

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης ή μη για την εκμίσθωση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Χιονοδρομικού Κέντρου (Χ/Κ) 3-5 Πηγάδια, τους όρους της οποίας θα καθορίσει η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Εισηγούμαι την εκμίσθωση του χιονοδρομικού κέντρου «3-5 Πηγάδια» ιδιοκτησίας του Δήμου Ηρωικής Πόλης της Νάουσας στην Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας, με τους παρακάτω ειδικότερους όρους, αναφέροντας με αναλυτικό τρόπο τα παρακάτω: Πρόθεση του Δήμου Ηρωικής Πόλης Νάουσας είναι η εξεύρεση «ικανού» επενδυτή μέσα από ανοικτές διαδικασίες και υψηλό βαθμό διαφάνειας, και μέσα από συνθήκες πραγματικού και ελεύθερου ανταγωνισμού, καθώς και ίσης μεταχείρισης και αντιμετώπισης των διαγωνιζομένων, προκηρύσσοντας δημόσια, φανερή και προφορική δημοπρασία για την εκμίσθωση για τουριστικούς σκοπούς, του ιδιόκτητου χιονοδρομικού κέντρου «3-5 Πηγάδια» στο βουνό «Βέρμιον».

Βασικός στόχος του Δήμου είναι η επιλογή κατάλληλου μισθωτή, ο οποίος θα μισθώσει το ως άνω ακίνητο με σκοπό την αναβάθμιση, εκμετάλλευση και αξιοποίησή του για αθλητικούς και τουριστικούς σκοπούς, με τον καλύτερο δυνατό τρόπο για τα συμφέροντα του Δήμου της Ηρωικής Πόλης Νάουσας και των δημοτών του.

Για το λόγο αυτό κρίνω ότι απαιτείται η συνδρομή ιδιαίτερων προϋποθέσεων και ικανοτήτων διοίκησης και διαχείρισης χιονοδρομικών κέντρων προς όφελος της ίδιας της επιχείρησης, του Δήμου, αλλά και της τοπικής οικονομίας.

Ειδικότερα ο Δήμος εκπληρώνοντας τις προσδοκίες και την επιθυμία της τοπικής κοινωνίας, προασπίζοντας τα τοπικά συμφέροντα και αξιοποιώντας τη δημοτική περιουσία θα εκμισθώσει το ακίνητο αυτό, προκειμένου να λειτουργήσει ως τουριστικό τοπόσημο, που μπορεί να παρέχει υπηρεσίες που αντιστοιχούν στον χιονοδρομικό και γενικότερα τον ορεινό τουρισμό και να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής του Δήμου, υποστηρίζοντας παράλληλα το τουριστικό και αναπτυξιακό πρόγραμμα του Δήμου.

Προσδοκία του Δήμου είναι, κατόπιν επενδυτικών παρεμβάσεων που επιβάλλεται να πραγματοποιηθούν, να λειτουργήσει πλήρως ως «τουριστική ορεινή επιχείρηση» δυνάμενη να παρέχει τις απαραίτητες εξυπηρετήσεις, τηρουμένων των περιβαλλοντικών και αδειοδοτικών κανόνων, ώστε να ανταποκρίνεται πλήρως στον περιβάλλοντα χώρο.

Ο Δήμος με την εκμίσθωση αυτή, αποσκοπεί στην προσέλκυση ενδιαφερομένων επενδυτών, οι οποίοι αποδεδειγμένα διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική και τεχνική εμπειρία, καθώς και την χρηματοοικονομική επάρκεια, ώστε να αντιληφθούν επαρκώς και να συμμετάσχουν στην υλοποίηση των σκοπών της, με απώτερο στόχο το ακίνητο να αποτελέσει πόλο ανάπτυξης και προβολής της ευρύτερης περιοχής του Δήμου.

Επίσης, προσδοκία του Δήμου είναι -κατά το μέτρο που είναι δυνατό- το μεγαλύτερο μέρος του απασχολούμενου προσωπικού, που θα παρέχει τις υπηρεσίες του στην επιχείρηση, να είναι μόνιμοι κάτοικοι του Δήμου Νάουσας, καθώς και να προτιμώνται προμηθευτές από την τοπική κοινωνία.

Οι ενδιαφερόμενοι με την προσφορά τους μπορούν να προτείνουν όποιες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις θεωρούν ότι συμβάλλουν και μπορούν να επιτύχουν την εύρυθμη και ολοκληρωμένη υλοποίηση των παραπάνω βασικών επιδιωκόμενων στόχων.

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει, με αιτιολογημένη κρίση των αρμοδίων οργάνων του, όποιες από εκείνες τις προτάσεις, θεωρεί πως δεν ανταποκρίνονται στην ορθολογική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Παρά το γεγονός ότι τα στοιχεία της παρούσας εισήγησης και όλα τα πληροφοριακά στοιχεία της έχουν συνταχθεί με καλή πίστη, οι συντάκτες τους δεν υποστηρίζουν ότι είναι εξαντλητικά ή ότι έχουν επιβεβαιωθεί από ανεξάρτητο φορέα. Ούτε ο Δήμος, ούτε η Οικονομική Επιτροπή, ούτε οποιοσδήποτε από τους υπαλλήλους, εκπροσώπους ή συμβούλους αυτού έχουν ή αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη για την επάρκεια, ακρίβεια ή πληρότητα των αναγραφόμενων στην εισήγηση που αφορούν την πραγματική κατάσταση των εγκαταστάσεων του Χ/Κ. Συνεπώς δεν δεσμεύονται, ούτε παρέχουν οποιαδήποτε ρητή ή τεκμαιρόμενη εγγύηση, όσον αφορά στα στοιχεία αυτά, κατά τη διεξαγωγή της Δημοπρασίας.

Ακόμη, οι συντάκτες της εισήγησης αποποιούνται οποιασδήποτε σχετικής ευθύνης που πηγάζει από όλα τα παραπάνω.

Οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να ελέγξουν με κάθε πρόσφορο μέσο την ορθότητα των παρεχόμενων πληροφοριών μέσω των αρμοδίων Αρχών και να προβούν σε ενδελεχή έλεγχο της πραγματικής και νομικής καταστάσεως του μισθίου. Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει ακόμη να πραγματοποιήσουν τη δική τους ανεξάρτητη αξιολόγηση του Έργου, προβαίνοντας σε σχετική διερεύνηση και λαμβάνοντας ακόμα και επαγγελματικές συμβουλές, αν θεωρούν αυτές απαραίτητες.

Σε κάθε περίπτωση, και με την συμμετοχή τους στον Διαγωνισμό, θα αναγνωρίζουν ότι έλεγξαν το ακίνητο, ότι έλαβαν γνώση της πραγματικής και νομικής του καταστάσεως, και ότι το βρήκαν της απολύτου αρεσκείας τους.

Ακόμη, θα αναγνωρίζουν ότι έλεγξαν και τις τοπικές συνθήκες και τους νομικούς και τεχνικούς περιορισμούς της περιοχής, τους οποίους έλαβαν υπ' όψιν τους κατά την σύνταξη του επενδυτικού τους σχεδίου, και ότι αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη από τυχόν εσφαλμένες μελέτες και υπολογισμούς.

Κανένα σημείο της εισήγησης και των όρων που θα εγκριθούν, δεν αποτελεί και δεν θα πρέπει να θεωρηθεί υπόσχεση ή δήλωση για τις τελικές αποφάσεις του Δήμου περί τη μίσθωση.

Οι αποφάσεις του Δήμου θα εξαρτηθούν από το αποτέλεσμα της διαδικασίας της δημοπρασίας.

Η συμμετοχή στη διαδικασία αποτελεί τεκμήριο ότι ο διαγωνιζόμενος έλαβε πλήρη γνώση των όρων, που περιέχονται στην παρούσα, και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα. Οι Τεχνικές Προτάσεις Ανάπτυξης που θα υποβληθούν από τους υποψήφιους επενδυτές θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της παρούσας εισήγησης, ενώ σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διασφαλίζεται πλήρως η έγκριση της καταλληλότητας και των σχεδίων από τον ΕΟΤ, την Περιφέρεια, ή άλλη αρμόδια αδειοδοτούσα Αρχή ή Αρχή Ελέγχου, κατά περίπτωση, και όπου απαιτείται.

Όλοι γνωρίζουμε, ότι το Χιονοδρομικό Κέντρο 3-5 Πηγάδια, αποτελεί μοναδικό πνεύμονα οικονομικής ανάπτυξης για το Δήμο της Νάουσας, μαζί με το άλσος του Αγίου Νικολάου. Έτσι, λοιπόν, πρέπει να αντιμετωπίζεται, αφού η αξιοποίησή του αποτελεί, κατά την κρίση μας, και θέλω να πιστεύω όλων, την βασική μας προτεραιότητα ιδίως σε αυτήν τη δύσκολη συγκυρία που βιώνουμε.

Όπως έχει διαπιστωθεί και κατά το πρόσφατο παρελθόν, βασική προϋπόθεση επίτευξης του στρατηγικού στόχου του Δήμου Νάουσας για την τουριστική ανάπτυξή του είναι η προσέλκυση ιδιωτών επενδυτών, αφού είναι αποδεδειγμένα αδύνατη και αναποτελεσματική η διαχείριση από τον Δήμο.

Για την υλοποίηση του στρατηγικού σχεδιασμού, αναφορικά με την τουριστική ανάπτυξή του, ο Δήμος Νάουσας αναγνωρίζει τη σημασία της ενεργούς συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Νάουσας στοχεύει σε γενικές γραμμές, στην προσέλκυση ιδιωτών επενδυτών που θα αναλάβουν την αναβάθμιση και αξιοποίηση του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια και της ξενοδοχειακής μονάδας «Βέρμιον».

Η προσπάθεια λοιπόν είναι κοινή, όπως και κοινή πρέπει να είναι η προσπάθεια ενίσχυσης των τουριστικών προϊόντων της Νάουσας προκειμένου να ανακοπεί και παράλληλα να αντιστραφεί η υποβάθμισή της.

Έτσι, ούσσωμοι οι δημότες του Δήμου της Ηρωικής Πόλης Νάουσας θα απολάβουμε την ηθική ικανοποίηση της ανάκαμψης του τόπου μας.

Σε αυτήν την προσπάθεια δεν πρέπει να λείπει κανείς.

Εν προκειμένω, καλούμαστε να αποφασίσουμε, και ενόψει του επικείμενου χειμώνα την αξιοποίηση του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγαδιών που κοσμεί τον Δήμο μας και πολλοί Δήμοι θα ήθελαν να ήταν στη θέση μας.

Σας υπενθυμίζω ότι, το Χ/Κ 3-5 Πηγάδια υφίσταται νομίμως, έχοντας ουσιαστικά ολοκληρώσει κάθε εκκρεμότητα αδειοδότησης του, πλην όμως προσπαθεί να συνεχίσει να λειτουργεί σε ένα ευρύτερο περιβάλλον άνισου ανταγωνισμού, εξαιτίας κυρίως των επιδοτήσεων και επιχορηγήσεων που έχουν δοθεί σε άλλα Χ/Κ, τόσο στην άμεση περιοχή του Χ/Κ 3-5 Πηγαδιών, όσο και ευρύτερα σε επίπεδο χώρας.

Ο Δήμος Νάουσας προσπάθησε δύο (2) φορές τα τελευταία χρόνια να προσελκύσει ιδιωτικές επενδύσεις στο Χ/Κ 3-5 Πηγαδιών, μία το 2013 κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού βάσει του Ν. 3389/2005 περί ΣΔΙΤ και μία το 2017 κατόπιν ημιτελούς διεθνούς διαγωνισμού παραχώρησης της χρήσης του Χ/Κ βάσει του Ν. 4413/2016.

Και οι δύο αυτές προσπάθειες για την μακροχρόνια παραχώρηση της χρήσης του Χ/Κ σε ιδιώτες επενδυτές (περιελάμβαναν συντήρηση, αναβάθμιση και εκμετάλλευση για τουλάχιστον 30 έτη), κατέστησαν άγονες, καθώς δεν υπήρξε κανένα απολύτως ενδιαφέρον, δεδομένου ότι οι απαιτούμενες επενδύσεις για την αντικατάσταση του βασικού εξοπλισμού λειτουργίας του Χ/Κ δεν αποσβένονται χωρίς την επιχορήγηση από δημόσιους πόρους.

Παράλληλα, όμως, εξαιτίας τόσο του γενικότερου οικονομικού περιβάλλοντος της χώρας, με τη σημαντική έλλειψη χρηματοδοτήσεων των Δήμων της χώρας για έργα συντήρησης υφιστάμενων υποδομών, όσο και των γενικότερων κλιματικών συνθηκών, με τη μείωση της χειμερινής περιόδου με χιονοκάλυψη, υπάρχει πραγματική αδυναμία κάλυψης των απαιτήσεων συντήρησης, εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των εγκαταστάσεων του Χ/Κ από ιδίους πόρους του Δήμου, και εξ αυτού διεκδικήθηκε η έγκριση χρηματοδότησης μέσω ευρωπαϊκών και εθνικών αναπτυξιακών προγραμμάτων ύψους 10,7 εκατομμυρίων ευρώ, η οποία και επιτεύχθηκε σε πρώτο στάδιο, και στην παρούσα φάση είναι σε διαδικασία πρόωθησης από τις επιτροπές των συναρμόδιων υπουργείων.

Ανεξάρτητα όμως από την ως άνω προσπάθεια για αναβάθμιση του Χιονοδρομικού μας Κέντρου σε συνεργασία με τα αρμόδια Υπουργεία, πρέπει να μεριμνήσουμε ως Δ.Σ, όπως έχουμε την αρμοδιότητα αλλά και την υποχρέωση, για την έγκριση της συνέχισης της λειτουργίας του.

Δεν υπάρχει σκόπελος, είναι απλά θέμα απόφασης και ανάληψη ευθύνης.

Η συνέχιση της λειτουργίας του, από ιδιώτες, οφείλει να είναι ελκυστική προς τους επενδυτές αλλά και συμφέρουσα για τον Δήμο.

Η ετήσια αξιοποίηση αποδείχθηκε εντελώς αναποτελεσματική και ζημιογόνα.

Είναι επίσης εύλογο, ότι όποια επένδυση πραγματοποιηθεί, πρέπει να έχει επαρκές χρονικό ορίζοντα, ώστε κατά την δημοπρασία να αυξηθεί ο ανταγωνισμός και μέσω αυτού να επιτευχθεί η βέλτιστη λύση για το Χιονοδρομικό μας Κέντρο.

Σύμφωνα με τις απόψεις του νομικού συμβούλου του Υπουργείου Ανάπτυξης και την απάντηση που έχει δώσει σε αντίστοιχο ερώτημα του Δήμου, από την πλευρά των κρατικών ενισχύσεων, η εκμίσθωση για να μην είναι ενίσχυση στον λειτουργό θα πρέπει να έχει ανατεθεί με διαγωνιστική διαδικασία, βάσει της υψηλότερης τιμής.

Αλλά και από άλλες νομικές πηγές ο Δήμος έχει λάβει την ακόλουθη απάντηση

«Παραχώρηση χρήσης ακινήτων σε ιδιώτες με τίμημα διενεργεί το ΥπΑΑΤ, αλλά στην προκειμένη περίπτωση το ακίνητο και οι επ' αυτού εγκαταστάσεις ανήκουν στον Δήμο., ο οποίος μπορεί μόνο αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 185 του Ν.3463/2006, να προβεί σε παραχώρηση (δηλαδή αν έχει απέναντι του δημόσιους ή κοινωνικούς φορείς).

Εφόσον υπάρχουν ιδιώτες, η διαδικασία πραγματοποιείται μόνο με διαγωνιστική διαδικασία, ήτοι την μίσθωση (με μειωμένο τίμημα, με υποχρέωση του ιδιώτη να αναλάβει δαπάνες, κατασκευές, βελτιώσεις, κ.λπ.).

Από τα παραπάνω αναφερόμενα λοιπόν, εύκολα εξάγεται το συμπέρασμα πως παραχώρηση χρήσης ΔΕΝ δύναται να πραγματοποιηθεί για μια σειρά από πολύ σοβαρούς λόγους.

Επίσης, από τα παραπάνω συνάγεται, ότι δεν μπορεί να διαιωνίζεται το ίδιο λάθος περιμένοντας διαφορετικό αποτέλεσμα, ήτοι την παραχώρηση χρήσης βάσει των Ν. 4412/2016, Ν. 4413/2016 και Ν. 4430/2016.

Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη, την πραγματική σημερινή κατάσταση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Χ/Κ που παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές, ζημιές και βλάβες και το γεγονός ότι υπάρχει ανάγκη για την άμεση συντήρηση και αποκατάστασή τους, ώστε να μην απαξιωθεί περαιτέρω η αξία τους, θεωρώ ότι οι ενέργειές μας πρέπει να είναι ταχύτερες για την εκκίνηση διαδικασίας λειτουργίας του Χ/Κ (εκμίσθωση) και παράλληλα την ένταξη σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα αναβάθμισής του.

Σήμερα οι υφιστάμενες υποδομές και εγκαταστάσεις του Χ/Κ, περιλαμβάνουν:

· Κτιριακές Εγκαταστάσεις · Ξενοδοχείο «ΠΗΓΑΔΙΑ» (με όλους τους επιμέρους χώρους αυτού) Πρόκειται για τριώροφη οικοδομή (ισόγειο 664,81 τ.μ., α' όροφος 664,81 τ.μ., β' όροφος 656,28 τ.μ.), με υπόγειο (901,17 τ.μ.). Είναι δυναμικότητας 100 κλινών, 2 αστέρων, με γυμναστήριο, δύο σάουνες, χώρους αποδυτηρίων, ντους, θερμαινόμενη πισίνα, εστιατόριο, καφέ-μπαρ και WC, κατασκευασμένο από σπλισμένο σκυρόδεμα εκτός του β' ορόφου που είναι μεταλλικής κατασκευής.

· Μεγάλο Καταφύγιο «Πέτρινο»

· Μικρό Καταφύγιο «Μιχάλης Ξανθίδης» (παραχωρημένο στον ΕΟΣ Νάουσας)

· Σαλέ Κορυφής ΧΚ 3-5 Πηγάδια · Καφέ-Μπαρ «Lift Bar»

· Καντίνα (πλαγίως lift-bar)

· Καντίνα Σ1 (στην βάση της πίστας "Φίλιππος")

· Ορειβατικά Καταφύγια (2) (Θέσεις: Μπαλκόνι & Μουντάκι)

· Κατάστημα ενοικίασης σκι και σχολής σκι (Β' Κατάστημα)

· Εντευκτήριο δασκάλων

- Κτίριο WC (4)
- Γραφείο Διεύθυνσης και Ιατρείο
- Εκδοτήριο Εισιτηρίων
- Οικίσκος Χρονομετρών & Πυλώνων (Γηπέδου)
- Οικίσκος Χρονομετρών & Αγώνων (Τέλος Παραδείσου)
- Οικίσκοι Ελέγχου Αναβατήρων (9)
- Χώρος Προσωπικού ΧΚ 3-5 Πηγάδια (βάση εναέριου αναβατήρα)
- Αμαξοστάσιο Οχημάτων
- Υποσταθμοί Ηλεκτρικού Ρεύματος (2)
- Αντλιοστάσια Τεχνητής Χιόνωσης (2)
- Αναβατήρες
- Εναέριος Διθέσιος (1) – «Καρέκλα» Έτος εγκατάστασης 1984, δυναμικότητα 850 άτομα/ώρα, μήκος 1.500 μ., μέση κλίση 38%
- Συρόμενοι (4) – Σ1, Σ2, Σ3, Σ4 Σ1: Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 530 μ., μέση κλίση 24% Σ2: Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 400 μ., μέση κλίση 15% Σ3: Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 750 μ., μέση κλίση 64% Σ4 (εκτός λειτουργίας): Έτος εγκατάστασης 1976, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 645 μ., μέση κλίση 32%
- Baby-lift (1) Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 300 άτομα/ώρα, μήκος 180 μ.
- Πίστες
- Αριστοτέλης, μήκους 2.000μ. μέτριας δυσκολίας
- Φίλιππος, μήκους 2.000μ. μέτριας έως μεγάλης δυσκολίας
- Παράδεισος, μήκους 2.600μ. με μέτριο έως εύκολο βαθμό δυσκολίας · Λούκι, μήκους 1.000μ. με μεγάλο βαθμό δυσκολίας (πρόβλημα πρόσβασης στην πίστα λόγω μη λειτουργίας του συρόμενου Σ4)
- Αρχαρίων (baby), τρεις πίστες 200μ. η καθεμία
- Εξοπλισμός Πιστών
- Φράκτες Πιστών (δεν υπάρχουν, πρόχειρες τοποθετήσεις σε διάφορα σημεία) 4
- Σημάνσεις – Προειδοποιητικά (δεν υπάρχουν)
- Σύστημα Τεχνητής Χιόνωσης Δίκτυο Υπόγειων Αγωγών (Μήκος 4.500μ)
- Φρεάτια & Κρουνοί (53)
- Κανόνια (20) (ο αριθμός των «κανονιών» εν λειτουργία δεν μπορεί να βεβαιωθεί, από στοιχεία της τελευταίας μίσθωσης λειτουργικά είναι μόνο 2) 6 τύπου Lances σταθερές, 4 τύπου M15 σταθερά, 4 τύπου M15 φορητά, 5 τύπου M12 φορητά δυναμικότητας αναρρόφησης νερού 432 m³/hr και παραγωγής χιονιού 900 m³/hr
- Λιμνοδεξαμενή (Όγκου 10.000μ³)
- Κεντρικό Φρεάτιο – Αντλία Λιμνοδεξαμενής
- Λοιπές Εγκαταστάσεις
- Χώρος Φιλοξενίας Τροχόσπιτων

- Χώροι Στάθμευσης Οχημάτων
- Γήπεδο Ποδοσφαίρου με (4) Ανακλινόμενους Πυλώνες και εστίες σταθερές και κινητές
- Αποχετευτικό Δίκτυο & Βόθρος
- Δίκτυο Άρδευσης Γηπέδου Ποδοσφαίρου
- Χρήση Υδραγωγείου (Όγκος 130κμ) εκτός παραχωρούμενης έκτασης
- Δίκτυο Μεταφοράς Νερού από Πηγή «Καραμπουρνάρι» εκτός παραχωρούμενης έκτασης (παραχώρηση δικαιωμάτων νερού)
- Εξοπλισμός Ξενοδοχείου & Καφέ-Μπαρ
- Μερική Επίπλωση Υπνοδωματίων
- Μερική Επίπλωση Εστιατορίου & Καφέ Μπαρ
- Μερικός Εξοπλισμός Κουζίνας
- Μερικός Εξοπλισμός Εστιατορίου
- Μερικός Εξοπλισμός Γυμναστηρίου
- Αποθήκη Καυσίμων
- Οχήματα
- Χιονοστρωτήρας με Βίντσι Τύπου PRINOTH T4s (μη λειτουργικός, σοβαρό πρόβλημα στις αντλίες, πρόβλημα στο βίντσι, ασύμφορη επισκευή)
- Χιονοστρωτήρας με Βίντσι Τύπου PRINOTH EVEREST (λειτουργικός μεν, με σοβαρό πρόβλημα στη φρέζα, βίντσι εκτός λειτουργίας, θέλει εκτεταμένη συντήρηση για να λειτουργήσει σωστά)
- Χιονοστρωτήρας με Βίντσι Τύπου LEITNER 250 HP-1985 (μη λειτουργικός)
- Snowmobile Τύπου POLARIS (1) (χρειάζεται συντήρηση, υπάρχουν μηχανικές και εξωτερικές φθορές κλπ)
- Ασθενοφόρο Τύπου VOLKSWAGEN (μη λειτουργικό, αποσύρθηκε)
- Λοιπός Εξοπλισμός & Εργαλεία
- Ασύρματοι Επικοινωνίας · Φορείο Πιστών (1)
- Διάφορα εργαλεία, εξαρτήματα και ανταλλακτικά (ηλεκτροκόλληση, παλάγκο, 2 μεσινέζες/χλοοκοπτικά, 1 αλυσοπρίονο κλπ).

Αναφερόμενος λοιπόν στα παρακάτω έγγραφα που πρέπει να ληφθούν υπόψη, αλλά διατυπώνοντας και τα ακόλουθα επιχειρήματα, ήτοι : α) Τα υπ' αριθμ. 712/25-10-2019 και 566/24-09-2021 έγγραφα της ΥΔΟΜ Νάουσας αναφορικά με την κατάσταση των οικοδομικών αδειών και νομιμοποιήσεων των υφιστάμενων κτισμάτων του Χ/Κ, β) την υπ' αριθμ. 52089/22-12-2017 (Δ/νση Περιβ/κης Αδειοδότηση, ΥΠΕΝ) Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για το Χ/Κ iii. γ) Την υπ' αριθμ. 15332/4-7-2018 (Δ/νση Υδάτων ΚΜ, ΑΔΜΘ) Άδεια Χρήσης Νερού στη ΔΕΥΑ Νάουσας για την υδροδότηση του Χ/Κ. δ) Τους περιβαλλοντικούς όρους Β2, Δ1.11-14 και Ζ2 της υπ' αριθμ. 52089/22-12-2017 ΑΕΠΟ, όπου αναφέρεται ότι η ΑΕΠΟ ενέχει θέση Έγκρισης Επέμβασης σε δασική έκταση και αναμένεται η εκ νέου τροποποίηση της (βάσει του αρ. 4 παρ. 2 Ν. 3208/2003) προκειμένου σε αυτήν να ενσωματωθεί και η άδεια κατάτμησης του δημοτικού

δάσους, η οποία αρμοδίως έχει δρομολογηθεί από το Δασαρχείο Νάουσας, τη Δ/νση Δασών Ημαθίας, τη Δ/νση Συντονισμού & Επιθεώρησης Δασών της ΑΔΜΘ και τη Γεν. Δ/ντη Δασών του ΥΠΕΝ, κατόπιν της 329/2018 αποφ. ΔΣ Νάουσας. Με τους όρους αυτούς, ουσιαστικά νομιμοποιείται η χρήση της δασικής έκτασης ως Χ/Κ, τόσο στα όρια του δημοτικού δάσους Νάουσας, όσο και στα όρια της έκτασης δάσους (βάσει του κυρωμένου δασικού χάρτη Ημαθίας) στην κορυφή του Χ/Κ που κατά κυριότητα ανήκει στο δημόσιο. Ακολούθως, το Δασαρχείο Νάουσας θα προβεί στην έκδοση των λοιπών τυπικών διοικητικών πράξεων, βάσει του αρ. 52 παρ. 8 του Ν. 4280/2014 όπως ισχύει, με την έκδοση πράξης πληροφοριακού χαρακτήρα και πρωτοκόλλου εγκατάστασης, για την έκταση του Χ/Κ στο δημοτικό δάσος Νάουσας και στην μικρής έκτασης της κορυφή του (Βουλγάρα) που ανήκει κατά κυριότητα στο Δημόσιο. ε) Την πραγματική σημερινή κατάσταση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Χ/Κ, όπως καταγράφεται: - στο υπ' αριθμ. 17183/7-10-2019 Πρακτικό της Ομάδας Εργασίας που συστήθηκε με τις υπ' αριθμ. 14778/5-9-2019 και 15206/11-9-2019 αποφάσεις του Δημάρχου Νάουσας - στο από 9-7-2019 Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής του μισθωτή του Χ/Κ της περιόδου 2018-2019 - στα Έντυπα Ετήσιου Ελέγχου των αναβατήρων (Εναέριος και Συρόμενοι Σ1, Σ2, Σ3, Σ4) έτους 2018 - στο Έντυπο Πενταετούς Ελέγχου των αναβατήρων (Εναέριος και Συρόμενοι Σ1, Σ2, Σ3, Σ4) έτους 2015 που παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές, ζημιές και βλάβες και υπάρχει η ανάγκη για την άμεση συντήρηση και αποκατάστασή τους, ώστε να μην απαξιωθεί περαιτέρω η αξία τους. στ) Την ανάγκη για τη συνέχιση της λειτουργίας του Χ/Κ, υπό συνθήκες απόλυτης ασφάλειας προς τους χιονοδρόμους και επισκέπτες του και προκειμένου να αποφευχθεί οποιοδήποτε έμμεσο πλήγμα γενικότερα στην περιοχή από τις θέσεις εργασίας που θα χαθούν, την μείωση της κίνησης στις ξενοδοχειακές και λοιπές εμπορικές και προμηθευτικές επιχειρήσεις της περιοχής κλπ. από ενδεχόμενη παύση λειτουργίας του Χ/Κ. ζ) Την ανάγκη για αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και των δυνατοτήτων αξιοποίησης της περιοχής του Χ/Κ, για την αύξηση της επισκεψιμότητας όλες τις εποχές του χρόνου και ειδικά τους θερινούς μήνες (όπου τα τελευταία έτη είναι μηδενική). Στόχος είναι η επίτευξη μιας αποτελεσματικής διαχείρισης του ακινήτου με τις υφιστάμενες υποδομές και εγκαταστάσεις του και στην ανάδειξή του σε περιοχή ορόσημο με μικτές χρήσεις, οι οποίες δεν θα σχετίζονται αποκλειστικά με τη χιονοδρομία, αλλά γενικότερα τον ορεινό εναλλακτικό τουρισμό, τις ξενοδοχειακές και προπονητικές υποδομές, την εστίαση. Συνακόλουθα, αναμένεται συνεισφορά γενικότερα στην ανάδειξη του Δήμου ως ενός νέου ελκυστικού προορισμού για όλο το έτος, με σεβασμό στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και, εξασφάλιση υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενων υπηρεσιών, με τόνωση τη οικονομική δραστηριότητας στην ευρύτερη ορεινή περιοχή και με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας που έχουν χαθεί με τη μερική και εποχική λειτουργία των υφιστάμενων υποδομών. η) Την αξιολόγηση των δύο προηγούμενων προσπαθειών (έτη 2013 και 2018) για μακροχρόνια παραχώρηση της χρήσης του Χ/Κ, που αν και χρησιμοποιήθηκαν τα διαθέσιμα θεσμικά εργαλεία (Ν.3389/2005 περί ΣΔΙΤ και Ν.4413/2016 περί συμβάσεων παραχώρησης), οι διαγωνισμοί δεν τελεσφόρησαν, λόγω έλλειψη ενδιαφέροντος από ιδιωτικές επιχειρήσεις, με κυριότερο πρόβλημα το υψηλό σχετικά απαιτούμενο δεσμευτικό ύψος για νέες επενδύσεις, την αδυναμία χρηματοδότησης των επενδύσεων από δημόσιους πόρους. θ) Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον της χώρας, με τη

σημαντική έλλειψη χρηματοδοτήσεων των Δήμων της χώρας για έργα συντήρησης υφιστάμενων υποδομών και την αδυναμία κάλυψης των απαιτήσεων συντήρησης από ιδίους πόρους του Δήμου. ι) Την έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού στο Δήμο, κυρίως στις ειδικότητες Μηχανολόγων/Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και συνεπώς την αδυναμία αφενός κάλυψης των ευθυνών ασφαλούς λειτουργίας των παλαιών εγκαταστάσεων του Χ/Κ (πχ εναέριος αναβατήρας) από το υφιστάμενο προσωπικό έναντι κινδύνου ατυχήματος, αφετέρου του σχεδιασμού και της μελέτης των προγραμμάτων απαιτούμενης συντήρησης των η/μ εγκαταστάσεων του Χ/Κ. ια) Τη δυσκολία στην επαναλαμβανόμενη πρόσληψη εποχικού προσωπικού με εξειδικευμένη εμπειρία στη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Χ/Κ, μέσω των διατάξεων ΑΣΕΠ. ιβ). Τις γενικότερες κλιματικές συνθήκες, κυρίως με τη μείωση της χειμερινής περιόδου με χιονοκάλυψη και τα ρίσκα που αυτή συνεπάγεται σε σχέση με τα αναμενόμενα οφέλη από την εκμετάλλευση του Χ/Κ. ιγ) Το γενικότερο περιβάλλον άνισου ανταγωνισμού, που έχει διαμορφωθεί μεταξύ των εγκαταστάσεων των Χ/Κ στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μας, όπου οι αντίστοιχες εγκαταστάσεις άλλων Χ/Κ, χρηματοδοτούνται άμεσα από τον προϋπολογισμό του κράτους είτε για τη λειτουργία και συντήρησή τους (Σέλι, Βασιλίτσα), είτε για νέες υψηλού κόστους επενδύσεις (Παρνασσός, Καλάβρυτα, Καρπενήσι, Φαλακρό, Πήλιο, Μέτσοβο), ή χρηματοδοτούνται έμμεσα μέσω του αποχιονισμού των δρόμων πρόσβασης που υλοποιούν οι εκάστοτε Περιφέρειες, ενώ το δικό μας Χ/Κ πρέπει να συνεχίσει να λειτουργεί με πόρους του Δήμου ώστε να μην απομονωθεί και από την εναλλακτική του ορεινού τουρισμού η περιοχή μας. ιδ) την εκπεφρασμένη επιθυμία των επαγγελματιών- ξενοδόχων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του ορεινού όγκου «για αδιάλειπτη λειτουργία του χιονοδρομικού κέντρου κατά τους χειμερινούς μήνες που είναι ζωτικής σημασίας για την οικονομική επιβίωση των επιχειρήσεών τους», και την ανάλογη αγωνία για την υφιστάμενη κατάσταση των υποδομών και τον τρόπο λειτουργίας του χιονοδρομικού κέντρου τα τελευταία χρόνια. ιε) Τα αναφερόμενα στο αρ. 192 παρ.3. εδ.α του Ν.3463/2006 (Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων), « Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου επιτρέπεται η εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ακινήτων με μειωμένο μίσθωμα, για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας..», όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του από το άρθρο 79 του Ν. 4712/2020.

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ

Την εκμίσθωση των υφιστάμενων υποδομών και εγκαταστάσεων του Χ/Κ, βάσει της διάταξης του 192 παρ.3. εδ.α του Ν. 3463/2006 (ΚΔΚ) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 79 του Ν. 4712/2020, συνδυαστικά με τους όρους του ΠΔ 270/1981, και με τους όρους που θα καθορίσει η Οικονομική Επιτροπή, λαμβάνοντας απαρέγκλιτα υπόψη τους βασικούς όρους που αναφέρονται στη συνέχεια.

1) Χρονική διάρκεια μίσθωσης: Η διάρκεια της Μίσθωσης να οριστεί σε είκοσι πέντε (25) έτη, ήτοι μέχρι το 2046, με δυνατότητα παράτασης υπό προϋποθέσεις. Από αυτά, τα δεκαπέντε (15) έτη με μειωμένο μίσθωμα σε ποσοστό 50% σύμφωνα με την παράγραφο 3 εδ.α του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 όπως ισχύει σήμερα, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου στην

υφιστάμενη κατάστασή του και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές που αναλύονται παρακάτω, και τα υπόλοιπα 10 έτη μέχρι την 25ετία έναντι πλήρους μισθώματος.

2) Η διάρκεια της μίσθωσης θα αρχίσει από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης και του Πρωτοκόλλου Παράδοσης που θα συνταχθεί μεταξύ του Δήμου Ηρωικής Πόλης Νάουσας («Εκμισθωτής») και του Πλειοδότη («Μισθωτής»), και θα λήγει την αντίστοιχη ημεροχρονολογία του τελευταίου έτους.

Παράταση μπορεί να ζητηθεί είτε από τον Εκμισθωτή, είτε από τον Μισθωτή, έγγραφα, για το χρονικό διάστημα πέραν του 2046, εάν αυτή καταστεί αναγκαία, συμφωνηθεί και υπογραφεί μεταξύ του Δήμου της Ηρωικής πόλης Νάουσας και του πλειοδότη, και με την απαραίτητη προϋπόθεση, ότι ο έτερος συμβαλλόμενος θα απαντήσει θετικά, εντός χρονικού διαστήματος δύο μηνών από την λήψη της αίτησης.

Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης, η σύμβαση παραμένει ως έχει.

Σιωπηρή ανανέωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης απαγορεύονται ρητά, όπως επίσης και η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, από οποιαδήποτε αιτία. Τυχόν χρηματικά ποσά τα οποία θα εισπράξει ο Δήμος της Ηρωικής Πόλης Νάουσας, κατά το χρόνο αυτό, δεν θα θεωρούνται ως μισθώματα, αλλά ως αποζημίωση χρήσης του μισθίου από το μισθωτή, για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση αυτού, η δε τυχόν είσπραξη αυτή καθ' εαυτή από το Δήμο, σε καμία περίπτωση δεν θα έχει την έννοια της ρητής ή σιωπηρής αναμίσθωσης ή παράτασης του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης, και ο Δήμος θα δικαιούται να επιδιώξει την έξωση του μισθωτή με κάθε νόμιμο μέσο.

3) Ελάχιστο μίσθωμα: Ως ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς (ετήσιο μίσθωμα) προτείνω να οριστεί το ποσό των τριάντα χιλιάδων ευρώ (30.000,00€), εφαρμοζόμενης της ισχύουσας αναπροσαρμογής ετησίως, βάσει των επίσημων στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή-ΔΚΤ.

Στην ως άνω τιμή πρώτης προσφοράς δεν περιλαμβάνεται το χαρτόσημο, το οποίο θα βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή.

Το ετήσιο μίσθωμα που θα προκύψει από την δημοπρασία θα ισχύει για όλη την διάρκεια της σύμβασης, αρχής γενομένης από την υπογραφή της σύμβασης. Για την πρώτη 15ετή περίοδο, το μίσθωμα θα είναι μειωμένο, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ.3 εδ.α του αρ. 192 του Ν. 3463/2006 όπως ισχύει.

Για την 15ετή περίοδο μειωμένου μισθώματος (1ο - 15ο έτος), προτείνω το μίσθωμα να καθοριστεί σε ποσοστό 50% επί της τελικής προσφοράς που θα επιτευχθεί.

Επίσης προτείνω, να αυξηθεί το μίσθωμα κατά 25%, αναλόγως, και για όλα τα επόμενα έτη, από το έτος ολοκλήρωσης του έργου αντικατάστασης του εναέριου αναβατήρα, την ευθύνη του οποίου θα έχει ο Δήμος Νάουσας.

4) Δικαίωμα Συμμετοχής:

Ο Δήμος με τον διαγωνισμό αυτόν, αποσκοπεί στην προσέλκυση ενδιαφερομένων επενδυτών, οι οποίοι αποδεδειγμένα θα διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική και τεχνική εμπειρία, καθώς και την χρηματοοικονομική επάρκεια, ώστε να μπορούν να συμμετάσχουν στην υλοποίηση των σκοπών του άμεσα, με απώτερο στόχο το ακίνητο να αποτελέσει διαχρονικά πόλο ανάπτυξης και προβολής της ευρύτερης περιοχής του Δήμου.

Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να διαθέτουν αποδεδειγμένα πολυετή ενασχόληση (κατ' ελάχιστον τριετής) με το αντικείμενο της διαχείρισης χιονοδρομικών κέντρων. Πιο συγκεκριμένα, θα πρέπει να αποδεικνύουν την εμπειρία τους στο αντικείμενο της

διαχείρισης χιονοδρομικών κέντρων και της συντήρησης εγκαταστάσεων χιονοδρομικών κέντρων, με την προσκόμιση συμβάσεων με δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς.

Κριτήρια συμμετοχής: Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς θα πρέπει: α) να διαθέτουν, ελάχιστο μέσο όρο κύκλου εργασιών τουλάχιστον 1.500.000 € τα τρία (3) τελευταία έτη, β) να παρουσιάζουν μία ελάχιστη κερδοφορία, μετά από φόρους, η οποία θα ανέρχεται κατά μέσον όρο για τα τρία τελευταία έτη, τουλάχιστον στο ποσό των 200.000 ευρώ, γ) να διαθέτουν κεφάλαια και αποθεματικά τουλάχιστον 800.000 € κατά μέσο όρο την τελευταία τριετία και δ) να έχουν εκτελέσει ή να εκτελούν συμβάσεις στη λειτουργία και συντήρηση Χ/Κ, επίσης κατά τα τρία τελευταία έτη.

Για την κάλυψη των παραπάνω απαιτήσεων χρηματοοικονομικής και τεχνικής επάρκειας, προβλέπεται η δυνατότητα στήριξης σε τρίτους (δάνεια εμπειρία) με προσκόμιση των κατάλληλων αποδεικτικών. Οι παραπάνω όροι καθώς και τα αποδεικτικά έγγραφα πλήρωσης των όρων αυτών θα εξειδικευτούν από την οικονομική επιτροπή.

Σε περιπτώσεις ενδιαφερομένων υπό τη μορφή ένωσης προσώπων, θα πρέπει, εφόσον αναδειχτούν ανάδοχοι-μισθωτές, να προχωρήσουν πριν την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, και σε χρονικό διάστημα πέντε ημερών από την κατακύρωση της δημοπρασίας, στη σύσταση εταιρείας (οποιασδήποτε νομικής μορφής) με έδρα την Ελλάδα, που θα λειτουργεί για τους σκοπούς και τις ανάγκες της σύμβασης μίσθωσης που θα συναφθεί.

Δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό θα έχει οποιαδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες που εδρεύουν στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή, αρκεί να διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία και εξειδικευμένες γνώσεις για το αντικείμενο του παρόντος διαγωνισμού και να πληρούν τα κριτήρια χρηματοοικονομικής επάρκειας και να διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική εμπειρία και επενδυτική ικανότητα που αναφέρονται στην συνέχεια.

Ακόμη, οι υποψήφιοι ανάδοχοι οφείλουν να παρουσιάσουν αξιόχρεο εγγυητή ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος μετ' αυτού για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης, παραιτούμενος υποχρεωτικά των ενστάσεων της διζήσεως και της διαιρέσεως.

Ο εγγυητής θα αναγνωρίζει και θα αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του Δήμου της Ηρωικής Πόλης Νάουσας να καταβάλει τα ποσά που ο μισθωτής τυχόν θα οφείλει, με μόνη τη δήλωση του Δήμου Ηρωικής Πόλης Νάουσας προς τον εγγυητή.

Για την συμμετοχή στον διαγωνισμό, οι υποψήφιοι Ανάδοχοι θα πρέπει να διαθέτουν: α) χρηματοοικονομική επάρκεια για την ανάληψη της χρηματοδότησης του συνόλου των επενδύσεων που θα αναπτύξουν στο ακίνητο. Η χρηματοοικονομική επάρκεια των υποψηφίων Αναδόχων διαγωνιζομένων σχημάτων θα αξιολογείται λαμβάνοντας υπόψη, όλα τα παραπάνω, αλλά και το ύψος των σχεδιαζόμενων επενδύσεων ανάπτυξης, με βάση τα εξής:

- Την οικονομική αξιολόγηση των υποψηφίων επενδυτών, με την οποία θα αποδεικνύεται ότι ο κάθε υποψήφιος έχει ικανοποιητικό μέγεθος και χρηματοοικονομική ευρωστία, ώστε να διασφαλίζεται η επένδυση και η περαιτέρω αξιοποίηση του τουριστικού ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου.

- Τη δυνατότητα εξασφάλισης της αναγκαίας χρηματοδότησης, προκειμένου να καλυφθούν πλήρως οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις του έργου (επενδύσεις, λειτουργία μονάδας, ετήσια μισθώματα, κλπ)

- Επιχειρηματική και Επενδυτική ικανότητα (τεχνική ικανότητα) κατά τα έτη 2010 - 2021, στη συντήρηση, λειτουργία και την διαχείριση χιονοδρομικών κέντρων. Η εξειδίκευση και επαγγελματική εμπειρία θα αποδεικνύεται με την συμμετοχή στο επενδυτικό σχήμα των

υποψηφίων Αναδόχων της αντίστοιχης εμπειρίας (εμπειρία στην διαχείριση, λειτουργία και την συντήρηση χιονοδρομικών κέντρων, κλπ.). Οι ενώσεις φυσικών ή νομικών προσώπων που θα λάβουν μέρος στο διαγωνισμό δεν υποχρεούνται να περιβληθούν ειδική νομική μορφή για τη συμμετοχή τους.

Σε περίπτωση που αναδειχθούν οριστικοί Ανάδοχοι, για την υπογραφή του συμβολαίου, θα απαιτηθεί από τον Δήμο της Ηρωικής Πόλης Νάουσας να αναλάβουν αλληλεγγύως και εις ολόκληρον την ευθύνη εκπλήρωσης των όρων του συμβολαίου μίσθωσης. όλα τα μέλη των Ενώσεων ή Κοινοπραξιών που θα υποβάλλουν κοινή προσφορά, υπογράφοντας προς τούτο το ιδιωτικό συμφωνητικό εκμίσθωσης στο οποίο θα αναφέρεται ρητά η υποχρέωσή τους αυτή.

Ειδικότερα για τις Ενώσεις που θα υποβάλλουν κοινή προσφορά: η Ένωση θα υποβάλλει κοινή προσφορά, η οποία θα υπογράφεται υποχρεωτικά: - είτε από κάθε συμμετέχοντα στην ένωση - είτε από κοινό εκπρόσωπό τους (αντίκλητος) εξουσιοδοτημένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο. Σε περίπτωση κατακύρωσης, η αλληλέγγυος και εις ολόκληρον ευθύνη εξακολουθεί μέχρι πλήρους εκπλήρωσης των όρων του συμβολαίου εκμίσθωσης. Φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει αυτόνομα ή με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο διαγωνισμό, δεν μπορεί επί ποινή αποκλεισμού να μετέχει σε περισσότερες από μία προσφορές με οποιαδήποτε ιδιότητα. Επίσης, προκειμένου να αποφευχθούν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων, νομικά πρόσωπα και συνδεδεμένα ή συγγενή με αυτά άλλα νομικά πρόσωπα, κατά την έννοια του κ.ν. 2190/1920, θα εμπίπτουν στον προαναφερόμενο λόγο αποκλεισμού.

Οι προσφέροντες θα πρέπει να γνωστοποιούν τα πλήρη στοιχεία διεύθυνσης κατοικίας και επικοινωνίας του αντικλήτου προς τον Δήμο με την αίτηση συμμετοχής. Ο αντίκλητος θα υπογράφει για λογαριασμό του προσφέροντα κάθε έγγραφο που θα απευθύνεται στον Δήμο και την Επιτροπή του Διαγωνισμού σε όλη τη διάρκεια του διαγωνισμού και θα ενεργεί ως επικεφαλής εκπρόσωπος σε όλες τις επαφές, μέχρι την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού και την τελική υπογραφή του συμβολαίου εκμίσθωσης.

Σε περίπτωση κωλύματος οποιασδήποτε φύσης του αντικλήτου, ο προσφέρων μπορεί να ορίζει αντικαταστάτη του και να γνωστοποιεί με τον ίδιο τρόπο τα στοιχεία του προς τον Δήμο Ηρωικής Πόλης Νάουσας και την Επιτροπή Διαγωνισμού.

5) Αποκλείονται από τη διαδικασία του Διαγωνισμού όσοι εμπίπτουν στις ακόλουθες περιπτώσεις: i. βρίσκονται σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τις εθνικές νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις. ii. καταδικάστηκαν για αδίκημα που αφορά στην επαγγελματική διαγωγή τους (συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, υπεξαίρεση, απάτη, εκβίαση, πλαστογραφία, ψευδορκία, δωροδοκία, δόλια χρεοκοπία, ληστεία, κλοπή), βάσει απόφασης η οποία έχει ισχύ δεδικασμένου. Σε περίπτωση νομικών προσώπων, ο συγκεκριμένος λόγος αποκλεισμού αναφέρεται στα φυσικά πρόσωπα που εκπροσωπούν το νομικό πρόσωπο σύμφωνα με τα νομιμοποιητικά έγγραφα που προσκομίζουν. iii. δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας όπου είναι εγκατεστημένοι ή σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία. iv. δεν έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους όσον αφορά την καταβολή φόρων και τελών σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία. v. υποβάλλουν ψευδείς δηλώσεις ή ψευδή δικαιολογητικά κατά την παροχή των πληροφοριών για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό. vi. όσα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα έχουν υποστεί αντίστοιχες με τις ανωτέρω κυρώσεις από τις οικείες αρχές. vii. όσοι συμμετέχοντες παρέλειψαν να υποβάλουν τα δικαιολογητικά και τις πληροφορίες που απαιτούνται από την παρούσα προκήρυξη. viii. όσοι αποκλείστηκαν τελεσίδικα από

Δημόσια Υπηρεσία, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, το Δήμο ή δημοτικές επιχειρήσεις του Δήμου, επειδή δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους. ix. Όσοι οφείλουν στον Δήμο Ηρωικής Πόλης Νάουσας και στην Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Νάουσας.

6) Οι υποβληθσόμενες προσφορές των υποψηφίων, πρέπει να συνοδεύονται επί ποινή αποκλεισμού, από Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής, διάρκειας τουλάχιστον τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, αξίας ίσης με το τετραπλάσιο ποσό από το βασικό προσφερόμενο μίσθωμα (χωρίς την εφαρμογή του συντελεστή μείωσης). Σε περίπτωση που η διάρκεια ισχύος της εγγύησης λήγει πριν την ολοκλήρωση του διαγωνισμού, ο εκμισθωτής Δήμος μπορεί, πριν τη λήξη της, να ζητά από τον προσφέροντα να παρατείνει, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, τη διάρκεια ισχύος της. Σε περίπτωση Ενώσεως προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης.

Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής θα πρέπει να έχει εκδοθεί από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έχουν σύμφωνα με την νομοθεσία των κρατών – μελών αυτό το δικαίωμα.

Οι Εγγυητικές Επιστολές Συμμετοχής που θα έχουν εκδοθεί σε κράτος – μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εκτός της Ελλάδας, θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην Ελληνική γλώσσα.

Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής επιστρέφεται στον οριστικό Πλειοδότη μετά την κατάθεση της Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης, εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου μίσθωσης.

Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής επιστρέφεται στους λοιπούς υποψήφιους αμέσως μετά την υπογραφή της Σύμβασης από τον οριστικό Πλειοδότη – Ανάδοχο, εντός χρονικού περιθωρίου δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

Σε περίπτωση που ο προσωρινός πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει εμπρόθεσμα το Συμβόλαιο Εκμίσθωσης, ή δεν καταθέσει πριν την υπογραφή του συμβολαίου εκμίσθωσης την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης, ή δεν εκπληρώσει εμπρόθεσμα άλλη υποχρέωσή του η οποία να απορρέει από τη συμμετοχή του στον παρόντα διαγωνισμό, κηρύσσεται έκπτωτος και η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Δήμου Ηρωικής Πόλης Νάουσας.

7) Ο Πλειοδότης που θα αναδειχθεί από τον διαγωνισμό, υποχρεούται με την υπογραφή της Σύμβασης, να προσκομίσει στον Δήμο εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης, από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα. Η εγγυητική αυτή επιστολή θα πρέπει να είναι ίση με το 10% του επιτευχθέντος ετήσιου μισθώματος δέκα (10) ετών. Σε περίπτωση Ενώσεως Προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης.

Κάθε χρόνο και μέχρι τη λήξη της Σύμβασης η παραπάνω χρηματική εγγύηση θα συμπληρώνεται κατά το ποσό της αναπροσαρμογής του μισθώματος όπως αναφέρεται παραπάνω, μέσα σε χρονικό διάστημα ενός μηνός από την εκάστοτε αναπροσαρμογή του μισθώματος. Η χρηματική αυτή εγγύηση, όπως θα διαμορφώνεται ανά έτος, θα παραμένει

στον Δήμο και θα επιστραφεί στον Ανάδοχο μετά τη λήξη της Σύμβασης μίσθωσης και την τυχόν παράταση αυτής και εφόσον δε συντρέχει λόγος κατάπτωσης της. Εφόσον κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, η χρηματική εγγύηση καταπέσει υπέρ του Δήμου ή μειωθεί για οποιονδήποτε λόγο, χωρίς ο Πλειοδότης να ανανεώσει, συμπληρώσει ή αντικαταστήσει αυτήν εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) ημερών, παρέχεται το δικαίωμα στον Δήμο να καταγγείλει χωρίς προειδοποίηση ή διαμαρτυρία την σύμβαση. Ρητά αναφέρεται ότι η εγγυητική καλής εκτέλεσης δεν συμψηφίζεται με τυχόν οφειλόμενα μισθώματα και άλλες οφειλές του μισθωτή προς τον Δήμο Ηρωικής Πόλης Νάουσας ή τρίτους.

8) Ο Πλειοδότης υποχρεούται να προσκομίσει στον Δήμο πριν την υπογραφή της σύμβασης, Εγγυητική Επιστολή, ποσού 15.000 ευρώ, ως ποσοστού 3% επί του ελαχίστου προϋπολογισμού εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης, αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού, ο οποίος προσδιορίζεται σε 500.000 ευρώ κατ' ελάχιστο, για την καλή, έγκαιρη και έντεχνη υλοποίηση των εργασιών αυτών. Η Εγγυητική αυτή Επιστολή μπορεί να επιστραφεί στον δικαιούχο μετά το πέρας της εκτέλεσης των εργασιών και τη βεβαίωση του Δήμου, ότι τα έργα έγιναν σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης και τις μελέτες που εγκρίθηκαν από τον Δήμο. Η διάρκεια της εν λόγω εγγυητικής θα πρέπει να είναι αόριστη, ή εφόσον αυτό δεν καθίσταται εφικτό να ανανεώνεται ανάλογα, μέχρι την επιστροφή της. Σε περίπτωση Ενώσεως Προσώπων το παραπάνω ποσό της εγγυητικής επιστολής μπορεί να καλύπτεται είτε με μία, είτε με το άθροισμα περισσότερων εγγυητικών επιστολών των συμμετεχόντων. Κάθε μία όμως από αυτές πρέπει να αναφέρεται σε όλους τους συμμετέχοντες και να περιλαμβάνει και τον όρο ότι καλύπτει τις υποχρεώσεις όλων των μελών της ένωσης. Η παραπάνω εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου Ηρωικής Πόλης Νάουσας, σε περίπτωση υπαίτιας μη υλοποίησης από το μισθωτή των εργασιών που αναλαμβάνει με το παρόν εντός της συμφωνούμενης προθεσμίας των 36 μηνών, η οποία πάντως, είναι δυνατόν να παραταθεί, εφόσον συντρέχουν λόγοι που κατ' αντικειμενική κρίση και μετά τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου δεν εμπίπτουν στη σφαίρα ευθύνης του μισθωτή. Είναι δυνατή η μερική ή ολική κατάπτωση υπέρ του Δήμου, εξαιτίας της μη εκπλήρωσης ή της πλημμελούς εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του Πλειοδότη ως προς την εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η εγγυητική αυτή επιστολή επιστρέφεται στον δικαιούχο μετά το πέρας της εκτέλεσης των εργασιών και την βεβαίωση ότι η εκτέλεση αυτών έγιναν εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας και τα σχέδια που υποβλήθηκαν στον Δήμο Ηρωικής Πόλης Νάουσας.

9) Οι εγγυητικές επιστολές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα και στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έχουν, σύμφωνα με τα ισχύοντα, το δικαίωμα αυτό. Οι εγγυητικές επιστολές αν δεν είναι διατυπωμένες στην Ελληνική, θα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην Ελληνική Γλώσσα διαφορετικά είναι μη αποδεκτές, επί ποινή αποκλεισμού.

10) Κάθε υποψήφιος θα πρέπει να υποβάλλει πρόταση ανάπτυξης του υπό εκμετάλλευση ακινήτου, στο σύνολό του, συνοδευόμενο από χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των απαραίτητων εργασιών και σαφές χρονοδιάγραμμα της επένδυσης. Προτάσεις μερικής αξιοποίησης του ακινήτου απορρίπτονται ως απαράδεκτες. Η πρόταση κάθε υποψηφίου θα περιλαμβάνει αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων επενδύσεων για την ανάπτυξη και την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση του ακινήτου. Η πρόταση ανάπτυξης του ακινήτου δεν βαθμολογείται αλλά αποτελεί κριτήριο αποδοχής ή μη (Pass / Fail κριτήριο) της συνολικής προσφοράς του υποψηφίου Αναδόχου. Στις ελάχιστες απαιτήσεις για τις αναληφθείσες επενδύσεις ανάπτυξης του ακινήτου πρέπει να προβλέπονται: • Η πλήρης αξιοποίηση των δυνατοτήτων του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου, • Η συνάφεια της προτεινόμενης αξιοποίησης με την ευρύτερη τήρηση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών κανόνων και κανονισμών τη περιοχής, • Ο αριθμός των απασχολούμενων.

- Η κατά προσέγγιση προϋπολογιστική δαπάνη για την αναβάθμιση – επέκταση – εκσυγχρονισμό του ακινήτου, καθώς και οι πηγές χρηματοδότησης.
- Η συνοπτική περιγραφή (Συνοπτική Τεχνική Περιγραφή), το Σχέδιο Γενικής Διάταξης των κτισμάτων και του περιβάλλοντος χώρου (Master Plan).
- Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της ανάπτυξης και αξιοποίησης του ακινήτου.
- Το επενδυτικό σχέδιο πρέπει να περιλαμβάνει σχέδιο τουριστικών δράσεων με τουλάχιστον 8μηνη λειτουργία του κέντρου η οποία θα επεκτείνεται και πέρα της περιόδου της χιονοδρομίας, ενώ το ξενοδοχείο θα πρέπει να αναβαθμιστεί και να είναι τουλάχιστον 4 αστέρων.
- Να υπάρχει η υποχρέωση μια εγκατάστασης διημέρευσης και προστασίας των επισκεπτών του κέντρου σε ακραίες συνθήκες και ανάγκες πολιτικής προστασίας.
- Διατήρηση, ανάπτυξη και αδειοδότηση του σταθμού τροχοσπίτων που υπάρχει στον χώρο με την μορφή του camper stop. Οι αναγκαίες άδειες πρέπει να έχουν εκδοθεί εντός 12 μηνών από την υπογραφή του συμβολαίου μίσθωσης και το τουριστικό ακίνητο να τεθεί σε πλήρη λειτουργία εντός 36 μηνών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Ο Δήμος Ηρωικής Πόλης Νάουσας και η Επιτροπή Διαγωνισμού επιφυλάσσονται να ακυρώσουν και να επαναπροκηρύξουν τον παρόντα διαγωνισμό στην περίπτωση που οι Προτάσεις Ανάπτυξης του Ακινήτου που θα προκύψουν δεν ικανοποιούν τους στόχους του διαγωνισμού, σύμφωνα με την παρούσα.

11) Ο μισθωτής υποχρεούται να υλοποιήσει το επενδυτικό σχέδιο, με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και δαπάνες του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού του με μισθώματα, έτσι ώστε το μίσθιο να ανακαινισθεί και αξιοποιηθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο, ήτοι με την δημιουργία και λειτουργία σύγχρονης τουριστικής επιχείρησης, με σεβασμό στο περιβάλλον και το χαρακτήρα του ακινήτου, και υψηλές προδιαγραφές λειτουργίας, εντός προθεσμίας τριάντα έξι (36) μηνών από την υπογραφή της σύμβασης. Το αντικείμενο παροχής του διαγωνιζόμενου περιλαμβάνει την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων μελετών για την έγκριση εργασιών, τη λήψη αδειών και λοιπών εγκρίσεων, την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων μελετών για τη λήψη σχετικών αδειών από τις αρμόδιες αρχές, τη διασφάλιση χρηματοδότησης και τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων, την κατασκευή του έργου, την επέκταση των πιστών με περιβαλλοντικά φιλικά υλικά, τον πλήρη, εσωτερικό και εξωτερικό εξοπλισμό, κ.ά.. καθώς και τη λειτουργία της μονάδας μέχρι το πέρας της περιόδου εκμίσθωσης, τη συντήρησή τους και τη διατήρησή τους σε άριστη κατάσταση, για όλο το χρόνο της εκμίσθωσης και την καταβολή στον Δήμο των μισθωμάτων. Ο μισθωτής κατά την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων στις υφιστάμενες κτιριακές υποδομές και στον περιβάλλοντα χώρο, έχει υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ισχύουσες κάθε φορά δασικές, πολεοδομικές, υγειονομικές και λοιπές διατάξεις, τυχόν δε διοικητικά ή άλλα πρόστιμα επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ίδιο. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη συμμόρφωση των μελετών και της κατασκευής στις κείμενες διατάξεις, οφείλει δε να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες, προκειμένου οι εργασίες και το μίσθιο να είναι σύννομα και να καταθέσει έγκαιρα αντίγραφα αυτών στο Δήμο Ηρωικής Πόλης Νάουσας. Υποχρεούται επίσης ο μισθωτής, να υποβάλει στον Δήμο, με το πέρας των εργασιών, όλα τα σχετικά έγγραφα και σχέδια από τα οποία να αποδεικνύεται ότι κατασκευάστηκε και λειτουργεί η ως άνω μονάδα. Σε περίπτωση τυχόν δημιουργίας αυθαιρέτων κατασκευών από τον μισθωτή, ο Δήμος δεν θα φέρει καμία ευθύνη, και αν τυχόν επιβληθεί κατ' αυτού οιοδήποτε πρόστιμο ή άλλης φύσεως κύρωση, αυτά θα καταλογισθούν σε βάρος του μισθωτή, από τον οποίο ο Δήμος θα τα αξιώσει, ενώ θα συντρέχουν στο ακέραιο και όλα τα υπόλοιπα δικαιώματα του Δήμου σε βάρος του μισθωτή. Ο Δήμος Ηρωικής Πόλης Νάουσας δια των οργάνων και εκπροσώπων του θα επιβλέπει τις εργασίες του μισθωτή, χωρίς όμως αυτό να συνεπάγεται, σε καμία περίπτωση, ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης για τη συμμόρφωση του μισθωτή στις υποχρεώσεις που αναφέρονται στην παρούσα. Ο μισθωτής δεσμεύεται να καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε κατά την εκτέλεση και λειτουργία του Έργου να αξιοποιηθεί εργατοτεχνικό και επιστημονικό προσωπικό που διαμένει μόνιμα στον Δήμο. Ο μισθωτής

φέρει αποκλειστική ευθύνη για την τήρηση της ισχύουσας εργατικής, ασφαλιστικής και περι ασφάλειας εργαζομένων νομοθεσίας, κατά την εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών, τυχόν δε διοικητικά ή άλλα πρόστιμα επιβαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ίδιο. Ο μισθωτής οφείλει να ασφαλίσει τα προβλεπόμενα έργα, καθ' όλη τη διάρκεια της κατασκευής τους, κατά παντός κινδύνου εργολαβίας, για ποσό ίσο προς τον προϋπολογισμό των έργων. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να τηρεί τους προβλεπόμενους από τους νόμους κανόνες υγιεινής, να κάνει συντήρηση των κτισμάτων και των πιστών του χιονοδρομικού τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά, οφείλει με δικά του έξοδα να επισκευάζει, συντηρεί, αναβαθμίζει το μίσθιο και τον περιβάλλοντα χώρο, όπως επίσης να αποκαθιστά κάθε φθορά που δημιουργείται στο μίσθιο, είτε αυτή προξενήθηκε από τον ίδιο, είτε από το προσωπικό αυτού, είτε από τρίτο, ανεξάρτητα αν προέρχεται από συνήθη ή όχι χρήση, χωρίς καμία αξίωση για αποζημίωση από το Δήμο, ενώ οποιαδήποτε αναβάθμιση, μεταρρύθμιση κ.λ.π. τόσο αναγκαία, όσο και πολυτελής, παραμένει προς όφελος του μισθίου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Πριν από κάθε ουσιώδη επέμβαση στο μίσθιο, ο μισθωτής θα πρέπει να ενημερώνει το Δήμο και να λαμβάνει σχετική άδεια. Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και κατά τρόπο που να μην θίγει την υγεία, το περιβάλλον και την ασφάλεια, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Αν οι υφιστάμενες υποδομές ή μέρος τους καταστραφούν ή καταστούν μη λειτουργικές χωρίς να αποκατασταθούν, από υπαιτιότητα του μισθωτή ή προστηθέντος του, ο μισθωτής υποχρεούται σε πλήρη αποκατάσταση των ζημιών ή σε πλήρη αποζημίωση του Δήμου. Όλες οι δαπάνες που θα γίνουν στο μίσθιο, που αφορούν μόνιμες κατασκευές, είτε επωφελείς, είτε αναγκαίες, είτε και πολυτελείς θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου μετά την λύση ή λήξη της μίσθωσης χωρίς να γεννάται δικαίωμα αφαίρεσης ή καταβολής αποζημιώσεως εκ μέρους του εκμισθωτή, ούτε και κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού. Μετά την ανακαίνιση του μισθίου, ο μισθωτής υποχρεούται για την έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α.) των κτισμάτων που θα προστεθούν ή θα χρησιμοποιηθούν ή θα ανεγερθούν. **Η μίσθωση θα λύεται αζημίως και για τα δύο μέρη, χωρίς κανένα μέρος να φέρει ευθύνη αποζημίωσης του άλλου, πλην την αποκατάσταση ζημιών που τυχόν επέλθουν στο ακίνητο από το μισθωτή, μόνο σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας και η χορήγηση των απαιτούμενων εγκρίσεων από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία ή οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία (Υγειονομείο, ΕΟΤ, Δασαρχείο, κλπ), αν και το σχέδιο ανάπτυξης του ακινήτου είναι συμβατό με τους κανόνες αρχιτεκτονικής και τους όρους δόμησης, τις υγειονομικές διατάξεις κλπ, ο μισθωτής δε, έχει προβεί στις απαιτούμενες αλλαγές και διορθώσεις των σχεδίων του κατά τις υποδείξεις των αρμοδίων υπηρεσιών και παρόλα αυτά δεν μπορούν να ληφθούν οι απαιτούμενες εγκρίσεις για λόγους που δεν μπορούν να προβλεφθούν.** Μετά τη λύση της σύμβασης, για οποιονδήποτε λόγο, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει μόνο τον κινητό εξοπλισμό που δεν έχει ενσωματωθεί ή εντοιχισθεί ή εγκατασταθεί μόνιμως στο μίσθιο και που με δικές του δαπάνες έχει προμηθευτεί και εγκαταστήσει (π.χ. μηχανήματα, έπιπλα, εξέδρες, κλπ), χωρίς όμως να διακόπτει την λειτουργικότητα του μισθίου όπως αυτή ήταν κατά την διάρκεια υπογραφής της Σύμβασης. Διευκρινίζεται ότι κινητά πράγματα (ενδεικτικά αναφέρονται εξέδρες), που θα ενσωματωθούν στο μίσθιο κατά τα ανωτέρω, παραμένουν σε αυτό και μετά τη λύση της μισθωτικής σύμβασης, όπως ορίζεται παραπάνω, χωρίς αξίωση αποζημίωσης από το μισθωτή. Γίνεται ιδιαίτερη μνεία ότι ο παρόν όρος συνιστά ουσιώδη όρο της σύμβασης στον οποίο τα μέρη απέβλεψαν σπουδαία, οιαδήποτε δε παραβίαση αυτού συνιστά άνευ άλλου τινός λόγο άμεσης καταγγελίας της μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή, καθώς και κατάρπτωσης της ανωτέρω εγγυήσεως.

12) Το σύνολο των δαπανών θα βαρύνει τον μισθωτή και θα καλυφθεί από ίδια ή/και δανειακά κεφάλαια. Ο μισθωτής οφείλει να εξασφαλίσει ένα σημαντικό ποσό ιδίων κεφαλαίων, καθώς και επιπλέον τις τυχόν απαιτούμενες πηγές δανειακών κεφαλαίων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την μελέτη, αδειοδότηση,

κατασκευή, συντήρηση, ασφάλιση, λειτουργία και χρηματοδότηση του έργου. Ο Δήμος Ηρωικής Πόλης Νάουσας δεν έχει καμιά υποχρέωση να προσφέρει το ακίνητο ως εγγύηση της τυχόν συναφθείσας δανειακής σύμβασης ή να δεχτεί να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επ' αυτού και για τις εξασφαλίσεις του τυχόν δανείου είναι υπεύθυνος μόνο ο μισθωτής. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να εντάξει το έργο σε πρόγραμμα επιδότησης ή επιχορήγησης. Ο Δήμος, δεσμεύεται να συνδράμει τον Μισθωτή για την επιδίωξη οποιασδήποτε νομικά και πραγματικά επιτρεπτής επιχορήγησης και επιδότησης για την υλοποίηση του Έργου και πάντα μόνο μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων του. Σε κάθε περίπτωση, δεν εγγυάται την τελική υπαγωγή της επένδυσης σε προγράμματα επιδότησης ή επιχορήγησης από οποιονδήποτε φορέα. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από τέλη, δασμούς και κάθε άλλο φόρο, τέλος ή δικαίωμα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, ΔΕΚΟ, ΟΤΑ, άλλων ΝΠΔΔ, όπως ορίζουν οι σχετικές διατάξεις. Ομοίως, το Έργο δεν απαλλάσσεται από τους δασμούς, τον Φ.Π.Α. και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, δικαίωμα υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, των Ταμείων και των Ασφαλιστικών Οργανισμών (Ι.Κ.Α. κλπ.), που αφορούν γενικά στην κατασκευή του Έργου. Διευκρινίζεται ότι αν - μετά την ημερομηνία υποβολής της Οικονομικής Προσφοράς - επιβληθούν νέες επιβαρύνσεις ή καταργηθούν παλαιές ή τροποποιηθούν οι ισχύουσες, τα αντίστοιχα ποσά θα είναι σε βάρος ή σε όφελος του Έργου. Τα έσοδα από την εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων βαρύνονται με όλες τις επιβαρύνσεις, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία.

13) Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιεί το μίσθιο σύμφωνα με τον προορισμό του, για την ανάπτυξη πάσης φύσεως αθλητικών και τουριστικών δραστηριοτήτων απαγορευμένης ρητώς κάθε μεταβολής της χρήσης του. Οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης του μισθίου απαγορεύεται ρητά, χωρίς την προηγούμενη, σε κάθε περίπτωση, έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Κάθε χρήση του μισθίου θα λαμβάνει υπ' όψιν της την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων ομάδων χρηστών και συγκεκριμένα των αθλητών του ΕΟΣ Νάουσας, ορειβατών κλπ. Ο μισθωτής οφείλει με δικές του ενέργειες και έξοδα να μεριμνήσει και να προβεί στην έκδοση κάθε είδους αδειών κ.λπ. για την εκάστοτε χρήση και λειτουργία του μισθίου. Στην περίπτωση δε, που οι απαιτούμενες άδειες κ.λπ. για τη λειτουργία του δεν χορηγηθούν στο μισθωτή ή αν τυχόν αυτές ανακληθούν, καμιά ευθύνη δεν μπορεί να προκύψει σε βάρος του Δήμου και καμιά αποζημίωση δεν μπορεί να αξιωθεί από τον μισθωτή, ενώ η μισθωτική σύμβαση συνεχίζει να είναι καθ' όλα ισχυρή, ειδικά ως προς τις υποχρεώσεις του μισθωτή. Ο μισθωτής εντός μηνός από την σύναψη της μίσθωσης, υποχρεούται να ασφαλίσει σε Ασφαλιστική Εταιρία εγκατεστημένη και λειτουργούσα νομίμως στην Ε.Ε. με δικά του έξοδα το μίσθιο, με δικαιούχο ασφαλισματος για την καταστροφή του ακινήτου τον Δήμο, ως συμβατική του υποχρέωση, κατά παντός κινδύνου, όπως σεισμού, πυρκαγιάς, πλημμύρας κ.λ.π., καθώς και για απώλεια εισοδήματος, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, για ποσό σύμφωνα με την αντικειμενική αξία του ακινήτου έτσι ώστε, σε περίπτωση τυχόν επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου, το μίσθιο να δύναται να αποκατασταθεί πλήρως. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και οι ανανεώσεις τους πρέπει να υποβάλλονται στον Δήμο Ηρωικής πόλης Νάουσας, εντός πέντε (5) ημερών από την σύναψη τους, άλλως ο τελευταίος δικαιούται στην επιβολή δίκαιης και εύλογης ποινικής ρήτρας σε βάρος του μισθωτή ποσού 500 ευρώ ημερησίως. Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί την μονάδα κατ' ελάχιστον ανελλιπώς κατά την χειμερινή περίοδο κάθε έτους ήτοι από 15 Νοεμβρίου έως 30 Απριλίου. Επίσης ο μισθωτής οφείλει να λειτουργεί το χιονοδρομικό την Δευτέρα του Αγίου Πνεύματος για λόγους παράδοσης δίνοντας την δυνατότητα πρόσβασης στο εξωκλήσι του Αγίου Πνεύματος μέσω του εναέριου αναβατήρα σε όλους τους ορειβάτες, ποδηλάτες κλπ. Αντίστοιχα είναι υποχρέωση του μισθωτή να προχωρήσει στην ανάπτυξη δράσεων στο χιονοδρομικό κέντρο καθ' όλη την διάρκεια του έτους. Συγκεκριμένα το χιονοδρομικό θα πρέπει να είναι επισκέψιμο και κατά την θερινή περίοδο για τουλάχιστον 4 Σαββατοκύριακα. Ο μισθωτής υποχρεούται, το τελευταίο εξάμηνο πριν την λήξη της διάρκειας της σύμβασης μίσθωσης,

να ανέχεται σε κατάλληλες ώρες και ημέρες την επίσκεψη των εκπροσώπων του Δήμου με ενδιαφερόμενους νέους μισθωτές.

14) Ο Δήμος της Ηρωικής πόλης Νάουσας αναλαμβάνει τις εξής βασικές δεσμεύσεις έναντι του μισθωτή.

Συγκεκριμένα ο Δήμος Ηρωικής Πόλης Νάουσας δεσμεύεται να υλοποιηθούν τα ακόλουθα έργα: • Να διασφαλίσει δημόσιους ή κοινοτικούς πόρους για τις εξής επί μέρους κατασκευές και προμήθειες εξοπλισμού, • Να ολοκληρώσει το έργο τοποθέτησης νέου σύγχρονου αναβατήρα, κατά μήκος του υφιστάμενου εναέριου αναβατήρα Σ4, ο οποίος μπορεί να συντηρηθεί και να παραμείνει ή και να αφαιρεθεί, • τη προμήθεια σύγχρονων κανονιών για την λειτουργία της τεχνητής χιόνωσης και γενικά τον εκσυγχρονισμό της, • την πλήρη συντήρηση και ανακατασκευή του λοιπού εξοπλισμού, (ώστε να είναι λειτουργική και η πίστα χιονοδρομίας 'Λούκι'), εντός 10 ετών, προκειμένου να είναι βιώσιμο το Χ/Κ έναντι του υψηλού κόστους συντήρησής του, που θα είναι απαραίτητο ώστε να διασφαλίζεται η ασφάλεια των χρηστών/χιονοδρόμων • την κατασκευή της απαιτούμενης από την ΑΕΠΟ, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), για την εξυπηρέτηση της αποχέτευσης των εγκαταστάσεων του Χ/Κ. Σε περίπτωση που δεν καταστεί δυνατή η διασφάλιση χρηματοδότησης (από πόρους ΠΔΕ ή ΕΣΠΑ κλπ) και η υλοποίηση του έργου από το Δήμο, η σύμβαση δύναται να διαλυθεί αζημίως μεταξύ των δύο μερών, εφόσον βέβαια η περαιτέρω λειτουργία του υφιστάμενου εναέριου αναβατήρα δεν είναι ασφαλής και το περαιτέρω κόστος συντήρησής του είναι ασύμφορο για το μισθωτή. • Να εκτελεί τον αποχιονισμό του δρόμου πρόσβασης, φέροντας την ευθύνη για την ασφαλή και εύρυθμη κίνηση των επισκεπτών από και προς το Χ/Κ. Ο αποχιονισμός του δρόμου θα γίνεται σε εύλογο χρονικό διάστημα από τα συνεργεία του Δήμου αλλά θα είναι ανάλογος των συνθηκών και των απαιτήσεων που αντιμετωπίζει ο Δήμος σε κάθε περίπτωση. Η υποχρέωση αυτή του Δήμου δεν θα μπορούσε να οδηγήσει σε οικονομικές απαιτήσεις από τον μισθωτή. • Να παρέχει σε συνεργασία με τη ΔΕΥΑΝ, πόσιμο νερό για την ύδρευση των καταστάσεων του Χ/Κ • Να παρέχει δωρεάν νερό για τη λειτουργία της τεχνητής χιόνωσης.

13) Ρητά αναφέρεται, ότι ο δήμος Νάουσας δεν ευθύνεται έναντι του Μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, για την οποία έχει λάβει γνώση ο μισθωτής, ούτε για την ύπαρξη δουλείας επί του ακινήτου.

15) Ο μισθωτής αναλαμβάνει ακόμη και τις εξής επιπρόσθετες υποχρεώσεις έναντι του Δήμου.

Συγκεκριμένα: • Να συντηρήσει, να ανακαινίσει/ανακατασκευάσει και να λειτουργεί τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις του Χ/Κ που θα παραλάβει (δηλώνοντας ότι έχει λάβει γνώση και κάνοντας αποδεκτή την υφιστάμενη κατάστασή τους), με κεφάλαια και πόρους που αυτός θα εξασφαλίσει, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας για τις προδιαγραφές λειτουργίας των εγκαταστάσεων (ΥΑ 6888/2003- ΦΕΚ 959/Β για Χ/Κ, Ν. 4276/2014-ΦΕΚ 155/Β για ξενοδοχεία, Ν. 4442/2016-ΦΕΚ 230/Α για καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, όπως ισχύουν με τις τροποποιήσεις τους), με στόχο τη διασφάλιση της ασφάλειας των επισκεπτών- αθλητών χιονοδρόμων και την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, έχοντας λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις/αδειοδοτήσεις. • Ειδικότερα για τις απαιτούμενες εγκρίσεις/αδειοδοτήσεις, κατ' ελάχιστον θα ισχύουν τα εξής: - για το Χ/Κ, θα πρέπει το αργότερο μέχρι το πέρας του 1ου έτους μίσθωσης, να ληφθεί νέο Ειδικό Σήμα Άδειας Λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία (ΕΥΠΑΤΕ Υπουργείου Τουρισμού), με παράλληλη άρση των παρατηρήσεων των εντύπων ελέγχου αναβατήρων Ε1 (ετήσιος έλεγχος 2018 ή 2019) και Ε2 (πενταετής έλεγχος 2020), • Για το ξενοδοχείο, θα πρέπει το αργότερο μέχρι το πέρας του 2ου έτους μίσθωσης, να ληφθεί Ειδικό Σήμα Λειτουργίας. Το ξενοδοχείο πρέπει να εκκινήσει την λειτουργία του, το αργότερο μέχρι το πέρας του 3ου έτους της μίσθωσης. • Για τα καταστήματα υγειονομικού

ενδιαφέροντος 'Lift Bar' και 'Σαλέ Κορυφής' θα πρέπει το αργότερο μέχρι το πέρας του 2ου έτους μίσθωσης, να ληφθούν οι απαραίτητες άδειες. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις ανωτέρω απαιτήσεις, θα προβλέπεται η επιβολή οικονομικών ρητρών 500 € ανά μήνα καθυστέρησης. • Να προβεί παράλληλα σε οποιοσδήποτε άλλες νέες επενδύσεις ή επεκτάσεις/αναβαθμίσεις των υφισταμένων εγκαταστάσεων αυτός επιθυμεί, οι οποίες θα σχετίζονται αποκλειστικά με τη χιονοδρομία, τον ορεινό εναλλακτικό τουρισμό, τις ξενοδοχειακές και προπονητικές υποδομές, την εστίαση και μόνο εφόσον διασφαλίσει τις απαιτούμενες αδειοδοτήσεις και με δικές του δαπάνες. Οι επενδύσεις στην εξοικονόμηση ενέργειας μέσω ΑΠΕ (γεωθερμία, φωτοβολταϊκά συστήματα, κλπ.) με ενεργειακό συμψηφισμό (netmetering) και νερού (π.χ συλλογή και αξιοποίηση ομβρίων υδάτων) θα είναι αποδεκτές. • Να λειτουργεί τις εγκαταστάσεις οργανώνοντας δράσεις και δραστηριότητες που θα αποσκοπούν στην ανάδειξη του ορεινού θέρετρου, σε τουριστικό προορισμό για όλο το έτος, προσφέροντας ποικιλία τουριστικών εμπειριών σε τομείς, εκτός της χιονοδρομίας και της διαμονής-εστίασης, όπως ο αθλητικός-προπονητικός τουρισμός, ο τουρισμός περιπέτειας, ο φυσιολατρικός τουρισμός κλπ. • Να καταβάλει εγκαίρως το μίσθωμα στο Δήμο. Το σύνολο των οικονομικών αποτελεσμάτων της διαχείρισης του Χ/Κ, αφορά αποκλειστικά τον ή την ανάδοχο, που ανεξάρτητα από το αν αποδειχθεί ζημιόγωνα ή κερδοφόρα η διαχείριση, υποχρεούται να καταβάλει στον Δήμο Η.Π. Νάουσας το μίσθωμα ως εξής: με την υπογραφή της σύμβασης, ολόκληρο το πρώτο ετήσιο μίσθωμα, και για τα υπόλοιπα μισθωτικά έτη σε δύο ισόποσες δόσεις, στις 30 Νοεμβρίου και στις 30 Απριλίου κάθε έτους. • Να καταβάλει στη ΔΕΥΑΝ το κόστος παροχής νερού για την υδροδότηση των κτιριακών εγκαταστάσεων, βάσει του ισχύοντος γενικού τιμολογίου ύδρευσης αυτής (με την εγκατάσταση υδρομέτρων σε κάθε εγκατάσταση που υδροδοτείται, πλην του νερού πλήρωσης της λιμνοδεξαμενής που εξυπηρετεί την τεχνητή χιόνωση, πυροπροστασία κλπ το οποίο θα παρέχει δωρεάν ο Δήμος για όλη τη διάρκεια μίσθωσης). • Να μεριμνήσει για την άμεση σύνδεση όλων των δικτύων παροχής και υποδομών αναφορικά με τα ζητήματα ενέργειας, ηλεκτροδότησης, θέρμανσης, διαδικτύου, τηλεπικοινωνιών, κ.λ.π. Όλες οι συνδέσεις του Χ/Κ θα βαραίνουν αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή ή την μισθώτρια. • Να μεριμνήσει για τη διασφάλιση οποιονδήποτε επιπλέον ποσοτήτων νερού κάλυψης του συστήματος τεχνητής χιόνωσης και τη λήψη των σχετικών αδειοδοτήσεων/εγκρίσεων. • Να χορηγεί στο Δήμο 200 ετήσιες κάρτες ελεύθερης χρήσης των αναβατήρων του Χ/Κ ανά έτος, που ο Δήμος θα χρησιμοποιεί/χορηγεί για κοινωφελείς σκοπούς όπως αυτός επιθυμεί. Οι κάρτες θα είναι ονομαστικές και μη μεταβιβάσιμες. • Να μεριμνήσει για την κάλυψη των προπονητικών και αγωνιστικών δράσεων του ΕΟΣ Νάουσας, πέραν των καρτών χρήσης των εγκαταστάσεων που είναι ευθύνη του Δήμου, καθώς επίσης και να συνεχίσει την χρήση των χώρων που διαχειρίζεται ιστορικά ο ΕΟΣ (καταφύγιο Ξανθίδης) με τελικό σκοπό την απροβλημάτιστη λειτουργία του συλλόγου. • Να αναλάβει την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας του Χ/Κ. • Να μεριμνά για την άδεια λειτουργίας του Χ/Κ και τη λήψη των ειδικών σημάτων λειτουργίας και αδειών του ξενοδοχείου, των ορειβατικών καταφυγίων και των λοιπών καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος.

16) Απαγορεύεται απολύτως η σιωπηρή αναμίσθωση και η ολική υπομίσθωση. Επιτρέπεται η υπομίσθωση επιμέρους εγκαταστάσεων του ΧΚ. Οποιοδήποτε κόστος αναφορικά με την λειτουργία των εγκαταστάσεων του χιονοδρομικού κέντρου, την αστοχία υλικών, την καταστροφή από ανθρώπινες ή φυσικές αιτίες επιβαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και αποκλείεται αυστηρά οποιαδήποτε μορφή μετακύλισης οποιουδήποτε κόστους στον Δήμο.

17) Ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το Χιονοδρομικό Κέντρο, με τις λειτουργικές του εγκαταστάσεις σε καλή κατάσταση, μετά την λήξη της μίσθωσης αμέσως και χωρίς καμία απολύτως πρόφαση. Ρητά αναφέρεται, ότι το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν στο χώρο και στις εγκαταστάσεις του χιονοδρομικού κέντρου, κατά την διάρκεια της σύμβασης θα λειτουργούν με αποκλειστική ευθύνη του αναδόχου. Όλες οι επιμέρους οικονομικές δοσοληψίες και δραστηριότητες (συμβάσεις

εργασίας με τους εργαζόμενους, προμήθειες κάθε μορφής, πωλούμενα είδη και κάθε είδους ασφαλιστικές συμβάσεις ανθρώπων και περιουσιακών στοιχείων), θα ασκούνται στο όνομα, για λογαριασμό και με ευθύνη (αστική, ποινική, κλπ.) του αναδόχου, που θα είναι ο μόνος υπόλογος, απέναντι σε κάθε αρχή (δικαστική, φορολογική, κλπ.).

18) Ο ανάδοχος υπόσχεται την ακριβή και έγκαιρη εκτέλεση όλων των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Η παράβαση οποιουδήποτε από τους προαναφερόμενους όρους, συμφωνίες και δεσμεύσεις που αναλαμβάνονται με τη σύμβαση μίσθωσης από τον ανάδοχο, θα προκαλεί την σε βάρος του αναδόχου, κατάπτωση της συμφωνούμενης με το παρόν ποινικής ρήτρας, η οποία προσδιορίζεται στο ποσό των 50.000 ευρώ, όπως θα οριστεί και στην διακήρυξη, σαν αναπόδεδικτη ζημία από την αντισυμβατική συμπεριφορά, παράλληλα δε θα επιφέρει και τη διάλυση της παρούσας σύμβασης μίσθωσης και την άμεση αποχώρηση του αναδόχου από το χιονοδρομικό κέντρο.

19) Η παρακολούθηση της πιστής τήρησης και εφαρμογής των όρων της παρούσας σύμβασης για λογαριασμό του Δήμου Η.Π. Νάουσας ανατίθεται σε επιτροπή αποτελούμενη από τα μέλη της εκάστοτε αρμόδιας επιτροπής διεξαγωγής δημοπρασιών του Δήμου και τον διευθυντή ή προϊστάμενο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου ή τον αναπληρωτή του. Η ονομαστική σύνθεση της οποίας θα ανακοινωθεί στον ανάδοχο μόλις η επιτροπή συγκροτηθεί, εντός μηνός από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης. Την παρουσία των ανωτέρω μελών υποχρεούται ο ανάδοχος να αποδέχεται και σε καθημερινή ακόμη βάση.

20) Μετά το τέλος της σύμβασης μίσθωσης ο ανάδοχος οφείλει να απομακρύνει το αργότερο εντός μηνός το σύνολο του εξοπλισμού που αυτός μετέφερε και εγκατέστησε από το χώρο του χιονοδρομικού κέντρου. Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω αποσβεστική προθεσμία, τότε το σύνολο του μη απομακρυσθέντος εξοπλισμού θα παραμείνει στο Χιονοδρομικό κέντρο, ως περιουσία του Δήμου Η.Π. Νάουσας. Σε περίπτωση που δεν αποχωρήσει στην ορισθείσα ημερομηνία, υποχρεούται να καταβάλει ημερησίως το ποσό των 1.000,00 € λόγω ποινικής ρήτρας, για κάθε ημέρα καθυστέρησης της αποχώρησης του από το χιονοδρομικό κέντρο.

21) Ο μισθωτής είναι εξ ολοκλήρου υπεύθυνος για τα ζητήματα ασφαλείας του Χιονοδρομικού Κέντρου και για τις περιπτώσεις ατυχημάτων σε αυτό, από οποιαδήποτε αιτία και λόγο, και αν προέρχονται.

22) Ο μισθωτής είναι εξ ολοκλήρου υπεύθυνος για την συντήρηση των κτιριακών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, των αναβατήρων και των μηχανημάτων έργου θα γίνεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και σύμφωνα με τις οδηγίες του εκάστοτε κατασκευαστή σύμφωνα με το εγχειρίδιο λειτουργίας και συντήρησης. Ειδικότερα στους αναβατήρες θα τηρηθούν όσα ορίζονται στο ΦΕΚ 1339/16-10- 2002 Έγκριση κανονισμού λειτουργίας τουριστικών αναβατήρων και των παραρτημάτων που αφορούν διάσωση επιβατών και λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων, και στην οδηγία 2000/9/ΕΚ, του Ευρωπαϊκού κοινοβουλίου.

23) Ο ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να εκτελεί όλες τις εργασίες προληπτικής συντήρησης των αναβατήρων, τους ετήσιους ελέγχους και επιθεωρήσεις (Ε1) καθώς επίσης και τους προβλεπόμενους μη καταστροφικούς ελέγχους πενταετίας (Ε2) που μπορεί να απαιτηθεί να γίνουν κατά τη διάρκεια ισχύος της παρούσας σύμβασης, στους αναβατήρες σύμφωνα με το χρονικό προγραμματισμό συντηρήσεων του κέντρου και τους προγενέστερους ελέγχους που έγιναν στο παρελθόν στο Χιονοδρομικό Κέντρο.

24) Ως «Συντήρηση» ορίζεται κάθε επιθεώρηση, τροποποίηση, επισκευή, αντικατάσταση, αποκατάσταση, επανένταξη, αναβάθμιση οποιουδήποτε τμήματος των εγκαταστάσεων / μηχανημάτων / εξοπλισμών του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια, η οποία θα συνοδεύεται από την έκδοση αναφοράς από τον Ανάδοχο. Η Συντήρηση διακρίνεται σε Προληπτική, Προγραμματισμένη και Έκτακτη – Διορθωτική. Ο ανάδοχος βαρύνεται με όλες

τις εργασίες συντήρησης του εξοπλισμού του χιονοδρομικού κέντρου. Ο ανάδοχος είναι επίσης υπεύθυνος για όλες τις υπηρεσίες Προληπτικής Συντήρησης περιλαμβάνουν όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη διασφάλιση της αποτελεσματικής λειτουργίας των αναβατήρων-Η/Μ εγκαταστάσεων – εξοπλισμού του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια και για την επιμήκυνση του χρόνου ζωής τους, ενόψει της φθοράς, της παλαιότητας και του συνολικού πραγματικού χρόνου λειτουργίας τους. Ο Ανάδοχος αναλαμβάνει να εκτελέσει συνολικά όλες τις εργασίες Προληπτικής Συντήρησης σύμφωνα με το εκάστοτε πρόγραμμα συντήρησης του κατασκευαστή ή προμηθευτή του κάθε μηχανήματος που θα περιέλθει στη χρήση του αναδόχου. Ο Ανάδοχος με την έναρξη της Σύμβασης οφείλει να ακολουθεί πιστά το εγκεκριμένο πρόγραμμα Προληπτικής Συντήρησης στο οποίο θα συμπεριληφθούν και οι όποιες πρόσθετες εργασίες κρίνει σκόπιμες για την άριστη και ασφαλή παροχή των υπηρεσιών της Προληπτικής Συντήρησης. Ο Ανάδοχος κατά το χρονικό διάστημα από την υπογραφή της Σύμβασης μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης του Προγράμματος Συντήρησης από τον Εργοδότη θα ενεργεί σύμφωνα με το δικό του προσωρινά υποβληθέν Πρόγραμμα Συντήρησης φέροντας ακέραια την ευθύνη κάλυψης των Απαιτήσεων της παρούσας. Σε περίπτωση βλάβης η οποία οφείλεται σε ελλιπή ή ανεπαρκή Προληπτική Συντήρηση (η οποία θα προκύπτει από τη μη τήρηση ή την καθυστερημένη τήρηση του Προγράμματος Συντήρησης με ευθύνη του Αναδόχου) ή σε κακό χειρισμό ή σε κακοτεχνίες του Αναδόχου, ο Ανάδοχος θα βαρύνεται επιπλέον με το κόστος του ανταλλακτικού που είναι απαραίτητο για την αποκατάσταση της βλάβης. Οι εργασίες συντήρησης με τις σχετικές ημερομηνίες θα προκύπτουν από το βιβλίο συντήρησης της κάθε κατηγορίας εγκατάστασης-στοιχείου εξοπλισμού. Ο ανάδοχος οφείλει να συμπληρώνει κατάλληλο έντυπο με "ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ" όπου θα καταγράφονται όλες οι εργασίες συντήρησης ημερολογιακά. Κάθε κτίριο, μηχανήμα, εξοπλισμός θα διαθέτει το δικό του μοναδικό αρχείο συντήρησης όπου θα αρχειοθετούνται όλες οι αναφορές συντήρησης είτε του προσωπικού του αναδόχου είτε εξωτερικών συνεργείων που εκτελούν εργασίες για λογαριασμό του αναδόχου. Ο Ανάδοχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να πραγματοποιεί ανελλιπώς με την κατ' ελάχιστον ζητούμενη συχνότητα στο εγχειρίδιο συντήρησης του κατασκευαστή του κάθε μηχανήματος ανά κατηγορία και είδος εγκατάστασης / εξοπλισμού περιοδικότητα, και υπό την προϋπόθεση ότι αυτό δεν θέτει σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία των εγκαταστάσεων, προληπτική «Περιοδική Συντήρηση», η οποία θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον αναλυτικά τις εργασίες που αναφέρονται στα εγχειρίδια και στην ισχύουσα νομοθεσία, συν όποιες άλλες κρίνει απαραίτητες για τη σωστή και εύρυθμη λειτουργία των συστημάτων – στοιχείων των εγκαταστάσεων και εξοπλισμών του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια.

25) Ο ανάδοχος βαρύνεται με την προμήθεια, χρήση και εγκατάσταση των εξής αναλωσίμων για την παροχή των υπηρεσιών Προληπτικής Συντήρησης: Λιπαντικά μηχανών πάσης φύσεως, λάδια υδραυλικών συστημάτων και σχετικά φίλτρα, Ψυκτικό υγρό, Μικροϋλικά υδραυλικών εργασιών, Ιμάντες κινητήρων, Φίλτρα μηχανών εσωτερικής καύσης και υδραυλικών συστημάτων, Φίλτρα κανονιών τεχνητής χιόνωσης, ακροφύσια και πυρηνοποιητές κανονιών, Ράουλα αναβατήρων, ελαστικά περιλαίμια ράουλων, σωλήνες υψηλής πίεσης συστημάτων ελέγχου εκτροχιασμού συρματόσχοινου, ηλεκτρολογικές ασφάλειες κάθε τύπου, ρουλεμάν, βίδες και λουπά μικρο-υλικά αναβατήρων, Υλικά και ανταλλακτικά για την επισκευή των οργάνων έλξης των συρόμενων αναβατήρων (σχοινί, τακάκια φρένων, ελατήρια, πιατάκια κλπ), Στεγανοποιητικές τσιμούχες, Λάμες ερπυστριών χιονοστροπτήρων, Χρώματα για λουπά υλικά για χρωματισμούς εξωτερικών επιφανειών. Όλα τα εξαρτήματα και ανταλλακτικά που ενσωματώνονται στον εξοπλισμό του Χιονοδρομικού Κέντρου 3- 5 πηγαδιών, πρέπει να είναι κατασκευασμένα από την εκάστοτε εταιρία κατασκευής του κάθε οχήματος, μηχανήματος ή αναβατήρα. Τα κρίσιμα υλικά ασφαλείας (πχ συρματόσχοινα κλπ) θα συνοδεύονται απαραίτητα από τα προβλεπόμενα πιστοποιητικά. Ο ανάδοχος οφείλει, καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, να διατηρεί

απόθεμα αναλωσίμων και κρίσιμων ανταλλακτικών για την άμεση αποκατάσταση των βλαβών και την ελαχιστοποίηση του χρόνου ακινησίας των μηχανημάτων/εξοπλισμού/αναβατήρων. Ο ανάδοχος οφείλει, καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, να διατηρεί απόθεμα αναλωσίμων και κρίσιμων ανταλλακτικών για την άμεση αποκατάσταση των βλαβών και την ελαχιστοποίηση του χρόνου ακινησίας των μηχανημάτων, εξοπλισμού, αναβατήρων.

26) Ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο (κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις) για όλη την διάρκεια της χρήσης του μισθίου (από την εγκατάστασή του σ' αυτό μέχρι την απόδοσή του στον εκμισθωτή), έναντι παντός κινδύνου (πυρκαγιάς, σεισμού, τρομοκρατικής ενέργειας, θεομηνίας, κλπ.) υπέρ του εκμισθωτή, για ποσό που θα ανέρχεται στο ύψος της αξίας που θα εκτιμήσει η Ασφαλιστική Εταιρεία.

27) Επιτρέπεται η μερική υπομίσθωση του ακινήτου. Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα συνεργασίας και με άλλες εταιρείες του χώρου μερικώς επί του χιονοδρομικού κέντρου. Έτσι μπορεί να υπεκμισθώνει τμήματα του ακινήτου όπως χώρο για μαθήματα χιονοδρομίας, ενοικιάσεις εξοπλισμού, τα σαλέ και τα εστιατόρια του χιονοδρομικού ή ακόμα και το ξενοδοχείο. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα στον μισθωτή της συνεργασίας με άλλες εξειδικευμένες εταιρείες. Το σκεπτικό του Δήμου με την δυνατότητα αυτή είναι η συνεργασία πολλών φορέων και η συνολικότερη και περαιτέρω ανάπτυξη του ακινήτου. Οι όποιες όμως ευθύνες όμως προκύψουν για το σύνολο των τμημάτων του ακινήτου, έναντι του Δήμου, θα βαραινούν αποκλειστικά τον μισθωτή.

28) Σε περίπτωση κατά την οποία ο τελευταίος πλειοδότης – μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, επιτρέπεται σε αυτόν, η σύσταση προσωπικής εταιρίας (Ο.Ε. ή Ε.Ε.) ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.) ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας (Ι.Κ.Ε.) ή Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε.), η οποία θα αποτελέσει το φορέα εκμετάλλευσης του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή, φυσικό πρόσωπο και εταιρία θα ευθύνονται αλληλέγγυα και σε ολόκληρο έναντι του Δήμου Ηρωικής πόλης Νάουσας, αναφορικά με την καταβολή του μισθώματος και την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Στη εταιρία που θα συσταθεί, ο μισθωτής υποχρεούται να συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό τουλάχιστον τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), ποσοστό το οποίο θα πρέπει αποδεδειγμένα να διατηρεί, καθ' όλο το διάστημα ισχύος της σύμβασης. Επιπρόσθετα ο μισθωτής θα πρέπει, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, να είναι διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος και υγειονομικός και αγορανομικός υπεύθυνος της εν λόγω εταιρείας. Η σύσταση και κάθε τυχόν μελλοντική μεταβολή του καταστατικού της εταιρίας, θα γνωστοποιείται, υποχρεωτικά και έγγραφα στον Δήμο Ηρωικής πόλης Νάουσας, σε αποκλειστική προθεσμία δέκα (10) ημερών από την νόμιμη δημοσίευση του καταστατικού. Με τη γνωστοποίηση, θα παραδίδεται στον Δήμο επικυρωμένο αντίγραφο του δημοσιευμένου καταστατικού. Επίσης, εφόσον ο τελευταίος πλειοδότης είναι ανώνυμη εταιρία, οποιαδήποτε μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης αυτής, θα γνωστοποιείται στον Δήμο Ηρωικής πόλης Νάουσας και θα υποβάλλονται χωρίς υπαίτια βραδύτητα όλα τα σχετικά νομιμοποιητικά έγγραφα. Σε περίπτωση παράβασης των όρων του παρόντος άρθρου, οι παραπάνω συμβάσεις και πράξεις δεν θα αναγνωρίζονται από τον Δήμο της Ηρωικής πόλης Νάουσας και δεν θα τον δεσμεύουν, επιπρόσθετα δε, ο Δήμος της Ηρωικής πόλης Νάουσας έχει το δικαίωμα να ζητήσει κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης, μη αποκλειόμενης της καταγγελίας της μίσθωσης και της αναζήτησης κάθε ζημίας που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω αιτία.

29) Διεικρινίζεται εκ περισού ότι κάθε διαφορά που ήθελε προκύψει κατά την συγκεκριμένη μίσθωση αρμόδια δικαστήρια ορίζονται τα δικαστήρια του πρωτοδικείου Βέροιας.

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΤΗΣ ΗΡΩΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΝΑΟΥΣΑΣ