Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.04 14:47:31 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ–ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
Διεύθυνση Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας
Ταχ. Δ/νση: Δημ. Χρ. Μπέκα & Βασ. Παύλου, 190 04 Σπάτα
Πληροφορίες: Φωτεινή Ναθαναήλ – Τηλ.: 2132007344
Email: fnathanail@spata-artemis.gr

Σπάτα, 4-11-2026
Αρ. Πρωτ.: 88955

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ, ΦΑΝΕΡΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 4ου ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟΥ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΤΩΝ–ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

Έχοντας υπόψη :

Α. Το θεσμικό πλαίσιο

1. Τις διατάξεις του ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (Α΄ 103), όπως ισχύει, και ιδίως των άρθρων 120, 133, 134, 138, 153, 463, 554, 563, 586 έως 595, 690, 691 και 727, καθώς και των κωδικών 9.6.1.4 και 9.6.1.6 του Παραρτήματός του, σύμφωνα με τους οποίους ανήκουν στους δήμους η συγκρότηση επιτροπής καταλληλόλητας και για μισθώσεις κτιρίων προς στέγαση σχολείων και η μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημόσιων σχολικών μονάδων.

2. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη μίσθωση πράγματος (άρθρα 574 επ.) και ιδίως των άρθρων 614 και 618.

3. Τις διατάξεις του Ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 76/Α'), κατά το μέρος που εφαρμόζονται αναλογικά στους ΟΤΑ (ιδίως Άρθρα 3, 10, 15, 21).

4. Τις διατάξεις του Άρθρου 18 παρ. 6 του Ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128/Α') & του Α.Ν. 627/1968 (Άρθρο 16 παρ. 9) περί συγκρότησης της Ειδικής 5μελούς Επιτροπής Καταλληλόλητας Σχολικών Κτιρίων της Περιφέρειας

5. Την υπ' αριθμ. 37237/ΣΤ1/2007 (ΦΕΚ 635/Β') Απόφαση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, όπως ισχύει.

6. Τις διατάξεις του Π.Δ. 80/2016 (ΦΕΚ 145/Α') περί αναλήψεως υποχρέσεων από τους Διατάκτες.

7. Τις διατάξεις του Ν. 5222/2025 για την υποχρεωτική καταβολή μισθωμάτων μέσω τραπεζικού λογαριασμού.

8. Την υπ’ αριθμ. 37237/ΣΤ1/2007 απόφαση του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων (Β΄ 635) για τα κριτήρια καταλληλότητας ακινήτων για τη στέγαση σχολικών μονάδων, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με την υπ’ αριθμ. 134415/ΓΔ8/2025 απόφαση (Β΄ 6265/21.11.2025).

9. Την παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 1894/1990, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 109 του ν. 5301/2026, για τις εργασίες επισκευής και συντήρησης σε σχολικά κτίρια, περιλαμβανομένων των μισθωμένων.

10. Τις διατάξεις του π.δ. 80/2016 (Α΄ 145) για την ανάληψη υποχρεώσεων από τους διατάκτες.

Β. Τις σχετικές πράξεις

1. Την υπ' αριθμ. 121/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σπάτων–Αρτέμιδος της 8.9.2026, με την οποία αποφασίστηκε η αναγκαιότητα μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος.
2. Την από 15.9.2026 εισηγητική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου, μεταγενέστερη της ανωτέρω απόφασης, με την οποία εξειδικεύθηκαν οι στεγαστικές ανάγκες της σχολικής μονάδας (174 μαθητές, δεκατέσσερις αίθουσες διδασκαλίας, αύλειος χώρος).
3. Την υπ' αριθμ. 129/2026 (ΑΔΑ: ΡΞ7ΝΩ1Χ-ΘΣΟ) απόφαση συγκρότησης της γνωμοδοτικής επιτροπής του άρθρου 153 παρ. 1 περ. β΄ του ν. 5314/2026 για την υποστήριξη της εύρυθμης λειτουργίας των σχολικών μονάδων, καθώς και το υπ' αριθμ. 1/2026 πρακτικό της επιτροπής αυτής.
4. Την υπ' αριθμ. 128/2026 (ΑΔΑ: 9144Ω1Χ-Ε2Μ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για τη συγκρότηση της Επιτροπής Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του άρθρου 563 του ν. 5314/2026.
5. Την υπ' αριθμ. 619/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για τη συγκρότηση της τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 586 παρ. 3 του ν. 5314/2026.
6. Την υπ' αριθμ. 667/71630**/** 09-09-2026 απόφαση Δημάρχου με ΑΔΑ **:**Ε14ΛΩ1Χ-ΦΟΣ για τον ορισμό εκπροσώπου του Δήμου και του αναπληρωτή του στην επιτροπή καταλληλόλητας σχολικών ακινήτων, καθώς και την από 15/9/2026 πρακτικό καταλληλόλητας& επιλογής σχολικού κτιρίου.
7. Την υπ' αριθμ. 83128/12-10-2026 βεβαίωση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, την υπ' αριθμ. 777/84569/15-10-2026 απόφαση Δημάρχου για την πολυετή υποχρέωση και την υπ' αριθμ. 85.162/19-10-2026 (ΑΔΑ: 9ΚΟΙΩ1Χ-ΝΗ1) απόφαση ανάληψης πολυετούς υποχρέωσης, σε βάρος του Α.Λ.Ε. 070.2440101015.
8. Την υπ' αριθμ 664/2026 ΑΔΑ : 9ΨΧΛΩ1Χ-Σ2Χ απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας και εγκρίθηκαν η παρούσα διακήρυξη και η περίληψή της.

Π Ρ Ο Κ Η Ρ Υ Σ Σ Ε Ι

Μειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία, σύμφωνα με τα άρθρα 586 έως 595 του ν. 5314/2026 και τους όρους της παρούσας, για τη μίσθωση ακινήτου στο οποίο θα στεγαστεί το **4ο Δημοτικό Σχολείο Αρτέμιδος**.

Οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν προσφορά ενδιαφέροντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας **είκοσι (20) ημερών** από τη δημοσίευση της διακήρυξης (άρθρα 592 παρ. 2 περ. α΄ και 594 παρ. 1 του ν. 5314/2026). Η προθεσμία αρχίζει από την επομένη της τελευταίας κατά χρόνο δημοσίευσης του άρθρου 593 παρ. 1 και 2 (ανάρτηση της διακήρυξης στην ιστοσελίδα του Δήμου και δημοσίευση της περίληψης σε εφημερίδα).

Καταληκτική ημερομηνία και ώρα υποβολής προσφορών 25/11/2026 ΩΡΑ 13.00 μμ .Προσφορά που περιέρχεται στο Γενικό Πρωτόκολλο μετά την καταληκτική ημερομηνία και ώρα δεν γίνεται δεκτή.

ΑΡΘΡΟ 1: ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ – ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

1. **Χρήση.** Το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τη στέγαση και λειτουργία του 4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος.

2. **Θέση.** Το ακίνητο πρέπει να βρίσκεται στη Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος

Χωρητικότητα και Επιφάνεια

Το προς μίσθωση ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τη στέγαση και λειτουργία του **4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος**.

1. **Θέση & Περιοχή:** Να βρίσκεται στη θέση **Ο.Τ. Γ2234 - ΠΕ13**, στη Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος, εντός της σχολικής περιφέρειας του 4ου Δημοτικού Σχολείου Αρτέμιδος ή σε θέση που εξυπηρετεί ασφαλώς και λειτουργικά τον μαθητικό πληθυσμό της μονάδας.
2. **Χωρητικότητα & Επιφάνεια:** Να εξυπηρετεί τις ανάγκες **174 μαθητών** και να διαθέτει συνολική ωφέλιμη επιφάνεια **τουλάχιστον 650 τ.μ.**
3. **Διαρρύθμιση Χώρων:** Να είναι διαρρυθμισμένο ή να παρέχει τη δυνατότητα διαρρύθμισης (με αποκλειστικές δαπάνες και ευθύνη του εκμισθωτή), ώστε να διαθέτει:
    - **Δεκατέσσερις (14) αίθουσες διδασκαλίας**.
    - Γραφείο Διευθυντή και γραφείο εκπαιδευτικών.
    - Χώρο πολλαπλών χρήσεων, βιβλιοθήκη/εργαστήρια.
    - Χώρο πρώτων βοηθειών ή απομόνωσης.
    - Αποθήκες και αναγκαίους βοηθητικούς/διοικητικούς χώρους.
    - Επαρκείς και χωριστούς χώρους υγιεινής μαθητών, προσωπικού και ΑμεΑ.
4. **Αύλειος Χώρος:** Να διαθέτει αύλειο χώρο, κατάλληλα περιφραγμένο και ασφαλή, με ομαλή κλίση και ορθή διαμόρφωση των ρύσεων απορροής ομβρίων υδάτων. Η ύπαρξη στεγασμένου υπόστεγου θεωρείται πλεονέκτημα.
5. **Ιδιοκτησία:** Να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή φυσικού ή νομικού προσώπου (ή κατόχου leasing με έγγραφη συναίνεση του κυρίου του ακινήτου). Σε περίπτωση συγκυριότητας, η προσφορά υποβάλλεται από όλους τους συνιδιοκτήτες ή από νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο.
6. **Πολεοδομική Χρήση:** Η χρήση του ακινήτου ως εκπαιδευτηρίου να επιτρέπεται από την οικοδομική άδειες ή να είναι πολεοδομικά επιτρεπτή και εφικτή η αλλαγή χρήσης του σε εκπαιδευτήριο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
7. **Τεχνικά Χαρακτηριστικά & Ασφάλεια:**
    - Το κτίριο πρέπει να είναι σε άριστη κατάσταση, να πληροί όλα τα κριτήρια καταλληλότητας σχολικής μονάδας και να είναι έτοιμο για χρήση.
    - Τα δομικά υλικά να μην περιέχουν επιβλαβή στοιχεία (π.χ. αμίαντο).
    - Να διαθέτει επαρκή θέρμανση, κλιματισμό/ψύξη, εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης, αερισμού, δικτύου δεδομένων, τηλεφωνικής σύνδεσης και την απαιτούμενη στατική επάρκεια.
    - Η ηλεκτρική εγκατάσταση να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχολικής μονάδας και να συνοδεύεται από τα νόμιμα πιστοποιητικά.
    - Οι αίθουσες να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, θερμομόνωση, υγρομόνωση, ηχομόνωση και ασφαλή δάπεδα.
    - Να εξασφαλίζει ασφαλή και ανεμπόδιστη πρόσβαση, όδευση και χρήση από άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ).
    - Να διαθέτει ισχύον Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και εγκεκριμένο πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας σε ισχύ.
    - Οι πόρτες, διάδρομοι, κλίμακες, ράμπες, κιγκλιδώματα, υαλοστάσια, περιφράξεις και έξοδοι κινδύνου να ανταποκρίνονται στις ισχύουσες απαιτήσεις ασφάλειας σχολικών κτιρίων.
8. **Εργασίες Διαμόρφωσης:** Εάν το ακίνητο δεν πληροί επιμέρους προδιαγραφές, ο προσφέρων δύναται να υποβάλει μαζί με την προσφορά του τεχνική μελέτη των απαιτούμενων διαμορφώσεων. Εφόσον το ακίνητο κατακυρωθεί, οφείλει να το παραδώσει, **με δικές του**

αποκλειστικά δαπάνες, στην κατάσταση που προβλέπει η εγκεκριμένη μελέτη και μέσα στην προθεσμία που θα ορίσει η αρμόδια Επιτροπή. Για όσο διάστημα διαρκούν οι αναγκαίες διαμορφώσεις και έως την παραλαβή **δεν οφείλεται μίσθωμα**.

---

9. **Κτιριολογικό πρόγραμμα και χώροι.** Ο αριθμός, οι διαστάσεις και οι επιφάνειες των χώρων πρέπει να αντιστοιχούν στο εγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα δημοτικού σχολείου και στα κριτήρια καταλληλότητας της υπ' αριθμ. 37237/ΣΤ1/2007 απόφασης, όπως ισχύει. Το κτίριο πρέπει να διαθέτει ή να μπορεί να διαρρυθμιστεί, με αποκλειστική δαπάνη και ευθύνη του εκμισθωτή, ώστε να διαθέτει δεκατέσσερις (14) αίθουσες διδασκαλίας, γραφείο διευθυντή και γραφείο εκπαιδευτικών, χώρο πολλαπλών χρήσεων, χώρο βιβλιοθήκης ή εργαστηρίων, χώρο πρώτων βοηθειών ή απομόνωσης, αποθήκες και τους λοιπούς βοηθητικούς και διοικητικούς χώρους, καθώς και επαρκείς και χωριστούς χώρους υγιεινής για μαθητές, προσωπικό και άτομα με αναπηρία, με τις επιφάνειες και αναλογίες που ορίζει το ανωτέρω πρόγραμμα. Οι κατ' εξαίρεση ελάχιστες επιφάνειες που προβλέπονται για μισθούμενα κτίρια νηπιαγωγείων με την υπ' αριθμ. 134415/ΓΔ8/2025 απόφαση δεν εφαρμόζονται στην παρούσα.

.

10. **Δικαίωμα εκμίσθωσης.** Το ακίνητο πρέπει να ανήκει στην κυριότητα του προσφέροντος. Σε περίπτωση συγκυριότητας, η προσφορά υποβάλλεται από όλους τους συγκυρίους ή από νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους. Προσφορά μπορεί να υποβληθεί και από μισθωτή χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), εφόσον προσκομίζεται έγγραφη συναίνεση του κυρίου του ακινήτου, με την οποία αυτός: (α) συναινεί στη μίσθωση προς τον Δήμο για ολόκληρη τη διάρκειά της, περιλαμβανομένων των παρατάσεων του άρθρου 7 και της συνέχισης της χρήσης του άρθρου 10· (β) αναλαμβάνει την υποχρέωση, σε περίπτωση λήξης ή λύσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, να υπεισέλθει ως εκμισθωτής στη μίσθωση με τους ίδιους όρους, ώστε η χρήση του Δήμου να συνεχίζεται αδιάλειπτα έως τη λήξη της· και (γ) δεσμεύεται να συμπράξει στην κατάρτιση και μεταγραφή της σύμβασης κατά το άρθρο 6 παρ. 4.

11. **Πολεοδομική νομιμότητα και χρήση εκπαιδευτηρίου.** Το κτίριο πρέπει να έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές πρέπει να έχουν νομιμοποιηθεί ή να έχει περαιωθεί η υπαγωγή τους σε ρύθμιση κατά τον ν. 4495/2017, όπως ισχύει. Η ρύθμιση αυθαιρέτων αφορά τη νομιμότητα των κατασκευών και δεν ισοδυναμεί με άδεια χρήσης εκπαιδευτηρίου. Απαιτείται επιπλέον η χρήση εκπαιδευτηρίου να επιτρέπεται κατά τις ισχύουσες χρήσεις γης της θέσης και το κτίριο να διαθέτει νόμιμη χρήση εκπαιδευτηρίου ή να την αποκτήσει, με τη νόμιμη διαδικασία αλλαγής χρήσης και με ευθύνη και δαπάνη του εκμισθωτή, πριν από την παραλαβή.

12. **Απαιτήσεις που πρέπει να πληρούνται κατά την παραλαβή.** Κατά την παραλαβή του μισθίου πρέπει να πληρούνται σωρευτικά τα εξής, αποδεικνυόμενα με τα αντίστοιχα έγγραφα:

    (α) στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού για τη χρήση εκπαιδευτηρίου και τα φορτία του μέγιστου προβλεπόμενου πληθυσμού, τεκμηριωμένη με τη μελέτη του άρθρου 3 σημ. 9·

    (β) νόμιμη ύπαρξη του κτιρίου και νόμιμη χρήση εκπαιδευτηρίου κατά την παρ. 7·

    (γ) πυροπροστασία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για κτίρια εκπαίδευσης, με πιστοποιητικό πυροπροστασίας σε ισχύ·

(δ) ασφαλής και ανεμπόδιστη πρόσβαση, όδευση και χρήση από άτομα με αναπηρία ή μειωμένη κινητικότητα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές προσβασιμότητας·

(ε) εγκαταστάσεις θέρμανσης, ψύξης ή κλιματισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης, αερισμού, δικτύου δεδομένων και τηλεφωνίας, καθώς και ηλεκτρική εγκατάσταση που ανταποκρίνεται στις ανάγκες της σχολικής μονάδας, με τα νόμιμα πιστοποιητικά·

(στ) επαρκής φυσικός φωτισμός και αερισμός των αιθουσών, θερμομόνωση, υγρομόνωση, ηχομόνωση και ασφαλή δάπεδα·

(ζ) πόρτες, διάδρομοι, κλίμακες, ράμπες, κιγκλιδώματα, υαλοστάσια, περιφράξεις και έξοδοι κινδύνου σύμφωνα με τις ισχύουσες απαιτήσεις ασφάλειας σχολικών κτιρίων·

(η) απουσία επιβλαβών δομικών υλικών, ιδίως αμιάντου·

(θ) πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης σε ισχύ·

(ι) πλήρης αντιστοιχία με το κτιριολογικό πρόγραμμα της παρ. 4.

13. **Προθεσμία εργασιών, επανέλεγχος και συνέπειες.** Οι εργασίες διαμόρφωσης εκτελούνται με αποκλειστική δαπάνη και ευθύνη του εκμισθωτή και ολοκληρώνονται, μαζί με την έκδοση όλων των αδειών και πιστοποιητικών της παρ. 8, εντός της προθεσμίας που ορίζεται στην απόφαση κατακύρωσης με βάση το χρονοδιάγραμμα του μειοδότη, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει **10 ημέρες** ημέρες από την υπογραφή της σύμβασης. Ο εκμισθωτής γνωστοποιεί εγγράφως την ολοκλήρωση των εργασιών και, εντός δέκα (10) ημερών, η Επιτροπή Παραλαβής του άρθρου 14, με τη συνδρομή της επιτροπής καταλληλότητας σχολικών ακινήτων, διενεργεί επανέλεγχο. Αν διαπιστωθούν ελλείψεις, τάσσεται άπαξ συμπληρωματική προθεσμία έως τριάντα (30) ημερών. Αν οι εργασίες δεν ολοκληρωθούν ούτε εντός αυτής, ο Δήμος δικαιούται, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του, να κηρύξει τον εκμισθωτή έκπτωτο και να λύσει τη σύμβαση, με κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής κατά το άρθρο 4 και με επιφύλαξη κάθε άλλου δικαιώματός του για αποκατάσταση της ζημίας του. Μέχρι την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης–παραλαβής δεν οφείλεται μίσθωμα.

ΑΡΘΡΟ 2: ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Α. Αρμόδια όργανα

Στη διαδικασία μετέχουν τα ακόλουθα όργανα, καθένα αποκλειστικά στο πεδίο της αρμοδιότητάς του. Κανένα όργανο δεν υποκαθιστά άλλο στο έργο του.

(α) **Η Δημοτική Επιτροπή** καταρτίζει τους όρους και εγκρίνει τη διακήρυξη και την περίληψή της, μεριμνά για την κοινοποίηση της έκθεσης καταλληλότητας, εκδικάζει τις ενστάσεις και αποφασίζει για την κατακύρωση (άρθρα 586 παρ. 2, 592 παρ. 1, 593 παρ. 2 και 594 του ν. 5314/2026).

(β) **Η Επιτροπή Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του άρθρου 563** (απόφαση 128/2026 του Δημοτικού Συμβουλίου) παραλαμβάνει τις προσφορές ενδιαφέροντος, διενεργεί επιτόπια έρευνα, κρίνει την καταλληλότητα των ακινήτων και αν πληρούν τους όρους της διακήρυξης και συντάσσει την έκθεση καταλληλότητας του άρθρου 594 παρ. 1.

(γ) **Η επιτροπή καταλληλότητας σχολικών ακινήτων**, η συγκρότηση της οποίας ανήκει στον Δήμο (κωδ. 9.6.1.4 του Παραρτήματος του ν. 5314/2026) και η οποία έχει συγκροτηθεί με την 667/71630/09-09-2026 ΑΔΑ **:** Ε14ΛΩ1Χ-ΦΟΣ εξετάζει την καταλληλόλητα των ακινήτων ως σχολικών κτιρίων με βάση την υπ’ αριθμ. 37237/ΣΤ1/2007 απόφαση, όπως ισχύει, και το

κτιριολογικό πρόγραμμα, και συντάσσει πρακτικό καταλληλότητας σχολικού ακινήτου. Το πρακτικό διαβιβάζεται στην επιτροπή της περ. β΄ και ενσωματώνεται στην έκθεσή της.

(δ) **Η τριμελής Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 586 παρ. 3** (απόφαση 619/2026 της Δημοτικής Επιτροπής) διεξάγει την προφορική δημοπρασία, τηρεί και υπογράφει τα πρακτικά της, αποφασίζει για τον αποκλεισμό όποιου δεν πληροί τους όρους και διαβιβάζει τις ενστάσεις της παρ. Δ με γνωμοδότησή της στη Δημοτική Επιτροπή.

(ε) **Ο Δήμαρχος** μεριμνά για τη δημοσίευση της διακήρυξης, ορίζει με απόφασή του τον τόπο, την ημέρα και την ώρα της δημοπρασίας, επαναλαμβάνει υποχρεωτικά τη δημοπρασία στην περίπτωση του άρθρου 595 παρ. 1 και καλεί τον τελευταίο μειοδότη για την υπογραφή της σύμβασης.

(στ) **Το Δημοτικό Συμβούλιο** αποφασίζει για την επανάληψη της δημοπρασίας στις περιπτώσεις του άρθρου 595 παρ. 2 και για την παράταση της μίσθωσης κατά το άρθρο 554 παρ. 3 και 6.

(ζ) **Η Επιτροπή Παραλαβής του άρθρου 14** διαπιστώνει με πρωτόκολλο την κατάσταση του μισθίου κατά την παράδοσή του στον Δήμο.

Β. Α΄ φάση: Υποβολή προσφορών και έλεγχος καταλληλότητας

Φάση: Εκδήλωση ενδιαφέροντος και έλεγχος καταλληλόλητας. Εντός της 20ήμερης αποκλειστικής προθεσμίας, οι ενδιαφερόμενοι καταθέτουν στο Γενικό Πρωτόκολλο του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος σφραγισμένο φάκελο προσφοράς. Μετά τη λήξη της προθεσμίας, οι φάκελοι διαβιβάζονται στην **Επιτροπή Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του Δήμου (Άρθρο 563 Ν. 5314/2026)** και στην **Ειδική 5μελή Επιτροπή Καταλληλότητας Σχολικών Κτιρίων της Περιφέρειας** (Άρθρο 18 παρ. 6 Ν. 3467/2006). Οι Επιτροπές διενεργούν επιτόπια αυτοψία, ελέγχουν την πληρότητα των δικαιολογητικών και την τεχνική/λειτουργική καταλληλότητα του ακινήτου και συντάσσουν αιτιολογημένη έκθεση/πρακτικό καταλληλότητας. Αντίγραφο της έκθεσης κοινοποιείται επί αποδείξει στους συμμετέχοντες. Τυχόν ενστάσεις κατά της έκθεσης καταλληλότητας υποβάλλονται στη Δημοτική Επιτροπή εντός αποκλειστικής προθεσμίας **σαράντα οκτώ (48) ωρών** (Άρθρο 594 παρ. 1 Ν. 5314/2026).

Β΄ Φάση: Διεξαγωγή προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας Μετά την εξέταση των ενστάσεων, ο Δήμαρχος εκδίδει απόφαση με την οποία ορίζει τον τόπο, την ημέρα και την ώρα της δημοπρασίας, καλώντας **εγγράφως και επί αποδείξει μόνο όσους ιδιοκτήτες κρίθηκαν κατάλληλοι**. Η δημοπρασία διεξάγεται ενώπιον της Τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας (Άρθρο 586 Ν. 5314/2026). Κάθε προφορική μειοδοτική προσφορά πρέπει να είναι χαμηλότερη κατά **τουλάχιστον 3%** από την αμέσως προηγούμενη χαμηλότερη προσφορά. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον μειοδότη

Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική και διεξάγεται ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών. Μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της ορισθείσας ώρας, εφόσον εξακολουθούν αδιάκοπα οι προσφορές, με απόφαση της επιτροπής που καταχωρείται στα πρακτικά (άρθρο 594 παρ. 3).

Η πρώτη προφορική προσφορά κάθε συμμετέχοντος δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηνιαίο μίσθωμα που δήλωσε στην αίτηση συμμετοχής (άρθρο 3 σημ. 1). Κάθε επόμενη προσφορά πρέπει να είναι μικρότερη κατά τουλάχιστον τρία τοις εκατό (3%) από την αμέσως προηγούμενη χαμηλότερη προσφορά. Ο όρος του ελάχιστου βήματος τίθεται με την παρούσα διακήρυξη.

Οι προσφορές αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης, μαζί με το ονοματεπώνυμο του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον μειοδότη· η δέσμευση μεταφέρεται

διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη (άρθρο 594 παρ. 4).

Όποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Διενέργειας πριν από την έναρξη της δημοπρασίας, προσκομίζοντας το πληρεξούσιο του άρθρου 3 σημ. · διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό (άρθρο 594 παρ. 5). Η απόφαση της επιτροπής για τον αποκλεισμό ενδιαφερομένου που δεν πληροί τους όρους της διακήρυξης αναγράφεται στα πρακτικά (άρθρο 594 παρ. 6).

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα πρακτικά υπογράφονται από την Επιτροπή Διενέργειας και από τον τελευταίο μειοδότη μαζί με τον εγγυητή του (άρθρο 594 παρ. 7).

Δ. Ενστάσεις κατά της διενέργειας ή της συμμετοχής

Ένσταση κατά της νομιμότητας της διενέργειας της δημοπρασίας ή της συμμετοχής κάποιου σε αυτήν υποβάλλεται από τους συμμετέχοντες στην Επιτροπή Διενέργειας, μέσω του Γενικού Πρωτοκόλλου, εντός **τεσσάρων (4) ημερών** από την ημερομηνία διενέργειας. Η Επιτροπή Διενέργειας υποβάλλει την ένσταση εντός τεσσάρων (4) ημερών, με αιτιολογημένη γνωμοδότησή της, στη Δημοτική Επιτροπή, η οποία αποφαίνεται τελικά. Αν η ένσταση στρέφεται κατά συμμετέχοντος, η Επιτροπή Διενέργειας την κοινοποιεί υποχρεωτικά στον καθ' ου, ο οποίος δικαιούται να υποβάλει εγγράφως τις απόψεις του εντός **δύο (2) ημερών** από την κοινοποίηση (άρθρο 594 παρ. 8).

Ε. Κατακύρωση

Η Δημοτική Επιτροπή, μετά την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων, αποφασίζει για την κατακύρωση ή μη της δημοπρασίας **εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη διενέργειά της** (άρθρο 594 παρ. 9). Η απόφαση κοινοποιείται στον τελευταίο μειοδότη και στους λοιπούς συμμετέχοντες και ακολουθεί η διαδικασία του άρθρου 6.

ΣΤ. Επανάληψη της δημοπρασίας

1. Αν δεν παρουσιαστεί κανένας μειοδότης, η δημοπρασία επαναλαμβάνεται **υποχρεωτικά από τον Δήμαρχο** μία φορά, με τους ίδιους όρους (άρθρο 595 παρ. 1).
2. Με απόφαση του **Δημοτικού Συμβουλίου** επιτρέπεται η επανάληψη με τους ίδιους όρους: (α) αν το αποτέλεσμα δεν κατακυρωθεί λόγω ασυμφόρου· (β) αν η απόφαση κατακύρωσης ακυρωθεί· (γ) αν ο τελευταίος μειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά ή αν ο τελευταίος μειοδότης δεν προσέλθει εμπρόθεσμα για την υπογραφή της σύμβασης· στην περίπτωση αυτή η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του Δήμου και η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου μειοδότη και του εγγυητή του (άρθρο 595 παρ. 2).
3. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά αν, πριν κοινοποιηθεί η έγκριση στον τελευταίο μειοδότη, επιδοθεί με δικαστικό επιμελητή στη Δημοτική Επιτροπή νέα προσφορά από πρόσωπο που δικαιούται να συμμετάσχει, μικρότερη κατά τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) από το μίσθωμα που επιτεύχθηκε. Στην επαναληπτική δημοπρασία μετέχουν μόνο όσοι τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την πρώτη δημοπρασία (άρθρο 595 παρ. 3).
4. Στις περιπτώσεις α΄ και γ΄ της παρ. 2 ανώτατο όριο αποτελεί το μίσθωμα που επιτεύχθηκε κατά την πρώτη δημοπρασία και στην περίπτωση της παρ. 3 το ποσό της νέας προσφοράς (άρθρα 592 παρ. 2 περ. δ΄ και 595 παρ. 4).

ΑΡΘΡΟ 3: ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Ο σφραγισμένος φάκελος φέρει εξωτερικά το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία, τη διεύθυνση και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του προσφέροντος, τον τίτλο της διακήρυξης και την ένδειξη «Προς την Επιτροπή Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του Δήμου Σπάτων–Αρτέμιδος». Περιλαμβάνει υποχρεωτικά τα ακόλουθα:

1. **Αίτηση συμμετοχής**, με τα στοιχεία ταυτότητας του προσφέροντος, διεύθυνση και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου για τις κοινοποιήσεις της διαδικασίας, σύντομη περιγραφή του ακινήτου και **δήλωση του ζητούμενου μηνιαίου μισθώματος** αριθμητικώς και ολογράφως. Το δηλωθέν μίσθωμα αποτελεί αποκλειστικά τη βάση υπολογισμού της εγγύησης του άρθρου 4 και το ανώτατο όριο της πρώτης προφορικής προσφοράς του προσφέροντος (άρθρο 2 παρ. Γ.3)· δεν υποκαθιστά την προφορική μειοδοσία.
2. **Εγγυητική επιστολή συμμετοχής** κατά το άρθρο 4.
3. **Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986**, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής ή μέσω gov.gr, για την πλήρη και ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων της διακήρυξης.
4. **Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986** ότι ο προσφέρων έχει το δικαίωμα εκμίσθωσης του ακινήτου και ότι αυτό είναι ελεύθερο από νομικά και πραγματικά ελαττώματα που εμποδίζουν τη χρήση του ως σχολείου.
5. **Νομιμοποιητικά έγγραφα:** για φυσικά πρόσωπα, αντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου· για νομικά πρόσωπα, πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης και γενικό πιστοποιητικό μεταβολών από το Γ.Ε.ΜΗ., ισχύον καταστατικό και απόφαση του αρμόδιου οργάνου για τη συμμετοχή στη δημοπρασία· σε περίπτωση συμμετοχής μέσω αντιπροσώπου, ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο· σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, αντίγραφο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και η έγγραφη συναίνεση του κυρίου με το περιεχόμενο του άρθρου 1 παρ. 6.
6. **Τίτλοι ιδιοκτησίας** του ακινήτου, πρόσφατα πιστοποιητικά μεταγραφής, βαρών και μη διεκδίκησης και στοιχεία Κτηματολογίου.
7. **Αντίγραφο του εντύπου Ε9** του προσφέροντος.
8. **Τεχνική έκθεση διπλωματούχου μηχανικού**, με λεπτομερή περιγραφή της θέσης, χωριστή αναφορά της συνολικής και της ωφέλιμης επιφάνειας, πίνακα αντιστοίχισης των χώρων με το κτιριολογικό πρόγραμμα του άρθρου 1 παρ. 4, καθώς και περιγραφή της προσβασιμότητας, των εγκαταστάσεων και της κατάστασης του κτιρίου.
9. **Βεβαίωση στατικής επάρκειας** υπογεγραμμένη από δύο (2) διπλωματούχους πολιτικούς μηχανικούς, με την οποία βεβαιώνεται ότι ο φέρων οργανισμός επαρκεί για τα φορτία χρήσης εκπαιδευτηρίου και τον μέγιστο προβλεπόμενο πληθυσμό, ότι από την εξέταση των εμφανών στοιχείων του φέροντος οργανισμού δεν παρουσιάζονται ρωγμές, ασυνήθεις παραμορφώσεις ή καθιζήσεις και ότι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές δεν επηρεάζουν τον φέροντα οργανισμό ή υφίσταται μελέτη που το τεκμηριώνει. Η βεβαίωση αυτή χρησιμεύει για την αρχική αξιολόγηση. Η απουσία εμφανών βλαβών δεν αποτελεί πλήρη τεκμηρίωση στατικής επάρκειας. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται, πριν από την παραλαβή, να υποβάλει μελέτη ελέγχου στατικής επάρκειας για τη χρήση εκπαιδευτηρίου, εκπονημένη από διπλωματούχο πολιτικό μηχανικό με τα νόμιμα προσόντα, η οποία ελέγχεται από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου. Χωρίς τη μελέτη αυτή δεν επιτρέπεται η παραλαβή.

10. **Πολεοδομικά στοιχεία:** αντίγραφο της οικοδομικής άδειας που καλύπτει ολόκληρο το προσφερόμενο ακίνητο· για τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, βεβαίωση περαίωσης της υπαγωγής τους σε ρύθμιση κατά τον ν. 4495/2017, όπως ισχύει· και βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού για το ότι η χρήση εκπαιδευτηρίου επιτρέπεται στη θέση του ακινήτου, με αναφορά στην υφιστάμενη νόμιμη χρήση του κτιρίου και, αν αυτή δεν είναι χρήση εκπαιδευτηρίου, στην απαιτούμενη διαδικασία αλλαγής χρήσης.

11. **Σχέδια:** κατόψεις όλων των χώρων, διάγραμμα κάλυψης και τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου.

12. **Στοιχεία προσβασιμότητας:** τεχνική περιγραφή και σχέδια για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας των ατόμων με αναπηρία στους χώρους του ακινήτου.

13. **Πυροπροστασία:** πιστοποιητικό πυροπροστασίας σε ισχύ ή υπεύθυνη δήλωση του προσφέροντος ότι, σε περίπτωση κατακύρωσης, θα λάβει με δαπάνη του όλα τα απαιτούμενα μέτρα και θα προσκομίσει το πιστοποιητικό πριν από την παραλαβή.

14. **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης** σε ισχύ.

15. **Για ακίνητα που χρειάζονται εργασίες** (άρθρο 1 παρ. 9 περ. β΄): τεχνική περιγραφή ή μελέτη των εργασιών, αναλυτικό χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης και υπεύθυνη δήλωση ότι οι εργασίες θα εκτελεστούν με αποκλειστική δαπάνη του προσφέροντος εντός της προθεσμίας του άρθρου 1 παρ. 10.

16. **Κάθε άλλο δικαιολογητικό** που απαιτείται από την ισχύουσα νομοθεσία για τη νόμιμη και ασφαλή λειτουργία δημοτικού σχολείου.

Τα δικαιολογητικά πρέπει να είναι σαφή, πλήρη και χωρίς σβησίματα, ξυσίματα, παρεμβολές ή αλλοιώσεις που δημιουργούν αμφιβολίες, επί ποινή αποκλεισμού.

ΑΡΘΡΟ 4: ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ – ΚΑΤΑΠΤΩΣΗ – ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ – ΕΓΓΥΗΤΗΣ

1. **Είδος, ποσό και χρόνος υποβολής.** Κάθε προσφορά συνοδεύεται, επί ποινή αποκλεισμού, από εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος (άρθρο 592 παρ. 2 περ. ε΄ του ν. 5314/2026), η οποία υποβάλλεται μέσα στον φάκελο της Α΄ φάσης. Το ποσό της ορίζεται με την παρούσα διακήρυξη σε **δέκα τοις εκατό (10%) του ετήσιου μισθώματος που αντιστοιχεί στο μηνιαίο μίσθωμα που δηλώνει ο προσφέρων στην αίτηση συμμετοχής** (δηλωθέν μηνιαίο μίσθωμα × 12 × 10%). Εγγυητική επιστολή μικρότερου ποσού συνεπάγεται αποκλεισμό.

2. **Περιεχόμενο και ισχύς.** Η εγγυητική επιστολή εκδίδεται υπέρ του Δήμου Σπάτων–Αρτέμιδος, αναφέρει τον προσφέροντα και την παρούσα δημοπρασία, είναι ανέκκλητη και καταβλητέα σε πρώτη ζήτηση και ισχύει τουλάχιστον δώδεκα (12) μήνες από την καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών. Αν η διαδικασία ή, για τον τελευταίο μειοδότη, η παράδοση του μισθίου δεν ολοκληρωθεί εντός του διαστήματος αυτού, ο προσφέρων προσκομίζει παράταση της ισχύος μετά από έγγραφη πρόσκληση του Δήμου και πριν από τη λήξη της. Η μη προσκόμιση παράτασης συνεπάγεται αποκλεισμό από την περαιτέρω διαδικασία και, για τον τελευταίο μειοδότη, κατάπτωση κατά την παρ. 3.

3. **Κατάπτωση.** Η εγγυητική επιστολή καταπίπτει υπέρ του Δήμου, με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής που διαπιστώνει τη συνδρομή της σχετικής περίπτωσης: (α) αν ο τελευταίος μειοδότης ή ο εγγυητής του αρνηθούν να υπογράψουν τα πρακτικά της δημοπρασίας· (β) αν ο τελευταίος μειοδότης δεν προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης εντός της προθεσμίας του άρθρου 6 παρ. 3 (άρθρο 595 παρ. 2 περ. γ΄)· (γ) αν ο προσφέρων ανακαλέσει ή αποσύρει την

προσφορά του πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας· (δ) αν ο εκμισθωτής δεν ολοκληρώσει τις εργασίες ή δεν παραδώσει το μίσθιο εντός της προθεσμίας του άρθρου 1 παρ. 10· (ε) αν ο τελευταίος μειοδότης δεν προσκομίσει την παράταση της παρ. 2. Η κατάπτωση δεν αποκλείει την αξίωση του Δήμου για αποκατάσταση μεγαλύτερης ζημίας.

4. **Επιστροφή.** Η εγγυητική επιστολή επιστρέφεται: (α) σε όσους αποκλείστηκαν κατά την Α΄ φάση, μετά την εκδίκαση των ενστάσεων κατά της έκθεσης καταλληλότητας ή την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας τους· (β) στους λοιπούς συμμετέχοντες, μετά την απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για την κατακύρωση ή μη της δημοπρασίας· (γ) στον τελευταίο μειοδότη, μετά την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης–παραλαβής του άρθρου 14.

5. **Εγγυητής.** Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος υπογράφει τα πρακτικά της δημοπρασίας και τη σύμβαση μίσθωσης και καθίσταται υπεύθυνος εις ολόκληρον με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης (άρθρο 592 παρ. 2 περ. στ΄).

ΑΡΘΡΟ 5: ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα αποζημίωσης λόγω μη κατακύρωσης του αποτελέσματος από τη Δημοτική Επιτροπή, ακύρωσης της απόφασης κατακύρωσης κατά τον έλεγχο νομιμότητας ή επανάληψης της δημοπρασίας κατά το άρθρο 595 του ν. 5314/2026, ούτε από κώλυμα που εμφανίζεται μετά την κατακύρωση και δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου. Ο όρος αυτός δεν καταλαμβάνει ευθύνη του Δήμου που δεν μπορεί νόμιμα να αποκλειστεί με συμφωνία.

ΑΡΘΡΟ 6: ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ – ΕΛΕΓΧΟΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Η κατακύρωση του αποτελέσματος γίνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής (άρθρα 586 παρ. 2 και 594 παρ. 9 του ν. 5314/2026).

2. Η απόφαση κατακύρωσης υπάγεται στον υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας των πράξεων που αφορούν μίσθωση ακινήτων από τρίτους (άρθρο 690 παρ. 1 περ. στ΄ του ν. 5314/2026). Έως την έναρξη λειτουργίας της Υπηρεσίας Γενικής Εποπτείας Νομιμότητας Ο.Τ.Α. ο έλεγχος ασκείται από το όργανο και με τη διαδικασία που ορίζει η μεταβατική διάταξη του άρθρου 727 παρ. 1 του ίδιου νόμου και, μετά την έναρξη λειτουργίας της, κατά το άρθρο 691.

3. Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας, ο Δήμαρχος καλεί εγγράφως και επί αποδείξει τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή του να προσέλθουν για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης εντός αποκλειστικής προθεσμίας **δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της πρόσκλησης**. Η ίδια προθεσμία, με την ίδια αφετηρία, ισχύει για την κατάπτωση του άρθρου 4 παρ. 3 περ. β΄.

4.. Αν ο τελευταίος μειοδότης δεν προσέλθει εμπρόθεσμα, κηρύσσεται έκπτωτος, η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του Δήμου και η δημοπρασία μπορεί να επαναληφθεί σε βάρος του και του εγγυητή του κατά το άρθρο 595 παρ. 2 περ. γ΄.

5. Η διακήρυξη, η προσφορά, τα πρακτικά της δημοπρασίας και η απόφαση κατακύρωσης αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης. Σε περίπτωση αντίφασης υπερισχύει η διακήρυξη.

ΑΡΘΡΟ 7: ΔΙΑΡΚΕΙΑ – ΕΝΑΡΞΗ – ΠΑΡΑΤΑΣΗ – ΠΡΟΩΡΗ ΛΥΣΗ

1. **Διάρκεια.** Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **δώδεκα (12) έτη**. Η διάρκεια ορίζεται με την παρούσα διακήρυξη, εντός του ανώτατου ορίου των δώδεκα ετών του άρθρου 554 παρ. 3 του ν. 5314/2026.

2. **Έναρξη.** Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παράδοσης–παραλαβής του άρθρου 14.

3. **Συναινετική παράταση.** Η μίσθωση μπορεί να παραταθεί για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δώδεκα (12) έτη, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, κατόπιν γνώμης της Επιτροπής Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων του άρθρου 563 και υπό την προϋπόθεση της ρητής συναίνεσης του εκμισθωτή στους όρους της παράτασης (άρθρο 554 παρ. 3).

4. **Μονομερής παράταση από τον Δήμο.** Ο Δήμος δικαιούται να παρατείνει μονομερώς τη μίσθωση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα τρία (3) έτη, με αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στον εκμισθωτή τουλάχιστον έναν (1) μήνα πριν από τη λήξη της μίσθωσης, αφού προηγηθεί η διενέργεια δύο (2) τουλάχιστον δημοπρασιών για τη μίσθωση άλλου ακινήτου, οι οποίες απέβησαν άγονες ή ασύμφορες (άρθρο 554 παρ. 6). Κατά τη μονομερή παράταση το μίσθωμα εξακολουθεί να αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά το άρθρο 8 παρ. 2.

5. **Μονομερής πρόωρη λύση από τον Δήμο.** Ο Δήμος δικαιούται να λύσει μονομερώς και αζημίως τη μίσθωση πριν από τη λήξη του συμβατικού χρόνου μόνο εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: (α) η στεγαζόμενη στο μίσθιο σχολική μονάδα καταργείται ή μεταστεγάζεται σε ιδιόκτητο ή δωρηθέν ακίνητο και (β) η υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης έως τη λήξη της δεν υπερβαίνει τα τρία (3) έτη. Η απόφαση πρόωρης λύσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή και επιφέρει τα αποτελέσματά της τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες μετά την κοινοποίησή της, εφόσον κατά τον χρόνο αυτό το ακίνητο έχει αποδοθεί ελεύθερο προς χρήση στον εκμισθωτή. Διαφορετικά, η υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων διατηρείται μέχρι την ημερομηνία πραγματικής απόδοσης της ελεύθερης χρήσης του μισθίου (άρθρα 554 παρ. 4 και 592 παρ. 3 περ. γ΄). Εκτός από την περίπτωση αυτή, η μίσθωση δεν λύεται μονομερώς από τον Δήμο πριν από τη λήξη της, με την επιφύλαξη της λύσης για υπαίτια παράβαση των όρων από τον εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 8: ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ

1. Το μηνιαίο μίσθωμα είναι αυτό που θα επιτευχθεί στη δημοπρασία και θα κατακυρωθεί. Η διακήρυξη δεν ορίζει ανώτατο μίσθωμα. Ανώτατο όριο τίθεται μόνο στις περιπτώσεις επανάληψης του άρθρου 595 παρ. 2 περ. α΄ και γ΄ και παρ. 3 του ν. 5314/2026 (άρθρο 592 παρ. 2 περ. δ΄).

2. **Αναπροσαρμογή.** Με την παρούσα διακήρυξη ορίζεται ότι το μίσθωμα παραμένει σταθερό κατά τα δύο (2) πρώτα μισθωτικά έτη. Από την πρώτη ημέρα του τρίτου μισθωτικού έτους και στη συνέχεια από την πρώτη ημέρα κάθε επόμενου μισθωτικού έτους, το μίσθωμα που ίσχυε κατά το αμέσως προηγούμενο μισθωτικό έτος αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό ίσο με την ετήσια μεταβολή του Γενικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ). Η μεταβολή υπολογίζεται συγκρίνοντας τον δείκτη του τελευταίου μήνα για τον οποίο έχει ανακοινωθεί δείκτης πριν από την έναρξη του νέου μισθωτικού έτους με τον δείκτη του ίδιου μήνα του προηγούμενου ημερολογιακού έτους. Αν η μεταβολή είναι αρνητική, το μίσθωμα μειώνεται κατά το αντίστοιχο ποσοστό. Μισθωτικό έτος είναι κάθε δωδεκάμηνο από την έναρξη της μίσθωσης κατά το άρθρο 7 παρ. 2. Η αναπροσαρμογή εφαρμόζεται χωρίς τροποποίηση της σύμβασης, με υπολογισμό της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

ΑΡΘΡΟ 9: ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

1. Η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παράδοσης–παραλαβής (άρθρα 7 παρ. 2 και 14).
2. Το μίσθωμα καταβάλλεται ανά τρίμηνο και στο τέλος κάθε τριμηνίας, με την έκδοση χρηματικού εντάλματος και τα δικαιολογητικά του άρθρου 474 του ν. 5314/2026.
3. Η καταβολή γίνεται αποκλειστικά με πίστωση σε τραπεζικό λογαριασμό (IBAN) του εκμισθωτή.
4. Ο εκμισθωτής βαρύνεται με τις νόμιμες κρατήσεις και με το ψηφιακό τέλος συναλλαγής, όπου αυτό οφείλεται κατά τις κείμενες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 10: ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ – ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ – ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗ

1. Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Η συνέχιση της χρήσης του μισθίου πέρα από τη λήξη της μίσθωσης θεωρείται σιωπηρή παράταση της μίσθωσης· για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με εκείνο της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται κατά το άρθρο 8 παρ. 2 (άρθρο 554 παρ. 5 του ν. 5314/2026).
2. Η υπεκμίσθωση του μισθίου ή η με οποιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του σε τρίτους από τον Δήμο επιτρέπεται μόνο με την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 11: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ (ΔΗΜΟΥ)

1. Τον Δήμο βαρύνουν οι δαπάνες κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, τηλεφωνίας και δεδομένων, καθώς και κάθε άλλη κοινόχρηστη επιβάρυνση που κατά νόμο βαρύνει τον μισθωτή.
2. Ο Δήμος χρησιμοποιεί το μίσθιο με επιμέλεια και δεν ευθύνεται για φθορές που οφείλονται στη συνήθη χρήση, σε τυχαίο γεγονός ή σε ανώτερη βία.
3. Ο Δήμος δύναται, με την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, να προβαίνει σε μεταρρυθμίσεις, προσθήκες ή βελτιώσεις που απαιτούνται για τη λειτουργικότητα του σχολείου.
4. **Ειδικές δημοτικές παρεμβάσεις.** Κατά την παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 1894/1990, όπως ισχύει μετά το άρθρο 109 του ν. 5301/2026, ο Δήμος μπορεί να εκτελεί σε μισθωμένα σχολικά κτίρια εργασίες επισκευής ή συντήρησης που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό τη βελτίωση της λειτουργίας του κτιρίου και των υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεών του ή την πρόληψη ατυχημάτων και την άρση καταστάσεων επικίνδυνων για τη σωματική ακεραιότητα και την υγεία μαθητών και προσωπικού. Οι εργασίες αυτές εκτελούνται εφόσον προτείνονται από τον διευθυντή και τον σύλλογο διδασκόντων κατά τη διάρκεια του σχολικού έτους ή κρίνονται απολύτως αναγκαίες για τη λειτουργία του σχολείου από την αρμόδια επιτροπή καταλληλότητας, και οι σχετικές πιστώσεις εγκρίνονται με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δήμου, μετά από εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας και εφόσον υπάρχει πίστωση και έχει εκδοθεί απόφαση ανάληψης υποχρέωσης. Ο όρος αυτός δεν δημιουργεί υποχρέωση του Δήμου για εκτέλεση εργασιών ή διάθεση πιστώσεων. Δεν μεταβάλλει επίσης την κατανομή των υποχρεώσεων του άρθρου 12, ούτε συνιστά ανάληψη από τον Δήμο δαπανών που βαρύνουν τον εκμισθωτή. Όταν η αναγκαία εργασία αφορά ελάττωμα ή επισκευή που βαρύνει τον εκμισθωτή, εφαρμόζεται το άρθρο 12 παρ. 5.

ΑΡΘΡΟ 12: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ (ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ)

1. **Αρχική παράδοση.** Ο εκμισθωτής εκτελεί με δική του δαπάνη όλες τις εργασίες διαμόρφωσης, οικοδομικές, ηλεκτρομηχανολογικές, υδραυλικές, αποχέτευσης, κλιματισμού, δικτύων, πυροπροστασίας και προσβασιμότητας που απαιτούνται και παραδίδει το μίσθιο σύμφωνο με το άρθρο 1 παρ. 8 εντός της προθεσμίας του άρθρου 1 παρ. 10.

2. **Ελαττώματα.** Ο εκμισθωτής ευθύνεται για τα πραγματικά και νομικά ελαττώματα του μισθίου και για την έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων, ακόμη και αν δεν διαπιστώθηκαν κατά την παραλαβή.

3. **Συντήρηση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.** Ο εκμισθωτής οφείλει καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο και ασφαλές για τη συμφωνημένη χρήση. Βαρύνεται ιδίως με τις αναγκαίες επισκευές του φέροντος οργανισμού, της στέγης ή του δώματος, των μονώσεων και των μόνιμων δικτύων και εγκαταστάσεων που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του Δήμου ή σε μη συνήθη χρήση. Βαρύνεται επίσης με τις εργασίες στην κτιριακή υποδομή και στις μόνιμες εγκαταστάσεις που απαιτούνται για τη διατήρηση της νόμιμης χρήσης και της πυροπροστασίας του κτιρίου.

4. **Ασφάλιση.** Με την παρούσα διακήρυξη ορίζεται ότι ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί με δική του δαπάνη, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ασφάλιση του κτιρίου (φέροντος οργανισμού και μόνιμων εγκαταστάσεων) για τους κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και λοιπών φυσικών καταστροφών, με ασφαλιζόμενο κεφάλαιο που καλύπτει το κόστος αποκατάστασης του κτιρίου. Αντίγραφο του ασφαλιστηρίου προσκομίζεται κατά την παραλαβή και σε κάθε ανανέωση. Η ασφάλιση δεν περιορίζει την ευθύνη του εκμισθωτή.

5. **Παράλειψη του εκμισθωτή.** Αν ο εκμισθωτής δεν εκτελέσει εργασία που τον βαρύνει, ο Δήμος τον καλεί εγγράφως να την εκτελέσει εντός εύλογης προθεσμίας, η οποία δεν υπερβαίνει τις δεκαπέντε (15) ημέρες και, σε περίπτωση άμεσου κινδύνου για μαθητές ή προσωπικό, μπορεί να είναι άμεση. Αν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη, ο Δήμος δικαιούται: (α) να εκτελέσει την εργασία σε βάρος του εκμισθωτή, με δαπάνη που βεβαιώνεται από την Τεχνική Υπηρεσία και συμψηφίζεται με τα οφειλόμενα μισθώματα· (β) για το διάστημα και κατά το μέτρο που η χρήση του μισθίου αποκλείεται ή περιορίζεται, να καταβάλλει ανάλογα μειωμένο μίσθωμα· και (γ) σε περίπτωση σοβαρής ή επαναλαμβανόμενης παράβασης που καθιστά αδύνατη ή επικίνδυνη τη λειτουργία του σχολείου, να καταγγείλει τη μίσθωση και να αξιώσει αποζημίωση.

ΑΡΘΡΟ 13: ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ – ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

1. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας του μισθίου ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή, η μίσθωση δεν λύεται και ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή (άρθρο 614 ΑΚ). Αντίθετη συμφωνία αποκλείεται. Η δέσμευση του νέου κτήτορα για ολόκληρη τη δωδεκαετή διάρκεια εξασφαλίζεται με τη συμβολαιογραφική κατάρτιση και μεταγραφή της σύμβασης κατά το άρθρο 6 παρ. 4 (άρθρο 618 ΑΚ).

2. Ο εκμισθωτής γνωστοποιεί εγγράφως στον Δήμο κάθε μεταβίβαση ή σύσταση δικαιώματος επί του μισθίου εντός δεκαπέντε (15) ημερών και οφείλει να ενημερώσει τον αποκτώντα για την ύπαρξη και τους όρους της μίσθωσης.

3. Η καταβολή μισθωμάτων στον νέο εκμισθωτή αρχίζει μετά την έγγραφη κοινοποίηση στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου των νομίμως μεταγεγραμμένων τίτλων και των πιστοποιητικών που αποδεικνύουν τη μεταβολή. Μέχρι τότε ο Δήμος δεν καθίσταται υπερήμερος και οι

καταβολές του προς τον αρχικό εκμισθωτή τον απαλλάσσουν. Τα ίδια ισχύουν και σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, με προσκόμιση της μεταγεγραμμένης αποδοχής κληρονομίας.

ΑΡΘΡΟ 14: ΠΑΡΑΔΟΣΗ – ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

1. Η παραλαβή του μισθίου διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των τυχόν εργασιών και την προσκόμιση των εγγράφων του άρθρου 1 παρ. 8 και του άρθρου 3 σημ. 9, από Επιτροπή Παραλαβής που συγκροτείται με απόφαση του Δημάρχου και στην οποία μετέχει τουλάχιστον ένας (1) διπλωματούχος μηχανικός της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου. Πριν από την παραλαβή, η επιτροπή καταλληλότητας σχολικών ακινήτων βεβαιώνει ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στο πρακτικό καταλληλότητας και στο κτιριολογικό πρόγραμμα.
2. Ο Δήμος καλεί εγγράφως και επί αποδείξει τον εκμισθωτή να παραστεί κατά την παραλαβή. Συντάσσεται **πρωτόκολλο παράδοσης–παραλαβής** σε τέσσερα (4) πρωτότυπα, στο οποίο περιγράφεται η γενική και ειδική κατάσταση του μισθίου σύμφωνα με τη διακήρυξη, το πρακτικό καταλληλότητας και τη σύμβαση. Το πρωτόκολλο υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής Παραλαβής και από τον εκμισθωτή.
3. Αν ο εκμισθωτής, αν και νόμιμα κλήθηκε, δεν προσέλθει, το πρωτόκολλο συντάσσεται με μνεία της απουσίας του, κοινοποιείται σε αυτόν επί αποδείξει και παράγει τα αποτελέσματά του.
4. Αν διαπιστωθούν ελλείψεις σε σχέση με το άρθρο 1 παρ. 8, πρωτόκολλο παραλαβής δεν υπογράφεται και εφαρμόζεται το άρθρο 1 παρ. 10.
5. Η υπογραφή του πρωτοκόλλου δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την ευθύνη για κρυφά ελαττώματα ή για έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων του μισθίου.
6. Κατά τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης, το μίσθιο αποδίδεται στον εκμισθωτή με πρωτόκολλο που συντάσσεται κατά τον ίδιο τρόπο.

ΑΡΘΡΟ 15: ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ – ΔΑΠΑΝΕΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ

1. Η διακήρυξη δημοσιεύεται με επιμέλεια του Δημάρχου στην ιστοσελίδα του Δήμου **www.spata-artemis.gr** (άρθρα 133 και 593 παρ. 1 του ν. 5314/2026). Η απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για την κατάρτιση των όρων αναρτάται στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».
2. Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται σε εφημερίδα κατά το άρθρο 134 του ν. 5314/2026 (άρθρο 593 παρ. 2).
3. Οι δαπάνες δημοσίευσης βαρύνουν τον τελικό μειοδότη (άρθρο 593 παρ. 4) και καταβάλλονται στον Δήμο πριν από την υπογραφή της σύμβασης, με βάση τα σχετικά παραστατικά.

ΑΡΘΡΟ 16: ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ – ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ

1. Πληροφορίες παρέχονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες από τη Διεύθυνση Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας, στο Δημαρχείο Σπάτων–Αρτέμιδος (Δημ. Χρ. Μπέκα & Βασ. Παύλου, 190 04 Σπάτα). Αρμόδια υπάλληλος: Φωτεινή Ναθαναήλ, τηλ. 2132007344, email: fnathanail@spata-artemis.gr. Αντίγραφο της διακήρυξης αποστέλλεται ηλεκτρονικά κατόπιν αιτήματος.

2.Όπου η παρούσα παραπέμπει σε διάταξη νόμου, επαναλαμβάνει υποχρεωτικό κανόνα. Οι λοιποί όροι αποτελούν όρους της διακήρυξης που τίθενται κατά το άρθρο 592 παρ. 2 περ. η΄ του

ν. 5314/2026. Για ό,τι δεν ρυθμίζεται ρητά εφαρμόζονται ο ν. 5314/2026 και οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη μίσθωση.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΤΩΝ–ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΜΑΡΚΟΥ