

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ
 ΔΗΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑΣ
 Οικονομική Επιτροπή
 Πληρ: Αγγελική Πεφάνη
 Ταχ Δ/ση: Πλ. Βαλλιάνου
 ΤΚ 28100 Αργοστόλι
 Τηλ: 2671360154
 Φαξ: 2671022572
 email: kpefani@kefallonia.gov.gr

Αργοστόλι 3-08-2018
 Αριθ. πρωτ. 20883

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

Δημόσιου, φανερού πλειοδοτικού διαγωνισμού εκμίσθωσης ακινήτου

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπ' όψιν:

- Το άρθρο 192 «Εκμίσθωση Ακινήτων Δήμων και Κοινοτήτων» του Νόμου 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 55 του ν.4257/2014.
- Το άρθρο 196 «Μεταγραφή συμβάσεων» του ν.3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων»,
- Το Π.Δ 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενεργείας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
- Το άρθρο 6 παρ. 17 του Ν. 2160/1993, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 23 του Ν.4179/2013.
- Το Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων».
- Τον Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
- Το Νόμο 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 112/Α'/13.07.2010).
- Την υπ' αριθμ. 130/2017 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την έγκριση της μακροχρόνιας μίσθωσης.
- Την υπ' αριθμ. 144/2018 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Κεφαλονιάς περί καθορισμού των όρων της Διακήρυξης του παρόντος Διαγωνισμού.
- Την υπ' αριθμ. 229./2018 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Κεφαλονιάς περί τροποποίησης της υπ' αριθ. 144/2018 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Φανερή και προφορική πλειοδοτική δημοπρασία για την μακροχρόνια εκμίσθωση ενός ακινήτου της ιδιοκτησίας του, στο Φισκάρδο Δ.Ε. Ερίσου Δήμου Κεφαλονιάς, σύμφωνα με τους κατωτέρω αναφερόμενους όρους της διακηρύξεως, και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Δήμος Κεφαλονιάς προκηρύσσει δημόσια, φανερή και προφορική δημοπρασία για την μακροχρόνια εκμίσθωση για τουριστικούς σκοπούς (άρθρο 6 παρ.17 του Ν.2160/1993, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 23 του Ν.4179/2013) της ιδιόκτητης εδαφικής του έκτασης και του επ' αυτής διώροφου κτηρίου, που βρίσκεται στον οικισμό του Φισκάρδου. Βασικός στόχος του Δήμου είναι η επιλογή κατάλληλου μισθωτή, ο οποίος θα μισθώσει το ως άνω ακίνητο με σκοπό την ανακαίνιση, αναβάθμιση, εκμετάλλευση και αξιοποίησή του για τουριστικούς σκοπούς, με τον καλύτερο δυνατό τρόπο για τα συμφέροντα του Δήμου Κεφαλονιάς, των Κεφαλλονιτών και του μισθωτή. Για το λόγο αυτό απαιτείται η συνδρομή προϋποθέσεων και ικανοτήτων διοίκησης και διαχείρισης τουριστικής επιχείρησης, καθώς και της προσέλκυσης επισκεπτών από την Ελλάδα και το εξωτερικό, προς όφελος της ίδιας της επιχείρησης αλλά και της τοπικής οικονομίας.

Ειδικότερα ο Δήμος εκπληρώνοντας τις προσδοκίες και την επιθυμία της τοπικής κοινωνίας, προασπίζοντας τα τοπικά συμφέροντα και αξιοποιώντας τη δημοτική περιουσία εκμισθώνει το ακίνητο αυτό, προκειμένου να λειτουργήσει ως μονάδα δυνάμενη να παρέχει τουριστικές υπηρεσίες (ή άλλες συναφείς με τουριστικές υπηρεσίες) και να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής του νησιού,

υποστηρίζοντας παράλληλα το τουριστικό και αναπτυξιακό πρόγραμμα του Δήμου. Προσδοκία του Δήμου είναι, κατόπιν επενδυτικών παρεμβάσεων που επιβάλλεται να πραγματοποιηθούν, να λειτουργήσει πλήρως ως τουριστική επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής δυνάμενη να παρέχει εξυπηρετήσεις σε ταξιδιώτες, περιηγητές ή παραθεριστές τηρούσα τους κανόνες του υπάρχοντος αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ώστε να ανταποκρίνεται στην πολιτιστική κληρονομιά και αισθητική του περιβάλλοντα χώρου.

Ο Δήμος με την προκήρυξη αυτή αποσκοπεί στην προσέλκυση ενδιαφερομένων επενδυτών, οι οποίοι αποδεδειγμένα διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική και τεχνική εμπειρία, καθώς και χρηματοοικονομική επάρκεια, ώστε να αντιληφθούν και να συμμετάσχουν στην υλοποίηση των σκοπών του, με απώτερο στόχο το ακίνητο να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής της ευρύτερης περιοχής του Δήμου. Επίσης προσδοκία του Δήμου είναι - κατά το μέτρο που είναι δυνατό - το μεγαλύτερο μέρος του απασχολούμενου προσωπικού, που θα παρέχει τις υπηρεσίες του στην επιχείρηση, να είναι μόνιμοι κάτοικοι του Δήμου Κεφαλονιάς, καθώς και να προτιμούνται προμηθευτές από την τοπική κοινωνία.

Οι ενδιαφερόμενοι με την προσφορά τους μπορούν να προτείνουν όποιες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις θεωρούν ότι συμβάλλουν και μπορούν να επιτύχουν την εύρυθμη και ολοκληρωμένη υλοποίηση των παραπάνω βασικών επιδιωκόμενων στόχων. Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει, με αιτιολογημένη κρίση των αρμοδίων οργάνων του, όποιες θεωρεί πως δεν ανταποκρίνονται στην ορθολογική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Παρά το γεγονός ότι τα στοιχεία της παρούσας Διακήρυξης και όλα τα πληροφοριακά στοιχεία της έχουν συνταχθεί με καλή πίστη, οι συντάκτες τους δεν υποστηρίζουν ότι είναι εξαντλητικά ή ότι έχουν επιβεβαιωθεί από ανεξάρτητο φορέα. Ούτε ο Δήμος, ούτε η Οικονομική Επιτροπή, ούτε οποιοσδήποτε από τους υπαλλήλους, εκπροσώπους ή συμβούλους αυτού έχουν ή αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη για την επάρκεια, ακρίβεια ή πληρότητα της Διακήρυξης ή των πληροφοριακών στοιχείων της Διακήρυξης και δεν δεσμεύονται, ούτε παρέχουν οποιαδήποτε ρητή ή τεκμαιρόμενη εγγύηση, όσον αφορά στα στοιχεία αυτά κατά τη διεξαγωγή της Δημοπρασίας. Συνεπώς, με την παρούσα οι συντάκτες αποποιούνται οποιασδήποτε σχετικής ευθύνης που πηγάζει από τα παραπάνω.

Οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να ελέγξουν με κάθε πρόσφορο μέσο την ορθότητα των παρεχόμενων πληροφοριών μέσω των αρμοδίων Αρχών και να προβούν σε ενδελεχή έλεγχο της πραγματικής και νομικής καταστάσεως του μισθίου. Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να πραγματοποιήσουν τη δική τους ανεξάρτητη αξιολόγηση του Έργου, προβαίνοντας σε σχετική διερεύνηση και λαμβάνοντας ακόμα και επαγγελματικές συμβουλές, αν θεωρούν αυτές απαραίτητες. Σε κάθε περίπτωση, με την συμμετοχή τους και μόνο στον Διαγωνισμό, αναγνωρίζουν ότι έλεγξαν το ακίνητο, έλαβαν γνώση της πραγματικής και νομικής του καταστάσεως και το βρήκαν της απολύτου αρεσκείας τους, έλεγξαν επίσης τις τοπικές συνθήκες και τους νομικούς και τεχνικούς περιορισμούς της περιοχής, τους οποίους έλαβαν υπ' όψιν τους κατά την σύνταξη του επενδυτικού τους σχεδίου και αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη από τυχόν εσφαλμένες μελέτες και υπολογισμούς.

Κανένα σημείο της Διακήρυξης δεν αποτελεί και δεν θα πρέπει να θεωρηθεί υπόσχεση ή δήλωση για τις τελικές αποφάσεις του Δήμου περί τη μίσθωση. Οι αποφάσεις του Δήμου θα εξαρτηθούν από το αποτέλεσμα της διαδικασίας της δημοπρασίας. Η συμμετοχή στη διαδικασία αποτελεί τεκμήριο ότι ο Διαγωνιζόμενος έλαβε πλήρη γνώση των όρων, που περιέχονται στην παρούσα, και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα.

Οι Τεχνικές Προτάσεις Ανάπτυξης που θα υποβληθούν από τους υποψήφιους επενδυτές θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της παρούσας Προκήρυξης, ενώ σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διασφαλίζεται πλήρως η έγκριση καταλληλότητας και σχεδίων από τον ΕΟΤ, την Περιφέρεια, ή άλλη αρμόδια αδειοδοτούσα Αρχή, ή Αρχή Ελέγχου, κατά περίπτωση και όπου απαιτείται.

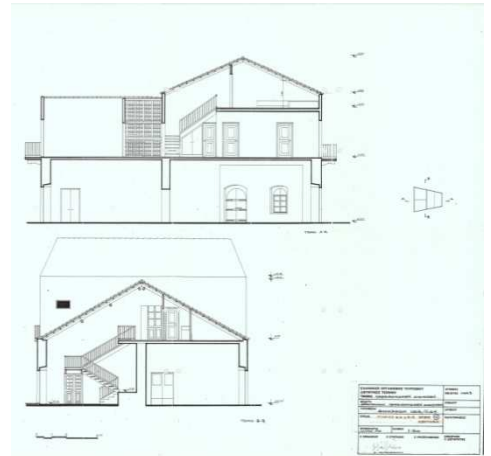
Προ της υπογραφής της σύμβασης, ο προσωρινός Ανάδοχος θα κληθεί να υποβάλει σειρά σχεδίων εγκεκριμένων από τον ΕΟΤ, την Περιφέρεια, ή άλλη αρμόδια αδειοδοτούσα Αρχή, για την ανάπτυξη του τουριστικού ακινήτου και μόνο μετά την έγκριση αυτών, θα ολοκληρωθεί η παραχώρηση, οπότε ο προσωρινός Ανάδοχος θα ονομαστεί οριστικός Ανάδοχος.

ΟΡΙΣΜΟΙ

Οι όροι που χρησιμοποιούνται στην παρούσα Προκήρυξη θα έχουν τις έννοιες που παρατίθενται αντιστοίχως:

- «Μισθωτής» είναι εκείνος από τους διαγωνιζόμενους, που θα αναδειχθεί πλειοδότης στον Διαγωνισμό.

- «Επιτροπή Διαγωνισμού» θεωρείται η αρμόδια Επιτροπή του Δήμου Κεφαλονιάς για την διεξαγωγή και αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των διαγωνισμών εκμισθώσεων (ΠΔ 270/1981).
- «Επιτροπή Κατακύρωσης» θεωρείται η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Κεφαλονιάς.
- «Εκμισθωτής» είναι ο Δήμος Κεφαλονιάς
- «Μίσθιο» είναι η εδαφική έκταση, μετά των επ' αυτής κτισμάτων, όπως περιγράφονται στο Άρθρο 2 της παρούσης
- «Ενδιαφερόμενοι» ή «Υποψήφιοι» ή «Διαγωνιζόμενοι» είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή επιχειρήσεις ή όμιλοι επιχειρήσεων ή κοινοπραξίες, που συμμετέχουν στον διαγωνισμό ως μισθωτές-επενδυτές.
- «Διακήρυξη» είναι η παρούσα Διακήρυξη μαζί με τα Παραρτήματά της.
- «Έργο» είναι η μελέτη - επισκευή - χρηματοδότηση επισκευής και λειτουργίας των εγκαταστάσεων του ακινήτου
- «Πλειοδότης» είναι ο «Ενδιαφερόμενος», που θα δώσει την υψηλότερη τιμή προσφοράς.
- «Σύμβαση Εκμίσθωσης» ή και απλώς «Σύμβαση» είναι η σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ του Δήμου και του «Μισθωτή».



Άρθρο 1

Περιγραφή και Στοιχεία του ακινήτου

Ο Δήμος Κεφαλονιάς έχει στην πλήρη κυριότητά του, νομή και κατοχή του, ακίνητο που βρίσκεται στο Φισκάρδο Κεφαλονιάς. Το υπό αξιοποίηση διώροφο ακίνητο-ερειπωμένο υπάρχον κτίριο συνολικού εμβαδού 476,30 τ.μ. (238,15 τ.μ. ανά όροφο), σε οικόπεδο 238,15 τ.μ. (βλέπε Παράρτημα VII) βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του νησιού, εντός ορίων του παραδοσιακού οικισμού Φισκάρδο της Δ.Ε. Ερίσου και είναι άρτιο και κατά παρέκκλιση οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Βρίσκεται σε περιοχή του Δικτύου NATURA 2000 (GR2220005) και ισχύουν οι περιορισμοί του άρθρου 9 του Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ60Α/31.3.2011). Βρίσκεται σε απόσταση 60 χλμ. περίπου από το Αργοστόλι και 15 χλμ. περίπου από τις Βασιλικάδες, το διοικητικό του κέντρο της Ερίσου. Η πρόσβαση γίνεται μέσω ασφαλτοστρωμένης επαρχιακής οδού. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο του Φισκάρδου, στα όρια του αιγιαλού και πάνω στο γραφικό λιμάνι, όπου υπάρχουν πολλά εμπορικά καταστήματα, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και η μαρίνα. Στην κοντινή παράκτια περιοχή συναντά κανείς εκπληκτικές παραλίες, προσβάσιμες (όπως π.χ. η Έμπλυση) και μη προσβάσιμες παρά μόνον με ταχύπλοο, ενώ η τουριστική και οικιστική ανάπτυξη στο Φισκάρδο είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένη.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 36 του Ν. 4049/2012 (ΦΕΚ 35/Α/23.02.2012), η κυριότητα του ακινήτου, ιδιοκτησίας ΕΟΤ και διοίκησης διαχείρισης και εκμετάλλευσης ΕΤΑΔ Α.Ε. (πρώην ΕΤΑ Α.Ε.), παραχωρήθηκε χωρίς αντάλλαγμα στον Δήμο Κεφαλονιάς, ο οποίος από τη δημοσίευση του ως άνω νόμου, υποκαταστάθηκε αυτοδικαίως στη θέση του ΕΟΤ και της ΕΤΑΔ Α.Ε.. Εν συνεχεία μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ερίσου (τόμος 190 α.α. 33) το από 08.04.2015 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ Α.Ε. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον ως άνω νόμο.

Τα στοιχεία του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου, αναγράφονται στα:

1. ΦΕΚ 130/Δ/25.04.1977
2. Υπ' αριθμ. 3782/1978 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ)
3. ΦΕΚ 128/Δ/23.02.1980
4. ΦΕΚ 601/Δ/24.10.1979
5. Τα από 04.04.1980 Πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Ερίσου
6. Ν. 2636/1998 (ΦΕΚ/Α'/27.08.1998)
7. Ν. 2837/2000 (ΦΕΚ/Α/03.08.2000)
8. Υπ' αριθμ. Δ6Α1162069ΕΞ2011 (ΦΕΚ 2779/Β/02.12.2011) ΚΥΑ
9. Ν. 4049/2012 (ΦΕΚ 35/Α/2012)
10. Το από 23.06.2015 Πιστοποιητικό Υποθηκοφυλακείου Ερίσου.

Τα τεχνικά στοιχεία του ακινήτου είναι :

Οι όροι δόμησης εντός ορίων οικισμού που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός βάσει του Π.Δ. 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/13.11.1978), έχουν ως εξής:

Αρτιότητα

Κατά κανόνα

- Ελάχιστο πρόσωπο 12 μέτρα
- Ελάχιστο βάθος 18 μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν 300 τ.μ.

Κατά παρέκκλιση

- Οποιοδήποτε εμβαδό και διαστάσεις οικοπέδου, εφόσον το οικόπεδο προϋπάρχει της 2.7.1968, ημέρα δημοσίευσής του από 15.6.1968 Β/Δτος ΦΕΚ 111/Δ
 - Σύστημα δόμησης: Των περύγων
 - Μέγιστη κάλυψη: 60%
 - Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. μέγιστη δόμηση: 240 τ.μ. με επιπλέον κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης εμβαδού 40 τ.μ.
 - Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
 - Μέγιστο ύψος: 7 μ. (λόγω κλίσεως εδάφους επιτρέπεται μέγιστο ύψος < 10 μ.)

Επίσης αναφέρονται τα παρακάτω ΦΕΚ, που σχετίζονται με τους όρους δόμησης και χρήσης γης: 1) Π.Δ. 24.4.1985 ΦΕΚ131Δ/3.5.85, όπως τροποποιήθηκε με 2) Π.Δ. 14.2.1987 ΦΕΚ133Δ/23.2.87, 3) Π.Δ. 25.4.1989 ΦΕΚ293Δ/16.5.89, 4) Π.Δ. 4.11.2011 ΦΕΚ289/ΑΑΠ/4.11.11, 5) Ν.4067/2012 ΦΕΚ79Α/9.4.12, 6) Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α'3/11/2017)

Τα λοιπά τεχνικά στοιχεία του ακινήτου, αναγράφονται στα:

- Υπ'αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3317/70840/11.2001 του Τμήματος Νεωτέρων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού
- Υπ'αριθμ. 576/2001/13.02.2001 Έκθεση Αυτοψίας Επικινδύνου Οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος
- Υπ'αριθμ. 1027 εξ/07.03.2006 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος μετά της υπ' αριθμ. 1028/06/07.03.2006 Έκθεσης Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόροπης Κατασκευής

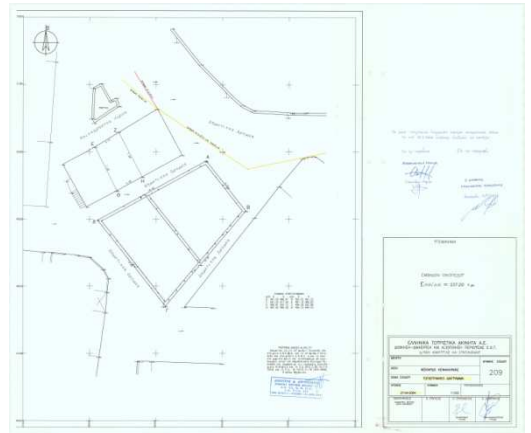
Άρθρο 2 **Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της Μίσθωσης ορίζεται **σε σαράντα έτη (40)** με δυνατότητα παράτασης πέντε (5) ετών, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας.

Η διάρκεια Μίσθωσης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης και του Πρωτοκόλλου Παράδοσης μεταξύ του Δήμου Κεφαλονιάς («Εκμισθωτής») και του Πλειοδότη («Μισθωτής») και λήγει την αντίστοιχη ημεροχρονολογία μετά την συμπλήρωση των 40 ετών.

Παράταση μπορεί να ζητηθεί είτε από τον Εκμισθωτή, είτε από τον Μισθωτή εγγράφως με εξώδικη πρόσκληση 12 μήνες προ της λήξης της Σύμβασης Μισθώσεως για μέγιστη διάρκεια πέντε (5) επιπλέον ετών. Ο έτερος των Συμβαλλομένων υποχρεούται να απαντήσει θετικά ή αρνητικά εντός χρονικού διαστήματος δύο μηνών από την λήψη της εξωδίκου δήλωσης. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης ή ασυμφωνίας κατά το στάδιο υπογραφής νέας Σύμβασης Μισθώσεως, η Σύμβαση Μισθώσεως λύεται.

Σιωπηρή ανανέωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης και υπεκμίσθωση απαγορεύονται, όπως επίσης και η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, από οποιαδήποτε αιτία. Τυχόν χρηματικά ποσά τα οποία θα εισπράξει ο Δήμος Κεφαλονιάς κατά το χρόνο αυτό, δεν θα θεωρούνται μισθώματα, αλλά αποζημίωση της χρήσης του μισθίου από το μισθωτή για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση αυτού, η δε τυχόν είσπραξη αυτή καθ' εαυτή από το Δήμο, σε καμία περίπτωση δεν θα έχει την έννοια της ρητής ή σιωπηρής αναμίσθωσης ή παράτασης του χρόνου



διάρκειας της μίσθωσης και ο Δήμος δικαιούται να επιδιώξει την έξωση του μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο.

Άρθρο 3

Ελάχιστο Όριο Πρώτης Προσφοράς

Το ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς (ετήσιο μίσθωμα) ορίζεται στο ποσόν των 15.000 (δεκαπέντε χιλιάδων) ευρώ (11/2017 Πρακτικό Επιτροπής Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων). Στην ως άνω τιμή πρώτης προσφοράς δεν περιλαμβάνεται το χαρτόσημο, το οποίο θα βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή. Το ετήσιο μίσθωμα που θα προκύψει από την δημοπρασία θα ισχύει για μία διετία, αρχής γενομένης από την υπογραφή της σύμβασης και θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 13 της παρούσας. Ως μηνιαίο μίσθωμα θα νοείται το 1/12 του ετήσιου μισθώματος.

Άρθρο 4

Τόπος και Χρόνος διεξαγωγής της Δημοπρασίας.

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί στο Δημοτικό θέατρο Αργοστολίου του Δήμου Κεφαλονιάς επί της Λεωφόρου Βεργωτή, Αρ. 16, Τ.Κ. 28100, Αργοστόλι, στις 26/09/2018 ημέρα Τετάρτη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στην παρούσα Διακήρυξη, με ώρα έναρξης υποβολής προσφορών την 9:00 π.μ και λήξη την 10:00 π.μ, ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διαγωνισμού.

Οι υποψήφιοι Ανάδοχοι μπορούν να παρίστανται είτε αυτοπροσώπως, είτε διά νομίμως εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου. Αν κάποιος συμμετέχει στη δημοπρασία για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο στην Επιτροπή πριν από την έναρξη του διαγωνισμού, προσκομίζοντας ειδικό πληρεξούσιο συντεταγμένο από Συμβολαιογράφο ή αρμόδια Ελληνική Προξενική Αρχή, άλλως θεωρείται ως μετέχων για δικό του λογαριασμό.

Η διαδικασία μπορεί να συνεχίζεται και πέραν της οριζόμενης ώρας που αναφέρεται στην διακήρυξη, εφόσον εξακολουθούν χωρίς διακοπή οι προσφορές, κατόπιν απόφασης της Επιτροπής, που καταχωρείται στα πρακτικά.

Προσφορές εκπρόθεσμες δεν γίνονται δεκτές και επιστρέφονται χωρίς να ανοιχθούν, ακόμη και εάν η καθυστέρηση οφείλεται σε λόγους ανωτέρας βίας, εκτός εάν η επίδοση των προσφορών που έχει ήδη αρχίσει κατά την καθορισμένη ημέρα και ώρα συνεχίζεται χωρίς διακοπή μέχρι και την υποβολή των προσφορών όλων των υποψηφίων Αναδόχων.

Άρθρο 5

Παραλαβή της Προκήρυξης

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παραλάβουν το Τεύχος της Προκήρυξης και τα συνοδευτικά Τεύχη καθώς επίσης να ενημερωθούν για το σύνολο του φακέλου του ακινήτου (Τοπογραφικά διαγράμματα, κατόψεις, τεχνικά σχέδια κ.λ.π.) από το Γραφείο της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κεφαλονιάς υποβάλλοντας σχετική αίτηση κατά τη διάρκεια των εργασιμών ημερών και ωρών 10:00 – 14:00 π.μ. Αρμόδιος για την παράδοση της Προκήρυξης ορίζεται η κα. Αγγελική Πεφάνη, τηλ.: 2671360154, fax: 2671022572. Προσφέρεται ελεύθερη, πλήρης, άμεση και δωρεάν ηλεκτρονική πρόσβαση στα κύρια έγγραφα της σύμβασης στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας αρχής (<http://www.kefallonia.gov.gr>).

Η δαπάνη και η επιμέλειά για την αναπαραγωγή των αντιγράφων θα βαρύνει αποκλειστικά τους ενδιαφερόμενους. Επίσης, μπορούν να παραλάβουν τα παραπάνω στοιχεία και ταχυδρομικά, εφόσον τα ζητήσουν έγκαιρα και εμβάσουν, κατόπιν συνεννόησης με την αναθέτουσα αρχή, τη δαπάνη της ταχυδρομικής αποστολής τους. Τα στοιχεία αποστέλλονται χωρίς να υπάρχει ευθύνη του Δήμου για την έγκαιρη παραλαβή αυτών από τον ενδιαφερόμενο.

Η παραλαβή των τευχών της Προκήρυξης διασφαλίζει ότι κάθε υποψήφιος Ανάδοχος έχει λάβει πλήρη γνώση και έχει αποδεχθεί ανεπιφύλακτα το σύνολο των όρων που περιλαμβάνονται στη προκήρυξη.

Οι παραλήπτες της προκήρυξης υποχρεούνται εντός πέντε (5) εργασιμών ημερών από την παραλαβή της, να την ελέγξουν από άποψη πληρότητας σύμφωνα με τον πίνακα περιεχομένων και τον συνολικό αριθμό σελίδων και, εφόσον διαπιστώσουν οποιαδήποτε παράλειψη, να το γνωρίσουν εγγράφως στον Δήμο Κεφαλονιάς και να ζητήσουν νέο πλήρες αντίγραφο.

Τυχόν διευκρινίσεις σε σχέση με τους όρους της διακήρυξης, τη διαδικασία, τα δικαιολογητικά κ.λ.π. μπορούν να ζητηθούν μόνο εγγράφως εντός της ως άνω πενήτημερης προθεσμίας από τη λήψη των Τευχών της Προκήρυξης.

Άρθρο 6

Δικαίωμα Συμμετοχής – Ενώσεις υποψηφίων

Δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό έχουν οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες που εδρεύουν στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή, αρκεί να διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία και εξειδικευμένες γνώσεις για το αντικείμενο του παρόντος Διαγωνισμού και να πληρούν τα κριτήρια χρηματοοικονομικής επάρκειας και να διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική εμπειρία και επενδυτική ικανότητα που τίθενται στην συνέχεια.

Οι υποψήφιοι ανάδοχοι οφείλουν να παρουσιάσουν αξιόχρεο εγγυητή ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος μετ' αυτού για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως, παραιτούμενος υποχρεωτικά των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως. Ο εγγυητής θα αναγνωρίζει και θα αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του Δήμου Κεφαλλονιάς να καταβάλει τα ποσά που ο μισθωτής τυχόν θα οφείλει, με μόνη τη δήλωση του Δήμου Κεφαλλονιάς προς τον εγγυητή.

Για την συμμετοχή στον διαγωνισμό, οι υποψήφιοι Ανάδοχοι θα πρέπει να διαθέτουν:

Χρηματοοικονομική επάρκεια για την ανάληψη της χρηματοδότησης του συνόλου των επενδύσεων που θα αναπτύξουν στο ακίνητο. Η χρηματοοικονομική επάρκεια των υποψηφίων Αναδόχων διαγωνιζομένων σχημάτων θα αξιολογείται λαμβάνοντας υπόψη το ύψος των σχεδιαζόμενων επενδύσεων ανάπτυξης, με βάση τα εξής:

- Την οικονομική αξιολόγηση των υποψηφίων επενδυτών, με την οποία αποδεικνύεται ότι ο κάθε υποψήφιος έχει ικανοποιητικό μέγεθος και χρηματοοικονομική ευρωστία, ώστε να διασφαλίζεται η επένδυση και περαιτέρω αξιοποίηση του τουριστικού ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου.
- Τη δυνατότητα εξασφάλισης της αναγκαίας χρηματοδότησης, προκειμένου να καλυφθούν πλήρως οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις του έργου (επενδύσεις, λειτουργία μονάδας, ετήσια μισθώματα, κλπ).

Επιχειρηματική και Επενδυτική ικανότητα (τεχνική ικανότητα) κατά τα έτη 2010 - 2016, στην ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών ακινήτων και εν γένει τουριστικών μονάδων ή επιχειρήσεων. Η εξειδίκευση και επαγγελματική εμπειρία θα αποδεικνύεται με την συμμετοχή στο επενδυτικό σχήμα των υποψηφίων Αναδόχων των αντίστοιχων ειδικοτήτων (ξενοδόχοι, κατασκευαστές, διαχειριστές τουριστικών μονάδων, διαχειριστές επιχειρήσεων του ευρύτερου τουριστικού τομέα, κλπ).

Οι ενώσεις φυσικών ή νομικών προσώπων που θα λάβουν μέρος στο διαγωνισμό δεν υποχρεούνται να περιβληθούν ειδική νομική μορφή για τη συμμετοχή τους. Σε περίπτωση που αναδειχθούν οριστικοί Ανάδοχοι, για την υπογραφή του συμβολαίου, θα απαιτηθεί από τον Δήμο Κεφαλονιάς να αναλάβουν **αλληλεγγύως και εις ολόκληρον** την ευθύνη εκπλήρωσης των όρων του συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης. Τα μέλη των ενώσεων ή κοινοπραξιών που υποβάλλουν κοινή προσφορά, ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι του Δήμου Κεφαλονιάς για τη συμμετοχή τους στο διαγωνισμό και την ανάληψη των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύναψη του σχετικού συμβολαίου μακροχρόνιας εκμετάλλευσης, σε περίπτωση υπογραφής του.

Ειδικότερα για τις ενώσεις που υποβάλλουν κοινή προσφορά:

Η ένωση υποβάλλει κοινή προσφορά, η οποία υπογράφεται υποχρεωτικά:

- είτε από κάθε συμμετέχοντα στην ένωση
- είτε από κοινό εκπρόσωπό τους (αντίκλητος) εξουσιοδοτημένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Σε περίπτωση κατακύρωσης, η αλληλέγγυος και εις ολόκληρον ευθύνη εξακολουθεί μέχρι πλήρους εκπλήρωσης των όρων του συμβολαίου μακροχρόνιας εκμίσθωσης.

Φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει αυτόνομα ή με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο διαγωνισμό, δεν μπορεί επί ποινή αποκλεισμού να μετέχει σε περισσότερες από μία προσφορές με οποιαδήποτε ιδιότητα. Επίσης, προκειμένου να αποφευχθούν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων, νομικά πρόσωπα και συνδεδεμένα ή συγγενή με αυτά άλλα νομικά πρόσωπα, κατά την έννοια του κ.ν. 2190/1920, εμπίπτουν στον προαναφερθέν λόγο αποκλεισμού.

Οι προσφέροντες θα πρέπει να γνωστοποιούν τα πλήρη στοιχεία διεύθυνσης κατοικίας και επικοινωνίας του αντικλήτου προς τον Δήμο Κεφαλονιάς με την αίτηση συμμετοχής. Ο αντίκλητος υπογράφει για λογαριασμό του προσφέροντα κάθε έγγραφο που θα απευθύνεται στον Δήμο Κεφαλονιάς και την Επιτροπή του Διαγωνισμού σε όλη τη διάρκεια του διαγωνισμού και ενεργεί ως επικεφαλής εκπρόσωπος σε όλες τις επαφές, μέχρι την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού και την τελική υπογραφή του συμβολαίου μακροχρόνιας εκμίσθωσης. Σε περίπτωση

κωλύματος οποιασδήποτε φύσης του αντικλήτου, ο προσφέρων ορίζει αντικαταστάτη του και γνωστοποιεί με τον ίδιο τρόπο τα στοιχεία του προς τον Δήμο Κεφαλονιάς και την Επιτροπή Διαγωνισμού.

Άρθρο 7 **Κωλύματα Συμμετοχής**

Αποκλείονται από τη διαδικασία του Διαγωνισμού όσοι εμπíπτουν στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) βρίσκονται σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τις εθνικές νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.
- (ii) καταδικάστηκαν για αδίκημα που αφορά στην επαγγελματική διαγωγή τους (συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, υπεξαίρεση, απάτη, εκβίαση, πλαστογραφία, ψευδορκία, δωροδοκία, δόλια χρεοκοπία, ληστεία, κλοπή), βάσει απόφασης η οποία έχει ισχύ δεδικασμένου. Σε περίπτωση νομικών προσώπων, ο συγκεκριμένος λόγος αποκλεισμού αναφέρεται στα φυσικά πρόσωπα που εκπροσωπούν το νομικό πρόσωπο σύμφωνα με τα νομιμοποιητικά έγγραφα που προσκομίζουν.
- (iii) δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας όπου είναι εγκατεστημένοι ή σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία.
- (iv) δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά την καταβολή φόρων και τελών σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία.
- (v) υποβάλλουν ψευδείς δηλώσεις ή ψευδή δικαιολογητικά κατά την παροχή των πληροφοριών για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό.
- (vi) όσα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα έχουν υποστεί αντίστοιχες με τις ανωτέρω κυρώσεις από τις οικείες αρχές.
- (vii) όσοι συμμετέχοντες παρέλειψαν να υποβάλουν τα δικαιολογητικά και τις πληροφορίες που απαιτούνται από την παρούσα προκήρυξη.
- (viii) όσοι αποκλείστηκαν τελεσίδικα από Δημόσια Υπηρεσία, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, το Δήμο ή δημοτικές επιχειρήσεις του Δήμου, επειδή δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους.
- (ix) Όσοι οφείλουν στον Δήμο Κεφαλονιάς και στην Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Κεφαλονιάς.

Άρθρο 8 **Απαιτούμενες Εγγυήσεις**

A. Εγγύηση Συμμετοχής

Οι υποβαλλόμενες προσφορές των υποψηφίων, συνοδεύονται επί ποινή αποκλεισμού από Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής, διάρκειας ισχύος μέχρι την επιστροφή της στους υποψήφιους Αναδόχους από τον Δήμο Κεφαλονιάς, σύμφωνα με το Παράρτημα Ι της παρούσας, ίση με ποσοστό 10% επί της τιμής εκκίνησης πρώτης προσφοράς (Άρθρο 3), αναγόμενης σε διάστημα πέντε ετών, ήτοι το ποσό των 15.000 (τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς) x 5 έτη x 10% = 7.500 ευρώ.

Σε περίπτωση που η διάρκεια ισχύος της εγγύησης λήγει πριν την ολοκλήρωση του διαγωνισμού, ο εκμισθωτής Δήμος μπορεί, πριν τη λήξη της, να ζητά από τον προσφέροντα να παρατείνει, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, τη διάρκεια ισχύος της.

Σε περίπτωση Ενώσεως προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης.

Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής θα πρέπει να έχει εκδοθεί από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα Ελλάδα ή στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έχουν σύμφωνα με την νομοθεσία των κρατών – μελών αυτό το δικαίωμα. Οι Εγγυητικές Επιστολές Συμμετοχής που θα έχουν εκδοθεί σε κράτος – μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης εκτός της Ελλάδας, θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην Ελληνική γλώσσα.

Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής επιστρέφεται στον οριστικό Πλειοδότη μετά την κατάθεση της Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης, εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής

επιστρέφεται στους λοιπούς υποψήφιους αμέσως μετά την υπογραφή της Σύμβασης από τον οριστικό Πλειοδότη – Ανάδοχο, εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα το Συμβόλαιο Μακροχρόνιας Εκμίσθωσης, ή δεν καταθέσει πριν την υπογραφή του συμβολαίου μακροχρόνιας εκμίσθωσης την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης, ή δεν εκπληρώσει εμπρόθεσμα άλλη υποχρέωσή του η οποία να απορρέει από τη συμμετοχή του στον παρόντα διαγωνισμό, κηρύσσεται έκπτωτος και η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Δήμου Κεφαλονιάς.

Β. Εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης

Ο Πλειοδότης που θα αναδειχθεί από τον διαγωνισμό, υποχρεούται με την υπογραφή της Σύμβασης, να προσκομίσει στον Δήμο εγγυητική επιστολή, από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα.

Η εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης θα πρέπει να είναι ίση με το 10% του επιτευχθέντος ετήσιου μισθώματος δέκα (10) ετών.

Σε περίπτωση Ενώσεως Προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης.

Κάθε χρόνο και μέχρι τη λήξη της Σύμβασης η παραπάνω χρηματική εγγύηση θα συμπληρώνεται κατά το ποσό της αναπροσαρμογής του μισθώματος όπως αναφέρεται στο άρθρο 14 της παρούσας, μέσα σε χρονικό διάστημα ενός μηνός από την εκάστοτε αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Η χρηματική αυτή εγγύηση, όπως θα διαμορφώνεται ανά έτος, θα παραμένει στον Δήμο και θα επιστραφεί στον Ανάδοχο μετά τη λήξη της Σύμβασης μίσθωσης και την τυχόν παράταση αυτής και εφόσον δε συντρέχει λόγος κατάπτωσης της.

Εφόσον κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, η χρηματική εγγύηση καταπέσει υπέρ του Δήμου ή μειωθεί για οποιονδήποτε λόγο, χωρίς ο Πλειοδότης να ανανεώσει, συμπληρώσει ή αντικαταστήσει αυτήν εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) ημερών, παρέχεται το δικαίωμα στον Δήμο να καταγγείλει χωρίς προειδοποίηση ή διαμαρτυρία την σύμβαση.

Ρητά αναφέρεται ότι η εγγυητική καλής εκτέλεσης δεν συμφηφίζεται με τυχόν οφειλόμενα μισθώματα και άλλες οφειλές του μισθωτή προς τον Δήμο Κεφαλονιάς ή τρίτους.

Γ. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού του μισθίου.

Ο Πλειοδότης υποχρεούται να προσκομίσει στον Δήμο πριν την υπογραφή της σύμβασης Εγγυητική Επιστολή, ποσού 18.000 ευρώ, ως ποσοστού 3% επί του ελαχίστου προϋπολογισμού εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού, ο οποίος προσδιορίζεται σε 602.374,16 ευρώ κατ' ελάχιστο, για την καλή, έγκαιρη και έντεχνη υλοποίηση των εργασιών αυτών και όπως το ποσό αυτό προκύπτει από την με αριθ. πρωτ. 19034/2018 Τεχνική Έκθεση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών. Η Εγγυητική αυτή Επιστολή επιστρέφεται στον δικαιούχο μετά το πέρας της εκτέλεσης των εργασιών και τη βεβαίωση του Δήμου, ότι τα έργα έγιναν σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης και τις μελέτες που εγκρίθηκαν από τον Δήμο. Η διάρκεια της εν λόγω εγγυητικής θα πρέπει να είναι αόριστη ή εφόσον αυτό δεν καθίσταται εφικτό να ανανεώνεται ανάλογα μέχρι την επιστροφή της.

Σε περίπτωση Ενώσεως Προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης.

Η παραπάνω εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου Κεφαλονιάς, σε περίπτωση υπαίτιας μη υλοποίησης από το μισθωτή των εργασιών που αναλαμβάνει με το παρόν εντός της συμφωνούμενης προθεσμίας των 30 μηνών, η οποία πάντως, είναι δυνατόν να παραταθεί, εφόσον συντρέχουν λόγοι που κατ' αντικειμενική κρίση και μετά τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου δεν εμπόδισαν στη σφαίρα ευθύνης του μισθωτή. Είναι δυνατή η μερική ή ολική κατάπτωση υπέρ του Δήμου, εξαιτίας της μη εκπλήρωσης ή της πλημμελούς εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του Πλειοδότη ως προς την εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών.

Η εγγυητική αυτή επιστολή επιστρέφεται στον δικαιούχο μετά το πέρας της εκτέλεσης των εργασιών και την βεβαίωση ότι η εκτέλεση αυτών έγιναν εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας και τα σχέδια που υποβλήθηκαν στον Δήμο Κεφαλονιάς.

Δ. Γενικά περί εγγυητικών επιστολών.

Οι εγγυητικές επιστολές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα και στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έχουν, σύμφωνα με τα ισχύοντα, το δικαίωμα αυτό. Οι εγγυητικές επιστολές αν δεν είναι διατυπωμένες στην Ελληνική, θα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην Ελληνική Γλώσσα διαφορετικά είναι μη αποδεκτές, επί ποινή αποκλεισμού.

Άρθρο 9**Δικαιολογητικά**

Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να προσκομίσουν επί ποινή αποκλεισμού για την συμμετοχή τους στη δημοπρασία τα κάτωθι δικαιολογητικά μεταφρασμένα και επικυρωμένα αν προσκομίζονται σε φωτοαντίγραφο όπου αυτό είναι απαραίτητο :

Α. Δικαιολογητικά προσωπικής κατάστασης Διαγωνισμού

- 1) **Αίτηση Συμμετοχής** επί ποινή αποκλεισμού, σύμφωνα με το υπόδειγμα του Παραρτήματος ΙΙΙ. Η Αίτηση συμμετοχής θα υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο κάθε υποψηφίου, με τα πλήρη στοιχεία του (ονοματεπώνυμο, ιδιότητα του στον οργανισμό, διεύθυνση, αριθμό τηλεφώνου, fax, κ.λπ.), σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα του Παραρτήματος ΙΙΙ. Σε περίπτωση σύμπραξης νομικών ή φυσικών προσώπων με υποβολή κοινής προσφοράς η αίτηση υπογράφεται από τους νόμιμους εκπροσώπους όλων των μελών ή από κοινό εκπρόσωπο κατάλληλα εξουσιοδοτημένο. Στην αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος ορίζεται ένα φυσικό πρόσωπο ως κοινός εκπρόσωπος (αντίκλητος) αυτών.
- 2) Βιογραφικό Σημείωμα το οποίο θα περιλαμβάνει αναλυτική παράθεση του ιστορικού και της επιχειρηματικής διαδρομής τους, ώστε να καταστεί δυνατός ο σχηματισμός της γενικότερης εικόνας του υποψηφίου.
- 3) **Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής**, επί ποινή αποκλεισμού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8^Α της παρούσας και του υποδείγματος του Παραρτήματος Ι.
- 4) Απλό φωτοαντίγραφο της ταυτότητας ή του διαβατηρίου του συμμετέχοντος (ή του Νομίμου εκπροσώπου του όταν ο διαγωνιζόμενος είναι νομικό πρόσωπο) και του εγγυητή του.
- 5) Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου από το οποίο να προκύπτει ότι ο διαγωνιζόμενος ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του, όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο και ο εγγυητής του δεν έχουν καταδικασθεί για:
 - συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, κατά το άρθρο 2 παρ. 1 της κοινής δράσης της αριθ. 98/773/ΔΕΥ του Συμβουλίου της Ε.Ε.
 - δωροδοκία κατά το άρθρο 3 της πράξης του Συμβουλίου της 26ης /5/1997(21) και στο άρθρο 3 παρ. 1 της κοινής δράσης αριθ. 98/742/ΚΕΠΠΑ του Συμβουλίου
 - απάτη κατά την έννοια του άρθρου 1 της σύμβασης για την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Ευρ. Κοινοτήτων
 - νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες κατά το άρθρο 1 της αριθ. 91/308/ΕΟΚ οδηγίας του Συμβουλίου
 - υπεξαίρεση (375Π.Κ.)
 - απάτη (386-388 Π.Κ.)
 - εκβίαση (385 Π.Κ.)
 - πλαστογραφία (216-218 Π.Κ.)
 - ψευδορκία (224 Π.Κ.)
 - δωροδοκία (235-237 Π.Κ.)
 - δόλια χρεοκοπία (398 Π.Κ.)
 - ληστεία
 - κλοπή
 Το απόσπασμα ποινικού μητρώου θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου πριν από την ημερομηνία του διαγωνισμού.
- 6) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νόμιμου εκπροσώπου του, όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο) και του εγγυητή του με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι δεν έχουν αποκλειστεί τελεσίδικα από δημόσια υπηρεσία ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, διότι δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

- 7) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νόμιμου εκπροσώπου του όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο), με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έχει μελετήσει λεπτομερώς τους όρους, ότι έλαβε γνώση της παρούσας διακήρυξης και ότι την αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα και όλα τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά είναι αληθή.
- 8) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν 1599/1986 του διαγωνιζόμενου (ή του νόμιμου εκπροσώπου του όταν πρόκειται για νομικό πρόσωπο), με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία δηλώνει ρητώς και ανεπιφύλακτα ότι έλεγξε το προς μίσθωση ακίνητο, διαπίστωσε την υπάρχουσα νομική και πραγματική κατάσταση του, βρήκε τούτο της απολύτου αρεσκείας του και αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποκαταστήσει τυχόν φθορές και να προβεί στις αναγκαίες κατασκευές ώστε να καταστεί λειτουργικό και κατάλληλο για τον σκοπό για τον οποίο προορίζεται, ότι η δαπάνη αυτή βαρύνει εξ ολοκλήρου τον ίδιο και ότι δεν θα γεμίσει ουδέποτε και ουδεμία αξίωση για την απαραίτητη δαπάνη ανακαίνισης, καθόσον η δαπάνη αυτή βαρύνει τον ίδιο και ότι η δαπάνη αυτή δεν έχει καμιά σχέση με το καταβαλλόμενο ενοίκιο, το οποίο θα πρέπει να καταβάλλεται σύμφωνα με τους όρους της παρούσας. Σε κάθε περίπτωση παραιτείται εκ του δικαιώματος αξίωσης οποιασδήποτε αποζημίωσης ή επιστροφής των εκ μέρους του καταβληθέντων, σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, για όσες μετατροπές, επισκευές, προσθήκες, βελτιώσεις πραγματοποιήσει με δικά του έξοδα στο ακίνητο, είτε είναι αναγκαίες, είτε πολυτελείς, ακόμα και αν η σύμβαση καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο πριν την συμπλήρωση του χρόνου της συμβατικής της διάρκειας.
- 9) Πλήρη σειρά των εγγράφων σύστασης και νομιμοποίησης (Παράρτημα ΙΙ) τόσο των Ελληνικών όσο και των αλλοδαπών εταιριών (με επίσημη μετάφραση στην Ελληνική) με όλες τις τροποποιήσεις τους, όπως ισχύουν την ημέρα του Διαγωνισμού. Εφόσον κατά το δίκαιο της έδρας του νομικού προσώπου προβλέπεται δημοσίευση του ιδρυτικού εγγράφου τότε θα πρέπει να προσκομίζεται το δημοσιευμένο έγγραφο (π.χ. για την Ελλάδα το ΦΕΚ). Φύλλα της Εφημερίδας της Κυβέρνησης που περιέχουν τα ονόματα των μελών του τελευταίου Διοικητικού Συμβουλίου των ελληνικών εταιριών και αντίστοιχα έγγραφα νομιμοποίησης των μελών των ξένων εταιριών, που έχουν δικαίωμα δέσμευσης της εταιρίας με την υπογραφή τους (με επίσημη μετάφραση στην Ελληνική). Τα παραπάνω έγγραφα των καταστατικών και της νομιμοποίησης της διοίκησης ή των διαχειριστών των εταιριών, που συμμετέχουν στο Διαγωνισμό θα είναι νόμιμα επικυρωμένα.
- 10) Σε περίπτωση που το συμμετέχον νομικό πρόσωπο έχει την μορφή Α.Ε., Ε.Π.Ε. ή Ι.Κ.Ε. πρακτικό συνεδρίασης Δ.Σ. με το οποίο αποφασίστηκε η συμμετοχή της εταιρίας στην δημοπρασία εκμίσθωσης του ακινήτου και η υποβολή προσφοράς, καθώς και το εξουσιοδοτημένο να καταθέσει την προσφορά φυσικό πρόσωπο. Ο όρος αυτός ισχύει και για τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και το πρακτικό θα πρέπει να είναι νόμιμα μεταφρασμένο.
- 11) Σε περίπτωση που κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, πρέπει να προσκομίσει όλα τα ανωτέρω δικαιολογητικά για λογαριασμό αυτού του πλειοδοτεί, προσκομίζοντας πρόσφατο ειδικό πληρεξούσιο συντεταγμένο από Συμβολαιογράφο ή Ελληνική Προξενική Αρχή.
Σε περίπτωση κοινοπραξιών – ενώσεων προσώπων, τα ως άνω δικαιολογητικά θα πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες στην ένωση προσώπων ή κοινοπραξία.
- Β. Δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής και επαγγελματικής επάρκειας διαγωνιζόμενου**
Οι διαγωνιζόμενοι θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να αποδεικνύουν ότι διαθέτουν την απαιτούμενη χρηματοοικονομική και επαγγελματική επάρκεια για τη χρηματοδότηση των επενδύσεων και την λειτουργία του ακινήτου από ίδια ή δανειακά (ή συνδυασμό των δύο) κεφάλαια και για τον λόγο αυτό θα πρέπει να προσκομίσουν:
- Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι ο διαγωνιζόμενος και ο εγγυητής του δεν τελεί υπό πτώχευση και υπό διαδικασία κήρυξης πτώχευσης. Το πιστοποιητικό θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου πριν την ημερομηνία του διαγωνισμού. Αν ο διαγωνιζόμενος είναι νομικό πρόσωπο της αλλοδαπής, θα πρέπει να προσκομισθεί σε μετάφραση, ανάλογη βεβαίωση, η οποία θα περιέχει τα ανωτέρω στοιχεία
 - Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχει εκδοθεί απόφαση και δεν έχει κατατεθεί αίτηση για την θέση του διαγωνιζόμενου και του εγγυητή του σε αναγκαστική διαχείριση. Αν ο διαγωνιζόμενος είναι νομικό πρόσωπο της αλλοδαπής, θα πρέπει να προσκομισθεί σε μετάφραση, ανάλογη βεβαίωση, η οποία θα περιέχει τα ανωτέρω στοιχεία.
 - Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του διαγωνιζόμενου από τον οικείο φορέα ασφάλισης καθώς και ασφαλιστική ενημερότητα από το ΙΚΑ σε ισχύ την ημέρα του διαγωνισμού. Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του νομικού προσώπου από το ΙΚΑ, καθώς και ασφαλιστική ενημερότητα

των εταιρών από τον οικείο φορέα ασφάλισης που να είναι σε ισχύ την ημέρα του διαγωνισμού (ομόρρυθμοι εταίροι και διαχειριστές σε περίπτωση ΟΕ ή ΕΕ, διαχειριστής σε περίπτωση ΕΠΕ και Ι.Κ.Ε. – Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος σε περίπτωση Α.Ε.). Αν δεν είναι ασφαλισμένοι σε οποιοδήποτε ταμείο απαιτείται υπεύθυνη δήλωση ότι δεν είναι ασφαλισμένοι σε ταμείο κύριας ή επικουρικής ασφάλισης.

- Πιστοποιητικό αρμόδιας ελληνικής ή αλλοδαπής αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι ο υποψήφιος και ο εγγυητής του είναι ενήμεροι ως προς τις φορολογικές υποχρεώσεις τους, κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας.
- Βεβαίωση δημοτικής ενημερότητας από τον Δήμο Κεφαλλονιάς, καθώς και Βεβαίωση από την ΔΕΥΑΚ που να αφορά τον διαγωνιζόμενο και τον εγγυητή του και η οποία θα έχει εκδοθεί το αργότερο τρεις (3) ημέρες, πριν την ημερομηνία της δημοπρασίας.
- Δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ισολογισμού, αποτελεσμάτων χρήσης και πίνακα διάθεσης κερδών (σε εταιρικό και - σε περίπτωση Ένωσης - σε ενοποιημένο επίπεδο) για το σύνολο των νομικών προσώπων που συμμετέχουν κατά τα ανωτέρω στο επιχειρηματικό σχήμα κατά τα τρία (3) τελευταία έτη (2014 – 2016), καθώς και σε περίπτωση που στο επενδυτικό σχήμα συμμετέχουν φυσικά πρόσωπα αντίστοιχες Δηλώσεις Φόρου Εισοδήματος (Income Tax Filings) και Έντυπα Εκκαθάρισης Φορολογικών Δηλώσεων (Income Tax Returns) ή άλλα κατάλληλα έγγραφα και δικαιολογητικά στα οποία αποτυπώνονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενδιαφερομένου, όπως αποδείξεις καταθέσεων σε Τράπεζες, άυλοι τίτλοι, άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία, κλπ. ή αποσπάσματα τραπεζικού λογαριασμού ή τραπεζικών λογαριασμών, τα οποία να έχουν εκδοθεί το αργότερο τρεις ημέρες πριν την διενέργεια της δημοπρασίας ή επιστολή από Τράπεζα, νόμιμα λειτουργούσα στην Ελλάδα ή το εξωτερικό, που να δηλώνει το ενδιαφέρον της Τράπεζας για δανειοδότηση του συνόλου ή μέρους της επένδυσης σε περίπτωση που αναδειχθεί πλειοδότης ο συγκεκριμένος διαγωνιζόμενος. Σε περίπτωση συνδυασμού ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού, τα ποσά των ιδίων κεφαλαίων και του τραπεζικού δανεισμού θα υπολογίζονται αθροιστικά, ώστε να προκύπτει το ανωτέρω αναφερόμενο χρηματικό όριο. Σημειώνεται ότι ο Δήμος ουδεμία ευθύνη φέρει από την μη εν τέλει δανειοδότηση της επένδυσης από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ο μισθωτής δεν θα έχει το δικαίωμα υπαναχώρησης από την σύμβαση γι' αυτόν τον λόγο και θα υποχρεούται στην εκτέλεση του έργου της ανακαίνισης και των λοιπών όρων στο ακέραιο. Τα όρια και οι προϋποθέσεις των παραπάνω δικαιολογητικών αναγράφονται στο άρθρο 11.
- Οι οικονομικές καταστάσεις των νομικών προσώπων θα πρέπει να είναι ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή και θα υποβάλλονται σε επικυρωμένα αντίγραφα, όπως δημοσιεύτηκαν νομίμως. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει νομική υποχρέωση δημοσίευσης ετησίων οικονομικών καταστάσεων αναφορικά με κάποιο νομικό πρόσωπο που συμμετέχει στο επιχειρηματικό σχήμα, θα πρέπει να προσκομιστεί σχετική βεβαίωση ορκωτού ελεγκτή συνοδευόμενη από υπογεγραμμένες οικονομικές καταστάσεις που αποτυπώνουν την χρηματοοικονομική διάρθρωση του νομικού προσώπου για την αντίστοιχη περίοδο.
- Συμπλήρωση στοιχείων του πίνακα του Παραρτήματος IV για τη διαπίστωση της χρηματοοικονομικής επάρκειας.
- Μία τουλάχιστον συστατική επιστολή Τράπεζας ή άλλου Χρηματοπιστωτικού Οργανισμού για τη συνεργασία τους ή Έγγραφο Πιστοληπτικής Ικανότητας που να έχει εκδοθεί κατά το τελευταίο δεκαπενθήμερο πριν την ημερομηνία του Διαγωνισμού από Τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σχετικά με την πιστοληπτική ικανότητα του υποψηφίου ή κάθε μέλους του σε περίπτωση Ένωσης, η οποία θα πρέπει να έχει συνταχθεί σύμφωνα με το υπόδειγμα του Παραρτήματος VI.
- Στοιχεία που αποδεικνύουν την ειδική εμπειρία του υποψηφίου (ή τουλάχιστον ενός Μέλους της Ένωσης) στην ανάπτυξη ή / και λειτουργία ή / και διαχείριση για έξι (6) τουλάχιστον έτη τουριστικών μονάδων συναφών με αυτές που περιλαμβάνονται στην τεχνική Πρόταση του Υποψηφίου. Η προηγούμενη εμπειρία των υποψηφίων θα πρέπει υποχρεωτικά να αποτυπώνεται στο συγκεντρωτικό πίνακα του Παραρτήματος V. Οι σχετικές βεβαιώσεις από τον φορέα υλοποίησης θα προσκομισθούν ως συμπληρωματικό στοιχείο του εν λόγω πίνακα.
- Στην περίπτωση Κοινοπραξιών – Ενώσεων Προσώπων, τα δικαιολογητικά Β.1,2,3,4 και 5 θα πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες ενώ τα δικαιολογητικά Β 6 και 7 για έναν τουλάχιστον εκ των συμμετεχόντων, ενώ αν προσκομίζονται από περισσότερους από έναν

συμμετέχοντες της Κοινοπραξίας ή της Ένωσης Προσώπων τότε αυτά υπολογίζονται αθροιστικά για την συμπλήρωση αναφερομένων χρηματικών ορίων του άρθρου 11.

Κάθε έλλειψη ή ανακρίβεια δικαιολογητικών που διαπιστώνεται μετά από έλεγχο της Επιτροπής Διαγωνισμού, έχει σαν αποτέλεσμα τον αποκλεισμό του υποψηφίου του οποίου τα δικαιολογητικά παρουσιάζουν ελλείψεις ή ανακρίβειες.

Όλα τα ξενόγλωσσα δικαιολογητικά και έγγραφα θα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφρασή τους στην Ελληνική Γλώσσα.

Σε περίπτωση που τα παραπάνω δικαιολογητικά δεν εκδίδονται ή δεν καλύπτουν στο σύνολό τους όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις στην χώρα του διαγωνιζόμενου, πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να αντικατασταθούν από Ένορκη Βεβαίωση του διαγωνιζόμενου ενώπιον αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή συμβολαιογράφου ή προξενικού γραφείου της χώρας στην οποία είναι εγκατεστημένος ο υποψήφιος επενδυτής ή η εταιρεία, στην οποία δηλώνεται ότι στην συγκεκριμένη χώρα δεν εκδίδονται τα συγκεκριμένα έγγραφα και ότι δε συντρέχουν στο συγκεκριμένο πρόσωπο οι ανωτέρω νομικές καταστάσεις. Η ένορκη βεβαίωση θα είναι μεταφρασμένη νομίμως στα Ελληνικά και θα υποβληθεί υποχρεωτικά στον φάκελο των δικαιολογητικών του διαγωνιζόμενου.

Άρθρο 10

Διαδικασία Υποβολής των Προσφορών

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

- 1) Αίτηση Συμμετοχής
- 2) Βιογραφικό Σημείωμα
- 3) Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής
- 4) **Υποφάκελο Α'**, επιμελώς σφραγισμένο, υπό τον τίτλο «Δικαιολογητικά Συμμετοχής» με

δύο ενότητες :

- Την 1^η ενότητα με τα τυπικά προσόντα συμμετοχής και
 - Την 2^η ενότητα με την χρηματοοικονομική επάρκεια
- 5) **Υποφάκελο Β'**, επιμελώς σφραγισμένο, υπό τον τίτλο «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» με την τεχνική προσέγγιση - πρόταση του υποψηφίου για την ανάπτυξη του τουριστικού ακινήτου.

Η προσφορά θα υποβάλλεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο. Η προσφορά ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας θα υποβάλλεται από κοινό εκπρόσωπο τους σύμφωνα με συμβολαιογραφική πράξη διορισμού του, η οποία θα επισυνάπτεται στην προσφορά.

Ο κυρίως φάκελος πρέπει να είναι κλειστός και εξωτερικά να φέρει την επωνυμία και τη διεύθυνση του υποψηφίου (Οδός, αριθμός, πόλη, ΤΚ, τηλέφωνα, fax, E-mail) καθώς επίσης και τις ακόλουθες ενδείξεις:

«ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΦΙΣΚΑΡΔΟ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ»
Προς: Επιτροπή Διαγωνισμού
 Επωνυμία Υποψηφίου :
 Διεύθυνση και Στοιχεία Επικοινωνίας (συμπεριλαμβανομένου και αριθμού τηλεομοιοτυπίας):
 Στοιχεία αντικλήτου:
 Συμπράττοντες:

Η προσφορά θα πρέπει να περιλαμβάνει ολοκληρωμένη και ενιαία πρόταση για την ανάπτυξη του ακινήτου. Προσφορές για μέρος του υπό εκμίσθωση ακινήτου θα απορρίπτονται ως απαράδεκτες.

Προσφορά που κατά την κρίση της Επιτροπής είναι αόριστη και ανεπίδεκτη εκτίμησης ή είναι υπό αίρεση, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Αντιπροσφορά ή τροποποίηση της προσφοράς ή πρόταση που κατά την κρίση της Επιτροπής εξομοιώνεται με αντιπροσφορά, απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Α. Περιεχόμενο Υποφακέλου «Δικαιολογητικά Συμμετοχής»

Ο υποφάκελος πρέπει να περιέχει τα εξής :

- α) Ενότητα 1^η : Τυπικά Δικαιολογητικά

Στον υποφάκελο Δικαιολογητικά Συμμετοχής θα εσωκλείονται όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 9^Α της παρούσας.

β) Ενότητα 2^η : Χρηματοοικονομική Επάρκεια

Οι διαγωνιζόμενοι θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να αποδεικνύουν ότι διαθέτουν την απαιτούμενη χρηματοοικονομική επάρκεια για την χρηματοδότηση των επενδύσεων και τη λειτουργία του ακινήτου από ίδια ή δανεικά ή συνδυασμό και των δύο κεφάλαια. Κάθε προσφέρων θα πρέπει να υποβάλει στον υποφάκελο «Δικαιολογητικά Συμμετοχής» όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 9 Β της παρούσας.

Σε περίπτωση έλλειψης ή απόρριψης ενός ή περισσοτέρων από τα παραπάνω η προσφορά αποκλείεται από την περαιτέρω διαδικασία και επιστρέφεται μαζί με τους υποφακέλους, επί αποδείξει, στον Διαγωνιζόμενο μαζί με την Εγγυητική Συμμετοχής στον Διαγωνισμό σε περίπτωση που καταθέσει ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι δεν προτίθεται να καταθέσει ένσταση. Σε διαφορετική περίπτωση τα ανωτέρω παρακρατούνται από την Επιτροπή Διαγωνισμού και επιστρέφονται επί αποδείξει στον Διαγωνιζόμενο μετά την ολοκλήρωση του διαγωνισμού και την υπογραφή της σύμβασης από τον ανάδοχο.

Β. Περιεχόμενο υποφακέλου «Πρόταση Ανάπτυξης Ακινήτου»

Κάθε υποψήφιος θα πρέπει να υποβάλλει πρόταση ανάπτυξης του υπό εκμετάλλευση ακινήτου, στο σύνολό του, συνοδευόμενο από χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των απαραίτητων εργασιών και σαφές χρονοδιάγραμμα της επένδυσης. Προτάσεις μερικής αξιοποίησης του ακινήτου απορρίπτονται ως απαράδεκτες. Η πρόταση κάθε υποψηφίου θα περιλαμβάνει αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων επενδύσεων για την ανάπτυξη και την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση του ακινήτου.

Η πρόταση ανάπτυξης του ακινήτου δεν βαθμολογείται αλλά αποτελεί κριτήριο αποδοχής ή μη (Pass / Fail κριτήριο) της συνολικής προσφοράς του υποψηφίου Αναδόχου. Επίσης, η Πρόταση Ανάπτυξης του Ακινήτου τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης των Αρχιτεκτονικών Σχεδίων του προσωρινού Αναδόχου από τον ΕΟΤ, ή κάθε άλλη αδειοδοτούσα αρχή, προκειμένου αυτός να υπογράψει τελικά την Σύμβαση Μακροχρόνιας Παραχώρησης. Σε αντίθετη περίπτωση (μη έγκριση των Αρχιτεκτονικών Σχεδίων, μη έγκριση περιβαλλοντικών όρων, κλπ), ο προσωρινός Ανάδοχος κηρύσσεται έκπτωτος, εκπίπτει η εγγυητική του επιστολή Συμμετοχής και ο διαγωνισμός συνεχίζεται με τον αμέσως επόμενο υποψήφιο.

Στις ελάχιστες απαιτήσεις για τις αναληφθείσες επενδύσεις ανάπτυξης του ακινήτου πρέπει να προβλέπεται:

- Η πλήρης αξιοποίηση των δυνατοτήτων του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου,
- Η συνάφεια της προτεινόμενης αξιοποίησης με την ευρύτερη τήρηση των πολεοδομικών κανόνων και κανονισμών τη περιοχής,
- Ο αριθμός των απασχολούμενων,
- Η κατά προσέγγιση προϋπολογιστική δαπάνη για την αναβάθμιση – επέκταση – εκσυγχρονισμό του ακινήτου, καθώς και οι πηγές χρηματοδότησης.
- Η συνοπτική περιγραφή (Συνοπτική Τεχνική Περιγραφή), το Σχέδιο Γενικής Διάταξης του κτίσματος και του περιβάλλοντος χώρου (MasterPlan) και το συνοπτικό κτιριολογικό πρόγραμμα.
- Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της ανάπτυξης και αξιοποίησης του ακινήτου. Η οικοδομική άδεια πρέπει να έχει εκδοθεί εντός 12 μηνών από την υπογραφή του συμβολαίου μακροχρόνιας μίσθωσης και το τουριστικό ακίνητο να τεθεί σε πλήρη λειτουργία εντός 18 μηνών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- Ο Δήμος Κεφαλονιάς και η Επιτροπή Διαγωνισμού επιφυλάσσονται να ακυρώσουν και να επαναπροκηρύξουν τον παρόντα διαγωνισμό στην περίπτωση που οι Προτάσεις Ανάπτυξης του Ακινήτου που θα προκύψουν δεν ικανοποιούν τους στόχους του διαγωνισμού, σύμφωνα με την παρούσα.

Άρθρο 11**Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας**

Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί από την Επιτροπή του Διαγωνισμού η οποία είναι αρμόδια για την διενέργεια όλων των διαδικαστικών πράξεων, την αξιολόγηση των προσφορών, καθώς και την εισήγηση για το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στην Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Κεφαλονιάς. Η Επιτροπή θα συνεπικουρείται από ομάδα υπαλλήλων που θα οριστούν από το Δήμαρχο για κάθε περίπτωση που κριθεί αναγκαία η υπηρεσιακή συνδρομή.

Η διαδικασία επιλογής του αναδόχου για την μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου, θα διεξαχθεί σε ένα στάδιο, με την ακολουθία ενεργειών που αναφέρεται στην συνέχεια:

- α. Έλεγχος δικαιολογητικών και Πρότασης Ανάπτυξης του ακινήτου (καταλληλότητα πρότασης) και
β. Οικονομικές Προσφορές με φανερή προφορική δημοπρασία.

Η Επιτροπή Διαγωνισμού παραλαμβάνει σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 τις προσφορές των διαγωνιζομένων και καταγράφει την επωνυμία τους στο Πρακτικό του Διαγωνισμού, με την σειρά παράδοσής τους. Μετά την εκπνοή της ώρας λήξης κατάθεσης των προσφορών, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Διαγωνισμού κηρύσσει τη λήξη κατάθεσης των προσφορών. Προσφορές που τυχόν υποβληθούν μετά την λήξη της ως άνω οριζόμενης ώρας δεν θα γίνουν δεκτές.

Αμέσως μετά η Επιτροπή Διαγωνισμού διενεργεί σε δημόσια συνεδρίαση την αποσφράγιση των ΦΑΚΕΛΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ με την σειρά καταγραφής τους στο Πρακτικό του Διαγωνισμού και ελέγχει την ύπαρξη των δύο σφραγισμένων υποφακέλων με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» και «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ», καθώς και την ύπαρξη της αίτησης συμμετοχής, του βιογραφικού σημειώματος και της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής. Εάν μέσα στον κυρίως φάκελο δεν υπάρχουν τα ανωτέρω, τότε η προσφορά δεν γίνεται αποδεκτή.

Στην συνέχεια αποσφραγίζεται ο φάκελος με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», ελέγχεται από τον Πρόεδρο και τα μέλη της Επιτροπής Διαγωνισμού, η ύπαρξη όλων των προβλεπόμενων από την διακήρυξη, στοιχείων και εγγράφων τα οποία και μονογράφονται από τον Πρόεδρο και τα μέλη της Επιτροπής. Σε περίπτωση έλλειψης ή απόρριψης ενός ή περισσότερων εγγράφων, η αντίστοιχη προσφορά αποκλείεται από την περαιτέρω διαδικασία.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή ελέγχει τις ουσιαστικές προϋποθέσεις συμμετοχής των υποψηφίων στον διαγωνισμό (χρηματοοικονομική και επαγγελματική επάρκεια). Στο στάδιο αυτό ελέγχεται μόνον η συνδρομή και οι προϋποθέσεις χρηματοοικονομικής και επαγγελματικής επάρκειας στο πρόσωπο του υποψηφίου, προκειμένου να κριθεί παραδεκτή η συμμετοχή του σε επόμενο στάδιο του διαγωνισμού (Pass/Fail κριτήρια). Προσφορές που παρουσιάζουν ουσιώδεις αποκλίσεις από τους όρους της Προκήρυξης αποκλείονται.

Χρηματοοικονομική επάρκεια: Ο έλεγχος των προϋποθέσεων χρηματοοικονομικής επάρκειας και τεχνικής ικανότητας των υποψηφίων για την προεπιλογή τους θα βασιστεί στη συνδρομή των παρακάτω κριτηρίων:

Σε περίπτωση που ο υποψήφιος είναι νομικό πρόσωπο, πρέπει να πληρούνται σωρευτικά τα παρακάτω κριτήρια α, β, γ, και δ:

- α. **Θετικό Μέσο Όρο** ετήσιων αποτελεσμάτων, προ αποσβέσεων και φόρων, των τριών (3) τελευταίων οικονομικών χρήσεων για κάθε μέλος του υποψηφίου σχήματος.
- β. **Μέσο Όρο συνολικού κύκλου εργασιών** των τριών (3) τελευταίων οικονομικών χρήσεων, ο οποίος να ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ τετρακοσίων χιλιάδων (**€ 500.000**) κατ' ελάχιστο
- γ. **Μέσο Όρο συνόλου ιδίων κεφαλαίων** των τριών (3) τελευταίων οικονομικών χρήσεων, μεγαλύτερο των Ευρώ διακοσίων χιλιάδων (**€200.000**).
- δ. **Πιστοληπτική ικανότητα**, σωρευτικά, Ευρώ τετρακοσίων χιλιάδων (**€ 400.000**).

Σε περίπτωση που ο υποψήφιος είναι φυσικό πρόσωπο, πρέπει να πληρούνται σωρευτικά τα παρακάτω κριτήρια α, β και γ:

- α. **Μέσο Ετήσιο Δηλωμένο Εισόδημα συνολικά**, των τριών (3) τελευταίων οικονομικών χρήσεων ύψους Ευρώ τριακοσίων χιλιάδων (**€300.000**) κατ' ελάχιστο και
- β. **Ύπαρξη Επενδύσεων κάθε είδους σε μετρητά** αθροιστικά κατά τις τρεις (3) τελευταίες οικονομικές χρήσεις σε Τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, που υπερβαίνουν κατά μέσο το ποσό των Ευρώ διακοσίων χιλιάδων (**€ 200.000**) ή, εναλλακτικά,
- γ. **Ύπαρξη Πιστοληπτικής Ικανότητας** σωρευτικά ύψους Ευρώ τετρακοσίων χιλιάδων (**€ 400.000**).

Στην περίπτωση που ο υποψήφιος αποτελείται από νομικά και φυσικά πρόσωπα, για τη διαπίστωση της ύπαρξης χρηματοοικονομικής επάρκειας πρέπει να πληρούνται σωρευτικά τα κριτήρια που έχουν αναφερθεί στις δύο προηγούμενες παραγράφους, όπως αντιστοιχούν στη νομική μορφή του κάθε επιμέρους μέλους του σχήματος και στο ποσοστό της συμμετοχής του κάθε μέλους στο σχήμα.

Επαγγελματική Επάρκεια: Εμπειρία στην ανάπτυξη ή / και λειτουργία ή / και διαχείριση για **έξι (6)** τουλάχιστον έτη τουριστικών μονάδων ή μονάδων του ευρύτερου τουριστικού τομέα, συνολικής δυναμικότητας αντίστοιχης με την πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου.

Στην ίδια συνεδρίαση η Επιτροπή προβαίνει στην αποσφράγιση του υποφακέλου «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ», εκείνων των διαγωνιζομένων που είχαν όλα τα απαιτούμενα, σύμφωνα με την παρούσα, έγγραφα στον υποφάκελο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ». Κατά την

αποσφράγιση μονογράφονται από τον Πρόεδρο και τα μέλη της Επιτροπής Διαγωνισμού όλα τα έγγραφα και στοιχεία που υπάρχουν στον φάκελο.

Η Επιτροπή στην συνέχεια σε κλειστή/ες συνεδρίαση/εις, προβαίνει στην αξιολόγηση των στοιχείων και προτάσεων που περιλαμβάνονται στον Υποφάκελο «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

Η Επιτροπή Διαγωνισμού μπορεί να ζητήσει από τους διαγωνιζόμενους πληροφορίες και διευκρινίσεις επί ζητημάτων και ερωτημάτων που θα τεθούν από τα μέλη της.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου των φακέλων «ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ» και «ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» η Επιτροπή ανακοινώνει τα ονόματα των υποψηφίων που προκρίνονται και των υποψηφίων που αποκλείονται από την περαιτέρω συμμετοχή τους, είτε λόγω έλλειψης τυπικών ή ουσιαστικών προσόντων συμμετοχής, είτε λόγω πρόδηλης έλλειψης συμβατότητας της πρότασής τους με τις αρχές του σχεδιασμού και τους ειδικούς περιορισμούς ανάπτυξης καθώς και τους λόγους αποκλεισμού κάθε ενός από αυτούς.

Ακολούθως διεξάγεται μεταξύ των διαγωνιζομένων που δεν έχουν αποκλεισθεί κατά τα ανωτέρω φανερά και προφορικά δημοπρασία με την υποβολή οικονομικών προσφορών.

Οι οικονομικές προσφορές των διαγωνιζομένων πρέπει να είναι εκφρασμένες σε ΕΥΡΩ (€).

Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη, η οποία μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

Κάθε προσφορά πρέπει να είναι **μεγαλύτερη κατά 5%** από την προηγούμενη.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, συντάσσεται Πρακτικό που υπογράφεται από την Επιτροπή, τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή αυτού. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Διαγωνισμού καταθέτει το πρακτικό και όλα τα δικαιολογητικά της Δημοπρασίας, μαζί με την εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού για το πρόσωπο στο οποία θα ανατεθεί η Σύμβαση Μίσθωσης στην Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Κεφαλλονιάς.

Ο τελευταίος πλειοδότης ουδένα δικαίωμα αποκτά προς αποζημίωση από την μη έγκριση των πρακτικών δημοπρασία από το αρμόδιο όργανο του Δήμου Κεφαλλονιάς ή της Διοικητικής Αρχής.

Η Οικονομική Επιτροπή εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση της δημοπρασίας. Η Οικονομική Επιτροπή δύναται να παραπέμψει λόγω σπουδαιότητας της εν λόγω διαδικασίας της κατακύρωση του αποτελέσματος της Δημοπρασίας στο Δημοτικό Συμβούλιο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 72 παρ. 4 του ν.3852/2010.

Στο επόμενο στάδιο όλα τα έγγραφα, πρακτικά και αποφάσεις του διαγωνισμού αποστέλλονται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου προς έλεγχο νομιμότητας.

Στην περίπτωση που η εκμίσθωση γίνει με απ' ευθείας συμφωνία, σε περίπτωση κατά την οποία δύο (2) δημοπρασίες δεν φέρουν αποτέλεσμα, το Δημοτικό Συμβούλιο θα καθορίσει τους ειδικότερους όρους της συμφωνίας.

Άρθρο 12

Υπογραφή της σύμβασης

Με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, καλείται ο πλειοδότης μαζί με τον εγγυητή του, να προσέλθει εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών για την υπογραφή της Σύμβασης Μακροχρόνιας Εκμετάλλευσης, προσκομίζοντας:

- 1) Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης ισόποσης με το 10% του πρώτου επιτευχθέντος μισθώματος (ετήσιου) δέκα (10) ετών, σύμφωνα με το άρθρο 8 της παρούσας
- 2) Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού σύμφωνα με το άρθρο 8 της παρούσας
- 3) Εξοφλημένα τιμολόγια δημοσίευσης της περίληψης Διακήρυξης
- 4) Όλα τα δικαιολογητικά και νομιμοποιητικά έγγραφα του Παρατήματος II, σε επικαιροποιημένη μορφή.
- 5) Χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των έργων, την απαιτούμενη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, την Αρχιτεκτονική Μελέτη με πλήρη σειρά σχεδίων όπως έχουν υποβληθεί στον ΕΟΤ, ή άλλες αδειοδοτούσες Αρχές, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Το χρονικό περιθώριο υποβολής των συγκεκριμένων δικαιολογητικών (Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, Αρχιτεκτονική Μελέτη και πλήρης σειρά σχεδίων), αναφέρεται σε ένα τρίμηνο το αργότερο από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης.

Η οποιαδήποτε τυχόν άρνηση ή καθυστέρηση υπογραφής της σύμβασης με υπαιτιότητα του πλειοδότη θα έχει ως συνέπεια την κατάπτωση υπέρ του Δήμου της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής στη Δημοπρασία ως ποινική ρήτρα.

Σε περίπτωση μη προσέλευσης του πλειοδότη για υπογραφή της σύμβασης η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται για τη διαφορά μεταξύ του τυχόν μικρότερου οικονομικού αποτελέσματος της δημοπρασίας, σε σχέση με την προηγούμενη.

Μετά την υπογραφή της σύμβασης, ο Πλειοδότης (καλείται πλέον Οριστικός Ανάδοχος) καλείται εγγράφως σε τασσόμενη προς τούτο εύλογη προθεσμία, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τις τρεις ημέρες, να προσέλθει να υπογράψει και το σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής. Τυχόν άρνηση ή καθυστέρηση του Πλειοδότη παραλαβής του μισθίου θα έχει ως συνέπεια, με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου την κατάπτωση υπέρ του Δήμου της κατατεθείσας χρηματικής εγγύησης καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης.

Η σύμβαση μεταξύ Δήμου και εκμισθωτή θα λάβει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και θα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ερίσου. Όλα δε τα έξοδα για την σύνταξη και μεταγραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου θα βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Μετά την λήξη της πρώτης τριετίας, η Εγγυητική Επιστολή θα ανανεώνεται ανά τριετία και το ύψος της θα ισούται με το άθροισμα των μισθωμάτων των τριών επόμενων ετών, μέχρι την λήξη της Σύμβασης Μακροχρόνιας Εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Άρθρο 13

Μίσθωμα

Το ετήσιο μίσθωμα είναι ισόποσο της προσφοράς του μισθωτή. Ως μηνιαίο μίσθωμα θα νοείται το 1/12 του ετήσιου μισθώματος.

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται μηνιαίως μέχρι την τρίτη ημέρα έκαστου ημερολογιακού μηνός σε τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί ο Δήμος μας, και ο οποίος θα υποδειχθεί στον μισθωτή κατά την σύναψη του μισθωτηρίου, ενώ το σχετικό καταθετήριο θα πρέπει να προσκομίζεται στον Δήμο Κεφαλλονιάς μέχρι την πέμπτη ημέρα έκαστου ημερολογιακού μηνός προκειμένου να αποδεικνύεται η καταβολή του μισθώματος και να εκδίδονται τα αντίστοιχα γραμμάτια εισπράξεως, τα οποία θα αποτελούν και το μόνο αποδεικτικό μέσο πληρωμής του εκάστοτε μισθώματος.

Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος, σε ποσοστό 2% επί του εκάστοτε διαμορφούμενου μισθώματος μετά την πρώτη διετία από την υπογραφή της σύμβασης χωρίς έγγραφη όχληση από τον Δήμο Κεφαλλονιάς.

Κάθε τέλος, φόρος ή άλλη επιβάρυνση επί του μισθώματος ή επί του μισθίου, θα βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή. Ενδεικτικά αναφέρονται ότι βαρύνουν τον μισθωτή κάθε είδους δημοτικά τέλη, τέλη καθαριότητας, ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση κ.λ.π.. Το χαρτόσημο επί του παραπάνω μισθώματος βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος υφίσταται ανεξάρτητα από τη συνεχή ή εποχιακή λειτουργία των εγκαταστάσεων.

Συμφωνείται ρητά ότι το ανωτέρω μίσθωμα και το ποσοστό της ετήσιας αναπροσαρμογής του είναι δίκαιο, εύλογο και ανταποκρίνεται στην μισθωτική αξία του μισθίου, δεδομένου άλλωστε ότι για τον καθορισμό τους ελήφθησαν υπόψη και οι τρέχουσες οικονομικές καταστάσεις. Έτσι ο μισθωτής παραιτείται από κάθε δικαίωμα να ζητήσει απαλλαγή εκ της καταβολής ή και μείωση – αναπροσαρμογή του μισθώματος για κάθε αιτία.

Σε περίπτωση εκπρόθεσμης, ελλιπούς ή καθόλου καταβολής του μισθώματος και των λοιπών επιβαρύνσεων, όπου και όταν ορίζεται στην παρούσα, ο Δήμος Κεφαλλονιάς μπορεί να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση, να επιδιώξει τη βίαιη έξωση του μισθωτή και κάθε τρίτου έλκοντος δικαιώματα από το μίσθιο και την πλήρη αποζημίωσή του για κάθε θετική και αποθετική ζημία.

Άρθρο 14

Ειδικότερα στοιχεία της Αξιοποίησης και Ανάπτυξης του ακινήτου

Ο μισθωτής υποχρεούται να υλοποιήσει επενδυτικό σχέδιο, με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και δαπάνες του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού του με μισθώματα, έτσι ώστε το μίσθιο να ανακαινισθεί και αξιοποιηθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο, ήτοι με την δημιουργία και λειτουργία σύγχρονης τουριστικής επιχείρησης με σεβασμό στο περιβάλλον και το χαρακτήρα του ακινήτου και υψηλής προδιαγραφής λειτουργίας, εντός προθεσμίας τριάντα (30) μηνών από την υπογραφή της σύμβασης.

Οι εργασίες που απαιτούνται για την δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας ή εν γένει τουριστικής επιχείρησης, στο μίσθιο ακίνητο περιλαμβάνουν ενδεικτικά : στατική ενίσχυση του κτιρίου, έργα

υποδομής, οικοδομικές εργασίες που αφορούν την ανακαίνιση του κτιρίου εσωτερικά και εξωτερικά, εγκατάσταση πλήρους ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, υδραυλικές εγκαταστάσεις, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και κάθε εργασία που θα απαιτηθεί ώστε να δημιουργηθεί μια ποιοτική ξενοδοχειακή μονάδα ή και εν γένει τουριστική επιχείρηση. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι άριστης ποιότητας και θα συνάδουν με τον χαρακτήρα του κτιρίου και του παραδοσιακού οικισμού του Φισκάρδου.

Το αντικείμενο παροχής του διαγωνιζόμενου περιλαμβάνει την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων μελετών για την έγκριση εργασιών, τη λήψη οικοδομικών αδειών και λοιπών εγκρίσεων, την εκπόνηση της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και την ευθύνη έγκρισής της όπου απαιτείται, την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων μελετών για τη λήψη σχετικών αδειών από τις αρμόδιες αρχές, τη διασφάλιση χρηματοδότησης και τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων, την κατασκευή του έργου, τον πλήρη εσωτερικό και εξωτερικό εξοπλισμό (επιπλώσεις κ.λ.π.), τη λειτουργία τουριστικής μονάδας ή της εν γένει τουριστικής επιχείρησης μέχρι το πέρας της περιόδου εκμίσθωσης, τη συντήρησή τους και τη διατήρησή τους σε άριστη κατάσταση, για όλο το χρόνο της εκμίσθωσης και την καταβολή στον Δήμο των μισθωμάτων.

Ο μισθωτής κατά την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων στις υφιστάμενες κτιριακές υποδομές και στον περιβάλλοντα χώρο, έχει υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ισχύουσες κάθε φορά πολεοδομικές, υγειονομικές και λοιπές διατάξεις, τυχόν δε διοικητικά ή άλλα πρόστιμα επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ίδιο. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη συμμόρφωση των μελετών και της κατασκευής στις κείμενες διατάξεις, οφείλει δε να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες, προκειμένου οι εργασίες και το μίσθιο να είναι σύνομα και να καταθέσει έγκαιρα αντίγραφα αυτών στο Δήμο Κεφαλονιάς. Υποχρεούται επίσης ο μισθωτής, να υποβάλει στον Δήμο, με το πέρας των εργασιών, όλα τα σχετικά έγγραφα και σχέδια από τα οποία να αποδεικνύεται ότι κατασκευάστηκε και λειτουργεί η ως άνω μονάδα.

Σε περίπτωση τυχόν δημιουργίας αυθαίρετων κατασκευών από τον μισθωτή, ο Δήμος δεν θα φέρει καμία ευθύνη, και αν τυχόν επιβληθεί κατ' αυτού οιοδήποτε πρόστιμο ή άλλης φύσεως κύρωση, αυτά θα καταλογισθούν σε βάρος του μισθωτή, από τον οποίο ο Δήμος θα τα αξιώσει, ενώ θα συντρέχουν στο ακέραιο και όλα τα υπόλοιπα δικαιώματα του Δήμου σε βάρος του μισθωτή.

Ο Δήμος Κεφαλονιάς δια των οργάνων και εκπροσώπων του θα επιβλέπει τις εργασίες του μισθωτή, χωρίς όμως αυτό κατ' ουδέναν τρόπο να συνεπάγεται ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης για τη συμμόρφωση του μισθωτή στις υποχρεώσεις που αναφέρονται στην παρούσα.

Ο μισθωτής δεσμεύεται να καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε κατά την εκτέλεση και λειτουργία του Έργου να αξιοποιηθεί εργατοτεχνικό και επιστημονικό προσωπικό που διαμένει μόνιμα στον Δήμο Κεφαλονιάς.

Ο μισθωτής φέρει αποκλειστική ευθύνη για την τήρηση της ισχύουσας εργατικής, ασφαλιστικής και περί ασφάλειας εργαζομένων νομοθεσίας, κατά την εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών, τυχόν δε διοικητικά ή άλλα πρόστιμα επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ίδιο.

Ο μισθωτής οφείλει να ασφαλίσει τα προβλεπόμενα έργα, καθ' όλη τη διάρκεια της κατασκευής τους, κατά παντός κινδύνου εργολαβίας, για ποσό ίσο προς τον προϋπολογισμό των έργων.

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να τηρεί τους προβλεπόμενους από τους νόμους κανόνες υγιεινής, να κάνει συντήρηση του κτηρίου τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά, οφείλει με δικά του έξοδα να επισκευάζει, συντηρεί, αναβαθμίζει το μίσθιο και τον περιβάλλοντα χώρο, όπως επίσης να αποκαθιστά κάθε φθορά που δημιουργείται στο μίσθιο, είτε προξενήθηκε από τον ίδιο, είτε από το προσωπικό αυτού, είτε από τρίτο, ανεξάρτητα αν προέρχεται από συνήθη ή όχι χρήση, χωρίς καμία αξίωση για αποζημίωση από το Δήμο, ενώ οποιαδήποτε αναβάθμιση, μεταρρύθμιση κ.λ.π. τόσο αναγκαία, όσο και πολυτελής, παραμένει προς όφελος του μισθίου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Πριν από κάθε ουσιώδη επέμβαση στο μίσθιο, ο μισθωτής θα πρέπει να ενημερώνει το Δήμο και να λαμβάνει σχετική έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία.

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

Απαγορεύεται στον μισθωτή κάθε παρέμβαση στο μίσθιο που ασκεί ουσιώδη ή μη επίδραση στο αρχιτεκτονικό σχέδιο του κτιρίου. Αν το κτήριο ή μέρος του καταστραφεί από υπαιτιότητα του μισθωτή ή προστηθέντος του, ο μισθωτής υποχρεούται σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών ή σε πλήρη αποζημίωση του Δήμου.

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

Μετά την ανακαίνιση του μισθίου, ο μισθωτής υποχρεούται για την έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α.) του μισθίου.

Η μίσθωση θα λύεται αζημίως και για τα δύο μέρη, χωρίς κανένα μέρος να φέρει ευθύνη αποζημίωσης του άλλου, πλην την αποκατάσταση ζημιών που τυχόν επέλθουν στο ακίνητο από το μισθωτή, μόνο σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας και η χορήγηση των απαιτούμενων εγκρίσεων από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία ή οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία (Υγειονομείο, ΕΟΤ κλπ), αν και το σχέδιο ανάπτυξης του ακινήτου είναι συμβατό με τους κανόνες αρχιτεκτονικής και τους όρους δόμησης του μνημείου και του ιστορικού και αρχαιολογικού τόπου της Κεφαλονιάς, τις υγειονομικές διατάξεις κλπ, ο μισθωτής δε, έχει προβεί στις απαιτούμενες αλλαγές και διορθώσεις των σχεδίων του κατά τις υποδείξεις των αρμοδίων υπηρεσιών και παρόλα αυτά δεν μπορούν να ληφθούν οι απαιτούμενες εγκρίσεις για λόγους που δεν μπορούν να προβλεφθούν.

Μετά τη λύση της σύμβασης, για οποιονδήποτε λόγο, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει μόνο τον κινητό εξοπλισμό που δεν έχει ενσωματωθεί ή εντοιχισθεί ή εγκατασταθεί μόνιμως στο μίσθιο και που με δικές του δαπάνες έχει προμηθευτεί και εγκαταστήσει (π.χ. μηχανήματα, έπιπλα κλπ). Διευκρινίζεται ότι κινητά πράγματα, που θα ενσωματωθούν στο μίσθιο κατά τα ανωτέρω, παραμένουν σε αυτό και μετά τη λύση της μισθωτικής σύμβασης, όπως ορίζεται παραπάνω, χωρίς αξίωση αποζημίωσης από το μισθωτή.

Γίνεται ιδιαίτερη μνεία ότι ο παρόν όρος συνιστά ουσιώδη όρο της σύμβασης στον οποίο τα μέρη απέβλεψαν σπουδαία, οιαδήποτε δε παραβίαση αυτού συνιστά άνευ άλλου τινός λόγο άμεσης καταγγελίας της μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή, καθώς και κατάπτωσης της ανωτέρω εγγυήσεως.

Άρθρο 15

Χρηματοδότηση – Φόροι – Δασμοί

Το σύνολο των δαπανών θα βαρύνει τον μισθωτή και θα καλυφθεί από ίδια ή/και δανειακά κεφάλαια. Ο μισθωτής οφείλει να εξασφαλίσει ένα σημαντικό ποσό ιδίων κεφαλαίων, καθώς και επιπλέον τις τυχόν απαιτούμενες πηγές δανειακών κεφαλαίων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την μελέτη, αδειοδότηση, κατασκευή, συντήρηση, ασφάλιση, λειτουργία και χρηματοδότηση του έργου. Ο Δήμος Κεφαλονιάς δεν έχει καμιά υποχρέωση να προσφέρει το ακίνητο ως εγγύηση της τυχόν συναφθείσας δανειακής σύμβασης ή να δεχτεί να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επ' αυτού και για τις εξασφαλίσεις του τυχόν δανείου είναι υπεύθυνος μόνο ο μισθωτής.

Το Έργο δεν είναι ενταγμένο σε κανένα πρόγραμμα επιδότησης ή επιχορήγησης. Σε καμία περίπτωση, η ενδεχόμενη επιχορήγηση ή επιδότηση δεν αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκλήρωση του Έργου. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να εντάξει το έργο σε πρόγραμμα επιδότησης ή επιχορήγησης.

Ο Δήμος, δεσμεύεται να συνδράμει τον Μισθωτή για την επιδίωξη οποιασδήποτε νομικά και πραγματικά επιτρεπτής επιχορήγησης και επιδότησης για την υλοποίηση του Έργου και πάντα μόνο μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων του. Σε κάθε περίπτωση, δεν εγγυάται την τελική υπαγωγή της επένδυσης σε προγράμματα επιδότησης ή επιχορήγησης από οποιονδήποτε φορέα.

Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από τέλη, δασμούς και κάθε άλλο φόρο, τέλος ή δικαίωμα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, ΔΕΚΟ, ΟΤΑ, άλλων ΝΠΔΔ, όπως ορίζουν οι σχετικές διατάξεις. Ομοίως, το Έργο δεν απαλλάσσεται από τους δασμούς, τον Φ.Π.Α. και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, δικαίωμα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, των Ταμείων και των Ασφαλιστικών Οργανισμών (Ι.Κ.Α. κλπ.), που αφορούν γενικά στην κατασκευή του Έργου. Διευκρινίζεται ότι αν - μετά την ημερομηνία υποβολής της Οικονομικής Προσφοράς - επιβληθούν νέες επιβαρύνσεις ή καταργηθούν παλαιές ή τροποποιηθούν οι ισχύουσες, τα αντίστοιχα ποσά θα είναι σε βάρος ή σε όφελος του Έργου.

Τα έσοδα από την εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων βαρύνονται με όλες τις επιβαρύνσεις, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 16

Χρήση μισθίου

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιεί το μίσθιο σύμφωνα με τον προορισμό του, για την ανάπτυξη ξενοδοχειακών και εν γένει πάσης φύσεως τουριστικών δραστηριοτήτων απαγορευμένης

ρητώς κάθε μεταβολής της χρήσης του και ιδίως η χρήση του ως ιδιωτική κατοικία. Οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης του μισθίου απαγορεύεται ρητά, χωρίς την προηγούμενη, σε κάθε περίπτωση, έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

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

Ο μισθωτής εντός μηνός από την σύναψη της μίσθωσης, υποχρεούται να ασφαλίσει σε Ασφαλιστική Εταιρία εγκατεστημένη και λειτουργούσα νομίμως στην Ε.Ε. με δικά του έξοδα το μίσθιο, με δικαιούχο ασφαλισματος για την καταστροφή του ακινήτου τον Δήμο Κεφαλλονιάς, ως συμβατική του υποχρέωση, κατά παντός κινδύνου, όπως σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας κ.λ.π., καθώς και για απώλεια εισοδήματος, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, για ποσό σύμφωνα με την αντικειμενική αξία του ακινήτου έτσι ώστε, σε περίπτωση τυχόν επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου, το μίσθιο να δύναται να αποκατασταθεί πλήρως. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και οι ανανεώσεις τους πρέπει να υποβάλλονται στον Δήμο Κεφαλλονιάς, εντός πέντε (5) ημερών από την σύναψη τους, άλλως ο τελευταίος δικαιούται στην επιβολή δίκαιης και εύλογης ποινικής ρήτρας σε βάρος του μισθωτή ποσού 500 ευρώ ημερησίως.

Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί την μονάδα κατ' ελάχιστον ανελλιπώς από 1 Μαΐου έως 30 Σεπτεμβρίου έκαστου έτους.

Ο μισθωτής υποχρεούται, το τελευταίο εξάμηνο πριν την λήξη της διάρκειας της σύμβαση μίσθωσης, να ανέχεται σε κατάλληλες ώρες και ημέρες την επίσκεψη των εκπροσώπων του Δήμου με ενδιαφερόμενους νέους μισθωτές.

Άρθρο 17

Κατάσταση μισθίου - Λοιπές υποχρεώσεις μισθωτή.

Ο μισθωτής με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης αποδέχεται ανεπιφύλακτα ότι έλαβε γνώση των εγγράφων και των σχεδίων του φακέλου της δημοπρασίας και της κατάστασης του μισθίου, ότι έλεγξε την πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και ότι ο Δήμος δεν υπέχει καμιά ευθύνη έναντι του μισθωτή για την κατάσταση, στην οποία ο τελευταίος το παραλαμβάνει. Ειδικότερα ο μισθωτής δεν μπορεί να αξιώσει καμιά αποζημίωση ούτε να ζητήσει τη λύση της σύμβασης ή τη μείωση του μισθώματος εξαιτίας οποιουδήποτε λόγου που αφορά την πραγματική ή νομική κατάσταση (π.χ. ελαττώματα που υπάρχουν ή ενδέχεται να προκύψουν, αυθαίρετες κατασκευές) στην οποία ευρίσκεται και παραλαμβάνει το μίσθιο. Αλλά και ο Δήμος δεν έχει υποχρέωση να προβεί σε οποιαδήποτε εργασία ή καταβολή δαπάνης για το μίσθιο για ολόκληρο το χρόνο της μίσθωσης.

Ο μισθωτής οφείλει να μεριμνά για την άρση κάθε καταπάτησης ή προσβολής της ιδιοκτησίας του Δήμου και να το παραδώσει, μετά τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης στην ίδια καλή κατάσταση που το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Ο μισθωτής υποχρεούται να συνδέσει επ' ονόματι του εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος από την σύναψη της σύμβασης τις παροχές ρεύματος και ύδατος υπογράφοντας τις σχετικές συμβάσεις.

Άρθρο 18

Παραχώρηση της χρήσης του Μισθίου

Απαγορεύεται ρητά η με οποιοδήποτε τρόπο υπομίσθωση του μισθίου ακινήτου. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτον δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο τελευταίος πλειοδότης – μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, επιτρέπεται σε αυτόν, μετά την παρέλευση τριετίας για μια (1) και μόνη φορά, η σύσταση προσωπικής εταιρίας (Ο.Ε. ή Ε.Ε.) ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.) ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας (Ι.Κ.Ε.) ή Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε.), η οποία θα αποτελέσει το φορέα εκμετάλλευσης του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή, φυσικό πρόσωπο και εταιρία θα ευθύνονται αλληλέγγυα και σε ολόκληρο έναντι του Δήμου Κεφαλλονιάς, αναφορικά με την καταβολή του μισθώματος και την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Στη συσταθησόμενη εταιρία, ο μισθωτής υποχρεούται να συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό τουλάχιστον τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), ποσοστό το οποίο θα

πρέπει αποδεδειγμένα να διατηρεί, καθ' όλο το διάστημα ισχύος της σύμβασης. Επιπροσθέτως ο μισθωτής θα πρέπει, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, να είναι διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος και υγειονομικός και αγορανομικός υπεύθυνος.

Η σύσταση και κάθε τυχόν μελλοντική μεταβολή του καταστατικού της εταιρίας, θα γνωστοποιείται, υποχρεωτικά εγγράφως στον Δήμο Κεφαλλονιάς, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την νόμιμη δημοσίευση του καταστατικού. Με τη γνωστοποίηση, θα παραδίδεται στον Δήμο επικυρωμένο αντίγραφο του δημοσιευμένου καταστατικού.

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

Σε περίπτωση παράβασης των όρων του παρόντος άρθρου, οι παραπάνω συμβάσεις και πράξεις δεν θα αναγνωρίζονται από τον Δήμο Κεφαλλονιάς και δεν θα τον δεσμεύουν, επιπροσθέτως δε, ο Δήμος Κεφαλλονιάς έχει το δικαίωμα να ζητήσει κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης, μη αποκλειόμενης της καταγγελίας της μίσθωσης και της αναζήτησης κάθε ζημίας που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω αιτία.

Άρθρο 19 **Λύση της Σύμβασης**

Η σύμβαση λύεται κανονικά με τη λήξη του χρόνου για τον οποίο συμφωνήθηκε.

Πριν από την κανονική λήξη του χρόνου διάρκειάς της η σύμβαση λύεται :

- i. Σε περίπτωση λύσης του νομικού προσώπου του μισθωτή.
- ii. Σε περίπτωση κήρυξης του σε πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση.
- iii. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή φυσικού προσώπου. Τυχόν κληρονόμοι του μισθωτή, ουδέν μισθωτικό ή άλλο δικαίωμα αποκτούν από τη μίσθωση.
- iv. Στις περιπτώσεις καταγγελίας της σύμβασης για λόγους που προβλέπονται σε όρους της σύμβασης, τις διατάξεις του Α.Κ. ή άλλων νόμων.

Σε περίπτωση λύσης της σύμβασης στις παραπάνω περιπτώσεις ο Δήμος Κεφαλλονιάς θα έχει όλα τα δικαιώματα που θα είχε σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω.

Ο Δήμος Κεφαλονιάς, σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης μίσθωσης, οι οποίοι στο σύνολό τους θεωρούνται ουσιώδεις, δικαιούται, αφού προηγουμένως οχλήσει εγγράφως το μισθωτή για συμμόρφωση στις υποχρεώσεις του, τάσσοντας προς τούτο εύλογη προθεσμία, και εφόσον παρέλθει άπρακτη να προβεί μεταξύ άλλων νόμιμων ενεργειών και στην κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης, μη αποκλειόμενης της αναζήτησης κάθε άλλης ζημίας του.

Η δια καταγγελίας λύση της σύμβασης που γίνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου, έχει τις παρακάτω συνέπειες :

- i. Την κατάπτωση, ως ποινή, των υπέρ του Δήμου εγγύησης καλής εκτέλεσης της σύμβασης, καθώς και της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού, που έχουν κατατεθεί, χωρίς αυτές να συμψηφίζονται με οφειλόμενα μισθώματα.
- ii. Την κήρυξη ληξιπρόθεσμων και απαιτητών όλων των μισθωμάτων μέχρι τη συμβατική λήξη της σύμβασης παραχώρησης.
- iii. Την υποχρέωση του μισθωτή να παραδώσει το μίσθιο την ημέρα και ώρα που ορίζεται στην πρόσκληση του Δήμου για παράδοση. Αν ο πλειοδότης αρνηθεί ή καθυστερήσει για οποιοδήποτε λόγο την παράδοση του, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να επιβάλλει πλέον της αποζημίωσης για τη χρήση αυτού και ποινική ρήτρα ίση με ποσοστό 0,5 τοις εκατό (0,5%) επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου ετήσιου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, καθώς και να αποβάλλει τον πλειοδότη με κάθε νόμιμο μέσο. Επίσης, ο Δήμος Κεφαλονιάς δικαιούται, σε περίπτωση μη παραδόσεως του μισθίου κενού, να αποκομίσει ο ίδιος τα εισκομισθέντα στο μίσθιο κινητά πράγματα και είτε να τα αποθηκεύσει, είτε να τα εκποιήσει, είτε να τα απορρίψει ως άχρηστα, χωρίς ο μισθωτής να δικαιούται να απαιτήσει οιαδήποτε αποζημίωση. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν δαπάνες, οι οποίες θα προκύψουν από τη φύλαξη, την εκποίηση ή την απόρριψη, θα καταλογίζονται στο μισθωτή.

Άρθρο 20**Γραφείο δεδομένων (Data Room)**

Πρόσθετο υλικό, σχέδια, τοπογραφικά διαγράμματα, φωτογραφικό υλικό, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που αφορά τον παρόντα διαγωνισμό, θα βρίσκονται καθ' όλη την διάρκεια της περιόδου πριν την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού, στο γραφείο της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κεφαλονιάς, όπου οι ενδιαφερόμενοι θα μπορούν να προσέρχονται προς ενημέρωσή τους, κατόπιν συνεννόησης με την Γραμματέα της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κεφαλονιάς.

Η πρόσβαση στα δεδομένα αυτά, θα επιτρέπεται σε εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους όσων έχουν λάβει αντίγραφο της προκήρυξης από τον Δήμο Κεφαλονιάς, ενώ το υλικό του DataRoom θα μπορεί να αναπαραχθεί με ευθύνη και δαπάνη του κάθε ενδιαφερόμενου.

Οι επισκέψεις για τον σκοπό του παρόντος άρθρου θα γίνονται τις εργάσιμες ημέρες και από ώρα 10:00 π.μ. έως 13:00, κατόπιν συνεννόησης με την Γραμματέα της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κεφαλονιάς.

Άρθρο 21**Γλώσσα Διαγωνισμού**

Επίσημη γλώσσα του διαγωνισμού είναι η Ελληνική. Όλα τα στοιχεία αυτού καθώς και κάθε έγγραφο της Αναθέτουσας Αρχής, συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα ή συνοδεύονται από επίσημη ελληνική μετάφραση.

Δημόσια έγγραφα και εξομοιούμενα προς αυτά που έχουν συνταχθεί στην αλλοδαπή πρέπει επί ποινή απαραδέκτου να φέρουν την επίθεση της σφραγίδας "Apostille" σύμφωνα με τη συνθήκη της Χάγης της 5.10.1961 που κυρώθηκε με το νόμο 1497/1984, ώστε να πιστοποιείται η γνησιότητά τους και να συνοδεύονται από νόμιμη μετάφραση.

Οι έγγραφες και προφορικές συνεννοήσεις μεταξύ του Δήμου Κεφαλονιάς, της Επιτροπής Διαγωνισμού και των υποψηφίων Αναδόχων και αντικλήτων τους, θα διεξάγονται στην Ελληνική γλώσσα. Οι συμμετέχοντες είναι υποχρεωμένοι, να διαθέτουν υπηρεσίες διερμηνείας αν συντρέχουν λόγοι και εγγράφως τους ζητηθεί από τον Δήμο Κεφαλονιάς ή την Επιτροπή Διαγωνισμού σε κάθε στάδιο του διαγωνισμού.

Άρθρο 22**Νόμισμα**

Όλες οι συναλλαγές και όλα τα χρηματικά ποσά που αναφέρονται στον παρόντα διαγωνισμό θα νοούνται, θα εκφράζονται και θα υπολογίζονται σε Ευρώ.

Άρθρο 23**Αρμόδια Δικαστήρια – Επίλυση διαφορών**

Για κάθε διαφορά που τυχόν θα προκύψει από την εκτέλεση ή την ερμηνεία της μισθωτικής σύμβασης, αρμόδια θα είναι τα Δικαστήρια της Κεφαλονιάς, εφαρμοστέο θα είναι το Ελληνικό Δίκαιο, ενώ τυχόν ασάφειες της παρούσας θα ερμηνεύονται προς όφελος του Δήμου.

Κάθε κοινοποίηση προς τον μισθωτή εξώδικου εγγράφου ή δικογράφου που έχει σχέση με την παρούσα μίσθωση, γίνεται νόμιμα στη διεύθυνση του μισθίου. Για χρονικό διάστημα έξι μηνών (6) από την καθ' οιονδήποτε λύση ή λήξη της μισθώσεως ο εκμισθωτής δικαιούται να επιδίδει στο μίσθιο, κάθε έγγραφο ή/και δικόγραφο, που αφορά η μίσθωση.

Όλοι οι όροι της παρούσας διακήρυξης αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη, κι αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση.

Όλοι οι όροι της παρούσας θεωρούνται ουσιώδεις. Η εκ μέρους του Δήμου σιωπηρή ανοχή παραβάσεως κάποιου όρου ή μη εφαρμογή τινός όρου της παρούσας, σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται τροποποίηση ή κατάργηση όρου τινός ή σιωπηρή έγκριση της παραβάσεως.

Άρθρο 24**Ρήτρα αποκλεισμού Ευθύνης**

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει το χρονοδιάγραμμα της Δημοπρασίας, να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα στον πλειοδότη, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη ή να μαινώσει οριστικά την προσφορά ή να επαναλάβει τη Δημοπρασία με ή χωρίς τροποποίηση των όρων, χωρίς να γεννάται οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα αποζημίωσης του πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων που έλαβαν μέρος στην Δημοπρασία.

Άρθρο 25**Δημοσίευση Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος**

Η διακήρυξη θα δημοσιευτεί από μια φορά σε περίληψη στις εξής εφημερίδες: μια εβδομαδιαία του Νομού Αττικής και μια ημερήσια των Αθηνών, καθώς και σε δύο τοπικές εφημερίδες και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Κεφαλλονιάς (www.kefallonia.gov.gr) και στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημορχιακού Καταστήματος.

Τα έξοδα δημοσίευσης των ανακοινώσεων του Δήμου βαρύνουν τον πλειοδότη που θα αναδειχθεί από την δημοπρασία, ο οποίος οφείλει να έχει εξοφλήσει τα αντίστοιχα τιμολόγια και να προσκομίσει τις σχετικές αποδείξεις κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Άρθρο 26**Επανάληψη του Διαγωνισμού**

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν υπό του δημάρχου, εάν δεν παρουσιαστεί κατ' αυτήν πλειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκρίθηκε, από την Οικονομική Επιτροπή λόγω ασύμφορου αποτελέσματος ή σφάλματος περί την διενέργεια της δημοπρασίας,

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής τούτου αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, ως και όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως της διοικητικής αρχής δεν προσέλθει ούτος εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της συμβάσεως.

Στις υπό στοιχείο (β) περιπτώσεις της ανωτέρω παραγράφου 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 δι' αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου.

Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται διά περιληπτικής διακηρύξεως του δημάρχου αναφερομένης εις τους όρους της πρώτης διακηρύξεως και δημοσιευομένης, ως εν άρθρο 4 του παρόντος ορίζεται, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενεργείας της δημοπρασίας, διεξάγονται δε, κατά τα εν άρθρα 1,2 και 5 του παρόντος οριζόμενα.

Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται επί τη βάση της δοθείσης τελευταίας προσφοράς κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Αργοστόλι 3-8- 2018
Ο Δήμαρχος

Αλέξανδρος Παρίσης