



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ
ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΗΣ Ε.Κ.ΧΑ. ΑΕ**

ΑΘΗΝΑ

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2014

ΑΡΘΡΟ 1. ΓΕΝΙΚΑ

1. Η εταιρεία Κτηματολόγιο ΑΕ η οποία με τον ν.4164/2013 μετονομάστηκε σε Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε. ιδρύθηκε με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995, Φ.Ε.Κ. 872B/19-10-95).
2. Η εταιρεία είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου, λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, διέπεται από τις διατάξεις των Ν. 2190/1920, 2229/94, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν
3. Με την ψήφιση του ν. 3899/2010 (ΦΕΚ212/Α'/17.12.10) ισχύουν και για την Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. οι διατάξεις του Κεφ. Α' του ν. 3429/2005 (ΦΕΚ 314/Α'/27.12.2005) «Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί Δ.Ε.Κ.Ο.»
4. Σκοπός της εταιρείας είναι η μελέτη, η σύνταξη και η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.
4. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού και για την κάλυψη, του συνόλου των αναγκών στέγασης των κεντρικών υπηρεσιών της, προκηρύσσει διαγωνισμό για την εξεύρεση και μίσθωση ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο παρών διαγωνισμός διέπεται από την διαδικασία της εταιρείας για τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης, έτσι όπως έχει αποφασιστεί με τις με αριθμό 134/9/17-7-2003 και 204/20-07-2005 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής.

Σε περίπτωση κατακύρωσης θα υπογραφεί Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτου σύμφωνα με το Παράρτημα Α' της παρούσας. Η συμμετοχή στο διαγωνισμό συνεπάγεται την αποδοχή των όρων της σύμβασης του παραρτήματος.

ΑΡΘΡΟ 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει συνολικό εμβαδόν **5.500 – 6.200 τ.μ**, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως εξής:

1. επιφάνεια για ωφέλιμους / γραφειακούς χώρους. **4.000 - 4.400 τ.μ.**
2. επιφάνεια για βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, computer room κλπ), **1.500 – 1.800 τ.μ.**

Οι χώροι του ακινήτου πρέπει να είναι λειτουργικοί συνδυάζοντας κατάλληλα κύριους και βοηθητικούς χώρους. Επισημαίνεται ότι οι κύριοι χώροι θα πρέπει να είναι σχετικά μεγάλης επιφάνειας και να μην υφίσταται κατακερματισμός.

Διευκρινίζεται ότι στην επιφάνεια χώρων κύριας χρήσης (4.000 - 4.400 τ.μ) συνυπολογίζεται η επιφάνεια της εισόδου, του ανελκυστήρα, του κλιμακοστασίου, των πλατύσκαλων-διαδρόμων, του μηχανοστασίου και της απόληξης τυχόν δώματος, με μέγιστο ποσοστό 15% επί της συνολικής.

Επίσης, οι παραπάνω χώροι θα πρέπει να είναι Ισόγειοι ή σε Ορόφους (ανωδομή).

Οι προσφορές ακινήτων μεγαλύτερου ή μικρότερου εμβαδού, μέχρι ποσοστού +/- 10%, αξιολογούνται εφόσον το προσφερόμενο ακίνητο κριθεί κατάλληλο.

Η στέγαση των Κεντρικών Γραφείων της Εταιρίας είναι επιθυμητό να γίνει σε **αυτόνομο** και σύγχρονο, κτίριο.

Ακόμη το κτίριο θα πρέπει να έχει σχεδιαστεί και κατασκευαστεί εξ αρχής ως "κτίριο γραφείων", ώστε να εξασφαλίζονται βασικές απαιτήσεις ορθολογικής λειτουργίας γραφειακών χώρων, ως ακολούθως:

- Λειτουργική κατανομή και διάκριση των κοινόχρηστων και ιδιωτικών κυκλοφοριών στο κτίριο (είσοδοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, διάδρομοι κλπ).
- Επαρκής ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός του κτιρίου για τη λειτουργία του ως γραφειακού χώρου (επάρκεια παροχών ρεύματος, καλωδιώσεων, τεχνητού φωτισμού, σύστημα κλιματισμού-εξαερισμού, μέτρων πυρασφάλειας κλπ).

Δεδομένου ότι η ηλικία του κτιρίου αποτελεί βασικό παράγοντα για την ποιότητα των χώρων γραφείου και τη λειτουργία του Η/Μ εξοπλισμού, καθώς καθορίζει άμεσα το βαθμό των επεμβάσεων προσαρμογής και εκσυγχρονισμού ή συμπλήρωσης αυτών, είναι επιθυμητή η στέγαση σε νεόδμητο κτίριο ή τουλάχιστον σε κτίριο που έχει ανεγερθεί ή ανακαινισθεί μέσα στην τελευταία 10ετία. Σε περίπτωση κτιρίων παλαιότερης κατασκευής, εάν κριθεί απαραίτητο, πιθανόν να απαιτηθεί εκσυγχρονισμός δια παρεμβάσεων σύμφωνα με τις απαιτήσεις της εταιρείας.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως απαγορεύεται στο ακίνητο που βρίσκεται το μίσθιο:

- α) να υπάρχει κεραία κινητής τηλεφωνίας, καθώς επίσης φωτεινή ή άλλη επιγραφή που θίγει το κύρος της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. ή προωθεί παρεμφερείς δραστηριότητες
- β) η αποθήκευση εύφλεκτων υλών, οι πάσης φύσεως εκπομπές και η λειτουργία οχλουσών επιχειρήσεων

3.1 ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1.α. Το ζητούμενο ακίνητο, θα πρέπει να βρίσκεται σε μία από παρακάτω περιοχές:

- Εντός των ορίων του **Δήμου Αθηναίων**
- Επί ή πλησίον (απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων) των οδικών αξόνων:
 - Λ. Μεσογείων (έως την Αγ. Παρασκευή)
 - Λ. Κηφισίας (έως το Μαρούσι)
 - Λ. Βουλιαγμένης (έως την Δάφνη)

με την προϋπόθεση της παραγράφου 3.1.β παρακάτω και να εξυπηρετείται από περισσότερα του ενός Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, έτσι ώστε να υπάρχει ευχερής πρόσβαση των πολιτών άλλα και των εργαζομένων.

3.1. Το ζητούμενο ακίνητο δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από χίλια (1.000) μέτρα από σταθμό υπογείου σιδηροδρόμου (Μετρό ή «Ηλεκτρικό»). Επιπρόσθετα η εγγύτητα του κτιρίου με σταθμό υπόγειου σιδηροδρόμου (Μετρό ή «Ηλεκτρικό»), θα θεωρηθεί πλεονέκτημα ως προς την επιλογή του (βλ. παρακάτω Άρθρο 10).

3.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑΣ

Τα υποψήφια κτίρια θα πρέπει να πληρούν τις παρακάτω απαιτήσεις:

A) Ως προς την **στατικότητα**:

- Χώροι γραφείων (εργασίας), εξυπηρέτηση κοινού, διάδρομοι, κλπ: τουλάχιστον 200 kg/m² (2 KN/m²)
- Χώροι αρχείων, αποθηκών κλπ βοηθητικών χώρων (όπως αυτοί περιγράφονται παραπάνω):
 - Είτε έδραση επί εδάφους
 - Είτε, εάν το δάπεδο δεν εδράζεται στο έδαφος, αντοχή πλάκας τουλάχιστον 500 kg/m² (5 KN/m²)

B) Ως προς την **αντισεισμικότητα**:

Τα κτίρια θα πρέπει να έχουν μελετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των σύγχρονων κανονισμών αντισεισμικού σχεδιασμού και συγκεκριμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (Ε.Α.Κ.) : ΦΕΚ 2184 Β 20/12/2000, ΦΕΚ 781Β/18-6/2000, ΦΕΚ 1154/12-08-2003. Κατ' εξαίρεση είναι

δυνατόν να γίνουν δεκτά κτίρια με αντισεισμική μελέτη σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΕΑΚ όπως αυτές εφαρμόστηκαν μετά το 1995.

3.3 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΩΡΩΝ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

- Τα κτιριοδομικά στοιχεία του κτιρίου (τοιχοποιίες, δάπεδα, πόρτες, χώροι υγιεινής κλπ) θα πρέπει να ανταποκρίνονται ποιοτικά σε ένα σύγχρονο γραφειακό χώρο και να διαθέτουν την υποδομή για την εξυπηρέτηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες (ειδικές ράμπες πρόσβασης, ανελκυστήρες κατάλληλων διαστάσεων και ενδείξεων, W.C κλπ).

- Εντός του οικοπέδου και πλησίον του παραπάνω χώρου θα πρέπει να ευρίσκεται υπαίθριος («ακάλυπτος») χώρος, επιφάνειας τουλάχιστον 100 m² για την εγκατάσταση Η/Ζ, κλπ βοηθητικών συστημάτων ή κατάλληλος Υπόγειος χώρος για το Η/Ζ .

- Για τους γραφειακούς χώρους, ελάχιστο ελεύθερο τοπικό (σημειακό) ύψος 2,30μ και μέσο ελεύθερο ύψος χώρου τουλάχιστον 2,80μ.

- Θα πρέπει να υπάρχει βοηθητικός χώρος (έως 100m²), με ελεύθερο ύψος 4m περίπου, για την εγκατάσταση του Computer Room (Data Center)

- Ελάχιστο πλάτος κοινόχρηστων διαδρόμων: 1,20 μ.

- Εξασφάλιση επαρκούς φυσικού φωτισμού σε όλους τους χώρους.

- Εφ' όσον απαιτείται, ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι την παραλαβή του μισθίου να αναθεωρήσει την οικοδομική άδεια του μισθίου σύμφωνα με τη χρήση για την οποία το μισθώνει

Ειδικότερα, ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός του κτιρίου θα πρέπει να καλύπτει τις ελάχιστες απαιτήσεις όπως περιγράφονται παρακάτω.

Πυρανίχνευση – Πυροπροστασία

Οι γραφειακοί χώροι θα πρέπει να καλύπτονται από κεντρικό σύστημα πυρανίχνευσης, το οποίο να έχει την δυνατότητα ελέγχου από σύστημα BMS και να είναι δυνατή η εγκατάσταση συστήματος πυρόσβεσης.

Το σύστημα θα πρέπει να έχει την δυνατότητα σύνδεσης με Κέντρο Λήψης Σημάτων.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει μέχρι την παραλαβή του μισθίου πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία για ολόκληρο το κτίριο.

Κλιματισμός (Θέρμανση – Ψύξη) και Αερισμός

Θα πρέπει το κτίριο να διαθέτει πλήρη κλιματισμό (θέρμανση – ψύξη) και ανεξάρτητο αυτόνομο σύστημα αερισμού – εξαερισμού, στους χώρους των γραφείων. Τα παραπάνω συστήματα θα πρέπει να έχουν την δυνατότητα ελέγχου από σύστημα BMS.

Ισχυρά ηλεκτρικά ρεύματα

Θα πρέπει να εξασφαλίζεται επαρκής τριφασική παροχή ρεύματος για τις συνολικές ανάγκες των γραφειακών χώρων (εγκατεστημένη ισχύς τουλάχιστον 600 KVA, συμπεριλαμβανομένης της ισχύος του κλιματισμού) με πρόβλεψη μίας (1) θέσης γενικής ρευματοληψίας (πρίζας) ανά 7 τ.μ. γραφειακού χώρου.

Ο φωτισμός θα πρέπει να καλύπτει τα σταθερότυπα για γραφειακούς χώρους, πρέπει επίσης να υφίστανται φώτα ασφαλείας στους κοινόχρηστους χώρους (διάδρομοι, κλιμακοστάσια, χώροι στάθμευσης κλπ).

Συστήματα Ασφαλείας

Οι γραφειακοί χώροι θα πρέπει να καλύπτονται από σύστημα προστασίας από εξωτερικούς κινδύνους (παραβίαση κλπ) με κάλυψη όλων των πιθανών σημείων παραβίασης. Το σύστημα προστασίας (συναγερμού) θα πρέπει να έχει την δυνατότητα ελέγχου από σύστημα BMS και σύνδεσης με Κέντρο Λήψης Σημάτων.

Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες, τα ακίνητα των οποίων δεν πληρούν απόλυτα τις ανωτέρω λειτουργικές απαιτήσεις, μπορούν να εκδηλώσουν ενδιαφέρον συνυποβάλλοντας με την προσφορά τους στοιχεία των επεμβάσεων στις οποίες προτίθενται να προβούν, ώστε το ακίνητο να καταστεί κατάλληλο.

Ενεργειακή απόδοση Κτιρίου

Το κτήριο θα πρέπει να είναι χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ενεργειακή κλάση τουλάχιστον Γ) , κυρίως όσον αφορά το κέλυφος αυτού.

Ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής:

- Εάν τα κουφώματα του κτηρίου είναι μεταλλικά, θα πρέπει να έχουν σύστημα θερμοδιακοπής.
- Όλοι οι εξωτερικοί υαλοπίνακες θα πρέπει να είναι με διπλό τζάμι.
- Η θερμομόνωση του κτηρίου θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τους τελευταίους Κανονισμούς (ΚΕΝΑΚ). Ενδεικτικά οι εξωτερικοί τοίχοι θα πρέπει να έχουν

συντελεστή θερμοπερατότητας μικρότερο του 0,5 W/m² οΚ και τα εξωτερικά κουφώματα μικρότερο του 3 W/m² οΚ.

Είναι επιθυμητό οι εξωτερικοί υαλοπίνακες να διαθέτουν συστήματα σκίασης ή ηλιοανακλαστικές μεμβράνες.

Υποδομές που θα συνεκτιμηθούν

Θα συνεκτιμηθεί η ύπαρξη Υποδομών όπως:

- ανεξάρτητων δικτύων παροχής ηλ. ρεύματος ΔΕΗ, Η/Ζ, UPS
- ύπαρξη BMS-BEMS,
- δίκτυα δομημένης καλωδίωσης,
- Υποσταθμού Μ.Τ.,

Λοιπά

- Στην περίπτωση που δεν προσφέρεται προς μίσθωση ολόκληρο το κτίριο αλλά μέρος αυτού, να υπάρχει πλήρης αυτονομία (και δυνατότητα απομόνωσης) των προς μίσθωση χώρων, τόσο χωροθετικά όσο και από πλευράς δαπανών.
- Στην περίπτωση που δεν προσφέρεται προς μίσθωση ολόκληρο το κτίριο αλλά μέρος αυτού, η ΕΚΧΑ θα έχει πλήρη συμμετοχή (αυτήν του ιδιοκτήτη) των αναλογούντων σε αυτήν χώρων, στην λήψη των αποφάσεων που θα αφορούν το κτίριο, δηλαδή θα υπάρξει «μεταφορά» των δικαιωμάτων («χιλιοστών») του ιδιοκτήτη των χώρων στην ΕΚΧΑ

ΑΡΘΡΟ 4. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι για έξι (6) χρόνια, με δικαίωμα μονομερούς παράτασης.

Η καταβαλλόμενη εγγύηση θα είναι ίση με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα.

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για 4 έτη και στην συνέχεια εάν δεν υπάρξει νέα νομοθετική ρύθμιση θα ακολουθεί ετήσια αναπροσαρμογή ίση με το 75% του ετήσιου τιμάριθμου στο εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα και για όσο χρονικό διάστημα διαρκέσει η εν λόγω σύμβαση.

ΑΡΘΡΟ 5. ΤΙΤΛΟΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Ο τίτλος της σύμβασης είναι **«Μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση των κεντρικών υπηρεσιών της Ε.Κ.ΧΑ. ΑΕ»**. Ο τίτλος αυτός πρέπει να αναγράφεται στον φάκελο προσφοράς που θα υποβάλλουν οι ενδιαφερόμενοι στο οποίο θα συμπληρώνεται και

η περιοχή που βρίσκετε στο ακίνητο, καθώς και στην αλληλογραφία κατά τη διάρκεια του Διαγωνισμού.

ΑΡΘΡΟ 6. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Για τη διενέργεια του Διαγωνισμού ορίζεται Επιτροπή Αξιολόγησης και Παραλαβής η οποία εισηγείται προς το αρμόδιο όργανο για τη λήψη της απόφασης που είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος.

Η επιλογή του εκμισθωτή θα γίνει με ανοικτή διαδικασία μεταξύ όσων υποβάλλουν προσφορά σύμφωνα με τα παρακάτω:

1. Οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν την προσφορά τους σε κλειστό φάκελο στα γραφεία της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. (Μεσογείων 288- Χολαργός) στην Υπηρεσία Πρωτοκόλλου.
2. Η Επιτροπή προβαίνει αμέσως μετά την υποβολή των προσφορών **την Παρασκευή 28/3/2014 και ώρα 13:30**, σε αποσφράγιση των προσφορών, παρουσία των ενδιαφερομένων και κατόπιν συνεννόησης μαζί τους, ενεργεί αυτοψία των ακινήτων που προσφέρθηκαν, κρίνει την επάρκεια αυτών και συντάσσει πρακτικό σχετικά με την καταλληλότητα τους και για το αν πληρούνται οι όροι της διακήρυξης. Στο πρακτικό συμπεριλαμβάνονται και τυχόν άλλες υποδείξεις σχετικά με την κατάσταση του ακινήτου και των εργασιών που απαιτούνται σε αυτό.
3. Η αυτοψία ενεργείται παρουσία των ενδιαφερομένων. Η μη δυνατότητα διενέργειας αυτοψίας συγκεκριμένου ακινήτου συνεπάγεται τον αποκλεισμό της σχετικής προσφοράς.
4. Το ως άνω πρακτικό γνωστοποιείται σε όσους υπέβαλαν προσφορά προς ενημέρωσή τους.
5. Οι υποβάλλοντες προσφορά των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα καλούνται με την ίδια γνωστοποίηση να λάβουν μέρος σε προφορική μειοδοτική δημοπρασία ενώπιον της Επιτροπής σε συγκεκριμένο τόπο, ημέρα και ώρα.
6. Κατά τη συνεδρίαση της προηγούμενης παραγράφου όσοι πρόσφεραν για μίσθωση ακίνητα, που κρίθηκαν κατάλληλα, μειοδοτούν προφορικά επί της χαμηλότερης έγγραφης προσφοράς. Οι προφορικές προσφορές είναι δεσμευτικές.

7. Σε κάθε περίπτωση επιλέγεται το **καταλληλότερο ακίνητο για τη συγκεκριμένη χρήση, αφού πραγματοποιηθεί αξιολόγηση σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο άρθρο 10 της παρούσας**
8. Η επιτροπή μετά την ολοκλήρωση των εργασιών της διαβιβάζει το πρακτικό στο αρμόδιο όργανο το οποίο αποφασίζει για την έγκριση ή μη αυτού.
9. Μετά την απόφαση του αρμόδιου οργάνου καλείται ο επιλεγόμενος να προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 7. ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΕΥΧΩΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ, ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ, ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

1. Το παρόν τεύχος διακήρυξης διατίθεται στους ενδιαφερόμενους από την ΕΚΧΑ Α.Ε.

Υπηρεσία Πρωτοκόλλου (Ισόγειο)

Λεωφ. Μεσογείων 288

155 62 Αθήνα

Τηλ.: 210-6505 713

Fax: 210-6537 723

2. Εφόσον ζητηθούν πληροφορίες, έγγραφα κ.λ.π, σχετικά με την μίσθωση, αυτές παρέχονται τουλάχιστον τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από την ημερομηνία λήξης της προθεσμίας που έχει ορισθεί για την υποβολή των προσφορών.

ΑΡΘΡΟ 8. ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Δεκτοί στο διαγωνισμό γίνονται ιδιοκτήτες ακινήτων φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

ΑΡΘΡΟ 9. ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

1. Η προσφορά πρέπει να ακολουθεί, σε ό,τι αφορά στον τρόπο υποβολής και το περιεχόμενο του φακέλου, τα οριζόμενα στην παρούσα διακήρυξη.
2. Η προθεσμία υποβολής των προσφορών λήγει την **Παρασκευή 28/3/2014 και ώρα 13:00**. Παράταση, πέραν αυτής της ώρας, αποκλείεται σε οποιαδήποτε περίπτωση. Οι υποψήφιοι δεσμεύονται για την προσφορά τους, για διάστημα εκατόν είκοσι (120) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία λήξης της προθεσμίας υποβολής των προσφορών.

3. Ο φάκελος της προσφοράς πρέπει να κατατεθεί στην Επιτροπή Αξιολόγησης κατά την παραπάνω οριζόμενη ημέρα και ώρα ή να αποσταλεί με συστημένη επιστολή ή με υπηρεσία courier στις παρακάτω διευθύνσεις:

4. Ο φάκελος πρέπει να είναι **σφραγισμένος** και να φέρει τα στοιχεία του αποστολέα και υποχρεωτικά την παρακάτω ένδειξη:

ΣΦΡΑΓΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση των κεντρικών υπηρεσιών της Ε.Κ.ΧΑ. ΑΕ»

Προς: ΕΚΧΑ Α.Ε.

Μεσογείων 288, 15562 Χολαργός

ΝΑ ΜΗΝ ΑΝΟΙΧΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ

5. Στην περίπτωση αποστολής της προσφοράς με συστημένη επιστολή ή courier, διευκρινίζεται ότι οι υποψήφιοι φέρουν ακέραια την ευθύνη της έγκαιρης παραλαβής της από την ΕΚΧΑ Α.Ε., δεδομένου ότι πρέπει να έχει παραληφθεί από την ΕΚΧΑ Α.Ε. μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία και ώρα.

6. Ο σφραγισμένος φάκελος της προσφοράς πρέπει να συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό (εκτός του φακέλου της προσφοράς) στην οποία ο διαγωνιζόμενος θα αναφέρει τη σύμβαση για την οποία υποβάλλει προσφορά, τα στοιχεία του (επωνυμία, διεύθυνση, αριθμός τηλεφώνου, fax), δήλωση ορισμού αντικλήτου με πλήρη τα στοιχεία αυτού και τέλος θα υπογράφεται από τον ίδιον ή το νόμιμο εκπρόσωπο αυτού.

7. Η προσφορά πρέπει να περιέχει όλα τα ζητούμενα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται ότι πληρούνται οι όροι του άρθρου 3 της παρούσας και επί πλέον:

Υποφάκελος Α Έγγραφα ακινήτου

- Συνοπτική περιγραφή ακινήτου
- τον τίτλο ιδιοκτησίας και το πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού
- τη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας
- Αντίγραφο της θεωρημένης από την Πολεοδομία οικοδομικής άδειας του ακινήτου επί του οποίου βρίσκεται το προς μίσθωση ακίνητο (σε περίπτωση που υπάρχουν τροποποιήσεις της άδειας οικοδομής θα πρέπει να προσκομιστούν και αυτές),
- Αντίγραφο της θεωρημένης από την Πολεοδομία αρχιτεκτονικής κάτοψης του χώρου

- Υπεύθυνη Δήλωση Πολιτικού Μηχανικού που να βεβαιώνει ότι πληρούνται οι προδιαγραφές στατικής επάρκειας (κινητά φορτία $\geq 2\text{KN/m}^2$ για τους χώρους γραφείων και $\geq 5\text{KN/m}^2$ για τους βοηθητικούς χώρους) και αντισεισμικότητας που αναφέρονται στην παράγραφο 3.2 του παρόντος.
- Αντίγραφο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης ή, εναλλακτικά, Υπεύθυνη Δήλωση, αφ' ενός ότι θα εκδοθεί εάν επιλεγεί το ακίνητο και, αφ' εταίρου, ότι εάν είναι ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης της «Γ» (π.χ. «Δ», «Ε», κλπ) θα προβεί σε όλες τις προτεινόμενες από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή επεμβάσεις, ώστε το ακίνητο να αναβαθμισθεί σε ενεργειακή κατηγορία τουλάχιστον «Γ».
- Υπεύθυνη Δήλωση τόσο από τον ιδιοκτήτη όσο και από Διπλωματούχο Μηχανικό περί μη ύπαρξης επιβλαβών για την υγεία δομικών στοιχείων στο προσφερόμενο κτίριο (π.χ. αμίαντος).
- Σε περίπτωση υποβολής προσφοράς από νομικά πρόσωπα υποβάλλονται όλα τα νομιμοποιητικά στοιχεία αυτών καθώς και πιστοποιητικά από τα οποία αποδεικνύεται ότι δεν έχει πτωχεύσει, δεν τελεί υπό καθεστώς εκκαθάρισης και αναγκαστικής διαχείρισης και ότι δεν έχει κατατεθεί αίτηση για πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση. Τα ως άνω πιστοποιητικά υποβάλλονται και για τα ομόρρυθμα μέλη των ομορρύθμων και ετερορρύθμων εταιριών
- Σε περίπτωση που το ακίνητο δεν πληροί απόλυτα τις αναφερόμενες στο άρθρο 3 επιθυμητές λειτουργικές και κατασκευαστικές προδιαγραφές, υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ότι προτίθεται να προβεί στις αναγκαίες επεμβάσεις, σε εύλογο χρονικό διάστημα, μετά από υπόδειξη της ΕΚΧΑ ΑΕ, ώστε να ικανοποιηθούν έως το χρόνο εκμίσθωσης όλες οι ζητούμενες τεχνικές προδιαγραφές

Υποφάκελος Β Τεχνική Περιγραφή Ακινήτου / Οικονομική Προσφορά

(Α) Οικονομική προσφορά με το προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα (Α

(Β) Μελέτες / Καταγραφή λειτουργικών δαπανών όπως αναλυτικά περιγράφονται παρακάτω:

1) Κλιματισμός

1.1. Μελέτη / Υπολογισμός θερμικών απωλειών των προς μίσθωση χώρων

1.2. Συνοπτική περιγραφή του συστήματος θέρμανσης καθώς και ο μέσος συντελεστής απόδοσης («ΜΣΑΘ») αυτού

-- Για συστήματα καυστήρα / λέβητα – οποιουδήποτε καυσίμου – ο ΜΣΑΘ προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του συντελεστή απόδοσης του καυστήρα επί τον συντελεστή απόδοσης του λέβητα

-- Για συστήματα αντλιών θερμότητας (“heat pumps”) ο ΜΣΑΘ ορίζεται ως εξής:
Εάν «ΒΑΘ» ο βαθμός απόδοσης θέρμανσης (“COP”) κάθε μονάδος (η οποία τροφοδοτεί τους προς μίσθωση χώρους) και οι προς μίσθωση χώροι εξυπηρετούνται από «ν» μονάδες, θερμικής ισχύος (σε KW ή btu/h ή kcal/h) P1, P2,, Pn, τότε:

$$\text{ΜΣΑΘ} = \frac{(P1 \times \text{ΒΑΘ}1) + (P2 \times \text{ΒΑΘ}2) + \dots + (Pn \times \text{ΒΑΘ}n)}{P1 + P2 + \dots + Pn}$$

1.3. Μελέτη / Υπολογισμός ψυκτικών απωλειών των προς μίσθωση χώρων

1.4. Συνοπτική περιγραφή του συστήματος ψύξης καθώς και ο μέσος συντελεστής απόδοσης («ΜΣΑΨ») αυτού

-- Ο ΜΣΑΨ ορίζεται αντίστοιχα με τον ΜΣΑΘ παραπάνω (για συστήματα αντλιών θερμότητας) με την διαφορά ότι αντί του Βαθμού Απόδοσης Θέρμανσης (ΒΑΘ) ανά μονάδα, λαμβάνεται ο Βαθμός Απόδοσης Ψύξης (ΒΑΨ) (“EER”).

2) Λοιπά Κοινόχρηστα (πλην κλιματισμού)

2.1. Να δοθεί αναλυτική περιγραφή αυτών (τι περιλαμβάνουν)

2.2. Να δοθεί εκτίμηση ελάχιστου και μέγιστου μηνιαίου κόστους για τους προς μίσθωση χώρους.

3) Λοιπές «παροχές»

Περιγραφή αυτών (π.χ. Φύλαξη χώρων, Συντήρηση εγκαταστάσεων, κλπ)

(Γ) Αναφορά Υποδομών

- 1) Ύπαρξη Η/Ζ για θέσεις εργασίας
- 2) Δίκτυο Η/Ζ σε θέσεις εργασίας
- 3) Κεντρικά UPS
- 4) Δίκτυο UPS σε θέσεις εργασίας
- 5) Δίκτυο Δομημένης καλωδίωσης
- 6) Racks
- 7) Λοιπές

(Δ) Λοιπά χαρακτηριστικά

- 1) Αυτόνομο κτίριο
- 2) Ηλικία κτιρίου
- 3) Απόσταση από ΜΕΤΡΟ

Όλα τα ανωτέρω αναφερόμενα έγγραφα και μελέτες που βρίσκονται στον «Υποφάκελος Β Τεχνική Περιγραφή Ακινήτου / Οικονομική Προσφορά», θα χρησιμοποιηθούν στην αξιολόγηση του ακινήτου και για αυτό το λόγο η μη προσκόμιση τους επιφέρει τον αποκλεισμό του ακινήτου από την διαδικασία

ΑΡΘΡΟ 10. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΠΟΨΗΦΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η επιλογή του καταλληλότερου από κάθε άποψη ακινήτου θα γίνει μετά από την αυτοψία και την αξιολόγηση των μεγεθών που έχουν κατατεθεί στον Υποφάκελο Β Τεχνική Περιγραφή Ακινήτου, και σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο

- Μετατρέπεται το (B) παραπάνω σε κόστος (€). Τα κόστη B.3 είναι «αρνητικά» κόστη
- Προστίθενται τα κόστη (A) και (B)
- Κοστολογούνται οι υφιστάμενες υποδομές (Γ)
- Από τα παραπάνω προκύπτει το (K1) ως εξής:

$$(K1) = (A) + (B) - (1/60) \times (\Gamma)$$
 (θεωρείται απόσβεση των υποδομών σε 5 έτη, ήτοι σε 60 μήνες)
- Το παραπάνω (K1) πολλαπλασιάζεται με συντελεστές που σχετίζονται με τα (Δ), ως εξής:
 - (Σ1): Αυτόνομο κτίριο, συντελεστής = 0,90
 Μη αυτόνομο κτίριο συντελεστής = 1,00
 - (Σ2): Ηλικία κτιρίου: 0 - 5 έτη, συντελεστής = 0,90
 5 – 10 έτη, συντελεστής = 1,00
 10 – 15 έτη, συντελεστής = 1,10
 > 15 έτη, συντελεστής = 1,20
 - (Σ3): Απόσταση από ΜΕΤΡΟ: έως 400m, συντελεστής = 0,90
 400 – 700m, συντελεστής = 1,00
 700 - 1.000m, συντελεστής = 1,20
- Από τους παραπάνω πολλαπλασιασμούς προκύπτει ο τελικός αριθμός (K) ως εξής:

$$(K) = (K1) \times (\Sigma 1) \times (\Sigma 2) \times (\Sigma 3)$$

Επικρατέστερο (κατ' αρχήν) κτίριο είναι αυτό για το οποίο προκύπτει ο χαμηλότερος αριθμός (Κ), σύμφωνα με τα παραπάνω.

ΑΡΘΡΟ 11. ΑΚΥΡΩΣΗ - ΜΑΤΑΙΩΣΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ, ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Ο διαγωνισμός ολοκληρώνεται με την απόφαση του Αρμοδίου Οργάνου της ΕΚΧΑ Α.Ε. για την επιλογή του εκμισθωτή.

2. Η ΕΚΧΑ ΑΕ διατηρεί το δικαίωμα:

A) Να διακόψει την διαδικασία του διαγωνισμού ή να ακυρώσει τον διαγωνισμό, σε οποιαδήποτε φάση αυτός ευρίσκεται, χωρίς αιτιολόγηση.

B) Να μην αποδεχθεί κανένα από τα προσφερόμενα ακίνητα, κηρύσσοντας τον διαγωνισμό άγονο, χωρίς αιτιολόγηση

3. Το Αρμόδιο Όργανο έχει δικαίωμα, αιτιολογημένα, να μην αποδεχθεί την εισήγηση της Επιτροπής Επιλογής.

4. Σε περίπτωση ακύρωσης ή ματαίωσης του διαγωνισμού, όσοι είχαν συμμετάσχει σε αυτόν, δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης οποιασδήποτε μορφής, για οποιονδήποτε λόγο.

5. Ο ανακηρυχθείς ανάδοχος θα πρέπει, πριν την υπογραφή του σχετικού μισθωτηρίου να παραδώσει αποτύπωση όλων των εκμισθωμένων χώρων (κύριων και βοηθητικών) σε ηλεκτρονική μορφή (AutoCad)

6. Ο ανακηρυχθείς ανάδοχος θα κληθεί, το αργότερο, μέσα είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες από την κοινοποίηση σε αυτόν της σχετικής απόφασης του Αρμοδίου Οργάνου της ΕΚΧΑ Α.Ε. για την υπογραφή της σύμβασης. Αν η προθεσμία αυτή περάσει άπρακτη από υπαιτιότητα του ανακηρυχθέντος Αναδόχου, ο οποίος, παρά το γεγονός ότι έχει κληθεί, δεν προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης, ύστερα από απόφαση του Αρμοδίου Οργάνου είτε ανακηρύσσεται ανάδοχος ο υποψήφιος, του οποίου η προσφορά έπεται στην κατάταξη είτε ακυρώνει το διαγωνισμό.

ΑΡΘΡΟ 12. ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Η υποβολή της προσφοράς του διαγωνιζομένου επέχει και θέση βεβαίωσης αυτού ότι έχει λάβει γνώση των όρων της διακήρυξης και αποδέχεται ανεπιφύλακτα αυτούς.

2. Η ΕΚΧΑ Α.Ε. διατηρεί το δικαίωμα να επιφέρει με τη μισθωτική σύμβαση αλλαγές, προσθήκες, τροποποιήσεις των όρων που περιέχονται στο παρόν και γενικά στα τεύχη του Διαγωνισμού, όπως επίσης να διευκρινίζει το περιεχόμενο αυτών.

ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην Αθήνα σήμερα την οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

1. Ο, κάτοικος, οδόςαρ. ..., κάτοχος του με αριθμό δελτίου ταυτότητας και με ΑΦΜ ο οποίος στο εξής θα ονομάζονται «εκμισθωτής»
2. Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΚΧΑ Α.Ε.» που εδρεύει στο Χολαργό Αττικής, οδός Λ. Μεσογείων αρ. 288, με ΑΦΜ 094439670 όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τ...ν,, σύμφωνα με την με αριθμό απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής η οποία θα καλείται «Μισθώτρια», συμφώνησαν και από κοινού αποδέχθηκαν τα εξής:

Οι εκμισθωτές έχουν στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή
.....
.....

Η εταιρία Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε., προχώρησε σε διαγωνιστική διαδικασία για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση των κεντρικών υπηρεσιών της, σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 578/2/21.1.2014 απόφαση του ΔΣ αυτής.

Με την με αριθμό πρωτ. απόφαση τ.... αποφασίστηκε η σύναψη μίσθωσης με την πρώτη συμβαλλόμενη. Έτσι με το παρόν συμφωνητικό η πρώτη συμβαλλόμενη εταιρία εκμισθώνει προς τη

δεύτερη το παραπάνω ακίνητο σύμφωνα με τους παρακάτω όρους και συμφωνίες:

1. ΜΙΣΘΙΟ

Το μίσθιο αποτελείται από

Το μίσθιο διαθέτει το υπ' αριθμ πρωτοκόλλου

Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Η μισθώτρια δικαιούται με δαπάνες της να προβεί στις αναγκαίες εσωτερικές διαρρυθμίσεις του μισθίου, ώστε να εξυπηρετούν τη λειτουργικότητα των εργασιών της, χωρίς να θίξει τον φέροντα οπλισμό του κτιρίου και τους εξωτερικούς τοίχους. Η μισθώτρια μπορεί να τοποθετήσει εσωτερικά χωρίσματα είτε σταθερά (γυψοσανίδα) είτε κινητά, καλωδιώσεις κ.λ.π. Τα χωρίσματα σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι κτιστοί τοίχοι, εκτός και αν σε αυτό συναινέσουν οι εκμισθωτές.

Κάθε προσθήκη ή βελτίωση θα βαρύνει αποκλειστικά την μισθώτρια και μετά τη λήξη της μίσθωσης, τα μεν σταθερά χωρίσματα θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου τα δε κινητά θα τα ξηλώσει και θα παραλάβει η μισθώτρια μη δικαιουμένης να αναζητήσει αποζημίωση για τη δαπάνη αυτή.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται πριν την παράδοση του μισθίου να προβεί στην συντήρηση και τον έλεγχο της ορθής λειτουργίας των ηλεκτρομηχανολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων καθώς και των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού

Επίσης ο εκμισθωτής θα πρέπει , έως την να έχει ολοκληρώσει όλες τις υποδείξεις που έγιναν από την Επιτροπή Αξιολόγησης ήτοι :

1.

2.

Σε περίπτωση βλάβης που δεν οφείλεται σε συνήθη χρήση ο εκμισθωτής υποχρεούται σε άμεση αποκατάσταση της λειτουργίας των εγκαταστάσεων – μηχανημάτων των μισθωμένων χώρων, με επιδιόρθωση ή αντικατάσταση τους.

2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται για έξι (6) χρόνια και αρχίζει από την και λήγει την

2.2 Η μισθώτρια μπορεί να παρατείνει μονομερώς την μίσθωση για έξι επιπλέον συνολικά έτη. Το δικαίωμα παράτασης ασκείται με γνωστοποίηση προς τους εκμισθωτές δύο μήνες πριν τη λήξη της μίσθωσης.

3. ΜΙΣΘΩΜΑ

Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνείται στο ποσό των(.....) **ευρώ**, καταβλητέο εντός του πρώτου 15ημέρου κάθε ημερολογιακού μήνα με κατάθεση στον με αριθμό τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή της Η καταβολή αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνον με το αποδεικτικό κατάθεσης της τράπεζας, αποκλεισμένου κάθε άλλου είδους απόδειξης (ομολογία, όρκος, μάρτυρες κ.λ.π.).

4. ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ

Η μισθώτρια κατέβαλε σήμερα και κατά την υπογραφή του παρόντος, ως εγγύηση της πιστής τήρησης των όρων του παρόντος και ως προκαταβολή έναντι ενδεχόμενου μελλοντικού χρέους, ένα (1) μίσθωμα ανερχόμενο στο ποσό των (.....) **ευρώ**, του παρόντος επέχοντος θέση αποδείξεως καταβολής του ποσού αυτού προς τον εκμισθωτή. Η εγγύηση αυτή θα παραμείνει στα χέρια του εκμισθωτή, χωρίς να έχει το δικαίωμα η μισθώτρια να συμψηφίσει αυτήν με τα τρέχοντα μισθώματα ή για οποιαδήποτε άλλη αιτία. Η εγγύηση θα επιστραφεί, απόκως, στη μισθώτρια μετά τη λήξη της μίσθωσης. Η μισθώτρια υποχρεούται κάθε μισθωτικό έτος να συμπληρώνει (σύμφωνα με τις διαδοχικές αυξήσεις του μισθώματος που αναφέρονται παραπάνω) την παρούσα εγγύηση ώστε να παραμένει πάντα στα χέρια του εκμισθωτή εγγύηση ίση προς ένα (1) τρέχον μίσθωμα.

5. ΧΡΗΣΗ

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνον για τη στέγαση των Κεντρικών Γραφείων της μισθώτριας. Απαγορεύεται η ολική ή μερική υπεκμίσθωση του μισθίου. Γίνεται αποδεκτό από τον εκμισθωτή ότι κατά τις ώρες λειτουργίας θα προσέρχονται στο μίσθιο πολίτες για τη διεκπεραίωση υποθέσεων τους και ως εκ τούτου είναι ανεκτή η οποιαδήποτε τυχόν κίνηση και θόρυβος προκληθεί από αυτούς.

Ρητά συμφωνείται ότι η μισθώτρια δικαιούται να παραχωρήσει τη χρήση μέρους του μισθίου στους ανάδοχους των συμβάσεων κτηματογράφησης. Υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή παραμένει η μισθώτρια εταιρία.

Απαγορεύεται απολύτως η μετατροπή της χρήσεως αυτού έστω και σε άλλη λιγότερο επαχθή χρήση.

Επιτρέπεται στην μισθώτρια, με δικές της δαπάνες, η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών επί της πρόσοψης του μισθίου καθώς και η τοποθέτηση τοπικών κλιματιστικών μηχανημάτων.

Επίσης η μισθώτρια μπορεί να εγκαταστήσει, με δικές της δαπάνες:

- Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος (H/Z) σε χώρο (στεγασμένο ή υπαίθριο) που θα επιλεγεί σε συνεργασία με τον εκμισθωτή.
- Δίκτυα ισχυρών και ασθενών ρευμάτων
- Σύστημα αδιάλειπτης παροχής ηλεκτρικής ισχύος (UPS) με το δίκτυο διανομής του.
- Οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση ή μηχανήμα η οποία θα κριθεί απαραίτητη για την λειτουργία των Κεντρικών Γραφείων της μισθώτριας

6. ΔΕΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Η μισθώτρια, με την επιφύλαξη του πιο πάνω όρου 5, υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου και κατά τρόπο που να μη θίγει την υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη των περίοικων και λοιπών ενοίκων, ευθυνόμενη για κάθε δαπάνη που θα απαιτηθεί έστω και αναγκαία.

7. ΒΑΡΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλει μαζί με το μίσθωμα το ήμισυ του τέλους χαρτοσήμου (που ανέρχεται σε 1,8% επί του μισθώματος).

Επίσης η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλει την αναλογία των κοινοχρήστων δαπανών του κτιρίου με την οποία επιβαρύνεται το μίσθιο (κατά τον κανονισμό και την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και τον πίνακα κατανομής δαπανών των οποίων η μισθώτρια έλαβε γνώση) έτσι όπως αυτά θα προσδιορίζονται από τη διαχείριση του κτιρίου

8. ΕΓΚΑΙΡΗ ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

Καθυστέρηση καταβολής εν όλω ή εν μέρει του μισθώματος, οποιουδήποτε μηνός, όπως και η μη τήρηση οποιουδήποτε όρου της παρούσας σύμβασης συνεπάγεται την κατάπτωση της εγγύησης υπέρ των εκμισθωτών και την αυτοδίκαιη άνευ άλλου τινός λύση της παρούσας μίσθωσης και την απόδοση του μισθίου κατά τις σχετικές διατάξεις. Τα ίδια αποτελέσματα με την καθυστέρηση ή άρνηση καταβολής του μισθώματος συνεπάγεται και η καθυστέρηση πληρωμής των τελών, δαπανών κ.λ.π. του προηγούμενου άρθρου.

9. ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Τροποποίηση οποιουδήποτε όρου του παρόντος αποδεικνύεται μόνον εγγράφως, αποκλεισμένων των άλλων αποδεικτικών μέσων (μάρτυρες, ομολογία, όρκος, βεβαίωση κ.λ.π.).

Η μη ενάσκηση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή, που πηγάζουν από την παρούσα μίσθωση, επί μακρού χρόνου, δεν μπορεί να ερμηνευθεί σε καμία περίπτωση ότι αποτελεί σιωπηρή παραίτηση από τα δικαιώματά του ή αποδυνάμωση αυτών, τα οποία διατηρούνται στο ακέραιο και μπορούν να ασκήσουν οποτεδήποτε το αποφασίσουν.

Ο εκμισθωτής υποχρεούνται να παραδώσει στην μισθώτρια οποιοδήποτε έγγραφο απαιτηθεί για τη σύνδεση των παροχών ΔΕΗ, ύδρευσης στο όνομα

αυτής ή στο όνομα του αναδόχου στον οποίο θα παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου.

10. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΟΡΟΙ

10.1. Η μισθώτρια έχει υποχρέωση να γνωστοποιεί εγγράφως και αμέσως στον εκμισθωτή οποιαδήποτε μεταβολή στο νομικό καθεστώς της (π.χ. λύση ή διάλυση της εταιρίας, λήξη του χρόνου διάρκειας, κήρυξή της σε κατάσταση πτώχευσης, θέσης της σε αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση, αλλαγή της έδρας ή του σκοπού της, συγχώνευσή της με άλλη εταιρία κ.λ.π.).

10.2. Η μισθώτρια υποχρεούται να επιτρέπει στους υποψηφίους μισθωτές να επισκέπτονται το μίσθιο κατά τους δύο τελευταίους μήνες πριν τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης όλες τις εργάσιμες ημέρες και κατά τις ώρες 11π.μ μέχρι 14 μ.μ.

10.3. Για κάθε διαφορά από την παρούσα μίσθωση είτε η διαφορά προκύψει κατά τη διάρκεια της ισχύος της είτε προκύψει μετά τη λήξη ή λύση της, αρμόδια κατά τόπο ορίζονται τα δικαστήρια της Αθήνας.

10.4 Η μισθώτρια έχει δικαίωμα να εγκαταλείψει το μίσθιο αζημίως μετά από προ τριμήνου έγγραφη ειδοποίηση της εκμισθώτριας.

10.5. Οι πρόσθετοι αυτοί όροι θεωρούνται ενιαίο σύνολο με την κύρια μισθωτική σύμβαση, η παράβαση δε οποιουδήποτε απ' αυτούς έχει τις ίδιες συνέπειες με την παράβαση των υπολοίπων όρων της σύμβασης.

10.6. Η μισθώτρια παρέλαβε ή θα παραλάβει το μίσθιο σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 1 του παρόντος και θα παραδώσει αυτό στην κατάσταση που το παρέλαβε.

Σε επιβεβαίωση των συμφωνηθέντων υπογράφεται το παρόν σε τέσσερα αντίτυπα από τα οποία θα λάβει από ένα ο κάθε συμβαλλόμενος και το τέταρτο για την Οικονομική Εφορία.

ΟΙ ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ

Η ΜΙΣΘΩΤΡΙΑ