



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ &
ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ
ΖΑΠΠΕΙΟ ΜΕΓΑΡΟ
10557 ΑΘΗΝΑ**

Αθήνα 26/08/2024
Αριθ. Πρωτ.: 1008

**ΑΝΟΙΚΤΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ - CAFE «OASIS
ΖΑΡΡΕΙΟΥ ΑΘΗΝΣ est 1950» ΤΟΥ ΖΑΠΠΕΙΟΥ ΚΗΠΟΥ ΓΙΑ 20 ΧΡΟΝΙΑ.**

Η Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο. κ Κ.), που εδρεύει στην
Αθήνα, (Ζάππειο Μέγαρο)

ΠΡΟΣΚΑΛΕΙ

τους ενδιαφερομένους να υποβάλλουν σφραγισμένες προσφορές για την μακροχρόνια εκμίσθωση, κατ' άρθρο 42 παρ. 4 του Ν. 4182/2013, του αναψυκτηρίου-cafe «OASIS ΖΑΡΡΕΙΟΥ ΑΘΗΝΣ est 1950» (εμπορικό σήμα καταχωρισμένο με την υπ. αριθ. ΕΞ6078/2023 απόφαση της εξετάστριας του Ο.Β.Ι., με την οποία έγινε δεκτή η με αριθ. Ν282977 δήλωση για τα προϊόντα και τις υπηρεσίες των κλάσεων 41 (Ψυχαγωγία, Πολιτιστικές δραστηριότητες) και 43 (Υπηρεσίες καφετέριας, υπηρεσίες εστιατορίου, υπηρεσίες μπαρ) και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαππείου Κήπου, με ανακαίνιση του κτηρίου για την επωφελέστερη εκμετάλλευσή του, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Αριθμός άρθρου	Περιγραφή άρθρου	Σελίδα
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ - ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	
1	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	5
2	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ	5
	1. Το Μίσθιο (Περιγραφή)	5
	2. Πραγματική κατάσταση του μισθίου	6
	3. Εργασίες που πρέπει να γίνουν από τον Μισθωτή	6
	4. Χρήση του μισθίου	6
	5. Διάρκεια μίσθωσης	6
	6. Υπομίσθωση	6
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ	
3	ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ	7
4	ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	9
5	ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΠΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ	10
6	ΛΟΓΟΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ	11
7	ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ	14
	1. Εγγύηση συμμετοχής στην διαδικασία	15
	2. Εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης	15
8	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ	17
	1.1. Άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας	17
	1.2. Οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια	17
	1.3. Τεχνική και επαγγελματική ικανότητα	17
	1.4. Πρότυπα διασφάλισης ποιότητας και πρότυπο περιβαλλοντικής διαχείρισης	17
9	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ	18
10	ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ	19
11	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ	20
	1. Υποφάκελλος «Δικαιολογητικά Συμμετοχής»	20
	2. Υποφάκελλος «Τεχνική Προσφορά»	25
	3. Υποφάκελλος «Οικονομική Προσφορά»	26

	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ – ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ – ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ	
12	ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ	26
13	ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ	27
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄	28
14	ΕΝΝΟΜΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	28
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄	28
15	ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	29

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Στοιχείο	Περιγραφή	Σελίδα
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	(α) Η από 11.07.2024 Έκθεση Καθορισμού Αγοράιας Μισθωτικής Αξίας της «Σ. Κ. ΑΙΓΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ & ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (β) Τοπογραφικό διάγραμμα (γ) Κάτοψη υπάρχοντος ισογείου (δ) Τομή Α-Α	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	Σύμβαση μίσθωσης (βασικοί όροι)	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ	Υπόδειγμα αίτησης συμμετοχής στη διαδικασία	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ	Υποδείγματα εγγυητικών επιστολών (α) συμμετοχής στη διαδικασία και (β) καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε	Υπόδειγμα πράξης διορισμού κοινού εκπροσώπου Κοινοπραξίας και του αναπληρωτή του	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ	Υπόδειγμα Οικονομικής Προσφοράς	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' – ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Άρθρο 1. - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Επωνυμία Εκμισθωτή	ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ (Ε.Ο.κΚ.) Ν.Π.Δ.Δ.
Ταχυδρομική διεύθυνση	ΖΑΠΠΕΙΟ ΜΕΓΑΡΟ
Πόλη	ΑΘΗΝΑ
Ταχυδρομικός Κωδικός	10557
Χώρα	ΕΛΛΑΔΑ
Κωδικός NUTS	GR30
Τηλέφωνο	210 3223509
Φαξ	210 3220048
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο	info@zappeion.gr
Αρμόδιοι για πληροφορίες	Αρμόδιος Υπάλληλος: Νικόλαος Γεωργίου Email:electro@zappeion.gr
Γενική Διεύθυνση στο διαδίκτυο (URL)	www.zappeion.gr

Άρθρο 2. - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

1. Το Μίσθιο (Περιγραφή)

1.1. Η διαδικασία αφορά την εκμίσθωση του αναψυκτηρίου-café «OASIS ZAPPEIOU ATHENS est 1950» και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαππείου Κήπου, (Μίσθιο), το οποίο, όπως προκύπτει από την από 24/05/2024 έκθεση ελέγχου αυτοψίας του πολιτικού μηχανικού Δ. Σολδάτου της Γεν. Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας Γεν. Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών και το από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού τοπογράφου Ν. Κασκαμπά, αποτελείται:

- (α) Από Ισόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 196,24 τ.μ.
- (β) Από Υπόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 28,21 τ.μ.
- (γ) Από διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου 50,03 τ.μ. και
- (δ) Από τον οριοθετημένο εξωτερικό χώρο επιφάνειας 101,12 τ.μ.

1.2. Από την συνολική στεγασμένη επιφάνεια του ισογείου των 196,24 τ.μ., τα 81,60 τ.μ. υφίστατο νόμιμα (σχετική η υπ.' αριθ. 061461/23-03-2009 Βεβαίωση της Δνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων) και μισθώθηκαν με την υπ' αρ. 7213/4-5-2011 Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτου, ενώ τα υπόλοιπα εντάχθηκαν αρχικά στις διατάξεις του Ν. 4014/2011 βάσει της με Α/Α 42486/29-03-2012, η οποία μεταφέρθηκε στις διατάξεις του Ν. 4178/13 με την Α/Α 2804331/30-12-2014 δήλωση.

2. Πραγματική κατάσταση του Μισθίου

Το Μίσθιο, προκειμένου να καταστεί εκμεταλλεύσιμο, χρήζει ουσιώδους ανακαίνισης και αποκατάστασης τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά στον χώρο του κτηρίου και στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, προκειμένου να αποκτήσει την άρτια τεχνική, αισθητική και λειτουργική αρτιότητά του, για να καταστεί απολύτως κατάλληλο για τις χρήσεις που προορίζεται.

3. Εργασίες που πρέπει να γίνουν από τον Μισθωτή

3.1. Ο Μισθωτής υποχρεούται να εκτελέσει όλες τις εργασίες, που είναι απαραίτητες για την ανακαίνιση και αποκατάσταση του κτηρίου καθώς και όλες τις εργασίες αποκατάστασης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου ώστε να καταστεί πλήρως λειτουργικό σύμφωνα με την προβλεπόμενη χρήση του Μισθίου.

3.2. Η δαπάνη εκτέλεσης όλων των εργασιών ανακαίνισης και αποκατάστασης του Μισθίου βαρύνει αποκλειστικώς τον Μισθωτή. Προς άρση δε κάθε αμφιβολίας εξ αρχής επισημαίνεται ότι η Ε.Ο. κ Κ. ουδεμία θα έχει συμμετοχή στην εν λόγω δαπάνη.

3.3. Η αρχιτεκτονική λύση ανακατασκευής του κτηρίου, οι εργασίες και ο προϋπολογισμός για την εκτέλεσή τους θα περιγράφονται λεπτομερώς στην τεχνική προσφορά – πρόταση, που θα υποβληθεί από τους ενδιαφερόμενους προς αξιολόγηση. Η εν λόγω τεχνική προσφορά - πρόταση και το ύψος του προϋπολογισμού αυτής θα αποτελέσουν ουσιώδη κριτήρια αξιολόγησης και βαθμολόγησης των προσφορών των ενδιαφερόμενων.

3.4. Ομοίως ο Μισθωτής θα αναλάβει πλήρως τη δαπάνη έκδοσης όλων των προβλεπόμενων διοικητικών αδειών τόσο για τις εργασίες ανακαίνισης όσο και για την νόμιμη λειτουργία του Μισθίου (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: άδειες δόμησης, πιστοποιητικά ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας, άδεια νόμιμης λειτουργίας κ.α.).

4. Χρήση του Μισθίου

Το κτίριο προορίζεται για χρήση αναψυκτηρίου-cafe και ηπίας αναψυχής, απαγορευόμενης της χρήσης αυτού ως νυχτερινού κέντρου διασκέδασης. Ο μισθωτής δύναται, εάν το επιθυμεί να πωλεί λιανικός εντός του χώρου του μισθίου συναφή προς τα προϊόντα που διακρίνει το παραπάνω εμπορικό σήμα.

5. Διάρκεια Μίσθωσης

1. Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι εικοσαετής, θα αρχίζει από της υπογραφής της μισθωτικής σύμβασης και θα λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά την πάροδο είκοσι (20) ετών.

2. Οι βασικοί όροι της μισθωτικής σύμβασης περιέχονται στο Παράρτημα Β της παρούσας Πρόσκλησης.

6. Υπομίσθωση

6.1. Ο Μισθωτής θα έχει δικαίωμα υπομίσθωσης εν όλω ή εν μέρει του Μισθίου υπό τον όρο της προηγούμενης γνωστοποίησης των στοιχείων του υπομισθωτή και της προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης της Ε.Ο. κ Κ.. Ο υπομισθωτής θα είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπόχρεος για την εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων, που απορρέουν από τη μισθωτική σύμβαση, και θα αναλάβει εγγράφως την υποχρέωση αυτή.

6.2. Η Ε.Ο. κ. Κ. δικαιούται να αρνηθεί την υπομίσθωση όταν αυτή γίνεται με σκοπό την καταστρατήγηση της μισθωτικής σύμβασης ή όταν ο υπομισθωτής δεν παρέχει, κατά την ελεύθερη κρίση της, τα απαραίτητα εχέγγυα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Άρθρο 3 - ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

1. Η διαδικασία θα διεξαχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 42 παρ. 4 του Ν. 4182/2013 «Κώδικας Κοινοφελών Περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 78 του ν.4982/2022 (Α' 192) καθώς και με τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης.
2. Με τη με αριθμό απόφαση 76807 ΕΞ 2024 31/05/2024 της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών εγκρίθηκε το με αριθμό 14/17-04-2024 πρακτικό του Δ.Σ. της Ε.Ο.&Κ με το οποίο αποφάσισε ομόφωνα την αξιοποίηση του ακινήτου με τη διαδικασία της μακροχρόνιας μίσθωσης, καθώς και την παρούσα πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Σε συμμόρφωση με το παραπάνω έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών., έγινε επικαιροποίηση της από 08/07/2022 Έκθεσης Εκτίμησης Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας με την από

11/07/2024 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας (ορθή επανάληψη) σύμφωνα με την από 24/05/2024 έκθεση ελέγχου αυτοψίας του πολιτικού μηχανικού Δ. Σολδάτου της Γεν. Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας Γεν. Δ/Νση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινωφελών Περιουσιών Δ/Νση Τεχνικών Υπηρεσιών και το από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού τοπογράφου Ν. Κασκαμπά.

3. Η διαδικασία θα διενεργηθεί στα γραφεία της Ε.Ο.&Κ. ενώπιον της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο. κ Κ., η οποία έχει την ευθύνη της διενέργειας όλων των φάσεων της διαδικασίας, της αξιολόγησης των προσφορών, της ανάδειξης μισθωτή, ή της ματαίωσης ή της ακύρωσης ή της επανάληψης της διαδικασίας.

Το Πρακτικό της Εκτελεστικής Επιτροπής, με το οποίο γνωμοδοτεί ως προς την πλέον συμφέρουσα πρόταση που υποβλήθηκε, το οποίο θα συνοδεύεται από τον πίνακα υποβολής των προσφορών με πλήρη αιτιολόγηση της τελικής απόφασης και τις προτάσεις εκμετάλλευσης των ενδιαφερομένων θα υποβληθεί προς έγκριση ενώπιον του Δ.Σ. της Ε.Ο.&Κ. Ακολούθως το πρακτικό του ΔΣ, το πρακτικό της Εκτελεστικής Επιτροπής, οι προτάσεις εκμετάλλευσης των ενδιαφερομένων και το σχέδιο της σύμβασης μίσθωσης θα υποβληθούν προς έγκριση στη Γενική Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Μετά την έγκριση θα αποσταλεί η υπογεγραμμένη σύμβαση στην παραπάνω αρμοδία αρχή για έλεγχο του περιεχομένου της.

4. Οι νόμιμες κρατήσεις, τα τέλη της σύμβασης, τα τυχόν τέλη χαρτοσήμου και τα έξοδα κατάρτισης του συμβολαίου μίσθωσης βαρύνουν τον μισθωτή.

5. Η παρούσα πρόσκληση αναρτάται στη «Διαύγεια» και στις ιστοσελίδες της Επιτροπής Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (www.zappeion.gr) και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (www.gspp.gr) επί εξήντα (60) ημέρες. Περίληψη της Πρόκλησης αυτής θα δημοσιευθεί δύο φορές στις εφημερίδες «ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ» και «ΝΕΑ».

6. Γλώσσα διεξαγωγής της διαδικασίας είναι η Ελληνική. Σ' αυτήν θα υποβάλλονται όλα τα έγγραφα, τα κείμενα, οι επιστολές και άλλες γραπτές επικοινωνίες των συμμετεχόντων και της Ε.Ο. κ Κ.. Σε περίπτωση που ορισμένα έγγραφα πρέπει να συνταχθούν σε άλλη γλώσσα θα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφρασή τους στην ελληνική γλώσσα. Οι απαντήσεις επί τυχόν ερωτημάτων ή διευκρινίσεων, που ενδεχομένως θα ζητήσουν οι ενδιαφερόμενοι, θα συνταχθούν στην ελληνική γλώσσα.

7. Ο χρόνος ισχύος των προσφορών είναι εκατό (100) ημέρες από την επόμενη της υποβολής των προσφορών.

8. Για την έγκυρη συμμετοχή στην διαδικασία σύναψης της παρούσας σύμβασης, κατατίθεται από τους συμμετέχοντες εγγυητική επιστολή συμμετοχής, που ανέρχεται σε ποσό πενήντα χιλιάδων (50.000) Ευρώ. Η εγγύηση συμμετοχής πρέπει να ισχύει τουλάχιστον για εξήντα (60) ημέρες μετά την λήξη του χρόνου ισχύος της προσφοράς, άλλως η προσφορά απορρίπτεται. Η αναθέτουσα αρχή μπορεί, πριν τη λήξη της προσφοράς, να ζητεί από τον προσφέροντα να παρατείνει την διάρκεια ισχύος της προσφοράς του και της εγγύησης συμμετοχής του.

9. Το δικαίωμα συμμετοχής των ενδιαφερόμενων, οι όροι και οι προϋποθέσεις συμμετοχής τους, κατά τα κατωτέρω, κρίνονται κατά την υποβολή των προσφορών, κατά τα λεπτομερώς προβλεπόμενα κατωτέρω.

10. Η Εκμισθώτρια ενημερώνει το φυσικό πρόσωπο, που υπογράφει την προσφορά ως Προσφέρων ή ως Νόμιμος Εκπρόσωπος Προσφέροντος ή επί Κοινοπραξίας ως Κοινός Εκπρόσωπος αυτής, ότι η ίδια ή και τρίτοι, κατ' εντολή και για λογαριασμό της, θα επεξεργάζονται προσωπικά δεδομένα, που περιέχονται στους φακέλους των προσφορών και στα δικαιολογητικά, τα οποία υποβάλλονται σ' αυτήν, στο πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας, για τον σκοπό της αξιολόγησης των προσφορών και της ενημέρωσης άλλων συμμετεχόντων σ' αυτήν, λαμβάνοντας κάθε εύλογο μέτρο για την διασφάλιση του απορρήτου και της ασφαλείας της επεξεργασίας των δεδομένων και της προστασίας τους από κάθε μορφής αθέμιτη επεξεργασία, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί προστασίας προσωπικών δεδομένων.

11. Η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων στη διαδικασία της παρούσας Πρόσκλησης με υποβολή προσφοράς συνιστά ανεπιφύλακτη αποδοχή όλων των όρων της διαδικασίας και παραίτησή τους από το δικαίωμα προσβολής ή καθ' οιονδήποτε τρόπο αμφισβήτησής τους, αμέσως ή εμμέσως.

12. Σε περίπτωση που οι ενδιαφερόμενοι δεν έχουν την έδρα τους ή την κατοικία τους στην Περιφέρεια Αττικής, θα πρέπει να ορίσουν φυσικό πρόσωπο – αντίκλητο, ο οποίος θα πρέπει να κατοικεί στην Περιφέρεια Αττικής. Σε περίπτωση που ο αντίκλητος δεν ανευρίσκεται ή δεν παραλαμβάνει έγγραφα, ως ημερομηνία επίδοσης των εγγράφων θεωρείται η ημερομηνία ειδοποίησής του με e mail για την παραλαβή του αντιστοίχου εγγράφου.

13. Οι ενδιαφερόμενοι, που επιθυμούν να συμμετάσχουν στη διαδικασία, μπορούν να επισκέπτονται τους χώρους του Μισθίου κατόπιν συνεννοήσεως με τον κ. Νικόλαο Γεωργίου, τηλ: 6980040373, email: electro@zappeion.gr όπου θα αναφέρονται ονομαστικά προκειμένου να τους επιτραπεί η είσοδος. Εξαιρείται η τελευταία εβδομάδα πριν από την υποβολή των προσφορών.

14. Αιτήματα παροχής διευκρινίσεων υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους είτε με την κατάθεση εγγράφου στο Πρωτόκολλο της Υπηρεσίας στα Γραφεία της Ε.Ο. κ Κ., στο Ζάππειο Μέγαρο, είτε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Οι συμπληρωματικές διευκρινίσεις ζητούνται εγγράφως εντός τριάντα ημερών από την ανάρτηση και πληροφορίες παρέχονται εγγράφως το αργότερο εντός δέκα (10) ημερών πριν από την ημερομηνία λήξης υποβολής των προσφορών.

15. Όλες οι Υπεύθυνες Δηλώσεις, που προβλέπονται από την παρούσα Πρόσκληση και προσκομίζονται από τους ενδιαφερόμενους, θα πρέπει να φέρουν ψηφιακή υπογραφή (με Ασφαλή Διάταξη Δημιουργίας Υπογραφής – ΑΔΔΥ) ή θεώρηση του γνησίου της υπογραφής από ΚΕΠ ή από άλλη αρμοδία, κατά νόμον, για την θεώρηση του γνησίου της υπογραφής, αρχή.

17. Όπου στην παρούσα Πρόσκληση προβλέπεται ότι οι ενδιαφερόμενοι «πρέπει» να πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις ή ορισμένα κριτήρια ή ορισμένα προσόντα, τυπικά ή ουσιαστικά, ή «πρέπει» να προσκομίσουν μαζί με την προσφορά τους ορισμένα δικαιολογητικά, η υποχρέωση τίθεται επί ποινή αποκλεισμού του ενδιαφερόμενου, ακόμα και αν τούτο δεν προβλέπεται ρητώς στην συγκεκριμένη διάταξη της παρούσας Πρόσκλησης.

Άρθρο 4 - ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

1. Δικαίωμα συμμετοχής στη διαδικασία έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που δραστηριοποιούνται επαγγελματικά στον τομέα της εστίασης, στον τομέα της εστίασης – αναψυχής.

2. Αλλοδαπές επιχειρήσεις μπορούν να συμμετάσχουν στη διαδικασία εφ' όσον:

- είναι εγκατεστημένες σε κράτη - μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) ή
- είναι εγκατεστημένες σε κράτη - μέλη της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (ΕΟΧ) ή
- είναι εγκατεστημένες σε κράτη που έχουν υπογράψει την Συμφωνία περί Δημοσίων Συμβάσεων (Σ.Δ.Σ.) του Παγκόσμιου Οργανισμού Εμπορίου, η οποία κυρώθηκε από την Ελλάδα με το Ν. 2513/97 (ΦΕΚ Α'139) υπό τον όρο ότι η σύμβαση καλύπτεται από την Σ.Δ.Σ.

3. Κοινοπραξίες επιχειρήσεων (φυσικών ή νομικών προσώπων) δικαιούνται να συμμετάσχουν στη διαδικασία υπό τον όρο ότι θα έχουν νομίμως συσταθεί και καταχωρηθεί στο ΓΕΜΗ, κατ' άρθρο 293 παρ. 3 του Ν. 4072/2012, και θα έχουν ορίσει «κοινό εκπρόσωπο», και τον αναπληρωτή του, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 της παρούσας Πρόσκλησης.

4. Ενώσεις προσώπων (φυσικών ή νομικών), που δεν έχουν περιβληθεί την μορφή της κοινοπραξίας, κατά τα προβλεπόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, δεν μπορούν να μετάσχουν στην διαδικασία.

5. Κάθε νομικό πρόσωπο (συμπεριλαμβανομένων θυγατρικών ή και συνδεδεμένων εταιριών) δικαιούται να μετέχει σε ένα μόνον σχήμα είτε μεμονωμένως είτε ως μέλος κοινοπραξίας. Κάθε φυσικό πρόσωπο δικαιούται να μετέχει σε ένα μόνον σχήμα είτε ως μέλος νομικού προσώπου, είτε ως μέλος κοινοπραξίας φυσικών ή και νομικών προσώπων, είτε ως νόμιμος εκπρόσωπος ενδιαφερόμενου, είτε ως αντίκλητος. Σε αντίθετη περίπτωση θα αποκλείονται από την διαδικασία όλοι οι ενδιαφερόμενοι, στην σύνθεση των οποίων συμμετέχει το νομικό πρόσωπο ή το φυσικό πρόσωπο ως μέλος ή στους οποίους το φυσικό πρόσωπο είναι νόμιμος εκπρόσωπος ή αντίκλητος περισσότερες της μίας φορές.

Άρθρο 5 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΠΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑΣ

1. Κοινοπραξίες επιχειρήσεων (φυσικών ή νομικών προσώπων) δικαιούνται να συμμετάσχουν στη διαδικασία υπό τους όρους **(α)** ότι θα έχουν συσταθεί και καταχωρηθεί στο ΓΕΜΗ, κατ' άρθρο 293 παρ. 3 του Ν. 4072/2012, και **(β)** ότι θα έχουν ορίσει «κοινό εκπρόσωπο» και τον αναπληρωτή του πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

2. Οι κοινοπραξίες επιχειρήσεων υποχρεούνται **(α)** να ορίσουν με συμβολαιογραφική πράξη «κοινό εκπρόσωπο» έναντι της Ε.Ο.&Κ και των υπηρεσιών αυτής και αναπληρωτή αυτού και να προσκομίσουν μαζί με την προσφορά τους την συμβολαιογραφική πράξη διορισμού του «κοινού εκπροσώπου» τους και του αναπληρωτή του και **(β)** να προσκομίσουν μαζί με την προσφορά τους Υπεύθυνη Δήλωση ή συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής του διορισμού του «κοινού εκπροσώπου» και του αναπληρωτή του.

3. Ο «κοινός εκπρόσωπος» της Κοινοπραξίας και ο αναπληρωτής του είναι φυσικά πρόσωπα από τα μέλη της Κοινοπραξίας ή από τους νόμιμους εκπροσώπους των μελών αυτής.

4. Ο διορισμός του «κοινού εκπροσώπου» της Κοινοπραξίας και του αναπληρωτή του πρέπει να είναι χωρίς αιρέσεις και όρους και η εξουσία τους πρέπει να εκτείνεται σε όλα τα θέματα, που αφορούν την υποβολή των προσφορών και, σε περίπτωση που η Κοινοπραξία αναδειχθεί μισθωτής, σε όλα τα θέματα που αφορούν την εκτέλεση της μισθωτικής σύμβασης, και, με την επιφύλαξη των διατάξεων της επομένης παραγράφου, διαρκούν καθ' όλη την διάρκεια της διαδικασίας και της εκτέλεσης της μισθωτικής σύμβασης μέχρι την πλήρη εκκαθάριση αυτής.

5. Αντικατάσταση του κοινού εκπροσώπου και του αναπληρωτή του ή και των δύο γίνεται μόνον από κοινού από όλα τα μέλη της Κοινοπραξίας με συμβολαιογραφική πράξη και μόνον μετά την κοινοποίηση στην Ε.Ο. & Κ της πράξης αυτής και των δηλώσεων αποδοχής του διορισμού τους από τους διοριζόμενους παύει η εξουσία

εκπροσώπησης αυτών, που έχουν διορισθεί πριν.

6. Τα μέλη της Κοινοπραξίας ευθύνονται έναντι της Ε.Ο. κ Κ. αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για τις υποχρεώσεις αυτής.

Άρθρο 6 - ΛΟΓΟΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Από την διαδικασία αποκλείονται όσοι ενδιαφερόμενοι εμπίπτουν σε μία από τις ακόλουθες καταστάσεις:

1. Εάν υπάρχει σε βάρος τους αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση για ένα από τα ακόλουθα εγκλήματα:

(α) Συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 2 της απόφασης-πλασίου 2008/841/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 24ης Οκτωβρίου 2008 για την καταπολέμηση του οργανωμένου εγκλήματος (ΕΕ L 300 της 11.11.2008 σ.42), και στο άρθρο 187 του Ποινικού Κώδικα (εγκληματική οργάνωση),

(β) Ενεργητική δωροδοκία, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 της σύμβασης περί της καταπολέμησης της διαφθοράς, στην οποία ενέχονται υπάλληλοι των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ή των κρατών-μελών της Ένωσης (ΕΕ C 195 της 25.6.1997, σ. 1), και στην παρ. 1 του άρθρου 2 της απόφασης-πλασίου 2003/568/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 22ας Ιουλίου 2003, για την καταπολέμηση της δωροδοκίας στον ιδιωτικό τομέα (ΕΕ L 192 της 31.7.2003, σ. 54), καθώς και όπως ορίζεται στο εθνικό δίκαιο του οικονομικού φορέα, ή και τα εγκλήματα των άρθρων 159Α (δωροδοκία πολιτικών προσώπων), 236 (δωροδοκία υπαλλήλου), 237 παρ. 2-4 (δωροδοκία δικαστικών λειτουργιών), 237Α παρ. 2 (εμπορία επιρροής – μεσάζοντες), 396 παρ. 2 (δωροδοκία στον ιδιωτικό τομέα) του Ποινικού Κώδικα,

(γ) Απάτη σε βάρος των οικονομικών συμφερόντων της Ένωσης, κατά την έννοια των άρθρων 3 και 4 της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1371 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 5^{ης} Ιουλίου 2017 σχετικά με την καταπολέμηση, μέσω του ποινικού δικαίου, της απάτης σε βάρος των οικονομικών συμφερόντων της Ένωσης (L 198/28.07.2017) ή και τα εγκλήματα των άρθρων, 216 (πλαστογραφία), 242 (ψευδής βεβαίωση, νόθευση κ.λπ.), 374 (διακεκριμένη κλοπή), 375 (υπεξαίρεση), 386 (απάτη), 386Α (απάτη με υπολογιστή), 386Β (απάτη σχετική με τις επιχορηγήσεις), 390 (απιστία) του Ποινικού Κώδικα και των άρθρων 155 επ. του Εθνικού Τελωνειακού Κώδικα (ν. 2960/2001, Α' 265), όταν αυτά στρέφονται κατά των οικονομικών συμφερόντων της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή συνδέονται με την προσβολή αυτών των συμφερόντων, καθώς και τα εγκλήματα των άρθρων 23 (διασυνοριακή απάτη σχετικά με τον ΦΠΑ) και 24 (επικουρικές διατάξεις για την ποινική προστασία των οικονομικών συμφερόντων της Ευρωπαϊκής Ένωσης) του Ν. 4689/2020 (Α' 103),

(δ) Τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεόμενα με τρομοκρατικές δραστηριότητες, όπως ορίζονται, αντιστοίχως, στα άρθρα 3-4 και 5-12 της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/541 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15^{ης} Μαρτίου 2017 για την καταπολέμηση της τρομοκρατίας και την αντικατάσταση της απόφασης-πλασιού 2002/475/ΔΕΥ του Συμβουλίου και για την τροποποίηση της απόφασης 2005/671/ΔΕΥ του Συμβουλίου (ΕΕ L 88/31.03.2017) ή ηθική αυτοουργία ή συνέργεια ή απόπειρα διάπραξης εγκλήματος, όπως ορίζονται στο άρθρο 14 αυτής, και τα εγκλήματα των άρθρων 187Α και 187Β του Ποινικού Κώδικα, καθώς και τα εγκλήματα των άρθρων 32-35 του Ν. 4689/2020 (Α'103),

(ε) Νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 1 της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ης Μαΐου 2015, σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή για τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της Οδηγίας 2005/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και της Οδηγίας 2006/70/ΕΚ της Επιτροπής (ΕΕ L 141/05.06.2015) και τα εγκλήματα των άρθρων 2 και 39 του Ν. 4557/2018 (Α' 139),

(στ) Παιδική εργασία και άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 της Οδηγίας 2011/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 5ης Απριλίου 2011 για την πρόληψη και την καταπολέμηση της εμπορίας ανθρώπων και για την προστασία των θυμάτων της, καθώς και για την αντικατάσταση της απόφασης-πλασιού 2002/629/ΔΕΥ του Συμβουλίου (ΕΕ L 101 της 15.4.2011, σ. 1), και τα εγκλήματα του άρθρου 323Α του Ποινικού Κώδικα (εμπορία ανθρώπων).

2. Εάν στις ως άνω περιπτώσεις (α) έως (στ) της παραγράφου 1, η κατά τα ανωτέρω περίοδος αποκλεισμού δεν έχει καθοριστεί με αμετάκλητη απόφαση, αυτή ανέρχεται σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία της καταδίκης με αμετάκλητη απόφαση.

3. Εάν το πρόσωπο, σε βάρος του οποίου εκδόθηκε αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση, είναι μέλος του διοικητικού, διευθυντικού ή εποπτικού οργάνου του ενδιαφερόμενου ή έχει εξουσία εκπροσώπησης, λήψης αποφάσεων ή ελέγχου του ενδιαφερόμενου. Η υποχρέωση του προηγούμενου εδαφίου αφορά στις περιπτώσεις εταιριών περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.) ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιριών (Ι.Κ.Ε.) και προσωπικών εταιριών (Ο.Ε. και Ε.Ε.) τους διαχειριστές αυτών, στις περιπτώσεις ανωνύμων εταιριών (Α.Ε.) τον Πρόεδρο, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα πρόσωπα στα οποία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ανατεθεί το σύνολο της διαχείρισης και εκπροσώπησης

της εταιρίας, στις περιπτώσεις συνεταιρισμών τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτών, σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις νομικών προσώπων τον κατά περίπτωση νόμιμο εκπρόσωπο, επί Κοινοπραξίας τους διαχειριστές, τον κοινό εκπρόσωπο αυτής, τα κατ' ιδίαν μέλη της Κοινοπραξίας και τα μέλη των διοικήσεων των μελών αυτής.

4. Εάν έχει αθετήσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή φόρων ή εισφορών κοινωνικής ασφάλισης και αυτό έχει διαπιστωθεί από δικαστική ή διοικητική απόφαση με τελεσίδικη και δεσμευτική ισχύ, σύμφωνα με τις διατάξεις της χώρας, στην οποία είναι εγκατεστημένος, ή με την εθνική νομοθεσία ή του έχουν επιβληθεί πρόστιμα ή ποινές σε σχέση με την τήρηση της εργατικής ή κοινωνικοασφαλιστικής νομοθεσίας.

Αν ο οικονομικός φορέας είναι Έλληνας πολίτης ή έχει την εγκατάστασή του στην Ελλάδα, οι υποχρεώσεις του, που αφορούν τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης, καλύπτουν τόσο την κυρία όσο και την επικουρική ασφάλιση. Οι υποχρεώσεις της παρούσας παραγράφου θεωρείται ότι δεν έχουν αθετηθεί εφόσον δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες ή εφόσον αυτές έχουν υπαχθεί σε δεσμευτικό διακανονισμό, που τηρείται. Δεν αποκλείεται από την διαδικασία ενδιαφερόμενος, όταν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του είτε καταβάλλοντας τους φόρους ή τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης που οφείλει, συμπεριλαμβανομένων κατά περίπτωση, των δεδουλευμένων τόκων ή των προστίμων, είτε υπαγόμενος σε δεσμευτικό διακανονισμό για την καταβολή τους στο μέτρο που τηρεί τους όρους του δεσμευτικού κανονισμού.

5. Εάν έχει κηρυχθεί έκπτωτος από παρόμοια σύμβαση όπως η υπό σύναψη εντός χρονικού διαστήματος πέντε (5) ετών πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών ή εάν σε βάρος του έχει επιβληθεί κύρωση περί προσωρινής ή οριστικής διακοπής της λειτουργίας συγκεκριμένης παραγωγικής διαδικασίας ή τμήματος ή τμημάτων ή του συνόλου της επιχείρησης ή εκμετάλλευσης εντός χρονικού διαστήματος πέντε (5) ετών πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

6. Εάν τελεί υπό πτώχευση ή έχει υπαχθεί σε διαδικασία ειδικής εκκαθάρισης ή τελεί υπό αναγκαστική διαχείριση από εκκαθαριστή ή από το δικαστήριο ή έχει υπαχθεί σε διαδικασία πτωχευτικού συμβιβασμού ή έχει αναστείλει τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες ή έχει υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης και δεν τηρεί τους όρους αυτής ή εάν βρίσκεται σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση προκύπτουσα από παρεμφερή διαδικασία προβλεπόμενη σε εθνικές διατάξεις νόμου.

7. Εάν, με την επιφύλαξη της παραγράφου 3β του άρθρου 44 του Ν. 3959/2011 περί ποινικών κυρώσεων και άλλων διοικητικών συνεπειών, υπάρχουν επαρκώς εύλογες ενδείξεις, που οδηγούν στο συμπέρασμα ότι ο οικονομικός φορέας συνήψε συμφωνίες με άλλους οικονομικούς φορείς με στόχο την στρέβλωση του ανταγωνισμού.

8. Εάν έχει διαπράξει αποδεδειγμένα σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα, το οποίο θέτει εν αμφιβόλω την ακεραιότητά του.

9. Αν κατά τον χρόνο υποβολής των προσφορών είναι υπερήμερος οφειλέτης της Ε.Ο. κ Κ. από οποιαδήποτε αιτία του Ελληνικού Δημοσίου, των ασφαλιστικών οργανισμών ή άλλου Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και αν έχει αποκλεισθεί τελεσίδικα από κάποια Δημόσια Υπηρεσία ή Ν.Π.Δ.Δ. γιατί δεν εκπλήρωσε τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή γιατί συνέτρεχε στο πρόσωπό του άλλος λόγος αποκλεισμού.

10. Αν κατά τον χρόνο υποβολής των προσφορών οι ενδιαφερόμενοι, που είναι ανώνυμες εταιρίες και συμμετέχουν στην διαδικασία είτε αυτοτελώς είτε ως μέλος Κοινοπραξίας, δεν έχουν ονομαστικοποιήσει τις μετοχές τους μέχρι του τελευταίου φυσικού προσώπου κατά το άρθρο 8 του Ν. 3310/2005, όπως ισχύει. Της εν λόγω υποχρέωσης εξαιρούνται: **(α)** οι εισηγμένες σε χρηματιστήριο εταιρίες, **(β)** οι εταιρίες, στις οποίες τα δικαιώματα ψήφου ελέγχονται από μία ή περισσότερες επιχειρήσεις επενδύσεων (investments funds) ή από μία ή περισσότερες επιχειρήσεις διαχείρισης κεφαλαίου/ενεργητικού (asset fund managers) ή από μία ή περισσότερες εταιρίες διαχείρισης κεφαλαίου επιχειρηματικών συμμετοχών (privaty equity funds) υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω επιχειρήσεις ελέγχουν κατ' ελάχιστο το 75% των δικαιωμάτων ψήφου και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ή από άλλη αρμόδια χρηματοοικονομική αρχή.

Άρθρο 7 – ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ

1. Εγγύηση συμμετοχής στην διαδικασία:

1.1. Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, μαζί με την προσφορά τους να προσκομίσουν εγγυητική επιστολή συμμετοχής ποσού πενήντα χιλιάδων (50.000) Ευρώ.

1.2. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής εκδίδεται από πιστωτικά ιδρύματα ή από ασφαλιστικές επιχειρήσεις του άρθρου 14 παρ. 1 του Ν. 4346/2016 (Α 13), που λειτουργούν νομίμως σε κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε κράτος, το οποίο έχει υπογράψει την Διεθνή Σύμβαση Δημοσίων Συμβάσεων και έχουν, σύμφωνα με το νόμο, το δικαίωμα να εκδίδουν εγγυητικές επιστολές, ή από το ΕΤΑΑ-ΤΜΕΔΕ του ΕΦΚΑ ή με σύμβαση παρακαταθήκης από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

1.3. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής πρέπει να είναι συνταγμένη σύμφωνα με το υπόδειγμα του Παραρτήματος Δ της παρούσας Πρόσκλησης και σε κάθε περίπτωση πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστο τα ακόλουθα στοιχεία: **(α)** την ημερομηνία έκδοσης, **(β)** τον εκδότη αυτής, **(γ)** την αρχή, προς την οποία απευθύνεται, **(δ)** τον

αριθμό της εγγυητικής επιστολής, **(ε)** το ποσό, το οποίο καλύπτει η εγγύηση, **(στ)** την πλήρη επωνυμία, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου και την διεύθυνση της έδρας του ενδιαφερόμενου, υπέρ του οποίου εκδίδεται η εγγύηση, **(ζ)** τα στοιχεία της παρούσας Πρόσκλησης και τον τίτλο της διαδικασίας, **(η)** την ημερομηνία υποβολής των προσφορών, **(θ)** την ημερομηνία λήξης της εγγύησης ή του χρόνου ισχύος αυτής, **(ι)** τον όρο ότι η εγγύηση παρέχεται ανεκκλήτως και ανεπιφυλάκτως, **(ια)** τον όρο ότι ο εκδότης της εγγυητικής επιστολής παραιτείται του δικαιώματος της διαίρεσης και του δικαιώματος της δίζησης, **(ιβ)** τον όρο ότι σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης, το ποσό αυτής υπόκειται στο ισχύον κατά τον χρόνο της κατάπτωσης τέλος χαρτοσήμου και **(ιγ)** την ανάληψη υποχρέωσης από τον εκδότη της εγγύησης να καταβάλλει το ποσό της εγγύησης στην Ε.Ο. κ Κ., ολικά ή μερικά, εντός πέντε (5) ημερολογιακών ημερών μετά την απλή έγγραφη ειδοποίηση της Ε.Ο. κ Κ.

1.4. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής καταπίπτει υπέρ της Ε.Ο. & Κ. **(α)** σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει με την προσφορά του ψευδή ή ανακριβή ή πλαστά ή απατηλά στοιχεία **(β)** σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος αναδειχθεί μισθωτής και δεν προσέλθει για την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης και **(γ)** σε οποιαδήποτε άλλη κατά νόμο περίπτωση.

1.5. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής πρέπει να ισχύει για τουλάχιστον εξήντα (60) ημέρες μετά την λήξη του χρόνου ισχύος της προσφοράς του ενδιαφερόμενου κατά τα προβλεπόμενα ανωτέρω στο άρθρο 3 παρ. 5 της παρούσας Πρόσκλησης. Η Ε.Ο.& Κ. μπορεί, πριν από την λήξη της ισχύος της προσφοράς του ενδιαφερόμενου, να ζητήσει απ' αυτόν να παρατείνει την ισχύ της προσφοράς του και την επιστολή της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής.

1.6. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται στον Μισθωτή και στους λοιπούς ενδιαφερόμενους αμέσως μετά την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης και την κατάθεση της εγγύησης καλής εκτέλεσης της σύμβασης.

2. Εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης

2.1. Ως εγγύηση για την καλή εκτέλεση των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ο Μισθωτής υποχρεούται, πριν από την υπογραφή αυτής, να καταθέσει εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας ποσού ίσου προς δέκα (10) βασικά μισθώματα.

2.2. Το ποσό της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης θα προσαυξάνεται κάθε φορά, που θα αυξάνεται το μίσθωμα, ώστε κάθε φορά το ποσό της εγγύησης αυτής να ισούται με δέκα (10) βασικά μισθώματα.

2.3. Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης πρέπει να είναι συνταγμένη σύμφωνα με το υπόδειγμα του Παραρτήματος Δ' της

παρούσας Πρόσκλησης και σε κάθε περίπτωση πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστο τα στοιχεία, που αναφέρονται στην παράγραφο 1.3. του παρόντος άρθρου.

2.4. Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης εκδίδεται από τους φορείς, που αναφέρονται στην παράγραφο 1.2. του παρόντος άρθρου.

2.5. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης καταπίπτει υπέρ της Ε.Ο. κ Κ. σε περίπτωση **(α)** μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του Μισθωτή, που απορρέουν από την μισθωτική σύμβαση έναντι της Εκμισθώτριας, περιλαμβανομένων των περιπτώσεων καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων (βασικών και προσθέτων), του τέλους χαρτοσήμου, που αναλογεί σ' αυτά, και των παρεπόμενων υποχρεώσεων του Μισθωτή, κακής ή μη επιμελούς χρήσης του μισθίου, παραβίασης του νόμου και των αστυνομικών διατάξεων, **(β)** σε περίπτωση που η μισθωτική σύμβαση λυθεί πρόωρα πριν από την συμφωνηθείσα λήξη της από υπαιτιότητα του Μισθωτή, **(γ)** σε περίπτωση που ο Μισθωτής δεν εκτελέσει αρτίως, προσηκόντως, εντέχνως και εμπροθέσμως τις εργασίες ανακαίνισης και αποκατάστασης του Μισθίου και του περιβάλλοντος χώρου αυτού, **(δ)** σε περίπτωση που ο Μισθωτής δεν προβεί εμπροθέσμως σε έναρξη λειτουργίας το Μισθίου, **(ε)** σε περίπτωση που ο Μισθωτής μετά την λήξη ή καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση της μισθωτικής σύμβασης δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, που απορρέουν από την μισθωτική σύμβαση είτε έναντι της Ε.Ο. κ Κ. είτε έναντι τρίτων (οργανισμών κοινής ωφέλειας κλπ) και **(στ)** σε κάθε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων του Μισθωτή.

2.6. Σε περίπτωση, που ως εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης προσφερθούν χρήματα, αυτά θα κατατεθούν σε τραπεζικό λογαριασμό, τον οποίο θα υποδείξει στον Ανάδοχο Μισθωτή η Ε.Ο. & Κ. πριν από την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης.

2.7. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης θα επιστραφεί στον Μισθωτή αμέσως μετά τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης, με την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του Μισθωτή, που απορρέουν απ' αυτήν, και με την πλήρη εκκαθάριση όλων των σχέσεων μεταξύ της Εκμισθώτριας και του Μισθωτή, που απορρέουν από την μισθωτική σύμβαση.

2.8. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης δεν μπορεί να συμψηφίζεται με οφειλόμενα μισθώματα.

3. Η Ε.Ο. & Κ. δικαιούται να ελέγχει την γνησιότητα των εγγυητικών επιστολών συμμετοχής και καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης με απευθείας συνεννοήσεις με τον εκδότη ή με τους εκδότες αυτών.

Άρθρο 8- ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να πληρούν τα κατωτέρω κριτήρια επιλογής.

1.1. Άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας: Οι ενδιαφερόμενοι απαιτείται να δραστηριοποιούνται επαγγελματικά στον τομέα της εστίασης ή στον τομέα της εστίασης - αναψυχής και να είναι εγγεγραμμένοι στο οικείο Επιμελητήριο για την δραστηριότητα αυτή.

1.2. Οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια: Οι ενδιαφερόμενοι απαιτείται να διαθέτουν:

(α) Ετήσιο κύκλο εργασιών από την παροχή υπηρεσιών εστίασης για κάθε χρήση των ετών 2018, 2019 και 2022 ίσο ή μεγαλύτερο των εξακοσίων χιλιάδων (600.000) Ευρώ.

(β) Κερδοφόρες όλες τις χρήσεις των ετών 2018, 2019 και 2022.

(δ) Ασφαλιστική κάλυψη αστικής ευθύνης του ενδιαφερόμενου για ποσό κατ' ελάχιστο 1.000.000 Ευρώ ανά περιστατικό.

1.3. Τεχνική και επαγγελματική ικανότητα: Οι ενδιαφερόμενοι απαιτείται να διαθέτουν σωρευτικώς κατά τον χρόνο υποβολής των προσφορών:

(α) Αποδεδειγμένη εμπειρία τριών (3) τουλάχιστον ετών στην λειτουργία καταστημάτων εστίασης στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή.

(β) Σε λειτουργία τουλάχιστον ενός (1) καταστήματος εστίασης ή cafe, το οποίο είτε διαχειρίζεται ο ίδιος ο ενδιαφερόμενος είτε το διαχειρίζεται θυγατρική εταιρεία του είτε το διαχειρίζονται τρίτοι συνδεδεμένοι μαζί του με συμβάσεις δικαιόχρησης.

1.4. Πρότυπα διασφάλισης ποιότητας και πρότυπο περιβαλλοντικής διαχείρισης: Οι ενδιαφερόμενοι κατά τον χρόνο υποβολής των προσφορών πρέπει να διαθέτουν σωρευτικώς:

(α) Πιστοποιητικό Συστήματος Διαχείρισης Ασφαλείας Τροφίμων ISO 22000:2018.

(β) Πιστοποιητικό Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας ISO 2001:2005 στο πεδίο πιστοποίησης κατ' ελάχιστο «Υπηρεσίες Εστίασης, Προετοιμασίας, Παρασκευής, διανομής Γευμάτων».

(γ) Πιστοποιητικό Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης ISO 14001.

(δ) Πιστοποιητικό Συστήματος Διαχείρισης επιχειρησιακής συνέχειας ISO 22301:2019

(ε) Πιστοποιητικό στον τομέα επαγγελματικής υγείας και ασφάλειας ISO 45001:2018

2. Τα κριτήρια επιλογής πρέπει να συντρέχουν στο πρόσωπο του ενδιαφερόμενου μη επιτρεπόμενου του δανεισμού εμπειρίας, οικονομικής και χρηματοοικονομικής επαρκείας, τεχνικής και επαγγελματικής επαρκείας. Επί Κοινοπραξίας τα κριτήρια επιλογής πρέπει να συντρέχουν στο πρόσωπο ενός τουλάχιστον εκ των μελών αυτής.

Άρθρο 9 – ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

1. Οι προσφορές των ενδιαφερόμενων κατατίθενται επί ποινή αποκλεισμού στο Πρωτόκολλο της Ε. Ο κ Κ στο Ζάππειο Μέγαρο στην Αθήνα από ώρα 09:00 έως ώρας 13:00 της 18/11/2024.

2. Προσφορές, που υποβλήθηκαν πριν από την καθορισμένη ώρα ή μετά την παρέλευση της ορισθείσας ώρας της 18/11/2024 ή προσφορές, που δεν κατατέθηκαν στο Πρωτόκολλο της Ε. Ο. κ Κ., δεν λαμβάνονται υπ' όψη, δεν αξιολογούνται από την Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ Κ. και επιστρέφονται στους αποστολείς τους χωρίς να αποσφραγισθούν.

3. Η προσφορά κάθε ενδιαφερόμενου εσωκλείεται σε φάκελο που, επί ποινή αποκλεισμού, είναι σφραγισμένος με τρόπο, που δεν επιτρέπει την παραβίασή του και εξωτερικώς φέρει τα στοιχεία και την πλήρη διεύθυνση της έδρας του ενδιαφερόμενου και την ένδειξη: **«ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ – ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ-ΚΑΦΕΝΕΙΟΥ «ΟΑΣΙΣ» ΤΟΥ ΖΑΠΠΕΙΟΥ ΜΕΓΑΡΟΥ».**

4. Στον φάκελο της προσφοράς εσωκλείονται, επί ποινή αποκλεισμού, τρεις σφραγισμένοι υποφάκελοι και δη (α) Ο Υποφάκελος με την ένδειξη **«ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ»**, (β) ο Υποφάκελος με την ένδειξη **«ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»** και (γ) ο Υποφάκελος με την ένδειξη **«ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»**. Κάθε υποφάκελος εξωτερικά φέρει τα στοιχεία και την ένδειξη που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου και τις ενδείξεις **«ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ»**, **«ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»** και **«ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»** αντιστοίχως και είναι σφραγισμένος με τρόπο που δεν μπορεί να παραβιασθεί.

Άρθρο 10 – ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

1. Οι προσφορές, τα δικαιολογητικά και τα λοιπά έγγραφα, που θα υποβληθούν μαζί με αυτές, θα πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να είναι γραμμένα στην Ελληνική γλώσσα. Πιστοποιητικά και βεβαιώσεις σε ξένη γλώσσα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην ελληνική (από την αρμόδια μεταφραστική υπηρεσία του Υπουργείου Εξωτερικών ή από επίσημο μεταφραστή ή από δικηγόρο σύμφωνα με τον «Κώδικα περί Δικηγόρων»), η οποία και υπερισχύει σε περίπτωση που έχει διαφορές με τη ξένη γλώσσα.

2. Ενημερωτικά και τεχνικά φυλλάδια και άλλα έντυπα - εταιρικά ή μη - με ειδικό τεχνικό περιεχόμενο μπορούν να υποβάλλονται και στην Αγγλική γλώσσα, χωρίς να συνοδεύονται από μετάφραση στην ελληνική γλώσσα.

3. Τα δημόσια έγγραφα, που προέρχονται από την αλλοδαπή, θα πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να συνοδεύονται από την επισημείωση Apostille της Σύμβασης της Χάγης της 05.10.1961. Το ίδιο ισχύει για τα έγγραφα που περιβάλλονται τον συμβολαιογραφικό τύπο και καθίστανται δημόσια κατά το δίκαιο της χώρας του συμβολαιογράφου.

4. Αν σε κάποια χώρα, δεν εκδίδονται πιστοποιητικά ή έγγραφα, που απαιτούνται από την παρούσα Πρόσκληση, ή τα εκδιδόμενα δεν καλύπτουν όλες τις αναφερόμενες στην παρούσα Πρόσκληση περιπτώσεις, είναι, κατ' εξαίρεση, δυνατόν να αντικατασταθούν από ένορκη βεβαίωση, που λαμβάνεται ενώπιον συμβολαιογράφου. Σε χώρες, στις οποίες δεν προβλέπεται ένορκη βεβαίωση, αυτή δύναται να αντικατασταθεί από Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 ή από ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα, βεβαιουμένου σε κάθε περίπτωση του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος από αρμοδία δικαστική ή διοικητική αρχή, ΚΕΠ κ.λ.π. ή από συμβολαιογράφο. Στην δήλωση αυτή θα πρέπει να δηλώνεται ρητά: **(α)** η αδυναμία έκδοσης των δικαιολογητικών ή των εγγράφων και **(β)** η εκπλήρωση της απαίτησης της παρούσας Πρόσκλησης ως προς το περιεχόμενο του δικαιολογητικού ή εγγράφου, για το οποίο υφίσταται αδυναμία έκδοσης.

5. Όλα τα δικαιολογητικά πρέπει να είναι σε ισχύ, επί ποινή αποκλεισμού, κατά την ημερομηνία κατάθεσής τους και να έχουν εκδοθεί μέχρι τριάντα (30) ημέρες πριν από την λήξη της προθεσμίας υποβολής των προσφορών, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα Πρόσκληση για κάποιο δικαιολογητικό.

6. Οι προσφορές δεν θα πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να φέρουν διαγραφές, ξέσματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφα, μεσόστοιχα, παρεγγραφές, κενά και συγκοπές, που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους, τιμές ή την ταυτότητα των ενδιαφερόμενων καθώς και αιρέσεις ή όρους ασαφείς ή μη σύμφωνους προς τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης.

7. Όλα τα δικαιολογητικά/στοιχεία/προσφορές, που θα κατατεθούν, πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να υπογράφονται σε κάθε φύλλο από τον νόμιμο εκπρόσωπο του συμμετέχοντος φορέα ή άλλο εξουσιοδοτημένο ρητώς για τον σκοπό αυτό πρόσωπο και στην περίπτωση κοινοπραξίας απαιτείται να υπογράφονται από τον νόμιμο εκπρόσωπο καθενός από τα μέλη ή από τον κοινό εκπρόσωπο αυτής ή από άλλο πρόσωπο, που θα έχει εξουσιοδοτηθεί για τον σκοπό αυτό από όλα τα μέλη της. Προσφορά, η οποία δεν πληροί τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης απορρίπτεται.

8. Η Ε.Ο. κ Κ. για λόγους διασφάλισης του αποτελέσματος της διαδικασίας, διατηρεί το δικαίωμα να μην ανακοινώνει τον αριθμό των κατατεθειμένων προσφορών και την επωνυμία των προσφερόντων μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας.

Άρθρο 11 – ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

1. Ο Υποφάκελος «**ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ**» πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να περιλαμβάνει:

1.1. Αίτηση του ενδιαφερόμενου περί συμμετοχής του στη διαδικασία συνταγμένη σύμφωνα με το Παράρτημα Γ΄ της παρούσας Πρόσκλησης και συνοδευόμενη με κατάλογο των δικαιολογητικών συμμετοχής του ενδιαφερόμενου.

1.2. Περίληψη της επιχειρηματικής δραστηριότητας του ενδιαφερομένου.

1.3. Υπεύθυνη δήλωση περί διορισμού αντικλήτου και Υπεύθυνη Δήλωση του διορισθέντος αντικλήτου περί αποδοχής του διορισμού του (μόνον σε περίπτωση που η επαγγελματική έδρα ή η κατοικία του ενδιαφερόμενου ευρίσκεται εκτός της Περιφέρειας Αττικής).

1.4. Υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερόμενου φυσικού προσώπου ή επί νομικού προσώπου αυτού ή επί κοινοπραξίας του κοινού εκπροσώπου και των μελών αυτής **(α)** περί πλήρους γνώσης και αποδοχής των όρων της παρούσας Πρόσκλησης και περί ανεπιφύλακτης συμμετοχής στην διαδικασία, **(β)** περί του ότι ο ενδιαφερόμενος επισκέφθηκε τους χώρους του Μισθίου με συμβούλους της επιλογής του και έλαβε πλήρη γνώση τούτων, της πραγματικής και νομικής κατάστασης του Μισθίου, και των τοπικών συνθηκών, **(γ)** περί του ότι ο ενδιαφερόμενος έλαβε πλήρη γνώση της ανάγκης των απαραίτητων εργασιών ανακαίνισης, αποκατάστασης και εξοπλισμού του Μισθίου και **(δ)** περί του ότι ο ενδιαφερόμενος έχει αποκτήσει σαφή αντίληψη του αντικειμένου της υπό σύναψη μισθωτικής σύμβασης και γνωρίζει και αναλαμβάνει τον επιχειρηματικό κίνδυνο, που γεννάται γι' αυτόν από την σύμβαση αυτή.

1.5. Εγγυητική επιστολή συμμετοχής στη διαδικασία συνταγμένη κατά το υπόδειγμα του Παραρτήματος Δ΄ της παρούσας Πρόσκλησης.

1.6. Βεβαίωση του οικείου Επιμελητηρίου περί εγγραφής του ενδιαφερόμενου σ' αυτό και περί εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του προς αυτό με αναφορά στην δραστηριότητα του ενδιαφερόμενου στον τομέα της εστίασης ή της εστίασης – αναψυχής που πρέπει να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

1.7. Τα νομιμοποιητικά στοιχεία του ενδιαφερόμενου και δη:

1.7.1. Επικυρωμένο φωτοτυπικό αντίγραφο του δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του ενδιαφερόμενου (επί φυσικών προσώπων) ή του νομίμου εκπροσώπου (επί νομικών προσώπων) ή του κοινού εκπροσώπου (επί κοινοπραξιών).

1.7.2. Επί νομικών προσώπων.

(α) Την πράξη σύστασης του νομικού προσώπου.

(β) Την ανακοίνωση περί καταχώρησης της εν λόγω πράξης στο ΓΕΜΗ ή στα βιβλία του οικείου Πρωτοδικείου (αναλόγως της εταιρικής μορφής).

(γ) Το ισχύον κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρίας εξηγμένο από το ΓΕΜΗ ή επικυρωμένο από δικηγόρο τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία διεξαγωγής υποβολής των προσφορών.

(δ) Πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης της εταιρίας, που να έχει εκδοθεί από το ΓΕΜΗ έως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία διεξαγωγής υποβολής των προσφορών.

(ε) Γενικό Πιστοποιητικό του ΓΕΜΗ περί της σύστασης και των μεταβολών του νομικού προσώπου, που να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία διεξαγωγής υποβολής των προσφορών.

(στ) Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου (επί ανωνύμων εταιριών) ή πρακτικό της γενικής συνέλευσης των εταίρων (επί ΙΚΕ ή ΕΠΕ ή επί προσωπικών εταιριών) ή πρακτικό των μελών (επί κοινοπραξίας) περί συμμετοχής στη διαδικασία και υποβολής προσφοράς κατ' αυτήν και περί παροχής εξουσιοδότησης σε συγκεκριμένο φυσικό πρόσωπο για την κατάθεση της προσφοράς, για την εκπροσώπηση του νομικού προσώπου κατά τα στάδια της διαδικασίας και για την εκπροσώπηση του νομικού προσώπου κατά την διαδικασία της διαπραγμάτευσης (σε περίπτωση που το πρόσωπο αυτό είναι διαφορετικό από το πρόσωπο του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου ή σε περίπτωση που εκ του περιεχομένου της εκπροσώπησης του νομικού προσώπου μπορεί να γεννηθεί αμφιβολία ως προς το εύρος των εξουσιών του νομίμου εκπροσώπου αυτού).

1.7.3. Επί Κοινοπραξιών τα ανωτέρω νομιμοποιητικά έγγραφα υποβάλλονται τόσο για την Κοινοπραξία όσο και για όλα τα μέλη της Κοινοπραξίας, και, επί ποινή αποκλεισμού, πρέπει να υποβάλλονται επιπλέον των ανωτέρω:

(α) Συμβολαιογραφική πράξη των μελών της Κοινοπραξίας περί διορισμού κοινού εκπροσώπου αυτής και του αναπληρωτή του και Υπεύθυνη Δήλωση ή συμβολαιογραφική δήλωση του διορισθέντος κοινού εκπροσώπου και του αναπληρωτή του περί αποδοχής του διορισμού τους, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 της παρούσας Πρόσκλησης. Η πράξη διορισμού του κοινού εκπροσώπου και του αναπληρωτή του και η δήλωση αυτών περί αποδοχής του διορισμού τους πρέπει να έχουν συνταχθεί έως τριάντα (30) ημέρες πριν την ημερομηνία υποβολής των προσφορών και μπορούν να περιέχονται στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη.

(β) Ιδιωτικό συμφωνητικό, με το οποίο τα μέλη της Κοινοπραξίας καθορίζουν το ποσοστό συμμετοχής τους και τον ρόλο εκάστου μέλους στην Κοινοπραξία.

1.8. Απόσπασμα ποινικού μητρώου του ενδιαφερόμενου, το οποίο να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών, ή απόσπασμα ποινικού μητρώου του διαχειριστή ή των διαχειριστών (επί ΙΚΕ ή ΕΠΕ ή επί προσωπικών εταιριών) ή απόσπασμα ποινικού μητρώου του ή των διαχειριστών και του κοινού εκπροσώπου (επί κοινοπραξιών) ή απόσπασμα ποινικού μητρώου του Διευθύνοντος Συμβούλου και όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (επί ανώνυμης εταιρίας).

1.9. Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας, το οποίο πρέπει να καταλαμβάνει την συμμετοχή του ενδιαφερόμενου σε διαγωνισμούς και να είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία υποβολής των προσφορών. Επί Κοινοπραξίας απαιτείται η προσκόμιση πιστοποιητικού φορολογικής ενημερότητας σε ισχύ τόσο για την Κοινοπραξία όσο και για τα μέλη αυτής.

1.10. Πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας, που να καταλαμβάνει την κυρία και την επικουρική ασφάλιση του ενδιαφερόμενου και να είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία υποβολής των προσφορών. Επί Κοινοπραξίας απαιτείται η προσκόμιση πιστοποιητικού ασφαλιστικής ενημερότητας σε ισχύ τόσο για την Κοινοπραξία όσο και για τα μέλη αυτής.

1.11. Γενικό Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας που να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

- Επί Κοινοπραξίας το ανωτέρω πιστοποιητικό προσκομίζεται τόσο για την κοινοπραξία όσο και για τα μέλη αυτής.

1.12. Υπεύθυνη δήλωση μέσω gov.gr περί του ότι ο ενδιαφερόμενος **(α)** δεν έχει κηρυχθεί έκπτωτος από παρόμοια σύμβαση με την υπό σύναψη μέσα σε χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών, ούτε σε βάρος του έχει επιβληθεί η κύρωση της προσωρινής ή της οριστικής διακοπής της λειτουργίας συγκεκριμένης παραγωγικής διαδικασίας ή τμήματος ή τμημάτων ή του συνόλου της επιχείρησης ή εκμετάλλευσής του μέσα σε χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών, **(β)** δεν έχει συνάψει συμφωνίες με άλλους οικονομικούς φορείς με στόχο την στρέβλωση του ανταγωνισμού, **(γ)** δεν έχει διαπράξει σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα, **(δ)** δεν είναι υπερέμερος οφειλέτης της Ε. Ο. κ Κ. ή του Ελληνικού Δημοσίου ή Ασφαλιστικού Οργανισμού ή άλλου ΝΠΔΔ από οποιαδήποτε αιτία, **(ε)** δεν έχει αποκλειστεί τελεσιδίκως από καμία Δημόσια Υπηρεσία ή Ν.Π.Δ.Δ. γιατί δεν εκπλήρωσε τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή γιατί συνέτρεχε στο πρόσωπο του άλλος λόγος αποκλεισμού.

Επί Κοινοπραξίας η εν λόγω Υπεύθυνη Δήλωση προσκομίζεται τόσο από την Κοινοπραξία όσο και από τα μέλη αυτής.

1.13. Πιστοποιητικό της Αρμόδιας Αρχής περί του ότι οι μετοχές του ενδιαφερόμενου είναι ονομαστικές, που να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών, και αναλυτική κατάσταση με τα στοιχεία των μετόχων της εταιρίας και τον αριθμό των μετοχών κάθε μετόχου (μετοχολόγιο), όπως, τα στοιχεία αυτά είναι καταχωρημένα στο βιβλίο μετόχων έως τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών (επί ανωνύμων εταιριών). Σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος υπάγεται σε μία από τις εξαιρέσεις του άρθρου 7 παρ. 9 της παρούσας Πρόσκλησης ή σε περίπτωση που κατά το δίκαιο της χώρας προέλευσής του δεν υποχρεούται να ονομαστικοποιήσει τις μετοχές του, πρέπει να προσκομίσει Υπεύθυνη Δήλωση, με την οποία να βεβαιώνεται η τοιαύτη εξαίρεσή του και να περιγράφεται σαφώς ο λόγος της εξαίρεσης ή η μη υποχρέωσή του για την μη ονομαστικοποίηση των μετοχών του, αν συντρέχει τέτοια περίπτωση. Η υποχρέωση ονομαστικοποίησης των μετοχών και προσκόμισης των ανωτέρω εγγράφων υφίσταται και επί Κοινοπραξίας, στην οποία μετέχει ανώνυμη εταιρία.

1.14. Αντίγραφο των οικονομικών καταστάσεων και των ισολογισμών των τελευταίων τριών (3) διαχειριστικών χρήσεων (2018, 2019, 2022, εξαιρούνται λόγω covid τα έτη 2020 και 2021) και σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος δεν υποχρεούται στην σύνταξη οικονομικών καταστάσεων ή και ισολογισμών ή σε περίπτωση, που κατά την ημέρα υποβολής των προσφορών δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί ή σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, ισοζύγια των εν λόγω διαχειριστικών χρήσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου εκάστης χρήσης και Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, στην οποία πρέπει να αναφέρονται ξεχωριστά για κάθε διαχειριστική χρήση **(α)** ο ετήσιος κύκλος εργασιών, **(β)** ο μέσος ετήσιος κύκλος εργασιών κατά τις ανωτέρω διαχειριστικές χρήσεις, **(γ)** ο ειδικός κύκλος εργασιών από την παροχή υπηρεσιών εστίασης και **(δ)** τα κέρδη κάθε χρήσης. Επί Κοινοπραξίας προσκομίζονται τα ανωτέρω στοιχεία των μελών αυτής.

1.15. Αναλυτικό κατάλογο περί της εμπειρίας του ενδιαφερόμενου ή αναλυτική θεμελίωση της εμπειρίας αυτού, έγγραφα που πιστοποιούν την εμπειρία αυτή (ενδεικτικά δήλωση έναρξης δραστηριότητας, οικονομικές καταστάσεις τελευταίων 10 ετών, άδειες λειτουργίας καταστημάτων, μισθωτικές συμβάσεις κλπ) και Υπεύθυνη Δήλωση περί της εμπειρίας του ενδιαφερόμενου.

1.16. Κατάλογο των καταστημάτων εστίασης του ενδιαφερόμενου με αναφορά σε καθένα εξ αυτών, στην νομική κατάστασή του (διαχείριση από τον ενδιαφερόμενο ή από θυγατρική εταιρία ή από τρίτο με σύμβαση δικαιόχρησης) και στην διεύθυνση κάθε καταστήματος (οδός, αριθμός, περιοχή), συνοδευόμενο με φωτογραφία κάθε καταστήματος και με τις άδειες λειτουργίας των καταστημάτων.

1.17. Αναλυτικό κατάλογο περί της εμπειρίας και της τεχνογνωσίας στην οργάνωση και στην διεξαγωγή εκδηλώσεων και στην παροχή υπηρεσιών catering ή αναλυτική περιγραφή θεμελίωσης της τοιαύτης εμπειρίας και τεχνογνωσίας (ενδεικτικά καταλόγους, διαφημιστικά έντυπα κλπ) και Υπεύθυνη Δήλωση περί της εμπειρίας του ενδιαφερόμενου στους τομείς αυτούς.

1.18. Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο κάλυψης αστικής ευθύνης του ενδιαφερόμενου.

1.19. Πιστοποιητικά διασφάλισης ποιότητας και περιβαλλοντικής διαχείρισης και ειδικότερα: **(α)** Πιστοποιητικά διαχείρισης ασφαλείας τροφίμων ISO 22000: 2018. **(β)** Πιστοποιητικό διαχείρισης ποιότητας ISO 9001: 2015 στο πεδίο πιστοποίησης κατ' ελάχιστο «Υπηρεσίες Εστίασης, Προετοιμασίας, Παρασκευής, Διανομής Γευμάτων». **(γ)** Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής διαχείρισης ISO 14001. **(δ)** Πιστοποιητικό Συστήματος Διαχείρισης επιχειρησιακής συνέχειας ISO 22301:2019

(ε) Πιστοποιητικό στον τομέα επαγγελματικής υγείας και ασφάλειας ISO 45001:2018

Τα πιστοποιητικά αυτά θα πρέπει να έχουν εκδοθεί από φορείς πιστοποίησης διαπιστευμένους προς τούτο από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης Α.Ε. (Ε.ΣΥ.Δ.) ή από φορέα διαπίστευσης μέλος της Ευρωπαϊκής Συνεργασίας για την Διαπίστευση (European Cooperation for Accreditation- EA) και μέλος της αντίστοιχης Συμφωνίας Αμοιβαίας Αναγνώρισης, (M.L.A.) αυτής. Τα πιστοποιητικά πρέπει να είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

1.20. Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου (επί ανώνυμης εταιρίας) ή απόφαση του/των διαχειριστού/ων (επί Ε.Π.Ε., ΙΚΕ, προσωπικής εταιρίας ή Κοινοπραξίας) περί **(α)** έγκρισης της συμμετοχής του ενδιαφερόμενου στην διαδικασία της παρούσας Πρόσκλησης και **(β)** έγκρισης υποβολής προσφοράς στη διαδικασία της παρούσας Πρόσκλησης.

1.21. Επί κοινοπραξιών τα ανωτέρω υπό στοιχεία 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20 δικαιολογητικά προσκομίζονται για το μέλος ή για τα μέλη της Κοινοπραξίας, που διαθέτουν τα σχετικά προσόντα.

2. Ο Υποφάκελος «**ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ**» πρέπει να περιλαμβάνει:

2.1. Τεχνική μελέτη ανακαίνισης, αποκατάστασης και εξοπλισμού του Μισθίου συνοδευόμενη με αρχιτεκτονικά σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές), φωτορεαλιστικές απεικονίσεις, προδιαγραφές υλικών, τεχνικά φυλλάδια και λοιπά στοιχεία, από τα οποία να προκύπτουν με σαφήνεια **(α)** ο προτεινόμενος από τον ενδιαφερόμενο σχεδιασμός της ανακαίνισης, αποκατάστασης και εξοπλισμού του Μίσθιο, **(β)** οι πάσης φύσης εγκαταστάσεις και ο εξοπλισμός, που θα ενσωματωθούν στο Μίσθιο, **(γ)** η

τελική εικόνα του Μισθίου μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης, αποκατάστασης, και εξοπλισμού αυτού και **(δ)** ο προτεινόμενος από τον ενδιαφερόμενο χρόνος ολοκλήρωσης των εργασιών και έναρξης της λειτουργίας του Μισθίου. Τονίζεται ότι, προκειμένου να προχωρήσουν οι πάσης φύσης λοιπές εργασίες στο Μίσθιο, απαιτείται η έκδοση των σχετικών αδειών.

2.2. Αναλυτικό Προϋπολογισμό ανά ομάδα εργασιών και συνολικό κόστος εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης και αποκατάστασης του Μισθίου χωρίς τον εξοπλισμό αυτού και Αναλυτικό Προϋπολογισμό του Εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων, που θα ενσωματωθούν στο Μίσθιο.

3. Ο Υποφάκελος **«ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ»** πρέπει να περιλαμβάνει:

3.1. Το προτεινόμενο μηνιαίο μίσθωμα, πρέπει κατά να είναι μεγαλύτερο του ποσού των εννέα χιλιάδων επτακοσίων (9.700) Ευρώ, το οποίο αποτελεί την τιμή εκκίνησης.

Ειδικότερα, κατά το πρώτο μισθωτικό έτος θα καταβάλλεται το 60% του μηνιαίου μισθώματος, κατά το δεύτερο μισθωτικό έτος θα καταβάλλεται ολόκληρο το μηνιαίο μίσθωμα και από το τρίτο μισθωτικό έτος, και εφεξής, θα καταβάλλεται ως μίσθωμα, όποιο ποσό είναι μεγαλύτερο μεταξύ του μηνιαίου μισθώματος (σε ετήσια βάση) και του 5% των ετήσιων καθαρών εισπράξεων του προηγούμενου έτους. Από την ημερομηνία έναρξης του τρίτου μισθωτικού έτους ο μισθωτής θα καταβάλλει κανονικά το μηνιαίο μίσθωμα του δεύτερου έτους, και τον Ιανουάριο που έπεται, θα καταβάλλει, αναδρομικά, τη τυχόν διαφορά που θα προκύψει κατά τα ανωτέρω.

3.2. Το μηνιαίο μίσθωμα όπως έχει διαμορφωθεί κατά το τρίτο έτος της μίσθωσης και καθ' όλη την διάρκεια αυτής, αναπροσαρμόζεται από το τέταρτο έτος και εφεξής με βάση το ελάχιστο ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός εξάγεται από την ΕΛΣΤΑΤ ή από την Τράπεζα της Ελλάδος (λαμβάνομένου υπ' όψιν του μεγαλύτερου εξ αυτών) προσαυξημένο, με ποσοστό 2% ετησίως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ – ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ – ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ

Άρθρο 12 – ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

1. Μετά την λήξη του χρόνου υποβολής των προσφορών και κατόπιν πρόσκλησης, που κοινοποιείται στους προσφέροντες από την Ε.Ο. κ Κ., η Εκτελεστική Επιτροπή αυτής συνεδριάζει σε ανοικτή συνεδρίαση, στην οποία δύνανται να παρίστανται οι υποψήφιοι ή εξουσιοδοτημένα απ' αυτούς πρόσωπα, για τον έλεγχο πληρότητας των προσφορών.

2. Η Εκτελεστική Επιτροπή του Ε.Ο. κ Κ. καταχωρεί σε πρακτικό, κατά χρονολογική σειρά λήψης, τους φακέλους προσφοράς, θέτοντας στο εξωτερικό τους την ημερομηνία αποσφράγισης και την υπογραφή των μελών της.

3. Στην συνέχεια αποσφραγίζονται ένας-ένας οι φάκελοι των προσφορών και ελέγχεται αν περιέχονται σ' αυτούς οι τρεις σφραγισμένοι υποφάκελοι με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» και «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ». Συμμετέχων, του οποίου ο φάκελος προσφοράς δεν περιλαμβάνει τους ανωτέρω Υποφακέλους, αποκλείεται αμέσως από την περαιτέρω διαδικασία. Στην περίπτωση αυτή, όπως και στην περίπτωση που φάκελοι προσφορών πρωτοκολλήθηκαν είτε πριν από την έναρξη του χρόνου υποβολής των προσφορών είτε μετά την λήξη του χρόνου υποβολής των προσφορών, οι φάκελοι επιστρέφονται χωρίς να αποσφραγισθούν. Η μη παράσταση ενδιαφερόμενου κατά την αποσφράγιση δεν κωλύει την πρόοδο της διαδικασίας.

4. Ακολούθως, η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ Κ., ανοίγει τον Υποφάκελο κάθε ενδιαφερόμενου, με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», με την σειρά που έχουν καταγραφεί, μονογράφει όλα τα έγγραφα, που θα βρεθούν μέσα σ' αυτόν, και ελέγχει την ύπαρξη αυτών κατά τίτλο, όπως αναφέρονται στην παρούσα Πρόσκληση.

5. Εν συνεχεία, η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ Κ., ανοίγει τον Υποφάκελο κάθε ενδιαφερόμενου, με την ένδειξη «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», με την σειρά που έχει καταγραφεί, μονογράφει όλα τα έγγραφα, που θα βρεθούν μέσα σ' αυτόν, και ελέγχει την ύπαρξη αυτών κατά τίτλο, όπως αναφέρονται στην παρούσα Πρόσκληση.

6. Οι Υποφάκελοι των ενδιαφερόμενων με την ένδειξη «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» αποσφραγίζονται τελευταίοι, με την ολοκλήρωση του σταδίου αξιολόγησης των δικαιολογητικών συμμετοχής και των τεχνικών προσφορών των προσφερόντων.

7. Αν διαπιστωθούν ελλείψεις στα δικαιολογητικά, ο ενδιαφερόμενος αποκλείεται από το επόμενο στάδιο της διαδικασίας και καταγράφονται οι ελλείψεις στο σχετικό Πρακτικό της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο.&Κ. Μετά ταύτα υπογράφεται το Πρακτικό από τα μέλη της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο.&Κ. και λήγει η συνεδρίαση αυτής.

Άρθρο 13 – ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

1. Η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο.& Κ., σε μία ή περισσότερες κλειστές συνεδριάσεις της, ελέγχει το περιεχόμενο και την πληρότητα των υποβληθέντων εγγράφων των υποφακέλων «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» των ενδιαφερόμενων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 της

παρούσας Πρόσκλησης. Σε περίπτωση που επί των ήδη νομίμως υποβληθέντων εγγράφων προκύπτει ανάγκη διευκρίνισης ή συμπλήρωσης ενός ή όλων των ενδιαφερόμενων, η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. & Κ., τηρώντας τις αρχές της ίσης μεταχείρισης και της διαφάνειας, καλεί τους ενδιαφερόμενους να προβούν στις αναγκαίες διευκρινίσεις ή συμπληρώσεις εντός τασσόμενης προς τούτο προθεσμίας, αποκλεισμένου του ενδιαφερόμενου που δεν θα ανταποκριθεί εντός αυτής.

2. Η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ Κ., διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει κάθε έγγραφο ή στοιχείο, που δεν είναι ανταποκρίνεται στους όρους της παρούσας Πρόσκλησης ή στις υποδείξεις της.

3. Μετά ταύτα υπογράφεται το σχετικό Πρακτικό από την Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ Κ., και κοινοποιείται στους συμμετέχοντες, με γνωστοποίηση της ημέρας και της ώρας, κατά την οποία οι συμμετέχοντες ή οι νόμιμοι εκπρόσωποί τους δύνανται να λάβουν γνώση των στοιχείων των λοιπών ενδιαφερόμενων.

4. Οι Υποψήφιοι, των οποίων τα δικαιολογητικά συμμετοχής και οι υποβληθείσες τεχνικές προσφορές κρίθηκαν ως μη πληρούντα τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης, αποκλείονται από τα επόμενα στάδια της διαδικασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

Άρθρο 14 - ΕΝΝΟΜΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

1. Οι διαφορές που γεννώνται κατά την διαδικασία, που προκηρύσσεται με την παρούσα Πρόσκληση, είναι ιδιωτικού δικαίου.

2. Οι συμμετέχοντες στην διαδικασία δικαιούνται να προσβάλλουν την κατακυρωτική απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο. & Κ. ή/και την εγκριτική απόφαση της αρμοδίας Αρχής ενώπιον των αρμοδίων πολιτικών δικαστηρίων.

3. Η άσκηση ενδίκων μέσων κατά της κατακυρωτικής απόφασης της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο. & Κ. ή /και κατά της εγκριτικής απόφασης της αρμοδίας Αρχής δεν αναστέλλει την υπογραφή της σύμβασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

Άρθρο 15 – ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Αμέσως μετά τη έκδοση της εγκριτικής απόφασης της αρμοδίας Αρχής η Ε.Ο. & Κ. προσκαλεί τον Μισθωτή να προσκομίσει εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών **(α)** επικαιροποιημένα τα δικαιολογητικά έγγραφα και στοιχεία, των οποίων έχει λήξει η ισχύς, και **(β)** ισόποση εγγυητική επιστολή Τράπεζας, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 της παρούσας Πρόσκλησης.

2. Μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών, των στοιχείων και των εγγράφων και της εγγύησης καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης, η Ε.Ο.&Κ. προσκαλεί τον Μισθωτή για την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, οι βασικοί όροι της οποίας περιέχονται στο Παράρτημα Β΄ της παρούσας Πρόσκλησης. Κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών η Ε.Ο.&Κ. δικαιούται να ζητήσει από τον Μισθωτή διευκρινίσεις επί των δικαιολογητικών ή και την συμπλήρωσή τους εντός συγκεκριμένης προθεσμίας.

3. Η μισθωτική σύμβαση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, τα έξοδα για την σύνταξη και την μεταγραφή του οποίου (αμοιβή συμβολαιογράφου, τέλη χαρτοσήμου, λοιπά τέλη και δικαιώματα, κρατήσεις πάσης φύσης, έξοδα αντιγράφων, τέλη και δαπάνες μεταγραφής κ.λπ) βαρύνουν εξ ολοκλήρου τον Μισθωτή.

4. Εάν ο Μισθωτής δεν προσκομίσει εμπροθέσμως τα επικαιροποιημένα δικαιολογητικά, έγγραφα και στοιχεία ή την εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ή δεν συμπληρώσει εμπροθέσμως τα ελλείποντα δικαιολογητικά, έγγραφα και στοιχεία ή δεν προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης, η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο.&Κ. κηρύσσει έκπτωτο τον Μισθωτή και την κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής αυτού στην διαδικασία και προσκαλεί τον επόμενο κατά σειρά κατάταξης Μισθωτή ακολουθώντας την ίδια ως άνω διαδικασία. Σ' αυτήν την περίπτωση ο έκπτωτος Μισθωτής υποχρεούται να αποκαταστήσει την ζημία της Ε.Ο.&Κ. από την επί έλαττον διαφορά των μισθωμάτων (βασικού και προσθέτου) καθώς και κάθε άλλη ζημία αυτής. Η αποζημίωση της Ε.Ο.κ.Κ. βεβαιώνεται με αιτιολογημένη απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο. κ Κ. και εισπράττεται κατά την διαδικασία είσπραξης δημοσίων εσόδων, εφαρμοζομένων των προβλέψεων του άρθρου 44 του Ν. 715/1979.

5. Η Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο.&Κ. δικαιούται κατά την κρίση της να εξαντλήσει την σειρά κατάταξης των συμμετεχόντων ή να ματαιώσει και να επαναπροκηρύξει την διαδικασία, εάν κατά την κρίση της αυτή είναι ασύμφορη.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΟΛΥΜΠΙΩΝ
ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄

(α) Η από 11.07.2024 Έκθεση Καθορισμού Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας της «Σ. Κ. ΑΙΓΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ & ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ & ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ
Παρελήφθη την:
18 Ιουλ. 2024
Αρ. Πρωτ.: 916

AEGIS S.K.
Financial Advisory
Consulting Engineering

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ,

ΣΤΟΝ ΚΗΠΟ ΤΟΥ ΖΑΠΕΙΟΥ ΜΕΓΑΡΟΥ,

ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΑΜΑΛΙΑΣ,

ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ,

Π. Ε. ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 11 ΙΟΥΛΙΟΥ 2024

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Επιτροπή Ολύμπιων & Κληροδοτημάτων

Αθήνα, 11/07/2024

ΘΕΜΑ: Αγοραία Μισθωτική Αξία Καταστήματος στον Κήπο του Ζαπτείου Μεγάρου, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας, του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

Η Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ (καλούμενη ως «Εκτιμητής» από εδώ και στο εξής), ορίστηκε να υλοποιήσει μετά από αυτοψία, στις 08/3/2023 την έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας Καταστήματος στον Κήπο του Ζαπτείου Μεγάρου, με είσοδο από τη Λεωφόρο Βασιλίσσης Όλγας, του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής, κατόπιν της από 05/07/2024 Εντολής ανάθεσης του έργου.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα), ή Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων "Red Book" και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2020) όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) και το IVSC (International Valuation Standards Council αντίστοιχα). Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

Ορισμός Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας κατά EVS 2020: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

Το **ετήσιο αγοραίο μίσθωμα** του ακινήτου στην υφιστάμενή του κατάσταση, συμπεριλαμβανομένου του εξωτερικού χώρου, στις **11/07/2024** ανέρχεται σε **116.400,00€ (Εκατό Δέκα Έξι Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ)**, ήτοι 46,34 €/τμ/μήνα.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή τυχόν παρατηρήσεις.

Πιστοποιημένος εκτιμητής: ΣΚ ΑΙΓΙΣ
(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ 29)

Πιστοποιημένος εκτιμητής: Χατζησάββας
Αναστάσιος
(Αρ. Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ 230)

Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ & ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ
ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 195, ΑΘΗΝΑ 115 27
ΑΦΜ: 095522147 ΔΟΥ 10/ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ: 210 777 00 21 - FAX: 210 777 00 80

ΣΤΑΤΑΙΟΣ Α. ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΑΣ
ΕΠΙΧ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 99339
Μητροπολιτική, 15, Πλάκα, Τηλ. 21020 23422
Τ.Φ.Χ. 11523 (2) Δ.Ο.Υ. Κ. ΒΕΡΟΙΑΣ



Ημερομηνία: 11/07/2024

Πίνακας Περιεχομένων

1	ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	5
2	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	7
3	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	8
4	ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	10
4.1	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΔΙΑΤΕΘΗΚΑΝ	10
5	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
6	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	13
6.1	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	13
6.2	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	14
7	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	16
8	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ, ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ	17
8.1	ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ Η ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	17
8.2	ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ	17
8.3	ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΟΥ ΑΠΛΕΙΩΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	18
8.4	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (INCOME CAPITALIZATION METHOD)	18
8.5	ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΩΝ ΚΕΡΔΩΝ (PROFITS METHOD)	19
9	ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	20
9.1	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ	20
9.2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	24
10	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	27
11	ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	28
12	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ	33

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	Αναψυκτήριο – καφενείο με διακριτικό τίτλο «ΟΑΣΙΣ» Ζαπτείου και του περιβάλλοντος χώρου αυτού που βρίσκεται στον Κήπο του Ζαπτείου Μεγάρου, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας, του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.
ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Μισθωτική Αξίας (Market Rent) του ακινήτου.
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέν ακινήτου.
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) ή Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων "Red Book" και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2020) όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) και το IVSC (International Valuation Standards Council αντίστοιχα).
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ	Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη έναντι

τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης έχει διενεργηθεί από την Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκπαιτητών του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ' Ν.4152/2013) με αριθμό μητρώου AM 29.

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν εντολής σας.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στα ακίνητα με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.).
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Μισθωτική Αξία (Market Rent) του ακινήτου.

3 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

- Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κλπ).
- Το ακίνητο διαθέτει τα πλεονεκτήματα ενός κενού ακινήτου για την άμεση χρήση του από τον αγοραστή.
- Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας.
- Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Η αγοραία αξία, είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία του κτιρίου.
- Θεωρείται ότι τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήθηκαν είναι ορθά και δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου και του κτιρίου.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα.
- Θεωρείται ότι η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για συνήθης επιβαλλόμενα φορτία και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
- Ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακριβή κατανόηση της νομικής θέσης του «Πελάτη» ή οποιοδήποτε τρίτου προσώπου. Σε όποια σημεία εκφράζεται κάποια γνώμη σχετικά με νομικά θέματα τα οποία επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, τότε αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον «Πελάτη» με την βοήθεια καταρτισμένου δικηγόρου. Ο εκτιμητής που υπογράφει την έκθεση δεν δύναται να κρίνει νομικά έγγραφα ως μη ειδικός.

- Καμία προσαρμογή δε γίνεται στην Αγοραία Αξία του ακινήτου, έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται υποχρέωση του «Πελάτη» σε φορολογία, η οποία μπορεί να προκύψει από την αγορά, την πώληση ή την κατοχή (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του ακινήτου. Επιπλέον δεν θα ληφθεί υπόψη καμία υποχρέωση του «Πελάτη» για αποπληρωμή δανείων ή οποιοδήποτε άλλων υποχρεώσεων.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

4.1 Στοιχεία που διατέθηκαν

Για τη σύνταξη της παρούσας διατέθηκαν και ελήφθησαν υπόψιν τα ακόλουθα στοιχεία:

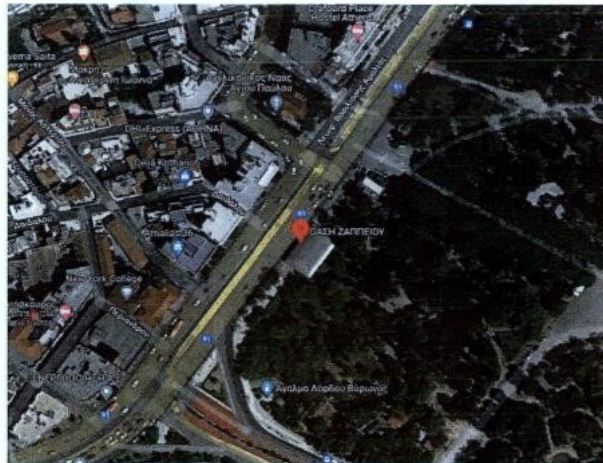
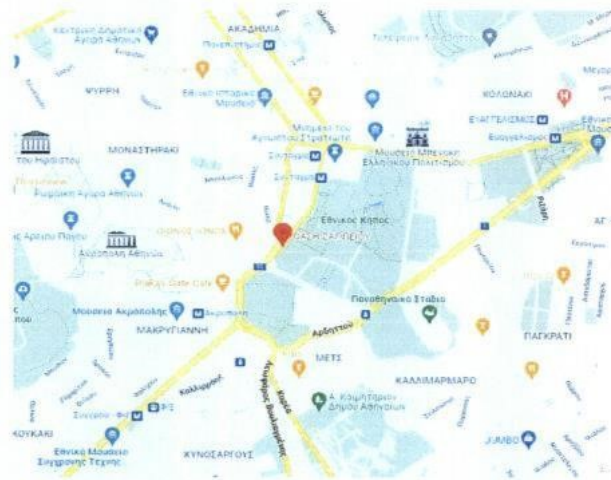
- Το από Απρίλιο 2021 Τοπογραφικό Διάγραμμα υπό στοιχεία (Σχεδ. ΟΑΣΙΣ –1/1) του Πολιτικού Μηχανικού Σολδάτου Δημήτριου (φέρει σφραγίδα θεώρησης).
- Η με Α/Α 2804331/30-12-2014 Βεβαίωσης περαίωσης υπαγωγής του ακινήτου στο Ν.4178/2013.
- Τα από Δεκέμβριο 2014 υπ' αριθ. Α2, Α3 Αρχιτεκτονικά Σχέδια (Κάτοψη, Τομή) του Μηχανικού Πράπα Άγγελου που συνοδεύουν την υπαγωγή του ακινήτου στο Ν.4178/2013 (δε φέρουν υπογραφή μηχανικού).
- Την από Απρίλιο 2021 Τεχνική Έκθεση Ελέγχου Αυτοψίας του Πολιτικού Μηχανικού Σολδάτου Δημήτριου και της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Αρχιτέκτων Μηχανικού Αγγελικής Φετοκάκη.
- Έκθεση ελέγχου – αυτοψίας από τον πολιτικό μηχανικό Σολδάτο Δημήτρη 09/2023
- Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Κασκαμπά Νικόλαο 06/2024
- Έκθεση ελέγχου – αυτοψίας 05/2024 από τον πολιτικό μηχανικό Σολδάτος Δημήτριος

Ο Εκτιμητής ουδεμία ευθύνη θα φέρει για τη μη εγκεκριμένη ή αποσπασματική χρήση της έκθεσης του.

Τα στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν από τον Εκτιμητή κατά τη διάρκεια υλοποίησης του παρόντος έργου, καθώς και οι απολογήσεις ή/και οι αναλύσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν, αποτελούν ιδιοκτησία της Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ και θα παραμείνουν στο αρχείο της, ως μέρος των εσωτερικών εγγράφων της μελέτης της.

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του Κήπου του Ζαπτείου Μεγάρου, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας, στην περιοχή του κέντρου των Αθηνών, του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, και εντοπίζεται στις συντεταγμένες 37.97157852520864, 23.733825403871077.



Η Αθήνα είναι πρωτεύουσα της Ελλάδας και η μεγαλύτερη και πιο πυκνοκατοικημένη πόλη της χώρας. Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96τ.χλμ. και έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους. Το Κέντρο της Αθήνας περιλαμβάνει τις συνοικίες Ομόνοια, Εξάρχεια, Μεταξουργείο, Κολωνάκι, Αμπελόκηποι, Λυκαβηττός, Βάθη, Κουντουριώτικα, Ακρόπολη, Σύνταγμα, Μοναστηράκι, Θησείο και Πλάκα.

Σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο της πόλης είναι η Ομόνοια, βόρεια της Ακροπόλεως, το οποίο καθίσταται προσβάσιμο μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και του μετρό και του οδικού και συγκοινωνιακού δικτύου των Αθηνών.

Η Πόλη των Αθηνών φημίζεται για τα ιστορικά της μνημεία, την οικονομική και πολιτική της δραστηριότητα -αποτελεί έδρα του Ελληνικού Κοινοβουλίου και των κύριων κυβερνητικών κτιρίων- τον πολιτισμό και τη φιλοξενία της, ενώ συνιστά δημοφιλή ευρωπαϊκό τουριστικό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Ενσωματώνει αρχιτεκτονικούς ρυθμούς από τον νεοκλασικό μέχρι τον μοντέρνο. Βρίσκονται συχνά στις ίδιες περιοχές, γιατί η Αθήνα δεν χαρακτηρίζεται από ομοιογένεια των αρχιτεκτονικών ρυθμών. Υπάρχουν, πάντως, ενδείξεις συνέχειας στοιχείων της αστικής της αρχιτεκτονικής μέσα στη μακραίωνη ιστορία της.

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία βρίσκεται εντός του Κήπου του Ζαπτείου Μεγάρου. Το Ζάππειο Μέγαρο, ή απλά Ζάππειο, είναι ένα από τα σημαντικότερα κτίρια της Αθήνας. Βρίσκεται νότια του Εθνικού Κήπου και των παλαιών Ανακτόρων, δυτικά του Παναθηναϊκού Σταδίου και πλησίον της Πλατείας Συντάγματος, του Προεδρικού Μεγάρου και του Μεγάρου Μαξίμου. Γειτνιάζει μάλιστα με σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους, όπως είναι η ενοποιημένη αρχαιολογική ζώνη περί την Ακρόπολη και οι στύλοι του Ολυμπίου Διός. Η ανέγερσή του ολοκληρώθηκε το 1888. Το νεοκλασικό μέγαρο είναι συνυφασμένο με την ιστορία της νεότερης Ελλάδας. Σήμερα λειτουργεί ως συνεδριακό και εκθεσιακό κέντρο. Καταλαμβάνει έκταση πρασίνου 124 στρεμμάτων περίπου και αίθρια και εσωτερικές αυλές 2,5 στρεμμάτων περίπου.

Η εγγύς περιοχή του ακινήτου είναι προσβάσιμη οδικώς από τις κύριες οδικές αρτηρίες του Κέντρου των Αθηνών, όπως οι Λεωφόροι Βασιλέως Κωνσταντίνου, Βασιλίσσης Όλγας, Βασιλίσσης Αμαλίας και η οδός Ηρώδου Αττικού, περίξ του Ζαπτείου. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από λεωφορειακές γραμμές και τρόλεϊ που διέρχονται από τις προαναφερθείσες οδούς, από το σταθμό του Μετρό και Τραμ «Σύνταγμα» σε απόσταση περίπου 100μ., καθώς και από το σταθμό του Τραμ «Ζάππειο» σε απόσταση 500μ.. Το ακίνητο επίσης, απέχει περίπου 35χλμ από το αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος και 13χλμ από το Λιμάνι του Πειραιά. Οι επικρατούσες χρήσεις στην περιοχή είναι επαγγελματικές όπως καταστήματα, γραφεία, υπηρεσίες, τουριστική (ξενοδοχεία και Airbnb) και οικιστική.

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το γηπεδικό σκέλος στο οποίο έχει ανεγερθεί η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, αφορά έκταση η οποία είναι άρτια και οικοδομήσιμη, εντός σχεδίου πόλεως του Δήμου Αθηναίων, συνολικής επιφάνειας 131.101,00τ.μ., στο οικοδομικό τετράγωνο 60127 όπως καθορίστηκε με το από 23/06/1978 Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ 312Δ/1978. Το γήπεδο, παρουσιάζει κλίση από το νότο προς το βορρά, διαθέτει καλό σχήμα, είναι επίπεδο και έχει πρόσωπο επί τεσσάρων οδών.

Ο Ζάππειος Κήπος είναι ένα τμήμα του συνολικού κληροδοτήματος του Ευαγγέλη Ζάππα στο Ελληνικό κράτος, με την ιδιογραφή διαθήκη από της 30 Νοεμβρίου 1860, το οποίο περιλαμβάνει και την έκταση του λόφου του Αρδηττού με το Παναθηναϊκό Στάδιο, και την έκταση απέναντι από το Ζάππειο, από την Λεωφόρο Βασιλίσσης Όλγας, όπου στεγάζεται ο όμιλος αντισφαίρισης και το κολυμβητήριο. Με τον από 29/08/1939 ΦΕΚ.346Α Αναγκαστικό Νόμο υπ' αριθμ.1920.1939, ορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, ως διοικούσα και διαχειρίστρια της καταληφθείσης από το Έθνος περιουσίας του Ευαγγέλη Ζάππα, "με τους κείμενους νόμους, τους όρους της διαθήκης και τις εν γένει συστατικές πράξεις", η Επιτροπή Ολύμπιων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο.κ Κ.), που αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και λειτουργεί με πρόεδρο, αντιπρόεδρο και διοικητικό συμβούλιο. Η επιτροπή ελέγχεται από το κυβερνητικό Επίτροπο που είναι ο διευθυντής των Εθνικών Κληροδοτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (άρθρο.6 του Αναγκαστικού Νόμου) και ανά έτος συντάσσει και υποβάλλει στο Υπουργείο Οικονομικών ετήσιο προϋπολογισμό και απολογισμό εσόδων, εξόδων (άρθρ.10 του Αναγκαστικού Νόμου). Οι εκτάσεις που της ανήκουν είναι αναπαλλοτρίωτες και χρησιμοποιούνται μόνο για την τέλεση εκθέσεων, την ίδρυση και επέκταση κήπων (άρθρο 15 του Αναγκαστικού Νόμου) και την ανέγερση κτισμάτων με οικοδομικές άδειες, και συγκεκριμένες χρήσεις προς μίσθωση (άρθρ.17 του Αναγκαστικού Νόμου).

Σύμφωνα με την διαθήκη, ο κήπος προορίζεται αποκλειστικά ως τόπος συνάντησης, ψυχαγωγίας και περιπάτου, και επιτρέπεται η τέλεση εκθέσεων και εκδηλώσεων και η εγκατάσταση κτηριακών χώρων προς εξυπηρέτηση των ανωτέρω, αλλά με την έγκριση της Ε.Ο.κ Κ., του Υπουργείου Οικονομικών, του Υπουργείου Πολιτισμού και της Πολεοδομίας. Εντός του ίδιου χώρου, υπάρχουν και άλλα κτίσματα ιδιοκτησίας Ε.Ο.κ Κ. που εξυπηρετούν τις ανάγκες διοίκησης, διαχείρισης και συντήρησής του, προεξέχοντος του Ζάππειου Μεγάρου καθώς και κτιριακά συγκροτήματα αναψυχής, τα οποία είναι το αναψυκτήριο Αίγλη, το οποίο περιλαμβάνει και τον θερινό κινηματογράφο και το αναψυκτήριο Όασις.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά το αναψυκτήριο Όασις, το οποίο λειτουργεί από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, ως καφενείο και αργότερα, τη μεταπολεμική περίοδο μετατράπηκε σε κοσμοπολίτικο κέντρο

το οποίο λειτουργεί αδιάκοπα έως και σήμερα ως καφετέρια.

6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Επί του οικοπέδου υφίσταται ισόγειο κατάστημα, η παλαιότητα του οποίου, όπως προκύπτει από το αρ. πρωτ. 698/18-05-2011 έγγραφο της Επιτροπής Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων και το υπ' αριθμόν 158171/34374/12-08-11 έγγραφο Πολεοδομίας Αθηνών, προϋφίσταται του 1955.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα και την εσωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, αποτελείται από Ισόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 196.24τ.μ. και χώρο υπογείου επιφάνειας 28,21τμ. Επιπλέον, σύμφωνα τα προσκομισθέντα στοιχεία, το αναψυκτήριο, χρησιμοποιεί τον περιβάλλοντα χώρο του, επιφάνειας 101.12τ.μ. και 50,03τμ (σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Κασκαμπά Νικόλαο και την έκθεση ελέγχου - αυτοψίας).

Σύμφωνα με έκθεση ελέγχου – αυτοψίας από τον πολιτικό μηχανικό Σολδάτο Δημήτρη 05/2024

Η κυρίως αίθουσα εστίασης βρίσκεται στο βόρειο μέρος του ακινήτου του αναψυκτηρίου. Το δάπεδο της αίθουσας εκτείνεται σε δύο στάθμες και αποτελείται από πλακάκια που εντοπίζονται στην πιο χαμηλή στάθμη στο βορειότερο όριο του κτηρίου εντοπίζεται στην υψηλότερη στάθμη και φαίνεται να εδράζεται σε βάση σκυροδέματος. Η αίθουσα περιβάλλεται πτυσσόμενα υαλοπετάσματα ενώ η οροφή της απαρτίζεται από πάνελ οροφής από πολυουρεθάνη και ξύλινη ψευδοροφή.

Ο χώρος της κουζίνας γεινιάζει με την κυρίως αίθουσα και βρίσκεται σε καλή κατάσταση με φθορές οφειλόμενες στη συνήθη χρήση. Τα κοινόχρηστα WC βρίσκονται σε καλή κατάσταση.

Πρόκειται για ακίνητο, εντός σχεδίου πόλεως, επί της Λεωφόρου Αμαλίας, στον προαύλιο χώρο του Ζαπτείου, του Δήμου Αθηναίων που λειτουργεί ως αναψυκτήριο. Σύμφωνα με την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων και σε συνδυασμό με την Επιτροπή Ολυμπίων Κληροδοτημάτων, το είδος χρήσης του ακινήτου αφορά ακίνητο υπηρεσιών. Οι ιδιοκτήτες είναι η Επιτροπή Ολυμπίων & Κληροδοτημάτων.

Οι παραβάσεις που εντάχθηκαν στις διατάξεις του Ν.4178/2013 είναι:

- Προσθήκη κατ' επέκταση ισόγειου καταστήματος, ως χώρος κύριας χρήσης αναψυκτηρίου, με εμβαδό E=124,18τ.μ.
- Λοιπές μικρές παραβάσεις κατηγορίας 3, όπως αλλαγή ανοιγμάτων, όψεων, ξύλινη πέργκολα, διακοσμητικά στοιχεία.
- Διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου

Σύμφωνα με την εσωτερική αυτοψία που διενεργήθηκε καθώς και με το επισυναπτόμενο σχέδιο κάτοψης υπάρχοντος ισόγειου, της δήλωσης του Ν.4495/17 με Α/Α 2804331/30-12-14, σχετικά με την ρύθμιση του ισόγειου καταστήματος, ο υπόγειος χώρος δεν χρησιμοποιείται από το κατάστημα και δεν είναι χώρος κύριας χρήσης.

Στον ακόλουθο πίνακα φαίνονται συνοπτικά οι επιφάνειες ανά στάθμη:

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΥ			
Στάθμη	Χρήση	Συνολική Επιφάνεια (τ.μ.)	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)
Ισόγειο	Κατάστημα - Αναψυκτήριο	196,24	196,24
Υπόγειο	Βοηθητικός Χώρος	28,21	14,11
Σύνολο		196,24	210,35

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ		
Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)
Ισόγειο	Κατάστημα - Αναψυκτήριο	101,12
Ισόγειο	Κατάστημα - Αναψυκτήριο	50,03
Σύνολο		151,15

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησιών

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε, διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο έχει κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα με τοίχους πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή.

Διαθέτει ξύλινα δάπεδα και στρώσεις δαπέδων από κεραμικά πλακίδια. Στα wc υπάρχουν επενδύσεις τοίχων από κεραμικά πλακίδια.

Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα απλού τύπου με διπλό υαλοπίνακα. Επίσης η εσωτερική διαρρύθμιση, καθώς και οι ψευδοροφές είναι από ξηρά δόμηση.

Στην επέκταση του ισόγειου καταστήματος έχει γίνει με μεταλλική κατασκευή ενώ εξωτερικά, ο χώρος κυκλοφορίας του κήπου που καταλαμβάνουν τα τραπεζοκαθίσματα διαμορφώνεται από υπερυψωμένα δάπεδα σκυροδέματος και λίθινων πλακιδίων καθώς και από τμήματα γης στα οποία έχει εναποτεθεί σκύρο.

Η ποιότητα κατασκευής του συγκροτήματος τόσο εξωτερικά όσο εσωτερικά είναι η συνήθης της εποχής και βρίσκεται σε καλή κατάσταση από πλευράς συντήρησης.

7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όροι Δόμησης βάσει του από 29/01/2021 εγκεκριμένου τοπογραφικού διαγράμματος του Τοπογράφου Μηχανικού Ζαφειρούλη Γεώργιου.

- ΒΔ 14/12/1888 (ΦΕΚ 10/Α/1888) Περί εγκρίσεως διαγράμματος ρυθμίσεως του Ζαπτείου Χώρου.
- ΠΔ 23/06/1978 (ΦΕΚ 312/Δ/1978 Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεων περιοχής Αθηνών Δήμος Αθηναίων περιοχή Ζάππειο
- Έγγραφο με ΑΠ 41179/863/19-10-2010 του ΥΠΕΚΑ/Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας, Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών, Τμήμα Α'.
- ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3294/52923/29-10-1992 (ΦΕΚ 680/Β/1992) Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του θερινού κινηματογράφου Αίγλη στο Ζάππειο.
- ΥΑ ΥΠΕΚΑ/20768/4198/09-07-1997 (ΦΕΚ 648/Δ/1997) Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των χρήσεων 47 θερινών κινηματογράφων στην περιοχή λεκανοπεδίου Αθηνών
- ΦΕΚ 788/Δ/09-06-1993 σύμφωνα με το οποίο τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Αθηνών στο χώρο του Ζάππειου και καθορίστηκαν οι χρήσεις ως εξής: αναψυκτήριο, εστιατόριο, ζαχαροπλαστείο, μετά των βοηθητικών τους χώρων και απαγορεύεται η χρήση του κτιρίου ως νυχτερινού κέντρου διασκέδασης.
- Συντελεστής Δόμησης: -
- Αρχαιολογία: Ναι
- Ιστορικό κέντρο: Ναι
- Μέγιστο ύψος: κατά ΝΟΚ

8 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ, ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Ανάλογα με τη φύση που έχουν τα προς εκτίμηση ακίνητα, επιλέγεται η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους:

8.1 Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς

Σύμφωνα με τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν καθοριστικά την αξία του, το εισόδημα που είναι δυνατόν να παράγει αυτό, τη χρήση του σε συνδυασμό με τις επιτρεπόμενες και τις επικρατούσες χρήσεις στη περιοχή, τα στοιχεία της τοποθεσίας του, του μεγέθους του, της παλαιότητας του κ.λπ. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες (κεφαλαιακές ή μισθωτικές) που αποδίδουν διάφορα ακίνητα (συγκριτικά) και μέσω στατιστικής (σε επαρκή πληροφόρηση) προσεγγίζεται η αξία. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή της μεθόδου παίζει το πλήθος των πληροφοριών και η εμπειρία του εκτιμητή αναφορικά με την ορθή εφαρμογή του αποτελέσματος από τη σύγκριση των στοιχείων που ελήφθησαν και τους παράγοντες που συμμετέχουν.

8.2 Υπολειμματική μέθοδος ή μέθοδος της εναπομένουσας αξίας

Η συγκεκριμένη μέθοδος εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό αξιών γης ή γενικότερα ακινήτων που επιδέχονται περαιτέρω ανάπτυξη – αξιοποίηση (redevelopment properties). Κατά την εφαρμογή της μεθόδου ο εκτιμητής προσδιορίζει τις δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου με τη βέλτιστη αξιοποίηση και την αξία του τελικού προϊόντος. Ακολούθως, αφαιρεί το κόστος αξιοποίησης (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων και αμοιβών χρηματοδότησης) και το υπόλοιπο αποτελεί την εναπομένουσα αξία του ακινήτου. Με την εφαρμογή της προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας προσδιορίζουμε την παρούσα αξία του ακινήτου. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία χρησιμοποιεί συγκριτικά στοιχεία του έτοιμου προϊόντος στη περιοχή και του κόστους υλοποίησης. Οι συντελεστές και τα επιτόκια προεξόφλησης προέρχονται από την αγορά χρήματος. Γενικότερα, η μεθοδολογία εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται επάρκεια πληροφόρησης του έτοιμου προϊόντος και έλλειψη ικανής πληροφόρησης αναφορικά με την υφιστάμενη μορφή του ακινήτου.

8.3 Μέθοδος του απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης

Με τη συγκεκριμένη μέθοδο υπολογίζουμε κατ' αρχήν την αξία της γης με εφαρμογή οποιασδήποτε μεθοδολογίας και στη συνέχεια υπολογίζουμε την κατασκευή των κτιρίων ως νέων. Ακολούθως απομειώνουμε την αξία των κτηριακών εγκαταστάσεων κατά το κόστος επικαιροποίησης (λόγω τεχνικής και τεχνολογικής απαξίωσης – απόσβεσης) και προσθέτουμε στην αξία της γης η αποσβεσμένη – απαξιωμένη αξία των κτηριακών εγκαταστάσεων και τελικά προκύπτει η παραπάνω αξία που ενδέχεται σε ορισμένες περιπτώσεις να προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου.

8.4 Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος ή Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Capitalization Method)

Με τη συγκεκριμένη μεθοδολογία ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει την παρούσα αξία του μελλοντικού οφέλους που προκύπτει από την χρήση του ακινήτου. Αυτό γενικά εκφράζεται από το καθαρό εισόδημα, το οποίο ένα πλήρως ενημερωμένο πρόσωπο υποθέτει ότι θα παράγει το ακίνητο κατά το υπόλοιπο της ωφέλιμης ζωής του ή μέχρι τη μεταπώληση του. Μετά από τη σύγκριση της ετήσιας αποδόσεως των επενδύσεων παρόμοιου τύπου και κατηγορίας το εν λόγω καθαρό εισόδημα κεφαλαιοποιείται για την εκτίμηση της αξίας.

Κυρίαρχη παράμετρος κατά την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθοδολογίας είναι ο προσδιορισμός του συντελεστή απόδοσης (κεφαλαιοποίησης). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (ΣΚ) προκύπτει από το σημερινό δείκτη Euribor, την ετήσια μεταβολή των αξιών των επαγγελματικών - επιχειρηματικών ακινήτων, την ετήσια τεχνική απαξίωση τους λόγω παλαιότητας και το ρίσκο της απώλειας εισοδημάτων από όχι καλή συμπεριφορά του μισθωτή.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία έχει δύο πεδία εφαρμογής: το πρώτο με την εφαρμογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης στο διηνεκές και το δεύτερο σε συγκεκριμένο χρόνο λογισμού της οικονομοτεχνικής μελέτης μέχρι τη μεταπώληση ή τη χρήσιμη ζωή του κτηρίου. Στην περίπτωση αυτή αθροίζονται οι παρούσες αξίες των μελλοντικών εισοδημάτων κατά την περίοδο λογισμού και ακόλουθα προστίθεται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου και η παρούσα αξία της αξίας μεταπώλησης του ακινήτου ή της υπολειμματικής του μελλοντικά αξίας. Στη συγκεκριμένη εφαρμογή σπουδαίο ρόλο παίζει το λογιζόμενο επιτόκιο προεξόφλησης, προκειμένου να αναχθούν τα μελλοντικά εισοδήματα στο παρόν.

8.5 Μέθοδος των Κερδών (profits method)

Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν συγκρίσιμες μισθωτικές συναλλαγές, μπορεί να είναι αναγκαίο να υιοθετηθεί μία εκτιμητική μέθοδος κερδών που βασίζεται στους ελεγμένους λογαριασμούς μίας επιχείρησης. Το σκεπτικό της προσέγγισης αυτής είναι ότι η μισθωτική αξία ενός ακινήτου είναι συνάρτηση της δυνατότητάς του να φέρνει κέρδη, της παραγωγικότητας ή της αποδοτικότητάς του. Συγκρίσιμα στοιχεία μπορεί να μην υπάρχουν όταν ένα ακίνητο αποτελεί ένα είδος πραγματικού ή νομικού μονοπωλίου δηλαδή σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ελάχιστος ή καθόλου ανταγωνισμός.

Η μέθοδος των κερδών απαιτεί την εκτίμηση του μεικτού κέρδους μίας επιχείρησης σε ένα ακίνητο. Στη συνέχεια αφαιρούνται όλες οι λειτουργικές δαπάνες εξαιρουμένων των ενοικίων και των πληρωμών των τόκων δανείων για το ακίνητο. Το υπόλοιπο, γνωστό ως «διανεμητέο ισοζύγιο» (divisible balance), αντιπροσωπεύει το ποσόν που είναι διαθέσιμο για το μερίδιο (ή την αποζημίωση) του ιδιοκτήτη με τη μορφή ενός ετήσιου μισθώματος.

Από τις παραπάνω εκτιμητικές μεθόδους, στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιείται η Συγκριτική Μέθοδος για τον προσδιορισμό της Μισθωτικής Αξίας.

9 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

9.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Κατά τους πρώτους μήνες του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Εξάλλου, οι πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφηκαν το 2022 και συνεχίζονται τους πρώτους μήνες του 2023, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εδώ και μια δεκαετία και πλέον επηρεάζεται από διαδοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος. Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι αποδόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας.

Στην αγορά κατοικιών διατηρήθηκαν οι ανοδικές τάσεις στις τιμές κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2023. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος από στοιχεία-εκτιμήσεις που συλλέγει από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2023 ήταν αυξημένες έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2022 κατά 14,5% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2022, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7% (βλ. Διάγραμμα). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, το α' τρίμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης στα παλαιά διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών) ήταν μεγαλύτερος (15,6%) σε σχέση με αυτόν των νέων διαμερισμάτων (12,8%), ενώ αντίθετα το 2022 ο ρυθμός αύξησης των νέων διαμερισμάτων ήταν ελαφρώς υψηλότερος. Κατά γεωγραφική περιοχή, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καταγράφουν ισχυρότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος, κυρίως λόγω του συνεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, για το α' τρίμηνο του 2023 η περιοχή της Αθήνας κατέγραψε μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 16,5% και η Θεσσαλονίκη 16,1%, ενώ για το σύνολο του 2022, οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 13,7% και 12,5% (αναθεωρημένα στοιχεία). Η θετική πορεία της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά

το 2022 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2023. Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2023 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για αγορά ακινήτων κατέγραψαν σημαντικό θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης (32,9%) και ανήλθαν σε 0,5 δισεκ. ευρώ, συνεχίζοντας τη δυναμική πορεία του προηγούμενου έτους. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζεται να ανακάμπτει τους δύο πρώτους μήνες του 2023 σε επίπεδο χώρας, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (σε κυβικά μέτρα) ετήσια αύξηση 6,8%, ενώ στην περιοχή της Αττικής η αντίστοιχη αύξηση ήταν υψηλότερη (19,3%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν το α΄ τρίμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 48,4%, αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2023, σημείωσε μικρή βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022 (13,8%). Στον αντίποδα, το α΄ τρίμηνο του 2023 το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε σε ετήσια βάση κατά 8,1%, ενώ για το σύνολο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 8,8%. Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, το οποίο παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, μειώθηκε κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2023 σε ετήσια βάση κατά 7,2%, έναντι σημαντικής αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (67,3%). Παράλληλα, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τέταρτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς αύξησης της ζήτησης (στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, α΄ τρίμηνο 2023).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,2% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στην Αθήνα οι ρυθμοί αύξησης για τα γραφεία και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,7% και 3,2% αντίστοιχα. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, που ανήλθαν σε 1,1% και 1,8% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στη διάρκεια του 2022 η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικό ρυθμό μεταβολής (-8,1%) και, παρά το γεγονός ότι τους δύο πρώτους μήνες του 2023 ο αντίστοιχος ρυθμός μεταβολής έγινε οριακά θετικός (0,8%), στις επιμέρους κατηγορίες η εικόνα παραμένει μεικτή. Συγκεκριμένα, το πρώτο δίμηνο του 2023 καταγράφηκε πολύ σημαντική αύξηση στον αριθμό νέων αδειών για γραφεία (342,9%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 52,0% σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2022. Οι νέες άδειες για καταστήματα είναι μειωμένες κατά 33,3%, με τον όγκο ωστόσο να είναι αυξημένος κατά 51,2%. Τέλος, πτώση καταγράφηκε κατά το πρώτο δίμηνο τόσο στον αριθμό νέων αδειών (-10,4%)

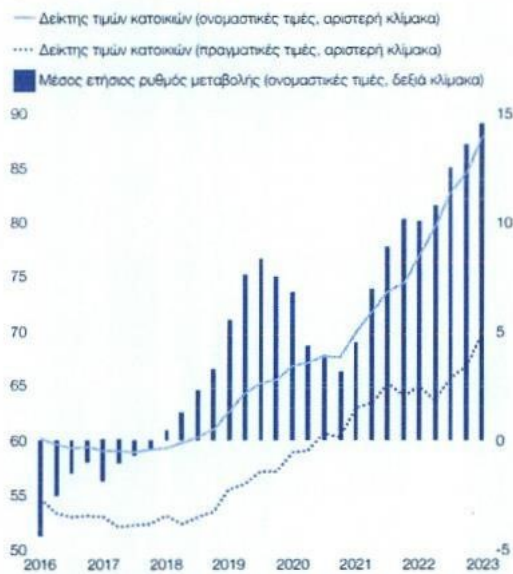
όσο και στον όγκο (-9,4%) των ξενοδοχείων. Με βάση την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων του δεύτερου εξαμήνου του 2022, που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022. Στην ίδια έρευνα, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2023 καταγράφηκαν ως ιδιαίτερα θετικές για τις επαγγελματικές αποθήκες και τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών, ενώ αντίθετα σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων διατύπωσε χαμηλές προσδοκίες για την αγορά καταστημάτων, με εξαίρεση τα ανοικτά εμπορικά κέντρα. Παράλληλα, ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία, όπως και για τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες.

Κατά το τελευταίο διάστημα έχουν συντελεστεί αξιοσημείωτες μεταβολές στην αγορά ακινήτων. Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την περιφέρεια έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας. Παράλληλα, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη βιώσιμη ανάπτυξη και η ενσωμάτωσή της, σε αρκετές περιπτώσεις, στην εταιρική πολιτική των μεγάλων επιχειρήσεων έχουν ήδη δώσει ώθηση στην ανάπτυξη νέων ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και θα οδηγήσουν σταδιακά στη μετακίνηση των χρηστών προς αυτά. Η αυξανόμενη ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών εκτιμάται ότι τελικά θα συντελέσει και στην αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος, το οποίο, αν δεν προσαρμοστεί στις νέες απαιτήσεις, θα απαξιωθεί περαιτέρω. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό την πίεση του αυξημένου πληθωρισμού και των επτοκίων, της περιορισμένης χρηματοδότησης, του υψηλού κόστους ενέργειας και υλικών και της ευρύτερης γεωπολιτικής αβεβαιότητας.

Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την καθοδική διόρθωση των αξιών που ήδη συντελείται διεθνώς, εκτιμάται ότι θα στρέψουν το επενδυτικό ενδιαφέρον προς βιώσιμες επενδύσεις και προς

ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας, μεγαλύτερη ευελιξία και επίπεδα ποιότητας που θα διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο χρονικό ορίζοντα. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της.

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

9.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Από πληροφορίες που συγκεντρώσαμε μετά από συστηματική έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς προέκυψε ότι στην περιοχή του ακινήτου, οι τιμές μονάδας πώλησης των ακινήτων διαμορφώνονται ως εξής:

Συγκριτικά Μισθώσεων Καταστημάτων

Συγκριτικό 1

Κατάστημα, 76τμ Ισόγειο, με επιπλέον πατάρι 38τμ, Ανακαινισμένο, σε πολύ κεντρικό σημείο, κλιματισμός θέρμανση ψύξη, WC 1, ήπιου υγειονομικού ενδιαφέροντος, Έτος ανακαίνισης 2011, Έτος κατασκευής 1967. Τιμή 3.000€

[https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/672489267/athhna-monasthraki-3000-76?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options\[\]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=33&first_in_widget_ad_id=844082497](https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/672489267/athhna-monasthraki-3000-76?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options[]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=33&first_in_widget_ad_id=844082497)

Συγκριτικό 2

Κατάστημα 160τμ, ισόγειο, εξαιρετική κατάσταση, έτος αποπεράτωσης 1959, ενεργειακή κλάση Δ, 2 wc, ενιαίος χώρος, διαμορφωμένος χώρος, πολυτελής. Τιμή 7.000€

[https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/811776961/athhna-zappeio-7000-160?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options\[\]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=550641920](https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/811776961/athhna-zappeio-7000-160?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options[]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=550641920)

Συγκριτικό 3

Εξαιρετικό κατάστημα υψηλής προβολής, επιφάνεια 160τμ, σε πολύ κεντρικό σημείο του Ιστορικού Αθηναϊκού Κέντρου. Επιπρόσθετα χαρακτηριστικά: διαθέτει πλήρη ηλεκτρική εγκατάσταση τελευταίας τεχνολογίας και σύμφωνη με τις απαιτούμενες προδιαγραφές ασφαλείας, έχει μαρμάρινους τοίχους εξαιρετικής αισθητικής, καθώς επίσης και μεγάλη βιτρίνα 6 περίπου μέτρων. Τιμή 6.000€

[https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/781551028/athhna-syntagma-6000-160?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options\[\]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=32&first_in_widget_ad_id=844082497](https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/781551028/athhna-syntagma-6000-160?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options[]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=32&first_in_widget_ad_id=844082497)

Συγκριτικό 4

Σε πολύ καλή θέση στην Πλάκα, πλησιέστατα του Ιερού Ναού Μεταμορφώσεως της Κυθαθηνάϊων, ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 67 τ.μ, με υπόγειο 39 τ.μ, σε σημείο με αδιάλειπτη κίνηση πεζών με ιδιαίτερη κίνηση τουριστών. Είναι κατάλληλο για εμπορικές χρήσεις. Τιμή 4.000€

[https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/847851859/athhna-plaka-4000-106?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options\[\]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=31&first_in_widget_ad_id=844082497](https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/847851859/athhna-plaka-4000-106?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options[]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.975458974836975&geo_lng_from=23.744667774825558&geo_lat_to=37.96664695721325&geo_lng_to=23.73029580336319&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=31&first_in_widget_ad_id=844082497)

Συγκριτικό 5

Κέντρο, Κατάστημα Προς Ενοικίαση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο, 1ος (3 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 73 τ.μ., Υπόγειο 24 τ.μ. Ισόγειο 33 τ.μ. Πατάρι 16 τ.μ. σε Οικιστική, διαθέτει, ενεργειακό πιστοποιητικό: Υπό έκδοση. Τιμή: €3.000

[https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/842330392/athhna-kentro-3000-73?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options\[\]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.976591871790205&geo_lng_from=23.74554933557713&geo_lat_to=37.96777999016439&geo_lng_to=23.731182962095346&page=2&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=842330392](https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/842330392/athhna-kentro-3000-73?transaction_name=rent&item_type=re_prof&building_type_options[]=retail&sorting=price_per_unit_area_asc&geo_lat_from=37.976591871790205&geo_lng_from=23.74554933557713&geo_lat_to=37.96777999016439&geo_lng_to=23.731182962095346&page=2&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=842330392)

Τα παραπάνω συγκριτικά αποτελούν ζητούμενες τιμές οι οποίες, λόγω της τρέχουσας οικονομικής κρίσης, αλλά και της διαπραγμάτευσης συνήθως απέχουν από τις τελικά υλοποιούμενες κατά 10%-15%. Επιπλέον, σε περίπτωση διαφορετικής θέσης γίνεται αναγωγή +5%, σχετικά με το έτος κατασκευής +-1% και για ποιότητα κατασκευής +-10%.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας μισθωτικής αξίας δίνεται μία αύξηση της τάξης του 15% στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου λόγω της χρήσης του εξωτερικού χώρου τραπεζοκαθισμάτων.

Το ποσοστό αυτό προκύπτει λαμβάνοντας υπόψιν την επιφάνεια του εξωτερικού χώρου, την κατάσταση και την θέση του καταστήματος καθώς και την περίοδο λειτουργίας του.

Συγκριτικός Πίνακας Σταθμίσεων Συγκριτικών

B. ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ		ΕΠΙΣΚΕΦΕΤΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ (Τοποθεσία, Ηλικία/Κατάσταση, Επιφάνεια, Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά, Πρόσθετες Παροχές)	
1	Αναγωγή -5% της ζητούμενης τιμής κατά τη διαπραγμάτευση	9,56 €/τμ	Το ακίνητο βρίσκεται, στην Αθήνα, στη Λ.Αμαλίας.
	Αναγωγή -4% λόγω μεγέθους		
	Αναγωγή -6% λόγω παλαιότητας		
	Αναγωγή 10% λόγω θέσης		
	Αναγωγή -5% της ζητούμενης τιμής κατά τη διαπραγμάτευση		
2	Αναγωγή -1,2% λόγω μεγέθους	8,79 €/τμ	Πρόκειται για προνομαστικό ακίνητο στο Ζάππειο και περίπου 0,5χλμ από την Πλάκα και το Σύνταγμα. Αποτελείται από Ισόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 196,24τ.μ. Επιπλέον, το αναψυκτήριο, χρησιμοποιεί τον περιβάλλοντα χώρο που, επιφάνειας 101,12τ.μ.. Το κατάρτημα είναι ανακαινισμένο και έχει διαθεσιμό περιβάλλοντα χώρο για εκδηλώσεις. Βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση από σταθμό Μετρό
	Αναγωγή -2% λόγω παλαιότητας		
3	Αναγωγή 0% λόγω θέσης	9,69 €/τμ	
	Αναγωγή -5% της ζητούμενης τιμής κατά τη διαπραγμάτευση		
4	Αναγωγή -1,2% λόγω μεγέθους	8,38 €/τμ	
	Αναγωγή -5% λόγω παλαιότητας		
5	Αναγωγή 5% λόγω θέσης	9,91 €/τμ	
	Αναγωγή -3% λόγω μεγέθους		
5	Αναγωγή -5% λόγω παλαιότητας	46,34 €/τμ	
	Αναγωγή 5% λόγω θέσης		
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΟΣ		210,35	
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΙΣΘΟΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		9,700 €	
για 100% δικαίωμα κυριότητας			

Για τον υπολογισμό της αξίας γίνεται Η Αναγωγή της τάξεως το 15% λόγω ιδιαίτερων χαρακτηριστικών αφορά τον εξωτερικό χώρο και τα τραπεζοκαθίσματα

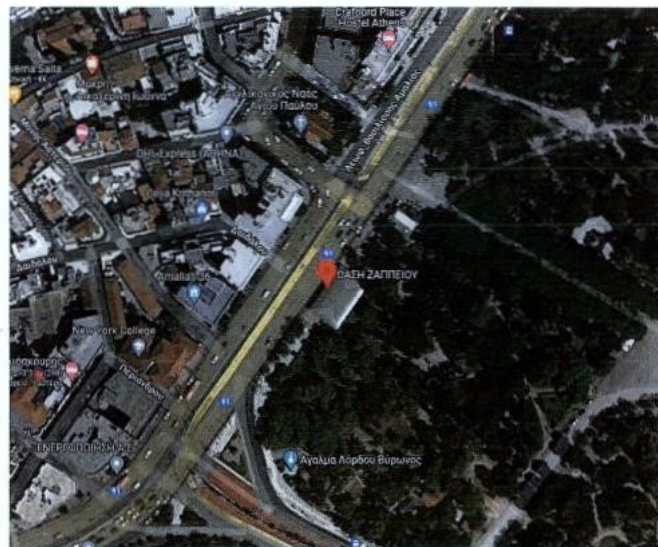
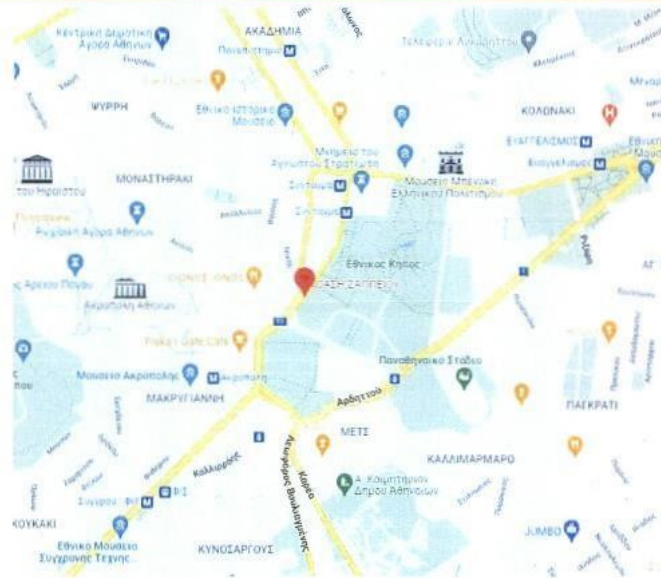
10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Αγοραία Μισθωτική αξία του ακινήτου προσδιορίζεται παρακάτω με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ			
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€/τ.μ.)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€)	ΕΤΗΣΙΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€)
210,35	46,34	9.700 €	116.400 €

Το ετήσιο αγοραίο μίσθωμα του ακινήτου στην υφιστάμενή του κατάσταση, συμπεριλαμβανομένου του εξωτερικού χώρου, στις 11/07/2024 ανέρχεται σε **116.400,00€ (Εκατό Δέκα Έξι Χιλιάδες Τετρακόσια Ευρώ)**, ήτοι 46,34 €/τμ/μήνα.

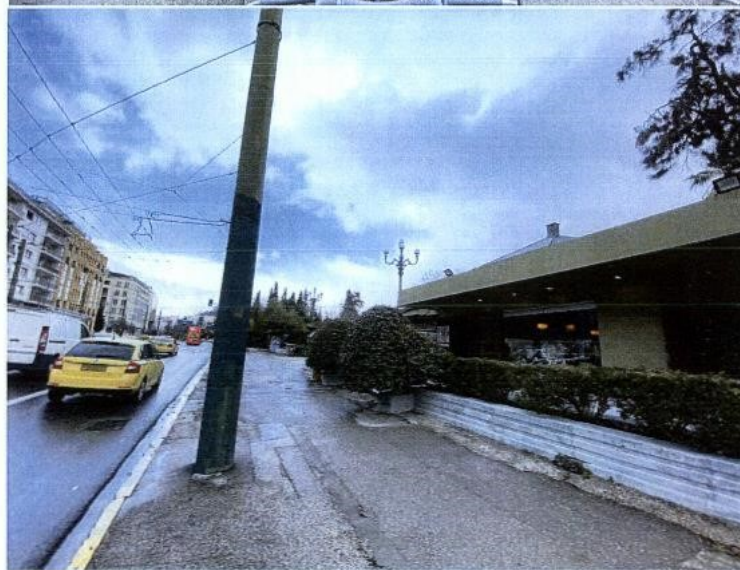
11 ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΠΟΨΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ









12 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

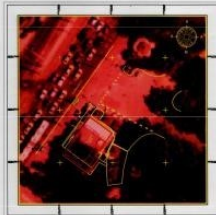
Η υπηρεσία που παρείχε η Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ διέπεται από τις ακόλουθες υποθέσεις και περιοριστικούς όρους:

- Δηλώνεται με τη παρούσα ότι η εν θέματι εκτίμηση αξιών παγίων, είναι για χρήση μόνον προς την πλευρά προς την οποία απευθύνεται και καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται προς τρίτους για το σύνολό της ή τμήμα αυτής, ούτε καμία αναφορά, έκθεση ή δημοσίευση επιτρέπεται χωρίς την έγγραφο συγκατάθεσή μας σχετικά με τη μορφή και το μέσο στο οποίο θα εμφανιστεί.
- Οι βασικοί όροι της έκθεσης εκτίμησης ορίζονται από τα Ευρωπαϊκά Εκμηνητικά Πρότυπα (EVS).
- Η κατοχή της έκθεσής μας ή αντιγράφου της δεν συνεπάγεται το δικαίωμα κοινοποίησής της ή έκδοσης στο ευρύ κοινό. Κανένα τμήμα της έκθεσής μας (και ειδικά τα πορίσματα, η ταυτότητα των ατόμων που υπογράφουν ή σχετίζονται με αυτήν ή οι εταιρείες οι οποίες εμπλέκονται, ή οποιαδήποτε αναφορά σε επαγγελματικές ενώσεις ή οργανισμούς στους οποίους ανήκουν ή τα διαπιστευτήριά τους από αυτούς τους οργανισμούς) δεν μπορεί να κοινοποιηθεί σε τρίτους μέσω διαφημιστικών φυλλαδίων, διαφημίσεων, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων ή άλλου είδους επικοινωνίας χωρίς την πρότερη έγγραφη συγκατάθεση και έγκριση της Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ.
- Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται σχετικά με ζητήματα νομικής φύσεως, ούτε είμαστε σε θέση να εκφέρουμε άποψη σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου, οι οποίοι υποθέτουμε ότι είναι εμπνεύσιμοι και απαλλαγμένοι από περιοριστικούς όρους. Το ακίνητο εκτιμήθηκε με την παραδοχή ότι είναι ελεύθερο προς εκμετάλλευση στην αγορά, εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά κατά περίπτωση.
- Σημειώνουμε ότι στα ακίνητα δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών τους τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής.
- Η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνευτεί ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της αρχιτεκτονικής, στατικής και μηχανολογικής κατασκευής ή ακόμα και της νομιμότητας των κτηρίων. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο κατασκευαστικά δεν παρουσιάζει ελαττώματα (προφανή ή μη), τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται στην περίπτωση κατά την οποία κρίνεται απαραίτητη η αποκατάστασή τους.
- Ο εκτιμητής δεν πραγματοποιεί τοπογράφηση της ιδιοκτησίας και συνεπώς δεν φέρει καμία ευθύνη σχετικά με το ζήτημα αυτό. Πιθανά σκαριφήματα, φωτογραφίες, χάρτες και λοιπά

δικαιολογητικά παρέχονται προς βοήθεια του αναγνώστη για να κατανοήσει το υπό εκτίμηση ακίνητο. Υποθέτουμε ότι οι πάσης φύσεως λειτουργική εγκατάσταση χωροθετείται εντός των ορίων της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και πως δεν τίθεται θέμα καταπάτησης ορίων.

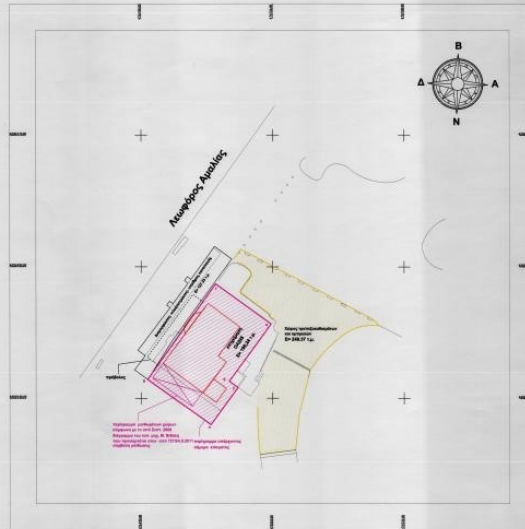
- Όλες οι πληροφορίες (συμπεριλαμβανομένων των αποτελεσμάτων χρήσης, προβλέψεων και γνωμοδοτήσεων) που μας παρασχέθηκαν από μέρη θεωρούμε ότι είναι ακριβείς και σωστές. Ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη, για τυχόν προβλήματα τα οποία δύναται να προκύψουν εξ' αιτίας εσφαλμένης πληροφόρησης.
- Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, δουλείες και πάσης φύσεως περιοριστικά βάρη, εκτός ένα αναφέρεται διαφορετικά κατά περίπτωση.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο βρίσκεται σε πλήρη συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανονισμούς και νόμους και ότι διαθέτει όλες τις απαραίτητες άδειες (συμπεριλαμβανομένης και της άδειας πώλησης αλκοόλ, όπου αυτή απαιτείται), καθώς και ότι η ανανέωση ή και μεταβίβαση σε έναν δυνητικό αγοραστή, πάσης φύσεως άδειας και πιστοποιητικού, δύναται να πραγματοποιηθεί χωρίς πρόβλημα.
- Δεν απαιτείται η παρουσία μας και γνωμοδότηση σε δικαστήριο σχετικά με θέματα που θίγονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, χωρίς να προηγηθούν οι σχετικές συνηνοήσεις και μόνο κατά περίπτωση που η συμφωνηθείσα αμοιβή και τυχόν έξοδα μετάβασης καταβληθούν νωρίτερα.
- Ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη σχετικά με γεγονότα, συνθήκες ή καταστάσεις, τα οποία πρόκειται να λάβουν χώρα σε μεταγενέστερο διάστημα (με βάση την ημερομηνία εκτίμησης ή πραγματοποίησης της αυτοψίας, όποια εκ των δύο λάβει χώρα πρώτη), και δύναται να επηρεάσουν την αγοραία αξία του ακινήτου.
- Σημειώνουμε ότι κατά τη διάρκεια των αυτοψιών που πραγματοποιήθηκαν δεν ήμασταν σε θέση να πιστοποιήσουμε την ποιότητα του υπεδάφους και το κατά πόσο είναι ή είχε μολυνθεί στο παρελθόν, παρά ταύτα δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ρύπανση φυσική ή χημική που θα μπορούσε να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες.
- Υποθέτουμε ότι στην κατασκευή των κτηριακών εγκαταστάσεων δεν χρησιμοποιήθηκαν επιβλαβή υλικά, όπως για παράδειγμα αμίαντος, μονωτικός αφρός ουρίας φορμαλδεΐδης, ή πολυχλωριωμένο διφαινύλιο (PCBs). Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να πιστοποιήσουμε την ύπαρξη των προαναφερθέντων στοιχείων και το ότι πιθανός έλεγχος θα μπορούσε να βεβαιώσει την ύπαρξη τέτοιων επικίνδυνων υλικών. Ο εκτιμητής, δεν διαθέτει την απαραίτητη τεχνολογία εντοπισμού ανάλογων ουσιών και υλικών και συνεπώς, συνιστάται στον πελάτη να προσλάβει για το σκοπό αυτό, αν και εφόσον επιθυμεί, έναν

ειδικό εμπειρογνώμονα. Συνεπώς η παρούσα έκθεση εκτίμησης βασίζεται στη λογική ότι η περιοχή δεν είναι μολυσμένη, και ότι στην περίπτωση κατά την οποία διενεργηθεί ανάλυση εμπειρογνώμονα, δεν πρόκειται να πιστοποιηθούν προβλήματα τόσο επί του οικοπεδικού σκέλους του ακινήτου, όσο και εντός των κτηριακών εγκαταστάσεων.



- ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΙ**
- Τοπογραφία πάνω από το εδαφικό/αερίων υδραυλικό υπόγειο
 - Κτιστά έργα (κτίρια, τείχος, κλπ)
 - Ακίνητα (επιφανειακά, υπογειακά) / υδροφόνο στρώμα
 - Άλλα του κτιστού/αερίων υδραυλικό υπόγειο που οι κτιστά/αερίων υδραυλικό υπόγειο

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΜΕ ΥΠΟΒΑΘΡΟ ΟΡΘΟΓΩΝΙΑΡΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΛΙΜΑΚΑ 1/500



ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΚΛΙΜΑΚΑ 1/200

ΥΠΟΜΕΝΗΜΑ

1. Το παρόν Τοπογραφικό Διάγραμμα αποτελεί έργο τεχνική/επιστημονική του από Μάιο 2018 Τοπογραφικό Διαγράμματος του Μητρού Χ. Γεωργίου και Ελ. Βασιλακίδου (Αρ. Σφδρ. ΟΑΣΣΕ-1) και συντάχθηκε κατόπιν εισαγών των διαγραφθέντων στις 2/2/2021 και 22/2/2021 του Αναγκαστικού καταστάσεως -ΟΑΣΣΕ-.
2. Κατά τη σύνταξη του διαγραφθέντος στις 2/2/2021 και 22/2/2021 διαγραφθέντος, δε η υφιστάμενη κατάσταση είναι σωστή ή όχι, δε ατ. από τον κτιστού/αερίων υδραυλικό υπόγειο του από Μάιο 2018 Διαγράμματος Διαγράμματος. Ολοκληρώθηκαν οι εργασίες στις 22/2/2021.
3. Οι εργασίες του έργου εκπονήθηκαν από τον επιτελεστή/επιστημονικό του «ΟΑΣΣΕ» κτιστού/αερίων υδραυλικό υπόγειο του 2018-5-2011 Στάθου Μελιόνας, έκδοσης της επιτελεστή Αθηνών Μελιόνας Μ. Παναγιωτοπούλου και έχουν ως κωδικούς: ΕΓΘΑΝΑΙΑ ΕΓΘΕΤΟΥ 41.461 τ.μ., ΕΓΘΑΝΑΙΑ ΥΠΟΤΟΥ 28.211 τ.μ., ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΓΘΑΝΑΙΑ ΕΓΘΕΤΟΥ ΧΕΙΡΟΥ: 210.061 τ.μ.
4. Οι εργασίες του κτιστού/αερίων υδραυλικό υπόγειο του από Μάιο 2018 αφορούν με βάση το παρόν Τοπογραφικό Διαγράμμα, τους: ΕΓΘΑΝΑΙΑ ΕΓΘΕΤΟΥ 19634 τ.μ., ΕΓΘΑΝΑΙΑ ΕΓΘΕΤΟΥ ΧΕΙΡΟΥ (Ανακατασκευαστική - συντήρησης, κτιστού/αερίων υδραυλικό υπόγειο) 17123 τ.μ., ΕΓΘΑΝΑΙΑ ΕΓΘΕΤΟΥ ΧΕΙΡΟΥ (Ολοκλήρωση/επιμετάλλευση και κτιστού/αερίων υδραυλικό υπόγειο) 24837 τ.μ.
5. Παρά τη σπουδαιότητα (και κρίσιμη) λόγω των μέτρων για τη μη εξάπλωση της πανδημίας COVID 19, δε ελέγχεται ο μέγιστος ο αριθμός των εργαζομένων.

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΡΘΟΓΩΝΙΑΡΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΑΝΔΡΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΦΔΡ. ΔΗΜ. & ΣΤΕΦ. ΔΗΜ.
ΜΕΛΕΤΗΣ	ΑΝΔΡΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΕΓΘΕΤΟΥ	ΚΑΡΩΤΗΣ ΣΤΕΦ. ΔΗΜ.
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	Εκδόσεις διαγράμματος - τεχνικών εργασιών
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	Αρ. Σφδρ. ΟΑΣΣΕ-1/1
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΕΡΓΟ ΤΕΧΝΙΚΟΥ	ΟΑΣΣΕ-1/1
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΑΣΣΕ-1/1	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΑΣΣΕ-1/1
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΑΣΣΕ-1/1	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΑΣΣΕ-1/1
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΑΣΣΕ-1/1	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΑΣΣΕ-1/1

2. Μίσθωμα

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται μηνιαίως, από την ημερομηνία υπογραφής της μισθωτικής συμβάσεως, εντός του πρώτου πενθημέρου εκάστου μηνός στον τραπεζικό λογαριασμό ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ Κ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ GR1301000240000000026240261 της Εκμισθώτριας στην Τράπεζα της Ελλάδος.

Ειδικότερα, κατά το πρώτο μισθωτικό έτος θα καταβάλλεται το 60% του μηνιαίου μισθώματος, κατά το δεύτερο μισθωτικό έτος θα καταβάλλεται ολόκληρο το μηνιαίο μίσθωμα και από το τρίτο μισθωτικό έτος, και εφεξής, θα καταβάλλεται ως μίσθωμα, όποιο ποσό είναι μεγαλύτερο μεταξύ του μηνιαίου μισθώματος (σε ετήσια βάση) και του 5% των ετήσιων καθαρών εισπράξεων του προηγούμενου έτους. Από την ημερομηνία έναρξης του τρίτου μισθωτικού έτους ο μισθωτής θα καταβάλλει κανονικά το μηνιαίο μίσθωμα του δεύτερου έτους, και τον Ιανουάριο που έπεται, θα καταβάλλει, αναδρομικά, τη τυχόν διαφορά που θα προκύψει κατά τα ανωτέρω.

2.1. Το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως μετά το τρίτο έτος κατά το ποσοστό αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός θα εξάγεται από την Τράπεζα της Ελλάδος ή από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (λαμβάνοντας υπ' όψιν το υψηλότερο), προσαυξημένο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες, το εν λόγω δε ποσοστό αναπροσαρμογής του μισθώματος υπολογίζεται επί του μισθώματος του προηγούμενου δωδεκαμήνου.

2.2. Το μίσθωμα θα προσαυξάνεται με το ισχύον τέλος χαρτοσήμου ή με κάθε άλλο φόρο ή τέλος, που ισχύει ή θα ισχύσει επί των μισθωμάτων εξ ακινήτων.

2.4. Μη εμπρόθεσμη καταβολή δύο (2) συνεχόμενων μισθωμάτων και των παρεπομένων αυτών υποχρεώσεων: **(α)** παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να επιδιώξει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο με εκτέλεση του μισθωτηρίου συμβολαίου, τα οποία έχει κηρυχθεί τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη έγγραφη όχληση του μισθωτή, **(β)** επιφέρει κατάπτωση υπέρ της Εκμισθώτριας της εγγύησης καλής εκτέλεσης του έργου, **(γ)** γεννά υποχρέωση του μισθωτή καταβολής λόγω ποινικής ρήτρας ποσού χιλίων (1.000,00) Ευρώ για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου και **(δ)** παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να αξιώσει από τον μισθωτή την αποκατάσταση κάθε άλλης ζημίας της.

3. Εργασίες που πρέπει να γίνουν στο Μίσθιο:

Ο μισθωτής υποχρεούται να εκτελέσει όλες τις εργασίες, που είναι απαραίτητες για την πλήρη ανακαίνιση και αποκατάσταση του μισθίου, όπως περιγράφονται στην τεχνική προσφορά του.

4. Υποχρεώσεις του μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται:

1. Να προβεί με δαπάνες του στην έκδοση όλων των προβλεπόμενων και των απαιτούμενων από την νομοθεσία αδειών, που είναι απαραίτητες για την ανακαίνιση, και αποκατάσταση.

2. Να προβεί με δαπάνη του στην έκδοση των προβλεπόμενων από την νομοθεσία αδειών λειτουργίας του μισθίου για όλες τις δραστηριότητες, που θα αναπτύξει σ' αυτό.

3. Να συνδεθεί με δαπάνη του με τα δίκτυα κοινής ωφελείας (ηλεκτρικού ρεύματος, ύδατος, φυσικού αερίου, αποχέτευσης, τηλεφώνου κλπ) και να πληρώνει εμπροθέσμως τους λογαριασμούς αυτών.

4. Να συντηρεί και να επισκευάζει με δαπάνη του το μίσθιο καθ' όλη την διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης.

5. Να εκπληρώνει εμπροθέσμως και στο ακέραιο τις φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις του και τις υποχρεώσεις του (μισθολογικές και ασφαλιστικές) προς το προσωπικό αυτού.

5. Χρήση του μισθίου

5.1. Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως αναψυκτήριο, καφενείο-ζαχαροπλαστείο, απαγορευόμενης απολύτως της χρήσης αυτού ως κέντρου διασκέδασης.

5.2. Απαγορεύεται απολύτως οποιαδήποτε μετατροπή ή μεταβολή της χρήσης του μισθίου,

5.3. Η υπομίσθωση, εν όλω ή εν μέρει, του μισθίου επιτρέπεται υπό τους όρους (α) της προηγούμενης γνωστοποίησης των στοιχείων του υπομισθωτή στην Εκμισθώτρια και της προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης αυτής και (β) ο υπομισθωτής θα είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπόχρεος για την εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων, που απορρέουν από τη μισθωτική σύμβαση, και αναλαμβάνει εγγράφως την υποχρέωση αυτή. Είναι στη διακριτική ευχέρεια της Εκμισθώτριας η αποδοχή ή η άρνηση της υπομίσθωσης.

5.4. Η αλλαγή στη μετοχική διάρθρωση του μισθωτή επιτρέπεται, υπό τον όρο της προηγούμενης γνωστοποίησης των νέων μετόχων του μισθίου στην Εκμισθώτρια και της προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης αυτής. Η Εκμισθώτρια δικαιούται να αρνηθεί την αλλαγή της μετοχικής διάρθρωσης του μισθωτή εάν, κατά την κρίση της, η νέα μετοχική σύνθεση δεν διασφαλίζει επαρκώς τα δικαιωμάτά της.

6. Εποπτεία των εργασιών ανακαίνισης και αποκατάστασης του μισθίου

6.1. Η εκτέλεση των εργασιών ανακαίνισης και αποκατάστασης του μισθίου εποπτεύεται και ελέγχεται από την Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ. Κ. προκειμένου να διαπιστώνεται ότι εκτελούνται αρτίως, εντέχνως, προσηκόντως και εμπροθέσμως οι εργασίες, που αναφέρονται στην τεχνική προσφορά του μισθωτή.

6.2. Κατά τις γενόμενες από την Εκτελεστική Επιτροπή της Ε.Ο. κ. Κ. αυτοψίες συντάσσεται πρακτικό, στο οποίο αναφέρονται η πρόοδος των εργασιών και οι παρατηρήσεις της Επιτροπής.

6.3. Ο μισθωτής υποχρεούται να συμμορφώνεται πλήρως στις παρατηρήσεις της Εκτελεστικής Επιτροπής της Ε.Ο. κ. Κ.. Ο εξοπλισμός του Μισθίου, τόσο στον εσωτερικό όσο και στους εξωτερικούς χώρους αυτού, πρέπει να τύχουν της έγκρισης της Εκμισθώτριας.

6.4. Μετά την περάτωση των εργασιών συντάσσεται πρακτικό το οποίο συνυπογράφεται από τα μέλη της Εκτελεστικής Επιτροπής και τον μισθωτή.

6.5 Ο μισθωτής υποχρεούται εντός οκτώ (8) μηνών από την υπογραφή της σύμβασης να έχει ολοκληρώσει τις εργασίες, που αναφέρονται στην τεχνική προσφορά του, και να αρχίσει την πλήρη λειτουργία του μισθίου.

7. Εγγύηση

7.1. Για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης, που θα υπογραφεί, ο μισθωτής οφείλει, εντός ενός (1) μηνός από την γνωστοποίηση σε αυτόν της οριστικής έγκρισης του αποτελέσματος της διαδικασίας και της κατακύρωσής του σε αυτόν, να καταθέσει στην Εκμισθώτρια να προσκομίσει εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας ίση με δέκα (10) μηνιαία μισθώματα. Η εγγυητική επιστολή αυτή θα παραμείνει εις χείρας της Εκμισθώτριας καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της μισθωτικής σύμβασης.

7.2. Η εγγυητική επιστολή θα αναπροσαρμόζεται με βάση το μίσθωμα, ώστε να αντιστοιχεί πάντα προς δέκα (10) τρέχοντα μηνιαία μισθώματα.

7.3. Η εγγυητική επιστολή θα επιστραφεί στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης, την εμπρόθεσμη και προσήκουσα απόδοση του μισθίου και την εξόφληση όλων των οφειλών του μισθωτή προς την Εκμισθώτρια και όλων των λογαριασμών, που αφορούν το μίσθιο, και δεν συμψηφίζεται με οφειλόμενα μισθώματα.

7.4. Το ποσό της εγγυητικής επιστολής θα καταπίπτει υπέρ της Εκμισθώτριας σε περίπτωση που η λύση της μίσθωσης θα επέλθει με υπαιτιότητα του μισθωτή (π.χ. δυστροπία, κακή χρήση κλπ) ή σε κάθε άλλη περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

8. Δαπάνες – Βλάβες του μισθίου

8.1. Ο μισθωτής υποχρεούται: **(α)** να κάνει καλή χρήση του μισθίου, ευθυνόμενος άλλως σε αποζημίωση για φθορές ή βλάβες στο μίσθιο από τον ίδιο ή το προσωπικό του, **(β)** να διατηρεί το μίσθιο και τους πέριξ αυτού χώρους καθαρούς, **(γ)** να χρησιμοποιεί το μίσθιο κατά τρόπο που να μη θίγει την ησυχία, την υγεία, την εργασία, την ασφάλεια και τα χρηστά ήθη της Εκμισθώτριας, των επισκεπτών και των περιοίκων, συμμορφούμενος με τις εκάστοτε αστυνομικές και υγειονομικές διατάξεις,

(δ) να συντηρεί το μίσθιο και τον εξοπλισμό του και να αποκαθιστά κάθε βλάβη του μισθίου χωρίς αποζημίωσή του.

8.2. Κάθε δαπάνη επισκευής για φθορές, που προέρχονται από την χρήση του μισθίου και των ενσωματωμένων σε αυτό εγκαταστάσεων, βαρύνει τον μισθωτή και παραμένει προς όφελος του μισθίου.

8.3. Οι βελτιώσεις ή οι προσθήκες, παραμένουν στο μίσθιο χωρίς αποζημίωση του μισθωτή, εκτός αν είναι δυνατόν να αποκομισθούν χωρίς βλάβη του μισθίου ή εάν ο μισθωτής αποκαταστήσει την βλάβη αυτή.

9. Ασφάλιση του μισθίου

9.1. Ο μισθωτής με δαπάνη του υποχρεούται να ασφαλίσει και να διατηρεί ασφαλισμένο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το μίσθιο και τις εγκαταστάσεις αυτού κατά παντός κινδύνου σε ασφαλιστική εταιρία, που λειτουργεί στην Ελλάδα, στην πλήρη αξία αυτών και να παραδώσει εντός ενός (1) μηνός από της υπογραφής της σύμβασης μισθώσεως το ασφαλιστήριο συμβόλαιο επί αποδείξει στην Εκμισθώτρια.

9.2. Δικαιούχος του ασφαλισματος για το μίσθιο - και όχι για τα κινητά πράγματα και τον εξοπλισμό του μισθωτή - θα είναι η Εκμισθώτρια.

9.3. Η ασφάλιση θα καλύπτει τουλάχιστον τους κινδύνους: **(α)** Πυρκαγιάς, από οποιαδήποτε αιτία, **(β)** Κακόβουλων ή τρομοκρατικών ενεργειών, **(γ)** Πλημμύρας από οποιαδήποτε αιτία, **(δ)** Βραχυκυκλώματος, **(ε)** Κλοπής και ζημιών από κλοπή, **(στ)** Θραύσης εσωτερικών και εξωτερικών κρυστάλλων, συμπεριλαμβανομένου του κόστους μεταφοράς και τοποθέτησης αυτών, **(ζ)** Σεισμού, **(η)** Θεομηνίας, **(θ)** Αποκομιδής ερειπίων, **(ι)** Αμοιβών Αρχιτεκτόνων / Μηχανικών, εξόδων έκδοσης αδειών και λοιπών απαιτήσεων δημοσίων αρχών, συνεπεία καλυπτόμενης υλικής ζημιάς.

9.4. Η ασφάλεια θα πρέπει να καλύπτει την αστική ευθύνη για τυχόν αποζημιώσεις τρίτων, εφόσον εξ αιτίας προκληθέντος στο μίσθιο κινδύνου αυτοί υποστούν οποιαδήποτε ζημία.

9.5. Σε περίπτωση που επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος, η Εκμισθώτρια, με την είσπραξη της ασφαλιστικής αποζημίωσης, υποχρεούται νομίμως να προβεί σε άμεση έναρξη των εργασιών αποκατάστασης των ζημιών χωρίς διακοπή, το δυνατόν ταχύτερα με έμπειρα συνεργεία και υπό την επίβλεψη πολιτικού μηχανικού. Εφόσον η ασφαλιστική αποζημίωση δεν επαρκέσει για την επαναφορά του μισθίου στην προτεραία κατάσταση, η μεν Εκμισθώτρια δεν υποχρεούται να διαθέσει δικά της χρήματα για την αποπεράτωση του μισθίου ή για την αποζημίωση τρίτων κλπ, προκειμένου το μίσθιο να καταστεί κατάλληλο για την συμφωνούμενη χρήση, ο δε μισθωτής υποχρεούται να καλύψει εξ ιδίων πόρων τα χρηματικά ποσά, που απαιτούνται για την αποπεράτωση των εργασιών. Αν η Εκμισθώτρια δεν επιθυμεί να

επιμεληθεί των επισκευών, υποχρεούται να εκχωρήσει την απαίτησή της στον μισθωτή, ο οποίος θα επιμεληθεί αυτών. Η Εκμισθώτρια θα ενημερώνεται σχετικά και θα δικαιούται να επιβλέπει με μηχανικό της επιλογής της την εκτέλεση των εργασιών, στις υποδείξεις του οποίου υποχρεούται να συμμορφώνεται ο μισθωτής.

9.6. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος, στον χρόνο που αναφέρεται παραπάνω, να υποβάλλει, επί εγγράφω αποδείξει, στην Εκμισθώτρια αντίγραφα όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων του μισθίου, καθώς και αντίγραφα κάθε σχετικής ανανέωσης αυτών και των εξοφλητικών αποδείξεων.

9.7. Εάν ο μισθωτής δεν προβεί στις ανωτέρω ασφαλίσεις ή δεν προβεί σε επαρκή ασφάλιση ή δεν καταβάλλει τα ασφάλιστρα, πέραν των άλλων σε βάρος του συνεπειών, ευθύνεται ο ίδιος προσωπικώς για την αποκατάσταση οποιασδήποτε βλάβης ή φθοράς του μισθίου και κάθε άλλης ζημίας της Εκμισθώτριας και των τρίτων από οποιαδήποτε αιτία και εάν αυτή προέρχεται, ακόμη και από τις αιτίες για τις οποίες όφειλε με βάση τα ανωτέρω να ασφαλίσει το μίσθιο.

9.8. Εάν ο μισθωτής δεν τηρήσει τις παραπάνω υποχρεώσεις του, πέραν των άλλων σε βάρος του συνεπειών, η Εκμισθώτρια δικαιούται να συνάψει η ίδια τις παραπάνω ασφαλίσεις καταλόγизοντας τα αντίστοιχα ποσά ασφαλίσεων στον μισθωτή.

10. Λοιποί όροι της μίσθωσης

10.1. Η υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου επέχει θέση παράδοσης της κατοχής του μισθίου. Η Εκμισθώτρια δεν υποχρεούται να εγκαταστήσει τον μισθωτή στο μίσθιο, ο οποίος δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος ακόμη και εάν δεν χρησιμοποίησε τούτο χωρίς υπαιτιότητα της Εκμισθώτριας.

10.2. Πριν από την υπογραφή της σύμβασης ο μισθωτής θα πρέπει να καταβάλει στον λογαριασμό της Εκμισθώτριας, επί αποδείξει, το μηνιαίο μίσθωμα μετά του επ' αυτού αναλογούντος χαρτοσήμου του πρώτου μισθωτικού μηνός.

10.3. Η Εκμισθώτρια δύναται να καταγγείλει χωρίς αποζημίωση την μίσθωση εάν για οποιονδήποτε λόγο ο μισθωτής δεν λάβει τις απαραίτητες άδειες για τις εργασίες, που θα εκτελέσει, ή άδεια λειτουργίας της επιχείρησής του ή οι χορηγηθείσες άδειες ανακληθούν ή αφαιρεθούν από την αρμόδια αρχή.

10.4. Σε περίπτωση που ο μισθωτής εξ οιασδήποτε αιτίας, πλην ανωτέρας βίας (απεργίας, σεισμού, θεομηνίας κλπ), δεν ξεκινήσει άμεσα την υλοποίηση των εργασιών, που με την σύμβαση έχει αναλάβει, και δεν προβαίνει στην εκτέλεσή τους, καθιστώντας πλέον προφανή την αδυναμία του να εκτελέσει το έργο, ή δεν αποπερατώσει τις συμφωνημένες εργασίες σύμφωνα με την τεχνική προσφορά του και σε κάθε περίπτωση που αυτός παραβιάζει ή δεν συμμορφώνεται με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης, η Εκμισθώτρια δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση και να τον αποβάλει

από το μίσθιο. Αυτό συνεπάγεται, πέραν των άλλων σε βάρος του μισθωτή συνεπειών, που προβλέπονται στην παρούσα σύμβαση και στην ισχύουσα νομοθεσία, την υπέρ της Εκμισθώτριας αυτοδίκαιη κατάπτωση των κατατεθειμένων εγγυητικών, την καταβολή της συμφωνηθείσας με το άρθρο 2 της παρούσας σύμβασης ποινικής ρήτρας και την αποκατάσταση κάθε ζημίας της Εκμισθώτριας.

10.5. Η παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας σύμβασης παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση με την κοινοποίηση απλής έγγραφης δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή καταπίπτουν υπέρ της εκμισθώτριας η εγγύηση καλής εκτέλεσης και η συμφωνηθείσα με το άρθρο 2 της παρούσας σύμβασης ποινική ρήτρα καθώς επίσης η εκμισθώτρια δικαιούται να αξιώσει αποκατάσταση κάθε ζημίας της προερχόμενης από την παράβαση των υποχρεώσεων του μισθωτή.

10.6. Απαγορεύεται απολύτως η αποθήκευση στο μίσθιο ευφλέκτων υλών και άλλων αντικειμένων άσχετων προς τον προορισμό του μισθίου, που μπορεί να προξενήσουν στο μίσθιο βλάβη ή κίνδυνο πυρκαγιάς.

10.7. Η συμμετοχή του μισθωτή στην διαδικασία για την μακροχρόνια μίσθωση του Μισθίου αποδεικνύει ότι έχει λάβει γνώση του ακινήτου και της κατάστασης αυτού, ότι εξέτασε το μίσθιο με τεχνικούς επιστημονικούς συμβούλους και μηχανικούς του και το βρήκε σε άρτια στατική επάρκεια και κατάσταση (για την χρήση που προορίζεται), της απολύτου αρεσκείας του και εντελώς κατάλληλο για την χρήση, για την οποία αυτό προορίζεται. Σε κάθε περίπτωση το ακίνητο παραδίδεται και η Εκμισθώτρια δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή ή οποιουδήποτε τρίτου για την κατάσταση, στην οποία ευρίσκεται το μίσθιο.

10.8. Η Εκμισθώτρια απαλλάσσεται έναντι του μισθωτή για νομικά ή πραγματικά ελαττώματα, που τυχόν υφίστανται ή θα παρουσιασθούν κατά την διάρκεια της μίσθωσης και ουδεμία οφείλει αποζημίωση προς τον μισθωτή ή σε οποιονδήποτε άλλον εξ αιτίας τέτοιων ελαττωμάτων.

10.9. Όλες οι επισκευές, προσθήκες, μετατροπές και διαρρυθμίσεις, που θα γίνουν στο μίσθιο από τον μισθωτή, θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου, του μισθωτή μη δυναμένου να απαιτήσει ή να αναζητήσει οποιαδήποτε αποζημίωση.

10.10. Η Εκμισθώτρια δεν υπέχει υποχρέωση για επισκευές του μισθίου ή των εν αυτώ πραγμάτων, ακόμη και αναγκαίες, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, από οποιαδήποτε αιτία και αν γίνουν αναγκαίες, ακόμη και από ανωτέρα βία.

10.11. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί το μίσθιο καθαρό και λειτουργικό για την χρήση που προορίζεται και να το χρησιμοποιεί κατά τρόπο ανταποκρινόμενο στους υπό του νόμου τιθέμενους όρους, διατυπώσεις και προϋποθέσεις, και να μην θίγει την

ησυχία, την υγεία, την εργασία, την ασφάλεια και τα χρηστά ήθη των επισκεπτών και των περιοίκων του μισθίου, όντας αποκλειστικώς μόνος υπεύθυνος προς τούτο.

10.12. Ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να τοποθετεί στο μίσθιο μηχανήματα που προκαλούν θορύβους, (πέραν εκείνων που συναρτώνται με την κατά προορισμό χρήση του μισθίου και πάντως των νομίμως επιτρεπομένων), ή άλλα αντικείμενα που να μπορούν να βάλουν σε κίνδυνο το μίσθιο.

10.13. Καθ' όλη τη διάρκεια που ο μισθωτής θα έχει στην κατοχή το μίσθιο υποχρεούται να συμμορφώνεται απολύτως με όλους τους όρους και τις σχετικές Πολεοδομικές, Αστυνομικές, Υγειονομικές, Αγορανομικές ή άλλες διατάξεις που ισχύουν ή θα ισχύσουν στο μέλλον, για τυχόν παραβάσεις των οποίων την αποκλειστική ευθύνη θα φέρει ο ίδιος.

10.14. Ο μισθωτής υποχρεούται να πληρώνει απροφασίστως τις δαπάνες ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ύδρευσης, αποχέτευσης καθώς και κάθε άλλης παροχής μαζί με τις υπέρ τρίτων συνεισπραττόμενες εισφορές, τους δημοτικούς φόρους, τον Φ.Π.Α., το τέλος χαρτοσήμου, τα τέλη κοινοχρήστων χώρων, κλπ., όπως αναγράφονται στους λογαριασμούς των οικείων Οργανισμών και των Υπηρεσιών, ή/και των ειδικώς εντεταλμένων προς τούτο προσώπων.

10.15. Με τη λήξη της μισθώσεως καθ' οιονδήποτε τρόπο, ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στην Εκμισθώτρια χωρίς άλλη όχληση στην κατάσταση που θα είναι διαμορφωμένο μετά τις εργασίες, τις οποίες θα εκτελέσει. Σε αντίθετη περίπτωση είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ως ποινική ρήτρα για κάθε μέρα καθυστέρησης παράδοσης της χρήσης του μισθίου ποσό 1.000,00 Ευρώ με την επιφύλαξη της αποκατάστασης και κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας της Εκμισθώτριας από τη μη έγκαιρη απόδοση της χρήσης του μισθίου. Η αποδοχή του μισθώματος και της αποζημίωσης από την Εκμισθώτρια σε καμιά περίπτωση δεν θα σημαίνει παραίτηση από τα δικαιώματά της, τα οποία θα μπορεί να ασκήσει οποτεδήποτε μετά την λήξη της μίσθωσης. Αν η Εκμισθώτρια εισπράξει χρήματα από τον μισθωτή μετά την λήξη της μίσθωσης και την μη απόδοση του μισθίου ακινήτου, αυτό δεν έχει την έννοια σιωπηρής παράτασης ή αναμίσθωσης, αλλά θεωρείται ως είσπραξη αποζημίωσης χρήσης για την μη έγκαιρη απόδοση του μισθίου.

10.16. Κάθε τροποποίηση των όρων της σύμβασης μίσθωσης θα γίνεται και θα αποδεικνύεται μόνον με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Κάθε άλλο αποδεικτικό μέσον αποκλείεται.

10.17. Αν η Εκμισθώτρια για οποιονδήποτε λόγο και αιτία, δεν ασκήσει έγκαιρα κάποιο από τα δικαιώματα, που της παρέχει η σύμβαση, αυτό δεν σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμά της, το οποίο θα μπορεί να ασκήσει μέσα στις νόμιμες προθεσμίες από την γέννηση της απαίτησής της, κρίνοντας σύμφωνα με τα συμφέροντά της.

10.18. Η Εκμισθώτρια δικαιούται να εισέρχεται δια των νομίμως εξουσιοδοτημένων οργάνων της εντός όλων των χώρων του μισθίου προς έλεγχο του και διαπίστωση της κατάστασής του.

10.19. Κατά τους έξι (6) τελευταίους μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, και εφόσον έχει προκηρυχθεί διαδικασία για την σύναψη νέας μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέψει στους ενδιαφερόμενους σε ημέρα και ώρα, που θα ορίσει η Εκμισθώτρια, να επισκέπτονται το μίσθιο.

10.20. Κάθε διαφορά που θα αναφέρεται περί την ερμηνεία ή περί την εφαρμογή των όρων της παρούσας σύμβασης ή περί την εκτέλεση αυτής μεταξύ των συμβαλλομένων θα επιλύεται από τα αρμόδια δικαστήρια των Αθηνών.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

**ΠΡΟΣ: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ
ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ
ΖΑΠΠΕΙΟ ΜΕΓΑΡΟ
ΑΘΗΝΑ**

Τόπος, ημερομηνία (ημέρα, μήνας, έτος)

ΘΕΜΑ: Αίτηση συμμετοχής στη διαδικασία διαπραγμάτευσης για την μακροχρόνια εκμίσθωση του αναψυκτηρίου-καφενείου «ΟΑΣΙΣ ΖΑΠΠΕΙΟΥ ATHENS est 1950» του Ζαππείου Κήπου

Υποβάλλουμε αίτηση συμμετοχής στην διαδικασία διαπραγμάτευσης για την μακροχρόνια εκμίσθωση του αναψυκτηρίου - καφενείου «ΟΑΣΙΣ» και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαππείου Κήπου για είκοσι (20) χρόνια και δηλώνουμε **(α)** ότι έχουμε λάβει πλήρη γνώση της υπ' αριθ. πρωτ. Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την εν λόγω μακροχρόνια εκμίσθωση του κτιριακού συγκροτήματος, **(β)** ότι αποδεχόμαστε πλήρως και ανεπιφυλάκτως όλους τους όρους της ως άνω Πρόσκλησης και **(γ)** ότι η πρόσφορά μας ισχύει μέχρι

Για τον αιτούντα / Για την αιτούσα

Ονοματεπώνυμο

Ιδιότητα

Στοιχεία Αιτούντος/Αιτούσας

Επί φυσικών προσώπων

Όνοματεπώνυμο:

Όνομα πατρός:

Επάγγελμα:

Δ/ση επαγγελματική:

Αριθμός δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου:

ΑΦΜ:

Δ.Ο.Υ:

Επί νομικών προσώπων ή κοινοπραξιών

Επωνυμία:

Έδρα (πλήρη στοιχεία):

Αριθμός ΓΕΜΗ:

ΑΦΜ:

Δραστηριότητα:

Στοιχεία νομίμου εκπροσώπου (πλήρη στοιχεία)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ´

1. Υπόδειγμα εγγυητικής επιστολής συμμετοχής στη διαδικασία

Προς: Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων,

Ζάππειο Μέγαρο

Αθήνα

Εγγυητική επιστολή υπ' αριθμ. για ευρώ

Με την παρούσα εγγυόμαστε ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα παραιτούμενοι του δικαιώματος της διαίρεσης και της δίζησης, υπέρ του/της..... (πλήρη στοιχεία του Υποψηφίου, υπέρ του οποίου εκδίδεται η εγγυητική επιστολή) και μέχρι του ποσού των Ευρώ για την συμμετοχή αυτού/αυτή στην διαδικασία διαπραγμάτευσης για την μακροχρόνια εκμίσθωση του αναψυκτηρίου-καφενείου «OASIS ZAPPEIOU ATHENS est 1950» και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαππειού Κήπου για 20 χρόνια σύμφωνα με την υπ' αριθ. πρωτ. Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος της Επιτροπής Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων, που θα διεξαχθεί στις (ημερομηνία διεξαγωγής της διαδικασίας).

Το ανωτέρω ποσό της εγγύησης τηρείται στη διάθεσή σας και υποχρεούμαστε να σας το καταβάλουμε ολικά ή μερικά χωρίς καμία από μέρους μας αντίρρηση ή ένσταση και χωρίς να ερευνηθεί το βάσιμο ή μη της απαίτησής σας μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την έγγραφη ειδοποίησή σας.

Η παρούσα ισχύει μέχρι της

Αποδεχόμαστε να παρατείνουμε την ισχύ της παρούσας εγγύησης, ύστερα από έγγραφη δήλωσή σας, με την προϋπόθεση ότι το σχετικό αίτημά σας θα υποβληθεί πριν από την ημερομηνία λήξης αυτής.

Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης, το ποσό της κατάπτωσης υπόκειται στο εκάστοτε ισχύον πάγιο τέλος χαρτοσήμου.

(εξουσιοδοτημένη υπογραφή)

**2. Υπόδειγμα Εγγυητικής Επιστολής Εκπλήρωσης Των Υποχρεώσεων
Της Σύμβασης Μίσθωσης**

ΕΚΔΟΤΗΣ.

Ημερομηνία έκδοσης

.....

Προς: Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων

Ζάππειο Μέγαρο

Αθήνα

Εγγυητική επιστολή μας υπ' αριθμ για ευρώ

Με την παρούσα εγγυόμαστε ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα παραιτούμενοι του δικαιώματος της διαίρεσης και της δίζησης, υπέρ του/της (πλήρη στοιχεία του Μισθωτή) και μέχρι του ποσού των Ευρώ..... για την ακριβή, πιστή και εμπρόθεσμη εκπλήρωση των οποιασδήποτε φύσης υποχρεώσεων του, κύριων και παρεπόμενων, ως μισθωτή, από τη Σύμβαση Μακροχρόνιας Μίσθωσης “(τίτλος σύμβασης)”, σύμφωνα με την (αριθμό/ημερομηνία) Πρόσκληση της/του (Αναθέτουσας Αρχής/Αναθέτοντος φορέα) και την σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Το παραπάνω ποσό τηρείται στη διάθεσή σας και θα καταβληθεί ολικά ή μερικά χωρίς καμία από μέρους μας αντίρρηση, αμφισβήτηση ή ένσταση και χωρίς να ερευνηθεί το βάσιμο ή μη της απαίτησής σας μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την απλή έγγραφη ειδοποίησή σας.

Η παρούσα ισχύει μέχρις ότου αυτή μας επιστραφεί.

Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης το ποσό της κατάπτωσης υπόκειται στο εκάστοτε ισχύον πάγιο τέλος χαρτοσήμου.

(εξουσιοδοτημένη υπογραφή)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε΄

1. Υπόδειγμα συμβολαιογραφικής πράξης περί διορισμού κοινού εκπροσώπου κοινοπραξίας και του αναπληρωτή του

Διορίζουμε **(α)** ως κοινό εκπρόσωπο της Κοινοπραξίας σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπ' αριθ. πρωτ. Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος της Επιτροπής Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων τον (ονοματεπώνυμο) του (όνομα πατρός), κάτοικο οδός αρ. κάτοχο της υπ' αριθ. δελτίου ταυτότητας με ΑΦΜ της Δ.Ο.Υ και **(β)** ως αναπληρωτή αυτού τον (ονοματεπώνυμο) του (όνομα πατρός), κάτοικο οδός αρ. κάτοχο του υπ' αριθ. δελτίου ταυτότητας με ΑΦΜ της Δ.Ο.Υ για την συμμετοχή μας στην διαδικασία διαπραγμάτευσης για την μακροχρόνια εκμίσθωση του αναψυκτηρίου-καφενείου «ΟΑΣΙΣ» και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαπτείου Κήπου για 20 χρόνια και σε περίπτωση ανάδειξής μας ως μισθωτή για την εκτέλεση της μισθωτικής σύμβασης.

2. Υπόδειγμα συμβολαιογραφικής πράξης ή υπεύθυνη δήλωση περί αποδοχής του διορισμού κοινού εκπροσώπου κοινοπραξίας και του αναπληρωτή του

Δηλώνω ότι αποδέχομαι τον διορισμό μου ως κοινού εκπροσώπου (ή αναπληρωτή κοινού εκπροσώπου) της Κοινοπραξίας για την συμμετοχή αυτής στην διαδικασία διαπραγμάτευσης για την μακροχρόνια μίσθωση του αναψυκτηρίου-καφενείου «ΟΑΣΙΣ» και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαπτείου Κήπου για 20 χρόνια και για την εκτέλεση της μισθωτικής σύμβασης σε περίπτωση που η εν λόγω Κοινοπραξία αναδειχθεί μισθωτής και ότι έχω λάβει γνώση όλων των υποχρεώσεών μου και των εξουσιών μου, που απορρέουν από τον διορισμό μου αυτόν.

Τόπος, ημερομηνία

υπογραφή

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ΄

Υπόδειγμα Οικονομικής Προσφοράς

Στοιχεία Προσφέροντος

(επωνυμία)

(έδρα/διεύθυνση)

(νόμιμος εκπρόσωπος)

(ΑΦΜ)

(τηλ/fax)

(e-mail)

Προς: την Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων,

Ζάππειο Μέγαρο

Αθήνα

Έχοντας υπόψη την από με αρ. πρωτ. Πρόσκλησή Σας και το σύνολο των όρων αυτής και των Παραρτημάτων της, για την μακροχρόνια μίσθωση του αναψυκτηρίου-καφενείου «OASIS ZAPPEIOU ATHENS est 1950» και του περιβάλλοντος χώρου αυτού του Ζαππείου Κήπου για 20 χρόνια, προσφέρουμε:

α. Μηνιαίο Μίσθωμα, καθ' όλη τη διάρκεια της Μίσθωσης:
(ολογράφως σε ευρώ) {.....€ (αριθμητικώς)},

β. Ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής του βασικού μισθώματος, καθ' όλη τη διάρκεια της Μίσθωσης: (ολογράφως σε ευρώ) {.....€ (αριθμητικώς)} επί του

Η παρούσα προσφορά μας ισχύει έως
.....

Αθήνα (ημερομηνία)

Με τιμή
..... [στοιχεία και ιδιότητα
υπογράφοντος]