

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της αριθ.77/2024
τακτικής συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Κατερίνης

Αριθμός απόφασης 993/2024

ΠΕΡΙΛΗΨΗ: Καρταρισμός όρων διακήρυξης για διενέργεια δημοπρασίας για την εκμίσθωση ισόγειου καταστήματος (αριθ. 4 - 5) επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου 47 (γωνία με Αγ. Τριάδος), κάτω από τα διδακτήρια του 4ου δημοτικού Σχολείου Κατερίνης.

Στην Κατερίνη, στην αίθουσα συνεδριάσεων Δ.Σ., την 30^η Δεκεμβρίου 2024 ημέρα Δευτέρα και ώρα 11:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση δια ζώσης η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Κατερίνης, ύστερα από την αριθ. 46183/24.12.2024 έγγραφη πρόσκληση του προέδρου της, που δόθηκε σε καθέναν από τους συμβούλους, σύμφωνα με το άρθρο 75 του ν.3852/2010. Διαπιστώθηκε η ύπαρξη νόμιμης απαρτίας, γιατί από το σύνολο των εννέα (9) μελών παραβρέθηκαν εφτά (7) μέλη, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Νικόλαος Τσιαμπέρας - πρόεδρος
2. Γεώργιος Κυριακίδης – αντιπρόεδρος
3. Μιχαήλ Γεωργιάδης-μέλος
4. Ευαγγελία Διαμαντοπούλου - μέλος
5. Παναγιώτης Ιορδανίδης - μέλος
6. Ραφαήλ Μετενίδης - μέλος
7. Ιωάννης Νταντάμης – μέλος

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Σάββας Οφείδης -μέλος
2. Θωμάς Αναστασιάδης - μέλος

Από τους προέδρους των κοινοτήτων δεν προσήλθε κανείς, αν και κλήθηκαν νόμιμα.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και για το ...δο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών το από 23.12.2024 έγγραφο του Τμήματος Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας που έχει ως εξής:

“Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 72 παρ.1στ, περ. ι του Ν.3852/2010 σύμφωνα με το οποίο: «1. Η οικονομική επιτροπή είναι συλλογικό όργανο, αρμόδιο για τον έλεγχο και την παρακολούθηση της οικονομικής λειτουργίας του δήμου. Ειδικότερα, έχει τις ακόλουθες αποφασιστικές, ελεγκτικές και γνωμοδοτικές αρμοδιότητες: στ) Αποφασίζει γιαι) ην κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών, για έργα, μελέτες, προμήθειες και υπηρεσίες, καθώς και τη συγκρότηση των ειδικών επιτροπών διεξαγωγής και αξιολόγησης από μέλη της ή ειδικούς επιστήμονες, υπαλλήλους του δήμου ή δημόσιους υπαλλήλους»,
2. Τις διατάξεις του ΠΔ 270/81 περί καθορισμού των οργάνων της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων,
3. Το άρθρο 192 «Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων» του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», και ειδικότερα την παρ. 1 «Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο»,
4. Το Π.Δ. 34/95 (ΦΕΚ 30/Α/1995) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,
5. Την υπ' αριθμ. 416/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Κατερίνης, με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών για το έτος 2025.
6. Την υπ' αριθ. 87/2024 απόφαση του Συμβουλίου της Κοινότητας Κατερίνης, με την οποία γνωμοδοτεί, βάσει της παρ. 2β του άρθρου 83 του Ν.3852/2010,
7. Την υπ' αριθμ. 421/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Κατερίνης, με την οποία εγκρίθηκε η εκμίσθωση του καταστήματος με διενέργεια δημοπρασίας.

εισηγούμαστε τους όρους της διακήρυξης για διενέργεια της δημοπρασίας για την εκμίσθωση ισόγειου καταστήματος ”

Ακολούθησε συζήτηση κατά τη διάρκεια της οποίας διατυπώθηκαν ερωτήσεις και απόψεις των μελών της Επιτροπής, όπως καταγράφονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έθεσε το θέμα σε ψηφοφορία.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη τα ανωτέρω και τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.5056/2023,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Καταρτίζει τους όρους της διακήρυξης για διενέργεια δημοπρασίας για την εκμίσθωση ισόγειου καταστήματος (αριθ. 4 - 5) επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου 47 (γωνία με Αγ. Τριάδος), κάτω από τα διδακτήρια του 4ου δημοτικού Σχολείου Κατερίνης, ως εξής:

Άρθρο 1: Σκοπός – Αντικείμενο

Αντικείμενο της μίσθωσης αποτελεί το υπ' αριθ. τέσσερα - πέντε (4 - 5) ισόγειο κατάστημα, εμβαδού 50 τ.μ., επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου 47 (γωνία με Αγ. Τριάδος), κάτω από τα διδακτήρια του 4ου δημοτικού Σχολείου Κατερίνης.

Απαγορεύεται να χρησιμοποιηθεί στο κατάστημα ψησταριά με φουγάρο ή να λειτουργήσει ως καφετέρια ή καφενείο, κέντρο ψυχαγωγίας ή οτιδήποτε άλλο, το οποίο θα διασαλεύσει την ομαλή λειτουργία του σχολείου.

Άρθρο 2: Διάρκεια εκμίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε εννέα (9) έτη με δυνατότητα παράτασης για τρία (3) επιπλέον έτη. Τυχόν αίτημα του μισθωτή για παράταση πρέπει να γίνει εγγράφως τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν τη λήξη της μίσθωσης.

Άρθρο 3: Μίσθωμα

Κατώτατο όριο πρώτης προσφοράς για τη μίσθωση του ακινήτου ορίζεται το ποσό των **χιλίων τετρακοσίων (1.400,00) ευρώ** μηνιαίως, πλέον αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου.

Κάθε επιπλέον προσφορά των συμμετεχόντων στη δημοπρασία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 20 ευρώ/ μήνα.

Το μίσθωμα θα είναι ισόποσο της προσφοράς του τελευταίου πλειοδότη.

Το ετήσιο μίσθωμα θα καταβάλλεται σε **δώδεκα ισόποσες μηνιαίες δόσεις** έως το τέλος κάθε μήνα, χωρίς όχληση από τον εκμισθωτή, στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Κατερίνης, με τη διαδικασία είσπραξης δημοσίων εσόδων. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος ή μισθωμάτων ο εκμισθωτής δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία.

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί στη δημοπρασία θα ισχύει για ένα (1) έτος, ενώ στη συνέχεια θα αυξάνεται ετησίως, για κάθε χρόνο της μίσθωσης, καθώς και για κάθε χρόνο τυχόν αναγκαστικής παράτασης αυτής, επί του εκάστοτε καταβαλλομένου, κατά το ποσοστό του συνόλου της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή μηνός Ιανουαρίου σε σχέση με τον Ιανουάριο του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή. Σε περίπτωση που ο δείκτης είναι αρνητικός, το μίσθωμα θα παραμένει αμετάβλητο, σε σχέση με την τελευταία αναπροσαρμογή του.

Συμφωνείται ρητά ότι το μίσθωμα και το ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής του είναι δίκαιο, εύλογο και ανταποκρίνεται στη μισθωτική αξία του μισθίου. Κατά συνέπεια ο μισθωτής παραιτείται από κάθε δικαίωμα να αιτηθεί απαλλαγή από την καταβολή του ή/και μείωση - αναπροσαρμογή του μισθώματος για κάθε αιτία.

Σε περίπτωση εκπρόθεσμης, ελλιπούς ή εξ' ολοκλήρου μη καταβολής του μισθώματος και των λοιπών επιβαρύνσεων, όπου και όταν ορίζεται στην παρούσα, ο Δήμος δύναται να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση, να επιδιώξει τη βίαιη έξωση του μισθωτή και κάθε τρίτου έλκοντος εξ' αυτού δικαιώματα από το μίσθιο και την πλήρη αποζημίωσή του για κάθε θετική και αποθετική ζημία, με κάθε τυχόν επιπλέον εκ του νόμου συνέπεια σε βάρος του μισθωτή και εννοείται δίχως αποζημίωση του μισθωτή για τις βελτιώσεις που έχει κάνει στο μίσθιο.

Άρθρο 4: Τρόπος – Τόπος – Χρόνος και λοιπά στοιχεία Δημοπρασίας

4.1 Η δημοπρασία είναι φανερή, προφορική και πλειοδοτική και θα διενεργηθεί από την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου στο Δημαρχείο Κατερίνης, Πλ. Δημαρχείου 1, 1ος όροφος,.

4.2 Η δημοπρασία θα διενεργηθεί στις **21.01.2025** ημέρα **Τρίτη και ώρα 12.00 π.μ.** ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής. Τυχόν επαναληπτική, θα γίνει στις **28.01.2025** ημέρα **Τρίτη** την ίδια ώρα. Αν και η δεύτερη δημοπρασία δε φέρει αποτέλεσμα η εκμίσθωση θα μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, τους όρους της οποίας καθορίζει το ΔΣ.

4.3 Η δημοπρασία δύναται να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης ώρας που αναφέρεται στη διακήρυξη, εφόσον εξακολουθούν χωρίς διακοπή οι προσφορές. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

4.4 Οι διαγωνιζόμενοι θα πλειοδοτούν προφορικά ενώπιον της Επιτροπής διαγωνισμού. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο πλειοδότη.

4.5 Στη διαδικασία μπορούν να προσέλθουν όλοι οι νόμιμοι εκπρόσωποι των συμμετεχόντων. Αν κάποιος δεν πληροί τις απαιτούμενες προϋποθέσεις, αυτό θα του ανακοινωθεί πριν την έναρξη της διαδικασίας των προφορικών προσφορών. Αν κάποιος συμμετέχει και πλειοδοτεί στη δημοπρασία για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή πριν από την έναρξη του διαγωνισμού, προσκομίζοντας εξουσιοδότηση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ή πληρεξούσιο, συντεταγμένο και θεωρημένο από συμβολαιογράφο ή αρμόδια Ελληνική Προξενική Αρχή, άλλως θεωρείται ως μετέχων για δικό του λογαριασμό. Η απόφαση της Επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά.

4.6 Για να γίνει δεκτός στη δημοπρασία διαγωνιζόμενος, οφείλει να καταθέσει στην Επιτροπή τα δικαιολογητικά συμμετοχής του άρθρου 7 και την εγγύηση συμμετοχής που αναφέρεται στο άρθρο 8 της παρούσας.

4.7 Ο ενδιαφερόμενος οφείλει να προσέλθει στη διαδικασία δημοπράτησης με αξιόχρεο εγγυητή (φυσικό πρόσωπο και μόνο), ο οποίος θα συνυπογράψει (με τον τελευταίο πλειοδότη) τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον συνυπεύθυνος μετά αυτού για την εκπλήρωση όλων των όρων της παρούσης και την καταβολή του μισθώματος και των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων, που θα προκύψουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

4.8 Η διαδικασία για την ανάδειξη του πλειοδότη θα διεξαχθεί ως εξής:

A. Έλεγχος νομιμοποιητικών στοιχείων και δικαιολογητικών.

B. Οικονομικές προσφορές.

4.9 Οι συμμετέχοντες, προκειμένου να γίνουν δεκτοί στη δημοπρασία, υποχρεούνται να καταθέσουν το φάκελο των δικαιολογητικών στις **21.01.2025** ημέρα **Τρίτη** και από ώρα **11:00 π.μ. έως ώρα 11:30 π.μ.** στην αρμόδια Επιτροπή, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου.

4.10 Η Επιτροπή παραλαμβάνει τους φακέλους των διαγωνιζόμενων και καταγράφει την επωνυμία τους στο Πρακτικό της Δημοπρασίας, με τη σειρά παράδοσής τους. Με την εκπνοή της ανωτέρω οριζόμενης ώρας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής κηρύσσει τη λήξη υποβολής των φακέλων συμμετοχής. Φάκελοι, που τυχόν υποβληθούν μετά την ορισμένη ημέρα και ώρα ή μετά τυχόν παράταση, δεν θα γίνουν δεκτοί.

4.11 Ακολούθως, διενεργείται η αποσφράγιση των φακέλων σύμφωνα με τη σειρά παραλαβής των προσφορών και ακολουθεί η καταγραφή και ο έλεγχος πληρότητας και εγκυρότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρ. 7 της παρούσας.

4.12 Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου του περιεχομένου των φακέλων, η Επιτροπή ανακοινώνει τα ονόματα των υποψηφίων που προκρίνονται και των υποψηφίων που αποκλείονται από την περαιτέρω συμμετοχή τους, λόγω έλλειψης τυπικών ή ουσιαστικών προσόντων συμμετοχής καθώς και τους λόγους αποκλεισμού τους.

Στη διαδικασία μπορούν να συμμετέχουν όλοι οι νόμιμοι εκπρόσωποι των ενδιαφερομένων.

Αν κάποιος δεν πληροί τις απαιτούμενες προϋποθέσεις, αυτό θα του ανακοινωθεί πριν την έναρξη της διαδικασίας των προφορικών προσφορών. Η απόφαση της Επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου από τη συμμετοχή στη δημοπρασία, λόγω μη συμμόρφωσης με τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά της δημοπρασίας σε απλό χαρτί. Σε αυτές τις περιπτώσεις επιστρέφεται ο φάκελος δικαιολογητικών μαζί με την εγγυητική επιστολή συμμετοχής επί αποδείξει στον συμμετέχοντα. Εάν ο συμμετέχων αρνηθεί να παραλάβει τον φάκελο με τα δικαιολογητικά, δηλώνοντας έγγραφα ότι διαφωνεί, η οποιαδήποτε ένσταση ή διαμαρτυρία άλλης μορφής θα τεθεί υπόψη του αρμοδίου οργάνου κατά τη φάση κατακύρωσης της δημοπρασίας.

4.13 Το πρακτικό της Επιτροπής κοινοποιείται στους διαγωνιζόμενους με κάθε πρόσφορο μέσο, (ενδεικτικά e-mail ή ταχυδρομείο), στα στοιχεία επικοινωνίας, τα οποία θα γνωστοποιήσουν με ευθύνη τους στο Δήμο.

4.14 Ακολούθως, την ίδια ημέρα, **21 Ιανουαρίου 2025 και ώρα 12:00 π.μ.**, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου, θα διεξαχθεί μεταξύ των διαγωνιζόμενων, που δεν έχουν αποκλειστεί κατά τα ανωτέρω, φανερή, προφορική και πλειοδοτική δημοπρασία, με την υποβολή οικονομικών προσφορών, ως εξής:

- Η Επιτροπή προβαίνει σε ανοικτή προφορική δημοπρασία, όπου ο κάθε συμμετέχων μεγαλοφώνως προσφέρει μίσθωμα υψηλότερο από το μίσθωμα εκκίνησης, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο άρθρο 3 της παρούσας.

- Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη. .

- Ο προσφέρων το υψηλότερο τίμημα ανακηρύσσεται από την Επιτροπή και ως πλειοδότης της δημοπρασίας, με πρακτικό που συντάσσεται από την Επιτροπή.

4.15 Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα πρακτικά υπογράφονται από την Επιτροπή, τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή αυτού. Το πρακτικό και όλα τα δικαιολογητικά της δημοπρασίας, μαζί με την τυχόν εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού υποβάλλονται στην Δημοτική Επιτροπή του Δήμου προς έγκριση της διαδικασίας.

4.16 Ο τελευταίος πλειοδότης ουδένα δικαίωμα αποκτά προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας.

4.17 Η Δημοτική Επιτροπή, εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

4.18 Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από το Δήμαρχο, εάν δεν παρουσιαστεί σε αυτήν πλειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν: α. το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος περί τη διενέργεια της δημοπρασίας, β. μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής αυτού 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, αυτός δεν προσέλθει εμπροθέσμως για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στις περιπτώσεις του στοιχείου (β), η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστο δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματί του κατακυρωθέν ποσό, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου. Οι επαναληπτικές δημοπρασίες διενεργούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, η οποία αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται στη βάση της δοθείσης τελευταίας προσφοράς.

4.19 Στην περίπτωση που η εκμίσθωση γίνει με απευθείας συμφωνία, σε περίπτωση κατά την οποία δύο δημοπρασίες δεν φέρουν αποτέλεσμα, το Δημοτικό Συμβούλιο θα καθορίσει τους ειδικότερους όρους της συμφωνίας.

Άρθρο 5: Δικαίωμα Συμμετοχής

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία έχουν οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, αρκεί να διαθέτουν τη δέουσα επιχειρηματική εμπειρία, επενδυτική ικανότητα και χρηματοοικονομική επάρκεια, καθώς επίσης να πληρούν τα κριτήρια και να αποδέχονται τους όρους της παρούσας διακήρυξης.

Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να συμμετάσχει στη δημοπρασία είτε μεμονωμένα είτε σε έναν μόνο όμιλο ή μία ένωση.

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, ακόμη και αυτήν του εγγυητή.

Στην περίπτωση συμμετοχής ενώσεως προσώπων ή κοινοπραξιών, εάν μετά την ανάδειξή τους ως πλειοδότη, ακολουθήσει σύσταση οποιασδήποτε μορφής εταιρείας, τότε όλα τα επιμέρους πρόσωπα που συμμετείχαν στο διαγωνισμό ως ένωση προσώπων ή κοινοπραξία ευθύνονται και αυτά, μετά του εγγυητή, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με το συσταθησόμενο νομικό πρόσωπο για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης έναντι του εκμισθωτή.

Κάθε ενδιαφερόμενος οφείλει να προσέλθει στη διαδικασία δημοπράτησης με αξιόχρεο εγγυητή (φυσικό πρόσωπο και μόνο), ο οποίος θα συνυπογράψει (με τον τελευταίο πλειοδότη) τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον συνυπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της διακήρυξης και την καταβολή του μισθώματος και των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων.

Άρθρο 6: Κωλύματα συμμετοχής

Στη δημοπρασία **δεν** γίνονται δεκτοί:

α. Όσοι αποκλείστηκαν τελεσίδικα από Δημόσια Υπηρεσία, Νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, το Δήμο ή δημοτικές επιχειρήσεις του Δήμου, επειδή δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους.

β. Όσοι έχουν καταδικαστεί για ποινικά αδικήματα που αναφέρονται στο άρθρο 7 της παρούσας, βάσει αμετάκλητης απόφασης.

γ. Όσοι τελούν σε πτώχευση ή εκκρεμεί εναντίον τους σχετική αίτηση ή βρίσκονται σε πτωχευτικό συμβιβασμό ή πτωχευτική εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη πτωχευτική διαδικασία ή τελούν σε αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση.

δ. Όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά στην καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

ε. Όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους σχετικά με την πληρωμή των φόρων και τελών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

στ. Όσοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές στο Δήμο Κατερίνης και στα νομικά πρόσωπα και επιχειρήσεις του από μισθώματα, τέλη, πρόστιμα ή άλλη αιτία.

ζ. Όσοι προσκομίσουν ψευδείς δηλώσεις ή πλαστά πιστοποιητικά.

η. Όσα φυσικά ή νομικά πρόσωπα δεν πληρούν τις προϋποθέσεις συμμετοχής και δεν προσκομίσουν τα δικαιολογητικά και λοιπά έγγραφα που ζητούνται με την παρούσα διακήρυξη.

Σε περίπτωση ένωσης προσώπων, τα ανωτέρω ισχύουν για κάθε μέλος της.

Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή Διαγωνισμού μπορεί να αποκλείσει από τη διαδικασία οποιονδήποτε συμμετέχοντα, εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο, με αιτιολογημένη απόφασή της.

Άρθρο 7: Δικαιολογητικά

Οι διαγωνιζόμενοι, μαζί με την προσφορά τους, θα πρέπει να προσκομίσουν τα κάτωθι δικαιολογητικά, (μεταφρασμένα, εάν πρόκειται για έγγραφα που έχουν εκδοθεί από αρμόδια προς τούτο υπηρεσία της αλλοδαπής, από Ελληνική Δημόσια Αρχή ή Δικηγόρο):

A. Δικαιολογητικά προσωπικής κατάστασης

A.1 Απλό φωτοαντίγραφο της αστυνομικής ταυτότητας του φυσικού προσώπου ή του νόμιμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου καθώς και του/της εγγυητή/ τριάς .

A.2 Απόσπασμα ποινικού μητρώου, έκδοσης εντός του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο προκύπτει ότι δεν έχει καταδικαστεί για:

α. συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, κατά το άρθρο 2 παρ. 1 της κοινής δράσης της αρ. 98/773/ΔΕΥ του Συμβουλίου της Ε.Ε.,

β. δωροδοκία, κατά το άρθρο 3 της πράξης του Συμβουλίου της 26ης/5/1997 (21) και το άρθρο 3 παρ. 1 της κοινής δράσης 98/742/ΚΕΠΠΑ του Συμβουλίου της Ε.Ε.,

γ. απάτη, κατά την έννοια του άρθρου 1 της σύμβασης για την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων,

δ. τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεδεμένα με τρομοκρατικές δραστηριότητες, όπως ορίζονται στα άρθρ. 1,3 της απόφασης πλαίσιο 2002/475/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 13ης/6/2002, για την καταπολέμηση της τρομοκρατίας (ΕΕ L 164 της 22.6.2002 σ.3) ή ηθική αυτουργία ή συνέργεια ή απόπειρα διάπραξης εγκλήματος, όπως ορίζονται στο άρθρ. 4 αυτής

ε. νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, κατά το άρθρο 1 της αρ. 91/308/ΕΟΚ οδηγίας του Συμβουλίου της Ε.Ε.,

στ. παιδική εργασία και άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων, όπως ορίζονται στο άρθρ. 2 της Οδηγίας 2011/36/ΕΕ του Ε.Κ. και του Συμβουλίου της 5ης/4/2011

ζ. υπεξαίρεση, κατ' άρθρο 375 Π.Κ.,

η. απάτη, κατ' άρθρο 386-388 Π.Κ.,

θ. εκβίαση, κατ' άρθρο 385 Π.Κ.,

ι. πλαστογραφία, κατ' άρθρο 216-218 Π.Κ.,

ια. ψευδορκία, κατ' άρθρο 224 Π.Κ.,

ιβ. δωροδοκία, κατ' άρθρο 235-237 Π.Κ.,

ιγ. Δόλια χρεοκοπία, κατ' άρθρο 398 Π.Κ.,

ιδ. Ληστεία, κατ' άρθρο 380 Π.Κ., επ.

ιε. Κλοπή, κατ' άρθρο 372 Π.Κ., επ..

ιστ. Απιστία

ιζ. Παράβαση της περί ναρκωτικών ουσιών νομοθεσίας

ιη. Παραβίαση των διατάξεων νόμων περί ηθών και λεσχών

Σε περίπτωση φυσικού προσώπου, η υποχρέωση αφορά το φυσικό πρόσωπο.

Η υποχρέωση αφορά: α) στις περιπτώσεις εταιρειών περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.), Ι.Κ.Ε. και προσωπικών εταιρειών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), τους διαχειριστές και β) στις περιπτώσεις ανωνύμων εταιρειών (Α.Ε.), τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, καθώς και όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στην περίπτωση ένωσης, η υποχρέωση αφορά τους φορείς που την αποτελούν κατά την έννοια των παραπάνω.

A.3 Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι δεν έχει αποκλειστεί τελεσίδικα από δημόσια υπηρεσία ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, διότι δεν εκπλήρωσε τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

A.4 Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του/της συμμετέχοντα/ούσης ότι έχει λάβει γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους θεωρεί νόμιμους, μη καταχρηστικούς, σύμφωνους με τα συναλλακτικά ήθη και την καλή πίστη και τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

A.5 Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του/της συμμετέχοντα/ούσης με την οποία θα δηλώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι έλεγξε το προς εκμίσθωση ακίνητο, διαπίστωσε την υπάρχουσα νομική και πραγματική κατάσταση του, το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποκαθιστά μελλοντικά τυχόν φθορές και να προβεί στις αναγκαίες κατασκευές, ώστε να καταστεί αυτό λειτουργικό και κατάλληλο για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται, ότι πάσης φύσεως δαπάνη θα βαρύνει τον ίδιο και ότι ουδέποτε θα εγείρει όποια αξίωση για μελλοντικές απαραίτητες δαπάνες κατασκευής ή επιδιορθώσεως βλαβών – κατασκευών, καθόσον την υποχρέωση αυτή αναλαμβάνει ο ίδιος και ότι οι δαπάνες αυτές ουδεμία σχέση έχουν με το καταβαλλόμενο μίσθωμα, το οποίο θα καταβάλλεται σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Σε κάθε περίπτωση παραιτείται εκ του δικαιώματος αξίωσης οιασδήποτε αποζημίωσης ή επιστροφής μέρους του καταβληθέντος ποσού, σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, για όσες κατασκευές, ανεγέρσεις, μετατροπές, επισκευές, προσθήκες και βελτιώσεις πραγματοποιήσει με δικά του έξοδα στο ακίνητο, είτε είναι αναγκαίες, είτε πολυτελείς, ακόμα και αν η σύμβαση καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο πριν τη συμπλήρωση του χρόνου της συμβατικής της διάρκειας.

A.6 Για την απόδειξη της νόμιμης εκπροσώπησης, στην περίπτωση νομικού προσώπου, αν υφίσταται υποχρέωση, κατά την κείμενη νομοθεσία, να δηλώνεται η εκπροσώπηση και οι μεταβολές της σε αρμόδια αρχή (πχ ΓΕΜΗ), προσκομίζεται σχετικό πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης, το οποίο πρέπει να έχει εκδοθεί έως τρεις μήνες πριν την υποβολή του. Στις λοιπές περιπτώσεις τα κατά περίπτωση νομιμοποιητικά έγγραφα σύστασης και νόμιμης εκπροσώπησης (όπως καταστατικά, πιστοποιητικά μεταβολών, αντίστοιχα ΦΕΚ, συγκρότηση Δ.Σ. σε σώμα σε περίπτωση Α.Ε., κλπ., ανάλογα με τη νομική μορφή του οικονομικού φορέα), συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου ότι εξακολουθούν να ισχύουν κατά την υποβολή τους.

Για την απόδειξη της **νόμιμης σύστασης** και των μεταβολών του νομικού προσώπου, εφόσον αυτή προκύπτει από πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής (πχ γενικό πιστοποιητικό του ΓΕΜΗ), αρκεί η υποβολή αυτού, εφόσον έχει εκδοθεί έως τρεις (3) μήνες πριν από την υποβολή του. Στις λοιπές περιπτώσεις τα κατά περίπτωση νομιμοποιητικά έγγραφα νόμιμης σύστασης και μεταβολών (όπως καταστατικά, πιστοποιητικά μεταβολών, αντίστοιχα ΦΕΚ, κλπ., ανάλογα με τη νομική μορφή του οικονομικού φορέα), συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου ότι εξακολουθούν να ισχύουν κατά την υποβολή τους.

Οι αλλοδαποί οικονομικοί φορείς προσκομίζουν τα προβλεπόμενα, κατά τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασης, αποδεικτικά έγγραφα, και εφόσον δεν προβλέπονται, υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου, από την οποία αποδεικνύονται τα ανωτέρω ως προς τη νόμιμη σύσταση, μεταβολές και εκπροσώπηση του οικονομικού φορέα.

Από τα ανωτέρω έγγραφα πρέπει να προκύπτουν η νόμιμη σύσταση του οικονομικού φορέα, όλες οι σχετικές τροποποιήσεις των καταστατικών, το/τα πρόσωπο/α που δεσμεύει/ουν νόμιμα την εταιρία κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας (νόμιμος εκπρόσωπος, δικαίωμα υπογραφής κλπ.), τυχόν τρίτοι, στους οποίους έχει χορηγηθεί εξουσία εκπροσώπησης, καθώς και η θητεία του/των ή/και των μελών του οργάνου διοίκησης/ νόμιμου εκπροσώπου.

Στην περίπτωση κοινοπραξιών - ενώσεων προσώπων, τα ως άνω δικαιολογητικά θα πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες στην ένωση προσώπων ή κοινοπραξία.

A.7 Εξουσιοδότηση, σε περίπτωση εκπροσώπησης

B. Δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής επάρκειας

B.1 Αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του συμμετέχοντα που ισχύει κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας καθώς και του/της εγγυητή/τριας. Αν δεν είναι ασφαλισμένος σε κάποιο ταμείο, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση ότι δεν είναι ασφαλισμένος σε ταμείο κύριας ή/και επικουρικής ασφάλισης ή ότι δεν έχει υποχρέωση ασφάλισης σε ταμείο.

B.2 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.

B.3 Βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου Κατερίνης, από την οποία να προκύπτει ότι **ο υποψήφιος και ο εγγυητής του** είναι ενήμεροι ως προς τις οφειλές τους προς το Δήμο Κατερίνης, κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας.

B.4 Εγγυητική επιστολή συμμετοχής από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, ή γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, ως αυτή περιγράφεται στο άρθρο 8 της παρούσας.

B.5 Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86, του διαγωνιζομένου στην οποία να δηλώνεται ότι μέχρι και την ημέρα υποβολής της προσφοράς:

- δεν έχει καταδικαστεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση για τα αδικήματα της απάτης, νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, για κάποιο από τα αδικήματα της υπεξαίρεσης, της απάτης, της εκβίασης, της απιστίας, της πλαστογραφίας, της ψευδορκίας, της δωροδοκίας και της δόλιας χρεοκοπίας,
- δεν έχει ασκηθεί εναντίον του (ή εναντίον της εταιρείας που εκπροσωπεί) αγωγή απαιτήσεως από πιστωτικό τίτλο, αγωγή απόδοσης του μισθίου ή διαταγή απόδοσης μισθίου, αγωγή ή διαταγή πληρωμής μισθωμάτων λόγω υπαίτιας ή μη καθυστέρησης αυτών ή οποιαδήποτε εξωστική δικαστική διαδικασία.
- δεν τελούν σε πτώχευση ή σε διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση για τα φυσικά πρόσωπα ,
- σε περίπτωση νομικού προσώπου ότι δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση, δε βρίσκεται σε διαδικασία λύσης ή και εκκαθάρισης, δε βρίσκεται σε διαδικασία αναγκαστικής διαχείρισης, δεν έχει κινηθεί επ' αυτού διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία διορισμού εκκαθαριστή.

Στην περίπτωση κοινοπραξιών - ενώσεων προσώπων, τα δικαιολογητικά θα πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους συμμετέχοντες.

Σε περίπτωση που τα παραπάνω δικαιολογητικά δεν εκδίδονται στη χώρα του διαγωνιζομένου ή δεν καλύπτουν στο σύνολό τους όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να αντικατασταθούν από ένορκη βεβαίωση (μεταφρασμένη στην ελληνική γλώσσα κατά περίπτωση) ενώπιον αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή συμβολαιογράφου ή Ελληνικού προξενικού γραφείου, στην οποία θα δηλώνεται ότι στη συγκεκριμένη χώρα δεν εκδίδονται τα συγκεκριμένα έγγραφα και ότι δεν συντρέχουν στο συγκεκριμένο πρόσωπο οι ανωτέρω νομικές καταστάσεις.

Τα συμμετέχοντα από κοινού φυσικά ή νομικά πρόσωπα ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρο.

Η έλλειψη ενός ή περισσότερων δικαιολογητικών αποκλείει τον ενδιαφερόμενο από τη διαδικασία της συμμετοχής.

Ο φάκελος των δικαιολογητικών πρέπει να είναι καλά σφραγισμένος και να φέρει εξωτερικά την ένδειξη **«Δικαιολογητικά Συμμετοχής»**, την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού και τα στοιχεία (προσωπικά και επικοινωνίας) του συμμετέχοντος.

Άρθρο 8: Απαιτούμενες εγγυήσεις

A. Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στη δημοπρασία

Η Εγγύηση Συμμετοχής θα πρέπει να έχει τη μορφή γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Εγγυητική Επιστολή από αναγνωρισμένη Τράπεζα, πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο νομικό πρόσωπο που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, να έχει εκδοθεί στο όνομα του υποψηφίου αναδόχου-μισθωτή και να απευθύνεται στο Δήμο Κατερίνης, να έχει διάρκεια τουλάχιστον έξι μηνών και να είναι ισόποση **με το 10% της ελάχιστης τιμής πρώτης προσφοράς κατ' έτος, δηλαδή 1.680,00 ευρώ**.

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

Σε περίπτωση ενώσεως προσώπων το παραπάνω ποσό μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών. 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 Εγγύηση Συμμετοχής επιστρέφεται στον οριστικό πλειοδότη οπωσδήποτε μετά την κατάθεση της **Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης** και εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργασίμων ημερών από την υπογραφή του συμφωνητικού εκμίσθωσης.

Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα το συμφωνητικό μίσθωσης, ή δεν προσκομίσει τα έγγραφα και δικαιολογητικά που προβλέπονται, ή δεν καταθέσει την Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης, κηρύσσεται έκπτωτος και η Εγγύηση Συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Δήμου.

B. Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης

Ο πλειοδότης υποχρεούται, με την υπογραφή της Σύμβασης, να προσκομίσει στο Δήμο εγγυητική επιστολή για την καλή εκτέλεση των όρων του συμφωνητικού μίσθωσης, η οποία θα πρέπει να έχει τη μορφή γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Εγγυητικής Επιστολής από αναγνωρισμένη Τράπεζα, πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο νομικό πρόσωπο που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, να εκδοθεί στο όνομα του πλειοδότη και να απευθύνεται στο Δήμο Κατερίνης, με ημερομηνία λήξης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά τη

συμβατική λήξη της μίσθωσης ή να είναι αορίστου διάρκειας, **ποσού ίσο με το 10% του καθοριζόμενου από τη δημοπρασία ετήσιου μισθώματος.**

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

Εφόσον κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η χρηματική εγγύηση καταπέσει υπέρ του Δήμου ή μειωθεί για οποιονδήποτε λόγο, χωρίς ο πλειοδότης να ανανεώσει, συμπληρώσει ή αντικαταστήσει αυτήν μέσα στις καθοριζόμενες κατά περίπτωση προθεσμίες, παρέχεται το δικαίωμα στο Δήμο να καταγγείλει, χωρίς προειδοποίηση ή διαμαρτυρία, τη σύμβαση.

Άρθρο 9: Εγγυητής

Ο εγγυητής του πλειοδότη θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και θα είναι αλληλεγγύως και καθ' ολοκληρίαν υπεύθυνος με αυτόν για την τήρηση και εκπλήρωση των όρων της σύμβασης, χωρίς το δικαίωμα της διάρεσης ή διζήσης.

Άρθρο 10: Υπογραφή σύμβασης

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του, εντός δέκα (10) ημερών, αφότου του κοινοποιηθεί η απόφαση της έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, για να υπογράψει το συμφωνητικό μίσθωσης προσκομίζοντας εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης.

Σε περίπτωση που θα αθετήσει την υποχρέωσή του αυτή ή εάν παραλείψει να καταθέσει την εγγύηση, που αναγράφεται στο άρθρο οχτώ της παρούσας, ενεργείται αναπλειστηριασμός 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 (η οποία εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Νόμου «περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων»). Η επί πλέον διαφορά που θα προκύψει κατά τον αναπλειστηριασμό παραμένει προς όφελος του Δήμου.

Επίσης, καταπίπτει υπέρ του Δήμου η εγγυητική επιστολή συμμετοχής, ως ποινική ρήτρα.

Άρθρο 11: Χρήση – Αξιοποίηση του μίσθιου

Το κατάστημα παραχωρείται για μίσθωση όπως είναι και ευρίσκεται. Με τη συμμετοχή στη δημοπρασία τεκμαίρεται ότι οι συμμετέχοντες έχουν λάβει γνώση των τοπικών συνθηκών και της υφιστάμενης κατάστασης, έχοντας διενεργήσει αυτοψία στους χώρους αυτούς, πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας.

Ο μισθωτής υποχρεούται στην αξιοποίηση, χρήση και συντήρηση του μίσθιου σύμφωνα με όσα έχουν προαναφερθεί στο άρθρο 1 της παρούσας.

Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να καταστήσει το ακίνητο λειτουργικό με δικά του έξοδα. Για το σκοπό αυτό παρέχεται η δυνατότητα επισκευής, αποκατάστασης, εκσυγχρονισμού ή αντικατάστασης και επέκτασης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, κατόπιν έκδοσης των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων.

Ιδίως οι εργασίες εκσυγχρονισμού, αντικατάστασης ή επέκτασης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων πρέπει να υποβληθούν για γνωμοδότηση στην Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κατερίνης. Σε περίπτωση αρνητικής γνωμοδότησης/ παρατηρήσεων, ο εκμισθωτής Δήμος δύναται να ζητήσει αλλαγές είτε επί της σχετικής μελέτης είτε επί των εργασιών που έχουν συντελεστεί.

Ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται σε οποιαδήποτε επισκευή του μίσθιου, έστω και αναγκαία. Κάθε επισκευή ή προσθήκη, όπως και οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση, που θα γίνει από τον μισθωτή, περιέρχεται στην κυριότητα του Δήμου μετά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης, χωρίς καμία απολύτως αποζημίωση του μισθωτή.

Ο μισθωτής θα φέρει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη έναντι όλων των αρμόδιων τεχνικών, πολεοδομικών, τουριστικών, ασφαλιστικών και λοιπών αρχών και υπηρεσιών, εφόσον απαιτηθεί έγκριση από κάποια/κάποιες από αυτές. Το σύνολο των ανωτέρω θα εκπονηθούν/εκδοθούν με δαπάνες του μισθωτή, ο οποίος ουδεμία αξίωση θα έχει από τον εκμισθωτή. Επιπλέον, ο μισθωτής δε θα έχει καμία αξίωση από τον εκμισθωτή, στην περίπτωση που δε θα μπορέσει να εκδώσει κάποια από τα προαναφερόμενα.

Σε κάθε περίπτωση το συνολικό κόστος εργασιών που θα προκύψει θα βαρύνει εξ ολοκλήρου το μισθωτή χωρίς οποιοδήποτε δικαίωμα συμψηφισμού με μισθώματα, οι κατασκευές δε αυτές θα παραμείνουν επ' ωφελεία του μίσθιου. Συγκεκριμένα, ο Δήμος Κατερίνης, έξι μήνες προ του τέλους της μίσθωσης, θα επιλέξει ελεύθερα ποιες από τις μόνιμες επελευθερωμένες τροποποιήσεις/επεμβάσεις, εγκαταστάσεις και προσθήκες (εκτός εξοπλισμού) επιθυμεί να παραμείνουν στο μίσθιο χωρίς να δικαιούται ο μισθωτής καμία αποζημίωση για αυτές. Για όλα τα σταθερά εγκατεστημένα στοιχεία του μίσθιου, που ο Δήμος θα θεωρήσει ανεπιθύμητα, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να διενεργήσει την αφαίρεση και απομάκρυνσή τους από το μίσθιο, με δικές του δαπάνες.

Απαγορεύεται η εναποθήκευση στο μίσθιο εύφλεκτων, δύσοσμων ή εκρηκτικών υλών και η λειτουργία συσκευών ή μηχανημάτων, που προκαλούν υπερβολικό θόρυβο ή κραδασμούς και εν γένει ενόχληση στους περιοίκους.

Απαγορεύεται να χρησιμοποιηθεί στο κατάστημα ψησταριά με φουγάρο ή να λειτουργήσει ως καφετέρια ή καφεενείο, κέντρο ψυχαγωγίας ή οτιδήποτε άλλο, το οποίο θα διασαλεύσει την ομαλή λειτουργία του σχολείου.

Απαγορεύεται η άσκηση εντός του μισθίου δραστηριοτήτων που προκαλούν επιβάρυνση του περιβάλλοντος.

Άρθρο 12: Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση και φθορά, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Ακόμη, οφείλει να διατηρεί το μίσθιο και τον περιβάλλοντα χώρο καθαρό και γενικά η χρήση του μισθίου να γίνεται με τρόπο που να μη θίγεται η ησυχία, η δημόσια υγεία και ασφάλεια. Ο μισθωτής ευθύνεται για την αποκατάσταση από τυχόν φθορές ή βλάβες, τις οποίες θα προξενήσει στο μίσθιο (ο ίδιος ή τρίτος) και τις οποίες υποχρεούται να επανορθώσει με δική του επιμέλεια και δαπάνες, χωρίς να έχει δικαίωμα ή αξίωση κατά του Δήμου για την πληρωμή ή την απόδοση σε αυτόν των ποσών που πλήρωσε.

Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί το μίσθιο σε τακτική βάση και δε δικαιούται σε μη καταβολή ή μείωση του μισθώματος ακόμη και αν δε δύναται να κάνει χρήση του μισθίου, εκτός από περίπτωση ανωτέρας βίας που δε θα αφορά τον ίδιο και με απαραίτητη προϋπόθεση επιπροσθέτως, την αποδεδειγμένη μη λειτουργία του, εξ αιτίας αυτής, με σχετική έγγραφη αναφορά.

Ο μισθωτής υποχρεούται, με δική του ευθύνη και δαπάνη, να εξασφαλίσει όλες τις εκ του Νόμου προβλεπόμενες άδειες ίδρυσης και λειτουργίας. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος έναντι κάθε δημόσιας ή άλλης αρχής, ασφαλιστικού οργανισμού, ΔΕΚΟ, εργαζομένων του ή οιοδήποτε άλλου συνδεδεμένου με τη χρήση του μισθίου κατά οικονομική, διοικητική ή άλλη σχέση οποιασδήποτε μορφής.

Ο μισθωτής βαρύνεται με τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη, τους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας, τις συνδέσεις των οποίων υποχρεούται να μεταφέρει στο όνομά του, καθώς και για τις κάθε μορφής δαπάνες για τη συντήρηση του μισθίου. Επίσης, τον μισθωτή βαρύνουν ολόκληρο το χαρτόσημο των μισθωμάτων, τα τέλη ύδρευσης ή άλλο ισοδύναμο τέλος ή φόρος που τυχόν θα θεσπισθεί.

Οι όροι του παρόντος άρθρου συνδυάζονται και δεν επικαλύπτονται με τα οριζόμενα στο άρθρο 11.

Άρθρο 13: Λήξη μίσθωσης

Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μισθώσεως θα έχει υποχρεωτικά εξοφλήσει κάθε είδους οφειλή του που αφορά καθ' οιονδήποτε τρόπο το μίσθιο έναντι κάθε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου ή Αρχής.

Ο μισθωτής, με την επιφύλαξη του άρθρου 11, υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Η αποζημίωση αυτή παρακρατείται υπέρ του Δήμου δια της ολικής ή τμηματικής καταπτώσεως των εις χείρας του εγγυήσεων του άρθρου 8, οι οποίες επιστρέφονται στον αποχωρήσαντα μισθωτή εντός τριών εργάσιμων ημερών, μετά την παραλαβή του μισθίου.

Σε κάθε περίπτωση ο Δήμος δικαιούται να επιδιώξει δικαστικά την ικανοποίηση κάθε δικαιωμάτος του έναντι του μισθωτή ακόμη και μετά την παραλαβή του μισθίου, αναλόγως προς τα πραγματικά στοιχεία που θα αφορούν το μίσθιο και τη συνολική μισθωτική σχέση.

Κατά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης, αυτός υποχρεώνεται να παραδώσει αμέσως το μίσθιο με πρωτόκολλο, σε καλή κατάσταση. Αλλιώς θα αποβληθεί βιαίως και επιπλέον ορίζεται με τη σύμβαση ποινική ρήτρα σε ποσοστό 0,5 τοις εκατό (0,5%) επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου ετήσιου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου. Η παρούσα ποινική ρήτρα καταβάλλεται ανεξαρτήτως της αποζημίωσης για οποιαδήποτε άλλη ζημία του Δήμου και δεν αποκλείει ούτε περιορίζει το δικαίωμα περαιτέρω αποζημίωσης του Δήμου, σε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης.

Κατά το τελευταίο εξάμηνο πριν τη λήξη της σύμβασης, ο μισθωτής υποχρεούται να δέχεται, σε κατάλληλες ημέρες και ώρες, την επίσκεψη των εκπροσώπων του Δήμου με ενδιαφερόμενους υποψήφιους μισθωτές.

Άρθρο 14: Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση- Παραχώρηση

Η σιωπηρή αναμίσθωση απαγορεύεται απολύτως. Ο μισθωτής οφείλει μετά τη λήξη της ενοικιάσεως να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που του παραδόθηκε, με την επιφύλαξη όσων αναφέρονται στο άρθρο 11 .

Υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Ο σχετικός όρος συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στη σύμβαση. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης. Εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την υπεκμίσθωση, ο μισθωτής οφείλει να κοινοποιήσει στο Δήμο Κατερίνης τη σύμβαση καθώς και τα πλήρη στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η υπεκμίσθωση.

Επιτρέπεται η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου, με ή χωρίς αντάλλαγμα, σε εταιρεία προσωπική, περιορισμένης ευθύνης, ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, ανώνυμη εταιρεία, στην οποία ο μισθωτής θα πρέπει να συμμετέχει με ποσοστό τουλάχιστον 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον τόσο ο αρχικός μισθωτής όσο και η εταιρία στην οποία θα παραχωρηθεί η χρήση του μισθίου. Κάθε μεταβολή των προσώπων των εταίρων, εκτός από το πρόσωπο του αρχικού μισθωτή, επιτρέπεται μόνο ύστερα από προηγούμενη έγκριση από το αρμόδιο

όργανο του Δήμου. Εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την παραχώρηση ή την μεταβολή σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο, ο μισθωτής οφείλει να κοινοποιήσει στο Δήμο Κατερίνης τη σύμβαση καθώς και τα πλήρη στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση ή τις τυχόν μεταβολές.

Επιτρέπεται η μεταβίβαση της επιχείρησης και η συνέχιση της μισθώσεως από τέκνο του μισθωτή ή η σύσταση ομόρρυθμης εμπορικής εταιρίας αποκλειστικά και μόνο με πρόσωπα που έχουν πρώτου βαθμού συγγένειας με το μισθωτή (σύζυγος ή τέκνα). Σε αυτή την περίπτωση, ο μεταβιβάζων θα ενέχεται εις ολόκληρον μαζί με το νέο μισθωτή για τις υποχρεώσεις που θα απορρέουν από τη μίσθωση κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

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

Άρθρο 15: Ειδικές ρήτρες

Όλοι οι όροι της μισθωτικής σύμβασης είναι ουσιώδεις και σπουδαίοι και για το λόγο αυτό, σε περίπτωση μη τήρησης αυτών, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί σε καταγγελία της μίσθωσης, να επιδιώξει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο και την απόδοση της χρήσης του μισθίου, ενώ κάθε είδους εγγύηση θα καταπίπτει υπέρ του Δήμου και ο Δήμος δύναται να διεκδικήσει την καταβολή αποζημίωσης για τυχόν περαιτέρω ζημία του. Τυχόν ακυρότητα οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, δεν συνεπάγεται την ακυρότητα της σύμβασης, η οποία κατά τους λοιπούς όρους της εξακολουθεί να ισχύει και να δεσμεύει τα συμβαλλόμενα μέρη.

Κανένα δικαίωμα για αποζημίωση σε βάρος του Δήμου δεν γεννάται σε περίπτωση καταγγελίας ή λύσης της μίσθωσης για οποιαδήποτε αιτία, ακόμα και εξαιτίας βίαιης διακοπής της μισθωτικής σύμβασης.

Απαγορεύεται στον μισθωτή η μονομερής λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου. Σε αυτή την περίπτωση η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει για την πρόωρη λύση της σύμβασης καθώς και για τη χρονική στιγμή που αυτή θα επέλθει, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριών μηνών από την ημερομηνία της αίτησης του μισθωτή για λύση της μίσθωσης. Είτε γίνει αποδεκτή η πρόωρη λύση είτε όχι, η εγγυητική καταπίπτει υπέρ του Δήμου ως ποινή, χωρίς να συμφηφίζεται με οποιοσδήποτε οφειλές του μισθωτή.

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

Επίσης, τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να προσφύγουν στο θεσμό της διαμεσολάβησης, με επιλογή κοινού διαμεσολαβητή, σύμφωνα με το Νόμο.

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

Η εκ μέρους του Δήμου σιωπηρή ανοχή παραβάσεως κάποιου όρου ή η πλημμελής ή μη εφαρμογή κάποιου όρου της παρούσας, σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται τροποποίηση ή κατάργηση όρου ή σιωπηρή έγκριση της παράβασης.

Για ό,τι δεν προβλέπεται στην παρούσα διακήρυξη, ισχύ έχει η κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 16: Ρήτρα αποκλεισμού ευθύνης

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλει το χρονοδιάγραμμα της δημοπρασίας ή να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα στον πλειοδότη, εφόσον η προσφορά του κριθεί ασύμφορη ή να ματαιώσει οριστικά τη δημοπρασία ή να επαναλάβει τη δημοπρασία, με ή χωρίς τροποποίηση των όρων, δίχως να γεννάται οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα αποζημίωσης του πλειοδότη και των λοιπών συμμετεχόντων στη δημοπρασία.

Παρά το γεγονός ότι οι όροι της παρούσας διακήρυξης και όλες οι πληροφορίες που περιλαμβάνει, έχουν συνταχθεί με καλή πίστη, οι συντάκτες τους ουδόλως υποστηρίζουν ότι αυτά είναι εξαντλητικά ή ότι έχουν επιβεβαιωθεί από ανεξάρτητο φορέα. Ούτε ο Δήμος, ούτε η Δημοτική Επιτροπή, ούτε οι υπάλληλοι οποιασδήποτε υπηρεσίας του Δήμου έχουν ή αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη σχετικά με την επάρκεια, ακρίβεια ή πληρότητα της διακήρυξης και ουδόλως δεσμεύονται ή παρέχουν οποιαδήποτε ρητή ή τεκμαιρόμενη εγγύηση όσον αφορά στα στοιχεία αυτά, κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας ή σε οποιαδήποτε στάδιο της εκμίσθωσης. Συνεπώς, με την παρούσα, οι συντάκτες αποποιούνται οποιαδήποτε σχετική ευθύνη που πηγάζει από όλα τα παραπάνω. Τα αναφερόμενα στο παρόν και όσες διευκρινίσεις δοθούν από τους υπαλλήλους του Δήμου στους ενδιαφερόμενους συμμετέχοντες δεν δύνανται να δημιουργήσουν οποιοδήποτε δικαίωμα, απαίτηση ή αξίωση σε βάρος τους.

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

αποκτά δικαίωμα αποζημίωσης αν για οποιοδήποτε λόγο δεν υπογραφεί η σύμβαση μίσθωσης και τα πρακτικά της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου, με αιτιολογημένη απόφασή του, παρά την έγκρισή τους.

Άρθρο 17: Δημοσίευση διακήρυξης

Η αναλυτική διακήρυξη της δημοπρασίας θα αναρτηθεί στη διαδικτυακή πύλη ΔΙΑΥΓΕΙΑ και στην ιστοσελίδα του Δήμου.

Περίληψη της διακήρυξης θα αναρτηθεί επίσης στην ιστοσελίδα του Δήμου και θα δημοσιευθεί σε μία ημερήσια ή εβδομαδιαία εφημερίδα του Νομού τουλάχιστον δέκα (10) πλήρεις ημέρες πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας. Επίσης στην ίδια προθεσμία θα τοιχοκολληθεί στην κύρια είσοδο του Δημαρχείου Κατερίνης και στους πίνακες ανακοινώσεων των κοινοτήτων, όπου λειτουργεί κοινοτικό κατάστημα.

Άρθρο 18: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους όρους της διακήρυξης και τα δικαιολογητικά συμμετοχής, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στο Τμήμα Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας της Διεύθυνσης Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης του Δήμου Κατερίνης, τηλ. 2351350431, email: kalaitzidou@katerini.gr.

Αντίγραφο της διακήρυξης και του σχετικού φακέλου του ακινήτου χορηγείται στους ενδιαφερόμενους, ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία, μέχρι την προηγούμενη ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό 993/2024

Αφού συντάχθηκε και διαβάστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως εξής:

Ο Πρόεδρος Τα Μέλη
Ακολουθούν υπογραφές

Ακριβές απόσπασμα
Κατερίνη 02.01.2025
Ο Πρόεδρος Δ.Ε.

Νικόλαος Τσιαμπέρας