



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

Δήμος Πατρέων
Αρ.Πρ. : 71080
Ημ.Πρ. : 11/11/2021

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ Κ5 ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΥΠΑΙΘΡΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΝΚ3 ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΡΑΠΕΖΟΚΑΘΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ «ΧΩΡΟΣ ΠΑΛΑΙΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ» ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΕΩΝ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΘΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΩΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΗΤΟΙ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ - ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

Έχοντας υπ' όψιν:

1. Τα άρθρα 192 παράγραφος 1, «Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων», το άρθρο 201 «Δημοπρασίες» του Ν.3463/2006 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, το άρθρο 196 του Ν.4555/2018 σε συνδυασμό με το Π.Δ.270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων».
2. Το άρθρο 72 παράγραφος 1 περ. στ. ι «Οικονομική επιτροπή - Αρμοδιότητες» του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».
3. Το γεγονός ότι το σύμπλεγμα των κτιρίων στο χώρο των Παλαιών Σφαγείων, χαρακτηρίζεται ως έργο τέχνης που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/1950, διότι παρουσιάζει μεγάλο μορφολογικό ενδιαφέρον, αποτελεί δείγμα αρχιτεκτονικής του είδους του και πιο γενικά της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής των αρχών του αιώνα μας στην περιοχή της Πάτρας (ΦΕΚ 585B/17-09-1986).
4. Τις διατάξεις του άρθρου 4, παράγραφος 1, περίπτωση θ' «Μη προστατευόμενες μισθώσεις» του Π.Δ.34/1995.
5. Την υπ' αριθμό 16/20.01.2021 (ΑΔΑ: ΨΖ77ΩΞΙ-ΑΜΨ) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Πατρέων περί συγκρότησης Επιτροπής Δημοπρασιών μέχρι 31-12-2021 καθώς και τη με αριθμό πρωτοκόλλου 1419/13.01.2021 (ΑΔΑ: 9ΩΑ7ΩΞΙ-Η26) Απόφαση Δημάρχου Πατρέων περί μεταβίβασης αρμοδιότητας Προέδρου Επιτροπής Δημοπρασιών.
6. Το υπ' αριθ. 1654/1902 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, του τέως Συμβολαιογράφου Πατρών Ανδρέα Ανδρικόπουλου, νόμιμα μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πατρών στον τόμο 222/αρ. 45496.
7. Το με αριθμό πρωτοκόλλου 6655/2-6-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης με θέμα: Επιτρεπόμενες χρήσεις Γης ακινήτου εντός Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Πατρών σύμφωνα με το οποίο επιτρέπεται από τις χρήσεις η ίδρυση και λειτουργία ως Εστιατόριο - Αναψυκτήριο (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30/12/2011).
8. Την από έτους 2020 Τεχνική Έκθεση της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου - Η/Μ.
9. Την από Αύγουστο 2017 Αρχιτεκτονική Μελέτη - όψεις κτηρίου Κ.5 της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου - Η/Μ.
10. Το από Σεπτέμβριο 2017 διάγραμμα Δόμησης της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου - Η/Μ.
11. Την από Αύγουστο 2018 μελέτη πυροπροστασίας κάτοψη κτηρίου Κ.5- Παραδοσιακό καφενείο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου - Η/Μ.
12. Το από έτους 2020 σχέδιο χώρου ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου - Η/Μ.
13. Την υπ' αριθμό 2/433 - 7/7/2020 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Νοτίου Τομέα περί παροχής σύμφωνης γνώμης για την εκμίσθωση του εν λόγω καταστήματος.
14. Την υπ' αριθμό 197/22-7-2020 Απόφαση του Δημοτικού μας Συμβουλίου σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η διεξαγωγή δημόσιας, φανεράς, προφορικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση ενός κτιρίου (Κ5) μετά του υπαιθρίου χώρου ΝΚ3 για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων που βρίσκεται εντός κτιριακού συγκροτήματος «Χώρος Παλαιών Σφαγείων» ιδιοκτησίας Δήμου Πατρέων επί της οδού Ακτή Δυμαίων.
15. Την υπ' αριθμό 774/02.11.2021 (ΑΔΑ: 65ΨΙΩΞΙ-Ξ9Α) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πατρέων, με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι της Διακήρυξης.

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Τ Τ Ε Ι :

Φανερή, προφορική και πλειοδοτική Δημοπρασία, για την εκμίσθωση Ισογείου κτιρίου Κ5 μετά του επ' αυτού υπαιθρίου χώρου ΝΚ3 για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων, εντός κτηριακού συγκροτήματος «Χώρος Παλαιών Σφαγείων» επί της οδού Ακτή Δυμαίων, όπως περιγράφεται παρακάτω, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως Κατάστημα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Εστιατόριο - Αναψυκτήριο και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον..

ΑΡΘΡΟ 1°

Περιγραφή ακινήτου

Ο Δήμος Πατρέων έχει στην αποκλειστική του κυριότητα, νομή και κατοχή, ένα κτιριακό συγκρότημα «Χώρος παλαιών Σφαγείων» σε οικόπεδο 9.200 τ.μ. επί της οδού Ακτή Δυμαίων, δυνάμει του υπ' αριθ. 1654/1902, αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του τέως Συμβολαιογράφου Πατρών Ανδρέα Ανδρικόπουλου νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πατρών στον τόμο 222 και αριθμό 45496, που φέρει ΚΑΕΚ 061670402001/0/0. Όλο το σύμπλεγμα των κτιρίων στο χώρο των Παλαιών Σφαγείων χαρακτηρίζεται ως έργο τέχνης που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1469/1950, διότι παρουσιάζει μεγάλο μορφολογικό ενδιαφέρον, αποτελεί δείγμα αρχιτεκτονικής του είδους του και πιο γενικά της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής των αρχών του αιώνα μας στην περιοχή της Πάτρας (ΦΕΚ 585 Β' /17-09/1986).

Το εκμισθούμενο ισόγειο κτίσμα Κ5 εμβαδού Ε= 173,75 τ.μ βρίσκεται εντός του χώρου των Παλιών Σφαγείων και είναι κατασκευασμένο από ανεπίχριστη πέτρα «Αστακού». Τα πλαίσια των ανοιγμάτων του περιβάλλονται από λίθινες ταινίες απλές που τα διαφοροποιούν και τα προβάλλουν με την απλότητά τους από την πολύπλοκη επιφάνεια των τοίχων. Όλες οι ακμές σχηματίζονται από μεγάλους ακρογωνιαίους λίθους. Οι στέγες προεξέχουν περιμετρικά και στηρίζονται σε ξύλινα φουρούσια. Επιπλέον υπάρχει και υπαίθριος χώρος ΝΚ3 για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων εμβαδού 219,33 τ.μ.

Το μίσθιο ισόγειο κατάστημα θα λειτουργήσει ως κατάστημα Υγειονομικού ενδιαφέροντος ήτοι εστιατόριο - αναψυκτήριο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, με την υποχρέωση λειτουργίας του καταστήματος όλον τον χρόνο.

ΑΡΘΡΟ 2°

Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας

Α) Δημοπρασία

Η δημοπρασία είναι πλειοδοτική, φανερή και προφορική, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα που αναφέρεται παρακάτω. Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στην διακήρυξη ώρας, εφόσον εξακολουθούν άνευ διακοπή οι προσφορές. Για την συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή Δημοπρασιών, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα Πρακτικά.

Β) Κατάθεση φακέλων δικαιολογητικών

Η αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος καθώς και ο φάκελος με τα δικαιολογητικά θα κατατεθούν, επί ποινή αποκλεισμού, την ημέρα της δημοπρασίας στην Επιτροπή Δημοπρασιών και αυστηρώς **από τις 10:00 πμ ως τις 10:30 πμ**. Στη διαδικασία αποσφράγισης μπορούν να παρίστανται οι συμμετέχοντες με τους νομίμους εκπροσώπους τους ή εξουσιοδοτημένους αντιπροσώπους τους και τους εγγυητές τους.

Γ) Έλεγχος δικαιολογητικών

Η Επιτροπή Δημοπρασιών μετά την ολοκλήρωση κατάθεσης των φακέλων των ενδιαφερομένων, συνεδριάζει και εξετάζει τα δικαιολογητικά. Κάθε έλλειψη ή ανακρίβεια δικαιολογητικών, που θα διαπιστωθεί μετά τον έλεγχο, θα συνεπάγεται τον αποκλεισμό του συμμετέχοντος εκείνου, του οποίου τα δικαιολογητικά βρέθηκαν ελλιπή ή ανακριβή. Η Απόφαση της Επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στην δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακηρύξεως προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται σε πρακτικό αξιολόγησης δικαιολογητικών, στο οποίο αναγράφονται:

1. οι ενδιαφερόμενοι των οποίων τα δικαιολογητικά ήταν ελλιπή ή ανακριβή και απορρίπτονται οι αιτήσεις τους και
2. οι ενδιαφερόμενοι των οποίων τα δικαιολογητικά ήταν πλήρη και επομένως προχωρούν στο επόμενο στάδιο, ήτοι της υποβολής προφορικής, οικονομικής προσφοράς.

Αντίγραφο του Πρακτικού αξιολόγησης των δικαιολογητικών χορηγείται στους ενδιαφερομένους, πλήρως αιτιολογημένο ως προς τους λόγους τυχόν αποκλεισμού τους, από την Επιτροπή, πριν την έναρξη υποβολής των προφορικών, οικονομικών προσφορών.

Δ) Οικονομικές Προσφορές

Όσοι ενδιαφερόμενοι προκρίθηκαν στην φάση υποβολής προφορικής, οικονομικής προσφοράς, παρίστανται αυτοπροσώπως ή με νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών. Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει τούτο προς την Επιτροπή Δημοπρασιών, προ της ενάρξεως του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, άλλως θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η κάθε προφορική προσφορά, πρέπει να είναι κατά είκοσι (20 €) ΕΥΡΩ τουλάχιστον μεγαλύτερη από την προηγούμενη. Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπώνυμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

Θα τηρούνται πρακτικά καθ' όλη τη διάρκεια της προφορικής πλειοδοσίας, ώστε να προκύπτει το κάθε ποσό από τον κάθε συμμετέχοντα. Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, το πρακτικό υπογράφεται από την Επιτροπή Δημοπρασιών, τους συμμετέχοντες με τους εγγυητές τους & τον τελευταίο πλειοδότη με τον εγγυητή αυτού. Αν κάποιος από αυτούς, είναι αγράμματος, υπογράφει άντ' αυτού άλλος, βάσει, ειδικού νομίμου πληρεξουσίου ή δύο πρόσωπα εκ των παρισταμένων κατά την διενέργεια της δημοπρασίας, τα οποία καλεί η Επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και τα οποία βεβαιώνουν στο πρακτικό της δημοπρασίας ότι ο τελευταίος πλειοδότης ή ο εγγυητής του δήλωσε άγνοια γραμμάτων.

ΑΡΘΡΟ 3°

Τόπος και ημέρα διεξαγωγής δημοπρασίας

Η Δημοπρασία θα διενεργηθεί την **3^η Δεκεμβρίου 2021** ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **10:00 π.μ.**, στο επί της οδού Μαιζώνος αρ. 108 - Δημοτικό ακίνητο , αίθουσα Συνεδριάσεων Δημάρχου 1^{ου} ορόφου, (παρ.2Αβ άρθρ.3 Π.Δ.270/81).

ΑΡΘΡΟ 4°

Ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς.

Η καταβολή του μισθώματος θα αρχίζει δώδεκα (12) μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης. Ως ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς για την εκμίσθωση του ακινήτου ορίζεται το ποσό των **χιλίων Ευρώ (1.000€) μηνιαίως, πλέον 3,6% χαρτοσήμου.** Σε περίπτωση μη καταβολής οποιουδήποτε μισθώματος, ο Δήμος έχει πέραν των δικαιωμάτων έξωσης κ.λπ. και το δικαίωμα έκπτωσης της εγγυητικής επιστολής.

ΑΡΘΡΟ 5°

Εγγυητής

Για να συμμετάσχει στην δημοπρασία κάθε ενδιαφερόμενος, πρέπει να εμφανίσει ενώπιον της Επιτροπής αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος εγγυητής θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης. Ο εγγυητής θα πρέπει να προσκομίσει στον Δήμο Πατρέων ταυτόχρονα με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου, εγγυητική επιστολή Τραπεζής ίσης με το ποσό τριών (3) μηνιαίων μισθωμάτων. Σε περίπτωση συμμετοχής εταιρείας στη δημοπρασία, δεν επιτρέπεται εταίρος να συμμετέχει ως εγγυητής.

ΑΡΘΡΟ 6°

Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από την μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει την αντίστοιχη αρμοδιότητα.

ΑΡΘΡΟ 7°

Σύμβαση

Ο τελευταίος πλειοδότης, υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακύρωσης ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την υπογραφή της σύμβασης, άλλως η κατατεθείσα εγγύηση συμμετοχής στην δημοπρασία καταπίπτει υπέρ του Δήμου Πατρέων χωρίς δικαστική παρέμβαση. Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός σε βάρος του και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα (10) ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά. Ρητά καθορίζεται ακόμη, ότι η σχετική σύμβαση που θα υπογραφεί, δεν εμπίπτει στις διατάξεις περί επαγγελματικής μίσθωσης (Π.Δ.34/1995).

ΑΡΘΡΟ 8°

Διάρκεια εκμίσθωσης

Η μίσθωση θα έχει διάρκεια οκτώ (8) έτη και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου συμφωνητικού. Η μίσθωση θα μπορεί να παραταθεί, με τους αυτούς όρους, κατόπιν συμφωνίας των μερών, εφόσον θα έχουν τηρηθεί στο ακέραιο οι συμβατικές υποχρεώσεις, διαφορετικά θα λύεται αυτοδικαίως και θα διενεργείται νέα δημοπρασία εκμίσθωσης.

Με τη σύμβαση, ο μισθωτής παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα που υπάρχει ή πρόκειται να χορηγηθεί για περαιτέρω παραμονή στο μίσθιο και μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης. Επίσης, παραιτείται ρητά ο μισθωτής από κάθε αξίωση για αποζημίωση μετά το τέλος της μίσθωσης από οποιαδήποτε αιτία. Η βούληση του Δήμου εκφράζεται ρητά εγγράφως και με την διαδικασία και τα όργανα που ορίζει ο Νόμος.

ΑΡΘΡΟ 9°

Λήξη της μίσθωσης

Ο μισθωτής υποχρεούται με την λήξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο σε αρίστη κατάσταση, ευθυνόμενος για κάθε ζημιά ή φθορά του μισθίου, των ηλεκτρικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων του έστω κι αν αυτές προήλθαν από τη συνήθη χρήση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Στη περίπτωση καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου κατά την λήξη ή την με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεώνεται να καταβάλλει στον εκμισθωτή λόγω ειδικής αποζημίωσης και ποινικής ρήτρας 300 € για κάθε ημέρα καθυστέρησης περί την παράδοση του μισθίου, μη αποκλεισμένης και της καταβολής αθροιστικώς και κάθε άλλης αποζημίωσης για κάθε άλλη εκ της καθυστέρησης της εκκένωσης και παράδοσης του μισθίου θετική ή αποθετική ζημία της εκμισθώτριας.

ΑΡΘΡΟ 10°

Εγκατάλειψη εκμισθούμενου χώρου πριν την λήξη της μίσθωσης

Σε περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής εγκαταλείψει το μίσθιο πριν τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου, χωρίς νόμιμο ή συμβατικό δικαίωμα, θα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά όλα τα μέχρι της λήξης της σύμβασης μισθώματα, παράλληλα δε θα εκπίπτει η κατατεθείσα εγγύηση καλής εκτέλεσης.

ΑΡΘΡΟ 11°

Αναπροσαρμογή μισθώματος

Από τον 13° μήνα της μίσθωσης, ως μηνιαίο μίσθωμα θα καταβάλλεται το ποσό το οποίο θα προσφέρει ο τελευταίος πλειοδότης, και έχει κατακυρωθεί με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής. Από το επόμενο μισθωτικό έτος και για κάθε επόμενο έτος διάρκειας της μίσθωσης, κατά το συμβατικό χρόνο της αλλά και κατά τον χρόνο παράτασής της, το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σε ποσοστό σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών και Καταναλωτή (Τιμάριθμο), που ισχύει για το αμέσως προηγούμενο δωδεκάμηνο, όπως αυτό προσδιορίζεται από τη Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος. Σαφώς σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν θα μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο, ήτοι δεν μειώνεται σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού και μείωσης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

ΑΡΘΡΟ 12°

Καταβολή του Μισθώματος

Το μηνιαίο μίσθωμα θα καταβάλλεται το πρώτο δεκαήμερο κάθε μισθωτικού μήνα στο Ταμείο του Δήμου. Η καταβολή του μισθώματος θα αρχίζει δώδεκα (12) μήνες μετά την υπογραφή του Συμφωνητικού και συγκεκριμένα από τον 13° μήνα ώστε να έχουν διεκπεραιωθεί όλες οι απαραίτητες εργασίες που προβλέπονται σύμφωνα με την από 2020 Τεχνική Έκθεση της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου Η/Μ. Το μίσθωμα δύναται να αποδειχθεί μόνο δι' εγγράφου εξοφλητικής αποδείξεώς του, κατ' αποκλεισμό παντός άλλου αποδεικτικού μέσου και αυτού ακόμη του όρκου. Το δε τέλος Χαρτοσήμου (3,6%) θα βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή, ως και κάθε άλλη εισφορά, τέλος, φόρος ή άλλη επιβάρυνση επί του μισθώματος ή επί του μισθίου οιαδήποτε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου που τυχόν θεσπιστούν και βαρύνουν το μίσθιο ακίνητο.

ΑΡΘΡΟ 13°

Δικαιολογητικά επί ποινή αποκλεισμού (άρθρο 3 παρ.2 στοιχείο θ' του Π.Δ 270/81)

Δικαίωμα συμμετοχής στην δημοπρασία έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Σε περίπτωση που η εκδήλωση ενδιαφέροντος με τα δικαιολογητικά υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτούμενο πρόσωπο, αναφορά όλων των στοιχείων ταυτότητάς του και επισύναψη εγγράφου εξουσιοδοτήσεως με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του Νόμιμου εκπροσώπου από αρμόδια κατά το νόμο Αρχή.

Οι συμμετέχοντες στο διαγωνισμό υποβάλλουν υποχρεωτικά και επί ποινή αποκλεισμού σε κλειστό φάκελο, τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

13.1) Αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα, με πλήρη στοιχεία του αιτούντος, Α.Φ.Μ αρμόδια ΔΟΥ, τηλέφωνα κ.λπ και στην οποία να μνημονεύεται ρητά ολόκληρο το περιεχόμενο της παρακάτω παραγράφου: ««Δεν είμαι άμεσα ή έμμεσα οφειλέτης του Δήμου Πατρέων. Δεν έχω συμβληθεί με αυτόν και να μην έχω εκπληρώσει τις υποχρεώσεις μου. Ατομικά ή ως εταίρος ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης ή μέτοχος ή εταίρος ΕΠΕ, ΙΚΕ κ.λπ, δεν έχω νοικιάσει άλλα μίσθια από τον Δήμο Πατρέων τα οποία να τα παρακρατώ και δεν έχω δικαστική διένεξη με τον Δήμο Πατρέων για οποιονδήποτε λόγο και αιτία με τις ως άνω ιδιότητες»,», νομίμως υπογεγραμμένη και με θεώρηση του γνησίου υπογραφής. (ενδιαφερόμενος)

13.2) Αντίγραφο Δελτίου ταυτότητας (ενδιαφερόμενος και εγγυητής)

13.3) Εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης και νομίμως λειτουργούσας στην Ελλάδα Τράπεζας ή γραμματίο του ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων για την συμμετοχή στην δημοπρασία και υπογραφή της συμβάσεως, χρηματικού ποσού ίσο με το 1/10 του ορίου πρώτης προσφοράς του προς εκμισθωμένου ακινήτου υπολογιζομένου για ένα έτος, η οποία αντιστοιχεί **σε ποσό 1.200€**, και θα επιστρέφεται σε όλους μετά το πέρας της δημοπρασίας μόλις εκδοθεί απόφαση για το αποτέλεσμα πλην του τελευταίου πλειοδότη. Στις περιπτώσεις επανάληψης της δημοπρασίας κατατίθεται η ίδια εγγύηση (ενδιαφερόμενος).

13.4) Βεβαίωση της Διεύθυνσης Οικονομικής Υπηρεσίας -Τμήμα Ταμείου- του Δήμου Πατρέων και από την αντίστοιχη Διεύθυνση Οικονομικής Υπηρεσίας -Τμήμα Ταμείου - σε οποιονδήποτε Δήμο είναι δημότες, περί μη οφειλής από μισθώματα, τέλη, πρόστιμα κ.λπ., η οποία θα έχει εκδοθεί το αργότερο δέκα(10) ημέρες πριν από την ημερομηνία που θα υποβληθεί. (ενδιαφερόμενος και εγγυητής).

Σε περίπτωση που συμμετέχει στη δημοπρασία εταιρεία Ο.Ε, Ε.Ε, Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε. η βεβαίωση περί μη οφειλής θα αφορά όλους τους εταίρους.

Σε περίπτωση που στη δημοπρασία συμμετέχει Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.), η βεβαίωση θα αφορά όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τον εντεταλμένο σύμβουλο, δηλαδή εκείνο στον οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εκχωρήσει τις αρμοδιότητες εκπροσώπησης του προς τα έξω.

Διευκρινίζεται ότι αποκλείονται να συμμετέχουν στην δημοπρασία ενδιαφερόμενοι που οφείλουν στο δικό τους ΑΦΜ ή σε ΑΦΜ εταιρείας στην οποία συμμετέχουν οποιοδήποτε ποσό μισθωμάτων (ρυθμισμένο ή μη) από ενοικίαση ακινήτων του Δήμου Πατρέων.

13.5) Πιστοποιητικά έκδοσης τελευταίου εξαμήνου από το αρμόδιο Πρωτοδικείο από το οποίο να προκύπτει:

1. ότι οι ενδιαφερόμενοι δεν έχουν κηρυχθεί σε πτώχευση, πτωχευτικό συμβιβασμό, παύση εργασιών και δεν έχει κατατεθεί αίτηση για να κηρυχθούν σε πτώχευση
2. εκκαθάριση, ούτε εκκρεμεί αίτηση για υπαγωγή σε καθεστώς ειδικής εκκαθάρισης
3. αναγκαστική διαχείριση, υπό διαδικασία αναγκαστικής διαχείρισης και δεν εκκρεμεί αίτηση για αναγκαστική διαχείριση. (ενδιαφερόμενος)
4. Σε περίπτωση συμμετοχής στη δημοπρασία εταιρεία Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε και Ι.Κ.Ε., τα ως άνω πιστοποιητικά θα πρέπει να αφορούν το σύνολο των εταίρων και την εταιρεία.

13.6) Πιστοποιητικό Φορολογικής ενημερότητας, που εκδίδεται από την αρμόδια κατά περίπτωση αρχή τουλάχιστον τελευταίου τριμήνου από το οποίο να προκύπτει ότι είναι ενήμεροι ως προς τις φορολογικές τους υποχρεώσεις, κατά την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού (ενδιαφερόμενος και εγγυητής).

13.7) Ασφαλιστική ενημερότητα - Βεβαίωση από τον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.) που εκδίδεται από την αρμόδια κατά περίπτωση αρχή από τα οποία να προκύπτει ότι είναι ενήμεροι ως προς τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης κατά την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού (ενδιαφερόμενος και εγγυητής).

13.8) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 με το γνήσιο της υπογραφής, ότι αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης καθώς και ότι έχουν πλήρη γνώση των χώρων και των εγκαταστάσεων που θα εκμισθωθούν (ενδιαφερόμενος και εγγυητής).

13.9) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/ 86 με το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία ο υποψήφιος μισθωτής θα δηλώνει ότι:

- α) δεν έχει καταδικαστεί για αδίκημα που να αφορά επαγγελματικό παράπτωμα
- β) δεν έχει κηρυχθεί έκπτωτος από σύμβαση του Δημοσίου Τομέα ή Ν.Π.Δ.Δ.
- γ) δεν έχει τιμωρηθεί με αποκλεισμό από διαγωνισμούς του Δημοσίου Τομέα ή ΝΠΔΔ.(ενδιαφερόμενος)

13.10) Ειδικότερα, εφόσον στη δημοπρασία συμμετέχει νομικό πρόσωπο, θα προσκομιστούν νομίμως δημοσιευμένο καταστατικό σύστασης, ή ιδρυτική πράξη, αυτούσιο το κείμενο των κωδικοποιημένων καταστατικών, εφόσον υπάρχουν τροποποιήσεις του αρχικού, καθώς και πιστοποιητικό από την αρμόδια δικαστική και διοικητική αρχή το οποίο θα έχει εκδοθεί το αργότερο δύο (2) ημέρες, πριν την ημερομηνία που θα υποβληθεί αναφορικά με τις τροποποιήσεις του καταστατικού.

Επίσης από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.Μ Η) πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης. Επίσης στην περίπτωση συμμετοχής Ανώνυμης Εταιρείας (Α.Ε.), θα προσκομίζεται βεβαίωση από το Τμήμα Ανωνύμων Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης, της οικείας Περιφέρειας, η οποία θα έχει εκδοθεί το αργότερο δύο (2) ημέρες, πριν την ημερομηνία που θα υποβληθεί, περί μη λύσης (ή ανάκλησης της άδειας σύστασης), μη θέσης σε εκκαθάριση, καθώς και περί τροποποιήσεων.

Εφόσον συμμετέχουν φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν “εν κοινοπραξία”, όλα θα ευθύνονται αλληλεγγύως κι εις ολόκληρον, τυχόν δε αντίθετη δήλωσή τους και μετά την προσφορά τους, θα είναι अपαράδεκτη.

13.11) Σε περίπτωση εγκατάστασης του συμμετέχοντος ή και του εγγυητή στην αλλοδαπή, τα σχετικά δικαιολογητικά εκδίδονται από τις Αρχές της χώρας που είναι εγκατεστημένος και με βάση την ισχύουσα νομοθεσία της Χώρας αυτής, νομίμως μεταφρασμένα και επικυρωμένα.

Σημείωση: Για τον αναδειχθέντα πλειοδότη και τον εγγυητή του, θα αναζητηθεί αυτεπαγγέλτως Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου έκδοσης τελευταίου τριμήνου στο οποίο θα πρέπει να προκύπτει ότι ο προσφέρων και ο εγγυητής του δεν έχουν καταδικαστεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση για κάποιο από τα αδικήματα του Αγορανομικού Κώδικα σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας ή για κάποιο από τα αδικήματα της υπεξαίρεσης, της εκβίασης, της πλαστογραφίας, της ψευδορκίας της δωροδοκίας και της δόλιας χρεοκοπίας.

Σε περίπτωση Νομικών Προσώπων θα αναζητηθεί Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου ως εξής:

- α) Για τους διαχειριστές όταν το Νομικό πρόσωπο είναι Ο.Ε., Ε.Ε. ή Ε.Π.Ε. ή Ι.Κ.Ε.
- β) Για τον Πρόεδρο του Δ.Σ. και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, όταν το Νομικό πρόσωπο είναι Α.Ε.
- γ) Για τους νόμιμους εκπροσώπους, σε κάθε άλλη περίπτωση νομικού προσώπου.
- δ) Για τον Πρόεδρο του Διοικητικού του Συμβουλίου για τους Συνεταιρισμούς.

Σε περίπτωση που το Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου για τις ανωτέρω περιπτώσεις δεν είναι μηδενικό τότε η δημοπρασία θα κατακυρωθεί στον αμέσως προηγούμενο πλειοδότη που έλαβε μέρος στην δημοπρασία.

ΑΡΘΡΟ 14°

Εγγυητικές Επιστολές καλής εκτέλεσης

Με την υπογραφή της σύμβασης:

- 1) Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στη δημοπρασία του ενδιαφερομένου πλειοδότη (άρθρο 13 παρ. 13.3), αντικαθίσταται από εγγυητική επιστολή του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή από νομίμως λειτουργούσας στην Ελλάδα Τράπεζας, ίση με έξι (6) μηνιαία μισθώματα, εκ του προσφερθέντος υπ' αυτού ποσού, ποσό το οποίο θα παραμένει ατόκως στο Ταμείο του Δήμου Πατρέων, ως εγγύηση της πιστής και ορθής εφαρμογής των όρων της σύμβασης μίσθωσης και
- 2) Ο αξιόχρεος εγγυητής, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και το Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, θα είναι αλληλεγγύως και εξ' ολοκλήρου υπεύθυνος μαζί με αυτόν, για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως μίσθωσης, παραιτούμενος του δικαιώματος των ενστάσεων διαιρέσεως και διζήσεως, θα πρέπει να προσκομίσει εγγυητική επιστολή του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή από νομίμως λειτουργούσας στην Ελλάδα Τράπεζας ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα εκ του προσφερθέντος υπ' αυτού ποσού (άρθρο 5). Τα ποσά των ανωτέρω εγγυητικών επιστολών θα παραμείνουν ατόκως στο Ταμείο του Δήμου ως εγγύηση της πιστής και ορθής εφαρμογής των όρων της σύμβασης μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 15°

Επιστροφή εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης

Οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης, θα επιστραφούν στον μισθωτή και στον εγγυητή μετά την λήξη της μισθώσεως και αφού προηγουμένως διαπιστωθεί από τον Δήμο, ότι κανένας από τους όρους της Σύμβασης δεν παραβιάστηκαν από αυτούς. Σε αντίθετη περίπτωση θα καταπίπτουν ως ποινική ρήτρα για την παράβαση των συμβατικών όρων.

ΑΡΘΡΟ 16°

Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται για κάθε νόμιμη αποζημίωση ήθελε αξιώσει ο Δήμος Πατρέων. Η αποζημίωση επιβάλλεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου και μπορεί να φτάσει και στο διπλάσιο της προκληθείσας ζημίας συμπεριλαμβανομένων σε αυτή και τα ενδεχόμενα δικαστικά ή εξώδικα μέσα.

ΑΡΘΡΟ 17°

Κανονισμός πυροπροστασίας

Στο εκμισθωμένο ακίνητο θα πρέπει να τηρείται ο κανονισμός πυροπροστασίας και να κατατεθεί από πλευράς μισθωτή το σχετικό πιστοποιητικό πυρασφάλειας της Αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας υπέρ του Δήμου, στο Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας, εντός ενός (1) μηνός από την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού.

ΑΡΘΡΟ 18°

Ασφάλιση κτηρίου

Το ως άνω μίσθιον οίκημα ως ακίνητο είναι υποχρεωτικό για το μισθωτή να το ασφαλίσει με δικά του έξοδα καθ' όλη την διάρκεια ισχύος της μισθωτικής περιόδου, εις αναγνωρισμένου κύρους ελληνική ασφαλιστική εταιρεία για τα εξής: κατά πυρός από κάθε αιτία, κεραυνό - έκρηξη από κάθε αιτία, κακόβουλη βλάβη, τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις - απεργίες, πλημμύρας, θραύση σωληνώσεων, καταιγίδα και λοιπών κινδύνων. Άπαντα δε τα εν γένει έξοδα ασφάλισης και η πληρωμή των ασφαλιστρών κατά των κινδύνων αυτών βαρύνουν ρητώς και αποκλειστικώς και μόνο τον μισθωτή.

Τα τυχόν εισπραχθέντα ποσά εκ της πραγματοποιήσεως του ασφαλιστικού κινδύνου θα περιέρχονται αμέσως στον εκμισθωτή. Εκχωρεί δε από τώρα και μεταβιβάζει στον Δήμο την απαίτηση του κατά της ασφαλιστικής εταιρείας σε περίπτωση επελεύσεως του ασφαλιστικού κινδύνου, υποχρεούμενου αν χρειαστεί να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την βεβαίωση και είσπραξη της αποζημίωσης παρέχοντας με την σύμβαση στον Δήμο την εξουσιοδότηση για την είσπραξη του ποσού της ασφάλισης που δικαιούται χωρίς την παρέμβασή του. Η μη τήρηση των ανωτέρω αποτελεί λόγο λύσεως χωρίς να υπάρξει καμία απαίτηση ή αξίωση του πλειοδότη έναντι του Δήμου. Η μη ανανέωση της σύμβασης ασφάλισης κατά τον χρόνο ισχύος της σύμβασης μίσθωσης, αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης. Επιπλέον ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει το ασφαλιστήριο συμβόλαιο στο Δήμο Πατρέων στο αρμόδιο Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας όπως εντός μηνός από την υπογραφή του συμφωνητικού. Την ως άνω συναφθείσα ασφαλιστική σύμβαση υποχρεούται να την καταθέτει στο αρμόδιο τμήμα κάθε έτος. Τυχόν μη υποβολής του ασφαλιστηρίου θα είναι και λόγος λήξης της σύμβασης μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 19°

Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση την οποία ευρίσκεται το μίσθιο, της οποίας δεσμεύεται ότι έχει λάβει γνώση, ουδέ για την ύπαρξη οιασδήποτε δουλείας επί του μισθίου ούτε συνεπώς υποχρεούται εντεύθεν εις την επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ουδέ εις την λύσιν της μισθώσεως.

ΑΡΘΡΟ 20°

Η δαπάνη του ηλεκτρικού ρεύματος, των τελών καθαριότητας, ύδρευσης και δημοτικού φωτισμού κ. λ. π θα βαρύνουν εξ' ολοκλήρου τον μισθωτή, ο οποίος υποχρεούται να τα καταβάλλει εμπροθέσμως στους δικαιούχους (ΔΕΗ, ΔΕΥΑΠ κ.λ.π.). Ο μισθωτής υποχρεούται όπως εντός μηνός από της υπογραφής του συμφωνητικού μίσθωσης να προβεί με δικές του δαπάνες στην επ' ονόματι του σύνδεση του ακινήτου με την ΔΕΗ και την ΔΕΥΑΠ κ.λ.π. Ο μισθωτής με την παράδοση του μισθίου υποχρεούται να προσκομίσει στο Δήμο εξοφλημένους τους λογαριασμούς της ΔΕΗ, ΔΕΥΑΠ, ΟΤΕ κ.λ.π. διαφορετικά υποχρεούται στην καταβολή του ανάλογου αντιτίμου μετά των τόκων υπερημερίας

ΑΡΘΡΟ 21°

Ο Μισθωτής βάσει της από 2020 Τεχνικής Έκθεσης της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου - Η/Μ υποχρεούται να προβεί σε κάποιες εργασίες που κατ' ελάχιστον είναι οι κάτωθι:

I. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

- Ανακατασκευή - εκσυγχρονισμός (W.C. - κουζίνα) στην ίδια θέση.
- Επιδιόρθωση, επισκευή - συντήρηση των υφιστάμενων κουφωμάτων και τοποθέτηση διπλών ενεργειακών υαλοπινάκων συνολικού πάχους 22mm, (κρύσταλλο 5 mm, κενό 12 mm, κρύσταλλο 5mm).
- Αποκατάσταση τοπικών βλαβών στοιχείων από οπλισμένο σκυρόδεμα οφειλομένων στην διάβρωση του οπλισμού με χρήση επισκευαστικών κονιαμάτων και αναστολέων διάβρωσης.
- Χρωματισμοί εσωτερικών επιφανειών (τοιχών κ.λ.π.) μετά της απαιτούμενης προεργασίας για την επίτευξη λείας επιφάνειας.
- Χρωματισμοί επιφανειών παντζουριών και θυρών (εσωτερικών - εξωτερικών) και όπου απαιτηθεί πλήρης αντικατάσταση αυτών και κατασκευή νέων πιστών αντίγραφων των υπαρχόντων.
- Αντιπυρική επεξεργασία ξύλινων επιφανειών και εφαρμογή πυρίμαχης επίστρωσης επί σιδηρών επιφανειών.

- Αποκατάσταση κατεστραμμένων κεράμων στέγης και αντικατάστασή τους με νέα γαλλικού τύπου (ως υφιστάμενα). - Αντικατάσταση και συμπλήρωση ξύλινης μετώπης στέγης.

- Καθαίρεση επένδυσης τοίχων από μοριοσανίδες ή ινοσανίδες ή γυψοσανίδες.

Όσον αφορά την εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου, όπου απαιτηθεί διαχωρισμός του χώρου θα χρησιμοποιηθεί εσωτερική τοιχοποιία ξηράς δόμησης μετά μεταλλικού σκελετού με αμφίπλευρη διπλή στρώση από πυράντοχες γυψοσανίδες F60.

II. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

- Αποξήλωση υφιστάμενων εγκαταστάσεων.

- Υδραυλική Εγκατάσταση.

- Δίκτυο Ισχυρών Ρευμάτων (Φωτισμού - Κίνησης, Γειώσεις).

- Δίκτυο Ασθενών Ρευμάτων (Επικοινωνίες, Σύστημα Ασφαλείας, Πυρανίχνευση).

- Εγκατάσταση Κλιματισμού – Αερισμού.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, όλες οι επεμβάσεις που θα γίνουν στο κτίριο του Κ5, δεν θα πρέπει να αλλοιώνουν και να διαφοροποιούν την εξωτερική όψη του και πάντα με τη σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων.

Για την υλοποίηση των ανωτέρω και με μέριμνα του μισθωτή θα πρέπει να υποβληθεί στην Διεύθυνση Αρχιτεκτονικού Έργου φάκελος με το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, τις απαραίτητες άδειες εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών σύμφωνα με τον Νόμο (Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων Πολεοδομία, κλπ) για την αποκατάσταση και την πλήρη λειτουργία του κτιρίου.

Οι απαιτούμενες εργασίες αποκατάστασης θα εκτελεστούν με μέριμνα του μισθωτή.

Ο μισθωτής μπορεί να λάβει γνώση του αρχαιακού υλικού που αφορά το κτίριο (σχέδια κλπ) και διατηρεί ο εκμισθωτής.

Για την αποφυγή καθυστερήσεων ο μισθωτής θα πρέπει να συνεργαστεί με την Διεύθυνση Αρχιτεκτονικού Έργου Η/Μ σε όλα τα στάδια αποκατάστασης και αναβάθμισης του εν λόγω κτιρίου.

Ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα παρακολούθησης με δικό του προσωπικό της σωστής εφαρμογής των εγκεκριμένων μελετών σε συνεργασία με τους επιβλέποντες των εργασιών που έχουν οριστεί από τον μισθωτή.

Μετά το πέρας των εργασιών θα ενημερωθεί εγγράφως ο Δήμος και θα πιστοποιηθεί από τη αρμόδια Διεύθυνση Αρχιτεκτονικού Έργου Η/Μ του Δήμου Πατρέων η πραγματοποίηση αυτών.

ΑΡΘΡΟ 22°

Επίπλωση του καταστήματος

Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί στον εν γένει εξοπλισμό και επίπλωση του ακινήτου που θα εντάσσονται στην αρχιτεκτονική και αισθητική του κτιρίου, κατά τρόπο ανάλογο της θέσεως και του χαρακτήρα της εκμετάλλευσης. Ειδικότερα είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιήσει τραπεζοκαθίσματα και σκίαστρα σχεδιασμού και υλικών που θα εντάσσονται στην αρχιτεκτονική και αισθητική του κτιρίου. Συγκεκριμένα τα τραπεζάκια θα πρέπει να είναι με μεταλλικό σκελετό, στρογγυλά, με διάμετρο έως 0,75 cm. Οι καρέκλες θα πρέπει να είναι με μεταλλικό σκελετό, με υφασμάτινη ή δερμάτινη επιφάνεια.

ΑΡΘΡΟ 23°

Όροι της σύμβασης - Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

1) Ο χώρος του Καταστήματος θα λειτουργεί ως κατάστημα Υγειονομικού ενδιαφέροντος, ήτοι καφετέρια εστιατόριο σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

2) Η έκδοση των σχετικών αδειών για την λειτουργία καταστήματος Υγειονομικού ενδιαφέροντος, θα γίνει με αποκλειστική ευθύνη, δαπάνες και επιμέλεια του τελευταίου πλειοδότη μισθωτή.

3) Ο Δήμος, δεν ευθύνεται σε ουδεμία περίπτωση για την πιθανή αδυναμία έκδοσης άδειας λειτουργίας καταστήματος Υγειονομικού ενδιαφέροντος από τον πλειοδότη μισθωτή στο μίσθιο ακίνητο για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία.

4) Ο Δήμος δεν υποχρεούται σε καμία δαπάνη για επισκευή ή συντήρηση του μισθίου, των ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων σε όλη την διάρκεια της συμβάσεως, έστω και αναγκαία ή προερχόμενη εκ της συνήθους χρήσεως κάθε δε τυχόν δαπάνη επισκευής ή προσθήκης θα βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή και θα παραμένει σε όφελος του μισθίου χωρίς να δικαιούται ο μισθωτής να την συμψηφίσει με οποιοδήποτε μίσθωμα ή να την αξιώσει για οποιονδήποτε λόγο και αιτία, ούτε και κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού.

- 5) Ο μισθωτής υποχρεούται να μην προβαίνει σε δομικές μεταρρυθμίσεις του μισθίου και γενικά σε ότι θίγει την στατική του μισθίου, τυχόν δε μεταβολές που θα γίνουν χωρίς την συναίνεση του Δήμου θα αποτελούν λόγο καταγγελίας της παρούσης, δικαιουμένου του εκμισθωτή σε κάθε περίπτωση να ζητήσει την επαναφορά του μισθίου στην προτέρα κατάσταση με έξοδα και δαπάνες του μισθωτή. Εφόσον δε αυτές είναι ασφαλείς για το μίσθιο και επωφελείς θα παραμείνουν εντός του μισθίου άνευ δικαιώματος αποζημιώσεως του μισθωτή που παραιτείται ήδη του δικαιώματος αφαιρέσεως και αποζημιώσεως.
- Κάθε τυχόν βελτίωση ή προσθήκη στο μίσθιο θα γίνεται μόνον κατόπιν εγγράφου συναινέσεως του εκμισθωτή και σχετικής βεβαίωσης των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου θα παραμένει δε σε όφελος του Δήμου και στην κυριότητά του, άνευ αξιώσεως περί αποζημιώσεώς του.
- 6) Ο μισθωτής υποχρεούται, μόλις λήξει η σύμβαση, να αποδώσει το χώρο ελεύθερο και σε καλή κατάσταση με τις τυχόν προσθήκες και βελτιώσεις του, χωρίς να δικαιούται να αφαιρέσει τα αντικείμενα που θα έχει εγκαταστήσει και θα έχουν καταστεί παραρτήματα του ακινήτου, όπως ενδεικτικά είδη υγιεινής, επίπλωση κουζίνας, ηλεκτρολογικό εξοπλισμό, υδραυλική εγκατάσταση και ότι άλλο γενικά έχει καταστεί παράρτημα του ακινήτου. Τα αντικείμενα αυτά θα παραμείνουν προς όφελος του εκμισθωτή Δήμου, χωρίς αποζημίωση, του μισθωτή δυναμένου να αναλάβει μόνο τον κινητό εξοπλισμό της επιχείρησής του. Η αποκατάσταση οιασδήποτε φθοράς ή βλάβης, για οποιονδήποτε λόγο και αιτία, έχουν προκληθεί σ' αυτό ή σε μέρη του, όπως π.χ. στις ηλεκτρολογικές ή υδραυλικές εγκαταστάσεις, από τον ίδιο, το υπαλληλικό προσωπικό του ή ακόμα και οποιονδήποτε πελάτη, θα βαρύνει το μισθωτή.
- 7) Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί τις αστυνομικές και υγειονομικές διατάξεις, που αφορούν την λειτουργία του μισθίου, ευθυνόμενος για κάθε παράβαση αυτών και απαγορεύεται οποιαδήποτε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια του μισθίου, όπως επίσης και οποιαδήποτε άλλη χρήση πλην της σαφώς και επακριβώς περιγραφόμενης στο συμβόλαιο μίσθωσης. Ο μισθωτής υποχρεούται να χρησιμοποιεί το ακίνητο με επιμέλεια και σε τρόπο ώστε να μη θίγει ή προκαλεί ενόχληση στους περιοίκους. Η μη τήρηση των παραπάνω, θα συνεπάγεται ακύρωση της σύμβασης.
- 8) Ρητά συμφωνείται και θα αποτελεί συμβατικό όρο της υπογραφόμενης μίσθωσης ότι ο μισθωτής θα αναλάβει την υποχρέωση καθ' όλη την διάρκεια της μισθώσεως ή τυχούσης παράτασης αυτής να έχει την αποκλειστική ευθύνη και επιμέλεια για την συντήρηση και γενικότερη φροντίδα του περιβάλλοντα χώρου δηλ. θα υποχρεούται να φροντίζει την καθαριότητα του χώρου, την φύλαξη από οποιαδήποτε επέμβαση ή και καταπάτηση και να μεριμνά για την συντήρηση της πέργκολας. Τις ανωτέρω υποχρεώσεις του ο μισθωτής υποχρεούται να τις υλοποιεί με προσωπικό και αναλώσιμα υλικά που θα διαθέτει ο ίδιος.
- 9) Ο μισθωτής υποχρεούται να παρέχει άριστη ποιότητα αγαθών και υπηρεσιών, να εξυπηρετεί τους πολίτες με τον απαιτούμενο σεβασμό, να φροντίζει με υπευθυνότητα και σχολαστικότητα την τήρηση των συμφωνηθέντων.
- 10) Ο μισθωτής υποχρεούται για τον εξοπλισμό του καταστήματος με όλα τα αναγκαία μέσα λειτουργίας. Η ποιότητα του εξοπλισμού θα είναι άριστη και θα ανταποκρίνεται στην κατηγορία του καταστήματος.
- 11) Ο μισθωτής έχει ακέραια την ευθύνη για αποζημίωση για ζημιές ή βλάβες που θα προκληθούν σε πρόσωπα ή πράγματα, έναντι οποιουδήποτε είτε από τον ίδιο είτε από το προσωπικό του, είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία αναγόμενη στη σφαίρα της αντικειμενικής του ευθύνης.
- 12) Σε περίπτωση που ο μισθωτής κηρυχθεί έκπτωτος για οποιονδήποτε λόγο αποκλείεται να λάβει μέρος σε επαναληπτική δημοπρασία καθώς και ο εγγυητής του.
- 13) Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης από το Δήμο ή μείωσης του μισθώματος για βλάβη του μισθίου ή της επιχείρησής του από θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία, που θα επέλθει σε αυτόν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ούτε και απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος εάν δεν έκανε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του Δήμου.
- 14) Ο εκμισθωτής Δήμος Πατρέων κατά τη λήξη της μίσθωσης, εφόσον ο μισθωτής δεν παραδίδει ελεύθερη τη χρήση του μισθίου, δικαιούται με δικά του μέσα και με δαπάνη που βαρύνει το μισθωτή να αποκομίσει τα εισκομισθέντα σε αυτό κινητά πράγματα, των οποίων κατά τεκμήριο αμάχητο θεωρείται κύριος και νομέας (ο μισθωτής) και επίσης δικαιούται είτε να τα αποθηκεύσει είτε να τα εκποιήσει είτε να τα απορρίψει ως άχρηστα χωρίς ο μισθωτής να δικαιούται να απαιτήσει οποιαδήποτε αποζημίωση.
- 15) Ο μισθωτής υποχρεούται εντός των νόμιμα προβλεπομένων ημερομηνιών (για την απόδοση του ΦΠΑ) να υποβάλλει στο Τμήμα Εσόδων του Δήμου Πατρέων, δήλωση για τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης και να καταβάλλει εμπρόθεσμα τον αναλογούντα δημοτικό φόρο. Σε διαφορετική περίπτωση θα καταγγελθεί η σύμβαση από μέρους του εκμισθωτή.
- 16) Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί απαρέγκλιτα τους κανόνες υγιεινής, ποιότητας και καθαριότητας τόσο στον χώρο εντός του καταστήματος όσο και στον γύρω από αυτόν χώρο, καθώς επίσης στον εξοπλισμό του καταστήματος αλλά και στα διατιθέμενα είδη, όπως καθορίζονται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 24°

Ειδικότεροι όροι - Υποχρεώσεις μισθωτή

- 1) Ο μισθωτής υποχρεούται στη συντήρηση της πέργκολας η οποία βρίσκεται στον υπαίθριο χώρο ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων ΝΚ3.
- 2) Κατά την διάρκεια οποιασδήποτε υπαίθριας εκδήλωσης, θα απομονώνεται ο υπαίθριος χώρος του συγκροτήματος στον οποίο διενεργείται η εκάστοτε εκδήλωση. Ο μισθωτής θα πρέπει να συμμορφώνεται με όλα τα απαραίτητα μέτρα που θα λαμβάνει κάθε φορά ο Δήμος Πατρέων, κατά την διεξαγωγή εκδηλώσεων (π.χ. συναυλιών, θεατρικών παραστάσεων κ.λπ.) στον εξωτερικό χώρο του κτιριακού συγκροτήματος παλαιών Σφαγείων.
- 3) Ο μισθωτής δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει την δίοδο - πρόσβαση στον εξωτερικό χώρο του συγκροτήματος με επιπλέον ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων πέραν του υπαίθριου χώρου ΝΚ3.
- 4) Η κεντρική πόρτα εισόδου από το parking στο χώρο των παλαιών σφαγείων θα σφραγίζεται με ευθύνη του μισθωτή καθημερινά με την λήξη του ωραρίου λειτουργίας του καταστήματος εκτός εάν υπάρξει φύλαξη με security για όλο το κτιριακό συγκρότημα.
- 5) Η ένταση της μουσικής θα πρέπει να είναι χαμηλή τόσο στον εσωτερικό όσο και στον εξωτερικό χώρο του καταστήματος ώστε να δημιουργείται ευχάριστη ατμόσφαιρα (άρθρο 3 παρ. 3 & 4 της Αστυνομικής Διάταξης 3/96 ΦΕΚ 15/96/τ.Β').

ΑΡΘΡΟ 25°

Καταγγελία μίσθωσης

Η σύμβαση μίσθωσης λύεται κανονικά με την λήξη του χρόνου για τον οποίο συμφωνήθηκε. Πριν από την κανονική λήξη του χρόνου διάρκειάς της, η σύμβαση μίσθωσης λύεται δια καταγγελίας όπως είναι:

- Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής του συμφωνηθέντος μισθώματος πέραν των δύο (2) μηνών.
- Σε κάθε περίπτωση διαφορετικής από την συμφωνημένη χρήση του κτιρίου.

Η δια καταγγελίας λύση της σύμβασης μίσθωσης εκ μέρους του Δήμου έχει τις παρακάτω συνέπειες:

- Την κατάπτωση ως ποινή υπέρ του Δήμου, της εγγυητικής επιστολή που έχει κατατεθεί στον Δήμο χωρίς αυτή να συμψηφίζεται με οφειλόμενα μισθώματα.
- Την κήρυξη ληξιπρόθεσμων και απαιτητών όλων των μισθωμάτων μέχρι την συμβατική λήξη της σύμβασης μίσθωσης.
- Την υποχρέωση του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο.

Εάν ο μισθωτής αρνηθεί ή καθυστερήσει για οποιονδήποτε λόγο την απόδοση του μισθίου, μετά την λήξη της συμφωνημένης διάρκειας της μισθώσεως, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να επιβάλλει πλέον της αποζημίωσης για την χρήση αυτού (αποζημίωση χρήσεως) που είναι ίση με το διπλάσιο συμβατικό μίσθωμα και ποινική ρήτρα και να αποβάλλει τον μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο. Η ποινική ρήτρα είναι 300 € για κάθε ημέρα καθυστέρησης περί την παράδοση του μισθίου, μη αποκλεισμένης και της καταβολής αθροιστικώς και κάθε άλλης αποζημίωσης για κάθε άλλη εκ της καθυστέρησης της εκκένωσης και παράδοσης του μισθίου θετική ή αποθετική ζημία της εκμισθώτριας.

ΑΡΘΡΟ 26°

Λύση Σύμβασης

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να λύσει την σύμβαση μονομερώς χωρία αποζημίωση όπως ορίζει ο Νόμος όταν: α) παραβιάζονται οι όροι της σύμβασης, β) για ιδιόχρηση ή γ) όταν συντρέχει σπουδαίος λόγος.

ΑΡΘΡΟ 27°

Δικαίωμα Ένστασης

Α) Ένσταση κατά της διακήρυξης του διαγωνισμού υποβάλλεται στα γραφεία του Δήμου Πατρέων, στον Πρόεδρο της Επιτροπής εγγράφως, μέσα στο μισό του χρονικού διαστήματος από τη δημοσίευση της διακήρυξης μέχρι την ημερομηνία που θα γίνει ο διαγωνισμός.

Β) Ένσταση κατά του Πρακτικού Αξιολόγησης ελέγχου δικαιολογητικών, υποβάλλεται εγγράφως στην Επιτροπή Δημοπρασιών μέχρι της επομένης εργασίμου ημέρας από την ημερομηνία παραλαβής αυτού.

Γ) Ένσταση κατά της νομιμότητας της διενέργειας του διαγωνισμού ή της συμμετοχής σ' αυτόν, υποβάλλεται στην αρμόδια για το διαγωνισμό Επιτροπή του Δήμου σε -24- ώρες από την ώρα που θα τελειώσει ο διαγωνισμός. Η ένσταση αυτή δεν επιφέρει αναβολή ή διακοπή του διαγωνισμού, αλλά εξετάζεται κατά την αξιολόγηση του διαγωνισμού από την αρμόδια επιτροπή.

ΑΡΘΡΟ 28°

Έξοδα Δημοσίευσης

Τα έξοδα δημοσίευσης της σχετικής διακήρυξης και της τυχόν επαναληπτικής θα βαρύνουν το μισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 29°

Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και στο δημοσιότερο μέρος της έδρας του Δήμου. Περίληψη της διακήρυξης θα τοιχοκολληθεί στον Πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Πατρέων, στα κατά τόπους Διαμερίσματα και θα δημοσιευθεί: στην Διαύγεια, σε δύο (2) τοπικές εφημερίδες, μία (1) εβδομαδιαία τοπική, μία (1) εφημερίδα των Αθηνών καθώς και στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Πατρέων www.e-patras.gr.

ΑΡΘΡΟ 30°

Παράβαση των όρων

Παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του συμφωνητικού θα έχει σαν αποτέλεσμα την λήξη της μίσθωσης και τη έξωση του μισθωτή σύμφωνα με την νομοθεσία περί μισθώσεων και τις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας περί παραδόσεως και αποδόσεως του μισθίου. Για κάθε διαφορά από την σύμβαση μίσθωσης ορίζονται αποκλειστικώς αρμόδια, τα Δικαστήρια των Πατρών.

ΑΡΘΡΟ 31°

Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν πλειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφωρου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης. Επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως, δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

ΑΡΘΡΟ 32°

Η Δημοπρασία θα είναι πλειοδοτική, φανερή και προφορική με Τιμή εκκίνησης 1.000€

ΑΡΘΡΟ 33°

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για την δημοπρασία και αντίγραφο της σχετικής διακήρυξης χορηγείται στους ενδιαφερομένους από το Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Πατρέων, εργάσιμες ημέρες και ώρες στην Διεύθυνση: Παντανάσσης 28 - 2^{ος} όροφος, τηλέφωνα 2613 610320 και 2613 610217. Επιπλέον θα είναι διαθέσιμη στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Πατρέων www.e-patras.gr / Ηλ. Δημοκρατία / Διακηρύξεις.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

ΚΩΣΤΑΣ ΠΕΛΕΤΙΔΗΣ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΟΡΔΑΣ

