



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΑΚΙΝΗΤΟ:

Αναψυκτήριο στο Καστέλλο Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:

3 ΕΤΗ

30 Νοεμβρίου 2019

ΠΕΛΑΤΗΣ:

Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων

Copyright ©2019 Dorian Strategic Partners

Με επιφύλαξη κάθε νομίμου δικαιώματος

Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση του παρόντος, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτού, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτότυπου ή αντιτύπων του και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση του, ολόκληρου ή τμημάτων του χωρίς την άδεια των δημιουργών του.

(Ν.2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας)

Disclaimer

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει διενεργηθεί αυστηρά για σκοπούς πληροφόρησης του πελάτη για τη μισθωτική αξία ακινήτων. Ως εκ τούτου δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ούτε από Τράπεζα ούτε από επενδυτή. Επίσης, βασίζεται στις γενικές παραδοχές/ επιφυλάξεις όπως αναφέρονται αναλυτικά στην παράγραφο §1.4. Οι πληροφορίες και τα στοιχεία που είχαμε στην διάθεση μας δόθηκαν από τον πελάτη και θεωρούνται αξιόπιστα. Ενώ έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για να διασφαλιστεί η ακρίβειά τους, η *Dorian Strategic Partners* δεν μπορεί να το εγγυηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για τυχόν μελλοντικές μεταβολές των οικονομικών και δημοσιονομικών μέτρων και δεικτών ή καταστάσεων.

Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί με σκοπό να παρέχει ανώτερη ποιότητας ανάλυση με δεδομένα και πληροφορίες που αναφέρονται για την καλύτερη κατανόηση της **Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας** του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Κάθε πιθανός επενδυτής ή μισθωτής που ενδιαφέρεται να μισθώσει κάποιο από τα προαναφερθέντα περιουσιακά στοιχεία προτείνεται να πραγματοποιήσει την δική του επιθεώρηση ως προς το νομικό καθεστώς και την τεχνική και περιβαλλοντική κατάσταση του ακινήτου και να βασιστεί σε αυτήν την εξέταση και έρευνα και όχι μόνο στην παρούσα ανάλυση.

Οι πληροφορίες, που έχουν χρησιμοποιηθεί στην αποτίμησή μας, θεωρούνται αξιόπιστες.

Τα οικονομικά στοιχεία μπορεί να αλλάξουν ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, τον ανταγωνισμό, τα χαρακτηριστικά της περιοχής και τις μελλοντικές εξελίξεις της οικονομίας στη Ελλάδα. Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι, η μελέτη πραγματοποιήθηκε υποθέτοντας σταθερό κοινωνικό, οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον. Κατά συνέπεια δεν είμαστε υπεύθυνοι για οποιεσδήποτε μεταβολές / διακυμάνσεις σε περίπτωση που υπάρξουν αλλαγές στο περιβάλλον αυτό.

Η εργασία μας δεν έχει λάβει υπόψη τις πιθανές συνέπειες από τυχόν αλλαγές στους κανονισμούς που σχετίζονται με περιβαλλοντικές, πολεοδομικές ρυθμίσεις, ή άλλους περιορισμούς.

Τα πνευματικά δικαιώματα αυτής της έκθεσης ανήκουν αποκλειστικά στην ‘Dorian Strategic Partners’ και το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης είναι αυστηρά εμπιστευτικό και επομένως απαγορεύεται να δημοσιευθεί ή να αναπαραχθεί με οποιονδήποτε μέσο, ή να διανεμηθεί σε οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση και εξουσιοδότηση της ‘Dorian Strategic Partners’.

Το παρόν “Disclaimer” αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Περιεχόμενα

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
1.1	Περίληψη.....	7
1.2	Αρχές Εκτίμησης.....	8
1.3	Δήλωση υιοθέτησης των International Valuation Standards.....	11
1.4	Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης/ Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης.....	12
2	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	14
2.1	Στοιχεία Φακέλου.....	14
2.2	Τοποθεσία Ακινήτου	14
2.3	Περιγραφή Αναψυκτηρίου	16
2.3.1	Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις.....	16
2.3.2	Ειδικά στοιχεία του αναψυκτηρίου	17
2.3.3	Παρατηρήσεις επί του περιβάλλοντα χώρου και Στοιχεία που υποβαθμίζουν την Αξία.....	17
2.4	Κατάταξη του αναψυκτηρίου	17
2.5	Προϋπολογισμός.....	18
3	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ	19
3.1	Μελέτη Εκτίμησης /Μεθοδολογία	19
3.2	Μέθοδος Κερδών.....	19
3.3	Εφαρμογή Μεθόδου	23
4	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	25
5	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΚΥΡΞΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ	25
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	27
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	30
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ	35
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ.....	46

30 Νοεμβρίου 2019

Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων
Πανεπιστημίου 57, 105 64 - Αθήνα

ΘΕΜΑ: Αποτίμηση Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας αναψυκτηρίου για Διάρκεια Μίσθωσης 3 Ετών, το οποίο βρίσκεται στο Καστέλλο της Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου.

Αξιότιμοι κύριοι,

Κατόπιν της σχετικής από 12 Νοεμβρίου 2019 εντολής σας, προχωρήσαμε στην εκπόνηση έκθεσης εκτίμησης Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας για τις ανάγκες του διαγωνισμού για την βραχύχρονη εκμίσθωση χώρων αναψυκτηρίων, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για την αξιολόγηση των οικονομικών προσφορών των συμμετεχόντων και η οποία περιλαμβάνει τον χώρο του αναψυκτηρίου στο Καστέλλο της Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου. Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του εκτιμητή όσο αφορά στην τρέχουσα **Αγοραία Μισθωτική Αξία** του υπό εξέταση ακινήτου.

Στο εκτιμώμενο πραγματοποιήθηκε αυτοψία την **14^η Νοεμβρίου 2019**.

Για τον σκοπό της συγκεκριμένης έκθεσης, ορίστηκε η **Αγοραία Μισθωτική Αξία** σύμφωνα με τα Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS, ως «*Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα δικαίωμα επί ακίνητης περιουσίας θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάσει κατάλληλων όρων μίσθωσης σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό*». - RICS Red Book, Greek translation 2014.

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει του όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Βασιζόμενοι στην έρευνα, στη μελέτη, στην επιθεώρηση, στη διερεύνηση και στην ανάλυση όπως αυτή διατυπώνεται στη συνημμένη έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής έχει τη γνώμη ότι την 14^η Νοεμβρίου 2019, το υπό εξέταση ακίνητο με διάρκεια μίσθωσης 3 χρόνια, είχε συνολικά εκτιμώμενη:

Αγοραία Μισθωτική Αξία (μηνιαία): 5.520€
(Πέντε Χιλιάδες Πεντακόσια Είκοσι Ευρώ)

Μισθωτική Αξία μετά την αφαίρεση προϋπολογισμού (μηνιαία): 4.800€
(Τέσσερις Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ)

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα πρότυπα της Επιτροπής Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας (RICS). Οι συνοδευτικές δηλώσεις της αποτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, καθώς και η πιστοποίηση της αποτίμησης αποτελούν επίσης αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Με εκτίμηση για την **DORIAN STRATEGIC PARTNERS,**

Γεώργιος Καμπουρόπουλος, FRICS, MSc
Διευθύνων Σύμβουλος
Πιστοποιημένος Εκτιμητής RICS, VRS

Ιωάννης Αυγενικού, MRICS
Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, MPhil
Πιστοποιημένος Εκτιμητής RICS

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Περίληψη

Στοιχεία Παραλήπτη	Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων
Ιδιοκτήτης	Υπουργείο Πολιτισμού & Αθλητισμού – Ελληνική Δημοκρατία
Εντολή Ανάθεσης	Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 12 Νοεμβρίου 2019 σχετική εντολή σας
Αντικείμενο Εκτίμησης	Αναψυκτήριο στο Καστέλλο Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου
Σκοπός & Βάση Εκτίμησης	<p>Η εκτίμηση προορίζεται για εσωτερική χρήση από το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων για τις ανάγκες του διαγωνισμού για την εκμίσθωση των εκτιμώμενων χώρων.</p> <p>Η βάση της αξίας είναι η Αγοραία Μισθωτική Αξία για διάρκεια μίσθωσης 3 ετών.</p> <p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.</p>
Ημερομηνία Αυτοψίας	Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία την 14 ^η Νοεμβρίου 2019.
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	30 Νοεμβρίου 2019
Ημερομηνία που αναφέρεται η εκτίμηση	14 Νοεμβρίου 2019
Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου (μηνιαίως)	5.520€
Μισθωτική Αξία Ακινήτου μετά την αφαίρεση προϋπολογισμού (μηνιαίως)	4.800€
Κώδικες	Η έκθεση βασίστηκε στις συγκεκριμένες οδηγίες όπως προσδιορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνώμων της Μεγάλης Βρετανίας (RICS), καθώς επίσης και από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS).
Εκτιμητής	Γ. Καμπουρόπουλος/ Ι. Αυγενικού
Τηλέφωνο / Fax Email:	+30 -210-7290670 / +30 – 22410-38315 info@dorianstrategic.com
Συνημμένα	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Χάρτης Ακινήτου ❖ Φωτογραφίες ακινήτου ❖ Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης ❖ Παράρτημα

1.2 Αρχές Εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα αγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου. Επισημαίνεται ότι το ακίνητο εκτιμήθηκε με βάση την υφιστάμενη κατάσταση ανάπτυξής του.

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- *Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων - Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.), Μεγάλης Βρετανίας. Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 3.6 του Red Book Appraisal & Valuation Manual και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του.*
- *International Valuation Standards (IVS)*

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθη υπόψη η παρακάτω μέθοδος εκτίμησης:

Μέθοδος των Κερδών (Profits Method)

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή η αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται από την κεφαλαιοποίηση των ακαθάριστων κερδών (Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων - EBITDA) που προέρχονται από τη λειτουργία της επιχείρησης. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για ακίνητα εξειδικευμένου χαρακτήρα, όπως ξενοδοχεία, ιδιωτικές κλινικές, σταθμούς αυτοκινήτων, βενζινάδικα, κινηματογράφους κλπ, οι αγοραπωλησίες των οποίων σπανίζουν στην αγορά ενώ συνήθως η αξία που προκύπτει από τη λειτουργία της επιχείρησης υπερβαίνει την αξία των κτισμάτων με εναλλακτική χρήση.

Για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνονται υπόψη όλες οι μελλοντικές χρηματικές ροές που προκύπτουν από την χρήση του ακινήτου. Οι χρηματικές ροές περιλαμβάνουν τα έσοδα και τα έξοδα που προκύπτουν από την λειτουργία της επιχείρησης. Σκοπός είναι ο προσδιορισμός ενός οικονομικού ενοικίου στο οποίο θα εφαρμοστεί ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης. Έτσι από τα συνολικά έσοδα που απορρέουν από τη λειτουργία της επιχείρησης αφαιρούνται όλες οι υποχρεώσεις της, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται τα άμεσα έξοδα της επιχείρησης, δαπάνες συντήρησης, μισθολογικά κόστη κλπ. Το ποσό που απομένει, αποτελεί ουσιαστικά τα κέρδη προ φόρων της επιχείρησης, αποτελεί το εκτιμώμενο οικονομικό ενοίκιο (EBITDA) που προκύπτει από την χρήση του ακινήτου.

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με την πάγια τακτική της εταιρίας μας, βεβαιώνουμε ότι η παρούσα αναφορά είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων. Εξάλλου, η παρούσα έκθεση εκτιμήσεως ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν, απαγορεύεται να δημοσιευθεί μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας.

1.3 Δήλωση υιοθέτησης των International Valuation Standards

Η DORIAN STRATEGIC PARTNERS δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards (IVS).

Πιο συγκεκριμένα:

- Η εταιρεία μας πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 4 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του ν.4152/2013 (ΦΕΚ /Α'107).
- Οι υπογράφωντες είναι πιστοποιημένοι εκτιμητές ακινήτων RICS ή REV.
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην DORIAN STRATEGIC PARTNERS από τον Πελάτη.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η DORIAN STRATEGIC PARTNERS, τα μέλη της ομάδας έργου, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η DORIAN STRATEGIC PARTNERS και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

Γεώργιος Καμπουρόπουλος, FRICS, MSc
Διευθύνων Σύμβουλος
Πιστοποιημένος Εκτιμητής RICS, VRS

Ιωάννης Αυγενικού, MRICS
Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, MPhil
Πιστοποιημένος Εκτιμητής RICS

1.4 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης/ Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Η εκτίμηση έχει βασιστεί σε στοιχεία που λήφθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες (βλ. παρ. 2.1) και αφορούν στην ποιότητα και κατάσταση της κατασκευής, στη λειτουργικότητα, στις χρήσεις και στις επιφάνειες των χώρων (κλειστοί και υπαίθριοι), στον τρόπο λειτουργίας των αναψυκτηρίων και των αρχαιολογικών χώρων, τον αριθμό των επισκεπτών, τις ημέρες και το ωράριο λειτουργίας των χώρων και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την εγκυρότητα των στοιχείων αυτών.
- Ακόμα, όλα τα τεχνικά στοιχεία που αφορούν σε αρχιτεκτονικά σχέδια (κατόψεις, τοπογραφικά, τομές, κτλ) έχουν προσκομιστεί από τις Υπηρεσίες και θεωρούνται ορθά και ότι ανταποκρίνονται στην υφιστάμενη κατάσταση των χώρων.
- Η μισθωτική αξία δίνεται με την παραδοχή ότι οι χώροι δύναται να λάβουν άδεια λειτουργίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τους κανονισμούς του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού καθώς επίσης και ότι δύναται να υδροδοτηθούν και να ηλεκτροδοτηθούν.
- Οι χώροι θεωρούνται λειτουργικά ανεξάρτητοι και ότι διαθέτουν ανεξάρτητες παροχές σε υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (ΔΕΚΟ), εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.
- Τα ακίνητα θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στην κατάσταση που βρίσκονται κατά την ημερομηνία αυτοψίας, εκτός εάν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεση και προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία.
- Η άδεια ίδρυσης και λειτουργίας των αναψυκτηρίων χορηγείται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, σύμφωνα με το άρθρο 7, παρ.9, περ. γ, του Ν. 2557/1997 (Α'271 24-12-1997), όπως ισχύει.
- Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν μισθωτικές δεσμεύσεις, βάρη, πρόστιμα, τέλη, εισφορές, εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση αντανakλά το υπάρχον οικονομικό περιβάλλον και νομισματικό καθεστώς.
- Θεωρούμε ότι το γήπεδο δεν παρουσιάζει γεωτεχνικά προβλήματα και το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
- Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.
- Τυχόν στοιχεία για υφιστάμενες φθορές στο κτηριακό κέλυφος ή στις υδραυλικές και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, έχουν ληφθεί υπόψη με βάση τα τεχνικά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.
- Ο προϋπολογισμός εργασιών καθώς και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησής τους για την αποκατάσταση φθορών όπου έχει κριθεί απαραίτητος από τις αρμόδιες Υπηρεσίες, έχει συνταχθεί με ευθύνη της Υπηρεσίας και έχει ληφθεί υπόψη στην παρούσα έκθεση εκτίμησης.
- Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.

- Οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μουσεία είναι χώροι πολιτισμού με μεταβαλλόμενη επισκεψιμότητα, κυρίως μεταξύ χειμερινής και θερινής περιόδου. Οι όροι λειτουργίας τους, οι εκάστοτε προσβάσιμοι και επισκέψιμοι χώροι, το απασχολούμενο προσωπικό, το ωράριο λειτουργίας τους, όπως και η επισκεψιμότητά τους, αποτελούν μεταβλητά στοιχεία και δεν θα πρέπει να ληφθούν ως δεδομένα από τους υποψηφίους αναδόχους για τον υπολογισμό του προσδοκώμενου κέρδους και σε καμία περίπτωση τα στοιχεία αυτά και η τυχόν διαφοροποίησή τους δεν μπορούν να τύχουν επίκλησης ως αιτία μεταβολής συνθηκών. Οι υποψήφιοι ανάδοχοι δεσμεύονται από τους δικούς τους υπολογισμούς, εκτιμήσεις, προσμετρήσεις.
- Η εποχική λειτουργία των αναψυκτηρίων αφορά την περίοδο Απριλίου-Οκτωβρίου και η ετήσια λειτουργία αφορά την περίοδο Απριλίου-Μαρτίου
- Στα αναψυκτήρια εποχικής λειτουργίας υπολογίζονται έσοδα εποχικής λειτουργίας και στα αναψυκτήρια ετήσιας λειτουργίας υπολογίζονται έσοδα ετήσιας λειτουργίας
- Στα αναψυκτήρια εποχικής λειτουργίας υπολογίζεται μίσθωμα για τους μήνες εποχικής λειτουργίας και στα αναψυκτήρια ετήσιας λειτουργίας υπολογίζεται μίσθωμα για τους μήνες ετήσιας λειτουργίας

2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Στοιχεία Φακέλου

Τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν από τις υπηρεσίες του ΤΑΠ και χρησιμοποιήθηκαν είναι τα εξής:

- Το από Φεβρουάριο 2010 σχέδιο της κάτοψης ισόγειου του χώρου του Παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου, από το ΤΔΠΕΑΕ, ΥΠΠΟΑ σε κλίμακα 1:200
- Ηλεκτρονικά αρχεία dwg κάτοψης και τομών από το ΤΔΠΕΑΕ, ΥΠΠΟΑ.
- Τεχνικό έντυπο του αναψυκτηρίου στο χώρο του Καστέλλο (χωρίς υπογραφή συντάκτη ή μηχανικού)
- Έντυπο με στοιχεία λειτουργίας του χώρου του αναψυκτηρίου στο χώρο του Καστέλλο.
- Έντυπο επισκεψιμότητας και εισπράξεων του Μουσείου του Παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου των ετών 2018 και 2019 (έως Ιούνιο 2019)
- Έντυπο επισκεψιμότητας και εισπράξεων του Αρχαιολογικού Χώρου Ρόδου των ετών 2018 και 2019 (έως Ιούνιο 2019)

2.2 Τοποθεσία Ακινήτου

Σύντομη περιγραφή Αρχαιολογικού Χώρου

Το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου, κτισμένο τον 14ο αιώνα στη βορειοδυτική πλευρά της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου, στο ψηλότερο σημείο της, αποτελούσε το διοικητικό κέντρο του Τάγματος των ιπποτών του Αγίου Ιωάννη Προδρόμου. Το παλάτι είναι ένα ορθογώνιο επιβλητικό κτίριο, με διαστάσεις 80X75μ. χτισμένο γύρω από μια μεγάλη εσωτερική αυλή. Στο ισόγειο αναπτύσσονταν οι βοηθητικοί χώροι, οι κουζίνες, οι αποθήκες και οι στάβλοι ενώ στον όροφο βρίσκονταν η μεγάλη αίθουσα του Συμβουλίου, η τραπεζαρία και τα ιδιαίτερα διαμερίσματα του Μεγάλου Μαγίστρου, γνωστά με την ονομασία «Μαργαρίτες».

Το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου, έμεινε σχεδόν αλώβητο από τις δύο μεγάλες πολιορκίες των Οθωμανών (1480 και 1522 αντίστοιχα). Κατά τη διάρκεια της Οθωμανικής κατοχής οι ισόγειοι και υπόγειοι χώροι του παλατιού μετατράπηκαν σε αποθήκες, στάβλο της στρατιωτικής φρουράς και φυλακή. Το 1856, η έκρηξη πυρίτιδας στον πύργο του καμπαναριού του Αγίου Ιωάννη, κατέστρεψε ολοσχερώς την εκκλησία των Ιπποτών και το μεγαλύτερο μέρος του παλατιού.

Στη διάρκεια της Ιταλικής κατοχής στα Δωδεκάνησα (1912-1948) ο Ιταλός διοικητής Mario De Vacci αποφάσισε την ανακατασκευή του παλατιού και το παλάτι μετατράπηκε στην επίσημη κατοικία του εκάστοτε Ιταλού Διοικητή, αλλά και θερινό ανάκτορο για τον Ιταλό βασιλιά Vittorio Emanuele III' και αργότερα τον Benito Mussolini.

Επισκεψιμότητα

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, η επισκεψιμότητα του χώρου του Μουσείου του Μεγάλου Μαγίστρου (Καστέλλο) το έτος 2018 έφτασε στους **242.759 επισκέπτες**, ενώ το έτος 2019 από Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο τους 82.568 επισκέπτες. Σημειώνεται ότι η μεγαλύτερη επισκεψιμότητα παρατηρείται τους μήνες από Μάιο έως Σεπτέμβριο.

Το ωράριο λειτουργίας του Μουσείου είναι: από 08:00-20:00 (θερινό ωράριο) και από 08:00-16:00 (χειμερινό ωράριο).

Σημειώνεται ότι το Μουσείο βρίσκεται σε άμεση σχέση με τους επισκέπτες του Αρχαιολογικού Χώρου των τειχών οι οποίοι το έτος 2018 έφτασαν συνολικά τους 66.082 επισκέπτες οι οποίοι θα μπορούσαν να επισκεφτούν το χώρο του αναψυκτηρίου του Μουσείου του Καστέλλο.

Θέση αναψυκτηρίου στον Αρχαιολογικό Χώρο

Το αναψυκτήριο του Μουσείου χωροθετείται στο ισόγειο του Παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου, στο βορειοδυτικό τμήμα του παλατιού, σε απόσταση περίπου 55μ. από την είσοδο του Καστέλλο (βλ. Παράρτημα Β). Η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσω της επιβλητικής εσωτερικής αυλής του Καστέλλο. Δεύτερη πόρτα που υπάρχει στον δυτικό τοίχο δύναται να συνδέσει το αναψυκτήριο με την πύλη των κανονιών στη δυτική όψη του μνημείου, ενώ τρίτη, μικρότερη πόρτα στο νότιο τοίχο του αναψυκτηρίου, αποτελεί την έξοδο της βυζαντινής έκθεσης που στεγάζεται στο ισόγειο του Παλατιού.

Ενδεικτική φωτογραφία με επισήμανση της θέσης του αναψυκτηρίου.

Συντεταγμένες θέσης ('google') : Γεωγρ. πλάτος: **36.445843°**, Γεωγρ. μήκος: **28.223581°**.



Παρατηρήσεις

- Η θέση του αναψυκτηρίου θεωρείται πλεονεκτική λόγω της πρόσοψης/προβολής που διαθέτει στο μεγάλο αίθριο χώρο που καταλαμβάνει το κέντρο του παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου.
- Από άποψη προσανατολισμού επίσης θεωρείται η βέλτιστη καθότι η πρόσοψη είναι ανατολική, διαθέτει δύο ανοίγματα 3,15μ. και 3,00μ. αντίστοιχα προς την πλευρά αυτή με γυάλινες πόρτες ενώ ο χώρος διαθέτει άμεση 'εκτόνωση' στον κεντρικό αίθριο χώρο του παλατιού. Επίσης ο χώρος θεωρείται διαμπερής λόγω της ύπαρξης πόρτας και προς τη δυτική πλευρά του.

2.3 Περιγραφή Αναψυκτηρίου

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το εκτιμώμενο αναψυκτήριο, με συνολική επιφάνεια **190,00τ.μ.**, βρίσκεται στην ισόγεια στάθμη του παλατιού του Μεγάλου Μαγίστρου, στη βορειοδυτική πλευρά του. Πρόκειται για τμήμα του μεσαιωνικού παλατιού που είναι κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από λιθοδομή, δάπεδα κεραμικά, κουφώματα γυάλινα. Το αναψυκτήριο δεν λειτουργεί από το 2008. Η γενικότερη κατάσταση του ΧΩΡΟΥ κρίνεται καλή (βλ. φωτό στο Παράρτημα Α και σχέδια στο Παράρτημα Β).

Το αναψυκτήριο δεν διαθέτει εξοπλισμό παρασκευαστηρίου και για τη νέα λειτουργία του απαιτείται η εγκατάσταση νέου εξοπλισμού. Επιπλέον το αναψυκτήριο 'εκτονώνεται' στον κεντρικό αίθριο χώρο του παλατιού μέσω δύο ανοιγμάτων (3,15μ. και 3,0μ. αντίστοιχα) που καλύπτονται με γυάλινες πόρτες. Το καθαρό εσωτερικό ύψος του κύριου χώρου του αναψυκτηρίου είναι 7,80μ.

Το αναψυκτήριο δε διαθέτει δικές του τουαλέτες, αλλά χρησιμοποιούνται τα w.c. του μουσείου του Καστέλλο που βρίσκονται στη νοτιοανατολική πλευρά του παλατιού σε απόσταση περί τα 60μ. (βλ. Παράρτημα Β).

Από την αυτοψία προκύπτει ότι ο χώρος του αναψυκτηρίου βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης χωρίς εμφανείς φθορές, παρόλο που δε βρίσκεται σε λειτουργία από το 2008. Στο εσωτερικό του χώρου, στη βορειοδυτική πλευρά του υπάρχει κλίμακα που οδηγεί σε υπόγεια στάθμη όπου υπάρχει υποσταθμός ΔΕΗ.

2.3.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα τεχνικά στοιχεία, ως έχει αναφερθεί το αναψυκτήριο δεν διαθέτει παρασκευαστήριο. Οι ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις του καθώς και το δίκτυο αποχέτευσης του χώρου λειτουργούν κανονικά.

Στο χώρο του μουσείου υπάρχουν σε λειτουργία δύο αυτόματοι πωλητές στη νοτιοανατολική πλευρά κοντά στην είσοδο του Καστέλλο και κοντά στις τουαλέτες.

2.3.2 Ειδικά στοιχεία του αναψυκτηρίου

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα τεχνικά στοιχεία, δεν έχει γίνει διαχωρισμός των ρολογιών ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ του χώρου του αναψυκτηρίου και του υπόλοιπου Αρχαιολογικού Μουσείου και δε διατίθενται στοιχεία πιθανών οφειλών ΔΕΚΟ.

2.3.3 Παρατηρήσεις επί του περιβάλλοντα χώρου και Στοιχεία που υποβαθμίζουν την Αξία

Η πρόσβαση στο χώρο του αναψυκτηρίου γίνεται από το αίθριο στην είσοδο του Αρχαιολογικού Μουσείου. Δεν υπάρχει ειδική σήμανση στον χώρο που οδηγεί σ' αυτό.

Το Μουσείο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της Μεσαιωνικής πόλης, επί της οδού Ιπποτών και σε πολύ κοντινή απόσταση υπάρχουν πολλά ανταγωνιστικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετέριες, εστιατόρια και μπαρ.)

Τα στοιχεία που μειώνουν την αξία είναι η ανυπαρξία εξωτερικού αύλειου χώρου όπου θα μπορούσαν να τοποθετηθούν τραπεζοκαθίσματα και ο περιορισμένος φυσικός φωτισμός λόγω θέσης.

2.4 Κατάταξη του αναψυκτηρίου

Δημιουργήσαμε ένα σύστημα κατάταξης των αναψυκτηρίων ανάλογα με το μέγεθος τους, την επισκεψιμότητα και την δυνατότητα διάθεσης και προετοιμασίας επισιτιστικών (Food & Beverage). Ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως μεγάλος, μεσαίος ή μικρό αναφορικά με ένα επαγγελματικό ακίνητο (π.χ. αναψυκτήριο) σχετίζεται τόσο με οικονομικούς παράγοντες (τζίρος, επισκεψιμότητα) όσο και με τεχνικούς όρους (μέγεθος, σχήμα, λειτουργικότητα). Για το λόγο αυτό, προκειμένου να υπάρχει ένας ορθός χαρακτηρισμός των αξιολογούμενων αναψυκτηρίων, δημιουργήθηκε το παρακάτω Matrix (κάναβος) κατάταξης που ανταποκρίνεται τόσο στα οικονομικά όσο και φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Για παράδειγμα, ενδέχεται ένας χώρος με επιφάνεια 20τ.μ. να βρίσκεται σε εξέχουσα εμπορική θέση ή σε χώρο με μεγάλη επισκεψιμότητα, αλλά λόγω μεγέθους να μην πληροί τις προϋποθέσεις για τη σωστή αποθήκευση και παροχή τροφίμων σε μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Αντίστοιχα ένας μεγάλος χώρος 100τ.μ. δύναται να λειτουργήσει ως εστιατόριο ή μεγάλο αναψυκτήριο αλλά λόγω μικρής εμπορικότητας - χαμηλής επισκεψιμότητας αυτό να είναι ασύμφορο με οικονομικούς όρους της αγοράς.

Το παρακάτω Matrix ανταποκρίνεται στις παραπάνω απαιτήσεις για τους αξιολογούμενους χώρους με τους επιμέρους χαρακτηρισμούς των χώρων-αναψυκτηρίων ως (Χαμηλή προς Υψηλή κατηγορία):

ΜΙΚΡΟ:	Ροφήματα και παγωτά.
ΜΙΚΡΟ ΜΕ ΣΝΑΚ:	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα σνακ
ΜΕΣΑΙΟ:	Ροφήματα και παγωτά
ΜΕΣΑΙΟ ΜΕ ΣΝΑΚ:	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα/ζεστά σνακ
ΜΕΓΑΛΟ:	Ροφήματα και παγωτά
ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ:	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα/ζεστά σνακ
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ:	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα/ζεστά πιάτα και σνακ

ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟΤΗΤΑ (ΕΙΣΗΤΗΡΙΑ)			
	ΜΙΚΡΗ 5000 - 99000	ΜΕΣΑΙΑ 100000 - 249000	ΜΕΓΑΛΗ 250000 - 599000	ΠΟΛΥ ΜΕΓΑΛΗ 600000 -
0 - 30	ΜΙΚΡΟ	ΜΕΣΑΙΟ	ΜΕΓΑΛΟ	ΜΕΓΑΛΟ
31 - 89	ΜΙΚΡΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΜΕΣΑΙΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΜΕΓΑΛΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ
90 - 130	ΜΙΚΡΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΜΕΣΑΙΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ
131 -	ΜΕΣΑΙΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΜΕΓΑΛΟ-ΜΕ ΣΝΑΚ	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

Με βάση τα παραπάνω το συγκεκριμένο Αναψυκτήριο κατατάσσεται ως **ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ**

Κατόπιν, διενεργήθηκε αγοραστική έρευνα σε αναψυκτήρια που λειτουργούν ήδη και συγκεκριμένα στο Αρχαιολογικό Μουσείο Αθηνών – Μεγάλο με Σνακ και Μεσαίο, Νομισματικό Μουσείο – Μεγάλο με Σνακ, Βυζαντινό Μουσείο - Εστιατόριο, Ακρόπολη Αθηνών - Μεγάλο. Υπολογίσαμε ποσοστά κατανάλωσης σε φαγητό και ποτό ανάλογα με το είδος του αναψυκτηρίου. Από τα δεδομένα αυτά βγάλαμε τιμές για ποτό και φαγητό στο κάθε είδος αναψυκτηρίου και συγκεκριμένα:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΔΙΑΤΙΘΕΜΕΝΑ ΕΙΔΗ	Ποσοστό αγορών		Μέση τιμή	
		ΠΟΤΟ	ΦΑΓΗΤΟ	ΠΟΤΟ	ΦΑΓΗΤΟ
ΜΙΚΡΟ	Ροφήματα και παγωτά.	90%	10%	2,50 €	3,00 €
ΜΙΚΡΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα σνακ	80%	20%	3,00 €	4,00 €
ΜΕΣΑΙΟ	Ροφήματα και παγωτά	90%	10%	2,50 €	3,00 €
ΜΕΣΑΙΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα/ζεστά σνακ	80%	20%	3,00 €	5,00 €
ΜΕΓΑΛΟ	Ροφήματα και παγωτά	90%	10%	2,50 €	3,00 €
ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα/ζεστά σνακ	70%	30%	3,50 €	6,00 €
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	Ροφήματα, παγωτά, σαλάτες, κρύα/ζεστά πιάτα και σνακ	50%	50%	4,00 €	8,00 €

2.5 Προϋπολογισμός

Αρχικά συντάχθηκε Τεχνικό Έντυπο το οποίο απεστάλη σε όλες τις Εφορίες Αρχαιοτήτων προς συμπλήρωση όπου αποτυπώνονται:

- Α. Τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου
- Β. Η τεχνική κατάσταση του ακινήτου
- Γ. Η κατάσταση των εγκαταστάσεων (μηχανολογικά, ηλεκτρολογικά, υδραυλικά)
- Δ. Η κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου (και τουαλετών)
- Ε. Οι απαραίτητες εργασίες για την αποκατάσταση και επαναλειτουργία του
- ΣΤ. Ο προϋπολογισμός του έργου αποκατάστασης και επαναλειτουργίας

Πρόκειται γενικά για χώρο αναψυκτηρίου σε καλή κατάσταση συντήρησης. Για τον εξοπλισμό του χώρου του αναψυκτηρίου ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός σύμφωνα με την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ είναι **15.000€ (με ΦΠΑ)** και ο εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης των εργασιών 120ημέρες.

3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

3.1 Μελέτη Εκτίμησης /Μεθοδολογία

Κατά τη σύνταξη των εκτιμήσεων ακολουθούνται μέθοδοι εκτίμησης εκ των ακολούθων:

1. η συγκριτική μέθοδος
2. η μέθοδος κερδών
3. η υπολειμματική μέθοδος,
4. η μέθοδος αντικατάστασης,
5. η μέθοδος της αντιπαροχής.

Το ακίνητο εκτιμήθηκε με την παρακάτω μέθοδο:

- τη Μέθοδο Κερδών

3.2 Μέθοδος Κερδών

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της Αγοραία Μισθωτικής τους Αξίας είναι η Μέθοδος των Κερδών (Profits Method). Ο λόγος που επιλέχθηκε η συγκεκριμένη μέθοδος είναι διότι πρόκειται για χώρο προς μίσθωση μέσω διαγωνισμού ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Για τον υπολογισμό των ακαθάριστων εσόδων της επιχείρησης, υποθέσαμε ότι αυτά προέρχονται αποκλειστικά από την πώληση προϊόντων από την λειτουργία του χώρου.

Εποχικότητα

Η εκτίμηση βασίζεται στην **εποχιακή περίοδο λειτουργίας** του αναψυκτηρίου, όπως αυτή προσδιορίστηκε και μας προσκομίστηκε από το ΤΑΠ.

Στοιχεία Επισκεψιμότητας

Καθότι οι επισκέπτες του Μουσείου κατά τα έτη 2018 και 2019 (έως Οκτώβριο 2019) είναι σχεδόν ισάριθμοι, για τον υπολογισμό της Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας, χρησιμοποιείται η επισκεψιμότητα του χώρου του έτους 2018, λόγω ολοκληρωμένης κατάστασης. Παρακάτω φαίνεται ο αριθμός των επισκεπτών ανά μήνα για το έτος 2018 καθώς και το ποσοστό των συνολικών επισκεπτών του έτους για κάθε μήνα:

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ	
Επισκέπτες κατά το έτος 2018	242.489

Παρακάτω φαίνεται ο αριθμός των επισκεπτών ανά μήνα για το έτος 2018 καθώς και το ποσοστό των συνολικών επισκεπτών του έτους για κάθε μήνα:

ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΑΝΑ ΜΗΝΑ		
Μήνες	Κατανομή (%) ανά Μήνα	Αριθμός επισκεπτών ανά μήνα
Ιανουάριος	0,49%	1.193
Φεβρουάριος	0,55%	1.331
Μάρτιος	1,07%	2.587
Απρίλιος	4,83%	11.714
Μάιος	11,67%	28.306
Ιούνιος	12,51%	30.335
Ιούλιος	17,41%	42.218
Αύγουστος	18,75%	45.462
Σεπτέμβριος	16,49%	39.998
Οκτώβριος	12,20%	29.584
Νοέμβριος	3,08%	7.463
Δεκέμβριος	0,95%	2.298
Σύνολο	100,00%	242.489

Για τον καθορισμό του ποσοστού επισκεπτών που θα πραγματοποιήσουν αγορά γίνεται αξιολόγηση του αναψυκτηρίου με βάση τη θέση και την προβολή του στον Αρχαιολογικό χώρο. Δημιουργήθηκε μια κλίμακα για την προβολή (visibility) του αναψυκτηρίου η οποία εξαρτάται από την θέση του στον αρχαιολογικό χώρο/μουσείο και επηρεάζει το ποσοστό επισκεπτών που πραγματοποιήσουν αγορά. Η κλίμακα αυτή είναι 3 έως 7, με το 3 να είναι κακή προβολή άρα μόνο 3 στους 10 επισκέπτες θα πραγματοποιήσουν αγορά και το 7 άριστη δηλαδή 7 στους 10 επισκέπτες θα αγοράσουν:

Παράμετρος προβολής/θέσης	Κλίμακα 1-10	Ποσοστό Επισκεπτών που θα πραγματοποιήσουν αγορά
Άριστη	7	70%
Πολύ καλή	6	60%
Καλή	5	50%
Μέτρια	4	40%
Κακή	3	30%

Σύμφωνα με την παραπάνω κλίμακα η προβολή του αναψυκτηρίου κρίνεται σε 4 στην κλίμακα 3-7 και αυτό σημαίνει ότι 4 στους 10 επισκέπτες θα πραγματοποιήσουν αγορά:

Ποσοστό Επισκεπτών που θα πραγματοποιήσουν αγορά
40%

Υπολογισμός ετήσιων εσόδων αναψυκτηρίου

Για τον υπολογισμό των μεικτών ετήσιων εσόδων του εκτιμώμενου, παρακάτω γίνονται οι εξής παραδοχές εκτίμησης:

- Ποσοστό επισκεπτών που θα πραγματοποιήσουν αγορά: 40%
- Μέσο μεικτό έσοδο από πώληση ροφημάτων (ποτών): 3,50€

- Μέσο μεικτό έσοδο από πώληση φαγητού: 6,00€
- ΦΠΑ τροφίμων βάσει νόμου: 13%
- ΦΠΑ ποτών βάσει νόμου: 24%
- Ποσοστό των πωλήσεων που θα πραγματοποιηθούν με αγορά ροφήματος: 70%
- Ποσοστό των πωλήσεων που θα πραγματοποιηθούν με αγορά φαγητού: 30%
- Ποσοστό πωλήσεων ανά μήνα (πόσες φορές ο μέσος καταναλωτής θα πραγματοποιήσει τη μέση πώληση): από 100% έως 180%.

Μετά από έρευνα που έγινε σε παρόμοια αναψυκτήρια σε λειτουργία στην Αθήνα (Νομισματικό Μουσείο, Αρχαιολογικό Μουσείο, Ακρόπολη και Βυζαντινό Μουσείο) και μετά από προσαρμογή των τιμών λόγω τοποθεσίας των αναψυκτηρίων προέκυψαν τα παραπάνω μέσα έσοδα για φαγητό και ποτό.

Παρακάτω γίνεται ο υπολογισμός των μέσων μεικτών εσόδων ανά καταναλωτή. Στη συνέχεια αποφορολογούνται τα μέσα μεικτά έσοδα ανά μέση πώληση φαγητών και ποτών και βάσει αναλογίας της κάθε πώλησης (70% των πωλήσεων πραγματοποιούνται με αγορά ποτού και 30% με αγορά φαγητού):

Είδος πώλησης	Μέσα Μεικτά Έσοδα ανά Μέση πώληση (με ΦΠΑ)	ΦΠΑ	Μέσα Μεικτά Έσοδα ανά Μέση πώληση (χωρίς ΦΠΑ)	Αναλογία
Φαγητό	6,00 €	13%	5,31 €	30%
Ποτό	3,50 €	24%	2,82 €	70%
Σύνολο				3,57 €

Για την εκτίμηση του αγοραίου μισθώματος ζητήθηκαν:

A. Στοιχεία επισκεψιμότητας – αυτά καθορίζουν την αγοραστική δυνατότητα του αρχαιολογικού χώρου που βρίσκεται το αναψυκτήριο και άρα το τζίρο του ανά μήνα.

B. Στοιχεία εποχικότητας – ώστε να καταλάβουμε αν πρέπει να είναι ετήσιο ή εποχικό το αναψυκτήριο σε ότι αφορά τη λειτουργία του, όπως επίσης ποιούς μήνες είναι η υψηλή, μεσαία και χαμηλή περίοδος.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία, σε συνδυασμό με παραμέτρους όπως υψηλότερες και χαμηλότερες θερμοκρασίες ανά την Ελλάδα (περιοχές που βρίσκονται τα αναψυκτήρια) και χαρακτηριστικά της επίσκεψης στον Αρχαιολογικό Χώρο / Μουσείο (οργανωμένο γκρουπ ή μεμονωμένοι επισκέπτες) μηνιαίως καθορίσαμε το ποσοστό πωλήσεων ανά μήνα για κάθε αναψυκτήριο, ξεχωριστά. Δηλαδή, πόσες φορές θα ξοδέψει ο επισκέπτης τη μέση κατανάλωση (π.χ. τον Αύγουστο 200% σημαίνει ότι αν ο η μέση κατανάλωση είναι 3,57€ ο επισκέπτης εκείνο τον μήνα θα ξοδέψει 7,14€) Στον παρακάτω πίνακα υπολογίζεται το μηνιαίο έσοδο σύμφωνα με το ποσοστό πραγματοποίησης της μέσης πώλησης ανά μήνα και τον αντίστοιχο αριθμό καταναλωτών:

ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΑΝΑ ΜΗΝΑ					
Μήνες	Πωλήσεις (%) ανά μήνα	Μέσα Μεικτά Έσοδα ανά Μέση πώληση	Μεικτά Έσοδα ανά καταναλωτή	Αριθμός καταναλωτών	Συνολικά Μηνιαία Μεικτά Έσοδα από πωλήσεις
Ιανουάριος	0,00%	3,57 €	0,00 €	477	0,00 €
Φεβρουάριος	0,00%	3,57 €	0,00 €	532	0,00 €
Μάρτιος	0,00%	3,57 €	0,00 €	1.035	0,00 €
Απρίλιος	100,00%	3,57 €	3,57 €	4.686	16.721,63 €
Μάιος	120,00%	3,57 €	4,28 €	11.322	48.487,86 €
Ιούνιος	160,00%	3,57 €	5,71 €	12.134	69.284,69 €
Ιούλιος	180,00%	3,57 €	6,42 €	16.887	108.478,45 €
Αύγουστος	200,00%	3,57 €	7,14 €	18.185	129.793,17 €
Σεπτέμβριος	160,00%	3,57 €	5,71 €	15.999	91.354,84 €
Οκτώβριος	120,00%	3,57 €	4,28 €	11.834	50.677,06 €
Νοέμβριος	0,00%	3,57 €	0,00 €	2.985	0,00 €
Δεκέμβριος	0,00%	3,57 €	0,00 €	919	0,00 €
Σύνολο				96.996	514.797,69 €

Βάσει των παραπάνω παραμέτρων εκτιμώνται τα συνολικά ετήσια έσοδα από πωλήσεις του χώρου του αναψυκτηρίου (τζίρος) σε **514.797,69€**.

3.3 Εφαρμογή Μεθόδου

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας του εκτιμώμενου ακολουθείται η παρακάτω μεθοδολογία:

- Από τα συνολικά ετήσια έσοδα (τζίρος) αφαιρείται το κόστος πωληθέντων (αξία αγοράς εμπορεύματος), το οποίο υπολογίζεται στο περίπου 25% και προκύπτουν τα μεικτά λειτουργικά έσοδα του αναψυκτηρίου. Το 25% του κόστους πωληθέντων προκύπτει από έρευνα αγοράς σε παρόμοια καταστήματα.
- Από αυτά αφαιρούνται τα λειτουργικά έξοδα του αναψυκτηρίου, τα οποία περιλαμβάνουν μισθούς, καθαριότητα, συντήρηση, λογαριασμούς ΔΕΚΟ, γενικά και διοικητικά, τα οποία υπολογίζονται για τη χρήση του αναψυκτηρίου στο 45% του τζίρου περίπου (καθώς υπάρχει μεγαλύτερο κόστος προσωπικού και ΔΕΚΟ) και προκύπτει το μεικτό λειτουργικό κέρδος της επιχείρησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ		
Περιγραφή	Ποσοστό	Ποσό
Συνολικά Ετήσια Έσοδα (Τζίρος)	100,00%	514.797,69 €
Κόστος πωληθέντων	25,00%	128.699,42 €
Μεικτά Λειτουργικά Έσοδα		386.098,27 €
Λειτουργικά Έξοδα	45,00%	231.658,96 €
Μεικτό Λειτουργικό Κέρδος	30,00%	154.439,31 €

Η Αγοραία Μισθωτική Αξία εκτιμάται βάσει έρευνας σε αντίστοιχα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο **25% του μεικτού λειτουργικού κέρδους**, το οποίο στο συγκεκριμένο αναψυκτήριο αντιστοιχεί στο 7,5% του ετήσιου τζίρου ήτοι:

ΜΙΣΘΩΜΑ			
	% ΤΖΙΡΟΥ	% ΚΕΡΔΟΥΣ	
ΕΤΗΣΙΟ	7,5%	25%	38.609,83 €
ΜΗΝΙΑΙΟ			5.515,69 €

Από την παραπάνω Αξία αφαιρείται ο προβλεπόμενος προϋπολογισμός συντήρησης για την επαναλειτουργία του αναψυκτηρίου, όπως αναφέρεται παραπάνω (βλ. παράγραφο 2.5), ο οποίος διαιρείται ισόποσα στους μήνες λειτουργίας του αναψυκτηρίου:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ						
Προϋπολογισμός	Διάρκεια μισθωτηρίου σε έτη	Μήνες λειτουργίας ανά έτος	Μήνες μίσθωσης	Αναλογία προϋπολογισμού ανά μήνα μίσθωσης	Μισθωμα	Μισθωμα μετά την αφαίρεση του προϋπολογισμού
15.000,00 €	3	7	21	714,29 €	5.515,69 €	4.801,40 €

Η παραπάνω αξία στρογγυλοποιείται σε **4.800€ μηνιαίως ή 57.600€ ετησίως**.

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Κατόπιν των ανωτέρω, η Αγοραία Μισθωτική Αξία του εκτιμώμενου αναψυκτηρίου, στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, προέκυψε ίση με:

Αγοραία Μισθωτική Αξία (μηνιαία): 5.520€
(Πέντε Χιλιάδες Πεντακόσια Είκοσι Ευρώ)

Μισθωτική Αξία μετά την αφαίρεση προϋπολογισμού (μηνιαία): 4.800€
(Τέσσερις Χιλιάδες Οκτακόσια Ευρώ)

4 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

- Από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε και τα προσκομισθέντα στοιχεία, προκύπτει η δυνατότητα ανεξάρτητης λειτουργίας του αναψυκτηρίου – πάντα με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας, λόγω θεμάτων φύλαξης του χώρου – από το ωράριο λειτουργίας του Μουσείου, καθότι διαθέτει δική του είσοδο ανεξάρτητη από το κυρίως τμήμα των εκθεμάτων του Αρχαιολογικού Μουσείου.
- Πρέπει να γίνει διαχωρισμός των ρολογιών ΔΕΚΟ
- Τέλος σημειώνεται ότι λόγω του μεγάλου μεγέθους του, της θέσης/προβολής του, του προσανατολισμού του στο χώρο του αιθρίου (ανατολικά), του μεγάλου ύψους, το εν λόγω εξεταζόμενο στην παρούσα εκτίμηση ως μεσαίο αναψυκτήριο, θα είχε τη δυνατότητα να λειτουργήσει και ως εστιατόριο με την προϋπόθεση ότι θα εξασφαλιστεί εξαερισμός στον απαιτούμενο χώρο παρασκευαστηρίου, έπειτα από σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ.
- Πιστεύουμε ότι σε μελλοντικό χρόνο θα πρέπει να αλλάξει θέση το αναψυκτήριο ώστε να μπορεί να έχει περιβάλλον (αύλειο) χώρο για χρήση τραπεζοκαθισμάτων εξωτερικά προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίηση του αναψυκτηρίου

5 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΚΥΡΗΞΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Βλέπε Παράρτημα Γ.

Σχόλιο

Σύμφωνα με το Guidance Note 5 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS, θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

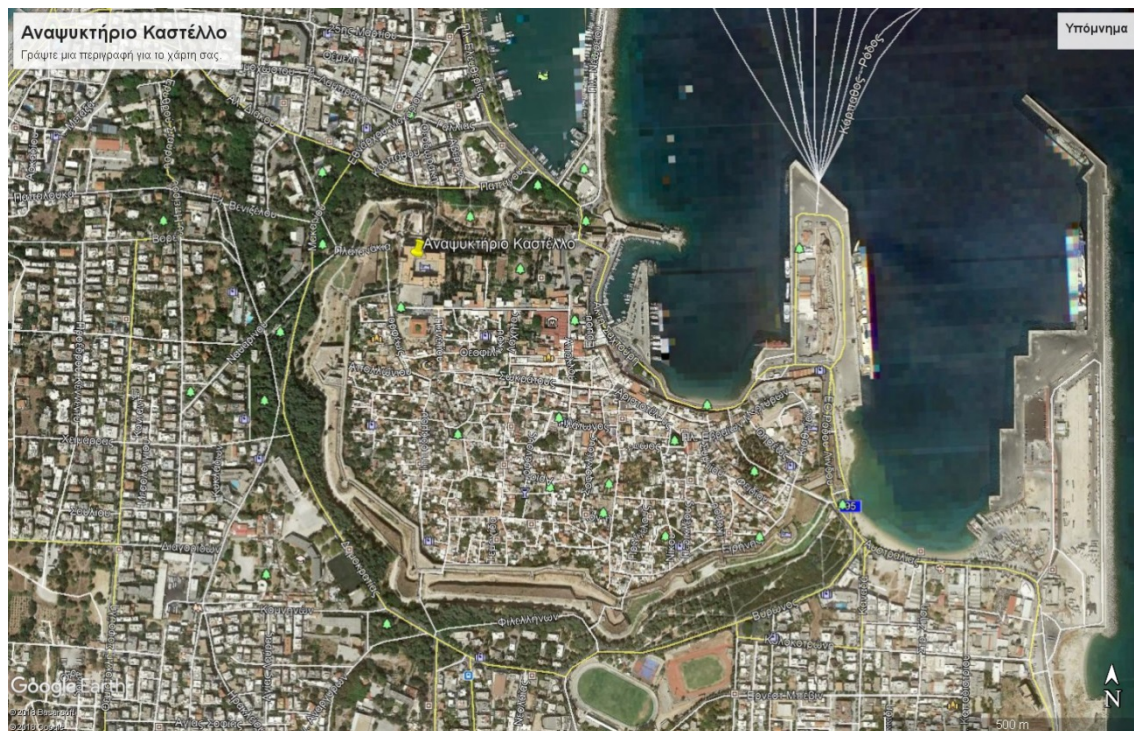
Η παρούσα κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της πτώχευσης ή της διάσωσης σημαντικών τραπεζικών και χρηματοοικονομικών οργανισμών, δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Σ' αυτό το περιβάλλον είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες να εισέρχονται σε μία περίοδο αυξανόμενης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά να αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί επιτυχημένη πώληση ή μίσθωση περιουσιακών στοιχείων βραχυπρόθεσμα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε τακτική ανασκόπηση της κατάστασης και των εκτιμήσεων, καθώς και την αναζήτηση εξειδικευμένου επαγγελματία για την προώθηση και πώληση ή μίσθωση του ακινήτου.

Κατά την παρούσα χρονική περίοδο η επιχειρηματικότητα παραμένει ουσιαστικά στάσιμη, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στις επαγγελματικές μισθώσεις και μεταβιβάσεις, των οποίων οι τιμές παραμένουν σχεδόν στα ίδια επίπεδα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Χάρτες Ακινήτου (πηγή: 'Google')



Φωτογραφίες Ακινήτου



Πρόσωση αναψυκτηρίου



Αίθριος χώρος παλατιού



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



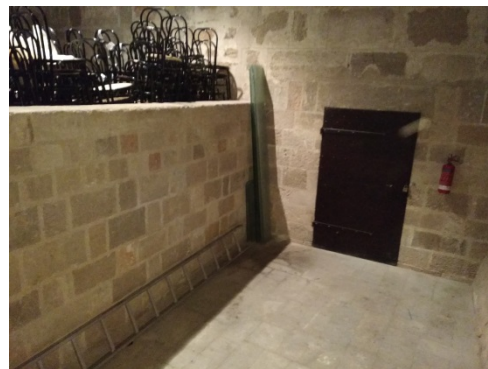
Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Πίσω δυτική πόρτα



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου



‘Αυτόματοι πωλητές’



Τουαλέτες Α.Χ.



Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου

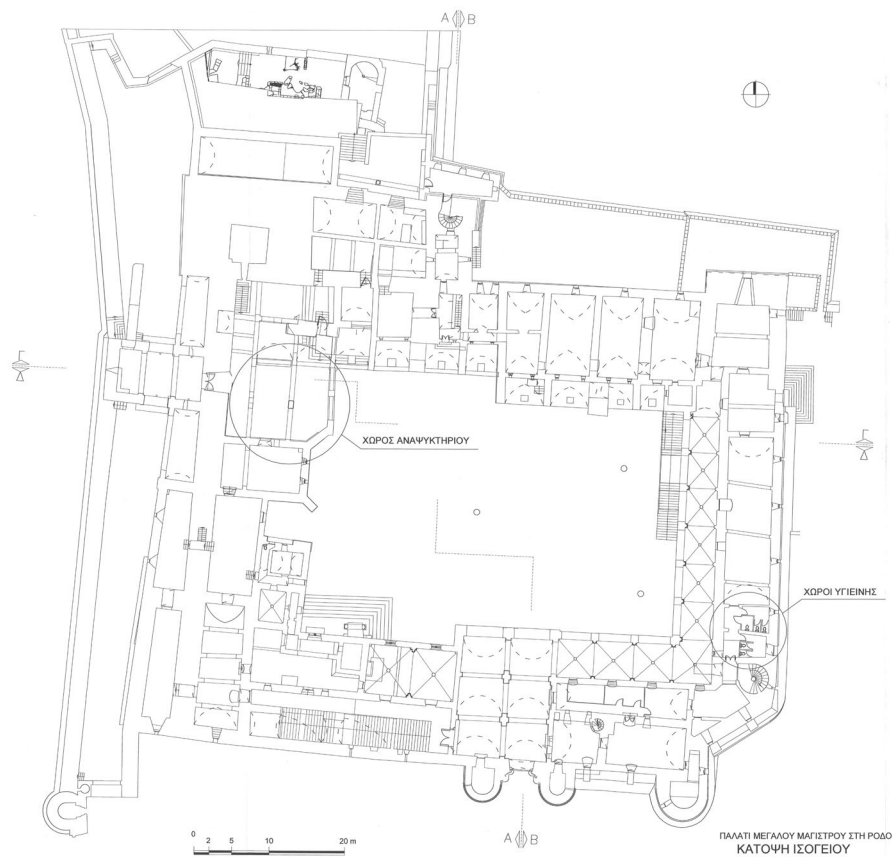


Εσωτερικός χώρος αναψυκτηρίου

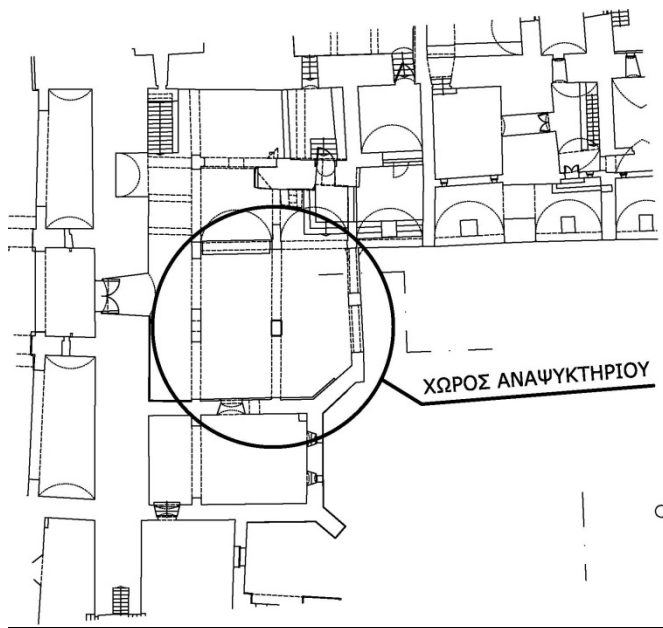
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β


Τοπογραφικό Διάγραμμα

(Θέση αναψυκτηρίου και θέση w.c. στον ευρύτερο χώρο του Καστέλλο)



Κάτοψη Αναψυκτηρίου



	
ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:	
Συνολική επιφάνεια Επιφάνεια χώρου κτηρίου (τμ)	190 τμ
Στάθμες κτηρίου και επιφάνεια ανά στάθμη κτηρίου	
Παρατηρήσεις: Υπόγειο...τμ, Ισόγειο....τμ, Α' όροφος....τμ, κτλ	Ισόγειο 190
Ονομασία χώρου (αναψυκτήριο, εστιατόριο, άλλο-διευκρινήστε)	Αναψυκτήριο
Φέρων οργανισμός	Λιθοδομή & ξύλο
Επιστέγαση	Άλλο (προσδιορίστε)
Κατάσταση κατασκευής	Καλή
Δάπεδα	Κεραμικά
Κατάσταση δαπέδων	Καλή
Κουφώματα	Γυάλινα
Κατάσταση κουφωμάτων	Καλή
Επιχρίσματα	Άλλο (προσδιορίστε)
Κατάσταση επιχρισμάτων	Μέτρια/Καλή/Κακή
Ενεργειακή κλάση	Δ
Το κτήριο του αναψυκτηρίου έχει ανακαινιστεί πρόσφατα?	Όχι
Παρατηρήσεις (εάν ναι, περιγράψτε την έκταση και το είδος των εργασιών και πότε έγιναν):	Το αναψυκτήριο δεν λειτουργεί από το 2008 .Για να λειτουργήσει χρειάζεται νέος εξοπλισμός .
Το κτήριο είναι στατικά επαρκές?	Ναι
Παρατηρήσεις :	
Οι υδραυλικές εγκαταστάσεις βρίσκονται σε λειτουργία?	Ναι
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε):	υπάρχει υποδομή
Οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις βρίσκονται σε λειτουργία?	Ναι
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε):	υπάρχει υποδομή
Υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης που λειτουργεί κανονικά?	Ναι
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε π.χ. θέση δεξαμενής λυμάτων, σύνδεση σε δίκτυο, κτλ):	
Η γενικότερη κατάσταση του κτηρίου αναφορικά με το κτηριακό κέλυφος και τις εγκαταστάσεις κρίνεται	Καλή
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε για τυχόν άλλες φθορές σε δομικά ή άλλα οικοδομικά στοιχεία του κτηρίου):	
Υπάρχει χώρος παρασκευαστηρίου για τη λειτουργία του αναψυκτηρίου/εστιατορίου?	Ναι/Όχι
Επιφάνεια χώρου παρασκευαστηρίου	τμ
Παρατηρήσεις:	
Υπάρχει εξαερισμός του χώρου παρασκευαστηρίου?	Ναι/Όχι
Παρατηρήσεις:	
Το αναψυκτήριο πληροί τις προϋποθέσεις για να λάβει άδεια λειτουργίας Κ.Υ.Ε.?	Ναι/Όχι
Παρατηρήσεις:	

Υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές/ προσθήκες που έγιναν μεταγενέστερα μετά τη λειτουργία του αρχικού χώρου?	Όχι
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε):	
Προκομίζεται η κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης του κτηρίου του αναψυκτηρίου και του αύλειου χώρου? - (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ)	Ναι
Προσκομίζεται Τοπογραφικό του ΑΧ με τη θέση του αναψυκτηρίου στο χώρο? - (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ)	Ναι
Παρατηρήσεις (περιγράψτε τη θέση του αναψυκτηρίου στον ΑΧ και απόσταση από την είσοδο):	Η θέση του αναψυκτηρίου είναι 55 μέτρα από την είσοδο του Καστέλλου
Η πρόσβαση στο χώρο του αναψυκτηρίου κρίνεται γενικά	Καλή
Παρατηρήσεις (περιγράψτε πως γίνεται η πρόσβαση από την είσοδο του ΑΧ μέχρι το αναψυκτήριο):	Από την είσοδο αριστερά στη βόρεια γωνία του κτηρίου.
Στην περίπτωση δυσλειτουργίας του χώρου αναψυκτηρίου λόγω της θέσης ή άλλου χαρακτηριστικού του στον ΑΧ (π.χ. δυσκολία πρόσβασης λόγω στάθμης, προσανατολισμού, σχήματος/μεγέθους), υπάρχει δυνατότητα δημιουργίας νέου σε άλλη θέση?	Ναι
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε και προσδιορίστε θέση και μέγεθος στο Τοπογραφικό):	Στο ισόγειο του Καστέλλου δίπλα από τη βυζαντινή έκθεση περιορίστηκε ένας ημιυπαίθριος χώρος προκειμένου να
Υπάρχει αύλειος χώρος για χρήση του αναψυκτηρίου	Όχι
Επιφάνεια αύλειου χώρου	0 τμ
Ο αύλειος χώρος του αναψυκτηρίου είναι στεγασμένος/ημιστεγασμένος/υπαίθριος?	
Η κατάσταση του αύλειου χώρου κρίνεται	Μέτρια/Καλή/Κακή
Παρατηρήσεις:	
Υπάρχουν ξεχωριστοί χώροι w.c. Αποκλειστικά για το χώρο του αναψυκτηρίου?	Όχι
Παρατηρήσεις: ...ανδρών, ...γυναικών, ...ΑΜΕΑ, πόσα	2 ανδρών και 2 γυναικών, 1 ΑΜΕΑ
Εάν ναι, οι χώροι W.C. του αναψυκτηρίου βρίσκονται σε λειτουργία?	Ναι/Όχι
Παρατηρήσεις:	Οι χώροι wc εξυπηρετούν όλο το Καστέλλο και όχι μόνο τους πελάτες του αναψυκτηρίου
Έχει γίνει διαχωρισμός ρολογιού ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ του υφιστάμενου χώρου αναψυκτηρίου από τον υπόλοιπο ΑΧ?	Όχι
Παρατηρήσεις:	Για το ρεύμα έχουν γίνει οι οιοικασίες, εκρεμεί η εγκατάσταση παραρτήματος
Υπάρχουν εκκρεμείς οφειλές ΔΕΚΟ?	Ναι/Όχι
Παρατηρήσεις (υπόλοιπα ποσά):	
Το ρεύμα πληροί τις προϋποθέσεις για λειτουργία χώρου εστιατορίου	Ναι/Όχι
Απαιτούνται εργασίες συντήρησης/επισκευής του κτηρίου αναψυκτηρίου?	Ναι/Όχι
Περιγραφή εργασιών που απαιτούνται (αναλυτικά)	
Παρατηρήσεις: 1)....2)....3)....	Νέος εξοπλισμός αναψυκτηρίου
Το συνολικό ύψος του εκτιμώμενου προϋπολογισμού εργασιών είναι (με και χωρίς ΦΠΑ)	15000 ευρώ με ΦΠΑ
Επισυνάπτεται Αναλυτικός Προϋπολογισμός έργου? - (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ)	Ναι/Όχι
Ο εκτιμώμενος χρόνος για την αποπεράτωση των εργασιών (άδειες και εργασίες) είναι:	120 ημέρες



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:

Συνολικός Αριθμός Εισιτηρίων τελευταίου έτους λειτουργίας	Αριθμός
<i>Παρατηρήσεις (Ανάλυση αριθμού εισιτηρίων ανά περίοδο) : (ΧΑΜΗΛΗ από μήνα...έως μήνα...):...χ εισιτήρια, ΜΕΣΗ από μήνα...έως μήνα...): ψ εισιτήρια, ΥΨΗΛΗ από μήνα... έως μήνα...): z εισιτήρια.</i>	
Ημέρες λειτουργίας ανά έτος	τμ
<i>Παρατηρήσεις: από....έως....</i>	
Ώρες λειτουργίας Αρχαιολογικού Χώρου	
<i>Παρατηρήσεις: (ανά περίοδο διευκρινήστε αναλυτικά):</i>	
Οι επισκέπτες είναι κυρίως εθνικότητας:	
<i>Παρατηρήσεις: (περιγράψτε ποσοστά- κατά προσέγγιση):</i>	
Υπάρχουν αυτόματοι πωλητές (vending machines) στον αρχαιολογικό χώρο?	Ναι/Όχι
Αριθμός vending machines	Αριθμός
Τα vending machines είναι σε λειτουργία?	Ναι/Όχι
<i>Παρατηρήσεις:</i>	
Υπάρχουν υφιστάμενα μισθωτήρια/ συμβάσεις με εταιρείες για τη λειτουργία των vending machines και πότε λήγουν	
<i>Παρατηρήσεις: (διευκρινήστε):</i>	
Υπάρχουν στοιχεία από παλαιά μισθωτήρια του αναψυκτηρίου?	Ναι/Όχι
<i>Παρατηρήσεις: (διευκρινήστε)</i>	
Προσκομίζονται μισθωτήρια?	Ναι/Όχι
<i>Παρατηρήσεις: (διευκρινήστε)</i>	

Admissions to museums by month: 2018

ΜΟΥΣΕΙΑ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ (JANUARY)	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ (FEBRUARY)	ΜΑΡΤΙΟΣ (MARCH)	ΑΠΡΙΛΙΟΣ (APRIL)	ΜΑΪΟΣ (MAY)	ΙΟΥΝΙΟΣ (JUNE)	ΙΟΥΛΙΟΣ (JULY)	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ (AUGUST)	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ (SEPTEMBER)	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ (OCTOBER)	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ (NOVEMBER)	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ (DECEMBER)	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ	13.723	24.793	51.711	89.086	140.141	127.866	159.180	183.756	165.578	136.438	40.187	25.053	1.157.292
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	1.994	2.110	4.348	15.934	36.286	38.208	52.590	56.747	52.053	36.874	8.890	2.807	308.841
<i>Παλάτι Μεγάλου Μαγίστρου-Ιπποτών Ρόδου</i>	1.193	1.331	2.587	11.714	28.306	30.335	42.218	45.462	39.998	29.854	7.463	2.298	242.789

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ



ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΩΝ του ΤΑΠ

1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

α) Γενικές αρχές

Οι βασικοί στόχοι του ΤΑΠ είναι η αναβαθμισμένη λειτουργία των εστιατορίων και των αναψυκτηρίων, ανά τα Μουσεία και τους Αρχαιολογικούς Χώρους της ελληνικής επικράτειας, και η δημιουργία των υποδομών εκείνων (εφόσον δεν υπάρχουν ή την βελτίωση εκείνων που ήδη υπάρχουν), που θα επιτρέψουν την παροχή υπηρεσιών υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών.

Το πλαίσιο λειτουργίας των χώρων που μισθώνει το ΤΑΠ κατ' ελάχιστο και υποχρεωτικώς περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Υψηλές ποιοτικές προδιαγραφές παρεχομένων υπηρεσιών.
- Δημιουργία συνθηκών για την πλήρη ικανοποίηση των επισκεπτών.
- Διατήρηση των χώρων και του υφιστάμενου εξοπλισμού σε άριστη κατάσταση και συμπλήρωση με νέο και σύγχρονο εξοπλισμό όπου αυτό απαιτείται.
- Λειτουργία, που ανταποκρίνεται αισθητικά και λειτουργικά στις απαιτήσεις του ΤΑΠ μέσα στο οποίο είναι ενταγμένα.

β) Στόχοι για τους χώρους αναψυκτηρίων και εστιατορίων

Η αναβάθμιση των αναψυκτηρίων και των εστιατορίων στα Μουσεία και τους Αρχαιολογικούς Χώρους είναι πρωταρχικής σημασίας για το ΤΑΠ καθώς στοχεύει στη δημιουργία χώρων εστίασης και πολιτισμού στους οποίους θα προβάλλεται η παραδοσιακή και η σύγχρονη ελληνική γαστρονομία.

Τα **αναψυκτήρια** θα πρέπει να λειτουργούν ως χώροι αναψυχής και ανάπαυλας, παρέχοντας μία ευχάριστη εναλλακτική επιλογή με ταχεία εξυπηρέτηση σε είδη σνακ και αναψυκτικά, στους επισκέπτες.

Το εστιατόριο καλείται να διαδραματίσει το διπλό ρόλο αφενός ενός καθημερινού χώρου εστίασης για όλες τις ώρες, που να απευθύνεται σε ευρύ κοινό, δηλαδή τους επισκέπτες του Μουσείου ή του Αρχαιολογικού Χώρου και αφετέρου ενός υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, με έμφαση στη δημιουργική ελληνική κουζίνα. Το μενού πρέπει να διαθέτει ευρεία ποικιλία εδεσμάτων. Ταυτόχρονα, οι υπεύθυνοι του χώρου πρέπει να φροντίζουν για την υψηλή ποιότητα των πρώτων υλών, προτιμώντας βιολογικά προϊόντα και προϊόντα εντός εποχής, καθώς και υλικά και είδη με ονομασία προέλευσης.

Γενικότερα, το ΤΑΠ αναμένει από τον μισθωτή ότι θα έχει προγενέστερη ανάλογη επαγγελματική εμπειρία ώστε να αντιλαμβάνεται το εστιατόριο και την εμπειρία που αυτό θα προσφέρει, ως τμήμα μίας ευρύτερης πολιτισμικής εμπειρίας, δηλαδή θα συναρτά την εμπειρία της απόλαυσης των υπηρεσιών του εστιατορίου με την εμπειρία της επίσκεψης και ξενάγησης στο χώρο του εκάστοτε Μουσείου ή Αρχαιολογικού Χώρου, ώστε η γενική εικόνα να δημιουργεί στον επισκέπτη μία συνολική άριστη εικόνα για τον πολιτισμό της χώρας.

2. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΩΝ

Με δεδομένη την ιδιαιτερότητα και τη σημασία του εκάστοτε Μουσείου ή Αρχαιολογικού Χώρου, ο μισθωτής πρέπει να λάβει στο μέγιστο βαθμό υπόψη τα ακόλουθα:

1. Τα αναψυκτήρια λειτουργούν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, με εξαίρεση εκείνα των αρχαιολογικών χώρων Ακρωτηρίου Θήρας, Κω, Λίνδου, Καμίρου, Μεσσήνης, Δήλου, και Επικούρειου Απόλλωνα, καθώς και των Αρχαιολογικών Μουσείων Ρόδου και Καστέλλο Ρόδου, που έχουν εποχιακή λειτουργία επτά μηνών (1/4 μέχρι 31/10 εκάστου έτους), με την επιφύλαξη δυνατότητας επιμήκυνσης με κοινή συμφωνία των μερών. Ο μισθωτής θα απασχολεί με δαπάνες του το αναγκαίο προσωπικό εξυπηρέτησης του κοινού και σερβιρίσματος καθήμενων, που κάθε φορά χρειάζεται για την άποψη εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Ο μισθωτής αποδέχεται ότι σε περίπτωση που μελλοντικά το ωράριο λειτουργίας του αρχαιολογικού χώρου επεκταθεί, θα επεκταθεί και η υποχρέωσή του για λειτουργία του αντίστοιχου χώρου αναψυκτηρίου ή/και εστιατορίου, κατά τον ίδιο χρόνο, χωρίς μεταβολή των οικονομικών και άλλων όρων της παρούσας. Ο μισθωτής αποδέχεται ότι σε περίπτωση πραγματοποίησης ειδικών εκδηλώσεων του Μουσείου ή του Αρχαιολογικού Χώρου θα διατηρεί σε λειτουργία το εστιατόριο ή το αναψυκτήριο και πέραν του ανωτέρω ωραρίου, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση του ΤΑΠ κατά περίπτωση.
2. Ο μισθωτής δεν δικαιούται να επεκτείνει την λειτουργία του αναψυκτηρίου πέραν των ορίων – κλειστών και υπαίθριων χώρων - που καθορίζονται σε σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα ή κάτοψη με το οποίο περιγράφεται το κάθε Μίσθιο. Η με οποιοδήποτε τρόπο έστω και προσωρινή επέκταση της δραστηριότητάς του πέραν του χώρου του Μισθίου αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης σε βάρος του μισθωτή. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο για την εύρυθμη λειτουργία των αναψυκτηρίων και την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, είναι δυνατή η τοποθέτηση οικίσκου ή άλλου εξοπλισμού, ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002.
3. Ο μισθωτής υποχρεούται καθ' όλο το διάστημα της λειτουργίας του μισθίου να έχει αναρτημένο σε εμφανές και προσιτό για τους επισκέπτες σημείο αυτού αναλυτικό Τιμοκατάλογο, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα με τιμές των πωλουμένων ειδών αντίστοιχα και οι οποίες για είδη ευρισκόμενα σε διατίμηση δεν επιτρέπεται να αποκλίνουν από εκείνες που καθορίζει το άρθρο 1 της υπ' αρ.: 70776/4.07.2016 Υ.Α. και το άρθρο 12 της υπ' αρ.: 91354/24.08.2017 Υ.Α. , όπως εκάστοτε ισχύει, ή η εκάστοτε ισχύουσα Αγορανομική Διάταξη. Τα είδη που ευρίσκονται σε διατίμηση πρέπει να διατίθενται υποχρεωτικά. Ο μισθωτής δικαιούται να διαμορφώνει ελεύθερα τις τιμές των πωλουμένων ειδών - πλην αυτών που ευρίσκονται σε διατίμηση - αλλά το ΤΑΠ δικαιούται με αιτιολογημένη απόφασή του να συστήσει μειώσεις τιμών αγαθών, η προσφερόμενη τιμή των οποίων είναι υπερβολική σε σύγκριση με τις ισχύουσες στην ελεύθερη αγορά τιμές. Τον κατάλογο και τυχόν τροποποιήσεις αυτού, υποχρεούται να κοινοποιεί στο ΤΑΠ, ανάλογα με το χώρο που βρίσκεται το κάθε Μίσθιο. Απαγορεύεται η πώληση ειδών σε τιμές διάφορες εκείνων του υποβληθέντος τιμοκαταλόγου.
4. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται στους εσωτερικούς κανονισμούς, καθώς και στις οδηγίες και συστάσεις του ΤΑΠ. Επίσης, υποχρεούται να διευκολύνει και να διαθέτει χώρο για διανομή φυλλαδίων, για ανάρτηση διαφημιστικών μηνυμάτων που αφορούν το χώρο ή το πωλητήριο του ΤΑΠ ή να διαθέτει σε λειτουργία οθόνη τηλεόρασης ή υπολογιστή, με παρόμοια μηνύματα.

5. Ο μισθωτής θα πρέπει να απασχολεί ικανό αριθμό προσωπικού, για την άρτια εξυπηρέτηση των πελατών του αναψυκτηρίου ή εστιατορίου. Το απασχολούμενο προσωπικό θα πρέπει να μην έχει καταδικαστεί για αδικήματα του αρ. 15 της παρούσας, να είναι εφοδιασμένο με τις απαιτούμενες άδειες κατά τις κείμενες διατάξεις και να τις ανανεώνει μετά την λήξη τους. Επίσης, ο μισθωτής θα έχει ασφαλίσει σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις όλο το απασχολούμενο προσωπικό στον οικείο ασφαλιστικό φορέα και θα υποβάλει στην Υπηρεσία κατάσταση με όλα τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά. Κάθε αλλαγή στο όνομα του Υπεύθυνου Λειτουργίας εκάστου χώρου πρέπει να ανακοινώνεται αμελλητί στο ΤΑΠ από το μισθωτή.

6. Τα μέλη του απασχολούμενου προσωπικού θα πρέπει να πληρούν τις κείμενες διατάξεις ένδυσης για την υγιεινή των τροφίμων, να έχουν ευπρεπή, ομοιόμορφη εμφάνιση και να φέρουν στο στήθος μικρή πινακίδα με το ονοματεπώνυμό τους. Το προσωπικό θα πρέπει να αναφέρεται με ευγένεια προς τους επισκέπτες και να φροντίζει για την καλή εξυπηρέτησή τους. Το προσωπικό που θα απασχολείται στους χώρους εστίασης θα αποτελείται από έμπειρους στην εξυπηρέτηση πελατών σερβιτόρους, κατά προτίμηση αποφοίτους σχολής τουριστικών επαγγελμαμάτων ή συναφών με το αντικείμενο σχολών, οι οποίοι θα πρέπει να γνωρίζουν υποχρεωτικά επαρκώς για την άσκηση των καθηκόντων τους την αγγλική γλώσσα, με επιθυμητή την επιπρόσθετη γνώση και δεύτερης ξένης γλώσσας. Το προσωπικό υποχρεούται να είναι εφοδιασμένο με όλα τα απαραίτητα έγγραφα που απαιτούνται από τον νόμο για την άσκηση της εργασίας του και κυρίως θεωρημένο και ισχύον βιβλιário υγείας, θα είναι δε υπεύθυνο (καθώς και ο μισθωτής) για την τήρηση μόνιμα άψογης καθαριότητας εντός και εκτός των χώρων. Το προσωπικό θα εκπαιδεύεται υποχρεωτικά αναφορικά με την τήρηση κανόνων ασφαλείας και ορθής χρήσης των χώρων. Το ΤΑΠ δικαιούται να απαιτήσει την αντικατάσταση προσωπικού, που δεν ανταποκρίνεται στα παραπάνω προσόντα ή δημιουργεί πρόβλημα στην λειτουργία του χώρου. Η συμπεριφορά του μισθωτή, των προστεθέντων και των υπαλλήλων του πρέπει να είναι άριστη και συνάδουσα προς το περιβάλλον του Αρχαιολογικού Μουσείου ή Χώρου. Ο μισθωτής και το προσωπικό του οφείλουν να συμμορφώνονται προς τους κανόνες λειτουργίας και ασφάλειας του Αρχαιολογικού Μουσείου ή Χώρου, τις υποδείξεις καθώς και τις συστάσεις του ΤΑΠ για την εύρυθμη λειτουργία του χώρου και την απρόσκοπτη διακίνηση των επισκεπτών.

Απαγορεύεται ρητώς η απομάκρυνση του μισθωτή ή των πωλητών από τον χώρο εστίασης για την προσέλκυση πελατών, όπως και η κατά τρόπο φορτικό άσκηση του επαγγέλματός τους, ως και η διαλάληση προϊόντων. Απαγορεύεται η ανάρτηση διαφημίσεων, αφισών, φωτεινών επιγραφών κλπ. στα αναψυκτήρια.

7. Τον μισθωτή βαρύνουν όλες οι δαπάνες για υδροληψία, φωτισμό, συντήρηση, τηλέφωνα και βελτίωση της εγκατάστασης εκάστου μισθίου, καθώς επίσης υποχρεούται να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες για σύνδεση κάθε αναψυκτηρίου σε δίκτυα Δ.Ε.Η, Ύδρευσης, τηλεπικοινωνίας και λοιπά.

8. Η άδεια ίδρυσης και λειτουργίας των αναψυκτηρίων χορηγείται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, σύμφωνα με το άρθρο 7, παρ. 9, περ. γ, του Ν. 2557/1997 (Α' 271 24-12-1997), όπως ισχύει. Τα αναψυκτήρια δεν θα λειτουργήσουν υπό σήμα ή διακριτικό τίτλο.

9. Τα τραπεζοκαθίσματα, η μορφή τους, η έκταση που θα αναπτυχθούν και η εν γένει διαμόρφωση του χώρου, πάσης φύσεως επίπλωση, σκιάστρα, τέντες, ψυγεία, διαφημιστικές πινακίδες κ.λ.π, όπως επίσης

και τυχόν επιπλέον εγκαταστάσεις ή αλλαγές θέσεων αυτών κ.λ.π, θα καθορισθούν εξαρχής και θα τύχουν της προηγούμενης έγκρισησ του ΤΑΠ, με βάση την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία. Κατά τη διάρκεια του χειμώνα απαγορεύεται ρητά η αποθήκευση των τραπεζοκαθισμάτων και του λοιπού εξωτερικού εξοπλισμού επιτόπου, όπως και το τύλιγμα για την προστασία επίπλων, φωτιστικών ή άλλου εξοπλισμού στον υπαίθριο χώρο του αναψυκτηρίου ή εστιατορίου.

10. Η προμήθεια του εξοπλισμού θα βαρύνει τον μισθωτή και θα πρέπει να είναι σε άριστη κατάσταση σύμφωνα με τις υποδείξεις του ΤΑΠ, στις οποίες έχει υποχρέωση να συμμορφωθεί ο μισθωτής.

11. Δεν επιτρέπεται καμία επέμβαση στις εγκαταστάσεις του αναψυκτηρίου / εστιατορίου, όπως στη μορφή του, στην εξωτερική όψη, εσωτερική διαρρύθμιση του, στο μόνιμο εξοπλισμό και γενικά οποιαδήποτε παρέμβαση ή αλλαγή οιαδήποτε τύπου και μεγέθους, χωρίς την πρότερη σύμφωνη γνώμη, γραπτή έγκριση και σύμφωνα με τις υποδείξεις του ΤΑΠ, στις οποίες έχει υποχρέωση να συμμορφωθεί ο μισθωτής. Η τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων επιτρέπεται μόνο σε θέσεις που δεν είναι εμφανείς στους επισκέπτες και σε σημεία όπου δεν αλλοιώνεται η αρχιτεκτονική του κτηρίου ή ο περιβάλλοντας χώρος του αναψυκτηρίου / εστιατορίου. Εάν τοποθετηθούν σε δώμα θα πρέπει να μην είναι ορατές. Οποιαδήποτε πρόσθετη εργασία θα πρέπει να γίνεται πάντα κατόπιν σύμφωνης γνώμης και υπό την επίβλεψη του ΤΑΠ, η δε δαπάνη θα βαρύνει τον μισθωτή και σε καμία περίπτωση δεν θα συμψηφίζεται με μηνιαία μισθώματα.

12. Τα αναψυκτήρια θα είναι ευπαρουσίαστα και οποιαδήποτε μόνιμη εγκατάσταση που θα αλλάζει την μορφή και τυπολογία του ακινήτου απαγορεύεται, εκτός αν ληφθεί έγγραφη άδεια από το ΤΑΠ. Θα πρέπει να τηρείται απαρέγκλιτα ο όρος της πρωινής τροφοδοσίας μέχρι τις 9.00 π.μ. Απαγορεύεται ρητώς η εγκατάσταση ψησταριάς, οβελιστηρίου, χρήση κάρβουνου, καθώς και η παρασκευή και η πώληση εδεσμάτων που αναδίδουν κνίσσα, δυσοσμία κλπ. Απαγορεύεται η πρόσβαση και στάθμευση δικύκλων και παντός τροχοφόρου στον χώρο των αναψυκτηρίων.

13. Ο μισθωτής υποχρεούται στην αυστηρή τήρηση της καθαριότητας του χώρου κάθε αναψυκτηρίου, των χώρων παρασκευής, διατήρησης και αποθήκευσης τροφίμων, του περιβάλλοντος του μισθίου χώρου, καθώς και των χώρων υγιεινής των επισκεπτών και του απασχολούμενου προσωπικού στα μίσθια, σύμφωνα με την κείμενη υγειονομική και αγορανομική νομοθεσία και την νομοθεσία για το περιβάλλον και την υγεία και ασφάλεια στην εργασία.

14. Ο μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει την ύπαρξη επαρκούς και κατάλληλου εξοπλισμού για την καθαριότητα του περιβάλλοντος χώρου κάθε αναψυκτηρίου / εστιατορίου (π.χ. κάδοι σκουπιδιών κλειστού και ανοιχτού τύπου).

15. Την τήρηση και εφαρμογή των όρων της συμβάσεως θα ελέγχει οποτεδήποτε το ΤΑΠ. Το ΤΑΠ δικαιούται να αναθέτει και σε εξωτερικό εξειδικευμένο δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα ελέγχων – επιθεωρήσεων, τη διενέργεια ελέγχων για θέματα που άπτονται τόσο της λειτουργίας κάθε αναψυκτηρίου, όσο και των συμβατικών και κάθε είδους υποχρεώσεων του μισθωτή, καθώς και της τήρησης της εν γένει νομοθεσίας (ενδεικτικά φορολογικής, ασφαλιστικής, εργατικής, περί προστασίας καταναλωτή, τροφίμων και ποτών, προστασία περιβάλλοντος κλπ.). Σε περίπτωση διαπιστωμένης απόκλισης ή μη συμμόρφωσης του μισθωτή από τις συμβατικές του υποχρεώσεις, ο μισθωτής υποχρεούται άμεσα να συμμορφώνεται, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους όρους της σύμβασης.

Παράβαση της υποχρέωσης του μισθωτή για συμμόρφωση συνιστά λόγο έκπτωσης αυτού και επιβολής ποινών.

16 Ο μισθωτής οφείλει να είναι συνεπής με τις οικονομικές υποχρεώσεις του προς τρίτους, οι οποίες σχετίζονται με την άσκηση της επιχείρησής του ως μισθωτή αναψυκτηρίου / εστιατορίου από το ΤΑΠ, όπως ιδίως απέναντι στο πάσης φύσεως προσωπικό του, στους προμηθευτές του, στα ασφαλιστικά ταμεία και το ελληνικό Δημόσιο και ιδίως όσον αφορά την ακριβή τήρηση της φορολογικής νομοθεσίας..

17. Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί όλες τις προβλεπόμενες από την οικεία νομοθεσία φορολογικές υποχρεώσεις και ενδεικτικά καταχωρήσεις, βιβλία και στοιχεία που περιέχουν λογιστικές πληροφορίες, ισολογισμούς, λογιστικές απογραφές, αγορές, πωλήσεις, φόρους, κρατήσεις και λοιπές επιβαρύνσεις του Μισθίου. Άρνηση ή αδυναμία του Μισθωτή να συνάψει τέτοια σύμβαση, η οποία θα πρέπει να καλύπτει το σύνολο των Μισθίων της παρούσης, ή/και να παραδώσει αντίγραφο της στο ΤΑΠ αποτελεί λόγο καταγγελίας της μίσθωσης. Επιπλέον, ο μισθωτής υποχρεούται να επιδεικνύει στο κλιμάκιο ελέγχου του ΤΑΠ ή των κάθε είδους προστηθέντων του, καθώς και στις αρμόδιες Αρχές, κάθε φορολογικό ή λογιστικό υλικό και στοιχείο, και ενδεικτικά τα παραστατικά, τα βιβλία και στοιχεία της επιχείρησης, τα τιμολόγια, τα αποθέματα αποθήκης και τις αποδείξεις ταμειακών μηχανών και κάθε στοιχείο σχετικό με την καταβολή δεδουλευμένων αποδοχών και των ασφαλιστικών εισφορών του προσωπικού και των εν γένει προστηθέντων που χρησιμοποιεί, όποτε αυτά του ζητηθούν.

18. Κάθε αναψυκτήριο θα λειτουργεί καθ' όλο το ωράριο του Αρχαιολογικού Χώρου ή Μουσείου στο οποίο ανήκει, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει και το οποίο μπορεί να τροποποιείται από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, χωρίς ο μισθωτής να δύναται να αντιτάξει αντιρρήσεις. Λειτουργία πέραν του ωραρίου αυτού επιτρέπεται μόνο μετά την έγγραφη άδεια του ΤΑΠ. Για τα Μίσθια που έχουν χωριστή είσοδο από τους Αρχαιολογικούς Χώρους ή Μουσεία και λειτουργούν ανεξάρτητα, είναι δυνατή λειτουργία και πέραν του ωραρίου του χώρου, ύστερα από την έγκριση του ΤΑΠ και της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων. Σε έκτακτη περίπτωση που συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος το ΤΑΠ διατηρεί το δικαίωμα να διατάζει την προσωρινή διακοπή της λειτουργίας του αναψυκτηρίου για ορισμένο χρονικό διάστημα, στην οποία ο μισθωτής θα πρέπει να συμμορφωθεί, και για το διάστημα αυτό δεν θα οφείλει μίσθωμα.

19. Τα είδη που θα διατίθενται από τον μισθωτή στους πελάτες, για τα οποία πρέπει να αξιοποιούνται και πρώτες ύλες τοπικών παραγωγών από τον Δήμο ή την Περιφέρεια στην οποία εδρεύει κάθε Μίσθιο, πρέπει να πληρούν τα υψηλότερα χαρακτηριστικά ποιότητας. Ειδικά οι πρώτες ύλες που θα χρησιμοποιούνται θα πρέπει να είναι άριστης ποιότητας και να περιλαμβάνονται όσο το δυνατό περισσότερα επώνυμα προϊόντα με ονομασία προέλευσης, ώστε να διαφημίζεται και να αναδεικνύεται η ελληνική παραγωγή. Οι προμηθευτές πρώτων υλών πρέπει να τηρούν όλες τις διαδικασίες διασφάλισης ποιότητας και ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει σχετικά πιστοποιητικά, οποτεδήποτε του ζητηθεί από το ΤΑΠ.

20. Το μενού (κατάλογος) πρέπει να περιλαμβάνει παραδοσιακά και αντιπροσωπευτικά εδέσματα της Ελληνικής κουζίνας και να διακρίνεται από ποικιλία πιάτων και τιμών, ώστε να καλύπτει τις οικονομικές δυνατότητες, όσο μεγαλύτερου μέρους του κοινού γίνεται. Το ΤΑΠ διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε μείωση τιμών σε βασικά είδη με έγγραφη αιτιολογημένη απόφασή του αφού λάβει υπόψη του, τυχόν

ενστάσεις του μισθωτή, ιδίως αναφορικά με το κόστος λειτουργίας, που βασίζεται σε πραγματικά στοιχεία. Θα ενθαρρύνεται η δημιουργία ειδικών μενού με χαμηλές τιμές.

21. Οι υπηρεσίες που θα παρέχονται στους πελάτες θα πρέπει, όχι μόνο να είναι υψηλής αισθητικής και αυστηρώς αρίστης ποιότητας, αλλά να πληρούν απόλυτα τον κώδικα τροφίμων και ποτών του Ε.Φ.Ε.Τ και της εκάστοτε ισχύουσας υγειονομικής και αγορανομικής νομοθεσίας, αλλά και των κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σε όλα τα Μίσθια θα εφαρμόζονται καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης, επί ποινή έκπτωσης του μισθωτή, σύστημα διαχείρισης ποιότητας και σύστημα διαχείρισης ασφάλειας τροφίμων - HACCP, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα ISO, που θα πιστοποιούνται από σχετικά πιστοποιητικά, τα οποία εκδίδονται από διαπιστευμένους φορείς κατά τα προβλεπόμενα στο αρ. 19. Σε περίπτωση που προκύψει ανάγκη αντικατάστασης προμηθευτή κατά τη διάρκεια της σύμβασης, υποβάλλονται τα ίδια αποδεικτικά στοιχεία του άρθρου 19, για το νέο προμηθευτή, που πρέπει να τύχει της έγκρισης του ΤΑΠ. Είναι αυτονόητο ότι η λειτουργία κάθε αναψυκτηρίου υπόκειται στον έλεγχο των αρμοδίων αρχών για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος.

22. Απαγορεύεται η περαιτέρω διακίνηση των πωλουμένων ειδών σε τρίτους και η χονδρική πώληση και όλα τα είδη του καταλόγου, θα πωλούνται για κατανάλωση εντός του καταστήματος.

3. ΧΩΡΟΙ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

α) Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην προμήθεια του απαραίτητου εξοπλισμού, ώστε να καλύπτονται οι σχετικές ανάγκες λειτουργίας του Μίσθιου. Η δαπάνη προμήθειας και εγκατάστασης ή συμπλήρωσης ή αντικατάστασης του εξοπλισμού σκευών και οργάνων κουζίνας, στο βαθμό που κρίνεται αναγκαία, θα επιβαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή, καθώς και η συντήρηση των χώρων και του υφιστάμενου παγίου, ακινήτου και κινητού εξοπλισμού. Μετά την λήξη της σύμβασης, όλες οι σταθερές διαρρυθμίσεις, εγκαταστάσεις, τροποποιήσεις, διαμορφώσεις των χώρων, καθώς και τυχόν ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και λοιπά παραρτήματα, με εξαίρεση τον εξοπλισμό κινητών πραγμάτων κουζίνας, τα οποία εισενέχθησαν από τον μισθωτή, θα παραμένουν σε όφελος των χώρων, χωρίς το δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης του μισθωτή. Μαζί με αυτά ο μισθωτής υποχρεούται να αποδίδει στο ΤΑΠ και όλες τις μόνιμες και σταθερές εγκαταστάσεις των χώρων, τον εξοπλισμό και τα κινητά (έπιπλα κλπ.), που περιγράφονται στο αρχικό πρακτικό παράδοσης εξοπλισμού, που συνοδεύει την αρχική σύμβαση, στην ίδια άριστη κατάσταση που τα παρέλαβε.

β) Εάν διαπιστωθούν ζημίες ή βλάβες στο χώρο, στο ευρύτερο κτίριο ή στον εξοπλισμό των χώρων (είτε στον πάγιο, είτε στο νεότερο που τοποθετήθηκε κατά τη συμβατική διάρκεια), που προήλθαν από υπαιτιότητα του μισθωτή ή των προστεθέντων του, υποχρεούται άμεσα να αποκαταστήσει τη ζημία, και σε περίπτωση που επιδείξει ολιγωρία, με εισήγηση του ΤΑΠ θα επιβάλλονται ποινικές ρήτρες ύψους μεταξύ 5.000 – 50.000 ευρώ με καταλογιστική πράξη του Δ.Σ. του ΤΑΠ, ανάλογα με την έκταση της ζημίας, σε βάρος του μισθωτή, καθώς και καταλογίζονται όλες οι επιπλέον αξιώσεις αποζημίωσης από το Δ.Σ. του ΤΑΠ.

γ) Η τελική διάταξη και η οριστικοποίηση του ακριβούς αριθμού τραπεζοκαθισμάτων για τον κάθε χώρο, θα πρέπει αφενός να λάβει υπ' όψιν τις προδιαγραφές ασφαλείας του χώρου και την πρόβλεψη διόδων προς τις εξόδους κινδύνου και αφετέρου να συμπεριλάβει τις υποδείξεις του ΤΑΠ για την ασφάλεια και

τη λειτουργικότητα του χώρου. Η διάταξη και ο ακριβής αριθμός των τραπεζοκαθισμάτων, που θα καθορισθούν, μπορεί να μεταβληθεί για λόγους εσωτερικής διαρρύθμισης, αφού ληφθεί η έγκριση του οργάνου εποπτείας.

δ) Εάν ο μισθωτής ή προστηθέντες του ή τα μέλη της διοίκησής του (σε περίπτωση νομικού προσώπου) κατ' επανάληψη δεν συμμορφώνονται με τους εκάστοτε κανόνες υγιεινής και ασφαλείας, που εφαρμόζει το ΤΑΠ, και προβαίνουν σε πράξεις ή παραλείψεις, που δύνανται να θέσουν σε κίνδυνο την υγιεινή των τροφίμων, την ασφάλεια του χώρου, των επισκεπτών ή των εκθεμάτων, το Δ.Σ. του ΤΑΠ μπορεί να αποφασίζει την κατάπτωση των ανωτέρω ποινικών ρητρών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παραπάνω παράγραφο, ή/και την έκπτωσή του από την σύμβαση.

4. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΝΑΔΟΧΟΥ - ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο ανάδοχος - μισθωτής υποχρεούται να τηρεί απαρέγκλιτα τις ακόλουθες υποχρεώσεις, οι οποίες είναι όλες ουσιώδεις και η παράβαση των οποίων δημιουργεί δικαίωμα μονομερούς και αζήμιας καταγγελίας της σύμβασης από το ΤΑΠ (κήρυξής του ως εκπτώτου) με απόφαση του Διοικητικού του Συμβουλίου :

α) Ο ανάδοχος - μισθωτής είναι υποχρεωμένος με δαπάνες του, να διαμορφώσει κατάλληλα το κάθε μίσθιο και να το διατηρεί πάντοτε ευπαρουσίαστο και σε καλή κατάσταση, όπως και να προβαίνει στις εκάστοτε αναγκαίες επισκευές. Δεν μπορεί όμως να επιφέρει αλλοιώσεις στο μίσθιο, και ούτε να πραγματοποιήσει διαρρυθμίσεις χωρίς την άδεια του ΤΑΠ ή να χρησιμοποιήσει αυτό για σκοπό διαφορετικό από εκείνον που έχει συμφωνηθεί. Δεν επιτρέπεται καμία μόνιμη επέμβαση στα κτίρια σε σχέση με την μορφή που αποτυπώνονται στα προσκομιζόμενα στους υποψηφίους αναδόχους τοπογραφικά σχέδια, ήτοι στην εξωτερική όψη τους, στην εσωτερική διαρρύθμισή τους, στο μόνιμο εξοπλισμό τους, καθώς και στη διαμόρφωση του άμεσα περιβάλλοντος χώρου τους.

Θα επιτραπεί βελτίωση στην υπάρχουσα κατάσταση σε συνεργασία με το ΤΑΠ.

β) Αν απαιτηθεί πρόσθετος μόνιμος εξοπλισμός (πάγκος εργασίας, ντουλάπια, ερμάρια, βιτρίνες κλπ) ανάλογα με τις ανάγκες κάθε αναψυκτηρίου, οι επιπλέον εργασίες θα γίνονται πάντα με τη σύμφωνη γνώμη-επίβλεψη το ΤΑΠ, και με επιβάρυνση του αναδόχου και ο εγκαθιστάμενος εξοπλισμός θα παραμείνει στο ακίνητο μετά τη λήξη της μίσθωσης.

γ) Ο κινητός εξοπλισμός κάθε αναψυκτηρίου, που θα τοποθετήσει ο ανάδοχος, όπως τραπεζοκαθίσματα, ψυγεία-βιτρίνες, φωτιστικά, δοχεία απορριμμάτων κλπ, εντός του αναψυκτηρίου, θα γίνει σε συνεργασία και μετά από έγκριση του ΤΑΠ (θέση, μέγεθος, μορφή, χρώμα, υλικά κλπ) και με επιβάρυνση του μισθωτή. Ρητά απαγορεύεται η τοποθέτηση πλαστικών τραπεζοκαθισμάτων, όπως επίσης ψυγείων-βιτρινών και ομπρελών με διαφημιστικές αναγραφές. Μετά τη λήξη της σύμβασης, ο μισθωτής δικαιούται να αναλάβει μόνο τον κινητό εξοπλισμό που ο ίδιος εισέφερε, με την επιφύλαξη της ύπαρξης οφειλών προς το Ταμείο, οπότε και συστήνεται ενέχυρο υπέρ του Ταμείου και στον κινητό εξοπλισμό.

δ) Ο μισθωτής ευθύνεται για την καλή λειτουργία, συντήρηση, επισκευές φθορών των μονίμων εγκαταστάσεων κάθε αναψυκτηρίου μεριμνώντας για την αποφυγή βλαβών και τηρώντας όλους τους κανόνες ασφαλείας του εξοπλισμού και των ειδών κουζίνας, καθώς επίσης και των δικτύων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικά εξαερισμός, ψύξη, θέρμανση κλπ). Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίδεται στην συντήρηση, την καλή λειτουργία του δικτύου

πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης καθώς και την τήρηση των μέτρων και κανονισμών ασφαλείας, σύμφωνα με τα ισχύοντα στον οικείο Αρχαιολογικό Χώρο / Μουσείο.

ε) Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση-αποθήκευση υλικών που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν ή έχουν χρησιμοποιηθεί, σε εμφανή σημεία του χώρου ή σε σημεία που παρενοχλούν τη διέλευση των επισκεπτών. Επίσης δεν επιτρέπεται η χρήση - αποθήκευση υλικών που προκαλούν δυσοσμία, είναι επικίνδυνα για την δημόσια υγεία ή επικίνδυνα προς ανάφλεξη κλπ.

στ) Ο μισθωτής να ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση το ΤΑΠ για κάθε βλάβη, που παρουσιάζεται στους χώρους του εστιατορίου, του αναψυκτηρίου και των παρασκευαστηρίων, καθώς και των βοηθητικών χώρων, η επιδιόρθωση των οποίων δεν αποτελεί υποχρέωσή του (όπως ο εξοπλισμός), ώστε να επιδιορθώνονται άμεσα οι βλάβες από συνεργάτες του ΤΑΠ

ζ) να καταβάλλει ανελλιπώς και εμπρόθεσμα το μηνιαίο ποσό απόδοσης προς το ΤΑΠ και να αποπληρώνει εμπρόθεσμα τους λογαριασμούς του ΟΤΕ, ρεύματος, και ύδατος που τον αφορούν. Κάθε άλλη πρόσθετη δαπάνη ή επιβάρυνση που ενδεχόμενα ανακύψει (π.χ. τέλη, φόροι ή επιβαρύνσεις) θα βαρύνουν τον μισθωτή.

η) να αποδέχεται και να συνεργάζεται για την διοργάνωση κάθε είδους εκδηλώσεων ή συνεστιάσεων του Μουσείου ή του Αρχαιολογικού Χώρου στους χώρους εστίασης, σύμφωνα με το τακτικό ή έκτακτο πρόγραμμα εκδηλώσεων.

θ) ο μισθωτής θα υποχρεούται σε συνεργασία και συναπόφαση επί θεμάτων εκδηλώσεων, μορφωτικών δράσεων, αφιερωμάτων κτλ. με τον υπεύθυνο του ΤΑΠ επί γαστρονομικών και πολιτιστικών θεμάτων.

ι) να είναι συνεπής με τις οικονομικές υποχρεώσεις του προς τρίτους, οι οποίες σχετίζονται με την άσκηση της επιχείρησής του ως μισθωτή, όπως ιδίως απέναντι στο πάσης φύσεως προσωπικό του, στους προμηθευτές του, στα ασφαλιστικά ταμεία και το ελληνικό Δημόσιο και ιδίως όσον αφορά την ακριβή τήρηση της φορολογικής νομοθεσίας.

ια) Ο ανάδοχος - μισθωτής θα πρέπει να εγκαταστήσει και να εφαρμόσει σε όλα τα Μίσθια ένα αυτοματοποιημένο σύστημα παραγγελιοληψίας, ηλεκτρονικών συναλλαγών και ηλε-κτρονικής έκδοσης αποδείξεων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 16, παρ. (α), εδ.(3), της παρούσας. Ειδικότερα, το εν λόγω σύστημα πρέπει να διαθέτει κατάλληλη υπολογιστική και διαδικτυακή υποδομή, με ικανό αριθμό Σταθμών Πωλήσεων (Point-of-Sales/POS) εφοδιασμένων με αναγνώστη BARCODE, που υποχρεωτικά θα έχουν όλα τα προϊόντα προς πώληση, και να υποστηρίζεται από ενιαίο (ίδιο για όλα τα Μίσθια) πληροφοριακό σύστημα. Το σύστημα αυτό θα πρέπει να υποστηρίζει κάθε είδους συναλλαγή (κίνηση) που εκτελείται από κάθε Μίσθιο, μέσω ενός Σταθμού Πώλησης (POS). Επίσης, θα πρέπει να διασφαλίζει ότι οι συναλλαγές με τους εξυπηρετούμενους χώρους θα είναι ασφαλείς και δεν θα επιδέχονται επεμβάσεων από οποιονδήποτε. Το σύστημα πρέπει να εξάγει μηνιαίες αναφορές, στις οποίες θα αναλύονται τα αποτελέσματα σχετικά με τον αριθμό των προϊόντων, τον όγκο πωλήσεων, τα έσοδα από πωλήσεις και οποιαδήποτε άλλη πληροφόρηση κριθεί απαραίτητη, οι συναλλαγές που εκτελούνται μέσω των POS, οι οποίες θα πρέπει να περιλαμβάνουν (μη εξαντλητικά) Πώληση, Δωρεάν Διάθεση, Διάθεση σε άλλο POS (εσωτερική διακίνηση), Καταστροφή, κ. ά., και να περιέχει προδιαγραφές ασφαλείας, διασφαλίζοντας την ιχνηλασιμότητα και ακεραιότητα των συναλλαγών. Τα παραπάνω στοιχεία θα είναι προσβάσιμα από το αρμόδιο όργανο που θα ορίζει η Αναθέτουσα Αρχή κατά τη

διενέργεια τακτικών ή έκτακτων ελέγχων. (π.χ. δελτία ημερήσιας φορολογικής αναφοράς σήμανσης στοιχείων, μηνιαία ισοζύγια γενικής λογιστικής) στα εξουσιοδοτημένα προς έλεγχο τους όργανα του ΤΑΠ και γενικά να δέχεται και να συνεργάζεται σε κάθε διαδικασία οικονομικού ελέγχου από το ΤΑΠ για την άμεση ή έμμεση εξακρίβωση των εσόδων από την λειτουργία του εστιατορίου / αναψυκτηρίου του Μουσείου ή του Αρχαιολογικού Χώρου.

ιβ) να μην προβαίνει κατά την άσκηση της εν γένει επιχειρηματικής δραστηριότητάς του σε ενέργειες ή παραλείψεις, οι οποίες παραβιάζουν τον νόμο ή τα χρηστά ήθη και θίγουν το ελληνικό πολιτιστικό αγαθό.

5. ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η εκτέλεση της σύμβασης παρακολουθείται από ειδικά συνιστώμενη Επιτροπή Παρακολούθησης. Η Επιτροπή συνιστάται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΠ. Η Επιτροπή συνέρχεται με πρόσκληση του Προέδρου της και αποφασίζει με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών της. Το Δ.Σ. του ΤΑΠ μπορεί να συνιστά και άλλα όργανα εποπτείας με ειδική καθήκοντα ελέγχου της ορθής εκτέλεσης της σύμβασης.

Η Επιτροπή Παρακολούθησης είναι το αρμόδιο όργανο για την εποπτεία της λειτουργίας των χώρων, την παρακολούθηση της σύμβασης και της καλής εκτέλεσης των συμβατικών όρων από τον μισθωτή, για την επίλυση κάθε προβλήματος που ενδέχεται να ανακύψει αναφορικά με τη λειτουργία των χώρων εστίασης και για την ερμηνεία των συμβατικών τευχών (σύμβαση και παραρτήματα).

Ο μισθωτής απευθύνεται για κάθε έγγραφη επικοινωνία του με το ΤΑΠ, «υπ' όψιν Επιτροπής Παρακολούθησης Εστιατορίου – Αναψυκτηρίου». Τα συνήθη λογιστικά θέματα της σύμβασης αντιμετωπίζονται από την Οικονομική Υπηρεσία του ΤΑΠ.

Παράλληλα, ο μισθωτής θα ορίσει ειδικό εκπρόσωπο που θα είναι αρμόδιος για την άμεση επικοινωνία με την Επιτροπή ή άλλο όργανο εποπτείας του ΤΑΠ και θα υποχρεούται να παρίσταται στις συσκέψεις της εφόσον κληθεί για παροχή πληροφοριών και διευκρινίσεων.

6. ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Οι όροι λειτουργίας του χώρου θεωρούνται όλοι ως ουσιώδεις και η παράβασή τους θεμελιώνει το δικαίωμα του ΤΑΠ. να προχωρήσει σε επιβολή ποινικής ρήτρας ή/και σε έκπτωση και αποβολή του μισθωτή, και να καταλογίσει την αποκατάσταση κάθε ζημίας, που έχει υποστεί. Η έκπτωση γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που απευθύνεται στον μισθωτή, μετά από προηγούμενη κλήση του σε ακρόαση και έχει άμεση ισχύ. Στην περίπτωση αυτή καταπίπτει η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης υπέρ του ΤΑΠ.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερεί την καταβολή του παγίου ποσού απόδοσης, το όργανο εποπτείας δικαιούται να εισηγηθεί προς το Δ.Σ. την επιβολή χρηματικής ποινής για κάθε ημέρα καθυστέρησης. Σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερεί κατ' επανάληψη την καταβολή, το όργανο εποπτείας μπορεί να εισηγηθεί στο Δ.Σ. την έκπτωση του μισθωτή.

Ειδικά για βαρείες παραβάσεις από τον μισθωτή όρων, που αναφέρονται στον παρόντα Κανονισμό, επιβάλλονται σε βάρος του και οι ποινικές ρήτρες, που θα προσδιοριστούν στη Σύμβαση, χωρίς να αποκλείεται περαιτέρω καταλογισμός αποζημίωσης για το ΤΑΠ. Η εισηγήση για κατάπτωση ποινικής

ρήτρας γίνεται από το όργανο εποπτείας, το οποίο διαπιστώνει την παράβαση και ενημερώνει εγγράφως τον μισθωτή, και η απόφαση για την ποινή λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από κλήση σε προηγούμενη ακρόαση. Σε περίπτωση που ο μισθωτής κατ' επανάληψη προβαίνει σε παραβίαση των ως άνω όρων, το όργανο εποπτείας μπορεί να εισηγηθεί στο Δ.Σ. την έκπτωση του μισθωτή.

Οι ποινές, που τυχόν επιβάλλονται στον μισθωτή πρέπει να καταβάλλονται από τον ίδιο αμελλητί, σε διαφορετική περίπτωση δε παρακρατούνται με την κατάπτωση των εγγυητικών επιστολών που έχουν κατατεθεί ή αποστέλλονται προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για ταμειακή βεβαίωση και είσπραξη.

Η από μέρους του ΤΑΠ ανοχή παράβασης ή καταστρατήγησης της σύμβασης ή η καθυστέρηση να ασκήσει τις αρμοδιότητές του δεν συνεπάγεται καμία παραίτηση από αυτές, ούτε συνιστά τροποποίηση της σύμβασης και δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από την ευθύνη του.

Καμία τροποποίηση της σύμβασης δεν είναι έγκυρη, αν δεν γίνει εγγράφως.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ

Το ποσοστό προσαρμογής της τιμής της μέσης πώλησης ανά μήνα καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τους 3 παρακάτω κύριους παράγοντες (ιεραρχία κατά σειρά σπουδαιότητας):

- α) την κλιματική ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο (σε υψηλότερες θερμοκρασίες και καλές καιρικές συνθήκες αναμένεται μεγαλύτερη χρήση του αναψυκτηρίου)
- β) τον ανταγωνισμό του ευρύτερου περιβάλλοντος στη θέση που βρίσκεται το ακίνητο (σε αρχαιολογικούς χώρους με εγγύτητα σε πόλεις και οικισμούς η χρήση του αναψυκτηρίου του αρχαιολογικού χώρου/μουσείου ενδέχεται να περιοριστεί).
- γ) το ύψος του μέσου εσόδου (η μέση τιμή πώλησης είναι μικρότερη στα αναψυκτήρια που πουλάνε περισσότερα ροφήματα και λιγότερα στα μεγάλα αναψυκτήρια με σνακ και στα εστιατόρια, ως εκ τούτου το ποσοστό προσαύξησης αναμένεται ότι θα είναι μεγαλύτερο στα πρώτα σε σχέση με τα δεύτερα, πάντα σε συνδυασμό και λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες α) και β).

Η τιμή μέσης πώλησης έχει προσδιοριστεί ανά είδος αναψυκτηρίου υπό συνήθεις κλιματολογικές συνθήκες κάθε περιοχής, οι οποίες θεωρούνται ότι είναι:

-Για για την κλιματική ζώνη Α (νησιά)- ο μήνας Απρίλιος.

Η αύξηση του μέσου εσόδου εκτιμάται ως αποτέλεσμα των υψηλών θερμοκρασιών σε συνδυασμό με τα υψηλά επίπεδα του τουρισμού στα νησιά.

-Για την κλιματική ζώνη Α (εκτός νησιών)- οι μήνες Απρίλιος και Οκτώβριος

Η αύξηση του μέσου εσόδου εκτιμάται ως αποτέλεσμα ως αποτέλεσμα κυρίως των υψηλών θερμοκρασιών.

-Για την κλιματική ζώνη Β - οι μήνες Απρίλιος και Οκτώβριος

Η αύξηση του μέσου εσόδου εκτιμάται ως αποτέλεσμα των καλών κλιματολογικών συνθηκών το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου. Στην Αθήνα λόγω και του μεγάλου (πληθυσμιακά) αστικού κέντρου.

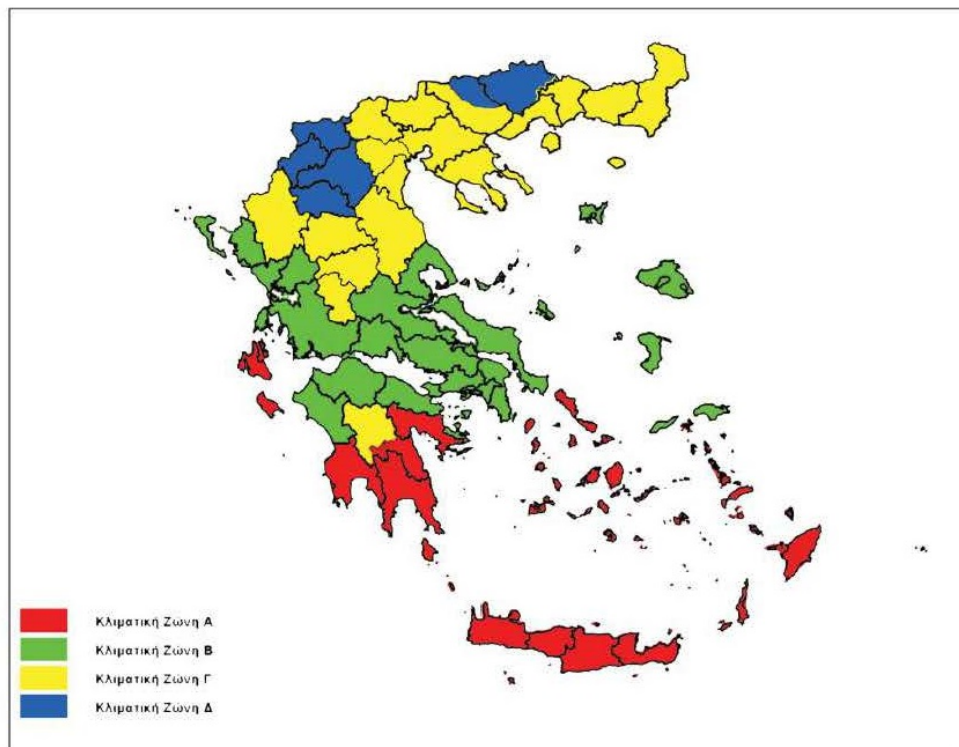
-Για για την κλιματική ζώνη Γ - ο μήνας Απρίλιος

Η αύξηση του μέσου εσόδου εκτιμάται ως αποτέλεσμα κυρίως των καλών κλιματολογικών συνθηκών τη θερινή περίοδο. Στη Θεσσαλονίκη και λόγω του μεγάλου (πληθυσμιακά) αστικού κέντρου.

-Για για την κλιματική ζώνη Δ – ο μήνας Μάιος (δεν μελετάται ακίνητο στην εν λόγω ζώνη).

Παρακάτω φαίνονται οι κλιματικές ζώνες της Ελληνικής επικράτειας και ακολουθούν πίνακες με τα ποσοστά προσαρμογής που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση ανά μήνα και κλιματική ζώνη:

ΧΑΡΤΗΣ ΚΛΙΜΑΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ



Σχήμα 1.1. Σχηματική Απεικόνιση κλιματικών ζωνών ελληνικής επικράτειας

ΖΩΝΗ Α

Ηράκλειο, Χανιά, Ρέθυμνο, Λασιθί, Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Σάμος, Μεσσηνία, Λακωνία, Αργολίδα, Ζάκυνθος, Κεφαλονιά, Ιθάκη

ΖΩΝΗ Β

Κορινθία, Ηλεία, Αχαΐα, Αιτωλοακαρνανία, Φθιώτιδα, Φωκίδα, Βοιωτία, Αττική, Εύβοια, Μαγνησία, Σποράδες, Λέσβος, Χίος, Κέρκυρα, Λευκάδα, Θεσπρωτία, Πρέβεζα, Άρτα

ΖΩΝΗ Γ

Αρκαδία, Ερριτανία, Ιωάννινα, Λάρισα, Καρδίτσα, Τρίκαλα, Πιερία, Ημαθία, Πέλλα, Θεσσαλονίκη, Κιλκίς, Χαλκιδική, Σέρρες, Καβάλα, Δράμα, Θάσος, Σαμοθράκη, Ξάνθη, Ροδόπη, Έβρος

ΖΩΝΗ Δ

Γρεβενά, Κοζάνη, Καστοριά, Φλώρινα

(πηγή: KENAK)

ΠΟΣΟΣΤΑ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΜΗΝΑ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ Α (ΝΗΣΙΑ)	Ποσοστά προσαρμογής μέσης πώλησης ως προς μήνα αναφοράς: Απρίλιο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	έως -30%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	έως -30%
ΜΑΡΤΙΟΣ	έως -10%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	100%
ΜΑΙΟΣ	έως +50%
ΙΟΥΝΙΟΣ	έως +70%
ΙΟΥΛΙΟΣ	έως +90%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	έως +100%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	έως +70%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	έως +50%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	έως -20%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	έως -30%

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ Α (ΕΚΤΟΣ ΝΗΣΙΑ)	Ποσοστά προσαρμογής μέσης πώλησης ως προς μήνες αναφοράς: Απρίλιο & Οκτώβριο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	έως -30%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	έως -30%
ΜΑΡΤΙΟΣ	έως -20%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	100%
ΜΑΙΟΣ	έως +40%
ΙΟΥΝΙΟΣ	έως +60%
ΙΟΥΛΙΟΣ	έως +80%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	έως +100%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	έως +60%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	100%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	έως -20%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	έως -30%

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ Β	Ποσοστά προσαρμογής μέσης πώλησης ως προς μήνες αναφοράς: Απρίλιο & Οκτώβριο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	έως -30%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	έως -30%
ΜΑΡΤΙΟΣ	έως -20%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	100%
ΜΑΙΟΣ	έως +30%
ΙΟΥΝΙΟΣ	έως +50%
ΙΟΥΛΙΟΣ	έως +60%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	έως +80%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	έως +40%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	100%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	έως -20%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	έως -30%

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ Γ	Ποσοστά προσαρμογής μέσης πώλησης ως προς μήνα αναφοράς: Απρίλιο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	έως -40%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	έως -40%
ΜΑΡΤΙΟΣ	έως -30%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	100%
ΜΑΙΟΣ	έως +20%
ΙΟΥΝΙΟΣ	έως +40%
ΙΟΥΛΙΟΣ	έως +50%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	έως +60%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	έως +40%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	έως -20%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	έως -40%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	έως -40%

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ Δ	Ποσοστά προσαρμογής μέσης πώλησης ως προς μήνα αναφοράς: Μάιο
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	έως -50%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	έως -50%
ΜΑΡΤΙΟΣ	έως -40%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	έως -20%
ΜΑΙΟΣ	100%
ΙΟΥΝΙΟΣ	έως +10%
ΙΟΥΛΙΟΣ	έως +30%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	έως +50%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	έως +20%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	έως -10%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	έως -50%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	έως -50%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΜΕΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΝΑ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ

		ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ	Χαρακτηρισμός	Τιμή μέσης πώλησης (μεικτό έσοδο ανά καταναλωτή)	Προσαρμοσμένη τιμή μέσης πώλησης (μεικτό έσοδο ανά καταναλωτή)	Ποσοστό προσαύξησης τιμής μέσης πώλησης
ΖΩΝΗ Α	ΝΗΣΙΑ	Αρχαιολογικός Χώρος Κάμειρος Ρόδος	ΜΕΣΑΙΟ	2,08	3,14	51%
		Αρχαιολογικό Μουσείο Ρόδου	ΜΙΚΡΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	2,64	3,81	44%
		Καστέλλο Ρόδου	ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	3,57	5,31	49%
		Ακρόπολη Λίνδου	ΜΕΓΑΛΟ	2,08	3,26	57%
		Αρχαιολογικό Μουσείο Ηρακλείου	ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	5,15	6,72	30%
		Αρχαιολογικός Χώρος Ασκληπιείο Κω	ΜΕΣΑΙΟ	2,2	3,5	59%
		Αρχαιολογικό Μουσείο Ακρωτήρι Θήρας	ΜΕΓΑΛΟ	2,08	3,01	45%
		Αρχαιολογικός Χώρος Μεσσήνης	ΜΙΚΡΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	2,64	3,03	15%
		Αρχαιολογικό Μουσείο Μυκηνών	ΜΕΓΑΛΟ	2,08	2,6	25%
ΖΩΝΗ Β		Αρχαιολογικό Μουσείο Ολυμπίας	ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	3,57	3,88	9%
		Αρχαιολογικός Χώρος Ολυμπίας	ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	3,57	4,03	13%
		Αρχαιολογικός Χώρος Ολυμπείο Αθήνας	ΜΕΓΑΛΟ	2,08	2,32	12%
		Αρχαιολογικό Μουσείο Δελφών	ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	3,57	3,87	8%
ΖΩΝΗ Γ		Αρχαιολογικό Μουσείο Θεσσαλονίκης	ΜΕΓΑΛΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	3,57	4,14	16%
		Αρχαιολογικός Χώρος Βεργίνας	ΜΕΣΑΙΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	2,82	3,22	14%
		Αρχαιολογικός Χώρος Δωδώνης	ΜΙΚΡΟ ΜΕ ΣΝΑΚ	2,64	3,15	19%

Από την ανάλυση προκύπτει ότι στα νησιά λόγω του τουρισμού η προσαύξηση της τιμής της μέσης πώλησης εκτιμάται σε ποσοστά που κυμαίνονται από +30% έως +59%, σε περιοχές εκτός νησιών στην κεντρική και νότια Ελλάδα από +8% έως +25% και στη βόρεια Ελλάδα από +14% έως +19%, ανάλογα το είδος του αναψυκτηρίου και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αναψυκτηρίου (visibility, ευρύτερο περιβάλλον περιοχής).