

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΚΑΒΑΛΑΣ (Α.Ε.Ν.Α.Κ Α.Ε.)**

Καβάλα, 15-03-2012

Αρ. πρωτ.: 3500

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ 1/2012

Η Αναπτυξιακή Εταιρεία Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Καβάλας Α.Ε.
(Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε.) έχοντας υπόψη:

- 1) την υπ' αριθμ. 4/126/14-03-2012 Απόφαση του ΔΣ της Αναπτυξιακής Εταιρείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Καβάλας
- 2) τις διατάξεις του Π.Δ. 715/79, του Π.Δ. 242/96, του Ν.2190/20 και του Ν.3852/2010

ΔΙΑΚΗΡΥΤΤΕΙ

Δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την εκμίσθωση και εκμετάλλευση των Ιαματικών Πηγών Ελευθερών και των επ' αυτών εγκαταστάσεων (κτιριακές εγκαταστάσεις λουτρών και τουριστικό συγκρότημα) για χρήση ιατρικού κέντρου αποκατάστασης - αποθεραπείας, κέντρου υδροθεραπείας και καταλυμάτων, με δυνατότητα να αναπτυχθεί κάθε δραστηριότητα που σχετίζεται με ιατρικό και θεραπευτικό τουρισμό, όπως και κάθε άλλη τουριστική δραστηριότητα, με τους παρακάτω όρους:

ΑΡΘΡΟ 1

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ

Η περίληψη της παρούσας διακήρυξης δημοσιεύεται άπαξ, 20 ημερολογιακές ημέρες προ της ημέρας διεξαγωγής του διαγωνισμού σε δύο εφημερίδες του ημερήσιου τοπικού τύπου και σε μία των Αθηνών, οριζόμενες από το ΔΣ της Αναπτυξιακής Εταιρείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Καβάλας, τα έξοδα δε της δημοσίευσης βαρύνουν τον τελικό πλειοδότη.

Αντίγραφο της παρούσας θα τοιχοκολληθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του καταστήματος της Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε. και του καταστήματος της ΠΕ Καβάλας καθώς και θα αναρτηθεί στην επίσημη ιστοσελίδα της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η ανάδειξη μισθωτή για την εκμετάλλευση των Ιαματικών Πηγών των Ελευθερών με την περί αυτών έκταση και τις επ' αυτών εγκαταστάσεις, που βρίσκονται σε απόσταση 40 περίπου χιλιομέτρων Δυτικά από την πόλη της Καβάλας, επί της παραλιακής παλαιάς εθνικής οδού Καβάλας - Θεσσαλονίκης από την πόλη της Καβάλας, είναι ιδιοκτησίας ΕΟΤ και έχουν παραχωρηθεί προς εκμετάλλευση στην Αναπτυξιακή Εταιρεία Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Καβάλας Α.Ε., δυνάμει της υπ' αριθμ. 10092/30-12-1998 πράξης της συμβολαιογράφου Περιστερίου Μ. Πιπιλή – Δακτυλίδου, υπό τους όρους και την περιγραφή κατά θέση, επιφάνεια, όρια και εγκαταστάσεις του ως άνω συμβολαίου, καθώς και των συνημμένων σε αυτό σχεδιαγράμματος και τεχνικής έκθεσης.

ΑΡΘΡΟ 2

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ – ΏΡΑ – ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί την 6^η Απριλίου ημέρα Παρασκευή και ώρα 11.00-13.00 π.μ. στο γραφείο του Προέδρου του Δ.Σ. της Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε., που βρίσκεται στην Καβάλα, Εθνικής Αντίστασης 20, 2^{ος} όροφος), ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής.

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί σε τρία στάδια:

Στάδιο 1ο :Υποβολή κλειστών φακέλων δικαιολογητικών από τις

11:00 π.μ. ως 11:30 π.μ.

Στάδιο 2ο: Έλεγχος δικαιολογητικών από την Επιτροπή και ανακοίνωση των έγκυρων φακέλων

Στάδιο 3ο: Έναρξη διαδικασίας φανερού πλειοδοτικού διαγωνισμού.

Η δημοπρασία μπορεί – με απόφαση της Επιτροπής που καταχωρίζεται στα πρακτικά -να συνεχισθεί και πέραν της ορισθείσας ώρας διεξαγωγής, αν εξακολουθούν αδιάκοπα οι προσφορές.

Οι συμμετέχοντες στο διαγωνισμό δεσμεύονται με την προσφορά τους επί 120 ημέρες από της επομένης του διαγωνισμού.

Η Επιτροπή που διενεργεί το διαγωνισμό τηρεί πρακτικά στα οποία καταχωρούνται όλα τα γεγονότα που λαμβάνουν χώρα στο διαγωνισμό. Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον πλειοδότη, η δε υποχρέωση μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο εις τους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη. Σε περίπτωση άρνησης του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψει τα πρακτικά με απόφαση της Επιτροπής, που διενεργεί το διαγωνισμό και χωρίς άλλη διατύπωση, καταπίπτει υπέρ της Αναπτυξιακής Εταιρείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Καβάλας Α.Ε., η εγγύηση συμμετοχής του, λόγω ποινικής ρήτηρας, και γίνεται μνεία στα πρακτικά, της αρνήσεώς του να τα υπογράψει. Στην περίπτωση αυτή η Επιτροπή Διαγωνισμού κατά την ελεύθερη κρίση της δύναται να ανακηρύξει ως τελευταίο πλειοδότη τον αμέσως προηγούμενο του εκπεσόντος ή να επαναλάβει τον διαγωνισμό.

Κατά της νομιμότητας της διακηρύξεως, της συμμετοχής πλειοδότη ή της νομιμότητας της διεξαγωγής του διαγωνισμού επιτρέπεται υποβολή ενστάσεων ενώπιον της Επιτροπής, η οποία αποφαινεται οριστικώς επί τούτων, κατά τα κατωτέρω υπό 4 οριζόμενα.

Από την συμμετοχή στον διαγωνισμό τεκμαίρεται γνώση και αποδοχή του προσφέροντος αναφορικά με την πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου ακινήτου. Τεκμαίρεται, επίσης, γνώση και αποδοχή των όρων της υπ' αριθμ. 10092/30.12.1998 συμβάσεως της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Μ. Πιπιλή-Δακτυλίδου περί παραχωρήσεως του μισθίου από τον ΕΟΤ στην εκμισθώτρια.

Η εγκατάσταση του μισθωτή στο μίσθιο θα γίνει αμέσως μετά την σύναψη της σύμβασης, υπογραφησομένου σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής, στο οποίο θα γίνει λεπτομερής περιγραφή των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, της κατάστασής τους και της λειτουργικής τους επάρκειας.

ΑΡΘΡΟ 3 **ΤΥΠΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΟ** **ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ**

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία έχουν φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα και συνεταιρισμοί φυσικών προσώπων, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- α) να μην οφείλουν και να μην έχουν καμία εκκρεμότητα απέναντι στο Δημόσιο / Ο.Τ.Α / ασφαλιστικούς οργανισμούς,
- β) να έχουν αποδεδειγμένη 3/ετή εμπειρία στην λειτουργία και εκμετάλλευση κέντρων ιατρικής αποκατάστασης και θεραπείας δυναμικότητας τουλάχιστον 50 κλινών,
- γ) να έχουν μέσο ετήσιο κύκλο εργασιών της τελευταίας 3/ετίας (χρήσεις 2009,2010,2011) ανώτερο του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€1.500.000,00)
- δ) να εμφανίζουν κατά μέσο ετήσιο όρο σύνολο ιδίων κεφαλαίων άνω των δύο εκατομμυρίων ευρώ (€2.000.000,00)κατά την τελευταία τριετία.
- ε) να εμφανίζουν κερδοφορία κατά την τελευταία τριετία
- στ) να μη βρίσκονται υπό πτώχευση, εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση,
- ζ) να τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ.
- η) να είναι εγγεγραμμένες στο αρμόδιο επιμελητήριο (όπου απαιτείται).

Υπογραμμίζεται ότι όλες οι ανωτέρω συνθήκες αποτελούν σωρευτικά, απαραίτητες προϋποθέσεις συμμετοχής στο διαγωνισμό. Η μη ικανοποίηση κάθε μίας εξ' αυτών αποτελεί συνθήκη αποκλεισμού της υποψηφιότητας/προσφοράς. Συνεπώς η μη ικανοποίησή τους ή η ελλιπής ή ανύπαρκτη τεκμηρίωση για την ικανοποίησή τους αποτελεί λόγο απόρριψης της προσφοράς η οποία δεν θα αξιολογείται και θα τίθεται στο αρχείο.

Σε περίπτωση συμμετοχής νομικού προσώπου αρκεί να πληρούνται οι ως άνω προϋποθέσεις στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ελέγχει το συμμετέχον στον διαγωνισμό νομικό πρόσωπο, κατέχοντας μετοχές ή μερίδια σε αυτό κατά ποσοστό 70% τουλάχιστον. Σε περίπτωση συμμετοχής νομικού προσώπου στο οποίο συμμετέχει άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούμενο να συμμετάσχει κατά τα ανωτέρω στον διαγωνισμό, τα κατωτέρω υπό 4 υπ' αριθμ. 1-7 στοιχεία πρέπει να προσκομίζονται και για το ελέγχον πρόσωπο.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Οι Διαγωνιζόμενοι πρέπει να προσκομίσουν επί ποινή αποκλεισμού σε κλειστό φάκελο τα παρακάτω δικαιολογητικά:

1. Πλήρη στοιχεία ταυτότητας, εφόσον πρόκειται για φυσικά πρόσωπα
2. Αντίγραφο του τελευταίου καταστατικού επιχείρησης με τις τροποποιήσεις του (για τις ατομικές επιχειρήσεις με βιβλία Γ' κατηγορίας βεβαίωση έναρξης επιτηδεύματος με τις τροποποιήσεις της).
3. Πιστοποιητικό περί μη πτωχεύσεως / θέσεως σε εκκαθάριση / αναγκαστική διαχείριση, εκδόσεως του τελευταίου μήνα.
4. Υπεύθυνη δήλωση ότι έχουν πλήρη γνώση των όρων και των σχετικών διατάξεων που αφορούν την παρούσα διακήρυξη, τους οποίους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
5. Φορολογική & ασφαλιστική ενημερότητα
6. Ισολογισμοί - αποτελέσματα χρήσης για τα ημερολογιακά έτη (χρήση), 2009, 2010, 2011 (οικονομικά έτη 2010, 2011, 2012). Σε περιπτώσεις υπερδωδεκάμηνης χρήσης ενδείκνυται να προσκομισθεί πίνακας, στον οποίο θα διαχωρίζεται ανά έτος ο κύκλος εργασιών και τα ίδια κεφάλαια με κατάθεση των σχετικών αθροιστικών ισοζυγίων.
7. Εγγυητική επιστολή συμμετοχής διάρκειας τουλάχιστον εκατόν είκοσι (120) ημερολογιακών ημερών αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος, ποσού ίσου με ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ορίου προσφοράς, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παρ. 4 περ. στ' π.δ. 242/1996. Εγγυητική επιστολή μικρότερης διάρκειας ή μικρότερου ποσού είναι απαράδεκτη και αποτελεί λόγο αποκλεισμού από την περαιτέρω διαδικασία του διαγωνισμού. Ως όριο προσφοράς καθορίζεται το ποσοστό 2% επί του καθαρού ετησίου κύκλου εργασιών, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ποσό των 50.000 € κατά τα κατωτέρω υπό αρ.6 οριζόμενα. Δηλαδή, η εγγυητική επιστολή συμμετοχής δεν μπορεί να υπολείπεται του ποσού των 5.000 €. Η εγγύηση επιστρέφεται στον πλειοδότη κατά την υπογραφή της σύμβασης και στους λοιπούς συμμετέχοντες στο διαγωνισμό εντός πέντε (5) ημερών από της κατακύρωσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού. Η εγγυητική θα καταπέσει σε βάρος εκείνου, ο οποίος καλούμενος μετά το τέλος της δημοπρασίας και την κατακύρωσή της να υπογράψει τη σύμβαση ως μισθωτής, τυχόν δεν ανταποκριθεί στη σχετική πρόσκληση της Α.Ε.Ν.ΑΚ. Α.Ε. Απαλλάσσονται από την υποχρέωση εγγυητικής επιστολής το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Κατά την σύναψη της σύμβασης η ως άνω εγγυητική επιστολή του πλειοδότη αντικαθίσταται από την εγγυητική επιστολή του άρθρου 4 παρ. 4 η π.δ. 242/1996.

Οι προσφορές των πλειοδοτών ως ποσοστό επί του καθαρού ετήσιου κύκλου εργασιών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μαζί με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει προς την Επιτροπή πριν την έναρξη της διαδικασίας του πλειοδοτικού διαγωνισμού, παρουσιάζοντας σχετικό νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της Επιτροπής για τον αποκλεισμό ενδιαφερομένου να λάβει μέρος στο διαγωνισμό, επειδή δεν εκπληρώνει τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την Επιτροπή Διαγωνισμού και από τον τελευταίο πλειοδότη.

Η Επιτροπή, εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του πλειοδότη, αποφασίζει την κατακύρωση του πλειοδοτικού διαγωνισμού χωρίς καθυστέρηση και πάντως εντός δεκαημέρου από τη διενέργειά της.

Τυχόν ένσταση από τους ενδιαφερόμενους ασκείται ενώπιον της Επιτροπής εντός προθεσμίας (48) ωρών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτούς με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο.

Εφόσον υποβληθεί προσφορά, η οποία περιλαμβάνει όρο που δεν περιλαμβάνεται στην διακήρυξη, αρμόδιο όργανο για να αποφασίσει περί αποδοχής των όρων αυτών ή όχι είναι η – διεξάγουσα τον διαγωνισμό - Επιτροπή.

ΑΡΘΡΟ 5 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται τεσσαρακονταετής, αρχόμενη από την υπογραφή της σύμβασης.

Σιωπηρή παράταση του χρόνου μισθώσεως δεν χωρεί σε καμιά περίπτωση.

Ρητώς δηλούται ότι επί της μισθώσεως των Ιαματικών Πηγών δεν έχουν εφαρμογή οι περί εμπορικών μισθώσεων διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 6

ΜΙΣΘΩΜΑ

Ως τιμή εκκίνησης του προσφερόμενου ετησίου μισθώματος ορίζεται ποσοστό 2% επί του καθαρού ετησίου κύκλου εργασιών (πωλήσεις μείον Φ.Π.Α) του μισθωτή από την συνολική λειτουργία του μισθίου. Το ετήσιο μίσθωμα του εν λειτουργία μισθίου, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να υπολείπεται του ποσού των 50.000 €, ποσού (50.000 €), το οποίο θα αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό 5% ετησίως.

Μέχρι να τεθεί σε πλήρη λειτουργία το μίσθιο, ορίζεται μίσθωμα σε ποσοστό επί του κανονικού μισθώματος, όπως αυτό προκύπτει από τα ανωτέρω, ως εξής:

α) 30% για το χρονικό διάστημα από την παράδοση του μισθίου (υπογραφομένου του σχετικού πρωτοκόλλου), ως την ολοκλήρωση της διαδικασίας λήψεως των απαιτούμενων διοικητικών αδειών για την διενέργεια των αναγκαίων επενδύσεων επί του μισθίου, κατά τα κατωτέρω υπό αρθ.7 οριζόμενα, και σε κάθε περίπτωση για διάστημα όχι μεγαλύτερο των δώδεκα (12) μηνών ,

β) 50% για το χρονικό διάστημα από την λήψη όλων των αναγκαίων διοικητικών αδειών ως την ολοκλήρωση των απαιτούμενων επενδύσεων, κατά τα κατωτέρω υπό αρθ.7 οριζόμενα, και σε κάθε περίπτωση για διάστημα όχι πέρα των είκοσι τεσσάρων (24) μηνών, από την έναρξη της περιόδου της παραγράφου αυτής .

Το ετήσιο μίσθωμα θα επιμερίζεται καταβαλλόμενο σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις και κάθε δόση θα καταβάλλεται ως την 15^η ημέρα κάθε μηνός, στον τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδείξει η εκμισθώτρια κατά την σύναψη της σύμβασης.

Μέχρι την 20^η Φεβρουαρίου κάθε μισθωτικού έτους, και ύστερα από κοινοποίηση από τον μισθωτή προς την εκμισθώτρια ή έλεγχο από εκπροσώπους της τελευταίας, του ισολογισμού - απολογισμού της τελευταίας κλεισμένης διαχειριστικής χρήσης, του καθαρού ετήσιου κύκλου εργασιών (πωλήσεις μείον Φ.Π.Α.) από τη συνολική λειτουργία του μισθίου, θα προσδιορίζεται το τυχόν υπόλοιπο που απομένει προς είσπραξη, το οποίο ο μισθωτής θα υποχρεούται να αποπληρώσει μέχρι την 15^η Μαρτίου κάθε μισθωτικού έτους.

Το χαρτόσημο του μισθώματος, φόροι, τέλη και λοιπές οικονομικές υποχρεώσεις προς τρίτους βαρύνουν τον μισθωτή. Ο μισθωτής δεν

δικαιούται μείωση του μισθώματος από της κατακύρωσης της μίσθωσης και μετά.

ΑΡΘΡΟ 7 **ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Περαιτέρω, ο μισθωτής υποχρεούται να διενεργήσει εκ νέου επενδύσεις με δυνατότητα για εκ νέου κτιριακές κατασκευές κάθε είδους που σχετίζονται με την επένδυση εντός του γηπέδου των λουτρών Ελευθερών σύμφωνα με την πολεοδομική εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία, με κατασκευή :

- α) ιατρικού κέντρου αποκατάστασης - αποθεραπείας δυναμικότητας τουλάχιστον 80 κλινών,
- β) κέντρου υδροθεραπείας και
- γ) ξενοδοχείου κατηγορίας 4 αστέρων, δυναμικότητας τουλάχιστον 80 κλινών,

προϋπολογιζόμενης δαπάνης κατ' ελάχιστον 8 εκατομμυρίων ευρώ, εντός χρονικού διαστήματος 4 ετών από την σύναψη της σύμβασης, υπό την προϋπόθεση ότι η διαδικασία λήψεως των αναγκαίων αδειών θα ολοκληρωθεί εντός διετίας από την σύναψη της σύμβασης, σύμφωνα με την οικονομοτεχνική μελέτη – μελέτη αξιοποίησης των Ιαματικών Πηγών που θα παραδώσει στις (υ)εκμισθώτριες μετά την εγκατάστασή του στο μίσθιο. Η μελέτη αυτή – πέραν των άλλων – θα περιέχει τον προϋπολογισμό των προς εκτέλεση έργων, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους και την πηγή - όρους χρηματοδότησής τους. Η δαπάνη για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών βαρύνει τον μισθωτή. Όλα τα έργα / προσθήκες που θα εκτελεσθούν από τον μισθωτή, κατά την – σύμφωνα με την σύμβαση - λήξη της μίσθωσης (ή οποτεδήποτε μετά από τυχόν παράταση της διάρκειας της μίσθωσης), παραμένουν εις όφελος του μισθίου.

Επίσης ο πλειοδότης επενδυτής θα έχει την δυνατότητα να προβεί σε κάθε ενέργεια που αυτός κρίνει και σχετικά με επισκευές / ανακαινίσεις / εκσυγχρονισμού και επέκτασης των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων των λουτρών Ελευθερών καθώς και σε κάθε άλλη νόμιμη ενέργεια που σχετίζεται με την κατεδάφιση η ανέγερση η οποιαδήποτε άλλη σχετική ενέργεια σε σχέση και με υποχρεώσεις του, έναντι του Δημοσίου ή και κάθε άλλου τρίτου και για θέματα που αφορούν εν γένει την ίδρυση, εγκατάσταση και λειτουργία της επένδυσης. Επίσης έχει την υποχρέωση και το δικαίωμα να εκπονήσει κάθε απαραίτητη μελέτη που σχετίζεται με την εν λόγω επένδυση σε κάθε φάση της ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας. Ο επενδυτής θα έχει

την δυνατότητα να αναπτύξει κάθε δραστηριότητα και έργο – κατασκευή που σχετίζεται με τον ιατρικό και θεραπευτικό τουρισμό, όπως και κάθε άλλη τουριστική δραστηριότητα σύμφωνα με την εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία.

ΑΡΘΡΟ 8

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΝΑΔΟΧΟΥ

1. Απαγορεύεται απολύτως η ολική ή μερική μεταβίβαση της χρήσης του μισθίου είτε με περαιτέρω υπεκμίσθωση είτε με οποιοδήποτε άλλο τρόπο και με οποιοδήποτε τύπο από τον μισθωτή σε τρίτο, μετά ή άνευ ανταλλάγματος, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας.
2. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να διατηρεί το Υδροθεραπευτήριο και όλες τις εγκαταστάσεις, καθ όλη τη διάρκεια της μισθώσεως στο πρόβον τουριστικό επίπεδο και να εκμεταλλεύεται αυτό κατά τρόπον που να εξυπηρετεί πλήρως τους λουόμενους και τις τουριστικές επιδιώξεις του ΕΟΤ. Οι υποχρεώσεις αυτές ρητώς συμφωνούνται ως ουσιώδης όρος της συμβάσεως.
3. Ο μισθωτής υποχρεούται να λαμβάνει όλα τα απαιτούμενα μέτρα συντήρησης των εγκαταστάσεων και βαρύνεται με τις δαπάνες αποκατάστασης των φθορών που προέρχονται από τη συνήθη χρήση αυτών.
4. Η εκμισθώτρια έχει προβεί στη σύναψη σύμβασης ασφάλισης του μισθίου (υπ'αρ. 210766 - κλάδος πυρός & 13241 γενικής αστικής ευθύνης ασφαλιστήρια συμβόλαια με την ασφαλιστική εταιρεία INTERNATIONAL LIFE ΑΕΓΑ ΚΛΑΔΟΣ ΠΥΡΟΣ). Μετά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης η καταβολή των ασφαλίσεων βαρύνει τον μισθωτή, ο οποίος θα υπεισέλθει στη σχετική ασφαλιστήρια σύμβαση ως οφειλέτης εις ολόκληρον με την εκμισθώτρια, διατηρώντας πάντως το δικαίωμα να συνάψει νέα σύμβαση ασφάλισης με τα ίδια τουλάχιστον ποσά κάλυψης, όπως η ήδη υφιστάμενη σύμβαση.
5. Η ευθύνη και η μέριμνα για την έκδοση αδείας λειτουργίας των Λουτρών (αν απαιτείται) ανήκει στον μισθωτή και πραγματοποιείται με δική του δαπάνη.
6. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να διαφυλάττει τα δικαιώματα της Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε. επί του μισθίου και γενικά, να καταγγέλλει αμέσως κάθε καταπάτηση καθώς και κάθε απόπειρα καταπάτησης ευθυνόμενος απέναντι στην Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε. για κάθε, έστω και από ελαφρά αμέλεια, βλάβη, μείωση ή απώλεια δικαιωμάτων.
7. Ο μισθωτής υποχρεούται – μετά την λήξη της μίσθωσης – να παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, διαφορετικά υπόκειται σε έξωση κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ.

Η μη τήρηση ενός ή περισσότερων από τους παραπάνω όρους μίσθωσης όπως περιγράφονται παραπάνω αποτελεί αυτομάτως αιτία λύσης της σύμβασης μίσθωσης.

**ΑΡΘΡΟ 9
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε.**

Η Α.Ε.Ν.Α.Κ. Α.Ε. υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στον ανάδοχο στην υπάρχουσα κατάσταση αμέσως μετά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΚΑΙ ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

**ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ (Α.Ε.Ν.Α.Κ.)
Α.Ε.**

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΣ