



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

Σπάτα, 29-05-2025
Αριθμ. Πρωτ.:34805

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

**ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ, ΠΡΟΦΟΡΙΚΟΥ & ΦΑΝΕΡΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΤΕΓΑΣΗ του 7^{ου} ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟΥ Αρτέμιδος
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΠΑΤΩΝ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ**

Περιεχόμενα

1. Περιγραφή του μισθίου – Προδιαγραφές μισθίου.....	3
2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας.....	4
3. Δικαιολογητικά συμμετοχής.....	6
4. Δικαίωμα αποζημίωσης.....	7
5. Υπογραφή Συμφωνητικού.....	8
6. Διάρκεια της μίσθωσης.....	8
8. Κρατήσεις – Αναπροσαρμογές.....	8
9. Λήξη μίσθωσης.....	8
10. Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση.....	9
11. Υποχρεώσεις – Δικαιώματα μισθωτή.....	9
12. Υποχρεώσεις εκμισθωτή (ιδιοκτήτη).....	9
13. Παραλαβή – Παράδοση του μισθίου.....	9
14. Δημοσίευση Διακήρυξης.....	10
15. Επανάληψη δημοπρασίας.....	10
16. Λοιπές διατάξεις:.....	11
17. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων.....	11

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' εκποίησης ή εκμίσθωσης 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. Την υπ' αριθ.37237/ΣΤ1 (ΦΕΚ Β 635/27-4/2007) απόφαση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων «Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων καταλλήλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων».
6. Την υπ' αριθ. 95/2025 (ΑΔΑ:ΡΠΘΘΩ1Χ-ΥΒΥ) Απόφαση Δημοτικής Επιτροπής περί ορισμού μελών της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών και αξιολόγησης προσφορών του άρθρου 1 του ΠΔ 270/81
7. Την υπ' αριθ. 94/2025 (ΑΔΑ: Ψ2ΓΝΩ1Χ-9Δ2) Απόφαση Δημοτικής Επιτροπής περί ορισμού μελών της επιτροπής εκτίμησης ακινήτων του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, και την απόφαση 132/αριθμ.πρωτ.9683/26-02-2025 του Δημάρχου περί ορισμού μηχανικού της Τεχνικής Υπηρεσίας στην προαναφερόμενη επιτροπή
8. Την υπ' αριθμ. 56/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ:Ψ6Γ8Ω1Χ-ΝΣΖ) 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 βεβαίωση πολυετούς υποχρέωσης του προϊστάμενου Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου με αριθμ.πρωτ.κ:15554/21-03-2025, για την διενέργεια της δαπάνης «ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ του 7ου ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ Αρτέμιδος » κατά την παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 4270/2014.
10. την υπ' αρ. 224/2025 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας (ΑΔΑ:Ρ6ΘΠΩ1Χ-1ΛΨ).

Π Ρ Ο Κ Η Ρ Υ Σ Σ Ε Ι

Δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου στο οποίο θα στεγαστεί το 7ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ (ΚΤΙΣΜΑ) του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, και καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, ήτοι μέχρι και την 18/6/2025.

Περιγραφή του μισθίου

Το προς ενοικίαση κτίριο θα στεγάσει το **7ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ Αρτέμιδος** του Δήμου Σπάτων- Αρτέμιδος

Βασικές Προδιαγραφές – Αναλυτική Περιγραφή του ακινήτου -Χωροθέτηση

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται εντός των χωροταξικών ορίων, επί των οδών Καλλιπόλεως ή επί της οδού Τήνου, στην περιοχή Αγ. Νικόλαος, Αρτέμιδα με συνολική **επιφάνεια περίπου 300 τ.μ.**

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να εξυπηρετεί τις ανάγκες των μαθητών του 7ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος στο οποίο φοιτούν για το σχολικό έτος 2024-2025 συνολικά 174 μαθητές και θα πρέπει να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα ή με δυνατότητα διαρρύθμισης από τον προσφέροντα εκμισθωτή, 12 αίθουσες διδασκαλίας και ανάλογες τουαλέτες. Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει αύλειο χώρο, καθώς και βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία της εν λόγω σχολικής μονάδας.

Συνοπτικά, οι ελάχιστες προδιαγραφές των χώρων των σχολικών μονάδων που απαιτούνται για μίσθωση, σύμφωνα με τα στοιχεία του μαθητικού δυναμικού που διαθέτει και βεβαιώνει η Διεύθυνση Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, περιγράφονται ως ακολούθως:

Το κάθε προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας, όπως επαρκούς φωτισμού, θερμάνσεως, κανόνων υγιεινής, πυρασφάλειας, ασφάλειας, αερισμού, πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες κ.λπ., σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Το κάθε προσφερόμενο ακίνητο πρέπει, κατά την ημέρα υποβολής της αίτησης – εκδήλωσης ενδιαφέροντος, να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του προσφέροντα και να είναι ελεύθερο παντός νομικού βάρους ή πραγματικού ελαττώματος, που να εμποδίζουν τη χρήση του.

Η χρήση του προς μίσθωση χώρου, ως χώρου εκπαιδευτηρίου, πρέπει να επιτρέπεται από την οικοδομική άδεια αυτού ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης του χώρου, σε χώρο εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Το μίσθιο θα πρέπει να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στις αποφάσεις του Υπουργείου Παιδείας (σχετικά με την υπ' αριθ.37237/ΣΤ1(ΦΕΚΒ'635/27-4/2007) απόφαση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων «Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων καταλλήλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων».

Κατά τη σύναψη νέας σύμβασης μίσθωσης ή αγοράς κτιρίου από δημόσιους φορείς, απαιτείται το κτίριο να ανήκει στην ενεργειακή κατηγορία, όπως καθορίζεται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων & από τον Ν.4342/15.

Το ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται σε όμορο οικόπεδο με το ήδη υπάρχον και σε λειτουργία το **7ο Δημοτικό Σχολείο Αρτέμιδος**, να διαθέτει αύλειο χώρο, να είναι περιφραγμένο και να διαθέτει ομαλή κλίση και ορθή διαμόρφωση ρύσεων απορροής υδάτων. Η ύπαρξη στεγασμένου υπόστεγου θεωρείται πλεονέκτημα, καθώς θα επιτρέπει τα παιχνίδια με όλες τις καιρικές συνθήκες. Επίσης, να υπάρχει δυνατότητα μιας εισόδου στον αύλειο χώρο, με απαραίτητη τη δυνατότητα πρόσβασης αυτοκινήτου μέχρι το κτήριο.

Όλοι οι χώροι του μισθωμένου ακινήτου θα πρέπει να συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους και να υπάρχει πρόσβαση στο όμορο, υφιστάμενο, **7ο Δημοτικό Σχολείο Αρτέμιδος**.

Το κάθε προσφερόμενο ακίνητο να διαθέτει επαρκή εγκατάσταση αποχέτευσης, επαρκή παροχή ύδρευσης, επαρκή παροχή ηλεκτρισμού και δυνατότητα εγκατάστασης κλιματιστικού ανά αυτοτελή χώρο, επαρκή παροχή δικτύου δεδομένων και τηλεφώνου.

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 αυτό 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.

Αντίγραφο του πρακτικού αξιολόγησης θα κοινοποιηθεί στους ενδιαφερόμενους.

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

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. Αντίγραφο τίτλου ιδιοκτησίας. Πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του ακινήτου, πιστοποιητικά μεταγραφής των τίτλων ιδιοκτησίας από το οικείο Υποθηκοφυλακείο.

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. 4495/201.

4. Η προσβασιμότητα ΑμεΑ'.

5. 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.

6. Πρόσφατο φύλλο και απόσπασμα καταχώρησης του ακινήτου στα κτηματολογικά βιβλία του **οικείου Κτηματολογίου** (σε περίπτωση υπεκμίσθωσης του μισθωτή)

7. Σχεδιάγραμμα κάτοψης κτιρίου, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό οικοπέδου.

8. 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 **1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΙΟΥ** 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

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^η 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 Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος αποφασίζει για την κατακύρωση της δημοπρασίας με απόφασή της, κοινοποιείται στον τελευταίο μειοδότη με αποδεικτικό παραλαβής.

3. Δικαιολογητικά συμμετοχής

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να υποβάλουν **Φάκελο στο Πρωτόκολλο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, υπόψιν 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 στη 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».
4. 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.
5. Τίτλους ιδιοκτησίας και απόσπασμα κτηματολογίου
6. Αντίγραφο του Ε9.
7. Τεχνική Έκθεση διπλωματούχου μηχανικού στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση, και τα λοιπά χαρακτηριστικά του προσφερόμενου ακινήτου.
8. 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 οφείλει να καταθέσει μελέτη στατικής επάρκειας με τα σχετικά εργαστηριακά αποτελέσματα.

9. Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής (πολεοδομίας) για τη 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.
10. Κάτοψη του ακινήτου και τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
11. 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.
12. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων»

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^{ης} 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^η 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.

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^ε 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 τη 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, 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 έτη (12 έτη) με δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης με τη σύμφωνη γνώμη των συμβαλλομένων. Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία παράδοσης του μισθίου και εγκατάστασης της υπηρεσίας 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 το δημόσιο. Θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, ήτοι κατά ποσοστό 75%, της μεταβολής του Δείκτη τιμών του Καταναλωτή, του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους(απλή δωδεκάμηνη μεταβολή) όπως αυτή υπολογίζεται από τη Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος(Ε.Σ.Υ.Ε.)

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 τη 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 ουδμία 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, ως μισθωτής εις ουδεμία υποχρεούται αποζημίωση προς τον εκμισθωτή για τις από συνήθη χρήση φθορές του ακινήτου, ή τις τυχόν εξ οποιουδήποτε τυχαίου ή εξ ανωτέρας βίας γεγονότος βλάβες ή ζημιές 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 εργασίες διαμόρφωσης του ενοικιαζόμενου χώρου για την στέγαση των υπηρεσιών του **7^{ου} ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ** 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 οίκημα (μίσθιο) διαφορετικά ο Δήμος απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για τυχόν ζημιές, που μπορεί να προξηνηθούν στο μίσθιο, από εκδήλωση πυρκαγιάς.

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 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 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 Δ/νσης Κοινωνικής Πολιτικής του Δήμου, στην οποία ανήκει η αρμοδιότητα του **7^{ου} Δημοτικού Σχολείου**

Αρτέμιδος 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.

Η με αριθμό Πρωτοκόλλου 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

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

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 παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

- A. το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Δημοτική 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 αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευόμενης, είκοσι (20) 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 την **κα. Φωτεινή Ναθαναήλ**, εργάσιμες ημέρες και ώρες στο Δημαρχείο Σπάτων-Αρτέμιδος, Διεύθυνση Δημάρχου Χ. Μπέκα & Βασ. Παύλου

Τηλέφωνο :2132007344.

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