



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ- ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 14/12/2017
Αριθ.Πρωτ.: 46847

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΕΠΑΝΑΛΗΠΤΙΚΗΣ ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση και λειτουργία του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης

Ο Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης

Έχοντας υπόψη:

- 1.** Τις διατάξεις του άρθρου 194 «Μίσθωση Ακινήτων από τους Δήμους & τις Κοινότητες», του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114/08-06-2006 τεύχος Α') «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων».
- 2.** Τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 18 του Ν. 3467/2006 περί συγκρότησης επιτροπής καταλληλότητας και επιλογής χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση σχολικής μονάδας, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 94 του Ν. 3852/2010, όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 44 του Ν.4257/2014 (ΦΕΚ 93/14-04-2014 τεύχος Α').
- 3.** Τις διατάξεις του Ν.3130/2003(ΦΕΚ 76/28-03/2003 τεύχος Α') «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
- 4.** Τις διατάξεις του Ν.3661/2008, της ΠΟΛ. 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών (περί Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης), τον Ν.4122/13 άρθρο 12 παρ. ε.
- 5.** Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/07-06-2010 τεύχος Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως ισχύει και ειδικότερα το άρθρο 65, παρ. 1 ε του άρθρου 72 & παρ. 4 του άρθρου 94, «Οικονομική Επιτροπή – Αρμοδιότητες», όπως αντικαταστάθηκε το στοιχείο 14 από τις διατάξεις της παρ.12 του άρθρου 8 του Ν. 4071/2012.
- 6.** Το Ν.3861/2010 (ΦΕΚ 112/13-7-2010 τεύχος Α') "Ενίσχυσης της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις", όπως ισχύει.
- 7.** Τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4242/2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις».
- 8.** Τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-09-1979 τεύχος Α') " Περὶ τρόπου ενέργειας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών".
- 9.** Τις διατάξεις του Π.Δ.270/81 (ΦΕΚ 77/30-03-1981 τεύχος Α') «Περὶ καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων Διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
- 10.** Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/95 «Κωδικοποίηση διατάξεων Νόμων περὶ εμπορικών μισθώσεων» για θέματα που αφορούν τη στέγαση Εκπαιδευτηρίων, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με τον Ν. 2741/1999.
- 11.** Το γεγονός ότι η αρμοδιότητα των δήμων μεταφέρθηκε από τις καταργούμενες νομαρχιακές διοικήσεις σύμφωνα με το άρθρο 94 του Ν.3852/2010 για τα ανωτέρω μισθώματα η πίστωση επιβαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου όμως για την κάλυψη αυτών λαμβάνεται ισόποση επιχορήγηση από το Υπ. Εσωτερικών.
- 12.** Την υπ' αρ. 37237/ΣΤ1/2007 (ΦΕΚ 635/27-04-2007 τεύχος Β') απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων περὶ καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων,

για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων.

13. Την υπ' αρ. 252/2015 και 319/2016 αποφάσεις Δημάρχου περί συγκρότησης επιτροπής καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων, για την επιλογή και εκτίμηση ακινήτου, κατάλληλου για τις στεγαστικές ανάγκες του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης της παρ.6 του αρθρ. 18 του Ν.3467/2006 ,καθώς και του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81.
14. Τις υπ' αρ. 218/23-6-16 και 234/30-6-16 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης διενέργειας δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου για την στέγαση του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης, λόγω λήξης της σύμβασης μίσθωσης με διενέργεια δημοπρασίας.
15. Την υπ' αρ. 378/7-12-2016 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί ορισμού μελών συγκρότησης επιτροπής διεξαγωγής Δημοπρασιών για την εκποίηση, μίσθωση ή εκμίσθωση πραγμάτων του Δήμου.
16. Το υπ' αριθ. Πρωτ. 166909/Α2/10-10-2016 έγγραφο του Τμήματος Μελετών του Υπουργείου Παιδείας σχετικά με την χορήγηση κτηριολογικού προγράμματος 2/θ ολοήμερου Νηπιαγωγείου δυναμικότητας 25 νηπίων για τη μίσθωση ακινήτου με σκοπό τη στέγαση του 4ου Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης.
17. Το υπ' αριθ.πρωτ.4784/14-04-2016 έγγραφο της Δ/νσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δ' Αθήνας του Υπουργείου Παιδείας σχετικά με τα χωροταξικά όρια σχολείων Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης.
18. Το υπ' αριθ.πρωτ. 24068/23-6-2017 έγγραφο του Τμήματος Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης της Δ/νσης Παιδείας- Πολιτισμού – Αθλητισμού του Δήμου με το οποίο αιτήθηκε την έναρξη της διεξαγωγής δημοπρασίας για την ανεύρεση κτιρίου για το 4^ο Νηπιαγωγείο Αργυρούπολης.
19. Το γεγονός μη ύπαρξης δημοτικών κτιρίων που να πληρούν τις προϋποθέσεις στέγασης.
20. Την υπ' αρ. 54/2017 απόφαση Δημάρχου Ελληνικού Αργυρούπολης περί ορισμού Αντιδημάρχων και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων.
21. Την υπ' αρ.214/03-10-2017 απόφαση Οικονομικής Επιτροπής με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι διεξαγωγής της δημοπρασίας.
22. Την υπ' αρ.293/12-12-2017 απόφαση Οικονομικής Επιτροπής με την οποία κηρύχθηκε άγονος ο διαγωνισμός και αποφασίστηκε η επαναληπτική διεξαγωγή της δημοπρασίας.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Μειοδοτική επαναληπτική δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου, για τη μίσθωση ακινήτου κατάλληλου για τη στέγαση και λειτουργία του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, με τους ακόλουθους όρους:

ΆΡΘΡΟ 1

Αντικείμενο Δημοπρασίας

1. Αντικείμενο της δημοπρασίας είναι η προσφορά για τη μίσθωση ακινήτου κατάλληλου για την κάλυψη αναγκών στέγασης του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης, **ωφέλιμης συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 370 τ.μ. εκ των οποίων τα 50 τ.μ. αντιστοιχούν στο υπόστεγο, δίχως να προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, και η μικτή επιφάνεια του κτίσματος ανέρχεται σε 463 τ.μ.,** με ενδεικτικό ποσοστό προσαύξησης 25% για χώρους κυκλοφορίας και οικοδομικά στοιχεία. **Στην περίπτωση ειδικών συνθηκών (μίσθωση υφιστάμενων κτισμάτων), όπως εν προκειμένω, γίνεται αποδεκτή η κοινή χρήση χώρων για περισσότερες της μίας λειτουργιών μπορούν να γίνου αποδεκτές οι παραδοχές του άρθρου 2 και η ελάχιστη αποδεκτή συνολική ωφέλιμη επιφάνεια των χώρων να ανέρχεται σε 217 τ.μ. και η μικτή επιφάνεια του κτηρίου προσδιορίζεται στα 271 τ.μ,** με την προαναφερθείσα παρατήρηση σχετικά με το ποσοστό της προσαύξησης (σύμφωνα με τα οριζόμενα στο υπ. αριθ. Πρωτ. 166909/Α2/10-10-2016 έγγραφο του Τμήματος Μελετών του Υπουργείου Παιδείας σχετικά με την χορήγηση κτηριολογικού προγράμματος 2/θ ολοήμερου Νηπιαγωγείου δυναμικότητας 25 νηπίων).

2. Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται στην περιοχή εντός των οικοδομικών τετραγώνων: **Αβέρωφ (από Κύπρου έως τέλος), Αθ. Διάκου (84 έως Αργοναυτών), Αργοναυτών (από Κύπρου έως τέλος), Αργυρουπόλεως (30 έως Κύπρου), Επτανήσου (21-27 & 2-38), Κολοκοτρώνη (45 έως Κύπρου και 38 έως Κύπρου), Κομνηνών (από Κύπρου έως τέλος), Κορίνθου (75-85 & 72 -74), Κύπρου (99 έως Αργοναυτών), Κωνσταντινουπόλεως (από Κύπρου έως τέλος), Μιλήτου (45 έως Αργοναυτών), Ξάνθου (όλη), Ομήρου (Λ. Αργυρουπόλεως έως 17 και Λ. Αργυρουπόλεως έως 24) του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης.**
3. Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας όπως: επαρκούς φωτισμού, θερμάνσεως, κανόνων υγιεινής, πυρασφάλειας, ασφάλειας, αερισμού, κλιματισμού, πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες κλπ, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, καθώς και τις ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμΕΑ.
4. Το ακίνητο πρέπει, κατά την ημέρα υποβολής της αίτησης - προσφοράς, να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του προσφέροντα και να είναι ελεύθερο παντός νομικού βάρους ή πραγματικού ελαττώματος, που να εμποδίζει την ακώλυτη χρήση του.
5. Η χρήση του προς μίσθωση χώρου, ως χώρου εκπαιδευτηρίου, πρέπει να επιτρέπεται από την οικοδομική άδεια αυτού ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης του χώρου σε χώρο εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
6. Κατ' ελάχιστο το μίσθιο θα πρέπει να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στην υπ' αρ. 37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635/27-04-2007 τεύχος Β') απόφαση Υπ. Παιδείας περί καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης, καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων.
7. Το μίσθιο θα πρέπει να διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών.

ΆΡΘΡΟ 2

Περιγραφή του μισθίου

Το προς μίσθωση κτίριο πρέπει να εξυπηρετεί τις ανάγκες εικοσιπέντε (25) νηπίων και θα πρέπει να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα ή με δυνατότητα διαρρύθμισης από τον προσφέροντα εκμισθωτή, σε αίθουσες διδασκαλίας και με τους βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία της εν λόγω σχολικής μονάδας όπως αυτοί περιγράφονται στον πίνακα ακολούθως:

α/α	Ονομασία Χώρων	αρ. θέσεων	τ.μ. χώρο	αρ. ομοίων χώρων	Συν. Εμβαδόν (τ.μ.)	τ.μ./ χώρο	αρ. ομοίων χώρων	Συν. Εμβαδόν (τ.μ.) ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	Διοίκησης				30			15	
1.1	Γραφείο νηπιαγωγών	2	15	1	15	15	1	15	
1.2	Χώρος υποδοχής γονέων - νηπίων		15	1	15	0	1		1.2.Χρησιμεύει και ως χώρος εκθέσεως εργασιών. Συσχέτιση με ΑΠΧ
2.	Βοηθητικοί χώροι				160			47	
2.1	Τραπεζαρία- κουζίνα & αποθηκευτικός χώρος	20	40	1	40	12	1	12	Η σίτιση πραγματοποιείται στην ΑΠΧ

2.2	Βεστιάριο νηπίων								
2.3	Χώροι Υγιεινής νηπίων		20	1	20	15	1	15	Αναλογία 1wc /10νήπια + 1 DC
2.4	Χώρος υγιεινής ΑΜΕΑ		5	1	5	5	1	5	
2.5	Χώρος υγιεινής ενηλίκων		5	1	5	0	1		
2.6	Γενική αποθήκη υλικού		15	1	15	15	1	15	Σε γειτνίαση με αίθουσες εργασίας απαραίτητος χώρος αποθήκευσης υλικού (εκπαιδευτικού εξοπλισμού, αναλώσιμων) για καθημερινή χρήση στο πλαίσιο της διδασκαλίας. Δύναται να προβλέπεται μικρή αποθήκη για κινητό εξοπλισμό και επίπλωση του του Ν/Γ στη στάθμη υπογείου
2.7	Υπόστεγο		50	1	50	50	1		Απαραίτητο για βροχερό καιρό. Δεν προσμετράται στο Σ.Δ
2.8	Λεβητοστάσιο-αποθήκη καυσίμων		25	1	25	25	1		Το ακριβές μέγεθος θα καθοριστεί βάσει της μελέτης Η/Μ εγκαταστάσεων. Δυνατότητα πρόβλεψης σε στάθμη υπογείου (δεν προσμετράται στο ΣΔ)
3	Χώροι εκπαιδευτικού & Κοινωνικού τομέα				180			155	
3.1	Αίθουσες εργασίας- διδασκαλίας	25	50	2	100	45	1	45	3.1 Απαραίτητος εξοπλισμός :

									παροχή ηλεκτρ. ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικών μέσων, γραμμή τηλεφώνου, υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας)
3.2	Αίθουσα ανάπαυσης	20	30	1	30	30	1	30	
3.3	Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων		50	1	50	80	1	80	
Συνολική Επιφάνεια Χώρων					370			217	
25% προσαύξηση για χώρους κυκλοφορίας και τοίχους					93			54	
Συνολική Επιφάνεια Κτηρίου					463			271	

Στην περίπτωση ειδικών συνθηκών (μίσθωση υφιστάμενων κτισμάτων), όπως εν προκειμένω, γίνεται αποδεκτή η κοινή χρήση χώρων για περισσότερες της μίας λειτουργιών- εφόσον είναι παρεμφερείς οι κτηριολογικές απαιτήσεις για τη διεξαγωγή τους – υπό την προϋπόθεση ότι δεν συμπίπτουν οι ώρες χρήσης τους και δεν αναιρεί ή αποτρέπει η μια την τέλεση της άλλης. Στο πλαίσιο αυτό στο πρότυπο κτηριολογικό πρόγραμμα 2/θ Νηπιαγωγείου και με γνώμονα ότι πρόκειται για 1/θ Νηπιαγωγείο μπορούν να γίνουν αποδεκτές, όπως αναφέρονται και στο υπ' αριθ. Πρωτ. 166909/Α2/10-10-2016 έγγραφο του Τμήματος Μελετών του Υπουργείου Παιδείας, οι κάτωθι παραδοχές:

- Η επιφάνεια της αίθουσας διδασκαλία να κυμαίνεται μεταξύ 45-50 τ.μ.
- Να προβλέπεται κουζίνα επιφάνειας 10-12 τ.μ αλλά η σίτιση να πραγματοποιείται στο χώρο της ΑΠΧ, διότι το φαγητό δεν παρασκευάζεται στο χώρο του Νηπιαγωγείου. Η κουζίνα χρησιμοποιείται για το ζέσταμα του φαγητού που τα νήπια έχουν φέρει από το σπίτι και πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα για το διαχωρισμό της από την τραπεζαρία (ή την ΑΠΧ) προς αποφυγή ενδεχόμενου ατυχήματος εξαιτίας προσέγγισης των μαθητών δίχως εποπτεία των νηπιαγωγών. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να γίνει δεκτή ένταξη σύνθεσης τύπου kitchenett (πολυκουζινάκι) που θα αποκρύπτεται με σύστημα roll top για το λόγο που προαναφέρθηκε.
- Να μην προβλέπεται ανεξάρτητος χώρος υγιεινής για το προσωπικό, αλλά να γίνεται χρήση του χώρου υγιεινής ΑΜΕΑ. Για τους δε χώρους υγιεινής νηπίων να τηρείται η αντιστοιχία 1 W.C./10 νήπια (με γνώμονα το εν δυνάμει συνολικό μαθητικό δυναμικό, ήτοι 25 νήπια).
- Η αποθήκη υλικού, όπως και οι χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων να εντάσσονται σε στάθμη υπογείου (οι επιφάνειες δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης). Συνιστάται δε η επιλογή πρόσβασης απευθείας από τον εξωτερικό χώρο.
- Όσον αφορά στην οργάνωση και λειτουργία της ΑΠΧ, διευκρινίζεται ότι οι κατευθύνσεις του αναλυτικού προγράμματος και οι μεθοδολογικές προσεγγίσεις απαιτούν ευελιξία και δυνατότητα ανασχεδιασμού του σχολικού χώρου, έτσι ώστε να εξυπηρετούνται αφενός η δημιουργία ομάδων εργασίας, αφετέρου η διαμόρφωση γωνιών (εργαστηρίου, ψηφιακής βιβλιοθήκης, εικαστικού εργαστηρίου, εργαστηρίου φυσικών επιστημών κ.ο.κ). Κατ' αυτή

την έννοια στον «πολυδύναμο χώρο» γύρω από τον οποίο διατάσσονται οι επιμέρους χώροι (αίθουσες, γραφείο, τραπεζαρία, χώροι υγιεινής, πρόσβαση αυλής) πρέπει να εξασφαλίζεται η διαμόρφωση «γωνιών- περιοχών» που δεν επηρεάζονται από διερχόμενες κινήσεις. Όταν η ΑΠΧ χρησιμοποιείται ως πολυδύναμος χώρος (υποδοχή νηπίων, σίτιση, χώρος συγκέντρωσης)πέραν της διεξαγωγής των ελεύθερων δραστηριοτήτων, η ωφέλιμη επιφάνεια της θα πρέπει να παρουσιάζει προσαύξηση για την κάλυψη των πολυποίκιλων λειτουργιών που φιλοξενεί (ενδεικτικά 80τ.μ).

- Την αυτοτέλεια του ωστόσο συνιστάται να διατηρεί ο χώρος που προορίζεται για την ανάπαυση των νηπίων και το διαχωρισμό του από οποιονδήποτε άλλο, διότι κατά την ώρα ξεκούρασης ενδέχεται κάποια παιδιά να παραμένουν ξύπνια και οι νηπιαγωγοί να τα απασχολούν με διάφορες δραστηριότητες. Εάν δε το μέγεθος του χώρου προβλέπεται αντίστοιχο με αυτό της αίθουσας διδασκαλίας δύναται μελλοντικά, σε πιθανή προαγωγή του Νηπιαγωγείου σε 2/θ να χρησιμοποιηθεί ως χώρος εκπαίδευσης.
- Οι λειτουργίες του Νηπιαγωγείου υποχρεωτικά αναπτύσσονται σε μια στάθμη (ισογείου) πλην των χώρων βοηθητικής χρήσης που δύναται να τοποθετηθούν σε στάθμη υπογείου.
- Το υπόστεγο (έστω και αν η επιφάνειά του δεν προσεγγίζει την απαιτούμενη) είναι χώρος απαραίτητος για τη συνάθροιση των μαθητών στη διάρκεια του διαλείμματος υπό συνθήκες προστασίας από τις καιρικές συνθήκες (σκίαση τους θερινούς μήνες, προφύλαξη από βροχή τους χειμερινούς). Συνίσταται δε η λειτουργική διασύνδεσή του, τόσο με τους κλειστούς (αίθουσες διδασκαλίας, υποδοχή – είσοδο)όσο και με την αυλή, προκειμένου να υπάρχει διαβάθμιση και ομαλή μετάβαση μεταξύ κλειστού- ημιυπαίθριου- υπαίθριου χώρου.
- Κεντροβαρικές διατάξεις δωματίων γύρω από έναν πολυδύναμο χώρο διευκολύνουν τη λειτουργική τους συσχέτιση και τον περιορισμό των επιφανειών των χώρων κυκλοφορίας.

ΑΡΘΡΟ 3 **Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε δώδεκα (12) χρόνια, και θα αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου από τον Διευθυντή της σχολικής μονάδας που θα εγκατασταθεί σε αυτό (άρθρο 4 του Ν. 3130/2003).

ΑΡΘΡΟ 4 **Διενέργεια Δημοπρασίας – Κατακύρωση**

Η δημοπρασία θα είναι φανερή και προφορική και θα διενεργηθεί στο Δημαρχείο (Λ. Κύπρου 68 Αργυρούπολη Αττικής) 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/τος 270/81.

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής :

α) Υποβολή Αίτησης - προσφοράς εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Οι αιτήσεις - προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος κατατίθενται στο πρωτόκολλο του Δήμου σε σφραγισμένο φάκελο μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης και στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία τις αποστέλλει στην Επιτροπή καταλληλότητας και επιλογής, του άρθρου 18, παρ. 6 του Ν. 3467/2006, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η Επιτροπή αυτή, συντάσσει σχετική Έκθεση αξιολόγησης, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των αιτήσεων - προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου θα αιτιολογούνται επαρκώς στην εν λόγω Έκθεση. Ακολούθως η

Έκθεση Αξιολόγησης μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος αποστέλλονται στο Δήμο, ο οποίος δια της αρμόδιας υπηρεσίας, την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Για όσα ακίνητα κριθούν κατάλληλα, αναλαμβάνει η Επιτροπή του άρθρου 18 παρ. 6 του Ν. 3467/06 (σύμφωνα με όσα ορίζονται από την παρ. 4 του άρθρου 94, στοιχείο 14 του Ν. 3852/2010, όπως αυτή αντικαταστάθηκε από την παρ. 12 του άρθρου 8 του Ν. 4071/2012) να προσδιορίσει τη μισθωτική τους αξία και στη συνέχεια διενεργείται δημοπρασία.

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 δηλώνουν ενώπιον της τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας της δημοπρασίας την οικονομική προσφορά, προφορικά επί της μικρότερης εγγράφου προσφοράς (άρθρο 31 παρ. 1), κατά αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Εάν υπάρξει απόφαση της αρμόδιας τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας της δημοπρασίας περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στην δημοπρασία ως μη πληρούνταν τους προβλεπόμενους όρους της εν λόγω διακηρύξεως αυτή αναγράφεται στο πρακτικό.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από την Επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και από τον τελευταίο μειοδότη.

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 και καταπίπτει η εγγυητική συμμετοχής υπέρ του Δήμου.

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

Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Οικονομικής 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 τυχόν 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 τη απόφασης της Οικονομικής 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.

ΑΡΘΡΟ 5

Υποβολή Αίτησης – Προσφοράς Ενδιαφέροντος

Οι αιτήσεις - προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος (δύο αντίτυπα) υποβάλλονται δια χειρός ή αποστέλλονται με συστημένη ταχυδρομική επιστολή ή μέσω ταχυμεταφορέα, στην υπηρεσία πρωτοκόλλου στην έδρα του Δήμου στην ταχ. διεύθυνση Λ. Κύπρου 68, 16452, Αργυρούπολη Αττικής, μέσα σε προθεσμία πέντε [5] ημερών από τη δημοσίευση στον τύπο της περίληψης της διακήρυξης και το αργότερο έως τις 22/12/2017, **ημέρα Παρασκευή και ώρα 14.00.**

Οι αιτήσεις - προσφορές ενδιαφέροντος συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα.

Δεν θα ληφθούν υπόψη προσφορές που, είτε θα υποβληθούν μετά την καθορισμένη ημερομηνία και ώρα, είτε θα ταχυδρομηθούν ενδεχομένως έγκαιρα, αλλά δεν θα φθάσουν στην παραπάνω

διεύθυνση εμπρόθεσμα. Οι προσφορές αυτές θα επιστρέφονται στους Προσφέροντες χωρίς να αποσφραγισθούν.

ΑΡΘΡΟ 6

Συμμετοχή ενδιαφερομένων – Δικαιολογητικά

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

Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει:

1. σε **Α.Ε.**, η υποβολή της αίτησης γίνεται από το Δ/ντα Σύμβουλο ή τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ή από τρίτο πρόσωπο, ειδικά εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ. στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή 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 νόμιμος εκπρόσωπος αυτός όπως ανωτέρω αναφέρεται, 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 του Δ.Σ..
2. σε **Ε.Π.Ε., Ο.Ε. ή Ε.Ε.** είναι απαραίτητη η προσκόμιση με την υποβολή της αίτησης 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, από τα οποία ρητά να προκύπτει ότι ο εμφανισθείς είναι νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας. Εάν είναι άλλο πρόσωπο απαιτείται ειδική εξουσιοδότηση από τον διαχειριστή ως νόμιμο εκπρόσωπο με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής.

ΑΡΘΡΟ 7

Περιεχόμενο φακέλου Αίτησης – Προσφοράς

Όλες οι προσφορές με το αιτούμενο μίσθωμα, κατατίθενται σε ένα (1) πρωτότυπο και ένα (1) αντίγραφο, σε σφραγισμένο φάκελο, με την ένδειξη: ΑΙΤΗΣΗ – ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ για την Δημόσια Μειοδοτική Δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 4^{ου} Νηπιαγωγείου Αργυρούπολης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, την ημερομηνία υποβολής Προσφοράς το ονοματεπώνυμο του Προσφέροντα όπως και τα πλήρη στοιχεία επικοινωνίας του (Οδός, αριθμός, πόλη, Τ.Κ., τηλέφωνα, fax, e-mail).

Η Αίτηση – Προσφορά εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία **κατατίθεται εκτός του σφραγισμένου φακέλου** της προσφοράς θα πρέπει να αναγράφει τη λεπτομερή περιγραφή του προσφερομένου ακινήτου, τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται, να είναι μονογραμμένη από τον προσφέροντα ή τον νόμιμο εκπρόσωπό του, αριθμημένη σε συνεχή αρίθμηση και να συνοδεύεται από σφραγισμένο φάκελο που θα περιλαμβάνει τα κάτωθι δικαιολογητικά:

Α. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ (σε κλειστό φάκελο)

α) Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

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

γ) Αντίγραφα τίτλων κυριότητας του ακινήτου, νόμιμα μεταγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο,

δ) Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς, είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

ε) Θεωρημένο αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου, και όλων των τυχόν αναθεωρήσεων της (επίσης θεωρημένων).

στ) Σχέδια κατόψεων και τομών στεγασμένων χώρων σε κλίμακα 1:50 θεωρημένα από μηχανικό,

ζ) Βεβαίωση υπογεγραμμένη από Πολ. Μηχανικούς στην οποία να βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό, πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο, **ότι έχει στατική επάρκεια για χρήση εκπαιδευτηρίου** και ότι **τα δομικά υλικά κατασκευής του δεν περιέχουν επιβλαβή στοιχεία**. Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες ν' αναφέρονται σ' αυτές και να βεβαιώνουν ότι έχουν αποκατασταθεί.

η) Σε περίπτωση που το ακίνητο διαθέτει ανελκυστήρα, θα πρέπει να προσκομισθεί άδεια λειτουργίας και πιστοποιητικό περιοδικού ελέγχου του ανελκυστήρα.

θ) Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/86 διπλωματούχου ηλεκτρολόγου για την ασφαλή και ακίνδυνη ηλεκτρολογική εγκατάσταση, η οποία θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις ανάγκες της σχολικής μονάδας.

Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ (σε κλειστό φάκελο)

α) Ο φάκελος της οικονομικής προσφοράς θα περιλαμβάνει έγγραφο στο οποίο θα αναγράφεται ολογράφως και αριθμητικά **το ζητούμενο από τον υποψήφιο εκμισθωτή μίσθωμα για το ακίνητο** που προσφέρεται, υπογεγραμμένο από τον νόμιμο εκπρόσωπο του προσφέροντα.

Προσφορές που, κατά την κρίση της Επιτροπής Διαγωνισμού, είναι αόριστες και ανεπίδεκτες εκτίμησης ή περιέχουν όρους αντίθετους προς την Διακήρυξη ή/και αιρέσεις, χαρακτηρίζονται ως μη αποδεκτές και απορρίπτονται.

Η Προσφορά από τον υποψήφιο θα πρέπει να καλύπτει όλα τα ζητούμενα από τη παρούσα προκήρυξη, οι όροι της οποίας στο σύνολό τους, χαρακτηρίζονται υποχρεωτικοί και ουσιώδεις, εκτός εάν ρητά αναφέρονται διαφορετικά.

Κατά τη παραλαβή των προσφορών και των λοιπών συναφών εγγράφων, η Επιτροπή Διαγωνισμού δεν υποχρεώνεται να ελέγχει αν οι μετέχοντες στο διαγωνισμό συμμορφώθηκαν πλήρως ή όχι με τους όρους της προκήρυξης. Η παραλαβή σύμφωνα με τα ως άνω εξασφαλίζει τους μετέχοντες μόνο όσον αφορά στην εμπρόθεσμη υποβολή, ενώ αποκλείει κάθε άλλη δέσμευση

Οι αιτήσεις - προσφορές θα αποστέλλονται στην Επιτροπή του άρθρου 18, παρ. 6 του Ν. 3467/2006, η οποία με επιτόπια έρευνα κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και εάν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης, συντάσσοντας σχετική έκθεση. Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση.

ΑΡΘΡΟ 8

Εγγυήσεις – Λοιπά Δικαιολογητικά

Αυτοί των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα από την Επιτροπή του άρθρου 18, παρ. 6 του Ν. 3467/2006 και θα λάβουν μέρος στη δημοπρασία, θα προσκομίσουν πριν από τη διεξαγωγή της δημοπρασίας τα εξής:

α) Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής αναγνωρισμένης Τράπεζας ή Γραμμάτιο Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, επί ποινή αποκλεισμού, για ποσό ίσο προς το εικοστό του ετήσιου αιτούμενου μισθώματος, ως εγγύηση ότι οι συμμετέχοντες θα προσέλθουν για την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου εντός της προβλεπόμενης από το άρθρο 10 των παρόντων όρων, προθεσμίας και θα παραδώσουν το μίσθιο στη χρήση του Δήμου στην κατάσταση που συμφωνήθηκε και στον οριζόμενο, με την παρούσα, χρόνο. Η κατά τα ανωτέρω εγγύηση που θα κατατεθεί, επιστρέφεται σε εκείνον υπέρ του οποίου κατακυρώθηκε η δημοπρασία μετά την οριστική παραλαβή του ακινήτου από τον Δήμο, στους δε υπόλοιπους συμμετέχοντες στη δημοπρασία εντός πέντε (5) ημερών από την έγγραφη ανακοίνωση της κατακυρώσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

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

γ) Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

δ) Ποινικό μητρώο (φυσικά πρόσωπα, διαχειριστές Ε.Π.Ε., διαχειριστές και ομόρρυθμα μέλη Ο.Ε. και Ε.Ε., πρόεδρο, διευθύνοντα σύμβουλο και όλα τα μέλη του Δ.Σ των Α.Ε.).

ε) Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής 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.

ΑΡΘΡΟ 9

Χρονική ισχύς προσφορών

Η προσφορά είναι δεσμευτική για χρονική περίοδο έξι (6) μηνών, που θα αρχίζει από την επόμενη της ημερομηνίας διεξαγωγής της προφορικής μειοδοσίας. Προσφορά που ορίζει μικρότερο χρόνο ισχύος απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Άρθρο 10

Σύμβαση Μίσθωσης

Μετά την έκδοση κατακυρωτικής Απόφασης από την Οικονομική Επιτροπή, ο εκμισθωτής καλείται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη γνωστοποίηση της κατακύρωσεως να προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης αλλιώς κηρύσσεται έκπτωτος, καταπίπτουσας υπέρ του Δήμου η Εγγυητική Συμμετοχή του στον διαγωνισμό. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος διατηρεί την ευχέρεια να προβεί στην μίσθωση αναλόγου μισθίου και άνευ διαγωνισμού, σε βάρους του τελευταίου μειοδότη, ο οποίος θα υποχρεούται στην πληρωμή της τυχόν επιπλέον διαφοράς του μισθώματος, μέχρι λήξεως του, όπως ορίζεται στην Διακήρυξη, χρόνου μισθώσεως, λόγω της αθετήσεως της υποχρέωσης αυτού, προς υπογραφή της συμβάσεως.

Κατά το στάδιο της υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου και προκειμένου αυτό να θεωρηθεί από την αρμόδια ΔΟΥ του εκμισθωτή, θα πρέπει ο τελευταίος να προσκομίσει το ανάλογο **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)** για το μίσθιο, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Ν.3851/2010 και το άρθρο 28 του Ν.3889/2010.

Το κείμενο της σύμβασης υπερισχύει κάθε άλλου συμβατικού εγγράφου όπως προσφορά, διακήρυξη και απόφαση κατακύρωσης ή ανάθεσης, εκτός καταδήλων σφαλμάτων ή παραδρομών. Κατά τα λοιπά τα συμβατικά τεύχη της σύμβασης που θα υπογραφεί κατά την παρακάτω αναφερόμενη σειρά ισχύος θα είναι τα εξής:

1 Η σύμβαση Μίσθωσης

2 Η παρούσα Διακήρυξη

3 Η τεχνική προσφορά του αναδόχου

4 Η οικονομική προσφορά του αναδόχου και το τελικά προσφερθέν μίσθωμα.

ΑΡΘΡΟ 11

Υποχρεώσεις Εκμισθωτή

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 κτιρίου και προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ενδεχομένως θα επισημάνει η προαναφερόμενη Επιτροπή του άρθρου 18 παρ. 6 του Ν. 3467/06.
2. Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να καταθέσει στην αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου το σχετικό πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία.

3. 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 υπεύθυνη δήλωση κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, η οποία αναγράφεται στο πρακτικό αυτής.
4. Μετά την παρέλευση της παραπάνω τασσομένης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί οι ως άνω επισκευές ή δεν έχει προσκομισθεί το πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας, η σύμβαση μίσθωσης λύεται μονομερώς από το Δήμο. 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.
5. 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.
6. 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. Ο εκμισθωτής βαρύνεται με την ετήσια τακτική δαπάνη της συντήρησης και επισκευής βλαβών από τη χρήση 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. 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 προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία ή με απ' ευθείας μίσθωση άλλου χώρου σε βάρος του εκμισθωτή ή β) να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή να πραγματοποιηθεί η συντήρηση ή γ) 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 της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 12

Παραλαβή – Παράδοση Μισθίου

Για την παραλαβή του μισθίου κατά την έναρξη της μίσθωσης και την παράδοσή του μετά τη λήξη της μίσθωσης, θα συνταχθεί πρωτόκολλο που θα υπογραφεί από τον Δήμαρχο ή την Επιτροπή που ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 270/81. Ειδικότερα, η παραλαβή του ακινήτου θα γίνει μετά την πραγματοποίηση όλων των εργασιών που ορίζονται στο σχετικό Πρακτικό Καταλληλότητας της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 18, παρ. 6 του Ν. 3467/2006 και τη βεβαίωση αυτής σχετικά με την ολοκλήρωση των εργασιών, καθώς και την προσκόμιση του πιστοποιητικού ενεργητικής πυροπροστασίας.

Ο εκμισθωτής θα κληθεί εγγράφως για να παραστεί αυτοπροσώπως, είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή από τον Δήμο 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.

Η δια πρωτοκόλλου, παραλαβή του μισθίου, δεν απαλλάσσει τον Εκμισθωτή της ευθύνης για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου κατά τις περί μισθώσεως πράγματος διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Στην περίπτωση κατά την οποία η ως άνω προθεσμία (παράδοσης του μισθίου) παρέλθει άπρακτη, ο μειοδότης εκμισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος, καταλίπτουσας υπέρ του Δήμου της Εγγυητικής Συμμετοχής του μειοδότη στον διαγωνισμό.

ΑΡΘΡΟ 13

Δικαιώματα - Υποχρεώσεις Μισθωτή - Δαπάνες

1. Ο Δήμος (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.
2. Ο Δήμος 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.
3. Ο Δήμος υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει το μίσθιο σε καλή κατάσταση. Δεν φέρει καμία ευθύνη και δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου και για τις βλάβες ή ζημιές των παγίων εγκαταστάσεων του που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή ή στην παλαιότητα αυτού ή στην τυχόν κακή κατασκευή του κτηρίου ή σε θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία. Η έννοια της συνήθους χρήσεως των μισθώσεων των ΝΠΔΔ κατά το άρθρο 35 παρ. 2 εδάφιο β του Π.Δ. 715/79, είναι ευρύτερα των κοινών μισθώσεων.
4. Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση (π.χ. κατανάλωση πετρελαίου ή φυσικού αερίου), κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου, καθώς και τα τυχόν κοινόχρηστα τού υπό μίσθωση χώρου βαρύνουν το Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης.

ΑΡΘΡΟ 14

Διάρκεια - Λήξη Μίσθωσης

1. Η μίσθωση ορίζεται για **δώδεκα (12) χρόνια** και αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου από τον Δήμο, όπως ειδικότερα θα αναφέρεται στο πρωτόκολλο παραλαβής και παράδοσης που ορίζεται στο άρθρο 18 παρ. 6 του Ν. 3467/06.
2. Η σύμβαση μπορεί να λυθεί πριν την πάροδο των δώδεκα ετών, με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (παρ. 1 άρθρου 5 Π.Δ. 34/95 όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 6 άρθρου 7 του Ν.2741/1999).
3. Ο Δήμος **μπορεί να προβεί μονομερώς σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της** ειδοποιώντας εγγράφως τον εκμισθωτή τριάντα (30) τουλάχιστον μέρες πριν από τη λύση της μίσθωσης χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εφόσον: ο Δήμος μεταφέρει τη στεγασμένη υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο ή παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης ή αυτή συστεγαστεί με άλλη δημοτική υπηρεσία ή καταργηθεί ή οργανωθεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τρόπο ώστε το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες ή αν μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας.
4. Σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος παύει από της παράδοσης του μισθίου στον εκμισθωτή, σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 12 του παρόντος.
5. Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωμένο ακίνητο 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, που θα προκύψει από τη διενέργεια δημοπρασίας.

ΑΡΘΡΟ 15

Μίσθωμα - Τρόπος Πληρωμής

1. Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία θα παραμείνει σταθερό μέχρι την 1.1.2019 σύμφωνα με το άρθρο 102 του Ν.4316/2014 και αργότερα θα προσαυξάνεται κατ' έτος και κατά ποσοστό ανάλογο του τιμαρίθμου, εφόσον το επιτρέψει η ισχύουσα νομοθεσία, άλλως παραμένει σταθερό για ολόκληρη τη διάρκεια της σύμβασης.
2. Η υποχρέωση καταβολής μισθώματος θα άρχεται από την ημέρα υπογραφής του σχετικού πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από τον Δήμο.
3. Το μίσθωμα υπόκειται σε κρατήσεις και τέλη που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις και επιβαρύνουν τον εκμισθωτή.
4. Το μίσθωμα θα κατατίθεται στο τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή, στο τέλος κάθε τετραμήνου (άρθρο 21 του Ν. 3130/2003), μετά την αφαίρεση των νόμιμων κατά τους κείμενους νόμους, κρατήσεων με την έκδοση του σχετικού χρηματικού εντάλματος και σε κάθε περίπτωση μετά την κατάθεση του οικείου ποσού σε λογαριασμό του Δήμου από το Υπουργείο Εσωτερικών.
5. Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές του Δήμου προς τον εκμισθωτή, δε θα επιβαρύνονται με προσαυξήσεις.
6. Για ενδεχόμενες καθυστερήσεις ή πιθανή άρνηση θεώρησης του χρηματικού εντάλματος από την Υπηρεσία Επιτρόπου ουδεμιά ευθύνη φέρει ο Δήμος, ο οποίος δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε καμία αποζημίωση. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση καθυστερημένης προσκόμισης εκ μέρους του εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιολογητικού που καθιστά μη σύννομη την απαίτηση του.
7. Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κ.λ.π. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κ.λ.π. αυτού θεωρουμένου στο εξής ως εκμισθωτή. Σε αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, από την κοινοποίηση στο Δήμο του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος νομέας κ.λ.π., νόμιμα μεταγραμμένου, εφόσον απαιτείται μεταγραφή.

ΑΡΘΡΟ 16

Ενστάσεις

Επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων σχετικά με τη διαδικασία και τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, στην Οικονομική Επιτροπή του Δήμου, η οποία αποφαινεται κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Διαγωνισμού. Οι ενστάσεις υποβάλλονται μόνο από τους συμμετέχοντες εγγράφως, κατά τη διάρκεια ή εντός 24ώρου από τη λήξη του διαγωνισμού.

ΑΡΘΡΟ 17

Επανάληψη δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία θα επαναληφθεί μετά την ημερομηνία διεξαγωγής της πρώτης, αν δεν παρουσιαστεί μειοδότης.
2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου :
 1. Όταν το αποτέλεσμα δεν εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο (Οικονομική Επιτροπή), λόγω ασύμφωτου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας.

- II. Όταν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος μειοδότης της αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, όπως και όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής με την οποία εγκρίνεται το αποτέλεσμα της δημοπρασίας, αυτός δεν προσέλθει για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.
3. Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δήμου, που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας.

ΑΡΘΡΟ 18

Δημοσίευση επαναληπτικής διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιοποιηθεί τουλάχιστον πέντε ημέρες (5) πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με ηλεκτρονική ανάρτηση στο επίσημο ιστότοπο του Δήμου καθώς και με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος. Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε μία ημερήσια τοπική εφημερίδα και σε μία εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα της Αττικής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3548/2007.

ΑΡΘΡΟ 19

Παραλαβή διακήρυξης - Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το τμήμα εξόδων της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου, ημέρες: Δευτέρα - Παρασκευή και ώρες 8:30 – 14:00, Αρμόδιοι για πληροφορίες: Δημητριάδου Δήμητρα τηλέφωνο 2132018751, Καρκατζούλη Κυριακή τηλέφωνο 2132018722 και fax : 2132018755 Ταχ. Διεύθυνση: Λ. Κύπρου 68, 16452, Αργυρούπολη (1ος όροφος).

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται στους ενδιαφερόμενους στην παραπάνω διεύθυνση.

Κανένας ενδιαφερόμενος δεν μπορεί σε οποιαδήποτε περίπτωση να επικαλεσθεί προφορικές απαντήσεις εκ μέρους προσωπικού της Αρχής. Κάθε επικοινωνία σχετικά με τον παρόντα διαγωνισμό διεξάγεται εγγράφως.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΤΟΣ