



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΚΑΨΑΛΗ 4 ΣΤΟ ΚΟΛΩΝΑΚΙ ΑΤΤΙΚΗΣ

1. Αντικείμενο Διαγωνιστικής Διαδικασίας

Η εκμίσθωση επαγγελματικού ακινήτου τεσσάρων επιπέδων (υπόγειο, ισόγειο, 1^{ος} και 2^{ος} όροφος), συνολικής επιφανείας 1.174,18 τ.μ., επί οικοπέδου 504,00 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Καψάλη 4 στο Κολωνάκι (εφεξής το «Ακίνητο»), ιδιοκτησίας της Ελληνικής Ολυμπιακής Επιτροπής (εφεξής η «ΕΟΕ» ή η «Εκμισθώτρια») με τη διενέργεια ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού προς ανάδειξη του τελικού αναδόχου στον οποίο θα κατακυρωθεί η μίσθωση (εφεξής ο «Ανάδοχος» ή ο «Μισθωτής»).

2. Σκοπός του Διαγωνισμού

Σκοπός του διαγωνισμού είναι η εκμίσθωση του Ακινήτου, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, οι οποίες εμπίπτουν στην κατηγορία πολεοδομικό κέντρο.

Το Ακίνητο μετά των επ' αυτού εγκαταστάσεων και παραρτημάτων του παραδίδεται ως έχει και ευρίσκεται (as is, where is) και ο Ανάδοχος, διατηρεί τη διακριτική ευχέρεια να προβεί στην αναδιαμόρφωση ή αναβάθμισή του, συμμορφούμενος πλήρως με τους πολεοδομικούς περιορισμούς και την υποχρέωση διαφύλαξης του διατηρητέου χαρακτήρα του Ακινήτου. Επιπλέον, ο Ανάδοχος θα αναλάβει τη συντήρησή του καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και μέχρι την απόδοσή του και πάλι στην ΕΟΕ.

3. Περιγραφή του Ακινήτου

Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο. Αναλυτικά:

Το υπόγειο έχει επιφάνεια 307,86 τ.μ. λειτουργεί ως χώρος κύριας χρήσης, είναι εξαιρετικά φωτεινό καθώς έχει άμεση πρόσβαση και βρίσκεται στο ύψος του ειδικά διαμορφωμένου κήπου. Περιλαμβάνει τρεις (3) αίθουσες συσκέψεων, κουζίνα προσωπικού, χώρους μηχανολογικών εγκαταστάσεων και υποσταθμού και δύο (2) βοηθητικές εξόδους στην οδό Καψάλη.

Το ισόγειο έχει επιφάνεια 322,85 τ.μ. και περιλαμβάνει τρία (3) γραφεία, χώρο υποδοχής και λόμπι αναμονής.

Ο Α' όροφος έχει επιφάνεια 318,13 τ.μ. και περιλαμβάνει επτά (7) γραφεία και μία (1) κεντρική αίθουσα συσκέψεων.

Ο Β' όροφος έχει επιφάνεια 225,34 τ.μ. και περιλαμβάνει έξη (6) γραφεία με άμεση πρόσβαση στο μπαλκόνι.

Το κτίριο εξυπηρετείται από ένα (1) κλιμακοστάσιο και ένα (1) ανελκυστήρα και διαθέτει κεντρικό κλιματισμό.

4. Διάρκεια Μίσθωσης

Η μίσθωση δύναται να έχει ελάχιστη διάρκεια τα **οκτώ (8) έτη** από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, με **δυνατότητα παράτασης**, κατόπιν συμφωνίας των δύο μερών και επικαιροποίησης του καταβαλλόμενου μισθώματος κατά τη λήξη της βασικής διάρκειας μίσθωσης, μετά από νέα εκτίμηση του ακινήτου από ανεξάρτητο εκτιμητή, επιλογής της ΕΟΕ.

Ο Ανάδοχος θα καταβάλλει στην ΕΟΕ **Ετήσιο Μίσθωμα**, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατά τη διαδικασία του διαγωνισμού με την υποβολή της οικονομικής του προσφοράς και το οποίο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι χαμηλότερο της τιμής εκκίνησης. Για το πρώτο ημερολογιακό έτος το καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα θα υπολογισθεί αναλογικά του χρονικού διαστήματος από την έναρξη της μίσθωσης έως την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους. Αντίστοιχα, για το τελευταίο ημερολογιακό έτος το καταβλητέο ετήσιο μίσθωμα θα υπολογισθεί αναλογικά του χρονικού διαστήματος από την 1η Ιανουαρίου του έτους αυτού έως τη λήξη της σύμβασης.

5. Τιμή εκκίνησης και βήμα πλειοδοτικού διαγωνισμού

Η τιμή εκκίνησης για το διαγωνισμό, δηλαδή το ύψος του ελάχιστου προσφερόμενου ετήσιου ανταλλάγματος **για το Ακίνητο** και συγκεκριμένα του Ετήσιου Μισθώματος του πρώτου μισθωτικού έτους, ορίζεται στο ποσό **των τριακοσίων ογδόντα τεσσάρων χιλιάδων € (384.000 €)**.

6. Καταβολή μισθώματος

Το Ετήσιο Μίσθωμα θα καταβάλλεται σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις, οι οποίες θα καταβάλλονται το αργότερο εντός των πρώτων 5 ημερών κάθε ημερολογιακού μήνα.

7. Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το Ετήσιο Μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως (από την 1η Ιανουαρίου κάθε επόμενου κατά σειρά χρόνου), αρχής γενομένης από το δεύτερο ημερολογιακό έτος, κατά ποσοστό ίσο με την απλή δωδεκάμηνη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μηνός Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους, όπως αυτός ανακοινώνεται επισήμως από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. ή όποια άλλη αρχή την αντικαταστήσει, πλέον 1% και σε κάθε περίπτωση η αναπροσαρμογή δεν θα είναι μικρότερη του 2% (ΔΤΚ +1, min 2%).

8. Χαρτόσημο επί μισθώματος

Το αναλογούν τέλος χαρτοσήμου ή όποιος άλλος φόρος ή επιβάρυνση επιβληθεί επί του μισθώματος, βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή και καταβάλλεται μαζί με το μίσθωμα.

9. Εγγύηση Συμμετοχής

Για τη συμμετοχή στη διαγωνιστική διαδικασία οι υποψήφιοι θα προσκομίσουν Εγγύηση Συμμετοχής ποσού €19.000 (δεκαεννέα χιλιάδες ευρώ) διάρκειας τουλάχιστον 90 ημερών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου δικαιολογητικών.

10. Πληροφορίες – επίσκεψη στο Ακίνητο

Ο Διαγωνισμός συνοδεύεται από πρόσθετο πληροφοριακό υλικό μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας (Virtual Data Room - VDR) το οποίο είναι διαθέσιμο στους ενδιαφερόμενους κατόπιν υπογραφής δήλωσης τήρησης εμπιστευτικότητας. Όσοι επιθυμούν να λάβουν πρόσθετες τεχνικές πληροφορίες για το Ακίνητο ή να το επισκεφθούν, μπορούν να επικοινωνήσουν με την τεχνική υπηρεσία της ΕΟΕ στην ηλεκτρονική διεύθυνση viliakis@hoc.gr ή με την Deloitte A.E. (σύμβουλος της ΕΟΕ στη διαδικασία του διαγωνισμού) στην ηλεκτρονική διεύθυνση gkousoulos@deloitte.gr. Οι επισκέψεις μπορούν να πραγματοποιηθούν το διάστημα μεταξύ 15 Ιουλίου και 30 Ιουλίου.

11. Διευκρινιστικές ερωτήσεις

Ο Διαγωνισμός συνοδεύεται από πρόσθετο πληροφοριακό υλικό μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας (Virtual Data Room - VDR) το οποίο είναι διαθέσιμο στους ενδιαφερόμενους κατόπιν υπογραφής δήλωσης τήρησης εμπιστευτικότητας (παρακαλώ δείτε το παράρτημα της παρούσας).

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλλουν διευκρινιστικές ερωτήσεις μέσω email στην ηλεκτρονική διεύθυνση gkousoulos@deloitte.gr ή μέσω της πλατφόρμας VDR έως την 29^η Ιουλίου. Όλες οι απαντήσεις θα αποσταλούν σε όλους τους ενδιαφερόμενους έως την 30^η Ιουλίου.

12. Προθεσμία και Τόπος Κατάθεσης των Δικαιολογητικών συμμετοχής

Έως την 31^η Ιουλίου 2026, 12.00 ώρα Ελλάδος. Τόπος κατάθεσης των δικαιολογητικών είναι τα Γραφεία της Ελληνικής Ολυμπιακής Επιτροπής, Λεωφ. Βικέλα αρ. 52, Χαλάνδρι, 1ος όροφος, (γραφείο πρωτοκόλλου). Σε περίπτωση αποστολής του Φακέλου Δικαιολογητικών με ταχυδρομείο ή εταιρεία ταχυμεταφοράς (κούριερ) ως ημέρα και ώρα κατάθεσης θεωρείται αυτή στο αποδεικτικό παράδοσης στο ταχυδρομείο ή στην εταιρεία ταχυμεταφοράς, το οποίο θα πρέπει να αποσταλεί με ηλεκτρονικό μήνυμα στην ΕΟΕ (info@hoc.gr) έως την ημέρα λήξης της προθεσμίας. Η ημερομηνία υποβολής της οικονομικής προσφοράς θα ανακοινωθεί στους συμμετέχοντες που θα περάσουν επιτυχώς το στάδιο ελέγχου δικαιολογητικών συμμετοχής μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

13. Δικαίωμα Συμμετοχής

13.1 Δικαίωμα συμμετοχής στη Διαγωνιστική Διαδικασία και υποβολής Προσφοράς έχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα, υπό την προϋπόθεση ότι δεν εμπίπτουν σε κανέναν από τους λόγους αποκλεισμού που αναφέρονται κατωτέρω και ότι συμμορφώνονται με τους κανόνες της Διαγωνιστικής Διαδικασίας. Οι Ενδιαφερόμενοι που δεν πληρούν οποιαδήποτε από τις Προϋποθέσεις Συμμετοχής ή υποβάλουν ψευδή ή ανακριβή Δικαιολογητικά Συμμετοχής, θα αποκλείονται και δεν θα δύνανται να συμμετάσχουν περαιτέρω στη Διαγωνιστική Διαδικασία.

13.2 Επί ποινή αποκλεισμού, φυσικά ή νομικά πρόσωπα δεν επιτρέπεται να συμμετάσχουν, άμεσα ή έμμεσα, με περισσότερες από μία Προσφορές για το ίδιο Ακίνητο ως Συμμετέχοντες ή ως μέλη Συμμετέχοντος ή με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα (όπως ενδεικτικά: συνδεδεμένες εταιρίες, μέτοχοι ή μέλη μετόχων, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής τους, σύμβουλοι κλπ.). Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει για την περίπτωση άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής που δεν υπερβαίνει το 5% του μετοχικού κεφαλαίου σε πρόσωπο, του οποίου οι μετοχές έχουν εισαχθεί προς

διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης.

13.3 Αποκλείεται από τη συμμετοχή στη Διαγωνιστική Διαδικασία οποιοσδήποτε Ενδιαφερόμενος όταν:

(α) τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή παύση δραστηριοτήτων ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του,

(β) έχει κινηθεί εναντίον του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του.

(γ) δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του ως προς την καταβολή φόρων, τελών και εισφορών κοινωνικής ασφάλισης (εάν υφίστανται) στη χώρα της τρέχουσας εγκατάστασής του.

(δ) είχε κατά την τελευταία δεκαετία δικαστικές διαφορές από οικονομικές οφειλές προς την ΕΟΕ, ο ίδιος, σε περίπτωση που είναι φυσικό πρόσωπο, ή, σε περίπτωση που είναι νομικό πρόσωπο, εφόσον αυτό είχε κατά την τελευταία δεκαετία δικαστικές διαφορές από οικονομικές οφειλές προς την ΕΟΕ το ίδιο ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του ή πρόσωπο συνδεδεμένο με το νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 99 επ. του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.

13.4 Οι υποψήφιοι, νομικά ή φυσικά πρόσωπα, **θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού:**

(α) Σε περίπτωση χρήσης του Ακινήτου ως κατάστημα ή ως συνεργατικών χώρων γραφείων (coworking spaces), οι υποψήφιοι να διαθέτουν αποδεδειγμένη ικανότητα και εμπειρία στη λειτουργία και διαχείριση ακινήτων παρόμοιας κλίμακας.

(β) Να διαθέτουν **χρηματοοικονομική επάρκεια:**

Για τα Νομικά Πρόσωπα (με εξαίρεση τους κρατικούς φορείς, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και τους διεθνείς οργανισμούς, των οποίων η οικονομική επάρκεια τεκμαίρεται από το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας και τη χρηματοδοτική τους δομή): μέσο όρο ετήσιου κύκλου εργασιών, τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2025, 2024, 2023) τουλάχιστον ίσο με 1.500.000 € και μέσο όρο Ιδίων Κεφαλαίων για τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2025, 2024, 2023) τουλάχιστον 380.000 €.

Το ίδιο ισχύει και για τα φυσικά πρόσωπα.

14. Περιεχόμενο Φακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής

Έκαστος συμμετέχων στο διαγωνισμό θα υποβάλει σφραγισμένο φάκελο Δικαιολογητικών συμμετοχής, εντός του οποίου θα περιλαμβάνονται τα **Γενικά**

Δικαιολογητικά Συμμετοχής, σύμφωνα με τους ακόλουθους όρους :

(i) Έγγραφα Ταυτοποίησης / Νομιμοποίησης

- Σε περίπτωση **νομικού προσώπου**: Εταιρικά έγγραφα, τα οποία αποδεικνύουν τη νόμιμη σύσταση και λειτουργία, καθώς και τη νόμιμη εκπροσώπηση του Ενδιαφερόμενου στη Διαγωνιστική Διαδικασία (π.χ. επικαιροποιημένο καταστατικό, σχετική απόφαση του οργάνου διοίκησης, πληρεξούσιο για την υποβολή της Προσφοράς, άλλα έγγραφα τα οποία αποδεικνύουν την εκπροσώπηση του Ενδιαφερόμενου). Επικύρωση εταιρικών εγγράφων δημοσιευμένων στο Γ.Ε.ΜΗ. δεν απαιτείται.
- Σε περίπτωση **φυσικού προσώπου**: Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου Ενδιαφερόμενου.

(ii) Υπεύθυνη δήλωση του Ενδιαφερόμενου σύμφωνα με το **Παράρτημα 1**, στην οποία θα αναφέρεται ότι ο Ενδιαφερόμενος δεν εμπίπτει σε κανέναν από τους λόγους αποκλεισμού που αναφέρονται ανωτέρω και ότι εάν ανακηρυχθεί Ανάδοχος θα προσκομίσει τα σχετικά πιστοποιητικά εντός είκοσι (20) ημερών από την ανακήρυξή του.

(iii) Εγγύηση Συμμετοχής ποσού 19.000 €: εγγυητική επιστολή συμμετοχής θα εκδίδεται από Τράπεζα ή πιστωτικό ίδρυμα ή από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

(iv) Δικαιολογητικά Εμπειρίας:

(α) Σύντομη περιγραφή της δραστηριότητας του Υποψηφίου με έμφαση, στην περίπτωση που θα λειτουργήσει το μίσθιο ως κατάστημα ή πολυχώρο γραφείων / συνεργατικών χώρων (co-working spaces), στη λειτουργία και διαχείριση ακινήτων παρόμοιας κλίμακας.

Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να αποδεικνύεται η εμπειρία του Υποψηφίου με την αντίστοιχη επιχείρηση που θα αναλάβει (εκτός από την περίπτωση στέγασης υπηρεσιών-μίσθωση ως γραφείο).

(β) Να προκύπτει ότι η εταιρεία δραστηριοποιείται στον συγκεκριμένο κλάδο εμπορίου για τουλάχιστον μια 3ετία, εάν το μίσθιο λειτουργήσει ως κατάστημα, ή στον κλάδο συνεργατικών γραφειακών χώρων, μέσω επίσημων δημοσίων εγγράφων (απεικόνιση των στοιχείων Μητρώου της επιχείρησης από την ψηφιακή πύλη myAADE, από την οποία να προκύπτουν οι Κωδικοί Αριθμοί Δραστηριότητας (ΚΑΔ), Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. (σε ισχύ), συνοδευόμενα από τα έντυπα Ε3 των τελευταίων 3 κλεισμένων διαχειριστικών χρήσεων, από τα οποία να προκύπτει η πραγματοποίηση εσόδων στον συγκεκριμένο κλάδο) και κάθε άλλο στοιχείο που τεκμηριώνει την εμπειρία του Υποψηφίου.

(V) Δικαιολογητικά Χρηματοοικονομικής Επάρκειας:

- **Νομικά Πρόσωπα:**

Αντίγραφα των δημοσιευμένων και ελεγμένων, εφόσον υπάρχει τέτοια υποχρέωση, ετήσιων οικονομικών καταστάσεων ή/και καταστάσεις οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα (σε περίπτωση μη υποχρέωσης έκδοσης οικονομικών καταστάσεων) των τριών (3) προηγούμενων διαχειριστικών ετών (2025, 2024, 2023). Εφόσον, λόγω μη ύπαρξης σχετικής κατά νόμο υποχρέωσης δημοσίευσης ετήσιων οικονομικών καταστάσεων αναφορικά με κάποιο νομικό πρόσωπο ή οι οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ακόμη δημοσιευθεί κατά το χρόνο υποβολής των δικαιολογητικών, θα πρέπει να υποβληθούν νομίμως επικυρωμένα αντίγραφα των οικονομικών καταστάσεων ή/και καταστάσεων οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα (σε περίπτωση μη υποχρέωσης έκδοσης οικονομικών καταστάσεων) που αποτυπώνουν την περιουσιακή διάρθρωση του εν λόγω νομικού προσώπου για την αντίστοιχη περίοδο, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του νομικού προσώπου με την οποία θα δηλώνει υπεύθυνα τη μη υποχρέωσή του για δημοσίευση ή έκδοση ετήσιων οικονομικών καταστάσεων ή το λόγο για τον οποίο δεν έχουν δημοσιευθεί μέχρι την ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών και επιπλέον ότι τα αναφερόμενα στις προσκομιζόμενες οικονομικές καταστάσεις στοιχεία είναι αληθή.

- **Φυσικά Πρόσωπα**

(α) Υπεύθυνη Δήλωση όπως ισχύει, ή ισοδύναμο έγγραφο για αλλοδαπά πρόσωπα, όπου ο υποψήφιος θα δηλώνει το μέσο όρο ετήσιων εσόδων για τα τρία (3) προηγούμενα έτη (2025, 2024, 2023). Η Υπεύθυνη Δήλωση θα συνοδεύεται από τα αντίγραφα των αντίστοιχων δηλώσεων φόρου εισοδήματος ή/και καταστάσεις οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα.

(β) Βεβαίωση (εκδοθείσα το πολύ τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής της) με το μέσο όρο υπολοίπου καταθέσεων και των άμεσα ρευστοποιήσιμων και μεταβιβάσιμων κινητών αξιών του υποψηφίου των τριών (3) προηγούμενων ετών (2025, 2024, 2023), από τράπεζα ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα ή αρμόδιο φορέα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε οποιοδήποτε κράτος - μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του ΕΟΧ ή του ΟΟΣΑ.

(VI) Υπεύθυνη Δήλωση όπως ισχύει, όπου ο υποψήφιος ή ο νόμιμος εκπρόσωπος στην περίπτωση νομικού προσώπου θα δηλώνει ότι 1) δεν έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του κατασχέσεις ή/και πλειστηριασμοί, 2) δεν έχουν απλήρωτες συναλλαγματικές ή σφραγισμένες επιταγές και δεν έχουν εκδοθεί διαταγές πληρωμής, οι οποίες υπερβαίνουν συνολικά το ποσό των 100.000 €, που αφορούν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα (ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν ή διαθέτουν τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην

περίπτωση νομικών προσώπων, τα νομικά πρόσωπα ή και τους εταίρους τους σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών και 3) εξυπηρετεί τα τυχόν δάνειά του σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που αφορούν τα ίδια τα φυσικά πρόσωπα (ή τα νομικά πρόσωπα στη διοίκηση των οποίων συμμετέχουν ή διαθέτουν τουλάχιστον το 10% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην περίπτωση νομικών προσώπων, τα νομικά πρόσωπα ή και τους εταίρους τους σε περίπτωση προσωπικών εταιρειών.

Η μη υποβολή των παραπάνω δικαιολογητικών, συνιστά **λόγο αποκλεισμού του υποψηφίου** από τη διαδικασία του διαγωνισμού. Επιπλέον, τα περιεχόμενα του φακέλου θα αποτελούν αντικείμενο αξιολόγησης.

15. Περίοδος Ισχύος Προσφοράς

Η προσφορά θα παραμείνει σε ισχύ για περίοδο εξήντα (60) ημερών μετά την υποβολή της. Η ΕΟΕ δύναται, με μονομερή έγγραφη δήλωσή της προς τους συμμετέχοντες, να παρατείνει την ισχύ των υποβληθέντων προσφορών κατά τριάντα (30) επιπλέον ημέρες.

16. Διαδικασία των Προσφορών και Επιλογή του Ανάδοχου

16.1. Διαδικασία και κριτήρια αξιολόγησης:

(i) Μετά την υποβολή του φακέλου με τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής, η ΕΟΕ μπορεί κατά την απόλυτη διακριτική ευχέρειά της να ζητήσει διευκρινίσεις από οποιονδήποτε Ενδιαφερόμενο και μπορεί να επιτρέψει στον Ενδιαφερόμενο να υποβάλει συμπληρωματικά έγγραφα ή διευκρινίσεις εντός ορισμένης σύντομης προθεσμίας, λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές της ίσης μεταχείρισης και της διαφάνειας.

(ii) Ενδιαφερόμενος του οποίου τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής δεν καλύπτουν τις Προϋποθέσεις Συμμετοχής ή τους παρόντες όρους του διαγωνισμού, θα αποκλείεται με αναλυτική μνεία των λόγων αποκλεισμού του σε σχετικό έγγραφο, το οποίο θα του κοινοποιείται.

(iii) Οι Ενδιαφερόμενοι των οποίων τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής κρίνονται πλήρη και σύμφωνα με τις Προϋποθέσεις Συμμετοχής, θα προσκαλούνται εγγράφως, μέσω της δηλωμένης ηλεκτρονικής διεύθυνσής τους, να υποβάλλουν την οικονομική και τεχνική (εφόσον κρίνουν σκόπιμο να πραγματοποιήσουν εργασίες στο ακίνητο) τους προσφορά συγκεκριμένη ημέρα και ώρα.

Κατά την ημέρα και ώρα που θα οριστεί, οι συμμετέχοντες θα υποβάλουν κλειστό φάκελο ή μήνυμα μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου με κωδικό με την προσφορά τους, δηλαδή την τιμή του ετήσιου μισθώματος που θα προσφέρουν για τη μίσθωση του Ακινήτου, την επιθυμητή διάρκεια μίσθωσης καθώς και τεχνική έκθεση η οποία θα

περιλαμβάνει περιγραφή των αλλαγών που θα πραγματοποιηθούν στο ακίνητο (σε περίπτωση που επιθυμεί ο Ενδιαφερόμενος να πραγματοποιήσει σχετικές διαμορφώσεις και επεμβάσεις). Η τιμή της προσφοράς δεν μπορεί να είναι χαμηλότερη από την τιμή εκκίνησης, που έχει ορισθεί στην παρούσα διακήρυξη.

Σε περίπτωση που ο Ανάδοχος προβεί σε εργασίες διαμόρφωσης του ακινήτου, τότε θα πρέπει να προσκομιστεί Τεχνική Έκθεση υπογεγραμμένη από αρμόδιο Μηχανικό, με τις εργασίες που προτίθεται να πραγματοποιήσει στο Ακίνητο με σκοπό την λειτουργία του στον κλάδο δραστηριοποίησής του, με βάση την ήδη πραγματοποιηθείσα δόμηση και τους περιορισμούς που διέπουν το Ακίνητο ως διατηρητέο, με τα ακόλουθα στοιχεία:

- (α) περιγραφή των προτεινόμενων εργασιών, τροποποιήσεων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και των δικτύων ασφαλείας/πυροπροστασίας,
- (β) χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παραπάνω εργασιών,
- (γ) αναλυτικός ανά κατηγορία εργασιών προϋπολογισμός των προτεινόμενων εργασιών,
- (δ) υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι οι επεμβάσεις δεν θα θίξουν τη στατική επάρκεια του κτιρίου και ότι θα είναι δυνατή η έκδοση των απαιτούμενων πολεοδομικών αδειών και αδειών λειτουργίας.

(iv) Μετά τον έλεγχο των οικονομικών προσφορών και της τεχνικής έκθεσης, η ΕΟΕ θα αξιολογήσει τις προτάσεις των υποψήφιων μισθωτών (ήτοι το προσφερόμενο μίσθωμα και την επιθυμητή διάρκεια μίσθωσης, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο εδάφιο 16.1.iii) και θα καθορίσει με απόφασή της έναν ή περισσότερους επιλέξιμους μισθωτές (εφεξής «οι Επιλέξιμοι Μισθωτές») για το Ακίνητο, οι οποίοι και προκρίνονται στο επόμενο στάδιο (δείτε (v) παρακάτω). Η απόφαση αυτή θα γνωστοποιείται στους ενδιαφερόμενους μισθωτές μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) ή με άλλο πρόσφορο μέσο.

(v) Η ΕΟΕ δύναται (αλλά δεν υποχρεούται) κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να καλέσει τους Επιλέξιμους Μισθωτές, προκειμένου να υποβάλουν βελτιωμένες οικονομικές προσφορές, σε έγχαρτη ή ηλεκτρονική μορφή ή τη διεξαγωγή ζωντανής Πλειοδοτικής Δημοπρασίας.

Στην περίπτωση υποβολής βελτιωμένων οικονομικών προσφορών, η ΕΟΕ δύναται (αλλά δεν υποχρεούται) να αποκλείσει τις χαμηλότερες οικονομικές προσφορές, μη καλώντας τους Επιλέξιμους Μισθωτές που υπέβαλαν τις ανωτέρω χαμηλότερες οικονομικές προσφορές στη φάση υποβολής βελτιωμένων οικονομικών προσφορών. Η ΕΟΕ δύναται (αλλά δεν υποχρεούται) να ορίσει νέα ελάχιστη τιμή τελικού μισθώματος για τις βελτιωμένες οικονομικές προσφορές.

(vi) Πριν από την υποβολή των βελτιωμένων οικονομικών προσφορών, από τους μισθωτές στους οποίους θα έχει αποσταλεί σχετική πρόσκληση, θα πρέπει να οριστικοποιηθεί με τον κάθε ένα από αυτούς το τελικό κείμενο του μισθωτηρίου, που θα υπογραφεί μετά την επιλογή του Αναδόχου.

(vii) Η αξιολόγηση και η τελική κατάταξη των βελτιωμένων προσφορών θα πραγματοποιηθεί με βάση τη διαδικασία που θα επιλέξει ο Εκμισθωτής. Ανάλογα με τη μορφή της διαδικασίας (απευθείας αξιολόγηση ή ζωντανή πλειοδοτική δημοπρασία), δύνανται να ληφθούν υπόψη, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, κριτήρια όπως: α) η τεχνική/επαγγελματική εμπειρία, η φήμη και η αξιοπιστία του υποψηφίου στον κλάδο, β) το ύψος του τελικού προσφερόμενου μηνιαίου ή ετήσιου μισθώματος, γ) η προτεινόμενη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να εξειδικεύσει τα ανωτέρω κριτήρια, τη βαρύτητά τους, καθώς και τους ακριβείς κανόνες της ζωντανής πλειοδοτικής διαδικασίας, με σχετική πρόσκληση ή διευκρινιστικό έγγραφο που θα αποσταλεί στους προκριθέντες υποψηφίους σε μεταγενέστερο στάδιο και πριν την έναρξη της διαδικασίας βελτίωσης.

16.2. Ανακήρυξη Αναδόχου

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας των βελτιωμένων προσφορών (εάν υπάρξουν) θα συντάσσεται πίνακας κατάταξης των Συμμετεχόντων κατά φθίνουσα σειρά (ο «Πίνακας Κατάταξης»), βάσει των κριτηρίων που αναφέρονται στο εδάφιο 16.1.vii και του τρόπου αξιολόγησής τους, όπως θα ανακοινωθεί σε μεταγενέστερο στάδιο.

Ο Συμμετέχων, που θα λάβει την υψηλότερη βαθμολογία κατά την αξιολόγηση σύμφωνα με τον Πίνακα Κατάταξης, θα ανακηρυχθεί με απόφαση της Ολομέλειας της ΕΟΕ ως «Ανάδοχος» της μίσθωσης του Ακινήτου.

Η Απόφαση της ΕΟΕ, θα κοινοποιηθεί εγγράφως στους Συμμετέχοντες στη Διαγωνιστική Διαδικασία του εν λόγω Ακινήτου. Τεκμαίρεται αμάχητα, ότι έκαστος Συμμετέχων συναινεί, εκ της συμμετοχής του στη Διαγωνιστική Διαδικασία, στην εκ των υστέρων δημοσιοποίηση της Προσφοράς και της ταυτότητάς του.

Δεν προβλέπεται διαδικασία ενστάσεων κατά της διαδικασίας του διαγωνισμού εκτός από την τυχόν άσκηση από τους συμμετέχοντες των δικαιωμάτων τους από τις γενικές διατάξεις του δικαίου και του αστικού κώδικα.

17. Επιφύλαξη

Η ΕΟΕ διατηρεί το δικαίωμα να αναβάλλει οποτεδήποτε ή να ακυρώσει την Διαγωνιστική Διαδικασία σε οποιοδήποτε στάδιο αυτής ή να τροποποιήσει τους όρους του διαγωνισμού ή να μην υπογράψει τη Σύμβαση Μίσθωσης με τον Ανάδοχο ή να επαναλάβει την Διαγωνιστική Διαδικασία, κατά την απόλυτη διακριτική ευχέρειά της,

και χωρίς να φέρει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των Ενδιαφερόμενων, των Συμμετεχόντων, του Ανάδοχου ή οποιοδήποτε τρίτου. Σε περίπτωση που στη διαγωνιστική διαδικασία συμμετάσχει ένας και μόνο ενδιαφερόμενος η ΕΟΕ δύναται να προχωρήσει σε διαπραγμάτευση μαζί του για την βελτίωση της προσφοράς του.

18. Υπογραφή Σύμβασης Μίσθωσης

18.1. Μετά την ανακήρυξη του Ανάδοχου, η ΕΟΕ θα αποστέλλει στον Ανάδοχο το συμφωνηθέν κείμενο της Σύμβασης Μίσθωσης, προκειμένου να υπογραφεί. Σημειώνεται επίσης ότι η ενδεχόμενη επουσιώδης ανακολουθία μεταξύ επί μέρους στοιχείων του Πληροφοριακού Υλικού (πχ. εμβადόν σύμφωνα με τις νομικές και τις τεχνικές εκθέσεις) δεν συνιστά λόγο αναβολής της υπογραφής της Σύμβασης Μίσθωσης.

18.2. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής θα καταπίπτει στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(i) εάν ο Ανάδοχος δεν υπογράψει τη Σύμβαση για οποιονδήποτε λόγο πλην ανωτέρας βίας,

(ii) εάν προκύψει ότι ο Ανάδοχος ή εκπρόσωπος, υπάλληλος, προστηθείς ή βοηθός εκπληρώσεώς του έχει διαπράξει παράνομη πράξη με σκοπό ή αποτέλεσμα τη νόθευση των αποτελεσμάτων ή της Διαγωνιστικής Διαδικασίας.

18.3 Ο Ανάδοχος θα υποβάλει στην ΕΟΕ, εντός είκοσι (20) ημερών από την λήψη της σχετικής ειδοποίησης ανακήρυξης, επί ποινή κατάπτωσης της Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής, τα ακόλουθα έγγραφα :

(i) Εταιρικά έγγραφα (σε περίπτωση νομικών προσώπων) τα οποία να αποδεικνύουν την νόμιμη σύσταση και λειτουργία καθώς και την νόμιμη εκπροσώπηση του Ανάδοχου (π.χ. επικαιροποιημένο καταστατικό, σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, πληρεξούσιο ή άλλα έγγραφα τα οποία αποδεικνύουν την εκπροσώπηση του Ανάδοχου στη Σύμβαση Μίσθωσης).

(ii) Πιστοποιητικό(ά) αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής, εκδόσεως εντός των τελευταίων τριών (3) μηνών πριν την υποβολή, που να πιστοποιεί ότι ο Ανάδοχος δεν τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή παύση δραστηριοτήτων ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του.

(iii) Πιστοποιητικό(ά) αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής, εκδόσεως εντός των τελευταίων τριών (3) μηνών πριν την υποβολή, που να πιστοποιεί ότι εναντίον του Ανάδοχου δεν έχει κινηθεί διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή παύση δραστηριοτήτων ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του.

(iv) Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου του Ανάδοχου ή των νομίμων εκπροσώπων του, εκδόσεως εντός των τελευταίων τριών (3) μηνών πριν την υποβολή, που να πιστοποιεί ότι δεν υφίσταται εις βάρος αυτών καταδικαστική απόφαση, για οποιοδήποτε από τα αδικήματα που προβλέπονται στην ανωτέρω παράγραφο, το οποίο θα επιδειχθεί στην Επιτροπή του Διαγωνισμού και θα επιστραφεί στον Ανάδοχο.

(v) Πιστοποιητικά, εν ισχύ, ασφαλιστικής και φορολογικής ενημερότητας.

18.4 Σε περίπτωση όπου κάποιο από τα πιστοποιητικά που προβλέπονται ανωτέρω δεν εκδίδεται από αρμόδια αρχή, ο Ανάδοχος θα πρέπει να προσκομίσει υπεύθυνη δήλωση, με την οποία θα βεβαιώνει αφ' ενός τη μη έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού από την αρμόδια αρχή και αφ' ετέρου το περιεχόμενο που προβλέπεται στη σχετική ανωτέρω παράγραφο.

Μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω διαδικασιών ο Ανάδοχος θα κληθεί εντός επτά (7) ημερών να υπογράψει τη σύμβαση μίσθωσης, αφού προηγουμένως έχει παραδώσει την εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης και έχει καταβάλλει το μίσθωμα του πρώτου μηνός. Μετά την υπογραφή της μίσθωσης θα επιστραφεί η εγγυητική επιστολή συμμετοχής. Μη υπογραφή της σύμβασης σύμφωνα με τα παραπάνω έχει ως συνέπεια την κατάπτωση της Εγγύησης Συμμετοχής του και τον αποκλεισμό του Ανάδοχου από τη Διαγωνιστική Διαδικασία, οπότε η ΕΟΕ θα δικαιούται να ανακηρύξει Ανάδοχο τον επόμενο κατά τον Πίνακα Κατάταξης Συμμετέχοντα.

18.5 Σημειώνεται ότι ο Ανάδοχος μπορεί να ζητήσει από την ΕΟΕ να συναφθεί η Σύμβαση Μίσθωσης (και) με φυσικό πρόσωπο, σύζυγο ή τέκνο του Ανάδοχου, ή νομικό πρόσωπο, του οποίου ο Ανάδοχος έχει τον έλεγχο (πχ. εταιρεία ειδικού σκοπού). Ως έλεγχος, όπως αυτός ορίζεται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27, νοείται η εξουσία κατεύθυνσης επί των οικονομικών και επιχειρησιακών ενεργειών ενός νομικού προσώπου ώστε να αποκομίζονται οφέλη από τις δραστηριότητές του. Η ύπαρξη ελέγχου τεκμαίρεται στην περίπτωση (από)κτησης περισσότερων των μισών δικαιωμάτων ψήφου στο κυρίαρχο όργανο του νομικού προσώπου (πχ. Γενική Συνέλευση), αλλά σε κάθε περίπτωση η ύπαρξη ελέγχου μπορεί να αποδεικνύεται διαφορετικά, όπως: ο έλεγχος άνω των μισών δικαιωμάτων ψήφου δυνάμει συμφωνίας με άλλους μετόχους, το δικαίωμα της κατεύθυνσης των οικονομικών και επιχειρησιακών ενεργειών δυνάμει του καταστατικού ή συμβατικού όρου, η δυνατότητα διορισμού ή απομάκρυνσης της πλειοψηφίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή άλλου ισοδύναμου οργάνου διοίκησης, ή η δυνατότητα επηρεασμού της πλειοψηφίας των ψήφων σε συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή ισοδύναμου οργάνου διοίκησης.

Το ανωτέρω αίτημα υποκατάστασης υποβάλλεται στην ΕΟΕ ταυτόχρονα με τα προαναφερθέντα έγγραφα, τα οποία πρέπει να αφορούν τόσο τον ίδιο τον Ανάδοχο όσο και το υποδεικνυόμενο από αυτόν πρόσωπο.

18.6 Η ΕΟΕ διατηρεί το δικαίωμα να αρνηθεί, κατά την απόλυτη και αναπαισιολόγητη κρίση της, τη σύναψη της Σύμβασης Μίσθωσης με πρόσωπο άλλο από τον Ανάδοχο.

18.7 Στην περίπτωση υποκατάστασης του Ανάδοχου κατά τα ανωτέρω:

(i) ο Ανάδοχος αυτοδικαίως ευθύνεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρο με το υποδειχθέν από αυτόν πρόσωπο έως την πλήρη εξόφληση του Οικονομικού Ανταλλάγματος,

(ii) η Εγγυητική Επιστολή πρέπει να καλύπτει τόσο τον Ανάδοχο όσο και το υποδειχθέν από αυτόν πρόσωπο (μετά την παροχή της σχετικής έγκρισης από την ΕΟΕ).

18.8 Η Προσφορά του Ανάδοχου θα αποτελεί το συμφωνημένο μίσθωμα (το «Συμφωνημένο Μίσθωμα»).

18.9 Η Σύμβαση Μίσθωσης θα υπογραφεί από την ΕΟΕ και τον Ανάδοχο σύμφωνα με την κατά την ημερομηνία της υπογραφής ισχύουσα νομοθεσία.

19. Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης

Ο ανάδοχος υποχρεούται να καταθέσει, πριν την υπογραφή της σύμβασης, Εγγύηση για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης, ισόποση με δύο μηνιαία μισθώματα συμπεριλαμβανομένου του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου. Η Εγγύηση θα πρέπει να ανανεώνεται και να αναπροσαρμόζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης έτσι ώστε να είναι πάντα ίση με δύο μηνιαία μισθώματα, όπως αυτό διαμορφώνεται κάθε φορά, μετά του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου. Συγκεκριμένα υποχρεούται είτε να προσκομίσει Εγγυητική Επιστολή τραπεζής, διάρκειας τουλάχιστον ενός (1) έτους είτε να καταθέσει χρηματική εγγύηση σε τραπεζικό λογαριασμό που θα του υποδειχθεί από την ΕΟΕ. Η Εγγυητική Επιστολή καλής εκτέλεσης του τελευταίου έτους μίσθωσης θα πρέπει να είναι διάρκειας τουλάχιστον είκοσι τεσσάρων (24) μηνών.

Το ποσό αυτό της εγγύησης θα επιστραφεί στον Ανάδοχο (μισθωτή) εντός τεσσάρων μηνών από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, την παράδοση του ακινήτου στην ΕΟΕ και σε κάθε περίπτωση μετά την εξόφληση παντός είδους υποχρέωσής του.

20. Ασφαλίσεις

Ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει με δικές του δαπάνες, με βάση τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας, το μίσθιο και τις εν γένει εγκαταστάσεις αυτού επ' ονόματι και για λογαριασμό της ΕΟΕ, σε αξιόπιστη ασφαλιστική εταιρεία με ασφαλιστήριο περιουσίας έναντι κατονομαζόμενων κινδύνων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά έναντι σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας κ.λπ.), από την παραλαβή του μισθίου η οποία θα ισχύει για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Επιπλέον, ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο για την Αστική του Ευθύνη έναντι τρίτων για απαιτήσεις σωματικών βλαβών και υλικών ζημιών που τυχόν συμβούν καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, εξαιτίας ή εξ αφορμής αυτής, όπως επίσης και για την ασφάλιση της εργοδοτικής του ευθύνης. Το όριο ασφάλισης για την Αστική Ευθύνη θα είναι κατ' ελάχιστο 500.000 € ανά άτομο, 1.000.000 € ανά γεγονός και ετησίως. Το ασφαλιστήριο για την Αστική Ευθύνη θα περιλαμβάνει τις ενδεικνυόμενες επεκτάσεις και κατ' ελάχιστο κάλυψη για πυρκαγιά και έκρηξη.

Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών, ο ανάδοχος οφείλει να συνάψει ασφάλιση Κατά Παντός Κινδύνου Εργολάβων σύμφωνα με τον προϋπολογισμό των εργασιών και να φροντίσει για τη διατήρηση ισχύος της ασφάλισης περιουσίας, όπως επίσης και της ισχύος της ασφάλισης Γενικής Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων και της Εργοδοτικής Ευθύνης με τα προαναφερθέντα όρια ασφάλισης, για σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές που μπορεί να προκληθούν συνεπεία των εργασιών.

Σε όλες τις προαναφερθείσες ασφαλίσεις η ΕΟΕ θα αναφέρεται ως πρόσθετη ασφαλισμένη και ειδικά για την ασφάλιση Γενικής Αστικής Ευθύνης θα αναφέρεται επιπλέον και ως τρίτη.

Οι κίνδυνοι που θα συμπεριληφθούν στα ασφαλιστήρια συμβόλαια, καθώς και το ύψος της ασφαλιστέας αξίας, θα εγκρίνονται από την ΕΟΕ.

21. Λοιποί όροι

- Η ΕΟΕ ουδεμία δέσμευση, υποχρέωση ή ευθύνη αναλαμβάνει σε σχέση με οποιοδήποτε θέμα, το οποίο αφορά την έκδοση, την επέκταση, την αναθεώρηση ή τη διατήρηση σε ισχύ των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων από τον μισθωτή ή με οποιαδήποτε ουσιώδη απαγόρευση ή ουσιώδη περιορισμό της εκμετάλλευσης του μίσθιου, η οποία τυχόν επιβληθεί μεταγενέστερα του διαγωνισμού που θα διενεργηθεί.

- Κατά συνέπεια, ο Μισθωτής οφείλει να προσκομίσει στην ΕΟΕ εντός έξι μηνών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης αντίγραφο κάθε άδειας ή έγκρισης που θα εκδοθεί για την εκτέλεση εργασιών στο μίσθιο (όπως, ενδεικτικά, άδειες δόμησης, άδειες εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, εμπορικών χρήσεων, κ.λπ.), καθώς και κάθε άδεια για την σύμφωνα με τη χρήση και λειτουργία του μισθίου. Η ΕΟΕ δεν ευθύνεται για τυχόν αδυναμία έκδοσης αδειών για οποιονδήποτε λόγο.

- Ο Μισθωτής θα παραλάβει το μίσθιο ως είναι και ευρίσκεται και θα αναλάβει τις δαπάνες για την πλήρη ανακατασκευή και λειτουργία του αν απαιτηθεί με βάση την ήδη πραγματοποιηθείσα νόμιμη δόμηση. Ο Μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση του σχεδίου ανάπτυξης στο μίσθιο, το οποίο θα πρέπει να είναι σύμφωνο με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου και με την εν γένει και ειδική νομοθεσία που

διέπει το Ακίνητο και αφού έχει προηγηθεί η έγκριση της ΕΟΕ, χωρίς η τελευταία να αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη ως προς την έγκριση του σχεδίου ανάπτυξης από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

- Ο Μισθωτής θα παραλάβει το Μίσθιο το αργότερο εντός μηνός από την έγγραφη κλήση της ΕΟΕ για παραλαβή. Η παράδοση του Ακινήτου στον Ανάδοχο θα γίνει από Επιτροπή της ΕΟΕ με πρωτόκολλο παράδοσης παραλαβής όπου θα αναγράφεται η κατάσταση του Ακινήτου και των εγκαταστάσεων του και θα περιγράφονται όλα τα μηχανήματα, εγκαταστάσεις (μηχανολογικές και λοιπές), συσκευές κ.λ.π.

- Ο Μισθωτής οφείλει να προβαίνει σε περιοδική προληπτική συντήρηση του Μισθίου και των εγκαταστάσεών του και να συμμορφώνεται πλήρως με τα προβλεπόμενα από την κείμενη νομοθεσία. Επιπλέον, υποχρεούται να προβεί σε εργασίες αποκατάστασης της φυσιολογικής φθοράς που προέκυψε από κανονική χρήση. Εάν διαπιστωθεί οποιαδήποτε ζημία πέραν της φυσιολογικής φθοράς, ο Μισθωτής είναι υπεύθυνος για την αποκατάστασή της εντός λογικών προθεσμιών που θα οριστούν από τον εκμισθωτή κατά την παράδοση του Ακινήτου στην ΕΟΕ.

- Ο Μισθωτής υποχρεούται να τηρεί την εν γένει ισχύουσα νομοθεσία και να σέβεται το ειδικό καθεστώς που διέπει το μίσθιο, να κάνει καλή χρήση αυτού και να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την καθαριότητά του, την τάξη, την υγιεινή και την τακτική και έκτακτη συντήρησή του και να μην ενοχλεί ή παρεμποδίζει καθ' οιονδήποτε τρόπο τα γειτονικά ακίνητα, ευθυνόμενος διαφορετικά σε αποζημίωση για κάθε φθορά, βλάβη ή οποιαδήποτε άλλη ζημία ήθελε προκληθεί στην ΕΟΕ από κακή χρήση του μισθίου από αυτόν, το προσωπικό ή την πελατεία του. Η ΕΟΕ δεν υποχρεούται να προβεί, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, σε καμία απολύτως δαπάνη, ακόμη και αναγκαία, για το μίσθιο.

- Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη φύλαξη του μισθίου, υποχρεούμενος να λαμβάνει κάθε σχετικά αναγκαίο και κατάλληλο μέτρο και να αποκρούει οποιαδήποτε πράξη διακατοχής ή αυθαίρετης χρήσης ή εν γένει κάθε απόπειρα καταπάτησης ή προσβολής αυτού. Οφείλει, επίσης, να ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση και εγγράφως την ΕΟΕ για τα ανωτέρω. Ρητά συμφωνείται, ότι η παραπάνω υποχρέωση του Μισθωτή δεν αναιρεί το δικαίωμα της ΕΟΕ να προβαίνει η ίδια σε κάθε ενέργεια για την προστασία του μισθίου.

- Η μεταφορά των συνδέσεων ΟΚΩ στο όνομα της επιχείρησης του Μισθωτή θα γίνει με μέριμνα, ευθύνη και έξοδα του Μισθωτή. Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την πληρωμή των λογαριασμών κοινής ωφέλειας, καθώς και τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη και εν γένει δαπάνες που κατά νόμο τον βαρύνουν.

- Η προμήθεια του απαιτούμενου για τη δραστηριότητα του Μισθωτή

εξοπλισμού και οι όποιες επιτρεπτές από το νόμο εγκαταστάσεις θα γίνουν με αποκλειστική ευθύνη και δαπάνες του Μισθωτή, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού με μισθώματα.

- Οποιαδήποτε επισκευαστική εργασία γίνει, καθώς και οποιαδήποτε μετασκευή, μεταρρύθμιση, τροποποίηση, προσθήκη, βελτίωση και γενικώς οποιαδήποτε άλλη εργασία και δαπάνη, αναγκαία, επωφελής ή πολυτελής γίνει επί του Μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με δαπάνες της Μισθώτριας, συμπεριλαμβανομένων αυτών που αφορούν πάγιες εγκαταστάσεις (όπως Η/Μ εξοπλισμός, πάσης φύσεως εγκαταστάσεις κλιματισμού και εξαερισμού, σύστημα ρύθμισης κυκλοφορίας κλπ), όπως και κάθε τι που έχει ενωθεί με το Μίσθιο και αποτελεί συστατικό αυτού ή δεν μπορεί να αποχωριστεί χωρίς βλάβη αυτού, θα παραμείνει προς όφελος του Μισθίου και θα περιέρχεται στην εκμετάλλευση της Εκμισθώτριας, χωρίς να γεννά κανένα δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης της Μισθώτριας, ούτε κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού ή άλλες συναφείς διατάξεις. Η Εκμισθώτρια δύναται να ζητήσει την επαναφορά στην πρότερη κατάσταση, εάν διαπιστώνει ότι οποιαδήποτε τέτοια εργασία πραγματοποιήθηκε χωρίς προηγούμενη έγκρισή της κατά τα αναφερόμενα στην παρούσα ή κατά παρέκκλιση ή απόκλιση από τυχόν χορηγηθείσα έγκριση.

- Τυχόν εξοπλισμός για τη λειτουργία της επιχείρησης του Μισθωτή θα πρέπει να αποσυρθεί από το Ακίνητο με τη λήξη της μίσθωσης, με έξοδα και μέριμνα του μισθωτή, εφόσον ζητηθεί από την εκμισθώτρια.

Χαλάνδρι, 13 Ιουλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΟΕ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ ΕΟΕ

ΙΣΙΔΩΡΟΣ ΚΟΥΒΕΛΟΣ

ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΧΑΝΔΑΚΑΣ MD MBA PhD OLY

Υπεύθυνοι επικοινωνίας:

Χρήστος Κοσμάς, Partner Deloitte, E-mail: ckosmas@deloitte.gr

Ελευθερία Ρήγα, Partner Deloitte, E-mail: eriga@deloitte.gr

Γρηγόρης Κουσουλός, Manager Deloitte, E-mail: gkousoulos@deloitte.gr