



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

Αρ. Απόφ. 173 /2017

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **14/24-5-2017 ΤΑΚΤΙΚΗΣ** συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Έγκριση όρων για τη μίσθωση ακινήτου για την κάλυψη των αναγκών στέγασης και αυλισμού του 5ου Δημοτικού Σχολείου Ωραιοκάστρου στη Δ.Κ. Μελισσοχωρίου.

Στο Ωραιοκάστρο, σήμερα την **Τετάρτη, 24 Μαΐου 2017** και ώρα **12:30** του έτους 2017 στο Δημοτικό Κατάστημα, συνήλθε σε **ΤΑΚΤΙΚΗ** συνεδρίαση σύμφωνα με το άρθρο 75 παρ 6 εδ. γ' του Ν.3852/2010, η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ωραιοκάστρου, ύστερα από την 10536/19-5-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου. Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα εννιά (9) μέλη, παραβρέθηκαν τα οκτώ (8), δηλαδή:

Παρόντες

1. Κοϊτσίδης Παναγιώτης
2. Αταμιάν Μπέδρος - Εσαή
3. Ιωσηφίδης Κυριάκος
4. Καραστερίου Ευάγγελος
5. Χατζηαντωνίου Ευάγγελος
6. Λοκοβίτης Νικόλαος
(Προσήλθε στο 3^ο θέμα ΕΗΔ)
7. Καρασαββίδης Δημήτριος
8. Παπακωνσταντίνου Γεώργιος

Απόντες

1. Σαραμάντος Δημήτριος

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από τον υπάλληλο του Δήμου Ωραιοκάστρου κ. Νάσση Νικόλαο.

Ο Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη τη συζήτηση **τριών (3) θεμάτων εκτός ημερήσιας διάταξης**, λόγω των χρονικών περιορισμών και τα μέλη δέχτηκαν ομόφωνα την συζήτηση των θεμάτων.

Ο κ. Πρόεδρος, εισηγούμενος το **9ο θέμα, της ημερήσιας διάταξης**, είπε τα εξής:

Σας καλώ, να καθορίσουμε τους όρους δημοπρασίας σχετικά με τη «Μίσθωση ακινήτου για την κάλυψη των αναγκών στέγασης και αυλισμού του 5^{ου} Δημοτικού Σχολείου Ωραιοκάστρου στη Δ.Κ. Μελισσοχωρίου», σύμφωνα με το εδαφ. ε της παρ. 1 του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010 (... η οικονομική Επιτροπή καταρτίζει τους όρους, συντάσσει τη διακήρυξη, διεξάγει και κατακυρώνει όλες τις δημοπρασίες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Για τη διεξαγωγή των δημοπρασιών και την αξιολόγηση των προσφορών μπορεί να συγκροτεί επιτροπές, από μέλη της, δημοτικούς ή δημόσιους υπαλλήλους ή ειδικούς επιστήμονες, τις παρ. 1 & 2 του άρθρου 195 του Ν. 3463/2006 άρθρο 1 ΠΔ 270/81).

Στην εισήγηση για τον καθορισμό των όρων της δημοπρασίας μίσθωσης χώρου για την ανωτέρω μίσθωση, που κατατέθηκε στην υπηρεσία μας, αναφέρεται ότι με την υπ' αριθ. **64/2017** απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η μίσθωση ακινήτου για την κάλυψη αναγκών στέγασης και αυλισμού του 5ου Δημοτικού Σχολείου Ωραιοκάστρου στη Δ.Κ Μελισσοχωρίου.

Με βάση τα παραπάνω σας καλώ να ψηφίσουμε σχετικά.

Η Οικονομική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της:

1. Την εισήγηση του Προέδρου Ο.Ε.
2. Την αριθ. 64/2017 απόφαση Δ.Σ.
3. Τη διακήρυξη υπόδειγμα των υπηρεσιών του Δήμου
4. Το Π.Δ/μα 270/81 ως ισχύει
5. Το άρθρο 194 ν. 3463/2006 Δ.Κ.Κ. ,
6. Το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 16 ν. 3852/2010.
7. Το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 14 ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 8, παρ.12 του ν.4071/2012
8. Η παρ. 6 του άρθρου 18 ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128Α')
9. Το ν.4257/2014

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών,

Αποφασίζει Ομόφωνα

Α. Εγκρίνει τη διενέργεια μειοδοτικού φανερά και προφορικού διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου για την κάλυψη αναγκών στέγασης και αυλισμού του 5ου Δημοτικού Σχολείου Ωραιοκάστρου στη Δ.Κ Μελισσοχωρίου, σύμφωνα με το Π.Δ/μα 270/81 , το Ν. 3852/10 , το ν. 3463/2006 , την απόφαση 37237/ΣΤ 1 (ΦΕΚ 635 Β' 2007) της Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων & με τους ποιο κάτω όρους:

1. Περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου

Το προσφερόμενο ακίνητο, θα πρέπει:

- 1) Να βρίσκεται όσο το δυνατό πλησιέστερα στον οικισμό της Τοπικής Κοινότητας Μελισσοχωρίου της Δ.Ε. Μυγδονίας του Δήμου Ωραιοκάστρου.

- 2) Η δυνατότητα στέγασης να περιοριστεί το πολύ σε δύο ορόφους (ισόγειο και 1ο όροφο), να έχει εμβαδόν από 1.000 έως 1.500 τετραγωνικά μέτρα περίπου και να διαθέτει αναγκαίο αύλειο χώρο, αποκλειστικής χρήσης από το σχολείο.
- 3) Ο αύλειος χώρος θα πρέπει έχει ομαλή κλίση φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των μαθητών.

2. Θεσμικό πλαίσιο – Αποφάσεις οργάνων διοίκησης :

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί με βάση :

- α. Την υπ' αριθ. **64/2017** απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου
- β. Την παρούσα απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής υπ' αριθμόν **173/2017**

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί με βάση τις διατάξεις:

1. Το Π.Δ/μα 270/81 ως ισχύει,
2. Το άρθρο 194 ν. 3463/2006 Δ.Κ.Κ. ,
3. Το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 16 ν. 3852/2010.
4. Το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 14 ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 8, παρ.12 του ν.4071/2012
5. Η παρ. 6 του άρθρου 18 ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128Α')
6. Το ν.4257/2014

3. Κριτήρια – προδιαγραφές καταλληλότητας ακινήτου:

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληρεί τα κριτήρια καταλληλότητας για τη στέγαση σχολικών μονάδων τα οποία αναφέρονται στην απόφαση αριθ. 37237/ΣΤ1 (ΦΕΚ 635 Β'/2007) της Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων και πέραν τούτου, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα κάτωθι:

3.1 Καταλληλότητα Χρήσης ακινήτου :

- 4) Το ακίνητο πρέπει είτε να έχει χρήση εκπαιδευτήριου ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήρια σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, την οποία αλλαγή χρήσης δεσμεύεται να πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης με δικές του δαπάνες.
- 5) Ο Δήμος Ωραιοκάστρου δύναται, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο Σχολική Μονάδα διαφορετική εκείνης για την οποία η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς για το λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωσης ή πρόσθετου μισθώματος.

3.2 Ασφάλεια πρόσβασης :

Αποφυγή κεντρικών οδικών αρτηριών με μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο, σταθμών λεωφορείων, σταθμών φορτηγών διακίνησης εμπορευμάτων, κ.λ.π. και γενικότερα κάθε χώρου που η λειτουργία του αποτελεί σοβαρή απειλή για την ασφάλεια των μετακινούμενων μαθητών από και προς το σχολείο.

3.3 Ασύμβατες χρήσεις:

Ο προτεινόμενος χώρος επιβάλλεται να βρίσκεται σε απόσταση 200 μέτρων από χώρους ή λειτουργίες, που αποτελούν εστίες ηχορύπανσης, ατμοσφαιρικής ρύπανσης, επικίνδυνης ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας, πυρκαγιάς, εκρήξεων και λοιπών μολύνσεων, ώστε να αποτρέπονται οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που απορρέουν από τη γειτνίαση όπως:

1. Κεραίες κινητής τηλεφωνίας, ραντάρ, πυλώνες και κέντρα υψηλής τάσης της ΔΕΗ.
2. Μόνον σε πυκνοδομημένες αστικές περιοχές η απόσταση μπορεί να μειωθεί στα 100 μέτρα, κατ' ελάχιστον.
3. Πρατήρια υγρών και αερίων καυσίμων, χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.
4. Βιομηχανικές ή εμπορικές δραστηριότητες, αποθήκες επικίνδυνων εμπορευμάτων.
5. Καταστήματα όπως μπαρ, καφετέριες καφεενεία, μπιλιάρδα, καζίνο κ.λ.π.
6. Σωφρονιστικά ιδρύματα, Νοσοκομεία, Νεκροταφεία.
7. Πτηνοκτηνοτροφικές μονάδες.

3.4 Δομικά υλικά :

Τα δομικά υλικά κατασκευής του ακινήτου πρέπει να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία π.χ. αμιάντο.

3.5 Θέρμανση - χώροι υγιεινής για άτομα με ειδικές ανάγκες,:

Το ακίνητο πρέπει να έχει κεντρική θέρμανση και δυνατότητα εγκατάστασης φορητών κλιματιστικών ανά αυτοτελή χώρο ή να είναι πλήρως κλιματιζόμενο.

Επίσης να διαθέτει χώρους υγιεινής για Α.Μ.Ε.Α.

3.6 Διαμόρφωση εσωτερικών χώρων ακινήτου :

1. Το ακίνητο θα πρέπει να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα ή με δυνατότητα διαμόρφωσης και διαμερισμάτων των χώρων, σε αίθουσες διδασκαλίας και με βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία της σχολικής μονάδας(5^ο Δημοτικό Σχολείο Ωραιοκάστρου), σύμφωνα με το σχετικό κτιριολογικό πρόγραμμα των Κτ.Υπ. Α.Ε. και με δαπάνη του εκμισθωτή.
2. Επίσης ο εκμισθωτής θα κατασκευάσει τις απαραίτητες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και όλα τα ως άνω σύμφωνα με τις υποδείξεις του Δήμου Ωραιοκάστρου.
3. Το ακίνητο να διαθέτει τουαλέτες, για το εκπαιδευτικό προσωπικό και για τα παιδιά Δημοτικού Σχολείου ή να είναι δυνατή η κατασκευή αυτών με δαπάνες του ιδιοκτήτη.
4. Ο φωτισμός των χώρων θα πρέπει να είναι επαρκής.

5. Η εσωτερική ηλεκτρολογική εγκατάσταση του ακινήτου θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και της ανάγκες των Σχολικών μονάδων.
6. Το κτίριο να είναι βαμμένο εξωτερικά σε χρώματα που θα υποδείξει ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος.
7. Εφόσον είναι εφικτό να γίνει σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου.
8. Επιπλέον, θα πρέπει να διαθέτει πυροπροστασία (πυροσβεστήρες κ.λπ.) αποδεικνυόμενη με το ανάλογο πιστοποιητικό της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
9. Θα προτιμηθούν κτίρια τα οποία διαθέτουν εγκατεστημένα με κατάλληλο τρόπο, συστήματα σκίασης .
10. Σε περίπτωση που το ακίνητο διαθέτει ανελκυστήρα, θα πρέπει να υπάρχει άδεια λειτουργίας και πιστοποιητικό περιοδικού ελέγχου του ανελκυστήρα.

4. Συμμόρφωση του συμμετέχοντα στο διαγωνισμό στις υποδείξεις της Επιτροπής καταλληλότητας:

2. Ο προσφέρων το ακίνητο, θα πρέπει να συμμορφωθεί με τις τυχόν υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 18 παρ. 6 του ν. 3467/2006, η οποία θα πραγματοποιήσει αυτοψία του προσφερόμενου ακινήτου, με βάση ισχύουσες διατάξεις .
3. Κατά την τελική κρίση καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων, θα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:
 - I. Η ειδικότερη θέση του ακινήτου στην παραπάνω περιοχή
 - II. Ο προσανατολισμός του
 - III. Η γενική κατάστασή του

5 . Τρόπος διενέργειας δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί δημόσια με μειοδοτικό φανερό και προφορικό διαγωνισμό, σε δύο φάσεις ως εξής :

1η φάση -

Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, καλούνται να υποβάλουν αίτηση μέσα σε προθεσμία είκοσι [20] ημερών από την ανάρτηση της περίληψης της σχετικής διακήρυξης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ», καθώς και στην Ιστοσελίδα του Δήμου, στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου, στο Δημοτικό κατάστημα της Δ.Κ. Μελισσοχωρίου και στην εφημερίδα "Τύπος Θεσσαλονίκης" από την 30η του μηνός

Μαΐου 2017 έως και τη 19η του μηνός Ιουνίου έτους 2017, όλες τις εργάσιμες ημέρες και ώρες έως ώρα 15:00, αυτοπροσώπως ή δια πληρεξουσίου, προσκομίζοντας ειδικό συμβολαιογραφικό έγγραφο πληρεξουσιότητας, στο πρωτόκολλο του Δήμου: Κομνηνών 76 ισόγειο, τηλ. πρωτ. 2313/304077 (Η παραπάνω πρόσκληση γίνεται από τον Δήμαρχο με διακήρυξη).

1. Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., η υποβολή της αίτησης γίνεται από το Δ/ντα Σύμβουλο ή από τρίτο πρόσωπο, εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ. στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στον πληρεξούσιο της εταιρίας να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής. **Ο πληρεξούσιος της εταιρίας οφείλει κατά την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει σε φωτοαντίγραφο το Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης του καταστατικού της εταιρίας** όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό. Σε περίπτωση που είναι απαραίτητο να υποβληθούν υπεύθυνες δηλώσεις θα πρέπει να υπάρχει σχετική εντολή στο ανωτέρω πρακτικό.
2. Επίσης και στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει 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.
3. Η αίτηση, έντυπο της οποίας χορηγείται στους ενδιαφερόμενους από το Πρωτόκολλο του Δήμου (ισόγειο), πρέπει να περιλαμβάνει λεπτομερή περιγραφή του προσφερομένου ακινήτου και τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται (συμπληρώνεται στο έντυπο της αίτησης) και να συνοδεύεται από:
 - 4.1 αντίγραφα τίτλων κυριότητας του ακινήτου,
 - 4.2 κανονισμό πολυκατοικίας σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία (στην περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση περί μη ύπαρξης αυτού),
 - 4.3 αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία επικυρωμένο από την Πολεοδομία,
 - 4.4 κατόψεις των προς μίσθωση ορόφων από τον εγκεκριμένο φάκελο της Πολεοδομίας επικυρωμένες,
 - 4.5 δήλωση ότι έλαβαν γνώση των όρων της διακήρυξης της οποίας αντίτυπο χορηγείται στους ενδιαφερομένους, και ότι αποδέχονται αυτούς πλήρως και ανεπιφύλακτα (συμπληρώνεται στο έντυπο της αίτησης)
 - 4.6 Πιστοποιητικά - βεβαιώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο από τα οποία να προκύπτει ότι δεν έχουν υποβληθεί κατασχέσεις στο ακίνητο που προσφέρεται για μίσθωση. Σε περίπτωση που η έκδοση τέτοιων πιστοποιητικών είναι χρονοβόρα, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να προσκομίσει αρχικά με την υποβολή της αίτησης συμμετοχής αντίγραφα των αιτήσεων που υπέβαλε για την έκδοσή τους και υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνει ότι δεν υπάρχουν κατασχέσεις.

Επιπλέον, στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., θα

αναζητηθεί από τον Δήμο αυτεπαγγέλτως βεβαίωση του Υπουργείου Ανάπτυξης περί μη ανάκλησης της άδειας σύστασης, μη λύσης και θέσης σε εκκαθάριση.

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο (πρωτόκολλο) και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 18 παρ.9 του Ν. 3467/2006, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στο δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

2η φάση διαγωνισμού -

Διενέργεια δημοπρασίας:

1. Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με πρόσκληση επί αποδείξει, να λάβουν μέρος αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής στη διεξαγωγή της δημοπρασίας, δηλώνοντας τις οικονομικές τους προσφορές κατά τη διαδικασία της δεύτερης φάσης.
2. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη.

6. Διάρκεια Μίσθωσης:

Η ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε έξη χρόνια (6) χρόνια, και δύναται να παραταθεί άλλα 3 έτη μετά από απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου .

7. Μίσθωμα – Αναπροσαρμογή - Χαρτόσημο

1. Στο ποσό που θα ορισθεί, θα συμπεριλαμβάνεται το αναλογούν χαρτόσημο το οποίο αποδίδεται από τον εκμισθωτή καθώς όλες οι λοιπές κρατήσεις.
2. Το μίσθωμα θα προσαυξάνεται από το (4ο) τέταρτο συμβατικό έτος και μετά, σε ποσοστό ίσο με τον πληθωρισμό του παρελθόντος οικονομικού έτους (31.12) κάθε φορά.

8. Δικαίωμα αποζημίωσης:

Κανένα αίτημα για τυχόν αποζημίωση σε βάρος του Δήμου Ωραιοκάστρου μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος δε γίνεται δεκτό .

9. Επανάληψη της δημοπρασίας:

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.
2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού

συμβουλίου όταν:

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

(β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνηθεί 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.
4. Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφασης του δημοτικού συμβουλίου.
5. Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.
6. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

10. Σύμβαση:

1. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών (10) από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής (Οικονομική Επιτροπή), να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης από την αρμόδια υπηρεσία.
2. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής, τόσο των πρακτικών της δημοπρασίας από τον τελευταίο μειοδότη, όσο και του μισθωτηρίου συμβολαίου από τον τελευταίο μειοδότη μέσα στην ως άνω οριζόμενη προθεσμία, και η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου μειοδότη, ο οποίος υποχρεούται να πληρώσει τυχόν επιπλέον διαφορά μισθώματος μέχρι της λήξης του χρόνου μίσθωσης που όριζε η διακήρυξη, καθώς και κάθε άλλη κατά τις περιστάσεις προξενηθείσα στο Δήμο Ωραιοκάστρου ζημία, κατά τις διατάξεις του Α.Κ.(άρθρ. 197 & 198), από την αθέτηση της υποχρέωσης αυτού να υπογράψει το εν λόγω μισθωτήριο συμβόλαιο.
3. Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός εις βάρος του, ο οποίος ευθύνεται για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης.
4. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά. .

11. Παράδοση του μισθίου στο μισθωτή :

1. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παραδώσει το προσφερόμενο μίσθιο κατάλληλο για χρήση σε χρονικό διάστημα (10) δέκα ημερών από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και την υπογραφή του πρωτοκόλλου παράδοσης του μισθίου από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη.
2. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται εντός της ως άνω οριζόμενης προθεσμίας, να παραδώσει το μίσθιο για χρήση στο Δήμο Ωραιοκάστρου κατάλληλο και σύμφωνα προς :
 - τους όρους καταλληλότητας της τεχνικής υπηρεσίας,
 - τους όρους διακήρυξης, του Πρακτικού Καταλληλότητας που συντάσσει η αρμόδια Επιτροπή του άρθρου 18, παρ.6 του Ν.3467/2006,
 - της κατακυρωτικής πράξης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου καθώς &
 - του μισθωτηρίου συμβολαίου με τους διαλαμβανόμενους όρους.
3. Οι τυχόν εργασίες που θα γίνουν στο προσφερόμενο ακίνητο από τον ιδιοκτήτη, με υποδείξεις της αρμόδιας επιτροπής καταλληλότητας ακινήτου, δεν θα πρέπει να επηρεάσουν τον ορισμένο από την παρούσα διακήρυξη, χρόνο παράδοσης του μισθίου στο μισθωτή.
4. Ο ιδιοκτήτης του προσφερόμενου ακινήτου θα εφαρμόσει τυχόν υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 18, παρ.6 του Ν.3467/2006, μετά από πραγματοποίηση αυτοψίας στον υπόψη χώρο από την επιτροπή, με βάση τις ισχύουσες διατάξεις.
5. Η σύμβαση περί μίσθωσης ολοκληρώνεται με την υπογραφή σχετικού μισθωτηρίου συμβολαίου και την παράδοση από τον εκμισθωτή του μισθίου έτοιμο προς χρήση.
6. Η παραλαβή του ακινήτου γίνεται από την Επιτροπή Καταλληλότητας (άρθρου 18, παρ.6 του Ν.3467/2006), μετά την πραγματοποίηση όλων των εργασιών που ορίζονται στο σχετικό Πρακτικό αυτής και τη βεβαίωση αυτής σχετικά με την ολοκλήρωση των εργασιών.
7. Σε περίπτωση μη παράδοσης του μισθίου εντός της συμφωνηθείσης προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους της σχετικής Έκθεσης Καταλληλότητας, η μίσθωση λύνεται από το Δήμο Ωραιοκάστρου, αυτός δε προβαίνει σε νέα μίσθωση με δημοπρασία ή με απευθείας ανάθεση και σε βάρος του εκμισθωτή, με την έννοια ότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, εξαιτίας της υπαιτιότητάς του στη μη έγκαιρη και κατάλληλη παράδοση του μισθίου, να αποζημιώσει τον Δήμο Ωραιοκάστρου για την οποιαδήποτε διαφορά προκύψει από την επίτευξη κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας μισθώματος μεγαλύτερου εκείνου που είχε προσφερθεί στην πρώτη δημοπρασία, καθώς και για κάθε θετική ζημία ή διαφυγόν κέρδος .
8. Τα παραπάνω θα ισχύσουν και σε περίπτωση άρνησης του εκμισθωτή.

9. Επίσης, ο Δήμος Ωραιοκάστρου έχει το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον εκμισθωτή για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημία έχει προκληθεί εξαιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης, εάν δεν παραδώσει το ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.

12. Υποχρεώσεις μισθωτή:

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

13. Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση:

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

14. Κρατήσεις μισθώματος :

Το μίσθωμα υπόκειται σε όλες τις νόμιμες κρατήσεις που ισχύουν κάθε φορά για τις μισθώσεις.

15. Εγγυοδοσία :

Απαλλάσσονται της υποχρέωσης για εγγυοδοσία το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

16. Αποζημίωση :

Κανένα αίτημα για τυχόν αποζημίωση σε βάρος του Δήμου Ωραιοκάστρου μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος δεν γίνεται δεκτό.

17. Έγκριση πρακτικών δημοπρασίας :

1. Η έγκριση των πρακτικών [κατακύρωση] της δημοπρασίας εναπόκειται στη Οικονομική Επιτροπή του Δήμου μετά από εισήγηση της Επιτροπής του αρ. 7 του Π.Δ. 270/81.
2. Εάν η Οικονομική Επιτροπή κρίνει ασύμφορο το μίσθωμα, το οποίο επιτεύχθηκε κατά τη δημοπρασία, η δημοπρασία επαναλαμβάνεται με ανώτατο όριο μισθώματος το επιτευχθέν κατά τη δημοπρασία ή το ποσό της νέας προσφοράς εφόσον υπάρχει τέτοια.

18. Λύση μίσθωσης :

1. Ο Δήμος Ωραιοκάστρου, ως μισθωτής διαρκούσης της μίσθωσης, μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης χωρίς καμία αποζημίωση του εκμισθωτή, σε περίπτωση μεταφοράς της στεγαζόμενης στο μίσθιο Σχολικής Μονάδας σε δημόσιο ή δημοτικό ακίνητο ή σε ακίνητο η χρήση του οποίου παραχωρήθηκε δωρεάν, καθώς και κατάργησης αυτής ή επέκτασής της κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της.
2. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ο Δήμος Ωραιοκάστρου υποχρεούται να ειδοποιήσει τον εκμισθωτή εγγράφως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν

από την ημερομηνία λήξης της σύμβασης από την οποία παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου Ωραιοκάστρου για καταβολή μισθώματος .

19. Αλλαγή κυριότητας μισθίου:

1. 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.
2. Εις αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από το Δήμο Ωραιοκάστρου τα μισθώματα, από την κοινοποίηση σ' αυτή του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος νομέας κ.λ.π., νόμιμα μεταγραφόμενο, εφόσον απαιτείται μεταγραφή

20. Μισθώματα - Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος:

Η πληρωμή του μισθώματος, που αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου από το Δήμο Ωραιοκάστρου με υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής από τον Προϊστάμενο του αρμόδιου Γραφείου της Εκπαίδευσης, πραγματοποιείται ανά τετράμηνο και στο τέλος εκάστου τετραμήνου, μετά την αφαίρεση των νομίμων κρατήσεων.

21. Παράταση σύμβασης :

Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωθέν οίκημα πέραν του συμφωνηθέντος χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται έναντι μισθώματος ίσου προς το καταβαλλόμενο κατά τη λήξη της μίσθωσης και όπως αυτό έχει αναπροσαρμοστεί τιμαριθμικά και για όσο χρόνο απαιτηθεί αναπροσαρμοζόμενο και για τον μετά τη λήξη της μίσθωσης χρόνο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο μισθωτήριο συμβόλαιο που θα υπογραφεί 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, η διαδικασία της οποίας θα κινηθεί κατά το τελευταίο έτος της μίσθωσης και την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταστέγασης της Σχολικής Μονάδας και την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης του ακινήτου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 11 του παρόντος.

22 . Επισκευές μισθίου:

1. Ο εκμισθωτής υποχρεούται, διαρκούσης της μίσθωσης, να πραγματοποιεί στο μίσθιο τις αναγκαίες επισκευές και να επανορθώνει τις φθορές που δημιουργούνται τόσο από τη συνήθη χρήση όσο και πέρα από αυτή σε εύλογη προθεσμία από τη σχετική ειδοποίηση της Υπηρεσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 1894/1990. Σύμφωνα με τα όσα οι διατάξεις του παραπάνω νόμου ορίζουν, υπεύθυνες για την αποκατάσταση κάποιων από τις φθορές που παρατηρούνται σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται Σχολικές μονάδες, είναι οι Σχολικές Επιτροπές των κατά τόπους Ο.Τ.Α. Για το λόγο αυτό ο εκμισθωτής οφείλει αμέσως μόλις ενημερωθεί από το Δήμο Ωραιοκάστρου ν' απευθυνθεί στην Σχολική Επιτροπή, υποβάλλοντας σχετικό ερώτημα. Σε περίπτωση άρνησης εκτέλεσης των εργασιών ή μέρους αυτών από την αρμόδια Σχολική Επιτροπή, ο εκμισθωτής οφείλει να προβεί χωρίς καμιά καθυστέρηση στις επιδιορθώσεις.

2. Σε περίπτωση δε που ο εκμισθωτής αρνηθεί ή παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που του έχει τεθεί χωρίς να έχει ξεκινήσει η οποιαδήποτε εργασία ή δεν πραγματοποιήσει τις απαιτούμενες εργασίες, ο Δήμος Ωραιοκάστρου έχει το δικαίωμα να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών αυτών ή να πραγματοποιήσει αυτές σε βάρος του εκμισθωτή και από τη γραμμένη στον προϋπολογισμό του Δήμου πίστωση μισθωμάτων, με παρακράτηση του ποσού της γενομένης δαπάνης από τα πρώτα μισθώματα που θα πληρωθούν μετά την επισκευή, ύστερα από προηγούμενη βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου.

23. Συντήρηση ανελκυστήρα:

Ο εκμισθωτής βαρύνεται επίσης με τη δαπάνη συντήρησης του ανελκυστήρα (εφόσον υπάρχει ανελκυστήρας στο ακίνητο), συμπεριλαμβανομένου και του περιοδικού ελέγχου.

24. Αποζημιώσεις

1. Ο Δήμος Ωραιοκάστρου δεν είναι υποχρεωμένος σε ουδεμία αποζημίωση για τις βλάβες ή ζημιές που έγιναν στο μίσθιο από κακή κατασκευή του ή από τυχαίο γεγονός ή από ανωτέρα βία ή τρομοκρατική ενέργεια.
2. Η υποχρέωση αυτή ανήκει στον εκμισθωτή.

25. Εργασίες εγκαταστάσεων ύδρευσης , ηλεκτρικού , τηλεφώνου:

1. Ο εκμισθωτής υποχρεούται με δικές του δαπάνες να εκτελέσει όλες τις εργασίες των εγκαταστάσεων νερού, ηλεκτρικού και τηλεφώνου και να τις παραδώσει σε κατάσταση πλήρους λειτουργίας, ώστε η στεγαζόμενη υπηρεσία να προβεί στην υπογραφή συμβολαίων σύνδεσης με τα αντίστοιχα δίκτυα πόλεως. Επίσης ο εκμισθωτής υποχρεούται να πληρώνει κάθε τέλος ή φόρο που προβλέπουν οι οικείες διατάξεις και βαρύνουν τον ιδιοκτήτη.
2. Επίσης υποχρεούται στην καταβολή του τέλους χαρτοσήμου.

26. Λειτουργικές δαπάνες μισθίου:

Η στεγαζόμενη Σχολική Μονάδα βαρύνεται με τις λειτουργικές δαπάνες του μισθίου, εκτός της συντήρησης του ανελκυστήρα (σχετική η ανωτέρω παρ.17).

27. Λήξη μίσθωσης Απόδοση μισθίου:

1. Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
2. Την παραλαβή του μισθίου και την απόδοση αυτού στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μισθώσεως θα πραγματοποιεί ο εκάστοτε Προϊστάμενος της αρμόδιας Διεύθυνσης της εκπαίδευσης, ο οποίος και θα συντάσσει σχετικό πρωτόκολλο εις διπλούν, εκ των οποίων το ένα λαμβάνει ο εκμισθωτής και το άλλο θα παραδίδεται στο Δήμο Ωραιοκάστρου.
3. Πριν από την παραλαβή θα πρέπει να έχει κοινοποιηθεί στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης της εκπαίδευσης βεβαίωση της επιτροπής

καταλληλότητας για την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων στην έκθεση καταλληλότητας εργασιών.

4. Ο εκμισθωτής θα κληθεί εγγράφως και επί αποδείξει, από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης της εκπαίδευσης για να παραστεί αυτοπροσώπως, είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή ή την απόδοση σ' αυτόν του μισθίου, εάν δε αρνηθεί να προσέλθει, συντάσσεται αναφορικά με αυτό από την Υπηρεσία πρωτόκολλο, το οποίο του κοινοποιείται μέσω Δικαστικού Επιμελητή.

Β. Κατάρτιση διακήρυξης :

Οι όροι της διακήρυξης δεσμεύουν το δήμο και τον εκμισθωτή, ακόμη και αν δεν επαναληφθούν στη μισθωτική σύμβαση.

Γ. Πληροφόρηση ενδιαφερόμενων:

1. Οι όροι της σχετικής διακήρυξης θα βρίσκονται στο γραφείο Οικονομικής Επιτροπής στο ΔΗΜΟ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ(1^{ος} όροφος), Δ/νση : Κομνηνών 76 Τ.Κ. 57013, των οποίων οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες :
2. Γενικές Πληροφορίες διακήρυξης : κ. Νάσσης Νικόλαος,
Τηλ. 231330 4095 -4035 , Email :nassis@oraiokastro.gr
3. Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους, ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας κατάθεσης αίτησης στην πρώτη φάση του Διαγωνισμού.

Τα έξοδα δημοσίευσης βαρύνουν τον τελευταίο μειοδότη, υπέρ του οποίου θα εγκριθούν τα πρακτικά της δημοπρασίας.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμ. **173/2017**

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΚΟΪΤΣΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ