

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθ.Αποφ.349/2022

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Από το Πρακτικό 27/2022 της συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής
του Δήμου Πρέβεζας**

Θέμα:« Κατάρτιση όρων διακήρυξης μίσθωσης ακινήτου για στέγαση Κοινωνικού Παντοπωλείου -& αποθήκης ΤΕΒΑ».

Στην Πρέβεζα, σήμερα **Πέμπτη 2 Ιουνίου 2022** και ώρα 12:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση με την διαδικασία της τηλεδιάσκεψης η Οικονομική Επιτροπή Πρέβεζας, σύμφωνα με την Π.Ν.Π. με ΦΕΚ 55/Α/11-3-2020 και την ΥΠ.ΕΣ. Εγκ. 426/ΑΠ:77233/13.11.2020, ύστερα από την αρ.πρωτ.9107/27-05-2022 πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/10.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο εννέα (9) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Γεωργάκος Νικόλαος Πρόεδρος	
2. Δαρδαμάνης Ιωάννης - Τακτικό μέλος	
3. Ακρίβης Κωνσταντίνος - Τακτικό μέλος	
4. Κουμπής Γρηγόρης - Τακτικό μέλος	
5. Σαριάνογλου Γεώργιος- Τακτικό μέλος	
6. Ματέρης Κων/νος - Τακτικό μέλος	
7. Ανωγιάτης Αθανάσιος- Τακτικό μέλος	
8. Ντόντης Γεώργιος - Τακτικό μέλος	
9. Κύρλας Κωνσταντίνος- Αναπληρ.μέλος	

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κ. Μ.Κιτσαντά, δημοτική υπάλληλο.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **8^ο θέμα ημερήσιας διάταξης** παρουσίασε την εισήγηση της Δ/σης Διοικητικών Υπηρεσιών, του Δήμου Πρέβεζας (αρμ.υπάλ.Α.Τσουτσάνη), που έχει ως εξής:

«...Επειδή σύμφωνα με την αριθμ. 282/20 (ΑΔΑ 6ΘΟΚΩΞΧ-ΥΘΕ) με θέμα <Έγκριση υποβολής αιτήματος τροποποίησης της Απόφασης ένταξης της πράξης <Δομή παροχής Βασικών αγαθών Κοινωνικό Φαρμακείο-Κοινωνικό Παντοπωλείο του Δήμου Πρέβεζας>, με Κωδικό ΟΠΣ 50021328, που αφορά στην παράταση της διάρκειας χρηματοδότησης της Πράξης και αντίστοιχη αύξηση του συνολικού προϋπολογισμού 490.100,00 ευρώ απο το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα <Ήπειρος 2014-2020> έως τα τέλη του έτους 2023, & την αριθμ. 418/119, με ΑΔΑ Ψ460ΩΞΧ-ΕΒΞ Α.Δ.Σ. , περί ορισμού επιτροπής δημοπρασιών καθώς και την εξαιρετική ανάγκη που έχει δημιουργηθεί για στέγαση του κοινωνικού παντοπωλείου

Εισηγούμεστε για εξέταση την κατάρτιση όρων διακήρυξης μίσθωσης ακινήτου για στέγαση του Κοινωνικού Παντοπωλείου (και αποθηκών ΤΕΒΑ)..».

Ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Ο.Ε. να αποφασίσουν σχετικά.
 Η Οικονομική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της,

- τις διατάξεις των άρθρων και 72,75 του Ν. 3852/2010,
- την εισήγηση της υπηρεσίας
- την εγκύκλιο με αριθμ.93/60173/23-8-2019 του ΥΠΕΣ,
- την Π.Ν.Π. με ΦΕΚ 55/Α/11-3-2020
- την ΥΠ.ΕΣ. Εγκ. 426/ΑΠ:77233/13.11.2020,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ (ΟΜΟΦΩΝΑ)

Καταρτίζει τους όρους της δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για στέγαση Κοινωνικού Παντοπωλείου -& αποθήκης ΤΕΒΑ, ως εξής:

• Περιγραφή χαρακτηριστικά και θέση ακινήτου(μισθίου)

Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να βρίσκεται στον αστικό ιστό της πόλης Πρέβεζας. Να είναι εύκολα προσβάσιμο για το κοινό καθώς και για την διέλευση και στάση- στάθμευση μεγάλου φορτηγού αυτοκινήτου νταλίκας μεταφοράς εμπορευμάτων μέσω δημοτικής οδού ή άλλου κοινόχρηστου χώρου.

Να έχει συνολικό εμβαδό, τουλάχιστον εβδομήντα έως εκατόν είκοσι (120,00τ.μ.), να είναι ισόγειο διαμέρισμα διαχωρισμένο σε δύο χώρους έτσι ώστε ο ένας εξ αυτών να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο διοίκησης εξυπηρέτησης του κοινού και ο άλλος ως αποθήκη του κοινωνικού παντοπωλείου και δύο τουαλέτες εκ των οποίων η μία να είναι προσβάσιμη από ΑΜΕΑ.

• Τρόπος διενέργειας της Δημοπρασίας.

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις(στάδια) ως εξής Α' Στάδιο . Εκδήλωση ενδιαφέροντος-αξιολόγηση προσφερόμενων ακινήτων.
 Β' Στάδιο . Διενέργεια μειοδοτικού διαγωνισμού-ανακήρυξη μειοδότη.

• Χρονική διάρκεια μίσθωσης-έναρξη μισθωτικής περιόδου.

Η μίσθωση θα διαρκέσει τρία (3) χρόνια), με δυνατότητα παράτασης για τρία (3) επιπλέον χρόνια, μετά από απόφαση Δημοτικού συμβουλίου. Η διάρκεια της μίσθωσης αρχίζει από την ημερομηνία παράδοσης του μισθίου. Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να εγκαταλείψει οποτεδήποτε το ακίνητο και να λύσει μονομερώς τη σύμβαση, πριν λήξει η συμφωνημένη διάρκεια της μίσθωσης, εφ' όσον αποκτηθεί ιδιόκτητο ακίνητο που θα μπορεί να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες της υπηρεσίας, χωρίς να παράγεται κανένα δικαίωμα αποζημίωσης του ιδιοκτήτη του ακινήτου που έχει μισθώσει ο Δήμος και για κανέναν προβαλλόμενο λόγο.Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση λύσης της σύμβασης για τη συστέγαση της υπηρεσίας με άλλη δημοτική υπηρεσία και σε οποιοδήποτε ακίνητο ή στην περίπτωση κατάργησης της στεγαζόμενης υπηρεσίας.

Σε όλες τις περιπτώσεις ο Δήμος οφείλει να ειδοποιήσει εγγράφως τον εκμισθωτή τριάντα (30) ημέρες πριν τη λύση της σύμβασης.

• Πληρωμή μισθώματος-Εγγύηση

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί από τη δημοπρασία θα παραμείνει σταθερό μέχρι την 1-1-2025, σύμφωνα με την διάταξη της παρ.4 του άρθρου 2 του Ν.4081/2012 όπως τροποποιήθηκε με την διάταξη του άρθρου 102 του Ν.4316/2014.

Μετά την 1-1-2025 και εφ' όσον δεν θα ισχύουν ειδικές διατάξεις που να απαγορεύουν την αύξηση των μισθωμάτων που καταβάλουν οι ΟΤΑ, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται σε ποσοστό ίσο με το ποσοστό της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδακάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.).

Η αναπροσαρμογή δεν θα εφαρμόζεται στην περίπτωση που το μίσθωμα υπερβαίνει, μετά τις σχετικές αναπροσαρμογές, το έξι τοις εκατό(6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου.

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης στο μισθίο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου και καταβάλλεται ανά τρίμηνο στο τέλος κάθε τριμηνίας, με Χρηματικό Ένταλμα Πληρωμής.

Ο Δήμος δεν υποχρεούται να καταβάλλει καμία εγγύηση στον εκμισθωτή για την καλή χρήση του μισθίου και την πιστή τήρηση των όρων της σύμβασης, ούτε υποχρεούται στην προκαταβολή μισθωμάτων ως εγγυοδοσία.

- **Στοιχεία ακινήτων**

Τα προσφερόμενα ακίνητα πρέπει να προορίζονται ή να είναι κατάλληλα διασκευασμένα, να είναι κατασκευαστικά έτοιμα για άμεση εγκατάσταση των υπηρεσιών και να πληρούν τους όρους που περιγράφονται στο <Προσάρτημα >της παρούσας.

Το ακίνητο πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (φωτισμού, αερισμού, θέρμανσης πρόσβασης ΑΜΕΑ).

Το κτίριο πρέπει να έχει α)πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τις οριζόμενες στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων, και β) να διαθέτει Πιστοποιητικό Ενεργητικής Πυροπροστασίας .

Δικαίωμα συμμετοχής . Στον διαγωνισμό γίνονται δεκτοί κύριοι , επικαρπωτές, των οποίων τα ακίνητα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και είναι απολύτως έτοιμα και κατάλληλα για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού.

- **Εκπροσώπηση**

Ανώνυμες Εταιρείες εκπροσωπούνται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου τους στο οποίο έχει παραχωρηθεί το σχετικό δικαίωμα, προσκομίζοντας επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας δημοσιευμένο στο ΦΕΚ και πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης.

Φυσικά πρόσωπα μπορούν να εκπροσωπηθούν από τρίτον με ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

ΕΠΕ, ΟΕ, ΕΕ Ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρείες εκπροσωπούνται από τον Διαχειριστή τους ή από άλλο νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, προσκομίζοντας επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού.

Κοινοπραξίες - οι προσφορές κατατίθενται από κοινό εκπρόσωπο , διορισμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή από όλα τα κοινοπρακτούντα μέλη.

Αν κάποιος συμμετέχει για λογαριασμό άλλου προσώπου (φυσικού ή νομικού) οφείλει να προσκομίσει συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο του ενδιαφερόμενου-κατόχου του ακινήτου ή της ενδιαφερόμενης εταιρείας ή κοινοπραξίας, νομίμως υπογεγραμμένο

- **Υποβολή και ισχύς προσφορών (προτάσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος)**

Η κατάθεση των προσφορών (προτάσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος) γίνεται εντός της προβλεπόμενηςπροθεσμίας της παραγράφου Α' περίπτωση Α1 του όρου (18) της παρούσας. Η κατάθεση γίνεται στο γραφείο πρωτοκόλλου του Δήμου Πρέβεζας, επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου και Μπαχούμη, τις εργάσιμες ημέρες και ώρες που ισχύουν για τις δημοτικές υπηρεσίες.

Ταχυδρομική αποστολή. Γίνεται με συστημένο φάκελο ,που θα παραληφθεί εντός της ταχθείσας προθεσμίας , με ευθύνη του αποστολέα. Προσφορά που διαβιβάστηκε με φάκελο ο οποίος παραλήφθηκε μετά την οριζόμενη προθεσμία, για να κριθεί εμπρόθεσμη, πρέπει να αποδεικνύεται, από τη σφραγίδα του ταχυδρομείου ή από σχετική ότι έχει αποσταλεί εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

Οι προσφορές πρέπει να είναι πλήρεις και σαφείς. Προσφορές υπό αίρεση ή επιφύλαξη απορρίπτονται ως अपαράδεκτες.

Οι συμμετέχοντες δεν δικαιούνται αποζημίωσης για δαπάνες σχετικές με την προετοιμασία και υποβολή φακέλων προσφοράς.

Οι προσφορές ισχύουν και δεσμεύουν τους συμμετέχοντες για διάστημα (100)ημερών από την ημερομηνία λήξης της διαδικασίας υποβολής τους. Η προθεσμία μπορεί να παρατείνεται με την έγγραφη συγκατάθεση του συμμετέχοντος. Εντός του ανωτέρω διαστήματος πρέπει να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία και να έχει υπογραφεί συμφωνητικό μίσθωσης.

Η συμμετοχή στον διαγωνισμό συνεπάγεται την ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων και των προϋποθέσεων της διακήρυξης .

- **Δικαίωμα αποζημίωσης**

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

- **Σύμβαση-Παράδοση του μισθίου**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση , που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής , της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την

σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως και η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση και ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, ευθυνόμενος για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης. Για την υπογραφή της σύμβασης οφείλει να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στην υπεύθυνη δήλωσή του της τελειταίας περίπτωσης της παρ.Α3 του όρου (18). Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά. Επίσης υποχρεούται να παραδώσει το μισθίο στον προϊστάμενο της υπο στέγασης υπηρεσίας ή στον Δήμαρχο οπότε ολοκληρώνεται η διαδικασία και αποδεσμεύονται οι εγγυήσεις. Για την παράδοση -παραλαβή συντάσσεται σχετικό πρωτόκολλο. Από την ημερομηνία παράδοσης αρχίζει η υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων.

- **Μεταβίβαση κυριότητας μισθίου**

Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ή της νομής του μισθωμένου ακινήτου, ο νέος κύριος, νομέας ή κάτοχος ή επικαρπωτής αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις που πωλητή που απορρέουν από την παρούσα μίσθωση, ο δε πωλητής είναι υποχρεωμένος προτού να μεταβιβαστεί το ακίνητο να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο τα στοιχεία του νέου ιδιοκτήτη ή νομέα ή κατόχου, καθώς επίσης υποχρεούται να ενημερώσει τον ίδιο για τη συγκεκριμένη μισθωτική δέσμευση του ακινήτου. Ο νέος ιδιοκτήτης, νομέας, κάτοχος ή επικαρπωτής θεωρείται εφεξής εκμισθωτής και το μίσθωμα καταβάλλεται στο όνομα του εφ' όσον γνωστοποιηθούν στην υπηρεσία του Δήμου τα σχετικά δικαιολογητικά.

- **Εγγύηση συμμετοχής**

Ουδείς είναι δεκτός στη δημοπρασία αν δεν έχει προσκομίσει την εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας, ή γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων που προλέπεται στην περι.Α3 της παρ.Α του όρου (18) της παρούσης με τίτλο <Δικαιολογητικά συμμετοχής>. Η εγγυητική επιστρέφεται στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που απορρίφθηκαν από τη δεύτερη φάση της δημοπρασίας, αφού προσκομίσουν υπεύθυνη δήλωση περί μη άσκησης ένστασης ή προσφυγής ή οποιουδήποτε ένδικου μέσου.

Στους συμμετέχοντες και στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού οι εγγυητικές επιστρέφονται μετά την υπογραφή της σύμβασης με τον μειοδότη εκμισθωτή. Σε περίπτωση άρνησης του μειοδότη να υπογράψει το συμφωνητικό, τότε η εγγυητική καταπίπτει χωρίς καμία ειδική διαδικασία υπέρ του Δήμου και εφαρμόζονται οι όροι και οι διατάξεις που διέπουν τη συγκεκριμένη περίπτωση.

- **Προσθήκες εξπολισμού -Επισκευές μισθίου-αποκατάσταση φθορών**

Οποιαδήποτε προσθήκη διαμόρφωση ή εγκατάσταση αντικειμένων στο μισθίο από τον μισθωτή συμφωνείται ότι γίνεται επ' ωφελεία του Δήμου, δικαιουμένου του τελευταίου να αφαιρέσει κάθε εγκατάσταση που έγινε με έξοδά του και να αποδώσει το μισθίο στην κατάσταση που το παρέλαβε.

Όταν απαιτηθούν εργασίες επισκευής ή αποκατάστασης φθορών του μισθίου που οφείλονται σε ανωτέρα βία ή φυσικά αίτια ή στην φυσική φθορά των υλικών, το κόστος αυτών βαρύνει τον εκμισθωτή.

Σε περίπτωση αρνήσεως ο μισθωτής δικαιούται να προβεί εναλλακτικά είτε σε μονομερή καταγγελία της σύμβασης κα τη διεξαγωγή νέας δημοπρασίας για την εξεύρεση ακινήτου. Η ποινική ρήτρα στη περίπτωση αυτή ανέρχεται σε ποσό ίσο προς (4) μηνιαία μισθώματα και βεβαιώνεται με τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης των δημοτικών εσόδων. Είτε στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των απαιτούμενων εργασιών, είτε στην επισκευή των βλαβών, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη, που θα προκύπτει από τη βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας, από τα επόμενα μισθώματα.

- **Ακίνητα με κατασκευαστικές ατέλειες(Ειδική διάταξη που έχει εφαρμογή μόνον κατά την επαναληπτική δημοπρασία).**

Στην περίπτωση που όλα τα προσφερόμενα ακίνητα και κατά τον επαναληπτικό διαγωνισμό πληρούν τις προϋποθέσεις του όρου (1) και του <προσαρτήματος> αλλά παρουσιάζουν κατασκευαστικές ατέλειες, τότε η επιτροπή ελέγχου διατηρεί το δικαίωμα, σε συνεργασία με τις αρμόδιες δημοτικές υπηρεσίες, να συντάξει ειδική τεχνική έκθεση καταγραφής των ελλείψεων για κάθε προσφερόμενο ακίνητο και να ζητήσει από τους ιδιοκτήτες έγγραφη διαβεβαίωση για την άμεση συμπλήρωσή τους. Οι συμπληρωματικές εργασίες πρέπει να ολοκληρωθούν εντός (30) ημερολογιακών ημερών, ενώ η προθεσμία για την ολοκλήρωση του ελέγχου καταλληλότητας των ακινήτων παρατείνεται επίσης για (30) ημέρες. Για να γίνει δεκτή η πρόταση -δέσμευση ιδιοκτήτη για τη συμπλήρωση των ελλείψεων, σύμφωνα με τα ανωτέρω, πρέπει να καταθέσει στον Δήμο εγγυητική επιστολή για την πιστή τήρηση του

χρονοδιαγράμματος και την ορθή κατασκευή των εργασιών , ύψους 1.000 ευρώ , η οποία θα καταπέσει υπέρ του Δήμου σε περίπτωση μη έγκαιρης υλοποίησης της δέσμευσης. Αν η διαδικασία ολοκληρωθεί κανονικά η εγγυητική επιστρέφεται μετά την υπογραφή της σύμβασης.

14Α) Υποχρεώσεις εκμισθωτή

Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να εκτελεί τις αναγκαίες επισκευές στο μισθίο και να επανορθώσει τις φθορές μέσα σε ορισμένη προθεσμία, μετά από σχετική ειδοποίηση από τον Δήμο. Σε περίπτωση αρνήσεως ή μη εκτελέσεως των εργασιών ο Δήμος έχει το δικαίωμα

α) να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρις εκτελέσεως αυτών

β) να προβεί στην μονομερή αζήμια λύση της μίσθωσης και και εν συνεχεία στην μίσθωση άλλου ακινήτου, είτε κατόπιν μειοδοτικού διαγωνισμού, είτε απευθείας εις βάρος του ιδιοκτήτη.

γ) Να εκτελέσει τις επισκευές αυτού, σε βάρος του εκμισθωτή και εις βάρος της εγγεγραμμένης στον προϋπολογισμό του Δήμου πίστωσης των μισθωμάτων. Το ποσό της δαπάνης παρακρατείται από τα μισθώματα που πρέπει να πληρωθούν μετά την εκτέλεση των εργασιών, κατόπιν βεβαιώσεως της Τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραδώσει κατά τον συμφωνηθέντα χρόνο το μισθίο, στη χρήση του Δήμου κατάλληλο και σύμφωνα με τους όρους τόσο της Διακήρυξης όσο και του Μισθωτηρίου Συμβολαίου, διαφορετικά λύεται η μίσθωση από το Δήμο, υπέρ του οποίου καταπίπτει η κατατεθειμένη εγγύηση. Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν.

14Β) Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου και εν γένει το μισθίο σε καλή κατάσταση . Ο Δήμος δεν υπόκειται σε καμία αποζημίωση υπέρ του εκμισθωτή.

Εάν από τη συνήθη χρήση ή κακή κατασκευή του κτιρίου ή από τυχαίο γεγονός προκληθούν βλάβες ή ζημιά στο μισθίο ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μισθίο. Επίσης ο μισθωτής απαλλάσσεται από κάθε δαπάνη για επισκευή των εκτός του μισθίου κοινοχρήστων εγκαταστάσεων της οικοδομής.

15) Κρατήσεις

Το μισθώμα υπόκειται στις πρακάτω κρατήσεις που βαρύνουν τον εκμισθωτή

1. Υπέρ ΤΕΑΔΥ σε ποσοστό 1,5 % (άρθρο 2 παρ.1 του Ν.1726/44 και άρθρο 30 παρ.1 του Ν.2262/52.

2. Χαρτόσημα 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20%.

3. Ο/Η εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει πριν την υπογραφή της σύμβασης τα έξοδα δημοσίευσης της διακήρυξης.

16) Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του δημάρχου πριν από την έναρξη της διαδικασίας της Α' (πρώτης) φάσης , με την τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος, και στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου .

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στην εφημερίδα.....

17) Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον κ.Δήμαρχο εάν δεν παρουσιαστεί ενδιαφερόμενος -μειοδότης ή αν όλες οι προσφορές κριθούν ακατάλληλες από την αρμόδια επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας ακινήτων.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον κ.Δήμαρχο εάν δεν παρουσιασθεί ενδιαφερόμενος-μειοδότης ή αν όλες οι προσφορές κριθούν ακατάλληλες από την αρμόδια επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας ακινήτων. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική Επιτροπή ή το δημοτικό συμβούλιο λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή από αρμόδια διοικητική αρχή λόγω σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας.

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό ή 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. Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου

αναφερόμενης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης , πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημέρα της διενέργειας της δημοπρασίας , διεξάγεται δε σύμφωνα με τους όρους της αρχικής σύμβασης

18) Διενέργεια Δημοπρασίας

Α' Στάδιο

Εκδήλωση ενδιαφέροντος-αξιολόγηση προσφερομένων ακινήτων

Α1 Κάθε ενδιαφερόμενος για να γίνει δεκτός στη διαδικασία πρέπει οπωσδήποτε να υποβάλει στην υπηρεσία πρωτοκόλλου στον Δήμο γραπτή πρόταση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, που θα έχει συνταχθεί ως Υπεύθυνη Δήλωση, με την οποία θα δηλώνει την πρόθεσή του να προσφέρει για εκμίσθωση συγκεκριμένο ακίνητο ιδιοκτησίας του, υποβάλλοντας ταυτόχρονα τα νομιμοποιητικά έγγραφα και δικαιολογητικά συμμετοχής, (που περιγράφονται στην παρ.Α.3 της παρούσης). Ήτοι 1. Επικυρωμένο φωτοαντίγραφο των νόμιμων τίτλων κυριότητας (συμβόλαιο) 2. Θεωρημένα απο την Πολεοδομία αντίγραφα -οικοδομικής άδειας, -τοπογραφικό διάγραμμα και -σχεδιαγράμματα κατόψεων 3. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407 Β',9-4-2010) όπου απαιτείται ,

4.Πιστοποιητικό Ενεργειακής Πυροπροστασίας & Υπεύθυνες δηλώσεις

α. Ενός Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού ή Αρχιτέκτονα για την τήρηση των πυροσβεστικών διατάξεων (παθητική πυροπροστασία) και β.Ενός Διπλωματούχου Μηχανολόγου ή Ηλεκτρολόγου Μηχανικού για την τήρηση των πυροσβεστικών διατάξεων (ενεργητικής πυροπροστασίας).

Η προθεσμία υποβολής των προτάσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος ορίζεται σε δέκα (10) ημέρες απο την επόμενη της επίσημης δημοσίευσης της διακήρυξης στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου, που θα ολοκληρώνεται σε ημέρα επίσημης αργίας ή Σαββατοκύριακο , παρατείνεται η διαδικασία υποβολής μέχρι το τέλος του κανονικού ωραρίου εργασίας των δημοτικών υπηρεσιών της επόμενης εργάσιμης ημέρας.

Στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία αποστέλλει τις προσφορές στην εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ./τος 270/81 για τον έλεγχο και την αξιολόγηση των ακινήτων, η οποία μετά απο επιτόπια έρευνα αξιολογεί τα προσφερόμενα ακίνητα, κρίνει την καταλληλότητα αυτών καθώς επίσης κρίνει αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και γνωμοδοτεί με σχετική έκθεση.

Α.2 Διενέργεια αξιολόγησης

Έλεγχος Δικαιολογητικών

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υποβολής των προτάσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η εκτιμητική επιτροπή (αξιολόγησης ελέγχου και καταλληλότητας ακινήτων) θα προβεί στον έλεγχο των δικαιολογητικών, των τυπικών και τεχνικών στοιχείων και γενικά της πληρότητας και εγκυρότητας του φακέλου βάσει των απαιτήσεων της διακήρυξης. Σε περίπτωση ασαφειών η Επιτροπή μπορεί να ζητήσει γραπτές διευκρινήσεις, που ο ενδιαφερόμενος οφείλει να προσκομίσει εντός (3) εργασιμών ημερών απο τη σχετική ειδοποίηση. Σημειώνεται ότι η αναζήτηση διευκρινήσεων δεν αποτελεί δικαίωμα των συμμετεχόντων αλλά δυνατότητα της επιτροπής που μπορεί κατά την κρίση της να ενεργοποιεί, χωρίς αυτό να αποτελεί δυνατότητα συμπλήρωσης ελλείψεων εκ των υστέρων. Φάκελοι που παρουσιάζουν αποκλίσεις απο τους όρους της διακήρυξης απορρίπτονται ως απαράδεκτοι γεγονός που συνεπάγεται τον αποκλεισμό του μετέχοντος απο τη διαγωνιστική διαδικασία.

Επιτόπιος έλεγχος κτηρίων-ακινήτων.

- Η Επιτροπή θα προβεί στην αξιολόγηση τωνπροσφερομένων ακινήτων διεξάγοντας επιτόπιο έλεγχο-αυτοψία παρουσία του ιδιοκτήτη. Για τον σκοπό αυτό οφείλει να ενημερώσει τον ιδιοκτήτη, με κάθε πρόσφορο τροπο, για την ημερομηνία της επικείμενης επίσκεψης, (3) τρεις ημερολογιακές ημέρες πριν απο αυτήν.

Έκθεση Εκτίμησης καταλληλότητας.

Η επιτροπή , αφού προσμετρήσει όλα τα απαραίτητα στοιχεία θα συντάξει σχετική έκθεση καταλληλότητας, εντός δέκα (10) ημερών απο της λήψεως της διαδικασίας υποβολής των προσφορών. Με την έκθεση θα αποφαινεται περί της ανταπόκρισης του φακέλου της προσφοράς στις απαιτήσεις και στους όρους της διακήρυξης και περί της καταλληλότητας ή μη

του κάθε ακινήτου χωριστά. Η έκθεση θα είναι τεκμηριωμένη και θα απορρέει από πραγματικά στοιχεία και δεδομένα του φακέλου και των κτιρίων. Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου πρέπει να αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Κατόπιν αυτών, όλες οι εκθέσεις αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στον δήμο, προκειμένου να κοινοποιηθούν στους ενδιαφερόμενους και να διεξαχθεί το δεύτερο στάδιο του διαγωνισμού.

Η διαδικασία του όρου (13) <Ακίνητα με κατασκευαστικές ατέλειες> της παρούσας έχει εφαρμογή μόνο στην περίπτωση μη προσφοράς κατασκευαστικά άρτιου ακινήτου και κατά την επαναληπτική δημοπρασία.

-Ένσταση κατά αποκλεισμού ενδιαφερόμενου από τη διαδικασία της Β' φάσης.

Συμμετέχων του οποίου η τεχνική προσφορά ή το ακίνητο κριθούν απορριπτέα ως ακατάλληλα ή για οποιονδήποτε λόγο, μπορεί να υποβάλλει ένσταση ενώπιον της οικονομικής Επιτροπής, εντός αποκλειστικής προθεσμίας (5) πέντε ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της έκθεσης αποκλεισμού του, για την εξέταση της οποίας μπορεί να ζητηθεί η άποψη της εκτιμητικής επιτροπής ή η διενέργεια νέας αυτοψίας εφόσον αυτή κριθεί απαραίτητη. Οι ενστάσεις εξετάζονται από την Οικονομική Επιτροπή στην επόμενη συνεδρίασή της και πριν τη διενέργεια της Β' φάσης της Δημοπρασίας.

A.3 Δικαιολογητικά συμμετοχής (απαιτούνται στην Α' φάση).

Κάθε ενδιαφερόμενος πρέπει να καταθέσει με την πρόταση εκδήλωσης ενδιαφέροντος τα παρακάτω δικαιολογητικά

-Εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό ποσού 250,00 ευρώ.

-Τίτλους ιδιοκτησίας ακινήτου και πιστοποιητικό μεταγραφής του.

-Αντίγραφο οικοδομικής άδειας θεωρημένο από το αρμόδιο γραφείο δόμησης ή βεβαίωση νομιμοποίησης-τακτοποίησης του ακινήτου εμ βάση τις διατάξεις του Ν.4178/2013 ή άλλων σχετικών διατάξεων.

-Τοπογραφικό διάγραμμα ή χάρτη ή σκαρίφημα, θεωρημένα από ιδιώτη μηχανικό, στο οποίο, θα προσδιορίζεται το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο.

-Κάτοψη σε κλίμακα 1:50 του χώρου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές Γ.Ο.Κ. Με αποτύπωση της εσωτερικής διαρρύθμισης, στο οποίο να αναφέρεται το εμβαδόν του προσφερόμενου ακινήτου.

-Υπεύθυνη δήλωση ότι θα καταθέσει πριν την υπογραφή της σύμβασης τα εξής δικαιολογητικά

-Δήλωση στατικής επάρκειας.

-Πιστοποιητικό Ενεργειακής απόδοσης εφόσον απαιτείται.

-Δήλωση Ηλεκτρολόγου εγκατάσταση

-Βεβαίωση Μηχανικού ότι δεν υπάρχουν Πολεοδομικές αυθαιρεσίες.

B.Στάδιο

Διενέργεια μειοδοτικού διαγωνισμού-ανακήρυξη μειοδότη.

B.1.) Διενέργεια δημοπρασίας.

Ο Δήμαρχος με απόφασή του, ορίζει ημέρα τόπο και ώρα διεξαγωγής της προφορικής, ανοικτής, μειοδοτικής δημοπρασίας, καλώντας να λάβουν μέρος σ' αυτήν μόνο οι συμμετέχοντες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης και συνεπώς δεν έχουν αποκλειστεί από τη δεύτερη.

Κριτήριο κατακύρωσης της δημοπρασίας ορίζεται η οικονομικότερη προσφορά (χαμηλότερο μηνιαίο μίσθωμα) για το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου. Συνεπώς μειοδότης θα ανακηρυχθεί αυτός που θα υποβάλλει τη χαμηλότερη οικονομική προσφορά, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Στην περίπτωση δύο ή περισσότερων ίσων οικονομικών προσφορών εγκρίνεται από την Οικονομική Επιτροπή αυτή που αντιστοιχεί στο κτίριο όπου βρίσκεται σε μικρότερη απόσταση από την είσοδο του Δημαρχείου.

Η σχετική ειδοποίηση θα κοινοποιηθεί προς όλους τους διακιούχους συμμετοχής στην Β' φάση, από το αρμόδιο γραφείο του Δήμου (Οικονομική υπηρεσία /γραφείο ακίνητης περιουσίας), το αργότερο πέντε (5) ημερολογιακές ημέρες πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, μέσω έντυπης ή ηλεκτρονικής αλληλογραφίας ή μέσω τηλεομοιοτυπίας, τηρώντας σχετικό αποδεικτικό, αναλόγως του τρόπου αποστολής.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο, μετά τη λήψη της δημοπρασίας, υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή. Η δημοπρασία θα γίνει σε δημόσια συνεδρίαση ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής. Οι μειοδοτικές προσφορές εγγράφονται στον πίνακα της επιτροπής κατά τη σειρά εκφώνησης. Κατόπιν αρχίζει η προφορική διαδικασία με εναρκτήριο σημείο (τιμή εκκίνησης) τη χαμηλότερη εκ των ανωτέρω προσφορά. Οι προσφορές θα αναφέρονται σε συνολικό μηνιαίο μίσθωμα, χωρίς να αναλύονται σε τιμή ανά τετραγωνικό

μέτρο προσφερόμενης επιφάνειας και ο συναγωνισμός θα γίνει επι της προσφερόμενης συνολικής τιμής.

Στην περίπτωση μίσθωσης του ακινήτου που ο Δήμος καταλαμβάνει και χρησιμοποιεί μέχρι σήμερα, το μίσθωμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το καταβαλλόμενο σύμφωνα με την τελευταία σύμβαση, (πράξη Ελ.Συν. 159/2014, τμήμα 7).

Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική και δεσμεύει τον μειοδότη, η δε υποχρέωση μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως στον επόμενο και δεσμεύει τον τελευταίο.

Η Οικονομική Επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο εάν θεωρήσουν το αποτέλεσμα της δημοπρασίας ασύμφορο για τον Δήμο, την ακυρώνουν, οπότε αυτή επαναλαμβάνεται.

Προσάρτημα Διακήρυξης

Στο παρόν προσάρτημα περιγράφονται τα χαρακτηριστικά και οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληροί το κάθε προσφερόμενο ακίνητο, προκειμένου να κριθεί κατάλληλο από την αρμόδια επιτροπή και να γίνει δεκτό στη δημοπρασία.

Α.Γενική περιγραφή.

1) Στο κτίριο πρέπει να έχουν εφαρμοστεί οι κανονισμοί που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

2) Οι εσωτερικοί και εξωτερικοί χώροι του κτιρίου πρέπει να έχουν κατάλληλη διαμόρφωση για της εξασφάλιση της οριζόντιας και κάθετης προσπέλασης από άτομα με κινητικά προβλήματα- αναπηρίες (ΑμεΑ) βάσει του ισχύοντος Οικοδομικού Κανονισμού.

3) Το κτίριο δεν πρέπει να έχει φθορές στον φέροντα οργανισμό ή στην τοιχοποιία ή στα επιχρίσματα.

4) Να μην έχει σοβαρές φθορές στα κουφώματα, στα είδη υγιεινής ή στις εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροφωτισμού, οι οποίες καθιστούν το κτίριο μη λειτουργικό.

5) Η εσωτερική διαρύθμιση του κτιρίου πρέπει να περιλαμβάνει έναν αυτόνομο χώρο χρήσης γραφείου και έναν χώρο αποθήκευσης τροφίμων και δύο τουαλέτες εκ των οποίων η μία να είναι προσβάσιμη από ΑμεΑ.

6) Το δάπεδο πρέπει να είναι στρωμένο με μάρμαρο ή κεραμικά πλακίδια ή ξύλινο δάπεδο. Οι κλίμακες πρέπει να φέρουν στο άκρο κάθε βαθμίδα ειδική αντιολισθητική ταινία.

7) Πρέπει να καλύπτονται οι απαιτήσεις του Κανονισμού Πυροπροστασίας.

8) Πρέπει να υπάρχει ένας μετρητής της ΔΕΗ που θα καταμετρά την κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος στο μισθίο

9) Εάν ο χώρος βρίσκεται στον όροφο απαιτείται η λειτουργία ανελκυστήρα.

10) Το ακίνητο πρέπει να διαθέτει υδραυλικές και αποχετευτικές εγκαταστάσεις σε λειτουργία, εσωτερικές καλωδιώσεις τηλεφωνικής επικοινωνίας καθώς και δίκτυο ηλεκτρικής εγκατάστασης.

19) Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Βάσει των ανωτέρω όρων θα καταρτιστεί η διακήρυξη της δημοπρασίας, η οποία θα δημοσιευτεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τα όσα ορίζει το άρθρο 3 του π.δ. 270/81.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **349/2022**.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
------------	---------

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ