



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

*Σπάτα, 23/08/2022*  
*Αριθμ. Πρωτ.: 26116*

## **ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ**

**ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ, ΠΡΟΦΟΡΙΚΟΥ & ΦΑΝΕΡΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 2<sup>ΟΥ</sup> ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ**

## Περιεχόμενα

1. Περιγραφή του μισθίου.....	4
2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας.....	4
3. Δικαιολογητικά συμμετοχής.....	6
4. Δικαίωμα αποζημίωσης.....	7
5. Υπογραφή Συμφωνητικού.....	7
6. Διάρκεια της μίσθωσης.....	8
8. Κρατήσεις - Αναπροσαρμογές.....	8
9. Λήξη μίσθωσης.....	8
Από την μονομερή αυτή λύση ουδεμία μπορεί να γεννηθεί σε βάρος του Δήμου υποχρέωση, για αποζημίωση ή άλλη από οποιαδήποτε αιτία επιβάρυνση, παραιτείται δε διά της συμμετοχής του ο μειοδότης από τέτοια αξίωση.....	
10. Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση.....	8
11. Υποχρεώσεις - Δικαιώματα μισθωτή.....	8
12. Υποχρεώσεις εκμισθωτή (ιδιοκτήτη).....	9
13. Παραλαβή - Παράδοση του μισθίου.....	9
14. Δημοσίευση Διακήρυξης.....	10
15. Επανάληψη δημοπρασίας.....	10
16. Λοιπές διατάξεις:.....	10
17. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων.....	10

## **Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του υπ' αριθμ. 270/1981 Προεδρικού Διατάγματος «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων», (ΦΕΚ Α'77/30-3-1981)
2. Τις διατάξεις του Ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»
3. Το άρθρο 18 του Ν. 3467/2006 ΦΕΚ 128/Α/21-06-2006 «Επιλογή στελεχών Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης, ρύθμιση θεμάτων διοίκησης και εκπαίδευσης και άλλες διατάξεις».
4. Τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», περί μίσθωσης ακινήτων από Δήμους και Κοινότητες.
5. Τις διατάξεις του αρ. 72 του Ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει περί αρμοδιοτήτων της Οικονομικής Επιτροπής.
6. Τις διατάξεις του Π.Δ. 80/2016, «Ανάληψη υποχρεώσεων από τους διατάκτες», όπως ισχύουν
7. Την υπ' αριθμ. 076\_2022\_ΑΔΑ\_97ΕΣΩ1Χ-ΙΩΛ Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία εγκρίνεται η αναγκαιότητα διενέργειας φανεράς μειοδοτικής δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου για την μεταστέγαση του 2<sup>ου</sup> Γυμνασίου Αρτέμιδας.
8. Την υπ' αριθμ. 341/2022 Απόφαση Οικονομικής Επιτροπής με την οποία εγκρίθηκαν οι όροι της δημοπρασίας.
9. Την υπ' αριθ. 040/2022 (ΑΔΑ: ΨΓΜΛΩ1Χ-8ΞΗ) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί ορισμού μελών της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών και αξιολόγησης προσφορών
10. Την υπ' αριθ. 068/2022 (ΑΔΑ: 6ΨΩΨΩ1Χ-ΔΝΞ) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί ορισμού μελών της επιτροπής εκτίμησης ακινήτων του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, και την απόφαση 213/2022 του Δημάρχου περί ορισμού μηχανικού της Τεχνικής Υπηρεσίας στην προαναφερόμενη επιτροπή
11. Την με αριθμ. πρωτοκ. 26094/22-08-2022 βεβαίωση του προϊστάμενου Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου για την διενέργεια της δαπάνης κατά την παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 4270/14

### **Π Ρ Ο Κ Η Ρ Υ Σ Σ Ε Ι :**

**Δημοπρασία μειοδοτική, φανερά και προφορική για την μίσθωση ακινήτου στο οποίο θα μεταστεγαστεί το 2<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Αρτέμιδας, και καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την δημοσίευση της διακήρυξης, δηλαδή μέχρι και την 12<sup>η</sup>/09/2022**

# 1. Περιγραφή του μισθίου

## Χωροθέτηση - Βασικές Προδιαγραφές - Αναλυτική Περιγραφή του ακινήτου

Το προς μίσθωση κτίριο θα στεγάσει το 2<sup>ο</sup> Γυμνάσιο Αρτέμιδας, 350 περίπου μαθητών, 12 θέσεων και πρέπει:

- Να πληροί τις προδιαγραφές του κτιριολογικού προγράμματος της υπό στέγαση σχολικής μονάδας, σύμφωνα με τον οδηγό μελετών για διδακτήρια όλων των βαθμίδων του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων, όσον αφορά στις προδιαγραφές των αιθουσών διδασκαλίας. Οι προδιαγραφές (εμβαδόν, διαστάσεις κλπ) των λοιπών χώρων του σχολείου δύνανται να πληρούνται κατά προσέγγιση.

Αναλυτικότερα θα μισθωθεί:

- Υπάρχον κτίριο ή κτιριακό συγκρότημα ή που πρόκειται να κατασκευαστεί
- Να βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα 10-11 της Αρτέμιδας,
- Να διαθέτει οικοδομική άδεια για χρήση Εκπαιδευτηρίου
- Να πληροί το κτιριολογικό πρόγραμμα της υπό στέγαση σχολικής μονάδας, σύμφωνα με τον οδηγό μελετών για διδακτήρια όλων των βαθμίδων του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων
- Στην περίπτωση κτιριακού συγκροτήματος, τα κτίρια να βρίσκονται επί ενός οικοπέδου ή επί περισσότερων οικοπέδων, όμορων και συνεχόμενων, με διάταξη τέτοια ώστε να μπορούν να λειτουργήσουν ως ενιαίο εκπαιδευτήριο
- Το σύνολο της δομημένης επιφάνειας να είναι σύμφωνα με τις προδιαγραφές για την στέγαση 12/θέσιου Γυμνασίου,
- Να εξασφαλίζεται η λειτουργία τουλάχιστον 12 αιθουσών με τις προβλεπόμενες αίθουσες εργαστηρίων τους βοηθητικούς χώρους, γραφεία και χώρους υγιεινής.
- Οι ανωτέρω αίθουσες και λοιποί χώροι μπορούν να αναπτύσσονται σε έναν ή περισσότερους ορόφους και να είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις για την χρήση εκπαιδευτηρίου
- Στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου στο ενιαίο οικόπεδο ή τα όμορα και συνεχόμενα οικόπεδα να παραμένει ακάλυπτος χώρος για την δημιουργία ενός τυπικού γηπέδου καλαθοσφαίρισης
- Να διαθέτει χώρο στάθμευσης
- Να είναι πλήρως προσβάσιμο για ΑμεΑ, με προδιαγραφές σύμφωνες με τις Οδηγίες του ΥΠΕΧΩΔΕ «Σχεδιάζοντας για Όλους»
- Να βρίσκεται σε απόσταση από οχλούσες δραστηριότητες κατ' ελάχιστον ίση με την οριζόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων
- Να είναι εύκολα προσβάσιμο με την αστική συγκοινωνία
- Θα προτιμηθεί κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων νεόδμητο ή που πρόκειται να ανεγερθεί σύμφωνα με τους νυν ισχύοντες κανονισμούς και διατάξεις, (αντισεισμικότητας, πυροπροστασίας κλπ), καθώς και κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης (άρθρο 8 του ν. 4342/2015 ΦΕΚ Α'143).

## 2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική φανερή και προφορική, και διεξάγεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 άρθρο 5 παρ. 4 σε δύο φάσεις. Η έννοια του φανερού διαγωνισμού συνίσταται στο ότι οι ενδιαφερόμενοι θα διαγωνίζονται προφορικά μειοδοτώντας ενώπιον της Επιτροπής σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του Π.Δ. 270/1981 και του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων». Η προσφορά καθενός γράφεται στα πρακτικά με την σειρά προσέλευσης. Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη. Η υποχρέωση μεταβιβάζεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη.

### Α' Φάση: Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας διακήρυξης, σύμφωνα με τον νόμο, οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να καταθέσουν στο Γενικό Πρωτόκολλο του Δήμου με αίτησή τους, προσφορές ενδιαφέροντος, στις οποίες πρέπει να προσδιορίζονται και να περιγράφονται λεπτομερώς τα προσφερόμενα ακίνητα ως προς την θέση, την έκταση, το εμβαδόν,

τους τίτλους κτήσης και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρουν για μίσθωση. Στην προσφορά πρέπει να επισυνάπτονται τα δικαιολογητικά συμμετοχής που αναφέρονται στην παράγραφο 3 της παρούσας διακήρυξης.

Στην συνέχεια, μετά την λήξη του 20ημέρου η αρμόδια υπηρεσία θα αποστέλλει τις προσφορές ενδιαφέροντος, μαζί με τους σχετικούς φακέλους, στην επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων. Οι προσφορές αυτές θα εξετασθούν από την αρμόδια Επιτροπή, η οποία ύστερα από επιτόπια έρευνα θα κρίνει αν τα προσφερόμενα ακίνητα είναι κατάλληλα για την χρήση που προορίζονται, και πληρούν τους όρους και τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, και θα συντάξει για τον σκοπό αυτόν πρακτικό αξιολόγησης.

Στην αξιολόγηση η Επιτροπή μπορεί να λάβει υπόψη τα τυχόν πλεονεκτήματα που πιθανώς δεν προβλέπονται σε αυτή την διακήρυξη και θα αιτιολογήσει επαρκώς τους λόγους τυχόν αποκλεισμού κάποιου ή κάποιων από τα προσφερόμενα ακίνητα.

Στην δημοπρασία γίνονται κατ' αρχήν αποδεκτές προσφορές για υπάρχοντα νεόδμητα ακίνητα ή ακίνητα που πρόκειται να κατασκευαστούν σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν για την χρήση που προορίζονται, χρήση εκπαιδευτηρίου δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. Στην περίπτωση επιλογής τέτοιου κτιρίου θα πρέπει αυτό να παραδοθεί στην προθεσμία που θα οριστεί από την αρμόδια υπηρεσία και τα διοικητικά όργανα του Δήμου.

Κατά την αξιολόγηση θα προκριθούν κτίρια/κτίριο που πληρούν κατά το πλείστον τις προδιαγραφές που ορίζονται από την νομοθεσία περί της καταλληλότητας για την στέγαση σχολικών μονάδων.

Εκτός της αξιολόγησης της Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτων για την μίσθωση του εν λόγω ακινήτου για την στέγαση σχολικής μονάδας, αρμόδια για την εκτίμηση ακινήτου είναι η Επιτροπή Καταλληλότητας της παρ. 6 του άρθρου 18 του Ν. 3467/2006 (ΦΕΚ/Α/128/2006) που συγκροτείται με απόφαση Δημάρχου .

Αντίγραφο του πρακτικού αξιολόγησης θα κοινοποιηθεί στους ενδιαφερόμενους.

Στην φάση αυτή της δημοπρασίας για τα προσφερόμενα ακίνητα θα εξετασθούν εκτός των ανωτέρω προδιαγραφών του κτιρίου και τα εξής:

1. Ο τίτλος κτήσης του ακινήτου σε περίπτωση ιδιοκτησίας, ή το ισχύον μισθωτήριο με δικαίωμα υπομίσθωσης, ή το προσύμφωνο αγοράς του ακινήτου με την υποχρέωση αγοράς έως την παραλαβή του κτιρίου.
2. Η απαραίτητη επιφάνεια κτιρίου, του περιβάλλοντος χώρου και των χώρων στάθμευσης
3. Η νομιμότητα της κατασκευής ήτοι η υφιστάμενη οικοδομική άδεια που να καλύπτει ολόκληρο το προσφερόμενο ακίνητο ή βεβαίωση της αρμόδιας αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του στον ν. 4495/2017
4. Η στατική επάρκεια του κτιρίου και η τήρηση της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας για τις Ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και τους χώρους στάθμευσης
5. Τα δομικά υλικά κατασκευής, τα οποία να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία
6. Η προσβασιμότητα ΑμεΑ
7. Η πυρασφάλεια

Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από την λήψη των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, με το διάγραμμα του ακινήτου το οποίο συντάσσεται από τον μηχανικό της επιτροπής και θεωρείται από τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας, αποστέλλονται στην Επιτροπή Διενέργειας του Διαγωνισμού, η οποία την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Στην 2<sup>η</sup> Φάση αξιολογούνται τα προσφερόμενα ακίνητα που έχουν κριθεί κατάλληλα .

## **Β' Φάση: Διενέργεια δημοπρασίας.**

Στην συνέχεια ο Δήμαρχος, ως πρόεδρος της Επιτροπής Διενέργειας της Δημοπρασίας, ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την διαδικασία της πρώτης φάσης.

Μετά την διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά την λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.

## **Κατακύρωση Δημοπρασίας.**

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος αποφασίζει για την κατακύρωση της δημοπρασίας με απόφασή της, η οποία μετά τον έλεγχο νομιμότητας από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, κοινοποιείται στον τελευταίο μειοδότη με αποδεικτικό παραλαβής.

### **3. Δικαιολογητικά συμμετοχής**

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να υποβάλουν **Φάκελο στο Πρωτόκολλο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, υπόψη της Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτων**, ο οποίος θα αναγράφει εξωτερικά την επωνυμία του διαγωνιζόμενου, τα στοιχεία της διακήρυξης (τίτλος, αριθμός πρωτοκόλλου) συνοδευόμενος από:

- **Αίτηση συμμετοχής και εκδήλωσης ενδιαφέροντος στην δημοπρασία (η οποία θα βρίσκεται εκτός φακέλου).**

#### **Ο Φάκελος πρέπει να περιλαμβάνει:**

1. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757), του προσφέροντα, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
2. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757), του προσφέροντα, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής ότι έχει το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου.
3. Εφόσον η προσφορά κατατίθεται από πρόσωπο άλλο από τον ιδιοκτήτη πρέπει να προσκομιστεί «ειδικό πληρεξούσιο», είτε προσύμφωνο αγοραπωλησίας, είτε μισθωτήριο του ακινήτου με δυνατότητα υπομίσθωσης.
4. Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ότι, στην περίπτωση υπάρχοντος κτιρίου στο οποίο απαιτείται αλλαγή χρήσης, δεσμεύεται να την πραγματοποιήσει με δικές του δαπάνες, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως την προθεσμία υποβολής προσφορών ενδιαφέροντος για τον παρόντα διαγωνισμό.
5. Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, (Β' φάση της δημοπρασίας) οφείλει να το δηλώσει ρητά στην Επιτροπή Διενέργειας της Δημοπρασίας και μάλιστα πριν την έναρξη αυτής, παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.
6. Απόσπασμα κτηματολογίου και Τίτλους ιδιοκτησίας, ή ισχύον μισθωτήριο με δικαίωμα υπομίσθωσης, ή προσύμφωνο αγοράς ακινήτου με την υποχρέωση αγοράς έως την παραλαβή του κτιρίου.
7. Αντίγραφο του Ε9 σε περίπτωση ιδιοκτησίας του ακινήτου
8. Τεχνική Έκθεση διπλωματούχου μηχανικού στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση, και τα λοιπά χαρακτηριστικά του προσφερόμενου ακινήτου, καθώς και οι αποστάσεις από τυχόν οχλούσες δραστηριότητες
9. Βεβαίωση στατικής επάρκειας από δύο (2) πολιτικούς μηχανικούς στην οποία θα βεβαιώνεται ότι το κτήριο πληροί την αντοχή των φορτίων του φέροντος οργανισμού ως προς το μέγιστο προβλεπόμενο πληθυσμό. Επίσης από την εξέταση των εμφανών στοιχείων του φέροντος οργανισμού της κατασκευής δεν παρουσιάζει εμφανείς ρωγμές, ασυνήθεις παραμορφώσεις ή καθιζήσεις και δεν είναι επικίνδυνο από στατική άποψη. Στην περίπτωση που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές, θα πρέπει επίσης να βεβαιώνεται ότι αυτές δεν επηρεάζουν τον φέροντα οργανισμό του κτηρίου, εκτός και αν υφίσταται μελέτη στατικής επάρκειας που το πιστοποιεί. Στην περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας στον ιδιοκτήτη του ακινήτου αυτός οφείλει να καταθέσει μελέτη στατικής επάρκειας με τα σχετικά εργαστηριακά αποτελέσματα.
10. Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου ή των οικοδομικών αδειών στην περίπτωση των κτιρίων που βρίσκονται ή που θα κατασκευαστούν σε όμορα οικόπεδα και δύναται να

λειτουργήσουν ως ενιαία μονάδα εκπαιδευτηρίου, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής (πολεοδομίας) για την νομιμότητα κατασκευής του κτιρίου. Σε περίπτωση ύπαρξης αυθαιρεσιών που έχουν τακτοποιηθεί ή ρυθμιστεί, βεβαίωση της αρμόδιας αρχής περί οριστικής περαίωσης υπαγωγής στον ν. 4495/2017.

- 11.Κάτοψη του ακινήτου και τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
- 12.Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας στον προσφέροντα, και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τους αρμόδιους φορείς στο όνομά του, θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυροπροστασίας και θα προσκομίσει το σχετικό πιστοποιητικό από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.
- 13.Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» στην περίπτωση υπάρχοντος κτιρίου, ή Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης, στην περίπτωση ανέγερσης κτιρίου με βάση εκδοθείσα οικοδομική άδεια.

### **Τα δικαιολογητικά θα πρέπει:**

- Να μην έχουν ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές κενά, συγκοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους και την ταυτότητα των εκμισθωτών.
- Να αναγράφουν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.
- Να είναι σαφή και πλήρη.

Οι ενδιαφερόμενοι, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την διαδικασία της 1<sup>ης</sup> φάσης του διαγωνισμού, από την Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων, θα κληθούν εγγράφως, να προσέλθουν για την συμμετοχή τους στον διαγωνισμό με την οικονομική προσφορά ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας του Διαγωνισμού.

Σε αυτούς που θα αποσταλούν προσκλήσεις (κατά την 2<sup>η</sup> φάση) θα πρέπει να παρευρεθούν αυτοπροσώπως, ή εκπροσωπούμενοι από νόμιμο εκπρόσωπο με εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Εφόσον πρόκειται για εταιρεία, αυτή εκπροσωπείται, προκειμένου για προσωπικές εταιρείες από τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτών, για δε κεφαλαιουχικές εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, την οποία θα προσκομίσει ενώπιον της Επιτροπής διεξαγωγής του διαγωνισμού κατά την ημέρα και ώρα που θα υποδειχθεί από την πρόσκληση.

### **Εγγυητής**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και ο οποίος καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης (άρθρο 3, παρ. 2<sup>ε</sup> Π.Δ. 270/81).

## **4. Δικαίωμα αποζημίωσης**

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα για αποζημίωση από την μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από τις αρμόδιες διοικητικές αρχές ή κώλυμα που τυχόν εμφανιστεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου. Ενδεχόμενη παρατυπία της δημοπρασίας δεν δίνει στον εκμισθωτή ή στον μειοδότη κανένα δικαίωμα για αποζημίωση, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. στ του Π.Δ. 270/1981.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος διατηρεί το δικαίωμα να επαναλάβει την δημοπρασία.

## **5. Υπογραφή Συμφωνητικού**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης περί κατακύρωσης ή έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, συνοδευόμενη από την Απόφαση του ελέγχου νομιμότητας της

Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης με βάση τους όρους της παρούσας και να πραγματοποιήσει την εγκατάσταση στο μίσθιο, διαφορετικά η δημοπρασία θεωρείται άκυρη.

Το συμφωνητικό μίσθωσης συντάσσεται σε τέσσερα (4) αντίγραφα εκ των οποίων παραλαμβάνει δύο αντίγραφα έκαστος των συμβαλλόμενων.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

## **6. Διάρκεια της μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε δώδεκα (12 ) έτη με δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης με τη σύμφωνη γνώμη των συμβαλλομένων, όπως προβλέπει η νομοθεσία περί μίσθωσης ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών. Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία του πρωτοκόλλου παράδοσης του μισθίου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία παρέλευσης του χρόνου μίσθωσης.

## **7. Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος**

Το μίσθωμα θα κατατίθεται ανά τρίμηνο, στο τέλος κάθε τριμηνίας στον τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδειχθεί εγγράφως από τον δικαιούχο εκμισθωτή. Η υποχρέωση καταβολής ξεκινά με την παραλαβή του κτιρίου και το πρωτόκολλο αυτής.

## **8. Κρατήσεις - Αναπροσαρμογές**

Το μίσθωμα υπόκειται στις νόμιμες κρατήσεις όπως αυτές κάθε φορά ισχύουν από τις σχετικές νομοθετικές διατάξεις.

Το μίσθωμα δύναται να αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με όσα προβλέπει κάθε φορά η νομοθεσία περί των μισθώσεων από δημόσιους φορείς (και ΟΤΑ) για την στέγαση δημοσίων υπηρεσιών.

## **9. Λήξη μίσθωσης**

Ο μισθωτής υποχρεούται με την λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Ο μισθωτής δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος διατηρεί το δικαίωμα οποτεδήποτε και πριν από την λήξη της μίσθωσης να διαλύει μονομερώς την σύμβαση μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και έγγραφη για το σκοπό αυτό ανακοίνωση προς τον εκμισθωτή, η οποία θα γίνει τρεις (3) μήνες πριν τη λύση της μίσθωσης, εάν:

- Μεταφερθούν οι εν λόγω υπηρεσίες σε ιδιόκτητο ακίνητο,
- Προσφερθεί από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης,
- Καταργηθεί η στεγασμένη υπηρεσία ή υπαχθεί σε άλλη

Από την μονομερή αυτή λύση ουδεμία μπορεί να γεννηθεί σε βάρος του Δήμου υποχρέωση, για αποζημίωση ή άλλη από οποιαδήποτε αιτία επιβάρυνση, παραιτείται δε διά της συμμετοχής του ο μειοδότης από τέτοια αξίωση.

## **10. Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση**

Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως.

## **11. Υποχρεώσεις - Δικαιώματα μισθωτή**

Τον Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος βαρύνουν όλες οι δαπάνες για φωτισμό, νερό, καθώς και κάθε άλλη παρόμοια επιβάρυνση, καθώς επίσης και κάθε δαπάνη κοινοχρήστων ή άλλη παρόμοια βαρύνουσα τον μισθωτή κατά νόμο.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος δεν ευθύνεται έναντι του εκμισθωτή για την πραγματική κατάσταση του μισθίου ούτε για την ύπαρξη οιασδήποτε δουλείας επί του ακινήτου.



Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος, υποχρεούται στην τακτική συντήρηση του κτιρίου, με δικές του δαπάνες κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος κατά την διάρκεια της μίσθωσης δύναται να προβαίνει σε μεταρρυθμίσεις, προσθήκες και μεταβολές του μισθίου, προκειμένου τούτο να γίνεται κατάλληλο, για τον σκοπό που προορίζεται με την έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή. Οι δαπάνες για αυτές τις εργασίες διαμόρφωσης βαρύνουν τον μισθωτή.

Μετά την λήξη ή λύση της μίσθωσης, ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος δικαιούται να αφαιρέσει ότι τοποθέτησε στο μίσθιο, σε κάθε πάντως περίπτωση έχει την υποχρέωση, εφόσον τούτο ζητηθεί από τον εκμισθωτή, να επαναφέρει το μίσθιο στην αρχική του κατάσταση.

## **12. Υποχρεώσεις εκμισθωτή (ιδιοκτήτη)**

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) οφείλει να έχει ασφαλισμένο το μίσθιο διαφορετικά ο Δήμος απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για ζημιές, που μπορεί να προξενηθούν σε αυτό, από εκδήλωση πυρκαγιάς ή άλλα δόλια ή φυσικά γεγονότα που τυχόν συμβούν και δεν οφείλονται στην χρήση του κτιρίου.

Φθορές ή ζημιές που τυχόν προκύψουν στο κτίριο, πέραν των φθορών και ζημιών της συνήθους και καθημερινής χρήσης τις οποίες αναλαμβάνει ο μισθωτής, βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να ενεργήσει και αναλάβει όλες τις δαπάνες που αφορούν τις εργασίες εγκατάστασης και σύνδεσης με τα δίκτυα Τηλεπικοινωνιών, Ενέργειας, Ύδρευσης, εγκατάστασης πυροπροστασίας, και να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο και κατάλληλο για χρήση μέσα στην ορισθείσα προθεσμία.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί:

- Σε διακοπή της καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών από τον εκμισθωτή
- Σε μονομερή λύση της σύμβασης και την μίσθωση άλλου ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα,
- Σε εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών του ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας την σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από τα τιμολόγια των δαπανών των εργασιών.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) έχει υποχρέωση να παραδώσει το μίσθιο στην χρήση του Δήμου, έτοιμο και κατάλληλο μέσα στην προθεσμία που θα ορίσει η αρμόδια υπηρεσία και μετά την εκτέλεση όλων των τυχόν υποδειχθεισών επισκευών για επανορθώσεις φθορών του μισθίου, λόγω παλαιότητας και σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. Σε αντίθετη περίπτωση ακολουθούνται οι διαδικασίες που προβλέπει η σχετική νομοθεσία.

## **13. Παραλαβή – Παράδοση του μισθίου**

Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο καθώς και η παράδοσή του στον εκμισθωτή μετά την λήξη της σύμβασης, ενεργείται από εκπρόσωπο της διοίκησης, εκπρόσωπο της υπηρεσίας που θα στεγαστεί (εν προκειμένω του σχολείου) και έναν μηχανικό της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, αφού συνταχθεί πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής σε τέσσερα (4) αντίγραφα. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως, από την υπηρεσία, να παραστεί αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο στην παραλαβή ή στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου), αν αρνηθεί δε να προσέλθει συντάσσεται Πρωτόκολλο από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας και κοινοποιείται σε αυτόν με απόδειξη.

Η παραλαβή του ακινήτου θα γίνει μετά το πέρας των εργασιών που τυχόν υποδειχθούν ώστε το ακίνητο να καταστεί κατάλληλο σύμφωνα με την διακήρυξη και τις υποδείξεις της επιτροπής εκτίμησης.

Εάν το ακίνητο (μίσθιο) κατά την διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση, κ.λ.π. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, κ.λ.π., θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή.

Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από τον Δήμο τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη

διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κ.λ.π

## 14. Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με την φροντίδα των υπηρεσιών του Δήμου τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από την διενέργεια της δημοπρασίας στον πίνακα ανακοινώσεων των δημοτικών καταστημάτων, στο δημοσιότερο μέρος της έδρας του Δήμου και στο site του Δήμου [www.spata-artemis.gr](http://www.spata-artemis.gr)

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε δύο εφημερίδες της Αττικής, όπως η νομοθεσία προβλέπει.

Τα έξοδα της δημοσίευσης της παρούσας διακήρυξης βαρύνουν τον ιδιοκτήτη – εκμισθωτή του ακινήτου που θα μισθωθεί.

## 15. Επανάληψη δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται, όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 6 του Π.Δ. 270/81 οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιασθεί κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

- A. το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική επιτροπή ή το δημοτικό συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στην διενέργεια της δημοπρασίας
- B. μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, ή την σύμβαση μίσθωσης, επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης, δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (B) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται σε βάρος του μειοδότη, ως ελάχιστο δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσό, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση την δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

## 16. Λοιπές διατάξεις:

Για ότι δεν προβλέπεται και δεν ρυθμίζεται από την παρούσα διακήρυξη έχουν εφαρμογή οι σχετικές διατάξεις περί μίσθωσης ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και των Ο.Τ.Α., (Ν. 3463/2006, Π.Δ. 270/81, Ν. 3130/2003) και οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

## 17. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Κεντρικό Πρωτόκολλο του Δήμου, εργάσιμες ημέρες και ώρες. Διεύθυνση Δημάρχου Χ. Μπέκα & Βασ. Παύλου Τηλέφωνο 2132007300.

Αντίγραφο της διακήρυξης μπορούν να λαμβάνουν οι ενδιαφερόμενοι:

- από την ιστοσελίδα του Δήμου <http://spata-artemis.gr/>
- αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ηλεκτρονικά κατόπιν τηλεφωνικού αιτήματος

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ**

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΜΑΡΚΟΥ**