

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

ΓΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

για την στέγαση της έδρας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία

«Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε»

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οριζόμενα στην απόφαση με αριθμό 120 / 02.07.2019 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της «Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε» με θέμα: «εξεύρεση κατάλληλων και επαρκών χώρων εργασιών της έδρας της εταιρείας» και τις διαλαμβανόμενες στο άρθρο 27 Π.Δ 715/1979, η εταιρεία αποφάσισε να ακολουθήσει τη διαδικασία της διακήρυξης ανοιχτής πρόσκλησης ενδιαφέροντος δια της υποβολής προσφοράς, με κριτήριο κατακύρωσης τη χαμηλότερη τιμή μηνιαίου μισθώματος για μίσθωση ακινήτου, που πληροί τις προδιαγραφές και τους όρους της παρούσας, με σκοπό την επιλογή αναδόχου – εκμισθωτή της μίσθωσης έδρας της εταιρείας «Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε», προϋπολογιζόμενου μηνιαίου μισθώματος ποσού δώδεκα χιλιάδων ευρώ (12.000,00 €) και διάρκεια μίσθωσης τουλάχιστον οχτώ (8) έτη, με ασκούμενο από τη μισθώτρια μονομερές δικαίωμα επέκτασης της μισθωτικής σύμβασης για τέσσερα (4) ακόμη έτη. Στην προσφερόμενη τιμή μηνιαίου μισθώματος θα περιλαμβάνονται δαπάνες κοινοχρήστων εφόσον υπάρχουν, καθώς και όλες οι νόμιμες κρατήσεις και οι αναλογούντες φόροι (ενδεικτικά Ο.Γ.Α, τέλος χαρτοσήμου).

Όσοι επιθυμούν να συμμετάσχουν στην παρούσα Πρόσκληση θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού να υποβάλουν την προσφορά τους έως τις 04.09.2019 και ώρα 15.00 στο κτίριο της έδρας της «Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε» στην Αθήνα, οδός Ηπίτου, αριθμός 8, ΤΚ 10557, Γραφείο Πρωτοκόλλου, υπ' όψιν κ. Βασίλη Νικόλη, τηλ: 2109282904.

Οι προσφορές υποβάλλονται μόνον εντός σφραγισμένου φακέλλου και ιδιοχείρως, άλλως αποστέλλονται ταχυδρομικώς ή επί αποδείξει καταθέσεως στο κτίριο της έδρας της «Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε» στην Αθήνα, οδός Ηπίτου, αριθμός 8, ΤΚ 10557 με θέμα : «Στέγαση Ακινήτου Έδρας Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε» και πρέπει να έχουν παραληφθεί από την προσκαλούσα έως την καταληκτική ημερομηνία και ώρα. Η κατάθεση αποδεικνύεται αποκλειστικά από τον αριθμό πρωτοκόλλου εισερχομένου της προσκαλούσας «Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε» και όχι από την ημερομηνία ταχυδρομικής αποστολής.

Δεν λαμβάνονται υπ' όψιν προσφορές που αποστέλλονται με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή υποβάλλονται εκπρόθεσμα.

Προδιαγραφές μίσθωσης κτιρίου

1. Αντικείμενο Διαγωνισμού

Αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η μίσθωση ακινήτου, κατά προτίμηση αυτοτελούς κτιρίου γραφείων, κενού και ετοιμοπαράδοτου, συνολικής μεικτής επιφάνειας τουλάχιστον 1.436,9 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένων των χώρων ταμείων, των χώρων στάθμευσης και του αύλειου χώρου) με δυνατότητα απόκλισης +15% για την στέγαση της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε. που να ανταποκρίνεται κατά το δυνατόν στο κτιριολογικό πρόγραμμα όπως παρατίθεται στο Παράρτημα 2.

Το κτίριο θα πρέπει να καλύπτει τις ανάγκες της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε, εκτός των άλλων, σε χώρους αρχειοθέτησης, αποθήκευσης και εξυπηρέτησης κοινού. Επιθυμητό είναι όπως το κτίριο διαθέτει στεγασμένους ή και υπαίθριους χώρους στάθμευσης και αύλειο χώρο.

Το κτίριο θα πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη φωτισμού, αερισμού, μέσων σκίασης και θέρμανσης, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Επιθυμητό είναι όπως το κτίριο διαθέτει ισόγειο χώρο για την εξυπηρέτηση κοινού (ταμεία έκδοσης εισιτηρίων). Επιπρόσθετα, για τον συγκεκριμένο χώρο επιθυμητό είναι να ισχύουν οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ, όπως αυτές καθορίζονται στην ΑΥΠΕΧΩΔΕ οικ. 52487/16.11.2001 (ΦΕΚ Β' 18/15.1.2002) "Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑΜΕΑ σε υφιστάμενα κτίρια".

Το ακίνητο πρέπει, κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς, να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του Προσφέροντα και να είναι ελεύθερο παντός νομικού βάρους ή πραγματικού ελαττώματος, που να εμποδίζει την ακώλυτη χρήση του. Το ακίνητο πρέπει να είναι δομικά αποπερατωμένο και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στην Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε μέσα στην προθεσμία των τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών από την κατακύρωση του διαγωνισμού στον εκμισθωτή.

2. Θέση κτιρίου

Το κτίριο θα πρέπει να βρίσκεται κατά προτίμηση εντός των ορίων της ευρύτερης περιοχής του κέντρου της Αθήνας – Δήμου Αθηναίων και κατά το δυνατόν πλησιέστερα σε σημείο που εξυπηρετείται με δημόσιο συγκοινωνιακό μέσο, κατά προτίμηση μέσα σταθερής τροχιάς (Μετρό). Τα ανωτέρω όρια δεν περιορίζουν απολύτως την τοποθεσία και ως εκ τούτου, αν κάποιο ακίνητο βρίσκεται εκτός των συγκεκριμένων ορίων, αλλά σε σχετικά μικρή απόσταση από αυτό, θα είναι αποδεκτό κατόπιν σχετικής απόφασης της Επιτροπής Διενέργειας του Διαγωνισμού.

Στην προσφορά θα πρέπει να αναφέρονται οι υπάρχουσες σήμερα χρήσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών του ίδιου κτιρίου, ιδίως δε εάν υπάρχουν καταστήματα, ποια η χρήση καθενός εξ αυτών, ώστε να διαπιστωθεί εάν δημιουργούν οχλήσεις κατά το ωράριο λειτουργίας της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε.

Όλοι οι χώροι, πλην των βοηθητικών, πρέπει απαραίτητως να είναι πολεοδομικώς χαρακτηρισμένοι κύριας χρήσης και αν δεν είναι, να δύναται να χαρακτηριστούν εντός διαστήματος έξι (6) μηνών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

3. Χρόνος Παράδοσης

Το κτίριο θα πρέπει να είναι ετοιμοπαράδοτο, κενό, και κατά προτίμηση αυτοτελές. Σε περίπτωση μη αυτοτελούς κτιρίου, θα συνεκτιμηθούν παράγοντες, όπως η ελάχιστη δυνατή συστέγαση με τρίτους και η μικρότερη κατανομή ορόφων. Το κτίριο θα πρέπει να είναι κατά το δυνατόν νεόδμητο και σε κάθε περίπτωση επαρκώς συντηρημένο, ώστε να ικανοποιεί τις σύγχρονες απαιτήσεις μιας Δημόσιας Υπηρεσίας σε θέματα ασφάλειας και υγείας καθώς και λειτουργικότητας και αισθητικής.

Η στατική επάρκεια και τα φορτία (μόνιμα και κινητά) θα πιστοποιούνται με υπεύθυνη δήλωση Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού.

4. Επιφάνεια

1. Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει συνολική μεικτή επιφάνεια τουλάχιστον 1.436,9 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένων των χώρων ταμείων, των χώρων στάθμευσης και του αύλειου χώρου) και να ανταποκρίνεται κατά το δυνατόν στο κτιριολογικό πρόγραμμα όπως παρατίθεται στο Παράρτημα 2.
2. Επιθυμητή είναι η ύπαρξη χώρου στάθμευσης, επιφάνειας τουλάχιστον 200 τ.μ. Η ζητούμενη επιφάνεια μπορεί να εκτείνεται σε δύο ορόφους (υπόγειο ή ημιυπόγειο, ισόγειο).
3. Θα πρέπει να γίνεται σαφής αναφορά τόσο της ωφέλιμης προσφερόμενης επιφάνειας όσο και της επιφάνειας που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι ή βοηθητικοί χώροι. Η ύπαρξη πρόσθετων βοηθητικών χώρων πέραν των αναφερόμενων στο κτιριολογικό πρόγραμμα του Παραρτήματος 2, θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη στην επιλογή του κτιρίου.
4. Η επιφάνεια θα αναφέρεται συνολικά και αναλυτικά (μεικτή - ωφέλιμη) τουλάχιστον για κάθε όροφο. Αποθήκες, βοηθητικοί χώροι ή χώροι στάθμευσης (και εν γένει χώροι που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό δεν συμπεριλαμβάνονται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου) θα αναφέρονται ξεχωριστά.
5. Προσφερόμενα ακίνητα ωφέλιμης επιφάνειας μικρότερης ή μεγαλύτερης της αναγραφόμενης (μετά των αναφερομένων αποκλίσεων), δεν θα γίνονται δεκτά. Κατ' εξαίρεση και μόνο σε περίπτωση που δεν έχουν προσφερθεί ακίνητα επιφάνειας εντός των άνω προβλεπόμενων ορίων, θα γίνονται δεκτά ακίνητα μεγαλύτερης επιφάνειας έως της τάξεως του 25% επί της ζητούμενης επιφάνειας, θα μισθώνεται δε εξ αυτών, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται από την παρούσα διακήρυξη, το ακίνητο με το χαμηλότερο μηνιαίο προσφερόμενο μίσθωμα, επί δε ακινήτων με το αυτό μηνιαίο μίσθωμα το ακίνητο με το προσφερόμενο χαμηλότερο μηνιαίο μίσθωμα ανά τ.μ. Στο ως άνω μηνιαίο μίσθωμα συμπεριλαμβάνονται οι δαπάνες κοινοχρήστων εφόσον υπάρχουν, καθώς και όλες οι νόμιμες κρατήσεις και οι αναλογούντες φόροι (ενδεικτικά Ο.Γ.Α, τέλος χαρτοσήμου). Αν τα προσφερόμενα ακίνητα έχουν εμβαδό μεγαλύτερης επιφάνειας (πέραν του 25%), θα γίνονται δεκτά εφόσον δεν θα υπάρξει οικονομική

επιβάρυνση για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα, γεγονός το οποίο θα αποδεικνύεται με Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη.

5. Είδος κατασκευής

1. Προτιμητέα θα είναι τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί και προορίζονται για χρήση γραφείων, σύμφωνα με τις σύγχρονες προδιαγραφές κατασκευής κτιρίων και λαμβάνοντας πλήρως υπόψη τους όρους υγιεινής και ασφάλειας. Προτίμηση υπάρχει στη μικρότερη κατανομή ορόφων.
2. Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Η αποδεκτή ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου είναι από Α έως και Δ, βάσει των διαλαμβανόμενων διατάξεων στο άρθρο 8 παρ. 6 Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143 Α').
3. Το ελάχιστο ωφέλιμο ύψος των ορόφων θα πρέπει να είναι 2,80 μ. και το μέγιστο 3,60 μ.

6. Ιδιαίτερες Απαιτήσεις

Στο προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει:

1. Να είναι πρόσφατα ελαιοχρωματισμένο κατά το χρόνο παράδοσής του.
2. Η Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε θα μπορεί να κάνει εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλους τους χώρους του κτιρίου, εφόσον απαιτηθούν.
3. Εφόσον το κτίριο αναπτύσσεται σε περισσότερους από έναν ορόφους (εξαιρουμένου του ισογείου) είναι απαραίτητη η ύπαρξη ανελκυστήρα, χωρητικότητας τεσσάρων (4) ατόμων τουλάχιστον.
4. Επιθυμητό είναι όπως το κτίριο διαθέτει πιστοποιητικό πυροπροστασίας (έξοδοι κινδύνου, οδεύσεις διαφυγής και ύπαρξη πυροδιαμερισμάτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις) και να υπάρχει το αντίστοιχο πιστοποιητικό πυρασφάλειας της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Επιθυμητό είναι όπως το κτίριο διαθέτει Σύστημα Φωτισμού ασφαλείας, ώστε να καλύπτονται οι απαιτήσεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
5. Επιθυμητό, αλλά όχι αναγκαίο, είναι όπως παρέχονται οι προβλεπόμενες διευκολύνσεις (ράμπες πρόσβασης, ειδικά W.C. και ανελκυστήρες, κ.λπ) για άτομα με αναπηρία (Α.μεΑ).
6. Να διαθέτει κατάλληλους χώρους για την κυκλοφορία των χρηστών, τους απαραίτητους χώρους υγιεινής ανά όροφο (WC για άνδρες, WC για γυναίκες), βοηθητικούς χώρους κ.λπ, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
7. Να διαθέτει κεντρική είσοδο αποκλειστικής χρήσης. Επιθυμητό είναι επίσης όπως διαθέτει και δεύτερη έξοδο διαφυγής κινδύνου.

8. Ο εκμισθωτής του μισθωμένου ακινήτου έχει υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στην εκτέλεση των εργασιών εγκατάστασης κεντρικής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, αποχέτευσης και τηλεφωνικών γραμμών. Επιθυμητό είναι όπως διαθέτει δίκτυο δομημένης καλωδίωσης ηλεκτρονικών υπολογιστών σε όλους τους κύριους χώρους του κτιρίου.
9. Τα φωτιστικά σώματα θα πρέπει να είναι εφοδιασμένα με λαμπτήρες LED. Εν γένει θα πρέπει να υπάρχει επαρκής φωτισμός, με ένταση φωτισμού που θα πρέπει να καλύπτει τα πρότυπα για γραφειακούς χώρους, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
10. Επιθυμητό είναι όπως η θέρμανση του κτιρίου εξασφαλίζεται με τη χρήση φυσικού αερίου.
11. Το οίκημα θα πρέπει να παραδοθεί με όλες τις λοιπές αναγκαίες υποδομές τεχνικού χαρακτήρα, όπως αναφέρονται παραπάνω, εν πλήρη λειτουργία.
12. Το ακίνητο θα πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη φωτισμού, αερισμού, μέσων σκίασης, θέρμανσης, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς και να πληροί τους όρους ασφαλείας και υγιεινής των εργαζομένων.
13. Το ακίνητο θα διαθέτει τουλάχιστον (1) ζεύγος WC ανά όροφο, ανδρών και γυναικών.
14. Τυχόν καλωδιώσεις ισχυρών και ασθενών ρευμάτων εκτός τοιχοποιίας στα ορατά σημεία θα είναι τοποθετημένες εντός πλαστικών καναλιών. Οι καλωδιώσεις παντός είδους θα είναι πιστοποιημένες και θα φέρουν σήμανση.
15. Σε όλα τα εξωτερικά κουφώματα που υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης από τυχόν διερχόμενους, πρέπει να υπάρχουν ρολά ασφαλείας ή κιγκλιδώματα σταθερά.
16. Το ακίνητο δεν θα πρέπει να δέχεται εκπομπές επιβλαβείς για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων (π.χ. δίκτυο ΔΕΗ υψηλής τάσης), καθώς επίσης και εκπομπές καπνού, θερμότητας, θορύβου, δονήσεων, αναθυμιάσεων ή οσμών που υπερβαίνουν τις συνήθεις για ακίνητα όμοιας χρήσης.
17. Αν στο ακίνητο υπάρχει εν λειτουργία παροχή της ΔΕΗ, η οποία καλύπτει τις ανάγκες της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε σε ηλεκτρικά φορτία, τότε αυτή θα διατηρηθεί. Σε περίπτωση που απαιτηθεί επαύξηση ισχύος, το κόστος θα βαρύνει τον εκμισθωτή. Η παροχή της ΔΕΗ θα είναι τριφασική, ηλεκτρικής ισχύος που θα προκύψει από το σύνολο των ηλεκτρικών καταναλώσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων και των ηλεκτρικών καταναλώσεων των κλιματιστικών μονάδων (split type) και του μηχανογραφικού εξοπλισμού της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε. Η ηλεκτρική ισχύς των κλιματιστικών μονάδων θα προσδιοριστεί ανάλογα με τον τρόπο διαμόρφωσης των χώρων και του πλήθους αυτών και θα κοινοποιηθεί στον ιδιοκτήτη από την Επιτροπή Διενέργειας του Διαγωνισμού. Η ηλεκτρική ισχύς του μηχανογραφικού εξοπλισμού της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε είναι 4 kW.

7. Περιεχόμενα στην Τεχνική Προσφορά (επί ποινή αποκλεισμού)

1. Πλήρης τεχνική περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, από Διπλωματούχο Μηχανικό, οι υπάρχοντες χώροι, η επιφάνεια, με την επισήμανση σε m², η θέση και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου, η οποία θα

συνοδεύεται από πλήρεις σειρές των εγκεκριμένων αρχιτεκτονικών σχεδίων, καθώς και του τεύχους υπολογισμών στατικής μελέτης, σε επικυρωμένα από την αρμόδια Υπηρεσία αντίγραφα. Σε περίπτωση μεταγενέστερων αλλαγών, τροποποιήσεων και συμπληρωματικών διαρρυθμίσεων στο κτίριο, θα πρέπει να προσκομιστούν τα επικαιροποιημένα σχέδια.

2. Άδεια οικοδομής, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική Υπηρεσία, η οποία θα κατατεθεί σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο, συνοδευόμενο από υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (με θεώρηση γνησίου της υπογραφής) από Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό, για τη στατική επάρκεια του κτιρίου και ότι έχει μελετηθεί για ωφέλιμα φορτία κατ' ελάχιστο 350 kg/m^2 .
3. Η οικοδομική άδεια θα πρέπει να εκδοθεί ή αν χρειάζεται, να μετατραπεί, με μέριμνα του ιδιοκτήτη - εκμισθωτή, ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου.
4. Αναλυτική περιγραφή των απαραίτητων εγκαταστάσεων, φωτισμού / αερισμού, ηλεκτρισμού, θέρμανσης, ύδρευσης / αποχέτευσης, χώρων υγιεινής και τηλεφωνικών δικτύων σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, από διπλωματούχο Μηχανικό και υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, στην οποία θα αναφέρεται ότι οι ανωτέρω εγκαταστάσεις του κτιρίου καλύπτουν τις ανάγκες χρήσης από την υπό στέγαση εταιρεία Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε ή ότι στην αντίθετη περίπτωση, ο ιδιοκτήτης θα φροντίσει ώστε οι παροχές να είναι κατάλληλες μέχρι την ημερομηνία παράδοσης του κτιρίου.
5. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986, με θεώρηση γνησίου της υπογραφής, εάν το κτίριο έχει υποστεί βλάβες από σεισμό ή πυρκαγιά και σε καταφατική περίπτωση θα πρέπει να προσκομισθεί η εγκεκριμένη από την αρμόδια Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (Υ.Α.Σ. ή Γ.Α.Σ. ή Τ.Α.Σ.) άδεια επισκευής / αποκατάστασης σεισμοπλήκτου, θεωρημένη από την ως άνω αρμόδια Υπηρεσία, μετά την ολοκλήρωση της εκτέλεσης των εγκεκριμένων εργασιών επισκευής / αποκατάστασης των βλαβών.
6. Σε περίπτωση που απαιτηθούν πρόσθετες εργασίες προσαρμογής του ακινήτου, έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητα σε ΑμεΑ (π.χ. έκδοση οικοδομικών αδειών μικρής έκτασης), ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να παρέχει τις απαραίτητες διευκολύνσεις, ώστε οι εργασίες να υλοποιηθούν από την Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε απρόσκοπτα και με δικά της έξοδα.
7. Στην περίπτωση κατά την οποία απαιτείται διαμόρφωση του προσφερόμενου ακινήτου, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να παρέχει τις απαραίτητες διευκολύνσεις (π.χ έκδοση αδειών), ώστε οι εργασίες να υλοποιηθούν από την Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε απρόσκοπτα και με δικά της έξοδα. Στην περίπτωση που απαιτείται αλλαγή χρήσης, αυτό θα γίνεται με δαπάνη του ιδιοκτήτη του ακινήτου.
8. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 με την οποία ο Προσφέρων δηλώνει ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης και του αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
9. Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/1986, με θεώρηση γνησίου υπογραφής, με την οποίαν ο εκμισθωτής θα δηλώσει την πραγματική κατάσταση του ακινήτου κατά τον χρόνο υποβολής της προσφοράς και ότι δεσμεύεται να υλοποιήσει τις απαραίτητες εργασίες που ενδεχομένως υποδειχτούν από την Επιτροπή Διενέργειας του Διαγωνισμού και να το παραδώσει σε κατάσταση λειτουργική, όπως περιγράφεται στους όρους της παρούσας διακήρυξης.

8. Ειδικοί όροι - Συντήρηση του μισθίου

1. Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να ενεργεί τις αναγκαίες επισκευές στο μίσθιο και να επανορθώνει τις εκτός και πέραν της συνήθους χρήσης φθορές, ως και να αποκαθιστά ατέλειες ή τυχόν κακοτεχνίες και κατασκευαστικά ελαττώματα του μισθίου, μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την καθ' οιονδήποτε τρόπο ειδοποίησή του από την Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε.
2. Ειδικά σε ό,τι αφορά στην αποκατάσταση φθορών ή βλαβών επείγουσας φύσης και κρίσιμων εγκαταστάσεων, όπως είναι η θέρμανση, οι ανελκυστήρες, οι ηλεκτρολογικές και οι υδραυλικές εγκαταστάσεις, ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενεργήσει για την αποκατάστασή τους εντός 24 ωρών από την ειδοποίησή του.
3. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής (10-ήμερης ή 24-ωρης) η Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε μπορεί να προβαίνει αυτοβούλως στην αποκατάσταση των φθορών ή βλαβών, η δε δαπάνη θα βαρύνει τον εκμισθωτή και θα παρακρατείται από τα μισθώματα των επόμενων μηνών.
4. Σε περίπτωση άρνησης ή μη ενέργειας από τον εκμισθωτή των αναγκαίων - κατά τα προηγούμενα - επισκευών, η Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε έχει το δικαίωμα να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι εκτελέσεως αυτών ή να ενεργήσει τις απαραίτητες εργασίες σε βάρος του εκμισθωτή με παρακράτηση της αντίστοιχης δαπάνης από τα επόμενα μισθώματα ή να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης. Το ποσό της γενομένης δαπάνης παρακρατείται από τα πρώτα - μετά την επισκευή - μισθώματα, μετά από προηγούμενη βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας της Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε.
5. Η Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε. διατηρεί το δικαίωμα όπως κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτελεί με δικά της έξοδα και κατά την κρίση της, κάθε αναγκαία μεταρρύθμιση των χώρων του μισθίου, προκειμένου να εξυπηρετήσει καλύτερα τις λειτουργικές ανάγκες των υπηρεσιακών της τμημάτων.
6. Η Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός ή ανωτέρα βία. Η έννοια της συνήθους χρήσεως στην συγκεκριμένη μίσθωση είναι ευρύτερη των κοινών μισθώσεων, όπως επιτάσσεται από το Νόμο.
7. Εάν οι μισθούμενοι από την Ελληνικό Φεστιβάλ Α.Ε χώροι βαρύνονται με κοινόχρηστες δαπάνες, αυτή υποχρεούται στην καταβολή της αναλογίας κοινοχρήστων με βάση τον ισχύοντα πίνακα κατανομής κοινοχρήστων δαπανών, με εξαίρεση τις δαπάνες συντήρησης των εγκαταστάσεων του ακινήτου που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη – εκμισθωτή του ακινήτου.

9. Παραλαβή του κτιρίου

Για την παραλαβή του ακινήτου ισχύ έχουν οι διατάξεις του άρθρου 34 του Π.Δ. 715/1979. Κατά την παραλαβή θα συνταχθεί το σχετικό πρωτόκολλο παραλαβής. Επιπλέον, μαζί με το ακίνητο θα παραληφθούν και:

1. Συμβόλαιο και λοιπά έγγραφα που αποδεικνύουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του προσφερόμενου ακινήτου.
2. Τοπογραφικό διάγραμμα και απόσπασμα Σχεδίου Πόλης.
3. Όλες οι εκδοθείσες άδειες.
4. Μελέτη και σχέδια των χώρων στην υπάρχουσα μορφή.
5. Άδεια πυροσβεστικής υπηρεσίας για την τρέχουσα χρήση του κτιρίου, και πιστοποιητικό πυροπροστασίας, εφόσον υπάρχουν.
6. Αντίγραφο της εγκεκριμένης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μελέτης παθητικής πυροπροστασίας, εφόσον υπάρχει.
7. Πιστοποιητικό καταλληλότητας του/των ανελκυστήρα/ων από αρμόδια αρχή, εφόσον υπάρχει.

10. Διαδικασία διαγωνισμού

Η Επιτροπή Διενέργειας του Διαγωνισμού, κατά την ημέρα διενέργειας του διαγωνισμού, συντάσσει Πρακτικό καταχώρησης των προσφορών, υπογράφει και αποσφραγίζει τους φακέλους, υπογράφει και ελέγχει τα δικαιολογητικά συμμετοχής και ορίζει ημερομηνία και ώρα, κατά την οποία θα κάνει επιτόπια επίσκεψη στα ακίνητα που προσφέρονται στο διαγωνισμό για μίσθωση.

Έλεγχος καταλληλότητας ακινήτων

1. Η Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού πραγματοποιεί επιτόπια επίσκεψη, προκειμένου να διαπιστώσει την ακρίβεια των στοιχείων που περιέχονται στις προσφορές των διαγωνιζομένων και να αποφανθεί περί της καταλληλότητας ή μη των προσφερόμενων ακινήτων. Η Επιτροπή, αφού πραγματοποιήσει την επιτόπια επίσκεψη στα προσφερόμενα προς μίσθωση ακίνητα, συντάσσει έκθεση περί καταλληλότητας ή μη αυτών η οποία κοινοποιείται εγγράφως σε όλους όσους υπέβαλαν προσφορά στο διαγωνισμό.
2. Εφόσον το κρίνει αναγκαίο, η Επιτροπή μπορεί να αναθέσει σε Υγειονομικό όργανο του Δημοσίου, την εξέταση από υγειονομικής απόψεως, των προς μίσθωση επιλεγέντων ακινήτων.
3. Κατά της έκθεσης περί καταλληλότητας ή μη των προσφερόμενων ακινήτων μπορεί να υποβληθεί ένσταση, η οποία πρέπει να κατατεθεί μέσα σε 48 ώρες από την κοινοποίηση της απόφασης της Επιτροπής περί μη καταλληλότητας προσφερόμενου ακινήτου. Μετά την εκδίκαση των υποβληθεισών ενστάσεων ή την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας, η Επιτροπή ορίζει ημέρα και ώρα για τη συνέχιση του διαγωνισμού και την αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών.
4. Εάν από την έκθεση καταλληλότητας της Επιτροπής κριθεί κατάλληλο ένα και μόνο από τα προσφερόμενα προς μίσθωση ακίνητα, ο διαγωνισμός ολοκληρώνεται και τα πρακτικά της Επιτροπής υποβάλλονται προς έγκριση στο αρμόδιο όργανο, το οποίο κατά την κρίση του μπορεί να αποφασίσει την κατακύρωση του αποτελέσματος ή την επανάληψη του διαγωνισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 32, παρ. 2 και 3 του Π. Δ. 715/1979.

5. Οι διαγωνιζόμενοι, των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα με το πρακτικό καταλληλότητας της Επιτροπής, που συντάσσεται μετά από διενέργεια αυτοψίας σε αυτά, οφείλουν, αφού αποδεχθούν εγγράφως τους όρους του πρακτικού, στο οποίο υποδεικνύονται οι εργασίες (επισκευές - διαρρυθμίσεις) που τυχόν απαιτούνται, μπορούν να λάβουν μέρος στην αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στην τεχνική περιγραφή του ακινήτου θα περιλαμβάνονται υποχρεωτικά όλα τα στοιχεία που ακολουθούν εφόσον υπάρχουν:

1. Επιφάνειες Κτιρίου: (τ.μ.)
 - i. Ανά όροφο γραφείων
 - ii. Κλιμακοστάσιο
 - iii. Υπόγεια
 - iv. Γκαράζ
 - v. Υπαίθριοι και αύλειοι
 - vi. Άλλοι χώροι
2. Περιγραφή βοηθητικών / κοινόχρηστων χώρων
3. Λοιπά χαρακτηριστικά ακινήτου (είσοδοι, όψεις, κ.λπ)
4. Εξωτερικά Κουφώματα / Υαλοπίνακες (απλοί ή θερμομονωτικοί, έγχρωμοι ή ανακλαστικοί απλοί),
5. Εσωτερικά Κουφώματα / ύπαρξη διαχωριστικών γραφείου
6. Δάπεδα κύριων χώρων κτιρίου (π.χ. μωσαϊκά, μάρμαρα, πλακίδια κ.λπ.),
7. Δάπεδα βοηθητικών χώρων (π.χ. μωσαϊκά, μάρμαρα, πλακίδια κ.λπ.),
8. Μονώσεις
 - i. Θερμομόνωση
 - ii. Υγρομόνωση
 - iii. Ηχομόνωση
9. Ύπαρξη ψευδοροφών
10. Κεντρική θέρμανση
 - i. Αυτονομία
 - ii. Ώρες λειτουργίας
 - iii. Τύπος
11. Κλιματισμός
 - i. Αυτονομία
 - ii. Είδος κλιματισμού
 - iii. Περιγραφή
 - iv. Ειδικά Χαρακτηριστικά
12. Αερισμός / Εξαερισμός
13. Δίκτυα υποστήριξης (νερού, αποχέτευσης, αερίου, ηλεκτρικού ρεύματος, απαγωγής αερίων, κ.λπ.)
14. Μέσα Πυρόσβεσης
15. Πυρανίχνευση
16. Φωτισμός
17. Φώτα Ασφαλείας
18. Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις
 - i. Καλώδια
 - ii. Παροχές
 - iii. Εφεδρικές παροχές
19. Τηλεφωνικό δίκτυο και δίκτυο οπτικών ινών
20. Υδραυλικές εγκαταστάσεις
21. Ανελκυστήρες
22. Συναγερμός κλοπής
23. Λοιπά

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΦΕΣΤΙΒΑΛ Α.Ε.

A/A	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΧΩΡΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΩΡΩΝ	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ - ΑΤΟΜΑ	ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ Ή ΜΕΓΕΘΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (M2)	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΝΟΤΗΤΑΣ (M2)
A. ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ							
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ							
A1	Αίθουσα συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	Γραφειακός χώρος	1		25,0	25,0	
A2	Γραφείο Προέδρου	Γραφειακός χώρος	1	1	15,0	15,0	
A3	Γραμματεία	Γραφειακός χώρος	1	1	7,5	7,5	
A4		Χώρος αναμονής επισκεπτών	1		5,0	5,0	
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ							
A5	Γενική Διευθύντρια	Γραφειακός χώρος	1	1	15,0	15,0	
A6	Γραμματεία	Γραφειακός χώρος	1	1	7,5	7,5	
A7	Κεντρική αίθουσα συσκέψεων	Γραφειακός χώρος	1		20,0	20,0	
A8		Χώρος αναμονής επισκεπτών	1		5,0	5,0	
Σύνολο χώρων και ατόμων			5	3		100,0	
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ σε μ²							100,0
B. ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ							
B1	Καλλιτεχνικός Διευθυντής	Γραφειακός χώρος	1	1	15,0	15,0	
B2	Καλλιτεχνικοί Υπεύθυνοι	Γραφειακός χώρος	1	5	7,5	37,5	
B3	Αίθουσα συσκέψεων Καλλιτεχνικής Διεύθυνσης	Γραφειακός χώρος	1		20,0	20,0	

B4	Γραμματεία	Γραφειακός χώρος	1	3	7,5	22,5
B5		Χώρος αναμονής επισκεπτών	1		5,0	5,0
Σύνολο χώρων και ατόμων			5	9		100,0
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων της ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ σε μ²						100,0

Γ.	ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ & ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ					
G1	Νομικοί Σύμβουλοι	Γραφειακός χώρος	1	2	7,5	15,0
G2	Εσωτερικός Ελεγκτής	Γραφειακός χώρος	1	1	7,5	7,5
G3	Αίθουσα συσκέψεων	Γραφειακός χώρος	1		15,0	15,0
Σύνολο χώρων και ατόμων			2	3		37,5
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων των γραφείων ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΗ σε μ²						37,5

Δ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ					
Δ1	Προϊστάμενος Διεύθυνσης	Γραφειακός χώρος	1	1	12,5	12,5
Δ2	Τμήμα Οικονομικής Διαχείρισης	Γραφειακός χώρος	1	5	7,5	37,5
Δ3	Τμήμα Προμηθειών	Γραφειακός χώρος	1	3	7,5	22,5
Σύνολο χώρων και ατόμων			3	9		72,5
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ σε μ²						72,5

Ε.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ					
E1	Προϊστάμενος Διεύθυνσης	Γραφειακός χώρος	1	1	12,5	12,5
E2	Τμήμα Ανθρώπινου Δυναμικού & Οργάνωσης	Γραφειακός χώρος	1	4	7,5	30,0
E3	Τμήμα Διοικητικής Μέριμνας & Μηχανογράφησης	Γραφειακός χώρος	1	4	7,5	30,0
E4	Ειδικοί εποχικοί συνεργάτες	Γραφειακός χώρος	2	5	7,5	37,5
E5	Γραφείο Πρωτοκόλλου	Γραφειακός χώρος	1	1	7,5	7,5

E6	Αρχειακός χώρος Γραφείου Πρωτοκόλλου	Αποθηκευτικός ή γραφειακός χώρος	1		12,0	12,0
Σύνολο χώρων και ατόμων			6	15		129,5
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ σε μ²						129,5

ΣΤ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ					
ΣΤ1	Προϊστάμενος Διεύθυνσης	Γραφειακός χώρος	1	1	12,5	12,5
ΣΤ2	Τμήμα Οργάνωσης Παραγωγής	Γραφειακός χώρος	1	6	7,5	45,0
ΣΤ3	Τμήμα Εκτέλεσης Παραγωγής & Τεχνικής Υποστήριξης	Γραφειακός χώρος	1	6	7,5	45,0
ΣΤ4	Τμήμα Οργάνωσης & Λειτουργίας Θεατρικών Χώρων	Γραφειακός χώρος	1	6	7,5	45,0
ΣΤ5	Γραφείο Εκπαιδευτικών Δραστηριοτήτων	Γραφειακός χώρος	1	5	7,5	37,5
ΣΤ6	Γραφείο Πρακτικής Άσκησης	Γραφειακός χώρος	1	5	7,5	37,5
ΣΤ7		Χώρος αναμονής επισκεπτών	1		5,0	5,0
Σύνολο χώρων και ατόμων			6	24		227,5
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ σε μ²						227,5

Ζ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ & ΠΡΟΒΟΛΗΣ					
Z1	Προϊστάμενος Διεύθυνσης	Γραφειακός χώρος	1	1	12,5	12,5
Z2	Τμήμα Επικοινωνίας, Μάρκετινγκ & Χορηγίων	Γραφειακός χώρος	1	3	7,5	22,5
Z3	Τμήμα Δημοσίων Σχέσεων, ΜΜΕ & Εκδόσεων	Γραφειακός χώρος	1	3	7,5	22,5
Z4		Χώρος αναμονής επισκεπτών	1		5,0	5,0

Σύνολο χώρων και ατόμων	4	7	62,5
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ & ΠΡΟΒΟΛΗΣ σε μ ²			62,5

Η.	ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ					
H1	COMPUTER ROOM (SERVERS, CRACK K.A.)	Αποθηκευτικός ή γραφειακός χώρος	1		10,0	10,0
H2	Χώρος φωτοτυπικών μηχανημάτων - Αποθήκη Χάρτου	Γραφειακός χώρος	3		10,0	30,0
H3	Αρχείο	Αποθηκευτικός ή γραφειακός χώρος	2		160,0	320,0
H4	Αποθήκη επίπλων - εξοπλισμού	Αποθηκευτικός ή γραφειακός χώρος	2		15,0	30,0
H6	Αποθήκη αναλώσιμου υλικού και ειδών καθαριότητας	Αποθηκευτικός ή γραφειακός χώρος	2		15,0	30,0
Σύνολο χώρων και ατόμων			10			420,0
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας ΛΟΙΠΩΝ ΧΩΡΩΝ σε μ ²						420,0

Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων σε μ ²	1.149,5
Προσαύξηση εμβαδού για χώρους υγιεινής, διαδρόμους εξυπηρέτησης χώρων και εξωτερικούς τοίχους (25%)	287,4
Σύνολο μεικτής επιφάνειας χώρων σε μ ²	1.436,9

Θ.	ΤΑΜΕΙΑ					
Θ1	Χώρος Εξυπηρέτησης Κοινού	Ταμεία		4	2,5	10,0
		Χώρος αναμονής κοινού	1			80,0
Θ2	Γραφείο Υποστήριξης Ταμείων	Γραφειακός χώρος	1	5	7,5	37,5
Σύνολο χώρων και ατόμων			2	9		127,5
Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων των ΤΑΜΕΙΩΝ σε μ ²						127,5

Σύνολο ωφέλιμης επιφάνειας χώρων σε μ² συμπεριλαμβανομένης της ενότητας Θ. ΤΑΜΕΙΑ	1.277,0
Προσαύξηση εμβαδού για χώρους υγιεινής, διαδρόμους εξυπηρέτησης χώρων και εξωτερικούς τοίχους (25%)	319,3
Σύνολο μεικτής επιφάνειας χώρων σε μ² συμπεριλαμβανομένης της ενότητας Θ. ΤΑΜΕΙΑ	1.596,3

Παρατηρήσεις:

1) Οι χώροι των λειτουργικών ενότητων Α. ΓΡΑΦΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, Γ. ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ, Δ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ & Ε. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ, είναι επιθυμητό να αναπτύσσονται στον ίδιο όροφο. Ομοίως, οι χώροι των λειτουργικών ενότητων Β. ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ & ΣΤ' ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

2) Εφόσον το κτίριο διαθέτει ισόγειο χώρο ικανό να ανταποκριθεί στις λειτουργικές ανάγκες των Ταμείων, η λειτουργική ενότητα Θ. ΤΑΜΕΙΑ θα συμπεριληφθεί στο συνολικό κτιριολογικό πρόγραμμα. Στην περίπτωση αυτή, η λειτουργική ενότητα Θ θα πρέπει να είναι αυτόνομη, με επιθυμητή την δυνατότητα εσωτερικής διασύνδεσης με τις λοιπές λειτουργικές ενότητες.

3) Οι χώροι των οποίων η απαιτούμενη επιφάνεια υπερβαίνει τα 30 μ² μπορούν να διαχωριστούν σε δύο γειτονικούς υποχώρους, εξαιρουμένων των χώρων Αρχείων (Η3), οι οποίοι μπορούν να διαχωριστούν σε περισσότερους από δύο υποχώρους, και του Χώρου Εξυπηρέτησης Κοινού των Ταμείων (Θ1), ο οποίος θα πρέπει να είναι ενιαίος

«ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΦΕΣΤΙΒΑΛ Α.Ε.»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ

ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΥΡΙΑΝΟΣ