



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ-ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Περαία 3/4/2024
Αρ.Πρωτ:- 6548-

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

Μειοδοτικής φανερής και προφορικής δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 και του Π.Δ. 270/1981 για την μίσθωση ενός ακινήτου που θα στεγάσει τις υπηρεσίες του Προγράμματος Κ.Η.Φ.Η. Θερμαϊκού και θα χρησιμοποιηθεί για την φροντίδα των ωφελουμένων του προγράμματος «Κέντρα Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η)»

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 5056/2023 (Α' 163), σύμφωνα με το οποίο η δημοτική επιτροπή από 1/1/2024 ασκεί τις αρμοδιότητες της οικονομικής επιτροπής. Ειδικότερα, αποφασίζει για την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών.
2. Τον ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών».
3. Το άρθρο 194 του ν. 3463/2006, σύμφωνα με το οποίο για ακίνητα που μισθώνουν οι δήμοι, γίνεται δημοπρασία.
4. Το ΠΔ 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων.».
5. Την υπ' αριθ. 52/2024 ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία εγκρίθηκε η μίσθωση ακινήτου στις Δημοτικές Ενότητες Περαίας ή Νέων Επιβατών, για τη στέγαση του Κέντρου Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.).
6. Την υπ' αριθ. 33/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή της παρ.2 του άρθρου 1 και 2 του Π.Δ.270/81, που θα διενεργήσει τη δημοπρασία.
7. Την υπ' αριθ. 31/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81 για την εκτίμηση του ακινήτου.
8. Την υπ' αριθ.171/3990/2024 απόφαση Δημάρχου με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της επιτροπής του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81
9. Την με αριθ.πρωτ.230/22-1-2024 πρόσκληση (Κωδικός Πρόσκλησης 063.4β.11.16) με τίτλο «Κέντρα Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (ΚΗΦΗ)».
10. Την Π1γ/ΑΓΠ/οικ.14963/2001 (ΦΕΚ 1397/τ.Β/22-10-2001) Υπουργική Απόφαση του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας.
11. Το με αριθ.πρωτ.5950/2024 τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών του Ειδικού Συνεργάτη Δημάρχου.
12. Την υπ' αριθ. 48/09/2-1-2024 Απόφαση Δημάρχου με θέμα «Ορισμός Αντιδημάρχων και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων.
13. Την υπ' αριθμ. 657/6374/1-4-2024 απόφαση ανάληψης υποχρέωσης.
14. Την υπ' αριθ.124/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

μειοδοτική φανερή και προφορική δημοπρασία για την μίσθωση ενός ακινήτου που θα στεγάσει τις υπηρεσίες του Προγράμματος Κ.Η.Φ.Η. Θερμαϊκού και θα χρησιμοποιηθεί για την φροντίδα των ωφελουμένων του προγράμματος «Κέντρα Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η)» και καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την δημοσίευση της διακήρυξης

Άρθρο 1

Περιγραφή του μισθίου

- 1) Το προς μίσθωση ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται στις Δημοτικές Κοινότητες Περαίας ή Ν.Επιβατών του Δήμου Θερμαϊκού, σε κεντρικό δρόμο με εύκολη πρόσβαση και κοντά σε στάση του αστικού λεωφορείου.
- 2) Να είναι ισόγειο, να έχει ωφέλιμη επιφάνεια τουλάχιστον 100 τμ. και να αποτελείται από:
 - Α. μία αίθουσα αναψυχής-συγκέντρωσης. Για κάθε 15 άτομα απαιτείται αίθουσα εμβαδού 30τμ.
 - Β. Χώρους υποστήριξης: α) Γραφείο νοσηλευτικής υποστήριξης β) Χώρο ανάπαυσης γ) χώρο παρασκευαστηρίου προγεύματος-γεύματος.
 - Γ. Αποθήκη.
 - Δ. Χώρους Υγιεινής με δύο wc και χώρο ντουζιέρας.
- 3) Το μίσθιο θα πρέπει ή θα δύναται, κατόπιν εργασιών:
 - Να ικανοποιεί όλες τις προδιαγραφές όπως αυτές ορίζονται στην Π1γ/ΑΓΠ/οικ.14963/2001 (ΦΕΚ 1397/τ.Β/22-10-2001) Υπουργική Απόφαση του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας καθώς και να είναι σύμφωνο με τις ισχύουσες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, του Κτιριοδομικού Κανονισμού–κατηγορία χρήσης «Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια» καθώς και του εκάστοτε ισχύοντα κανονισμού πυροπροστασίας,
 - Να έχει οικοδομική άδεια και να είναι νομίμως υφιστάμενο,
 - Οι παραπάνω κτιριακές εγκαταστάσεις μπορεί να είναι υφιστάμενες ή εάν χρειαστούν κατασκευαστικές εργασίες, με την συνακόλουθη Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, έτσι ώστε το μίσθιο να προσαρμοσθεί στις απαιτήσεις της ΥΑ Π1γ/ΑΓΠ/ οικ.14963/2001 (ΦΕΚ 1397/Β/22-10-2001) όπως ισχύει, οι δαπάνες θα βαρύνουν τον εκμισθωτή. Στις δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται τα οικοδομικά ένσημα προς τον ΕΦΚΑ και η απομάκρυνση των ΑΕΚΚ που ενδεχομένως θα προκληθούν,
 - Το ακίνητο πρέπει να είναι αυτόνομο και 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,
 - Να ανήκει σε κτίριο με συντελεστή σπουδαιότητας Σ2, σύμφωνα με την ΥΑ Δ17α/10/44/φν 275/2010 (ΦΕΚ 270/Β/16-3-2010),
 - Να διαθέτει πλήρες σύστημα θέρμανσης – ψύξης,
 - Να έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) και να ανήκει τουλάχιστον στην προβλεπόμενη ενεργειακή κατηγορία σύμφωνα με τα οριζόμενα στον "Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων" (ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010) και σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 5 του Ν. 4342/2015, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 7 του Ν. 4843/2021,
 - Να έχει εγκατάσταση πυρασφάλειας και πιστοποιητικό πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία σύμφωνα με τον Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων και τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις που αφορούν την κατηγορία χρήσης κτιρίων «Υγείας και Κοινωνικής Πρόνοιας».
 - Να έχει δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης για άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ),
 - Να διαθέτει επαρκή φωτισμό, αερισμό, μέσα σκίασεως και δυνατότητα ταχείας εκκένωσης σε περίπτωση κινδύνου,

- Να διαθέτει όλες της παροχές με τα αντίστοιχα δίκτυα παροχής τα οποία να βρίσκονται σε κατάσταση πλήρους λειτουργίας,
- Να μην έχει υποστεί βλάβες σεισμού ή πυρκαγιάς, να είναι κατάλληλο για το σκοπό που προορίζεται, ασφαλές, σε άριστη κατάσταση για πλήρη και ασφαλή λειτουργία σύμφωνα με τις σύγχρονες προδιαγραφές κατασκευής κτιρίων,
- Να είναι ελεύθερο νομικών βαρών ή διεκδικήσεων (υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις κ.λ.π.) και γενικά οποιασδήποτε άλλης πράξης που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου που προσφέρεται για εκμίσθωση,
- Να ανήκει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή αυτού που το προσφέρει ή ο προσφέρων να είναι ο επικαρπωτής του ακινήτου. Αν ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά κυριότητα, η προσφορά να γίνεται από τους επικαρπωτές, αρκεί να πληρούν όλες τις προδιαγραφές της διακήρυξης.

Άρθρο 2

Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική και θα διενεργηθεί στην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου, Λογοθέτου 1, Ν.Επιβάτες, ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού, σε μέρα και ώρα που θα οριστεί από τον Δήμαρχο, εφαρμοζομένων αυστηρώς των διατάξεων του Π.Δ. 270/81.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης μετά του ονοματεπώνυμου του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από την πρώτη στους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

A. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Ο Δήμαρχος δημοσιεύει λεπτομερή διακήρυξη, καλώντας τους ενδιαφερομένους όπως, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής εκδηλώσουν ενδιαφέρον. Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο Θερμαϊκού και στη συνέχεια αξιολογούνται από την 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 και τις τεχνικές προδιαγραφές της 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 κοινοποιείται στον δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Μετά την εξέταση των τυχόν ενστάσεων που θα υποβληθούν, οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα καλούνται όπως προσέλθουν σε προφορικό διαγωνισμό μεταξύ τους.

B. Διενέργεια δημοπρασίας. Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, ενώπιον της επιτροπής του αρθ. 1 του Π.Δ. 270/81, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης.

Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην επιτροπή της δημοπρασίας και μάλιστα πριν από την έναρξη αυτής παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

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. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται 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.

Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής υπέρ αυτού, που προσέφερε το χαμηλότερο ποσό.

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα για αποζημίωση από την μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου Θερμαϊκού (παρ.2Αστ άρθρο 3 Π.Δ. 270/81).

Με την συμμετοχή του στην δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

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 Θερμαϊκού 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 Θερμαϊκού.

Άρθρο 3

Συμμετογή ενδιαφερόμενων – Δικαιολογητικά

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

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν επί ποινή αποκλεισμού, κατά την πρώτη φάση της δημοπρασίας φάκελο με τα κάτωθι δικαιολογητικά:

1. Αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία κατατίθεται εκτός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς που περιλαμβάνει ακριβή περιγραφή του προσφερόμενου προς μίσθωση ακινήτου (τ.μ., οδός, αριθμός, θέση κλπ).

Σε περίπτωση που η αίτηση υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, θα αναφέρονται όλα τα στοιχεία ταυτότητάς του και θα επισυνάπτεται το έγγραφο εξουσιοδότησης, πάνω στο οποίο θα βεβαιώνεται από αρμόδια κατά το νόμο Αρχή το γνήσιο της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος.

2. Υπεύθυνη δήλωση με την οποία θα δηλώνουν ότι: α) είναι κύριοι νομείς, επικαρπωτές, ή κάτοχοι με οποιοδήποτε τρόπο του ακινήτου, με δικαίωμα να προβούν σε εκμίσθωση, ή γενικά σε παραχώρηση της χρήσης, με αντάλλαγμα στο Δήμο Θερμαϊκού, β) έλαβαν γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

3. Υπεύθυνη δήλωση που να δηλώνουν ότι το κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 της παρούσης και δεσμεύονται για την υλοποίηση των υπολοίπων προϋποθέσεων του άρθρου 1 της παρούσης που δεν πληρούνται ήδη, με δικές τους δαπάνες.

4. Υπεύθυνη δήλωση ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οιαδήποτε.

5. Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

6. Για την απόδειξη της νόμιμης εκπροσώπησης, στις περιπτώσεις που ο οικονομικός φορέας είναι νομικό πρόσωπο και υποχρεούται, κατά την κείμενη νομοθεσία, να δηλώνει την εκπροσώπηση και τις μεταβολές της στο ΓΕΜΗ, προσκομίζει **σχετικό πιστοποιητικό ισχύουσας**

εκπροσώπησης, το οποίο πρέπει να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες πριν από την υποβολή του.

7. Για την απόδειξη της νόμιμης σύστασης και των μεταβολών του νομικού προσώπου, προσκομίζει **γενικό πιστοποιητικό μεταβολών του ΓΕΜΗ**, εφόσον έχει εκδοθεί έως τρεις (3) μήνες πριν από την υποβολή του.

Από τα ανωτέρω έγγραφα πρέπει να προκύπτουν η νόμιμη σύστασή του οικονομικού φορέα, όλες οι σχετικές τροποποιήσεις των καταστατικών, το/τα πρόσωπο/α που δεσμεύει/ουν νόμιμα την εταιρία κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας (νόμιμος εκπρόσωπος, δικαίωμα υπογραφής κλπ.), τυχόν τρίτοι, στους οποίους έχει χορηγηθεί εξουσία εκπροσώπησης, καθώς και η θητεία ου/των ή/και των μελών του οργάνου διοίκησης/ νόμιμου εκπροσώπου.

8. Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής για τη νομιμότητα του κτιρίου και μελέτη στατικότητας πολιτικού μηχανικού για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει. Σε περίπτωση ύπαρξης αυθαιρέτων χώρων να προσκομισθεί βεβαίωση τακτοποίησης σύμφωνα με το Ν.4495/2017.

Εφόσον σύμφωνα με την οικοδομική άδεια οι χώροι έχουν άλλη χρήση από τη ζητούμενη, θα πρέπει οι προσφέροντες να καταθέσουν συμπληρωματική υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1986, με την οποία να δηλώνεται η υποχρέωσή τους για έκδοση άδειας αλλαγής της χρήσης του ακινήτου τους, που θα προσκομισθεί μέχρι την παραλαβή του ακινήτου.

9. Κάτοψη του ακινήτου και τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου,

10. Αντίγραφο τίτλων κυριότητας του ακινήτου, νόμιμα μεταγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο.

11. Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη (ΥΔΕ) ή πιστοποιητικό ηλεκτρολόγου για τη σύνδεση του ηλεκτρικού ρεύματος, εφόσον το ακίνητο δεν ηλεκτροδοτείται.

12. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν θα το προσκομίσει πριν την παράδοση του ακινήτου

13. Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν θα το προσκομίσει πριν την παράδοση του ακινήτου.

Τα δικαιολογητικά θα πρέπει:

- α) Να μην έχουν ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές κενά, διακοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους και την ταυτότητα των εκμισθωτών.**
- β) Να αναγραφούν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.**
- γ) Να είναι σαφή και πλήρη.**
- δ) Οι υπεύθυνες δηλώσεις να φέρουν θεώρηση του γνησίου της υπογραφής.**

Οι ενδιαφερόμενοι, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την διαδικασία της 1ης φάσης του διαγωνισμού, από την αρμόδια Επιτροπή, θα κληθούν εγγράφως να προσέλθουν για την συμμετοχή τους στο διαγωνισμό για την οικονομική προσφορά ενώπιον της Επιτροπής του διαγωνισμού. Σε αυτούς που θα αποσταλούν προσκλήσεις θα πρέπει να παρευρεθούν αυτοπροσώπως, ή από νόμιμο εκπρόσωπο με εξουσιοδότηση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής. Εφόσον πρόκειται για εταιρεία, ο νόμιμος εκπρόσωπος με όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα, τα οποία θα προσκομίσει ενώπιον της Επιτροπής διεξαγωγής του διαγωνισμού κατά την ημέρα και ώρα που θα υποδειχθεί από την πρόσκληση.

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 τα εξής:

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

β) Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

Άρθρο 4 **Υπογραφή Μισθωτηρίου – Συμβολαίου**

Ο εκμισθωτής που θα αναδειχθεί, υποχρεώνεται, να υπογράψει το μισθωτήριο συμβόλαιο μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας προς αυτόν, διαφορετικά ενεργείται αναπλειστηριασμός και το αποτέλεσμα βαρύνει τον μειοδότη, που υποχρεώνεται απέναντι στο Δήμο Θερμαϊκού 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 την λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση για την υπογραφή του μισθωτηρίου-συμβολαίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα (10) ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Άρθρο 5 **Διάρκεια μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **τρία (3) έτη** από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου από το Δήμο Θερμαϊκού με δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης με τη σύμφωνη γνώμη των συμβαλλόμενων και σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, σε περίπτωση που τούτο επιβάλλεται από τους όρους του προγράμματος χρηματοδότησης. Σε περίπτωση δε που δεν εγκριθεί χρηματοδότηση της λειτουργίας της δομής από το Πρόγραμμα Κεντρική Μακεδονία «Κέντρα Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων» η μίσθωση θα λυθεί μονομερώς από τον Δήμο μετά προηγούμενη, ήτοι προ τριάντα (30) ημερών, έγγραφη προς τούτο ειδοποίησή του, προς τον εκμισθωτή. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων και οποιασδήποτε τυχόν αποζημίωση από τον Δήμο στον εκμισθωτή, ο οποίος θα παραιτηθεί από κάθε σχετικό δικαίωμά του.

Επιπλέον, μονομερής λύση μπορεί να επέλθει οποτεδήποτε μετά την παρέλευση δώδεκα (12) μηνών από την κατάρτιση της σύμβασης, ο Δήμος δικαιούται δε να αποχωρήσει από το μίσθιο οποτεδήποτε και για οποιονδήποτε λόγο, μετά προηγούμενη, ήτοι προ τριάντα (30) ημερών, έγγραφη προς τούτο ειδοποίησή του, προς τον εκμισθωτή. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων και οποιασδήποτε τυχόν αποζημίωση από τον Δήμο στον εκμισθωτή, ο οποίος θα παραιτηθεί από κάθε σχετικό δικαίωμά του εφόσον:

- α) Μεταστεγασθεί η στεγασμένη υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου,
- β) Παραχωρηθεί στο Δήμο η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης,
- γ) Καταργηθεί το Πρόγραμμα του ΚΗΦΗ Θερμαϊκού,
- δ) Μεταβληθεί η οργανική σύνθεση της υπηρεσίας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τρόπο τέτοιο που το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες,
- ε) υπάρξει λόγος ανώτερης βίας.

Άρθρο 6 **Μίσθωμα-Τρόπος πληρωμής**

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης της υπηρεσίας στο μίσθιο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου και θα καταβάλλεται ανά τρίμηνο, στο τέλος κάθε τριμηνίας, σε λογαριασμό του εκμισθωτή (κατά προτίμηση τραπεζικού ιδρύματος που ο Δήμος έχει κατατεθειμένα τα χρηματικά του διαθέσιμα), που θα δηλώσει εγγράφως ο δικαιούχος με υπεύθυνη δήλωσή του, με χρηματικό ένταλμα που θα εκδίδεται σε βάρος του οικείου Κ.Α.Ε. του προϋπολογισμού του Δήμου, όπως προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Σε περίπτωση υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος βάσει διάταξης νόμου, ο Δήμος δεν είναι υποχρεωμένος να τροποποιήσει την σύμβαση με τον εκμισθωτή, παρά μόνο να γνωστοποιήσει εγγράφως τις διατάξεις του νόμου, εφόσον ζητηθεί από τον εκμισθωτή με αίτησή του.

Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κλπ άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κλπ αυτού θεωρουμένου στο εξής ως εκμισθωτή. Εις αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, από την κοινοποίηση στο Δήμο του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη νομέας κλπ, νόμιμα μεταγραμμένου, εφόσον απαιτείται μεταγραφή.

Άρθρο 7

Αναπροσαρμογή του μισθώματος

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί μετά το πέρας της δημοπρασίας θα παραμείνει σταθερό για τα πρώτα τρία (3) έτη.

Σε περίπτωση παράτασης της μίσθωσης, μετά τα τρία έτη, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται σε ποσοστό 2% κατ' έτος.

Άρθρο 8

Κρατήσεις

Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις: Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20% βαρύνουν εξ ολοκλήρου τον εκμισθωτή. Οι νόμιμες κρατήσεις βαρύνουν εξ ολοκλήρου τον εκμισθωτή.

Άρθρο 9

Υποχρεώσεις Εκμισθωτή

9.1 Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο προς χρήση κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης μίσθωσης.

Η παραλαβή του ακινήτου θα πραγματοποιηθεί αφού προηγουμένως ο εκμισθωτής προβεί με δικές του δαπάνες στις επισκευές λειτουργικότητας του κτιρίου, σε συγκεκριμένη προθεσμία που θα οριστεί από την Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 και αφού προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ενδεχομένως θα επισημάνει η προαναφερόμενη Επιτροπή.

Στο προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληρούνται οι παρακάτω όροι και τα απαιτούμενα πιστοποιητικά, εγκρίσεις, βεβαιώσεις τα οποία θα προσκομισθούν μέχρι την παραλαβή του ακινήτου:

α) Να τηρείται ο κανονισμός πυροπροστασίας και να κατατεθεί από πλευράς εκμισθωτή, αντίγραφο της απαιτούμενης διοικητικής πράξης πυροπροστασίας και των στοιχείων που τη συνοδεύουν, (όπως η πράξη αυτή προσδιορίζεται στην με αρ. 69019οικ.Φ.700.13, ΦΕΚ 5519Β'/29.11.2021 Απόφαση) και η οποία θα ανανεώνεται προ της λήξης της με ευθύνη του εκμισθωτή για όλο το διάστημα της μίσθωσης.

β) Να παρέχονται όλες οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία, διευκολύνσεις για Α.με.Α.,

γ) Να προσκομισθεί πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Μετά την παρέλευση της παραπάνω τασσομένης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί οι ως άνω επισκευές ή δεν έχουν προσκομισθεί τα δικαιολογητικά, ο Δήμος Θερμαϊκού έχει τη διακριτική

ευχέρεια 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.

Δεν αποκλείεται ακόμη, να επιδιώξει ο Δήμος Θερμαϊκού και την αποζημίωσή της για κάθε άλλη ζημία, που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, μη έγκαιρη παράδοση του μισθίου.

9.2 Ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης βαρύνεται με τη δαπάνη της ετήσιας συντήρησης και επισκευής βλαβών του καυστήρα πετρελαίου ή φυσικού αερίου.

9.3 Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών, που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου, μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγασμένη Υπηρεσία. Σε περίπτωση δε άρνησής του ή μη ενέργειας των επισκευών, μέσα στην ταχθείσα ημερομηνία, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί: 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 μίσθωση άλλου χώρου με απευθείας ανάθεση ή με δημοπρασία, σε βάρος του εκμισθωτή.

9.4 Ο εκμισθωτής του μισθωμένου ακινήτου έχει υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στην εκτέλεση των εργασιών εγκατάστασης παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και τηλεφωνικών γραμμών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της προς στέγαση υπηρεσίας και στη σύνδεση αυτών με τα αντίστοιχα δίκτυα της πόλης. Μόνο μετά την εγκατάσταση από πλευράς εκμισθωτή των απαραίτητων μετρητών ρεύματος και νερού, ο Δήμος μπορεί να αναλάβει την πληρωμή των δαπανών κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και νερού που αντιστοιχούν στους μισθωμένους χώρους. Εάν οι μισθωμένοι από τον Δήμο χώροι βαρύνονται με κοινόχρηστες δαπάνες, ο Δήμος υποχρεούται στην καταβολή της αναλογίας κοινοχρήστων με βάση τον ισχύοντα πίνακα κατανομής κοινοχρήστων δαπανών με εξαίρεση τις δαπάνες συντήρησης των εγκαταστάσεων του ακινήτου (υδραυλικής, ηλεκτρικής, θέρμανσης, ψύξης, ανελκυστήρων) που βαρύνουν τον εκμισθωτή του ακινήτου.

Ο εκμισθωτής παραιτείται από το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για ιδιόχρηση του μισθίου για όσο χρόνο θα διαρκέσει η μίσθωση ήτοι για την τριετία. Κατά συνέπεια παραιτείται από το ίδιο δικαίωμα και ο τυχόν νέος ιδιοκτήτης-αγοραστής του ακινήτου σε περίπτωση που αυτό μεταβιβαστεί.

Άρθρο 10

Δικαιώματα - Υποχρεώσεις Μισθωτή – Δαπάνες

10.1 Ο μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα, σύμφωνα με την κρίση του και προκειμένου να εξυπηρετηθούν καλύτερα και αποτελεσματικότερα οι Υπηρεσιακές ανάγκες, να προβεί μετά την παραλαβή του μισθίου σε εργασίες διαμόρφωσης βελτίωσης και διαρρύθμισης των εσωτερικών χώρων του μισθίου με δικές του δαπάνες, κατόπιν συναίνεσης του Εκμισθωτή.

10.2 Οποιαδήποτε προσθήκη, διαμόρφωση ή εγκατάσταση αντικειμένων στο μίσθιο από το μισθωτή συμφωνείται πως γίνεται επ' ωφελεία του Δήμου Θερμαϊκού, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα να αφαιρέσει κάθε εγκατάσταση που έγινε με έξοδά του και να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.

10.3 Με απόφαση του Δημάρχου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, επιτρέπεται η εγκατάσταση άλλης υπηρεσίας του Δήμου στο μισθωμένο ακίνητο αντί αυτής για την οποία έγινε η μίσθωση, ακόμη και αν ο όρος αυτός δεν περιλαμβάνεται στη σύμβαση μίσθωσης, καθώς και η συστέγαση Υπηρεσιών του Δήμου Θερμαϊκού στο ίδιο ακίνητο. Στις

περιπτώσεις αυτές ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν δικαιούται καμία αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.

10.4 Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. 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 κτιρίου ή σε θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία.

10.5 Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση (π.χ. κατανάλωση φυσικού αερίου), κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου, καθώς και τα κοινόχρηστα τού υπό μίσθωση χώρου βαρύνουν τον Δήμο.

Άρθρο 11

Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

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

Άρθρο 12

Επανάληψη δημοπρασίας - Ματαίωση

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιάστηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Δημοτική Επιτροπή ή το Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης λόγω ασύμφουρου 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.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες 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.

Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.

Άρθρο 13

Παραλαβή ακινήτου

Η παραλαβή του ακινήτου θα γίνει εφόσον τηρηθούν στο ακέραιο οι όροι της παρούσας διακήρυξης. Κατά την παραλαβή θα συνταχθεί το σχετικό πρωτόκολλο παραλαβής 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 αυτοπροσώπως, είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο 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 μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου, σύμφωνα με το πρωτόκολλο.

Άρθρο 14 **Δημοσίευση διακήρυξης**

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της πρώτης φάσης της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου του Δήμου Θερμαϊκού καθώς και στην ιστοσελίδα του Δήμου Θερμαϊκού ([www.thermaikos .gr](http://www.thermaikos.gr)).

Άρθρο 15 **Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία θα παρέχονται από το Γραφείο Μισθώσεων-Εκμισθώσεων Ακινήτων, στο κτίριο του Δημαρχείου, Μ.Αλεξάνδρου 2 Περαία, καθημερινά από τις 09.00π.μ. έως τις 13.00μ.μ.
Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2392330088.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΤΖΕΚΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ