



**ΣΥΜΒΑΣΗ ΥΠΟΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΧΩΡΩΝ
μεταξύ**

**ΤΟΥ
Οργανισμού Λιμένα Θεσσαλονίκης Α.Ε. (ΟΛΘ Α.Ε.)**

και της Εταιρίας

«.....»



Ημερομηνία [.....]

Συμβαλλόμενα μέρη

Επωνυμία **Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.**
Εν συντομία **ΟΛΘ Α.Ε.**
Διεύθυνση ειδοποιήσεων **Κτίριο Διοίκησης, Α΄ Προβλήτας**
Εντός Λιμένα, 540 12
Θεσσαλονίκη, Ελλάδα
Νομίμως εκπροσωπούμενο από τον κ. Franco Nicola Cupolo, Διευθύνων
Σύμβουλο και Γενικό Εκτελεστικό Δ/ντή ΟΛΘ ΑΕ

Επωνυμία «.....»
Εν συντομία «**ΠΕΛΑΤΗΣ**»

Διεύθυνση
ειδοποιήσεων

Νομίμως εκπροσωπούμενο από τον κ.

Στη Θεσσαλονίκη σήμερα

2020, ημέρα

μεταξύ :

Της Εταιρίας με την επωνυμία **«ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»(Ο.Λ.Θ. Α.Ε.)** που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη, Προβλήτας Α', ΤΘ 10467, ΤΚ 54012, με Α.Φ.Μ. 099356700, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, και εκπροσωπείται νόμιμα από τον Γενικό Εκτελεστικό Δ/ντή κ. FRANCO NICOLA CUPOLO, που θα αποκαλείται στο εξής **«ΟΛΘ Α.Ε.»** και

Της Εταιρίας«.....» που εδρεύει στη ΤΚ, με Α.Φ.Μ., ΔΟΥ, που εκπροσωπείται νόμιμα από τον κ.....και θα αποκαλείται στο παρόν **«ΠΕΛΑΤΗΣ»**, λαμβάνοντας υπόψη τον Κανονισμό Υποπαραχωρήσεων της **«ΟΛΘ Α.Ε.»**, όπως ισχύει, την με αριθ./2021 Διακήρυξη και τις με αριθμ&.....Αποφάσεις του Αρμοδίου Οργάνου της ΟΛΘ Α.Ε αντίστοιχα.

συμφωνούνται και γίνονται αποδεκτά τα εξής:

ΑΡΘΡΟ 1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η **«ΟΛΘ Α.Ε.»** παραχωρεί στον **«ΠΕΛΑΤΗ»** τους παρακάτω χώρους του Λιμένος, όπως αποτυπώνονται στο συνημμένο σχεδιάγραμμα κάτοψης, ως εξής:

Του κυλικείου του Οίκου Λιμενεργάτη (στεγασμένος χώρος 42,25 τ.μ. και υπαίθριος χώρος 100 τ.μ.)

Καντίνας 15 τ.μ., η οποία βρίσκεται στο χώρο μπροστά από τα γραφεία του ΣΕΜΠΟ

Οι ανωτέρω χώροι παραχωρούνται προκειμένου να χρησιμοποιηθούν από τον **«ΠΕΛΑΤΗ»** αποκλειστικά για τη λειτουργία και την εκμετάλλευση τους ως κυλικείο και καντίνα αντίστοιχα.

Απαγορεύεται ρητά η εκμετάλλευση των χώρου για χρήση άλλης της προαναφερθείσης.

Απαγορεύεται κάθε περαιτέρω παραχώρηση από τον **«ΠΕΛΑΤΗ»** προς τρίτα μέρη, του συνόλου ή τμήματος του αντικειμένου της σύμβασης. Απαγορεύεται απόλυτα η ολική ή μερική υπομίσθωση του παραχωρούμενου χώρου με οποιοδήποτε τρόπο με αντάλλαγμα ή χωρίς αντάλλαγμα.

Κάθε περίπτωση μεταβολής της μετοχικής ή εταιρικής σύνθεσης του **«ΠΕΛΑΤΗ»** κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50%, θα γνωστοποιείται αμελλητί στην **«ΟΛΘ Α.Ε.»**.

Η **«ΟΛΘ Α.Ε.»** διατηρεί το δικαίωμα χρήσης των παρακείμενων και υπαίθριων χώρων και κρηπίδωμάτων για την εξυπηρέτηση των λιμενικών λειτουργιών και των λοιπών σκοπών του με τρόπο ώστε η παραχώρηση να μην παρακωλύει την ομαλή λειτουργία του λιμένα και της **«ΟΛΘ Α.Ε.»**.

ΑΡΘΡΟ 2 ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια σύμβασης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο κείμενο της διακήρυξης/2021 και σύμφωνα με τον Κανονισμό Υποπαραχωρήσεων της «ΟΛΘ Α.Ε.» ορίζεται σε τρία (3) έτη, με έναρξη την ημερομηνία υπογραφής της.

ΑΡΘΡΟ 3 ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΙ ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ

3.1 Το μηνιαίο αντάλλαγμα ορίζεται στο ποσό των ευρώ (..... €) πλέον ΦΠΑ.

3.2 Η έναρξη της μηνιαίας τιμολόγησης θα ξεκινήσει με την υπογραφή της σύμβασης υποπαραχώρησης.

3.3 Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» θα βαρύνεται με τα πάσης φύσεως έξοδα από τη χρήση των παραχωρηθέντων χώρων (ηλεκτρικό ρεύμα, τηλέφωνο, νερό κ.λ.π), σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον τιμολόγιο της «ΟΛΘ Α.Ε.».

3.4 Το αντίτιμο των τιμολογίων θα καταβάλλεται σε Τραπεζικό λογαριασμό της «ΟΛΘ Α.Ε.», κάθε μήνα, το αργότερο 7 ημερολογιακές ημέρες μετά την έκδοση του σχετικού Τιμολογίου. Επί εκδοθέντος τιμολογίου που καθυστερεί η πληρωμή του πέραν του μηνός από την έκδοσή του θα επιβάλλονται τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής σε ποσοστό 3 μονάδων πάνω από την ισχύουσα εξέλιξη των επιτοκίων EURIBOR 1 εβδομάδας.

Οι τόκοι υπολογίζονται με το εκάστοτε ισχύον επιτόκιο από την τελευταία ημέρα της προθεσμίας πληρωμής του τιμολογίου μέχρι την ημερομηνία της εξόφλησης (οι ημερομηνίες της τελευταίας ημέρας της προθεσμίας πληρωμής του τιμολογίου και εξόφλησης συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό των τόκων) και εισπράττονται μαζί με την οφειλή.

Εάν επί εκδοθέντος τιμολογίου ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» αμφισβητεί τις χρεώσεις που του επιβάλλονται, υποχρεούται στην κανονική καταβολή όλου του ποσού και στη συνέχεια θα πρέπει να έρθει σε επαφή με το Τμήμα του Λογιστηρίου της «ΟΛΘ Α.Ε.» για την επίλυση της διαφοράς. Σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής πέραν των 7 ημερών, η «ΟΛΘ Α.Ε.» δύναται να τάξει προθεσμία 15 ημερών για τη συμμόρφωση με την οικεία συμβατική υποχρέωση και σε περίπτωση μη συμμόρφωσης να καταγγείλει τη σύμβαση μονομερώς και αζημίως οπότε γεννάται η υποχρέωση άμεσης παράδοσης του χώρου. Η «ΟΛΘ Α.Ε.» απαιτεί τα μη δεδουλευμένα μισθώματα μέχρι τη λήξη της Συμβατικής σχέσης και κάθε τυχόν ζημιά της, θετική και αποθετική.

3.5 Όλες οι τραπεζικές χρεώσεις επιβαρύνουν τον «ΠΕΛΑΤΗ».

3.6 Ως εγγυοδοσία για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» κατέθεσε στο ταμείο της «ΟΛΘ Α.Ε.» εγγυητική επιστολή Τραπεζικής ποσού €, το οποίο ισούται με οχτώ (8) μηνιαία μισθώματα. Η εγγυητική αυτή θα επιστραφεί στον «ΠΕΛΑΤΗ» χωρίς τόκο μετά τη λήξη της σύμβασης και υπό την προϋπόθεση ότι έχει εκπληρώσει πλήρως όλες τις υποχρεώσεις του. Απαγορεύεται πάντως ο συμψηφισμός της με μισθώματα ή άλλες χρηματικές υποχρεώσεις του «ΠΕΛΑΤΗ» προς την «ΟΛΘ Α.Ε.». Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης για λόγο που ανάγεται σε ευθύνη του «ΠΕΛΑΤΗ», η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης καταπίπτει υπέρ της «ΟΛΘ Α.Ε.» ως ποινική ρήτρα και αναπόδεδικτη αποζημίωση.

ΑΡΘΡΟ 4 ΟΡΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» :

-Θα λειτουργεί το κυλικείο του Οίκου του Λιμενεργάτη και την καντίνα του ΣΕΜΠΟ κανονικά ώστε να εξυπηρετούνται οι εργαζόμενοι, οι επισκέπτες και οι χρήστες του λιμένος.

-Θα φροντίζει για την καθαριότητα των παραχωρούμενων χώρων, τη φύλαξη και την ασφάλεια των εγκαταστάσεων τόσο στους στεγασμένους όσο και στους υπαίθριους χώρους, θα παρέχει άριστης ποιότητας προϊόντα και υπηρεσίες, θα εξυπηρετεί με υποδειγματικό τρόπο το κοινό καθώς και κάθε πρόσωπο που διέρχεται από τους χώρους και θα συμμορφώνεται με τις υποδείξεις των αρμοδίων Υπηρεσιών και της «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

- Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» είναι υποχρεωμένος να εξοπλίσει το χώρο με τα απαραίτητα έπιπλα, συσκευές και σκεύη για την πλήρη και σύγχρονη λειτουργία αυτών, βάσει και της κείμενης νομοθεσίας περί χώρων συνάθροισης κοινού και χώρους υγειονομικού ενδιαφέροντος. Είναι επίσης υποχρεωμένος να τα διατηρεί σε πλήρη επάρκεια και καταλληλότητα. Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» είναι υποχρεωμένος να διατηρεί και να συντηρεί επιμελώς καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης τον παραχωρούμενο χώρο καθαρό και σε καλή κατάσταση καθώς και τον εξοπλισμό αυτού.

-Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» είναι υποχρεωμένος μετά τη λήξη της παραχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης να αποδώσει τους παραχωρηθέντες χώρους στην «**ΟΛΘ Α.Ε.**» στην ίδια ή σε καλύτερη κατάσταση από ό,τι τους παρέλαβε, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Άρθρου 8 της παρούσης.

-Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» είναι υποχρεωμένος καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης να τηρεί τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις των Αγορανομικών, Υγειονομικών, Φορολογικών, Ασφαλιστικών και Λιμενικών Αρχών, καθώς και τις εντολές που δίνονται σε αυτόν εγγράφως ή προφορικά.

- Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» επιβαρύνεται εξ' ολοκλήρου με τις δαπάνες κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και τηλεφωνικών συνδιαλέξεων / χρήσης διαδικτύου και λοιπών υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, με βάση τις ενδείξεις των μετρητών που θα τοποθετήσει το αρμόδιο τμήμα της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» και θα εφαρμόζεται το Τιμολόγιο Είσπραξης Δικαιωμάτων της «**ΟΛΘ Α.Ε.**». Η μέριμνα και οι δαπάνες για τη συντήρηση και την καλή λειτουργία των κάθε είδους ηλεκτρομηχανολογικών, υδραυλικών και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εντός του παραχωρούμενου χώρου βαρύνει τον «**ΠΕΛΑΤΗ**».

- Θα λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την πλήρη εξασφάλιση του παραχωρηθέντος χώρου από κάθε κίνδυνο όπως πυρκαγιά, πλημμύρες, κλοπή, βανδαλισμοί, φυσικές καταστροφές κ.α.

- Θα συντηρεί και θα διατηρεί σε άριστη κατάσταση τον εξοπλισμό, τις κτιριακές και τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και θα συμμορφώνεται με όλες τις υποδείξεις των αρμόδιων Αρχών, της Λιμενικής Αρχής και με όλες τις ισχύουσες διατάξεις.

- Τα απορρίμματα που θα προκύπτουν από την εκμετάλλευση και λειτουργία του κυλικείου και της καντίνας θα συλλέγονται σε κάδους, ειδικά διαχωρισμένα σύμφωνα με τη νομοθεσία ανακύκλωσης και θα διαχειρίζονται με ευθύνη της «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

- Θα μεριμνά για την άμεση αποκατάσταση και επισκευή όλων των ζημιών, φθορών και καταστροφών στο μισθωμένο χώρο και στον εξοπλισμό ανεξαρτήτως της αιτίας από την οποία προέρχονται.

- Θα μεριμνήσει με δική του επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνη για την εκτέλεση των απαραίτητων μελετών και εργασιών εσωτερικής και εξωτερικής διαρρύθμισης του κτιρίου, λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες Αρχές, προμήθειας εξοπλισμού και επίπλωσης, και όποιων άλλων ενεργειών απαιτούνται για την πλήρη αποπεράτωση του έργου και τη λειτουργία του.

- Θα παρασκευάζει στο κυλικείο και θα προσφέρει αντίστοιχα προϊόντα (αφεψήματα, διάφορα γλυκίσματα, αναψυκτικά, σάντουιτς, κτλ.), καθώς και κάθε άλλο είδος που επιτρέπεται να πωλεί το κυλικείο βάσει της κείμενης νομοθεσίας.

- Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» είναι υποχρεωμένος να λειτουργεί το κυλικείο του Οίκου Λιμενεργάτη κατ' ελάχιστο τις εργάσιμες ημέρες και ώρες του μήνα, από ώρα 07:00 μέχρι 19:00 και παράλληλα να μεριμνά για την εξυπηρέτηση όλων των βαρδιών των εργαζομένων.

- Η κίνηση και η στάση οχημάτων για τροφοδοσία του καταστήματος θα γίνεται με ειδική άδεια της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» και εντός συγκεκριμένου ωραρίου. Για το προσωπικό του καταστήματος ισχύουν οι γενικοί όροι έκδοσης αδειών εισόδου/στάθμευσης της «**ΟΛΘ Α.Ε.**», όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

Για κάθε ζήτημα που θα παρουσιαστεί κατά την εκμετάλλευση και λειτουργία του κυλικείου και της καντίνας, ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» θα απευθύνεται στις αρμόδιες υπηρεσίες της «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

Εντός τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης, ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» υποχρεούται να καταθέσει στο αρμόδιο τμήμα της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» πλήρη σειρά σχεδίων και μελετών του κυλικείου και της καντίνας (Αρχιτεκτονικά, Ηλεκτρομηχανολογικά, Στατικά εφόσον απαιτείται) σε επίπεδο μελέτης εφαρμογής. Κατόπιν της επισκόπησης και έγκρισης από το αρμόδιο τμήμα της «**ΟΛΘ Α.Ε.**», με μέριμνα του «**ΠΕΛΑΤΗ**», οι μελέτες θα κατατεθούν προς έγκριση και λήψη των απαιτούμενων αδειών στις αρμόδιες Δημόσιες Αρχές.

Τονίζεται ότι, σύμφωνα και με τους όρους της διακήρυξης/2021, η τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων επιτρέπεται αποκλειστικά εντός της ειδικά προβλεπόμενης από την διακήρυξη περιοχής, στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου, η οποία απεικονίζεται στην κάτοψη που επισυνάπτεται στην παρούσα ως Παράρτημα Ι, και σε κάθε περίπτωση σε συμφωνία με τις κείμενες διατάξεις του νόμου και κατόπιν της λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων και αδειών από όλες τις αρμόδιες αρχές.

ΑΡΘΡΟ 5 ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ

Η άδεια λειτουργίας και όποιο άλλο αδειοδοτικό /εγκριτικό έγγραφο απαιτείται θα εκδοθεί με ευθύνη και δαπάνες του «**ΠΕΛΑΤΗ**» κατά τα προβλεπόμενα στη Νομοθεσία. Εφόσον η έκδοση άδειας λειτουργίας ή άλλου απαιτούμενου αδειοδοτικού εγγράφου που απαιτείται για τη νόμιμη λειτουργία του χώρου του καθυστερεί χωρίς υπαιτιότητα της «**ΟΛΘ Α.Ε.**», ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής των οικονομικών του υποχρεώσεων και των άλλων δαπανών που αναλογούν στους χώρους που του έχουν παραχωρηθεί.

ΑΡΘΡΟ 6 ΣΗΜΑΝΣΗ

Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» μπορεί να τοποθετήσει με δαπάνες του στην πρόσοψη του κτιρίου επιγραφή της επωνυμίας που θα δοθεί στο κυλικείο, αφού λάβει την απαιτούμενη άδεια και έγκριση από την αρμόδια προς τούτο Αρχή και από την «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

Η επιγραφή πρέπει να είναι καλαίσθητη και να βρίσκεται σε αρμονία προς το κτίριο αλλά και προς το συνολικό κτιριακό περιβάλλον. Το ίδιο ισχύει και εφόσον τοποθετηθεί επιγραφή και στην πρόσοψη του κτιρίου που βλέπει στη θάλασσα.

ΑΡΘΡΟ 7 ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ

7.1 Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» φέρει ακέραιη την ευθύνη, αστική και ποινική, ατυχημάτων ή ζημιών, που μπορεί να συμβούν στους παραχωρούμενους χώρους, σε πρόσωπα ή πράγματα δικά του, της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» ή τρίτων.

7.2 Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» αναλαμβάνει τη φύλαξη, καθαριότητα και ασφάλεια των παραχωρηθέντων χώρων, καθώς και των εγκαταστάσεων του, την υποχρέωση να τους συντηρεί και διατηρεί σε καλή κατάσταση και να συμμορφώνεται με τις υποδείξεις των αρμοδίων Υπηρεσιών της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» και του Λιμεναρχείου, καθώς και με όλους τους εκάστοτε ισχύοντες Κανονισμούς της «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

7.3 Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» ευθύνεται αποκλειστικά, απεριόριστα και εις ολόκληρο έναντι της «ΟΛΘ Α.Ε.» και των αρμοδίων αρχών του Κράτους για την τήρηση όλων των κανόνων και προδιαγραφών λειτουργίας και ασφαλείας.

7.4 Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» υποχρεούται να ασφαρίζει το κυλικείο, την καντίνα και τον εξοπλισμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης σε αξιόχρη ασφαλιστική εταιρία κατά παντός κινδύνου ακόμη και από πυρκαγιά, κλοπή, φυσικές καταστροφές κλπ. Η ασφάλιση θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνει την εργοδοτική ευθύνη και την αστική ευθύνη έναντι τρίτων, με ελάχιστα όρια :

Κατά παντός κινδύνου€ ανά γεγονός

Εργοδοτική ευθύνη:€ ανά γεγονός

Ασφάλιση περιουσίας:€ αντίστοιχα.

7.5 Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» υποχρεούται κατά τη διάρκεια των εργασιών ανακατασκευής να διατηρεί σε ισχύ ασφαλιστήριο συμβόλαιο κατά παντός κινδύνου (Construction All Risk insurance) σε αξιόχρη ασφαλιστική εταιρία, με ελάχιστη ασφαλιζόμενη αξία το κόστος του έργου.

ΑΡΘΡΟ 8 ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ

Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» αναλαμβάνει την αποκλειστική ευθύνη και τα έξοδα, της συντήρησης, αντικατάστασης ή επισκευής ζημιών και βλαβών των χώρων των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού τους σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Οποιαδήποτε τροποποίηση, διαρρύθμιση και λοιπές επεμβάσεις στους παραχωρηθέντες χώρους θα γίνονται με αποκλειστική δαπάνη, φροντίδα και ευθύνη του «ΠΕΛΑΤΗ» κατόπιν σχετικής έγκρισης της «ΟΛΘ Α.Ε.» και των αρμόδιων Υπηρεσιών. Οι μετατροπές αυτές θα πρέπει να είναι ελαφρού τύπου, να αίρονται χωρίς ζημιές στο κτίριο και να μην θίγουν τον φέροντα οργανισμό του. Παράλληλα, πριν την εκτέλεση τους θα πρέπει να εκδίδεται το σύνολο των αδειών και να λαμβάνονται όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις. Με τη λήξη ή την καθοιονδήποτε τρόπο λύση της σύμβασης τυχόν προσθήκες, τροποποιήσεις ή μεταρρυθμίσεις θα παραμείνουν υπέρ της «ΟΛΘ Α.Ε.», χωρίς να καταβληθεί οποιουδήποτε είδους αποζημίωση στον «ΠΕΛΑΤΗ», εκτός εάν η «ΟΛΘ Α.Ε.» κατά την κρίση της ζητήσει την επαναφορά των χώρων στην προτέρα κατάσταση, οπότε ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» υποχρεούται να τους επαναφέρει στην προτέρα κατάσταση, όπως ακριβώς αυτή αποτυπώνεται λεκτικά και φωτογραφικά στο έγγραφο επίσημης παράδοσης-παραλαβής του κτιρίου, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τα όρια αυτού και γενικά το μισθίο σε άριστη κατάσταση.

Η «ΟΛΘ Α.Ε.» διατηρεί το δικαίωμα να ελέγχει εσωτερικά και εξωτερικά τους χώρους του κτιρίου, κατά εξαίρεση ή και οποτεδήποτε αν συντρέχει λόγος, για να διαπιστώνει την καλή και ασφαλή χρήση αυτών. Σε περίπτωση που διαπιστώνονται βλάβες, ζημιές, καταστροφές, ο μισθωτής οφείλει αμέσως να επανορθώσει τη μη συμμόρφωση που εντοπίστηκε και σε περίπτωση άρνησης ή ολιγωρίας του, τούτο δύναται να πράξει η «ΟΛΘ Α.Ε.» με καταλογισμό της δαπάνης εις βάρος του μισθωτή, ο οποίος υποχρεούται να επιπρέπει την είσοδο και εργασία των συνεργείων που θα αναλάβουν την αποκατάσταση.

ΑΡΘΡΟ 9 ΛΗΞΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

Κατά την λήξη της σύμβασης ή σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης ή στην περίπτωση της καθ' οιονδήποτε τρόπο απομάκρυνσης του «ΠΕΛΑΤΗ» από τους χώρους, ο «ΠΕΛΑΤΗΣ» υποχρεούται να αποδώσει άμεσα αυτούς στην «ΟΛΘ Α.Ε.».

Η σύμβαση λύεται, με αμοιβαία συμφωνία των μερών, με καταγγελία από κάθε ένα από τα μέρη, τηρουμένων των διατάξεων της σύμβασης και της κείμενης νομοθεσίας ή με την πάροδο του χρόνου της διάρκειας αυτής.

- Η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» μπορεί, να λύσει μονομερώς τη σύμβαση, για σπουδαίο λόγο. Κατ' ελάχιστον, οι κάτωθι περιπτώσεις θεμελιώνουν το δικαίωμα της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» για καταγγελία της σύμβασης:
 - i. Μη συμμόρφωση του υποπαραχωρησιούχου με ουσιώδη όρο της σύμβασης, στην οποία περίπτωση, η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» δύναται να τάξει εύλογη προθεσμία έως τριάντα (30) ημέρες για τη συμμόρφωση με την οικεία συμβατική υποχρέωση,
 - ii. Κήρυξη του υποπαραχωρησιούχου σε πτώχευση ή/και αναγκαστική διαχείριση ή/και αναγκαστική εκκαθάριση ή/και άλλη διαδικασία αφερεγγυότητας ή θέση του σε οικιοθελή λύση και εκκαθάριση,
 - iii. Κήρυξη του υποπαραχωρησιούχου ως έκπτωτου σε διαγωνιστικές διαδικασίες του ευρύτερου δημόσιου τομέα,
 - iv. Έκδοση τελεσίδικης απόφασης από τα αρμόδια δικαστήρια ή/και αρχές ανταγωνισμού, δυνάμει της οποίας διαπιστώνεται η παράβαση των κανόνων του ελεύθερου ανταγωνισμού από τον υποπαραχωρησιούχο,
 - v. Παράβαση από τον υποπαραχωρησιούχο όρων και περιορισμών που τίθενται στην «**ΟΛΘ Α.Ε.**» από τις διατάξεις της Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και «**ΟΛΘ Α.Ε.**»
 - vi. Παράβαση των υποχρεώσεων του υποπαραχωρησιούχου των όρων και διατάξεων της παρούσας σύμβασης και της διακήρυξης του Διαγωνισμού
 - vii. Μη συμμόρφωση με τους όρους και τις προϋποθέσεις του παρόντος, της πρότασης που θα επιλεγεί και θα εγκριθεί, των εγκεκριμένων από την «**ΟΛΘ Α.Ε.**» μελετών και σχεδίων.

Η μονομερής λύση της σύμβασης θα γίνει ύστερα από έγγραφη προειδοποίηση, η οποία κοινοποιείται με απόδειξη στον «**ΠΕΛΑΤΗ**». Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» δεν μπορεί να αξιώσει καμία αποζημίωση από τη λύση της σύμβασης.

Σε περίπτωση πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης από μέρος του «**ΠΕΛΑΤΗ**» καταπίπτει η εγγυοδοσία καλής εκτέλεσης αυτής, υπέρ της «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

Το παραχωρούμενο δικαίωμα χρήσης του χώρου μπορεί να ανακληθεί εκ μέρους της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» για λόγους Εθνικής ανάγκης, άμυνας και ασφάλειας της χώρας. Στην περίπτωση αυτή, υποχρεούται ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» να εγκαταλείψει τη χρήση του χώρου, μέσα σε τακτή προθεσμία, χωρίς καμία αξίωση για αποζημίωση.

Η παρούσα σύμβαση υπόκειται στους κάθε είδους όρους και περιορισμούς που τίθενται στην από Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της «**ΟΛΘ Α.Ε.**», όπως κυρώθηκε και ισχύει με το νόμο, και για την οποία έχει λάβει γνώση ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» και την αποδέχεται ανεπιφύλακτα. Σε περίπτωση που απαιτηθεί οποιαδήποτε τροποποίηση στη χρήση του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου, στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της ή λόγω τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης, η παρούσα θα λύεται αζημίως για τα δύο μέρη.

ΑΡΘΡΟ 10 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

Η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» ουδεμία αστική, ποινική ή διοικητική ευθύνη φέρει καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης για οποιαδήποτε κλοπή, βλάβη, καταστροφή, ατύχημα, καθώς και για ζημία, φθορά ή απώλεια συμβεί, συμπεριλαμβανομένου του εξοπλισμού και των λοιπών εγκαταστάσεων στους

παραχωρούμενους χώρους, ως και έναντι των πάσης φύσεως εργαζομένων στους χώρους που χρησιμοποιούνται από τον «ΠΕΛΑΤΗ» και συνδέονται μαζί του με σχέση εξαρτημένης εργασίας ή σχέση προσθήσεως, καθώς και για οποιοδήποτε ατύχημα, σωματική βλάβη ή θάνατο συμβεί σε οποιονδήποτε τρίτο ή συνδεδεμένο με οποιονδήποτε σχέση με τον «ΠΕΛΑΤΗ» εντός των παραχωρηθέντων χώρων ή εκτός αυτού με υπαιτιότητα των εργαζομένων ή των προστηθέντων του «ΠΕΛΑΤΗ».

Η «ΟΛΘ Α.Ε.» ουδεμία ευθύνη φέρει για τα πρόσωπα που επισκέπτονται τους χώρους, για τα πρόσωπα που θα απασχοληθούν με την προετοιμασία και την εκτέλεση των εργασιών πριν την έναρξη της λειτουργίας των χώρων, και μετά την επίσημη παράδοση-παραλαβή αυτού, για οποιαδήποτε ζημία, φθορά ή απώλεια ήθελε υποστεί ο εξοπλισμός και οι λοιπές εγκαταστάσεις, για κάθε τυχόν κίνδυνο από πυρκαγιά στις περιπτώσεις που θα καταστραφούν ή πάθουν ζημιά ή βλάβη υλικά, εξοπλισμός, εγκαταστάσεις, πρόσωπα και για κάθε ατύχημα που τυχόν συμβεί σε πρόσωπα, καθόσον την ευθύνη την έχει αποκλειστικά ο μισθωτής. Ο μισθωτής γενικά έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται προς τους νόμους και τις αστυνομικές και λιμενικές διατάξεις, είναι αστικά και ποινικά υπεύθυνος για κάθε παράβαση και αξιόποινη πράξη και υποχρεούται να πληρώσει οποιοδήποτε ποσό που θα επιδικαστεί ακόμη και σε βάρος της «ΟΛΘ Α.Ε.». Αντιθέτως η «ΟΛΘ Α.Ε.» έχει αξιώσεις κατά του μισθωτή και κατά παντός που θα ήθελε προκαλέσει φθορές και καταστροφές στον παραχωρούμενο χώρο.

ΑΡΘΡΟ 11 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΕΛΑΤΗ

Ο ΠΕΛΑΤΗΣ:

Θα βαρύνεται με όλα τα έξοδα σε περίπτωση τροποποίησης των υφισταμένων δικτύων η εγκαταστάσεων μετά από αίτημά του. Στην περίπτωση αυτή δεν εντάσσονται δαπάνες που αφορούν επιδιόρθωση ή αντικατάσταση για λόγους συντήρησης των κεντρικών παροχικών δικτύων παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (ενδεικτικά ύδρευση, αποχέτευση, ηλ.ρεύμα), από τις κεντρικές εγκαταστάσεις της «ΟΛΘ Α.Ε.» προς το κατάστημα.

Οποιαδήποτε τροποποίηση, διαρρύθμιση και λοιπές επεμβάσεις στους παραχωρηθέντες χώρους θα γίνονται με αποκλειστική δαπάνη, φροντίδα, μέριμνα και ευθύνη του Αναδόχου. Οι μετατροπές αυτές θα πρέπει να είναι ελαφρού τύπου, να αίρονται χωρίς ζημιές στο κτίριο και να μη θίγουν το φέροντα οργανισμό του. Παράλληλα, πριν την εκτέλεση τους θα πρέπει να εκδίδεται το σύνολο των αδειών και να λαμβάνονται όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις. Με τη λήξη ή τη λύση της σύμβασης, η «ΟΛΘ Α.Ε.» δικαιούται να ζητήσει την επαναφορά των χώρων στην αρχική τους κατάσταση.

Για αλλαγή – τροποποίηση – μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης του «ΠΕΛΑΤΗ» θα ενημερώνεται η «ΟΛΘ Α.Ε.» εγγράφως πριν αυτή πραγματοποιηθεί και σε κάθε περίπτωση το ποσοστό συμμετοχής του αρχικού αναδόχου στο Εταιρικό Κεφάλαιο δεν θα είναι μικρότερο του 50%. Για οποιαδήποτε άλλη αλλαγή, τροποποίηση ή μεταβολή της νομικής μορφής και της μετοχικής σύνθεσης του «ΠΕΛΑΤΗ», αυτή θα είναι δυνατή μόνο μετά από αίτηση του και έγκριση της «ΟΛΘ Α.Ε.».

Θα λαμβάνει όλα τα μέτρα για την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων που προβλέπονται στην Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) λειτουργίας του λιμένα (Α.Π. ΥΠΕΚΑ/ΕΥΠΕ 203978/21-12-2012).

Θα διαθέτει τα μέσα και τους οικονομικούς πόρους για την αποκατάσταση τυχόν δυσάρεστων καταστάσεων, που οφείλονται σε δικές του ενέργειες, κατά παράβαση των περιβαλλοντικών όρων (ΑΕΠΟ).

Θα λαμβάνει όλα τα μέτρα Υγείας και Ασφάλειας στην εργασία που προβλέπεται από τη Νομοθεσία και τον Κανονισμό Υγείας και Ασφάλειας της «**ΟΛΘ Α.Ε.**», του οποίου έλαβε γνώση (ΦΕΚ Β'.1381/6.10.2005) και θα συμμορφώνεται με όλες τις εκεί προβλεπόμενες υποχρεώσεις. Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» πρέπει να εξασφαλίζει ότι το προσωπικό του είναι σωστά ενημερωμένο για τις υποχρεώσεις του που πηγάζουν από τον ανωτέρω αναφερόμενο Κανονισμό και οφείλει να επιβλέπει την συμμόρφωσή τους με τον Κανονισμό. Οι εργαζόμενοι που θα απασχοληθούν θα είναι άτομα κατάλληλα για τη συγκεκριμένη εργασία και νομίμως διαμένοντα στην Ελλάδα.

Θα τηρεί όλες τις υγειονομικές, αγορανομικές, φορολογικές, ασφαλιστικές διατάξεις και διατάξεις εργατικής νομοθεσίας για το προσωπικό που απασχολεί.

Θα λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα πυρόσβεσης και πυροπροστασίας που απαιτούνται από την Ελληνική Νομοθεσία.

Θα λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή ρύπανσης της θάλασσας, της παραλίας και του περιβάλλοντος χώρου.

Θα λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία της Δημόσιας υγείας και εφόσον απαιτηθεί θα προβεί στην απολύμανση του χώρου.

Θα λάβει όλες τις προβλεπόμενες εκ του νόμου άδειες και εγκρίσεις.

ΑΡΘΡΟ 12 ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Σε περίπτωση που προκύψουν σοβαρές λειτουργικές ανάγκες της «**ΟΛΘ Α.Ε.**» που επιβάλλουν την διακοπή της σύμβασης, η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» έχει το δικαίωμα να καταγγείλει την σύμβαση μονομερώς και αζημίως, οπότε ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» υποχρεούται να εγκαταλείψει τον παραχωρηθέντα χώρο σε χρόνο που θα ορίσει η «**ΟΛΘ Α.Ε.**», με την επιφύλαξη των δικαιωμάτων του πελάτη, όπως ορίζει ο Νόμος..

ΑΡΘΡΟ 13 ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» δικαιούται να προβαίνει οποτεδήποτε σε έλεγχο της τήρησης των όρων της σύμβασης. Σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε από τους παραπάνω όρους, οι οποίοι θεωρούνται όλοι ουσιώδεις, η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» δύναται να τάξει προθεσμία 30 ημερών για τη συμμόρφωση με την οικεία συμβατική υποχρέωση και σε περίπτωση μη συμμόρφωσης να καταγγείλει τη σύμβαση μονομερώς και αζημίως, οπότε γεννάται η υποχρέωση άμεσης παράδοσης του χώρου. Στην περίπτωση αυτή καταπίπτει η εγγυοδοσία υπέρ της «**ΟΛΘ Α.Ε.**», ως ποινική ρήτρα και αναπόδεικτη αποζημίωση.

ΑΡΘΡΟ 14 ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ

Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» υποχρεούται να τηρεί απαρέγκλιτα τις εκάστοτε ισχύουσες τελωνειακές διατάξεις που προβλέπονται από την Εθνική και Κοινοτική νομοθεσία και να τηρεί τους κανονισμούς και διατάξεις που σχετίζονται με την λειτουργία της «**ΟΛΘ Α.Ε.**».

Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» υποχρεούται να τηρεί τους όρους και περιορισμούς που έχουν τεθεί στην «**ΟΛΘ Α.Ε.**» από την από 2-2-2018 Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και «**ΟΛΘ Α.Ε.**» ήδη κυρωθείσης με τον Ν.4522/2018 (ΦΕΚ 39/Α'7-3-2018), του περιεχομένου της οποίας έχει λάβει γνώση.

ΑΡΘΡΟ 15
ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Εφόσον η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» δεν ασκεί δικαίωμα ή δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση, τούτο δεν θα σημαίνει ότι τα δικαιώματα της αποδυναμώνονται ούτε, πολύ περισσότερο, ότι έχει σιωπηρώς παραιτηθεί από αυτά τα δικαιώματα της. Η «**ΟΛΘ Α.Ε.**» θα δύναται να τα ασκεί κατά του «**ΠΕΛΑΤΗ**» οποτεδήποτε κρίνει σκόπιμο και ωφέλιμο.

Η παρούσα υπάγεται στο Ελληνικό Δίκαιο. Για κάθε διαφορά που τυχόν θα προέλθει από την παρούσα, αρμόδια θα είναι τα Δικαστήρια της Θεσσαλονίκης.

Συμπληρωματικά στην παρούσα θέματα που δεν προβλέπονται στη σύμβαση θα διέπονται από την διακήρυξη του διαγωνισμού/2021.

Η σύμβαση δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 813/78 «Περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων ή άλλων προστατευτικών νόμων», όπως κωδικοποιήθηκε με το Π.Δ. 34/95 (Άρθρο 22 του Ν. 2971/2001).

Όλοι οι όροι της παρούσας σύμβασης καθώς και οι όροι της διακήρυξης συμφωνούνται ως ουσιώδεις και η μη συμμόρφωση του «**ΠΕΛΑΤΗ**» προς αυτούς αποτελούν λόγο καταγγελίας της σύμβασης.

Ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» δηλώνει ότι αποδέχεται και αναλαμβάνει την ανάπτυξη και λειτουργία του κυλικείου του Οίκου του Λιμενεργάτη και της καντίνας του ΣΕΜΠΟ στον παραχωρούμενο χώρο, τον εξέτασε και τον βρήκε κατάλληλο για το σκοπό αυτό και ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης του διαγωνισμού, τους οποίους αναγνωρίζει ότι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα παραιτούμενος από κάθε σχετική ένσταση.

*Η σύμβαση αυτή συντάχθηκε σε τρία (3) αντίγραφα και αφού διαβάσθηκε από τους συμβαλλόμενους υπογράφηκε ως έχει από αυτούς και πήραν ένα (1) αντίγραφο ο «**ΠΕΛΑΤΗΣ**» και δύο (2) η «**ΟΛΘ Α.Ε.**».*

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν

ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΘ ΑΕ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ –
ΓΕΝΙΚΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟΣ Δ/ΝΤΗΣ**

Ο ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

FRANCO NICOLA CUPOLO
.....