



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
6^Η ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ,
ΗΠΕΙΡΟΥ ΚΑΙ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΑΤΡΩΝ
«Ο ΑΓΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ»**

Τμήμα : Οικονομικό (Γρ. Κληροδοτημάτων)
Πληροφορίες : ΚΑΤΣΙΜΠΕΡΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
Τηλ. : 2610-227882
Fax : 2610-227892
E-mail : tameio @agandreashosp.gr
Ταχ. Δ/ση : Καλαβρύτων 37, Τ.Κ. 26335, Πάτρα

Πάτρα 07-08-2019

Αρ. Πρωτ.: 28851

Αριθ. Διακήρυξης: 26

**ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟΣ
ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΕ ΕΥΡΩ ΕΛΕΥΘΕΡΟ**

ΔΙΑΚΥΡΗΞΗ

Το Δ.Σ του Γενικού Νοσοκομείου Πατρών «ο Άγιος Ανδρέας» με την αριθμ. 17/2019 απόφαση του θέμα 62.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Πλειοδοτικό διαγωνισμό με κατάθεση ανοικτών προσφορών μετά της συνεχίσεως δια προφορικών για την αξιοποίηση- εκμίσθωση ενός επίκαιρου ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας κατά 1/3 Γενικού Νοσοκομείου Πατρών, Δημοτικού Βρεφοκομείου Πατρών και Κωνσταντοπούλειου Οίκου Ευγηρίας , εμβαδού 87,80 με τιμή εκκίνησης μηνιαίου μισθώματος το ποσό των 1.800,00 euro.

ΑΡΘΡΟ 1ο

Ο διαγωνισμός θα διενεργηθεί με κατάθεση ανοικτών προσφορών, στο γραφείο Κληροδοτημάτων του Γενικού Νοσοκομείου Πατρών οδός Καλαβρύτων 37 την 09/09/2019 ημέρα Δευτέρα και ώρα 10.00 π.μ ενώπιον Επιτροπής που έχει ορισθεί από το Δ.Σ. του Νοσοκομείου.

ΑΡΘΡΟ 2ο

- 1.** Οι επιθυμούντες να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό, υποβάλλουν προσφορά στην οποία καθορίζεται το προσφερόμενο τίμημα.
- 2.** Οι προσφορές υποβάλλονται είτε αυτοπροσώπως, είτε δι' αντιπροσώπων νομίμως εξουσιοδοτημένων στην αρμοδία επιτροπή διαγωνισμού, κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα.
- 3.** Οι προσφορές συμμετοχής στο διαγωνισμό συνοδεύονται από γραμμάτιο εγγύησης για τη συμμετοχή στη δημοπρασία που ορίζεται ίσο προς το προτεινόμενο μηνιαίο μίσθωμα του εκμισθούμενου ακινήτου και προσκόμιση φορολογικής ενημερότητας. Η εγγυητική επιστολή θα απευθύνεται προς το:

ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΠΑΤΡΩΝ «Ο ΑΓΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ»

και βεβαιώνεται με την προσκόμιση ισόποσου γραμματίου του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων σύμφωνα με τον τύπο που ισχύει στο Δημόσιο. Στην εγγύηση θα αναγράφεται ότι θα συμμετάσχει στο διαγωνισμό και ότι θα προσέλθει ο πλειοδότης, εντός της προθεσμίας που θα ταχθεί να υπογράψει το μισθωτήριο συμβόλαιο. Οι ως άνω εγγυητικές επιστολές επιτρέπεται να έχουν προθεσμία ισχύος όχι όμως λιγότερη των 90 ημερολογιακών ημερών.

- 1.** Προ της υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, αυτός, στον οποίο κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός υποχρεούται να αυξήσει την κατατεθειμένη εγγύηση με ποσό ίσο με το διπλάσιο του επιτευχθέντος μισθώματος η οποία θα παραμείνει ως εγγύηση για την καλή εκτέλεση της σύμβασης μέχρι τη λήξη της μίσθωσης.

2. Η εγγύηση καταπίπτει υπέρ του εκμισθωτή σε κάθε περίπτωση παράβασης των όρων μίσθωσης ή οφειλής του μισθωτή σε Δ.Ε.Η., Δ.Ε.Υ.Α.Π. κ.τ.λ. και λόγω φθορών στο μίσθιο πέραν της συνήθους χρήσεως και ιδιαίτερα σε περίπτωση δυστροπίας του μισθωτή, ως δίκαιη και εύλογη ποινική ρήτρα.
3. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια και γενικώς το μίσθιο σε καλή κατάσταση, προστατεύεται από κάθε καταπάτηση με τις προσήκουσες αγωγές οι οποίες εκχωρούνται σε αυτόν με τη σύμβαση, αλλιώς ευθύνεται σε αποζημίωση.
4. Το Γ.Ν.Π. δεν ευθύνεται απέναντι του μισθωτού για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο την οποία πρέπει να γνωρίζει ο μισθωτής και δεν υποχρεούται γι' αυτό το λόγο σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή λύση της μισθώσεως.
5. Ο προσφέρων θα αναγράφει στην προσφορά του την δραστηριότητα που επιθυμεί να ασκήσει το μίσθιο.
6. Στην προσφορά θα αναγράφεται ότι ο προσφέρων έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
7. Ο προσφέρων υποχρεούται να λάβει γνώση της καταστάσεως του μισθίου αποδεχόμενος αυτό ως κατάλληλο για την χρήση που το προορίζει, παραιτούμενος οποιουδήποτε δικαιώματος, μείωσης του μισθώματος που ήθελε να επιτευχθεί.
8. Στην προσφορά θα αναγράφεται ευκρινώς το ονοματεπώνυμο του προσφέροντα το Α.Φ.Μ του, πλήρης διεύθυνση και τηλέφωνο.
9. Προσφορές κάτω του μηνιαίου μισθώματος εκκίνησης δεν γίνονται δεκτές και θα απορρίπτονται ως απαράδεκτες. Απαγορεύεται ρητώς η υποβολή εναλλακτικών για το αντικείμενο του διαγωνισμού προσφορών.
10. Ο προσφέρων υποχρεούται μαζί με την προσφορά του να καταθέσει στην επιτροπή τα κάτωθι δικαιολογητικά
 - α. Αποδεικτικά ενημερότητας για την καταβολή φόρων και για χρέη στο Ελληνικό Δημόσιο.
 - β. Πιστοποιητικά που εκδίδονται από την αρμόδια, κατά περίπτωση, αρχή του Ελληνικού κράτους, για την καταβολή εισφορών κοινωνικής ασφάλισης (θα αφορά την κύρια και την επικουρική ασφάλιση).
 - γ. Πιστοποιητικό/ά το/τα οποίο/α να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο να προκύπτει ότι ο προσφέρων δεν τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή άλλη ανάλογη κατάσταση και επίσης ότι δεν τελεί υπό διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση ή έκδοσης απόφασης αναγκαστικής εκκαθάρισης ή αναγκαστικής διαχείρισης ή πτωχευτικού συμβιβασμού ή υπό άλλη διαδικασία.
 - δ. Πιστοποιητικό ότι ο προσφέρων είναι εγγεγραμμένος στα σχετικά επαγγελματικά ή εμπορικά μητρώα που τηρούνται στην Ελλάδα ή στο κράτος μεγάλης εγκατάστασης. Κατά συνέπεια , θα πιστοποιείται αφ' ενός η εγγραφή τους σε αυτό και το ειδικό επάγγελμά τους, κατά την ημέρα διενέργειας του διαγωνισμού.

ΟΡΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ – ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Νομικό Πλαίσιο

-Π.Δ. 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου -(Ν.Π.Δ.Δ.) προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών», όπως τροποποιήθηκε:

- ο από το νόμο 3518/2006 «Αναδιάρθρωση των κλάδων του Ταμείου Συντάξεων Μηχανικών και Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε.) και ρύθμιση άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας»- Άρθρο 63 παράγραφος 2 και
- ο το νόμο 3996/2011 «Αναμόρφωση του Σώματος Επιθεώρησης Εργασίας, ρυθμίσεις θεμάτων Κοινωνικής Ασφάλισης και άλλες διατάξεις» - Άρθρο 79 «Θέματα αξιοποίησης κινητής και ακίνητης περιουσίας» παράγραφος 1 και 2.

- Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων» - Άρθρο 5, όπως τροποποιήθηκε από:
 - ο νόμο 2741/1999 «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις»,
 - ο νόμο 3853/2010 «Απλοποίηση διαδικασιών σύστασης προσωπικών και κεφαλαιουχικών εταιρειών και άλλες διατάξεις»- Άρθρο 17 παράγραφος 1 και
 - ο νόμο 4242/2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις» - Άρθρο 13
- Π.Δ. έτους 1987 (ΦΕΚ 166Δ/06-03-1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.», Π.Δ. έτους 1996 (ΦΕΚ 499Δ/16-05-1996) «Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Πατρών (Ν. Αχαΐας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού», και αρ. 5509/103135/23-11-2011 απόφαση ΓΓΑΔΠΔΕΙΝ (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/30-12-2011) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Δήμου Πατρέων Νομού Αχαΐας.».

Διάρκεια Μίσθωσης

Η ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα τρία (3) έτη.

Η μέγιστη διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα δώδεκα (12) έτη.

Ο μισθωτής δύναται στην προσφορά του να ορίζει τη μέγιστη διάρκεια της μίσθωσης, η οποία πρέπει υποχρεωτικά να είναι μεγαλύτερη των τριών (3) ετών και μικρότερη των δώδεκα (12) ετών.

Μετά το πέρας των τριών και πριν τη συμπλήρωση των δώδεκα ετών μίσθωσης, ο μισθωτής δύναται να εγκαταλείψει το μίσθιο και να ζητήσει τη λύση της σύμβασης εκμίσθωσης αζημίως, εφόσον ενημερώσει τους εκμισθωτές εγγράφως τουλάχιστον τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες πριν από την εγκατάλειψη του μισθίου. Σε περίπτωση που στην προσφορά του ορίζει τον μέγιστο χρόνο της μίσθωσης, δεν απαιτείται η έγγραφη προηγούμενη ενημέρωση των εκμισθωτών, αλλά η μίσθωση λήγει αυτοδίκαια στον οριζόμενο χρόνο λήξης της μίσθωσης.

Η μίσθωση λήγει αυτοδίκαια, είτε στα δώδεκα έτη είτε στον χρόνο που έχει ορισθεί κατά την προσφορά του μισθωτή, μόλις παρέλθει το διάστημα αυτό, χωρίς να απαιτείται καμία πρόσθετη διατύπωση. Η σιωπηρά αναμίσθωση της μισθώσεως απαγορεύεται.

Χρόνος έναρξης μισθώσεως

Ως χρόνος έναρξης μισθώσεως ορίζεται η επόμενη ημέρα της υπογραφής του σχετικού μισθωτηρίου συμβολαίου μεταξύ των εκμισθωτών και του μισθωτή.

Χρόνος λήξεως μισθώσεως

Ως χρόνος λήξεως μισθώσεως ορίζεται η τελευταία ημέρα του χρόνου έναρξης της μίσθωσης πλέον της διάρκειας μίσθωσης.

Η σιωπηρά αναμίσθωση της μισθώσεως απαγορεύεται.

Απόδοση μισθίου

Ο μισθωτής υποχρεώνεται τη στιγμή που θα λήξει η σύμβαση εκμίσθωσης με οποιονδήποτε τρόπο, να αποδώσει το μίσθιο στην Επιτροπή Παραλαβής που θα έχει συγκροτηθεί με απόφαση των αρμοδίων οργάνων των εκμισθωτών, εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών. Στην περίπτωση με έγκαιρης παράδοσης ο μισθωτής υπόκειται σε έξωση κατά τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Οι εκμισθωτές δεν έχουν καμία ευθύνη αποζημίωσης του μισθωτού κατά την λήξη της μισθώσεως για οποιαδήποτε δαπάνη, έστω αναγκαία που έγινε κατά τη χρήση του μισθίου.

Αντικείμενο Μίσθωσης

Είδος, χωρητικότητα, περιοχή και συνοπτική περιγραφή του μισθωτέου ακινήτου

Αντικείμενο της μίσθωσης, είναι το επίκαιρο κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 87,80 τ.μ., επί της οδού Ερμού 54, ιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου κατά 1/3 του Γ. Ν. Πατρών «Ο Άγιος Ανδρέας», του Κωνσταντοπούλειου Οίκου Ευγηρίας και του Δημοτικού Βρεφοκομείου Πατρών.

Πρόκειται για ισόγειο καθαρού 87,80 τ.μ.

Στο παράρτημα Ι παρουσιάζονται στοιχεία αποτύπωσης του ακινήτου.

Οι ενδιαφερόμενοι να λάβουν γνώση της κατάστασης του μισθίου πριν την κατάθεση της προσφοράς τους.

Χρήση του μισθίου

Το μίσθιο εκμισθώνεται για οποιαδήποτε χρήση με βάση τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (ΦΕΚ166/Δ/06-03-1987, ΦΕΚ499/Δ/16-05-1996, ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30.12.2011).

Σύμφωνα με το ΦΕΚ499/Δ/16-05-1996, αλλά και το αναθεωρημένο Γ.Π.Σ. ΕΚ 358/ΑΑΠ/30.12.2011, το Ο.Τ. 502 έχει προβλεπόμενη χρήση γης «πολεοδομικό κέντρο» κατά το αναλυτικό περιεχόμενο του άρθρου 4 του ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987 και της παραγράφου Β4 του άρθρου 10 του αναθεωρημένου Γ.Π.Σ. και σε συνδυασμό με τις εξαιρέσεις της παρ. α' του άρθρου 2 του ΦΕΚ499/Δ/1996.

Να αναφέρεται σαφώς η χρήση του μισθίου στην κατάθεση της προσφοράς.

Το Γ.Ν.Π. διατηρεί το δικαίωμα της απόρριψης μιας προσφοράς εφόσον κρίνει ότι η χρήση δεν αρμόζει στις απαιτήσεις του κληροδότη ή στο πνεύμα της αξιοποίησης της περιουσίας του. Επίσης δύναται να αποκλεισθεί κάθε δραστηριότητα η οποία θα δημιουργεί όχληση από θορύβους, οσμές, αιθάλες κ.λπ., καθώς και κάθε επιχείρηση που προκαλεί το δημόσιο αίσθημα και τα χρηστά ήθη.

Απαγορεύεται στον μισθωτή η αλλαγή της συμφωνηθείσας χρήσης του μισθίου, εκτός αν οι εκμισθωτές με απόφαση των αρμοδίων οργάνων τους χορηγήσουν γραπτή προς τούτο άδεια, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος από τον μισθωτή. Η κρίση τους περί χορηγήσεως ή μη στον μισθωτή άδειας αλλαγής της χρήσεως του μισθίου είναι κυριαρχική και επί αρνήσεως δεν απαιτείται να αιτιολογηθεί.

Οι εκμισθωτές δεν υποχρεούνται για την εγκατάσταση του μισθωτή στο μίσθιο.

Οι εκμισθωτές δεν ευθύνονται σε καμία περίπτωση για πιθανή αδυναμία έκδοσης άδειας λειτουργίας στον πλειοδότη μισθωτή στο μίσθιο για οποιοδήποτε λόγο.

Ιδιαίτερες ιδιότητες του μίσθιου

Στο ακίνητο διαπιστώθηκε από την επιτροπή, η ύπαρξη επιπρόσθετων κατασκευών σε σχέση με τις κατόψεις του Παραρτήματος, από προηγούμενη μίσθωση. Οι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να καθαιρεθούν από τον πλειοδότη μισθωτή, ώστε το οίκημα να έρθει στην πρότερη νόμιμη κατάστασή του.

Μίσθωμα

Ελάχιστο μηνιαίο όριο του μισθώματος

Ελάχιστο όριο προσφοράς, με το οποίο θα ξεκινήσει ο πλειοδοτικός διαγωνισμός για την εκμίσθωση έκαστου διαμερίσματος ορίζεται το ποσό των **χιλίων οκτακοσίων ευρώ(1.800,00€)**.

Ρητά ορίζεται ότι στην τιμή του προσφερόμενου μισθώματος, δεν θα περιλαμβάνονται οι νόμιμες κρατήσεις, φόροι, τα τέλη της σύμβασης, τα τυχόν τέλη χαρτοσήμου και τα έξοδα συμβολαίου μίσθωσης που βαρύνουν τον μισθωτή.

Ρητά ορίζεται ότι ο ανάδοχος δεν δικαιούται για κανένα λόγο σε μείωση του μισθώματος από της κατακυρώσεως και εφεξής.

Το μισθωτή βαρύνουν τα αναλογούντα δημοτικά τέλη και οι δαπάνες ρευματοδότησης και υδροδότησης του μισθίου, καθώς και η έκδοση αδειών, πιστοποιητικών, τελών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως προβλέπεται κατά την κείμενη νομοθεσία, ανάλογα με τη χρήση του μισθίου.

Οι εκμισθωτές διατηρούν το δικαίωμα να ζητούν από τους συμμετέχοντες στοιχεία απαραίτητα για την τεκμηρίωση των προσφερόμενων μισθωμάτων, οι δε συμμετέχοντες υποχρεούνται να παρέχουν τα στοιχεία αυτά και να διευκολύνουν κάθε σχετικό έλεγχο.

Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται από το δεύτερο μισθωτικό έτος και έπειτα κατά ποσοστό ίσο με το 75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (τιμάρριθμος) για τους αμέσως δώδεκα προηγούμενους μήνες, εφόσον αυτός δεν είναι αρνητικός.

Εγγύηση

Πριν από την υπογραφή της σύμβασης εκμίσθωσης αυτός στον οποίο θα έχει κατακυρωθεί ο διαγωνισμός υποχρεούται να αυξήσει την κατατεθειμένη από αυτόν εγγύηση, ώστε να ανέλθει, στο ποσό ίσο με το διπλάσιο του επιτευχθέντος μηνιαίου μισθώματος, η οποία θα παραμείνει μέχρι την λήξη της μίσθωσης ως εγγύηση για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

Μετά τη λήξη της μίσθωσης, την ολική εξόφληση του μισθώματος και τη βεβαίωση των εκμισθωτών για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από την εκμίσθωση και την κείμενη νομοθεσία, διατάσσεται, το αργότερο μέσα σε έναν μήνα από το αιτιολογημένο πρωτόκολλο παραλαβής των εκμισθωτών, η απόδοση της εγγυήσεως.

Η εγγύηση σε καμία περίπτωση δεν θα συμψηφίζεται με μισθώματα ακόμα και αν πρόκειται για το τελευταίο μίσθωμα.

Ο πλειοδότης υποχρεούται να αναμείνει την εγκριτική απόφαση για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ημερών τουλάχιστον από την ημέρα που έγινε ο διαγωνισμός. Μετά την παρέλευση του άνω διαστήματος και σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί εγκριτική απόφαση, ο πλειοδότης μπορεί να αιτηθεί να απαλλαγεί από κάθε υποχρέωση και να αναλάβει την εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό χωρίς καμία άλλη απαίτηση, σε σχέση με την προσφορά του.

Καταβολή των μισθωμάτων

Το μίσθωμα είναι πληρωτέο σε λογαριασμούς τραπεζής των εκμισθωτών (που θα δοθούν στον πλειοδότη) το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα, δηλαδή προκαταβολικά, χωρίς άλλη ειδοποίηση του Μισθωτή.

Η καταβολή του μισθώματος αποδεικνύεται μόνο με έγγραφη απόδειξη αρμόδιου οργάνου αποκλειόμενου ρητά κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου (π.χ. όρκου, μάρτυρες, απόδειξη άλλου τύπου).

Η είσπραξη μισθώματος ενός ή περισσοτέρων μηνών και μετά το πρώτο πενθήμερο εκάστου μηνός ή και οποτεδήποτε δε δύναται να εκληφθεί ως τροποποίηση των όρων της μισθώσεως ούτε να θεωρηθεί ως οποιοδήποτε δικαίωμα του μισθωτού.

Η καθυστέρηση ή ελλιπής καταβολή του μισθώματος και ενός έστω μηνός λογίζεται σαν δυστροπία του μισθωτή και παρέχει στους εκμισθωτές το δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση άμεσα και να επιδιώξουν δικαστικώς την απόδοση του μισθίου, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Σε περίπτωση εξώσεως ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει όλα τα μισθώματα μέχρι την λήξη της μισθώσεως, έστω και μη δεδουλευμένα, τα οποία καθίστανται απαιτητά λόγω αποζημίωσης και συμπεφωνημένης ποινής ρήτρας.

Για κανένα λόγο δε δικαιούται ο μισθωτής να παρακρατήσει μίσθωμα ή μέρος αυτού.

Οι εκμισθωτές δεν ευθύνονται απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο και της οποίας όφειλε να λάβει γνώση και γι αυτό δεν υποχρεώνεται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ούτε στην λύση της μίσθωσης.

Οι εκμισθωτές δεν υποχρεώνονται να εγκαταστήσουν το μισθωτή στο χώρο. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος αν δεν χρησιμοποιεί το αντικείμενο της μίσθωσης, χωρίς υπαιτιότητα των εκμισθωτών.

Η καθυστέρηση καταβολής από το μισθωτή των δαπανών των κοινοχρήστων του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία των βαρύνει, έχει τα έννομα αποτελέσματα καθυστέρησης του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει την αποζημίωση που έχει επιδικαστεί τελεσίδικα για φθορές ή μεταβολές στο μίσθιο.

Κατάρτιση της σύμβασης.

Ο προκριθείς πλειοδότης του διαγωνισμού καλείται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την έγγραφη γνωστοποίηση με απόδειξη να προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης. Εάν δεν προσέλθει εντός της προθεσμίας, οι εκμισθωτές κηρύσσουν έκπτωτο τον ανακηρυχθέντα πλειοδότη και καταπίπτει υπέρ των εκμισθωτών η κατατεθειμένη εγγύηση χωρίς δικαστική παρέμβαση. Ακολούθως οι εκμισθωτές θα προχωρήσουν σε νέα εκμίσθωση χωρίς διαγωνισμό σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Οι εκμισθωτές διατηρούν κάθε αξίωση για οποιαδήποτε περαιτέρω ζημία του προερχόμενη από την υπαναχώρηση του υποψηφίου αναδόχου.

Όλοι οι όροι των όρων εκμίσθωσης όπως θα συμπεριληφθούν στη Διακήρυξη Εκμίσθωσης θα ισχύουν και για την σχετική σύμβαση μίσθωσης, έστω και αν δεν περιληφθούν ρητά σ' αυτήν. Η κάθε μεταβολή των όρων της σύμβασης θα αποδεικνύεται εγγράφως. Αποκλείεται ρητά κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο.

Στην προσφορά θα αναγράφεται ότι ο προσφέρων έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

Υπεκμίσθωση

Δεν επιτρέπεται υπεκμίσθωση χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των εκμισθωτών.

Υποχρεώσεις μισθωτή

1. Το ακίνητο χρήζει εργασιών καθαίρεσης των επιπρόσθετων τυχόν αυθαίρετων εγκαταστάσεων σύμφωνα με την παράγραφο «ιδιαιτερες ιδιότητες μισθίου». Ο μισθωτής θα αναλάβει όλες τις προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία διαδικασίες, για τον εντοπισμό των τυχόν μη νόμιμων κατασκευών, προκειμένου να προβεί είτε σε καθαίρεση αυτών, είτε σε διατήρηση τους με νόμιμο τρόπο, **πριν από την εγκατάσταση του ίδιου στο προς ενοικίαση ακίνητο**. Επίσης θα αναλάβει οποιαδήποτε εργασία απαιτείται για την αποκατάσταση του μισθώματος (συμπεριλαμβανομένης της μόνωσης της ταράτσας), την έκδοση των απαιτούμενων αδειών και πιστοποιητικών (συμπεριλαμβανομένων ΥΔΕ και ΠΕΑ) και οτιδήποτε απαιτείται για την εγκατάσταση του ίδιου στο μίσθιο.
2. Ο μισθωτής θα καταβάλει αποκλειστικά τα σχετικά απαιτούμενα ποσά (των εργασιών της παραγράφου 1) χωρίς καμία αξίωση από τους εκμισθωτές, εξαιρουμένων των σχετικών παραβόλων και προστίμων που τυχόν προκύψουν για τους ιδιοκτήτες του ακινήτου.
3. Για όλες τις εργασίες που θα πραγματοποιηθούν στο μίσθιο, ο μισθωτής θα ζητήσει προέγκριση από τους εκμισθωτές, υποβάλλοντας τους τις μελέτες που θα κατατεθούν για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών. Οι εκμισθωτές οφείλουν για την αιτιολογημένη απάντησή τους εντός είκοσι (20) ημερολογιακών ημερών. Σε περίπτωση μη έγκρισης, ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα επανόδου χωρίς καμία αξίωση αποζημίωσης καθυστέρησης.
4. Όλες οι εργασίες που περιγράφονται που θα γίνουν με ευθύνη του μισθωτή δύναται να εποπτεύονται από τους συνιδιοκτήτες εκμισθωτές. Οι υποψήφιοι μισθωτές στην προσφορά τους να δεσμευτούν ότι όλες οι μελέτες και αδειοδοτήσεις θα κατατεθούν στους εκμισθωτές.

5. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και γενικά το μίσθιο σε καλή κατάσταση. Να προστατεύει αυτό από οποιαδήποτε καταπάτηση, μέσω των σχετικών κατάλληλων αγωγών, οι οποίες εκχωρούνται σε αυτόν μέσω της σύμβασης, αλλιώς ευθύνεται για αποζημίωση.
6. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης σε αποζημίωση για φθορές ή βλάβες που τυχόν προκληθούν από αυτόν, οφείλει να διατηρεί το μίσθιο καθαρό και να το χρησιμοποιεί κατά τρόπο που να μη θίγει την ησυχία, την υγεία, την εργασία και την ασφάλεια των γειτόνων εντός των νομίμων ορίων. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να τηρεί και να εφαρμόζει τις αστυνομικές διατάξεις και διαταγές των αρμοδίων διοικητικών ή άλλων αρχών, ευθυνόμενος αυτός αποκλειστικά και μόνο.
7. Ο μισθωτής υποχρεώνεται για τις αναγκαίες επισκευές. Δεν μπορεί να επιφέρει αλλοιώσεις στο μίσθιο, ούτε να κάνει σε αυτό μεταρρυθμίσεις ή να το χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από τον συμφωνηθέντα χωρίς την άδεια των εκμισθωτών. Ο μισθωτής θα δύναται να τοποθετήσει μη μόνιμες κατασκευές εντός του ακινήτου αφού λάβει τη σύμφωνη γνώμη των εκμισθωτών και τις κατά νόμο απαραίτητες άδειες. Σε αντίθετη περίπτωση, θα υποχρεούται να το αποξηλώσει και να αναλαμβάνει τα υλικά του, αλλιώς θα αποξηλώνονται από τους εκμισθωτές σε βάρος του μισθωτού και τα τυχόν χρήσιμα υλικά θα παραμείνουν σε όφελος του εκμισθωτή.
8. Κάθε οικοδόμημα, εγκατάσταση, παράπηγμα κλ.π. που γίνει από τον μισθωτή στο μίσθιο, είτε κατά την σύμβαση είτε οίκοθεν, περιέρχεται στην κυριότητα των εκμισθωτών μετά τη λήξη ή την λύση της μίσθωσης, χωρίς αποζημίωση οποιουδήποτε, αν δεν έχει τη δυνατότητα ο μισθωτής να αφαιρέσει τα προστεθέντα κατασκευάσματα, εκτός αν, συμφωνηθεί διαφορετικά.
9. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να έχει επ' ονοματί του τις συνδέσεις με τους οργανισμούς κοινής ωφελείας, να πληρώνει τις δαπάνες καταναλώσεως ηλεκτρικής ενέργειας και νερού, τα τέλη και φόρους καθαριότητας και δημοτικού φωτισμού, όπως επίσης και κάθε άλλη δαπάνη που αφορά την μίσθωση και βαρύνει το μίσθιο, υποχρεούμενος επίσης να επιδεικνύει τους κάθε φύσεως ληξιπρόθεσμους λογαριασμούς σε κάθε πρώτη ζήτηση των εκμισθωτών.
10. Ο μισθωτής, σε περίπτωση παράνομης διατάραξης ή αποβολής του από το μίσθιο, έχει κατά παντός τρίτου, όλες τις αγωγές των εκμισθωτών για την προστασία της νομής και κατοχής τούτου, ενώ ταυτόχρονα είναι υποχρεωμένος να ειδοποιεί, χωρίς να το αμελεί, εγγράφως τους εκμισθωτές για κάθε παράνομη ενέργεια τρίτου στο ακίνητο.
11. Για κάθε παράβαση κάθε μίας από τις υποχρεώσεις του μισθωτή των προηγούμενων παραγράφων, από την οποία επέρχεται ζημιά στους εκμισθωτές, ο μισθωτής υπόκειται σε αποζημίωση, η οποία βεβαιώνεται μέσω καταλογισμού που ενεργείται με αιτιολογημένη απόφαση των αρμόδιων οργάνων των εκμισθωτών και εισπράττεται κατά τη διαδικασία εισπράξεως των Δημοσίων Εσόδων.
12. Παράβαση οποιουδήποτε όρου της σύμβασης συνεπάγεται κατά την κρίση των αρμόδιων οργάνων διοίκησης των εκμισθωτών, τη λύση της μίσθωσης και την έξωση του μισθωτή, κατά τη κείμενη νομοθεσία πέρα από τις υπόλοιπες για αυτόν επιζήμιες συνέπειες που ορίζονται αλλού και οι οποίες εφαρμόζονται και στην συγκεκριμένη περίπτωση αναλόγως. Σε αυτή την περίπτωση καθίστανται συγχρόνως ληξιπρόθεσμα και απαιτητά και τα μη δεδουλευμένα μισθώματα μέχρι το χρόνο λήξεως της μίσθωσης και θα καταπίπτει υπέρ των εκμισθωτών η συμφωνηθείσα εγγύηση λόγω ποινικής ρήτρας.

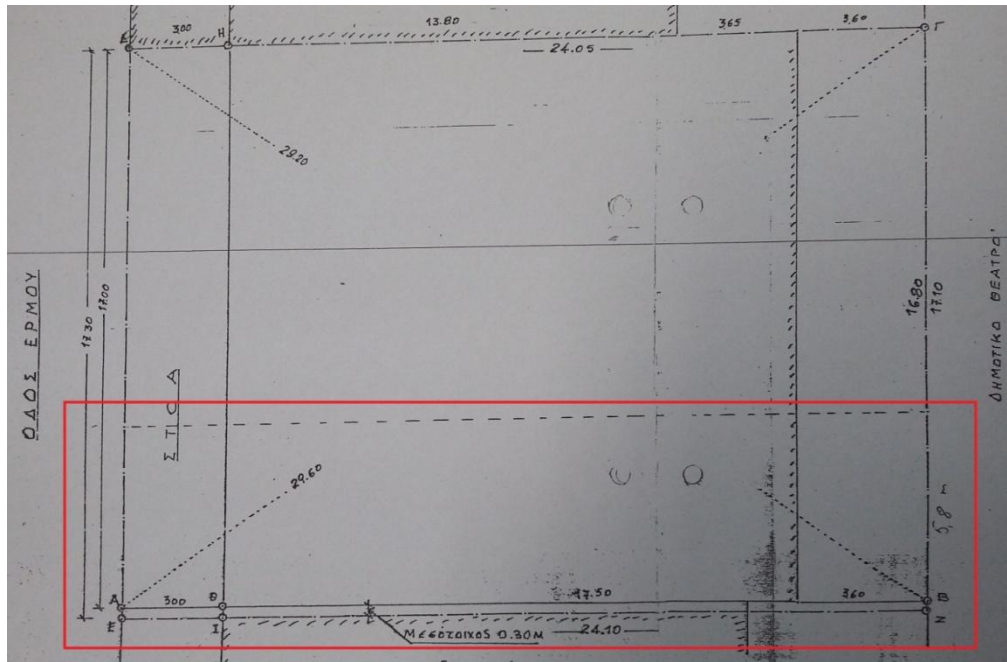
13. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει στους εκμισθωτές ή αντιπρόσωπό τους, οι οποίοι μπορούν να συνοδεύονται από εμπειροτέχνη ή πραγματογνώμονα να επισκέπτονται το μίσθιο μια φορά κάθε τρίμηνο, για να διαπιστώνουν την καλή και σύμφωνη με τους όρους της μίσθωσης χρήση του. Αδικαιολόγητη άρνηση του μισθωτή παρέχει στους εκμισθωτές το δικαίωμα άμεσης καταγγελίας της σύμβασης. Δύο μήνες πριν από τη λήξη της σύμβασης ή την παράταση αυτής, ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει την τοποθέτηση ενοικιαστηρίου πίνακα και την επίσκεψη του μισθίου στους ενδιαφερόμενους υποψήφιους μισθωτές, κάθε ημέρα και για διάρκεια μίας ώρας που θα συμφωνηθεί μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτών εντός εργάσιμου ωραρίου.
14. Σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, για κάθε τροποποίηση του καταστατικού του, θα προσκομίζει στους εκμισθωτές αντίγραφο του καταστατικού με την τροποποίηση, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την δημοσίευση της τροποποίησης, καθώς και σχετικό πιστοποιητικό ΓΕΜΗ περί καταχώρησης της τροποποίησης αυτής.
15. Ο μισθωτής, σε περίπτωση εμπορικής μίσθωσης, υποχρεούται να ασφαλισθεί με δικά του έξοδα, για την αστική ευθύνη του έναντι τρίτων, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει στους εκμισθωτές αντίγραφα του πρώτου ασφαλιστηρίου συμβολαίου και της απόδειξης πληρωμής των ασφαλίσεων, εντός δέκα (10) ημερών από την παραλαβή του μισθίου. Κάθε χρόνο, ένα μήνα πριν από τη λήξη του, ο μισθωτής οφείλει να ανανεώνει το συμβόλαιο και να παραδίδει στους εκμισθωτές αντίγραφο του συμβολαίου και της απόδειξης πληρωμής των ασφαλίσεων.

Τα όργανα διοίκησης των εκμισθωτών μπορούν με αιτιολογημένη απόφαση τους να μην αποδεχθούν το αποτέλεσμα του διαγωνισμού, εάν αυτό κριθεί ασύμφορο ή να αποφασίσει με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του υπέρ της κατακύρωσης επ' ονόματι όχι του πλειοδότη και να ακυρώσουν τον διενεργηθέντα διαγωνισμό.

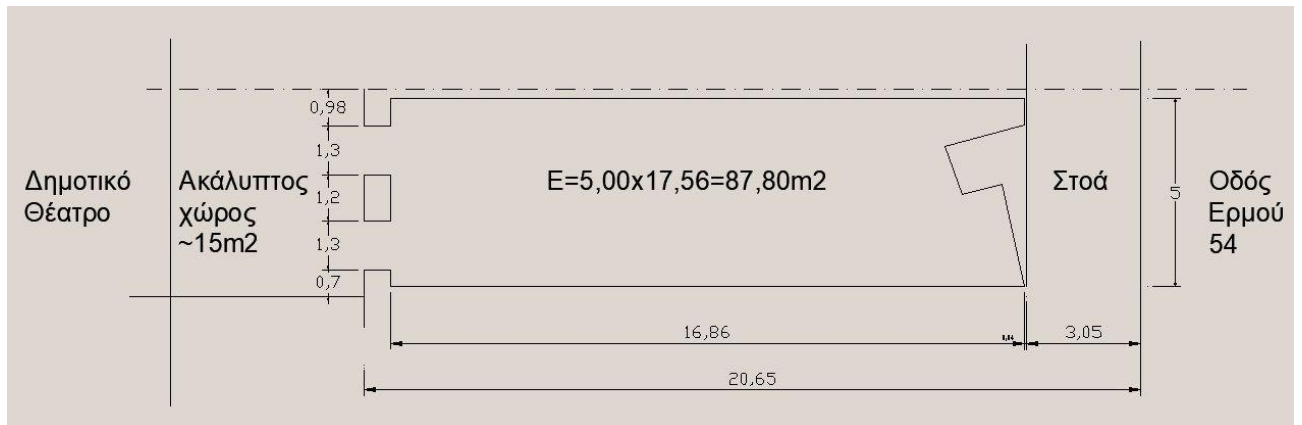
Για κάθε διένεξη ή διαφορά που προκύπτει από τη σύμβαση, ο μισθωτής υποχρεούται να ζητήσει την επίλυσή της, με αίτησή του προς τους εκμισθωτές μαζί με έγγραφα και άλλα στοιχεία. Τα όργανα Διοίκησης των εκμισθωτών μπορούν με απόφασή τους να επιλύσουν τη διαφορά. Σε περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής επιμένει στις απόψεις του, η διαφορά θα τίθεται στην κρίση των αρμοδίων Δικαστηρίων στην Πάτρα, που ορίζονται ως αποκλειστικά κατά τόπο αρμόδια.

Παρατυπία του διαγωνισμού δε δημιουργεί δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή ή οποιουδήποτε συμμετέχοντος, ο δε τελευταίος πλειοδότης δεν έχει καμία αξίωση απέναντι στους εκμισθωτές εάν δεν εγκριθεί το αποτέλεσμα του διαγωνισμού.

Παράρτημα Ι. Στοιχεία αποτύπωσης ακινήτου



Εικόνα 1. Τοπογραφικό Διάγραμμα (Απρίλιος 1989)



Εικόνα 2. Κάτοψη Ισογείου (Οκτώβριος 2012)



Εικόνα 3. Θέση ακινήτου (Πηγή εικόνας πριν την επεξεργασία: Χάρτες ελληνικού κτηματολογίου – 02.07.2019)

Ο Διοικητής
του Γενικού Νοσοκομείου Πατρών
«Ο ΑΓΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ»

Θεόδωρος Σερεμέτης