

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΣΟΔΩΝ-ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.:25653/26-09-2016

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ
Σε εκτέλεση της αριθ. 165/2016
Απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής
Διακηρύσσει ότι:

**Εκτίθεται σε φανερή, προφορική πλειοδοτική δημοπρασία
η εκμίσθωση ενός δημοτικού ακινήτου ευρισκομένου
επί της οδού Σοφ. Κομνηνού 15Γ και Καβείρων 1 στην Κομοτηνή**

Άρθρο 1.Περιγραφή αντικειμένου διαγωνισμού

Το υπό εκμίσθωση δημοτικό ακίνητο βρίσκεται στην Κομοτηνή επί της οδού Σοφ. Κομνηνού 15Γ και Καβείρων 1. Είναι ισόγειο κατάστημα εμβαδού 54,00 τ.μ. σε ενιαίο χώρο και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάθε επαγγελματική χρήση.

Το παραπάνω ακίνητο θα πρέπει να λειτουργεί καθημερινά καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου σύμφωνα με το ωράριο λειτουργίας των καταστημάτων της πόλης μας και όπως αυτό καθορίζεται από τον Εμπορικό Σύλλογο.

Ο τελευταίος πλειοδότης είναι υποχρεωμένος να δηλώσει με υπεύθυνη δήλωση, για ποια χρήση το προορίζει.

Σε περίπτωση που δεν αδειοδοτηθεί η επιχείρηση για τη νόμιμη λειτουργίας της από την αρμόδια διοικητική αρχή, η μίσθωση λύεται αζημίως για το Δήμο Κομοτηνής, ο οποίος ουδεμία ευθύνη φέρει σχετικά.

Άρθρο 2. Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας.

2.1. Διαδικασία δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι φανερή, προφορική και πλειοδοτική. Θα διεξαχθεί στο Δημαρχιακό Κατάστημα (αίθουσα συνεδριάσεων Οικονομικής Επιτροπής) ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών και σε ημέρα και ώρα που θα καθοριστεί με την περίληψη διακήρυξης της δημοπρασίας.

Χρονικό διάστημα υποβολής δικαιολογητικών συμμετοχής στη δημοπρασία ορίζεται η **10:00 π.μ. και λήξη η 11:00 π.μ.**

Τα δικαιολογητικά συμμετοχής θα κατατίθενται ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών, η οποία θα συνεδριάσει στην αίθουσα της Οικονομικής Επιτροπής εντός του Δημαρχιακού Καταστήματος.

Ωρα έναρξης των προσφορών φανεράς πλειοδοτικής δημοπρασίας ορίζεται η 11:30 π.μ. και ώρα λήξης αποδοχής προσφορών η 12:00 μεσημβρινή.

Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρα, 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.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Δημοπρασιών πριν από την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας και το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για λογαριασμό αυτού του ιδίου.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη, Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον τελευταίο πλειοδότη και η υποχρέωση αυτή μεταβιβάζεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη. Ο τελευταίος των οποίων είναι υπεύθυνος για την προσφορά του μέχρι να του γνωστοποιηθεί η ολοκλήρωση της προβλεπόμενης από το Νόμο εγκριτικής διαδικασίας, οπότε και καθίσταται οριστικός μισθωτής.

Η απόφαση της Επιτροπής Δημοπρασιών περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληρή τους υπό της οικείας διακήρυξης προβλεπόμενους όρους αναγράφεται στα πρακτικά.

Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται σε απλό χαρτί.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την επιτροπή και από τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή του. Ο εγγυητής είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον μισθωτή για όλες τις υποχρεώσεις του, στερούμενος του ευεργετήματος της διζήσεως και της διαιρέσεως.

2.2. Έγκριση δημοπρασίας.

Τα πρακτικά της δημοπρασίας υπόκεινται στην έγκριση της Οικονομικής Επιτροπής και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης. Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα για αποζημίωση για τη μη έγκριση ή την ακύρωση αυτών, ούτε για ενδεχόμενη βραδύτητα της κοινοποίησης της σχετικής εγκριτικής απόφασης.

2.3. Υπογραφή σύμβασης

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από της κοινοποιήσεως της απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης περί εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, ενεργουμένης με αποδεικτικό παραλαβής, να προσέλθει με τον εγγυητή του για την υπογραφή του σχετικού μισθωτηρίου συμβολαίου.

Κατά την υπογραφή της σύμβασης ο μισθωτής υποχρεούται να αντικαταστήσει την εγγυητική επιστολή συμμετοχής στη δημοπρασία, με άλλη εγγυητική επιστολή, καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρισμένης Τράπεζας ή γραμματίο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού ίσου με το 10% ενός (1) έτους μισθωμάτων του επιτευχθέντος μισθώματος.

Η εν λόγω εγγύηση επιστρέφεται άτοκα στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και την ολοσχερή εξόφληση του μισθώματος και την εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεων του μισθωτή που απορρέουν από τη μίσθωση (δημοτικά τέλη, φόροι, ΔΕΗ, ΔΕΥΑΚ κλπ.)

Σε περίπτωση που ο τελευταίος πλειοδότης δεν εμφανισθεί εντός της παραπάνω τιθέμενης προθεσμίας (10ημερο) κηρύσσεται έκπτωτος και ενεργείται πλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, οπότε σε περίπτωση επιτεύξεως μικρότερου μισθώματος βαρύνεται αυτός και ο εγγυητής του με τη διαφορά του μισθώματος. Μετά την ημερομηνία της κοινοποίησης στον τελευταίο πλειοδότη της απόφασης περί εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, η σύμβαση θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα η δε κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου Κομοτηνής χωρίς δικαστική παρέμβαση.

2.4. Επανάληψη δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από το δήμαρχο εάν δεν παρουσιαστεί σε αυτήν πλειοδότης.

2.4.2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν απόφασης του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την 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 μειοδότης και ο εγγυητής αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά ή τη σύμβαση μίσθωσης επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για τη σύνταξη και την υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση αυτή (β) η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως ελάχιστο δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματί του κακατυρωθέν ποσό, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερόμενης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευόμενης πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν της ημέρας διενέργειας της δημοπρασίας.

Άρθρο 3. Δικαίωμα και δικαιολογητικά συμμετοχής

3.1. Δικαίωμα συμμετοχής

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής.

Οφειλέτες του Δήμου Κομοτηνής για οποιοδήποτε ποσό και για οποιαδήποτε αιτία, δεν θα γίνονται δεκτοί στη δημοπρασία ούτε σαν πλειοδότες ούτε σαν εγγυητές.

3.2. Δικαιολογητικά – Προϋποθέσεις συμμετοχής

Για την συμμετοχή στη δημοπρασία θα πρέπει ο ενδιαφερόμενος να καταθέσει στην Επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας, επί ποινή αποκλεισμού, τα παρακάτω να απαραίτητα δικαιολογητικά:

3.2.1. Φωτοαντίγραφο της Αστυνομικής του Ταυτότητας αν είναι φυσικό πρόσωπο.

3.2.2. Σχετικό παραστατικό εκπροσώπησης αν είναι εταιρεία ή κοινοπραξία.

Ειδικότερα:

α) Οι Α.Ε. εκπροσωπούνται από μέλος του Δ.Σ. ή άλλο νόμιμο εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, εφοδιασμένο με πρακτικό στο οποίο εκτός από την έγκριση συμμετοχής στο

διαγωνισμό θα αναφέρεται και το πλήρες ονοματεπώνυμο του εκπροσώπου, καθώς και επίσημα αποσπάσματα πρακτικών Δ.Σ. και Γ.Σ. ή ΦΕΚ, από τα οποία θα προκύπτει το νομότυπο της συγκρότησης και λήψεως της εξουσιοδοτικής αποφάσεως από το Δ.Σ.

β) Οι ΕΠΕ, ΟΕ και ΕΕ εκπροσωπούνται από το νόμιμο εκπρόσωπό τους.

γ) Οι Κοινοπραξίες εκπροσωπούνται από κοινό εκπρόσωπο τον οποίο εξουσιοδοτούν με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο όλα τα μέλη της Κοινοπραξίας.

3.2.3. Εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό, αναγνωρισμένης Τράπεζας ή γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού **ίσου προς το 10% ενός έτους μισθωμάτων του** οριζόμενου στη διακήρυξη ελαχίστου ορίου πρώτης προσφοράς, και η οποία με τη λήξη της δημοπρασίας θα επιστραφεί στους διαγωνιζομένους, εκτός του τελευταίου πλειοδότη που θα παραμείνει στο Δήμο Κομοτηνής. Μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, και οπωσδήποτε πριν την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης, ο αναδειχθείς πλειοδότης θα πρέπει να προσκομίσει εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης μίσθωσης, αξίας ίσης με το 10% επί του **επιτευχθησομένου μισθώματος για ολόκληρο το χρόνο της μίσθωσης.**

3.2.4. Βεβαίωση από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Κομοτηνής περί μη οφειλής του συμμετέχοντος (ομοίως και για τους υπόλοιπους εταίρους αν είναι εταιρεία).

3.2.5. Βεβαίωση από την Ταμειακή Υπηρεσία της Δ.Ε.Υ.Α.Κ. περί μη οφειλής του συμμετέχοντος από οποιαδήποτε αιτία (ομοίως και για τους υπολοίπους εταίρους αν είναι εταιρεία). Να μην έχει ταμειακά βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές στο Δήμο ή να έχει ενταχθεί σε ρύθμιση των οφειλών του και να εξυπηρετεί αυτή.

3.2.6. Βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας **(ΙΚΑ, ΟΑΕ, ΟΓΑ κλπ.)** τόσο του ίδιου ή του εκπροσώπου, αλλά και για το προσωπικό τους εάν απασχολούν καθώς και υπεύθυνη δήλωση σε περίπτωση που δεν απασχολούν προσωπικό.

3.2.7. Αποδεικτικό Ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο (Δ.Ο.Υ) ομοίως και για τους λοιπούς εταίρους αν είναι εταιρεία.

3.2.8. Πιστοποιητικό από το αρμόδιο Πρωτοδικείο ότι δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση, καθώς και Πιστοποιητικό ότι δεν έχει κατατεθεί αίτηση στο Πρωτοδικείο να κηρυχθεί σε πτώχευση.

3.2.9. Να καταθέσει Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου έκδοση τελευταίου τριμήνου.

3.2.10. Να καταθέσει υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986, όπου ο συμμετέχων θα δηλώνει ότι:

- έχει λάβει γνώση όλων των όρων της παρούσας διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται ρητά και ανεπιφύλακτα

- έχει λάβει γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου την οποία αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα

- παραιτείται από κάθε δικαίωμα αποζημίωσής του σχετικά με οποιαδήποτε απόφαση του εκμισθωτή για αναβολή ή ακύρωση του διαγωνισμού.

3.2.11. Σε περίπτωση που κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Δημοπρασιών πριν την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας για το σκοπό αυτό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή εξουσιοδότηση με

θεώρηση από αρμόδια αρχή του γνησίου της υπογραφής, για την εκπροσώπηση και τον ορισμό του ως αντίκλητου, αλλιώς θεωρείται ότι πλειοδοτεί για λογαριασμό του.

3.2.12. Κάθε συμμετέχων στη δημοπρασία οφείλει να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή τούτου αποδεικνυομένου με κατάθεση φορολογικών στοιχείων (κατάθεση φορολογικών Εντύπων Ε1, Ε9) ο οποίος θα υπογράψει μαζί με τον πλειοδότη τα πρακτικά της δημοπρασίας και μετά την νόμιμη έγκριση αυτών, τη σύμβαση μίσθωσης. Ο εγγυητής θα είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με τον μισθωτή για την κανονική καταβολή των μισθωμάτων και για την εκπλήρωση ολοκλήρωση των όρων της σύμβασης μίσθωσης, παραιτούμενος του ευεργετήματος της διαιρέσεως και διηζήσεως.

Επιπλέον ο εγγυητής υποχρεούται να καταθέσει:

- Φωτοαντίγραφο της Αστυνομικής Ταυτότητας
- Βεβαίωση μη οφειλής της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου, από οποιαδήποτε αιτία. Να μην έχει ταμειακά βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές στο Δήμο, ή να έχει ενταχθεί σε ρύθμιση των οφειλών του και να εξυπηρετεί αυτή.
- Να καταθέσει υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 όπου θα δηλώνει ότι ως εγγυητής του εκάστοτε συμμετέχοντα:
 1. έχει λάβει γνώση όλων των όρων της παρούσας διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται ρητά και ανεπιφύλακτα
 2. έχει λάβει γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου την οποία αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα
 3. παραιτείται από κάθε δικαίωμα αποζημίωσής του σχετικά με οποιαδήποτε απόφαση του εκμισθωτή για αναβολή ή ακύρωση του διαγωνισμού.

3.3.13. Σε περίπτωση που ο διαγωνιζόμενος είναι εταιρεία (ΑΕ, ΕΠΕ, ΟΕ, ΕΕ) θα πρέπει να υποβάλουν επιπλέον τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα που απαιτούνται αναλόγως την εταιρεία (αντίγραφα των καταστατικών τους με όλες τις επελθούσες τροποποιήσεις τους, ΦΕΚ δημοσίευσης σύστασης της εταιρείας κλπ.) καθώς και τα απαραίτητα έγγραφα που καθορίζουν τα πρόσωπα που εξουσιοδοτούνται να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό για λογαριασμό της εταιρείας να υπογράψουν τα πρακτικά και τη σύμβαση καθώς και τον αντίκλητο που εξουσιοδοτείται να παραλαμβάνει τα έγγραφα που έχουν σχέση με τη διεξαγωγή του διαγωνισμού.

Άρθρο 4. Βασικά σημεία σύμβασης

4.1. Διάρκεια σύμβασης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε έξι (6) έτη και θα αρχίζει από την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της ολοκλήρωσης της προβλεπόμενης από το Νόμο εγκριτικής διαδικασίας για το αποτέλεσμα της δημοπρασίας.

Σε περίπτωση που θα καθυστερήσει η παράδοση του μισθίου με υπαιτιότητα του Δήμου Κομοτηνής, η έναρξη του χρόνου της σύμβασης μίσθωσης θα αρχίσει από την εγκατάσταση του μισθωτή που θα βεβαιώνεται με πρωτόκολλο εγκατάστασης.

Ο μισθωτής θα έχει το δικαίωμα παράτασης της σύμβασης μίσθωσης, εφόσον δεν θα υπάρξει κανένα πρόβλημα στη συνεργασία μέχρι τη λήξη της σύμβασης, μετά από αίτημά του, το οποίο και θα πρέπει να υποβληθεί τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν τη λήξη της σύμβασης. Επί του ανωτέρω αιτήματος (παράταση μίσθωσης) αποφασίζει το

Δημοτικό Συμβούλιο. Οι όροι της παράτασης (χρόνος, ύψος μισθώματος κλπ.) θα καθορισθούν με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου το οποίο θα αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη:

- α) τις φθορές στις κτιριακές εγκαταστάσεις από τη μέχρι τότε λειτουργία του μισθίου από το συγκεκριμένο μισθωτή
- β) την εν γένει συμπεριφορά του μισθωτή στα πλαίσια της προηγούμενης καλής συνεργασίας.

Σε περίπτωση μη παράδοσης του μισθίου κατά τη λήξη, οφείλεται ως αποζημίωση χρήσης το διπλάσιο του μισθώματος του τελευταίου μηνός το οποίο βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά Κ.Ε.Δ.Ε.

4.2. Οικονομικά ανταλλάγματα

4.2.1. Ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς

Ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς ορίζεται το ποσό των **τετρακοσίων ευρώ(400,00€) μηνιαίως**. Για να γίνει δεκτή προσφορά πέραν της πρώτης και των επομένων πρέπει να υπερβαίνει το ποσό των είκοσι ευρώ (20,00€)κατ'ελάχιστον.

4.2.2. Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί μετά το πέρας της δημοπρασίας θα ισχύει για δύο (2) χρόνια και θα αναπροσαρμόζεται μετά το τέλος κάθε δεύτερου χρόνου κατά ποσοστό 3% επί του εκάστοτε διαμορφωμένου μισθώματος μέχρι τη λήξη της μίσθωσης και για το χρόνο παράτασης αυτής.

4.2.3. Καταβολή μισθώματος

Η καταβολή του επιτευχθέντος μισθώματος θα γίνεται εντός του πρώτου 5ημέρου κάθε μήνα, στο Ταμείο του Δήμου Κομοτηνής.

Τυχόν παράβαση από πλευράς του μισθωτή, ανεξαρτήτως υπαιτιότητας, συνεπάγεται την κατάπτωση της εγγύησης υπέρ του εκμισθωτή και εν συνεχεία τη λύση της σύμβασης και την αποβολή του από το μίσθιο.

4.2.4. Νόμιμες κρατήσεις – Λοιπές επιβαρύνσεις

Το χαρτόσημο επί του μισθώματος (3,6%), όπως αυτό ορίζεται κάθε φορά, βαρύνει εξ' ολοκλήρου τον μισθωτή, πλέον του μισθώματος.

Οι νόμιμες κρατήσεις βαρύνουν εξ' ολοκλήρου το μισθωτή, πλέον του μισθώματος.

Το μισθωτή βαρύνουν επίσης όλες οι δαπάνες για τέλη ύδρευσης, τέλη φωτισμού, δημοτικά τέλη κάθε μορφής καθώς και δαπάνες κάθε μορφής για τη συντήρηση του μισθίου. Επίσης ο μισθωτής οφείλει να προβεί, με δικές του δαπάνες, σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την εγκατάσταση μετρητών ρεύματος και νερού στο κατάστημα (εφόσον δεν υπάρχουν).

Οι τυχόν εργασίες επισκευής που ενδεχομένως προκύψουν στο μίσθιο βαρύνουν το μίσθωση χωρίς το δικαίωμα μείωσης του μισθώματος που θα επιτευχθεί κατόπιν εγκρίσεως από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου.

4.3. Εγγυητική επιστολή Καλής Εκτέλεσης των όρων της σύμβασης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να προσκομίσει με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης αορίστου

διάρκειας και ποσού ίσου με το δέκα τοις εκατό (10%) του **επιτευχθησομένου μισθώματος για ολόκληρο το χρόνο της μίσθωσης.**

Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης θα παραμείνει στη διάθεση του εκμισθωτή τουλάχιστον μέχρι τη λήξη της μίσθωσης και πάντως έως ότου εκπληρωθούν στο ακέραιο οι υποχρεώσεις του μισθωτή τις οποίες αναλαμβάνει με την παρούσα διακήρυξη και τη σύμβαση μίσθωσης (π.χ. παράδοση του μίσθιου σε καλή κατάσταση, εξόφληση μισθωμάτων, δημοτικών τελών, ΔΕΗ, Ο.ΤΕ. Δ.Ε.Υ.Α.Κ. κλπ.)

Ο εκμισθωτής δύναται να προβεί σε κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, σε κάθε περίπτωση παράβασης οιασδήποτε όρου της σύμβασης που θα υπογραφεί με το μισθωτή, οι οποίοι συνομολογούνται όλοι ως βασικοί και ουσιώδεις και παράβαση οιασδήποτε από αυτούς, αποτελεί σπουδαίο λόγο καταγγελίας της σύμβασης.

4.4. Λύση της σύμβασης

4.4.1. Η σύμβαση λύνεται κανονικά με τη λήξη του συμβατικά ορισμένου χρόνου ισχύος της. Η προβλεπόμενη στην παράγραφο 4.3. χρηματική εγγύηση επιστρέφεται ατόκως στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και την ολοσχερή εξόφληση του μισθώματος και την εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεων του μισθωτή που απορρέουν από τη μίσθωση.

4.4.2. Πριν από τη συμβατική λήξη του χρόνου διάρκειάς της, η σύμβαση λύνεται:

- Κοινή συναινέσει του εκμισθωτή και του μισθωτή.
- Σε περίπτωση λύσης του νομικού προσώπου (αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο).
- Σε περίπτωση κήρυξης του μισθωτή σε πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση ή θέση αυτού σε πτωχευτικό συμβιβασμό ή σε παύση εργασιών του και κάθε άλλη πτωχευτική διαδικασία.
- Στις περιπτώσεις καταγγελίας της σύμβασης για λόγους που προβλέπονται σε όρους της σύμβασης, τις διατάξεις Α.Κ. ή άλλων νόμων.
- Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή ή νομικής ανικανότητας αυτού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να ασκεί προσωπικώς την εκμετάλλευση του μίσθιου, η σύμβαση θεωρείται αυτοδικαίως λυθείσα και δεν αναγνωρίζεται σε κανέναν συμβατικό δικαίωμα, ούτε και στους κληρονόμους του αποβιώσαντος ή ανικάνου, εκτός εάν οι νόμιμοι κληρονόμοι, μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών, δηλώσουν ότι επιθυμούν τη συνέχιση της μίσθωσης και εξασφαλίσουν έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή (απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Κομοτηνής) Οι δε όροι της μεταβίβασης της μίσθωσης (χρόνος, ύψος του μισθώματος κλπ.) θα καθοριστούν με την ίδια απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου το οποίο θα αποφασίσει λαμβάνοντας υπόψη:
 - α) ότι όλες οι επιπλέον κατασκευές και εξοπλισμός μετά το πέρας της μίσθωσης είναι ιδιοκτησία του Δήμου.
 - β) τις φθορές στις κτιριακές εγκαταστάσεις από τη μέχρι τότε λειτουργία του μίσθιου από το συγκεκριμένο μισθωτή και
 - γ) την εν γένει συμπεριφορά του μισθωτή στα πλαίσια της προηγούμενης καλής συνεργασίας. (βλ. άρθρο 4 παρ. 4.1. και άρθρο 5 παρ. 5.2.1.)

Εφόσον για οποιοδήποτε λόγο που τυχόν αφορά το Δήμο και το υπό εκμίσθωση κατάστημα, δεν καταστεί παρ' ελπίδα δυνατή ή νόμιμη λειτουργία του τελευταίου, τότε η σύμβαση μίσθωσης λύεται υπό τις αρχές της καλής πίστης, η εγγύηση επιστρέφεται στο μισθωτή, ενώ σε κάθε περίπτωση ο μισθωτής δεν αποκτά δικαίωμα για αποζημίωση εκ του λόγου αυτού.

Ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα της μονομερούς λύσης της σύμβασης μίσθωσης, όταν καταστεί αναγκαία η ιδιόχρηση του μίσθιου.

Άρθρο 5. Χρήση του μισθίου – Επιχείρησης – Εγκατάσταση και Λειτουργία Επιχειρηματικής Δραστηριότητας.

5.1. Υποχρεώσεις – Δικαιώματα, Ευθύνη του Εκμισθωτή

- Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση που βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας τεκμαίρεται ότι ο μισθωτής έχει λάβει γνώση.
- Ο εκμισθωτής δεν υπέχει ευθύνη έναντι του μισθωτή για τυχόν ελαττώματα, πραγματικά ή νομικά του μισθίου – επιχείρησης.
- Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για τυχόν νόμιμη απαγόρευση ή περιορισμό της χρήσης ή εν γένει εκμετάλλευσης του μισθίου-επιχείρησης για οιοδήποτε λόγο. Επισημαίνεται ότι η καταβολή του μισθώματος είναι ανεξάρτητη από την, για οποιαδήποτε αιτία, άσκηση μέρους μόνο των επιτρεπόμενων από τον εκμισθωτή δραστηριοτήτων του μισθωτή στο μίσθιο-επιχείρηση, τη δυναμένου του τελευταίου να επικαλεστεί το λόγο αυτό για τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος.
- Ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται στην εγκατάσταση του μισθωτή, στη φύλαξη του μισθίου και σε αποκατάσταση ζημιών σε περίπτωση κλοπής ή διάρρηξης.
- Ο εκμισθωτής, Δήμος Κομοτηνής, δεν υποχρεώνεται να κάνει οποιαδήποτε επισκευή ή διαρρύθμιση του μισθίου έστω και αναγκαία.
- Κάθε δαπάνη έστω και πολυτελής που θα γίνει από το μισθωτή τον ενοικιαζόμενο χώρο, παραμένει μετά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης, σε όφελος του καταστήματος και υπέρ του Δήμου, χωρίς καμία απολύτως αποζημίωση του μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται να αφαιρέσει τα οικοδομικά υλικά.
- Απαγορεύεται ρητά η κατασκευή οποιασδήποτε προσθήκης εντός του μισθίου-επιχείρησης χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.
- Ο Δήμος Κομοτηνής, δεν ευθύνεται για τυχόν άρνηση χορήγησης σχετικής άδειας από άλλες υπηρεσίες.
- Ο Δήμος Κομοτηνής διατηρεί το δικαίωμα της μονομερούς λύσης της σύμβασης, χωρίς καταγγελία δι' απλού εγγράφου σε περίπτωση παραβίασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης ή χρειαστεί το ακίνητο για δική του χρήση. Επίσης κάθε παράβαση των όρων αυτής της διακήρυξης ή έστω και ενός από αυτούς, συνεπάγεται την κατάπτωση της κατατεθειμένης εγγύησης του άρθρου 4.3. αυτής της διακήρυξης και την καταβολή στο Δήμο Κομοτηνής από το μισθωτή και τον εγγυητή του αποζημίωσης.

5.2. Υποχρεώσεις – Δικαιώματα, Ευθύνη του Μισθωτή

5.2.1. Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί και να χρησιμοποιεί το μίσθιο-επιχείρηση αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς που αναφέρονται στην παρούσα διακήρυξη (βλ. άρθρο 1). Κάθε άλλη χρήση χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή απαγορεύεται. Ο εκμισθωτής θα δικαιούται σε καταγγελία της μίσθωσης και τερματισμό της στην περίπτωση που ο μισθωτής χρησιμοποιεί το μίσθιο και τους χώρους αυτού για δραστηριότητες που είναι παράνομες (μη επιτρεπόμενες από το ισχύον δίκαιο. Επίσης ο μισθωτής δεσμεύεται ότι να έχει το κατάστημα ανοιχτό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Ο μισθωτής ευθύνεται για την καθαριότητα και την φροντίδα του χώρου που περιβάλλει το μίσθιο.

5.2.2. Απαγορεύεται απολύτως η καθ' οιονδήποτε τρόπο εμφανή ή συγκεκαλυμμένο, υπεκμίσθωση και εν γένει παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου σε άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αντάλλαγμα.

5.2.3. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη νόμιμη χρήση του μισθίου και υποχρεούται να τηρεί όλες τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις περί λειτουργία των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και την ισχύουσα εν γένει ή και ειδική για το μίσθιο-επιχείρηση νομοθεσία. Ειδικότερα:

α) υποχρεούται να εκδώσει με δικές του δαπάνες και ευθύνη, στο όνομά του, όλες τις τυχόν απαιτούμενες σχετικές άδειες του καταστήματος (ίδρυσης λειτουργίας κλπ.) εκ των δημοσίων υπηρεσιών, δημοτικών αρχών και των φορολογικών οργάνων.

β) απαγορεύεται να επιχειρηθούν ουσιώδεις μετατροπές του μισθίου από τον μισθωτή εκτός εάν αυτές επιτραπούν με απόφαση του Δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Κομοτηνής και γίνουν με τη νόμιμη διαδικασία και άδεια της αρμόδιας αρχής. Εάν επιχειρηθούν αυθαίρετες κατασκευές ο Δήμος δεν έχει καμία ευθύνη σε περίπτωση βεβαίωσης προστίμου εις βάρος του από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες, θα δικαιούται να αναζητήσει αυτό από τον μισθωτή και πριν ακόμη από την καταβολή του.

5.2.4. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να διατηρεί την κατοχή στα όρια του καταστήματος τις τυχόν υπέρ αυτού δουλειές και γενικά την καλή κατάσταση αυτού και να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

5.2.5. Ο μισθωτής είναι εξ' ολοκλήρου υπεύθυνος για την υγιεινή και ασφάλεια του μισθίου και του περιβάλλοντος χώρου αυτού. Ο μισθωτής ευθύνεται για αποζημίωση για κάθε βλάβη ή ζημία του μισθίου που θα προκύψει από πυρκαγιά, η οποία θα προέλθει από τον μισθωτή είτε από πρόθεση είτε από αμέλεια του ίδιου, του προσωπικού του ή των πελατών του.

5.2.6. Ο μισθωτής από τη συμμετοχή του και μόνο στο διαγωνισμό αποδεικνύεται ότι έχει επισκεφθεί το μίσθιο και έχει διαπιστώσει ότι όλες οι εγκαταστάσεις του μισθίου είναι σε καλή κατάσταση και λειτουργούν και αποδέχεται τις τυχόν εργασίες που πρέπει να εκτελεστούν. Υποχρεούται δε κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να διατηρεί την κατοχή του μισθίου στην ίδια καλή κατάσταση, να κάνει τις αναγκαίες επισκευές και να επανορθώνει τις βλάβες και τις φθορές του από τη συνήθη ή μη συνήθη χρήση του, προστατεύοντας αυτό από κάθε καταπάτηση και εν γένει προβολή, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Οι ζημιές διαπιστώνονται με έκθεση αυτοψίας και

εκτίμησης φθορών, η οποία εγκρίνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και το ποσό της αποζημίωσης βεβαιώνεται ταμειακά και εισπράττεται κατά τον Κ.Ε.Δ.Ε. Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής δεν έχει καμία υποχρέωση συντήρησης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μισθίου, για την αποκατάσταση των οποίων αποκλειστική υποχρέωση έχει ο μισθωτής. Επισημαίνεται ότι η πλημμελής συντήρηση του χώρου αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης και δεν αποτελεί λόγο διεκδίκησης οποιασδήποτε αποζημίωσης του μισθωτή από τον εκμισθωτή.

5.2.7. Ο μισθωτής βαρύνεται με τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη και τους λογαριασμούς κοινής ωφελείας τις συνδέσεις των οποίων υποχρεούται να εκδώσει/μεταφέρει στο όνομά του.

5.2.8. Η προμήθεια του απαιτούμενου εξοπλισμού, ο οποίος θα ανήκει στην κυριότητα του μισθωτή, θα γίνει με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδά του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού του με μισθώματα.

5.2.9. Μετά τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει το μίσθιο στην ίδια καλή κατάσταση που το παρέλαβε και ενδεχομένως το διαμόρφωσε, διαφορετικά θα εξακολουθεί να είναι απαιτητό το διπλάσιο του μηνιαίου μισθώματος για κάθε μήνα κράτησης. Επίσης οφείλει να προσκομίσει εξοφλημένες αποδείξεις από ΔΕΗ και ΔΕΥΑΚ.

Η παράδοση θα γίνει με τη σύνταξη πρωτοκόλλου παράδοσης και θα υπογράφεται από τον εκμισθωτή και από το μισθωτή και θα καταγράφονται στο ίδιο πρωτόκολλο και οι τυχόν βλάβες ή φθορές του μισθίου.

5.2.10. Ο μισθωτής σε περίπτωση που η μίσθωση λυθεί από υπαιτιότητά του, υποχρεούται στην καταβολή και των υπόλοιπων μισθωμάτων μέχρι της κανονικής λήξης της μίσθωσης λόγω ποινικής ρήτρας.

5.3. Αποδοχή των όρων του Διαγωνισμού και επιφυλάξεις του εκμισθωτή

5.3.1. Ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει το χρονοδιάγραμμα του διαγωνισμού και να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον πλειοδότη, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη για το Δήμο, να ματαιώσει οριστικά το διαγωνισμό ή να επαναλάβει αυτόν με ή χωρίς τροποποίηση των όρων, χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση στον πλειοδότη και στους λοιπούς υποψηφίους που έλαβαν μέρος στο διαγωνισμό

5.3.2. Η συμμετοχή στο διαγωνισμό γίνεται με ευθύνη των υποψηφίων, οι οποίοι από τη συμμετοχή τους και μόνο σε αυτόν δεν αποκτούν κανένα δικαίωμα, απαίτηση ή αξίωση αποζημίωσης έναντι του εκμισθωτή.

5.3.3. Η συμμετοχή στο διαγωνισμό, σε κάθε φάση της διαδικασίας του, συνιστά αμάχητο τεκμήριο ότι ο υποψήφιος έχει μελετήσει την παρούσα διακήρυξη την οποία αποδέχεται ανεπιφύλακτα και αναλαμβάνει να εκτελέσει τους όρους αυτής.

5.3.4. Όλοι οι όροι της παρούσας διακήρυξης και της σύμβασης μίσθωσης που θα καταρτισθεί θεωρούνται ουσιώδεις και τυχόν παράβασή τους δίνει στο Δήμο το δικαίωμα για την χωρίς αποζημίωση καταγγελία της μίσθωσης.

Άρθρο 6^ο: ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Οι επί της διεξαγωγής του διαγωνισμού ενστάσεις κατατίθενται στην Επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας μέχρι την επομένη εργάσιμη ημέρα από την ημέρα διεξαγωγής του διαγωνισμού και μόνο από εκείνους που συμμετείχαν στο διαγωνισμό, ή αποκλείστηκαν από αυτόν σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας του και για λόγους που ανακύπτουν κατά το αντίστοιχο στάδιο, στην αρμόδια για τη διενέργεια του διαγωνισμού υπηρεσία.

Οι ενστάσεις πρωτοκολλώνται και διαβιβάζονται αυθημερόν στην Επιτροπή που διενήργησε το διαγωνισμό η οποία και αποφασίζει σχετικά.

Άρθρο 7^ο: Δημοσίευση Διακήρυξης

Περίληψη της παρούσας διακήρυξης με απόφαση του Δημάρχου:

- α. θα τοιχοκολληθεί στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Δήμου Κομοτηνής
- β. θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο – Πρόγραμμα Διαύγεια
- γ. θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Κομοτηνής
- δ. να δημοσιευθεί, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας σε μία (1) ημερήσια τοπική εφημερίδα του νομού.

Η δαπάνη δημοσίευσης της διακήρυξης, αρχικής και τυχόν επαναληπτικής, βαρύνει το Δήμο Κομοτηνής.

Κομοτηνή 26 Σεπτεμβρίου 2016

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΤΡΙΔΗΣ