



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΤΩΝ
Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας
Ταχ.Δ/ση: Καπλάνη 7
Ταχ.Κώδικας: 45444

Διακήρυξη Επαναληπτικής πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση του Αναψυκτήριου – Καφέ που βρίσκεται δίπλα από το Κέντρο Προβολής του Σπηλαίου Δήμου Ιωαννιτών.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΙΩΑΝΝΙΤΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ».
2. Τις διατάξεις του άρθρου 195 του Δ.Κ.Κ. (Ν. 3463/2006-ΦΕΚ Α'114/2006).
3. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ Α' 77/1981).
4. Την αριθμ. 164/2024 Α.Δ.Σ για την διενέργεια δημοπρασίας του Δημοτικού Καταστήματος αναψυκτηρίου καφέ δίπλα από το Κέντρο Προβολής Σπηλαίου Περάματος
5. Την αριθ. 719/2024 Α.Δ.Ε για τον καθορισμό των όρων εκμίσθωσης του Δημοτικού Ακινήτου .
6. Την αριθ. 144/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για την συγκρότηση της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών εκποίησης, εκμίσθωσης και μίσθωσης πραγμάτων.
7. Το πρακτικό δημοπρασίας της 28/08/2024 από το οποίο προκύπτει ότι δεν προσήλθε κανείς ενδιαφερόμενος στην δημοπρασία

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ ότι:

Εκτίθενται σε επαναληπτική πλειοδοτική, φανερά και προφορική δημοπρασία κατά τις διατάξεις του Π.Δ.270/81 η εκμίσθωση Δημοτικού καταστήματος στην Κοινότητα Περάματος με τους εξής όρους:

Άρθρο 1 Περιγραφή ακινήτων

Το ακίνητο βρίσκεται στο κτίριο του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου «Άννα Πετροχείλου», στην είσοδο του Περάματος. Πρόκειται για Δημοτικό Κατάστημα συνολικού εμβαδού 82 τ.μ με ισόγειο κατάστημα περίπου 38 τ.μ, 5 w.c (2 ανδρών 2 γυναικών και ΑΜΕΑ) καθώς και περιβάλλοντα χώρο στον πρόβολο του καταστήματος εμβαδού περίπου 30 τ.μ

Άρθρο 2 Σκοπός εκμίσθωσης

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνον ως καφέ – αναψυκτήριο. Απαγορεύεται ρητά η πώληση άλλων μικροαντικειμένων και προϊόντων αργυροχρυσοχοΐας (ασημικών, μπιζού κτλ.).

Απαγορεύεται απολύτως η συνολική ή μερική υπομίσθωση ή σιωπηρή αναμίσθωση καθώς και υπεκμίσθωση ή η με οποιοδήποτε τρόπο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτους, καθώς και η μίσθωση με τη μορφή FRANCHISING.

Απαγορεύεται η ανάρτηση στο Μίσθιο διαφημίσεων, αφισών, φωτεινών επιγραφών, καθώς και οποιαδήποτε επέμβαση, η οποία κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας διαχείρισης Σπηλαίου προσβάλλει την αισθητική του χώρου. Επίσης, απαγορεύεται απολύτως και συνιστά λόγο άμεσης καταγγελίας της μίσθωσης η με οποιοδήποτε τρόπο χρήση και άμεση ή έμμεση προβολή του σήματος και του λογότυπου του σπηλαίου από την επιχείρηση για την προβολή της, χωρίς την προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας

Άρθρο 3: Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι φανερή, προφορική και πλειοδοτική. Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφόσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης, μαζί με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους, επιβαρύνοντας τελικά τον τελευταίο πλειοδότη.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην επιτροπή δημοπρασίας πριν από την έναρξη του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της επιτροπής δημοπρασίας περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου από τη συμμετοχή στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους προβλεπόμενους από τη διακήρυξη όρους, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται σε απλό χαρτί.

Άρθρο 4: Τόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί την **Τετάρτη 9 Οκτωβρίου του έτους 2024** και ώρα από 11.00 πμ έως 12.00 πμ. με φανερό πλειοδοτική δημοπρασία ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής του Δήμου στο ισόγειο του δημορχιακού καταστήματος επί της πλατείας Ανδρέα Παπανδρέου στα Ιωάννινα .

Άρθρο 5: Ελάχιστο όριο προσφοράς

Ορίζεται τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς (κατώτερο μηνιαίο μίσθωμα) το ποσό των τριακοσίων ευρώ (300,00€) μηνιαία, πλέον χαρτοσήμου ή ψηφιακού τέλους συναλλαγής 3,6%.

Η διάρκεια της μισθώσεως ορίζεται σε έξι (6) έτη. Αρχίζει από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία που συμπληρώνεται η βετία. Προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης, εάν ζητηθεί, για άλλα έξι (6) έτη, έως τη συμπλήρωση δωδεκαετίας. Στην περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί την παράταση της σύμβασης, υποχρεούται να υποβάλει σχετική αίτηση, έξι (6) μήνες πριν τη λήξη της σύμβασης στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο, εφόσον αυτό α) κρίνει την παράταση συμφέρουσα, β) έχουν τηρηθεί όλοι οι όροι της σύμβασης και γ) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές. Το μίσθωμα των ετών των επόμενων του πρώτου έτους, θα αναπροσαρμόζεται στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους αρχής γενομένης από 1.1.2025 σε ποσοστό σε ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή) του εκάστοτε προηγούμενου μισθωτικού έτους.

Άρθρο 6: Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται από το μισθωτή, χωρίς άλλη όχληση, στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών εντός των δέκα (10) πρώτων εργάσιμων ημερών κάθε μήνα ή θα κατατίθεται προκαταβολικά σε Τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδείξει ο Δήμος. Ο μισθωτής επιβαρύνεται επιπλέον και υποχρεούται να πληρώνει στο σύνολό τους: - τα τέλη χαρτοσήμου, καθώς και τον ΟΓΑ χαρτοσήμου των μισθωμάτων. - κάθε φόρο, τέλος, εισφορά και βάρος, που επιβάλλεται ή θα επιβληθεί στον εκμισθωτή για το μίσθιο, εκτός του φόρου ακίνητης περιουσίας. Η καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος (εν όλω ή εν μέρει) συνεπάγεται την επέλευση σε βάρος του μισθωτή όλων των εννόμων συνεπειών, οι οποίες προβλέπονται στη σχετική διακήρυξη, στην παρούσα σύμβαση και στο νόμο. Η είσπραξη εκ μέρους του εκμισθωτή του μισθώματος μετά τη λήξη της σύμβασης λογίζεται ως αποζημίωση για τη γενόμενη χρήση του μισθίου. Η καθυστέρηση καταβολής και ενός μισθώματος παρέχει στον εκμισθωτή ΟΤΑ το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβαση

Άρθρο 7: Δικαιολογητικά - Εγγύηση συμμετοχής

Για να γίνει κάποιος δεκτός στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας:

1. Ως εγγύηση συμμετοχής γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή Ελληνικής αναγνωρισμένης τράπεζας ποσού 1.080,00€ (κατώτερο μηνιαίο μίσθωμα επί 36 μήνες επί 10%).
2. Πρόσφατη βεβαίωση φορολογικής ενημερότητας.
3. Δημοτική ενημερότητα από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών.
4. Υπεύθυνη Δήλωση του ν.1599/86 ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της παρούσης διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται ανεπιφυλάκτως.
5. Υπεύθυνη Δήλωση του ν.1599/86 ότι έχει επισκεφθεί το μίσθιο με δικό του μηχανικό, το έχει ελέγξει για πολεοδομικές παραβάσεις, αναγνωρίζει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη, είναι της απολύτου αρεσκείας του, καθώς και ότι έχει λάβει γνώση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης, λειτουργίας κλπ.
6. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) ότι:
 - α) αναλαμβάνει να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις, εργασίες ή τακτοποιήσεις απαιτούνται για τη λειτουργία του κοινοτικού καταστήματος σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία
 - β) αναλαμβάνει να εκδώσει με δική του δαπάνη τις τυχόν απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά και την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης το οποίο θα κατατεθεί πριν την υπογραφή της σύμβασης.
 - γ) Αναλαμβάνει με δική του δαπάνη και φροντίδα να κάνει τους διαχωρισμούς ρεύματος και νερού από τις παροχές που ηλεκτροδοτούν και υδρεύουν το κοινοτικό κατάστημα και να κάνει τις συνδέσεις στο όνομά του.
 - δ) Αναλαμβάνει να επισκευάσει με δικές του δαπάνες ελλείψεις και τακτοποίηση τυχόν πολεοδομικών παραβάσεων που έχει το μίσθιο καθώς και τις εγκρίσεις που απαιτούνται για την λειτουργία του
7. Υπεύθυνη δήλωση (του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986) που να αναγράφει ότι: «Έλαβα γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχομαι πλήρως και ανεπιφύλακτα και δεν οφείλω στον Δήμο ο ίδιος ή άλλος συγγενής μου εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι δευτέρου βαθμού, προηγούμενα μισθώματα για το ίδιο ή άλλο ακίνητο του Δήμου ή πρώην Νομικού προσώπου του Δήμου που έχω μισθώσει»

Επίσης πρέπει να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή (ιδιοκτήτη, νομέα και κάτοχο ακινήτου), ο οποίος θα υπογράψει μαζί με τον ενδιαφερόμενο τα πρακτικά της δημοπρασίας.

Άρθρο 8 Δικαίωμα Συμμετοχής

Α. Δικαίωμα συμμετοχής έχουν όλα τα φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα ή Ενώσεις ή Κοινοπραξίες Φυσικών ή Νομικών Προσώπων

Στη δημοπρασία δεν γίνονται δεκτοί:

1) Όσοι δεν εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους προς τον Δήμο, ή τα Νομικά πρόσωπα αυτού από προηγούμενες εκμισθώσεις ακινήτων, καθώς και οι συγγενείς των οφειλετών εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας μέχρι δευτέρου βαθμού (θα προσκομίζεται σχετική Υπεύθυνη Δήλωση), καθώς και όσοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Ιωαννιτών από οποιαδήποτε αιτία.

2) Όσοι προσκομίσουν ψευδείς δηλώσεις ή δεν προσκομίσουν οποιοδήποτε από τα αναφερόμενα παραπάνω δικαιολογητικά.

Όλες οι εταιρείες οφείλουν να προσκομίζουν τα καταστατικά ή εταιρικά τους καθώς και όλες τις τροποποιήσεις τους. Επιπλέον, οι μεν ΑΕ πιστοποιητικό της αρμόδιας Υπηρεσίας Εμπορίου περί του καταστατικού και των τυχόν τροποποιήσεών του, καθώς και τα ΦΕΚ που έχουν δημοσιευθεί, οι δε λοιπές (ΕΠΕ, ΟΕ, ΕΕ) πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου που θα αναφέρεται η σύσταση και οι τροποποιήσεις που έχουν γίνει και οι εξ αυτών ΕΠΕ τα ΦΕΚ στα οποία έχουν δημοσιευθεί.

Τα συμμετέχοντα από κοινού φυσικά ή νομικά πρόσωπα ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον. Η έλλειψη ενός ή περισσοτέρων εκ των παραπάνω δικαιολογητικών αποκλείει τον ενδιαφερόμενο από τη διαδικασία της συμμετοχής

Άρθρο 9: Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης. (άρθρο 3,παρ.2ε Π.Δ.270/81)

Άρθρο 10: Δικαίωμα Αποζημίωσης

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

Άρθρο 11: Σύμβαση

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με συστημένη επιστολή ή αποδεικτικό παραλαβής της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή

της σύμβασης, άλλως και η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση.

Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός εις βάρος αυτού 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 ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Πριν την υπογραφή της σύμβασης ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να προσκομίσει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του υπό μίσθωση ακινήτου

Ο πλειοδότης -μισθωτής του ακινήτου είναι υπεύθυνος, σύμφωνα με την αριθ. 13/08 (Φ.Ε.Κ. 1506Β'/08) Πυροσβεστική Διάταξη όπως ισχύει, για την έκδοση και ανανέωση πιστοποιητικού πυρασφάλειας για το υπό μίσθωση ακίνητο, για την αμοιβή του μηχανικού που θα ελέγξει τις εγκαταστάσεις πυρασφάλειας ή τυχόν θα επικαιροποιήσει τα σχέδια, εφόσον απαιτείται, καθώς και τις εργασίες συντήρησης, προσθήκης ή εκσυγχρονισμού της εγκατάστασης πυρασφάλειας, προκειμένου να εναρμονιστεί με τις απαιτήσεις τις ισχύουσας νομοθεσίας. Επίσης, η αγορά του απαιτούμενου πυροσβεστικού εξοπλισμού βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή.

Πριν κάθε εργασία, επέμβαση, αλλαγή χρήσης στο κατάστημα ή στον περιβάλλοντα χώρο του, οικοδομική δραστηριότητα πλησίον ή εκτέλεση οποιουδήποτε τεχνικού ή άλλου έργου ή εργασίας πλησίον του μνημείου ο πλειοδότης -μισθωτής του ακινήτου είναι υποχρεωμένος να παίρνει την έγκριση της Υπηρεσίας

Άρθρο 12: Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί άκρα καθαριότητα τόσο στο μίσθιο χώρο όσο και στον περιβάλλοντα χώρο. Πρέπει να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις δουλείες υπέρ αυτού, τα όρια του και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση, προστατεύοντάς το από κάθε καταπάτηση. Σε αντίθετη περίπτωση ευθύνεται για αποζημίωση και οφείλει να ενημερώνει εγγράφως τον Δήμο για κάθε προσβολή των δικαιωμάτων του. Για οποιαδήποτε αμέλεια, ευθύνεται έναντι του Δήμου, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα άσκησης ένδικων μέσων για την προστασία των συμφερόντων του.

Η συντήρηση όλων των εγκαταστάσεων (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρική, κεντρική θέρμανση, μηχανήματα κ.λπ.) αποτελεί υποχρέωση του μισθωτή. Η πλημμελής λειτουργία ή η άρνηση αποκατάστασης βλαβών μπορεί να οδηγήσει σε καταγγελία της μίσθωσης. Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί στις απαραίτητες επισκευές του μισθίου με δικά του έξοδα και δεν έχει δικαίωμα να ζητήσει συμψηφισμό εργασιών ή εξοπλισμού με τα μισθώματα.

Ο μισθωτής δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιεί το μίσθιο για διαφορετικό σκοπό από τον συμφωνημένο. Το κατάστημα προορίζεται για καφέ-αναψυκτήριο και η μη χρήση

του σύμφωνα με αυτό τον σκοπό αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης. Στο καφέ-αναψυκτήριο θα πωλούνται μόνο τα είδη που προβλέπονται στον τιμοκατάλογο και στην οικεία Αγορανομική Διάταξη, όπως τροποποιείται και ισχύει κάθε χρόνο.

Απαγορεύεται η παρασκευή εδεσμάτων που προκαλούν οσμές για την αποφυγή διάδοσής τους στον χώρο του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου «Άννα Πετροχείλου». Σε περίπτωση εμφάνισης οσμών, ο εκμισθωτής υποχρεούται να διακόψει άμεσα τις εργασίες που προκαλούν το πρόβλημα.

Η λειτουργία του μισθίου και η συμπεριφορά του προσωπικού πρέπει να είναι φιλική προς τους επισκέπτες και να συνάδει με την αισθητική και την καθαριότητα του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου «Άννα Πετροχείλου». Το μίσθιο πρέπει να λειτουργεί σε υψηλό πολιτιστικό επίπεδο, διασφαλίζοντας την ησυχία των περιοίκων και την απρόσκοπτη διέλευση των επισκεπτών. Η συμπεριφορά του εκμισθωτή και του προσωπικού του πρέπει να είναι άριστη και να συνάδει με το κύρος του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου «Άννα Πετροχείλου».

Όταν ο Δήμος διοργανώνει εκδηλώσεις, ο μισθωτής οφείλει να διευκολύνει τον Δήμο και να μην παρεμποδίζει την εκτέλεσή τους. Απαγορεύεται η λειτουργία ηχητικών οργάνων και τηλεοπτικών συσκευών που δεν συνάδουν με το κύρος του χώρου, καθώς και η αναπαραγωγή μουσικής κατά τις ώρες λειτουργίας του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου «Άννα Πετροχείλου» (09:00 - 18:00).

Η αποθήκευση ή τοποθέτηση εφοδίων και εξοπλισμού του αναψυκτηρίου έξω από τους χώρους του απαγορεύεται. Για τη συγκέντρωση και αποκομιδή των απορριμμάτων θα χρησιμοποιούνται ειδικοί κάδοι, και η απομάκρυνση θα γίνεται από τον εκμισθωτή στους δημοτικούς κάδους. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτυγχάνει το μέγιστο δυνατό ποσοστό ανακύκλωσης χρησιμοποιώντας προβλεπόμενες μεθόδους και μέσα.

Απαγορεύεται η προσέλκυση πελατών με φορτικό τρόπο και η διαλάληση προϊόντων από το προσωπικό του εκμισθωτή. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί το μίσθιο καθαρό και ευπρεπές, καθώς και τα WC για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου Περάματος Ιωαννίνων, ενημερώνοντας τον Δήμο για τυχόν κινδύνους ή ζημιές. Πρέπει να συντηρεί το μίσθιο και τα συστήματα φωτισμού, εξαερισμού και αποχέτευσης καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, προβαίνοντας άμεσα σε κάθε απαραίτητη επισκευή.

Ο μισθωτής πρέπει να λειτουργεί το καφέ-αναψυκτήριο συνεχώς κατά τις ημέρες και ώρες επισκεψιμότητας του Κέντρου Προβολής Σπηλαίου «Άννα Πετροχείλου», τηρώντας τις οδηγίες για τη χρήση του εξωτερικού χώρου. Οι υποχρεώσεις αυτές αποτελούν ουσιώδεις όρους της σύμβασης και η μη τήρησή τους αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης.

Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία, τεκμαίρεται ότι ο μισθωτής γνωρίζει τη νομοθεσία σχετικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας. Η έκδοση της άδειας λειτουργίας και ότι απαιτείται για αυτήν είναι αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή, ο οποίος οφείλει να συμμορφώνεται με τις ισχύουσες διατάξεις και τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών.

Ο Δήμος δεν ευθύνεται για τυχόν μη έκδοση ή καθυστέρηση έκδοσης της άδειας λειτουργίας του μισθίου ή περιορισμό της εκμετάλλευσής του. Απαγορεύεται οποιαδήποτε διαρρύθμιση, μετατροπή, προσθήκη και κατασκευή στο μίσθιο χωρίς προηγούμενη έγκριση από τον Δήμο και τις αρμόδιες υπηρεσίες. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που πρέπει να τακτοποιηθούν για τη λειτουργία του μισθίου θα πρέπει να εγκρίνονται και να τακτοποιούνται με ευθύνη και έξοδα του μισθωτή.

Σε περίπτωση διαρρυθμίσεων με έγκριση του Δήμου, όλα τα έξοδα θα βαρύνουν τον μισθωτή, συμπεριλαμβανομένων των εργοδοτικών εισφορών στο ΙΚΑ. Βελτιώσεις στο μίσθιο με δαπάνες του μισθωτή δεν δικαιολογούν αποζημίωση ή συμψηφισμό με τα μισθώματα. Οι βελτιώσεις παραμένουν προς όφελος του μισθίου μετά την αποχώρηση του μισθωτή, χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης ή απομάκρυνσης.

Ο μισθωτής οφείλει να κάνει καλή χρήση του μισθίου και να αντικαθιστά άμεσα τα καταστρεφόμενα εξαρτήματα ή βλάβες, επισκευάζοντας τυχόν ελλείψεις με δαπάνες του. Μετά τη λήξη της σύμβασης, δεν δικαιούται αποζημίωση για τις δαπάνες που έκανε, ενώ οι επισκευές παραμένουν προς όφελος του μισθίου. Το κατάστημα θα λειτουργεί καθημερινά και ο μισθωτής πρέπει να προμηθευτεί και να εγκαταστήσει τον εσωτερικό εξοπλισμό με δικές του δαπάνες. Η θέρμανση του χώρου πρέπει να είναι συμβατή με τις απαιτήσεις πυροπροστασίας και οι δαπάνες θα βαρύνουν τον μισθωτή.

Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει τους δημόσιους και δημοτικούς φόρους και τα τέλη που αναλογούν στο μίσθιο εμπρόθεσμα. Επίσης, με δικές του δαπάνες, πρέπει να κάνει κάθε απαιτούμενο διαχωρισμό ρεύματος και νερού για τη λειτουργία του μισθίου και να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για να συνδεθεί με τα αντίστοιχα δίκτυα. Οι συνδέσεις με τα δίκτυα πρέπει να γίνονται στο όνομα του μισθωτή.

Άρθρο 13 : Έλεγχος του μισθίου

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να επιθεωρεί οποτεδήποτε το μίσθιο και να προβαίνει σε υποδείξεις στο μισθωτή για επισκευή του μισθίου και των κεντρικών εγκαταστάσεων και συμπλήρωση του εξοπλισμού, μέσα σε τακτή προθεσμία που θα ορίζει, δαπάνες του πάντοτε.

Άρθρο 14 : Λήξη μίσθωσης & Παράδοση – Παραλαβή

Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Όλες οι μόνιμες κατασκευές που θα πραγματοποιηθούν από το μισθωτή, θα παραμείνουν εις όφελος του μισθίου μετά τη λήξη της σύμβασης και δεν μπορεί ο μισθωτής να τις αποσύρει, πλην μόνο τις κινητές κατασκευές, με την προϋπόθεση ότι δεν θα προκληθούν φθορές στο μίσθιο. Οι γενόμενες επισκευές – προσθήκες, οι οποίες βαρύνουν αποκλειστικά το μισθωτή, παραμένουν μετά τη λήξη της μίσθωσης σε όφελος του μισθίου, χωρίς απολύτως καμία υποχρέωση του εκμισθωτή, προς αποζημίωση του μισθωτή, ούτε κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού.

Σε περίπτωση που πραγματοποιηθούν κατασκευές ή προσθήκες στο μίσθιο χωρίς άδεια του Δήμου, μπορεί ο εκμισθωτής να αξιώσει αζημίως την αποξήλωση των κατασκευών και επαναφορά του μισθίου στην πρότερα κατάσταση, θα θεωρείται δε σπουδαίος λόγος καταγγελίας της σύμβασης.

Η παράδοση του μισθίου και του υπάρχοντος εξοπλισμού, σκευών κλπ. μετά την καθ' οποιονδήποτε τρόπο λύση της σύμβασης μίσθωσης, γίνεται με πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής .

Κατά την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή στο Δήμο, ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει εξοφλημένους τους λογαριασμούς που έχουν εκδοθεί μέχρι τότε από διάφορους κοινωφελείς οργανισμούς ή Δήμο (ήτοι ΟΤΕ, ΔΕΗ, τέλη ύδρευσης, αποχέτευσης, καθαριότητας κλπ.).

Επίσης, ο μισθωτής υποχρεούται να εξοφλήσει και αυτούς τους λογαριασμούς που τυχόν θα εκδοθούν στη συνέχεια και θα αφορούν δαπάνες και υποχρεώσεις μέχρι και την ημέρα απόδοσης του μισθίου στο Δήμο, άλλως τα ποσά αυτά θα εισπράττονται με κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής την οποία ο μισθωτής οφείλει να ανανεώσει προ της λήξεως της και αν λήγει κατά την ημέρα απόδοσης του μισθίου.

Άρθρο 15 : Λύση της μίσθωσης

Η μίσθωση λύεται κανονικά με τη λήξη του χρόνου της συμβάσεως. Πριν από τον κανονικό χρόνο λήξης της σύμβασης, λύεται στις περιπτώσεις θανάτου του μισθωτή, μόνιμης ανικανότητας αυτού ή δια καταγγελίας. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή ή μόνιμης ανικανότητας αυτού, η σύμβαση λύεται, το δε μίσθιο επανέρχεται στο Δήμο και δεν αναγνωρίζονται μισθωτικά δικαιώματα στους κληρονόμους του.

Η δια καταγγελίας λύση της σύμβασης αλλά και η πρόωγη λύση της σύμβασης, έχει τις ακόλουθες συνέπειες:

- Την κατάπτωση σαν ποινή, υπέρ του Δήμου, της εγγυήσεως που έχει κατατεθεί, χωρίς αυτή να συμψηφίζεται με οφειλές του μισθωτή.

- Την υποχρέωση του μισθωτή να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε και τον εξοπλισμό του γενικά, την ημέρα και ώρα που θα του ορίσει η Δημοτική Αρχή για παράδοση.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο Δήμος αποφασίσει να λύσει τη μίσθωση για να χρησιμοποιήσει το κατάστημα για δικές του ανάγκες ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο που συμφέρει αυτόν, η προκειμένη μίσθωση μπορεί να λυθεί μονομερώς από τον Δήμο, κατόπιν αιτιολογημένης απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου εφαρμοζόμενης της ισχύουσας νομοθεσίας.

Η επιστροφή της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης ή του γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης από τον Δήμο στο μισθωτή γίνεται, εάν δε καταπέσει, μετά την εξόφληση όλων των υποχρεώσεων του μισθωτή.

Άρθρο 16: Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως. Εάν ο μισθωτής είναι εταιρεία σε κάθε τροποποίηση του καταστατικού θα πρέπει μέσα σε δύο (2) μήνες από τη δημοσίευση της τροποποίησης να προσκομίζεται από το μισθωτή επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού στο Δήμο. Εάν ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και στη συνέχεια συστήσει εταιρεία, τα μέλη της εταιρείας θα πρέπει να είναι φορολογικά, ασφαλιστικά και δημοτικά ενήμερα και να εγκριθεί η σύσταση της εταιρείας από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου. Οι παραπάνω όροι θεωρούνται ουσιώδεις και η παράβαση αυτών παρέχει στον Δήμο το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.

Άρθρο 17: Ευθύνη Δήμου

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου. Ο μισθωτής με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία δηλώνει ότι το μίσθιο τυγχάνει της απολύτου αρεσκείας και αποδοχής του. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας τεκμαίρεται ότι αυτός έχει λάβει γνώση, ούτε συνεπώς υποχρεούται στην επιστροφή ή μείωση του μισθώματος εξ' αυτού του λόγου ή σε λύση της μίσθωσης.

Ο Μισθωτής δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης από τον Δήμο ή μείωσης του μισθώματος για βλάβη του μισθίου ή της επιχείρησης του από φυσικά φαινόμενα (σεισμοί, κακοκαιρία κ.λπ.) ή άλλη τυχαία αιτία και πρόκληση ζημιών από τρίτους, 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.

Άρθρο 18: Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας, με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής σε εμφανές σημείο στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου.

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου και στην Κοινότητα Περάματος.

Άρθρο 19: 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 τη Οικονομική Επιτροπή ή το Δημοτικό συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφορου 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' ονόματί του κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Άρθρο 20: Λοιπές διατάξεις

α) Η δημοπρασία ματαιώνεται στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών διαπιστωθούν ελλείψεις αυτών που αφορούν όλους τους διαγωνιζόμενους.

β) Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, του Ν. 3859/2010 και του Ν. 3463/2006, όπως ισχύουν.

γ) Αποδεικνύεται ότι ο συμμετέχων από τη συμμετοχή του και μόνο στο διαγωνισμό, έχει επισκεφθεί το μίσθιο με δικό του μηχανικό, αναγνωρίζει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη.

δ) Οι ενδιαφερόμενοι προκειμένου να λάβουν μέρος στη δημοπρασία θα πρέπει να λάβουν γνώση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης, λειτουργίας κ.λπ.

ε) Ο Δήμος δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση μονομερώς σε περίπτωση που ο ανάδοχος έχει μη ρυθμισμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές, καθ' όλη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Άρθρο21: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Οι όροι της δημοπρασίας θα είναι κατατεθειμένοι στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου (Καπλάνη 7, 4ος όροφος, Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας), απ' όπου οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση, τηλ.2651361322-326. Για την επίσκεψη του μισθίου πρέπει να προηγηθεί συνεννόηση με το τμήμα Σπηλαίου Περάματος τηλέφωνο 2651081650

Ο Δήμαρχος

Θωμάς Μπέγκας