



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΑΚΙΝΗΤΟ:

Αναψυκτήριο στον Αρχαιολογικό Χώρο της Αρχαίας Μεσσήνης

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	16
2.3.3	Περιγραφή περιβάλλοντος 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	29
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ	33
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ.....	44

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 στον Αρχαιολογικό Χώρο της Αρχαίας Μεσσήνης

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 στον Αρχαιολογικό Χώρο της Αρχαίας Μεσσήνης. 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 **13^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 13^η Νοεμβρίου 2019, το υπό εξέταση ακίνητο με διάρκεια μίσθωσης 3 χρόνια, είχε συνολικά εκτιμώμενη:

Αγοραία Μισθωτική Αξία (μηνιαία): 688€
(Εξακόσια Ογδόντα Οκτώ Ευρώ)

Μισθωτική Αξία μετά την αφαίρεση προϋπολογισμού (μηνιαία): 130€
(Εκατόν Τριάντα 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 στον Αρχαιολογικό Χώρο της Αρχαίας Μεσσήνης
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 στις 13 Νοεμβρίου 2019.
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	30 Νοεμβρίου 2019
Ημερομηνία που αναφέρεται η εκτίμηση	13 Νοεμβρίου 2019
Αγοραία Μισθωτική Αξία Ακινήτου (μηνιαίως)	688€
Μισθωτική Αξία Ακινήτου μετά την αφαίρεση προϋπολογισμού (μηνιαίως)	130€
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:

- ο Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- ο Πραγματοποίηση αυτοψίας στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- ο 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.).
- ο 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:

- ο *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.*
- ο *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:

- ο Το από Απρίλιο 2017 σχέδιο της κάτοψης του κτηρίου του αναψυκτηρίου του Αρχαιολογικού Χώρου της Αρχαίας Μεσσήνης από τον Αρχιτέκτονα μηχανικό Δημόπουλο Στέφανο.
- ο Το τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχαιολογικού Χώρου της Αρχαίας Μεσσήνης με εντοπισμό του αναψυκτηρίου από τον Τοπογράφο μηχανικό Πάνου Βασίλη χωρίς ημερομηνία σχεδίου.
- ο Το σχέδιο τομών Α-Α και Β-Β του κτηρίου Α (αναψυκτήριο) διάγραμμα του Αρχαιολογικού Χώρου της Αρχαίας Μεσσήνης, χωρίς ημερομηνία και υπογραφή συντάκτη.
- ο Το υπ' αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΜΕΣ/618732/441452/7589/13/11/2019 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Μεσσηνίας προς το ΤΑΠ με θέμα «Αξιοποίηση αναψυκτηρίου αρχαίας Μεσσήνης», με αναφορά στον προϋπολογισμό εργασιών επισκευής-συντήρησης του αναψυκτηρίου από την προϊσταμένη της Εφορείας Δρ. Ευαγγελία Μηλίτση-Κεχαγιά.
- ο Η υπ' αρ. ΔΙΟΙΚ/Β/4500/28.02.2012 Υ.Α. που αφορά στην «Άδεια λειτουργίας Αναψυκτηρίου εντός του Αρχαιολογικού χώρου Αρχαίας Μεσσήνης».
- ο Έντυπο επισκεψιμότητας και εισπράξεων του Αρχαιολογικού Μουσείου Αρχαίας Μεσσήνης ανά μήνα των ετών 2018 και 2019 (έως Ιούνιο 2019).
- ο Τεχνικό έντυπο του αναψυκτηρίου του Αρχαιολογικού Μουσείου της Αρχαίας Μεσσήνης (χωρίς υπογραφή συντάκτη ή μηχανικού).
- ο Έντυπο με στοιχεία λειτουργίας του αναψυκτηρίου του Αρχαιολογικού Μουσείου της Αρχαίας Μεσσήνης (χωρίς υπογραφή συντάκτη ή μηχανικού).

2.2 Τοποθεσία Ακινήτου

Σύντομη περιγραφή Αρχαιολογικού Χώρου

Σε απόσταση 30 χιλιομέτρων από την Καλαμάτα, στους δυτικούς πρόποδες του όρους Ιθώμη κοντά στο σημερινό χωριό Μαυρομμάτι, απλώνεται σε μια μεγάλη έκταση η Αρχαία Μεσσήνη, ένας από τους πιο σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους της Ελλάδας.

Η Αρχαία Μεσσήνη ανασκάπτεται και αποκαλύπτεται σταδιακά από την εποχή της Επανάστασης και λόγω μεγέθους, αλλά και σπουδαιότητας, δίνει θαυμαστές πληροφορίες για το ένδοξο παρελθόν της. Πρόκειται για ένα σπάνιο αρχαιολογικό χώρο, όπου ο επισκέπτης εντυπωσιάζεται στη θέα των ναών, των σπιτιών, των τειχών και των δημόσιων κτιρίων, που σώζονται σε τόσο μεγάλο ύψος και καλή κατάσταση. (πηγή: greece.terraviva.com)

Βόρεια του Αρχαιολογικού Χώρου και σε απόσταση περίπου 400 μέτρων από την είσοδό του, βρίσκεται και το Αρχαιολογικό Μουσείο της Αρχαίας Μεσσήνης, στο οποίο εκτίθενται σήμερα ευρήματα από τις ανασκαφές που έγιναν στον χώρο.

Επισκεψιμότητα

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, η επισκεψιμότητα του χώρου το έτος 2018 έφτασε στους 63.619 επισκέπτες, ενώ το έτος 2019 από Ιανουάριο έως Ιούνιο του 33.832 επισκέπτες. Σημειώνεται ότι η μεγαλύτερη επισκεψιμότητα παρατηρείται τους μήνες από Απρίλιο έως Οκτώβριο και ιδιαίτερα του μήνες Απρίλιο και Αύγουστο.

Το ωράριο λειτουργίας του Χώρου είναι:

Χειμερινό: Από την 7η Ιανουαρίου έως την 28η Φεβρουαρίου 2019 08:30 έως 15:30 και από 1-3-2019 έως 28-4-2019 08:30 έως 16:00

Θερινό: Από 28-4-2019 έως 31-8-2019 8:00-20:00

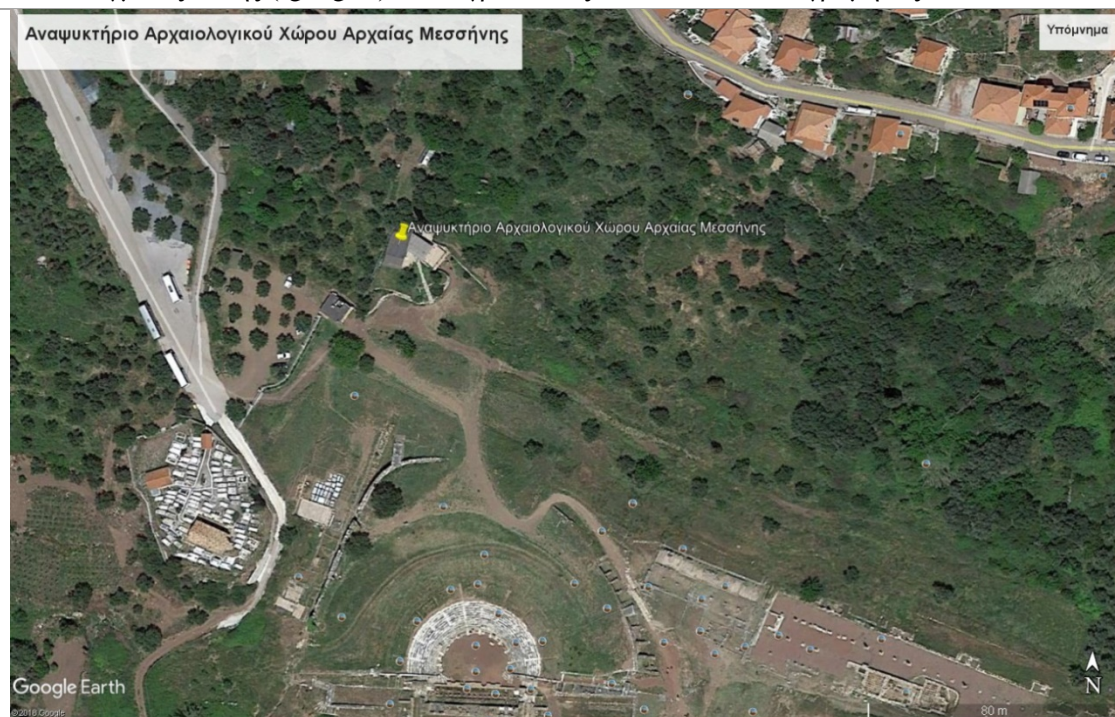
1η έως 15η Σεπτεμβρίου: 08:00-19:30, 16η έως 30η Σεπτεμβρίου 08:00-19:00, 1η έως 15η Οκτωβρίου 08:00-18:30 και 16η έως 31η Οκτωβρίου 08:00-18:00. Μεγάλη Παρασκευή: 12:00-17:00 Μεγάλο Σάββατο: 08:30-16:00.

Θέση αναψυκτηρίου στον Αρχαιολογικό Χώρο

Το αναψυκτήριο του Αρχαιολογικού Χώρου βρίσκεται στο Βόρειο άκρο του, περίπου 70μ. από την είσοδο και το εκδοτήριο. Η πρόσβαση γίνεται αριστερά της εισόδου του Αρχαιολογικού Χώρου και στο ίδιο κτήριο αλλά σε διαφορετική στάθμη εντοπίζονται οι κοινόχρηστες τουαλέτες (ανδρών, γυναικών και ΑΜΕΑ) του Αρχαιολογικού Χώρου.

Ενδεικτική φωτογραφία με επισήμανση της θέσης του αναψυκτηρίου:

Συντεταγμένες θέσης ('google') : Γεωγρ. πλάτος: **37.178964°**, Γεωγρ. μήκος: **21.918579°**.



Παρατηρήσεις

- Η θέση του αναψυκτηρίου θεωρείται πλεονεκτική λόγω της γειτνίασης του με τις κοινόχρηστες τουαλέτες του Μουσείου.

2.3 Περιγραφή Αναψυκτηρίου

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, πρόκειται για αναψυκτήριο σε κτήριο συνολικής επιφάνειας 183,24τ.μ., το οποίο αναπτύσσεται σε δύο στάθμες. Πρόκειται για κτήριο με φέροντα οργανισμό από ωπλισμένο σκυρόδεμα και λιθοδομή, επιστέγαση με πλάκα ωπλισμένου σκυροδέματος, δάπεδα από μάρμαρο, ξύλινα κουφώματα, επιχρίσματα τριπτά. Στην πρώτη στάθμη (υπόσκαφη) υπάρχουν τα κοινόχρηστα W.C. (ανδρών, γυναικών και ΑΜΕΑ) του Αρχαιολογικού Χώρου επιφάνειας 43,30τ.μ. και στη δεύτερη στάθμη υπάρχει ο χώρος του αναψυκτηρίου επιφάνειας **58,94τ.μ.** καθώς και υπαίθριος χώρος ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων επιφάνειας 81τ.μ. Αναφέρεται πρόσφατη ανακαίνιση του χώρου και ενεργειακή κλάση κατηγορίας Ε.

Το αναψυκτήριο έχει παρασκευαστήριο επιφάνειας 6,21τ.μ. το οποίο δε διαθέτει εξαερισμό. Ο υπαίθριος χώρος ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων επιφάνειας 81τ.μ., στεγάζεται σε τμήματά του με ξύλινη πέργκολα και καλαμωτή.

Το αναψυκτήριο δε διαθέτει δικές του τουαλέτες, αλλά εξυπηρετείται από τις υποκείμενες κοινόχρηστες (ανδρών – γυναικών και ΑΜΕΑ) τουαλέτες του Αρχαιολογικού Χώρου (βλ. κάτοψη στο Παράρτημα Β), γεγονός που αυξάνει την επισκεψιμότητά του. Τέλος στο αναψυκτήριο δεν είναι δυνατή και η πρόσβαση σε άτομα με κινητικά προβλήματα.

Ο χώρος του αναψυκτηρίου βρίσκεται γενικά σε καλή κατάσταση, ωστόσο χρειάζεται συντήρηση και επισκευή των φθορών, λόγω της εγκατάλειψης των τελευταίων ετών.

2.3.1 Υφιστάμενες Εγκαταστάσεις

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα τεχνικά στοιχεία, το παρασκευαστήριο επιφάνειας 6,21τ.μ. δε διαθέτει εξαερισμό (υπάρχει μόνο ο φυσικός εξαερισμός). Οι ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις του καθώς και το δίκτυο αποχέτευσης του χώρου λειτουργούν κανονικά και υπάρχει δεξαμενή λυμάτων.

Στον υπαίθριο χώρο του αναψυκτηρίου λειτουργεί ένας αυτόματος πωλητής ροφημάτων.

2.3.2 Ειδικά στοιχεία του αναψυκτηρίου

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα τεχνικά στοιχεία, στο αναψυκτήριο έχει γίνει διαχωρισμός του ρολογιού της ΔΕΗ, ενώ το ρολόι της ΕΥΔΑΠ παραμένει κοινό για το αναψυκτήριο και τον υπόλοιπο Αρχαιολογικό Χώρο.

2.3.3 Περιγραφή περιβάλλοντος χώρου και Στοιχεία που υποβαθμίζουν την Αξία

- Υπάρχει αύλειος υπαίθριος χώρος 81 τμ μερικώς καλυμμένος με πέργκολα καλαμωτή.
- Δεν υπάρχει ειδική σήμανση για το αναψυκτήριο. Ανταγωνιστικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος υπάρχουν στον οικισμό Μαυρομμάτι, ο οποίος απέχει περίπου 800μ. από τον Αρχαιολογικό Χώρο και 350μ. από το Αρχαιολογικό Μουσείο.

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 μικρός 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

Βάσει της εικόνας του χώρου και του αναψυκτηρίου αλλά και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του (ύπαρξη μικρού παρασκευαστηρίου), θεωρείται ότι το εκτιμώμενο δύναται να λειτουργήσει ως αναψυκτήριο **ΜΙΚΡΟ 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 σχετικά καλή κατάσταση διατήρησης.

Σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ.: ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΜΕΣ/618732/441452/7589/13.11.2019 έγγραφο της ΕΦΑ Μεσσηνίας, για τις επισκευές συντήρησης και επαναλειτουργίας του αναψυκτηρίου της αρχαίας Μεσσήνης θα απαιτηθεί μία σειρά εργασιών προϋπολογιζόμενου κόστους **11.700,00€** η οποία περιλαμβάνει τα παρακάτω:

1. Επισκευή, συντήρηση και βάψιμο ξύλινων κουφωμάτων: 2.200,00 €
2. Επισκευή-συντήρηση ειδών υγιεινής: 700,00 €
3. Συντήρηση εξοπλισμού παρασκευαστηρίου: 800,00 €.
4. Ηλεκτρολογικός εξοπλισμός 2.000,00 €
5. Μεταφορά του απαγωγού οσμών του WC από τον κεντρικό χώρο του αίθριου και μορφολογική αποκατάσταση του αίθριου χώρου του αναψυκτηρίου: 3.500,00 €.
6. Αποκατάσταση λιθοδομής ανόδου και κλίμακας προς το αναψυκτήριο: 1.000,00 €
7. Συντήρηση δαπέδων: 1.000,00 €
8. Εκκένωση δεξαμενής λυμάτων πριν από τη μίσθωση: 500,00 €

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). 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

Σύμφωνα με το ΤΑΠ το αναψυκτήριο είναι **εποχικής λειτουργίας (7 μήνες)** από 1 Απριλίου έως 1 Νοεμβρίου.

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:

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ	
Επισκέπτες κατά το έτος 2018	63.619

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	0,90%	570
Φεβρουάριος	1,46%	926
Μάρτιος	6,17%	3.924
Απρίλιος	24,00%	15.267
Μάιος	8,37%	5.326
Ιούνιος	8,20%	5.217
Ιούλιος	11,49%	7.311
Αύγουστος	14,61%	9.292
Σεπτέμβριος	11,21%	7.131
Οκτώβριος	8,73%	5.555
Νοέμβριος	2,91%	1.853
Δεκέμβριος	1,96%	1.247
Σύνολο	100,00%	63.619

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): 3,00€

- Μέσο μεικτό έσοδο από πώληση φαγητού: 4,00€
- ΦΠΑ τροφίμων βάσει νόμου: 13%
- ΦΠΑ ποτών βάσει νόμου: 24%
- Ποσοστό των πωλήσεων που θα πραγματοποιηθούν με αγορά ροφήματος: 80%
- Ποσοστό των πωλήσεων που θα πραγματοποιηθούν με αγορά φαγητού: 20%
- 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 (80% των πωλήσεων πραγματοποιούνται με αγορά ποτού και 20% με αγορά φαγητού):

Είδος πώλησης	Μέσα Μεικτά Έσοδα ανά Μέση πώληση (με ΦΠΑ)	ΦΠΑ	Μέσα Μεικτά Έσοδα ανά Μέση πώληση (χωρίς ΦΠΑ)	Αναλογία
Φαγητό	4,00 €	13%	3,54 €	20%
Ποτό	3,00 €	24%	2,42 €	80%
Σύνολο				2,64 €

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 180% σημαίνει ότι αν ο η μέση κατανάλωση είναι 2,64€ ο επισκέπτης εκείνο τον μήνα θα ξοδέψει 4,76€) 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%	2,64 €	0,00 €	228	0,00 €
Φεβρουάριος	0,00%	2,64 €	0,00 €	370	0,00 €
Μάρτιος	0,00%	2,64 €	0,00 €	1.570	0,00 €
Απρίλιος	100,00%	2,64 €	2,64 €	6.107	16.143,01 €
Μάιος	120,00%	2,64 €	3,17 €	2.130	6.757,92 €
Ιούνιος	140,00%	2,64 €	3,70 €	2.087	7.722,89 €
Ιούλιος	160,00%	2,64 €	4,23 €	2.924	12.368,80 €
Αύγουστος	180,00%	2,64 €	4,76 €	3.717	17.685,30 €
Σεπτέμβριος	140,00%	2,64 €	3,70 €	2.852	10.556,24 €
Οκτώβριος	100,00%	2,64 €	2,64 €	2.222	5.873,74 €
Νοέμβριος	0,00%	2,64 €	0,00 €	741	0,00 €
Δεκέμβριος	0,00%	2,64 €	0,00 €	499	0,00 €
Σύνολο				25.448	77.107,91 €

Βάσει των παραπάνω παραμέτρων εκτιμώνται τα συνολικά ετήσια έσοδα από πωλήσεις του χώρου του αναψυκτηρίου (τζίρος) σε **77,107.91€**

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 35% και προκύπτουν τα μεικτά λειτουργικά έσοδα του αναψυκτηρίου. Το 35% 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 40% 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%	77.107,91 €
Κόστος πωληθέντων	35,00%	26.987,77 €
Μεικτά Λειτουργικά Έσοδα		50.120,14 €
Λειτουργικά Έξοδα	40,00%	30.843,16 €
Μεικτό Λειτουργικό Κέρδος	25,00%	19.276,98 €

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 6,3 % του ετήσιου τζίρου ήτοι:

ΜΙΣΘΩΜΑ			
	% ΤΖΙΡΟΥ	% ΚΕΡΔΟΥΣ	
ΕΤΗΣΙΟ	6,3%	25%	4.819,24 €
ΜΗΝΙΑΙΟ			688,46 €

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	Μίσθωμα	Μίσθωμα μετά την αφαίρεση του προϋπολογισμού
11.700,00 €	3	7	21	557,14 €	688,46 €	131,32 €

Η παραπάνω αξία στρογγυλοποιείται σε **130€ μηνιαίως ή 910€ 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): 688€
(Εξακόσια Ογδόντα Οκτώ Ευρώ)

Μισθωτική Αξία μετά την αφαίρεση προϋπολογισμού (μηνιαία): 130€
(Εκατόν Τριάντα Ευρώ)

4 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

- Θα πρέπει να απομακρυνθεί ο αυτόματος πωλητής που βρίσκεται στο χώρο.
- Θα πρέπει να γίνει διαχωρισμός του ρολογιού ΕΥΔΑΠ.
- Θα πρέπει να τοποθετηθεί ειδική σήμανση προς το αναψυκτήριο.
- Θα πρέπει να εκτελεστούν οι εργασίες που περιγράφονται στον αναλυτικό προϋπολογισμό της αρμόδιας υπηρεσίας για τη λειτουργία του αναψυκτηρίου.

5 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΚΥΡΞΗ 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.

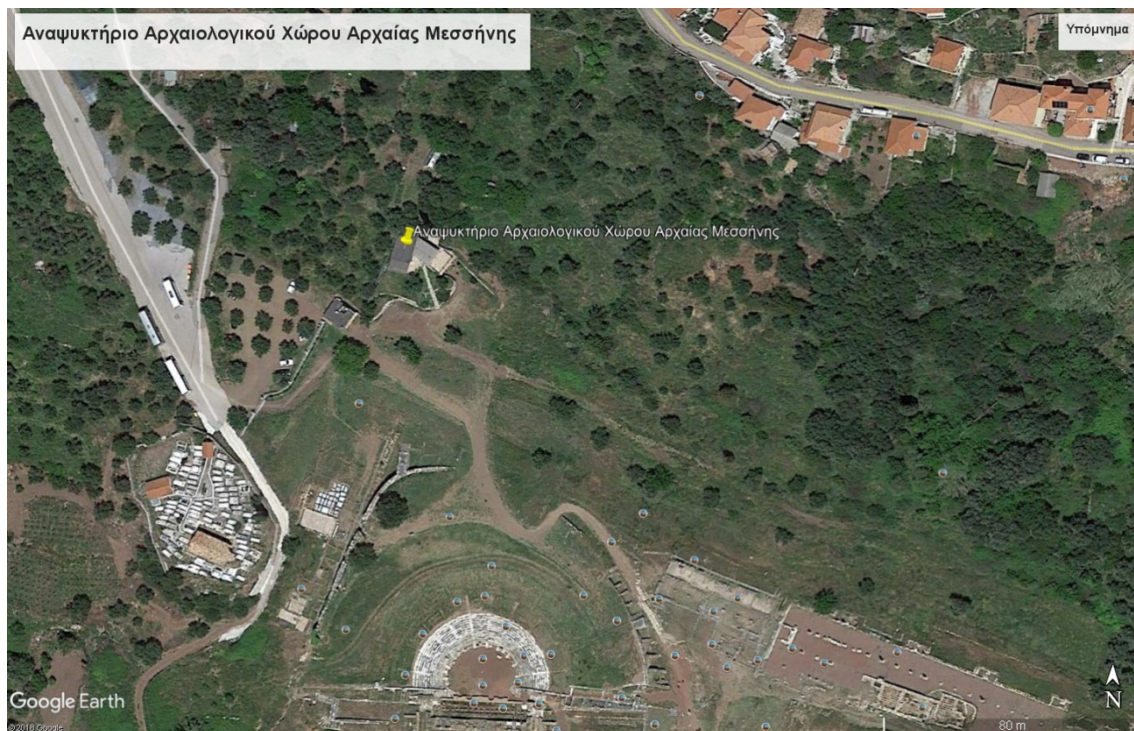
Η παρούσα κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της πτώχευσης ή της διάσωσης σημαντικών τραπεζικών και χρηματοοικονομικών οργανισμών, δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Σ' αυτό το περιβάλλον είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες 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



Κτήριο αναψυκτηρίου και W.C.



Αναψυκτήριο εξωτερικά



Αναψυκτήριο εσωτερικά



Παρασκευαστήριο αναψυκτηρίου



Παρασκευαστήριο αναψυκτηρίου



Υπαίθριος χώρος αναψυκτηρίου



Υπαίθριος χώρος αναψυκτηρίου

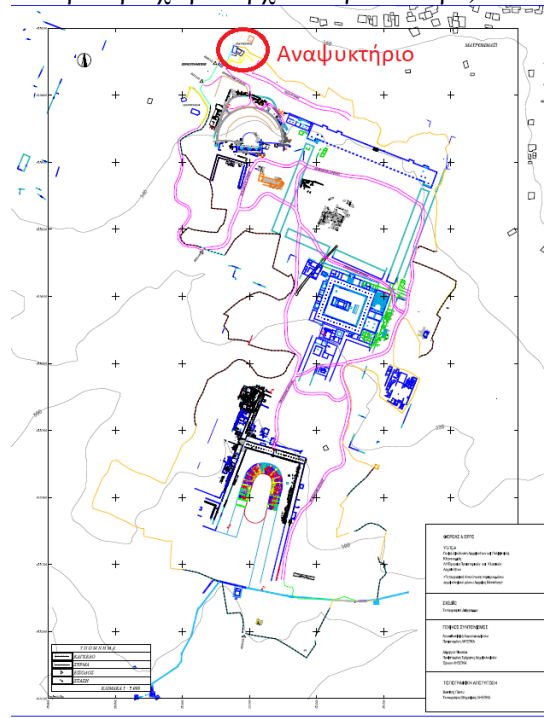


Είσοδος στο παρασκευαστήριο

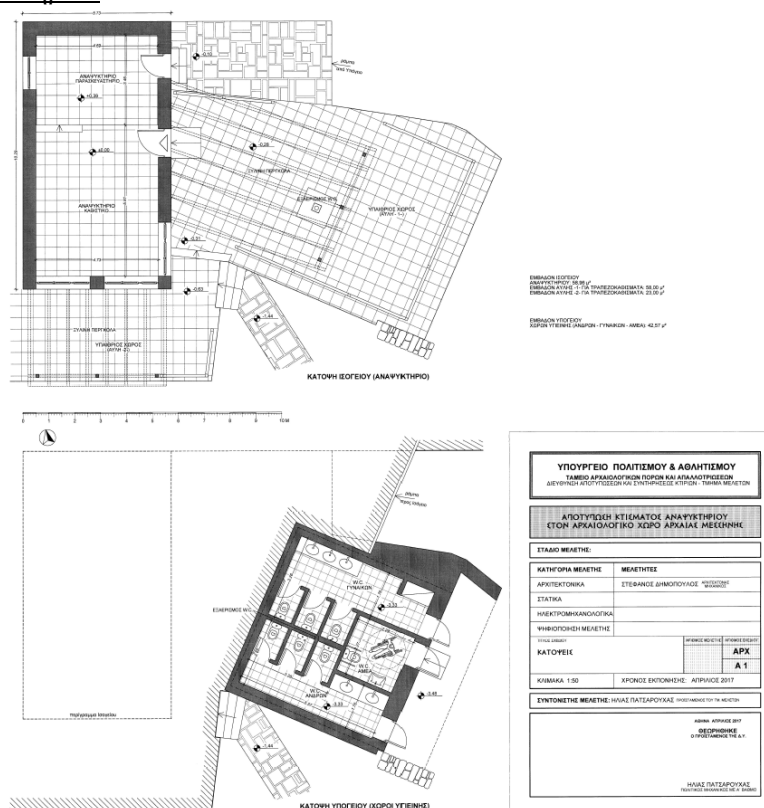
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Τοπογραφικό Διάγραμμα


(Θέση αναψυκτηρίου στον ευρύτερο χώρο Αρχαιολογικό Χώρο)



Κάτοψη αναψυκτηρίου



DORIAN STRATEGIC PARTNERS

	
ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ: Αρχαία Μεσσήνη	
Συνολική επιφάνεια Επιφάνεια χώρου κτηρίου (τμ) Στάθμες κτηρίου και επιφάνεια ανά στάθμη κτηρίου Παρατηρήσεις: Υπόγειο....τμ, Ισόγειο....τμ, Α' όροφος....τμ, κτλ	183,24 τμ Α' σταυρη (wc) 45,30 τμ, Β σταυρη (αναψυκτήριο) 59,94 τμ, υπαίθριος χώρος παρατηρητηρίου 21 τμ Α' στάθμη υπόσκαφη (wc) 43,30 τμ, Β στάθμη (αναψυκτήριο) 58,94 τμ, υπαίθριος χώρος
Ονομασία χώρου (αναψυκτήριο, εστιατόριο, άλλο-διευκρινήστε) Φέρων οργανισμός Επιστέγασση Κατάσταση κατασκευής Δάπεδα Κατάσταση δαπέδων Κουφώματα Κατάσταση κουφωμάτων Επιχρίσματα Κατάσταση επιχρισμάτων Ενεργειακή κλάση Το κτήριο του αναψυκτηρίου έχει ανακαινιστεί πρόσφατα?	Αναψυκτήριο Beton & λιθοδομή Beton Καλή Μάρμαρο Καλή Ξύλινα Μέτρια Τριπτά Καλή Ε Ναι
Παρατηρήσεις (εάν ναι, περιγράψτε την έκταση και το είδος των εργασιών και πότε έγιναν):	Αλλαγή των εξωτερικών κιγκλιδωμάτων στον εξωτερικό χώρο εστίασης των επισκεπτών
Το κτήριο είναι στατικά επαρκές? Παρατηρήσεις : Οι υδραυλικές εγκαταστάσεις βρίσκονται σε λειτουργία? Παρατηρήσεις (διευκρινήστε): Οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις βρίσκονται σε λειτουργία? Παρατηρήσεις (διευκρινήστε): Υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης που λειτουργεί κανονικά? 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 Παρατηρήσεις (διευκρινήστε για τυχόν άλλες φθορές σε δομικά ή άλλα οικοδομικά στοιχεία του κτηρίου):	Ναι Ναι Ναι Ναι Ναι Δεξαμενή λυμάτων Καλή
Υπάρχει χώρος παρασκευαστηρίου για τη λειτουργία του αναψυκτηρίου/εστιατορίου? Επιφάνεια χώρου παρασκευαστηρίου Παρατηρήσεις: Υπάρχει εξερισμός του χώρου παρασκευαστηρίου? Παρατηρήσεις: Το αναψυκτήριο πληροί τις προϋποθέσεις για να λάβει άδεια λειτουργίας Κ.Υ.Ε.? Παρατηρήσεις:	Ναι 6,21 τμ Όχι Μόνο φυσικός εξερισμός Ναι

DORIAN STRATEGIC PARTNERS

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):	Το αναψυκτήριο βρίσκεται πλησίον της εισόδου του ΑΧ (50 μ. περίπου) και πλησίον του εκδοτηρίου εισιτηρίων εντός του περιφραγμένου επισκέψιμου χώρου
Η πρόσβαση στο χώρο του αναψυκτηρίου κρίνεται γενικά	Μέτρια
Παρατηρήσεις (περιγράψτε πως γίνεται η πρόσβαση από την είσοδο του ΑΧ μέχρι το αναψυκτήριο):	Δεν υπάρχει πρόσβαση ΑΜΕΑ
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?	Όχι
Παρατηρήσεις (διευκρινήστε και προσδιορίστε θέση και μέγεθος στο Τοπογραφικό):	

Υπάρχει αύλειος χώρος για χρήση του αναψυκτηρίου	Ναι
Επιφάνεια αύλειου χώρου	81 τμ
Ο αύλειος χώρος του αναψυκτηρίου είναι στεγασμένος/ημιστεγασμένος/υπαίθριος?	υπαίθριος
Η κατάσταση του αύλειου χώρου κρίνεται	Καλή
Παρατηρήσεις:	Τμήματα του αίθριου χώρου καλύπτονται με ξύλινη πένγκλα και καλαμιτιά

Υπάρχουν ξεχωριστοί χώροι w.c. Αποκλειστικά για το χώρο του αναψυκτηρίου?	Όχι
Παρατηρήσεις: ...ανδρών, ...γυναικών, ...ΑΜΕΑ, πόσα	Τα wc χρησιμοποιούνται από όλους τους επισκέπτες του ΑΧ
Εάν ναι, οι χώροι W.C. του αναψυκτηρίου βρίσκονται σε λειτουργία?	Ναι
Παρατηρήσεις:	

Έχει γίνει διαχωρισμός ρολογιού ΔΕΗ-ΕΥΔΑΠ του υφιστάμενου χώρου αναψυκτηρίου από τον υπόλοιπο ΑΧ?	Ναι
Παρατηρήσεις:	Διαχωρισμός ρολογιού ΔΕΗ
Υπάρχουν εκκρεμείς οφειλές ΔΕΚΟ?	Όχι
Παρατηρήσεις (υπόλοιπα ποσά):	
Το ρεύμα πληροί τις προϋποθέσεις για λειτουργία χώρου εστιατορίου	Ναι

Απαιτούνται εργασίες συντήρησης/επισκευής του κτηρίου αναψυκτηρίου?	Όχι
Περιγραφή εργασιών που απαιτούνται (αναλυτικά)	
Παρατηρήσεις: 1)....2)....3)....	
Το συνολικό ύψος του εκτιμώμενου προϋπολογισμού εργασιών είναι (με και χωρίς ΦΠΑ)	€
Επισυνάπτεται Αναλυτικός Προϋπολογισμός έργου? - (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ)	Όχι
Ο εκτιμώμενος χρόνος για την αποπεράτωση των εργασιών (άδειες και εργασίες) είναι:	ημέρες

Σελίδα 2 από 2

DORIAN STRATEGIC PARTNERS

 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ: Αρχαίας Μεσσήνης	
Συνολικός Αριθμός Εισιτηρίων τελευταίου έτους λειτουργίας 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...): 2 εισιτήρια.	Αριθμός έτος 2018, αρχαιολογικός χώρος και μουσείο Χαμηλή (1ος, 2ος, 11ος, 12ος) 5274 εισιτήρια Μέση (3ος, 10ος) 10194 εισιτήρια, Υψηλή (4ος, 9ος) 52311 εισιτήρια περιλαμβάνονται και τα ελεύθερα
Ημέρες λειτουργίας ανά έτος Παρατηρήσεις: από... έως... Ώρες λειτουργίας Αρχαιολογικού Χώρου Παρατηρήσεις: (ανά περίοδο διευκρινήστε αναλυτικά): Οι επισκέπτες είναι κυρίως εθνικότητας: Παρατηρήσεις: (περιγράψτε ποσοστά- κατά προσέγγιση):	τιμ Όλο το έτος εκτός από τις επίσημες αργίες Θερινό ωράριο 12 ώρες, χειμερινό ωράριο 7 ώρες 30% Έλληνες, 70 % Ξένοι
Υπάρχουν αυτόματοι πωλητές (vending machines) στον αρχαιολογικό χώρο? Αριθμός vending machines Τα vending machines είναι σε λειτουργία? Παρατηρήσεις: Υπάρχουν υφιστάμενα μισθωτήρια/ συμβάσεις με εταιρείες για τη λειτουργία των vending machines και πότε λήγουν Παρατηρήσεις: (διευκρινήστε):	Ναι 1 Ναι Ναι Η σύμβαση για το vending machine έχει συναφθεί από το ΤΑΠ
Υπάρχουν στοιχεία από παλαιά μισθωτήρια του αναψυκτηρίου? Παρατηρήσεις: (διευκρινήστε) Προσκομίζονται μισθωτήρια? Παρατηρήσεις: (διευκρινήστε)	Ναι Παλαιότερο μισθωτήριο από ΤΑΠ Όχι Αναζήτηση στο αρχείο ΤΑΠ

Ο/ Οι συντάξας(-ντες)

Σελίδα 1 από 1

ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2018													
Admissions to archaeological sites by month: 2018													
ΑΡΧ. ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ (JANUARY)	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ (FEBRUARY)	ΜΑΡΤΙΟΣ (MARCH)	ΑΠΡΙΛΙΟΣ (APRIL)	ΜΑΙΟΣ (MAY)	ΙΟΥΝΙΟΣ (JUNE)	ΙΟΥΛΙΟΣ (JULY)	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ (AUGUST)	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ (SEPTEMBER)	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ (OCTOBER)	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ (NOVEMBER)	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ (DECEMBER)	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
Μυσσράς	1.794	2.269	7.968	18.942	20.337	13.629	18.081	24.230	17.350	14.322	4.300	2.717	145.939
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	570	926	3.924	15.267	5.326	5.217	7.311	9.292	7.131	5.555	1.853	1.247	63.619

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 επαγγελματιών 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 άσπογης 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 έγκρισής 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 κνίσα, 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 αρίστης 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 ζημιές 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 εξαιρισμός, 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.

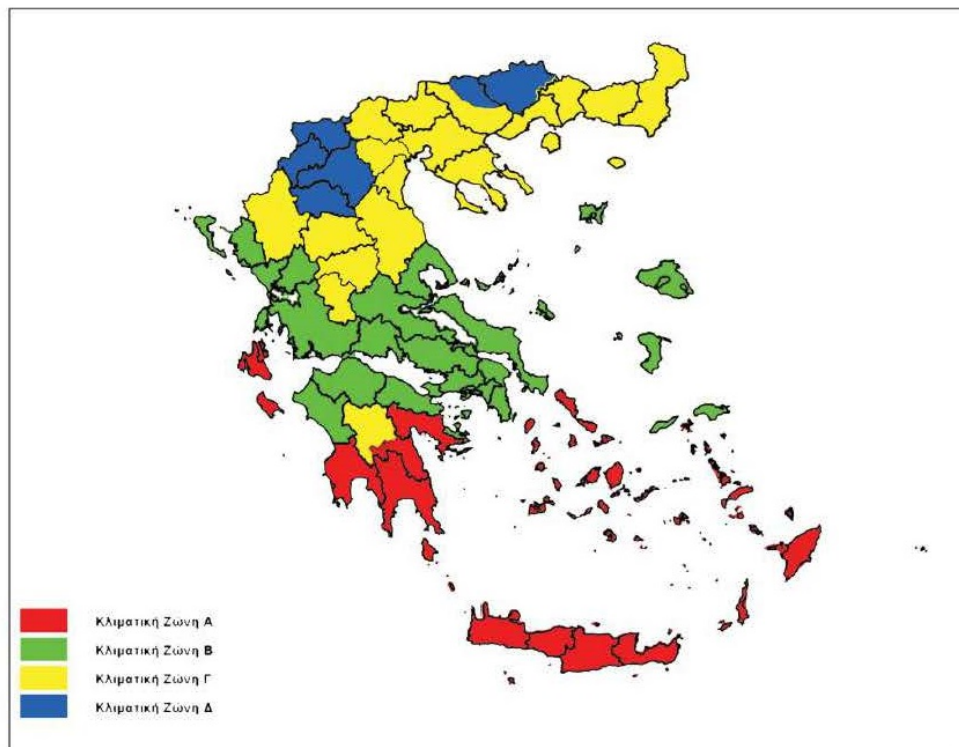
-Για για την κλιματική ζώνη Γ - ο μήνας Απρίλιος

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, Ερμιονική, 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).