



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Ειδικοί Όροι Διαγωνισμού

Για τον ηλεκτρονικό ανοικτό πλειοδοτικό διαγωνισμό (e-auction) μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την **εκμίσθωση** του ακινήτου:

Q109846BR3: Χώροι, για τη λειτουργία Επιχείρησης Μαζικής Εστίασης και Αναψυχής, εντός των εγκαταστάσεων της Επιχειρηματικής Μονάδας της ΕΤΑΔ ΑΕ «Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού» (ΧΚΠ) στις θέσεις «Φτερόλακα 1850» και του αναβατήρα «Βάκχου 2250»

Περιγραφή ακινήτου:

Αναλυτικότερα οι προς εκμίσθωση χώροι εστίασης και αναψυχής ανά εγκατάσταση:

1.1. Στεγασμένοι, Αίθριοι και εξωτερικοί χώροι στη θέση «ΦΤΕΡΟΛΑΚΑ 1850»

Α΄ Όροφος (803,64 τ.μ.):

- Χώροι ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων στον α΄ όροφο του κεντρικού κτηρίου (chalet) συνολικής επιφάνειας 504,56 τ.μ. περίπου, όπως αποτυπώνονται στην από 21.04.2020 υπ΄ αριθμόν 000.07 κάτοψη της ΕΤΑΔ Α.Ε.
- Υποστηρικτικοί χώροι (πάγκος σερβιρίσματος, παρασκευαστήριο, αποθηκευτικοί χώροι, WC) συνολικής επιφάνειας 299,08 τ.μ.

Αίθριος Χώρος - Α΄ Όροφος (197,00 τ.μ.):

- Υπαίθριος/Αίθριος χώρος στον α΄ όροφο του κεντρικού κτηρίου (chalet) συνολικής επιφάνειας 60,00 τ.μ. + 45,00 τ.μ. + 92,00 τ.μ. = 197,00 τ.μ., όπως αποτυπώνονται στην από 21.04.2020 υπ΄ αριθμόν 000.07 κάτοψη Α΄ Ορόφου της ΕΤΑΔ Α.Ε.

Εξωτερικός χώρος (670,00 τ.μ.):

- Υπαίθριος χώρος συνολικής επιφάνειας 670,00 τ.μ., όπως αποτυπώνονται στην υπ΄ αριθμ. 000.06/21.04.2020 κάτοψη ισογείου της ΕΤΑΔ Α.Ε. & οικίσκο με χρήση αναψυκτηρίου.

Στο αντικείμενο της μίσθωσης περιλαμβάνονται όλοι οι χώροι υγιεινής / WC του κεντρικού κτηρίου, με υποχρέωση της μισθώτριας να διατίθενται αυτοί σε όλους τους επισκέπτες του ΧΚΠ.



1.2. Στεγασμένοι και εξωτερικοί χώροι στη θέση του αναβατήρα «Βάκχου 2250»

Στεγασμένοι χώροι (43,00 τ.μ.):

- Στεγασμένοι (εσωτερικοί) χώροι - προς εκμίσθωση- συνολικής επιφανείας 43,00 τ.μ. (χώροι υποδοχής/εξυπηρέτησης κοινού 19,92 τ.μ., παρασκευαστήριου 11,03 τ.μ., αποθήκη 3,42 τ.μ., WC), όπως αποτυπώνονται στην υπ' αριθμ. Α-ΒΑΚ-1/Φεβρουαρίου 2015 κάτοψη Αναψυκτηρίου, στη θέση Αναβατήρα «Βάκχου+2243» της ΕΤΑΔ Α.Ε.
- Υπαίθριοι (εξωτερικοί) χώροι –προς εκμίσθωση- συνολικής επιφανείας 55,00 τ.μ. στον τερματικό σταθμό του Αναβατήρα «Βάκχου 2250».

Διάρκεια Μίσθωσης:

Η εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου, θα έχει διάρκεια τεσσάρων (4) χιονοδρομικών περιόδων (2021-2022, 2022-2023, 2023-2024 και 2024-2025) με δυνατότητα Παράτασης αυτής για ακόμη τέσσερις (4) χιονοδρομικές περιόδους (2025-2026, 2026-2027, 2027-2028 και 2028-2029) με απόφαση αρμοδίου οργάνου της ΕΤΑΔ Α.Ε., εφόσον ο μισθωτής παρέμεινε καθ' όλο το προηγούμενο διάστημα απολύτως συνεπής προς τις υποχρεώσεις του οι οποίες προβλέπονται στους «Λοιπούς Όρους μισθωτικής Σύμβασης» του παρόντος και ιδίως ως προς:

α. την πλήρη και εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων σύμφωνα με την Προσφορά του, συμπεριλαμβανομένων του χαρτοσήμου, της προβλεπόμενης αναπροσαρμογής των μισθωμάτων και της εγγύησης καλής εκτέλεσης, καθώς και την ασφάλιση του μισθίου.

β. την πλήρη και εμπρόθεσμη εξόφληση όλων των προβλεπόμενων δαπανών ΟΚΩ, κοινοχρήστων, καθαριότητας, συντήρησης και επισκευής των χώρων του μισθίου συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων χώρων υγιεινής, καθώς και των συναφών με τις ανωτέρω δαπάνες οφειλών προς δήμους και λοιπές αρχές,

γ. την πιστή τήρηση των κανονισμών για τη λειτουργία των επισιτιστικών καταστημάτων σε θέματα υγιεινής, ασφάλειας, φορολογικής εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας, καθώς και των κανονισμών και των σχεδίων λειτουργίας του Χιονοδρομικού κέντρου,

δ. την εγκατάσταση και χρήση εξοπλισμού, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της νομοθεσίας, καθώς και την παροχή και διατήρηση υψηλής ποιότητας προϊόντων και εξυπηρέτησης πελατών σύμφωνα με τις προδιαγραφές της αντίστοιχης κατά περίπτωση κατηγορίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί το βαθμό ικανοποίησης πελατών (guest satisfaction index) σε επίπεδα άνω του 80% σε ελέγχους μέτρησης που έχει δικαίωμα να πραγματοποιεί η ΕΤΑΔ Α.Ε.



Δικαίωμα Συμμετοχής:

Στο διαγωνισμό, δικαίωμα συμμετοχής έχουν όλοι όσοι προβλέπονται στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Επιπλέον, οι υποψήφιοι θα πρέπει να έχουν αποδεδειγμένη εμπειρία σε επιχειρήσεις μαζικής εστίασης και αναψυχής τουλάχιστον πέντε (5) ετών και ετήσιο μέσο όρο κύκλου εργασιών κατ' ελάχιστον **250.000,00 €** κατά την τριετία 2019, 2018 & 2017 τα νομικά πρόσωπα, τα δε φυσικά πρόσωπα αντιστοίχως, μέσα ετήσια έσοδα κατ' ελάχιστον **250.000 €**, κατά την τριετία 2019, 2018 & 2017. Σε περίπτωση Ένωσης ή Κοινοπραξίας, αρκεί τα κριτήρια της εμπειρίας και της χρηματοοικονομικής δυνατότητας, να τα πληροί ένα μέλος της Ένωσης ή Κοινοπραξίας, το οποίο θα συμμετέχει υποχρεωτικά (στην Ένωση ή Κοινοπραξία), κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό είναι ο υποψήφιος να μην οφείλει στην ΕΤΑΔ από οποιαδήποτε αιτία, ούτε να συμμετέχει σε εταιρεία καθ' οιονδήποτε τρόπο (μέτοχος, μέλος Διοικητικού Συμβουλίου κ.λπ.) που οφείλει στην ΕΤΑΔ.

Περιεχόμενο Φακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής:

Ο υποψήφιος θα υποβάλει σφραγισμένο φάκελο δικαιολογητικών συμμετοχής σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publiccrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Επιπλέον, έκαστος υποψήφιος θα υποβάλει, επί ποινή αποκλεισμού, εντός του φακέλου με τα δικαιολογητικά συμμετοχής:

- A) Φάκελο με την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να πραγματοποιήσει στο ακίνητο. Ρητά επισημαίνεται ότι δεν θα αξιολογείται ο εν λόγω φάκελος,
- B) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 όπως ισχύει, όπου ο υποψήφιος θα δηλώνει ότι διαθέτει την απαιτούμενη ικανότητα και 5ετή εμπειρία στη λειτουργία επιχείρησης μαζικής εστίασης και αναψυχής, με συνημμένα τα σχετικά στοιχεία που την αποδεικνύουν, τα οποία ενδεικτικά θα είναι έναρξη επαγγέλματος από την αρμόδια ΔΟΥ, τυχόν έγγραφα από το οικείο επιμελητήριο, άδειες λειτουργίας, μισθωτήρια χώρων για τη λειτουργία αντίστοιχης δραστηριότητας κλπ. Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας, αρκεί την υπεύθυνη δήλωση αυτή και τα συνημμένα σε αυτήν σχετικά στοιχεία να υποβάλει το μέλος της ένωσης ή κοινοπραξίας που πληροί το κριτήριο της ως άνω εμπειρίας και συμμετέχει υποχρεωτικά στην ένωση ή κοινοπραξία κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%.
- Γ) Αποδεικτικά για τον ετήσιο μέσο όρο Κύκλου εργασιών, ως εξής:



- i. σε περίπτωση **Νομικών Προσώπων**, αντίγραφα των ελεγμένων και δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων των αντίστοιχων χρήσεων, εφόσον υπάρχει υποχρέωση σύνταξης, ή εφόσον δεν υπάρχει τέτοια υποχρέωση, αντίγραφα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και των αντίστοιχων Ε3. Εναλλακτικά, σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος υποψήφιος συντάσσει, αλλά δεν υποχρεούται να δημοσιεύει οικονομικές καταστάσεις, προσκομίζει αντίγραφα αυτών για τις αντίστοιχες χρήσεις, συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου όπου θα δηλώνει ότι δεν έχει κατά το νόμο υποχρέωση δημοσίευσης και ότι τα αναφερόμενα στις οικονομικές καταστάσεις στοιχεία είναι αληθή.
- ii. Στην περίπτωση που ο υποψήφιος είναι **Φυσικό Πρόσωπο**, αντίγραφα δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων και Ε3 των αντίστοιχων χρήσεων και τα αντίστοιχα εκκαθαριστικά.
- iii. Σε περίπτωση **Ένωσης ή Κοινοπραξίας**, αρκεί τα σχετικά στοιχεία να υποβάλει το μέλος της ένωσης ή κοινοπραξίας που πληροί την ως άνω χρηματοοικονομική δυνατότητα και συμμετέχει υποχρεωτικά στην Ένωση ή Κοινοπραξία κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%.

Προθεσμία και Τόπος Κατάθεσης των Δικαιολογητικών συμμετοχής:

Έως τη Δευτέρα, 20.09.2021, 12:00 ώρα Ελλάδος

Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) ΑΕ, Βουλής 7 (Σύνταγμα), Αθήνα 105 62 (Πρωτόκολλο-2^{ος} όροφος).

Η ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής της οικονομικής προσφοράς θα ανακοινωθεί στους συμμετέχοντες σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Περίοδος Ισχύος Προσφοράς:

Η προσφορά θα παραμένει σε ισχύ για περίοδο 60 ημερών μετά την υποβολή της. Η ΕΤΑΔ δύναται, με μονομερή έγγραφη δήλωσή της προς τους συμμετέχοντες, να παρατείνει την ισχύ των υποβληθεισών προσφορών κατά τριάντα (30) επιπλέον ημέρες, σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Εγγύηση Συμμετοχής:

Για τη συμμετοχή στη διαγωνιστική διαδικασία οι υποψήφιοι θα προσκομίσουν Εγγύηση Συμμετοχής, ποσού **Δεκαπέντε Χιλιάδων Ευρώ (15.000 €)**, διάρκειας 90 ημερών,



σύμφωνα με τους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Τιμή εκκίνησης και βήμα ηλεκτρονικής δημοπρασίας:

Η τιμή εκκίνησης, ορίζεται στο ποσό των **Πενήντα Χιλιάδων Ευρώ (50.000 €)**.

Επισημαίνεται ότι το **Πάγιο Μίσθωμα** της **1^{ης} Χιονοδρομικής περιόδου (2021-2022)**, θα είναι αυτό που θα προκύψει από τη διαγωνιστική διαδικασία, **απομειωμένο κατά 15% εξαιτίας των συνθηκών COVID-19**.

Το **Πάγιο Μίσθωμα της 2^{ης} Χιονοδρομικής Περιόδου**, θα είναι το Πάγιο Μίσθωμα που θα προκύψει από τη διαγωνιστική διαδικασία, **χωρίς την απομείωση κατά 15%**.

Το **βήμα του διαγωνισμού**, δηλαδή το ελάχιστο ποσοστό αύξησης εκάστης προσφοράς επί της ανώτατης ήδη υφιστάμενης προσφοράς, ορίζεται ίσο με **5%**.

Κριτήριο Ανάδειξης Αναδόχου:

Η υψηλότερη οικονομική προσφορά, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ, η οποία θα υποβληθεί ηλεκτρονικά μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr και η οποία θα αφορά το Πάγιο Μίσθωμα της δεύτερης χιονοδρομικής περιόδου.

Σε περίπτωση που στη διαγωνιστική διαδικασία συμμετάσχει ένας και μόνο ενδιαφερόμενος ο Διευθύνων Σύμβουλος δύναται ανά πάσα στιγμή, πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του Διαγωνισμού, να τον καλέσει να βελτιώσει την προσφορά του, τουλάχιστον κατά ποσοστό ίσο με το βήμα του διαγωνισμού, ήτοι τουλάχιστον κατά ποσοστό ίσο με 5%.

Διάρκεια Χιονοδρομικής Περιόδου:

Η χιονοδρομική περίοδος θα ορίζεται ετησίως στο Σχέδιο Λειτουργίας του ΧΚΠ, όπως θα εγκρίνεται από το ΔΣ της ΕΤΑΔ, σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας θα είναι από την 15^η Δεκεμβρίου του αρχικού έτους, έως την 30^η Απριλίου του επόμενου έτους και δεν μπορεί να διαρκεί λιγότερο από 4 μήνες.

Μίσθωμα:

Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής θα καταβάλει στην ΕΤΑΔ κάθε χιονοδρομική περίοδο α) το **Πάγιο Μίσθωμα Χιονοδρομικής Περιόδου (ΠΜ)**, 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



λιγότερο της τιμής εκκίνησης, καθώς και β) το **Μεταβλητό Μίσθωμα (ΜΜ)**, όπως αυτό προκύπτει παρακάτω:

Μεταβλητό Μίσθωμα (ΜΜ)

- ι. Το Μεταβλητό Μίσθωμα της **1^{ης} Χιονοδρομικής Περιόδου (Χ/Π)**, ορίζεται στο ποσό των **Είκοσι Τριών Λεπτών του Ευρώ (0,23 €)**, επί του αριθμού των **επισκεπτών, πάνω από τους 136.000**.

(Όπου, η επισκεψιμότητα άνω των 136.000 Επισκεπτών αναφέρεται στο σύνολο της καταγεγραμμένης από το επίσημο σύστημα έκδοσης, διαχείρισης και ελέγχου εισιτηρίων SKIDATA Επισκεψιμότητας του ΧΚΠ ή όποιο άλλο αντίστοιχο ή συμπληρωματικό λογισμικό χρησιμοποιείται από την ΕΤΑΔ).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

- Εάν η συνολική επισκεψιμότητα του ΧΚΠ για την 1^η Χ/Π είναι 176.000 Επισκέπτες, τότε προκύπτει, ότι το Μεταβλητό Μίσθωμα της 1^{ης} Χιονοδρομικής Περιόδου, θα είναι ίσο με **9.200 €**

$$=[(176.000-136.000) \text{ επισκέπτες}] \times 0,23 \text{ €}$$

- Εάν ωστόσο, η συνολική Επισκεψιμότητα του ΧΚΠ για την 1^η Χ/Π είναι **μικρότερη ή ίση των 136.000 Επισκεπτών**, τότε δεν υφίσταται Μεταβλητό Μίσθωμα.

- ii. Το Μεταβλητό Μίσθωμα από τη **2^η και όλες τις επόμενες Χιονοδρομικές Περιόδους (Χ/Π)**, ορίζεται στο ποσό των **Είκοσι Τριών Λεπτών του Ευρώ (0,23 €)**, επί του αριθμού των **επισκεπτών, πάνω από τους 160.000**.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

- Εάν η συνολική επισκεψιμότητα του ΧΚΠ για τη 2^η Χ/Π είναι 190.000 Επισκέπτες, τότε προκύπτει, ότι το Μεταβλητό Μίσθωμα της 2^{ης} Χιονοδρομικής Περιόδου, θα είναι ίσο με **6.900 €**

$$=[(190.000-160.000) \text{ επισκέπτες}] \times 0,23 \text{ €}$$

- Εάν ωστόσο, η συνολική Επισκεψιμότητα του ΧΚΠ για τη 2^η Χ/Π είναι **μικρότερη ή ίση των 160.000 Επισκεπτών**, τότε δεν υφίσταται Μεταβλητό Μίσθωμα.

Επισημαίνεται ότι, το Πάγιο Μίσθωμα Χιονοδρομικής Περιόδου έχει προσδιορισθεί, δεδομένων: (α) αφενός των Ειδικών Προδιαγραφών και (β) αφετέρου των ιδιαίτερων Χαρακτηριστικών του Χ.Κ.Π. (ήτοι Χιονοδρομικό Κέντρο, υποδομές, περίοδος Λειτουργίας, χωροθέτηση, επισκεψιμότητα, κλπ.). Συνεπώς, το εν λόγω Πάγιο Μίσθωμα, το οποίο εκλαμβάνεται ως εύλογο και – παράλληλα – το ελάχιστο αποδεκτό, συνιστά το πάγια καταβαλλόμενο Οικονομικό Αντάλλαγμα, ανεξαρτήτως Επισκεψιμότητας, όπως θα διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της διαγωνιστικής διαδικασίας.



Καταβολή μισθώματος:

Το Πάγιο Μίσθωμα Χιονοδρομικής Περιόδου, θα καταβάλλεται σε τρεις (3) ισόποσες δόσεις ανά μισθωτική Χιονοδρομική Περίοδο, την **31^η /12**, την **15^η/2** και την **15^η/4**.

Το μεταβλητό μίσθωμα, εφόσον προκύπτει, θα καταβάλλεται μετά τη λήξη της εκάστοτε χιονοδρομικής περιόδου και το αργότερο μέχρι 15 Μαΐου.

Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το Πάγιο Μίσθωμα εκάστης Χιονοδρομικής Περιόδου θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από την δεύτερη μισθωτική Χιονοδρομική Περίοδο, κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του Νοεμβρίου του προηγούμενου έτους, όπως αυτός ανακοινώνεται επισήμως από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. ή όποια άλλη αρχή την αντικαταστήσει, πλέον 1% και σε κάθε δε περίπτωση η αναπροσαρμογή δεν θα είναι μικρότερη του 1,5%.

Χαρτόσημο επί μισθώματος

Βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή και καταβάλλεται μαζί με το μίσθωμα.

Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης

Ο μισθωτής υποχρεούται να καταθέσει κατά την υπογραφή της σύμβασης, εγγύηση για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης, για ποσό ίσο με το Πάγιο Μίσθωμα της Πρώτης Χιονοδρομικής Περιόδου, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί με την προσφορά του, την οποία θα ανανεώνει ή συμπληρώνει σύμφωνα με την αναπροσαρμογή του Πάγιου Μισθώματος κάθε Χιονοδρομικής Περιόδου, είτε προσκομίζοντας Εγγυητική Επιστολή τραπεζής, διάρκειας τουλάχιστον ενός (1) έτους, είτε καταθέτοντας το ποσό αυτό σε τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί η ΕΤΑΔ.

Ασφαλίσεις:

Ο μισθωτής υποχρεούται με δικές του δαπάνες, ανάλογα με το είδος της επιχείρησης μαζικής εστίασης την οποία θα διενεργήσει, να συνάψει ασφάλιση επ' ονόματι και για λογαριασμό της ΕΤΑΔ, που να καλύπτει όλη τη διάρκεια της υλοποίησης της ανάπτυξης αλλά και μετά την ολοκλήρωσή της και καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Επίσης, θα πρέπει να ασφαλίσει και την αστική του ευθύνη έναντι τρίτων σε όλα τα προαναφερόμενα στάδια. Οι κίνδυνοι που θα συμπεριληφθούν στα ασφαλιστήρια συμβόλαια, καθώς και το ύψος της ασφαλιστέας αξίας, θα εγκρίνονται από την ΕΤΑΔ.



Υποχρέωση ανακαίνισης χώρων υγιεινής

Ο μισθωτής υποχρεούται, πριν την έναρξη της 1^{ης} Χιονοδρομικής Περιόδου, να προβεί σε ανακαίνιση των χώρων υγιεινής του Α' ορόφου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Α. Πλήρης κατάλογος των εργασιών θα πρέπει να παραδοθεί προς έγκριση στην ΕΤΑΔ ΑΕ πριν την έναρξή τους και οι βελτιώσεις θα παραμείνουν επ' ωφελεία του μισθίου.

Λοιποί όροι μισθωτικής Σύμβασης:

- Ο Μισθωτής οφείλει να τηρεί όλους του Υγειονομικούς Κανόνες Δημόσιας Υγείας κατά της διασποράς του COVID-19.
- Λειτουργία Επισιτιστικών Καταστημάτων:
 - i. Ο Μισθωτής έχει την υποχρέωση να λειτουργεί τα Επισιτιστικά Καταστήματα, κατά τις ημέρες και ώρες λειτουργίας του Χιονοδρομικού Κέντρου, σύμφωνα με το Εγκεκριμένο Σχέδιο Λειτουργίας αυτού, ανεξαρτήτως αριθμού επισκεπτών, προσφέροντας απρόσκοπτη λειτουργία της επιχείρησης
 - ii. Η ΕΤΑΔ ΑΕ - ΧΚΠ έχει το δικαίωμα διαφοροποίησης του ωραρίου συνεκτιμώντας τις εκάστοτε συνθήκες (καιρού, προσέλευσης πελατών κ.ά.).
- Οι δαπάνες που αφορούν κατανάλωση θέρμανσης, ηλεκτρικού ρεύματος και νερού θα βαρύνουν αποκλειστικά τον Μισθωτή και θα καταβάλλονται στη διαχείριση του Χιονοδρομικού Κέντρου μετά την έκδοση του σχετικού παραστατικού.
- Οι δαπάνες ηλεκτρικού ρεύματος και θέρμανσης θα προκύπτουν ανάλογα με την επιφάνεια των εκμισθωμένων χώρων σε σχέση με την συνολικά δομημένη επιφάνεια ανά κέντρο κόστους.
- Σε περίπτωση που η ΕΤΑΔ ΑΕ προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την τοποθέτηση ενδιάμεσων μετρητών κατανάλωσης ρεύματος ανά μίσθιο από το ρολόι της ΔΕΗ, οι μετρήσεις θα πραγματοποιούνται από τη Διεύθυνση της Μονάδας και αναλόγως θα προκύπτουν οι αντίστοιχες καταναλώσεις και χρεώσεις, οι οποίες θα καταβάλλονται με την έκδοση του σχετικού παραστατικού από τον Προϊστάμενο Οικονομικής Διαχείρισης της Μονάδας. Ο Μισθωτής θα επιβαρυνθεί με τις δαπάνες θέρμανσης κατόπιν της έκδοσης του σχετικού παραστατικού από τον Προϊστάμενο Οικονομικής Διαχείρισης της Μονάδας, σε περίπτωση επιπλέον προμήθειας πετρελαίου.
- Στις κτηριακές εγκαταστάσεις θέσης Φτερόλακα 1850 δύναται, όσον αφορά τη θέρμανση, να τοποθετηθούν θερμιδομετρητές στους λέβητες και να διατηρηθεί η προαναφερόμενη διαδικασία.
- Η προμήθεια και εγκατάσταση 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, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία.
- Ρητά επισημαίνεται ότι θα πρέπει να ληφθούν από τις αρμόδιες αρχές, με αποκλειστική ευθύνη, μέριμνα και έξοδα του μισθωτή, όλες οι απαιτούμενες άδειες



για τη σύννομη και ασφαλή λειτουργία της επιχείρησης που θα λειτουργεί στο Μίσθιο, τις οποίες ο Μισθωτής οφείλει να προσκομίσει στην ΕΤΑΔ εντός τριμήνου από την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης. Η ΕΤΑΔ ΑΕ δεν ευθύνεται για τυχόν αδυναμία έκδοσης αδειών για οποιονδήποτε λόγο.

- Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το Μίσθιο και τον περιβάλλοντα αυτού χώρο σε άριστη κατάσταση από πλευράς καθαριότητας, τάξης, υγιεινής κ.λπ. καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και να συμμορφώνεται με όλες τις εύλογες και νόμιμες σχετικές υποδείξεις των αρμοδίων οργάνων της ΕΤΑΔ ΑΕ.
- Ρητά συνομολογείται ότι η απομάκρυνση πάσης φύσεως απορριμμάτων που θα προκύψουν από την λειτουργία - εργασίες του μισθίου είναι υποχρέωση του μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους του συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης ΧΚΠ και την ισχύουσα νομοθεσία. Ιδιαίτερη δε προσοχή και επιμέλεια πρέπει να δίνεται από τον μισθωτή στους τομείς διαχείρισης απορριμμάτων, ανακυκλώσιμων υλικών, τηγανέλαιων (ISO 14001:2015, Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης).
- Η ΕΤΑΔ Α.Ε διατηρεί το δικαίωμα να κάνει χρήση κατά την απόλυτη κρίση και βούλησή της χωρίς προηγούμενη συναίνεση του εκμισθωτή του εξωτερικού χώρου (670,00 τ.μ.) στη θέση «Φτερόλακα 1850», για τη διοργάνωση εκδηλώσεων - events. Ο αριθμός των εκδηλώσεων δεν μπορεί να ξεπερνά τις 5 (πέντε) ανά χιονοδρομική περίοδο. Η ΕΤΑΔ Α.Ε έχει υποχρέωση να ενημερώσει τον μισθωτή μία εβδομάδα νωρίτερα, ο οποίος υποχρεούται να παρέχει οποιαδήποτε διευκόλυνση σχετικά με τη διαμόρφωση του χώρου, πάντοτε με τις υποδείξεις της Επιχειρηματικής Μονάδας (π.χ. απομάκρυνση τραπεζοκαθισμάτων).
- Ο Μισθωτής υποχρεούται να τηρεί τα κάτωθι σχετικά με τις διαφημιστικές και άλλες συναφείς δραστηριότητες:
 - Στους εκμισθωμένους εσωτερικούς χώρους επιτρέπεται η διαφήμιση σε αγαθά και υπηρεσίες που διατίθενται από το κατάστημα. Όσον αφορά τους εξωτερικούς χώρους που παρέχονται για την ανάρτηση διαφημιστικών πινακίδων, ο Μισθωτής δεν έχει δικαίωμα χρήσης πέραν της ανάρτησης πινακίδας με την επωνυμία της επιχείρησης.
 - Η Διαφημιστική προβολή της επιχείρησης (σε έντυπα και σε ηλεκτρονικά ΜΜΕ), θα γίνεται μόνο κατόπιν της έγγραφης συναίνεσης του Κεντρικού Καταστήματος της ΕΤΑΔ Α.Ε., η οποία δεν προτίθεται να αρνηθεί αυτή χωρίς σοβαρό λόγο. Ο στόχος προβολής οφείλει να είναι η παρουσίαση της επιχείρησης ως συνεργάτη του Χιονοδρομικού Κέντρου και όχι αυτοτελώς.
 - Η δυνατότητα κυκλοφορίας και πώλησης διαφημιστικού υλικού (μπλουζάκια, μπρελόκ, καπέλα, αναπτήρες κ.λπ.), που θα περιέχει την ονομασία του Χιονοδρομικού Κέντρου ή μέρους αυτής ή υπονοεί κατά τον οποιοδήποτε τρόπο το ΧΚΠ, θα υπάρχει κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του Κεντρικού Καταστήματος της ΕΤΑΔ Α.Ε.



- Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, δύναται ο Μισθωτής να υπομισθώνει σε τρίτο, μέρος και όχι το σύνολο, της εκμετάλλευσης (δεν αφορά τη διοργάνωση βραχυχρόνιων εκδηλώσεων), υπό τις κατωτέρω προϋποθέσεις:
 - i. πριν την σύναψη ή και υπογραφή οποιασδήποτε σύμβασης υπομίσθωσης, θα υποβάλλεται έγκαιρα από τον Μισθωτή προς την ΕΤΑΔ, αίτημα μαζί με σχέδιο της σύμβασης προς έγκριση, την οποία έγκριση δύναται η ΕΤΑΔ να αρνηθεί αιτιολογημένα, εντός τριάντα (30) ημερών.
 - ii. ο Μισθωτής θα αποδίδει στην ΕΤΑΔ ποσοστό τριάντα τοις εκατό (**30%**) επί του εκάστοτε συμφωνηθέντος ανταλλάγματος υπομίσθωσης, ανεξαρτήτως του χρόνου είσπραξης αυτού εκ μέρους του Μισθωτή, το οποίο κρίνεται απολύτως εύλογο και δίκαιο και σύμφωνο με τους σκοπούς της Μίσθωσης,
 - iii. σε κάθε περίπτωση αποκλειστικά υπεύθυνος έναντι της ΕΤΑΔ θα παραμείνει ο Μισθωτής, ο οποίος αναλαμβάνει να ενημερώνει για τις προβλέψεις των ανωτέρω, κάθε τρίτο αντισυμβαλλόμενο του.
- Ο Μισθωτής οφείλει να υποβάλει στην ΕΤΑΔ σχέδιο οποιασδήποτε παρέμβασης, προσθήκης, ανακατασκευής κοκ στους υπό μίσθωση χώρους, το οποίο θα πρέπει να εγκριθεί από την ΕΤΑΔ. Όλα τα παραπάνω, εφόσον εγκριθούν, θα περιέρχονται κατά κυριότητα στον κύριο του μίσθιου και θα παραμένουν επ' ωφελεία του μίσθιου καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης και πέραν της λύσης αυτής.
- Η λειτουργία στους εκμισθωμένους χώρους επιχείρησης παροχής υπηρεσιών μαζικής εστίασης και αναψυχής (food and beverage), θα είναι υψηλού επιπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες αγορανομικές διατάξεις, οι οποίες προβλέπουν:
 - i. Την εφαρμογή Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας & Ασφάλειας Τροφίμων σύμφωνα με τα διεθνή Πρότυπα ISO 9001:2015, ISO 22000:2005 & ISO 14001:2015 &
 - ii. Την εφαρμογή πάγιων διαδικασιών, βάσει των αρχών HACCP για τη διαχείριση της ασφάλειας των τροφίμων.
- Οποιαδήποτε μελλοντική επενδυτική απόφαση της ΕΤΑΔ, για την κατασκευή καταφυγίου / καταλύματος στη θέση Φτερόλακα 1850, είναι ανεξάρτητη και δεν επηρεάζει τη λειτουργία του μίσθιου της παρούσας διακήρυξης και θα αποτελέσει αντικείμενο νέας διαγωνιστικής διαδικασίας αξιοποίησης.
- Τα έξοδα δημοσίευσης των ανακοινώσεων της ΕΤΑΔ ΑΕ στον τύπο, καθώς και τα γενικότερα πάσης φύσεως έξοδα διενέργειας του Διαγωνισμού, βαρύνουν τον Μισθωτή.

Αθήνα, 30/07/2021



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Οι γενικοί όροι και η διαδικασία του διαγωνισμού περιγράφονται λεπτομερώς στους από 23.05.2019 Γενικούς Όρους Διαγωνισμού για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Υπεύθυνοι επικοινωνίας:

Αθηνά Μαρκομιχελάκη: amark@etasa.gr - Τηλ: 2103339459

Εύη Μαρανού: emaran@etasa.gr - Τηλ: 2103339716



Παράρτημα Α

A/A	Περιγραφή προμήθειας	Ποσότητα	Είδος
1	Είδη υγιεινής	5	Νιπτήρες
2		5	Μπαταρίες νιπτήρων
3		2	Ουρητήριο
4		7	Λεκάνες
5		1	Λεκάνη ΑΜΕΑ
6		1	Γωνία μετατροπής
7		7	Μηχανισμός για καζανάκι (φωτοκύτταρο)
8		1	Μοτέρ μπάνιου
9		3	Στεγνωτήρας χεριών
10		5	Ντισπένσερ φωτοκύτταρου 650ml
11		5	Χαρτοθήκη
12		5	Βαλβίδα νιπτήρος αυτόματη
13		4	Χαρτοθήκη στο χώρο των νιπτήρων
14		5	Σιφόνι σπирάλ
15		5	Διακόπτης γωνιακός
16		6	Henkel συλικόνη 250ml
17		17	Προσθήκη 1/2 LT30
18		5	ΣπирαλιLT70
19		4	Κάδοι απορριμμάτων
20		3	Κάδοι απορριμμάτων με ανοικτές οροφές 50lit
21	Πλακάκια	95 τ.μ.	Πλακάκια λευκού χρώματος 20*20 αντιολισθητικά
22		180 τ.μ.	Πλακάκια λευκού χρώματος 20*20
23		3	Σταυρός πλακιδίων 2mm
24		25	Στόκος πλακιδίων (5 kgr)
25		17	Κόλλα πλακιδίων
26		2	Ασάρι χαλαζία (20 kgr)
27	Ηλεκτρολογικά	20	Spots οροφής λευκού χρώματος
28		4	Φωτιστικά οροφής χωνευτά λευκού χρώματος
29		6	Διακόπτες μονοί
30	Χρώματα		Ελαιοχρωματισμοί οροφών και διαχωριστικών
31	Πρώτες ύλες		Ξύλο για κατασκευή πάγκων ανάμεσα σε νιπτήρες
32	Απεγκαταστάσεις εγκαταστάσεις		Απεγκατάσταση των παλαιών ειδών υγιεινής και τοποθέτηση νέων
33			Τοποθέτηση νέων πλακιδίων



34		Απεγκατάσταση παλαιών φωτιστικών και τοποθέτηση νέων
35		Ελαιοχρωματισμοί οροφών και διαχωριστικών
36		Κατασκευή ξύλινων πάγκων στον χώρο των νιπτήρων
37		Έλεγχος υδραυλικών ηλεκτρολογικών επάνω από την ψευδοροφή
38		Καθαρισμός αποχέτευσης
39		Μεταφορικά υλικών
40		Ενοικίαση κάδων μπάζων 8 κυβικών

Απαραίτητες προδιαγραφές/ποιοτικά χαρακτηριστικά για τα είδη υγιεινής

α. Άνεση στη χρήση, τον καθαρισμό και την αξιοπιστία. Ο χώρος των WC είναι περιορισμένος και κάθε εκατοστό τους πολύτιμο, η επιλογή των προϊόντων θα πρέπει να εκμεταλλεύεται έξυπνα το χώρο, προσφέροντας εργονομία και αίσθηση άνεσης (κρεμαστή λεκάνη και εντοιχιζόμενο καζανάκι).

β. Εξοικονόμηση ενέργειας και πόρων: μπαταρίες εξοικονόμησης νερού και θερμοκρασίας, μηχανισμούς καζανακίων με σύστημα απορροής 2 ή περισσότερων λειτουργιών για οικονομία νερού.

γ. Συσκευές με χαμηλά επίπεδα θορύβου (πχ. καζανάκια εφοδιασμένα με χαμηλού θορύβου σύστημα νερού πλήρωσης & απορροής). Σύστημα καθισμάτων Soft Closing, για ασφαλές, αθόρυβο και ελεγχόμενο σταδιακό κλείσιμο του καθίσματος της λεκάνης.

δ. Είδος Back to wall λεκάνες, με όσο το δυνατό λιγότερο εμφανείς τις οπές εγκατάστασης των προϊόντων και έξυπνες καλύψεις στερέωσης.

ε. Εγγύηση after sales, εξασφαλίζοντας ότι και μετά από πολλά χρόνια θα υπάρχει επάρκεια ανταλλακτικών.