

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ**
Σε εκτέλεση της αριθ. 467/2025
Απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής

Έχοντας υπόψη:

1. Το Π.Δ. 270/1981 «Περί δημοπρασιών για εκποίηση/εκμίσθωση πραγμάτων Δήμων».
2. Το Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων».
3. Το άρθρο 192 του Ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων», όπως ισχύει.
4. Το άρθρο 72 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», περί αρμοδιοτήτων της Οικονομικής Επιτροπής
5. Το άρθρο 74^Α του Ν. 3852/2010, Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» σύμφωνα με το οποίο από 01.01.2024 οι αρμοδιότητες της Οικονομικής Επιτροπής ασκούνται από τη Δημοτική Επιτροπή.
6. Τον Ν.4442/2016 «Νέο θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις».
7. Τον Ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» και
8. Τον Ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

**Φανερή και προφορική δημοπρασία για την εκμίσθωση δημοτικού κτιρίου
με χρήση επαγγελματικού χώρου (τουριστικό περίπτερο Φαναρίου)
στην περιοχή Φαναρίου Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Αιγείου**

Σύντομες Πληροφορίες Δημοπρασίας

Αναθέτουσα Αρχή	Δήμος Κομοτηνής
Ακίνητο	«Τουριστικό Περίπτερο Φαναρίου», στον οικισμό Φαναρίου της Δ.Ε. Αιγείου
Ημερομηνία & Ώρα Δημοπρασίας	Σε ημέρα και ώρα που θα καθοριστεί με την περίληψη διακήρυξης της δημοπρασίας
Τόπος Διενέργειας	Αίθουσα συνεδριάσεων επιτροπών του Δημαρχιακού Μεγάρου Κομοτηνής
Ελάχιστο Μηνιαίο Μίσθωμα (τιμή εκκίνησης)	1.200,00 €

Άρθρο 1°. Αντικείμενο – Περιγραφή Μίσθιου

Αντικείμενο αποτελεί η εκμίσθωση του δημοτικού ακινήτου «τουριστικό περίπτερο Φαναρίου», που βρίσκεται στην περιοχή Φαναρίου, της Δ.Ε. Αιγείρου του Δήμου Κομοτηνής.

- Εμβαδόν κτίσματος: Ισόγειο 527,62 τ.μ.
- Υπόγειο: 192,49 τ.μ.
- Περιβάλλον χώρος (οικόπεδο): 5.221,71 τ.μ. (ΚΑΕΚ 420370124008)
Όπως αποτυπώνονται στην τεχνική έκθεση του **Παραρτήματος Ι.**
- Παροχές: Ηλεκτροδοτούμενο / Υδροδοτούμενο / σύνδεση με τηλεφωνικό δίκτυο

Το ακίνητο αποδίδεται «ως έχει» με Πρωτόκολλο Παράδοσης–Παραλαβής.

Άρθρο 2°. Προορισμός – Χρήση

Η χρήση ορίζεται **αποκλειστικά ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστίαση / αναψυκτήριο)**. Κάθε μεταβολή χρήσης χωρίς τις απαιτούμενες άδειες / γνωστοποιήσεις απαγορεύεται.

Άρθρο 3°. Διάρκεια Μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **δέκα (10) έτη** από την υπογραφή της σύμβασης.

Μετά την πάροδο **τριών (3) ετών** από την έναρξη της μίσθωσης, ο Δήμος Κομοτηνής προβαίνει σε αξιολόγηση της υλοποίησης των εργασιών και επενδύσεων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο, καθώς και της μισθωτικής συνέπειας του πλειοδότη.

Σε περίπτωση που διαπιστωθεί η μη ολοκλήρωση των προβλεπόμενων εργασιών και επενδύσεων εντός της ανωτέρω τριετίας, ο Δήμος δύναται να κινήσει τη διαδικασία έκπτωσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 της παρούσας διακήρυξης, το οποίο εφαρμόζεται και σε κάθε άλλη περίπτωση παράβασης των συμβατικών υποχρεώσεων από τον πλειοδότη.

Άρθρο 4°. Μίσθωμα – Αναπροσαρμογή – Εγγυήσεις

- Ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα εκκίνησης: **χίλια διακόσια ευρώ (1.200,00€)**.
- Αναπροσαρμογή: ετησίως την 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου έτους.
- Εγγύηση συμμετοχής: 10% επί ετήσιου ελάχιστου μισθώματος, ήτοι **δυο χιλιάδες εκατόν εξήντα ευρώ (2.160,00€)**, με προσκόμιση εγγυητικής επιστολής νομίμως λειτουργούντων στην Ελλάδα Τραπεζών ή προσκόμιση Γραμματίου Σύστασης Παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.
- Εγγύηση καλής εκτέλεσης: 10% του επιτευχθησόμενου με τη δημοπρασία μισθώματος για τη συνολική διάρκεια της μίσθωσης (10ετία) με προσκόμιση εγγυητικής επιστολής νομίμως λειτουργούντων στην Ελλάδα Τραπεζών ή προσκόμιση Γραμματίου Σύστασης Παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, πριν την υπογραφή της σύμβασης. Η εγγύηση επιστρέφεται άτοκα στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και την ολοσχερή εξόφληση του μισθώματος και την εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεων του μισθωτή που απορρέουν από τη μίσθωση (δημοτικά τέλη, φόροι κλπ.)
- Το μίσθωμα καταβάλλεται μηνιαίως μέχρι την 10^η εκάστου μηνός, πλην του πρώτου που θα καταβληθεί με την υπογραφή της σύμβασης. Καθυστέρηση πέραν των τεθέντων με τη βεβαίωση ημερών επιβαρύνεται με τόκο υπερημερίας κατά τα ισχύοντα.

Άρθρο 5°. Όργανα – Τόπος – Χρόνος – Επανάληψη

Η δημοπρασία είναι φανερή, προφορική και πλειοδοτική. Διενεργείται από την αρμόδια Επιτροπή κατ' εφαρμογή του Π.Δ. 270/1981 σε ημέρα που θα καθοριστεί με την περίληψη διακήρυξης της δημοπρασίας, ενώ η κατακύρωση και κάθε συναφής πράξη εγκρίνεται από τη Δημοτική Επιτροπή κατά τα άρθρα 72 και 74Α του Ν. 3852/2010.

Τα πρακτικά της δημοπρασίας υπόκεινται στην έγκριση της Δημοτικής Επιτροπής. Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα για αποζημίωση για τη μη έγκριση ή την ακύρωση αυτών, ούτε για ενδεχόμενη βραδύτητα της κοινοποίησης της σχετικής εγκριτικής απόφασης

Άρθρο 6°. Τρόπος Συμμετοχής – Κριτήρια Επιλεξιμότητας - Απαραίτητα Δικαιολογητικά

Α. Δικαίωμα συμμετοχής.

Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής, καθώς και κοινοπραξίες/ενώσεις προσώπων, εφόσον πληρούν σωρευτικά τα ελάχιστα κριτήρια του παρόντος άρθρου.

Β. Ελάχιστα κριτήρια εμπειρίας & χρηματοοικονομικής επάρκειας.

- Αποδεδειγμένη εμπειρία στη λειτουργία/εκμετάλλευση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος (ΚΥΕ), τεκμηριωμένη από τον μέσο κύκλο εργασιών των τριών (3) τελευταίων πλήρων διαχειριστικών χρήσεων ο οποίος πρέπει να ανέρχεται σε **τουλάχιστον διακόσιες χιλιάδες ευρώ (200.000,00€)**.
- Ο κύκλος εργασιών αφορά δραστηριότητες εστίασης/ΚΥΕ (τεκμηρίωση με σχετικούς ΚΑΔ).
- Για κοινοπραξίες/ενώσεις, το κριτήριο μπορεί να καλύπτεται αθροιστικά από τα μέλη. Σε μετασηματισμούς/διαδοχές, συνυπολογίζονται οι κύκλοι εργασιών διαδόχων/προγενέστερων οντοτήτων, με τεκμηρίωση συνέχειας.
- Τραπεζική βεβαίωση πιστοληπτικής ικανότητας για ποσό τουλάχιστον 150.000,00 ευρώ ή ισοδύναμης επιστολής αναφοράς έκδοσης κατά μέγιστο έως ένα μήνα προ της ημερομηνίας διενέργειας της δημοπρασίας.

Γ. Υποχρεωτική παρουσίαση αξιόχρεου εγγυητή.

Κάθε συμμετέχων παρουσιάζει αξιόχρεο εγγυητή που συνυπογράφει πρακτικά και, μετά την έγκρισή τους, τη σύμβαση. Ο εγγυητής ευθύνεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τον μισθωτή για μισθώματα και τήρηση όρων, **παραιτούμενος** των ευεργετημάτων **διαιρέσεως** και **διζήσεως**.

Δ. Φάκελος συμμετοχής – δικαιολογητικά.

Οι ενδιαφερόμενοι καταθέτουν στο πρωτόκολλο του Δήμου, έως την ημερομηνία που θα καθοριστεί με την περίληψη διακήρυξης της δημοπρασίας και στις ώρες που καθορίζονται με το άρθρο 7° της παρούσας, κλειστό φάκελο με δύο υποφάκελους: (α) «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΓΓΥΗΤΗ» και (β) «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 10ΕΤΙΑΣ».

α) «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΓΓΥΗΤΗ»

1) Αίτηση-Υπεύθυνη δήλωση συμμετοχής & ανεπιφύλακτης αποδοχής των όρων της διακήρυξης	Υπόδειγμα στο τέλος της διακήρυξης
2) Φωτοτυπία Αστυνομικής Ταυτότητας	Αιτούντος ως φυσικό πρόσωπο ή ως εκπροσώπου νομικού προσώπου ή ως πληρεξουσίου
3) Εγγυητική συμμετοχής	Ποσού: δυο χιλιάδων εκατόν εξήντα ευρώ (2.160,00€)
4) Φορολογική ενημερότητα	Εν ισχύ

5) Ασφαλιστική ενημερότητα	Εν ισχύ
6) Βεβαίωση μη οφειλής προς τον Δήμο Κομοτηνής	Εν ισχύ
7) Βεβαίωση μη οφειλής προς τη Δ.Ε.Υ.Α. Κομοτηνής	Εν ισχύ
8) Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας	Έκδοσης κατά μέγιστο έως ένα μήνα προ της ημερομηνίας διενέργειας της δημοπρασίας
9) Νομιμοποιητικά έγγραφα	ΓΕΜΗ/Καταστατικό (επί εταιρειών)/Εκπροσώπηση (επί εταιρειών)
10) Υπεύθυνη Δήλωση Ν. 1599/1986	Προκειμένου για διαχειριστή ή των διαχειριστών εταιρείας «περί μη καταδίκης για καμιά αξιόποινη πράξη ή για πράξη που έχει σχέση με την άσκηση της επαγγελματικής του/τους ιδιότητας.» (Υπόδειγμα στο τέλος της διακήρυξης)
11) Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/1986	Αυτοψία & αποδοχή πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου, των υποχρεωτικών εργασιών που θα πραγματοποιήσει σε περίπτωση ανάδειξής του ως πλειοδότη και παραίτησής του από κάθε δικαίωμα αποζημίωσης του σχετικά με οποιαδήποτε απόφαση του εκμισθωτή για αναβολή ή ακύρωση του διαγωνισμού (Υπόδειγμα στο τέλος της διακήρυξης)
12) Πιστοποιητικό ISO 22000:2018 ή ισοδύναμο	Σε ισχύ, εκδόσεως από διαπιστευμένο φορέα χώρας της Ε.Ε.
13) Πιστοποιητικό/τεκμηρίωση HACCP	Σχέδιο HACCP ή κάλυψη μέσω ISO 22000
14) Φωτοτυπία Αστυνομικής Ταυτότητας εγγυητή	
15) Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας εγγυητή από το αρμόδιο Πρωτοδικείο.	Έκδοσης κατά μέγιστο έως ένα μήνα προ της ημερομηνίας διενέργειας της δημοπρασίας
16) Αποδεικτικά εισοδήματος/κύκλου εργασιών τριετίας εγγυητή	Φορολογικά έντυπα Ε1/Ε3 για τα φορολογικά έτη 2022, 2023 και 2024
17) Στοιχεία περιουσιακής κατάστασης εγγυητή	Εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ 2025
18) Τραπεζική βεβαίωση πιστοληπτικής ικανότητας για ποσό τουλάχιστον 100.000,00 ευρώ ή ισοδύναμης επιστολής αναφοράς εγγυητή	Έκδοσης κατά μέγιστο έως ένα μήνα προ της ημερομηνίας διενέργειας της δημοπρασίας
19) Βεβαίωση μη οφειλής εγγυητή προς τον Δήμο Κομοτηνής	Εν ισχύ
20) Βεβαίωση μη οφειλής εγγυητή προς τη Δ.Ε.Υ.Α. Κομοτηνής	Εν ισχύ
21) Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 εγγυητή	Περί αποδοχής όρων της διακήρυξης & αποδοχή πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου (Υπόδειγμα στο τέλος της διακήρυξης)

β) «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 10ΕΤΙΑΣ» (υποχρεωτικό)

- Περιγραφή σχεδίου, μενού, σύνδεση με την τοπική γαστρονομία.
- Προϋπολογισμός εργασιών/εξοπλισμού, πηγές χρηματοδότησης, χρονοδιάγραμμα.
- Οργάνωση λειτουργίας (στελέχωση, εκπαίδευση, βάρδιες).

- Πολιτικές ποιότητας/υγιεινής (HACCP/ISO 22000).
- Προβλέψεις ζήτησης – εσόδων – δαπανών, εποχικότητα, ταμειακές ροές (cash flow).
- Μάρκετινγκ & τουριστική ταυτότητα Φαναρίου, ψηφιακή παρουσία.
- Δείκτες απόδοσης (KPIs) και ετήσια απολογιστική έκθεση προς τη Δημοτική Επιτροπή.

Άρθρο 7ο. Διεξαγωγή – Ανάδειξη Πλειοδότη – Έγκριση

Χρονικό διάστημα υποβολής δικαιολογητικών συμμετοχής στη δημοπρασία ορίζεται η 08:00 π.μ. και λήξη η 10:00 π.μ.

Ώρα έναρξης των προσφορών φανεράς πλειοδοτικής δημοπρασίας ορίζεται η 12^η μεσημβρινή και ώρα λήξης αποδοχής προσφορών η 02:00 μ.μ.

Τιμή εκκίνησης: **Χίλια διακόσια ευρώ (1.200,00€).**

Βήμα επομένων προσφορών (περιλαμβανομένης και της πρώτης): **Εκατό ευρώ (100,00€).**

Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφόσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας, αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Δημοπρασιών πριν από την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας και το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για λογαριασμό αυτού του ιδίου.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον τελευταίο πλειοδότη και η υποχρέωση αυτή μεταβιβάζεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη. Ο τελευταίος των οποίων είναι υπεύθυνος για την προσφορά του μέχρι να του γνωστοποιηθεί η ολοκλήρωση της προβλεπόμενης από το Νόμο εγκριτικής διαδικασίας, οπότε και καθίσταται οριστικός μισθωτής.

Η απόφαση της Επιτροπής Δημοπρασιών περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακήρυξης προβλεπόμενους όρους αναγράφεται στα πρακτικά.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την επιτροπή και από τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή του. Ο εγγυητής είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον μισθωτή για όλες τις υποχρεώσεις του, στερούμενος του ευεργετήματος της διζήσεως και της διαιρέσεως.

Σε περίπτωση άγονης διαδικασίας, η δημοπρασία επαναλαμβάνεται μία φορά. Αν παραμείνει άγονη, επιτρέπεται απευθείας εκμίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 192 ΚΔΚ.

Άρθρο 8ο. Παράδοση – Υποχρεωτικές Εργασίες

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από της κοινοποίησής της απόφασης περί εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, ενεργούμενης με αποδεικτικό παραλαβής, να προσέλθει με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

Ο μισθωτής υποχρεούται να εκτελέσει, με δικές του δαπάνες, τις ελάχιστες εργασίες αποκατάστασης / προσαρμογής που υποδεικνύονται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών (Παράρτημα ΙΙ), με τις απαιτούμενες

εγκρίσεις (Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας/Άδεια όπου απαιτείται) και πριν την έναρξη λειτουργίας. Η παραλαβή γίνεται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών.

Άρθρο 9°. Άδειες – Γνωστοποιήσεις Λειτουργίας ΚΥΕ

Πριν την έναρξη λειτουργίας, ο μισθωτής υποβάλλει γνωστοποίηση λειτουργίας κατά τον Ν. 4442/2016 και εξασφαλίζει όλες τις ειδικές εγκρίσεις/άδειες (υγειονομικές, πυρασφάλειας, περιβάλλοντος, μουσικής, πινακίδων κ.λπ.), με δική του ευθύνη και δαπάνη.

Άρθρο 10°. Επιχειρηματικό Σχέδιο 10ετίας – Συμβατικός Χαρακτήρας

Το επιχειρηματικό σχέδιο προσαρτάται στη σύμβαση (Παράρτημα ΙΙΙ) και έχει συμβατικό χαρακτήρα. Ο μισθωτής υποβάλλει ετήσια απολογιστική έκθεση στη Δημοτική Επιτροπή κάθε Μάρτιο του επομένου έτους που αφορά η έκθεση. Τυχόν ουσιώδεις αποκλίσεις απαιτούν προηγούμενη έγκριση του Δήμου.

Άρθρο 11°. Περιβαλλοντικοί – Λειτουργικοί Όροι

- Τήρηση κανονισμού καθαριότητας & διαχείρισης αποβλήτων.
- Εγκατάσταση/συντήρηση λιποσυλλέκτη όπου απαιτείται.
- Τήρηση αντικαπνιστικής νομοθεσίας & ορίων θορύβου.
- Ειδικό καθεστώς αιγιαλού/παραλίας (εφόσον εφαρμόζεται): υποχρεωτική συμμόρφωση με τις σχετικές διατάξεις.

Άρθρο 12°. Ασφάλιση – Ευθύνες

Ο μισθωτής ασφαλίζει τον χώρο για πυρκαγιά/σεισμό και αστική ευθύνη έναντι τρίτων. Ο Δήμος δεν ευθύνεται για απώλεια/ζημία εξοπλισμού ή διακοπές παροχών μη οφειλόμενες σε υπαιτιότητά του.

Άρθρο 13°. Υπομίσθωση – Εκχώρηση

Απαγορεύεται η υπομίσθωση ή εκχώρηση δικαιωμάτων χωρίς προηγούμενη έγγραφη άδεια του Δήμου. Δυνατές μόνο συμπληρωματικές δραστηριότητες κατόπιν ειδικής έγκρισης.

Άρθρο 14°. Συντήρηση – Βελτιώσεις – Εξοπλισμός

Ο μισθωτής εκτελεί τακτικές συντηρήσεις και αποκαθιστά φθορές χρήσης με δαπάνη του. Μόνιμες βελτιώσεις κατόπιν έγκρισης παραμένουν υπέρ του μισθίου άνευ αποζημίωσης, εκτός αντίθετης ρήτρας.

Άρθρο 15°. Λύση – Έκπτωση – Ρήτρες

Η σύμβαση μίσθωσης καταγγέλλεται από τον Δήμο Κομοτηνής στις περιπτώσεις:

- Μη εμπρόθεσμης ολοκλήρωσης υποχρεωτικών εργασιών από τον πλειοδότη.
- Μη υποβολής/τήρησης αδειών/γνωστοποιήσεων από τον πλειοδότη.
- Δύο (2) συνεχόμενων εκπρόθεσμων καταβολών μισθωμάτων.
- Σοβαρών παραβάσεων υγειονομικών/περιβαλλοντικών όρων ή αυθαίρετων κατασκευών στο μίσθιο από τον πλειοδότη.

Σε περίπτωση έκπτωσης καταπίπτει η εγγύηση καλής εκτέλεσης και ο Δήμος δύναται να επαναδημοπρατήσει το μίσθιο με επιβάρυνση του υπαιτίου για τυχόν διαφορά στο επιτευχθέν μίσθωμα.

Άρθρο 16°. Έξοδα – Τέλη – Φόροι

Όλες οι λειτουργικές δαπάνες (ρεύμα, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες), τέλη και επιβαρύνσεις χρήστη βαρύνουν τον μισθωτή. Φόροι ιδιοκτησίας κατά νόμο.

Άρθρο 17°. Επίσκεψη Χώρου – Διευκρινίσεις

Επίσκεψη του χώρου κατόπιν ραντεβού (τηλ.: 2531352455, email: d.mangas@komotini.gr).

Ερωτήματα έως 19/12/2025 και ώρα 13:00 στα e-mail: d.mangas@komotini.gr και d.sideroudi@komotini.gr, απαντώνται εγγράφως/ομαδοποιημένα.

Άρθρο 18°. Δημοσίευση διακήρυξης

Η παρούσα διακήρυξη και η περίληψή της με απόφαση του Δημάρχου:

α. θα αναρτηθεί στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Δήμου Κομοτηνής

β. θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο – Πρόγραμμα «Διαύγεια»

γ. θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Κομοτηνής

δ. θα δημοσιευθεί, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας σε μία (1) ημερήσια τοπική εφημερίδα.

Η δαπάνη δημοσίευσης της διακήρυξης, αρχικής και τυχόν επαναληπτικής, βαρύνει τον Δήμο Κομοτηνής.

Ο Δήμαρχος

Ιωάννης Γκαράνης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – Τεχνική Έκθεση Μηχανικού

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

(Σύμφωνα με την παρ.δ) του άρθρου 99, του ν.4495/17 «Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος».)

Διεύθυνση / θέση ακινήτου: Οικισμός Φαναρίου
Δήμος Κομοτηνής Π.Ε. Ροδόπης.

Αριθμός και ημ/νία έκδοσης Οικ. Άδειας:

Ιδιοκτήτης: Δήμος Κομοτηνής.

Διεύθυνση: Πλατεία Βιζυηνού 1 Κομοτηνή.

Περιγραφή αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης χρήσης:

Η παρούσα περιγραφή αφορά τις αυθαίρετες κατασκευές-παραβάσεις που διαπιστώθηκαν στο κτίσμα του Τουριστικού Περιπτέρου Φαναρίου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές-παραβάσεις που διαπιστώθηκαν στον περιβάλλοντα χώρο του οικοπέδου.

Το ακίνητο βρίσκεται εντός του Οικισμού Φαναρίου και περιήλθε στον Δήμο Κομοτηνής, με την με αριθμ. πρωτ.21971/4.10.1960 Απόφαση Νομάρχη Ροδόπης.

Στον Δήμο Κομοτηνής παραχωρήθηκε το υπ'αριθμ.108 διαθέσιμο οικόπεδο της συμπληρωματικής διανομής του 1959 του Συνοικισμού Φαναρίου, επιφάνειας 5.480,00 τετρ.μ.

Μετά από νέα μέτρηση προκύπτει ότι το εμβαδόν του οικοπέδου 108 υπό στοιχεία (Α1-Α2-Α3....Α10-Α1) είναι 5.221,71 τετρ.μ. και φέρει ΚΑΕΚ 420370124008.

Το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους όρους δόμησης της υπ'αριθμ.1512/8.5.89 Απόφαση Νομάρχου Ροδόπης ΦΕΚ 330Δ/30.5.89,Τομέας Ι.

Εντός του οικοπέδου υφίσταται κτίσμα, το Τουριστικό Περίπτερο του Φαναρίου συνολικής επιφάνειας, άνωθεν του εδάφους:

$$E=E(1)+E(2)+E(3)+E(4)+E(5)+E(6)=(231,12+146,81+102,78+18,03+28,55+0,33)=527,62 \text{ τετρ.μ.}$$

$$-E(1)=E(1\alpha)+E(1\beta)=(221,16+9,96)=231,12 \text{ τετρ.μ. (νομίμως υφιστάμενο τμήμα ισογείου).}$$

$$-E(2)=E(2\alpha)+E(2\beta)=(101,13+45,68)=146,81 \text{ τετρ.μ. (προς ρύθμιση).}$$

$$-E(3)=E(3\alpha)+E(3\beta)+E(3\gamma)+E(3\delta)=(51,35+3,88+12,19+35,36)=102,78 \text{ τετρ.μ. (προς ρύθμιση).}$$

$$-E(4)=18,03 \text{ τετρ.μ. (προς ρύθμιση).}$$

$$-E(5)=28,55 \text{ τετρ.μ. (επιφάνεια που πρέπει να προσμετρήσει στον σ.δ) – (προς ρύθμιση).}$$

$$-E(6)= 0,33 \text{ τετρ.μ. (επιφάνεια που πρέπει να προσμετρήσει στον σ.δ) – (προς ρύθμιση), και}$$

$$\text{-τμήματος υπογείου επιφάνειας (105,88+86,61)=192,49 τετρ.μ. (νομίμως υφιστάμενο τμήμα υπογείου).}$$

Τμήμα του Τουριστικού Περιπτέρου θεωρείται νομίμως υφιστάμενο ως προϋφιστάμενο του 1955, ενώ στην συνέχεια πραγματοποιήθηκαν αυθαίρετα προσθήκες προ του 1984 (φωτοληψία του 1984) και προσθήκες νεώτερες προ του 2011.

Αναλυτικότερα:

Το νομίμως υφιστάμενο τμήμα λαμβάνοντας υπόψη τα υλικά και την τεχνοτροπία κατασκευής προκύπτει ότι είναι:

- Υπόγειο: $(105,88+86,61)=192,49 \text{ τετρ.μ.}$
- Υπερυψωμένο ισόγειο $=E(1)=E(1\alpha)+E(1\beta)=(221,16+9,96)=231,12 \text{ τετρ.μ.}$
Στο ισόγειο υπήρχε το κυρίως κτίσμα $E(1\alpha)=221,16 \text{ τετρ.μ.}$, η εξωτερική κλίμακα προς το δώμα $E(1\beta)=9,96 \text{ τετρ.μ.}$, η βεράντα (οροφή υφισταμένου υπογείου) και δύο (2) εξωτερικές κλίμακες για την πρόσβαση από τον αύλειο χώρο στην στάθμη του δαπέδου ισογείου.
- Νομίμως υφιστάμενη θεωρείται και η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, παλαιά περίφραξη στην νότια πλευρά του οικοπέδου, κλίμακες, πλάτωμα.

Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκαν οι παρακάτω αυθαίρετες- κατασκευές παραβάσεις:

Αυθαίρετες κατασκευές - παραβάσεις.

Στο κτίριο του Τουριστικού Περιπτέρου Φαναρίου διαπιστώθηκαν οι παρακάτω αυθαίρετες κατασκευές – παραβάσεις:

Τμήματα προς ρύθμιση.

1). Τμήμα (2α) - Υπέρβαση ως προς την κάλυψη και την δόμηση στο υφιστάμενο Κτίσμα (1).

Σε επέκταση του υφισταμένου κτίσματος (1) κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (2α), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(2\alpha)=101,13$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την κάλυψη και τη δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

2). Τμήμα (2β) - Υπέρβαση ως προς την δόμηση στο υφιστάμενο Κτίσμα (1).

Σε επέκταση του υφισταμένου κτίσματος (1) και άνωθεν της πλάκας οροφής του υπογείου (με χρήση αρχικά ως βεράντας), κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (2β), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(2\beta)=45,68$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

3). Τμήμα (3α) - Υπέρβαση ως προς την κάλυψη και την δόμηση στο υφιστάμενο Κτίσμα (1).

Σε επέκταση του υφισταμένου κτίσματος (1) κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (3α), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(3\alpha)=51,35$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την κάλυψη και τη δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

4). Τμήμα (3β) - Υπέρβαση ως προς την κάλυψη και την δόμηση.

Σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (3β), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(3\beta)=3,88$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την κάλυψη και τη δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

5). Τμήμα (3γ) - Υπέρβαση ως προς την δόμηση.

Άνωθεν της πλάκας οροφής του υπογείου (με χρήση αρχικά ως βεράντας), κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (3γ), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(3\gamma)=12,19$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

6). Τμήμα (3δ) - Υπέρβαση ως προς την δόμηση.

Άνωθεν της πλάκας οροφής του υπογείου (με χρήση αρχικά ως βεράντας), κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (3δ), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(3\delta)=35,36$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

7). Τμήμα (4) - Υπέρβαση ως προς την κάλυψη και την δόμηση στο υφιστάμενο Κτίσμα (1).

Σε επέκταση του υφισταμένου κτίσματος (1) κατασκευάστηκε αυθαίρετα το τμήμα (4), το οποίο αποτελεί κύριο χώρο, επιφάνειας $E(4)=18,03$ τετρ.μ. με υπέρβαση ως προς την κάλυψη και τη δόμηση. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

8). Τμήμα (5) - Υπέρβαση ως προς την δόμηση.

Άνωθεν της πλάκας οροφής του υπογείου, υφίσταται η ακάλυπτη επιφάνεια (5), επιφάνειας $E(5)=28,55$ τετρ.μ. η οποία πρέπει να προσμετρήσει στον σ.δ [ένας υπόγειος χώρος δεν προσμετράει στον σ.δ όταν η επιφάνειά του βρίσκεται κάτω από επιφάνεια που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου)]. Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

9). Τμήμα (6) - Υπέρβαση ως προς την κάλυψη και την δόμηση.

Ανάμεσα στο τμήμα (3α) και (3β) υπάρχει ακάλυπτη επιφάνεια (6), επιφάνειας $E(6)=0,33$ τετρ.μ. η οποία πρέπει να προσμετρήσει στον σ.δ (λόγω μη επιτρεπτής απόστασης μεταξύ των κτισμάτων). Στο σύστημα δηλώνεται προς ρύθμιση. Η παλαιότητα ορίζεται από 1/1/2004 μέχρι και 28/07/2011.

Η συνολική επιφάνεια που δηλώνεται προς ρύθμιση είναι:

$$\begin{aligned} E(\text{ρύθμισης}) &= E(2\alpha) + E(2\beta) + E(3\alpha) + E(3\beta) + E(3\gamma) + E(3\delta) + E(4) + E(5) + E(6) = \\ &= (101,13 + 45,68 + 51,35 + 3,88 + 12,19 + 35,36 + 18,03 + 28,55 + 0,33) = 296,50 \text{ τετρ.μ.} \\ E(\text{υκ} + \text{υδ}) &= E(2\alpha) + E(3\alpha) + E(3\beta) + E(4) + E(6) = (101,13 + 51,35 + 3,88 + 18,03 + 0,33) = 174,72 \text{ τετρ.μ.} \\ E(\text{υδ}) &= E(2\beta) + E(3\gamma) + E(3\delta) + E(5) = (45,68 + 12,19 + 35,36 + 28,55) = 121,78 \text{ τετρ.μ.} \\ E(\text{υκ} + \text{υδ}) + E(\text{υδ}) &= (174,72 + 121,78) = 296,50 \text{ τετρ.μ.} = E(\text{ρύθμισης}). \end{aligned}$$

10). Αναλυτικός προϋπολογισμός.

Επίσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου διαπιστώθηκαν παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος νόμου και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνειες χώρου και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β' σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ.5 του παρόντα νόμου.

Οι παραβάσεις αυτές είναι οι ακόλουθες:

- Κατασκευή περίφραξης.
- Διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου,
(παρτέρια, πεζούλια, κλίμακα εξωτερική, ξύλινο κιόσκι, κολώνες, τέντες, εκκλησάκι).
- Εσωτερικές διαρρυθμίσεις.

Το υφιστάμενο κτίσμα (1) στην ανατολική και νότια όψη του έφερε περιμετρικά τζαμαρίες οι οποίες καθαιρέθηκαν για να κατασκευαστούν οι αυθαίρετες κατασκευές με σκοπό την επέκταση του υφισταμένου κύριου χώρου.

Προϋπολογισμός έως και (15000) ευρώ θεωρείται (1) παράβαση.

Στο σύστημα δηλώνεται (1) λοιπή Πολεοδομική παράβαση με παλαιότητα από 1/1/2004 έως και τις 28/07/2011.

Οι παραβάσεις αυτές δηλώνονται ότι πραγματοποιήθηκαν πριν την καταλυτική ημερομηνία 28/07/2011.

Οι αυθαίρετες κατασκευές που δηλώθηκαν στον Ν.4495/17 δεν εμπίπτουν σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του παρόντος νόμου και δεν αποτελούν πρόχειρες κατασκευές.

Ημερομηνία: 26/05/2025

Ο Δηλών Μηχανικός

DIMITRIOS TASOPOULOS
26/05/2025 11:58

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II – Ελάχιστες Υποχρεωτικές Εργασίες (όπως προσδιορίσθηκαν από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών)

- Καθαίρεση αποσπασμένων επιχρισμάτων τοίχων και υποστυλωμάτων όπου απαιτείται.
- Καθαρισμός και απομάκρυνση των στοιχείων της υφιστάμενης θερμο/υγρομόνωσης στο δώμα.
- Καθαίρεση εξωτερικών κουφωμάτων, όπου απαιτείται, λόγω διάβρωσης.
- Καθαίρεση εσωτερικών κουφωμάτων, ξύλινων ή μεταλλικών ή από αλουμίνιο, όπου απαιτείται.
- Καθαίρεση αποσπασμένων επικαλύψεων οροφών/τοίχων/υποστυλωμάτων από γυψοσανίδες.
- Καθαίρεση ψευδοροφών παντός τύπου.
- Αποκατάσταση επιφανειών επιχρισμάτων τοίχων και υποστυλωμάτων από υλικό ιδίου τύπου η καλύτερου, όπου απαιτείται.
- Αποκατάσταση επικαλύψεων οροφών/τοίχων/υποστυλωμάτων από γυψοσανίδες [συμπεριλαμβάνεται και ο κατάλληλος σκελετός],
- Κατασκευή ψευδοροφών παντός τύπου [συμπεριλαμβάνεται και ο κατάλληλος σκελετός],
- Αποκατάσταση των φθορών και αποσπάρσεων επί των δομικών στοιχείων ήτοι υποστυλώματα, δοκοί, πλάκες, με τα κατάλληλα υλικά.
- Ενίσχυση των δομικών στοιχείων του φορέα.
- Εργασίες αποκατάστασης επί των αρμών διαστολής των τμημάτων του κτιρίου (καθαρισμός, μόνωση, επικάλυψη).
- Κατασκευή συστήματος εξωτερικής θερμομόνωσης - θερμοπρόσοψης κτιρίου (κέλυφος).
- Αντικατάσταση (όπου κριθεί απαραίτητο) εξωτερικών κουφωμάτων με αντίστοιχα από αλουμίνιο με την
- Κατάλληλη ανοδίσωση λόγω διαβρωτικού θαλάσσιου περιβάλλοντος, θερμοδιακοπή, και ενεργειακούς υαλοπίνακες 3^{ης} γενιάς.
- Αντικατάσταση εσωτερικών κουφωμάτων με αντίστοιχα ξύλινα ή μεταλλικά η από αλουμίνιο.
- Κατασκευή συστήματος θερμο/υγρομόνωσης δώματος.
- Χρωματισμοί εσωτερικών οριζόντιων/κάθετων επιφανειών.
- Χρωματισμοί εξωτερικών οριζόντιων/κάθετων επιφανειών με χρώματα ανθεκτικά στην ηλιακή ακτινοβολία.
- Συντήρηση υφιστάμενων χώρων υγιεινής.
- Δημιουργία-διαμόρφωση χώρων υγιεινής για εξυπηρέτηση ατόμων ΑμεΑ.
- Δημιουργία ράμπας πρόσβασης για εξυπηρέτηση ατόμων ΑμεΑ.
- Έλεγχος και ανακατασκευή δικτύου ύδρευσης.
- Έλεγχος και ανακατασκευή δικτύου αποχέτευσης.
- Έλεγχος και ανακατασκευή δικτύου όμβριων - υδρορροές.
- Έλεγχος και ανακατασκευή δικτύου διανομής ηλεκτρικού ρεύματος.
- Έκδοση νέου ηλεκτρολογικού σχεδίου κτιρίου.
- Κατασκευή δικτύου θέρμανσης/κλιματισμού.
- Κατασκευή δικτύου αντικεραυνικής προστασίας κτιρίου
- Έλεγχος-βελτίωση υφιστάμενου δικτύου γείωσης κτιρίου (εργασία-δοκιμές πεδίου)

Όλες οι εργασίες εκτελούνται με τις απαιτούμενες εγκρίσεις (ΕΕΔΜΚ/Άδεια) για τη λήψη των οποίων είναι υπόχρεος ο πλειοδότης και παραλαμβάνονται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ – Επιχειρηματικό Σχέδιο 10ετίας (Υποχρεωτικό)

Το επιχειρηματικό σχέδιο υποβάλλεται επί ποινή απαραδέκτου. Δεν βαθμολογείται· ελέγχεται ως προς την πληρότητα και τη συμμόρφωση με τους όρους της διακήρυξης.

1. Γενικά στοιχεία υποψηφίου / φορέα εκμετάλλευσης

- Επωνυμία / Ονοματεπώνυμο – Διακριτικός τίτλος
- Νομική μορφή – ΓΕΜΗ – ΑΦΜ – ΔΟΥ – Έδρα
- Στοιχεία επικοινωνίας υπευθύνου έργου (τηλ., email)
- Σύντομο ιστορικό δραστηριοποίησης σε ΚΥΕ (έτη λειτουργίας, σημεία, πιστοποιήσεις)

2. Περιγραφή σχεδίου και μενού – Σύνδεση με την τοπική γαστρονομία

Περιγραφή του σχεδίου (π.χ. μεσογειακή κουζίνα/θαλασσινά/καφέ-brunch) και τη στρατηγική εμπειρίας πελάτη.

- Κατηγορίες μενού, ενδεικτικές συνταγές, πολιτική ποιότητας πρώτων υλών, ενδεικτικός τιμοκατάλογος
- Ανάδειξη τοπικών προϊόντων (ΠΟΠ/ΠΓΕ αν υφίστανται) & στόχος ελάχιστου ποσοστού τοπικών προμηθειών [%]
- Ειδικές επιλογές (ενδεικτικά): παιδικό μενού, vegetarian/vegan, αλλεργιογόνα
- Πρακτικές βιωσιμότητας (μείωση πλαστικών, ανακύκλωση, εξοικονόμηση νερού/ενέργειας)

3. Προϋπολογισμός εργασιών & εξοπλισμού – Χρηματοδότηση – Χρονοδιάγραμμα

Διαχωρισμός επεμβάσεων/εργασιών (σύμφωνα με Δ.Τ.Υ.) και εξοπλισμό. Δήλωση πηγών χρηματοδότησης και συνοπτικό χρονοδιάγραμμα.

Κατηγορία	Περιγραφή	Κόστος (προ ΦΠΑ)	ΦΠΑ	Σύνολο	Πηγή Χρημ/σης
Εργασίες/Εξοπλισμός	[π.χ. Η/Μ, κουζίνα, έπιπλα]	[€]	[€]	[€]	[Ιδια κεφάλαια/Δάνειο/Επιχορήγηση]

Συνοπτικό χρονοδιάγραμμα (ενδεικτικά στάδια):

Στάδιο	Έναρξη	Λήξη	Διάρκεια (ημέρες)
Μελέτες – Άδειες/Γνωστοποιήσεις			
Εργασίες αποκατάστασης/προσαρμογής			
Προμήθειες/Εγκατάσταση εξοπλισμού			
Δοκιμαστική λειτουργία			
Οριστική έναρξη λειτουργίας			

Τεκμηρίωση χρηματοδότησης: επιστολή τραπεζής (bank reference/προέγκριση), βεβαιώσεις ιδίων κεφαλαίων, επιχορηγήσεις.

4. Οργάνωση λειτουργίας (στελέχωση, εκπαίδευση, βάρδιες)

Παράθεση οργανογράμματος, ρόλων και εποχικού πλάνου βαρδιών.

Θέση	Αρμοδιότητες	Εποχικότητα	Ώρες/εβδ.	Αριθμός	Απαιτούμενη εκπαίδευση
		Υψηλή/Μέση/Χαμηλή			

Ελάχιστα απαιτούμενα: υγιεινή τροφίμων, πρώτες βοήθειες/πυρασφάλεια, πολιτική αλλεργιογόνων, εξυπηρέτηση πελατών.

Περίοδος	Ώρες λειτουργίας	Βάρδια Α	Βάρδια Β	Κάλυψη αιχμών
Θερινή αιχμή				
Μεταίχμια				
Χαμηλή περίοδος				

5. Πολιτικές ποιότητας & υγιεινής (HACCP/ISO 22000)

- Πεδίο εφαρμογής συστήματος (κουζίνα, μπαρ, αποθήκες)
- Διάγραμμα ροής – Ανάλυση κινδύνων (βιολογικοί/χημικοί/φυσικοί)
- Κρίσιμα Σημεία Ελέγχου (CCPs) & κρίσιμα όρια (θερμική επεξεργασία, ψύξη/κατάψυξη, απόψυξη)
- Παρακολούθηση & αρχεία (θερμοκρασίες, ιχνηλασιμότητα, δελτία)
- Διορθωτικές, ανάκληση, εσωτερικές επιθεωρήσεις
- Αλλεργιογόνα, καθαρισμοί/απολυμάνσεις, απεντόμωση/μυοκτονία
- Έγκριση/αξιολόγηση προμηθευτών, πολιτική πρώτων υλών
- Χρονοδιάγραμμα/στόχος πιστοποίησης ISO 22000

6. Προβλέψεις ζήτησης – εσόδων – δαπανών – εποχικότητα – cash flow

Παραδοχές (ημερήσιες καλύψεις, μέσο έσοδο, δείκτες εποχικότητας) και τεκμηρίωση.

Παράμετρος	Τιμή	Πηγή/τεκμηρίωση	Σχόλιο
Καλύψεις/ημέρα (αιχμή)			
Καλύψεις/ημέρα (χαμηλή)			
Μέσο έσοδο/κάλυψη (€)			
Δείκτες εποχικότητας (μηνιαίοι)			

Προϋπολογισμοί 10ετίας: έσοδα ανά κατηγορία, κόστος πωληθέντων, μισθοδοσία, ενοίκιο, ενέργεια/ύδρευση, συντήρηση, λοιπά, αποσβέσεις, τόκοι (αν υπάρχουν).

Έτος	Έσοδα	Κόστος πωληθέντων	Μισθοδοσία	Λοιπά Λειτουργικά	EBITDA	Επενδ./Δάνεια/Φόροι
1						
2						
...						
10						

Ταμειακές ροές με κεφάλαιο κίνησης (αποθέματα/απαιτήσεις/υποχρεώσεις) και «ανάλυση ευαισθησίας» ($\pm 15\%$ στην κίνηση/μέσο έσοδο).

Σημείο ισορροπίας (break-even): σταθερά/μεταβλητά κόστη, απαιτούμενες καλύψεις/ημέρα.

7. Μάρκετινγκ & τουριστική ταυτότητα Φαναρίου – Ψηφιακή παρουσία

- Τοποθέτηση επωνυμίας (Brand Positioning) & μοναδικό πλεονέκτημα που προσφέρει η επιχείρηση (Unique Selling Proposition - USP)
- Συνεργασίες με τοπικούς φορείς/επιχειρήσεις
- Ψηφιακά κανάλια: TripAdvisor, Instagram/Meta, website/κρατήσεις
- Ετήσιο ημερολόγιο ενεργειών (αιχμές/εκδηλώσεις/off-peak promos)
- Διαχείριση reviews: στόχος $\geq 4,5/5$, χρόνος απόκρισης $\leq 24h$

8. KPIs & περιεχόμενο ετήσιας απολογιστικής έκθεσης προς τη Δημοτική Επιτροπή

- Μέσο χρηματικό ποσό που δαπανώνται από έναν πελάτη (Average Check), έσοδα ανά διαθέσιμη ώρα καθίσματος (revenue per available seat hour-RevPASH), πληρότητα/ημέρα
- Κόστος πωληθέντων %, Μισθολογικό κόστος %, EBITDA margin
- Συμμόρφωση HACCP/ISO (ευρήματα/διορθωτικές)
- Ικανοποίηση πελατών (βαθμολογίες, χρόνος απόκρισης, επίλυση παραπόνων)
- Περιβαλλοντικοί δείκτες (ανακύκλωση, κατανάλωση νερού/ενέργειας)

Η ετήσια έκθεση υποβάλλεται κάθε Μάρτιο και συνοδεύεται από τους βασικούς πίνακες και τεκμηρίωση.

9. Παραρτήματα που συνυποβάλλονται (ενδεικτικά)

- Επιβεβαιώσεις χρηματοδότησης (τραπεζική βεβαίωση πιστοληπτικής ικανότητας/προέγκριση), βεβαιώσεις ιδίων κεφαλαίων, επιχορηγήσεις
- Συστήματα ποιότητας/υγιεινής (ISO 22000, HACCP), συμβάσεις απεντόμωσης/μυοκτονίας, σχέδια καθαρισμού
- Συμφωνίες με προμηθευτές/τοπικούς παραγωγούς (προαιρετικά)
- Πρότυπα συμβάσεων εργασίας/εκπαίδευσης, πολιτικές HR
- Τεκμηρίωση περιβαλλοντικών πρακτικών (ανακύκλωση κ.λπ.)

Σημ.: Τα υποδείγματα πινάκων είναι ενδεικτικά. επιτρέπεται υποβολή ισοδύναμων δομών που αποσαφηνίζουν τη βιωσιμότητα και την ορθή λειτουργία του μισθίου.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ

1. Αίτηση-Υπεύθυνη Ν. 1599/1986 για τη δήλωση συμμετοχής του υποψήφιου πλειοδότη στη δημοπρασία και της ανεπιφύλακτης αποδοχής των όρων της διακήρυξης.
2. Υπεύθυνη Δήλωση Ν. 1599/1986 προκειμένου για διαχειριστή ή των διαχειριστών εταιρείας «περί μη καταδίκης για καμιά αξιόποινη πράξη ή για πράξη που έχει σχέση με την άσκηση της επαγγελματικής του/τους ιδιότητας.»
3. Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/1986 του υποψήφιου πλειοδότη για την αυτοψία & αποδοχή της πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου, των υποχρεωτικών εργασιών που θα πραγματοποιήσει σε περίπτωση ανάδειξής του ως πλειοδότη και παραίτησής του από κάθε δικαίωμα αποζημίωσης του σχετικά με οποιαδήποτε απόφαση του εκμισθωτή για αναβολή ή ακύρωση του διαγωνισμού.
4. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 του εγγυητή περί αποδοχής όρων της διακήρυξης και αποδοχής της πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου.

Α Ι Τ Η Σ Η – ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

(άρθρο 8 Ν.1599/1986 και άρθρο 3 παρ. 3 Ν.2690/1999)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)

Περιγραφή αιτήματος: «Συμμετοχή στη φανερή και προφορική δημοπρασία για την εκμίσθωση δημοτικού κτιρίου με χρήση επαγγελματικού χώρου (τουριστικό περίπτερο Φαναρίου) στην περιοχή Φαναρίου Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Αιγείρου».

Προς⁽¹⁾:	ΔΗΜΟ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
		<i>Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία</i>	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΟΣ

Ο – Η Όνομα:				Επώνυμο:			
Όνομα Πατέρα:				Επώνυμο Πατέρα:			
Όνομα Μητέρας:				Επώνυμο Μητέρας:			
Αριθ. Δελτ. Ταυτότητας:				Α.Φ.Μ:			
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :				Τόπος Γέννησης:			
Τόπος Κατοικίας:				Οδός:			Αριθ:
							TK:
Τηλ:			Fax:			Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):	

ΟΡΙΣΜΟΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ⁽³⁾ (για κατάθεση αίτησης ή παραλαβή τελικής διοικητικής πράξης) : Σε περίπτωση που δε συντάσσεται η εξουσιοδότηση στο παρόν έντυπο απαιτείται προσκόμιση εξουσιοδότησης με επικύρωση του γνήσιου της υπογραφής από δημόσια υπηρεσία ή συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου.

ΟΝΟΜΑ:				ΕΠΩΝΥΜΟ:			
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΠΑΤΕΡΑ:				ΑΔΤ:			
ΟΔΟΣ:				ΑΡΙΘ:			T.K:
Τηλ:			Fax:			E – mail:	

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις ⁽⁴⁾, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

Έχω λάβει γνώση όλων των όρων της διακήρυξης για την εκμίσθωση δημοτικού κτιρίου με χρήση επαγγελματικού χώρου (τουριστικό περίπτερο Φαναρίου), στην περιοχή Φαναρίου Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Αιγείρου τους οποίους αποδέχομαι ρητά και ανεπιφύλακτα (5)

.....20.....

(Υπογραφή)

- (1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.
 (2) Αναγράφεται ολογράφως.
 (3) Εξουσιοδοτώ τον/την πιο πάνω αναφερόμενο/η να καταθέσει την αίτηση ή/και να παραλάβει την τελική πράξη. (Διαγράφεται όταν δεν ορίζεται εκπρόσωπος)
 (4) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

(5) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου, η δήλωση συνεχίζεται σε άλλο κατάλληλο σημείο του εντύπου της αίτησης-υπεύθυνης δήλωσης και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.

(6) Εξουσιοδοτώ την Υπηρεσία να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες (αναζήτηση δικαιολογητικών κ.λπ.) για τη διεκπεραίωση της υπόθεσής μου.

**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΟΥ:	ΚΑΤΑΤΕΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ	ΘΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΙ	ΝΑ ΑΝΑΖΗΤΗΘΕΙ ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΑ ⁽⁶⁾
1.	☐	☐	☐
2.	☐	☐	☐
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:			

Επιλέξτε με ποιο τρόπο θέλετε να παραλάβετε την απάντησή σας:

- ☐ 1. Να σας αποσταλεί με συστημένη επιστολή στη
Διεύθυνση:.....
- ☐ 2. Να την παραλάβετε ο ίδιος από την υπηρεσία μας
- ☐ 3. Να την παραλάβει εκπρόσωπός σας
- ☐ 4. Να σας αποσταλεί με fax στον αριθμό:.....

(Κενός χώρος για συνέχιση του κειμένου της υπεύθυνης δήλωσης).

(Υπογραφή)



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8, παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΔΗΜΟ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ						
Ο – Η Όνομα:				Επώνυμο:			
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:							
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:							
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :							
Τόπος Γέννησης:							
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:				Τηλ:			
Τόπος Κατοικίας:			Οδός:			Αριθ:	ΤΚ:
Αρ. Τηλεομοιοτύπου (Fax):				Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (E-mail):			

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις ⁽³⁾, που προβλέπονται από της διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

Ως διαχειριστής της εταιρείας με την επωνυμία «.....»
δεν έχω καταδικαστεί για καμιά αξιόποινη πράξη ή για πράξη που έχει σχέση με την άσκηση της επαγγελματικής μου ιδιότητας.

(4)

Ημερομηνία: ... /.../ 20...

Ο – Η Δηλών

(Υπογραφή)

(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.

(2) Αναγράφεται ολογράφως.

(3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

(4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8, παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΔΗΜΟ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ								
Ο – Η Όνομα:				Επώνυμο:					
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:									
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:									
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :									
Τόπος Γέννησης:									
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:				Τηλ:					
Τόπος Κατοικίας:			Οδός:			Αριθ:		ΤΚ:	
Αρ. Τηλεομοιοτύπου (Fax):				Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (E-mail):					

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις ⁽³⁾, που προβλέπονται από της διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

Διενήργησα αυτοψία στο δημοτικό ακίνητο, τουριστικό περίπτερο Φαναρίου) στην περιοχή Φαναρίου Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Αιγείρου και κατόπιν αυτής αποδέχομαι την πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου, των υποχρεωτικών εργασιών που θα πραγματοποιήσω, σε περίπτωση ανάδειξής μου ως πλειοδότη καθώς και ότι παραιτούμαι από κάθε δικαίωμα αποζημίωσής μου σχετικά με οποιαδήποτε απόφαση του εκμισθωτή για αναβολή ή ακύρωση του διαγωνισμού.

(4)

Ημερομηνία: ... /.../ 20...

Ο – Η Δηλών

(Υπογραφή)

(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.

(2) Αναγράφεται ολογράφως.

(3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

(4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8, παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΔΗΜΟ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ						
Ο – Η Όνομα:				Επώνυμο:			
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:							
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:							
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :							
Τόπος Γέννησης:							
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:				Τηλ:			
Τόπος Κατοικίας:			Οδός:			Αριθ:	TK:
Αρ. Τηλεομοιοτύπου (Fax):				Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (E-mail):			

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις ⁽³⁾, που προβλέπονται από της διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

Έχω λάβει γνώση όλων των όρων της διακήρυξης για την εκμίσθωση δημοτικού κτιρίου με χρήση επαγγελματικού χώρου (τουριστικό περίπτερο Φαναρίου), στην περιοχή Φαναρίου Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Αιγείρου, τους οποίους αποδέχομαι ρητά και ανεπιφύλακτα καθώς και ότι αποδέχομαι την πραγματική και νομική κατάσταση του μισθίου.

(4)

Ημερομηνία: ... /.../ 20...

Ο – Η Δηλών

(Υπογραφή)

(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.

(2) Αναγράφεται ολογράφως.

(3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

(4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.