεως και το βρήκαν της απολύτου αρεσκείας τους, έλεγξαν επίσης τις τοπικές συνθήκες και τους νομικούς και τεχνικούς περιορισμούς της περιοχής και το επιτρεπτό ή μη εκ της νομοθεσίας για την επέκταση ή ανοικοδόμηση επιπλέον χώρων, τους οποίους έλαβαν υπ' όψιν τους κατά την σύνταξη του επενδυτικού τους σχεδίου και αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη από τυχόν εσφαλμένες μελέτες και υπολογισμούς.

Κανένα σημείο της Διακήρυξης δεν αποτελεί και δεν θα πρέπει να θεωρηθεί υπόσχεση ή δήλωση για τις τελικές αποφάσεις του Κληροδοτήματος περί την μίσθωση. Οι αποφάσεις του Κληροδοτήματος εξαρτώνται εκ του νόμου από το αποτέλεσμα της διαδικασίας επιλογής, τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Κοινοφελών Περιουσιών και την έγκριση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Νοτίου Αιγαίου ως εποπτεύουσα το Κληροδότημα, Αρχή. Η συμμετοχή στη διαδικασία επιλογής αποτελεί τεκμήριο ότι ο Διαγωνιζόμενος έλαβε πλήρη γνώση των όρων, που περιέχονται στην παρούσα, και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Η μακροχρόνια μίσθωση θα ρυθμίζεται από τις σχετικές με το Ν. 4182/2013 διατάξεις «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις», από όσα ρητά θα συμφωνηθούν στη Σύμβαση Μίσθωσης, από τα αναφερόμενα στη παρούσα προκήρυξη της διαγωνιστικής διαδικασίας και συμπληρωματικά, όπου δεν ρυθμίζεται από τα προηγούμενα, από τις περί μισθώσεως διατάξεις των άρθρων 574 - 618 του Αστικού Κώδικα.

Άρθρο 1: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΙΟΥ

Το μίσθιο κτιριακό συγκρότημα περιλαμβάνει υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, πρώτο όροφο, δεύτερο όροφο και δώμα, με τις διαμορφωμένες επιμέρους ιδιοκτησίες, συνολικής επιφάνειας 2.250,33τ.μ. Λεπτομερής περιγραφή, καθώς και η διάταξη των επιμέρους ιδιοκτησιών, εμφανίζονται στο τοπογραφικό και στις κατόψεις που ευρίσκονται στο Κληροδότημα στα γραφεία του στην κατωτέρω διεύθυνση και στη διάθεση κάθε ενδιαφερομένου.

Η περιοχή που κείται το προπεριγραφόμενο ακίνητο ευρίσκεται εντός του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της πόλης της Αθήνας, στην περιοχή της Βαρβακείου αγοράς, πολύ κοντά στους πλέον κεντρικούς δρόμους της Αθήνας (οδός Αθηνάς, Σταδίου, Πανεπιστημίου, Πλατεία Κοτζιά, Πλατεία Ομονοίας) και σε απόσταση λίγων μέτρων από όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς (σταθερής τροχιάς, λεωφορείων).

Το ακίνητο επί της συμβολής των οδών Αρμοδίου αρ. 18 και Σωκράτους αρ. 8 βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας πλησίον της Βαρβακείου Αγοράς και του Παλαιού Δημαρχείου Αθηνών, επιφανείας του οικοπέδου μέτρων τετραγωνικών 493,05 επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο συνολικής επιφάνειας 2.250,33τμ. Το κτίριο αυτό αποτελείται από υπόγειο όροφο 524,32 τμ, ισόγειο όροφο 493,05, ημιώροφο 319,23τμ, πρώτο όροφο 446,19τμ, δεύτερο όροφο 444,29τμ και δώμα 23,25τ.μ.. Άπασες οι πληροφορίες για τις μισθώσεις των καταστημάτων και των λοιπών χώρων του κτιρίου, βρίσκονται στο Κληροδότημα και στη διάθεση του κάθε διαγωνιζόμενου. Η συμμετοχή του διαγωνιζόμενου στο Διαγωνισμό συνεπάγεται πλήρη γνώση περί των υφιστάμενων μισθώσεων του κτιρίου και απάντων των στοιχείων αυτών (διάρκεια, μισθώμα, χρόνου λήξης αυτών κα).

Άρθρο 2: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

2.1. Ο Διαγωνισμός για την εκμίσθωση του ανωτέρω περιγραφόμενου μισθίου θα διεξαχθεί από την ορισθείσα Επιτροπή Διαγωνισμού του Κληροδοτήματος.

2.2. Η συμμετοχή στο Διαγωνισμό γίνεται με κατάθεση και πρωτοκόλληση από το Κληροδότημα, σφραγισμένων φακέλων προσφορών, στα γραφεία του

Κληροδοτήματος επί της οδού Ι. Δροσοπούλου 105^Α ή με συστημένη επιστολή όπου ως ημερομηνία κατάθεσης λογίζεται η ημερομηνία της σφραγίδας του ταχυδρομείου. Η καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών είναι 3 μήνες από την ανάρτηση της παρούσας στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών. Με την εκπνοή της ανωτέρω οριζόμενης ημερομηνίας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Διαγωνισμού κηρύσσει τη λήξη κατάθεσης των προσφορών. Προσφορές, που τυχόν υποβληθούν μετά την ορισμένη ημέρα θα γίνουν δεκτές εφόσον έχει παραταθεί με απόφαση του Δ.Σ. η τρίμηνη προθεσμία η ανάρτηση της παρούσας.

2.3. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για όλους τους συμμετέχοντες και ισχύει έως το τέλος της διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένης και της εγκρίσεως από το Συμβούλιο Κοινοφελών Περιουσιών και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Νοτίου Αιγαίου. Σε περίπτωση που η διάρκεια ισχύος της προσφοράς λήγει πριν την ολοκλήρωση του διαγωνισμού, το Κληροδοτήμα μπορεί, πριν τη λήξη της, να ζητήσει από τον προσφέροντα υπεύθυνη δήλωση παρατάσεως της ισχύος της προσφοράς του για εύλογο χρονικό διάστημα μέχρι την ολοκλήρωση του διαγωνισμού. Αν κάποιος συμμετέχει στο διαγωνισμό για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο στην προσφορά του, προσκομίζοντας ειδικό πληρεξούσιο συντεταγμένο από Συμβολαιογράφο ή αρμόδια Ελληνική Προξενική Αρχή, άλλως θεωρείται ως μετέχων για δικό του λογαριασμό.

2.4 Για να γίνει δεκτή η προσφορά του κάθε Διαγωνιζόμενου στο Διαγωνισμό πρέπει να συνοδεύεται από την εγγύηση συμμετοχής, που αναφέρεται στο άρθρο 6 της παρούσας.

2.5. Η διαδικασία για την ανάδειξη του πλειοδότη για την εκμίσθωση του μισθίου θα διεξαχθεί στα εξής στάδια: α. αποσφράγιση φακέλων προσφορών, αποσφράγιση υποφακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής, έλεγχο νομιμοποιητικών στοιχείων, δικαιολογητικών, εγγυητικής συμμετοχής και έλεγχο της πρότασης για την ανακαίνιση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και τυχόν επέκταση του ακινήτου (καταλληλότητα πρότασης). β. αποσφράγιση του υποφακέλου των οικονομικών προσφορών.

2.6. Η αποσφράγιση των φακέλων των προσφορών θα λάβει χώρα εντός μηνός από την λήξη της παρούσας στα γραφεία του Κληροδοτήματος από την Επιτροπή Διαγωνισμού με την σειρά υποβολής των προσφορών. Θα ακολουθήσει η αποσφράγιση του υποφακέλου των δικαιολογητικών συμμετοχής κάθε συμμετέχοντα, ο έλεγχος πληρότητας των δικαιολογητικών συμμετοχής, της εγγυητικής συμμετοχής και της καταλληλότητας της πρότασης αξιοποίησης ακινήτου και η καταγραφή αυτών στο πρακτικό της Επιτροπής. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου του υποφακέλου των «Δικαιολογητικών Συμμετοχής» η Επιτροπή συντάσσει πρακτικό με τα ονόματα των υποψηφίων που

προκρίνονται και των υποψηφίων που αποκλείονται από την περαιτέρω συμμετοχή τους, είτε λόγω έλλειψης τυπικών ή ουσιαστικών προσόντων συμμετοχής, είτε λόγω πρόδηλης έλλειψης συμβατότητας της πρότασης τους με τις αρχές σχεδιασμού και τους ειδικούς περιορισμούς ανάπτυξης, καθώς και τους λόγους αποκλεισμού κάθε ενός από αυτούς.

2.7. Η Επιτροπή Διαγωνισμού κατά την ίδια συνεδρίαση ή άλλες συνεδριάσεις που θα ορίσει μπορεί να καλεί τους υποψηφίους, προκειμένου να δώσουν προφορικά ή γραπτά διευκρινήσεις και πληροφορίες επί ζητημάτων και ερωτημάτων που θα τεθούν από τα μέλη της Επιτροπής ή και να επαναδιαπραγματευθεί όρους της προσφοράς.

2.8 Στη συνέχεια στην ίδια ή σε άλλη συνεδρίαση που θα ορίσει η Επιτροπή Διαγωνισμού προχωρά στην αποσφράγιση του υποφακέλου των οικονομικών προσφορών των διαγωνιζομένων που δεν έχουν αποκλεισθεί της διαγωνιστικής διαδικασίας κατά το προηγούμενο στάδιο του έλεγχου των δικαιολογητικών συμμετοχής, της εγγυητικής συμμετοχής και της πρότασης αξιοποίησης του ακινήτου και συντάσσει σχετικό πρακτικό της με τη κατάταξη των οικονομικών προσφορών κατά πλειοδοτική σειρά, στην οποία συνυπολογίζεται το προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα και το εφάπαξ οικονομικό αντάλλαγμα. Στη συνέχεια, ο πρόεδρος της Επιτροπής Διαγωνισμού καταθέτει τα πρακτικά της Επιτροπής Διαγωνισμού και όλα τα δικαιολογητικά του Διαγωνισμού, μαζί με την εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού για τον οικονομικό φορέα στον οποίο εισηγείται να ανατεθεί η σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης στο Διοικητικό Συμβούλιο του Κληροδοτήματος προς τελική έγκριση.

2.9. Ο πλειοδότης ουδένα δικαίωμα αποκτά προς αποζημίωση από την μη έγκριση των πρακτικών του Διαγωνισμού από το αρμόδιο όργανο του Κληροδοτήματος, το Διοικητικό Συμβούλιο ή λόγω μη εγκρίσεως αυτών από τις αρμόδιες εποπτεύουσες το κληροδοτήμα Διοικητικές Αρχές.

2.10. Το ΔΣ του Κληροδοτήματος εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση του Διαγωνισμού και τη σύναψη της σχετικής συμβάσεως μίσθωσης μετά από τις απαραίτητες εγκρίσεις της Αρμόδιας Εποπτεύουσας Αρχής. Το Δ.Σ. είναι το μόνο αρμόδιο όργανο για την κατακύρωση του διαγωνισμού, ανεξαρτήτως της πρότασης της Ε.Δ. η οποία είναι γνωμοδοτική.

Άρθρο 3: ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ Δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό, έχουν οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες, αρκεί να διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική εμπειρία και επενδυτική ικανότητα, καθώς επίσης να πληρούν τα κριτήρια της παρούσας διακήρυξης. Κάθε ενδιαφερόμενος

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

Άρθρο 4: ΚΩΛΥΜΑΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Στο Διαγωνισμό δεν γίνονται δεκτοί:

α. Όσοι αποκλείστηκαν τελεσίδικα από Δημόσια Υπηρεσία, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Δήμους ή δημοτικές επιχειρήσεις των Δήμων, επειδή δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους.

β. Όσοι έχουν καταδικαστεί για ποινικά αδικήματα, βάσει αμετάκλητης απόφασης.

γ. Όσοι τελούν υπό πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση.

δ. Όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

ε. Όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους σχετικά με την πληρωμή των φόρων και τελών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

στ. Όσοι προσκομίζουν ψευδείς υπεύθυνες δηλώσεις ή πλαστά πιστοποιητικά.

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

Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή που διεξάγει το Διαγωνισμό μπορεί να αποκλείσει από τη διαδικασία οποιονδήποτε συμμετέχοντα, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο, με αιτιολογημένη απόφασή της. Σε περίπτωση ένωσης προσώπων τα ανωτέρω ισχύουν για κάθε μέλος της.

Άρθρο 5: ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΑΝΑΔΟΧΟΥ

A. ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΟΡΙΟ ΠΡΩΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Το ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς (μηνιαίο μίσθωμα) πρέπει να είναι συμβατό με την τιμή ζώνης ανά τ.μ. στην περιοχή. Στην ως άνω τιμή πρώτης προσφοράς δεν περιλαμβάνεται το χαρτόσημο, το οποίο θα βαρύνει τον μισθωτή. Το μηνιαίο μίσθωμα που θα προκύψει από τον Διαγωνισμό **θα ισχύει για μία διετία**, αρχής γενομένης από την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης. Ως ετήσιο μίσθωμα ορίζεται το μηνιαίο μίσθωμα πολλαπλασιαζόμενο επί 12 μήνες. Το μηνιαίο μίσθωμα για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, θα καταβάλλεται **εντός του πρώτου δεκαημέρου** κάθε μισθωτικού μηνός.

B. ΕΦΑΠΑΞ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ

Ο πλειοδότης πέραν της υποχρέωσης χρηματοδότησης της ανακαίνισης, αξιοποίησης και τυχόν επέκτασης του ακινήτου και της καταβολής του μηνιαίου μισθώματος θα καταβάλει στο Κληροδότημα **εφάπαξ οικονομικό αντάλλαγμα κατά την υπογραφή της σύμβασης, το ύψος του οποίου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 150.000€ το οποίο αποτελεί ουσιαστικό κριτήριο αξιολόγησης της οικονομικής του προσφοράς και επιλογής**, για την άμεση εξυπηρέτηση των κοινωφελών σκοπών του Κληροδοτήματος. Το ύψος της εφάπαξ καταβολής μπορεί να συσχετιστεί με την περίοδο χάριτος στην καταβολή των μισθωμάτων.

Γ. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τα 2 πρώτα έτη. Μετά την πάροδο των δύο ετών θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες πλέον του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ), όπως αυτός προσδιορίζεται και δημοσιεύεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). Σε περίπτωση αρνητικού δείκτη τιμών καταναλωτή το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται και πάλι κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες. Το εκάστοτε αναπροσαρμόζόμενο μίσθωμα καθίσταται αυτοδικαίως απαιτητό χωρίς να απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή.

Δ. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Ο ανάδοχος οφείλει να προτείνει λύση σχετικά με τις υφιστάμενες μισθώσεις του κτιρίου. Όλα τα στοιχεία των υφιστάμενων μισθώσεων είναι στην διάθεση του κάθε ενδιαφερομένου μετά από σχετικό αίτημα. Το Κληροδότημα διατηρεί το δικαίωμα εκχώρησης των υφιστάμενων μισθώσεων εφόσον ο ανάδοχος το επιθυμεί.

Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

ΣΤ. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΟΥ

Όλα τα ανωτέρω του άρθρου 5 και ο συνδυασμός αυτών αποτελούν ουσιώδη κριτήρια αξιολόγησης επιλογής αναδόχου.

Άρθρο 6: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

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

1. Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής.

Εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό. Οι υποβαλλόμενες προσφορές συνοδεύονται από Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής πρέπει να έχει εκδοθεί από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, να έχει διάρκεια μέχρι το πέρας του διαγωνισμού και να είναι **ισόποση με το 20% του ελάχιστου ποσού προσφοράς μηνιαίου μισθώματος**. Σε περίπτωση Ενώσεως προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής επιστρέφεται στον οριστικό Πλειοδότη μετά την κατάθεση της Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης και εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης και την παράδοση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης στο Κληροδοτήμα. Στους λοιπούς υποψήφιους που έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό επιστρέφεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την γνωστοποίηση της απόφασης κατακύρωσης από το Δ.Σ. του Κληροδοτήματος. Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα τη σύμβαση μίσθωσης, ή δεν προσκομίσει τα έγγραφα και δικαιολογητικά που προβλέπονται, ή δεν καταθέσει την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης της σύμβασης, κηρύσσεται έκπτωτος και η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Κληροδοτήματος.

2. Υποφάκελο Α΄ με τον τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» με δύο ενότητες: α) την 1η ενότητα με τα τυπικά προσόντα συμμετοχής και β) την 2η με την χρηματοοικονομική επάρκεια.

3. Υποφάκελο Β΄ με τίτλο «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» με την τεχνική προσέγγιση-πρόταση-αρχιτεκτονική λύση-οικονομητική μελέτη του υποψηφίου για την ανακαίνιση, αξιοποίηση, ανάπτυξη και τυχόν επέκταση του ακινήτου. Η προσφορά θα υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο αν πρόκειται για

νομικό πρόσωπο. Η προσφορά ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας θα υποβάλλεται από κοινό εκπρόσωπό τους, σύμφωνα με συμβολαιογραφική πράξη διορισμού του, η οποία θα επισυνάπτεται στην προσφορά. Ο κυρίως φάκελος θα φέρει εξωτερικά την επωνυμία και τη διεύθυνση του υποψήφιου, τον τίτλο «Συμμετοχή στον Διαγωνισμό για την εκμίσθωση του ακινήτου ιδιοκτησίας του «ΑΦΕΝΤΑΚΕΙΟΥ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΙΜΩΛΟΥ» και θα απευθύνεται προς την Επιτροπή Διαγωνισμού του Κληροδοτήματος. Η προσφορά πρέπει να περιλαμβάνει ολοκληρωμένη και ενιαία πρόταση για την ανάπτυξη-αναξιοποίηση-ανακαίνιση και τυχόν επέκταση του ακινήτου. Προσφορές για μέρος του υπό εκμίσθωση ακινήτου θα απορρίπτονται ως απαράδεκτες. Προσφορά που κατά την κρίση της Επιτροπής Διαγωνισμού είναι αόριστη και ανεπίδεκτη εκτίμησης ή είναι υπό αίρεση, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

A. Περιεχόμενο υποφάκελου «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» Ο υποφάκελος πρέπει να περιέχει απαραίτητα τα εξής :

Ενότητα 1η : Τυπικά δικαιολογητικά στον υποφάκελο Δικαιολογητικά Συμμετοχής θα εσωκλείονται όλα τα δικαιολογητικά της παρούσας και συγκεκριμένα:

A. Δικαιολογητικά προσωπικής κατάστασης Διαγωνιζομένου

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

A.2 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νόμιμου εκπροσώπου του, όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι δεν έχουν αποκλειστεί τελεσίδικα από δημόσια υπηρεσία ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, διότι δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

A.3 Απλό φωτοαντίγραφο της ταυτότητας ή του διαβατηρίου του συμμετέχοντος (ή του νομίμου εκπροσώπου του όταν ο διαγωνιζόμενος είναι νομικό πρόσωπο) και του τυχόν εγγυητή του.

A.4 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νομίμου εκπροσώπου του όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο), με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έχει μελετήσει λεπτομερώς τους όρους, ότι έλαβε γνώση της παρούσας διακήρυξης και ότι την αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

A.5 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νομίμου εκπροσώπου του όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο), με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνει ρητώς και ανεπιφύλακτα ότι έλεγξε το προς μίσθωση ακίνητο, διαπίστωσε την υπάρχουσα νομική και πραγματική κατάσταση του, τις υφιστάμενες μισθώσεις, βρήκε τούτο της απολύτου αρεσκείας του και αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί στην αναγκαία κατασκευή, να προβεί σε πλήρη ανακαίνιση αυτού και να προβεί σε κάθε επιτρεπόμενη από το νόμο επέκταση αυτού, ώστε να καταστεί αυτό πλήρως λειτουργικό και απολύτως κατάλληλο για τον σκοπό για τον οποίο προορίζεται και ότι κάθε δαπάνη για τα ανωτέρω βαρύνει αποκλειστικά τον ίδιο και ότι δεν θα εγείρει ουδέποτε και ουδεμία αξίωση για τις ανωτέρω αιτίες και κάθε αιτία έναντι του Κληροδοτήματος, καθόσον την υποχρέωση αυτή αναλαμβάνει ο ίδιος και ότι η δαπάνη αυτή δεν έχει καμία σχέση με το καταβαλλόμενο μίσθωμα, το οποίο θα πρέπει να καταβάλλεται σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης. Σε κάθε περίπτωση παραιτείται εκ του δικαιώματος αξίωσης οποιασδήποτε αποζημίωσης ή επιστροφής των εκ μέρους του καταβληθέντων, σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, για όσες μετατροπές, επισκευές, προσθήκες και βελτιώσεις πραγματοποιήσει με δικά του έξοδα στο ακίνητο, είτε είναι αναγκαίες, είτε πολυτελείς, ακόμα και αν η σύμβαση καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο πριν την συμπλήρωση του χρόνου της συμβατικής της διάρκειας.

A.6 Επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού του νομικού προσώπου με τυχόν τροποποιήσεις του.

A.7 Σε περίπτωση Ο.Ε., Ε.Ε. ή Ε.Π.Ε. πιστοποιητικό από την αρμόδια αρχή, από το οποίο θα προκύπτουν η δημοσίευση του καταστατικού και όλες οι τροποποιήσεις του μέχρι την προτεραιότητα του Διαγωνισμού.

A.8 Σε περίπτωση Ε.Π.Ε. ή Α.Ε. τα ΦΕΚ στα οποία έχει δημοσιευθεί η σύσταση ή τυχόν τροποποιήσεις του νομικού προσώπου, καθώς και ΦΕΚ από τα οποία προκύπτουν τα πρόσωπα που δεσμεύουν με την υπογραφή τους το νομικό πρόσωπο.

A.9 Σε περίπτωση που το συμμετέχον είναι νομικό πρόσωπο απόφαση των εταίρων ή πρακτικό συνεδρίασης του Δ.Σ. με το οποίο αποφασίστηκε η συμμετοχή της

εταιρείας στο Διαγωνισμό εκμίσθωσης του ακινήτου και η υποβολή προσφοράς, καθώς και το εξουσιοδοτημένο να καταθέσει την προσφορά φυσικό πρόσωπο.

A.10 Σε περίπτωση που κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, πρέπει να προσκομίσει όλα τα ανωτέρω δικαιολογητικά για λογαριασμό αυτού του οποίου πλειοδοτεί, προσκομίζοντας πρόσφατο, ειδικό πληρεξούσιο συντεταγμένο από Συμβολαιογράφο. Στην περίπτωση κοινοπραξιών-ενώσεων προσώπων, τα ως άνω δικαιολογητικά θα πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες στην ένωση προσώπων ή κοινοπραξία.

Σε περίπτωση έλλειψης ή απόρριψης ενός ή περισσότερων από τα παραπάνω, η αντίστοιχη Προσφορά αποκλείεται από την περαιτέρω διαδικασία και επιστρέφεται μαζί με τους υποφακέλους, επί αποδείξει, στον Διαγωνιζόμενο μαζί με την Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό.

Ενότητα 2η : Χρηματοοικονομική Επάρκεια Οι διαγωνιζόμενοι πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να αποδεικνύουν ότι διαθέτουν την απαιτούμενη χρηματοοικονομική επάρκεια για τη χρηματοδότηση των επενδύσεων και τη λειτουργία του ακινήτου από ίδια ή δανεικά (ή συνδυασμό των δύο) κεφάλαια. Κάθε προσφέρων θα πρέπει να υποβάλει στον υποφάκελο Δικαιολογητικά Συμμετοχής όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται παρακάτω:

B. Δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής επάρκειας διαγωνιζομένου

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

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

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

B.4 Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι ο υποψήφιος είναι ενήμερος ως προς τις φορολογικές υποχρεώσεις του, κατά την ημερομηνία διενέργειας του Διαγωνισμού.

B.5 Μία τουλάχιστον συστατική επιστολή Τράπεζας ή άλλου Χρηματοπιστωτικού Οργανισμού για τη συνεργασία τους.

B.6 α. Έγγραφα (Έντυπα εκκαθάρισης φορολογικών δηλώσεων, ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ισολογισμού, δηλώσεις φόρου εισοδήματος κλπ) που να αποδεικνύουν ετήσιο κύκλο εργασιών των επιχειρήσεων του διαγωνιζομένου, κατά την τελευταία τριετία. Τα ποσά των ιδίων κεφαλαίων και του τραπεζικού δανεισμού θα υπολογίζονται αθροιστικά. Στην περίπτωση κοινοπραξιών-ενώσεων προσώπων, τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες, ενώ τα δικαιολογητικά B.6 αν προσκομίζονται από περισσότερους από έναν συμμετέχοντες της κοινοπραξίας ή ενώσεως προσώπων τότε αυτά υπολογίζονται αθροιστικά για την συμπλήρωση των ανωτέρω αναφερόμενων χρηματικών ορίων.

B. Περιεχόμενο υποφακέλου «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»

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

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

β. Χρήση υλικών που δεν είναι συμβατά με τον χαρακτήρα και τους κανόνες του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και του εν λόγω ακινήτου, καθώς μία τέτοια πρόταση δεν θα μπορέσει να λάβει τις απαραίτητες εγκρίσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

γ. επεκτάσεις του κτιρίου που δεν συνάδουν με τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα του, καθώς οποιαδήποτε επέκταση του κτηρίου δεν θα εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες και το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο.

Ο υποφάκελος πρέπει να περιέχει απαραίτητα τα εξής :

1. Τεχνική έκθεση συνοδευόμενη και από αντίστοιχα διαγράμματα, όπου απαιτούνται, η οποία θα περιλαμβάνει τις εργασίες για την ανακαίνιση, αναβάθμιση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και τυχόν επέκταση του κτηρίου.
2. Προϋπολογισμό του κόστους των εργασιών, της επενδυτικής πρότασης για την αξιοποίηση του ακινήτου και των υπαρχουσών εγκαταστάσεων.
3. Πηγές χρηματοδότησης του Επενδυτικού Σχεδίου.
4. Οικονομοτεχνική μελέτη του Επενδυτικού Σχεδίου
5. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της επενδυτικής πρότασης.

Άρθρο 7: ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

7.1 ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η σύμβαση μεταξύ του Κληροδοτήματος και του μισθωτή μπορεί να λάβει και τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγράψει νομίμως στο υποθηκοφυλακείο για την διάρκεια της μίσθωσης. Όλα δε τα έξοδα για την σύνταξη και μεταγραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου θα βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

7.2 ΜΙΣΘΩΜΑ

Το μηνιαίο μίσθωμα είναι ισόποσο της προσφοράς του μισθωτή. Ως ετήσιο μίσθωμα νοείται το μηνιαίο μίσθωμα της προσφοράς του μισθωτή πολλαπλασιαζόμενο επί δώδεκα (12) μήνες. Το μηνιαίο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται μέχρι την δεκάτη ημέρα εκάστου ημερολογιακού μηνός μέσω τραπεζικού εμβάσματος στον τραπεζικό λογαριασμό του Κληροδοτήματος που θα υποδειχθεί και η καταβολή του θα αποδεικνύεται από τον σχετικό τραπεζικό καταθετήριο, το οποίο θα αποτελεί και το μόνο αποδεικτικό μέσο πληρωμής του εκάστοτε μισθώματος. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται αυτοδικαίως απαιτητό χωρίς να απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή. Κάθε τέλος, φόρος ή άλλη επιβάρυνση επί του μισθώματος ή επί του μισθίου, θα βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι βαρύνουν το μισθωτή κάθε είδους δημοτικά τέλη, τέλη καθαριότητας, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λ.π. Το χαρτόσημο επί του παραπάνω μισθώματος ποσοστού (3,6%) βαρύνει εξολοκλήρου τον μισθωτή. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος υφίσταται ανεξάρτητα από τη συνεχή ή εποχιακή λειτουργία των εγκαταστάσεων.

7.3 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης **ορίζεται σε τριάντα (30) έτη**, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης, ανακατασκευής, αξιοποίησης και τυχόν επέκτασης του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης του Διαγωνισμού. Η διάρκεια της εκμίσθωσης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης και λήγει την αντίστοιχη ημεροχρονολογία μετά την συμπλήρωση των 30 ετών. Η μίσθωση **μπορεί να παραταθεί για ακόμη είκοσι (20) έτη σύμφωνα με την νομοθεσία και εφόσον ο μισθωτής έχει τηρήσει τους όρους της μισθωτικής σύμβασης**, μετά από αίτηση του μισθωτή και αποδοχή της από το ΔΣ του Κληροδοτήματος.

7.4 ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

7.4.1. Ο μισθωτής υποχρεούται να υλοποιήσει επενδυτικό σχέδιο, με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και δαπάνες του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού του με μισθώματα, έτσι ώστε το μίσθιο να ανακαινισθεί και αξιοποιηθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο, ήτοι με τη δημιουργία και λειτουργία σύγχρονης τουριστικής επιχείρησης ή οποιασδήποτε άλλης σύμφωνα με την νομοθεσία επαγγελματικής δραστηριότητας με σεβασμό στο περιβάλλον και το χαρακτήρα του ακινήτου και του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και υψηλές προδιαγραφές λειτουργίας.

7.4.2. Οι εργασίες που απαιτούνται για την δημιουργία οποιασδήποτε επαγγελματικής δραστηριότητας, περιλαμβάνουν ενδεικτικά: καθαιρέσεις, τυχόν στατική ενίσχυση του κτιρίου, έργα υποδομής, οικοδομικές και κάθε είδους εργασίες που αφορούν τη πλήρη ανακαίνιση του κτιρίου εσωτερικά και εξωτερικά, ενδεχόμενες προσθήκες κτισμάτων, αν αυτό επιτρέπεται από τη κείμενη πολεοδομική νομοθεσία, εγκατάσταση πλήρους ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εγκατάσταση σύγχρονου συστήματος ψύξης και θέρμανσης (air-conditioning ή άλλη μονάδα κλπ), υδραυλικές εγκαταστάσεις, εξοπλισμό επιχείρησης, διαμορφώσεις χώρου και κάθε εργασία που θα απαιτηθεί. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι άριστης ποιότητας και θα συνάδουν με τον χαρακτήρα του κτηρίου και τα αρχιτεκτονικά πρότυπα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας.

7.4.3. Στο χρονοδιάγραμμα κατασκευής του έργου που θα συμφωνηθεί με το Κληροδότημα και θα περιληφθεί στη σύμβαση που θα συναφθεί θα τεθούν όλες οι τμηματικές προθεσμίες και ρήτρες για την ολοκλήρωση του έργου, έτοιμου προς λειτουργία.

7.4.4. Ο μισθωτής δύναται να προβεί σε έλεγχο για ενδεχόμενη επέκταση του κτηρίου και σε περίπτωση που αυτή είναι επιτρεπόμενη από τη κείμενη νομοθεσία και εφικτή κατασκευαστικά ο Πλειοδότης μπορεί να υποβάλει σχετικό αίτημα προς τον Κληροδότημα, συνοδευόμενο από ολοκληρωμένη πρόταση προς έγκριση. Αρμόδιο όργανο για να αποφασίσει σχετικά, καθώς και για τους ειδικότερους όρους, είναι το Δ.Σ. του Κληροδοτήματος και η απόφασή του τελεί υπό την έγκριση της Αρμόδιας Εποπτεύουσας Αρχής.

7.4.5. Ο μισθωτής κατά την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων στις υφιστάμενες κτιριακές υποδομές και στον περιβάλλοντα χώρο, έχει υποχρέωση πλήρους συμμόρφωσης με τις ισχύουσες κάθε φορά πολεοδομικές, υγειονομικές 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 της κατασκευής στις κείμενες διατάξεις, οφείλει δε να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις, προκειμένου οι εργασίες και το μίσθιο να είναι σύνομα και να καταθέσει έγκαιρα αντίγραφα αυτών στο Κληροδότημα.

7.4.6. Σε περίπτωση τυχόν δημιουργίας αυθαιρέτων κατασκευών από τον μισθωτή, το Κληροδότημα 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 το Κληροδότημα θα τα αξιώσει, ενώ θα συντρέχουν στο ακέραιο και όλα τα υπόλοιπα δικαιώματα του Κληροδοτήματος σε βάρος του μισθωτή.

7.4.7. 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. Ο μισθωτής είναι ο μόνος υπεύθυνος για κάθε ζημία, τραυματισμό ή και θάνατο προσώπου του προσωπικού του ή τρίτου κατά την εκτέλεση των εργασιών ανακαίνισης, αξιοποίησης και τυχόν επέκτασης του ακινήτου αλλά και καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και της λειτουργίας της επιχείρησης, το δε Κληροδότημα ουδεμία απολύτως ευθύνη φέρει.

7.4.8. Ο μισθωτής οφείλει να ασφαλίσει το προβλεπόμενο έργο στο σύνολο του σε αξιόπιστη ασφαλιστική εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της κατασκευής του, κατά παντός κινδύνου εργολαβίας, για ποσό τουλάχιστον ίσο προς τον προϋπολογισμό του έργου. Τα σχετικά ασφαλιστήρια συμβόλαια και οι ανανεώσεις τους πρέπει να υποβάλλονται στο Κληροδότημα. Το Κληροδότημα διατηρεί το δικαίωμα να ασφαλίσει επιπλέον το σύνολο του ακινήτου με συμβόλαιο το κόστος του οποίου θα βαρύνει το Ίδρυμα.

7.4.9. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να τηρεί άπαντες τους προβλεπόμενους από τους νόμους κανόνες υγιεινής, να κάνει συντήρηση του κτηρίου τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά σε καθαριότητα του χώρου εντός και εκτός του κτηρίου. Ο μισθωτής οφείλει με δικά του έξοδα να επισκευάζει, συντηρεί, αναβαθμίζει το μίσθιο εσωτερικά και εξωτερικά και τον περιβάλλοντα χώρο, όπως επίσης να αποκαθιστά κάθε φθορά που δημιουργείται στο μίσθιο, είτε προξενήθηκε από τον ίδιο, είτε από το προσωπικό αυτού, είτε από τρίτο, ανεξάρτητα αν προέρχεται από συνήθη ή όχι χρήση, χωρίς καμία αξίωση για αποζημίωση από το Κληροδότημα.

7.4.10. Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και κατά τρόπο που να μην θίγει την ησυχία, την υγεία και την ασφάλεια των περίοικων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

7.4.11. Απαγορεύεται στον μισθωτή κάθε παρέμβαση στο μίσθιο που ασκεί ουσιώδη ή μη επίδραση στο αρχιτεκτονικό σχέδιο του κτηρίου ή στην στατική επάρκεια αυτού. Απαγορεύεται στον μισθωτή η μετονομασία της στοάς του κτηρίου, η οποία καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης θα συνεχίσει να ονομάζεται «ΣΤΟΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΟΙΚ.ΑΦΕΝΤΑΚΗ» Αν το κτήριο ή μέρος του καταστραφεί από υπαιτιότητα του μισθωτή ή προστηθέντος του, ο μισθωτής υποχρεούται σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών ή σε πλήρη αποζημίωση του Κληροδοτήματος.

7.4.12. Όλες οι δαπάνες που θα γίνουν στο μίσθιο, που αφορούν μόνιμες κατασκευές, είτε επωφελείς, είτε αναγκαίες, είτε και πολυτελείς θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου μετά την λύση ή λήξη της μίσθωσης χωρίς να γεννάται δικαίωμα αφαίρεσης ή καταβολής αποζημιώσεως εκ μέρους του εκμισθωτή, ούτε και κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού.

7.4.13. Ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την έκδοση κάθε είδους απαιτούμενων εκ του νόμου πιστοποιητικών, εγκρίσεων και αδειών του μισθίου (ενδεικτικώς αναφερομένων, ΠΕΑ, Πυρασφάλειας κλπ) με δικές του δαπάνες.

7.4.14. Ο παρών όρος συνιστά ουσιώδη όρο της σύμβασης, στον οποίο τα μέρη απέβλεψαν σπουδαία, οιαδήποτε δε παραβίαση αυτού συνιστά άνευ άλλου τινός λόγο άμεσης καταγγελίας της μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή.

Άρθρο 7.5: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ - ΦΟΡΟΙ - ΔΑΣΜΟΙ

Ο μισθωτής οφείλει να εξασφαλίσει ένα σημαντικό ποσό ιδίων κεφαλαίων, καθώς και επιπλέον τις απαιτούμενες πηγές δανειακών κεφαλαίων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με τη μελέτη, αδειοδότηση, κατασκευή, συντήρηση, ασφάλιση, λειτουργία και χρηματοδότηση του έργου. Σε καμία περίπτωση, η ενδεχόμενη επιχορήγηση ή επιδότηση δεν αποτελεί

προϋπόθεση για την ολοκλήρωση του έργου. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να εντάξει το έργο σε πρόγραμμα επιδότησης ή επιχορήγησης. Ο μισθωτής βαρύνεται με τα κάθε είδους τέλη, δασμούς και κάθε άλλο φόρο, τέλος ή δικαίωμα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, ΔΕΚΟ, άλλων ΝΠΔΔ, ΕΝΦΙΑ, του έργου της ανακαίνισης και του μισθίου, όπως ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

Άρθρο 7.6: ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

7.6.1 Ο μισθωτής οφείλει με δικές του ενέργειες και έξοδα να μεριμνήσει και να προβεί στην έκδοση κάθε είδους αδειών κ.λ.π. για την εκάστοτε χρήση και λειτουργία του μισθίου. Στην περίπτωση που οι απαιτούμενες άδειες κ.λ.π. για τη λειτουργία του δεν χορηγηθούν στο μισθωτή ή αν τυχόν ανακληθούν αυτές, καμία ευθύνη δεν μπορεί να προκύψει σε βάρος του Κληροδοτήματος και καμία αποζημίωση δεν μπορεί να αξιωθεί από τον μισθωτή, ενώ η μισθωτική σύμβαση συνεχίζει να είναι καθ' όλα ισχυρή, ειδικά ως προς τις υποχρεώσεις του μισθωτή.

7.6.2. Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το μίσθιο, με συνδικαιούχο του ασφαλισματος το Κληροδοτήμα, ως συμβατική του υποχρέωση, κατά παντός κινδύνου, όπως σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας κλπ., καθώς και για απώλεια εισοδήματος, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, για ποσό σύμφωνο με την αντικειμενική αξία του ακινήτου έτσι ώστε, σε περίπτωση τυχόν επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου, το μίσθιο να δύναται να αποκατασταθεί πλήρως. Ο μισθωτής υποχρεούται να διαθέσει το ποσό της ασφαλιστικής κάλυψης για την αποκατάσταση του μισθίου, χωρίς υπαίτια βραδύτητα. Τα σχετικά ασφαλιστήρια συμβόλαια και οι ανανεώσεις τους πρέπει να υποβάλλονται στο Κληροδοτήμα, εντός πέντε (5) ημερών από τη σύναψή τους. Το Κληροδοτήμα διατηρεί το δικαίωμα επιπλέον ασφαλιστηρίου του κτιρίου με δική του δαπάνη εφόσον επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 7.7: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ, ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ.

7.7.1. Ο μισθωτής με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης αποδέχεται ανεπιφύλακτα ότι έλαβε γνώση των όρων της παρούσης και της κατάστασης του μισθίου και ότι έλεγξε την εν γένει πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και ότι το Κληροδοτήμα δεν υπέχει καμία ευθύνη έναντι του μισθωτή για την κατάσταση, στην οποία ο τελευταίος το παραλαμβάνει. Ειδικότερα, ο μισθωτής δεν μπορεί να αξιώσει καμία αποζημίωση ούτε να ζητήσει τη λύση της σύμβασης ή τη μείωση του μισθώματος εξαιτίας οποιουδήποτε λόγου που αφορά την πραγματική ή νομική κατάσταση (π.χ. ελαττώματα που υπάρχουν ή ενδέχεται να προκύψουν) στην οποία ευρίσκεται και παραλαμβάνεται το μίσθιο. Αλλά και το Κληροδοτήμα δεν έχει υποχρέωση να προβεί

σε οποιαδήποτε εργασία ή καταβολή δαπάνης για το μίσθιο, για ολόκληρο το χρόνο της μίσθωσης. Ο μισθωτής οφείλει να μεριμνά για την άρση κάθε καταπάτησης ή προσβολής της ιδιοκτησίας του και να το παραδώσει, μετά τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης στην ίδια καλή κατάσταση που το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

7.7.2. Επιπλέον ο μισθωτής με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης αποδέχεται ανεπιφύλακτα ότι έλαβε γνώση των όρων των υφιστάμενων μισθώσεων στο μίσθιο.

7.7.3. Ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης κατά τη λήξη της σύμβασης το μίσθιο ελεύθερο από κάθε βάρος, διαφορετικά θα ευθύνεται σε αποζημίωση έναντι του Κληροδοτήματος για κάθε ζημία. Για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου από το μισθωτή καταπίπτει εις βάρος του και υπέρ του Κληροδοτήματος ποινική ρήτρα σε ποσοστό 10 % επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος, σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν παραδώσει όταν και όπως προβλέπεται από την παρούσα και την μισθωτική σύμβαση, κατά τη λήξη της σύμβασης. Η παρούσα ποινική ρήτρα καταβάλλεται ανεξαρτήτως της αποζημίωσης για οποιαδήποτε άλλη ζημία του Κληροδοτήματος και δεν αποκλείει ούτε περιορίζει το δικαίωμα περαιτέρω αποζημίωσης του Κληροδοτήματος, σε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης.

7.7.4. Ο μισθωτής υποχρεούται να συνδέσει επ' ονόματί του εντός εύλογου χρονικού διαστήματος τις παροχές ρεύματος και ύδατος υπογράφοντας τις σχετικές συμβάσεις με ΔΕΗ και άλλους παρόχους, ΕΥΔΑΠ και Φυσικού αερίου.

7.7.5. Τον πρώτο μήνα του τελευταίου έτους ο ανάδοχος του έργου οφείλει να ενημερώσει το Κληροδοτήμα αν προτίθεται να ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης για την επερχόμενη εικοσαετία.

Άρθρο 7.8: ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ

7.8.1. Η εκμετάλλευση του ακινήτου και κάθε τυχόν μελλοντική μεταβολή του καταστατικού της εταιρίας του αναδόχου, θα γνωστοποιείται, υποχρεωτικά εγγράφως, στο Κληροδοτήμα, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη νόμιμη δημοσίευση του καταστατικού. Με τη γνωστοποίηση, θα παραδίδεται στο Κληροδοτήμα επικυρωμένο αντίγραφο του δημοσιευμένου καταστατικού.

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

Άρθρο 7.9: ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ

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

β. Επίσης, σε περίπτωση νομικών προσώπων, θεωρείται ότι η υποβολή της προσφοράς και η συμμετοχή στο Διαγωνισμό έχουν εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο του συμμετέχοντος νομικού προσώπου.

γ. Όλοι οι όροι της παρούσης προκήρυξης αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη κι αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση. Όλοι οι όροι της παρούσης θεωρούνται ουσιώδεις.

Άρθρο 7.10: ΡΗΤΡΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΕΥΘΥΝΗΣ

Το Κληροδότημα με απόφαση του Δ.Σ. το οποίο είναι το ΜΟΝΟ αρμόδιο όργανο να αποφασίζει επί της διαδικασίας του διαγωνισμού διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει το χρονοδιάγραμμα της παρούσας Διακήρυξης, να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα στον πλειοδότη, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη ή να ματαιώσει οριστικά το Διαγωνισμό ή να τον επαναλάβει με ή χωρίς τροποποίηση των όρων, χωρίς να γεννάται οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα αποζημίωσης του πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων που έλαβαν μέρος στο Διαγωνισμό.

Ουδείς και για οποιοδήποτε αιτία δικαιούται αποζημίωση από το Κληροδότημα για τις δαπάνες που πραγματοποίησε για τη συμμετοχή του σε οποιοδήποτε στάδιο του διαγωνισμού ή για διαφυγόντα κέρδη ή ματαίωση δικαιώματος προσδοκίας, σε περίπτωση μη κατακύρωσεως του διαγωνισμού ή ακυρώσεώς του σε οποιοδήποτε στάδιο ή μη εγκρίσεως του αποτελέσματος από την αρμόδια Αρχή.

Άρθρο 7.11: ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Η παρούσα πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος θα δημοσιευθεί σε 2 εφημερίδες και ικανό σε αριθμό ιστοσελίδων, το δε κόστος της δημοσίευσης θα βαρύνει τελικώς τον ανάδοχο του έργου, και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Κληροδοτήματος www.afentakeio.gr.

Άρθρο 7.12: ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Πληροφορίες για τον Διαγωνισμό παρέχονται από τη Γραμματεία του Κληροδοτήματος Δευτέρα – Παρασκευή από 9:00 – 15:00 εργάσιμες ημέρες και ώρες.

Αντίγραφο της διακήρυξης και του σχετικού φακέλου χορηγείται στους ενδιαφερομένους ύστερα από έγγραφη αίτηση που θα υποβάλλεται στα γραφεία του Κληροδοτήματος Ι. Δροσοπούλου 105^Α μέχρι την προηγούμενη του Διαγωνισμού.

Ο Πρόεδρος του Κληροδοτήματος



Σωτήριος Σ. Στανωτάς - Τόγκας