



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ
ΦΑΝΕΡΗΣ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΡΟΔΙΑΣ ΣΤΡΙΦΤΟΥ ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Την εκμίσθωση ενός διαμερίσματος 3^{ου} ορόφου, επιφάνειας 71,50 τ.μ. που βρίσκεται στο Δήμο ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ επί της οδού Αλκυόνης 8, με τη διαδικασία του άρθρου 24 του Ν4182/2013, για 12ετή επαγγελματική μίσθωση, σύμφωνα με το άρθρο 33 του Ν.4758/2020, με το οποίο τροποποιήθηκε το άρθρο 24 του ν. 4182/2013, αναφορικά με την διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων, σε συνδυασμό με το άρθρο 13 του Ν.4242/2014, με δυνατότητα ανανέωσης-παρατάσης με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους για ίσο ή μικρότερο χρόνο με νέα απόφαση.

Επειδή το προσφερόμενο προς μίσθωση μίσθιο χρήζει εκτεταμένης ανακαίνισης και συντηρήσεως, όπως λεπτομερώς αναφέρεται στην από 10/10/2022 Τεχνική Έκθεση της Πολ. Μηχανικού, κ. Βασιλικής Νίκα (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι), η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, ο μισθωτής υποχρεούται να αναλάβει με δική του ευθύνη και εποπτεία **το κόστος επισκευής και ανακαίνισης του εκμισθωθέντος από αυτόν ακινήτου**, ανερχομένου, σύμφωνα με την παραπάνω αναγραφόμενη Τεχνική Έκθεση, στο ποσό των 14.200 € πλέον Φ.Π.Α. κατ' ανώτατο όριο.

Τούτων δοθέντων **το αρχικό ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα** ανέρχεται στο ποσό των πεντακοσίων ευρώ (500€) για τον 1^ο και 2^ο χρόνο και πεντακοσίων πενήντα ευρώ (550€) για τον 3^ο χρόνο της μίσθωσης, **αναπροσαρμοζόμενου** έκτοτε ετησίως κατά ποσοστό 5% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος, *εκτός εάν ο μέσος όρος ζωής του ετησίου κόστους ζωής (ΔΚΤ) κατά τους διαδραμόντες 12 μήνες προ της επικείμενης αναπροσαρμογής τυγχάνει μεγαλύτερος, οπότε το ποσοστό αναπροσαρμογής θα ανέρχεται στο ισόποσο αυτού.*

Η ανωτέρω ρύθμιση, που αφορά τον καθορισμό του μηνιαίου μισθώματος λαμβάνει χώρα δεδομένης της από μέρους των ενδιαφερομένων δέσμευσης για κάλυψη των εργασιών ανακαίνισης και συντήρησης των ανωτέρω διαμερίσματος, υπό την προϋπόθεση ότι εντός τριών (3) μηνών από τη σύναψη της μίσθωσης, θα προσκομιστούν αποδεικτικά παραστατικά, από τα οποία θα προκύπτει η έναρξη των εργασιών, για την πραγματοποίηση των αναγκαίων σχετικών δαπανών. Σε διαφορετική περίπτωση, οι Μισθωτές θα πρέπει να καταβάλουν τα οφειλόμενα μισθώματα για ολόκληρο το ως άνω χρονικό διάστημα.

Όροι Διακήρυξης

1) Διάρκεια μίσθωσης για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών από την υπογραφή της σύμβασης περί επαγγελματικής μισθώσεως, με δικαίωμα ανανέωσης της μισθωτικής συμβάσεως, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους, για ισόχρονο ή μικρότερο χρονικό διάστημα.

2) Δεδομένης της θέσης του ακινήτου, του εύρους των καταβαλλομένων μισθωμάτων της περιοχής και της προσφορότητός του, σε συνδυασμό με την πραγματική κατάσταση που αυτό ευρίσκεται και των αναγκαίων επισκευών έναντι αρχικού ελάχιστου μηνιαίου μισθώματος, ανερχόμενου στο ποσόν των πεντακοσίων (500,00)€, για τον α' και β' χρόνο της μίσθωσης και πεντακοσίων πενήντα (550,00) ευρώ για τον γ' χρόνο της μίσθωσης, **αναπροσαρμοζόμενου** έκτοτε ετησίως κατά ποσοστό 5% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος, εκτός εάν ο μέσος όρος ζωής του ετησίου κόστους ζωής (ΔΤΚ) κατά τους διαδραμόντες 12 μήνες προ της επικείμενης αναπροσαρμογής τυγχάνει μεγαλύτερος, οπότε το ποσοστό αναπροσαρμογής θα ανέρχεται στο ισόποσο αυτού

Η καταβολή του μισθώματος θα αποδεικνύεται δε με τις αντίστοιχες αποδείξεις των εμβασμάτων στον Τραπεζικό Λογαριασμό του Κληροδοτήματος Ροδίας Στριφτού, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου.

3) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και

Διακήρυξη Επαγγελματική Εκμ. Ακιν. Π.Φαληρο Λήξη προσφ 03-06-2025

τελών, που βαρύνουν το μίσθιο διαμέρισμα, πλην του ΕΝΦΙΑ, καθώς και των τυχόν προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών. Περαιτέρω ο πλειοδότης μισθωτής βαρύνεται με αποκλειστικά δική του δαπάνη για την εκτέλεση των εργασιών δια των οποίων το μίσθιο θα καταστεί κατάλληλο προς χρήση, καθώς και στην εξόφληση τυχόν τελών επανασύνδεσης με ΔΕΚΟ, επί ενδεχόμενης καταγγελίας σύμβασης από κοινωφελή επιχείρηση.

4) Το προσφερόμενο διαμέρισμα θα χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματικός χώρος γραφείων, π.χ ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: ιατρείου, δικηγορικού ή λογιστικού γραφείου ή γραφείου εμπορικής επιχείρησης, απαγορευμένης της χρήσης του ως καταστήματος ή άλλης χρήσης που ρητά απαγορεύεται από τον κανονισμό.

5) Ο ενδιαφερόμενος για να λάβει μέρος στην διαδικασία, θα πρέπει να υπογράψει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 στην οποία θα δηλώνει α) ότι επισκέφτηκε το διαμέρισμα και έχει πλήρη γνώση της πραγματικής καταστάσεως στην οποία ευρίσκεται, είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση β) έλαβε γνώση των όρων της παρούσης διακήρυξης και τον κανονισμό της πολυκατοικίας του ακινήτου γ) αναλαμβάνει να προβεί εξόδοις του στην επισκευή και ανακαίνιση του

6) Οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετέχουν οφείλουν να προσκομίσουν απευθείας στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αχαρνών ή δια συστημένης επιστολής ή δια ταχυμεταφοράς, την προσφορά τους σε κλειστό φάκελο μαζί με α) την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση β) αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου γ) αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο καταστατικό, στο οποίο να αναγράφεται η εκπροσώπηση από το ΓΕΜΗ

7) Με το πέρας της διαδικασίας περαίωσης κατάθεσης προσφορών και την ανακήρυξη πλειοδότη και εφ' όσον το αποτέλεσμα της διαδικασίας εγκριθεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, ο πλειοδότης οφείλει να προσέλθει προς υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου το αργότερο εντός ενός (1) μηνός από την σχετική ειδοποίηση που θα λάβει από τις Υπηρεσίες του δήμου. **Εάν** ο πλειοδότης υποψήφιος μισθωτής δεν προσέλθει ή αρνηθεί να υπογράψει το οικείο συμφωνητικό, του επιβάλλεται χρηματική ποινή ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα της προσφοράς του, σύμφωνα με την παρ.9 του αρ.24 του Ν.4182/2013.

8) Ο πλειοδοτών κατά την υπογραφή της σύμβασης περί μισθώσεως, οφείλει να καταθέσει εγγυητική επιστολή ή ισόποση κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του κληροδοτήματος που θα του υποδειχθεί για την εμπρόθεσμη και προσήκουσα εκτέλεση των όρων της σύμβασης ίση με ένα μίσθωμα. Η εγγύηση καταπίπτει σε περίπτωση πρόωρης λύσης εκ μέρους του μισθωτή, κακή χρήση του μισθίου, μη καταβολή μισθωμάτων και γενικά σε παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσης διακήρυξης και της μισθωτικής σύμβασης, καθώς και εάν, μετά την λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το διαμέρισμα παραμείνει οποιαδήποτε οφειλή προς οποιονδήποτε, λόγω της μίσθωσης και ενδεικτικά οφειλή κοινοχρήστων δαπανών, λογαριασμών κοινής ωφέλειας κλπ. Ρητά συμφωνείται ότι το ποσό της εγγυήσεως σε καμία περίπτωση δεν θα συμψηφίζεται με τα οφειλόμενα μισθώματα και λοιπές υποχρεώσεις του μισθωτή, θα επιστραφεί δε ατόκως σε αυτόν, μόνον μετά την λήξη ή λύση της μισθώσεως και εφ' όσον έχει προηγούμενα εξοφλήσει όλες τις οφειλές του (μισθώματα, κοινόχρηστα κ.λ.π.)

9) Ο πλειοδότης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη και εποπτεία να προβεί σε εργασίες επισκευής και ανακαίνισης του μισθίου και να εκτελέσει το σύνολο των εργασιών που αναγράφονται στην από 10-10-2022 Τεχνική Έκθεση της Πολ. Μηχανικού κ^{ας} Β. Νίκα (επισυνάπτεται στο Παράρτημα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας διακήρυξης), οι οποίες κρίνονται απαραίτητες, ώστε το μίσθιο να καταστεί κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει.

Το μίσθιο μισθώνεται ως έχει και το Κληροδοτήμα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης δεν θα έχει καμία υποχρέωση απέναντι στον μισθωτή να προβεί σε προσθήκες και βελτιώσεις ή αντικαταστάσεις του μισθίου, έστω και αναγκαίες. Το κληροδοτήμα δεν ευθύνεται για την πραγματική κατάσταση στην οποία ευρίσκεται το μίσθιο και δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε οποιαδήποτε μείωση του μισθώματος. Ο μισθωτής απαγορεύεται να επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές στο μίσθιο ακίνητο και σαν τέτοιες, ενδεικτικά αναφέρονται μετατροπές, που επιδρούν στον φέροντα σκελετό της οικοδομής ή χρήζουν ανάγκης έγκρισης της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής. Σε περίπτωση που απαιτούνται τέτοιες αλλαγές, θα ενημερώνεται ο εκμισθωτής εγγράφως και κατόπιν της έγκρισης του θα εκδίδονται οι ανάλογες άδειες εξόδοις του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση μετατροπές και προσθήκες στερεά συνδεδεμένες και σε μόνιμη βάση στην κατασκευή του μισθίου ακινήτου, εφόσον δεν ζητεί ο εκμισθωτής κατά την λήξη ή την με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης να αφαιρεθούν (επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση), παραμένουν προς όφελος του μισθίου ακινήτου αναποζημιώτες. Επίσης, ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει

τις δαπάνες επανασύνδεσής του διαμερίσματος προς τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση, σε όποιο ποσόν κι αν ανέρχονται.

10) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, εκτός του ΕΝΦΙΑ, που βαρύνουν το μίσθιο, καθώς και του χαρτοσήμου 3,6%, καθώς και των τυχών προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών.

11) Επιτρέπεται στον Μισθωτή η ολική ή μερική υπεκμίσθωση, καθώς και η με οποιοδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα, μόνο κατόπιν προηγούμενης έγγραφης έγκρισης του Κληροδοτήματος και μόνο για την ίδια ή συναφή χρήση με αυτή που συμφωνείται δια του παρόντος. Σε περίπτωση χορήγησης της εν λόγω έγκρισης, ο Μισθωτής οφείλει να υποβάλει αμελλητί στο Κληροδοτήμα αντίγραφο του σχετικού συμφωνητικού υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης. Η κατά τα ανωτέρω υπεκμίσθωση/παραχώρηση χρήσης δεν δύναται να συμφωνηθεί για χρόνο που υπερβαίνει τη συμφωνηθείσα διάρκεια της παρούσας. Σε κάθε περίπτωση υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης, ο Μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Κληροδοτήματος για την εκπλήρωση των όρων της παρούσας.

12) Ο Μισθωτής, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, υποχρεούται, επίσης, να ενημερώνει εγγράφως το Κληροδοτήμα για κάθε τυχόν αλλαγή που τον αφορά και επηρεάζει τη νομιμοποίησή του. Επιτρέπεται, ειδικότερα, η μετατροπή της εταιρικής μορφής του Μισθωτή, καθώς και η μεταβολή των προσώπων των εταίρων ή μετόχων της, για κάθε δε τέτοια μετατροπή ή μεταβολή, ο Μισθωτής οφείλει να ενημερώνει αμελλητί και δε εγγράφως το Κληροδοτήμα.

13) Κατά την λήξη της μίσθωσης ο Μισθωτής υποχρεούται χωρίς όχληση να παραδώσει το μίσθιο στον Εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το ανακαίνισε, κατά τις ανωτέρω δαπάνες του, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση του ως συνέπεια μη έγκαιρης απόδοσης του μισθίου, η οποία θα ισούται με το καταβαλλόμενο κατά τον μήνα λήξης της μίσθωσης μηνιαίο μίσθωμα, του Κληροδοτήματος επιφυλασσομένου για κάθε θετική ή αποθετική ζημία που θα υποστεί. Σε περίπτωση μη απόδοσης του μισθίου με την λήξη του συμβατικού χρόνου μίσθωσης, είτε σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος, καθώς και σε κάθε περίπτωση παράβασης οιασδήποτε όρου της παρούσας, ο μισθωτής θα αποβάλλεται σύμφωνα με τις νόμιμες δικαστικές διαδικασίες.

14) Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει κατά τους δύο τελευταίους μήνες της μίσθωσης, καθημερινά ανά δύο εργάσιμες ώρες σε κατάλληλες ώρες την επίσκεψη του μισθίου σε αυτούς που επιθυμούν να το μισθώσουν στη συνέχεια. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή η παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως

15) Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων του παρόντος, όπως και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, αποκλεισμένου οιασδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου. Η μη τυχόν έγκαιρη ενάσκηση από τον Εκμισθωτή οιασδήποτε δικαιωμάτων του εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη δεν θα σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμά του αυτό.

16) Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, ή η παράβαση οιασδήποτε από τους όρους του παρόντος που συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, παρέχει στον Εκμισθωτή το δικαίωμα να λύσει μονομερώς την παρούσα μίσθωση και να εξώσει το Μισθωτή από το μίσθιο κατά την εξωστική διαδικασία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Καταληκτική ημερομηνία κατάθεσης προσφορών: 03-06-2025 , ώρα:15:30 μ.μ.
--

Πληροφορίες στα τηλέφωνα 2132072361 & 2132072367.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ
ΡΟΔΙΑΣ ΣΤΡΙΦΤΟΥ**

ΒΡΕΤΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Γ3

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Οδός Αλκυόνης αρ.8 Παλαιό Φάληρο

ΗΜ/ΝΙΑ

10.10.2022

A) Κατασκευή

A1. Αποξηλώσεις .

- Γενικές αποξηλώσεις (Ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, Λουτρό, Κουζίνα, ερμάρια).

ΚΟΣΤΟΣ	300€
--------	------

A2. Υδραυλικές εργασίες.

- Νέο δίκτυο (Λουτρό και Κουζίνα) και τοποθέτηση collector για τα υδραυλικά
- Τοποθέτηση ειδών υγιεινής και νεροχύτη.

ΚΟΣΤΟΣ	2000€
--------	-------

A3. Ελαιοχρωματισμοί-συντήρηση επιφανειών

- Ελαιοχρωματισμός οροφής και τοίχων ντουλαπών και πορτών
- Συντήρηση σπατουλάρισμα επιφανειών
- Αγορά υλικών

ΚΟΣΤΟΣ	2300€
--------	-------

A4. Τοποθέτηση Πλακιδίων

- Αρμολόγηση και τοποθέτηση νέων πλακιδίων Λουτρό & Κουζίνας.
- Ακρυλικές κόλλες πλακιδίων, αγορά πλακιδίων κτλ.

ΚΟΣΤΟΣ	1300€
--------	-------

A5. Αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων (αλουμίνια)

- Αντικατάσταση και τοποθέτηση ψυχρών αλουμινίων χρώματος λευκού.
- Αντικατάσταση και τοποθέτηση ψυχρών αλουμινίων (χρώματος λευκού) με ηλεκτρικά ρολά (υπνοδωμάτιο & καθιστικό) (χρώματος καφέ).

ΚΟΣΤΟΣ	3800€
--------	-------

A6. Αντικατάσταση Πόρτας εισόδου διαμερίσματος

- Νέα πόρτα εισόδου θωρακισμένη με κλειδαριά ασφαλείας

ΚΟΣΤΟΣ	1000€
--------	-------

A7. Αγορά ειδών υγιεινής και αξεσουάρ Λουτρού

- Αγορά μπαταρίας ντουζιέρας και νιπτήρα, ντουζιέρας, λεκάνης, σετ νιπτήρα έπιπλο καθρέπτη

ΚΟΣΤΟΣ	1000€
--------	-------

A8. Κουζίνα-ξυλουργικές εργασίες.

- Υλικά εξοπλισμού και ερμάρια Κουζίνας

ΚΟΣΤΟΣ	2500€
--------	-------

A9. Συνολικό εκτιμώμενο κόστος

ΚΟΣΤΟΣ	14.200,00 €+ ΦΠΑ
--------	------------------

Ανεκτή απόκλιση 5%

B. ΝΙΚΑ

ΔΙΠΛ.ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Θ