



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ**  
**ΔΗΜΟΣ ΜΕΓΙΣΤΗΣ**

Ταχ. Διεύθυνση: Καστελλόριζο -Μεγίστη

Ταχ. Κώδικας: 851 11 , Μεγίστη

Τηλέφωνο: 2246049227

E-mail: [dimosmegistis@yahoo.gr](mailto:dimosmegistis@yahoo.gr)

Ημερομηνία: 27-01-2026

Αρ. Πρωτ.: 51

## **ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ**

Ο Δήμαρχος Νικόλαος Ασβέστης του Δήμου Μεγίστης,

Λαμβάνοντας υπόψη τα κάτωθι

1. Την διάταξη του άρθρου 192 ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων»,
2. Το π.δ. 270/1981«Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων»,
3. Την από 34/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεγίστης (αριθμός πρακτικού 15, αριθμός θέματος ημερήσιας διάταξης 1ο) για την εκμίσθωση του προς δημοπρασία ακινήτου και τον καθορισμό των όρων της παρούσας διακήρυξης,
4. Την 02/22.01.2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεγίστης για την εκμίσθωση του προς δημοπρασία ακινήτου και την έγκριση των όρων της παρούσας διακήρυξης,

### **Διακηρύσσει**

σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό (δημοπρασία) την εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου και δη του ξενοδοχείου Μεγίστη στο Καστελλόριζο.

**Ι. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ – Διαδικασία δημοπράτησης****ΑΡΘΡΟ 1****Τρόπος, τόπος και διαδικασία διενέργειας της δημοπρασίας**

1. Η δημοπρασία θα είναι δημόσια και θα πραγματοποιηθεί στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεγίστης στην Μεγίστη την **22.02.2026**, ημέρα **Κυριακή**, με ώρα έναρξης στις **12:00 μ.μ.** και λήξης πέντε λεπτά μετά την τελευταία προσφορά και όχι πριν την **15:00 μ.μ.**, ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής . Σε περίπτωση που κατά την ως άνω ημερομηνία έχουν προγραμματισθεί να διενεργηθούν και άλλες δημοπρασίες και κατά την ως άνω ορισθείσα ώρα έναρξης δεν έχει ολοκληρωθεί η προηγούμενη δημοπρασία, θα παρατείνεται η ώρα έναρξης της συγκεκριμένης δημοπρασίας από την Επιτροπή για όσο χρόνο κρίνεται αναγκαίο. Η απόφαση για την παράταση θα καταχωρείται στα πρακτικά, τα οποία τηρούνται σε απλό χαρτί.

2. Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική και θα διεξαχθεί κατά την ανωτέρω ορισθείσα ημέρα και ώρα. Η δημοπρασία δύναται να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης με την διακήρυξη ώρας, εφόσον εξακολουθούν, άνευ διακοπής, οι προσφορές. Περί της συνέχισης της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή Δημοπρασίας, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά, τα οποία τηρούνται σε απλό χαρτί.

3. Οι προσφορές των πλειοδοτών ισχύουν μέχρι και τριάντα (30) ημέρες μετά την διεξαγωγή της δημοπρασίας και καταχωρούνται στα πρακτικά κατά την σειρά εκφώνησής τους, μαζί με την επωνυμία/ το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε προσφέροντα η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

**4. Δικαιολογητικά συμμετοχής**

**Οι προτιθέμενοι να συμμετάσχουν στην δημοπρασία, για να γίνουν δεκτοί σε αυτήν, θα πρέπει να προσκομίσουν:**

1). Συμπληρωμένη δήλωση συμμετοχής του παραρτήματος Α' της παρούσας. Οι δηλώσεις συμμετοχής μπορούν να κατατίθενται έως την **19<sup>η</sup>.02.2026**, ημέρα Πέμπτη και ώρα **14:00 μ.μ.** στη γραμματεία του Δήμου Μεγίστης. Στην δημοπρασία συμμετέχουν όσοι έχουν υποβάλει δηλώσεις, οι οποίες περιέρχονται στο Δήμο Μεγίστης με κάθε πρόσφορο τρόπο έως την ώρα λήξης της παραλαβής. Οι δηλώσεις

συμμετοχής στην δημοπρασία υποβάλλονται στα γραφεία του Δήμου Μεγίστης. Ο Δήμος Μεγίστης παραλαμβάνει με απόδειξη πρωτοκόλλου τις δηλώσεις που περιέρχονται σε αυτήν. Δηλώσεις συμμετοχής, που περιέρχονται εκπρόθεσμα, πρωτοκολλώνται με ρητή μνεία της ώρας περιέλευσης αυτών και στη συνέχεια επιστρέφονται με μέριμνα της Διεύθυνσης Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών του εκμισθωτή (Δήμος Μεγίστης) με αιτιολογημένη απάντηση στον αποστολέα. Για την επιστροφή συντάσσεται σχετική απόδειξη. Δηλώσεις συμμετοχής που δεν συνοδεύονται από τα δικαιολογητικά των επόμενων εδαφίων, δεν γίνονται αποδεκτές και επιστρέφονται με μέριμνα της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του εκμισθωτή Δήμου Μεγίστης με αιτιολογημένη απάντηση στον αποστολέα.

Για την επιστροφή συντάσσεται σχετική απόδειξη.

## **2).α). Σε περίπτωση φυσικού προσώπου:**

- i). Αντίγραφο του δελτίου αστυνομικής ταυτότητας.
- ii). Στην περίπτωση συμμετοχής αλλοδαπού φυσικού προσώπου στην δημοπρασία, απαραίτητα προσκομίζονται αντίγραφο διαβατηρίου και δικαιολογητικά νόμιμου παραμονής στην χώρα καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης.

## **β). Σε περίπτωση νομικού προσώπου:**

### **β1). Στην περίπτωση ανώνυμης εταιρείας (ΑΕ) θα πρέπει να προσκομίζονται τα παρακάτω έγγραφα:**

- i). Επίσημο αντίγραφο καταστατικού σύστασης, εφόσον δεν έχει τροποποιηθεί, ή κωδικοποιημένο καταστατικό στο οποίο έχουν ενσωματωθεί όλες οι τροποποιήσεις, νομίμως καταχωρημένο και ψηφιακά υπογεγραμμένο από το Γ.Ε.ΜΗ. (εναρμονισμένο σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018). Προσκομίζονται και τα σχετικά Φ.Ε.Κ. δημοσίευσής τους μέχρι το 2015, η ανακοίνωση καταχώρησής τους στο ΓΕΜΗ, σε διαφορετική περίπτωση η σχετική Βεβαίωση Σύστασης από την Υπηρεσία Μιας Στάσης του αρμοδίου Επιμελητηρίου.
- ii). Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. περί τροποποιήσεων του καταστατικού, πρόσφατης έκδοσης.
- iii). Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. ισχύουσας εκπροσώπησης, πρόσφατης έκδοσης.
- iv). Πρακτικό Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων περί εκλογής τακτικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου/ Συμβούλου-Διαχειριστή (ή και περί εκλογής τυχόν αναπληρωματικών μελών). Το πρακτικό θα πρέπει να είναι υπογεγραμμένο ως

«ακριβές απόσπασμα» από τους αρμόδιους σύμφωνα με το καταστατικό ή ψηφιακά από το Γ.Ε.ΜΗ. και να περιλαμβάνει οπωσδήποτε τις γενόμενες δημοσιεύσεις της πρόσκλησης των μετόχων, τα θέματα ημερήσιας διάταξης και το κεφάλαιο που παραστάθηκε αναλυτικά.

ν). Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου/ Συμβούλου Διαχειριστή, υπογεγραμμένο από τους, κατά το καταστατικό, αρμοδίους, ή ψηφιακά, από το Γ.Ε.ΜΗ., υπογεγραμμένου αντιγράφου, (με μνεία των ονομάτων παρόντων και απόντων, αν και κληθέντων, μελών αυτού) περί συγκροτήσεώς του σε σώμα και περί παροχής εξουσιοδότησης προς τα οριζόμενα πρόσωπα και της σχετικής ανακοίνωσης καταχώρησής του στο οικείο Μητρώο.

νι). Πρόσφατης ημερομηνίας Δήλωση, υπογεγραμμένη από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας, που να αναφέρει τα ονοματεπώνυμα ή τις επωνυμίες των μετόχων της εταιρείας, τις μετοχές που κατέχει έκαστος μέτοχος και το ακριβές ποσοστό του (επί τοις εκατό) στο μετοχικό κεφάλαιο, κατά την ημερομηνία υποβολής των εγγράφων νομιμοποίησής της, διαφορετικά ακριβές αντίγραφο, φέρον πρόσφατης ημερομηνία, από το Βιβλίο των Μετοχών της εταιρείας.

**β2). Στην περίπτωση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας (ΙΚΕ) θα πρέπει να προσκομίζονται τα παρακάτω έγγραφα:**

i). Επίσημο αντίγραφο του καταστατικού σύστασης εφόσον δεν έχει τροποποιηθεί, είτε κωδικοποιημένο καταστατικό στο οποίο να έχουν ενσωματωθεί όλες οι τροποποιήσεις, νομίμως καταχωρημένο και ψηφιακά υπογεγραμμένο από το Γ.Ε.ΜΗ., σε διαφορετική περίπτωση σχετική Βεβαίωση Σύστασης από την Υπηρεσία Μιας Στάσης του αρμοδίου Επιμελητηρίου.

ii). Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ., πρόσφατης έκδοσης.<sup>4</sup>

iii). Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. ισχύουσας εκπροσώπησης, πρόσφατης έκδοσης.

iv). Δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας περί του φυσικού προσώπου ή των φυσικών προσώπων, πραγματικού δικαιούχου ή πραγματικών δικαιούχων των εταιρικών μεριδίων της.

**β3). Στην περίπτωση Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης (ΕΠΕ) θα πρέπει να προσκομίζονται τα παρακάτω έγγραφα:**

i). Επίσημο αντίγραφο καταστατικού σύστασης εφόσον δεν έχει τροποποιηθεί, ή κωδικοποιημένο καταστατικό στο οποίο έχουν ενσωματωθεί όλες οι τροποποιήσεις, νομίμως καταχωρημένο και ψηφιακά υπογεγραμμένο από το Γ.Ε.ΜΗ.

- ii). Προσκομίζονται επίσης τα σχετικά Φ.Ε.Κ. δημοσίευσής τους μέχρι το 2015 και η ανακοίνωση καταχώρησής τους στο ΓΕΜΗ, σε διαφορετική περίπτωση η σχετική Βεβαίωση Σύστασης από την Υπηρεσία Μιας Στάσης του αρμοδίου Επιμελητηρίου.
- iii). Γενικό Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ., πρόσφατης έκδοσης.
- iv). Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. ισχύουσας εκπροσώπησης, πρόσφατης έκδοσης.
- v). Δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας περί του φυσικού προσώπου ή των φυσικών προσώπων, πραγματικού δικαιούχου ή πραγματικών δικαιούχων των εταιρικών μεριδίων της.

**β4). Στην περίπτωση Ομόρρυθμης Εταιρείας (ΟΕ) και Ετερόρρυθμης Εταιρείας (ΕΕ)**

**θα πρέπει να προσκομίζονται τα παρακάτω έγγραφα:**

- i). Επίσημο αντίγραφο καταστατικού σύστασης εφόσον δεν έχει τροποποιηθεί, ή κωδικοποιημένο καταστατικό, στο οποίο έχουν ενσωματωθεί όλες οι τροποποιήσεις, νομίμως καταχωρημένο και ψηφιακά υπογεγραμμένο από το Γ.Ε.ΜΗ., καθώς και σχετική Βεβαίωση Σύστασης από την Υπηρεσία Μιας Στάσης του αρμοδίου Επιμελητηρίου.
- ii). Γενικό Πιστοποιητικό ΓΕΜΗ, πρόσφατης έκδοσης.
- iii). Πιστοποιητικό Γ.Ε.ΜΗ. ισχύουσας εκπροσώπησης, πρόσφατης έκδοσης
- iv). Δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας περί του φυσικού προσώπου ή των φυσικών προσώπων, πραγματικού δικαιούχου ή πραγματικών δικαιούχων των εταιρικών μεριδίων της.

**β5). Στην περίπτωση Κοινοπραξίας θα πρέπει να προσκομίζονται τα παρακάτω έγγραφα:**

- i). Ιδιωτικό συμφωνητικό σύστασης της Κοινοπραξίας (καταστατικό), καθώς και ιδιωτικών συμφωνητικών των τυχόν τροποποιήσεων του καταστατικού με βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. περί καταθέσεώς τους σ' αυτή (Δ.Ο.Υ.) επί του σώματος του καταστατικού και καταβολής του οφειλόμενου φόρου σε επίσημα αντίγραφα, επικυρωμένα ή ψηφιακά υπογεγραμμένα, καθώς και της ανακοίνωσης καταχώρισης της Κοινοπραξίας στο Γ.Ε.ΜΗ. (όταν απαιτείται, εφόσον η Κοινοπραξία ασκεί εμπορική δραστηριότητα). Το καταστατικό της Κοινοπραξίας θα πρέπει να ορίζει σαφώς ποιος θα είναι ο διαχειριστής της Κοινοπραξίας, διαφορετικά εκπροσωπούνται από κοινό εκπρόσωπο, τον οποίο εξουσιοδοτούν όλα τα μέλη της για τον σκοπό συμμετοχής της στην εν λόγω δημοπρασία.
- ii). Πρόσφατης ημερομηνίας δήλωσης των μελών της Κοινοπραξίας περί των

τροποποιήσεων του Καταστατικού της Κοινοπραξίας κλπ. και περί της μη περατώσεως ακόμη του συγκεκριμένου έργου, για το οποίο αυτή συστήθηκε, καθώς και περί του πιθανού χρόνου περατώσεως αυτού.

iii). Αν η Κοινοπραξία έχει καταχωριστεί στο Γ.Ε.ΜΗ., ζητείται και πρόσφατης ημερομηνίας πιστοποιητικό του Γ.Ε.ΜΗ. περί των τυχόν μεταβολών της και Πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης του Γ.Ε.ΜΗ.

iv). Πρόσφατης ημερομηνίας δήλωση του νομίμου εκπροσώπου περί του φυσικού προσώπου ή φυσικών προσώπων, πραγματικού δικαιούχου ή πραγματικών δικαιούχων της Κοινοπραξίας, δηλαδή να αναφέρει το ή τα φυσικά πρόσωπα στα οποία τελικά ανήκει η Κοινοπραξία ή τα οποία ελέγχουν αυτή διά της κατοχής ή του ελέγχου αμέσως ή εμμέσως ικανού ποσοστού ή δια των δικαιωμάτων ψήφου ή άλλων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων αυτής, μεταξύ άλλων και μέσω μετοχών στον κομιστή ή μέσω ελέγχου με άλλα μέσα.

β6). Σε όλες τις περιπτώσεις νομικών προσώπων, προσκομίζεται αντίγραφο δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του νομίμου εκπροσώπου ή του εξουσιοδοτούμενου από αυτά προσώπου να συμμετάσχει στην πλειοδοτική διαδικασία. Στην περίπτωση που το εξουσιοδοτούμενο πρόσωπο είναι αλλοδαπό, προσκομίζονται αντίγραφο διαβατηρίου και δικαιολογητικά νόμιμου παραμονής στην χώρα. Κάθε περίπτωση αντιπροσώπευσης νομικού προσώπου από φυσικό πρόσωπο, έτερο του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας, αποδεικνύεται αποκλειστικά με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, στο οποίο επισυνάπτονται όλα τα έγγραφα, στα οποία θεμελιώνεται η νομιμοποίηση του οργάνου που παρέχει την πληρεξουσιότητα, τα οποία και θα μνημονεύονται στο πληρεξούσιο.

β7). Σε όλες τις περιπτώσεις νομικών προσώπων, θα πρέπει να προκύπτει ότι η χρονική διάρκεια τους με βάση το κωδικοποιημένο καταστατικό τους υπερβαίνει το έτος 2036.

β8). Οι μετοχές των ανωνύμων εταιρειών, που θα συμμετέχουν στην πλειοδοτική διαδικασία είτε αυτοτελώς είτε ως μέλη κοινοπραξίας, είναι ονομαστικές στο σύνολο τους. Σε περίπτωση που κύριος εν όλω ή εν μέρει των ονομαστικών μετοχών των ανωτέρω εταιρειών είναι άλλη ανώνυμη εταιρεία, τότε και οι μετοχές της εταιρείας αυτής είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολό τους και ανήκουν υποχρεωτικά σε φυσικό πρόσωπο. Η υποχρέωση ονομαστικοποίησης των μετοχών ισχύει και για τους ενεχυρούχους δανειστές του άρθρου 21 παρ. 3 ν. 3166/2003, καθώς και για κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, στο οποίο έχει εκχωρηθεί για οποιαδήποτε άλλη επαχθή ή χαριστική αιτία το δικαίωμα ψήφου στην γενική συνέλευση.

β9). Ως προς τις κοινοπραξίες οικονομικών φορέων που επιθυμούν να συμμετάσχουν στην δημοπρασία απαιτείται η προηγούμενη απόκτηση νομικής προσωπικότητας σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 293 ν. 4072/2012. Στην περίπτωση αυτή, όλα τα μέλη της κοινοπραξίας θα πρέπει να προσκομίζουν τα δικαιολογητικά συμμετοχής, που προβλέπονται στο παρόν (εδάφιο 4 του Πρώτου Κεφαλαίου), με εξαίρεση τη βεβαίωση Επιμελητηριακής Αρχής ή αντίστοιχης αρχής του εξωτερικού και την εγγύηση συμμετοχής, που προβλέπονται στο εδάφιο 4 του παρόντος Κεφαλαίου, υπό 3) και 21) αντίστοιχα,, που μπορεί να συντρέχουν στο πρόσωπο ενός ή και περισσοτέρων μελών της κοινοπραξίας, καθόσον αποτελεί εννοιολογικό στοιχείο των κοινοπρακτικών συμβάσεων η συγκέντρωση πόρων και υλικών μέσων για την σύναψη και εκτέλεση συγκεκριμένης σύνθετης ή απλής συναλλαγής με τρίτο. Ως εκ τούτου, είναι δυνατή η προσκόμιση εγγυητικής επιστολής από ένα ή περισσότερα μέλη της κοινοπραξίας υπέρ αυτής, με ρητή αναφορά ότι προσκομίζεται για την συμμετοχή της στον διαγωνισμό.

3). Φορολογική ενημερότητα (εντός του τελευταίου διμήνου).

4). Ασφαλιστική ενημερότητα για χρέη προς τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης ανεξαρτήτως της ιδιότητας του συμμετέχοντος ως φυσικού ή νομικού προσώπου (εντός του τελευταίου εξαμήνου). Ιδιαίτερα επισημαίνεται ότι ζητείται η ασφαλιστική ενημερότητα μόνο του συμμετέχοντος στον διαγωνισμό και ότι των τυχόν εταίρων ή μελών της διοίκησης αυτού, εφόσον πρόκειται για νομικά πρόσωπα. Η προσκομιζόμενη ασφαλιστική ενημερότητα πρέπει να καλύπτει όλο το φάσμα των ασφαλιστικών φορέων ή των επιμέρους κλάδων αυτών, στους οποίους δραστηριοποιείται ο συμμετέχων.

5). Βεβαίωση από την ταμειακή υπηρεσία του Δήμου Μεγίστης, καθώς και την Υπηρεσία Ύδρευσης Δήμου Μεγίστης περί μη οφειλής του συμμετέχοντος φυσικού ή νομικού προσώπου.

6). Βεβαίωση από το Δήμο Μένιστης (εκμισθωτή) περί μη οφειλής του, προκειμένου για νομικά πρόσωπα, η βεβαίωση απαιτείται να βεβαιώνει τη μη ύπαρξη οφειλής και για το νόμιμο εκπρόσωπο του ενδιαφερόμενου νομικού προσώπου.

7). Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας. Σε περίπτωση που το Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών, ο συμμετέχων θα καταθέσει την αίτηση υποβολής και υπεύθυνη δήλωση ότι βεβαιώνει και πιστοποιεί τη δικαστική φερεγγυότητά του και υποχρεούται να το καταθέσει, όταν εκδοθεί.

8). Απόσπασμα ποινικού μητρώου του συμμετέχοντος και, εφόσον αυτό δεν είναι δυνατόν, ισοδύναμο έγγραφο που εκδίδεται από αρμόδια διοικητική ή δικαστική αρχή της χώρας εγκατάστασής του, εκδόσεως το πολύ προ τριμήνου. Συγκεκριμένα, προκειμένου για ημεδαπά νομικά πρόσωπα η υποχρέωση συμμόρφωσης με τον παραπάνω όρο βαρύνει τους ομόρρυθμους εταίρους και διαχειριστές των ΟΕ και ΕΕ και των αστικών εταιρειών,<sup>7</sup> και τους Διαχειριστές των ΕΠΕ και των ΙΚΕ και για τις ΑΕ τον Πρόεδρο και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Αν υπάρχει καταδικαστική απόφαση, η οποία κατά τη κρίση της Επιτροπής της Δημοπρασίας επιδρά στη φερεγγυότητά του για την προσήκουσα εκπλήρωση των όρων της μίσθωσης, ο υποψήφιος αποκλείεται της δημοπρασίας

9). Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) των τριών (3) τελευταίων ετών.

10). Αντίγραφο εκκαθαριστικού σημειώματος του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) των τριών (3) τελευταίων ετών.

11). Αντίγραφο ισολογισμών επί νομικών προσώπων ή κοινοπραξιών, των εκκαθαριστικών Δ.Ο.Υ. ή αντίστοιχης αρχής του εξωτερικού ή εντύπων Ε3 δηλώσεων εισοδήματος ή αντίστοιχων φορολογικών εντύπων του εξωτερικού επί φυσικών προσώπων.

12). Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1599/1986), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του συμμετέχοντος φυσικού προσώπου, ή του νομίμου εκπροσώπου προκειμένου, περί νομικού προσώπου, από Δημόσια Αρχή, προς τον Δήμο Μεγίστης, στην οποία θα βεβαιώνει ότι έχει λάβει γνώση των όρων διακήρυξης και ότι τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

13).α) Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1599/1986), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του συμμετέχοντος φυσικού προσώπου, ή του νόμιμου εκπροσώπου προκειμένου, περί νομικού προσώπου, από Δημόσια Αρχή, προς τον Δήμο Μεγίστης, στην οποία θα βεβαιώνει ότι εξέτασε ο ίδιος το μίσθιο και με μηχανικό και ειδικούς της επιλογής του και έλαβε πλήρη γνώση της πραγματικής, πολεοδομικής και νομικής κατάστασης του μίσθιου και επομένως αποκλείεται η εκ των υστέρων καταγγελία της σύμβασης, ή απαίτηση για μείωση του μισθώματος, ή επιστροφή μισθωμάτων, ή οποιασδήποτε γενικώς αποζημίωσης για λόγους που αφορούν το μίσθιο, από την οποία παραιτείται από τώρα ρητά και ανεπιφύλακτα.

β) ότι έλαβε πλήρη γνώση και αποδέχεται ρητά και ανεπιφύλακτα όλους ανεξαιρέτως τους όρους της δημοπρασίας και ότι, παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα προσβολής τους για οποιονδήποτε λόγο και αιτία αυτών και των όμοιου

περιεχομένου όρων, που θα τεθούν στο μισθωτήριο και γ) ότι δεν έχει κανένα κώλυμα για την υπογραφή μισθωτηρίου, σύμφωνα με το νόμο και με τους όρους της διακήρυξης.

14). Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1599/1986), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του συμμετέχοντος φυσικού προσώπου, ή του νόμιμου εκπροσώπου προκειμένου, περί νομικού προσώπου, από Δημόσια Αρχή, προς τον Δήμο Μεγίστης και στην οποία θα βεβαιώνει ότι δεν έχει κηρυχθεί έκπτωτος από συναφή δημοπρασία του Δήμου Μεγίστης, ή άλλου Δήμου της χώρας.

15). Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1599/1986), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του συμμετέχοντος φυσικού προσώπου, ή του νόμιμου εκπροσώπου προκειμένου, περί νομικού προσώπου, από Δημόσια Αρχή, προς τον Δήμο Μεγίστης, στην οποία θα βεβαιώνει ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό του περίπτωση μη εκπλήρωσης εκ μέρους του των συμβατικών υποχρεώσεων του έναντι του Δήμου Μεγίστης, ή άλλου Δήμου της χώρας (οφειλές από μισθώματα προηγούμενων ετών κλπ.).

16). Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1599/1986), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του συμμετέχοντος φυσικού προσώπου, ή του νόμιμου εκπροσώπου προκειμένου, περί νομικού προσώπου, από Δημόσια Αρχή, προς το Δήμο Μεγίστης, στην οποία θα βεβαιώνει ότι δεν έχει προσκομίσει πλαστά δικαιολογητικά για την συμμετοχή του σε δημοπρασία ή διαγωνισμό του Δήμου Μεγίστης, άλλου Δήμου της χώρας, του Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και ότι δεν έχει καταδικασθεί τελεσιδίκως ως προς την σχετική κατηγορία.

17). Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1599/1986), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του συμμετέχοντος φυσικού προσώπου, ή του νόμιμου εκπροσώπου προκειμένου, περί νομικού προσώπου, από Δημόσια Αρχή, προς τον Δήμο Μεγίστης, στην οποία θα βεβαιώνει τα πλήρη στοιχεία επικοινωνίας, περιλαμβανομένης της διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email).

18). Δήλωση αποδοχής των όρων της παρούσας από τον προτεινόμενο εγγυητή σύμφωνα με τα οριζόμενα ανωτέρω.

## **Άρθρο 2**

**Τραπεζική εγγυητική επιστολή συμμετοχής**

Για τη συμμετοχή στον πλειοδοτικό διαγωνισμό απαιτείται, επί ποινή αποκλεισμού, η κατάθεση τραπεζικής εγγυητικής επιστολής συμμετοχής, εκδοθείσας από πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ποσού ίσου με το δέκα τοις εκατό (10%) της τιμής εκκίνησης της δημοπρασίας, ήτοι ποσού οκτώ χιλιάδων ευρώ (8.000 €), υπέρ του Δήμου Μεγίστης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 270/1981.

**Άρθρο 3****Όροι ισχύος εγγυητικών επιστολών – Εγγύηση καταβολής μισθώματος**

1. Η τραπεζική εγγυητική επιστολή συμμετοχής είναι ανέκκλητη, άνευ όρων και ανεπιφύλακτη, περιλαμβάνει ρητή παραίτηση του εκδότη από το δικαίωμα της διαιρέσεως και της διζήσεως και καταβάλλεται στο σύνολό της εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από απλή έγγραφη ειδοποίηση του Δήμου, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση ή δικαστική ενέργεια. Η εγγυητική αυτή επιστρέφεται σε όλους τους συμμετέχοντες μετά την ολοκλήρωση του διαγωνισμού, πλην του πλειοδότη, στον οποίο επιστρέφεται μετά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης και την προσκόμιση της εγγυητικής επιστολής εξασφάλισης της καταβολής του μισθώματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παρόν.

2. Ο πλειοδότης υποχρεούται, με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, να καταθέσει υπέρ του Δήμου Μεγίστης τραπεζική εγγυητική επιστολή για την εξασφάλιση της εμπρόθεσμης και πλήρους καταβολής του ετήσιου μισθώματος, ποσού ίσου με το συνολικό ύψος του ετήσιου μισθώματος, με ετήσια διάρκεια ισχύος, η οποία ανανεώνεται υποχρεωτικά κάθε μήνα Δεκέμβριο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Σε περίπτωση μη προσκόμισης ή μη εμπρόθεσμης ανανέωσης της ανωτέρω εγγυητικής επιστολής, ο Δήμος δικαιούται να προβεί άμεσα σε κατάπτωση της υφιστάμενης εγγύησης και σε καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, χωρίς άλλη διατύπωση.

3. Η μη προσκόμιση ή η μη εμπρόθεσμη ανανέωση οποιασδήποτε εκ των ανωτέρω τραπεζικών εγγυητικών επιστολών συνιστά ουσιώδη παράβαση των όρων της διακήρυξης και της σύμβασης μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή, ο Δήμος δύναται, σωρευτικά ή διαζευκτικά, να προβεί σε κατάπτωση των εγγυητικών επιστολών, σε καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, καθώς και σε κάθε άλλη νόμιμη ενέργεια προς αποκατάσταση της ζημίας του.

4.Ρητώς συμφωνείται ότι η κατάπτωση οποιασδήποτε εγγυητικής επιστολής δεν επιφέρει απόσβεση των λοιπών αξιώσεων του Δήμου ούτε απαλλάσσει τον μισθωτή από την υποχρέωση πλήρους συμμόρφωσης προς τους όρους της σύμβασης και της κείμενης νομοθεσίας.

#### **Άρθρο 4**

##### **Βασικός και ουσιώδης όρος μίσθωσης – Επενδυτικές υποχρεώσεις**

Η υποχρέωση του μισθωτή να υλοποιήσει εργασίες συντήρησης, ανακαίνισης, αναβάθμισης και βελτίωσης του μισθίου, ελάχιστου συνολικού προϋπολογισμού **τριακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (350.000,00€)** εντός προθεσμίας **τριών (3) ετών** από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, αποτελεί **βασικό και ουσιώδη όρο της παρούσας διακήρυξης και της σύμβασης μίσθωσης.**

Η μη τήρηση του όρου αυτού συνεπάγεται τις συνέπειες που προβλέπονται ειδικότερα κατωτέρω, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος του Δήμου Μεγίστης να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης.

#### **Άρθρο 5**

Για την συμμετοχή του ενδιαφερομένου στον διαγωνισμό αποφασίζει το αρμόδιο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μεγίστης. Το ανωτέρω περί αποκλεισμού του ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στην δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους προβλεπόμενους από την διακήρυξη όρους, εκδίδεται τουλάχιστον μία (1) ημέρα πριν την έναρξη της διαδικασίας υποβολής προσφορών, σημειώνεται στα πρακτικά και ανακοινώνεται άμεσα στον υποψήφιο με κάθε πρόσφορο τρόπο.

#### **Άρθρο 6**

##### **Εγγυητής – Ευθύνη – Υποχρεώσεις**

1. Εάν κάποιος συμμετέχει στον διαγωνισμό για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει αυτό στο Δημοτικό Συμβούλιο πριν από την έναρξη του πλειοδοτικού διαγωνισμού και να παρουσιάσει για τον σκοπό αυτό νόμιμο πληρεξούσιο ή εξουσιοδότηση, διαφορετικά θεωρείται ότι συμμετέχει για δικό του λογαριασμό. Σε περίπτωση χορήγησης πληρεξουσιότητας με ιδιωτικό έγγραφο, ο εξουσιοδοτών οφείλει να θεωρήσει το γνήσιο της υπογραφής από αρμόδια αρχή. Το αυτό ισχύει και για κάθε εξουσιοδότηση που χορηγείται με απόφαση ή με πρακτικό συνεδρίασης

εκπροσωπευτικού οργάνου νομικού προσώπου, η οποία πρέπει ομοίως να φέρει θεώρηση του γνησίου της υπογραφής των συμπραττόντων μελών.

2. Ο πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο που θα προσυπογράψει, μαζί με τον προσφέροντα, μετά το πέρας της δημοπρασίας τα πρακτικά αυτής και θα είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με τον πλειοδότη για την πιστή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης που θα υπογραφεί, ενεχόμενος ως πρωτοφειλέτης και παραιτούμενος από το δικαίωμα της διζήσεως και της διαιρέσεως. Για τον σκοπό αυτό απαιτείται η έγγραφη δήλωση του εγγυητή περί της αποδοχής των όρων της παρούσας διακήρυξης, η οποία προβλέπεται στο εδάφιο 4 του παρόντος Κεφαλαίου, υπό 20). Ο εγγυητής υποχρεούται να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στο εδάφιο 4 του παρόντος Κεφαλαίου, πλην της βεβαίωσης Επιμελητηριακής Αρχής ή αντίστοιχης αρχής του εξωτερικού και την εγγύηση συμμετοχής, που προβλέπονται στο εδάφιο 4 του παρόντος Κεφαλαίου, υπό 3) και 21), αντίστοιχα. Το αξιόχρεο του εγγυητή κρίνεται με δίκαιη κρίση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία μπορεί να ζητάει την προσκόμιση κάθε επιπλέον αποδεικτικού μέσου που κρίνει απαραίτητο. Μέχρι την κρίση Του περί του αξιόχρεου του εγγυητή η κατακύρωση του διαγωνισμού τελεί υπό αναβλητική αίρεση. Εφόσον η Επιτροπή κρίνει ότι ο εγγυητής δεν είναι αξιόχρεος, δύναται με αιτιολογημένη απόφασή της είτε να ακυρώσει την προσφορά του μειοδότη και να προβεί στην κατακύρωση του διαγωνισμού στον αμέσως επόμενο πλειοδότη ακολουθώντας και γι' αυτόν την ίδια ως άνω διαδικασία, είτε να ζητήσει από τον αρχικό μειοδότη να υποδείξει εντός αποκλειστικής προθεσμίας που θα του τάξει, άλλον αξιόχρεο εγγυητή.

**Επιπλέον, προβλέπονται τα εξής:**

3. Ο εκμισθωτής Δήμος Μεγίστης, δύναται να ζητά από τον εγγυητή εγγράφως την προσκόμιση πρόσφατου πιστοποιητικού ιδιοκτησίας (ή πιστοποιητικού βαρών και μη διεκδικήσεως ή απόσπασμα κτηματολογικού φύλλου) καθ' όλη την διάρκεια της μισθώσεως και σε περίπτωση άρνησης του εγγυητή ή άπρακτης παρόδου της παραπάνω προθεσμίας, να καταγγέλλει την σύμβαση. (Αποκλείονται από την δημοπρασία οι οφειλέτες του Δήμου και όσοι δεν προσκομίσουν κατά την διενέργεια της δημοπρασίας βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ότι εκπλήρωσαν τις φορολογικές τους υποχρεώσεις. Φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμεροι)

4). Ο εγγυητής που θα υπογράψει την σύμβαση, υποχρεούται να επικαιροποιεί τα παραπάνω δικαιολογητικά κάθε έτος στην Διεύθυνση Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών του εκμισθωτή (Δήμου Μεγίστης), διαφορετικά δημιουργείται λόγος καταγγελίας της μίσθωσης.

5). Σε περίπτωση θανάτου, πτώχευσης και οποιασδήποτε μεταβολής των περιουσιακών στοιχείων του εγγυητή, ο πλειοδότης υποχρεούται άμεσα να το γνωστοποιήσει προτείνοντας νέο αξιόχρεο εγγυητή, διαφορετικά δημιουργείται λόγος καταγγελίας της μίσθωσης.

#### **Άρθρο 7 – Υπογραφή σύμβασης – κυρώσεις**

1. Προς εξασφάλιση της πιστής, προσήκουσας και εμπρόθεσμης τήρησης όλων ανεξαιρέτως των όρων της σύμβασης μίσθωσης που θα συναφθεί, ο πλειοδότης υποχρεούται, εντός δέκα (10) ημερών από τη γνωστοποίηση σε αυτόν της απόφασης περί οριστικής κατακύρωσης του διαγωνισμού και πάντως πριν από την υπογραφή της σύμβασης, να καταθέσει υπέρ του Δήμος Μεγίστης τραπεζική εγγυητική επιστολή ποσού ίσου με το συνολικό ύψος ενός (1) ετήσιου μισθώματος, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., εφόσον εφαρμόζεται το σχετικό καθεστώς. Η εγγυητική επιστολή είναι ανέκκλητη, άνευ όρων και ανεπιφύλακτη, περιλαμβάνει ρητή παραίτηση του εκδότη από τα δικαιώματα διαιρέσεως και διζήσεως και καταβάλλεται στο σύνολό της με απλή έγγραφη δήλωση του Δήμου, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση ή δικαστική ενέργεια. Με την προσκόμιση της ανωτέρω εγγυητικής επιστολής επιστρέφεται στον πλειοδότη η εγγυητική επιστολή συμμετοχής που είχε καταθέσει για τη συμμετοχή του στον διαγωνισμό. Η εγγυητική επιστολή καλής καταβολής του μισθώματος έχει ετήσια διάρκεια και ανανεώνεται υποχρεωτικά για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η μη εμπρόθεσμη ανανέωσή της συνιστά ουσιώδη παράβαση των όρων της σύμβασης και παρέχει στον Δήμο το δικαίωμα άμεσης κατάπτωσης της εγγύησης και καταγγελίας της σύμβασης. Απαγορεύεται ρητά ο συμψηφισμός της εγγυητικής επιστολής με οποιαδήποτε απαίτηση ή ανταπαίτηση του μισθωτή κατά του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.

2. Ο πλειοδότης υποχρεούται, εντός δέκα (10) ημερών από τη γνωστοποίηση σε αυτόν της απόφασης περί οριστικής κατακύρωσης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει, μετά του εγγυητή του, χωρίς να απαιτείται άλλη ειδοποίηση, για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, προσκομίζοντας:

α) την προβλεπόμενη από την παρούσα διακήρυξη **τραπεζική εγγυητική επιστολή** πιστής και προσήκουσας τήρησης των όρων της σύμβασης, ποσού ίσου με ένα (1) ετήσιο μίσθωμα που θα επιτευχθεί, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., εφόσον εφαρμόζεται το σχετικό καθεστώς, και

β) το ετήσιο μίσθωμα του έτους 2026, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., το οποίο καταβάλλεται σε χρήμα στον τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί ο εκμισθωτής **Δήμος Μεγίστης** στην ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» με IBAN GR2801108440000084454500392 .

Η μη εμπρόθεσμη προσέλευση του πλειοδότη ή η μη προσκόμιση των ανωτέρω συνιστά λόγο κήρυξής του ως εκπτώτου, με κάθε νόμιμη συνέπεια υπέρ του Δήμου.

### Άρθρο 8

#### Κυρώσεις – Έκπτωση – Επαναληπτική δημοπρασία

1. Εφόσον ο πλειοδότης ή/και ο εγγυητής αυτού δεν προσέλθουν εμπρόθεσμα για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης ή εφόσον δεν προσκομισθεί εγκαίρως η προβλεπόμενη από την παρούσα διακήρυξη τραπεζική εγγυητική επιστολή ή δεν καταβληθεί εμπρόθεσμα το ετήσιο μίσθωμα του έτους 2026 και το αναλογούν τέλος χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., εφόσον εφαρμόζεται το σχετικό καθεστώς, το Δημοτικό Συμβούλιο δύναται, κατά την κρίση της, είτε να προβεί σε επαναληπτική δημοπρασία σε βάρος του πλειοδότη και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για κάθε θετική ή αποθετική ζημία του **Δήμος Μεγίστης** και ιδίως για την επί έλαττον διαφορά μεταξύ του αποτελέσματος της αρχικής και της επαναληπτικής δημοπρασίας, είτε να κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον αμέσως επόμενο πλειοδότη.

2. Και στην τελευταία αυτή περίπτωση, τόσο ο αρχικός πλειοδότης όσο και ο εγγυητής του ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρόν για την επί έλαττον διαφορά του επιτευχθέντος μισθώματος, καθώς και για κάθε άλλη ζημία του Δήμου που απορρέει από τη μη τήρηση των όρων της διακήρυξης και της σύμβασης, **μη αποκλεισμένης της κατάπτωσης της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής και της άσκησης κάθε άλλου νόμιμου δικαιώματος του Δήμου.**

### Άρθρο 9

#### Μη αξίωση αποζημίωσης – Δικαίωμα ματαίωσης

1. Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα αποζημίωσης ή άλλης

αξίωσης έναντι του **Δήμος Μεγίστης** από τη μη επιλογή του, τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας ή από οποιαδήποτε καθυστέρηση ή μη χορήγηση έγκρισης, για οποιονδήποτε λόγο, από τα αρμόδια όργανα του Δήμου. Οι συμμετέχοντες και υποψήφιοι δεν δικαιούνται καμία αποζημίωση για τις δαπάνες στις οποίες έχουν υποβληθεί για τη σύνταξη, έκδοση και υποβολή των δικαιολογητικών που προβλέπονται στην παρούσα διακήρυξη.

2. Ο Δήμος δεν δεσμεύεται από τη διεξαγωγή της δημοπρασίας ούτε από το αποτέλεσμα της και διατηρεί το δικαίωμα, με απόφαση των αρμόδιων συλλογικών του οργάνων, να αναβάλει, επαναλάβει ή ματαιώσει τη δημοπρασία, καθώς και να μην προχωρήσει στην κατακύρωση ή στην υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, χωρίς να γεννάται οποιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης ή άλλη αξίωση υπέρ των συμμετεχόντων.

#### **Άρθρο 10**

##### **Αποδοχή όρων διακήρυξης**

1. Η συμμετοχή στον διαγωνισμό συνεπάγεται αυτόματα και την πλήρη και ανεπιφύλακτη αποδοχή από τον διαγωνιζόμενο και τον προτεινόμενο από αυτόν εγγυητή όλων των όρων της διακήρυξης (τεχνικών, οικονομικών, κτλ.), καθώς και των προαναφερόμενων διατάξεων νόμου.

#### **Άρθρο 11**

##### **Πληροφορίες – Χορήγηση τευχών**

**1.** Πληροφορίες λαμβάνονται στο τηλέφωνο 22460-49227 ή μέσω της διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) του εκμισθωτή Δήμου Μεγίστης [dimosmegistis@yahoo.gr](mailto:dimosmegistis@yahoo.gr)

2. Αντίτυπα των τευχών της διακήρυξης αυτής, καθώς και πληροφορίες σχετικά με την διακήρυξη δίδονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες από την Διεύθυνση Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Μεγίστης (εκμισθωτής). Περίληψη της διακήρυξης διατίθεται και σε ηλεκτρονική μορφή στην επίσημη ιστοσελίδα <https://www.kastellorizo.gov.gr/>.

#### **Άρθρο 12**

##### **Δημοσιότητα διακήρυξης**

Η παρούσα δημοσιεύεται επιμέλεια του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου του εκμισθωτή Δήμου Μεγίστης τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες προ της διενέργειας της δημοπρασίας δια τοιχοκολλησεως αντιγράφου στον πίνακα δημοσιεύσεων των

γραφείων του Δήμου Μεγίστης. Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται λόγω της σπουδαιότητας του αντικειμένου της δημοπρασίας , σε δύο εφημερίδες της νήσου Ρόδου, «ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ» ΚΑΙ «ΡΟΔΙΑΚΗ» δέκα (10) πλήρεις ημέρες προ της διενέργειας της δημοπρασίας, καθώς και σε μία εφημερίδα των Αθηνών, δέκα (10) πλήρεις ημέρες προ της διενέργειας της δημοπρασίας, δια τοιχοκολλησεως αντιγράφου στον πίνακα δημοσιεύσεων των γραφείων του Δήμου Μεγίστης.

### **Άρθρο 13**

#### **Κωλύματα Συμμετοχής**

1. Απαγορεύεται η συμμετοχή στον πλειοδοτικό διαγωνισμό φυσικών προσώπων, καθώς και νομικών προσώπων κάθε μορφής, εφόσον τα ίδια ή φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν σε αυτά ως εταίροι, μέλη, διαχειριστές ή νόμιμοι εκπρόσωποι έχουν ληξιπρόθεσμες και μη ρυθμισμένες οφειλές προς τον **Δήμος Μεγίστης** ή τελούν σε εκκρεμή δικαστική διαφορά με αυτόν.

2. Η ίδια απαγόρευση καταλαμβάνει και φυσικά πρόσωπα που συνδέονται με τους ανωτέρω με συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι και τρίτου (3ου) βαθμού.

Η ύπαρξη των ανωτέρω κωλυμάτων συνεπάγεται τον αποκλεισμό του υποψηφίου από τη διαγωνιστική διαδικασία ή, εφόσον αυτά διαπιστωθούν μετά την κατακύρωση, την έκπτωσή του, με κάθε νόμιμη συνέπεια υπέρ του Δήμου.

### **Άρθρο 14**

#### **Ερμηνεία – επίλυση ασαφειών**

Τυχόν ασάφειες ή ερμηνευτικά ζητήματα της παρούσας διακήρυξης επιλύονται κατά τρόπο που εξυπηρετεί τον σκοπό της δημοπρασίας και το δημόσιο συμφέρον του Δήμου Μεγίστης, χωρίς να γεννάται λόγος ακυρότητας.

## **II. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ – Περιγραφή μισθίου**

### **1. Γενική περιγραφή ακινήτου**

Το προς εκμίσθωση δημοτικό ακίνητο είναι το «Ξενοδοχείο Μεγίστη», το οποίο βρίσκεται στη νήσο Μεγίστη (Καστελόριζο), στο βορειοδυτικό άκρο του αμφιθεατρικού οικισμού, στην περιοχή «Πέρας Μεριάς», και αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Μεγίστης. Το κτίριο κατασκευάστηκε στην αρχική του μορφή κατά την περίοδο 1966–1970 και λειτούργησε ως ξενοδοχειακή μονάδα. Σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού κ. Ανδρέα Β. Κωνσταντέλου, ημερομηνίας 17.09.2025, το ξενοδοχείο στην αρχική του μορφή διέθετε δεκαεπτά (17) δωμάτια και τριάντα δύο

(32) κλίνες, ενώ κατόπιν μεταγενέστερης επέκτασης και αναβάθμισης, καθώς και βάσει της άδειας λειτουργίας του, η δυναμικότητά του διαμορφώθηκε σε δεκαεννέα (19) δωμάτια και τριάντα εννέα (39) κλίνες. Το κτίριο έχει συνολική επιφάνεια 1.363,83 τ.μ. και ανεγέρθηκε επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 4.290 τ.μ.

## **2. Ειδική περιγραφή – Ενιαίο και αδιαίρετο μίσθιο**

Το δημοτικό ακίνητο «Ξενοδοχείο Μεγίστη» αποτελεί ενιαίο και αδιαίρετο μίσθιο και στο εξής στην παρούσα διακήρυξη θα αναφέρεται ως «το μίσθιο». Το μίσθιο εκμισθώνεται στο σύνολό του, μαζί με τις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, τους κοινόχρηστους και βοηθητικούς χώρους, καθώς και τον εντός αυτού εξοπλισμό και τα κινητά πράγματα που εξυπηρετούν τη λειτουργία του ως ξενοδοχειακής μονάδας, όπως αυτά υφίστανται κατά τον χρόνο παράδοσης.

## **3. Κατάσταση του μισθίου – Τεχνικά χαρακτηριστικά**

Το μίσθιο παραδίδεται στον μισθωτή στην υφιστάμενη πραγματική, τεχνική, πολεοδομική και νομική του κατάσταση, όπως αυτή έχει αποτυπωθεί και περιγραφεί στις τεχνικές εκθέσεις των αρμόδιων μηχανικών, τις οποίες ο μισθωτής δηλώνει ότι έλαβε πλήρη γνώση. Το ακίνητο είναι υφιστάμενο, λειτουργικό και σε άριστη κατάσταση, φέρον όλες τις βασικές υποδομές και εγκαταστάσεις που απαιτούνται για τη χρήση του ως ξενοδοχειακής μονάδας, χωρίς ο Δήμος Μεγίστης να αναλαμβάνει οποιαδήποτε πρόσθετη υποχρέωση ανακαίνισης, αναβάθμισης ή προσαρμογής πέραν των ρητώς συμφωνούμενων στη σύμβαση μίσθωσης.

## **4. Κινητός και ακίνητος εξοπλισμός – Κυριότητα και παράδοση**

1.Ο υφιστάμενος κινητός εξοπλισμός του ξενοδοχείου, ήτοι έπιπλα, ηλεκτρικές και ηλεκτρονικές συσκευές, σκεύη, ιματισμός και εν γένει κάθε κινητό πράγμα που έχει τοποθετηθεί στο μίσθιο από τον προηγούμενο μισθωτή, δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μίσθωσης και παραμένει στην κυριότητα αυτού, εκτός αν άλλως συμφωνηθεί εγγράφως.

2.Αντιθέτως, ο ακίνητος εξοπλισμός, οι μόνιμες εγκαταστάσεις, τα πάσης φύσεως σταθερά στοιχεία και οι υποδομές που εξυπηρετούν τη λειτουργία του ξενοδοχείου και έχουν ενσωματωθεί στο μίσθιο ή ανήκουν στον Δήμο Μεγίστης, αποτελούν ιδιοκτησία του Δήμου και παραδίδονται στον νέο μισθωτή μαζί με το μίσθιο, όπως αυτά υφίστανται κατά τον χρόνο παράδοσης.

3.Ο νέος μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση διατήρησης, συντήρησης και καλής χρήσης του ανωτέρω εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων που παραδίδονται από τον Δήμο, ευθυνόμενος αποκλειστικά για κάθε φθορά ή βλάβη που δεν οφείλεται στη

συνήθη χρήση.

4.Η παράδοση και παραλαβή του μισθίου και του εξοπλισμού του Δήμου θα αποτυπώνεται σε πρωτόκολλο παράδοσης–παραλαβής, το οποίο θα υπογραφεί από τα συμβαλλόμενα μέρη και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης μίσθωσης.

5.Ο Δήμος Μεγίστης δεν υπέχει καμία ευθύνη για τυχόν απαιτήσεις, αξιώσεις ή διενέξεις μεταξύ του νέου μισθωτή και του προηγούμενου μισθωτή αναφορικά με κινητά πράγματα που δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μίσθωσης.

### **5. Τεχνικές εκθέσεις – Στοιχεία συντακτών**

1.Η περιγραφή της τεχνικής, δομικής, λειτουργικής και πολεοδομικής κατάστασης του μισθίου βασίζεται, μεταξύ άλλων, στις τεχνικές εκθέσεις που έχουν συνταχθεί από αρμόδιους μηχανικούς και ειδικότερα στην Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού κ. Ανδρέα Β. Κωνσταντέλου, καθώς και στην Τεχνική Έκθεση του κ. Φιρογλάνη, οι οποίες προσαρτώνται στην παρούσα, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής και τίθενται υπόψη κάθε ενδιαφερόμενου πριν τη συμμετοχή του στη δημοπρασία. Οι αναφερόμενες εκτιμήσεις και στοιχεία έχουν ενδεικτικό χαρακτήρα και δεν συνιστούν εγγύηση ή δέσμευση του Δήμου Μεγίστης.

2.Η πραγματική, τεχνική, λειτουργική και πολεοδομική κατάσταση του μισθίου αποτυπώνεται στις από ... τεχνικές εκθέσεις των αρμόδιων μηχανικών, οι οποίες έχουν συνταχθεί κατόπιν αυτοψίας και αποτελούν **αναπόσπαστο Παράρτημα της παρούσας διακήρυξης**.

3.Οι τεχνικές εκθέσεις τίθενται στη διάθεση όλων των ενδιαφερομένων και ο μισθωτής δηλώνει ότι έλαβε πλήρη γνώση αυτών πριν από τη συμμετοχή του στη δημοπρασία.

### **6. Δήλωση γνώσης και αποδοχής από τον μισθωτή**

1.Ο μισθωτής δηλώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι πριν από τη συμμετοχή του στη δημοπρασία επισκέφθηκε το μίσθιο, το εξέτασε αυτοπροσώπως, με τεχνικούς και ειδικούς της επιλογής του, έλαβε πλήρη γνώση της πραγματικής, τεχνικής, πολεοδομικής και νομικής του κατάστασης, καθώς και των συνοδευουσών τεχνικών εκθέσεων, και αποδέχεται το μίσθιο ως έχει. Κατόπιν τούτου, παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα αμφισβήτησης, καταγγελίας της σύμβασης, μείωσης του μισθώματος, επιστροφής καταβληθέντων μισθωμάτων ή αξίωσης οποιασδήποτε αποζημίωσης για λόγους που αφορούν την κατάσταση, την

καταλληλόλητα ή τα χαρακτηριστικά του μισθίου.

2.Τυχόν αναφορά στην παρούσα διακήρυξη σε αριθμό δωματίων, κλινών ή λοιπών λειτουργικών χαρακτηριστικών του μισθίου νοείται πάντοτε σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα άδεια λειτουργίας ή γνωστοποίηση λειτουργίας τουριστικού καταλύματος που εκδίδεται από τις αρμόδιες αρχές.

## **II. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ – ΟΡΟΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ**

### **1. Διάρκεια μίσθωσης – Παράταση**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε δεκαέξι (16) έτη, αρχής γενομένης από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης. Παρέχεται δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης για τρία (3) επιπλέον έτη, κατόπιν έγγραφης αίτησης του μισθωτή, η οποία υποβάλλεται υποχρεωτικά τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της αρχικής δεκαεξαετούς διάρκειας. Η παράταση δεν είναι αυτοδίκαιη ούτε γεννά οποιοδήποτε δικαίωμα υπέρ του μισθωτή, αλλά τελεί αποκλειστικά υπό την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεγίστης, το οποίο αποφασίζει ελεύθερα και κατά την κρίση του τόσο για την αποδοχή ή μη της παράτασης όσο και για το ύψος του μισθώματος της παραταθείσας περιόδου, τους ειδικότερους όρους αυτής, καθώς και για την έγκριση νέου επενδυτικού και συντηρητικού πλάνου. Απαραίτητη και σωρευτική προϋπόθεση για τη χορήγηση παράτασης αποτελεί η υλοποίηση νέας επένδυσης συντήρησης, αναβάθμισης ή βελτίωσης του ξενοδοχείου, το ελάχιστο ύψος της οποίας θα καθορίζεται με ρητή απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, κατόπιν σχετικής τεχνικής εισήγησης, και η οποία θα αποδεικνύεται και θα διασφαλίζεται με εγγύηση που θα καθορίζεται στην ίδια απόφαση.

### **2. Επιτρεπόμενη χρήση του μισθιού**

Το μίσθιο εκμισθώνεται αποκλειστικά και μόνο για τη λειτουργία ξενοδοχειακής επιχείρησης ή τουριστικού καταλύματος, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες άδειες του ΕΟΤ, συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χρήσεων που συνδέονται άμεσα και λειτουργικά με τη ξενοδοχειακή δραστηριότητα, όπως ενδεικτικά εστιατόριο, μπαρ, χώροι πρωινού και λουπές υποστηρικτικές υπηρεσίες φιλοξενίας. Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μεταβολή, διεύρυνση ή αλλαγή της ως άνω χρήσης χωρίς προηγούμενη έγγραφη έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεγίστης, κάθε δε παράβαση του όρου αυτού συνιστά ουσιώδη λόγο καταγγελίας της μίσθωσης.

### **3. Άδειες λειτουργίας – Ευθύνη μισθωτή**

Ο μισθωτής αναλαμβάνει αποκλειστικά και εξ ολοκλήρου την ευθύνη για την έκδοση,

ανανέωση και διατήρηση σε ισχύ όλων των απαιτούμενων διοικητικών αδειών, εγκρίσεων και γνωστοποιήσεων που απαιτούνται για τη νόμιμη λειτουργία της επιχείρησής του. Ο Δήμος Μεγίστης ουδεμία ευθύνη φέρει για τυχόν καθυστέρηση ή μη έκδοση των ανωτέρω αδειών, γεγονός το οποίο δεν γεννά δικαίωμα λύσης της σύμβασης, υπαναχώρησης ή αξίωσης αποζημίωσης εκ μέρους του μισθωτή. Η λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας δύναται να είναι εποχική, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων της τουριστικής κίνησης της νήσου Μεγίστης, χωρίς αυτό να συνιστά λόγο παράβασης των όρων της μίσθωσης

#### **4. Μίσθωμα – Τρόπος και χρόνος καταβολής**

Το ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ογδόντα χιλιάδων ευρώ (80.000,00 €), πλέον του εκάστοτε ισχύοντος τέλους χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., εφόσον εφαρμόζεται το σχετικό καθεστώς. Το μίσθωμα είναι ετήσιο, καταβάλλεται εφάπαξ και προπληρώνεται στο σύνολό του για κάθε μισθωτικό έτος. Το μίσθωμα καταβάλλεται στον τραπεζικό λογαριασμό του Δήμου Μεγίστης που τηρείται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., στην ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» με IBAN GR2801108440000084454500392, εντός της προθεσμίας που ορίζεται στη σύμβαση, αποδεικνυόμενο αποκλειστικά με έγγραφη απόδειξη.

#### **5. Αναπροσαρμογή μισθώματος**

Η αναπροσαρμογή του μισθώματος πραγματοποιείται σύμφωνα με τη νόμιμη αναπροσαρμογή που ισχύει κατά τον χρόνο καταβολής, χωρίς να απαιτείται ειδική συμφωνία ή τροποποίηση της σύμβασης.

#### **6. Απαγόρευση συμψηφισμού**

Απαγορεύεται ρητά και ανεπιφύλακτα ο συμψηφισμός οφειλόμενων μισθωμάτων με οποιαδήποτε απαίτηση ή ανταπαίτηση του μισθωτή κατά του Δήμου Μεγίστης από οποιαδήποτε αιτία.

#### **7. Κατάσταση μίσθιού – Εξοπλισμός**

Ο μισθωτής δηλώνει και αναγνωρίζει ότι παρέλαβε το μίσθιο σε άριστη κατάσταση, πλήρως λειτουργικό και με τον υφιστάμενο εξοπλισμό του, τον οποίο αποδέχεται ανεπιφύλακτα, υποχρεούμενος να το διατηρεί σε αντίστοιχη κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

#### **8. Διακοπή λειτουργίας λόγω εποχικότητας**

Λόγω της ιδιαίτερης τουριστικής φυσιογνωμίας της νήσου Μεγίστης και της περιορισμένης διάρκειας της τουριστικής περιόδου, επιτρέπεται η εποχική διακοπή

λειτουργίας της επιχείρησης, χωρίς αυτό να συνιστά παράβαση των όρων της μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι το μίσθιο παραμένει ασφαλές, προστατευμένο και σε καλή κατάσταση, χωρίς φθορές ή στοιχεία εγκατάλειψης.

#### **9. Υπομίσθωση – Εκχώρηση δικαιωμάτων**

Απαγορεύεται απολύτως η υπομίσθωση, η εκχώρηση ή η με οποιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του μισθίου, ολικά ή μερικά, χωρίς προηγούμενη ρητή απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεγίστης.

#### **10. Ουσιώδεις όροι – Καταγγελία της μίσθωσης**

Οι όροι της παρούσας μίσθωσης που αφορούν ιδίως την εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος και των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων του μισθωτή, την υλοποίηση των προβλεπόμενων επενδυτικών εργασιών εντός της οριζόμενης προθεσμίας, καθώς και τη συμμόρφωση προς τις τεχνικές εκθέσεις και τους όρους της παρούσας διακήρυξης και της σύμβασης μίσθωσης, συνομολογούνται ρητά ως ουσιώδεις.

Η παράβαση ή αθέτηση οποιουδήποτε εκ των ανωτέρω ουσιωδών όρων παρέχει στον Δήμο Μεγίστης το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρούσα, και να αξιώσει την αποκατάσταση κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας που υπέστη.

Ειδικό λόγο καταγγελίας της μίσθωσης συνιστά και η μη εκπλήρωση, η πλημμελής υλοποίηση ή η μη ολοκλήρωση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας την υλοποίηση επενδυτικών εργασιών, που αναλαμβάνει ο μισθωτής να εκτελέσει, όπως αυτές αναλυτικά περιγράφονται στις τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν την παρούσα διακήρυξη και αφορούν το μίσθιο και τις σχετικές δαπάνες.

Η άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από την υποχρέωση συμμόρφωσης προς την κείμενη νομοθεσία ούτε από την ευθύνη αποκατάστασης κάθε ζημίας του Δήμου Μεγίστης.

### **ΙV. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ – ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ – ΑΣΦΑΛΙΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ**

#### **1. Γενικές υποχρεώσεις μισθωτή**

Ο μισθωτής υποχρεούται να χρησιμοποιεί το μίσθιο με επιμέλεια συνετού επιχειρηματία και σύμφωνα με τη συμφωνημένη χρήση, να το διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης σε άριστη κατάσταση και να προβαίνει με αποκλειστική ευθύνη, φροντίδα και δαπάνες του σε κάθε αναγκαία εργασία συντήρησης, επισκευής, αποκατάστασης φθορών και λειτουργικής ή αισθητικής αναβάθμισης, ανεξαρτήτως αν

αυτές οφείλονται στη συνήθη ή μη χρήση του μίσθιου. Ο μισθωτής ευθύνεται για κάθε βλάβη ή φθορά που θα προκληθεί στο μίσθιο, πέραν της συνήθους χρήσης, και υποχρεούται στην άμεση αποκατάστασή της, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση του εκμισθωτή.

## **2. Υποχρεώσεις μισθωτή – Εκτέλεση εργασιών**

Ο μισθωτής υποχρεούται, με δικές του αποκλειστικά δαπάνες, μέριμνα και ευθύνη, να προβεί στην εκτέλεση όλων των εργασιών που απαιτούνται για τη διατήρηση, αναβάθμιση, προσαρμογή και νόμιμη λειτουργία του μισθίου ως ξενοδοχειακής μονάδας, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές, υγειονομικές, πυρασφαλείας, περιβαλλοντικές και τουριστικές διατάξεις.

Ειδικότερα, οι εργασίες περιλαμβάνουν ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- εργασίες συντήρησης, επισκευής και αποκατάστασης φθορών του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του,
- εργασίες αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού ηλεκτρομηχανολογικών, υδραυλικών, ηλεκτρικών και λοιπών τεχνικών εγκαταστάσεων,
- εργασίες που απαιτούνται για τη συμμόρφωση με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ., της πυρασφάλειας και της υγειονομικής νομοθεσίας,
- εργασίες που απορρέουν από τις εγκεκριμένες τεχνικές εκθέσεις και μελέτες των αρμόδιων μηχανικών,
- καθώς και κάθε άλλη εργασία που τυχόν καταστεί αναγκαία κατά τη διάρκεια της μίσθωσης για τη νόμιμη, ασφαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας.

Ο μισθωτής υποχρεούται να εκτελεί τις ανωτέρω εργασίες σύμφωνα με τα εγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα, τις άδειες και τις εγκρίσεις των αρμόδιων αρχών, χωρίς οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη επιβάρυνση του Δήμου Μεγίστης.

Ο μισθωτής υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να διατηρεί σε ισχύ ασφαλιστήριο συμβόλαιο για το μίσθιο και τον εξοπλισμό αυτού, καλύπτοντας κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, με δικαιούχο τον Δήμο Μεγίστης.

## **3. Χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης εργασιών**

Ο μισθωτής υποχρεούται να ολοκληρώσει το σύνολο των προβλεπόμενων εργασιών συντήρησης, ανακαίνισης, αναβάθμισης και βελτίωσης του μισθίου εντός των **τριών (3) πρώτων ετών** από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με τα

προβλεπόμενα στις τεχνικές εκθέσεις των αρμόδιων μηχανικών και τις εκάστοτε απαιτούμενες εγκρίσεις των αρμόδιων αρχών.

Η μη τήρηση του ανωτέρω χρονοδιαγράμματος, η μη ολοκλήρωση του συνόλου των εργασιών εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας ή η πλημμελής υλοποίησή τους σε απόκλιση από τις εγκεκριμένες τεχνικές εκθέσεις **συνιστούν ουσιώδη παράβαση των όρων της μίσθωσης** και παρέχουν στον Δήμο Μεγίστης το δικαίωμα **πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης**, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση ή χορήγηση πρόσθετης προθεσμίας, καθώς και το δικαίωμα άσκησης κάθε άλλης νόμιμης ενέργειας προς διασφάλιση των συμφερόντων του.

#### **4. ΛΟΓΟΙ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η μη εμπρόθεσμη, προσήκουσα και πλήρης υλοποίηση των προβλεπόμενων από την παρούσα διακήρυξη και τη σύμβαση μίσθωσης εργασιών, επεμβάσεων, αναβαθμίσεων ή λοιπών επενδυτικών υποχρεώσεων του μισθωτή, σύμφωνα με τα οριζόμενα χρονοδιαγράμματα, τις τεχνικές εκθέσεις, τις εγκριθείσες μελέτες και τους όρους της σύμβασης, συνιστά ουσιώδη παράβαση αυτής και παρέχει στον Δήμο Μεγίστης το δικαίωμα να καταγγείλει αζημίως και μονομερώς τη σύμβαση μίσθωσης.

Στην περίπτωση αυτή, ο Δήμος Μεγίστης δικαιούται, σωρευτικά ή διαζευκτικά, να προβεί σε κατάπτωση, εν όλω ή εν μέρει, τον ουσιώδη συμβατικό όρο υλοποίησης επενδυτικών εργασιών, καθώς και σε κάθε άλλη νόμιμη ενέργεια για την αποκατάσταση της ζημίας του, χωρίς να γεννάται οποιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης ή άλλη αξίωση υπέρ του μισθωτή.

Η επίκληση καθυστερήσεων, δυσχερειών ή ζητημάτων που αφορούν τη λήψη αδειών, εγκρίσεων ή λοιπών διοικητικών πράξεων δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από τις ανωτέρω υποχρεώσεις, εκτός εάν αποδειχθεί ανωτέρα βία κατά την έννοια του νόμου.

#### **5. Δαπάνες χρήσης – Οργανισμοί κοινής ωφελείας**

Ο μισθωτής βαρύνεται αποκλειστικά με όλες τις δαπάνες χρήσης του μισθίου, ήδη από την υπογραφή της σύμβασης, και υποχρεούται να καταρτίσει στο όνομά του και για λογαριασμό του όλες τις απαιτούμενες συμβάσεις με τους οργανισμούς κοινής ωφελείας και παρόχους υπηρεσιών, ιδίως για ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, αποχέτευση, τηλεφωνία, αποκομιδή απορριμμάτων, καθώς και κάθε άλλη συναφή παροχή. Ο Δήμος Μεγίστης ουδεμία ευθύνη φέρει για τυχόν διακοπή, πλημμελή λειτουργία ή καθυστέρηση παροχής των ανωτέρω υπηρεσιών.

#### **6. Τήρηση νομοθεσίας – Δημόσια τάξη και υγεία**

Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί απαρέγκλιτα όλες τις ισχύουσες διατάξεις της υγειονομικής, αστυνομικής, αγορανομικής, πολεοδομικής, περιβαλλοντικής και πυροσβεστικής νομοθεσίας, καθώς και τους κανονισμούς και αποφάσεις του Δήμου Μεγίστης, ιδίως εκείνους που αφορούν την καθαριότητα, την προστασία του περιβάλλοντος, τη δημόσια υγεία, την κοινή ησυχία, το ωράριο λειτουργίας και τη χρήση μουσικών οργάνων. Ο μισθωτής υποχρεούται να λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για την αποφυγή όχλησης της γύρω περιοχής και ευθύνεται αποκλειστικά για κάθε παράβαση που θα διαπιστωθεί από τις αρμόδιες αρχές.

#### **7. Απαγόρευση επικίνδυνων υλικών**

Απαγορεύεται απολύτως η αποθήκευση ή χρήση στο μίσθιο εύφλεκτων, εκρηκτικών, τοξικών ή δύσοσμων υλών, καθώς και αντικειμένων άσχετων προς τη συμφωνημένη χρήση ή ικανών να προκαλέσουν φθορά, ρύπανση ή κίνδυνο πυρκαγιάς. Για κάθε σχετικό περιστατικό, η ευθύνη του μισθωτή παραμένει ακέραιη και αποκλειστική.

#### **8. Ασφάλιση μισθίου**

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το μίσθιο ασφαλισμένο, με δικά του αποκλειστικά έξοδα, έναντι κάθε κινδύνου, ιδίως πυρκαγιάς, σεισμού, πλημμύρας, κατάρρευσης, φυσικών φαινομένων και εμπρησμού. Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο θα εκδίδεται υπέρ του Δήμου Μεγίστης, ως δικαιούχου της αποζημίωσης, και θα καλύπτει ποσό τουλάχιστον **ενδεικτικά ενός εκατομμυρίου (1.000.000,00 €)**, το οποίο δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει στον Δήμο αντίγραφο του ασφαλιστηρίου και της απόδειξης πληρωμής των ασφαλίσεων εντός δέκα (10) ημερών από την υπογραφή της σύμβασης και στη συνέχεια πριν από κάθε ανανέωσή του. Σε περίπτωση επέλευσης ασφαλιστικού κινδύνου, ο Δήμος δικαιούται να εισπράξει την αποζημίωση και να τη διαθέσει αποκλειστικά για την αποκατάσταση των ζημιών του μισθίου.

#### **9. Έλεγχος και εποπτεία από τον Δήμο – Τριμελής Επιτροπή Παρακολούθησης:**

1.Ο Δήμος Μεγίστης διατηρεί το δικαίωμα να εποπτεύει την πιστή τήρηση των όρων της μίσθωσης καθ' όλη τη διάρκειά της.

Για τον σκοπό αυτό, συνιστάται με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δήμου Μεγίστης τριμελής επιτροπή, αποτελούμενη από υπαλλήλους ή αιρετούς του Δήμου, η οποία έχει ως αρμοδιότητα την παρακολούθηση και τον έλεγχο της προόδου υλοποίησης των συμφωνημένων επενδυτικών εργασιών και εν γένει της συμμόρφωσης του μισθωτή προς τους όρους της παρούσας διακήρυξης και της

σύμβασης μίσθωσης.

Η ανωτέρω επιτροπή δύναται να διενεργεί έλεγχο και επιθεώρηση του μισθίου μία (1) φορά κατ' έτος, σε εύλογο χρόνο και κατόπιν προηγούμενης έγγραφης συνεννόησης με τον μισθωτή, και να συντάσσει σχετικό πρακτικό ελέγχου, στο οποίο αποτυπώνεται η πρόοδος των εργασιών και τυχόν διαπιστώσεις ή παρατηρήσεις.

2. Ο μισθωτής υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις έγγραφες υποδείξεις του Δήμου, όπως αυτές διατυπώνονται στο ανωτέρω πρακτικό ή σε έγγραφο του Δήμου, εντός της τασσόμενης προθεσμίας. Η μη συμμόρφωση ή η πλημμελής συμμόρφωση προς τις υποδείξεις αυτές συνιστά ουσιώδη παράβαση των όρων της μίσθωσης και παρέχει στον Δήμο Μεγίστης το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρούσα.

## **V. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ – ΛΥΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ – ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ – ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ – ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ**

### **1. Δικαίωμα καταγγελίας**

Όλοι ανεξαιρέτως οι όροι της παρούσας μίσθωσης συνομολογούνται ρητά και ανεπιφύλακτα ως ουσιώδεις. Η παράβαση ή αθέτηση από τον μισθωτή έστω και ενός όρου, καθώς και κάθε παράβαση της κείμενης νομοθεσίας που συνδέεται με τη χρήση, τη λειτουργία ή τη διαχείριση του μισθίου, παρέχει στον Δήμο Μεγίστης το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση μονομερώς, αζημίως και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση ή δικαστική παρέμβαση, επιφυλασσόμενος κάθε νόμιμου δικαιώματός του.

### **2. Καυστέρηση καταβολής μισθώματος και λοιπών οφειλών**

Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του ετήσιου μισθώματος, του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., καθώς και η μη εμπρόθεσμη εξόφληση λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδατος, αποχέτευσης, τελών, φόρων ή οποιασδήποτε άλλης οικονομικής υποχρέωσης που βαρύνει τον μισθωτή, συνιστά σοβαρή και ουσιώδη παραβίαση των όρων της σύμβασης μίσθωσης.

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής πέραν εύλογης προθεσμίας που δεν δύναται να υπερβαίνει τις δέκα (10) ημερολογιακές ημέρες από την ημερομηνία κατά την οποία η οφειλή κατέστη απαιτητή, ο Δήμος Μεγίστης δικαιούται να προβεί σε καταγγελία της μίσθωσης και να επιδιώξει την έξωση του μισθωτή, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από το νόμο διαδικασίες, καθώς και σε κάθε άλλη νόμιμη ενέργεια προς διασφάλιση των συμφερόντων του. Ιδίως σε περίπτωση επαναλαμβανόμενης

καθυστερήσης καταβολής, ο Δήμος Μεγίστης δύναται να ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας χωρίς χορήγηση πρόσθετης προθεσμίας.

Η άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας δεν αποκλείει την αξίωση αποκατάστασης κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας του Δήμου.

### **3. Κατάπτωση εγγυήσεων – Ποινική ρήτρα**

Σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης από υπαιτιότητα του μισθωτή, ο Δήμος Μεγίστης δικαιούται να προβεί αυτοδικαίως και χωρίς δικαστική παρέμβαση στην κατάπτωση, υπέρ του, των προβλεπόμενων εγγυητικών επιστολών και χρηματικών εγγυήσεων. Ρητά συμφωνείται ότι οι εγγυήσεις αυτές λειτουργούν και ως εύλογη και προσήκουσα ποινική ρήτρα για κάθε παράβαση των όρων της μίσθωσης, χωρίς η κατάπτωσή τους να αποκλείει την αξίωση του Δήμου για περαιτέρω αποζημίωση, εφόσον η ζημία του υπερβαίνει το ποσό της εγγύησης.

### **4. Ρήτρα καταγγελίας λόγω μη υλοποίησης εργασιών – Επενδυτικών υποχρεώσεων**

Η μη προσήκουσα, μη πλήρης ή μη εμπρόθεσμη υλοποίηση των προβλεπόμενων επενδυτικών, κατασκευαστικών, συντηρητικών ή αναβαθμιστικών εργασιών, όπως αυτές περιγράφονται στην παρούσα διακήρυξη, στις τεχνικές εκθέσεις που τη συνοδεύουν και στη σύμβαση μίσθωσης, καθώς και η μη επίτευξη του ελάχιστου συνολικού επενδυτικού ύψους εντός των οριζόμενων προθεσμιών, συνιστά ουσιώδη παράβαση των όρων της μίσθωσης.

Σε περίπτωση διαπίστωσης τέτοιας παράβασης, ο Δήμος Μεγίστης δικαιούται, κατ' επιλογήν του και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση ή δικαστική ενέργεια, να προβεί σωρευτικά ή διαζευκτικά:

- α) στην κατάπτωση, εν όλω ή εν μέρει, της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης εργασιών,
- β) στην καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης και την κήρυξη του μισθωτή ως εκπτώτου,
- γ) στην αξίωση αποκατάστασης κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας του Δήμου.

Ρητώς συμφωνείται ότι η κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από την υποχρέωση πλήρους συμμόρφωσης προς τις συμβατικές του υποχρεώσεις ούτε από την ευθύνη αποζημίωσης του Δήμου Μεγίστης για κάθε περαιτέρω ζημία.

### **5. Λύση μίσθωσης πριν τη λήξη της – Συνέπειες**

Σε κάθε περίπτωση λύσης της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της, είτε με καταγγελία του Δήμου από υπαιτιότητα του μισθωτή είτε με αυθαίρετη αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο, όλα τα μη δεδουλευμένα μισθώματα μέχρι τη λήξη της

συμφωνημένης διάρκειας καθίστανται ληξιπρόθεσμα και άμεσα απαιτητά. Τυχόν μισθώματα που έχουν ήδη καταβληθεί δεν επιστρέφονται, συμφωνούμενα από τώρα ως ποινική ρήτρα και εύλογη αποζημίωση του Δήμου.

#### **6. Υποχρέωση άμεσης απόδοσης του μισθίου**

Με τη λήξη ή για οποιονδήποτε λόγο λύση της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να εκκενώσει και να αποδώσει αμέσως το μίσθιο στον Δήμο Μεγίστης, σε άριστη κατάσταση, ελεύθερο από πρόσωπα και πράγματα και έτοιμο για νέα εκμίσθωση. Η απόδοση και παραλαβή του μισθίου θα γίνεται με τη σύνταξη και υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής.

#### **7. Ποινική ρήτρα λόγω μη απόδοσης**

Σε περίπτωση που ο μισθωτής, μετά τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης, δεν αποδώσει το μίσθιο και εξακολουθεί να το κατέχει ή να το χρησιμοποιεί, υποχρεούται να καταβάλει στον Δήμο, πέραν της νόμιμης αποζημίωσης χρήσης, και ποινική ρήτρα, η οποία ορίζεται στο ποσό των πέντε χιλιάδων ευρώ (5.000,00 €) για κάθε ημέρα παράνομης κατοχής. Η ποινική αυτή ρήτρα συμφωνείται ως εύλογη και δίκαιη, ο δε μισθωτής παραιτείται ρητά από κάθε δικαίωμα μείωσης ή αμφισβήτησής της.

#### **8. Μη παραίτηση δικαιωμάτων του Δήμου**

Η τυχόν ανοχή, καθυστέρηση ή μη άσκηση εκ μέρους του Δήμου Μεγίστης οποιουδήποτε δικαιώματός του που απορρέει από τη μίσθωση, δεν θεωρείται και δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως παραίτηση ή αποδυνάμωση των δικαιωμάτων αυτών, τα οποία ο Δήμος δύναται να ασκήσει οποτεδήποτε, κατά την κρίση των αρμοδίων οργάνων του, είτε χωριστά είτε σωρευτικά.

### **VI. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ – ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ – ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ – ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

#### **1. Αρμόδια δικαστήρια – Εφαρμοστέο δίκαιο**

Για κάθε διαφορά που τυχόν προκύψει από την ερμηνεία, την εφαρμογή ή την εκτέλεση της παρούσας διακήρυξης και της συναφθσόμενης σύμβασης μίσθωσης, αποκλειστικά αρμόδια ορίζονται τα Δικαστήρια της Ρόδου. Εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό, αποκλεισμένης κάθε άλλης διάταξης αλλοδαπού δικαίου.

#### **2. Τρόπος επιδόσεων – Δηλωθείσα διεύθυνση**

Κάθε επίδοση εγγράφου ή δικογράφου, ακόμη και εισαγωγικού δίκης, που αφορά τη μίσθωση και απευθύνεται στον μισθωτή ή/και στον εγγυητή του, θα γίνεται έγκυρα στο μίσθιο, ανεξαρτήτως του αν η κατοικία ή η έδρα τους βρίσκεται σε άλλη διεύθυνση. Μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, οι επιδόσεις θα γίνονται στη

διεύθυνση που έχει δηλωθεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο, ακόμη και αν αυτή έχει μεταβληθεί, εκτός αν η νέα διεύθυνση έχει γνωστοποιηθεί εγγράφως στον Δήμο Μεγίστης με επίδοση δια δικαστικού επιμελητή.

### **3. Έγγραφη μορφή τροποποιήσεων**

Οποιαδήποτε τροποποίηση, συμπλήρωση ή μεταβολή των όρων της συναφθσόμενης σύμβασης μίσθωσης είναι άκυρη, εφόσον δεν γίνει εγγράφως και δεν εγκριθεί ρητά με απόφαση των αρμόδιων οργάνων του Δήμου Μεγίστης.

### **4. Μη γένεση δικαιωμάτων από παρατυπία**

Τυχόν παρατυπία ή ακυρότητα κατά τη διαδικασία της δημοπρασίας δεν γεννά οποιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης, αποκατάστασης ή άλλης αξίωσης υπέρ του πλειοδότη ή του μισθωτή και δεν θίγει το κύρος της παρούσας διακήρυξης ή της σύμβασης που θα συναφθεί, εφόσον αυτή εγκριθεί από τα αρμόδια όργανα.

### **5. Συμπληρωματική εφαρμογή νομοθεσίας**

Για κάθε ζήτημα που δεν ρυθμίζεται ρητά με την παρούσα διακήρυξη ή τη συναφθσόμενη σύμβαση, εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας περί εκμίσθωσης δημοτικών ακινήτων, του Αστικού Κώδικα και της λοιπής κείμενης νομοθεσίας.

### **6. Ουσιώδης χαρακτήρας όρων**

Όλοι οι όροι της μίσθωσης συνομολογούνται ως ουσιώδεις. Η παράβαση οποιουδήποτε εξ αυτών παρέχει στον Δήμο Μεγίστης το δικαίωμα να καταγγείλει μονομερώς και αζημίως τη μίσθωση και να αξιώσει την απόδοση του μισθιού, καθώς και κάθε νόμιμη αποζημίωση.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΜΕΓΙΣΤΗΣ**

**ΑΣΒΕΣΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**