



Δήμος Πατρέων
Αρ.Πρ. : 21212
Ημ.Πρ. : 21/02/2025

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η Δ Η Μ Ο Π Ρ Α Σ Ι Α Σ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ ΤΗΣ ΑΡΑΤΟΥ ΚΑΙ ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ «ΑΓΟΡΑ ΑΡΓΥΡΗ» ΣΤΗΝ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΟΥ, ΑΡΑΤΟΥ, ΖΑΪΜΗ ΚΑΙ ΚΑΨΑΛΗ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

Έχοντας υπ' όψιν:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Π.Δ.270/81 (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81): «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
2. Τις διατάξεις του άρθρου 192 παρ.1 του Ν. 3463/2006 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 55 του Ν. 4277/14 (ΦΕΚ 156/01.08.2014 τεύχος Α') αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 196 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ 133/19.07.2018 τεύχος Α') «1. Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το Δημοτικό Συμβούλιο», σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 201 του Ν. 3463/2006 Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας «Περί δημοπρασιών».
3. Τις διατάξεις του άρθρου 65 παρ.1 του Ν.3852/10 «Το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν το Δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ του νόμου στην αρμοδιότητα του Δημάρχου ή άλλου οργάνου του Δήμου ή το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο μεταβίβασε σε Επιτροπή του». Συνεπώς το Δημοτικό Συμβούλιο έχει την αρμοδιότητα να αποφασίσει σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων και στην προκειμένη περίπτωση καλείται να αποφασίσει εάν θα εκμισθωθεί το εν λόγω ακίνητο.
4. Του άρθρου 74Α παρ.1 του Ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163/06.10.2023 τ.Α') «περί αρμοδιοτήτων Δημοτικής Επιτροπής – προσθήκη άρθρου 74 στον Ν 3852/2010» αναφέρεται ότι: από την Αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 01/01/2024 όπου στην κείμενη Νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην Οικονομική Επιτροπή, την Επιτροπή Ποιότητα Ζωής και τη Εκτελεστική Επιτροπή των Δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών , εφεξής νοείται η Δημοτική Επιτροπή η οποία ασκεί τις δραστηριότητες αυτές.»
5. Τις διατάξεις της παρ. 1 περίπτωση στ. ι του άρθρου 72 του Ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4623/19, και με την περίπτ. α' της παρ. 4 του άρθρου 10 του Ν. 4674/20 και αντικαταστάθηκε εκ νέου με την παρ.1 του άρθρου 40 του Ν.4735/20) «ο καθορισμός των όρων της δημοπρασίας είναι αρμοδιότητα της Οικονομικής Επιτροπής».
6. Την Πράξη 129/2014 του Κλ. Τμ. 7 του Ελ.Συν., η ανωτέρω Επιτροπή του διαγωνισμού μετά τη λήξη της δημοπρασίας εξετάζει και αξιολογεί τις οικονομικές προσφορές, το αποτέλεσμα δε της δημοπρασίας κατακυρώνεται, με απόφαση της οικείας Οικονομικής Επιτροπής. Εξάλλου, η διενέργεια του εν λόγω διαγωνισμού, κατά τη δεύτερη φάση του, από άλλο, πλην της ως άνω αρμόδιας Επιτροπής διαγωνισμού, όργανο συνιστά παράβαση ουσιώδους τύπου της οικείας διαδικασίας και καθιστά μη νόμιμη την κατακύρωση του αποτελέσματός τους και τη σύναψη της σχετικής εργολαβικής σύμβασης.
7. Την παρ.2β άρθρο 83 Ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 84 του Ν. 4555/18, το Συμβούλιο Κοινότητας άνω των 300 κατοίκων διατυπώνει γνώμη και προτάσεις στο Δημοτικό Συμβούλιο για την εκμίσθωση περιουσιακών στοιχείων του Δήμου που βρίσκονται στα όρια της Κοινότητας.
8. Το άρθρο 446 του Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (Π.Δ 14/99 (ΦΕΚ 580/27.07.99 τεύχος Δ.
9. Το γεγονός ότι ο Δήμος Πατρέων έχει στην πλήρη κυριότητά του ένα ακίνητο (διατηρητέο κτίριο) στην θέση Αρκτική Αγορά επί των οδών Αγίου Ανδρέου , Ζαΐμη , Καψάλη & Αράτου, δυνάμει του υπ'αρ.249/03-04-1881 παραχωρητηρίου δωρεάς του Υπουργείου Οικονομικών, νομίμως μεταγραφμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πατρών, στον τόμο 91 και αριθμό 1924 την 09/05/1881 με ΚΑΕΚ 061673673001/0/0 (κατά το κτηματολόγιο έκταση 1.418 τ.μ) και την υπ'αρ. 1182/06 άδεια οικοδομής ανακαίνιση ανακατασκευής (με έκταση κτισμάτων 1.398 τ.μ).
- 10.Το γεγονός ότι το κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Αργύρη στην συμβολή των οδών Αράτου , Αγίου Ανδρέου , Ζαΐμη και Καψάλη σύμφωνα με την υπ αρ. ΥΑΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1854/39228/4-7-1994 Υπουργική Απόφαση και του ΦΕΚ 626/16-08-1994/τ. Β' , χαρακτηρίστηκε ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο , διότι πρόκειται για αξιολογότερο κτίριο ειδικής λειτουργίας του 1881-83 σημαντικό για την μελέτη της ιστορίας της Αρχιτεκτονικής.

11. Την υπ αριθμ. 1182/2006 Οικοδομική άδεια.
12. Τις από 15 Μαρτίου 2023 κατόψεις Ισογείου & Υπογείου της Διπλωματούχου Αρχιτέκτων Ελίνας Δερβισοπούλου της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου – Η/Μ Αρχιτεκτονικής Μελέτης Εφαρμογής , ανακαίνισης ανακατασκευής Αγοράς Αργύρη επί των οδών Αγίου Ανδρέου & Αράτου και των οδών Καψάλη & Ζαΐμη.
13. Την με αριθμ. πρωτ: 9000/22-06-2023 Αυτοψία στον χώρο καταστήματος εντός της Αγοράς Αργύρη της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου – ΗΜ
14. Το με αριθμ. πρωτ: 869/22-01-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού Έργου – Η/Μ – Τμήμα Αυτεπιστασίας Κ/Χ,ΚΤΙΡΙΩΝ & Η/Φ.
15. Το με αριθμ. πρωτ: 11412/12-08-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & περί επιτρεπόμενες χρήσεις Γης ακινήτου εντός του ΟΤ 5551 του σχεδίου πόλεως (Κτίριο Αγοράς Αργύρη).
16. Την με αριθ. πρωτ: 18293/12-12-2024 διαβίβαση της αρ. 22/2024 Απόφασης του Συμβουλίου Κοινότητας Κεντρικού Τομέα, (σύμφωνη γνώμη), περί εκμίσθωσης ακινήτου στην συμβολή των οδών Αράτου και Αγίου Ανδρέου, ΑΓΟΡΑ ΑΡΓΥΡΗ, για να λειτουργήσει ως επαγγελματική στέγη, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες στο Ο.Τ 551 που βρίσκεται ο προς εκμίσθωση χώρος, χρήσεις Γης».
17. Την υπ' αριθμό 15/27/012025 Απόφαση του Δημοτικού μας Συμβουλίου (ΑΔΑ: 9107ΩΞΙ-Δ3Ν) σύμφωνα με την οποία εγκρίθηκε η διεξαγωγή δημόσιας, φανεράς, προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση χώρου από την πλευρά της Αράτου και Αγίου Ανδρέου, εντός του διατηρητέου κτιρίου ΑΓΟΡΑ ΑΡΓΥΡΗ, στην συμβολή των οδών Αγίου Ανδρέου Αράτου - Καψάλη & Ζαΐμη, για να λειτουργήσει ως επαγγελματική στέγη σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες στο Ο.Τ 551 που βρίσκεται ο προς εκμίσθωση χώρος χρήσεις γης, η οποία είναι εκτελεστή, διότι δεν υπάγεται πλέον στον υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας, σύμφωνα με το άρθρο 116 «Υποχρεωτικός Έλεγχος Νομιμότητας - Αντικατάσταση του άρθρου 225 του ν.3852/2010» του Ν.4555/2018 (Φ.Ε.Κ. 133/19-7-2018 τεύχος Α'), Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι».
18. Την υπ' αριθμ. 17/27/01/2025 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ:9ΕΑΥΩΞΙ-119) «περί συγκρότησης επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών».
19. Την υπ' αριθμό 144 /18/02/2025 (ΑΔΑ: 6ΝΙΘΩΞΙ-Α6Ν) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πατρέων, με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι της Διακήρυξης.

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Τ Τ Ε Ι :

Φανερά, προφορική και πλειοδοτική Δημοπρασία, για την εκμίσθωση Ισογείου χώρου , από την πλευρά της Αράτου και Αγίου Ανδρέου όπως περιγράφεται παρακάτω , εντός του διατηρητέου κτιρίου «ΑΓΟΡΑ ΑΡΓΥΡΗ» στην συμβολή των οδών Αγίου Ανδρέου , Αράτου , Ζαΐμη και Καψάλη , το οποίο σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες στο Ο.Τ 551 που βρίσκεται ο προς εκμίσθωση χώρος χρήσεις γης , θα μπορεί να λειτουργήσει ως :

- **Εμπορικά Καταστήματα (εξαιρούνται υπεραγορές άνω των 1000 τ.μ., πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα),**
- **Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί,**
- **Διοίκηση,**
- **Εστιατόρια,**
- **Αναψυκτήρια (εξαιρούνται τα υπαίθρια με μουσική),**
- **Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ),**
- **Πολιτιστικά κτίρια / πολιτιστικές εγκαταστάσεις,**
- **Κτίρια εκπαίδευσης,**
- **Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας**

και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Περιγραφή ακινήτου:

Ο Δήμος Πατρέων έχει στην πλήρη κυριότητά του ένα ακίνητο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο σύμφωνα με την υπ αρ. ΥΑΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1854/39228/4-7-1994 Υπουργική Απόφαση και του ΦΕΚ 626/16-08-1994/τ. Β' , στην θέση Αρκτική Αγορά επί των οδών Αγίου Ανδρέου , Ζαΐμη , Καψάλη & Αράτου, δυνάμει του υπ'αρ.249/03-04-1881 παραχωρητηρίου δωρεάς του Υπουργείου Οικονομικών, νομίμως μεταγραφμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πατρών, στον τόμο 91 και αριθμό 1924 την 09/05/1881 με ΚΑΕΚ 061673673001/0/0.

Ο χώρος που θα μισθωθεί βρίσκεται από την πλευρά της Αράτου & Αγίου Ανδρέου, έχει μικρή υψομετρική διαφορά από το υπόλοιπο συγκρότημα του διατηρητέου κτιρίου «ΑΓΟΡΑ ΑΡΓΥΡΗ», με άμεση πρόσβαση από τον δρόμο και είναι εμβαδού ισόγειο Ε: 198,17 τ.μ και εμβαδού υπόγειο Ε: 70,46 τ.μ σύμφωνα με τις από Σεπτέμβριο 2009 κατόψεις Ισογείου & Υπογείου της Αρχιτεκτονικής Μελέτης Εφαρμογής , ανακαίνισης ανακατασκευής Αγοράς Αργύρη επί των οδών Αγίου Ανδρέου - Αράτου -Καψάλη & Ζαΐμη. Οι βοηθητικοί χώροι προβλέπονται σε μικρό υπόγειο που δημιουργείται στο τμήμα αυτό του συγκροτήματος.

Το υπόγειο αυτό αξιοποιεί τη υψομετρική διαφορά και την κλίση του δρόμου και είναι στην ουσία ισόγειος χώρος από τη πλευρά της οδού Αράτου . Το μίσθιο ισόγειο κατάστημα θα λειτουργήσει ως επαγγελματική στέγη σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες στο Ο.Τ 551 που βρίσκεται ο προς εκμίσθωση χώρος χρήσεις γης και με τις κείμενες διατάξεις. Το ακίνητο θα μισθωθεί στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα και ο πλειοδότης - μισθωτής θα αναλάβει την υποχρέωση με δικές του δαπάνες να προβεί σε κάθε απαιτούμενη περαιτέρω εργασία συντήρησης του και επισκευής με την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών για το σκοπό αυτό.

ΑΡΘΡΟ 1^ο

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 έναρξης του διαγωνισμού, 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 (20,00 €) 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 2^ο

Τόπος και ημέρα διεξαγωγής δημοπρασίας

Η Δημοπρασία θα διενεργηθεί από την Επιτροπή Δημοπρασιών την 27^η / Μαρτίου /2025 ημέρα Πέμπτη και ώρα από τις 10:00 π.μ. έως 10:30 π.μ, για κατάθεση των δικαιολογητικών, ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών και εν συνεχεία την διεξαγωγή της δημοπρασίας με φανερές προφορικές και πλειοδοτικές προσφορές, στο επί της οδού Μαιζώνος αρ. 19 - Δημοτικό ακίνητο - Νέο Δημαρχείο , κτίριο Γ, στην αίθουσα στο διάδρομο του 3^{ου} ορόφου, που λειτουργεί ως αίθουσα δημοπρασιών (παρ.2Αβ άρθρ.3 Π.Δ.270/81).

ΑΡΘΡΟ 3^ο

Διάρκεια εκμίσθωσης

Η μίσθωση θα έχει διάρκεια επτά (7) έτη και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου συμφωνητικού. Η μίσθωση θα μπορεί να παραταθεί, σύμφωνα με την κείμενη Νομοθεσία, 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 και τυχόν παρατάσεώς της. 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 4^ο

Ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς.

Ως ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς για την μίσθωση του ακινήτου ορίζεται το ποσό των **Εννιακοσίων Ευρώ (900 €)** μηνιαίως.

ΑΡΘΡΟ 5^ο

Αναπροσαρμογή μισθώματος

Ως μηνιαίο μίσθωμα για το πρώτο μισθωτικό έτος θα καταβάλλεται το ποσό το οποίο θα προσφέρει ο τελευταίος πλειοδότης, αναγραφεί στα πρακτικά 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 τυχόν 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 6^ο

Καταβολή του Μισθώματος

Η καταβολή του μισθώματος θα αρχίζει από την υπογραφή του Συμφωνητικού μίσθωσης, θα καταβάλλεται μηνιαία το πρώτο δεκάημερο κάθε μισθωτικού μήνα στο Ταμείο του Δήμου Πατρέων και θα δύναται να αποδειχθεί μόνο δι' εγγράφου εξοφλητικής αποδείξεώς του, κατ' αποκλεισμό παντός άλλου αποδεικτικού μέσου και αυτού ακόμη του όρκου.

Ο μισθωτής, δυνάμει του ν. 5135/2024, θα βαρύνεται εξ ολοκλήρου, με το ψηφιακό τέλος συναλλαγής 3,6%. Επιπλέον θα επιβαρύνεται και με κάθε άλλη εισφορά, ή τέλος, φόρο ή άλλη επιβάρυνση επί του μισθώματος ή επί του μισθίου οιοδήποτε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου που τυχόν θεσπιστούν και βαρύνουν το μίσθιο ακίνητο.

- Αν ο μισθωτής καθυστερήσει την πληρωμή μισθώματος πέρα από δύο μήνες, κηρύσσεται αυτοδίκαια έκπτωτος.
- Σε περίπτωση έκπτωσης του μισθωτή, ο Δήμος έχει πέραν των δικαιωμάτων έξωσης κ.λπ και το δικαίωμα έκπτωσης της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης υπέρ του Δήμου.
- Για την είσπραξη των οφειλόμενων μισθωμάτων δικαιούται ο Δήμος να προβεί σε όλες τις προβλεπόμενες από το Νόμο δικαστικές ή εξώδικες ενέργειες κατά του μισθωτή και του εγγυητή του.

ΑΡΘΡΟ 7^ο

Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του είναι υποχρεωμένοι για την προσφορά τους, χωρίς να μπορούν να προβάλλουν δικαίωμα παραίτησης ή αποζημίωσης από τον Δήμο λόγω καθυστέρησης υπογραφής της σύμβασης ή της εγκατάστασης στο μίσθιο. Επίσης 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 8^ο

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 ελάχιστο 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.

ΑΡΘΡΟ 9^ο

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 του Ταμείου παρακαταθηκών και Δανείων ή νομίμως λειτουργούσας στην Ελλάδα Τράπεζας, ίσης με το ποσό τριών (3) μηνιαίων μισθωμάτων. Σε περίπτωση συμμετοχής εταιρείας στη δημοπρασία, δεν επιτρέπεται εταίρος να συμμετέχει ως εγγυητής.

ΑΡΘΡΟ 10^ο

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, είναι υποχρεωτική η αναφορά όλων των στοιχείων ταυτότητάς του και η 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:

10.1) 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).

10.2) Αντίγραφο Δελτίου ταυτότητας (ενδιαφερόμενος και εγγυητής).

10.3) 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 1.080€**, 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).

10.4) Βεβαίωση Δημοτικής ενημερότητας της Διεύθυνσης Οικονομικής Υπηρεσίας -Τμήμα Ταμείου- του Δήμου Πατρέων και της αντίστοιχης υπηρεσίας σε οποιοδήποτε δήμο είναι δημότες, δηλαδή 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 εκπροσώπησής του προς τα έξω. **Είναι δεδομένο 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.**

10.5) Ενιαίο Πιστοποιητικό δικαστικής φερεγγυότητας 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.

10.6) 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).

10.7) 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).

10.8) 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).

10.9) Υπεύθυνη δήλωση 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)

10.10) 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 απαράδεκτη.

10.11) 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 11^ο

Η αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας διακήρυξης καθώς και ο φάκελος κλειστός με τα όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά θα κατατίθενται επί ποινή αποκλεισμού την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας, στην Επιτροπή Δημοπρασιών. Στη διαδικασία αποσφράγισης μπορούν να παρίστανται οι συμμετέχοντες με τους νόμιμους εκπροσώπους τους ή εξουσιοδοτημένους αντιπροσώπους τους καθώς επίσης και τους εγγυητές τους. Η συμμετοχή στη δημοπρασία προϋποθέτει πλήρη γνώση και ανεπιφύλακτη αποδοχή των γενικών και ειδικών όρων της διακήρυξης καθώς και την πλήρη γνώση του χώρου και εγκαταστάσεων του προσφερόμενου μισθίου.

ΑΡΘΡΟ 12^ο

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. Το πρακτικό της εξέτασης του φακέλου των δικαιολογητικών θα κοινοποιηθεί στους παρόντες ενδιαφερόμενους και θα είναι πλήρως αιτιολογημένο ως προς τους λόγους του τυχόν αποκλεισμού. Κατά του ανωτέρω πρακτικού χωρούν ενστάσεις οι οποίες θα υποβληθούν εγγράφως στην Επιτροπή Δημοπρασιών, μέχρι εντός 24 ωρών από την ημερομηνία παραλαβής αυτού.

ΑΡΘΡΟ 13°

Εγγυητικές Επιστολές καλής εκτέλεσης

Με την υπογραφή της σύμβασης: **A)** Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στη δημοπρασία του ενδιαφερομένου πλειοδότη (άρθρο 10 παρ. 10.3), 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

B) 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 9)**. 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 14°

Επιστροφή εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης

Οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης, παραμένουν ατόκως στο Ταμείο του Δήμου Πατρέων και 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 μίσθωσης δεν παραβιάστηκε από αυτούς. Σε αντίθετη περίπτωση θα κατατίπουν ως ποινική ρήτρα για την παράβαση των συμβατικών όρων.

ΑΡΘΡΟ 15°

Υπομίσθωση -Αναμίσθωση (άρθρο 3 παρ. 2 εδαφ Γ , στοιχείο η του ΠΔ 270/81)

Η σιωπηρή υπομίσθωση , αναμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται. Επίσης, απαγορεύεται στον πλειοδότη να παραχωρήσει την χρήση του δικαιώματος σε τρίτο λόγω ασθενείας του, αν πρωτίτερα δεν το γνωρίσει στο Δήμο και προσκομίσει τα σχετικά περί της ασθενείας του πιστοποιητικά από νοσοκομείο.

ΑΡΘΡΟ 16°

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 17°

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 ασφαλίσεως και η πληρωμή των ασφαλιστρων 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 υπάρχει 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 υποβολή του ασφαλιστηρίου θα είναι και λόγος λήξης της σύμβασης μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 18°

Λήξη της μίσθωσης - απόδοση μισθίου

A) 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. Επίσης δεν δικαιούται να πάρει τις οποιεσδήποτε βελτιώσεις που έκανε στο μίσθιο που παραμένουν προς όφελος του μισθίου, ανεξάρτητα από την αξία τους.

B) Η απόδοση (παράδοση) θα γίνει με τη σύνταξη πρωτοκόλλου απόδοσης που θα υπογραφεί από τον εκμισθωτή ένα μηχανικό από την αρμόδια διεύθυνση του Δήμου μας και το μισθωτή. Η παράδοση του εν λόγω ακινήτου θα θεωρείται ότι έγινε μετά την υπογραφή του εν λόγω πρωτοκόλλου. Ο μισθωτής οφείλει πριν αποδώσει το εκμισθούμενο ακίνητο να αποκαταστήσει με έξοδά του φθορές που τυχόν έχουν προκληθεί από υπαιτιότητά του και τις οποίες θα διαπιστώσει και υποδείξει σ' αυτόν για αποκατάσταση μηχανικός από τη αρμόδια Διεύθυνση του Δήμου.

Ο Δήμος θα παραλάβει το εν λόγω ακίνητο μετά τη αποκατάσταση αυτών των βλαβών και φθορών. Κατά την διάρκεια της αποκατάστασης των εν λόγω φθορών θα θεωρείται ότι ο μισθωτής κατέχει το εκμισθούμενο ακίνητο και θα υποστεί τις συνέπειες που θα προκύψουν από αυτή την κατοχή για κάθε ζημιά του εκμισθωτή. Σε 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 ποινική ρήτρα 300 € για κάθε ημέρα καθυστέρησης μέχρι 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 ζημιά του εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 19°

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 20°

Μονομερής Λύση Σύμβασης από πλευράς Δήμου

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

ΑΡΘΡΟ 21°

Καταγγελία μίσθωσης από πλευράς Δήμου

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 του ενός μηνός.
- 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 ζημιά του εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 22°

Καταγγελία μίσθωσης

Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη σύμβασης της μίσθωσης, να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση, τα αποτελέσματα δε αυτής θα επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της.

ΑΡΘΡΟ 23^ο

Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή η μισθωτική σχέση θεωρείται αυτοδικαίως λυθείσα.

ΑΡΘΡΟ 24^ο

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 25^ο

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 26^ο

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ ΑΡΙΘΜ 9000/22-06-2023 ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ – ΑΥΤΟΨΙΑ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Η/Μ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ - Η/Μ.

Κατά την διάρκεια της αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι η υφιστάμενη κατάσταση του χώρου όπως παραδόθηκε από τον προηγούμενο ενοικιαστή, λόγω πλήθους φθορών και παρεμβάσεων, επιτάσσει πριν από την εγκατάσταση του απαραίτητου εξοπλισμού και ένα πλήθος εργασιών και αποκαταστάσεων στα δίκτυα υποδομών και τα δομικά στοιχεία. Οι αποκαταστάσεις που αφορούν την αρχικά διαμορφωμένη αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου (φωτιστικά, διαχωριστικά, πρόσθετες κατασκευές κ.λπ), επιβάλλονται τόσο από το γεγονός ότι αποτελεί ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ, όσο και από τις δεσμεύσεις που πηγάζουν από το πρόγραμμα χρηματοδότησης για την ανακατασκευή του.

Επισημαίνεται ρητά, ότι μετά την αποκατάσταση των δικτύων ηλεκτρισμού, από τον μελλοντικό μισθωτή, απαιτείται η επικαιροποίηση των ηλεκτρολογικών σχεδίων, έλεγχος και σύνταξη των ειδικών πρωτοκόλλων σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικών Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων και υποβολή τους στην Υπηρεσία και τον ΔΕΔΔΗΕ.

ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΑΝΑΛΥΟΝΤΑΙ ΟΙ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΠΡΟΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΌΣΟ ΚΑΙ Ο ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ:

Α) ΗΛΕΚΤΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

- Τροποποίηση όδευσης της κεντρικής παροχής, η οποία γίνεται μέσω του WC, εγκατάσταση η οποία είναι μη σύμφωνη με τον κανονισμό Εσωτερικών Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων και εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους ασφαλείας.
- Αποξήλωση νέου υποπίνακα που έχει τοποθετηθεί στο ισόγειο εντός του χώρου τραπεζοκαθισμάτων.
- Αποκατάσταση και έλεγχος λειτουργίας ΟΛΟΥ του ηλεκτρικού δικτύου και των κεντρικών ηλεκτρικών πινάκων.
- Αποξήλωση αυθαίρετων μη προστατευόμενων γραμμών παροχών στο χώρο του ισογείου.
- Αποξήλωση των νέων προβολέων από τη πρόσοψη του κτιρίου και υπολειμμάτων διαφόρων κατασκευών.
- Αντικατάσταση /Επανατοποθέτηση των εγκεκριμένων επίτοιχων εξωτερικών φωτιστικών σωμάτων που έχουν αποξηλωθεί/απωλεσθεί.

Β) ΔΙΚΤΥΟ ΑΣΘΕΝΩΝ

- Επανατοποθέτηση ερμαρίου (Rack) τερματισμού της δομημένης καλωδίωσης που έχει αποξηλωθεί /απωλεσθεί.
- Επανελέγχος και πιστοποίηση του δικτύου ασθενών ρευμάτων και επικοινωνίας.
- Επανελέγχος και συντήρηση του δικτύου και εξοπλισμού πυρανίχνευσης.
- Επανελέγχος του δικτύου και εξοπλισμού συστήματος ασφαλείας.
- Επανελέγχος του δικτύου διαχείρισης δικτύου (BMS)

Γ) ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ – ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ WC

- Αποξήλωση αυθαίρετων σωληνώσεων κλιματισμού από τον χώρο του ισογείου και φρεατίου ανελκυστήρα.
- Αποκατάσταση εξοπλισμού WC – ΑΜΕΑ – κοινού – προσωπικού (σαπυνοθήκες, στεγνωτήρες κ.λπ).
- Καθαρισμός και έλεγχος λειτουργία κεντρικού λιποσυλλέκτη μαγειρείου
- Επανατοποθέτηση δοχείου παρασκευής ζεστού νερού χρήσης (boiler) στο βοηθητικό χώρο του μαγειρείου, που έχει αποξηλωθεί/ απωλεσθεί.
- Αποκατάσταση φρεατίου βοηθητικού ανελκυστήρα μαγειρείου.

Δ) ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ – ΞΕΑΕΡΙΣΜΟΣ

Σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό και την κατασκευή του κτιρίου, προβλεπόταν η κάλυψη των αναγκών κλιματισμού του καταστήματος να γίνει μέσω της τοποθέτησης μίας νέας κεντρικής Κλιματιστικής Μονάδας (ΚΚΜ), στον υπόγειο χώρο του μηχανοστασίου του κυρίως κτηρίου, η οποία θα τροφοδοτούνταν από τους κεντρικού ψύκτες. Η δε κατανομή δαπανών του κλιματισμού θα γινόταν μέσω ξεχωριστού θερμιδομετρητή.

Αντί των παραπάνω, κατά την διάρκεια λειτουργίας από τον προηγούμενο μισθωτή, εγκαταστάθηκαν δύο αυτόνομες μονάδες κλιματισμού, στο δώμα του αίθριου, οι οποίες τροφοδοτούν εσωτερικές μονάδες διαχείρισης αέρα, τοποθετημένες εντός ειδικά διαμορφωμένων plenum στην οροφή του καταστήματος και συνδέονται με το δίκτυο αεραγωγών.

Η καλή και επαρκής λειτουργία του συστήματος αυτού, δεν είναι δυνατόν να ελεγχθεί, αφενός λόγω διακοπής της ηλεκτρικής παροχής και αφετέρου λόγω έλλειψης χειριστηρίων και ενδεχομένων φθορών στο εσωτερικό ηλεκτρικό δίκτυο του καταστήματος.

Ε. ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

- Αποκατάσταση φθορών ξύλινου δαπέδου και επανεφαρμογή ειδικού βερνικιού πυροπροστασίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στην εγκεκριμένη μελέτη πυρασφάλειας.
- Αποκατάσταση διαχωριστικών ισογείου, διαμόρφωση φρεατίου ανελκυστήρα και απομάκρυνση πρόσθετων ψευδοτοιχών από γυψοσανίδες.

ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Πέραν των εργασιών αποκατάστασης των προηγούμενων παραγράφων, εκτιμάται ότι το εν λόγω ακίνητο προκειμένου να καταστεί πλήρως λειτουργικό (περίπτωση χρήσης εστιατορίου) υπολείπεται ο ακόλουθος εξοπλισμός:

- Βοηθητικό αναβατόριο κουζίνας
- Σύστημα αυτόματης κατάσβεσης με wet chemical για τις εστίες του μαγειρείου (φούσκα).
- Τηλεφωνικό κέντρο για αποκλειστική χρήση του εστιατορίου.
- Κατασκευή πάγκων εργασίας ή άλλου είδους επίπλωσης, τόσο για το ισόγειο όσο και για την κουζίνα.
- Εξοπλισμός μαγειρείου (εστίες κ.λπ)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ: Στο εν λόγω ακίνητο χρήζουν πλήθος εργασιών και παρεμβάσεων τόσο στα δίκτυα υποδομών όσο και σε δομικά στοιχεία στις οποίες θα πρέπει να αναλάβει εξ' ολοκλήρου ο πλειοδότης – μισθωτής, με δικές του δαπάνες να προβεί σε κάθε απαιτούμενη περαιτέρω εργασία συντήρησης του και επισκευής με την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών για το σκοπό αυτό.

Επιπλέον επισημαίνεται ότι το κτίριο πρέπει να παραμείνει στην αρχικά διαμορφωμένη αρχιτεκτονική του μορφή καθώς αποτελεί ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΡΟ ΚΤΙΡΙΟ.

ΑΡΘΡΟ 27^ο

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΞΕΧΩΡΙΣΤΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΡΕΥΜΑΤΟΣ

Η Διεύθυνση Αρχιτεκτονικού Έργου – Η/Μ έχει ήδη προβεί σε κάποιες ενέργειες όσον αφορά την παροχή ρεύματος, όπως ότι έχει πληρωθεί νέα 3Φ παροχή Νο4, έτσι ο νέος εκμισθωτής του καταστήματος να είναι ανεξάρτητος και να μην χρησιμοποιεί ενδιάμεσο μετρητή από την κεντρική παροχή του κτιρίου. Πρέπει όμως να υπογραφούν τα συμβόλαια, ώστε να πάρει την ξεχωριστή παροχή ρεύματος. Να πληρωθεί μία έλλειψη που έχει βεβαιώσει ο ΔΕΔΔΗΕ καθώς θα πρέπει με τον ηλεκτρολόγο του ο νέος μισθωτής να προσκομίσει νέα ΥΔΕ για την παροχή, όπως ακόμα και από το λίμποξ της ΔΕΔΔΗΕ, που βρίσκεται έξω από το κατάστημα και συγκεκριμένα στο πεζοδρόμιο, να περαστεί το αντίστοιχο παροχικό καλώδιο προ το κεντρικό πίνακα του καταστήματος που βρίσκεται στο υπόγειο.

Μετά την αποκατάσταση των δικτύων ηλεκτρισμού, από τον μελλοντικό μισθωτή, απαιτείται η επικαιροποίηση των ηλεκτρολογικών σχεδίων, έλεγχος και σύνταξη των ειδικών πρωτοκόλλων σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικών Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων και υποβολή τους στην Υπηρεσία και τον ΔΕΔΔΗΕ.

ΑΡΘΡΟ 28^ο

ΔΑΠΑΝΕΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ – ΥΔΡΕΥΣΗΣ ΚΛΠ

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 παρόχους. 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 το δικαιούχο πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας, της ύδρευσης κ.λπ. Ο μισθωτής με την παράδοση του μισθίου υποχρεούται να προσκομίσει στο Δήμο εξοφλημένους τους λογαριασμούς ηλεκτρικού ρεύματος, των τελών καθαριότητας, ύδρευσης και δημοτικού φωτισμού κ.λπ.

ΑΡΘΡΟ 29°

Εξωτερικός χώρος - Επίπλωση καταστήματος

Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα μετά από την έκδοση σχετικών αδειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου να χρησιμοποιεί τον εξωτερικό χώρο επί του πεζοδρόμου της οδού Καψάλη προκειμένου να τοποθετήσει τραπεζοκαθίσματα. Είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιήσει τραπεζοκαθίσματα και σκίαστρα σχεδιασμού και υλικών που θα εντάσσονται στην αρχιτεκτονική και αισθητική του κτιρίου. Η εφαρμογή των ανωτέρω είναι υποχρεωτική και σε περίπτωση μη τήρησης των προδιαγραφών και οδηγιών από τον εκμισθωτή θα καθαιρούνται άμεσα.

Η σκίαση των υαλοπινάκων των περιμετρικών κουφωμάτων θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με τρόπο ώστε να μην θίγεται η αισθητική και η μορφολογία του κτιρίου εξωτερικά. Συγκεκριμένα θα μπορούν να τοποθετηθούν απορροφητικές, θερμομονωτικές μεμβράνες (ιδίου χρωματικού αποτελέσματος με τα υπόλοιπα υαλοπετάσματα του κτιρίου) ή μονόχρωμες εσωτερικές κουρτίνες τύπου ρόλλερ.

ΑΡΘΡΟ 30°

Όροι της σύμβασης - Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

1) Ο χώρος του Καταστήματος θα λειτουργήσει σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες στο Ο.Τ 551 που βρίσκεται ο προς εκμίσθωση χώρος χρήσεις γης , ως :

- Εμπορικά Καταστήματα (εξαιρούνται υπεραγορές άνω των 1000 τ.μ., πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα),
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί,
- Διοίκηση,
- Εστιατόρια,
- Αναψυκτήρια (εξαιρούνται τα υπαίθρια με μουσική),
- Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ),
- Πολιτιστικά κτίρια / πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- Κτίρια εκπαίδευσης,
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

2) Η έκδοση των σχετικών αδειών, 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, 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 μέρος 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. 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 ηλεκτρονικά δήλωση στο Τμήμα Εσόδων του Δήμου Πατρέων, για τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησής και να καταβάλλει εμπρόθεσμα τον αναλογούντα δημοτικό φόρο. Σε διαφορετική περίπτωση θα καταγγεληθεί 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 31°

Ειδικότεροι όροι - Υποχρεώσεις μισθωτή

1. Το εκμισθούμενο ακίνητο, επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί από το μισθωτή ως επαγγελματική στέγη σύμφωνα με την υπ' αριθμό 15 /27/01/2025 Απόφαση του Δημοτικού μας Συμβουλίου καθώς και τις τις χρήσεις Γης που επιτρέπονται στο ΟΤ 551 του καταστήματος της Αγορά Αργύρη και ο οποίος θα πρέπει να μπορεί να κάνει χρήση σύμφωνα με το νόμο. Κάθε άλλη χρήση μη σύμφωνη με αυτόν τον προορισμό του απαγορεύεται. Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί όλους τους υγειονομικούς κανόνες και γενικά να τηρείται η καθαριότητα στους χώρους.
2. Τα προσφερόμενα προϊόντα θα πρέπει να είναι άριστα καθώς και οι υπηρεσίες του προσωπικού.
3. Ο μισθωτής που θα προκύψει υποχρεούται να τηρεί την καθαριότητα μέσα στους χώρους που θα χρησιμοποιεί. Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί απαρέγκλιτα τους κανόνες υγιεινής, ποιότητας και καθαριότητας τόσο στον χώρο όσο και στον γύρω από αυτόν χώρο, καθώς επίσης στον εξοπλισμό του καταστήματος αλλά και στα διατιθέμενα είδη, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 32°

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 από την αρμόδια επιτροπή.

ΑΡΘΡΟ 33°

Έξοδα Δημοσίευσης

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

ΑΡΘΡΟ 34°

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 35°

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 36°

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 ασύμφουρου 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 37°

Η Δημοπρασία θα είναι πλειοδοτική, φανερή και προφορική με **Τιμή εκκίνησης 900€**

ΑΡΘΡΟ 38°

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: Μαιζώνος αρ. 19 - Πτέρυγα Γ - 1^{ος} όροφος, Γραφείο 01, τηλέφωνα 2613602321, 2613602322, 2613602320 και 2613602217. Επιπλέον θα είναι διαθέσιμη στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Πατρέων www.e-patras.gr / Ηλ. Δημοκρατία / Διακηρύξεις.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ

ΚΩΣΤΑΣ ΠΕΛΕΤΙΔΗΣ



ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΔΙΟΚΗΣΗΣ & ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚ.
ΜΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΡΟΣΩΔΩΝ - ΤΟΠΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΚΕΙ
ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ & ΕΣΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΠΛΕΣΣΑΣ

