

ΣΥΜΒΑΣΗ

απευθείας εκμίσθωσης της χρήσης και εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου.

(επέχει θέση πρόσκλησης προς τους ενδιαφερόμενους)

Η Φθιωτική Αναπτυξιακή Α.Ε.(ΦΘΑν), ως έχουσα την διαχείριση, δυνάμει της υπ' αριθ. 195/2019 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας – Π.Ε Ευρυτανίας, εκμισθώνει με τη διαδικασία της απευθείας ανάθεσης τη χρήση και εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου (ΧΚΚ) για πέντε (5) περιόδους (2021-2022, 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025, 2025-2026) από την υπογραφή της σύμβασης με δυνατότητα ανανέωσης της σύμβασης.

Η ανάθεση θα γίνει με την αναλογική εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 242/26-07-1996 (ΦΕΚ 179/Α/7-9-96), την υπ' αριθ. 195/2019 (ΑΔΑ:ΨΞΠΛ7ΛΗ-ΘΤΗ) απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου περί «Λήψη απόφασης για ανάθεση της άσκησης της ασκούμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας σε Νομικό Πρόσωπο της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και αναδοχή της Περιφέρειας του αναλογούντος μέρους των οφειλών της εταιρείας με την επωνυμία «ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΡΠΕΝΗΣΙΟΥ Α.Ε.» μετά τη λύση και θέση σε εκκαθάριση της εν λόγω εταιρείας, την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 109 παρ. 9 εδ. β' και γ' του Ν. 3852/2010 και τους όρους όπως περιγράφονται παρακάτω.

Το νομικό πρόσωπο που θα εκπροσωπεί την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας – Π.Ε Ευρυτανίας στην υπογραφή της σύμβασης θα μπορεί να αλλάξει τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια της σύμβασης χωρίς να μεταβληθούν οι όροι αυτής.

Η εκμίσθωση θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους παρακάτω όρους της διακήρυξης:

1. Μίσθιο και Εγκαταστάσεις

Οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του ΧΚΚ (μίσθιο) που εκμισθώνονται με την παρούσα από την ΦΘΑν είναι οι εξής:

A. Κεντρικό κτίριο επιφάνειας 2.314,17 m² στο οποίο υπάρχουν υποδομές:

- Καφεστιατορίου στον ισόγειο και τον πρώτο όροφο
- Χώρο ενοικιάσεων ski
- Κατάστημα πώλησης χιονοδρομικών ειδών
- Ξενώνας στον πρώτο όροφο
- Γκαράζ και συνεργείο

Όλους τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους για την λειτουργία των παραπάνω.

B. Μικρό καφέ στις πίστες

Γ. Βοηθητικές εγκαταστάσεις για την λειτουργία της σχολής σκι και αποθήκευσης υλικών κοντά στις πίστες

Δ. Αναβατήρες:

Δ.1 Συρόμενος Αναβατήρας «Baby Lift» είναι κινητός για τις ανάγκες της Σχολής ΣΚΙ, μήκος μεταβαλλόμενο από 100-200 m, υψομετρική διαφορά μέχρι 15 m.

Δ.2 Συρόμενος Αναβατήρας «ΘΗΣΕΑΣ» εταιρικής κατασκευής Leitner.

Δ.3 Εναέριος τριθέσιος Αναβατήρας «ΗΡΑΚΛΗΣ Ι» ,εταιρικής κατασκευής «POMA», με μήκος 750 m και υψομετρική διαφορά 237m.

Δ.4 Εναέριος διθέσιος Αναβατήρας «ΤΑΚΗΣ ΦΛΕΓΚΑΣ», εταιρικής κατασκευής «GRAFFER», με μήκος 376 m και υψομετρική διαφορά 52m

Δ.5 Εναέριος διθέσιος Αναβατήρας «ΑΝΕΜΟΣ Ι» εταιρικής Κατασκευής «GRAFFER» με μήκος 889 m και υψομετρική διαφορά 183 m.

Δ.6 Εναέριος διθέσιος Αναβατήρας «ΑΝΕΜΟΣ ΙΙ» εταιρικής Κατασκευής «.....» με μήκος 800 m και υψομετρική διαφορά 178 m.

Δ.7 Ταινιοδιάδρομος μήκους 80 μέτρων

Δ.8 Καρουζέλ χιονιού

E. Μηχανοκίνητος εξοπλισμός

- Χιονοστρωτήρας Prinoth τύπου T4.
- 3 μηχανάκια χιονιού (snowmobile)

2. Διάρκεια μίσθωσης

Η εκμίσθωση του ΧΚΚ θα έχει διάρκεια **πέντε (5) περιόδων** (2021-2022, 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025, 2025-2026) με δυνατότητα παράτασης τουλάχιστον δύο ανανεώσεων, ελάχιστης διάρκειας πέντε (5) περιόδων εκάστη για τις περιόδους 2026-2027, 2027-2028, 2028-2029, 2029-2030, 2030-2031 και 2031-2032, 2032-2033, 2033-2034, 2034-2035, 2035-2036, εφόσον ο μισθωτής το επιθυμεί, κατόπιν αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου της Φθιωτικής Αναπτυξιακής ΑΕ και συμφωνία για το καταβλητέο ετήσιο και μεταβλητό (αναλογικό) μίσθωμα, με την αναγκαία προϋπόθεση ότι ο μισθωτής παρέμεινε καθ' όλο το προηγούμενο διάστημα απολύτως συνεπής προς τις υποχρεώσεις του οι οποίες προβλέπονται στους «Λοιπούς όρους μισθωτικής σύμβασης» του παρόντος και ιδίως ως προς:

α. την πλήρη και εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων σύμφωνα με την Προσφορά του, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου

β. την πλήρη εξόφληση όλων των προβλεπόμενων δαπανών ΟΚΩ, κοινοχρήστων, καθαριότητας, συντήρησης και επισκευής των χώρων του μισθίου συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων χώρων υγιεινής, καθώς και των συναφών με τις ανωτέρω δαπάνες οφειλών προς δήμους και λοιπές αρχές,

γ. την πιστή τήρηση του κανονισμού λειτουργίας των χιονοδρομικών κέντρων και των επισιτιστικών καταστημάτων σε θέματα υγιεινής, ασφάλειας, φορολογικής εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

δ. την διατήρηση του βαθμού ικανοποίησης των πελατών (guest satisfaction index) σε επίπεδα άνω του 80% σε ελέγχους και μετρήσεις που έχει δικαίωμα να πραγματοποιεί η Φθιωτική Αναπτυξιακή ΑΕ .

Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν επιθυμεί την ανανέωση της σύμβασης μισθώσεως μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας πέντε (5) περιόδων, οφείλει να το γνωστοποιήσει στην αναθέτουσα αρχή εγγράφως, μέχρι την 31.05 τουλάχιστον του έτους λήξης της 'σύμβασης(μέχρι 30.06 του πέμπτου έτους) .

3. Διάρκεια Χιονοδρομικής περιόδου

Η χιονοδρομική περίοδος ορίζεται από 15^η Δεκεμβρίου του αρχικού έτους έως 30^η Μαρτίου του επόμενου έτους και δεν δύναται να διαρκεί λιγότερο από τρεις μήνες. Επιπλέον, εάν οι καιρικές συνθήκες το επιτρέπουν (π.χ. επαρκής χιονοκάλυψη) η χιονοδρομική περίοδος δύναται να ξεκινά και να λήγει νωρίτερα ή αργότερα αντίστοιχα.

4. Μίσθωμα

Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής θα καταβάλει στην ΦΘΑν κάθε χιονοδρομική περίοδο α) το **Πάγιο Μίσθωμα Χιονοδρομικής Περιόδου (ΠΜ)**, ήτοι 30.000,00€ (μειωμένο στα 2/3 όσο διαρκούν

οι εργασίες της Περιφέρειας) καθώς και το **Μεταβλητό Μίσθωμα (ΜΜ)**, όπως αυτό προκύπτει παρακάτω:

Το Μεταβλητό μίσθωμα κάθε χιονοδρομικής περιόδου ορίζεται στο ποσό των **πενήντα λεπτών του ευρώ (0,50€), επί του αριθμού των επισκεπτών, πάνω από τους 3.000**, όπου η επισκεψιμότητα άνω των 3.000 επισκεπτών της χιονοδρομικής περιόδου αναφέρεται στο σύνολο καταγεγραμμένης από το επίσημο ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης εισιτηρίων που διαθέτει το ΧΚΚ.

- Παράδειγμα

Εάν η συνολική επισκεψιμότητα του ΧΚΚ για τη χιονοδρομική περίοδο είναι 10.000 επισκέπτες τότε προκύπτει ότι το μεταβλητό μίσθωμα θα είναι ίσο με 3.500,00€ = [(10.000 - 3.000) επισκέπτες] x 0,50€

Εάν ωστόσο η συνολική επισκεψιμότητα του ΧΚΚ είναι μικρότερη ή ίση των 3.000 επισκεπτών, τότε δεν θα καταβάλλεται μεταβλητό μίσθωμα.

5. Καταβολή Μισθώματος

Το Πάγιο Μίσθωμα χιονοδρομικής περιόδου θα καταβάλλεται σε δύο ισόποσες δόσεις ανά μισθωτική χιονοδρομική περίοδο την **31^η Ιανουαρίου και την 31^η Μαρτίου**.

Το Μεταβλητό Μίσθωμα, εφόσον προκύπτει, θα καταβάλλεται, απολογιστικά, μετά τη λήξη της εκάστοτε χιονοδρομικής περιόδου και το αργότερο μέχρι **30 Απριλίου**.

Το χαρτόσημο επί μισθώματος βαρύνει εξ ολοκλήρου τον μισθωτή και καταβάλλεται μαζί με το μίσθωμα.

6. Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης

Ο Μισθωτής υποχρεούται να καταθέσει εγγυητική επιστολή Καλής Εκτέλεσης κατά την υπογραφή της σύμβασης για όλο τη διάρκειά της, η οποία ορίζεται στο **10%** επί του συμφωνηθέντος παγίου μισθώματος, για την εξασφάλιση τόσο της έγκαιρης και εντός των προθεσμιών που ορίζονται στην παρούσα καταβολής του μισθώματος, όσο και της καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης.

Πριν την επιστροφή της εγγυητικής καλής εκτέλεσης ο μισθωτής θα προσκομίζει στην υπηρεσία, το βιβλίο συντήρησης και τους εξοφλημένους λογαριασμούς ΟΚΩ και το πρακτικό παραλαβής των μισθωμένων εγκαταστάσεων για την καλή κατάστασή τους.

7. Λοιποί όροι μισθωτικής σύμβασης

- Ο Μισθωτής οφείλει να λειτουργεί σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση «Έγκριση κανονισμού λειτουργίας τουριστικών αναβατήρων και των παραστημάτων που αφορούν διάσωση επιβατών και λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων» (ΦΕΚ 1339/Β/16-10-2002).
- Ο προϊστάμενος εκμετάλλευσης του αναδόχου θα πρέπει να είναι πτυχιούχος Μηχανολόγος ή Ηλεκτρολόγος Μηχανικός, ο οποίος θα τηρεί και θα υπογράφει το βιβλίο συντήρησης που θα παραδίδεται με τη λήξη της σύμβασης, όπως επίσης υποχρεούται να παραδίδει στο τέλος κάθε χιονοδρομικής περιόδου αναλυτική έκθεση πεπραγμένων σε ότι αφορά τη συντήρηση του μηχανολογικού εξοπλισμού και αναλυτικό σχέδιο εργασιών για την επόμενη χιονοδρομική περίοδο. Τέλος οφείλει να συντάσσει αναλυτική τεχνική έκθεση για τυχόν αντικατάσταση μηχανολογικού εξοπλισμού.
- Ο Μισθωτής είναι υποχρεωμένος να συνάψει ασφαλιστική σύμβαση αστικής ευθύνης που θα καλύπτει τους επισκέπτες του ΧΚΚ. Επιπλέον υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο με όλες τις

εγκαταστάσεις του, για όλη τη διάρκεια χρήσης, έναντι παντός κινδύνου (πυρκαγιά, σεισμός, θεομηνία κλπ) υπέρ του εκμισθωτή, για ποσό τουλάχιστον στο ύψος που θα εκτιμήσει η Ασφαλιστική Εταιρεία. Στο ασφαλιστικό συμβόλαιο θα πρέπει ειδικά να καθοριστεί ότι η ασφαλιστική εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλλει την όποια αποζημίωση στον Εκμισθωτή. Ο μισθωτής οφείλει να καταθέσει αντίγραφα των ασφαλιστικών συμβολαίων στον Εκμισθωτή εντός 10 ημερών από την υπογραφή τους.

- Η συντήρηση, η πιστοποίηση και τα ανταλλακτικά των αναβατήρων και του λοιπού ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού (π.χ. ετήσιοι έλεγχοι (E1) (σύμφωνα με την απόφαση Τ/10004/02-ΦΕΚ 1339/8/16.10.2002) εναέριων και συρόμενων αναβατήρων και πενταετείς έλεγχοι (E2) (σύμφωνα με την απόφαση Τ/10004/02-ΦΕΚ 1339/8/16.10.2002) εναέριων και συρόμενων αναβατήρων) θα καλύπτονται από την εκμισθώτρια (Αναθέτουσα Αρχή) σύμφωνα με τους όρους περί συντήρησης και βλαβών του συνημμένου Παραρτήματος. Ο μισθωτής ευθύνεται και υποχρεούται να γνωστοποιεί εγκαίρως στην εκμισθώτρια τις ανάγκες συντήρησης του εξοπλισμού του μισθίου.
- Ο Μισθωτής υποχρεούται να ακολουθεί το υπάρχον πρόγραμμα συντήρησης και κανονισμό λειτουργίας κτιρίων, αναβατήρων – Η/Μ εγκαταστάσεων – εξοπλισμών για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.
- Η προμήθεια του απαιτούμενου εξοπλισμού, πέραν του παρεχόμενου, που θα κρίνει ο μισθωτής ότι χρειάζεται για την λειτουργία του ΧΚΚ, παραμένει στην κυριότητά του, γίνεται με αποκλειστική δική του φροντίδα, ευθύνη και έξοδα, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού με τα μισθώματα.
- Ο Μισθωτής υποχρεούται να εκδώσει με δικές του δαπάνες και ευθύνη, στο όνομά του, όλες τις τυχόν απαιτούμενες σχετικές άδειες (ίδρυσης, λειτουργίας, εκμετάλλευσης κλπ) με τη διευκόλυνση του εκμισθωτή για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά (πχ. προσκόμιση οικοδομικών αδειών κλπ.) και να αποστείλει αντίγραφα στον εκμισθωτή εντός εύλογου χρονικού διαστήματος που δεν μπορεί να ξεπερνά τον ένα (1) μήνα.
- Ο Μισθωτής βαρύνεται με τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη και τους λογαριασμούς κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ύδρευση, τηλεφωνία) καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, τις συνδέσεις των οποίων υποχρεούται να εκδώσει/μεταφέρει στο όνομά του.
- Ο Μισθωτής βαρύνεται με το κόστος ετήσιας συνδρομής και συντήρησης του ηλεκτρονικού συστήματος έκδοσης καρτών.
- Ο Μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το Μίσθιο-Επιχείρηση σε άριστη κατάσταση από πλευράς καθαριότητας, τάξης, υγιεινής, περιλαμβανομένης της υποχρέωσης να ενημερώνει το Δήμο Καρπενησίου για την περισυλλογή των απορριμμάτων κλπ, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και να συμμορφώνεται με όλες τις υποδείξεις των αρμοδίων οργάνων του Εκμισθωτή. Επισημαίνεται ότι η πλημμελής συντήρηση του χώρου αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης καθώς και αξίωση αποζημίωσης εκ μέρους του Εκμισθωτή.
- Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ο Μισθωτής/Ανάδοχος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τη νόμιμη χρήση του Μισθίου, κατά τη φύση και τον προορισμό του, λαμβάνοντας όλα τα αναγκαία μέτρα για την τακτική συντήρηση της τεχνικής και υλικής υποδομής και των εγκαταστάσεων και την αποκατάσταση κάθε βλάβης που θα προκύψει κατά τη χρήση του. Επίσης, υποχρεούται να τηρεί όλες τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, τις διατάξεις περί λειτουργίας των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και την ισχύουσα, εν γένει ή και ειδική για το Μίσθιο-Επιχείρηση, νομοθεσία. Για κάθε ζημία που θα προκύψει από την παράβαση των ανωτέρω διατάξεων, θα οφείλεται αποζημίωση από τον μισθωτή προς τον εκμισθωτή. Κανένας συμψηφισμός για οποιαδήποτε αιτία δεν θα γίνεται δεκτός.
- Ο Μισθωτής οφείλει να διαθέτει το κατάλληλα εκπαιδευμένο και καταρτισμένο προσωπικό ώστε να λειτουργεί το ΧΚΚ (χιονοδρομικές πίστες, αναβατήρες, εξοπλισμός κινητός και ακίνητος, κλπ) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, κανόνες ασφαλείας και κανόνες συντήρησης.

- Ο Μισθωτής και οι υπ' αυτόν τυχόν προστηθέντες οφείλουν να τηρούν στο ακέραιο τους κανόνες της σύννομης λειτουργίας, της άριστης ποιότητας των προσφερόμενων ειδών και υπηρεσιών, και της υποδειγματικής σχέσης ευγένειας με τους επισκέπτες του ΧΚΚ ουδόλως αποκλεισμένων των αποζημιωθείσών δικαιωμάτων υπέρ του Εκμισθωτή σε αντίθετη περίπτωση διαπιστωμένων παραβάσεων από αυτόν. Η ενδυμασία, η καθαριότητα, η υγιεινή, η ευπρέπεια, δεν αποτελούν δυνητικά προσόντα αλλά όρους αδιαπραγμάτευτης συμπεριφοράς, τέτοιους που η παράβασή τους δίδει το δικαίωμα στον Εκμισθωτή να απαιτήσει τη συμμόρφωση ή και την απόλυση του εργαζόμενου.
- Επιτρέπεται η ανάρτηση κινητών διαφημιστικών πινακίδων ή πανό, ή ανάπτυξη διαφημιστικών στοιχείων (ομπρελών, καρεκλών, τοτέμ κλπ) στους χώρους των μισθίων και πέριξ αυτών, εφ' όσον δεν κωλύουν, προσβάλλουν ή προκαλούν αλλοίωση του περιβάλλοντα χώρου. Το δικαίωμα ανάρτησης διαφημιστικών πινακίδων και στοιχείων ανήκει αποκλειστικά στο Μισθωτή ο οποίος και δύναται να διαχειρίζεται διαφημιστικά το Μίσθιο-Επιχείρηση.
- Επιτρέπεται στο μισθωτή η δυνατότητα κυκλοφορίας και πώλησης διαφημιστικού υλικού (μπλουζάκια, μπρελόκ, καπέλα, αναπτήρες κλπ.) που θα περιέχουν την ονομασία «Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου».
- Ο μισθωτής υποχρεούται να ανταποκρίνεται στην πρόσκληση για προβολή του ΧΚΚ από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης (εμφάνιση σε τηλεοπτικές εκπομπές, τηλεφωνική επικοινωνία κλπ).
- Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του Μισθίου-Επιχείρησης, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το Μίσθιο-Επιχείρηση σε καλή κατάσταση, να το προστατεύει κατά πάσης καταπάτησης, μέσω των προσηκουσών αγωγών, οι οποίες του εκχωρούνται εκ της Σύμβασης Μίσθωσης, άλλως, ευθύνεται εις αποζημίωση.
- Ο Μισθωτής αναλαμβάνει να παρέχει στον ΕΟΣ Καρπενησίου, τις απαραίτητες διευκολύνσεις για την εκτέλεση του αθλητικού του έργου (συγκεκριμένα δωρεάν κάρτες χρήσης αναβατήρων για τους εν ενεργεία αθλητές, φυτώρια και προπονητές καθώς και για χρήσεις πιστών για αγώνες, προπονήσεις για όλα τα αγωνίσματα που αναπτύσσει).
- Επιτρέπεται στον μισθωτή να προβεί στην κατασκευή οποιουδήποτε πρόχειρου ημιμόνιμου ή άλλου κτίσματος εντός του Μισθίου, που αποβλέπει στην καλύτερη εκμετάλλευση της επιχείρησης, μόνο με τη σύμφωνη γνώμη της Αναθέτουσας Αρχής.
- Εάν ο μισθωτής εγκαταλείψει το μίσθιο άκαιρα και χωρίς νόμιμο ή συμβατικό δικαίωμα πριν τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου της μισθώσεως, η μίσθωση δεν λύνεται και ο μισθωτής, έστω και αν δεν κάνει χρήση του μισθίου, υποχρεούται να καταβάλει το μίσθωμα για ολόκληρο, το μέχρι τη λήξη, υπόλοιπο χρόνο της μισθώσεως και εωσότου αυτό να εκμισθωθεί εκ νέου, αν δε εκμισθωθεί σε τρίτο με μικρότερο μίσθωμα τη διαφορά μεταξύ του παλαιού και του νέου μισθώματος έως τη λήξη του χρόνου της μισθώσεως. Η υποχρέωση καταβολής ποινικής ρήτρας παραμένει στο ακέραιο.
- Αν προκύψουν λόγοι ανωτέρας βίας που δεν επιτρέπουν τη συνέχιση της μίσθωσης με τους συμφωνηθέντες όρους, ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει αζημίως τη λύση της σύμβασης.
- Ο μισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μισθώσεως να επιτρέψει στον εκμισθωτή την τακτική και έκτακτη επίσκεψη στο μίσθιο προς επιθεώρηση του μισθίου. Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέψει την επίσκεψη στο μίσθιο του εκμισθωτή και των υποψηφίων νέων μισθωτών, ενδιαφερομένων για την πολυετή μίσθωση που θα προκηρυχθεί από τον Εκμισθωτή.
- Ειδικότερα, ο μισθωτής δεν μπορεί να αξιώσει καμία αποζημίωση ούτε να ζητήσει τη λύση της σύμβασης ή τη μείωση του μισθώματος, εξαιτίας οποιουδήποτε λόγου που αφορά την κατάσταση, στην οποία παραλαμβάνει το μίσθιο. Εξαιρείται η περίπτωση μη ολοκλήρωσης της αποκατάστασης και ανακατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων, που έχει ήδη προκηρυχθεί από την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας και έχει ανατεθεί σε ανάδοχο.

- Ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης κατά τη λήξη της σύμβασης το μίσθιο ελεύθερο από κάθε βάρος, διαφορετικά θα ευθύνεται σε αποζημίωση έναντι της ΦΘΑν για κάθε ζημία.
- Ορίζεται με τη σύμβαση, ποινική ρήτρα σε ποσοστό (1/20) του καταβαλλόμενου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου, σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν παραδώσει όταν και όπως προβλέπεται από την παρούσα το μίσθιο, κατά τη λήξη της σύμβασης. Η παρούσα ποινική ρήτρα, δεν αποκλείει ούτε περιορίζει το δικαίωμα περαιτέρω αποζημίωσης της ΦΘΑν, σε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης και αποτελεί αποζημίωση για τη χρήση του μισθίου. Ο όρος αυτός είναι ουσιωδέστατος καθώς ο Εκμισθωτής θα προκηρύξει διαγωνισμό πολυετούς μίσθωσης, ώστε με το τέλος της παρούσας μισθωτικής σύμβασης πρέπει το μίσθιο να παραδοθεί προσηκόντως στον Εκμισθωτή για να εγκατασταθεί σε αυτό εμπρόθεσμα ο νέος μισθωτής που θα προκύψει.
- Ο μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την καθαριότητα του χώρου και οφείλει με δικά του έξοδα να επισκευάζει, συντηρεί, αναβαθμίζει το μίσθιο, όπως επίσης να αποκαθιστά κάθε φθορά που δημιουργείται στο μίσθιο ανεξάρτητα από το αν προέρχεται από συνήθη ή όχι χρήση, έστω και αν αυτές είναι επωφελείς ή πολυτελείς και θα παραμείνουν προς όφελος και χωρίς καμία αξίωση για αποζημίωση από τη ΦΘΑν.
- Κάθε επέμβαση ή κατασκευή στον ανωτέρω χώρο πρέπει να είναι απολύτως σύννομη, να τύχει των απαραίτητων οικοδομικών και λοιπών νόμιμων αδειών.
- Ολόκληρος ο εξοπλισμός του Χιονοδρομικού Κέντρου (χιονοδρομικός, εστίασης κλπ) που ήδη υπάρχει κατά την έναρξη της μίσθωσης, παραμένει στην κυριότητα του ΧΚΚ.
- Κάθε είδους κινητός εξοπλισμός, ο οποίος θα προμηθευτεί με αποκλειστική φροντίδα και δαπάνες του μισθωτή, χωρίς καμία υποχρέωση του Εκμισθωτή για συμμετοχή, θα πρέπει να αναβαθμίζει την ποιότητα κατασκευής του χώρου .
- Μετά τη λύση της σύμβασης, για οποιονδήποτε λόγο, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει μόνο τον κινητό εξοπλισμό του ΧΚΚ που δεν έχει ενσωματωθεί στο μίσθιο και που με δικές του δαπάνες έχει προμηθευτεί και εγκαταστήσει (π.χ. μηχανήματα). Δεν δικαιούται κατά τη λήξη ή λύση της σύμβασης να αφαιρέσει οποιοσδήποτε τυχόν προσθήκες, εγκαταστάσεις ή υλικά από το μίσθιο, που συμφωνείται ότι θα παραμείνουν προς όφελος του κτίσματος χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση.
- Ο μισθωτής υποχρεούται στην ασφάλιση του μισθίου καθ' όλη την διάρκεια της χρήσης του μισθίου.
- Για τα προγραμματισμένα και εν εξελίξει έργα της Π.Ε. Ευρυτανίας στο χώρο του ΧΚΚ, ο μισθωτής υποχρεούται να αποδεχθεί αυτά με τον όρο να γίνουν σε χρόνο που δεν θα εμποδίζει τη λειτουργία του κέντρου.
- Ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώνει καθημερινά τη σελίδα του snowreport, να διατηρεί ενημερωμένη σελίδα στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (facebook, instagram) καθώς και ενημερωμένη ιστοσελίδα με τις παρεχόμενες υπηρεσίες του ΧΚΚ και τιμοκατάλογο αυτών.
- Ο μισθωτής δύναται να λειτουργεί το κέντρο και εκτός χιονοδρομικής περιόδου.
- Ο μισθωτής υποχρεούται σε περίπτωση που δεν λειτουργεί το κέντρο, εκτός της χιονοδρομικής περιόδου, να το κάνει αν του ζητηθεί από τον Εκμισθωτή, για τη διευκόλυνση πάσης φύσεως εκδηλώσεων που πιθανόν να λάβουν χώρα στις εγκαταστάσεις του ΧΚΚ.
- Ο μισθωτής οφείλει να τηρεί όλους τους Υγειονομικούς Κανόνες Δημόσιας Υγείας κατά τη διασπορά του COVID-19.
- Η Αναθέτουσα Αρχή δεσμεύεται για μείωση ενοικίου κατά 40% ή όσο ορίσει η Πολιτεία για αντίστοιχες επιχειρήσεις σε περίπτωση που απαγορευθεί η λειτουργία λόγω της πανδημίας του COVID-19 (lockdown) ή εξαιτίας της λήψης οιασδήποτε άλλων κυβερνητικών μέτρων που θα εμποδίζουν ουσιωδώς τη λειτουργία του ΧΚΚ.
- Η αναστολή λειτουργίας του ΧΚΚ λόγω δυσμενών καιρικών συνθηκών θα συμφωνείται από κοινού μεταξύ Μισθωτή και Εκμισθωτή.

- Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί το ΧΚΚ καθημερινά από **8:30πμ** έως **4:00μμ**, με δυνατότητα να επιλέξει μία ημέρα της εβδομάδας, εκτός Παρασκευής – Σαββάτου – Κυριακής, να μην λειτουργήσει προκειμένου να συντελείται η απαραίτητη συντήρηση. Την περίοδο των Χριστουγέννων (24 Δεκεμβρίου έως 7 Ιανουαρίου) υποχρεούται να λειτουργεί καθημερινά εκτός και αν δεν το επιτρέπουν οι καιρικές συνθήκες.
- Ο Εκμισθωτής δεν υποχρεούται στην εγκατάσταση του Μισθωτή, στη φύλαξη των μισθίων και σε αποκατάσταση ζημιών στις περιπτώσεις κλοπών ή διαρρήξεων.
- Ο Εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του Μισθωτή για την πραγματική κατάσταση που βρίσκονται τα μίσθια, διότι ο Μισθωτής οφείλει να έχει λάβει γνώση και να θα δηλώσει ρητώς κατά την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως ότι θα έχει λάβει πλήρη γνώση για την ύπαρξη οιασδήποτε ελαττώματος επί των μισθίων. Απαγορεύεται οιαδήποτε μείωση μισθώματος για τον οποιοδήποτε λόγο ακόμη και για γνωστά ελαττώματα.
- Ο λοιπός σταθερός εξοπλισμός του ΧΚΚ θα παραδοθεί λειτουργικός με ευθύνη της αναθέτουσας αρχής.
- Ο Εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα ελέγχου, με επιτόπιες αυτοψίες οποτεδήποτε, του συνόλου των εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που παραχωρεί με τη Σύμβαση Μίσθωσης στον Μισθωτή, σε τακτά χρονικά διαστήματα, δίχως την προηγούμενη, έγγραφη ή προφορική, ενημέρωση του Μισθωτή με σκοπό τη διαφύλαξη της απρόσκοπτης λειτουργίας τους αλλά και τον έλεγχο των πλάνων συντήρησης τους σύμφωνα με τις προδιαγραφές του κατασκευαστή και τα προβλεπόμενα της κείμενης νομοθεσίας.
- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα, όταν παρουσιάζεται κάποιο πρόβλημα ιδιαίτερα υψηλού κόστους που δεν αφορά τις συμβατικές του υποχρεώσεις (βλ. παράρτημα) για συντήρηση και καλή λειτουργία του ΧΚΚ, να επικοινωνεί με τον Εκμισθωτή προκειμένου να βρίσκεται ει δυνατόν μία από κοινού λύση.
- Η Αναθέτουσα Αρχή δεσμεύεται να εξασφαλίσει στο μισθωτή 2^ο ρατράκ, προκειμένου να διευκολυνθεί η λειτουργία του Χιονοδρομικού Κέντρου την επόμενη χιονοδρομική περίοδο (2022-2023).
- Ο αποχιονισμός και η διάνοιξη του οδικού δικτύου μέχρι το ΧΚΚ θα πραγματοποιείται με ευθύνη της περιφέρειας, όσο το δυνατόν συντομότερα επιτρέπουν οι καιρικές συνθήκες, προκειμένου να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη επισκεψιμότητα στο ΧΚΚ.
- Ο εξοπλισμός του ΧΚΚ θα παραδοθεί στον μισθωτή από τον εκμισθωτή με προσωρινό πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής, μέχρι να οριστικοποιηθεί η καταγραφή και παραλαβή του μισθίου από τον προηγούμενο μισθωτή του ΧΚΚ. Τα πρωτόκολλο αυτό αποτελεί παράρτημα της μίσθωσης.

8. Λοιπά έσοδα

Τα έσοδα από την εγκατάσταση – ύπαρξη κεραιών τηλεπικοινωνίας στον ευρύτερο χώρο του ΧΚΚ καρπώνεται ο μισθωτής ο οποίος υποχρεούται να έρθει σε επαφή με τις εκάστοτε εταιρείες προκειμένου ενημερωθεί για τις απαραίτητες ενέργειες. Ουδεμία ευθύνη φέρει ο Εκμισθωτής για τη μη είσπραξη των παραπάνω εσόδων.

9. Λοιπές πληροφορίες

Λόγω του εν εξελίξει έργου της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας – Π.Ε. Ευρυτανίας με τίτλο «Ανακατασκευή – Εκσυγχρονισμός κτιριακών εγκαταστάσεων και περιβάλλοντος χώρου Χ.Κ. Καρπενησίου» δεν είναι άμεσα δυνατή η χρήση από τον Μισθωτή της συνολικής επιφάνειας του Σαλέ και συγκεκριμένα του πρώτου ορόφου. Συνεπώς το ετήσιο μίσθωμα που θα προκύψει από τη διαγωνιστική διαδικασία δεν θα καταβληθεί εις ακέραιο μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών. Πιο συγκεκριμένα το ετήσιο μίσθωμα για το χρονικό αυτό διάστημα θα είναι μειωμένο στα **2/3**.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΚΚ

Ως «Συντήρηση» γενικά, ορίζεται κάθε συντήρηση, επιθεώρηση, τροποποίηση, επισκευή, αντικατάσταση, αποκατάσταση, επανένταξη, αναβάθμιση οποιουδήποτε τμήματος των εγκαταστάσεων / μηχανημάτων / εξοπλισμών του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου η οποία θα συνοδεύεται από την έκδοση αναφοράς από τον μισθωτή. Η Συντήρηση διακρίνεται σε Προληπτική – Προγραμματισμένη και Έκτακτη – Διορθωτική. Ο μισθωτής βαρύνεται με όλες τις εργασίες προληπτικής – προγραμματισμένης συντήρησης του εξοπλισμού του χιονοδρομικού κέντρου. Η συντήρηση των κτιριακών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, των αναβατήρων και των μηχανημάτων έργου θα γίνεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και σύμφωνα με τις οδηγίες του εκάστοτε κατασκευαστή σύμφωνα με το εγχειρίδιο λειτουργίας και συντήρησης. Ειδικότερα στους αναβατήρες θα τηρηθούν τα όσα ορίζονται στην απόφαση Τ/10004/02-ΦΕΚ 1339/8/16.10.2002- Έγκριση κανονισμού λειτουργίας τουριστικών αναβατήρων και των παραρτημάτων που αφορούν διάσωση επιβατών και λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων, του υφυπουργού Ανάπτυξης και στην οδηγία 2000/9/ΕΚ, του Ευρωπαϊκού κοινοβουλίου. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να εκτελέσει όλες τις εργασίες προληπτικής συντήρησης των αναβατήρων, κατά την περίοδο της παρούσας σύμβασης, σύμφωνα με το χρονικό προγραμματισμό συντηρήσεων και τους προγενέστερους ελέγχους που έγιναν στο παρελθόν στο χιονοδρομικό κέντρο.

Προληπτική – Προγραμματισμένη Συντήρηση

Οι Υπηρεσίες Προληπτικής Συντήρησης περιλαμβάνουν όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη διασφάλιση της αποτελεσματικής λειτουργίας των αναβατήρων-Η/Μ εγκαταστάσεων – εξοπλισμού του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου και για την επιμήκυνση του χρόνου ζωής τους, ενόψει της φθοράς, της παλαιότητας και του συνολικού πραγματικού χρόνου λειτουργίας τους. Ο μισθωτής αναλαμβάνει να εκτελέσει συνολικά όλες τις εργασίες Προληπτικής Συντήρησης σύμφωνα με το εκάστοτε πρόγραμμα συντήρησης του κατασκευαστή ή προμηθευτή του κάθε μηχανήματος που θα περιέλθει στη χρήση του. Ο μισθωτής με την έναρξη οφείλει να ακολουθεί πιστά το εγκεκριμένο πρόγραμμα Προληπτικής Συντήρησης στο οποίο θα συμπεριληφθούν και οι όποιες πρόσθετες εργασίες κρίνει σκόπιμες για την άριστη και ασφαλή παροχή των υπηρεσιών της Προληπτικής Συντήρησης. Οι εργασίες συντήρησης με τις σχετικές ημερομηνίες θα προκύπτουν από το βιβλίο συντήρησης της κάθε κατηγορίας εγκατάστασης-στοιχείου εξοπλισμού. Ο μισθωτής οφείλει να συμπληρώνει κατάλληλο έντυπο με «ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ» όπου θα καταγράφονται όλες οι εργασίες συντήρησης ημερολογιακά. Κάθε κτίριο, μηχανήμα, εξοπλισμός θα διαθέτει το δικό του μοναδικό αρχείο συντήρησης όπου θα αρχειοθετούνται όλες οι αναφορές συντήρησης είτε του προσωπικού του μισθωτή είτε εξωτερικών συνεργείων που εκτελούν εργασίες για λογαριασμό του μισθωτή.

Έκτακτη – Διορθωτική Συντήρηση

Ως εργασίες έκτακτης – διορθωτικής συντήρησης περιλαμβάνονται αντικαταστάσεις υλικών ή επιδιορθώσεις εξαρτημάτων που δεν οφείλονται σε κακή χρήση του εξοπλισμού από τον μισθωτή, αλλά προκύπτουν αναγκαστικά μετά από ελέγχους, αυτοψίες, επιθεωρήσεις ή βλάβες που οφείλονται στην προγενέστερη πολυετή λειτουργία του εξοπλισμού, στην παλαιότητα του εξοπλισμού, στο τέλος της τεχνικής ζωής κάποιων εξαρτημάτων, σε πιθανές οδηγίες προληπτικής αντικατάστασης κρίσιμων εξαρτημάτων ασφαλείας που πλέον δεν πληρούν τις προδιαγραφές. Οι δαπάνες προμήθειας υλικών και εκτέλεσης εργασιών της έκτακτης και διορθωτικής συντήρησης δεν βαρύνουν τον μισθωτή της παρούσας σύμβασης, αλλά τον εκμισθωτή.

Βασικές αρχές προγραμματισμού Συντήρησης

Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να πραγματοποιεί ανελλιπώς με την κατ' ελάχιστο ζητούμενη συχνότητα στο εγχειρίδιο συντήρησης του κατασκευαστή του κάθε μηχανήματος ανά κατηγορία και είδος εγκατάστασης / εξοπλισμού περιοδικότητα, και υπό την προϋπόθεση ότι αυτό δεν θέτει σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία των εγκαταστάσεων, προληπτική «Περιοδική Συντήρηση», η οποία θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο αναλυτικά τις εργασίες που αναφέρονται στα εγχειρίδια και στην ισχύουσα νομοθεσία, συν όποιες άλλες κρίνει απαραίτητες για τη σωστή και εύρυθμη λειτουργία των συστημάτων – στοιχείων των εγκαταστάσεων και εξοπλισμών του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου. Ο μισθωτής οφείλει να ελέγξει τα εγχειρίδια συντήρησης που υπάρχουν στη διάθεση του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου και να συμπληρώσει αν το κρίνει απαραίτητο ή εάν είναι ελλιπή.

Προγράμματα συντήρησης

Ο μισθωτής προβαίνει στην προμήθεια, χρήση και εγκατάσταση των αναλωσίμων για τις εργασίες Προληπτικής Συντήρησης. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Λιπαντικά μηχανών πάσης φύσεως, λάδια υδραυλικών συστημάτων και σχετικά φίλτρα.
- Ψυκτικό υγρό.
- Μικροϋλικά υδραυλικών εργασιών.
- Ιμάντες κινητήρων
- Φίλτρα μηχανών εσωτερικής καύσης και υδραυλικών συστημάτων
- Ελαστικά περιλαίμια ράουλων, μικροϋλικά συστημάτων ελέγχου εκτροχιασμού συρματόσχοινου, ηλεκτρολογικές ασφάλειες κάθε τύπου, ρουλεμάν, βίδες και λοιπά μικροϋλικά αναβατήρων
- Υλικά και ανταλλακτικά για την επισκευή των οργάνων έλξης των συρόμενων αναβατήρων (σχοινί, τακάκια φρένων, ελατήρια, πιατάκια, κλπ)
- Στεγανοποιητικές τσιμούχες
- Λάμες και μικροϋλικά ερπυστριών χιονοστρωτήρων
- Χρώματα και λοιπά υλικά για χρωματισμούς εξωτερικών επιφανειών
- Λοιπά αναγκαία υλικά και μικροϋλικά

Όλα τα εξαρτήματα και ανταλλακτικά που ενσωματώνονται στον εξοπλισμό του Χιονοδρομικού Κέντρου Καρπενησίου, πρέπει να είναι κατασκευασμένα από την εκάστοτε εταιρία κατασκευής του κάθε οχήματος, μηχανήματος ή αναβατήρα. Τα κρίσιμα εξαρτήματα ασφαλείας (πχ συρματόσχοινα, κλπ), τα οποία, θα συνοδεύονται απαραίτητα από τα προβλεπόμενα πιστοποιητικά.

Για την ΦΘΙΩΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΕ
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Τσάμπρας