



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

31 Ιανουαρίου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 310

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1/110

Κανονισμός εκμίσθωσης, μισθώσεως και παραχωρήσεως ακινήτων του Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ ΣΠΥΡΟΣ ΛΟΥΗΣ - Ο.Α.Κ.Α.».

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του π.δ. 70/2015 (Α' 114) περί ανασύστασης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

β) Του άρθρου 66 του π.δ. 4/2018 «Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού» (Α' 7).

γ) Του ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο "Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις» (Α' 112).

δ) Του άρθρου 7 του ν. 3469/2006 «Καταχώριση της δημοσιευτέας ύλης στα τεύχη της "Εφημερίδος της Κυβερνήσεως"» (Α' 131).

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 12 έως 21 και ιδίως της περ. ζ' και η' της παρ. 1 του άρθρου 20, του ν. 1646/1986 «Μέτρα πρόληψης και καταστολής της βίας στους αθλητικούς χώρους και άλλες διατάξεις» (Α' 138).

2. Τα άρθρα 1 έως 11, την παρ. 2 του άρθρου 35 και το άρθρο 39 του ν. 3342/2005 «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους - Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία της Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης» (Α' 131), κατά το μέρος που ισχύουν δυνάμει του άρθρου 167 του ν. 4070/2012 (Α' 82).

3. Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΠΑΑΕ/305275/1048/131/22/26.11.2014 Απόφαση του Υφυπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού «Καθορισμός όρων δυνάμει των οποίων θα χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα Αθλητισμού η άδεια λειτουργία των εξής αθλητικών εγκαταστάσεων Ο.Α.Κ.Α., Σ.Ε.Φ., Ε.Σ. Καυτανζόγλειο Θεσσαλονίκης και Ε.Α.Κ.Ν. Αγίου Κοσμά» (Β' 3319).

4. Την υπ' αρ. 999/1988 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Πολιτισμού «Εγκριση Κανονισμού Λειτουργίας Ο.Α.Κ.Α. Σπύρος Λούης» (Β' 37).

5. Το γεγονός ότι το ΟΑΚΑ αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, το οποίο τελεί υπό τον έλεγχο και την εποπτεία του αρμόδιου για θέματα αθλητισμού Υπουργού και έχει συσταθεί και λειτουργεί για την επίτευξη σκοπού δημοσίου συμφέροντος, ήτοι την ανάπτυξη του αθλητισμού και την διεξαγωγή αθλητικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων στους χώρους του.

6. Το γεγονός ότι στο ΟΑΚΑ ανήκει η διαχείριση και εκμετάλλευση όλων των κύριων και βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων (αθλητικών, γυμναστικών, αγωνιστικών) υφιστάμενων ή μελλοντικών του Ολυμπιακού Σταδίου Αθηνών της περιοχής Αμαρουσίου Αττικής, ιδιοκτησίας της Επιτροπής Ολυμπιακών Αγώνων (Ε.Ο.Α.), η οποία είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου ή αυτών που θα παραχωρηθούν σε αυτό με κάθε τρόπο ιδίως με νόμο, κανονιστική πράξη ή σύμβαση και ευρίσκονται εντός της Περιφέρειας Αττικής.

7. Το γεγονός ότι το ΟΑΚΑ ως νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου ανήκον στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και έχον δημόσιο σκοπό, οφείλει να εφαρμόζει διαδικασίες σκοπεύουσες την κατά τρόπο διαφανή, αδιάβλητο και αντικειμενικό, καλύτερη και επωφελέστερη αξιοποίηση των ακινήτων μέσω της εκμίσθωσης αυτών με διαγωνισμό, για την επίτευξη όσο το δυνατόν υψηλότερου μισθώματος.

8. Το υπ' αρ. 7893/16.11.2021 έγγραφο του Ο.Α.Κ.Α με το οποίο υποβλήθηκε το πρακτικό του ΔΣ του ΟΑΚΑ Έγκριση Κανονισμού Μισθώσεων του Ο.Α.Κ.Α καθώς και το απόσπασμα πρακτικού της 5ης/08-12-2021 Συνεδρίασης του ΔΣ του ΟΑΚΑ «Τροποποίηση του εγκριθέντος Κανονισμού Μισθώσεων του Ο.Α.Κ.Α

9. Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΡΥΠ/410721/8291/29-7-2019 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, Ελευθέριο Αυγενάκη» (Β' 3099).

10. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Την έγκριση σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. ζ' της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 1646/1988 «Μέτρα πρόληψης και καταστολής της βίας στους αθλητικούς χώρους και άλλες διατάξεις» (Α' 138) του Κανονισμού εκμισθώσεως, μισθώσεως και παραχωρήσεως ακινήτων του Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ «ΣΠΥΡΟΣ ΛΟΥΗΣ» Ο.Α.Κ.Α» και ο οποίος έχει ως εξής:

Κανονισμός εκμισθώσεως, μισθώσεως και παραχωρήσεως ακινήτων του ν.π.ι.δ. με την επωνυμία «ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ «ΣΠΥΡΟΣ ΛΟΥΗΣ» Ο.Α.Κ.Α»

ΜΕΡΟΣ Α' ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1 Αντικείμενο του Κανονισμού

1. Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει τις διαδικασίες εκμισθώσεων, μισθώσεων, και παραχωρήσεων, και, εν γένει, κάθε ζήτημα της διαχείρισης και αξιοποίησης των κύριων και βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων (αθλητικών, γυμναστικών, αγωνιστικών) του Ολυμπιακού Σταδίου Αθηνών της περιοχής Αμαρουσίου Αττικής, ιδιοκτησίας του ν.π.ι.δ. με την επωνυμία «Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων (Ε.Ο.Α.)», καθώς ακινήτων εντός της Περιφέρειας Αττικής άλλων ν.π.δ.δ. ή ν.π.ι.δ. κατά τους όρους κτήσης ή παραχώρησής, εφόσον προβλέπεται από το νόμο.

2. Η αξιοποίηση και εκμετάλλευση των ακινήτων που διαχειρίζεται το ΟΑΚΑ πρέπει να είναι σύμφωνη και να κατατείνει στην εκπλήρωση του σκοπού του, όπως ορίζεται στο άρθρο 13 του ν. 1646/1986 και στο άρθρο 2 της υπ' αρ. 999/15.01.1988 υπουργικής απόφασης, καθώς και σύμφωνη με τους όρους της άδειας λειτουργίας αυτών.

3. Ο παρών Κανονισμός εφαρμόζεται με την επιφύλαξη άλλων κανονισμών, ειδικών κανονισμών και διατάξεων νόμων που διέπουν ακίνητα των φορέων που διαχειρίζεται.

Άρθρο 2 Ορισμοί

1. Για τους σκοπούς του παρόντος Κανονισμού καθορίζονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «Αντιπροσφορά»: κάθε προσφορά εκτός του οριζόμενου με την οικεία προκήρυξη πλαισίου.

β) «Αρμόδιο Όργανο»: το Διοικητικό Συμβούλιο ή το οριζόμενο με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μονομελές ή συλλογικό Όργανο για τη λήψη αποφάσεων, που προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό.

γ) «Διαγωνιζόμενος» ή «Υποψήφιος» ή «Συμμετέχων» ή «Προσφέρων»: ο ενδιαφερόμενος ο οποίος έχει υποβάλει φάκελο συμμετοχής στον διαγωνισμό.

δ) «Εκμίσθωση»: η παραχώρηση χρήσης κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.

ε) «Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία» (EMA): το εκτιμώμενο μίσθωμα, με το οποίο, κατά την περίοδο της εκτίμησης, μπορεί να εκμισθωθεί ένα ακίνητο στο πλαίσιο μίας αγοραίας συναλλαγής.

στ) «Εκτιμώμενη Αξία Βραχυχρόνιων Μισθώσεων»: το εκτιμώμενο μίσθωμα, με το οποίο σε ορισμένη χρονική περίοδο, μπορούν να παρασχεθούν με βραχυχρόνια μίσθωση ακίνητα του ΟΑΚΑ για προσωρινές εκδηλώσεις και εκθέσεις.

ζ) «Εκτιμώμενη Αξία Χρονομίσθωσης»: το εκτιμώμενο μίσθωμα, με το οποίο σε ορισμένη χρονική περίοδο, μπορεί να παραχωρείται η χρήση ακινήτου για συγκεκριμένες ημέρες και ώρες.

η) «Επιτροπή Διαγωνισμού»: το αρμόδιο συλλογικό όργανο για την αποσφράγιση και αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής στο διαγωνισμό, την γνωμοδότηση επί των σχετικών ενστάσεων και την εισήγηση προς το Αποφασίζον Όργανο για τη λήψη αποφάσεων που προβλέπονται από τον παρόντα Κανονισμό.

θ) «Ετήσια Πρόσοδος»: η προ φόρων, ετήσια χρηματική εισροή από την εκμετάλλευση ακινήτου.

ι) «Μακροχρόνια Μίσθωση»: η εκ μέρους του ΟΑΚΑ μίσθωση ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή, με διάρκεια άνω των δώδεκα (12) ετών και μέχρι ενενήντα εννέα (99) έτη.

ια) «Πιστοποιημένοι εκτιμητές»: οι επίσημα πιστοποιημένοι εκτιμητές κατά τις προβλεπόμενες διατάξεις της οικείας νομοθεσίας.

ιβ) «Τιμή Εκκίνησης»: η εκάστοτε καθοριζόμενη από το Αρμόδιο Όργανο τιμή, η οποία κατά τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού ταυτίζεται κατ' ελάχιστον με την εκτιμώμενη ετήσια μισθωτική αξία. Σε περίπτωση που διαγωνισμός κηρυχθεί άγονος, είτε λόγω μη συμμετοχής, είτε γιατί οι οικονομικές προσφορές είναι κατώτερες της τιμής εκκίνησης, το Αρμόδιο Όργανο δύναται να αποφασίσει μείωση της τιμής εκκίνησης κατά μέγιστο ποσοστό 10% της αρχικής.

ιγ) «Χρονομίσθωση»: η μίσθωση ακινήτου για συμφωνημένη χρήση σε ορισμένες ημέρες και ώρες. Η χρονομίσθωση παρέχεται ιδίως σε αναγνωρισμένους αθλητικούς φορείς για προπονήσεις και διεξαγωγή αγώνων.

Άρθρο 3 Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού υπάγονται:

α) Οι εκμισθώσεις κινητών ή/και ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στο ΟΑΚΑ ή των οποίων η χρήση ή η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση έχει περιέλθει σ' αυτό με νόμο ή άλλη πράξη ή με σύμβαση.

β) Οι μισθώσεις ακινήτων, για την εξυπηρέτηση των αναγκών του ΟΑΚΑ και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών του.

γ) Η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της περ. α' έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης α' με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση των ίδιων κτιρίων (lease - leaseback).

δ) Οι παραχωρήσεις χρήσης άνευ ανταλλάγματος ακινήτων της περίπτωσης α'.

2. Μισθώσεις κινητών πραγμάτων για την εξυπηρέτηση αναγκών του ΟΑΚΑ δεν καταλαμβάνονται από τον παρόντα κανονισμό.

ΜΕΡΟΣ Β'
ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ
ΕΝΟΧΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 4

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκμίσθωσης

1. Η εκμίσθωση ακινήτων και κινητών αρμοδιότητας του ΟΑΚΑ γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διαδικασίες, μετά από στον προσδιορισμό της «Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας» (ΕΕΜΑ) του άρθρου 6 του παρόντος:

4.1.1) Με ανοικτό διαγωνισμό (δημόσιο πλειοδοτικό), ήτοι με διαδικασία κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να υποβάλει προσφορά.

4.1.2) Με κλειστό διαγωνισμό, ήτοι με διαδικασία, στην οποία κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να μετάσχει, αλλά μόνον εκείνοι εξ αυτών, που προεπιλέγονται από το ΟΑΚΑ δύναται να υποβάλουν προσφορά.

4.1.3) Με πρόχειρο διαγωνισμό, ήτοι με διαδικασία με την οποία το ΟΑΚΑ απευθύνει πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος σε τρεις (3) τουλάχιστον υποψηφίους. Η διαδικασία αυτή ακολουθείται εφ' όσον η Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των πέντε χιλιάδων (5.000,00) ευρώ ετησίως και η συνολική αξία της μισθώσεως καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια αυτής δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000,00) ευρώ, ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

4.1.4) Με απευθείας εκμίσθωση, στις κάτωθι περιπτώσεις:

α) Όταν η Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000,00) ευρώ και η συνολική αξία της μισθώσεως καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια αυτής δεν υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ, ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

β) Μετά από ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και για ποσά πέραν των ανωτέρω υπό α), στις κάτωθι περιπτώσεις:

αα) Εφ' όσον συντρέχουν αντικειμενικές έκτακτες και απρόβλεπτες ή επιβεβλημένες συνθήκες.

ββ) Όταν πρόκειται για βραχυχρόνιες μισθώσεις κινητών ή ακινήτων, μικρότερες των τριάντα (30) ημερών, για τη διενέργεια πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων, καθώς και εκθέσεων ή για χρονομίσθωση.

γγ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων για ορισμένο χρόνο προς Δημόσιες Υπηρεσίες, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου του δημοσίου τομέα, ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού ή σε Οργανισμούς, Ιδρύματα Κοινής Ωφελείας Ιδιωτικού Δικαίου και αναγνωρισμένους αθλητικούς φορείς, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, ιδίως αθλητικούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών τους, την άσκηση των εκ του

νόμου δραστηριοτήτων τους ή την εκπλήρωση των σκοπών τους. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι εκείνος, ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένως το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, και σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση ή επιχειρηματική δραστηριότητα με κύριο σκοπό τον προσπορισμό κέρδους. Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων των ως άνω φορέων εφόσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχωρήσεως, κρίνονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ, κατόπιν εισήγησης της αρμόδιας Διεύθυνσης.

δδ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων προοριζομένων για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχιακή χρήση, η οποία σε ουδεμία περίπτωση δύναται να διαρκέσει πλέον των εξι (6) μηνών και εφ' όσον συντρέχει επείγουσα αιτιολογημένη ανάγκη.

εε) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων για ορισμένο χρόνο προς Ανώνυμες Ποδοσφαιρικές ή Καλαθοσφαιρικές Εταιρείες ή άλλα Επαγγελματικά Αναγνωρισμένα Αθλητικά Σωματεία για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών τους και δη ως έδρα τους, την άσκηση των εκ του νόμου δραστηριοτήτων τους ή την εκπλήρωση των αθλητικών σκοπών τους.

στστ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτου με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής, οπότε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα μέχρις ενός (1) έτους.

ζζ) Όταν δεύτερος επαναληπτικός διαγωνισμός, που διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παρ. 1 έως 3 του παρόντος άρθρου απέβη άγονος ή ασύμφορος κατά την ειδικώς αιτιολογημένη κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ, που εκδίδεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης.

ηη) Κατ' εφαρμογή κάθε άλλης ειδικής διάταξης νόμου, με την οποία επιτρέπεται χωρίς διαγωνισμό η εκμίσθωση κινητών και ακινήτων που ανήκουν στην κυριότητα του ΟΑΚΑ ή έχει ανατεθεί σ' αυτό η διαχείριση και η εκμετάλλευσή τους.

Στις ως άνω περιπτώσεις η μίσθωση γίνεται με βάση τη διαθεσιμότητα των εγκαταστάσεων, κατόπιν διαπραγματεύσεως που διεξάγει εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο όργανο και με τίμημα που καθορίζεται σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 του παρόντος Κανονισμού. Σε κάθε περίπτωση ο μισθωτής θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις συμμετοχής του άρθρου 25.

4.2. Το ΟΑΚΑ κατά την εκμίσθωση των ακινήτων και κινητών αρμοδιότητάς του οφείλει να τηρεί τις αρχές της αντικειμενικότητας, της ίσης μεταχείρισης των μισθωτών και να διασφαλίζει τη βέλτιστη αξιοποίηση της περιουσίας του, μεριμνώντας ιδίως ώστε το μίσθωμα που επιτυγχάνεται να είναι εύλογο και ανάλογο με το μίσθιο και τις συνθήκες της αγοράς.

Άρθρο 5

Ειδικές συμβάσεις εκμίσθωσης

1. Επιτρέπεται η κατάρτιση μακροχρόνιας μίσθωσης διάρκειας έως ενενήντα εννέα (99) ετών, στις περιπτώ-

σεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποιήσεως εγκαταστάσεων, γηπέδων, ακάλυπτων και κοινόχρηστων χώρων, οι οποίες απαιτούν ιδιαίτερως ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, όπως κατασκευή, μετατροπή, επέκταση ή εκσυγχρονισμό εγκαταστάσεων, κτιρίων και τεχνικών έργων, και γενικώς την εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, με αυτοχρηματοδότηση ή όχι.

2. Η επιλογή του μισθωτή, εφόσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει με την διαδικασία των άρθρων 8 και 9 του παρόντος, κατόπιν ειδικά αιτιολογημένης απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου που εγκρίνεται από αρμόδιο για θέματα αθλητισμού Υπουργού, γίνεται με πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος και αξιολόγηση των προσφορών.

3. Στην περίπτωση αυτή οι όροι της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος καθορίζονται με ειδική για την περίπτωση απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, στην οποία περιλαμβάνονται ειδικοί όροι για τα οικονομικά, τεχνικά και λοιπά στοιχεία, ως και πιθανά επενδυτικά προγράμματα μελετών - κατασκευών, συμβάσεων παραχωρήσεως ή συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) και τα κριτήρια αξιολόγησης και βαθμολογίας για την επιλογή των υποψηφίων μισθωτών.

4. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για την κατάρτιση σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του και πρέπει να φέρει ειδική αιτιολογία από την οποία να προκύπτει ότι η μακροχρόνια μίσθωση αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή αξιοποίησης της περιουσίας του ΟΑΚΑ και επίτευξης των σκοπών του σε σχέση με τις λοιπές επιλογές διαχείρισης. Τούτο δε τεκμαίρεται ιδίως όταν επιβάλλεται η ανοικοδόμηση ή η ουσιώδης ανακατασκευή εγκαταστάσεων και δεν υφίστανται οι αναγκαίοι οικονομικοί πόροι εκ μέρους του ΟΑΚΑ. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής βαρύνεται με τη συνολική ή μερική δαπάνη, έναντι μακροχρόνιας μίσθωσης, του ακινήτου που απαιτεί εκτεταμένη ανακατασκευή ή κατασκευή εγκαταστάσεων.

5. Μετά τη λήξη της μίσθωσης η πλήρης εκμετάλλευση του ακινήτου και των εγκαταστάσεων που έχουν ανεγερθεί περιέρχεται στο ΟΑΚΑ.

6. Επιτρέπεται η μίσθωση για πολλαπλές χρήσεις, προσδιοριζόμενες όμως επακριβώς στο κείμενο του αρχικού μισθωτηρίου.

7. Μετά την υπογραφή του αρχικού μισθωτηρίου επιτρέπεται η μετατροπή ή επέκταση της χρήσης του μισθίου συνολικώς ή εν μέρει, μόνον εφόσον την εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ, το οποίο θα ορίσει τους όρους και προϋποθέσεις αυτής κατόπιν προηγουμένης έγγραφου αιτήματος του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση η μετατροπή ή επέκταση δεν μπορεί να είναι ουσιώδης, να μεταβάλει τους όρους του διαγωνισμού ή να έρχεται σε αντίθεση με τους σκοπούς του ΟΑΚΑ και την άδεια λειτουργίας των εγκαταστάσεων.

Άρθρο 6 Προσδιορισμός της Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας

1. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας (ΕΕΜΑ) του προς εκμίσθωση ακινήτου, η

οποία είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη της μίσθωσης, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης:

α) Από την αρμόδια Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του ΟΑΚΑ ή άλλο εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ από τούτο όργανο, όταν η αντικειμενική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των εκατόν χιλιάδων (100.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ για τα κινητά.

β) Από έναν ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των εκατόν χιλιάδων (100.000,00) ευρώ και έως του ποσού του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ και έως του ποσού εκατό πενήντα χιλιάδων (150.000,00) ευρώ για τα κινητά.

γ) Από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τα κινητά. Η επιλεγόμενη ΕΕΜΑ συμπίπτει με τον μέσο όρο των δύο εκτιμήσεων, η οποία στη συνέχεια εγκρίνεται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμήσεων κατά ποσοστό άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) της μέγιστης τιμής, η ΕΕΜΑ εκτιμάται και από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο προγενέστερων εκτιμήσεων.

Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη ΕΕΜΑ συμπίπτει με τον μέσο όρο των τριών εκτιμήσεων, η οποία εν συνεχεία εγκρίνεται από την Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών.

2. Για την περίπτωση ακινήτων που δεν εφαρμόζεται στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτου, ως τιμή εκκίνησης λαμβάνεται η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, όπως αυτή δίδεται βάσει συγκριτικών στοιχείων από την αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία μειωμένη κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

3. Στην περίπτωση των κινητών πραγμάτων και ακινήτων που βεβαιώνεται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών ότι δεν είναι δυνατή η εκτίμηση της μέσης εμπορικής τιμής τους, το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να προσφύγει απευθείας σε ανεξάρτητο/ους πιστοποιημένο/ους εκτιμητή/ές των περ. β' και γ' της παρ. 1 του παρόντος.

Άρθρο 7 Προσδιορισμός της Αξίας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων - Χρονομισθώσεων.

1. Για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας ακινήτων και κινητών που μισθώνονται για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριάντα (30) ημερών για προσωρινές εκδηλώσεις και εκθέσεις, η οποία είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη της βραχυχρόνιας μίσθωσης, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης που περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα του ΟΑΚΑ που διατίθενται για τους ως άνω σκοπούς, από τις διευθύνσεις Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εκδηλώσεων και Τεχνικών Υπηρεσιών. Η Έκθεση

πρέπει να τηρεί την αρχή της διαφάνειας και να ορίζει με σαφήνεια τα κριτήρια και τις δαπάνες τις οποίες λαμβάνει υπόψη για κάθε χρήση του ακινήτου ή του ακινήτου. Η Έκθεση αυτή εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ και επικαιροποιείται τουλάχιστον ανά διετία.

2. Για ακίνητα των οποίων η Ετήσια Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (ΕΕΜΑ) υπερβαίνει το ποσό των (100.000,00) ευρώ και για κινητά των οποίων η μέση εμπορική αξία υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ, η Έκθεση βεβαιώνεται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Εφόσον υπάρχουν παρατηρήσεις του εκτιμητή επί της εκθέσεως αυτές τίθενται υπόψη του Διοικητικού Συμβουλίου.

3. Για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας ακινήτων και κινητών που παραχωρούνται για ορισμένη χρήση, όπως ενδεικτικά ως προπονητικοί χώροι και έδρες αθλητικών αγώνων, σε συγκεκριμένες ώρες και ημέρες εντός της μισθωτικής περιόδου, συντάσσεται από τις διευθύνσεις Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εκδηλώσεων και Τεχνικών Υπηρεσιών Έκθεση Εκτίμησης που περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα του ΟΑΚΑ που διατίθενται για χρονομίσθωση, το εκτιμώμενο μίσθωμα ανάλογα με τις ώρες και το σκοπό της μίσθωσης, καθώς και το εκτιμώμενο κόστος για τις πρόσθετες λειτουργικές δαπάνες ανά ώρα ή μέρα χρήσης. Η Έκθεση Εκτίμησης συνοδεύεται από Κατάλογο λειτουργικών δαπανών, στον οποίο περιλαμβάνεται το σύνολο των λειτουργικών δαπανών και το κόστος ανά ώρα και ημέρα χρήσης. Η Έκθεση αυτή εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ και επικαιροποιείται το αργότερο ανά διετία.

4. Το ποσό της αξίας της βραχυχρόνιας μίσθωσης και των χρονομισθώσεων δεν συμψηφίζεται με τυχόν ποσοστά που λαμβάνει το ΟΑΚΑ επί διαφημίσεων, επί ραδιοτηλεοπτικών δικαιωμάτων και επί εισπράξεων εισιτηρίων. Τα ποσοστά αυτά είναι δυνατόν να καθορίζονται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εκδηλώσεων.

Άρθρο 8

Προκήρυξη - Δημοσιότητα, Δικαιολογητικά Συμμετοχής

1. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ ή του αρμοδίου εξουσιοδοτημένου από αυτό οργάνου, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, επιλέγεται η διαδικασία συνάψεως της σύμβασης εκμίσθωσης και οι βασικοί όροι της προκήρυξης, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, ιδίως: η περιγραφή του κινητού ή και του ακινήτου και η χρήση για την οποία προορίζεται, η περιοχή και το σημείο όπου βρίσκεται το ακίνητο, η διάρκεια της μίσθωσης, ο τρόπος και ο χρόνος καταβολής του μισθώματος, τα κριτήρια για την αξιολόγηση των προσφορών, ο τόπος και ο χρόνος διενέργειας του διαγωνισμού, η διάρκεια ισχύος των προσφορών, οι Εγγυήσεις Συμμετοχής στο Διαγωνισμό και Καλής Εκτελέσεως των Όρων της Σύμβασης, τα προσόντα των συμμετεχόντων και τα δικαιολογητικά συμμετοχής και οι βασικοί όροι της προς υπογραφή σύμβασης. Τα κτηριολογικά στοιχεία και οι προδιαγραφές του προς

εκμίσθωση χώρου θα πρέπει να είναι σύμφωνα με την χρήση για την οποία προορίζεται.

2. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικής αξίας ή ιδιαίτερης σημασίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή επισκευής ή μετασκευής του ακινήτου, μπορεί να ορίζονται και ειδικοί όροι σχετικά με την υποβολή εγγυήσεων ή άλλων δικαιολογητικών, τον χρόνο ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου, ρήτρες εξόδου για την περίπτωση μη ολοκλήρωσης αυτού, καθώς και κάθε άλλος αναγκαίος όρος για τη διασφάλιση των συμφερόντων του ΟΑΚΑ. Στις περιπτώσεις αυτές στην προκήρυξη δύναται να περιλαμβάνεται ως Παράρτημα σχέδιο σύμβασης, επί του οποίου οι διαγωνιζόμενοι δύναται να υποβάλουν παρατηρήσεις, οι οποίες, πάντως, δεν είναι δεσμευτικές για το ΟΑΚΑ.

3. Η διακήρυξη του διαγωνισμού υπογράφεται από τον Διευθυντή Συντονιστή του ΟΑΚΑ ή από άλλο εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο πρόσωπο και δημοσιεύεται σύμφωνα με το άρθρο 26 του παρόντος Κανονισμού.

4. Πριν από την διενέργεια του διαγωνισμού, οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα, σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης να ενημερωθούν και με τη διενέργεια αυτοψίας, για την πραγματική και νομική κατάσταση του προς εκμίσθωση χώρου.

5. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται με ενσφράγιστες έγγραφες προσφορές, εκτός εάν στην προκήρυξη καθορίζεται ότι οι προσφορές διατυπώνονται εγγράφως ή προφορικά, με δυνατότητα προφορικής βελτίωσης σε επόμενο στάδιο του διαγωνισμού.

6. Στο διαγωνισμό με ενσφράγιστες έγγραφες προσφορές, οι οικονομικές προσφορές πρέπει να περιέχονται σε σφραγισμένους φακέλους, κατατίθενται στην επιτροπή διενέργειας του διαγωνισμού εντός του οριζόμενου από την διακήρυξη χρονικού διαστήματος, συνοδεύονται από την εγγύηση και τα νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα που ορίζονται στη διακήρυξη. Οι προσφορές υποχρεωτικά αναγράφουν το ονοματεπώνυμο, την επωνυμία και την διεύθυνση του προσφέροντος, το προσφερόμενο μίσθωμα ολογράφως και αριθμητικώς και είναι υπογεγραμμένες υπό τον υποψήφιο. Με την ολοκλήρωση της υποβολής των εγγράφων προσφορών και τον έλεγχο των νομιμοποιητικών και λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων, η επιτροπή σε δημόσια συνεδρίαση, αποσφραγίζει τους φακέλους των οικονομικών προσφορών και συντάσσει πρακτικό που περιέχει τα ονόματα των προσφερόντων και τα αντίστοιχα προσφερόμενα ποσά. Όταν δεν ακολουθεί στάδιο βελτίωσης των εγγράφων προσφορών με προφορικές βελτιώσεις, το πρακτικό ολοκληρώνεται με την ανακήρυξη ως (προσωρινού) πλειοδότη του προσφέροντος το μεγαλύτερο μίσθωμα και υπογράφεται από την επιτροπή και τον πλειοδότη. Έπειτα η επιτροπή συντάσσει έκθεση, την οποία εκφέρει τη γνώμη της για το σύμφωρον ή όχι της τελικής προσφοράς και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος.

7. Στις περιπτώσεις που προβλέπεται η διενέργεια προφορικής βελτίωσης σε επόμενο στάδιο ή χρονική στιγμή και ο τόπος της διενέργειας ορίζονται με την

προκήρυξη ή προβλέπεται από αυτήν ότι θα ορισθούν με συγκεκριμένο τρόπο, στο πλαίσιο του οποίου καλούνται εγγράφως να προσέλθουν όλοι εκείνοι των οποίων οι προσφορές έχουν, κατ' αρχήν, γίνει αποδεκτές. Στη τελευταία αυτή περίπτωση, κάθε προσφορά πλειοδότη τυγχάνει αντίστοιχα υποχρεωτική για τον πλειοδότη, η υποχρέωση δε αυτή, μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο εξ αυτών. Κάθε προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσό ίσο με 5% τουλάχιστον.

8. Στις περιπτώσεις προφορικών προσφορών επιτρέπεται προσφορά για λογαριασμό άλλου, αρκεί να κατατίθεται από αυτόν που εμφανίζεται σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση για το γνήσιο της υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, διαφορετικά θεωρείται αμάχητα ο συμμετέχων ως πλειοδότης ατομικά για τον εαυτό του.

9. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και ολοκληρώνεται χωρίς διακοπή εντός του χρόνου που καθορίζεται στη προκήρυξη. Για τη διενέργεια του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη του διαγωνισμού και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη, υπογράφεται από την επιτροπή και τον τελευταίο πλειοδότη. Παράταση του καθορισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, για όσο χρόνο κατά την κρίση της επιτροπής απαιτείται, εφόσον συνεχίζονται οι προσφορές. Μετά τη λήξη του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται δεκτή. Η επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού μετά το τέλος του συντάσσει έκθεση, με την οποία εκφέρει την γνώμη της για το σύμφωρον ή όχι της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

Άρθρο 9 Κατακύρωση

1. Η απόφαση για την κατακύρωση του διαγωνισμού λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο ή το εξουσιοδοτημένο από αυτό όργανο, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης η οποία λαμβάνει υπόψη την έκθεση της επιτροπής διεξαγωγής του διαγωνισμού. Η απόφαση παράγει έννομα αποτελέσματα και δεσμεύει αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη.

2. Η υπογραφή της σύμβασης προϋποθέτει την παράδοση εκ μέρους του πλειοδότη στο ΟΑΚΑ της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, κατόπιν κλήσης αυτού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία προκήρυξη, η οποία ορίζει και την προθεσμία εντός της οποίας οφείλει να προσέλθει ο πλειοδότης ή ο ανάδοχος. Αντί για Εγγυητική Καλής Εκτέλεσης ο πλειοδότης μπορεί να καταθέσει χρηματική εγγύηση αντιστοίχου ποσού στο ταμείο του ΟΑΚΑ.

3. Σε περίπτωση άρνησης του πλειοδότη να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού και, εν γένει, του αναδόχου, να υπογράψει τη σύμβαση μίσθωσης ή να προσκομίσει Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της μίσθωσης ή άλλα αιτούμενα από το ΟΑΚΑ δικαιολογητικά, μέσα στην καθοριζόμενη απ' αυτό προθεσμία,

καταπίπτει η Εγγύηση Συμμετοχής στο διαγωνισμό, λόγω ποινικής ρήτρας, υπέρ του ΟΑΚΑ επιφυλασσομένου του ΟΑΚΑ παντός δικαιώματός του να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας του. Στην περίπτωση αυτή το ΟΑΚΑ δύναται να κατακυρώσει το Διαγωνισμό στον επόμενο κατά σειρά κατάταξης πλειοδότη ή συμμετέχοντα ή να ακυρώσει τον Διαγωνισμό. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως στην περίπτωση της λύσεως της σύμβασης εκμίσθωση για οποιονδήποτε λόγο που ανάγεται στην υπαιτιότητα του εκμισθωτή. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, ο κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου πλειοδότης ή ανάδοχος δεν δικαιούται να λάβει μέρος.

4. Σε περίπτωση, που ο διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ, μετά εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, δύναται να αποφασιστεί η προκήρυξη επαναληπτικού διαγωνισμού. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται με περιληπτική διακήρυξη αναφερόμενη στους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται μετά από είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες από την δημοσίευση της περιληπτικής διακήρυξης και διεξάγονται κατά την ίδια διαδικασία του αρχικού διαγωνισμού. Ως τιμή εκκίνησης στον επαναληπτικό διαγωνισμό ορίζεται η ίδια της προηγούμενης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίσει αιτιολογημένα το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ.

5. Σε περίπτωση, που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ, δύναται να αποφασιστεί η προκήρυξη νέου διαγωνισμού με διαφορετικούς πλέον όρους, ή η απευθείας εκμίσθωση, σύμφωνα με τους όρους της υποπερ. ζζ' της περ. β' της παρ. 4.1.4 του άρθρου 4 του παρόντος Κανονισμού.

6. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, καθώς και στην περίπτωση της απευθείας εκμίσθωσης ο, κατά την παρ. 3 του παρόντος άρθρου, ανάδοχος ή πλειοδότης ή παραιτούμενος υπαίτιως από άλλη σύμβαση εκμισθώσεως δεν δικαιούται να λάβει μέρος στον διαγωνισμό ή να συμβληθεί με απευθείας εκμίσθωση με το ΟΑΚΑ.

Άρθρο 10 Σύμβαση Εκμισθώσεως

1. Η διάρκεια τη μίσθωσης καθορίζεται ελευθέρα. Ειδικά για την διάρκεια της εκμίσθωσης ακινήτων, λαμβάνεται υπόψη η κατάσταση του ακινήτου και εάν αυτό χρήζει ανακατασκευής, συντήρησης, επέκτασης ή εκσυγχρονισμού, που απαιτούν ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή και υπό την προϋπόθεση ότι τις επωμίζεται εξ ολοκλήρου.

2. Στις βραχυχρόνιες και χρονομισθωτικές συμβάσεις επιτρέπεται η πολλαπλή μίσθωση ανάλογα με τη διαθεσιμότητα του χώρου με βάση την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, μη δικαιούμενου του μισθωτή να αξιώσει την απαγόρευση εκμίσθωσης σε τρίτους ακόμα και ανταγωνιστές του. Το ωριαίο ή ημερήσιο κόστος χρήσης του χώρου δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του ΟΑΚΑ και αναρτάται σε ευκρινές σημείο του προς μίσθωση χώρου.

3. Με την επιφύλαξη της παρ. 4 του άρθρου 7, εάν το μίσθωμα συνδέεται με εισπράξεις από πώληση εισιτηρίων από τον μισθωτή ή από διαφημίσεις, ή με ραδιοτηλεοπτικά δικαιώματα, στη σύμβαση προβλέπεται η διαδικασία παρακολούθησης και ελέγχου των εισπράξεων, καθώς και ο τρόπος καταβολής στο ΟΑΚΑ.

4. Η λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, καταστημάτων λοιπών εμπορικών χρήσεων και περιπτέρων γίνεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις οικίες διατάξεις και τους κανονισμούς του ΟΑΚΑ, και λαμβάνεται μέριμνα ώστε να μην παρακωλύονται οι λοιπές λειτουργίες και δραστηριότητες του ΟΑΚΑ.

5. Για την έναρξη λειτουργίας κυλικείου εντός μισθίου χώρου του ΟΑΚΑ, ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει στο ΟΑΚΑ αντίγραφο της άδειας λειτουργίας που θα εκδοθεί από την αρμόδια Αρχή, στην οποία θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο μίσθιος χώρος θα λειτουργεί ως Κυλικείο και μόνο.

6. Οι συμβάσεις εκμίσθωσης του παρόντος κανονισμού δεν υπάγονται στις εμπορικές μισθώσεις.

7. Η μισθωτική Σύμβαση υπογράφεται από τον Πρόεδρο του ΟΑΚΑ ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο. Με την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως ο μισθωτής θεωρείται ότι παραλαμβάνει ταυτόχρονα τη χρήση του μισθίου και αρχίζει η υποχρέωσή του για καταβολή του μισθώματος και για τήρηση όλων των λοιπών όρων της συμβάσεως. Το ΟΑΚΑ δεν φέρει καμιά απολύτως υποχρέωση για οποιοσδήποτε δαπάνες ούτε τις πλέον αναγκαίες επί του μισθίου, ούτε ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου απέναντι του μισθωτή. Ο μισθωτής, δεδομένου ότι δύναται να λάβει γνώση της καταστάσεως αυτής πριν την κατάθεση της προσφοράς δεν δικαιούται να απαιτήσει μείωση του μισθώματος ή να καταγγείλει την μίσθωση για τους ανωτέρω λόγους.

8. Όλοι οι όροι της μισθωτικής σύμβασης είναι ουσιώδεις η δε μη τήρηση έστω και ενός από αυτούς δημιουργεί νόμιμο λόγο αποβολής του μισθωτή από το μίσθιο. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση μη χρήσεως του μισθίου, η οποία δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του ΟΑΚΑ. Μεταβολή ή καθ' οιονδήποτε τρόπο επέκταση της συμφωνημένης χρήσεως του μισθίου απαγορεύεται απολύτως, χωρίς την προηγούμενη έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 5 του παρόντος Κανονισμού.

9. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί σε καλή κατάσταση το μίσθιο και δεν μπορεί να επιφέρει μετατροπές σε τούτο χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του ΟΑΚΑ. Οιαδήποτε προσθήκη, οικοδόμημα, και εν γένει βελτίωση του μισθίου από τον μισθωτή παραμένει μετά την λήξη της μίσθωσης σε όφελος του μισθίου, χωρίς καμιά αξίωση αποζημιώσεως από τον μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται να προβεί σε αφαίρεση αυτών ή σε συμψηφισμό της αξίας τους προς οποιαδήποτε άλλη χρηματική υποχρέωση του έναντι του ΟΑΚΑ.

10. Ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει το μίσθιο στην ίδια καλή κατάσταση την οποία το παρέλαβε. Εφόσον διαπιστωθούν φθορές και ζημιές που δεν οφείλονται στην συνήθη χρήση κατά τη διάρκεια ή κατά τη λήξη της σύμβασης, το ΟΑΚΑ καλεί εγγράφως τον εκμισθωτή, το αργότερο εντός δέκα (10) ημερών από τη λήξη της σύμβασης να αποκαταστήσει τις ζημιές, τάσσοντας προς τούτο συγκεκριμένη προθεσμία. Ζημιές οι οποίες προκαλούνται στο μίσθιο, σε κοινόχρηστους ή βοηθητικούς χώρους του ΟΑΚΑ από το μισθωτή, προστιθέντες αυτού ή τρίτους οι οποίοι συνδέονται με οποιοδήποτε σχέση με τον μισθωτή, όπως μέλη σωματίου, θεατές εκδηλώσεων ή αγώνων που διοργανώνει ο μισθωτής κ.λπ., εξ αφορμής ή επ' ευκαιρία της χρήσης του μισθίου, βαρύνουν τον μισθωτή, ο οποίος οφείλει να προβεί άμεσα στην αποκατάστασή τους, μη αποκλειόμενης αποζημιώσεως του ΟΑΚΑ για περαιτέρω θετική και αποθετική ζημία. Η μη αποκατάσταση των ζημιών ή η μερική ή πλημμελής αποκατάσταση επιφέρει κατάπτωση της Εγγύησης καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, μη αποκλειόμενου περαιτέρω συμψηφισμού ακόμα και μονομερώς με τυχόν απαιτήσεις του μισθωτή. Η μη αποκατάσταση ζημιών, οι επαναλαμβανόμενες ή εκτεταμένες ζημιές κατά τη διάρκεια της σύμβασης, ακόμα κι αν αποκαθίστανται πλήρως, αποτελούν σπουδαίο λόγο καταγγελίας της μίσθωσης.

11. Για τη διαπίστωση, εκτίμηση και καθορισμό της φύσεως και της εκτάσεως των τυχόν φθορών και ζημιών, λειτουργεί στο ΟΑΚΑ ειδική τριμελής επιτροπή, απαρτιζόμενη από έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Αθλητικών Εγκαταστάσεων και Εκδηλώσεων, έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων και έναν εκπρόσωπο του μισθωτή, η οποία εκτιμά τις ζημιές και συντάσσει πρωτόκολλο εκτίμησης των ζημιών. Το ποσό της εκτίμησης του πορίσματος των ζημιών, είναι άμεσα απαιτητό και καταβλητέο από το μισθωτή. Η μη συμμετοχή για οποιοδήποτε λόγο του εκπροσώπου του εκμισθωτή στην επιτροπή, εφόσον έχει κληθεί προσηκόντως, δεν παρεμποδίζει τις εργασίες της ούτε πλήττει το κύρος του πρωτοκόλλου, το οποίο αποτελεί πλήρη απόδειξη έναντι παντός, το δε ποσό των ζημιών θεωρείται εκκαθαρισμένο και απαιτητό εκ μέρους του ΟΑΚΑ. Οι υπάλληλοι του ΟΑΚΑ που συμμετέχουν στην επιτροπή ορίζονται από κατάλογο που καταρτίζεται για το σκοπό αυτό κατ' έτος από τους προϊσταμένους των αρμόδιων Διευθύνσεων.

12. Ο μισθωτής οφείλει καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να λαμβάνει και να τηρεί τα ενδεδειγμένα μέτρα και τις ειδικές προδιαγραφές της δραστηριότητας που διεξάγεται, για την ασφαλή και προσηκόντως χρήση και λειτουργία του μισθίου, καθώς και τη διαφύλαξη των αγαθών της ζωής και της περιουσίας. Ιδίως ο μισθωτής έχει την ευθύνη για την τήρηση των μέτρων ασφαλείας έναντι γεγονότων βίας και καταστροφών που τελούνται εξ αφορμής ή επ' ευκαιρία της χρήσης του μισθίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα από την κείμενη νομοθεσία και τη μισθωτική σύμβαση.

13. Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος ποινικά και αστικά, για κάθε βλάβη σωματική ή υλική προκληθεί

στο πάσης φύσεως προσωπικό του, ανεξάρτητα από τη σχέση που τους συνδέει, σε όσους κάνουν χρήση του μισθίου χώρου ή συνδέονται με την δραστηριότητα του λαμβάνει χώρα στο μίσθιο, εφόσον οφείλεται σε υπαιτιότητά του ή των αντιπροσώπων, υπαλλήλων του ή σε άλλες παραλείψεις επιβαλλομένων μέτρων ασφαλείας ή σε οποιαδήποτε άλλη αιτία, του ΟΑΚΑ απαλλασσόμενου κάθε ευθύνης αστικής και ποινικής, κατά τα οριζόμενα στη μισθωτική σύμβαση.

14. Παράταση σύμβασης μίσθωσης είναι δυνατή, μετά από ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου. Σιωπηρή παράταση της μίσθωσης ή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Επίσης δεν επιτρέπεται η υπεκμίσθωση όλου ή μέρους του μισθίου ούτε η μερική ή ολική παραχώρηση της χρήσης του μισθίου, μετά ή άνευ ανταλλάγματος, χωρίς ρητή συγκατάθεση του εκμισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται μετά την λήξη της μίσθωσης να εκκενώσει και να παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, άλλως υπόκειται σε έξωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας περί απόδοσης του μισθίου.

15. Η μη προσέλευση του μισθωτή, μετά από προηγούμενη πρόσκληση του ΟΑΚΑ για την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης - παραλαβής, δεν αναιρεί τα δικαιώματα του ΟΑΚΑ και δεν παρεμποδίζει την περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου του ΟΑΚΑ.

16. Στη διακήρυξη και ακολούθως στη σύμβαση και εν γένει σε όλες τις συμβάσεις δύναται να προβλέπεται ότι σε περίπτωση, ένταξης εκμισθωμένου από το ΟΑΚΑ ακινήτου σε επενδυτικό σχεδιασμό για την αξιοποίηση περισσότερων ή του συνόλου των ακινήτων που η διαχείριση και η εκμετάλλευση ανήκει στο ΟΑΚΑ, η μίσθωση λύεται αζημίως για το ΟΑΚΑ και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει την χρήση του μισθίου μετά πάροδο ευλόγου προθεσμίας δυο έως πέντε μηνών από την έγγραφη ειδοποίησή του, εκτός αν άλλως συμφωνηθεί, λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της σύμβασης, τον υπολειπόμενο χρόνο και το ύψος των δαπανών που τυχόν έχει προβεί ο μισθωτής.

17. Κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου, θεωρείται ουσιώδης και επιφέρει τη λύση δια καταγγελίας της σύμβασης, κατόπιν σχετικής απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο και την κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης. Ο μισθωτής αποβάλλεται από το μίσθιο κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 11

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μισθώσεως ακινήτων.

1. Το ΟΑΚΑ δύναται να μισθώνει ακίνητα για τις ανάγκες του, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετά από σχετικό αίτημα και εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, δύναται να αποφασίζει για την εκ μέρους του ΟΑΚΑ μίσθωση κάθε εν γένει ακινήτου επιχείρησης, ή καταστήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτών, ακόμα και στην περίπτωση που το υπόλοιπο ανήκει σ' αυτό ή οποιουδήποτε άλλου ακινήτου γενικά, για την εκμετάλλευση αυτών με αυτεπιστασία ή με υπεκμίσθωση ή γενικότερα για την εξυπηρέτηση των σκοπών του ΟΑΚΑ.

3. Για τις διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μίσθωσης εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις για τις εκμισθώσεις του Κεφαλαίου Α, καθώς και του Κεφαλαίου Δ του παρόντος κανονισμού, με τις αναγκαίες για κάθε σύμβαση μίσθωσης από τις περιστάσεις προσαρμογές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΣ ΕΝΟΧΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Άρθρο 12

Παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος με ταυτόχρονη μίσθωση (lease - leaseback)

1. Για τη παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων του ΟΑΚΑ ή αυτών που του έχει παραχωρηθεί η διαχείριση και εκμετάλλευση έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση από το ΟΑΚΑ των ιδίων ακινήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ισχύουν τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Β' του Παρόντος Κανονισμού, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους προσαρμογές.

2. Ομοίως, για την παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων του ΟΑΚΑ ή αυτών που του έχει παραχωρηθεί η διαχείριση και εκμετάλλευση με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής/μετασκευής των ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση από το ΟΑΚΑ των ιδίων κτιρίων, ισχύουν τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Κεφαλαίου του Μέρους Β' του παρόντος Κανονισμού, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους προσαρμογές.

Άρθρο 13

Παραχώρηση χρήσης

1. Με την επιφύλαξη των νόμων και των πράξεων κανονιστικού περιεχομένων τα οποία αφορούν τη χρήση και λειτουργία των ακινήτων κυριότητας ή διαχείρισης από το ΟΑΚΑ, το τελευταίο μπορεί να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων που διαχειρίζεται ή ανήκουν στην κυριότητά του για ορισμένο ή αόριστο χρόνο:

α) άνευ ανταλλάγματος, σε Δημόσιες Υπηρεσίες, κατά την έννοια της περίπτωσης (στ) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, μόνο για κάλυψη των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών.

β) σε νπδδ ή νπιδ που εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος εν όλω ή εν μέρει, για την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών ή την εκπλήρωση των κοινωφελών σκοπών τους.

γ) σε εταιρείες, των οποίων την πλειοψηφία των μετοχών κατέχει το Ελληνικό Δημόσιο, επί σκοπώ επιχειρηματικής εκμεταλλεύσεως κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο

39 του ν. 3342/2005. Στην περίπτωση αυτή τουλάχιστον 50% των διενεργηθησόμενων εσόδων αποδίδεται στο ΟΑΚΑ για την κάλυψη των λειτουργικών του δαπανών.

δ) σε ΟΤΑ, κατά τις ακόλουθες διακρίσεις:

δ1. Άνευ ανταλλάγματος, για τη στέγαση των υπηρεσιών τους, την ανέγερση σχολικών κτιρίων, ιατρείων, παιδικών σταθμών, παιδικών χαρών και την εκπλήρωση εν γένει κοινωφελών δραστηριοτήτων και λειτουργιών, ως τέτοιων νοουμένων εκείνων που δεν αποφέρουν κέρδος ή δεν αποτελούν επιχειρηματική δραστηριότητα και εφόσον δεν διαθέτουν κατάλληλο προς τούτο ακίνητο.

δ2. Έναντι ανταλλάγματος, για την άσκηση οικονομικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με σκοπό την ενίσχυση των εσόδων των ΟΤΑ για την ανάπτυξη κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων ή άλλες περιβαλλοντικού χαρακτήρα επεμβάσεις, την εν γένει ανάπτυξη ή συντήρηση έργων, την υποστήριξη των λειτουργιών τους καθώς και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας.

Το αντάλλαγμα δύναται να ορίζεται είτε σε ορισμένο χρηματικό ποσό, υπολογιζόμενο βάσει συγκριτικών στοιχείων ή κατ' εύλογη αγοραία αξία, κατά περίπτωση, είτε σε ποσοστό επί των εσόδων των Δήμων, το οποίο δεν δύναται να είναι κατώτερο του 20%.

Στις περιπτώσεις παραχώρησης χρήσης από το ΟΑΚΑ ακινήτων στα οποία πρόκειται να υλοποιηθούν Επιχειρηματικά Σχέδια, το ύψος της επένδυσης μπορεί να αντιλογίζεται με το αντάλλαγμα, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις.

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης υποχρεούνται να τηρούν ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό τους, στον οποίο καταχωρούνται όλες οι πληρωμές για την υλοποίηση των έργων και σκοπών εν γένει της παραχώρησης, καθώς και να ενημερώνουν ανά εξάμηνο το ΟΑΚΑ για την πορεία των έργων και το χρονοδιάγραμμα αυτών.

2. Οι πάσης φύσεως φόροι, δαπάνες, τέλη κ.λπ., τα οποία βαρύνουν το ακίνητο, καθώς και τα έξοδα συντήρησης καταβάλλονται, αποκλειστικά από τον χρήστη ανεξάρτητα από την πραγματική χρήση του ακινήτου και ανεξάρτητα εάν η παραχώρηση έχει γίνει με αντάλλαγμα ή άνευ.

3. Ακίνητα κυριότητας τρίτων, τα οποία διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται το ΟΑΚΑ, διά νόμου, σύμβασης ή οιασδήποτε άλλης πράξεως, παραχωρούνται, σύμφωνα με τους όρους αυτούς.

Άρθρο 14

Διαδικασία Παραχώρησης χρήσης - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσης ακινήτων του ΟΑΚΑ του προηγούμενου άρθρου, λαμβάνει χώρα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ ή του αρμοδίου εξουσιοδοτημένου οργάνου, με το οποίο προσδιορίζονται και οι όροι αυτής (σκοπός, διάρκεια, υποχρεώσεις ύψος του τυχόν ανταλλάγματος, οι όροι καταβολής και αναπροσαρμογής αυτού και κάθε άλλος αναγκαίος όρος). Εάν το ακίνητο παραχωρείται δωρεάν ή με μειωμένο τίμημα για την επίτευξη κοινωφελούς ή φιλανθρω-

πικού σκοπού, μέσω της διάθεσης μέρους ή του συνόλου των εσόδων από τον παραχωρησιούχο υπέρ του σκοπού αυτού, στην απόφαση παραχώρησης του Διοικητικού Συμβουλίου θα πρέπει να προσδιορίζεται το ποσοστό των εσόδων το οποίο θα διατεθεί και να προβλέπεται ο έλεγχος του ύψους των εσόδων και της διάθεσης αυτών. Η σύμβαση αυτή αποδεικνύεται με ιδιωτικό έγγραφο μεταξύ των συμβαλλομένων.

2. Η μη τήρηση των όρων του παραχωρητηρίου, συμπεριλαμβανομένης της μη υλοποίησης των σκοπών για τους οποίους γίνεται η παραχώρηση εντός του τιθέμενου χρόνου, ή η εγκατάλειψη χρήσης του ακινήτου, συνεπάγεται την αυτοδίκαιη ανάκληση αυτής και την επάνοδο της χρήσης του ακινήτου στο ΟΑΚΑ, με απλή διαπιστωτική πράξη του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ, η οποία κοινοποιείται στον παραχωρησιούχο, ο οποίος, στην περίπτωση αυτή, υποχρεούται να παραδώσει το ακίνητο εντός δέκα ημερών από τη λήψη της ανωτέρω απόφασης. Σε περίπτωση άρνησης παράδοσης ο παραχωρησιούχος υπόκειται σε έξωση, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, αναλόγως εφαρμοζόμενες, το δε ΟΑΚΑ διατηρεί κάθε αξίωση που απορρέει από την εν λόγω άρνηση.

3. Το ΟΑΚΑ διατηρεί το δικαίωμα να ανακαλεί, μονομερώς και αζημίως, κάθε παραχώρηση χρήσης για σπουδαίο λόγο ανεξαρτήτως του χρόνου ή του φορέα παραχώρησης. Στους όρους της παραχώρησης θα περιλαμβάνεται υποχρεωτικά, ότι το ΟΑΚΑ δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχώρησης χωρίς αποζημίωση του χρήστη, εκτός εάν ο χρήστης απαιτήσει τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για την παραχώρηση, στο οποίο θα αναγράφονται ρητά οι προϋποθέσεις και οι όροι της αποζημίωσής του, καθώς και οι όροι της ανακλήσεώς της.

4. Κάθε ανάκληση παραχώρησης γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ μετά από προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση στον παραχωρησιούχο, η οποία αποστέλλεται τουλάχιστον ένα μήνα πριν. Η ανάκληση δεν δημιουργεί υποχρέωση του ΟΑΚΑ για αποζημίωση του προσώπου, στο οποίο έχει παραχωρηθεί το ακίνητο.

5. Κάθε προσθήκη ή βελτίωση στου ακίνητο, εφόσον αυτή σύμφωνα με τους όρους του παραχωρητηρίου επιτρέπεται, παραμένει προς όφελος του ακινήτου, χωρίς καταβολή αποζημίωσης ή δαπάνης στον παραχωρησιούχο, εκτός εάν άλλως ορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης.

ΜΕΡΟΣ Δ'

ΚΟΙΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 15

Γλώσσα διαδικασίας

1. Οι προκηρύξεις και τα έγγραφα εν γένει που απαιτούνται για τη διενέργεια των διαγωνισμών και τη συμμετοχή σ' αυτούς, καθώς επίσης και των λοιπών διαδικασιών του παρόντος Κανονισμού συντάσσονται στην ελληνική γλώσσα. Κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου, γίνεται μετάφραση αυτών στην αγγλική ή άλλη γλώσσα.

2. Ομοίως, στην ελληνική γλώσσα συντάσσονται τα συμβατικά έγγραφα, καθώς και κάθε άλλο έγγραφο που αφορά την εκτέλεση της σύμβασης και την επικοινωνία του αναδόχου - αντισυμβαλλομένου με το ΟΑΚΑ.

Άρθρο 16

Δικαίωμα συμμετοχής - Εγγυήσεις

1. Δικαίωμα συμμετοχής στους διαγωνισμούς, οι οποίοι διενεργούνται σύμφωνα με τον παρόντα Κανονισμό, έχουν φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα, καθώς και ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες, που υποβάλλουν κοινή προσφορά (οικονομικές φορείς). Στο Διαγωνισμό δεν μπορούν να λάβουν μέρος φυσικά ή νομικά πρόσωπα για τα οποία συντρέχει κατά τη διακήρυξη λόγος αποκλεισμού.

2. Στη διακήρυξη του διαγωνισμού προβλέπεται ότι δεν έχουν δικαίωμα συμμετοχής: (α) Όσοι στο παρελθόν υπήρξαν ανάδοχοι για άλλους χώρους δικαιοδοσίας του Ο.Α.Κ.Α. ή σε Στάδια και γυμναστήρια εποπτείας Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού, καθώς και δημοσίων εν γένει χώρων, οι οποίοι αποδεδειγμένα είτε παραβίασαν ουσιώδεις όρους των σχετικών συμβάσεων είτε δεν ανταποκρίθηκαν επαρκώς στις υποχρεώσεις τους είτε βρίσκονται σε αντιδικία, που απορρέει από την σχετική σύμβαση με την εκμισθώτρια/αναθέτουσα αρχή. (β) Όσοι εξέπεσαν τελεσίδικα από δημόσια σύμβαση παροχής υπηρεσίας του Δημόσιου τομέα, γιατί δεν εκπλήρωσαν συμβατικές τους υποχρεώσεις, (γ) Όσοι τελούν υπό πτώχευση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή άλλη ανάλογη κατάσταση. δ) Όσοι έχουν καταδικαστεί τελεσίδικα για διάπραξη αδικημάτων περί την περιουσία ή συναφών με την επαγγελματική/επιχειρηματική τους δραστηριότητα. ε) Όσοι κατά το παρελθόν αποδεδειγμένα υπέπεσαν σε σοβαρές παραβάσεις σχετικά με τους όρους υγιεινής και λειτουργίας, τις αστυνομικές, υγειονομικές ή διοικητικές διατάξεις, τις διατάξεις για το ωράριο λειτουργίας, τις διατάξεις για την απασχόληση προσωπικού.

3. Στη διακήρυξη του διαγωνισμού δύναται να προβλέπεται ότι κατά την υποβολή αιτήσεων συμμετοχής ή κατά την υποβολή προσφορών στις διαδικασίες του παρόντος Κανονισμού, το ΟΑΚΑ δέχονται υπεύθυνη δήλωση, με τις συνέπειες του ν. 1599/1986 (Α' 75), ως προκαταρκτική απόδειξη προς αντικατάσταση των πιστοποιητικών που εκδίδουν δημόσιες αρχές ή τρίτα μέρη, επιβεβαιώνοντας ότι ο εν λόγω οικονομικός φορέας πληροί τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις συμμετοχής στο διαγωνισμό. Στις ανωτέρω περιπτώσεις το ΟΑΚΑ δύναται να ζητά από τους προσφέροντες και υποψήφιους, σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, να υποβάλουν όλα ή ορισμένα δικαιολογητικά, όταν αυτό απαιτείται για την ορθή διεξαγωγή της διαδικασίας. Σε κάθε περίπτωση τα ανωτέρω δικαιολογητικά ζητούνται και υποβάλλονται από τον κατά περίπτωση πλειοδότη προ της υπογραφής της σχετικής σύμβασης, άλλως λαμβάνει χώρα έκπτωση αυτού και κατάπτωση της Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής του.

4. Για τη συμμετοχή σε διαγωνισμό απαιτείται Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό. Αντί για

την κατάθεση Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής στο Διαγωνισμό, οι συμμετέχοντες δύνανται να καταθέσουν ως Εγγύηση το αντίστοιχο ποσό αυτής, με τραπεζική επιταγή στο Ταμείο του ΟΑΚΑ ή με κατάθεση μετρητών σε ειδικό προς τούτο λογαριασμό του.

5. Οι Εγγυητικές Επιστολές, οι οποίες προβλέπονται από τον παρόντα Κανονισμό κατά περίπτωση, εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και του ΕΟΧ και έχουν σύμφωνα με τη νομοθεσία των κρατών-μελών αυτό το δικαίωμα. Οι Εγγυητικές Επιστολές δύνανται ομοίως να προέρχονται και από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα το οποίο λειτουργεί νόμιμα σε χώρα-μέρος διμερούς ή πολυμερούς συμφωνίας με την Ευρωπαϊκή Ένωση ή χώρα η οποία έχει υπογράψει και κυρώσει τη συμφωνία για τις Δημόσιες Συμβάσεις και διαθέτει το σχετικό δικαίωμα εκδόσεως εγγυήσεων.

6. Τα αντίστοιχα έγγραφα των Εγγυητικών Επιστολών, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην Ελληνική συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση, άλλως θα απορρίπτονται ως απαράδεκτα.

7. Τα ποσά και το περιεχόμενο της Εγγυήσεως Συμμετοχής στο Διαγωνισμό Εκμίσθωσης και της Εγγυήσεως Καλής Εκτελέσεως καθορίζονται εκάστοτε διά της οικείας προκηρύξεως του διαγωνισμού και δεν μπορούν να υπολείπονται των ακόλουθων τιμών:

α) στην περίπτωση της Εγγυήσεως Συμμετοχής στο Διαγωνισμό μικρότερα του 5% της «Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας» (ΕΕΜΑ),

β) στην περίπτωση της Εγγυήσεως Καλής Εκτελέσεως του 5% τους επιτευχθέντος Μισθώματος υπολογιζόμενου σε ετήσια βάση.

8. Η ισχύς της Εγγυήσεως Συμμετοχής στο Διαγωνισμό λήγει τουλάχιστον ένα (1) μήνα μετά την λήξη της ισχύος της προσφοράς του διαγωνιζομένου και επιστρέφεται σε αυτόν στον οποίο κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός κατά μέγιστο εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υπογραφή της σχετικής σύμβασης και την παράδοση της Εγγυήσεως Καλής Εκτέλεσης, ενώ στους λοιπούς που έλαβαν μέρος στο διαγωνισμό επιστρέφεται ένα μήνα μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Η ισχύς της Εγγυήσεως λήγει σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία προκήρυξη.

9. Οι Εγγυητικές Επιστολές απευθύνονται προς το νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου «Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθηνών Σπύρος Λούης» (Ο.Α.Κ.Α.), ο δε εγγυητής παραιτείται υποχρεωτικώς των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του ΟΑΚΑ να καταβάλει ορισμένο χρηματικό ποσό, με μόνη τη δήλωση αυτού προς τον εγγυητή, χωρίς ο εγγυητής να δύναται να ερευνά το νόμιμο ή βάσιμο της απαίτησης.

Άρθρο 17

Δημοσίευση

1. Σε όλες τις ανοιχτές ή κλειστές διαδικασίες, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού δημοσιεύεται σε μία τουλάχιστον ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας

κυκλοφορίας δέκα πέντε (15) ημερολογιακές ημέρες πριν την διενέργεια του διαγωνισμού.

2. Σε όλες τις διαδικασίες, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού ή της απευθείας αναθέσεως αναρτάται στον επίσημο ιστότοπο του ΟΑΚΑ για δέκα-πέντε (15) ημερολογιακές ημέρες τουλάχιστον πριν την υποβολή της προσφοράς.

3. Τα έξοδα δημοπρασίας και δημοσιεύσεων, που προβλέπονται διά του παρόντος Κανονισμού βαρύνουν, σε κάθε περίπτωση, τον ανάδοχο και εξοφλούνται ταυτόχρονα με την υπογραφή της συμβάσεως.

Άρθρο 18

Διαδικασία σύναψης

1. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται στην έδρα του ΟΑΚΑ ή όπου αλλού αποφασίσει το αρμόδιο όργανο.

2. Η διαδικασία ανοίγματος των προσφορών, η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των διαγωνισμών και η διαδικασία διαπραγματεύσεως γίνεται από τουλάχιστον τριμελείς επιτροπές, που αποτελούνται από στελέχη του ΟΑΚΑ ή και τρίτα πρόσωπα που έχουν ειδικές γνώσεις ή εμπειρία. Οι επιτροπές Διαγωνισμού ορίζονται από το όργανο που λαμβάνει την απόφαση διεξαγωγής του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Οι επιτροπές γνωμοδοτούν και εισηγούνται για κάθε ζήτημα σχετικό με το διαγωνισμό. Η σύγκληση και συνεδρίαση των Επιτροπών καθώς η λήψη αποφάσεων γίνεται κατά τα προβλεπόμενα στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, Α' 45).

3. Σε περιπτώσεις εκμισθώσεως ακινήτου σημαντικού μεγέθους και αξίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποιήσεως ή μετασκευής του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8, δεν αποκλείεται η ανάθεση σε ειδικό Σύμβουλο της υποστήριξης του ΟΑΚΑ για την προετοιμασία και τη διενέργεια του διαγωνισμού. Για την ανάθεση αυτή, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί δημοσίων συμβάσεων Έργων, Προμηθειών και υπηρεσιών.

4. Οι διαγωνισμοί των ακινήτων που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό δύναται να διενεργηθούν, κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου και μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών/δημοπρασιών (e-auctions), στους οποίους οι οικονομικές προσφορές και οι βελτιώσεις αυτών υποβάλλονται με ηλεκτρονικά μέσα. Στη περίπτωση αυτή, ισχύουν οι γενικές προβλέψεις του παρόντος Κανονισμού, καθώς και όσα ειδικότερα σχετικά με τη διαδικασία θα προβλεφθούν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

5. Στους διαγωνισμούς δεν γίνονται δεκτές αντιπροσφορές.

6. Η συμμετοχή στους διαγωνισμούς, οι οποίοι υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό, ενός και μόνον υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

7. Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ δύναται να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον κατά περίπτωση πλειοδότη του διαγωνισμού, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη. Εάν το ΟΑΚΑ δεν έχει πλέον συμφέρον για την εκτέλεση της σύμβασης, δύναται να ακυρώσει ή να ματαιώσει το διαγωνισμό ή

να τον επαναλάβει, με ή χωρίς τροποποίηση των όρων του, χωρίς οιαδήποτε αποζημίωση του κατά περίπτωση πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων οι οποίοι έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό, δεδομένου ότι ο ίδιος ο συμμετέχων φέρει τον κίνδυνο συμμετοχής στον διαγωνισμό. Η απόφαση επανάληψης του διαγωνισμού σε κάθε περίπτωση πρέπει να φέρει ειδική και πλήρη αιτιολογία.

8. Η υπογραφή της εκάστοτε σύμβασης προϋποθέτει σε κάθε περίπτωση ότι πλειοδότης, υποψήφιος ή προσφέρων τυγχάνει ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερος, προσκομιζόμενης περί τούτου πρόσφατης φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας. Ομοίως, προϋποθέτει ότι δεν διατηρεί οικονομικές οφειλές προς το ΟΑΚΑ και τον κύριο του ακινήτου. Η παρούσα παράγραφος δύναται να μην τύχει εφαρμογής, κατόπιν αιτιολογημένης απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΑΚΑ στις περιπτώσεις όπου οι εν λόγω οφειλές είναι ιδιαίτερα χαμηλές ή ανάγονται στην σφαίρα υπαιτιότητας του ΟΑΚΑ.

Άρθρο 19

Ενστάσεις

1. Ενστάσεις κατά του κύρους της διακήρυξης μπορούν να υποβάλλονται μόνο έως το μισό του διαστήματος μεταξύ της δημοσίευσης της διακήρυξης και της ημερομηνίας διεξαγωγής του διαγωνισμού.

2. Ενστάσεις κατά πράξης διενέργειας του διαγωνισμού ή κατά της συμμετοχής προσφερόντων σ' αυτόν, μπορούν να υποβάλλονται στην επιτροπή διενέργειας εντός πέντε ημερών από την κοινοποίηση της σχετικής απόφασης σε εκείνον που ασκεί την ένσταση.

3. Επί τυχόν ενστάσεων γνωμοδοτεί η επιτροπή διενέργειας και αποφασίζει το Διοικητικό Συμβούλιο του Ο.Α.Κ.Α, εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από την υποβολή της σχετικής ενστάσεως. Κατά της αποφάσεως αυτής δεν χωρεί προσφυγή σε άλλο όργανο.

Άρθρο 20

Διαδικασία εκτελέσεως

1. Σε κάθε προκήρυξη ορίζεται ότι οι διαγωνισμοί, οι Εγγυήσεις και οι σχετικές συμβάσεις διέπονται από το ελληνικό δίκαιο και οι τυχόν διαφορές επιλύονται από τα καθ' ύλην αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας, αφού προηγηθεί υποχρεωτικώς διαδικασία φιλικής επίλυσης της διαφοράς.

2. Όλοι οι όροι της προκηρύξεως αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στην οικεία σύμβαση, η δε συμμετοχή του διαγωνιζόμενου στον οικείο διαγωνισμό υποδηλώνει την ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή εκ μέρους του των όρων της προκηρύξεως.

3. Απαιτήσεις κατά του ΟΑΚΑ δύναται να συμψηφιστούν αποκλειστικά στην περίπτωση κατά την οποία τις έχει αναγνωρίσει εγγράφως, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που λαμβάνεται μετά από εισηγήση της αρμόδιας διεύθυνσης, ή προκύπτουν από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

4. Καταγγελία κάθε συναφθείσας με τον παρόντα κανονισμό σύμβασης για παράβαση των όρων της, αποφασίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ.

5. Σε περιπτώσεις ανάγκης τροποποίησης των όρων σύμβασης που συνήφθη κατόπιν διαγωνισμού το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΑΚΑ ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο, δύναται να αποφασίζει αυτή μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διευθύνσεως.

ΜΕΡΟΣ Δ'
ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 21
Διατάξεις Νόμων

Ειδικές διατάξεις νόμων που ρυθμίζουν θέματα του παρόντος Κανονισμού εξακολουθούν να ισχύουν.

Άρθρο 22

Μεταβατικές Διατάξεις - Έναρξη ισχύος

1. Οι διατάξεις του παρόντος δεν καταλαμβάνουν τις εκκρεμείς διαδικασίες ή συμβάσεις τις οποίες ρυθμίζει.

2. Η ισχύς του παρόντος Κανονισμού αρχίζει από την έγκριση του από τον αρμόδιο για θέματα αθλητισμού Υπουργό και τη δημοσίευση της εγκριτικής απόφασης στην εφημερίδα τη Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην εφημερίδα της κυβερνήσεως.

Αθήνα, 11 Ιανουαρίου 2022

Ο Υφυπουργός

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΑΥΓΕΝΑΚΗΣ