



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών
Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας –
Κτηματολογίου - Απαλλοτριώσεων
Φιλαδελφείας 87 & Αθ. Μπόσδα
Τ.Κ.: 136 73 Αχαρνές

Βαθμός προτεραιότητας «Κοινό»
Χρόνος διατήρησης : «3 έτη»

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

Φανερής Μειοδοτικής Δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση 17ου
Νηπιαγωγείου Αχαρνών

Ο Δήμαρχος Αχαρνών

Έχοντας υπόψη:

- 1) Το Π.Δ. 270/81, (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81), το Δ.Κ.Κ (Ν.3463/06), το Ν.3852/2010
- 2) Το αίτημα με ΑΠ 69813/31.10.2025 προς την νομική σύμβουλο, σχετικά με την τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας στην σύνταξη των όρων διακήρυξης και στο περιεχόμενο των σχεδίων εισηγήσεων
- 3) Τη γνωμοδότηση της νομικής συμβούλου με ΑΠ 71564/07-11-2025, σχετικά με την τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας στην σύνταξη των όρων διακήρυξης και στο περιεχόμενο των σχεδίων εισηγήσεων.
- 4) Τις διατάξεις του Π.Δ. 80/2016, όπως ισχύουν
- 5) Την με αριθμ. 153/26-08-2025 Α.Δ.Σ (ΑΔΑ: ΨΓΠΞΩΨ8-ΞΞΓ/ΑΠ 53780/29-08-2025) διαπίστωσης ανάγκης μίσθωσης ακινήτου
- 6) Την με αριθμ.: 597/21-10-2025 Α.Δ.Σ. (ΑΔΑ: 6Σ6ΦΩΨ8-) συγκρότησης της Επιτροπής Καταλληλότητας και Επιλογή προς μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση σχολείου Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Αχαρνών και συγκεκριμένα του 17^{ου} Νηπιαγωγείου Αχαρνών.
- 7) Την με αριθμ.: 254/17-12-2024 Α.Δ.Σ. (ΑΔΑ :ΨΗΥΕΩΨ8-ΜΙΚ) «Σύσταση Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών για την εκμίσθωση, μίσθωση, αγορά και εκποίηση ακινήτων και κινητών του Δήμου Αχαρνών για το έτος 2025, σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 3 του Π.Δ. 270/81»), με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας.
- 8) Το γεγονός, ότι η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων
- 9) Την με αριθμ.: Α-349/02-01-2025(ΑΔΑ: 900ΝΩΨ8-ΚΨΚ)Απόφαση Δημάρχου για την ανάληψη υποχρέωσης που αφορά: τον ΚΑΕ15-6232.001. «Μισθώματα κτιρίων – Τεχνικών έργων ακινήτων» και τον τρέχοντα οικονομικό προϋπολογισμό έτους 2025.
- 10) Την με αριθμ. Πρωτ.: 62375/03-10-2025 Βεβαίωση του Π.Ο.Υ., αναφορικά με την επάρκεια πίστωσης για τη διενέργεια της δαπάνης, κατά την παρ.8 του άρθρου 67 του Ν.4270/14 τη στέγαση του 17^{ου} Νηπιαγωγείου, λόγω λήξης της σύμβασης μίσθωσης, με την διαδικασία δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την εύρεση του καταλληλότερου προς μίσθωση ακινήτου, σύμφωνα με το ΠΔ 270/81.
- 11) Τα έγγραφα αναφορικά με :
 - Το πρωτογενές αίτημα της αρμόδιας Διεύθυνσης για την διεξαγωγή δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου με αρ πρωτ. ΑΠ 48097/23-07-2025.
 - Το έγγραφο με αριθμ. πρωτ. ΑΠ 47159/21-07-2025 της Διεύθυνσης Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού και Νέας Γενιάς, περί γνωστοποίησης μη συγκρότησης της Επιτροπής

Καταλληλότητας και Επιλογής προς μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση σχολείων, κατόπιν του με αρ. πρωτ.: **46472/17-07-2025** αιτήματος της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Αχαρνών.

- Το με αριθμ.:96498/10-12-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Παιδείας, Πολιτισμού Αθλητισμού και Νέας Γενιάς του Δήμου Αχαρνών προς το Υπουργείο Παιδείας.

•Το με αριθμ. πρωτ. **42638/3.07.2025 έγγραφο** της Διεύθυνσης Παιδείας, Πολιτισμού Αθλητισμού και Νέας Γενιάς του Δήμου Αχαρνών, με το οποίο μας διαβιβάστηκε το υπ' αριθμ. 78027/A2/27-06-2025 έγγραφο του Τμήματος Ά Μελετών της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικού Σχεδιασμού, Προγραμματισμού και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Παιδείας, σχετικά την παροχή διευκρινήσεων για τις ισχύουσες προδιαγραφές μίσθωσης ακινήτου- μεταβολή των προδιαγραφών μίσθωσης ακινήτου, για την στέγαση Νηπιαγωγείου, «Κτηριολογικό Πρόγραμμα».

12)Τις διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες η διακήρυξη θα πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνει όρους αναφορικά με:

α) το είδος, την θέση, τα όρια, την έκταση αυτού και εν γένει σαφή και λεπτομερή περιγραφή του μίσθωσης ακινήτου, ως και τον δήμο που βρίσκεται αυτό, (παρ.2Αα άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

β) τον τρόπο διενεργείας της δημοπρασίας, (παρ.2Αγ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

γ) την διάρκεια μισθώσεως, (παρ.2Γα άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

δ) τις προθεσμίες καταβολής του μισθώματος (παρ.2Γβ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

ε) ότι ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από την Δημοτική Επιτροπή (παρ.2Αστ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

στ) ότι ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται, εντός δέκα ήμερων από της κοινοποιήσεως, η οποία ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της αποφάσεως περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της συμβάσεως, άλλως ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί έλαττον διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη, (παρ.2Αζ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

ζ) ότι η σύμβαση θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα από την λήξη της προθεσμίας των 10 ημερών της προηγούμενης παραγράφου (παρ.2Αη άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

η) κάθε όρο, ο οποίος στη συγκεκριμένη περίπτωση τείνει στην πληρέστερη εξασφάλιση των συμφερόντων του δήμου. (παρ.2Αθ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

Διακηρύττει

Φανερή Μειοδοτική Δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του 17ου Νηπιαγωγείου Αχαρνών

ΌΡΟΙ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Άρθρο 1^ο : Περιγραφή του μισθίου

Το κτίριο για τη στέγαση του 17ου Νηπιαγωγείου Αχαρνών, θα πρέπει να **αναπτύσσεται εξολοκλήρου σε ισόγειο όροφο και να πληροί τις εξής προδιαγραφές:**

-Να βρίσκεται **εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Φιλαδελφείας από το ύψος του Νεκροταφείου, Λαϊκών Αγώνων και όλα τα κάθετα στενά από τη δεξιά πλευρά και μέχρι την Αλαμάνας.**

- Το προσφερόμενο προς μίσθωση ακίνητο, για χρήση Νηπιαγωγείου, θα πρέπει να πληροί όσα προβλέπονται στην με αριθμ.: 37237/ΣΤ1/28-3-2007(ΦΕΚ 635Β'/27-4-2007) Υ.Α., όπως τροποποιήθηκε με την με αριθμ.: 16855/9.10.2018 Υ.Α.(ΦΕΚ 4519 /Τ.Β'/16.10.2018) σχετικά με τη χωροταξική κατανομή, την προσπέλαση-προσβασιμότητα, τις οχλούσες χρήσεις του περιβάλλοντος χώρου, τη στατική επάρκεια του κτιρίου, τη νομιμότητα κατασκευής του και την καταλληλότητα των δομικών υλικών κατασκευής του.

- Να έχει κτιριακή κάλυψη των υπηρεσιακών και εκπαιδευτικών απαιτήσεων των Νηπιαγωγείων σχετικά με την ασφάλεια, την ευχάριστη διαμονή και την υγιεινή, σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ. του 1985 του ισχύοντα Κτιριοδομικού Κανονισμού του Π.Δ. 2004(ΦΕΚ 76Α'15-3-3004), όπως ισχύει μέχρι σήμερα και του Ν.Ο.Κ του 2012 (Ν. 4067/2012).

-Να υφίσταται νομιμότητα στη χρήση και τις κατασκευές του κτιρίου ως ορίζεται από τις κείμενες διατάξεις (Ν. 4495/2017 –Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος, παρ. 6 του άρθρου 33 του Ν. 3320/2005(ΦΕΚ 48/Α).

- Να είναι αποπερατωμένο και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στο Δήμο μέσα στην προθεσμία που θα οριστεί στην απόφαση έγκρισης πρακτικών της δημοπρασίας και θα αναγράφεται στη σύμβαση μίσθωσης.

- Το προς μίσθωση ακίνητο, για χρήση Νηπιαγωγείου, θα πρέπει να έχει δομημένο εμβαδόν 328 τ.μ. κυρίων και βοηθητικών χώρων, όπως αναλύεται παρακάτω και περιφραγμένο αύλειο χώρο, που θα καλύπτει τις ανάγκες των 25 νηπίων και θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τις ανάγκες του Νηπιαγωγείου.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ:

Το προσφερόμενο προς μίσθωση ακίνητο, για χρήση Νηπιαγωγείου, θα πρέπει να διαθέτει ή να καθίσταται δυνατόν να διαμορφωθεί ώστε να εξασφαλίζονται:

1.ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

2.ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

3.ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ: 262 τ.μ.

ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ 25% (ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΙΧΟΙ 66 τ.μ.)

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΗΡΙΟΥ: 328 τ.μ.

Θα εκτιμηθεί η δυνατότητα προσαρμογής του ακινήτου σύμφωνα με το **ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ (Δυναμικότητας 25 νηπίων)**, όπως παρακάτω αναλύεται:

Υ.ΠΑΙ.ΘΑ. Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΜΗΜΑ Α΄ ΜΕΛΕΤΩΝ	ΠΙΝΑΚΑΣ Α΄		ΙΟΥΝΙΟΣ 2025
	ΚΤΗΡΙΟΛΟΓΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ		
	Συνοδεύει το με αρ. πρω.78027/Α2/27-06-2025 έγγραφο του Υ.ΠΑΙ.Θ.Α.		

ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΤΗΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ (Δυναμικότητας 25 νηπίων)

α/α	Ονομασία χώρων	Τ.μ./ά τομο	Αριθμός θέσεων	Τ.μ./χώρο	Αριθμ. Όμοιων χώρων	Συνολικός εμβαδόν (τ.μ.)	Παρατηρήσεις
1	ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ					30	
1.1	Γραφείο νηπιαγωγών		2		1	15	
1.2	Χώρος υποδοχής γονέων-νηπίων			15	1	15	Χρησιμοποιείται και ως χώρος έκθεσης εργασιών
2	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					102	
2.1	Τραπεζαρία-κουζίνα & αποθηκευτικός χώρος		25	40	1	40	Κουζίνα και αποθήκη 5τμ. με δυνατότητα ενοποίησης με την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων (3.3). Υλικό δαπέδου: linoleum.
2.2	Βεστιάριο νηπίων						Περιλαμβάνεται στον χώρο υποδοχής γονέων
2.3	Χώροι υγιεινής νηπίων			12	1	12	Προτείνεται οι χώροι να έχουν οπτική επαφή με την αίθουσα εργασίας.
2.4	Χώρος υγιεινής ΑΜΕΑ			5	1	5	
2.5	Χώρος υγιεινής ενηλίκων			5	1	5	
2.6	Γενική αποθήκη υλικού			15	1	15	
2.7	Υπόστεγο			50	1		Απαραίτητο για βροχερό καιρό. Δεν προσμετράται στον Σ.Δ.
2.8	Λεβητοστάσιο-αποθήκη καυσίμων			25	1	25	Προτείνεται στάθμη υπογείου. Η τελική επιφάνεια προκύπτει από την ΗΜ μελέτη
3	ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ					130	
3.1	Αίθουσες εργασίας		23	50	1	50	Απαραίτητος εξοπλισμός: παροχή ηλεκτρ. Ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικών μέσων, γραμμή τηλεφώνου, υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας)
3.2	Αίθουσα ανάπαυσης		20	30	1	50	Υλικό δαπέδου: linoleum
3.3	Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων		50	50	1	50	Με δυνατότητα ενοποίησης με την τραπεζαρία.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΩΦΕΛΙΜΩΝ ΧΩΡΩΝ						262	ΣΥΝΤΑΞΗ Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Α΄ ΜΕΛΕΤΩΝ Α. ΝΑΚΑΣΗΣ Ν. ΜΑΝΙΑΤΗΣ ΑΡΧ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΟΛ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ 25% (ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ & ΤΟΙΧΟΙ)						66	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ						328	

Σημειώνεται ότι :

Το κτηριολογικό πρόγραμμα είναι δεσμευτικό κυρίως ως προς τα ελάχιστα τετραγωνικά μέτρα ανά χώρο, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι τα όρια αυτά μπορούν να προσαυξηθούν υπέρμετρα

B. Θέρμανση – Κλιματισμός- φωτισμός –συναγερμός

1. Να υπάρχει επαρκής ατομική /αυτόνομη θέρμανση ή κλιματιστικά. Εάν είναι αυτόνομη (π.χ. τμήμα της κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με δικό της μετρητή) ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να προσκομίσει έγγραφο της επιτροπής λειτουργίας του κτιρίου ότι στις περιπτώσεις που στο κτίριο αποφασιστεί να μην λειτουργεί η κεντρική θέρμανση, θα απομονωθούν οι υπόλοιπες παροχές και η κεντρική θα λειτουργεί αποκλειστικά για το προς ενοικίαση ακίνητο.

2. Να υπάρχει επαρκής κλιματισμός (παροχή και κρύου και ζεστού αέρα) στους χώρους αναμονής και στους γενικότερους εργασιακούς χώρους.

3. Να υπάρχει επαρκής ηλεκτρικός φωτισμός όλων των χώρων.

4. Να υπάρχει φωτισμός ασφαλείας για την εκκένωση του χώρου στις περιπτώσεις διακοπής ρεύματος.

Γ. Ηλεκτρολογική εγκατάσταση –δομημένη καλωδίωση Η/Υ.

Ο χώρος θα μπορεί να υποδεχθεί εγκατεστημένη καλωδίωση, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για Ηλεκτρονικούς Υπολογιστές, δικτυακούς εκτυπωτές/φωτοτυπικά, τηλέφωνα, FAX.

Δ. Προσβασιμότητα & Εξυπηρέτηση Ατόμων με Αναπηρία (ΑμεΑ)

Σύμφωνα με τον ΝΟΚ, όλα τα δημόσια κτίρια πρέπει να είναι προσβάσιμα από ΑμεΑ.

Ράμπες προσβασιμότητας

- Κλίση έως 5% (ανώτατο όριο).
- Πλάτος τουλάχιστον 1,20 μ..
- Παρουσία χειρολισθήρων και αντιολισθητικής επιφάνειας.

Ανελκυστήρες

- Υποχρεωτικοί για κτίρια με περισσότερους από δύο ορόφους.
- Ελάχιστες διαστάσεις θαλάμου: 80 x 120 cm.
- Χειριστήρια σε χαμηλό ύψος & σήμανση Braille.
- Χώροι στάθμευσης για ΑμεΑ
- Υποχρεωτική ύπαρξη τουλάχιστον 1 θέσης στάθμευσης ΑμεΑ.

Ειδικές τουαλέτες για ΑμεΑ

- Διαστάσεις τουλάχιστον 1,50 x 1,50 μ..
- Πάγκοι & χειρολαβές στήριξης.

Ε. Στατική Επάρκεια & Ασφάλεια Κτιρίων

Σύμφωνα με το ΝΟΚ, κάθε κτίριο πρέπει να τηρεί τις προδιαγραφές του Ευρωκώδικα 8 για αντισεισμική προστασία.

Υποχρεωτική μελέτη στατικής επάρκειας

- Αφορά τόσο νέα όσο και παλιά κτίρια πριν τη μίσθωση.
- Πιστοποιεί ότι το κτίριο αντέχει σε σεισμικές και φορτίσεις λόγω χρήσης.

Δομικά υλικά

- Απαγορεύεται η χρήση υλικών που περιέχουν αμίαντο ή άλλα επιβλαβή στοιχεία.

Απορροή όμβριων υδάτων

- Πρέπει να υπάρχουν υποδομές απορροής και αποστράγγισης.

ΣΤ. Χρήση Ενέργειας και Βιοκλιματικός Σχεδιασμός

Ο ΝΟΚ προωθεί την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων μέσω βιοκλιματικών αρχών.

Ενεργειακή Ταυτότητα Κτιρίου

- Υποχρεωτικό Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ).
- Ελάχιστη κατηγορία Γ για δημόσια κτίρια.

Θερμομόνωση

- Υποχρεωτική μόνωση τοίχων και οροφής.
- Διπλά ή ενεργειακά τζάμια σε όλα τα παράθυρα.

Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ)

- Σε νέα κτίρια προτείνεται η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων ή η χρήση γεωθερμίας.

Ζ. Τεχνικές Προδιαγραφές για Ασφάλεια & Υγιεινή

Ο ΝΟΚ προβλέπει αυστηρές προδιαγραφές για την ασφάλεια και την υγιεινή των κτιρίων.
Αερισμός & φυσικός φωτισμός

- Υποχρεωτικά παράθυρα ή μηχανικός εξαερισμός σε όλους τους χώρους εργασίας.
- Παράθυρα με δυνατότητα ανοίγματος τουλάχιστον 1/8 της επιφάνειας του χώρου.

Ηχομόνωση & προστασία από θορύβους

- Ειδικές ηχομονωτικές μεμβράνες σε κτίρια με απαιτήσεις ηχοπροστασίας.

Προστασία από πυρκαγιά

- Υποχρεωτική πυροπροστασία με βάση το Π.Δ. 41/2018.

Η. Δημόσια Δίκτυα –Κοινόχρηστες δαπάνες.

Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει ανεξάρτητες παροχές και ηλεκτρικού ρεύματος, με τους μετρητές τους.

Να είναι επιθυμητό να είναι και απαλλαγμένο από τρέχουσες κοινόχρηστες δαπάνες. Σε αντίθετη περίπτωση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται στην κατάθεση πίνακα επιμερισμού και αποδείξεων κοινόχρηστων δαπανών του τελευταίου έτους (12 μηνο).

Για τους τελικά διαμορφωμένους χώρους πρέπει με μέριμνα και δαπάνη του ιδιοκτήτη εκμισθωτή το ακίνητο :

1. Να διαθέτει πιστοποιητικό πυρασφάλειας σε ισχύ, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η μίσθωση σύμφωνα με το Π.Δ.41/2018 (ΦΕΚ 80Α΄2018-ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΤΗΡΙΩΝ).

2. Να διαθέτει Πιστοποιητικό ανώτερης κατηγορίας Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.).

Η ετήσια δαπάνη της συντήρησης και επισκευής βλαβών από τη χρήση των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης (σε περίπτωση ύπαρξης κλιματιστικών), αποχέτευσης και πυρασφάλειας να βαρύνουν τον εκμισθωτή και οι εργασίες να πραγματοποιούνται με δική του ευθύνη.

3. Να υφίσταται νομιμότητα στη χρήση και τις κατασκευές του κτηρίου ως ορίζεται από τις κείμενες διατάξεις (Ν. 4495/2017 –Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος, παρ. 6 του άρθρου 33 του Ν. 3320/2005(ΦΕΚ 48/Α).

4. Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει εγκατάσταση αντικεραυνικής προστασίας, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

5. Τα δομικά υλικά κατασκευής του κτιρίου να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία όπως π.χ. αμιάντο.

6. Θα πρέπει να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η γειτνίαση με οδικές αρτηρίες μεγάλου κυκλοφοριακού φόρτου, σταθμούς λεωφορείων, επαγγελματικούς χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λ.π. και γενικότερα κάθε χώρου που η λειτουργία του μπορεί να βλάψει την ασφάλεια και την υγεία των μετακινούμενων μαθητών.

7. Το ακίνητο πρέπει να είναι αποπερατωμένο και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στο Δήμο μέσα στην προθεσμία που θα οριστεί στην απόφαση έγκρισης πρακτικών της δημοπρασίας και θα αναγράφεται στη σύμβαση μίσθωσης.

Θ. Τεκμηρίωση & Υποχρεώσεις Ιδιοκτητών

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, **παραθέτουμε τις προδιαγραφές που πρέπει να τηρούνται για τη μίσθωση κτιρίων από δημόσιους φορείς, αναλύοντας αν είναι υποχρεωτικές ή όχι.**

1. Μη περιεκτικότητα δομικών υλικών σε επιβλαβή στοιχεία ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Ν. 3850/2010 – Κώδικας Υγιεινής & Ασφάλειας στην Εργασία
- Κανονισμός REACH (ΕΚ 1907/2006) απαγορεύει τη χρήση αμιάντου και άλλων τοξικών υλικών.

2. Κανονικότητα σχήματος & αποφυγή έντονης κλίσης ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Ορίζεται στον ΝΟΚ (Ν. 4067/2012).
- Τα κτίρια πρέπει να έχουν λειτουργική διαρρύθμιση, χωρίς απότομες κλίσεις.

3. Ελεύθερη προσπέλαση & προσβασιμότητα ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Π.Δ. 41/2018 και Ν. 4067/2012 επιβάλλουν ράμπες, ανελκυστήρες, τουαλέτες ΑμεΑ.
- Υποχρέωση ύπαρξης ανεμπόδιστης πρόσβασης.

4. Αυτόνομος & επαρκής χώρος στάθμευσης ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) & Υ.Α. 52907/2009 προβλέπουν τουλάχιστον 1 θέση για ΑμεΑ.
- Για δημόσια κτίρια απαιτείται χώρος στάθμευσης 4-5 οχημάτων, αν υπάρχει σχετική χρήση.

5. Ράμπες & ειδικές τουαλέτες ΑμεΑ ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Π.Δ. 41/2018 – Προσβασιμότητα ΑμεΑ.
- Οι ράμπες πρέπει να έχουν μέγιστη κλίση 5% & τουαλέτες ΑμεΑ 1,50 x 1,50 μ..

6. Διασφάλιση ότι το κτίριο δεν επηρεάζεται από καιρικά φαινόμενα ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Ευρωκώδικες & Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός (ΦΕΚ 14/Β/2012).
- Το κτίριο πρέπει να είναι ανθεκτικό σε ακραία καιρικά φαινόμενα.

7. Ασφάλεια υαλοπινάκων για εργαζόμενους & πολίτες ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) & ΕΛΟΤ EN 12600 για ανθεκτικούς υαλοπίνακες ασφαλείας.
- Προβλέπει διπλά τζάμια και προστασία από θραύση.

8. Ηλεκτρικά & ηλεκτρονικά δίκτυα για ασφάλεια & λειτουργικότητα ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Π.Δ. 108/2013 – Κανονισμός Ηλεκτρολογικών Εγκαταστάσεων.
- Το κτίριο πρέπει να διαθέτει επαρκές ηλεκτρικό δίκτυο & δομημένη καλωδίωση.

9. Άριστη λειτουργία συστημάτων ψύξης & θέρμανσης ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ, Ν. 4122/2013).
- Τα συστήματα θέρμανσης και κλιματισμού πρέπει να είναι ενεργειακά αποδοτικά.

10. Παρουσία εξόδων κινδύνου ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Π.Δ. 41/2018 – Κανονισμός Πυροπροστασίας.
- Τα κτίρια πρέπει να έχουν τουλάχιστον 2 εξόδους κινδύνου ανά όροφο.

11. Επαρκές σύστημα ηχομόνωσης ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΤΟΤΕΕ 2425/86 – Ηχομόνωση κτιρίων.
- Απαραίτητη ηχομόνωση σε γραφεία & αίθουσες συνεδριάσεων.

12. Επαρκής εξαερισμός σύμφωνα με κανόνες υγιεινής ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) & ΚΕΝΑΚ (Ν. 4122/2013).
- Χώροι χωρίς φυσικό αερισμό πρέπει να διαθέτουν μηχανικό εξαερισμό.

13. Αντιπλημμυρικό σύστημα & σύστημα άντλησης λυμάτων ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΝΟΚ (Ν. 4067/2012).
- Απαιτείται σε περιοχές με κίνδυνο πλημμύρας.

14. Ασφάλεια δικτύων σωληνώσεων & παροχών ενέργειας ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Π.Δ. 108/2013 – Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις.
- Κανονισμός ύδρευσης & αποχέτευσης ΕΥΔΑΠ.

15. Άδεια πυροσβεστικής υπηρεσίας & σύστημα πυρόσβεσης ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Π.Δ. 41/2018 – Κανονισμός Πυροπροστασίας.
- Υποχρεωτικά πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, sprinklers.

16. Ανεξάρτητοι μετρητές για οργανισμούς κοινής ωφέλειας ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) & Κανονισμός ΔΕΔΔΗΕ.
- Απαιτείται ξεχωριστός μετρητής για ρεύμα, νερό, τηλέφωνο.

17. Ανελκυστήρας σε πολυώροφα κτίρια ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Υ.Α. 28425/2008 – Κανονισμός Ανελκυστήρων.
- Ανελκυστήρες πρέπει να πληρούν τα ευρωπαϊκά πρότυπα ασφαλείας.

18. Νομιμότητα στη χρήση & κατασκευές ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Ν. 4495/2017 – Έλεγχος Νομιμότητας Κτιρίων.
- Υποχρεωτική άδεια δόμησης & χρήσης.

19. Πιστοποίηση ότι το κτίριο είναι αποπερατωμένο & έτοιμο προς χρήση ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) & Κανονισμός Δόμησης.
- Δεν επιτρέπεται η μίσθωση ημιτελών κτιρίων.

20. Απόσταση από οχλούσες χρήσεις (βιομηχανίες, μόλυνση, ενέργεια) ✓ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ

- Χρήσεις γης & πολεοδομικοί κανονισμοί.
- Υποχρεωτική τήρηση αποστάσεων από ρυπογόνες δραστηριότητες.

Απαιτούμενα Δικαιολογητικά & Αρμόδιες Αρχές για την Πιστοποίηση των Τεχνικών Προδιαγραφών

Για τη διασφάλιση της τήρησης των προαπαιτούμενων τεχνικών προδιαγραφών στη μίσθωση δημοτικών ακινήτων, παραθέτουμε τα απαραίτητα δικαιολογητικά έγγραφα, καθώς και τις αρμόδιες αρχές ή ειδικούς εμπειρογνώμονες για τη θεώρησή τους.

1. Μη περιεκτικότητα δομικών υλικών σε επιβλαβή στοιχεία

Δικαιολογητικό: Έκθεση χημικής ανάλυσης από πιστοποιημένο εργαστήριο

Αρμόδιος Φορέας: Πιστοποιημένα εργαστήρια δομικών υλικών (π.χ. ΕΛΟΤ, Γενικό Χημείο του Κράτους)

2. Κανονικότητα σχήματος & αποφυγή έντονης κλίσης

Δικαιολογητικό: Σχέδια κάτοψης και τοπογραφικό διάγραμμα

Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Μηχανικός (Πολιτικός Μηχανικός ή Αρχιτέκτονας)

3. Ελεύθερη προσπέλαση & προσβασιμότητα

Δικαιολογητικό: Βεβαίωση προσβασιμότητας σύμφωνα με τον Π.Δ. 41/2018

Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός, Αρχιτέκτονας

4. Χώρος στάθμευσης & θέση ΑμεΑ

Δικαιολογητικό: Διάγραμμα κάλυψης και κατόψεις στάθμευσης

Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός ή Αρχιτέκτονας

5. Ράμπες, χειρολισθήρες, ειδικά διαμορφωμένα WC

Δικαιολογητικό: Έκθεση συμμόρφωσης προσβασιμότητας ΑμεΑ

Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός ή Αρχιτέκτονας

6. Ανθεκτικότητα σε καιρικά φαινόμενα

Δικαιολογητικό: Στατική μελέτη & βεβαίωση αντισεισμικής προστασίας

Αρμόδιος Φορέας: Πολιτικός Μηχανικός

7. Ασφάλεια υαλοπινάκων

Δικαιολογητικό: Πιστοποιητικό ασφάλειας υαλοπινάκων (ISO ή ΕΛΟΤ)

Αρμόδιος Φορέας: Πιστοποιημένα εργαστήρια ελέγχου υλικών

8. Ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά δίκτυα

Δικαιολογητικό: Πιστοποιητικό ηλεκτρολογικής εγκατάστασης (Υ.Δ.Ε.)

Αρμόδιος Φορέας: Αδειούχος Ηλεκτρολόγος Μηχανικός ή Ηλεκτρολόγος Εγκαταστάσεων

9. Σύστημα ψύξης και θέρμανσης

Δικαιολογητικό: Έκθεση ελέγχου συντήρησης κλιματιστικών και θερμαντικών εγκαταστάσεων

Αρμόδιος Φορέας: Ειδικευμένος Ψυκτικός ή Μηχανολόγος Μηχανικός

10. Έξοδοι κινδύνου

Δικαιολογητικό: Αρμόδιος Φορέας: Πυροσβεστική Υπηρεσία

Σχέδιο πυρασφάλειας & βεβαίωση από την Πυροσβεστική Υπηρεσία

11. Ηχομόνωση

Δικαιολογητικό: Πιστοποιητικό ηχομόνωσης από αρμόδιο εργαστήριο

Αρμόδιος Φορέας: Πιστοποιημένα εργαστήρια ακουστικής (π.χ. ΕΛΟΤ)

12. Επαρκής εξαερισμός

Δικαιολογητικό: Πιστοποιητικό εξαερισμού από μηχανολόγο μηχανικό
Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Μηχανολόγος Μηχανικός

13. Αντιπλημμυρικό σύστημα & άντληση λυμάτων

Δικαιολογητικό: Έκθεση εγκατάστασης αποστραγγιστικού συστήματος
Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός

14. Ασφάλεια σωληνώσεων και δικτύων

Δικαιολογητικό: Έκθεση ελέγχου δικτύων από πιστοποιημένο τεχνικό
Αρμόδιος Φορέας: Διπλωματούχος Μηχανολόγος Μηχανικός

15. Άδεια πυροσβεστικής υπηρεσίας & σύστημα πυρόσβεσης

Δικαιολογητικό: Βεβαίωση πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία
Αρμόδιος Φορέας: Πυροσβεστική Υπηρεσία

16. Ανεξάρτητοι μετρητές για κοινής ωφέλειας δίκτυα

Δικαιολογητικό: Σχέδιο εγκατάστασης μετρητών
Αρμόδιος Φορέας: ΔΕΔΔΗΕ, ΕΥΔΑΠ, ΟΤΕ κ.λπ.

17. Ανελκυστήρας

Δικαιολογητικό: Πιστοποιητικό ελέγχου ανελκυστήρα
Αρμόδιος Φορέας: Διαπιστευμένες εταιρείες ελέγχου ανελκυστήρων

18. Νομιμότητα στη χρήση και τις κατασκευές

Δικαιολογητικό: Βεβαίωση νομιμότητας από Πολιτικό Μηχανικό ή Αρχιτέκτονα
Αρμόδιος Φορέας: Πολεοδομία ή Αδειούχος Μηχανικός

19. Πιστοποίηση αποπεράτωσης κτιρίου

Δικαιολογητικό: Βεβαίωση αποπεράτωσης από μηχανικό
Αρμόδιος Φορέας: Πολεοδομία & Διπλωματούχος Μηχανικός

20. Απόσταση από οχλούσες χρήσεις

Δικαιολογητικό: Τοπογραφικό διάγραμμα με αναφορά στις χρήσεις γης
Αρμόδιος Φορέας: Πολεοδομία ή Τοπογράφος Μηχανικός

Συμπέρασμα

Τα ανωτέρω δικαιολογητικά είναι απαραίτητα για να διασφαλιστεί η πλήρης συμμόρφωση με τις ισχύουσες τεχνικές απαιτήσεις. Οι αρμόδιοι φορείς και ειδικοί εμπειρογνώμονες διασφαλίζουν ότι όλα τα έγγραφα είναι έγκυρα και επίσημα.

Άρθρο 2^ο : Μίσθωμα – Τρόπος πληρωμής – Κρατήσεις

Το ανώτατο όριο πρώτης προσφοράς θα οριστεί από την αρμόδια Επιτροπή, η οποία μετά από επιτόπια έρευνα, συντάσσει αιτιολογημένη έκθεση, που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την περιγραφή του ακινήτου καθώς και την τρέχουσα αξία κατά στρέμμα ή τετραγωνικό μέτρο και εν όλω του ακινήτου και των επ' αυτού φυτειών και κατασκευών.

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου.

Η πληρωμή του μισθώματος θα γίνεται δι' εκδόσεως σχετικού εντάλματος πληρωμής από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου και θα κατατίθεται στο όνομα του δικαιούχου στον τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδειχθεί από τον μειοδότη.

Το ένταλμα θα εκδίδεται το πρώτο πενήνθήμερο κάθε ημερολογιακού μήνα για πληρωμή μισθώματος του αμέσως προηγούμενου μήνα και θα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις:

Από 1ης Δεκεμβρίου έχει καταργηθεί το τέλος χαρτοσήμου και ισχύει το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής βάσει του ν.5135/2024, στο άρθρο 22 του οποίου 3 αναφέρει :

"1. Σε μισθώσεις ακινήτων που βρίσκονται στην ελληνική επικράτεια, όταν ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής είναι το Δημόσιο ή φορέας γενικής κυβέρνησης, επιβάλλεται Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής που υπολογίζεται επί του συμφωνηθέντος μισθώματος με εφαρμογή συντελεστή τρία κόμμα εξήντα τοις εκατό (3,60%).

2. Για τις συμβάσεις της παρ. 1, υποκείμενος στο Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής και βαρυνόμενος με τη

σχετική δαπάνη είναι ο αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου ή του φορέα γενικής κυβέρνησης.

3. Εφόσον αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου ή του φορέα γενικής κυβέρνησης είναι ο εκμισθωτής, το οφειλόμενο Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής αποδίδεται από αυτόν σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5. Αν αυτός απαλλάσσεται της υποχρέωσης υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής αποδίδεται από αυτόν εφάπαξ για το σύνολο των συμβατικών μισθωμάτων σύμφωνα με τη διαδικασία και εντός της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 5. Αν αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου ή του φορέα γενικής κυβέρνησης είναι ο μισθωτής, η δήλωση υποβάλλεται και το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής αποδίδεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 5."

Με βάση την διάταξη αυτή, από 1ης Δεκεμβρίου 2024 υπόχρεος για την απόδοση του Ψηφιακού Τέλους Συναλλαγής για μισθώματα που εισπράττουν οι φορείς γενικής κυβέρνησης, όπως οι δήμοι, είναι ο μισθωτής οποίος πρέπει να το αποδίδει έως το τέλος του επόμενου μήνα από τον μήνα που αφορά. Δηλαδή δε θα γίνεται απόδοσή του από τον δήμο με τη φορολογική δήλωση όπως προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 5, η οποία αφορά από τις οντότητες του ιδιωτικού τομέα.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που οι δήμοι είναι μισθωτές, δηλαδή υπόχρεος για την απόδοση είναι ο αντισυμβαλλόμενός τους εκμισθωτής.

Το μίσθωμα, που θα επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία θα αυξηθεί μετά την λήξη του πρώτου έτους σύμφωνα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ετησίως σύμφωνα με τα στοιχεία του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή όπως αυτά διατίθενται στην ιστοσελίδα της ΕΛΣΤΑΤ

Άρθρο 3^ο : Συμμετοχή ενδιαφερομένων - Δικαιολογητικά

Γενικά:

Ο Δήμαρχος με τη δημοσίευση της διακήρυξης καλεί τους ενδιαφερομένους όπως, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής εκδηλώσουν ενδιαφέρον (παρ.4Αα άρθρο 5 Π.Δ. 270/81)

Για την έναρξη δε της προθεσμίας αυτής λαμβάνεται υπόψη η τελευταία υποχρεωτική, σύμφωνα με τον ν.3548/2007, δημοσίευση της προκήρυξης. (Ελ. Συν. Τμ. 7 Πράξη 60/2012)

Η Ολομέλεια του ΝΣΚ με την υπ' αριθ. 177/2019 Γνωμοδότηση έκρινε τα εξής:

α) Κατά τη διαδικασία μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, θα πρέπει να γίνονται δεκτοί προς μίσθωση χώροι ακινήτων, ως προς τους οποίους επιτρέπεται η μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 2 του ν. 4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 34 του ν. 4546/2018, σε συνδυασμό όμως με τον ειδικό νόμο 3130/2003.

Επομένως, πρέπει για το παραδεκτό της προσφοράς, να προσκομίζεται μέχρι το πέρας της μισθωτικής διαδικασίας είτε οικοδομική άδεια που να καλύπτει το σύνολο των προσφερόμενων χώρων είτε βεβαίωση της αρμόδιας Αρχής ότι υφίσταται νόμιμα το ακίνητο ως προς όλους τους προσφερόμενους χώρους, μετά την περαίωση της υπαγωγής του στο ν.4495/2017, ώστε να διασφαλίζεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ασφάλειας η σύνταξη και ανάρτηση όλων των προβλεπόμενων μελετών.

β) Στις περιπτώσεις που τίθεται θέμα καταβολής κοινοχρήστων δαπανών από το Δημόσιο, πρέπει να προβλέπεται η τροποποίηση της σύστασης ιδιοκτησίας και του Πίνακα Κατανομής Κοινοχρήστων Δαπανών με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μέχρι το πέρας της μισθωτικής διαδικασίας.

γ) Η διακήρυξη απαιτείται να έχει το περιεχόμενο που προβλέπεται στο νόμο, και κυρίως στο άρθρο 7 του ν.3130/2003 και να προβλέπει (άρθρο 10 του ν.3130/2003) την προσκόμιση οικοδομικής άδειας που να καλύπτει ολόκληρο το προσφερόμενο ακίνητο ή βεβαίωση της αρμόδιας Αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του στο ν.4495/2017. Σύμφωνα δε με την περίπτωση θ' του άρθρου 7 του ν.3130/2003 να αναφέρονται οι λοιπές βεβαιώσεις που απαιτούνται, ενόψει των ιδιαίτερων συνθηκών που πρέπει να πληροί το ακίνητο, όπως ενδεικτικά πυρασφάλειας, προσβασιμότητας και γενικά εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ

Αναλυτικά:

3.1 Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής και κοινοπραξίες.

3.2 Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, καλούνται να υποβάλουν αυτοπροσώπως ή δια πληρεξουσίου, ο οποίος θα προσκομίσει ειδικό συμβολαιογραφικό έγγραφο πληρεξουσιότητας, αίτηση-προσφορά ενδιαφέροντος, μέσα σε προθεσμία είκοσι [20] ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, την οποία παραλαμβάνουν από το Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας -Κτηματολογίου – Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών του ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ, κατόπιν επί τόπου επισκέψεως στην διεύθυνση Φιλαδελφείας 87 & Μπόσδα, 136 73 Αχαρνές ή τηλεφωνικής

επικοινωνίας (Τηλ. 213-2072361, 213-2072367), κατά τις εργάσιμες ημέρες και μεταξύ των ωρών 07:00 π.μ.- 15:00 μ.μ.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση, που υποβάλλεται στην Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ, καθώς και μετά από την επίσκεψη στην επίσημη Ιστοσελίδα του Δήμου Αχαρνών «www.acharnes.gr»

Όσοι διαγωνιζόμενοι δεν είναι κάτοικοι Αχαρνών, θα πρέπει να υποβάλλουν δήλωση με την οποία θα διορίζουν πληρεξούσιο και αντίκλητο στις Αχαρνές, προς τον οποίο μπορεί να γίνει από το Δήμο κάθε συναφής προς τη δημοπρασία κοινοποίηση.

3.3 Σε περίπτωση, που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., η υποβολή της αίτησης γίνεται από το Δ/ντα Σύμβουλο ή από τρίτο πρόσωπο, εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ. στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στον πληρεξούσιο της εταιρίας να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής. Ο πληρεξούσιος της εταιρίας οφείλει κατά την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει σε φωτοαντίγραφο το Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης του καταστατικού της εταιρίας όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό. Σε περίπτωση που είναι απαραίτητο να υποβληθούν υπεύθυνες δηλώσεις θα πρέπει να υπάρχει σχετική εντολή στο ανωτέρω πρακτικό.

Επίσης και στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Ε.Π.Ε., Ο.Ε., Ε.Ε., ΙΚΕ ή Σύλλογο/Σωματείο η υποβολή της αίτησης θα γίνεται από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας και είναι απαραίτητη η προσκόμιση σε φωτοαντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας (και το σχετικό Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης στην περίπτωση της Ε.Π.Ε.) όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό.

3.4 Η αίτηση, η οποία κατατίθεται εκτός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς, πρέπει να αναγράφει τη λεπτομερή περιγραφή του προσφερομένου ακινήτου, τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται (συμπληρώνεται στο έντυπο της αίτησης), και να συνοδεύεται από σφραγισμένο φάκελο, επί του οποίου θα αναγράφονται η επωνυμία και τα στοιχεία επικοινωνίας του διαγωνιζόμενου, τα στοιχεία της διακήρυξης, (τίτλος, αριθμός πρωτοκόλλου) και θα περιλαμβάνει τα κάτωθι δικαιολογητικά:

α) Υπεύθυνη δήλωση, η οποία δύναται να έχει εκδοθεί ηλεκτρονικά μέσω « gov.gr » ή να φέρει θεώρηση του γνήσιου υπογραφής του εκμισθωτή :

- ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα
- ότι δεν έχει μεταβληθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς
- ότι για το υπό μίσθωση ακίνητο συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 1 των όρων της διακήρυξης με τίτλο «Περιγραφή μισθίου»
- ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλειά και δεν υφίσταται καμιά υποχρέωση του Δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οιονδήποτε

β) Αντίγραφα αστυνομικής ταυτότητας είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

γ) Τεχνική έκθεση υπογεγραμμένη από μηχανικό στην οποία περιλαμβάνονται λεπτομερώς, η χρήση καθώς και τα εμβαδά όλων των ορόφων, η θέση και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, η στατική επάρκεια αυτού καθώς και τα πλήρη στοιχεία του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) του ακινήτου.

δ) Αντίγραφα τίτλων κυριότητας του ακινήτου και πιστοποιητικών μεταγραφής ή καταχώρησής τους νόμιμα μεταγεγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολόγιο αντίστοιχα, καθώς και πιστοποιητικό ΑΑΔΕΕ/ΕΝΦΙΑ και Ε9.

ε) Αντίγραφο κανονισμού πολυκατοικίας σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία (στην περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση περί μη υπάρξης αυτού).

στ) Αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου, σύμφωνης με την χρήση γης.

ζ) Αντίγραφα **σχεδίων κατόψεων** και **τομών** στεγασμένων χώρων σε κλίμακα 1:50 και **τοπογραφικό διάγραμμα** οικοπέδου,(θεωρημένα από μηχανικό).

η) Βεβαίωση υπογεγραμμένη - η οποία δύναται να έχει εκδοθεί ηλεκτρονικά μέσω « gov.gr » ή να

φέρει θεώρηση του γνήσιου υπογραφής - από δύο Πολ. Μηχανικούς, στην οποία να βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό, πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο. Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες ν' αναφέρονται σ' αυτές και να βεβαιώνουν ότι έχουν αποκατασταθεί.

θ) Ηλεκτρολογικό σχέδιο σε περίπτωση που δεν υπάρχει ή αν είναι παλιό κατά την κρίση της ΔΕΗ και Ηλεκτρολογικό Πιστοποιητικό Ασφάλειας.

ι) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) κατηγορίας από Α έως και Γ, όπως καθορίζεται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Β' 407 2010) και σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 6 του νόμου 4342/2015. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ή εκμισθωτή το ΠΕΑ ή αντίγραφό του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή. (παρ.2 άρθρο 12 Ν.4122/13, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 65 του Ν.4685/20) (Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/111748/705/19.11.2020).

Το ΠΕΑ περιλαμβάνει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, όπως προκύπτει από την ενεργειακή επιθεώρηση και τους υπολογισμούς, και κατ' ελάχιστον τα στοιχεία και πληροφορίες του άρθρου 13 της ΚΥΑ ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.06.2017 (ΦΕΚ 2367/12.07.2017 τεύχος Β'). (παρ.1 άρθρο 13 ΚΥΑ ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.06.2017 (ΦΕΚ 2367/12.07.2017 τεύχος Β'), όπως τροποποιήθηκε από την ΚΥΑ ΔΕΠΕΑ/οικ.170472/18.01.2018 (ΦΕΚ 181/26.01.2018 τεύχος Β')

Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), κατά παρέκκλιση από τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 12 του Ν.4122/13, στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, συνοδευόμενο από το πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή του άρθρου 21. (παρ.3 άρθρο 12 Ν.4122/13, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 65 του Ν.4685/20) (Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/111748/705/19.11.2020)

Κατά την έντυπη ή ηλεκτρονική δήλωση στην αρμόδια Δημόσια Αρχή μίσθωσης (μακροχρόνιας, βραχυχρόνιας, υπεκμίσθωσης) σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ καταχωρίζεται υποχρεωτικά σε αυτή. (παρ.8 άρθρο 12 Ν.4122/13, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 65 του Ν.4685/20) (Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/111748/705/19.11.2020)

Κατά τη σύναψη νέας σύμβασης μίσθωσης από δημόσιους φορείς, το κτίριο απαιτείται να ανήκει τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β' από 1ης.1.2023 και να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας από 1ης.1.2026.

ια) Πιστοποιητικό πυρασφάλειας, θεωρημένο από την Πυροσβεστική Υπηρεσία. Οι διατάξεις πυροπροστασίας διέπονται από τα Π.Δ.71/88 ή 41/18 ανάλογα με το έτος κατασκευής του κτιρίου και την ημερομηνία εκδοθέντος του 1ου πιστοποιητικού πυρασφάλειας.

ιβ) Πιστοποιητικό ανελκυστήρα, αναφορικά με τον περιοδικό έλεγχο και την τακτική συντήρηση του από αδειούχο τεχνικό καθώς και την απόδειξη συμμόρφωσης με την Οδηγία 95/16/ΕΚ για την ασφάλεια λειτουργίας του.

ιγ) Βεβαίωση υδραυλικού (να διαθέτει σφραγίδα) για την εύρυθμη λειτουργία της υφιστάμενης υδραυλικής εγκατάστασης του υπό μίσθωση κτιρίου.

ιδ) Αποδεικτικά έγγραφα σχετικά με τις υποδομές κοινής ωφέλειας αναφορικά με το ότι υφίστανται:

- Ανεξάρτητοι μετρητές για ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση και τηλεπικοινωνίες.
- Σταθερό δίκτυο δεδομένων (δομημένη καλωδίωση).

3.5 Τα ανωτέρω δικαιολογητικά εκτός από τα πρωτότυπα θα κατατίθενται σε επιπλέον δύο αντίγραφα και θα περιλαμβάνονται μέσα στον σφραγισμένο φάκελο.

Τα δικαιολογητικά θα πρέπει:

α) Να μην έχουν ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές, κενά, συγκοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους τιμές ή την ταυτότητα των εκμισθωτών.

β) Να αναγράφουν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.

γ) Να είναι σαφή και πλήρη.

Η αίτηση συμμετοχής δεν περιλαμβάνεται στον φάκελο, αλλά μόνο τον συνοδεύει.

Οι υπεύθυνες δηλώσεις σε περίπτωση εταιριών ή άλλων νομικών προσώπων θα υπογράφονται από το νόμιμο εκπρόσωπό τους και θα φέρουν εταιρική σφραγίδα.

3.6 Οι προσφορές αποστέλλονται στην αρμόδια Επιτροπή, η οποία με επιτόπια έρευνα κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και συντάσσει πρακτικό.

Για όσα ακίνητα κριθούν κατάλληλα συντάσσει ξεχωριστό πρακτικό για να ορίσει τη μισθωτική τους αξία.

3.7 Οι συμμετέχοντες θα δηλώνουν ενώπιον της τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας της δημοπρασίας την οικονομική προσφορά, προφορικά κατά αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Άρθρο 4^ο : Δικαιολογητικά διενέργειας δημοπρασίας

Αυτοί των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα από την Επιτροπή του άρθρου 7 Π.Δ. 270/81 και θα λάβουν μέρος στη δημοπρασία, θα προσκομίσουν πριν από τη διεξαγωγή της δημοπρασίας τα εξής:

α) Βεβαίωση της ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου περί του, ότι δεν είναι οφειλέτες του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.

β) Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

γ) Υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα δηλώνεται, ότι ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σ' αυτόν, να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται, ώστε να καταστεί λειτουργικό το ακίνητο.

Άρθρο 5^ο : Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας - Κατακύρωση

5.1 Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική θα διενεργηθεί, στο Δημαρχείο Αχαρνών στην διεύθυνση Φιλαδελφείας 87 & Μπόσδα, 136 73 Αχαρνές ,ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού, σε μέρα και ώρα που θα ορισθεί από τον Δήμαρχο, εφαρμοζόμενων αυστηρώς των διατάξεων των άρθρων 4 έως 6 του Π.Δ. 270/81 και διεξάγεται σε δύο φάσεις **A και B.**

5.2 Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής :

α) Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο και παραλαμβάνονται από το Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας -Κτηματολογίου – Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών του ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ, σε σφραγισμένο φάκελο μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία, τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως 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 στο Δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Για τα ακίνητα που βρέθηκαν κατάλληλα συντάσσει ξεχωριστό πρακτικό για να ορίσει τη μισθωτική τους αξία.

β) Διενέργεια δημοπρασίας. Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας καλώντας με αποδεικτικό να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Οι συμμετέχοντες θα δηλώσουν την οικονομική προσφορά τους ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται **πρακτικό σε απλό χαρτί,** το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον τελευταίο μειοδότη.

5.3 Αν ο μειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά καλείται εγγράφως από τον πρόεδρο της Επιτροπής **εντός προθεσμίας 48 ωρών να συμμορφωθεί. Αν παρέλθει άκαρπη η προθεσμία, ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται.**

5.4 Οι διαγωνιζόμενοι δικαιούνται πριν από την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας να ζητούν όσες διαισθητικές θεωρούν αναγκαίες γιατί μετά την κατακύρωση θα απορρίπτεται κάθε αίτησή τους για αποζημίωση που θα προκύπτει από την αιτία αυτή.

5.5 Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, που θα ελεγχθεί από άποψη νομιμότητας από την αρμόδια Διοικητική Αρχή (Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής).

Ο τελευταίος μειοδότης κανένα δικαίωμα δεν μπορεί να προβάλλει για τυχόν ζημία του, που θα προέλθει α) από την καθυστέρηση της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας ή τη μη έγκριση αυτών από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή τη μη έγκριση της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ή από άλλη αρμόδια αρχή, β) από οποιοδήποτε κώλυμα που τυχόν θα εμφανισθεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου.

5.6 Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από την Δημοτική Επιτροπή.

Άρθρο 6^ο: Υπογραφή Μισθωτηρίου - Συμβολαίου

Η απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, κοινοποιείται στον τελευταίο μειοδότη με αποδεικτικό παραλαβής, ο οποίος υποχρεούται, εντός δέκα ημερών από της κοινοποιήσεως, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της συμβάσεως, διαφορετικά ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί έλαττον διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη, (παρ.2Αζ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81) που υποχρεώνεται απέναντι στο Δήμο να πληρώσει την τυχόν διαφορά του μισθώματος, αν κατά τη νέα σύμβαση επιτευχθεί μεγαλύτερο μίσθωμα από αυτό της προηγούμενης δημοπρασίας, για το χρονικό διάστημα που αναλογεί από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση για την υπογραφή του μισθωτηρίου-συμβολαίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

Η σύμβαση θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα μετά τη λήξη της προθεσμίας των 10 ημερών της προηγούμενης παραγράφου (παρ.2Αη άρθρο 3 Π.Δ. 270/81)

Ο έγγραφος τύπος της σύμβασης, ο οποίος, μάλιστα, εφόσον προβλέπεται «για το κύρος» της σύμβασης, ως προϋπόθεση, δηλαδή, για την έγκυρη σύναψή της, είναι κατ' αρχήν συστατικός. Επομένως, τυχόν παράλειψή του καθιστά τη σχετική σύμβαση άκυρη. (Ελ.Συν. Τμ.7 Πράξη 187/2011)

Υποχρεώσεις συμβαλλομένων για την εκτέλεση της σύμβασης

i) Η Δημόσια Υπηρεσία, (ως Δημόσιες υπηρεσίες για την εφαρμογή), νοούνται και οι Δήμοι. που συμβάλλεται με ιδιώτη εκμισθωτή, πρέπει:

- να μεριμνά, ώστε να αναγράφονται υποχρεωτικά στο μισθωτήριο τα πλήρη στοιχεία του ιδιώτη, ήτοι ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, διεύθυνση, ΑΦΜ, αριθμός δελτίου ταυτότητας ή αντίστοιχων εγγράφων, που προβλέπονται στο άρθρο 3 Ν.2690/1999, όπως ισχύει, καθώς και η Δ.Ο. Υ., στην οποία υπάγεται αυτός,
- να χορηγεί αντίγραφο του μισθωτηρίου στον ιδιώτη εκμισθωτή, προκειμένου να το χρησιμοποιεί για κάθε νόμιμη χρήση (όπως π.χ. ως δικαιολογητικό για την καταβολή των μισθωμάτων από την αρμόδια Υπηρεσία).

ii) Οι εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας υποχρεούνται να δηλώνουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την ημερομηνία που λαμβάνει χώρα η τροποποίηση της, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία. Σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώνει τη λύση αυτής μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση της, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.

Η «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας», η οποία υποβάλλεται λόγω τροποποίησης των όρων της μίσθωσης με βάση διάταξη νόμου ή δικαστική απόφαση, υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη δημοσίευση του νόμου ή την κοινοποίηση της απόφασης αντίστοιχα. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση λύσης της μίσθωσης με βάση νόμο ή δικαστική απόφαση.(παρ.1 άρθρο 1 ΠΟΛ 1162/03.08.2018 (ΦΕΚ 3579/22.08.2018 τεύχος Β') όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 της Α.Α.Δ.Ε. Α.1112/12.08.2022 (ΦΕΚ 4352/16.08.2022 τεύχος Β'))

Οι δηλώσεις των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης υποβάλλονται με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτυακής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) στο δικτυακό τόπο www.aade.gr .(παρ.1 άρθρο 3 ΠΟΛ 1162/03.08.2018 (ΦΕΚ 3579/22.08.2018 τεύχος Β')

Με την οριστικοποίηση της υποβολής, τα πρόσωπα που συμβάλλονται στη μίσθωση, θα ενημερώνονται με μήνυμα στα εισερχόμενα μηνύματα του λογαριασμού τους στο TAXISnet, αφού εισέλθουν με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών πρόσβασης στο TAXISnet.

Ο Δήμος μέσω του νόμιμου εκπροσώπου του, που έχει οριστεί για να διαχειρίζεται τις διαδικασίες των δηλώσεων μίσθωσης ανατρέχει στην υποβληθείσα δήλωση και προβαίνει στην ηλεκτρονική αποδοχή ή μη της δήλωσης. Στην περίπτωση μη αποδοχής, συμπληρώνονται οι λόγοι μη αποδοχής σε ειδικό πεδίο. (άρθρο 7 ΠΟΛ 1162/03.08.2018 (ΦΕΚ 3579/22.08.2018 τεύχος Β')

Άρθρο 7^ο :Δικαιώματα - Υποχρεώσεις Εκμισθωτή

7.1 Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δήμου μέσα στην προθεσμία που θα ορισθεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο, κατάλληλο και αφού προηγουμένως προβεί με δαπάνες του στις επισκευές λειτουργικότητας του κτηρίου και προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που ενδεχομένως θα επισημάνει η Εκτιμητική Επιτροπή, προσκομίζοντας και το σχετικό πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία.

Για την βεβαίωση της εκτέλεσης των εργασιών και την προσκόμιση των δικαιολογητικών σύμφωνα με τις επισημάνσεις της Επιτροπής, θα συνταχθεί τελικό πρακτικό εκτίμησης από την ίδια ως άνω Επιτροπή.

Για τις ως άνω υποχρεώσεις, καθώς και για το χρόνο εκτέλεσής τους (ο οποίος, ανάλογα και με τις εργασίες που θα προκύψουν δε θα πρέπει να ξεπερνά τους 6 μήνες από την υπογραφή του μισθωτηρίου) ο εκμισθωτής καταθέτει δήλωση κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, η οποία αναγράφεται στο πρακτικό αυτής.

Μετά την παρέλευση της παραπάνω τασσομένης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί οι ως άνω επισκευές ή δεν έχουν προσκομισθεί τα δικαιολογητικά ή το πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια:

α) να μην καταβάλει μισθώματα μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή να προσκομισθούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή **β)** να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία ή με απ' ευθείας μίσθωση άλλου χώρου σε βάρος του εκμισθωτή.

Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος προβαίνει σε νέα μίσθωση και το αποτέλεσμα της βαρύνει τον μειοδότη, που υποχρεώνεται απέναντι στο Δήμο να πληρώσει την τυχόν διαφορά του μισθώματος, αν κατά τη νέα σύμβαση επιτευχθεί μεγαλύτερο μίσθωμα, για το χρονικό διάστημα που αναλογεί από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται για την παράδοση του μισθίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

Η διαφορά αυτή βεβαιώνεται ως δημοτικό έσοδο σε βάρος του εκμισθωτή και εισπράττεται κατά τις διατάξεις περί βεβαίωσης και είσπραξης δημοτικών εσόδων. Δεν αποκλείεται ακόμη να επιδιώξει ο Δήμος και την αποζημίωσή του για κάθε άλλη ζημία, που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, μη έγκαιρη παράδοση του μισθίου.

7.2 Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται με δαπάνες του να μεριμνήσει ώστε το μίσθιο να είναι συνδεδεμένο και σε πλήρη λειτουργία με τα δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης και τηλεφώνου.

7.3 Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να προσκομίσει φύλλο ελέγχου συντήρησης καυστήρα πετρελαίου – φυσικού αερίου, καθώς και πιστοποιητικό ηλεκτρολογικής εγκατάστασης «εφαρμογή νέας οδηγίας κατά ΕΛΟΤ HD 384».

7.4 Ο εκμισθωτής βαρύνεται με την ετήσια τακτική δαπάνη της συντήρησης και επισκευής βλαβών από τη χρήση των ανελκυστήρων και των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης και πυρασφάλειας και λοιπών παγίων εγκαταστάσεων. Επίσης, ο εκμισθωτής οφείλει να διατηρεί με δαπάνες του το μίσθιο ασφαλισμένο κατά των κινδύνων πυρός και πλημμύρας.

Οι ιδιοκτήτες των κτιρίων υποχρεούνται να διατηρούν τις τεχνικές υποδομές σε άριστη κατάσταση και προβαίνουν σε Έλεγχο του κτιρίου ανά 5 χρόνια για αναφορικά με την στατικότητα &

πυρασφάλεια.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν πραγματοποιεί την τακτική συντήρηση ή αρνηθεί ή δεν αποκαταστήσει τη βλάβη μέσα στην προθεσμία που ορίζεται με ειδοποίηση, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια: α) να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή να πραγματοποιηθεί η συντήρηση ή **β)** να εκτελέσει όλες τις απαιτούμενες εργασίες σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση – βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου ή **γ)** να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία ή με απ' ευθείας μίσθωση άλλου χώρου σε βάρος του εκμισθωτή.

Άρθρο 8^ο: Παραλαβή – Παράδοση Μισθίου

Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης, όπως αναφέρεται στη σύμβαση, να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δημοσίου κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. (παρ.1 άρθρο 17 Ν.3130/03) (άρθρο 574 ΑΚ)

Για την παραλαβή του μισθωμένου ακινήτου από το Δημόσιο συντάσσεται πρωτόκολλο, από επιτροπή που αποτελείται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που πρόκειται να εγκατασταθεί ή είναι ήδη εγκατεστημένη και από έναν μηχανικό. Με το πρωτόκολλο αυτό διαπιστώνεται η γενική και ειδική κατάσταση του μισθωμένου ακινήτου, όπως ορίζεται στους όρους της σχετικής διακήρυξης δημοπρασίας, του πρακτικού καταλληλότητας και της σύμβασης μίσθωσης. Το πρωτόκολλο αυτό υπογράφεται και από τον εκμισθωτή του ακινήτου, ο οποίος προσκαλείται εγγράφως από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας να παραστεί στην παράδοση και παραλαβή. Εάν ο εκμισθωτής δεν προσέλθει στην καθορισμένη ημερομηνία, εφαρμόζονται οι συνέπειες των παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του Ν.3130/03. (παρ.3 άρθρο 17 Ν.3130/03)

Η παράδοση, του χώρου στο Δήμο με την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως έναρξη εκπληρώσεως της συμβάσεως, διότι η τυχόν έναρξη εκτελέσεως της συμβάσεως, για την οποία δεν τηρήθηκε ο έγγραφος τύπος, θεραπεύει μόνο την έλλειψη του εγγράφου τύπου της αποδοχής από τον αντισυμβαλλόμενο του Δήμου. (Ελ.Συν. Τμ.7 Πράξη 187/2011)

Ο εκμισθωτής θα κληθεί για να παραστεί αυτοπροσώπως είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή ή την απόδοση σ' αυτόν του μισθίου, ενώ σε περίπτωση που αρνηθεί να παραλάβει το ακίνητο, θα συνταχθεί έγγραφο από την Υπηρεσία, το οποίο θα του κοινοποιηθεί με απόδειξη και στο οποίο θα αναφέρεται από πού θα παραλάβει τα κλειδιά του μισθίου.

Άρθρο 9^ο: Δικαιώματα - Υποχρεώσεις Μισθωτή

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

9.2 Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

9.3 Ο μισθωτής δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού, σε τυχαίο γεγονός ή λόγω ανωτέρας βίας.

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

9.5 Ο μισθωτής μετά από συνεννόηση με τον εκμισθωτή, έχει δικαίωμα με δικές του δαπάνες να κάνει διαρρυθμίσεις ή διάφορες κατασκευές που θα εξυπηρετούν το σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί το ακίνητο και οι οποίες μετά την παράδοση της χρήσης από το Δήμο παραμένουν στο μίσθιο, εκτός εάν ο Δήμος αποφασίσει την απομάκρυνσή τους.

9.6 Ο μισθωτής μπορεί, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο υπηρεσία διαφορετική εκείνης για την οποία η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς για το λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωσης ή πρόσθετου μισθώματος.

9.7 Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση (π.χ. κατανάλωση φυσικού αερίου), κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου, καθώς και τα κοινόχρηστα του υπό μίσθωση χώρου βαρύνουν το μισθωτή.

9.8 Ο μισθωτής δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού, σε τυχαίο γεγονός ή λόγω ανωτέρας βίας.

Άρθρο 10^ο: Διάρκεια - Λήξη Μίσθωσης

10.1 Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου, σύμφωνα με το πρωτόκολλο παραλαβής, όπως ορίζεται στο άρθρο 8 και η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 12 (δώδεκα) έτη, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3130/2003, με δυνατότητα παράτασης, η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ των δυο συμβαλλομένων μερών.

Αναπροσαρμογή του μισθώματος, θα γίνει στο τρίτο έτος (και για κάθε επόμενο έτος), θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και όταν ο Δείκτης είναι αρνητικός το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό.

10.2 Ο μισθωτής επιφυλάσσει για τον εαυτό του το δικαίωμα να μπορεί οποτεδήποτε πριν την λήξη της σύμβασης μίσθωσης να καταγγείλει τη σύμβαση και να προβεί σε μονομερή λύση της χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, χωρίς ο τελευταίος να δικαιούται σε αποζημίωση για την πρόωγη λύση της σύμβασης μίσθωσης.

10.3 Σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος αρχίζει **από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου** και παύει από την παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 8 του παρόντος.

10.4 Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωθέν οίκημα πέραν του συμφωνηθέντος χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται έναντι μισθώματος ίσου προς το καταβαλλόμενο κατά τη λήξη της μίσθωσης (αποζημίωση χρήσης) και για όσο χρόνο απαιτηθεί και οπωσδήποτε μέχρι την υπογραφή νέας σύμβασης με άλλο ή τον ίδιο εκμισθωτή.

10.5. Η παράταση της μίσθωσης διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 22 «Εξωσυμβατική χρήση-Παράταση μίσθωσης» του Ν. 3130/03 και ορίζεται κατά τα εξής:

10.5.1. Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται

10.5.2. Η χρήση από το Δημόσιο ακινήτου, που μισθώθηκε για στέγαση ή κάλυψη λειτουργικών αναγκών Δημόσιας Υπηρεσίας, πέρα από το χρόνο λήξης της μίσθωσης ή της παράτασης της, που έγινε κατά τις κείμενες διατάξεις, θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση. Αν δεν προβλεπόταν αναπροσαρμογή μισθώματος της μίσθωσης που έληξε, η αναπροσαρμογή του μισθώματος της σιωπηρής παράτασης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Η πληρωμή του μισθώματος αυτού γίνεται ύστερα από αναφορά του προϊσταμένου της στεγασμένης υπηρεσίας, ο οποίος βεβαιώνει τη συνέχιση της χρήσης του ακινήτου από το Δημόσιο.

10.5.3. Επιτρέπεται η από πλευράς Δημοσίου μονομερής παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα μέχρι τρία έτη με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από σχετική γνωμοδότηση της αρμόδιας Επιτροπής Στέγασης.

Η απόφαση αυτή κοινοποιείται από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία στον εκμισθωτή έναν τουλάχιστον μήνα πριν από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, αφού όμως προηγηθεί η διενέργεια δύο τουλάχιστον δημοπρασιών για μίσθωση άλλου ακινήτου, οι οποίες απέβησαν άγονες ή ασύμφωρες.

10.5.4. Το δικαίωμα του Δημοσίου για μονομερή παράταση της μίσθωσης ισχύει ακόμη και στην περίπτωση που δεν έχει αναγραφεί ο σχετικός όρος στη σύμβαση μίσθωσης

Άρθρο 11^ο: Δημοσίευση Διακήρυξης

Η Διακήρυξη καθώς και η Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί με φροντίδα του δημάρχου τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής

στον πίνακα ανακοινώσεων της έδρας του δήμου, ως δημοσιότερου μέρους προβολής ανακοινώσεων και συντάσσεται αποδεικτικό τοιχοκόλλησης από δύο μάρτυρες, (άρθρο 4 παρ.1 ΠΔ 270/81).
Η Διακήρυξη καθώς και η Περίληψη της διακήρυξης αναρτάται επίσης και στην επίσημη Ιστοσελίδα του Δήμου Αχαρνών «www.acharnes.gr»

Άρθρο 12^ο: Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το δημοτικό συμβούλιο ή το Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης λόγω ασύμφωτου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφασης του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

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

Άρθρο 13^ο: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας - Κτηματολογίου – Απαλλοτριώσεων της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών του ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ κατόπιν επί τόπου επισκέψεως στην διεύθυνση Φιλαδελφείας 87 & Μπόσδα, 136 73 Αχαρνές ή τηλεφωνικής επικοινωνίας (Τηλ. 213-2072361, 213-2072367), κατά τις εργάσιμες ημέρες και μεταξύ των ωρών 07:00 π.μ.- 15:00 μ.μ.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση, που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση, καθώς και από την επίσημη Ιστοσελίδα του Δήμου Αχαρνών «www.acharnes.gr»

Καταληκτική ημερομηνία κατάθεσης προσφορών: Τετάρτη, 17-12-2025, ώρα:15:00 μ.μ.
--

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ

ΒΡΕΤΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ