ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

Σπάτα, 25/10 /2024
Αριθμ. Πρωτ.:43791

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ, ΠΡΟΦΟΡΙΚΟΥ & ΦΑΝΕΡΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 και ειδικά τα άρθρ. 194 «Μίσθωση ακινήτων από Δήμους», άρθρ. 201 «Δημοπρασίες», άρθρ. 271 «Ισχύς κανονιστικών διατάξεων, Λοιπές μεταβατικές ρυθμίσεις»
2. Το Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/Α΄/30-3-1981)» Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι΄ εκποίησιν ή εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
3. Τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4623/19 και με την περίπτ. α' της παρ. 4 του άρθρου 10 του Ν. 4674/20 και αντικαταστάθηκε εκ νέου με την παρ.1 του άρθρου 40 του Ν.4735/20) (άρθρο 74Α παρ.1 ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23) (άρθρο 26 παρ.1 ν.5056/23) περί της αρμοδιότητας των οργάνων για την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής, καθώς και τη συγκρότηση των ειδικών επιτροπών διεξαγωγής και αξιολόγησης
4. Τον Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ 76/28.03.03 τεύχος Α΄) «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».
5. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αφορούν στην περίπτωση και στα συναλλακτικά ήθη
6. Την υπ' αριθ. 169/2024 (ΑΔΑ: 6Ι2ΦΩ1Χ-ΣΝ5) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί ορισμού μελών της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών και αξιολόγησης προσφορών του άρθρου 1 του ΠΔ 270/81
7. Την υπ' αριθ. 170/2024 (ΑΔΑ: Ψ18ΖΩ1Χ-ΠΚ9) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί ορισμού μελών της επιτροπής εκτίμησης ακινήτων του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, και την απόφαση 289/18-04-2024 του Δημάρχου περί ορισμού μηχανικού της Τεχνικής Υπηρεσίας στην προαναφερόμενη επιτροπή
8. Την υπ' αριθμ. 147/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ:920ΒΩ1Χ-6Υ1) περί της αναγκαιότητας μίσθωσης ακινήτου, σύμφωνα με τις παρ. 4 και 5 του άρθρ. 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α/2010)
9. Την απόφαση ανάληψης υποχρέωσης, ΑΑΥ:Β/532 με αριθμ. πρωτοκ:.43706-25/10/2024 (ΑΔΑ:ΨΔΚ6Ω1Χ-ΠΩ5), και την βεβαίωση πολυετούς υποχρέωσης του προϊστάμενου Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου για την διενέργεια της δαπάνης με α.π. 43697/25-10-2024, κατά την παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 4270/2014
10. την υπ' αρ. 476/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας (ΑΔΑ:6Δ12Ω1Χ-7ΕΟ).

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου, για την στέγαση των υπηρεσιών της Διεύθυνσης Κοινωνικής Πολιτικής του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος σε εκτέλεση της υπ' αρ. 147/2024 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου Σπάτων - Αρτέμιδος και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης και της περίληψης αυτής. Στις προσφορές ενδιαφέροντος θα αναγράφονται επακριβώς τα στοιχεία του ακινήτου χωρίς την αξία του.

ΑΡΘΡΟ 1°

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει:

- Να ευρίσκεται εντός των γεωγραφικών ορίων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος και προτιμητέο στην Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος
- Ο εκμεταλλεύσιμος χώρος του να έχει επιφάνεια τουλάχιστον 450 τ.μ.
- Να εναρμονίζεται με τις προδιαγραφές της σχετικής νομοθεσίας περί προσβασιμότητας (οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699/2020, απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας).
- Το κτίριο απαιτείται να είναι ενιαίο
- Να διαθέτει τη διαμερισμάτωση που απαιτούν οι διαφορετικές υπηρεσίες της Δ/νσης Κοινωνικής Πολιτικής ήτοι 10 ανεξάρτητα γραφεία τουλάχιστον σε τρία διαφορετικά επίπεδα για την απρόσκοπτη λειτουργία των υπηρεσιών, τους αναγκαίους υποστηρικτικούς χώρους υγιεινής, επαρκείς αποθηκευτικούς χώρους για το Κοινωνικό Παντοπωλείο και το Κοινωνικό Φαρμακείο, 70 τετραγωνικών τουλάχιστον
- Να είναι εύκολα προσβάσιμο μέσω της αστικής συγκοινωνίας στη Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος προκειμένου να εξυπηρετούνται οι επωφελούμενοι του Δήμου.
- Να είναι στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή φυσικού ή νομικού προσώπου και σε περίπτωση που ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά συγκυριότητα, συννομή και συγκατοχή, η προσφορά να γίνεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, αρκεί να πληρούν όλες τις προδιαγραφές της διακήρυξης.
- Επιτρέπεται επίσης η μίσθωση σε υπεκμισθωτή φυσικό ή νομικό πρόσωπο ο οποίος να διαθέτει εν ισχύ μίσθωση για τον απαιτούμενο χρόνο της διακήρυξης και τις τυχόν παρατάσεις και να εγγυάται τόσο ο ίδιος όσο και ο μισθωτής για την απρόσκοπτη λειτουργία της μίσθωσης.

Για τα προσφερόμενα ακίνητα θα εξετασθούν εκτός των ανωτέρω τα εξής:

1. Η νομιμότητα της κατασκευής
2. Η στατική επάρκεια του κτιρίου
3. Η τήρηση της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας για όλες τις μελέτες κατασκευής.
4. Τα δομικά υλικά κατασκευής τους να μη περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία.

ΑΡΘΡΟ 2ο

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό θα πρέπει εντός της προβλεπόμενης εικοσαήμερης προθεσμίας από τη δημοσίευση της διακήρυξης να υποβάλουν σε φάκελο, με αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος (έξω από τον φάκελο), στο Πρωτόκολλο του Δήμου (Δημ. Χρ. Μπέκα & Βασ. Παύλου, Ισόγειο), προς την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του Π.Δ. 270/81, τα κάτωθι δικαιολογητικά:

1) Όλα τα στοιχεία ταυτότητας με πλήρεις διευθύνσεις, του ή των προσφερόντων ιδιοκτητών εκμισθωτών ή υπεκμισθωτών καθώς και αριθμό φορολογικού μητρώου και Δ.Ο.Υ.
2) Στην περίπτωση που ιδιοκτήτης είναι Νομικό Πρόσωπο προσκομίζεται καταστατικό και νόμιμη εκπροσώπηση αυτού.
3) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757), του προσφέροντα, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής ότι έχει το δικαίωμα για την εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση του ακινήτου
4) Αντίγραφο τίτλου ιδιοκτησίας. Πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του ακινήτου, πιστοποιητικά μεταγραφής των τίτλων ιδιοκτησίας από το οικείο Υποθηκοφυλακείο. Στην περίπτωση των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, σχεδιάγραμμα κατόψεως, σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, επικυρωμένη με την μεταγραφή της και την καταχώρησή της στο κτηματολόγιο του οικείου κτηματολογικού γραφείου (σε περίπτωση υπεκμίσθωσης του μισθωτή)
5) Πρόσφατο φύλλο και απόσπασμα καταχώρησης του ακινήτου στα κτηματολογικά βιβλία του οικείου Κτηματολογίου (σε περίπτωση υπεκμίσθωσης του μισθωτή)

6) Αντίγραφο Ε9 του/των ιδιοκτήτη/των, υπεκμισθωτών του ακινήτου. (σε περίπτωση υπεκμίσθωσης του μισθωτή)
7) Σχεδιάγραμμα Κάτοψης κτιρίου, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό οικοπέδου
8) Σε περίπτωση αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, σχεδιάγραμμα κάτοψης, σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, επικυρωμένη με την μεταγραφή της και την καταχώρησή της στο κτηματολόγιο του οικείου κτηματολογικού γραφείου.
9) Οικοδομική άδεια του ακινήτου, ή βεβαίωση αρμόδιας αρχής για την νόμιμη κατασκευή του, άρθρο 10 α) του Ν. 3130/2003.
10) Τεχνική Έκθεση διπλωματούχου μηχανικού στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση και τα λοιπά χαρακτηριστικά του προσφερόμενου ακινήτου αναλυτικά.
11) Υπεύθυνη δήλωση-βεβαίωση προσφέροντος του Ν. 1599/86 με την οποία θα δηλώνεται - βεβαιώνεται ότι στο (α) κτίσμα(τα) (αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες) δεν υφίσταται αυθαίρετες κατασκευές ή ότι αυτές έχουν τακτοποιηθεί, με συνημμένο το σχετικό έγγραφο τακτοποίησης, σύμφωνα με το ν. 4495/2017.
12) 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.
13) Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν 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 εφόσον προβλέπεται από τη νομοθεσία ή εγκεκριμένη μελέτη.
14) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων»
15) Το ακίνητο πρέπει να έχει χρήση γραφείων (προκύπτει από την οικοδομική άδεια) ή να βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ ότι επιτρέπεται και είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Αν το προς μίσθωση κτίριο αφορά τμήμα κτιρίου οφείλει να προσκομίσει συναίνεση των συνιδιοκτητών για την εν λόγω χρήση
16) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757), του προσφέροντα ότι εφόσον το ακίνητό του δεν πληροί τις ανωτέρω προϋποθέσεις στο σύνολό τους, που αναφέρονται στο Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ και δύναται να διαμορφωθεί έτσι ώστε να τις πληροί, σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του, θα αναλάβει την υποχρέωση να συμμορφωθεί με αυτές και να προβεί με δικά του έξοδα και ευθύνη σε όλες τις εργασίες που θα ζητηθούν από την αρμόδια Επιτροπή για τον σκοπό αυτόν και σε χρονικό διάστημα (2) δυο μηνών, καθώς επίσης κατά το διάστημα αυτό και όσο διαρκούν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, δεν οφείλεται και δεν θα καταβάλλεται μίσθωμα
17) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/86 του προσφέροντος ότι το ακίνητο είναι καλής κατασκευής, κατάλληλο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και ότι δεν έχει υποστεί βλάβες λόγω σεισμού ή πυρκαγιάς.
18) Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που κρίνεται χρήσιμο κατά τη γνώμη του προσφέροντος, για τον καλύτερο προσδιορισμό ή την περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, καθώς και κάθε κριτήριο που επηρεάζει τη μισθωτική του αξία.
19) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/86 του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα. Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην Επιτροπή της δημοπρασίας και μάλιστα πριν την έναρξη αυτής, παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, διαφορετικά

θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό

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 τη διαδικασία της 1ης φάσης του διαγωνισμού, από την αρμόδια Επιτροπή, θα κληθούν εγγράφως, να προσέλθουν για τη συμμετοχή τους στον διαγωνισμό με την οικονομική προσφορά ενώπιον της Επιτροπής του διαγωνισμού.

Σε αυτούς που θα αποσταλούν προσκλήσεις (κατά τη 2η 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 ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, για δε κεφαλαιουχικές εξουσιοδοτημένο άτομο 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.

ΑΡΘΡΟ 3°: Διεξαγωγή Δημοπρασίας

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

Α1. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Πρωτόκολλο του Δήμου (Δημάρχου Χ. Μπέκα & Βασ. Παύλου), εντός της ανωτέρω εικοσαήμερης προθεσμίας απευθυνόμενες προς την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81. Στη συνέχεια, η ανωτέρω Επιτροπή διαβιβάζει όλες τις προσφορές στην Επιτροπή Εκτίμησης-Καταλληλότητας του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, η οποία ελέγχει τα δικαιολογητικά συμμετοχής και με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας του προσφερομένου ακινήτου και αν αυτό πληροί τους όρους της παρούσας διακήρυξης.

Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου/των αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης εκτίμησης ακινήτου διαβιβάζεται στον πρόεδρο της επιτροπής δημοπρασιών για την διενέργεια της δημοπρασίας.

Α2. Διενέργεια Δημοπρασίας

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει την ημέρα και ώρα διεξαγωγής της φανερής, προφορικής, μειοδοτικής δημοπρασίας, καλώντας, με αποδεικτικό παραλαβής της κλήσης, να λάβουν μέρος σ' αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων το ακίνητο κρίθηκε κατάλληλο κατά τη διαδικασία της Α' φάσης. Η Δημοπρασία διεξάγεται στο δημοτικό κατάστημα έδρα του Δήμου, (Δημάρχου Χ. Μπέκα & Βασ. Παύλου).

Διεξάγεται η δημοπρασία από την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσονται πρακτικά, τα οποία μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφονται από τον μειοδότη και τα μέλη της ανωτέρω Επιτροπής σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 5 του Π.Δ. 270/81.

Η Δημοτική Επιτροπή λαμβάνει απόφαση για την κατακύρωση του ανωτέρω Πρακτικού της δημοπρασίας σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 5 του Π.Δ. 270/81, η οποία στη συνέχεια αποστέλλεται προς έλεγχο νομιμότητας στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

Άρθρο 4ο: 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. 2ε Π.Δ. 270/81).

Άρθρο 5ο: Κατακύρωση

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα πρακτικά θα υπογραφούν από την Επιτροπή Διαγωνισμού, τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή του και θα εγκριθούν με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου. Η απόφαση αυτή υπόκειται στον έλεγχο του αρμόδιου Οργάνου σύμφωνα με το Ν. 3852/2010.

ΑΡΘΡΟ 6°: **Δικαίωμα Αποζημίωσης**

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

ΑΡΘΡΟ 7°: Υπογραφή Συμφωνητικού Μίσθωσης

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, συνοδευόμενη από την απόφαση ελέγχου νομιμότητας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, να προσέλθει με τον εγγυητή του, για τη σύνταξη και υπογραφή του συμφωνητικού. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα (10) ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Στην περίπτωση μειοδότη του οποίου το προσφερόμενο κτίριο για να καταστεί κατάλληλο σύμφωνα με τις προδιαγραφές απαιτεί εργασίες, αδειοδοτήσεις και εγκρίσεις, υπογράφεται συμφωνητικό για τη μίσθωση, με την προϋπόθεση να ολοκληρωθούν αυτές, εντός (2) δυο μηνών από την υπογραφή του.

Το συμφωνητικό μίσθωσης συντάσσεται σε τέσσερα (4) αντίγραφα εκ των οποίων παραλαμβάνουν από ένα ο κάθε συμβαλλόμενος, ένα η Δ/νση Κοινωνικής Πολιτικής που θα στεγαστεί στο ακίνητο και ένα η αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Σε περίπτωση που ο εν λόγω εκμισθωτής αρνηθεί και δεν προσέλθει, επαναλαμβάνεται η δημοπρασία σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 8°: **Διάρκεια**

Η χρονική διάρκεια της μισθώσεως θα είναι δωδεκαετής (12 ετής), και αρχίζει από την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής του μισθίου, ακινήτου, ταυτοχρόνου ή μεταγενέστερης της υπογραφής του συμφωνητικού μισθώσεώς του, με δυνατότητα παράτασης μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και αιτήσεως του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή.

Σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου μισθώσεως αποκλείεται και δεν θεωρείται ως τοιαύτη η παραμονή του μισθωτή εις το μίσθιο δια οποιονδήποτε λόγο. Επιτρέπεται ωστόσο η παράταση της μίσθωσης σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 του ν. 3130/2003 και λοιπές κείμενες διατάξεις.

Ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος διατηρεί το δικαίωμα οποτεδήποτε και πριν από τη λήξη της μίσθωσης να διαλύει μονομερώς τη 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. Από τη 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.

ΑΡΘΡΟ 9° : Παράδοση – Παραλαβή ακινήτου

Για την παραλαβή του μισθωμένου ακινήτου από τον Δήμο συντάσσεται πρωτόκολλο, από επιτροπή που αποτελείται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που πρόκειται να εγκατασταθεί, από έναν μηχανικό της Τεχνικής Υπηρεσίας και εκπρόσωπο της Διοίκησης. Με το πρωτόκολλο αυτό διαπιστώνεται η γενική και ειδική κατάσταση του μισθωμένου ακινήτου, όπως ορίζεται στους όρους της σχετικής διακήρυξης της δημοπρασίας, του πρακτικού καταλληλότητας και της σύμβασης μίσθωσης. Το πρωτόκολλο αυτό υπογράφεται και από τον εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή του ακινήτου, ο οποίος προσκαλείται εγγράφως από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας να παραστεί στην παράδοση και παραλαβή. Εάν ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής δεν προσέλθει στην καθορισμένη ημερομηνία, εφαρμόζονται οι συνέπειες των παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του Ν.3130/2003.

ΑΡΘΡΟ 10°: Τίμημα μισθώματος & Προθεσμία καταβολής του
Το μηνιαίο μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και θα κατατίθεται κάθε Τρίμηνο σε τραπεζικό λογαριασμό του/των δικαιούχου/ων, μετά την έκδοση του ισόποσου χρηματικού εντάλματος από τον μισθωτή Δήμο.

ΑΡΘΡΟ 11° : **Αλλαγή κυριότητας μισθίου.**
Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας, νομής, επικαρπίας κλπ. του ακινήτου, η μίσθωση δεν λύνεται και ο νέος κύριος, νομέας, επικαρπωτής αυτού, υπεισέρχεται σε όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την συναφθείσα σύμβαση μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 12° : Δημοσίευση διακήρυξης
Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων των δημοτικών καταστημάτων, στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου www.spata-artemis.gr (προκηρύξεις) καθώς και στον ιστότοπο «Διαύγεια» (https://diavgeia.gov.gr/). Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται σε μία ημερήσια τοπική εφημερίδα και μία εβδομαδιαία.

ΑΡΘΡΟ 13° : **Επανάληψη της Δημοπρασίας**
Η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 6 του Π.Δ. 270/81 οίκοθεν από τον Δήμαρχο, εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ΄ αυτήν μειοδότης. Επίσης η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Δημοτική Επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφορου αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας.

β) εάν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, καθώς και στην περίπτωση κατά την οποίαν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής για το αποτέλεσμα της δημοπρασίας απόφασης της διοικητικής αρχής δεν προσέλθει αυτός να υπογράψει τη σύμβαση, εντός της τασσόμενης εις το άρθρο 4 προθεσμίας.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως όριο δε πρώτης προσφοράς ορίζεται το ποσό που κατοχυρώθηκε στο όνομά του, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα προαναφέρθηκαν.
Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

ΑΡΘΡΟ 14° ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ & ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ
Ο «μισθωτής Δήμος» μπορεί να προβεί στη διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων του μισθίου για την καλύτερη εξυπηρέτησή του καθώς και στην προσαρμογή τηλεφωνικού, υδραυλικού και ηλεκτρολογικού δικτύου.
Μετά τη λήξη της σύμβασης όλα τα υλικά που τοποθετήθηκαν από τον Δήμο και οι εγκαταστάσεις που έγιναν από αυτόν περιέχονται σε αυτόν (Δήμο), ακόμα και αν γίνει κατά παράβαση των όρων και συμφωνιών του παρόντος, χωρίς δικαίωμα του εκμισθωτή προς αφαίρεση ή οποιαδήποτε αποζημίωσή του, ή αξίωσή του κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις, από τα οποία δικαιώματά του παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από τώρα.
Κάθε εγκατάσταση που γίνεται από τον Δήμο ανήκει εις αυτόν, ο οποίος και έχει κάθε δικαίωμα να την αφαιρέσει.

ΑΡΘΡΟ 15°

Ο Δήμος δεν υποχρεούται να εκτελέσει πριν ή κατά τη διάρκεια της μίσθωσης καμία επισκευή του μισθίου έστω και αναγκαία και ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής οφείλει να αποκαθιστά κάθε βλάβη και φθορά που δεν προέρχεται από τη συνήθη χρήση.
Ο/Οι «εκμισθωτής/τες, υπεκμισθωτής/τες» υποχρεούνται να έχουν ασφαλισμένο το μίσθιο από πυρκαγιά και αστική ευθύνη από πυρκαγιά, απαλλασσομένου του «μισθωτή Δήμου» από κάθε υποχρέωση δια τυχόν ζημιές από ανάλογη αιτία, που μπορεί να προξενηθούν στο μίσθιο και σε τρίτους.

ΑΡΘΡΟ 16°

Μόλις λήξει η σύμβαση ή δηλώσει ο «μισθωτής Δήμος» ότι επιθυμεί τη λύση της, σύμφωνα με το άρθρο 8 του παρόντος, η μίσθωση θεωρείται αυτοδικαίως λυμένη.

ΑΡΘΡΟ 17°

Η δαπάνη καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος, υδρεύσεως και τηλεφώνου βαρύνει ολοκληρωτικά τον «μισθωτή Δήμο».

ΑΡΘΡΟ 18° ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) οφείλει να έχει ασφαλισμένο το οίκημα (μίσθιο) διαφορετικά ο Δήμος απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για τυχόν ζημιές, που μπορεί να προξενηθούν στο μίσθιο, από εκδήλωση πυρκαγιάς ή άλλες απρόβλεπτες φυσικές αιτίες.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να ενεργήσει και αναλάβει όλες τις δαπάνες που αφορούν τις εργασίες εγκατάστασης και σύνδεσης με τα δίκτυα Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ύδρευσης, εγκατάστασης πυροπροστασίας, εγκατάστασης συστήματος ασφάλειας κατά κλοπής, παραβίασης ή βανδαλισμού, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Δήμου και να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο και κατάλληλο για χρήση μέσα στην ορισθείσα προθεσμία.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να προβαίνει σε όλες τις δαπάνες που αφορούν τη σύνδεση με τα δίκτυα αποχέτευσης όταν αυτό είναι αναγκαίο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς επίσης και στις απαραίτητες επισκευές στο ακίνητο και να επανορθώσει τις φθορές που δεν προέρχονται από τη συνηθισμένη χρήση του ακινήτου (μίσθιου), μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη υπηρεσία.

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 τη μίσθωση άλλου ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα
- Σε εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας τη 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 οίκημα 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 και διαρρυθμίσεων 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.

Ο μειοδότης που θα αναδειχθεί υποχρεούται να πληρώσει κάθε νόμιμη κράτηση ή υποχρέωση και κάθε άλλη νόμιμη δαπάνη που επιβαρύνεται ως ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Άρθρο 19ο: Παραλαβή Παράδοση μισθίου

Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο καθώς και η παράδοσή του στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης, ενεργείται από τον Προϊστάμενο της υπό στέγαση υπηρεσίας, εκπρόσωπο της διοίκησης και έναν μηχανικό της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, αφού συνταχθεί πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής σε τέσσερα (4) αντίγραφα. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως, από τον Προϊστάμενο της υπηρεσίας, να παραστεί αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο άτομο στην παραλαβή ή στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου), αν αρνηθεί δε να προσέλθει συντάσσεται Πρωτόκολλο από τον Προϊστάμενο της

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 το πρακτικό αξιολόγησης και εκτίμησης της καταλληλότητας του ακινήτου.

Η με Πρωτόκολλο παραλαβή του ακινήτου (μισθίου), δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή της ευθύνης για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου.

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.

ΑΡΘΡΟ 20°

Όλοι οι όροι της μίσθωσης καθώς και της διακήρυξης, συμφωνούνται ουσιώδεις. Σε περίπτωση παράβασης οιουδήποτε όρου, θεωρουμένων ως ενιαίου συνόλου, από τον εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή, δικαιούται ο μισθωτής Δήμος να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση και να αξιώσει κάθε θετική και αποθετική του ζημία από τον εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή.

Κάθε τροποποίηση των όρων μπορεί να γίνει μόνον εγγράφως.

ΑΡΘΡΟ 21°

Η μη άσκηση ή η μη έγκαιρη άσκηση δικαιώματος του μισθωτή Δήμου από αυτόν, η οποία αναγνωρίζεται από τον Νόμο ή την διακήρυξη και την μισθωτική σύμβαση, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως παραίτησή του από το δικαίωμα αυτό.

ΑΡΘΡΟ 22°

Για όποια τυχόν διαφορά που αναφύεται από τη σύμβαση που θα υπογραφεί, επιλαμβάνονται τα αρμόδια Δικαστήρια Αθηνών.

ΑΡΘΡΟ 23°

Για την παρούσα δημοπρασία και τη μισθωτική σύμβαση θα τηρηθούν όλες οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, του Ν. 3463/2006 (άρθρο 194), του Ν. 3852/2010, του Ν. 3130/03 (ΦΕΚ 76/28.03.03 τεύχος Α΄) και οι διατάξεις του Α.Κ.

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για την δημοπρασία παρέχονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, τηλέφωνο **2132007344 κα Φωτεινή Ναθαναήλ.**

Αντίγραφο της διακήρυξης και των όρων χορηγείται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτησή τους στο Πρωτόκολλο του Δήμου.

DIMITRIOS MARKOU

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από DIMITRIOS MARKOU
Ημερομηνία: 2024.10.25 13:35:48 EEST

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΜΑΡΚΟΥ