

Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ. – ΜΑΡΙΝΑ ΚΩ Α.Ε. ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ
«ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΧΩΡΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ
ΜΑΡΙΝΑΣ ΚΩ» ΜΕ ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Διαδικασία επιλογής αναδόχου για τη δημιουργία, λειτουργία και εκμετάλλευση σύγχρονου χώρου αναψυχής, εστίασης και εμπειρίας επισκεπτών εντός της οργανωμένης τουριστικής εγκατάστασης της Μαρίνας Κω

Έτος: 2026

Αναθέτουσα αρχή: Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε.

Έδρα: Κως, Ελλάδα

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΕΡΟΣ Α΄

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1 : Αντικείμενο και σκοπός της διαδικασίας.	8
Άρθρο 2 : Χαρακτήρας και στρατηγικός στόχος αξιοποίησης.	8
Άρθρο 3: Περιγραφή χώρου και βασικές αρχές ανάπτυξης.	8
Άρθρο 4 : Ενδεικτικός Προϋπολογισμός.	11
Άρθρο 5 : Σκοπός και αναπτυξιακή φιλοσοφία.	11
Άρθρο 6: Νομικό και θεσμικό πλαίσιο.	12
Άρθρο 7: Βασικές αρχές διαφάνειας και ίσης μεταχείρισης.	12

ΜΕΡΟΣ Β΄

ΟΡΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Άρθρο 8: Δικαίωμα συμμετοχής.	13
Άρθρο 9: Ελάχιστα κριτήρια οικονομικής επάρκειας.	13
Άρθρο 10: Επαγγελματική εμπειρία και τεχνική ικανότητα.	13
Άρθρο 11: Χρηματοδοτική ικανότητα και δυνατότητα υλοποίησης επένδυσης.	14
Άρθρο 12: Ελάχιστη επενδυτική δέσμευση.	14
Άρθρο 13: Εμπειρία και προηγούμενα έργα.	15

Άρθρο 14: Συμμετοχή ενώσεων οικονομικών φορέων.	15
Άρθρο 15: Υπεργολαβίες και συνεργασίες.	16
Άρθρο 16: Φάκελος συμμετοχής.	16
Άρθρο 17: Περιεχόμενο τεχνικής και επενδυτικής πρότασης	17

ΜΕΡΟΣ Γ΄

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ – ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΟΡΟΙ

Άρθρο 18: Περιεχόμενο οικονομικής προσφοράς.	18
Άρθρο 19: Μοντέλο οικονομικού ανταλλάγματος.	19
Άρθρο 20: Ελάχιστο αποδεκτό οικονομικό επίπεδο.	19
Άρθρο 21: Εγγύηση συμμετοχής.	20
Άρθρο 22 : Εγγύηση καλής εκτέλεσης.	20
Άρθρο 23 : Υποχρέωση διατήρησης χρηματοοικονομικής επάρκειας.	20

ΜΕΡΟΣ Δ΄**ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ**

Άρθρο 24: Επιτροπή αξιολόγησης.	21
Άρθρο 25: Κριτήριο κατακύρωσης.	21
Άρθρο 26: Ελάχιστο αποδεκτό μίσθωμα.	21
Άρθρο 27: Ανάδειξη αναδόχου.	22

ΜΕΡΟΣ Ε΄**ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΧΩΡΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΚΩ**

Άρθρο 28: Αντικείμενο της σύμβασης.	22
Άρθρο 29: Διάρκεια μίσθωσης.	23
Άρθρο 30: Μίσθωμα – τρόπος πληρωμής – αναπροσαρμογή – εγγυοδοσία.	23
Άρθρο 31: Παράδοση και χρήση μίσθιου χώρου - λοιποί όροι σύμβασης.	25
Άρθρο 32: Επενδυτικές υποχρεώσεις αναδόχου.	27
Άρθρο 33: Υποχρέωση διατήρησης του επιχειρηματικού concept.	28
Άρθρο 34: Υποχρεώσεις λειτουργίας.	28
Άρθρο 35: Προσωπικό και λειτουργική οργάνωση.	28
Άρθρο 36: Απαγόρευση μεταβίβασης.	29
Άρθρο 37: Έκπτωση αναδόχου.	29
Άρθρο 38: Λύση της σύμβασης.	30

Άρθρο 39: Συνέπειες εκπτώσεις ή πρόωρης λύσης.	30
Άρθρο 40: Παράδοση χώρου μετά τη λήξη ή λύση της σύμβασης.	30
Άρθρο 41: Κατασκευές , βελτιώσεις και εγκαταστάσεις.	31
Άρθρο 42: Ανωτέρα βία.	31
Άρθρο 43: Επίλυση διαφορών.	31
Άρθρο 44: Εμπιστευτικότητα.	31
Άρθρο 45: Τροποποίηση σύμβασης.	32
Άρθρο 46: Τελικές διατάξεις σύμβασης.	32
Άρθρο 47 : Δημοσίευση διακήρυξης.	32
Άρθρο 48 : Τόπος – Ημερομηνία – Ώρα Διεξαγωγής	33

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΟΥ.

1: Σκοπός παραρτήματος.	33
2: Βασικές αρχές σχεδιασμού.	33
3: Επιτρεπόμενες και επιθυμητές χρήσεις.	34
4: Απαιτήσεις περιβαλλοντικής ενσωμάτωσης.	34
5: Ψηφιακή διάσταση.	34

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-I

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΕΟΥ. 35

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-II

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ. 35

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-III

ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ "ΟΛΥΜΠΙΑ".

ΕΡΓΟ: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ 37

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-IV

ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

ΕΡΓΟ: ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ 38

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-V

ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ. 40

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β΄

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΥΠΟΨΗΦΙΟΥ.	41
---	-----------

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ	42
---	-----------

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ΄

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.	44
---	-----------

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε΄

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΟΛΩΝ	46
---------------------------------------	-----------

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

Η Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε., ως φορέας ανάπτυξης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Κω, προχωρά στην αξιοποίηση χώρου αναψυχής εντός της εγκατάστασης με στόχο τη δημιουργία μιας νέας ποιοτικής υποδομής που θα ενισχύσει τη λειτουργική, τουριστική και οικονομική αξία της Μαρίνας.

Η παρούσα διαδικασία δεν αποτελεί απλή μίσθωση εμπορικής χρήσης, αλλά οργανωμένη αναπτυξιακή πρωτοβουλία που αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου σημείου αναφοράς για την τοπική κοινωνία, τους επισκέπτες της Κω και τη διεθνή κοινότητα χρηστών σκαφών αναψυχής.

Η Αναθέτουσα Αρχή επιδιώκει την επιλογή συνεργάτη με αποδεδειγμένη εμπειρία, οικονομική ισχύ και επενδυτική αντίληψη, ώστε ο χώρος να αναπτυχθεί με όρους ποιότητας, βιωσιμότητας και μακροχρόνιας αξίας.

Η παρούσα Διακήρυξη εκδίδεται σε εκτέλεση της υπ' αριθ. 64/31-08-2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε., με την οποία εγκρίθηκε ομόφωνα η έναρξη της διαδικασίας για την

«ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΧΩΡΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΚΩ», με τη διενέργεια δημόσιας πλειοδοτικής δημοπρασίας με κατάθεση **κλειστών προσφορών**, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Διακήρυξης.

ΜΕΡΟΣ Α΄

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 1

Αντικείμενο και σκοπός της διαδικασίας.

Αντικείμενο της παρούσας διακήρυξης είναι η επιλογή οικονομικού φορέα ο οποίος θα αναλάβει την ανάπτυξη, διαμόρφωση, λειτουργία και εκμετάλλευση χώρου αναψυχής, εντός της Μαρίνας Κω, με πολυετή μίσθωση του χώρου αυτού, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού με την κατάθεση **κλειστών προσφορών**.

Η αξιοποίηση περιλαμβάνει τη δημιουργία οργανωμένης δραστηριότητας που θα λειτουργεί συμπληρωματικά προς τη βασική λειτουργία της Μαρίνας και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση της συνολικής εμπειρίας χρηστών και επισκεπτών, η οποία αναλύεται διεξοδικά κατωτέρω.

ΑΡΘΡΟ 2

Χαρακτήρας και στρατηγικός στόχος αξιοποίησης.

Η Αναθέτουσα Αρχή θεωρεί τον συγκεκριμένο χώρο ως στρατηγικό στοιχείο της μελλοντικής ανάπτυξης της Μαρίνας.

Η επιλογή του αναδόχου θα βασιστεί στην ικανότητά του να δημιουργήσει:

- ένα ποιοτικό σημείο συνάντησης,
 - ένα χώρο υψηλής αισθητικής,
 - μια βιώσιμη επιχειρηματική δραστηριότητα,
 - μια εμπειρία συμβατή με τα διεθνή πρότυπα σύγχρονων μαρινών.
-

ΑΡΘΡΟ 3

Περιγραφή χώρου και βασικές αρχές ανάπτυξης.

Η παρούσα διαδικασία αφορά στην αξιοποίηση συγκεκριμένου χώρου εντός της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας Κω, με σκοπό τη δημιουργία και λειτουργία οργανωμένης δραστηριότητας αναψυχής, φιλοξενίας, εστίασης και συναφών υπηρεσιών.

Ο χώρος αποτελεί μέρος της συνολικής τουριστικής υποδομής της Μαρίνας και η αξιοποίησή του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου σημείου αναφοράς για τους χρήστες της εγκατάστασης, τους κατοίκους και τους επισκέπτες του νησιού.

Η ανάπτυξη του χώρου θα πρέπει να είναι πλήρως συμβατή με :

την **Α. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΕΟΥ**, η οποία αναλύεται εκτενώς στο **παράρτημα Α-I**,

την **Β.ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ** η οποία αναλύεται εκτενώς στο **παράρτημα Α-II**, την λειτουργία της Μαρίνας ως οργανωμένης λιμενικής τουριστικής εγκατάστασης, τον χαρακτήρα υψηλής ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, την ανάγκη διατήρησης της αισθητικής και περιβαλλοντικής αξίας του παραλιακού μετώπου.

Ο ανάδοχος θα αναλάβει με δική του ευθύνη την ανάπτυξη του επιχειρηματικού μοντέλου, τη χρηματοδότηση των απαιτούμενων παρεμβάσεων, τη λειτουργία και τη συντήρηση της δραστηριότητας καθ' όλη τη διάρκεια της συμβατικής σχέσης.

Η ενδεικτική τοπογραφική απεικόνιση παρουσιάζεται παρακάτω :



Η τοπογραφική διάταξη και η χωροταξική διαρρύθμιση των εγκαταστάσεων, όπως αποτυπώνονται στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα και στις συνοδευτικές τεχνικές εκθέσεις, έχουν ενδεικτικό χαρακτήρα και δεν είναι δεσμευτικές για τον Ανάδοχο. Ο Ανάδοχος δύναται να υποβάλει και να υλοποιήσει εναλλακτική πρόταση χωροθέτησης και διαρρύθμισης των χώρων, σύμφωνα με τη δική του τεχνική και λειτουργική προσέγγιση, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή θα διασφαλίζει κατ' ελάχιστον την ανάπτυξη και λειτουργία του συνόλου των προβλεπόμενων χρήσεων και εγκαταστάσεων που περιγράφονται στο τοπογραφικό διάγραμμα και στις δύο (2) τεχνικές εκθέσεις, χωρίς μείωση του λειτουργικού αντικειμένου ή υποβάθμιση της ποιότητας και της έκτασής τους.

Η τελική πρόταση θα υπόκειται στην προηγούμενη έγκριση της Αναθέτουσας Αρχής και θα πρέπει να συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα πολεοδομική, περιβαλλοντική, λιμενική και κάθε άλλη εφαρμοστέα νομοθεσία, καθώς και με τους όρους της παρούσας Σύμβασης

ΑΡΘΡΟ 4**Ενδεικτικός Προϋπολογισμός.**

Το κόστος των απαραίτητων εργασιών που θα εκτελέσει ο ανάδοχος για την αποκατάσταση του υφιστάμενου κτιρίου και για το νέο κτίριο αναλύεται εκτενώς στο **παράρτημα Α-III**.

Το κόστος των απαραίτητων εργασιών που θα εκτελέσει ο ανάδοχος για την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αναλύεται εκτενώς στο **παράρτημα Α-IV**.

ΑΡΘΡΟ 5**Σκοπός και αναπτυξιακή φιλοσοφία.**

Η Μαρίνα Κω επιδιώκει μέσω της παρούσας διαδικασίας όχι απλώς την οικονομική αξιοποίηση ενός διαθέσιμου χώρου, αλλά τη δημιουργία μιας νέας εμπειρίας που θα ενισχύσει τη συνολική ταυτότητα της εγκατάστασης.

Η επιθυμητή ανάπτυξη θα πρέπει να βασίζεται στις ακόλουθες αρχές:

στη δημιουργία υψηλής αισθητικής χώρου,

στην παροχή ποιοτικών υπηρεσιών,

στη σύνδεση με το θαλάσσιο περιβάλλον,

στη βιώσιμη λειτουργία,

στη δημιουργία προστιθέμενης αξίας για τη Μαρίνα και την τοπική οικονομία.

Η Αναθέτουσα Αρχή επιθυμεί ο χώρος να αποτελέσει χαρακτηριστικό στοιχείο της εμπειρίας παραμονής στη Μαρίνα Κω και όχι μία απλή εμπορική εγκατάσταση.

ΑΡΘΡΟ 6**Θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο.**

Η διαδικασία διενεργείται σύμφωνα με:
το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία και αξιοποίηση της περιουσίας της Αναθέτουσας Αρχής,
τις καταστατικές διατάξεις της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε.,
τις αποφάσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων,
τις αρχές της διαφάνειας, της ίσης μεταχείρισης και της χρηστής διοίκησης.
Η παρούσα διακήρυξη αποτελεί αυτοτελές κανονιστικό πλαίσιο της διαδικασίας επιλογής αναδόχου και δεσμεύει τόσο την Αναθέτουσα Αρχή όσο και τους συμμετέχοντες.

ΑΡΘΡΟ 7**Αρχές της διαδικασίας.**

Η διαδικασία διέπεται από τις ακόλουθες βασικές αρχές:
την ίση μεταχείριση όλων των ενδιαφερομένων,
τη διαφάνεια των σταδίων αξιολόγησης,
την αντικειμενική αξιολόγηση των προτάσεων,
την προστασία του δημοσίου και εταιρικού συμφέροντος,
την επιλογή της πρότασης με τη μεγαλύτερη συνολική αναπτυξιακή αξία.

Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να ζητά διευκρινίσεις ή συμπληρωματικά στοιχεία, όταν αυτό απαιτείται για την πληρέστερη αξιολόγηση των προσφορών.

ΜΕΡΟΣ Β΄**ΟΡΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ****ΑΡΘΡΟ 8****Δικαίωμα συμμετοχής.**

Δικαίωμα συμμετοχής έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα, ημεδαπά ή αλλοδαπά, τα οποία διαθέτουν την απαιτούμενη οικονομική, τεχνική και επαγγελματική ικανότητα για την επιτυχή ανάπτυξη και λειτουργία της δραστηριότητας.

Οι υποψήφιοι δύνανται να συμμετέχουν:

- μεμονωμένα,
- ως ένωση οικονομικών φορέων,
- μέσω κοινοπρακτικού σχήματος,

Σε κάθε περίπτωση, ο υποψήφιος οφείλει να αποδεικνύει ότι διαθέτει ή δύναται να εξασφαλίσει τους απαραίτητους πόρους για την υλοποίηση της πρότασής του.

ΑΡΘΡΟ 9**Ελάχιστα κριτήρια οικονομικής επάρκειας.**

Οι συμμετέχοντες οφείλουν να αποδεικνύουν οικονομική επάρκεια ανάλογη με το μέγεθος και τη φύση της προτεινόμενης ανάπτυξης. Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να απαιτήσει ελάχιστα επίπεδα οικονομικής ικανότητας, ώστε να αποκλειστούν υποψηφιότητες χωρίς πραγματική δυνατότητα υλοποίησης. Η απαίτηση αυτή αποσκοπεί στη διασφάλιση ότι η τελική επιλογή θα αφορά φορέα με πραγματική επενδυτική δυνατότητα και όχι απλό ενδιαφερόμενο χωρίς επιχειρησιακή ικανότητα.

Η οικονομική επάρκεια μπορεί να αποδεικνύεται μέσω:
οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων,
στοιχείων κύκλου εργασιών,
τραπεζικών βεβαιώσεων,
στοιχείων διαθέσιμων κεφαλαίων,
δεσμευτικών στοιχείων χρηματοδότησης.

ΑΡΘΡΟ 10**Επαγγελματική εμπειρία και τεχνική ικανότητα.**

Οι υποψήφιοι θα πρέπει να διαθέτουν εμπειρία συναφή με το αντικείμενο της αξιοποίησης.

Η εμπειρία δύναται να αφορά ιδίως:
λειτουργία χώρων εστίασης ή αναψυχής,
τουριστικές δραστηριότητες,
διαχείριση χώρων φιλοξενίας ή leisure,
ανάπτυξη αντίστοιχων επενδυτικών έργων.

ΑΡΘΡΟ 11

Χρηματοδοτική ικανότητα και δυνατότητα υλοποίησης επένδυσης.

Ο υποψήφιος οφείλει να αποδεικνύει ότι διαθέτει την απαιτούμενη χρηματοοικονομική δυνατότητα για την υλοποίηση της προτεινόμενης ανάπτυξης.

Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να απαιτήσει την προσκόμιση στοιχείων που αποδεικνύουν:

- τη δυνατότητα κάλυψης του αρχικού επενδυτικού κόστους,
- την επάρκεια ιδίων κεφαλαίων,
- τη δυνατότητα πρόσβασης σε χρηματοδοτικούς πόρους,
- τη βιωσιμότητα του προτεινόμενου επιχειρηματικού σχεδίου.
- Η οικονομική ικανότητα του υποψηφίου θα αξιολογείται σε συνάρτηση με:
- το ύψος της προτεινόμενης επένδυσης,
- την πολυπλοκότητα της ανάπτυξης,
- τη διάρκεια της μίσθωσης,
- τις λειτουργικές απαιτήσεις του χώρου.

Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να αποκλείσει προτάσεις στις οποίες δεν τεκμηριώνεται επαρκώς η δυνατότητα υλοποίησης και λειτουργίας της δραστηριότητας.

ΑΡΘΡΟ 12

Ελάχιστη επενδυτική δέσμευση.

Ο υποψήφιος υποχρεούται να παρουσιάσει συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο, στο οποίο θα περιγράφονται:

- το συνολικό ύψος της επένδυσης,
- οι βασικές κατηγορίες δαπανών,
- το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης,
- οι πηγές χρηματοδότησης,
- τα αναμενόμενα λειτουργικά αποτελέσματα.
- Ενδεικτική φωτορεαλιστική απεικόνιση επενδυτικής πρότασης

Η επενδυτική πρόταση θα πρέπει να ανταποκρίνεται στο επίπεδο και τη στρατηγική σημασία της Μαρίνας Κω. Η Αναθέτουσα Αρχή δεν επιδιώκει απλή εμπορική εκμετάλλευση του χώρου, αλλά δημιουργία εγκατάστασης με μακροχρόνια αξία, υψηλή αισθητική και διεθνή προσανατολισμό.

ΑΡΘΡΟ 13**Εμπειρία και προηγούμενα έργα.**

Οι υποψήφιοι οφείλουν να υποβάλουν στοιχεία προηγούμενης εμπειρίας που αποδεικνύουν την ικανότητά τους να υλοποιήσουν αντίστοιχου χαρακτήρα δραστηριότητες.

Η εμπειρία δύναται να αφορά σε :

1. ανάπτυξη ή λειτουργία χώρων αναψυχής,
2. εστίαση υψηλών προδιαγραφών,
3. τουριστικές εγκαταστάσεις,
4. χώρους leisure και φιλοξενίας,
5. έργα με αυξημένες απαιτήσεις ποιότητας.

Για κάθε σχετικό έργο θα πρέπει να αναφέρονται:

- η τοποθεσία,
- το αντικείμενο,
- η χρονική διάρκεια λειτουργίας,
- ο ρόλος του υποψηφίου,
- τα βασικά χαρακτηριστικά του έργου.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα δοθεί σε εμπειρία που αποδεικνύει ικανότητα δημιουργίας προορισμών και όχι απλής λειτουργίας επιχειρήσεων.

ΑΡΘΡΟ 14**Συμμετοχή ενώσεων οικονομικών φορέων.**

Επιτρέπεται η συμμετοχή ενώσεων οικονομικών φορέων, υπό την προϋπόθεση ότι όλα τα μέλη ευθύνονται από κοινού για την πλήρη εκτέλεση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη διαδικασία και τη σύμβαση.

Η ένωση οφείλει να προσδιορίζει:

- τον επικεφαλής φορέα,
- τον ρόλο κάθε μέλους,
- την κατανομή αρμοδιοτήτων,
- τον τρόπο χρηματοδότησης και υλοποίησης της επένδυσης.

Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να απαιτήσει τη δημιουργία ειδικού εταιρικού σχήματος για την υπογραφή και εκτέλεση της σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 15

Υπεργολαβίες και συνεργασίες.

Ο υποψήφιος δύναται να αξιοποιεί εξειδικευμένους συνεργάτες ή υπεργολάβους για επιμέρους τμήματα της δραστηριότητας.

Ωστόσο, η κύρια ευθύνη για:

την υλοποίηση της επένδυσης,

την ποιότητα λειτουργίας,

την τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων,

παραμένει αποκλειστικά στον ανάδοχο.

Η χρήση τρίτων συνεργατών δεν μπορεί να οδηγεί σε ουσιαστική μεταβίβαση της οικονομικής και επιχειρησιακής ευθύνης σε φορέα διαφορετικό από εκείνον που αξιολογήθηκε.

ΑΡΘΡΟ 16

Φάκελος συμμετοχής.

Οι προσφορές υποβάλλονται σε ενιαίο φάκελο, ο οποίος διακρίνεται στα ακόλουθα τμήματα:

Φάκελος Α

Δικαιολογητικά συμμετοχής

Όποιος επιθυμεί να λάβει μέρος στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει στην Επιτροπή Διαγωνισμού:

- Α.** Εγγυητική επιστολή συμμετοχής Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή Τράπεζας ποσού 11.200 ευρώ διάρκειας τεσσάρων (4) μηνών.
- Β.** Υπεύθυνη Δήλωση ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης και ότι αποδέχεται αυτούς ανεπιφύλακτα και ότι από κανένα νόμιμο λόγο δεν αποκλείεται η συμμετοχή του στη δημοπρασία και η σύναψη της σύμβασης.
- Γ.** Πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας.
- Δ.** Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας.
- Ε.** Πιστοποιητικό μη πτώχευσης.
- Στ.** Βεβαίωση Δημοτικής ενημερότητας.
- Ζ.** Απόσπασμα ποινικού μητρώου, έκδοσης τουλάχιστον του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο προκύπτει ότι δεν έχει καταδικασθεί για αδίκημα **σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας.**
- Η.** Σε περίπτωση της συμμετοχής εταιρείας όλα τα σχετικά έγγραφα που αποδεικνύουν την νόμιμη σύσταση της, την λειτουργία της και την νομιμοποίηση των νόμιμων εκπροσώπων της.
- Θ.** Δήλωση περί ορισμού αντικλήτου στην Κω σε περίπτωση που ο συμμετέχων δεν είναι κάτοικος Κω.

Στη δημοπρασία δεν γίνονται **δεκτοί**:

Όσοι αποκλείστηκαν από Δημόσια Υπηρεσία ή ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ του Δημοσίου Τομέα ή από τη Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ γιατί δεν εκπλήρωσαν συμβατικές τους υποχρεώσεις.

Όσοι τελούν σε πτώχευση, εκκαθάριση, παύση δραστηριοτήτων, αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή σε διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, σε διαδικασία εκκαθάρισης ή παύσης δραστηριοτήτων, σε διαδικασία αναγκαστικής διαχείρισης ή πτωχευτικού συμβιβασμού ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση.

Όσοι δεν είναι ενήμεροι ως προς τις ασφαλιστικές και φορολογικές τους υποχρεώσεις.

Όσοι δεν αποδεικνύουν ότι πληρούν τις ελάχιστες προϋποθέσεις συμμετοχής σύμφωνα με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά συμμετοχής και τους όρους της παρούσας.

Όσοι προβαίνουν σε ψευδείς δηλώσεις κατά την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης.

Όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά θα πρέπει να κατατεθούν μαζί με την σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου στον **Φάκελο Α** την ημέρα διεξαγωγής της δημοπρασίας και μέχρι την ώρα έναρξης αυτής στα γραφεία της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ.

Φάκελος Β

Τεχνική και επενδυτική πρόταση

Περιλαμβάνει την πλήρη παρουσίαση του προτεινόμενου μοντέλου ανάπτυξης.

Φάκελος Γ

Οικονομική προσφορά

Περιλαμβάνει αποκλειστικά τα οικονομικά στοιχεία της προσφοράς.

Η μη υποβολή ουσιωδών στοιχείων δύναται να αποτελέσει λόγο αποκλεισμού.

ΑΡΘΡΟ 17

Περιεχόμενο τεχνικής και επενδυτικής πρότασης.

Η τεχνική πρόταση πρέπει να αποτελεί ολοκληρωμένο επιχειρηματικό και αναπτυξιακό σχέδιο.

Κατ' ελάχιστον θα περιλαμβάνει:

α) Περιγραφή του concept

Ο υποψήφιος παρουσιάζει την ταυτότητα της δραστηριότητας, το κοινό στόχευσης και τη θέση της στον τουριστικό χάρτη της Κω.

β) Χωροταξική και αρχιτεκτονική προσέγγιση

Περιλαμβάνονται:

- προτεινόμενες χρήσεις,
- διάταξη χώρων,
- σχεδιαστική φιλοσοφία,
- αισθητική ταυτότητα,
- σχέση με το θαλάσσιο περιβάλλον.

γ) Επιχειρηματικό σχέδιο

Περιγράφονται:

- το μοντέλο λειτουργίας,
- η στελέχωση,
- η εμπορική πολιτική,
- η στρατηγική προσέλκυσης πελατών,
- η εποχική ή μηλειτουργία.

δ) Πρόγραμμα επενδύσεων

Περιγράφονται:

- οι απαιτούμενες παρεμβάσεις,
- ο χρόνος υλοποίησης,
- οι τεχνικές εργασίες,
- οι απαιτούμενες άδειες.

ε) Σχέδιο βιωσιμότητας

Περιλαμβάνονται:

περιβαλλοντικές δράσεις,
ενεργειακές λύσεις,
ψηφιακές εφαρμογές,
δράσεις κοινωνικής αξίας.

ΜΕΡΟΣ Γ΄

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ – ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

ΑΡΘΡΟ 18

Περιεχόμενο οικονομικής προσφοράς.

Η οικονομική προσφορά του υποψηφίου αποτελεί αυτοτελές τμήμα της υποβληθείσας πρότασης και πρέπει να αποτυπώνει με σαφήνεια το οικονομικό όφελος που προτείνεται προς την Αναθέτουσα Αρχή.

Η οικονομική προσφορά θα περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

- το προτεινόμενο σταθερό ετήσιο οικονομικό μίσθωμα,
- τυχόν πρόσθετες οικονομικές παροχές ή επενδυτικές δεσμεύσεις,
- το συνολικό οικονομικό αποτύπωμα της πρότασης για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Η οικονομική προσφορά πρέπει να είναι πλήρως τεκμηριωμένη και να αντανakλά τη βιωσιμότητα του επιχειρηματικού μοντέλου.

ΑΡΘΡΟ 19

Μοντέλο οικονομικού ανταλλάγματος.

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει προβλέψει αρχικά σταθερό ετήσιο μίσθωμα, αναπροσαρμοζόμενο εν συνεχεία, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που περιγράφονται κατωτέρω.

Το μοντέλο αυτό αποσκοπεί στη δημιουργία ισορροπημένης σχέσης μεταξύ:

της εξασφάλισης σταθερού οφέλους για τη Μαρίνα,
της δυνατότητας ανάπτυξης του επενδυτή,
της ευθυγράμμισης των συμφερόντων των δύο μερών.

ΑΡΘΡΟ 20

Ελάχιστο αποδεκτό οικονομικό επίπεδο.

Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται καθορίζει ελάχιστο αποδεκτό μίσθωμα το ποσό των **112.000,00 Ευρώ** ετησίως, κάτω από το οποίο οι προσφορές δεν θα γίνονται αποδεκτές.

Η πρόβλεψη αυτή αποσκοπεί στην προστασία της οικονομικής αξίας του χώρου και στην αποφυγή προσφορών που δεν ανταποκρίνονται:

στην εμπορική αξία της θέσης,
στην ποιότητα της εγκατάστασης,
στη δυναμική της Μαρίνας Κω ως διεθνούς τουριστικού προορισμού.

ΑΡΘΡΟ 21**Εγγύηση συμμετοχής.**

Οι υποψήφιοι δύνανται να υποχρεούνται στην προσκόμιση εγγυητικής επιστολής συμμετοχής, ως απόδειξη της σοβαρότητας της υποψηφιότητάς τους.

Η εγγύηση συμμετοχής αποσκοπεί στη διασφάλιση ότι οι υποψήφιοι:
έχουν πραγματική πρόθεση συμμετοχής,
διαθέτουν επαρκή προετοιμασία,
δεσμεύονται από την υποβληθείσα πρόταση.

Το ύψος και η διάρκεια ισχύος της εγγύησης καθορίζονται ειδικότερα στη διακήρυξη.

ΑΡΘΡΟ 22**Εγγύηση καλής εκτέλεσης.**

Μετά την ανάδειξη αναδόχου, ο τελευταίος υποχρεούται να προσκομίσει εγγύηση καλής εκτέλεσης των συμβατικών του υποχρεώσεων.

Η εγγύηση καλής εκτέλεσης καλύπτει ιδίως:

- την τήρηση των επενδυτικών δεσμεύσεων,
- την έγκαιρη έναρξη λειτουργίας,
- την εκπλήρωση οικονομικών υποχρεώσεων,
- την αποκατάσταση ζημιών ή παραβάσεων.

Η Αναθέτουσα Αρχή διατηρεί το δικαίωμα κατάπτωσης της εγγύησης σε περίπτωση ουσιώδους παραβίασης των όρων της σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 23**Υποχρέωση διατήρησης χρηματοοικονομικής επάρκειας.**

Ο ανάδοχος υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης να διατηρεί την οικονομική και λειτουργική επάρκεια που απαιτείται για την ομαλή λειτουργία της δραστηριότητας.

Δεν επιτρέπεται η εγκατάλειψη ή ουσιώδης υποβάθμιση της δραστηριότητας λόγω οικονομικής αδυναμίας χωρίς προηγούμενη ενημέρωση και συνεννόηση με την Αναθέτουσα Αρχή.

ΜΕΡΟΣ Δ΄

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

ΑΡΘΡΟ 24

Επιτροπή αξιολόγησης.

Για την αξιολόγηση των προσφορών συγκροτείται 3μελής Επιτροπή Αξιολόγησης από την Αναθέτουσα Αρχή.

Η Επιτροπή έχει ως αρμοδιότητα:

- τον έλεγχο πληρότητας των φακέλων,
- την αξιολόγηση των δικαιολογητικών,
- τη βαθμολόγηση των τεχνικών προτάσεων,
- την αξιολόγηση των οικονομικών προσφορών,
- τη σύνταξη τελικού πρακτικού κατάταξης.

Η Επιτροπή δύναται να ζητά διευκρινίσεις από τους υποψηφίους όταν αυτό απαιτείται για την αντικειμενική αξιολόγηση.

ΑΡΘΡΟ 25

Κριτήριο κατακύρωσης.

Η κατακύρωση της σύμβασης θα πραγματοποιηθεί αποκλειστικά με βάση τη μεγαλύτερη ετήσια οικονομική προσφορά (ετήσιο μίσθωμα), μεταξύ των προσφορών που κρίθηκαν αποδεκτές κατά το στάδιο ελέγχου των δικαιολογητικών συμμετοχής και της συμμόρφωσης προς τους όρους της παρούσας Διακήρυξης.

Δεν εφαρμόζεται σύστημα βαθμολόγησης τεχνικών ή ποιοτικών κριτηρίων, δεδομένου ότι οι τεχνικές, λειτουργικές και επενδυτικές απαιτήσεις αποτελούν υποχρεωτικούς όρους συμμετοχής. Κάθε υποψήφιος είτε συμμορφώνεται πλήρως με αυτούς είτε αποκλείεται από τη συνέχεια της διαδικασίας.

Ως εκ τούτου, αποκλειστικό κριτήριο για την ανάδειξη του αναδόχου αποτελεί το υψηλότερο προσφερόμενο ετήσιο οικονομικό μίσθωμα.

ΑΡΘΡΟ 26

Ελάχιστο αποδεκτό μίσθωμα.

Ως ελάχιστο αποδεκτό ετήσιο μίσθωμα ορίζεται το ποσό των **εκατόν δώδεκα χιλιάδων ευρώ (€112.000,00)**, πλέον του αναλογούντος τέλους συναλλαγής.

Οποιαδήποτε οικονομική προσφορά υπολείπεται του ποσού αυτού απορρίπτεται ως απαράδεκτη και δεν αξιολογείται περαιτέρω.

Το ανωτέρω ποσό αποτελεί την τιμή εκκίνησης της διαδικασίας και έχει προσδιορισθεί σύμφωνα με την οικονομική αποτίμηση της αξίας της μίσθωσης, όπως αυτή προκύπτει από το **Σενάριο Α της οικονομοτεχνικής μελέτης**, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της παρούσας διαδικασίας.

ΑΡΘΡΟ 27

Ανάδειξη αναδόχου.

Ανάδοχος ανακηρύσσεται ο οικονομικός φορέας που:

- α) πληροί το σύνολο των όρων συμμετοχής και των προϋποθέσεων της Διακήρυξης,
- β) υπέβαλε έγκυρη και παραδεκτή προσφορά και
- γ) προσέφερε το υψηλότερο ετήσιο οικονομικό μίσθωμα.

Σε περίπτωση ισόποσων οικονομικών προσφορών, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να καλέσει τους ισοψηφούντες υποψηφίους να υποβάλουν βελτιωμένη οικονομική προσφορά, σύμφωνα με τους όρους που θα καθορισθούν στην πρόσκληση.

ΜΕΡΟΣ Ε΄

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΧΩΡΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΚΩ

ΑΡΘΡΟ 28

Αντικείμενο της σύμβασης.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αξιολόγησης και την κατακύρωση της διαδικασίας, η Αναθέτουσα Αρχή θα συνάψει σύμβαση με τον επιλεγέντα ανάδοχο για την ανάπτυξη και λειτουργία του χώρου αναψυχής εντός της Μαρίνας Κω.

Ο επιλεχθείς πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε **δέκα (10) ημέρες** από την κοινοποίηση σ' αυτόν της απόφασης για το αποτέλεσμα της δημοπρασίας να προσέλθει στη Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ , για την σύνταξη και την υπογραφή της σύμβασης.

Σε περίπτωση που δεν προσέλθει, μετά το πέρας της δεκαήμερης προθεσμίας, η εγγυοδοσία, που κατατέθηκε για τη συμμετοχή του στη δημοπρασία, καταπίπτει χωρίς δικαστική παρέμβαση σε βάρος αυτού υπέρ της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ., ενεργείται δε νέος διαγωνισμός εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη.

Αντικείμενο της σύμβασης αποτελεί:

1. η μίσθωση του δικαιώματος χρήσης συγκεκριμένου χώρου,
2. η υλοποίηση της εγκεκριμένης επενδυτικής πρότασης,
3. η λειτουργία της δραστηριότητας σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης,
4. η διατήρηση του επιπέδου ποιότητας που αποτέλεσε βάση επιλογής του αναδόχου.

Ο ανάδοχος αποκτά αποκλειστικά δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης για τον συμφωνημένο σκοπό και για τη διάρκεια που προβλέπεται στη σύμβαση.

Η μίσθωση δεν δημιουργεί δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του χώρου.

ΑΡΘΡΟ 29

Διάρκεια σύμβασης.

Η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης καθορίζεται στα **30 (τριάντα) έτη** με τρόπο που επιτρέπει:

- την απόσβεση της επένδυσης,
- τη δημιουργία εύλογης επιχειρηματικής απόδοσης,
- την εξασφάλιση μακροχρόνιας λειτουργικής σταθερότητας.

Η διάρκεια συνδέεται με:

- το ύψος της επένδυσης,
- τη φύση των εγκαταστάσεων,
- το επιχειρηματικό μοντέλο,
- τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει ο ανάδοχος.

Τυχόν παράταση της διάρκειας δύναται να εξεταστεί μόνο εφόσον κρίνεται ότι εξυπηρετεί το συμφέρον της Αναθέτουσας Αρχής – Εκμισθώτριας και έχει τηρηθεί το σύνολο των συμβατικών υποχρεώσεων.

ΑΡΘΡΟ 30

Μίσθωμα –τρόπος πληρωμής – αναπροσαρμογή –εγγυοδοσία.

Ως ελάχιστο αποδεκτό ετήσιο μίσθωμα ορίζεται το ποσό των **εκατόν δώδεκα χιλιάδων ευρώ (€112.000,00)**, ήτοι 9.333,33 ευρώ μηνιαίως πλέον του αναλογούντος τέλους συναλλαγής. Το τελικό ετήσιο - μηνιαίο μίσθωμα, θα προκύψει μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αξιολόγησης και την κατακύρωση της διαδικασίας της δημόσιας πλειοδοτικής δημοπρασίας και την τελική προσφορά του αναδόχου.

Τα συμβαλλόμενα μέρη θεωρούν και αποδέχονται το παραπάνω οριζόμενο μίσθωμα, ως και τις προσαυξήσεις και αναπροσαρμογές αυτού σύμφωνα με τις παρακάτω παραγράφους, ως δίκαιο, εύλογο, αληθινό και πλήρως ανταποκρινόμενο στην πραγματική μισθωτική αξία του μισθίου ακινήτου, έχουν δε ληφθεί υπόψη των συμβαλλομένων μερών, εκτιμηθεί και συνυπολογιστεί για το ύψος του μισθώματος τόσο οι τρέχουσες γενικές και τοπικές οικονομικές συνθήκες, όσο και οι μελλοντικοί οικονομικοί κίνδυνοι.

Ο ανάδοχος-μισθωτής δεν δικαιούται –και σε κάθε περίπτωση εγκύρως παραιτείται με το παρόν από τυχόν σχετικό δικαίωμα- να διεκδικήσει δικαστικώς τη με οποιοδήποτε τρόπο μείωση ή αναπροσαρμογή του ως άνω μισθώματος, όρος που συμφωνείται καλοπίστως και αμοιβαίως μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

Κατά τα πρώτα δύο έτη της μισθώσεως, που αφορούν την κατασκευαστική περίοδο διάρκειας δύο (2) ετών, ο ανάδοχος-μισθωτής θα καταβάλλει ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του μισθώματος που θα προκύψει μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αξιολόγησης και την κατακύρωση της διαδικασίας της δημόσιας πλειοδοτικής δημοπρασίας και την τελική προσφορά του αναδόχου.

Μετά την πάροδο των πρώτων δύο ετών της μισθώσεως και την ολοκλήρωση της κατασκευής εφαρμόζεται κλιμακωτή καταβολή του μισθώματος για τα επόμενα τέσσερα έτη της μισθώσεως, ήτοι :

Κατά το τρίτο έτος της μισθώσεως ο ανάδοχος-μισθωτής θα καταβάλλει ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του μισθώματος, δηλαδή μίσθωμα μειωμένο κατά ποσοστό 40%.

Κατά το τέταρτο έτος της μισθώσεως ο ανάδοχος-μισθωτής θα καταβάλλει ποσοστό εβδομήντα τοις εκατό (70%) του μισθώματος, δηλαδή μίσθωμα μειωμένο κατά ποσοστό 30%.

Κατά το πέμπτο έτος της μισθώσεως ο ανάδοχος-μισθωτής θα καταβάλλει ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) του μισθώματος, δηλαδή μίσθωμα μειωμένο κατά ποσοστό 20%.

Κατά το έκτο έτος της μισθώσεως ο ανάδοχος-μισθωτής θα καταβάλλει ποσοστό ενενήντα τοις εκατό (90%) του μισθώματος, δηλαδή μίσθωμα μειωμένο κατά ποσοστό 10%.

Το μίσθωμα που θα προκύψει μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αξιολόγησης και την κατακύρωση της διαδικασίας της δημόσιας πλειοδοτικής δημοπρασίας και την τελική προσφορά του αναδόχου θα παραμένει για τα πρώτα έξι έτη και εν συνεχεία θα προσαυξάνεται κάθε χρόνο κατά ποσοστό ίσο με την απλή δωδεκάμηνη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου έτους, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, πλέον μιας ποσοστιαίας μονάδας ($\Delta TK + 1\%$), κατ' ελάχιστον δε σε ποσοστό 3% επ' αυτού.

Το Μίσθωμα θα καταβάλλεται εντός του πρώτου πενθημέρου κάθε μισθωτικού μήνα στους τραπεζικούς λογαριασμούς που θα υποδειχθούν από την Αναθέτουσα Αρχή- Εκμισθώτρια, χωρίς να απαιτείται καμία όχληση ή ειδοποίηση του αναδόχου-μισθωτή, η καταβολή του θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο είτε με το σχετικό αποδεικτικό κατάθεσης του ποσού που εκδίδει το σύστημα της τράπεζας, απαγορευομένης της αποδείξεως πληρωμής με κάθε άλλο αποδεικτικό μέσο και αυτού ακόμη του όρκου.

Ο ανάδοχος-μισθωτής βαρύνεται και με το ανάλογο Τέλος Ψηφιακής Συναλλαγής, το οποίο θα καταβάλλεται μαζί με το Μίσθωμα και σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Μόνο η συνολική καταβολή του εκάστοτε μισθώματος και του ως άνω τέλους ψηφιακής συναλλαγής συνεπάγεται ολοσχερή εξόφληση του για τον συγκεκριμένο μισθωτικό μήνα.

Ο ανάδοχος-μισθωτής δεν απαλλάσσεται της πληρωμής του μισθώματος, εάν δεν έκανε χρήση αυτού. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος υφίσταται ανεξάρτητα από τη συνεχή ή εποχιακή ή και μη λειτουργία του Μισθίου και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να συμψηφιστεί με οποιαδήποτε τυχόν απαίτηση ή αξίωση του αναδόχου-μισθωτή.

Ο ανάδοχος-μισθωτής εντός των πέντε πρώτων εργασιμών ημερών από την υπογραφή της συμβάσεως μισθώσεως θα καταβάλλει στο ως άνω τραπεζικό λογαριασμό, μαζί με το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα του πρώτου μισθωτικού μήνα, επιπλέον και το ποσό των τριών (3) μηνιαίων ενοικίων, ως εγγυοδοσία για την καλή εκτέλεση και την τήρηση όλων των όρων της παρούσας συμφωνίας. Το ανωτέρω ποσό θα παραμείνει άτοκα στα χέρια της Αναθέτουσας Αρχής-Εκμισθώτριας για όλη τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης και ήθελε επιστραφεί στον ανάδοχο-μισθωτή μετά

τη λήξη της μίσθωσης και την απόδοση του μισθίου, εφόσον δεν υφίσταται λόγος κατάπτωσης της εγγυήσεως αυτής εν όλων ή εν μέρει και εφ' όσον έχουν τηρηθεί απαρέγκλιτα οι όροι και συμφωνίες του παρόντος, μη επιτρεπόμενου σε καμία περίπτωση, εκ μέρους του ανάδοχο-μισθωτή του συμψηφισμού αυτού με τυχόν οφειλόμενα μισθώματα, εκτός εάν τότε συναφθεί, κατά την κρίση της Αναθέτουσας Αρχής-Εκμισθώτριας, αντίθετη ειδική συμφωνία. Για την απόδοση της εγγυοδοσίας, πέραν των άλλων, απαιτείται σε κάθε περίπτωση η -μέχρι το χρονικό σημείο παράδοσης του μισθίου- ολοσχερής εξόφληση όλων των λογαριασμών ΔΕΚΟ, κοινοχρήστων δαπανών και δημοτικών φόρων και τελών που συνδέονται με το μίσθιο, η επισκευή τυχόν φθορών και βλαβών που βαραίνουν τον **μισθωτή** και δεν γένει εκκαθάριση όλων των οικονομικών εκκρεμοτήτων (αποζημίωση χρήσεως, θετική ή αποθετική ζημία Αναθέτουσας Αρχής-Εκμισθώτριας κλπ.).

ΑΡΘΡΟ 31

Παράδοση και χρήση μισθίου χώρου – λοιποί όροι σύμβασης.

Η Αναθέτουσα Αρχή παραδίδει στον ανάδοχο-μισθωτή τον χώρο σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση που περιγράφεται στα τεύχη της διαδικασίας.

Ο ανάδοχος-μισθωτής υποχρεούται πριν από την έναρξη λειτουργίας:

- να προβεί στις απαιτούμενες τεχνικές παρεμβάσεις,
- να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες εγκρίσεις και άδειες,
- να εγκαταστήσει τον απαραίτητο εξοπλισμό,
- να ολοκληρώσει τις εργασίες σύμφωνα με την εγκεκριμένη πρόταση.

Ο ανάδοχος-μισθωτής φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για την οργάνωση και χρηματοδότηση της επένδυσης.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ο ανάδοχος-μισθωτής υποχρεούται να τηρεί την ισχύουσα νομοθεσία, να σέβεται το καθεστώς που διέπει το μίσθιο και τον Τ.Α.Κ., να κάνει καλή χρήση αυτού, να το διατηρεί σε άριστη κατάσταση και να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την καθαριότητα, την τάξη, την υγιεινή, την τακτική και έκτακτη συντήρηση του μισθίου, την αποκατάσταση κάθε βλάβης που θα προκύψει από τη χρήση του, ιδίως δε, να φροντίζει για τη μη πρόκληση κινδύνου πυρκαγιάς ή άλλης βλάβης σε πρόσωπα ή πράγματα, που μπορεί να προέλθει από την άσκηση της συγκεκριμένης δραστηριότητας, υποχρεούμενου σε τήρηση αυξημένων μέτρων ασφαλείας γι' αυτόν και το προσωπικό του, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Κάθε ζημία που γίνεται στο μίσθιο, στη διάρκεια της μίσθωσης, βαρύνει αποκλειστικά τον ανάδοχο-μισθωτή που είναι υποχρεωμένος να την αποκαταστήσει, ευρυνόμενος άλλως σε αποζημίωση της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας για φθορές, βλάβες ή οποιαδήποτε άλλη ζημία επισυμβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και προέρχεται από την άσκηση της δραστηριότητας του ανάδοχο-μισθωτή ή επ' αφορμής αυτής.

Πλημμελής συντήρηση του μισθίου αποτελεί, για την Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια, λόγο αζήμιας καταγγελίας της μίσθωσης, εφόσον ο ανάδοχος-μισθωτής δεν συμμορφωθεί προς σχετικές υποδείξεις της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας, η οποία δεν υποχρεούται να προβεί, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, σε καμία απολύτως δαπάνη, ακόμη και αναγκαία, για το μίσθιο, αφού όλες οι δαπάνες βαρύνουν αποκλειστικά τον ανάδοχο-μισθωτή. Απαγορεύεται η εναπόθεση στο μίσθιο επικινδύνων για την υγεία και ασφάλεια προσώπων ή του μισθίου προϊόντων, καθώς και η μη απομάκρυνση ρυπογόνων τέτοιων και ο υπομισθωτής οφείλει σε κάθε περίπτωση να λαμβάνει κάθε ενδεδειγμένο μέτρο επιμέλειας για την προστασία του μισθίου και προσώπων από την αιτία αυτή.

Ο ανάδοχος-μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για οτιδήποτε συμβεί ή προκληθεί στο ακίνητο, στις εγκαταστάσεις του και σε κάθε τρίτο από πράξεις ή παραλείψεις, ακόμη και ανυπαίτιες, καθώς και από τυχηρά, του ίδιου, των προστηθέντων ή συνεργατών του. Η Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια ουδεμία ευθύνη φέρει για

οποιοδήποτε τυχόν ατύχημα, βλάβη ή ζημία συμβεί, κατά τη διάρκεια της παρούσας, σε πρόσωπα ή πράγματα από την δραστηριότητα του μισθωτή ή επ' αφορμή αυτής, την οποία οφείλει ο τελευταίος να αποκαταστήσει πλήρως. Ομοίως, για κάθε τυχόν παράβαση της νομοθεσίας που επισύρει πρόστιμα και προέρχεται από τη δραστηριότητα του ανάδοχου-μισθωτή ή των προστηθέντων του, αποκλειστικά υπόχρεος είναι ο ίδιος.

Ο ανάδοχος-μισθωτής υποχρεούται να εκδώσει, με δικές του δαπάνες και ευθύνη, διατηρώντας αυτές σε ισχύ, καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, όλες τις τυχόν απαραίτητες κατά νόμο άδειες, εγκρίσεις και πιστοποιήσεις, ώστε να καταστεί το ακίνητο κατάλληλο για την προοριζόμενη χρήση του, οφείλει δε να κοινοποιεί αντίγραφά τους στην Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια. Ο ανάδοχος-μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη νόμιμη άσκηση της δραστηριότητάς του στο μίσθιο και η Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια ουδεμία ευθύνη φέρει απέναντί του για τυχόν απαγόρευση ή περιορισμό της χρήσης ή εν γένει εκμετάλλευσης του μίσθιου για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, ούτε γεννάται για τον λόγο αυτό, οιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης του ανάδοχου-μισθωτή.

Ο ανάδοχος-μισθωτής, εφόσον απαιτηθεί, δεσμεύεται και αναλαμβάνει, με ευθύνη, επιμέλεια, δαπάνες και μέριμνά του, την κατά νόμο θεραπεία όλων των τυχόν πολεοδομικών και πραγματικών προβλημάτων του ακινήτου, για τα οποία έλαβε πλήρη γνώση, πριν την εδώ σύμπραξή του, από τις αρμόδιες υπηρεσίες και οφείλει, σε περίπτωση μεταβολής των τεχνικών, πολεοδομικών και λοιπών χαρακτηριστικών του μισθίου, να ενημερώνει άμεσα την Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια και να λαμβάνει την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη της.

3.10. Όλοι οι δημόσιοι, δημοτικοί φόροι, εισφορές, τέλη, πρόστιμα και λοιπές δαπάνες - υποχρεώσεις του μισθίου, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς, επίσης και οι δαπάνες κατανάλωσης του νερού, ηλεκτρικού ρεύματος, δημοτικού φωτισμού, αποκομιδής απορριμμάτων, τυχόν κοινοχρήστων και κάθε άλλη δαπάνη σχετική με τη χρήση του μισθίου, βαρύνουν αποκλειστικά τον ανάδοχο-μισθωτή και καταβάλλονται εμπρόθεσμα από αυτόν. Ο ανάδοχος-μισθωτής υποχρεούται, εντός 30 ημερών από την υπογραφή της παρούσας, να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη σύναψη σχετικής σύμβασης ηλεκτροδότησης και ύδρευσης στο όνομά του.

3.11. Ο ανάδοχος-μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη φύλαξη του μίσθιου, υποχρεούμενος να λαμβάνει κάθε σχετικά αναγκαίο και κατάλληλο μέτρο και να αποκρούει κάθε απόπειρα καταπάτησης ή προσβολής αυτού. Οφείλει, επίσης, να ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση και εγγράφως την Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια για κάθε τυχόν προσβολή των δικαιωμάτων του από τρίτους. Ρητά συμφωνείται ότι η παραπάνω υποχρέωση του ανάδοχου-μισθωτή δεν αναιρεί το δικαίωμα της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας να προβαίνει η ίδια σε κάθε ενέργεια για την προστασία του μίσθιου.

3.12. Ο ανάδοχος-μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο, με δικά του έξοδα, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, κατά παντός κινδύνου, καθώς και για την αστική ευθύνη έναντι τρίτων. Οφείλει να αναπροσαρμόζει τους κινδύνους και τα ποσά ασφάλισης, σύμφωνα με τις εύλογες υποδείξεις της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας, να ανανεώνει ετησίως το ασφαλιστήριο, παραδίδοντας στην Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια αντίγραφο του σχετικού ασφαλιστηρίου συμβολαίου και των ανανεώσεων του, μαζί με τις αποδείξεις πληρωμής των ασφαλιστρών, εντός δέκα (10) ημερών από την υπογραφή τους. Σε περίπτωση μη τήρησης της υποχρέωσης αυτής, η Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση.

Η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως με την παρέλευση του συμβατικού χρόνου διάρκειάς της, που ορίζεται στο άρθρο 1 του παρόντος. Η μίσθωση λύεται και πριν την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, κατόπιν καταγγελίας από την Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια, τα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται 10 ημέρες μετά την νόμιμη κοινοποίησή της, αν ο ανάδοχος-μισθωτής παραβεί οιονδήποτε από τους όρους του παρόντος, που συνομολογούνται όλοι ουσιώδεις, ή για λόγους που προβλέπονται από τις διατάξεις του ΑΚ ή άλλων νόμων. Κατά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, ο ανάδοχος-μισθωτής ή οποιοσδήποτε τρίτος έλκων εξ αυτού δικαιώματα, υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο, την ημέρα και ώρα που θα οριστεί στη σχετική έγγραφη πρόσκληση της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας, η οποία θα κοινοποιείται στον ανάδοχο-μισθωτή, προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών. Κατά την παράδοση του μίσθιου από τον ανάδοχο-μισθωτή, υπογράφεται σχετικό πρωτόκολλο, στο οποίο καταγράφονται τυχόν ζημίες που πρέπει να αποκαταστήσει ο ανάδοχος-μισθωτής, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών και

γενικά κάθε εκκρεμές ζήτημα προς διευθέτηση. Τα μέρη ρητά συμφωνούν και συναποδέχονται ότι σε περίπτωση που στο μίσθιο παραμένουν αυθαίρετες εγκαταστάσεις, αυτές είτε θα κατεδαφισθούν, είτε θα τακτοποιηθούν, κατά την κρίση της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας και με δικές του ενέργειες. Οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν τον ανάδοχο-μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει, δια του παρόντος, να τις καταβάλει στην Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια εντός τριάντα (30) ημερών από την έγγραφη γνωστοποίηση προς αυτόν. Κάθε τροποποίηση των όρων της μίσθωσης καθώς και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται αποκλειστικά με έγγραφο, αποκλείεται δε οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο, ακόμη και ο όρκος. Η μη έγκαιρη ενάσκηση από την Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια οποιουδήποτε δικαιώματός της, εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη, δεν συνεπάγεται ή υποδηλώνει παραίτησή της από το δικαίωμά αυτό. Η Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια έχει δικαίωμα να επιθεωρεί οποτεδήποτε το μίσθιο και να προβαίνει σε υποδείξεις τήρησης των όρων του παρόντος, του ανάδοχου-μισθωτή υποχρεούμενου, μέσα στην προθεσμία που θα του ορίσει η Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια, να συμμορφωθεί προς τις ανωτέρω υποδείξεις. Ο ανάδοχος-μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να λύσει τη σύμβαση πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου, χωρίς τη σύμφωνη γνώμη της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας. Στην περίπτωση που προβεί αυτοβούλως στη λύση της σύμβασης και σε κάθε περίπτωση χωρίς τη συναίνεση της Αναθέτουσας Αρχής-εκμισθώτριας δεν απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος μέχρι και τη λήξη αυτής. Όλοι ανεξαιρέτως οι όροι της σύμβασης είναι ουσιώδεις. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, καθώς και η παράβαση από τον ανάδοχο-μισθωτή οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, δίνει το δικαίωμα στην Αναθέτουσα Αρχή-εκμισθώτρια να καταγγείλει την παρούσα μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου. Οποιαδήποτε επίδοση ή δήλωση των συμβαλλομένων, που αφορά στη λειτουργία και εκτέλεση της παρούσας σύμβασης, θα πρέπει να γίνεται, με επιστολή ή έγγραφο βεβαίας χρονολογίας, στην δηλωθείσα διεύθυνση της έδρας τους.

ΑΡΘΡΟ 32

Επενδυτικές υποχρεώσεις αναδόχου.

Ο ανάδοχος υποχρεούται να υλοποιήσει το επενδυτικό σχέδιο που υπέβαλε και αξιολογήθηκε κατά τη διαδικασία επιλογής, σύμφωνα με το Παράρτημα ΑΙ και ΑΙΙ.

Η επένδυση περιλαμβάνει ιδίως:

- τις απαιτούμενες κατασκευές και διαμορφώσεις,
- τον εξοπλισμό λειτουργίας,
- τις αισθητικές παρεμβάσεις,
- τις περιβαλλοντικές λύσεις,
- τις ψηφιακές υποδομές.

Ουσιώδης απόκλιση από την εγκεκριμένη πρόταση επιτρέπεται μόνο μετά από προηγούμενη έγγραφη έγκριση της Αναθέτουσας Αρχής.

ΑΡΘΡΟ 33**Υποχρέωση διατήρησης του επιχειρηματικού concept.**

Ο ανάδοχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να διατηρεί τη βασική φιλοσοφία και τα χαρακτηριστικά της πρότασης για τα οποία επιλέχθηκε.

Δεν επιτρέπεται χωρίς προηγούμενη έγκριση:

- η αλλαγή κύριας χρήσης,
- η υποβάθμιση του επιπέδου υπηρεσιών,
- η μετατροπή της δραστηριότητας σε διαφορετικό εμπορικό μοντέλο,
- η εγκατάλειψη βασικών στοιχείων της επένδυσης.

Η διάταξη αυτή αποσκοπεί στην προστασία της αναπτυξιακής αξίας της Μαρίνας Κω.

ΑΡΘΡΟ 34**Υποχρεώσεις λειτουργίας.**

Ο ανάδοχος υποχρεούται να λειτουργεί το χώρο:

- με επαγγελματικά πρότυπα,
- με κατάλληλα εκπαιδευμένο προσωπικό,
- με τήρηση όλων των κανόνων υγιεινής και ασφάλειας,
- με σεβασμό στη λειτουργία της Μαρίνας.

Ιδιαίτερη υποχρέωση αποτελεί η διατήρηση της εικόνας του χώρου σε επίπεδο αντίστοιχο της διεθνούς ταυτότητας της Μαρίνας Κω.

ΑΡΘΡΟ 35**Προσωπικό και λειτουργική οργάνωση.**

Ο ανάδοχος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για:

- την πρόσληψη προσωπικού,
- την αμοιβή και ασφάλισή του,
- την εκπαίδευση και εποπτεία του,
- την τήρηση της εργατικής νομοθεσίας.

Το προσωπικό του αναδόχου δεν αποκτά οποιαδήποτε σχέση εργασίας ή εξάρτησης με τη Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ. – Μαρίνα Κω .

Ο ανάδοχος υποχρεούται να διαθέτει επαρκές προσωπικό ώστε να εξασφαλίζεται η ποιοτική λειτουργία της δραστηριότητας.

ΑΡΘΡΟ 36

Απαγόρευση μεταβίβασης.

Ο ανάδοχος δεν δύναται να μεταβιβάσει, εκχωρήσει ή παραχωρήσει σε τρίτο το σύνολο ή μέρος των δικαιωμάτων που απορρέουν από τη σύμβαση χωρίς προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Αναθέτουσας Αρχής.

Ιδιαίτερα απαιτείται έγκριση σε περίπτωση:
αλλαγής ελέγχου της εταιρείας του αναδόχου,
μεταβίβασης εταιρικών συμμετοχών που επηρεάζουν ουσιαστικά τη διοίκηση,
εισόδου νέου επενδυτή με αποφασιστική επιρροή.

Σκοπός της διάταξης είναι να διασφαλιστεί ότι ο φορέας που αξιολογήθηκε και επιλέχθηκε θα παραμείνει ο πραγματικός φορέας υλοποίησης της επένδυσης.

ΑΡΘΡΟ 37

Έκπτωση αναδόχου.

Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να κηρύξει τον ανάδοχο έκπτωτο από τα δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση, σε περίπτωση ουσιαστικής παραβίασης των συμβατικών του υποχρεώσεων.

Ως ουσιαστικές παραβάσεις θεωρούνται ιδίως:

- η μη υλοποίηση της εγκεκριμένης επένδυσης,
- η αδικαιολόγητη καθυστέρηση έναρξης λειτουργίας,
- η εγκατάλειψη της δραστηριότητας,
- η συστηματική υποβάθμιση της ποιότητας λειτουργίας,
- η μη καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος,
- η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του χώρου,
- η παραβίαση ουσιαστικών όρων της σύμβασης.

Πριν από την κήρυξη έκπτωσης, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να καλεί τον ανάδοχο σε αποκατάσταση της παράβασης εντός συγκεκριμένης προθεσμίας, εκτός εάν η φύση της παράβασης καθιστά άμεσα αναγκαία τη λύση της σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 38

Λύση της σύμβασης.

Η σύμβαση δύναται να λυθεί:

- με την πάροδο της συμβατικής διάρκειας,
- με κοινή συμφωνία των μερών,
- λόγω υπαίτιας παράβασης των υποχρεώσεων του αναδόχου,
- για λόγους προστασίας του δημοσίου ή εταιρικού συμφέροντος, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Η λύση της σύμβασης δεν απαλλάσσει τον ανάδοχο από υποχρεώσεις που έχουν ήδη γεννηθεί.

ΑΡΘΡΟ 39

Συνέπειες έκπτωσης ή πρόωρης λύσης.

Σε περίπτωση έκπτωσης του αναδόχου ή πρόωρης λύσης της σύμβασης λόγω υπαιτιότητάς του, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται:

- να προβεί σε κατάπτωση των προβλεπόμενων εγγυήσεων,
- να απαιτήσει αποκατάσταση ζημιών,
- να αναζητήσει κάθε θετική ή αποθετική ζημία που υπέστη,
- να επαναπροκηρύξει τη διαδικασία αξιοποίησης.

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει τον χώρο άμεσα και χωρίς αξίωση συνέχισης της χρήσης πέραν των προβλεπόμενων συμβατικών δικαιωμάτων.

ΑΡΘΡΟ 40

Παράδοση χώρου μετά τη λήξη ή λύση της σύμβασης.

Με τη λήξη της σύμβασης, για οποιονδήποτε λόγο, ο ανάδοχος υποχρεούται να παραδώσει τον χώρο στην Αναθέτουσα Αρχή.

Η παράδοση θα πρέπει να πραγματοποιείται:

- σε καλή λειτουργική κατάσταση,
- χωρίς εκκρεμείς υποχρεώσεις,
- χωρίς αυθαίρετες επεμβάσεις,
- με αποκατάσταση τυχόν ζημιών που οφείλονται σε υπαιτιότητά του.

Πριν την παράδοση δύναται να πραγματοποιείται κοινός έλεγχος από εκπροσώπους των δύο μερών.

ΑΡΘΡΟ 41

Κατασκευές, βελτιώσεις και εγκαταστάσεις.

Όλες οι μόνιμες παρεμβάσεις και βελτιώσεις που πραγματοποιούνται στον χώρο θα διέπονται από τους ειδικότερους όρους της σύμβασης.

Ο ανάδοχος δεν αποκτά δικαίωμα κυριότητας επί του χώρου ή των εγκαταστάσεων που συνδέονται μόνιμα με αυτόν.

Η τύχη των εγκαταστάσεων μετά τη λήξη της σύμβασης καθορίζεται από το συμβατικό πλαίσιο και τη φύση κάθε κατασκευής.

ΑΡΘΡΟ 42

Ανωτέρα βία.

Τα μέρη δεν ευθύνονται για μη εκπλήρωση υποχρεώσεων που οφείλεται σε γεγονότα ανωτέρας βίας, τα οποία δεν μπορούσαν εύλογα να προβλεφθούν ή να αντιμετωπιστούν.

Το μέρος που επικαλείται γεγονός ανωτέρας βίας οφείλει:

1. να ενημερώσει άμεσα το άλλο μέρος,
2. να λάβει όλα τα εύλογα μέτρα περιορισμού των συνεπειών,
3. να προσκομίσει τα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία.

ΑΡΘΡΟ 43

Επίλυση διαφορών.

Τα μέρη καταβάλλουν κάθε προσπάθεια για τη φιλική επίλυση διαφορών που προκύπτουν κατά την εκτέλεση της σύμβασης.

Σε περίπτωση αδυναμίας επίλυσης, αρμόδια είναι τα δικαστήρια που ορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις περί δωσιδικίας και την ισχύουσα νομοθεσία.

ΑΡΘΡΟ 44

Εμπιστευτικότητα.

Τα μέρη υποχρεούνται να διαχειρίζονται με εμπιστευτικότητα πληροφορίες επιχειρηματικού, τεχνικού ή οικονομικού χαρακτήρα που λαμβάνουν στο πλαίσιο της συνεργασίας.

Η υποχρέωση αυτή δεν περιορίζει το δικαίωμα της Αναθέτουσας Αρχής να ασκεί τις αρμοδιότητές της, να ελέγχει την εκτέλεση της σύμβασης ή να δημοσιοποιεί στοιχεία που απαιτούνται από τη νομοθεσία.

ΑΡΘΡΟ 45

Τροποποίηση σύμβασης.

Οποιαδήποτε τροποποίηση των όρων της σύμβασης γίνεται μόνο εγγράφως και εφόσον δεν μεταβάλλει ουσιωδώς τη φύση της αρχικής συμφωνίας.

Δεν επιτρέπονται τροποποιήσεις που θα είχαν ως αποτέλεσμα:

- την αλλαγή του επιλεγέντος οικονομικού φορέα,
- τη μετατροπή του αντικειμένου,
- την αλλοίωση των βασικών στοιχείων της διαδικασίας επιλογής.

ΑΡΘΡΟ 46

Τελικές διατάξεις σύμβασης.

Η σύμβαση αποτελεί το πλήρες πλαίσιο συνεργασίας μεταξύ της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε. και του αναδόχου. Σε περίπτωση αντίφασης μεταξύ της σύμβασης και προηγούμενων εγγράφων της διαδικασίας, υπερισχύουν οι ειδικότεροι συμβατικοί όροι που έχουν συμφωνηθεί.

Η υπογραφή της σύμβασης συνεπάγεται την πλήρη και ανεπιφύλακτη αποδοχή:

- των όρων της διακήρυξης,
- της εγκεκριμένης επενδυτικής πρότασης,
- των οικονομικών δεσμεύσεων,
- του συνόλου των υποχρεώσεων λειτουργίας.

ΑΡΘΡΟ 47

Δημοσίευση Διακήρυξης

Το πλήρες κείμενο της Διακήρυξης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην περίπτωση (ιστ) της παραγράφου 3 του άρθρου 76 του Ν. 4727/2020, θα αναρτηθεί αρχικά στο διαδίκτυο, στον ιστότοπο του Προγράμματος «Διαύγεια» (<https://diavgeia.gov.gr/>). Ακολούθως, η Διακήρυξη θα δημοσιευθεί σε μία (1) τοπική εφημερίδα και σε μία (1) εφημερίδα που εκδίδεται εντός του Νομού Δωδεκανήσου και θα αναρτηθεί στην επίσημη ιστοσελίδα της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. και στην ιστοσελίδα του Δήμου Κω, καθώς και στους πίνακες ανακοινώσεων της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. και του Δήμου Κω. Από την ημερομηνία της αρχικής ανάρτησης της Διακήρυξης στη «Διαύγεια» έως και την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας θα πρέπει να μεσολαβούν τουλάχιστον τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες, χρονικό διάστημα κατά το οποίο η Διακήρυξη θα παραμένει αναρτημένη στη «Διαύγεια», στην επίσημη ιστοσελίδα της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ., στην ιστοσελίδα του Δήμου Κω και στους ανωτέρω πίνακες ανακοινώσεων. Η ως άνω προθεσμία των τριάντα (30) εργάσιμων ημερών τίθεται προκειμένου να εξασφαλίζεται επαρκής χρόνος στους ενδιαφερόμενους υποψηφίους για την ενημέρωσή τους σχετικά με τους όρους της Διακήρυξης, την προετοιμασία και συγκέντρωση των απαιτούμενων δικαιολογητικών και την κατάλληλη προετοιμασία και υποβολή της προσφοράς τους. Τα έξοδα δημοσίευσης βαρύνουν τον τελευταίο πλειοδότη.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του προέδρου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης, δημοσιεύεται δέκα (10) τουλάχιστον ημέρας προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας και διεξάγεται σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων :

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από τα Γραφεία της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ. από Δευτέρα - Παρασκευή και ώρες 07:00-15:00, Τηλέφωνο 2242044150.

ΑΡΘΡΟ 48

Τόπος – Ημερομηνία – Ώρα Διεξαγωγής

Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί στα γραφεία διοίκησης της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Λ.Κ. – ΜΑΡΙΝΑ ΚΩ Α.Ε., στη Μαρίνα Κω, την:

30^η Οκτωβρίου 2026, ημέρα Παρασκευή , και ώρα 12.00 μ.μ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΟΥ.

1. Σκοπός Παραρτήματος

Το παρόν Παράρτημα καθορίζει τις βασικές τεχνικές, λειτουργικές και ποιοτικές κατευθύνσεις για την αξιοποίηση του χώρου αναψυχής εντός της Μαρίνας Κω.

Οι προδιαγραφές που περιγράφονται δεν αποσκοπούν στον περιορισμό της επιχειρηματικής δημιουργικότητας των υποψηφίων, αλλά στη διασφάλιση ότι κάθε προτεινόμενη ανάπτυξη θα είναι συμβατή με το επίπεδο, την αισθητική και τη στρατηγική φυσιογνωμία της Μαρίνας.

Ο ανάδοχος καλείται να παρουσιάσει μία ολοκληρωμένη πρόταση η οποία θα συνδυάζει:

- την εμπορική βιωσιμότητα,
- την υψηλή αισθητική,
- τη λειτουργική αρτιότητα,
- τη σύνδεση με το θαλάσσιο περιβάλλον,
- τη δημιουργία προστιθέμενης αξίας για τη Μαρίνα και το νησί της Κω.

2. Βασικές αρχές σχεδιασμού

Η ανάπτυξη του χώρου θα πρέπει να ακολουθεί τις ακόλουθες αρχές:

Α) Υψηλή αισθητική ποιότητα

Ο σχεδιασμός θα πρέπει να ανταποκρίνεται στον χαρακτήρα μιας σύγχρονης διεθνούς μαρίνας και να δημιουργεί έναν χώρο με ιδιαίτερη ταυτότητα.

Θα αξιολογηθούν θετικά προτάσεις που ενσωματώνουν:

- σύγχρονη αρχιτεκτονική προσέγγιση,
- ποιοτικά φυσικά υλικά,
- αρμονική ένταξη στο παραθαλάσσιο περιβάλλον,
- προσεγμένο φωτισμό και νυχτερινή ταυτότητα.

Β) Λειτουργική ολοκλήρωση

Η πρόταση θα πρέπει να εξασφαλίζει:

- άνετη κίνηση επισκεπτών,
- εύκολη πρόσβαση,

- ασφάλεια λειτουργίας,
- διαχωρισμό επιμέρους χρήσεων,
- αποτελεσματική εξυπηρέτηση πελατών.

Γ) Σύνδεση με τη Μαρίνα

Ο χώρος δεν θα αντιμετωπίζεται ως ανεξάρτητη εμπορική εγκατάσταση, αλλά ως οργανικό τμήμα της συνολικής εμπειρίας της Μαρίνας.

Η λειτουργία του θα πρέπει να ενισχύει:

- ο την παραμονή των ιδιοκτητών και επισκεπτών σκαφών,
- ο την ποιότητα της εμπειρίας φιλοξενίας,
- ο τη συνολική εικόνα της εγκατάστασης.

3. Επιτρεπόμενες και επιθυμητές χρήσεις

Η αξιοποίηση θα περιλαμβάνει δραστηριότητες όπως:

- ο χώρους εστίασης και αναψυχής,
- ο χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων,
- ο υπηρεσίες εμπειρίας επισκεπτών,
- ο δραστηριότητες ευεξίας και χαλάρωσης,
- ο χώρους υψηλής ποιότητας φιλοξενίας ημερήσιων επισκεπτών.

Οι τελικές χρήσεις θα πρέπει να εγκριθούν από την Αναθέτουσα Αρχή πριν την υλοποίηση.

4. Απαιτήσεις περιβαλλοντικής ενσωμάτωσης

Η πρόταση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη:

- ο τη μείωση ενεργειακής κατανάλωσης,
- ο τη χρήση αποδοτικών συστημάτων φωτισμού,
- ο τη διαχείριση αποβλήτων,
- ο την εξοικονόμηση νερού,
- ο τη χρήση βιώσιμων υλικών.

Ιδιαίτερη βαρύτητα θα δοθεί σε λύσεις που ενισχύουν τον χαρακτήρα της Μαρίνας ως περιβαλλοντικά υπεύθυνου προορισμού.

5. Ψηφιακή διάσταση

Ο υποψήφιος καλείται να ενσωματώσει σύγχρονες ψηφιακές υπηρεσίες, όπως:

- ηλεκτρονικές κρατήσεις,
- ψηφιακή εξυπηρέτηση πελατών,
- συστήματα διαχείρισης εμπειρίας επισκέπτη,
- ψηφιακή προβολή και επικοινωνία.

Η ψηφιακή αναβάθμιση θεωρείται σημαντικό στοιχείο διαφοροποίησης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-Ι

Α. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΕΟΥ

Στη Μαρίνα της Κω υπάρχει ισόγειο κτίριο που λειτουργούσε ως εστιατόριο με την επωνυμία “ΟΛΥΜΠΙΑ”. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, η 365903/2022, για την επισκευή του κτιρίου “ΟΛΥΜΠΙΑ” καθώς και για την ανέγερση νέου ισόγειου κτηρίου (δίπλα στο “ΟΛΥΜΠΙΑ”). Τα δυο κτίρια θα λειτουργήσουν ως νέα επιχείρηση εστίασης (εστιατόριο – σνακ μπαρ κ.τ.λ.). Το κτίριο “ΟΛΥΜΠΙΑ” έχει επιφάνεια 152,48 m² και το νέο κτήριο θα έχει επιφάνεια 137,42 m².

Το υφιστάμενο κτίριο “ΟΛΥΜΠΙΑ” θα επισκευασθεί και θα ανακαινισθεί.

Πιο συγκεκριμένα θα αποξηλωθούν τα επιχρίσματα του κτηρίου, θα γίνει αρμολόγηση των πέτρινων τοίχων και θα γίνουν ενέματα για την ομογενοποίηση των μαζών των τοίχων. Στα στοιχεία από οπλισμένα σκυροδέματα θα γίνει αφαίρεση των σαθρών τμημάτων, καθαρισμός του οξειδωμένου οπλισμού και θα ακολουθήσει επισκευή τους με τσιμεντοειδή υλικά κατάλληλα για αυτήν την εργασία. Τέλος οι τοίχοι θα επιχρισθούν με ενισχυμένο τσιμεντοκονίαμα και με τοποθέτηση γαλβανιζέ πλεγμάτων κατάλληλα αγκυρωμένων στους τοίχους. Τα δάπεδα θα αποξηλωθούν και μετά την τοποθέτηση των σωληνώσεων των Η/Μ εγκαταστάσεων θα διαστρωθούν με κεραμικά πλακίδια.

Το νέο κτίριο είναι συμβατικής κατασκευής με οπλισμένο σκυρόδεμα, κατηγορία C30-37, οπτοπλινθοδομές επιχρισμένες και θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια στα δάπεδα και στους τοίχους των τουαλετών.

Και στα δυο κτίρια θα τοποθετηθεί ψευδοροφή με γυψοσανίδες για να καλυφθούν οι Η/Μ εγκαταστάσεις. Θα τοποθετηθούν κουφώματα αλουμινίου σε χρώμα, με υαλοπίνακες Low-e.

Για τον κλιματισμό προβλέπεται η τοποθέτηση δυο κλιματιστικών μονάδων 50.000 BTU στο κτήριο “ΟΛΥΜΠΙΑ” και κατάλληλο σύστημα εξαερισμού στο νέο κτήριο όπου θα βρίσκεται η κουζίνα. Θα γίνουν οι κατάλληλες ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την συγκεκριμένη χρήση των κτηρίων.

Στον περιβάλλοντα χώρο θα διαστρωθούν κεραμικά πλακίδια. Ανάμεσα στα δυο κτήρια θα τοποθετηθεί μεταλλικό δικτύωμα με οροφή από plexiglass (αδιάφανο) για προστασία από τις καιρικές συνθήκες και θα ντυθούν με πέτρα οι τοίχοι στα σημεία που ορίζει η αρχιτεκτονική μελέτη. Τέλος θα γίνουν όλες οι απαραίτητες συνδέσεις με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-II

Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ

Στην Μαρίνα της Κω υπάρχει ισόγειο κτίσμα με την επωνυμία “ΟΛΥΜΠΙΑ” συνολικού εμβαδού E=152,48 τ.μ., το οποίο είχε κατασκευαστεί προ του 1948 σύμφωνα με την υπ’ αριθ. 491εξ./01/-02-2012 βεβαίωση Δημάρχου Κω και

Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε.

λειτουργούσε ως εστιατόριο. Επίσης έχει εκδοθεί η υπ' αριθ. 35/2011 άδεια, η οποία δεν έχει υλοποιηθεί, για μελλοντική ισόγεια προσθήκη εμβαδού Ε=137,42 τ.μ.

Επιπλέον γίνεται σχέδιο υπαίθριας διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου έκτασης 5200 τ.μ. Χωροθετείται κολυμβητική δεξαμενή (155 τ.μ.) με χώρο για λουόμενους (450 τ.μ.), χώρο μπαρ, τουαλέτες, υπαίθρια αποδυτήρια και ντουζιέρες. Περιλαμβάνεται παιδική χαρά (250 τ.μ.), κήπος με μεσογειακές φυτεύσεις (225 τ.μ.), γήπεδο τένις

και γήπεδο «padel», καθώς και υπαίθριος χώρος πολλαπλών χρήσεων (350 τ.μ.) με υπερυψωμένη σκηνή για προβολές και μουσικές παραστάσεις. Για τις ανάγκες του εστιατορίου «Ολύμπια» δημιουργείται χώρος με τραπεζοκαθίσματα μπροστά από αυτό, όπως και ένας δεύτερος σε εγγύτητα με τον χώρο της κολυμβητικής δεξαμενής (305 τ.μ.). Τέλος προβλέπεται χώρος για ανέγερση κτιρίου δύο ορόφων (κάλυψη 210 τ.μ.) που θα στεγάζει γυμναστήριο και σπα.

Η κολυμβητική δεξαμενή τοποθετείται κοντά σε σχέση με την Ά πύλη της μαρίνας για την εύκολη και προφανή εξυπηρέτηση του κοινού και εκτός της μαρίνας. Ο χώρος αυτός έχει σαφείς όρια και πύλες, ενώ περιβάλλεται από φυτεύσεις για οπτική απομόνωση καθώς και μια καλύτερη αισθητηριακή εμπειρία από τους λουόμενους. Τα όρια γίνονται ασαφή μόνο στην γειτνίαση με τον δεύτερο χώρο τραπεζοκαθισμάτων του εστιατορίου για μια πιο οργανική συνεργασία των χρήσεων. Ο μεσογειακός κήπος χωροθετείται στα όρια με την πόλη αρχικά για την μείωση της ηχορύπανσης, καθώς και για να αποτελέσει θέλγητρο για τους περαστικούς. Ακολουθεί η παιδική χαρά, ανάμεσα σε αυτόν και τον πρώτο χώρο τραπεζοκαθισμάτων του εστιατορίου, τοποθετούμενη στρατηγικά για την εποπτεία των παιδιών από τον χώρο του εστιατορίου. Πίσω από το «Ολύμπια» η τοποθέτηση του υπαίθριου χώρου πολλαπλών χρήσεων, επιτρέπει έλεγχο της κίνησης προς αυτόν, όπως και πρόκληση του ενδιαφέροντος από τους περαστικούς εκτός της μαρίνας. Τέλος η διαμόρφωση μικρής πλατείας οδηγεί τον χρήστη της μαρίνας προς το εστιατόριο ή προς της αθλητικές δραστηριότητες .

Στον χώρο των αθλητικών εγκαταστάσεων θα κατασκευασθούν ένα γήπεδο τένις , ένα γήπεδο «padel» και ανοικτοί χώροι άθλησης . (γυμναστήριο καλισθενικής γυμναστικής)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-III**Α.ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ "ΟΛΥΜΠΙΑ"****ΕΡΓΟ: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ**

Α/Α	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΜΟΝ.	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΠΡΟΥΠΟΛ. ΔΑΠΑΝΗ
1	Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	m ³	200	8	1.600,00
2	Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής και διάστρωση	m ³	150	6	900,00
3	Οπλισμένο σκυρόδεμα	m ³	255	360	91.800,00
3.1	σκυρόδεμα καθαριότητας	m ³	20	140	2.800,00
3.2	Ελαφρά οπλ.σκυρόδεμα (με πλέγμα)	m ³	60	310	18.600,00
4	Καθαιρέσεις στο υφιστάμενο κτίριο + μεταφορά των μπάζων	m ²	930	9	8.370,00
5	Επισκευαστικές εργασίες στα οπλισμένα σκυροδέματα του υφιστάμενου	απ	1	4500	4.500,00
5.1	Ενέματα στους πετρώκτιστους τοίχους του υφιστάμενου κτιρίου	€/m ²	830	28	23.240,00
6	Πλινθοδομές δρομικές	m ²	130	18	2.340,00
6.1	Πλινθοδομές διπλές δρομικές	m ²	140	36	5.040,00
6.2	Σενάζ δρομικά	€/μ.μ.	93	24	2.232,00
7	Ασβεστοτσιμεντοκονιάματα τριπτά	m ²	850	17	14.450,00

7.1	Ασβεστοτσιμεντοκονιάματα τριπτά με γαλβανιζέ πλέγμα (για το υφιστάμενο)	m²	830	26	21.580,00
8	Τσιμεντοκονία δαπέδων	m²	550	16	8.800,00
9	Δάπεδα με πλακίδια πορσελάνης (εργ+υλ)	m²	550	65	35.750,00
10	επένδυση μπάνιων	m²	85	75	6.375,00
11	Επένδυση με πέτρα	m²	135	55	7.425,00
12	Πορτ.πρεσ.καπλ.κάσες δρυ ή καρυδιά MDF.εσ	τεμ.	10	450	4.500,00
13	Αλουμινίου πόρτες εξωτερικές	τεμ.	6	1000	6.000,00
14	Συρομ.ήσταθ.υαλοστ.με αλουμίνιο + τζάμια low-e	m²	68	500	34.000,00
15	Θερμομόνωση –υγρομόνωση δώματος	m²	305	55	16.775,00
18	Κατώφλια επιστρ. Σηθαίων ποδιές	€/μ.μήκ	35	60	2.100,00
19	Γυψοσανίδες οροφής	m²	262	25	6.550,00
20	Πλαστικά χρώματα επί τοίχου	m²	800	7	5.600,00
20.1	Πλαστικά χρώματα σπατουλαριστά	m²	1050	10	10.500,00
21	Σετ W.C.	τεμ.	6	1000	6.000,00
22	Ύδρευση - αποχετ. w.c.+1 κουζίνα	απ	1	14500	14.500,00
22.1	Εξωτερικά δίκτυα	απ	1	3500	3.500,00
22.2	Υδρορροές	απ	1	1100	873,00
31	Κλιματισμός 2Χ50.000BTU + φούσκα κουζίνας	απ	1	26000	26.000,00
32	Ηλεκτρολογική εγκατάσταση	απ	1	35000	35.000,00
32.1	Ηλεκτρολογικό υλικό (πριζες - διακόπτες)	απ	1	3300	3.300,00
33	Χωροδικτύωμα με οροφή plexiglass	απ	1	15000	15.000,00
34	Εισφορές ΙΚΑ	απ	1	15000	15.000,00
35	Συνδέσεις με δίκτυα Κοινής Ωφέλειας	απ	1	4000	4.000,00

	ΣΥΝΟΛΟ				465.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ				465.000,00

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-ΙV

Β. ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ "ΟΛΥΜΠΙΑ"

ΕΡΓΟ: ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ

Α/Α	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΜΟΝ.	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΠΡΟΫΠΟΛ. ΔΑΠΑΝΗ
------------	-----------------	-------------	-----------------	---------------------	------------------------

1	Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	m³	600	8,00	4.800,00
2	Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής και διάστρωση	m³	300	6,00	1.800,00
3	Χωματουργικές εργασίες + αποκομιδή προϊόντων	απ	1	5.600,00	10.600,00
4	Κατασκευή μπαρ-αποδυτηριων-w.c	m³	60	1.300,00	78.000,00
5	Τοίχος με επένδυση πέτρας	m³	300	160,00	48.000,00
5.1	Τοίχος με επένδυση πέτρας ύψους 1.00 μ.	m³	225	80,00	18.000,00
6	Κατασκευή πισίνας	m²	155	650,00	100.750,00
7	Κατασκευή δαπέδων με κεραμικά πλακίδια περιμετρικά της πισίνας +υπόβαση από μπετόν	m²	450	110,00	49.500,00
8	Κατασκευή δαπέδων με ξύλινο deck περιμετρικά της πισίνας	m²	305	125,00	38.125,00
9	Κατασκευή δαπέδων βοτσαλωτών	m²	800	115,00	92.000,00
10	Διαμόρφωση παιδικής χαράς	m²	220	100,00	22.000,00
10.1	πύργος αναρρίχησης παιδικής χαράς	απ	1	30.000,00	30.000,00
9	Γήπεδο padel	απ	1	50.000,00	50.000,00
10	Γήπεδο tennis	απ	1	60.000,00	60.000,00
11	Κατασκευή συντριβανιού	απ	1	35.000,00	35.000,00
12	Φυτεύσεις με δίκτυο άρδευσης	m²	1400	50,00	70.000,00
13	Φωτισμός εξωτερικού χώρου (στύλοι + φωτιστικά + εργασία με υλικά)	απ	1	70.000,00	70.000,00
14	Ειδικές κατασκευές-διάφορα	απ	1	33.425,00	33.425,00
15	Εισφορές ΙΚΑ	απ	1	48.000,00	48.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ				860.000,00
	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ				860.000,00

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-Υ

Επενδυτική Περίοδος						1	2	3	4	5	6	7	8	9
Αρχή Περιόδου (year start)						1/10/2026	1/10/2027	1/10/2028	1/10/2029	1/10/2030	1/10/2031	1/10/2032	1/10/2033	1/10/2034
Τέλος Περιόδου (year end)					Σύνολα	30/9/2027	30/9/2028	30/9/2029	30/9/2030	30/9/2031	30/9/2032	30/9/2033	30/9/2034	30/9/2035
			ΠΑΡΑΔΟΧΗ	ΜΟΝΑΔΑ										
Παραδοχές Κεφαλαιουχικών Δαπανών														
Ημερομηνία Έναρξης Εργασιών Ανακαίνισης														
Συνολική Διάρκεια Εργασιών			24	Μήνες										
Διάρκεια Μελετών			12	Μήνες										
Διάρκεια Εργασιών Ανακαίνισης			12	Μήνες										
Κόστος Ανακαίνισης Ολύμπια & Επέκταση			465.000	€										
Κόστος Διαμόρφωσης Περιβάλλοντα Χώρου			860.000	€										
Κατασκευαστικό Κόστος			1.325.000	€										
Κόστος Ερευνών & Μελετών			2%	%										
Κόστος Εξοπλισμού			15%	%										
Απρόοπτα			3%	%										
Εργολαβικό Όφελος			10%	%										
Κόστος Ανακαίνισης														
Είδος	Σύνολο	Μήνας Έναρξης	Μήνας Λήξης	Σύνολο Μηνών										
Κόστος Μελετών	26.500	0	12	12		26.500	-	-	-	-	-	-	-	-
Κατασκευαστικό Κόστος	1.325.000	12	24	12		-	1.325.000	-	-	-	-	-	-	-
Κόστος Εξοπλισμού	198.750	12	24	12		-	198.750	-	-	-	-	-	-	-
Απρόβλεπτα	46.508	0	24	24		795	45.713	-	-	-	-	-	-	-
Εργολαβικό Όφελος	135.150	0	24	24		2.650	132.500	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης	1.731.908				1.731.908	29.945	1.701.963	-	-	-	-	-	-	-

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β΄

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΥΠΟΨΗΦΙΟΥ

Κάθε υποψήφιος υποχρεούται να υποβάλει επιχειρηματικό σχέδιο το οποίο θα παρουσιάζει αναλυτικά τον τρόπο με τον οποίο προτίθεται να αναπτύξει και να λειτουργήσει τον χώρο.

Το επιχειρηματικό σχέδιο θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον:

1. Executive Summary

Σύντομη παρουσίαση της επενδυτικής πρότασης, της φιλοσοφίας του έργου και των βασικών πλεονεκτημάτων της.

2. Ανάλυση αγοράς

Ο υποψήφιος παρουσιάζει:

το κοινό στόχευσης,

τις τάσεις του τουρισμού,

τη θέση της Κω στη διεθνή αγορά,

τον ανταγωνισμό.

3. Επιχειρηματικό μοντέλο

Περιγράφονται:

οι παρεχόμενες υπηρεσίες,

οι πηγές εσόδων,

η τιμολογιακή πολιτική,

η στρατηγική marketing.

4. Οργανωτική δομή

Παρουσιάζονται:

η διοικητική ομάδα,

οι βασικές ειδικότητες προσωπικού,

η λειτουργική οργάνωση,

οι συνενεργασίες.

5. Οικονομικές προβλέψεις

Υποβάλλονται:

προβλέψεις κύκλου εργασιών,

λειτουργικά κόστη,

επενδυτικές δαπάνες,

προβλέψεις κερδοφορίας,

χρηματοοικονομικό μοντέλο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄**ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ****1. Γενική αρχή αξιολόγησης**

Η ανάθεση της σύμβασης θα πραγματοποιηθεί με κριτήριο την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά, αποκλειστικά βάσει του υψηλότερου προσφερόμενου ετήσιου μισθώματος.

Η επιλογή του αναδόχου προϋποθέτει ότι η προσφορά του είναι πλήρης, σύμφωνη με τους όρους της παρούσας Διακήρυξης και πληροί όλες τις προϋποθέσεις συμμετοχής και τις τεχνικές απαιτήσεις που τίθενται στα συμβατικά τεύχη.

Προσφορές που παρουσιάζουν αποκλίσεις από τους υποχρεωτικούς όρους της Διακήρυξης ή δεν καλύπτουν τις ελάχιστες απαιτήσεις απορρίπτονται ως απαράδεκτες και δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την οικονομική αξιολόγηση.

2. Στάδια αξιολόγησης

Η διαδικασία αξιολόγησης των προσφορών πραγματοποιείται στα ακόλουθα διακριτά στάδια.

Στάδιο Α΄

Έλεγχος δικαιολογητικών συμμετοχής

Η Επιτροπή Διαγωνισμού εξετάζει την πληρότητα, την εγκυρότητα και τη νομιμότητα των δικαιολογητικών συμμετοχής σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης.

Υποψήφιοι που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις συμμετοχής ή των οποίων τα δικαιολογητικά παρουσιάζουν ουσιώδεις ελλείψεις ή αποκλίσεις αποκλείονται από τη συνέχεια της διαδικασίας.

Στάδιο Β΄

Έλεγχος συμμόρφωσης της πρότασης

Ελέγχεται η συμμόρφωση της υποβαλλόμενης πρότασης προς τις απαιτήσεις της Διακήρυξης, της Τεχνικής Περιγραφής, των εγκεκριμένων χρήσεων, των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών περιορισμών, καθώς και κάθε άλλης υποχρεωτικής απαίτησης των συμβατικών τευχών.

Ο έλεγχος αυτός έχει χαρακτήρα διαπίστωσης συμμόρφωσης και όχι συγκριτικής αξιολόγησης μεταξύ των υποψηφίων.

Προσφορές που δεν συμμορφώνονται με τους υποχρεωτικούς όρους απορρίπτονται ως απαράδεκτες.

Στάδιο Γ΄

Αποσφράγιση και αξιολόγηση οικονομικών προσφορών

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου των προηγούμενων σταδίων αποσφραγίζονται οι οικονομικές προσφορές των υποψηφίων που έγιναν αποδεκτοί.

Η Επιτροπή κατατάσσει τις αποδεκτές προσφορές κατά φθίνουσα σειρά, με βάση το προσφερόμενο ετήσιο μίσθωμα.

Ως πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά θεωρείται εκείνη που προσφέρει το υψηλότερο ετήσιο μίσθωμα, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί όλους τους όρους της Διακήρυξης.

3. Κριτήριο κατακύρωσης

Η κατακύρωση του διαγωνισμού πραγματοποιείται υπέρ του υποψηφίου που υπέβαλε την υψηλότερη οικονομική προσφορά.

Δεν εφαρμόζεται σύστημα βαθμολόγησης, συντελεστών βαρύτητας ή συγκριτικής αξιολόγησης τεχνικών χαρακτηριστικών.

Η οικονομική προσφορά αποτελεί το μοναδικό κριτήριο κατάταξης μεταξύ των αποδεκτών προσφορών.

4. Έλεγχος οικονομικών προσφορών

Η Επιτροπή Διαγωνισμού εξετάζει την πληρότητα και την κανονικότητα των οικονομικών προσφορών.

Δεν γίνονται δεκτές οικονομικές προσφορές που:

- α) υπολείπονται του ελάχιστου ετήσιου μισθώματος που ορίζεται στη Διακήρυξη,
 - β) περιέχουν αιρέσεις, επιφυλάξεις ή όρους,
 - γ) είναι αόριστες ή ανεπίδεκτες αξιολόγησης,
 - δ) δεν έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το προβλεπόμενο υπόδειγμα οικονομικής προσφοράς.
-

5. Κατάταξη των προσφορών

Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης η Επιτροπή καταρτίζει πίνακα κατάταξης των αποδεκτών οικονομικών προσφορών κατά φθίνουσα σειρά του προσφερόμενου ετήσιου μισθώματος.

Προσωρινός ανάδοχος ανακηρύσσεται ο οικονομικός φορέας που έχει υποβάλει την υψηλότερη αποδεκτή οικονομική προσφορά.

6. Ισότιμες οικονομικές προσφορές

Σε περίπτωση ισόποσων υψηλότερων οικονομικών προσφορών, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να καλέσει τους ισοψηφήσαντες οικονομικούς φορείς να υποβάλουν νέα, βελτιωμένα, κλειστή οικονομική προσφορά εντός της προθεσμίας που θα ορισθεί.

Εφόσον εξακολουθήσει να υφίσταται ισοβαθμία, η επιλογή πραγματοποιείται με δημόσια κλήρωση ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού, μετά από προηγούμενη έγγραφη πρόσκληση των ενδιαφερομένων.

7. Εισήγηση κατακύρωσης

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας η Επιτροπή Διαγωνισμού συντάσσει πρακτικό αξιολόγησης, στο οποίο καταγράφονται:

- α) οι προσφορές που έγιναν αποδεκτές,
- β) οι λόγοι απόρριψης των τυχόν μη αποδεκτών προσφορών,
- γ) η τελική κατάταξη των οικονομικών προσφορών,
- δ) η εισήγηση για την κατακύρωση του αποτελέσματος στον προσωρινό ανάδοχο.

Η κατακύρωση πραγματοποιείται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου της Αναθέτουσας Αρχής, σύμφωνα με τις διατάξεις της Διακήρυξης και της κείμενης νομοθεσίας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ΄**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ****Διαδικασία:**

«Αξιοποίηση και λειτουργία χώρου αναψυχής εντός της Μαρίνας Κω»

1. Στοιχεία υποψηφίου

Επωνυμία:

.....

Νομική μορφή:

.....

Έδρα:

.....

Νόμιμος εκπρόσωπος:

.....

ΑΦΜ:

.....

Στοιχεία επικοινωνίας:

.....

2. Δήλωση οικονομικής προσφοράς

Ο υποψήφιος δηλώνει ότι, αφού έλαβε πλήρη γνώση των όρων της διακήρυξης, υποβάλλει την ακόλουθη οικονομική προσφορά για την αξιοποίηση και λειτουργία του χώρου αναψυχής εντός της Μαρίνας Κω.

A. Σταθερό οικονομικό μίσθωμα

Ο υποψήφιος προσφέρει:

Ετήσιο σταθερό μίσθωμα χρήσης:

Ποσό χωρίς ψηφιακό τέλος συναλλαγής:

..... € / έτος

Ποσό ολογράφως:

.....

Το ανωτέρω ποσό θα καταβάλλεται σύμφωνα με τους όρους της τελικής σύμβασης.

Β. Επενδυτική δέσμευση

Ο υποψήφιος δεσμεύεται για την πραγματοποίηση επένδυσης συνολικού ύψους, κατ'ελάχιστον όπως αυτή περιγράφηκε ανωτέρω:

Η επένδυση περιλαμβάνει ενδεικτικά:

- διαμόρφωση χώρων,
 - εξοπλισμό,
 - αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις,
 - τεχνολογικές υποδομές,
 - περιβαλλοντικές λύσεις.
-

Γ. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης

Ο υποψήφιος προτείνει:

Έναρξη εργασιών:

.....

Ολοκλήρωση επένδυσης:

.....

Έναρξη λειτουργίας:

.....

Δ. Πρόσθετες οικονομικές δεσμεύσεις

Ο υποψήφιος δύναται να προτείνει πρόσθετα οφέλη προς τη Μαρίνα Κω, όπως:

πρόσθετες επενδύσεις,

χορηγικές δράσεις,

παροχές προς χρήστες της Μαρίνας,

δράσεις προβολής,

περιβαλλοντικές πρωτοβουλίες.

Περιγραφή:

.....

.....

3. Οικονομικό μοντέλο λειτουργίας

Ο υποψήφιος υποβάλλει συνοπτική οικονομική ανάλυση, η οποία περιλαμβάνει:

προβλεπόμενο κύκλο εργασιών,
 λειτουργικά έξοδα,
 κόστος προσωπικού,
 κόστος συντήρησης,
 προβλεπόμενη κερδοφορία.

Η ανάλυση αυτή δεν αποτελεί δεσμευτικό οικονομικό στοιχείο για την Αναθέτουσα Αρχή, αλλά αξιολογείται ως προς τη ρεαλιστικότητα και τη βιωσιμότητα της πρότασης.

4. Δήλωση υποψηφίου

Ο υποψήφιος δηλώνει ότι:

η οικονομική προσφορά βασίζεται σε πραγματικά και επαληθεύσιμα δεδομένα,
 έχει λάβει υπόψη το σύνολο των υποχρεώσεων της διακήρυξης,
 διαθέτει την απαιτούμενη οικονομική δυνατότητα για την υλοποίηση της πρότασης,
 αποδέχεται ανεπιφύλακτα τους οικονομικούς όρους της διαδικασίας.

Ημερομηνία:

.....

Ο νόμιμος εκπρόσωπος:

.....

Υπογραφή – Σφραγίδα:

.....

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε΄

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΟΛΩΝ

1. Εγγυητική επιστολή συμμετοχής

Προς:

Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ. – Μαρίνα Κω Α.Ε.

Με την παρούσα εγγυόμαστε υπέρ του οικονομικού φορέα:

.....

για το ποσό:

10% επί του ελάχιστου εγγυημένου ετησίου μισθώματος των 112.000 €, ήτοι 11.200 €, ως εγγύηση συμμετοχής στη διαδικασία αξιοποίησης χώρου αναψυχής εντός της Μαρίνας Κω.

Η παρούσα ισχύει μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας και καλύπτει τις υποχρεώσεις του υποψηφίου που απορρέουν από τη συμμετοχή του στη διαδικασία.

2. Εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης

Ο ανάδοχος υποχρεούται πριν την υπογραφή της σύμβασης να προσκομίσει εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης ύψους 5% επί του ενδεικτικού κόστους επένδυσης, όπως περιγράφηκε αναλυτικά ανωτέρω, ήτοι 86.595,40 €, (1.731.908€ X 5%).

Η εγγύηση καλύπτει:

την υλοποίηση της επένδυσης,
την τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων,
την έναρξη και ορθή λειτουργία της δραστηριότητας,
την προστασία της περιουσίας της Μαρίνας.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

**Της Μ.Α.Ε.Ε.Τ.Α.Κ.
Ιωάννης Καλέργης**