



**ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**  
**ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΔΗΜΟΥ**  
**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Αριθ.Αποφ. 317 / 2014**

### **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το Πρακτικό της **15<sup>ης</sup> / 2014 Έκτακτης** Συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής  
του Δήμου Ωραιοκάστρου

**ΘΕΜΑ:** Έγκριση όρων μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης  
ακινήτου για την στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου

Στο Ωραιοκάστρο, σήμερα 27 Αυγούστου 2014 ημέρα Τετάρτη και ώρα 11:00 π.μ.  
στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου, συνήλθε σε **Έκτακτη** συνεδρίαση, σύμφωνα με  
την παρ.6 εδ. γ' του άρθρου 75 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/07.06.2010, η  
Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ωραιοκάστρου, ύστερα από την αριθμ. 25187 /27- 8-  
2014 πρόσκληση του Προέδρου. Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, διότι σε σύνολο επτά ( 7 )  
μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω τέσσερα ( 4 ) μέλη:

#### **ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

1. Παρισόπουλος Γεώργιος  
(Πρόεδρος)
2. Τερζής Χρήστος
3. Παπαχρήστος Νικόλαος
4. Παπακώστας Χαράλαμπος

#### **ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. Μαρμαρίδης Σταύρος
2. Καραστερίου Ευάγγελος
3. Καρύδης Αθανάσιος

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από τον Δημοτικό υπάλληλο Σαράντη Τύπου.

Ο Πρόεδρος είπε ότι η έκτακτη συνεδρίαση γίνεται λόγω ανάγκης διεκπεραίωσης  
επειγόντων θεμάτων με χρονικούς περιορισμούς ( *δαπάνες, πυροπροστασίας, Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων – ΚΤΕΟ, χρηματοδότησης συγχρηματοδοτούμενων έργων, προμήθειας αναλωσίμων κλπ* )

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 5<sup>ο</sup> θέμα ημερήσιας διάταξης είπε τα εξής:

Σας καλώ να εγκρίνουμε τους όρους της μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου σύμφωνα με την περίπτωση ε' της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν. 3852/10 όπου αναφέρεται ότι η «Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για την κατάρτιση όρων, σύνταξη διακηρύξεων, διεξαγωγή και κατακύρωση όλων των δημοπρασιών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία» κατόπιν :

- 1) Της αριθμ. 121/26-8-23014 εισήγησης του Γραφείου Προμηθειών του τμήματος προϋπολογισμού , λογιστηρίου και προμηθειών .
- 2) Της με αριθμ. 12/2014 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου στην οποία αναφέρεται ότι σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 26027/22-10-2001 μισθωτήριο συμβόλαιο που υπεγράφη μεταξύ της πρώην Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης και του κ. Κολέρδα Νικολάου κατοίκου Παλαιοκάστρου, η μίσθωση για δώδεκα (12) έτη, ενός ακινήτου , ιδιοκτησίας του δευτέρου , που βρίσκεται στην οδό Πυθαγόρα 9 στο Παλαιοκάστρο του Δήμου Ωραιοκάστρου με ωφέλιμη επιφάνεια 96,68 τ.μ. για την στέγαση του Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου έχει λήξει την 22 Οκτωβρίου 2013 και επειδή το πρόβλημα της στέγασης του παραπάνω Νηπιαγωγείου δεν έχει λυθεί μέχρι σήμερα είναι αναγκαία η μίσθωση ενός κατάλληλου ακινήτου για την στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου (ολοήμερο τμήμα).

Επισημαίνεται ότι η εκτίμηση του ακινήτου θα γίνει από την επιτροπή του άρθρου 7 του ΠΔ 271/80 που έχει οριστεί με την υπ' αριθμ. 429/2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος είπε ότι η δημοπρασία θα διενεργηθεί με βάση:

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, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 8, παρ.12 του ν.4071/2012
4. Την παρ. 6 του άρθρου 18 ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128Α') όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 14 ν. 3852 και ισχύει
5. Το ν. 4257/2014

Ακολούθως αναφέρθηκε στους όρους δημοπρασίας για την μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου .

Με βάση τα παραπάνω σας καλώ να ψηφίσουμε σχετικά.

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

- Την περίπτωση ε' της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν. 3852/10
- Την αριθμ. 121/26-8-23014 εισήγηση του Γραφείου Προμηθειών του τμήματος προϋπολογισμού , λογιστηρίου και προμηθειών
- Την με αριθμ. 12/2014 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία εγκρίθηκε η μίσθωση ακινήτου για την στέγαση του 1<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου
- Το Π.Δ/μα 270/81 ως ισχύει,

- Το άρθρο 194 ν. 3463/2006 Δ.Κ.Κ. ,
- Το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 16 ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 8, παρ.12 του ν.4071/2012
- Την παρ. 6 του άρθρου 18 ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128Α') όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 94 παρ. 4 αριθ. 14 ν. 3852 και ισχύει
- Το ν. 4257/2014

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών,

## ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Καθορίζει τους ακόλουθους όρους της μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του 1ου Νηπιαγωγείου Παλαιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου:

### 1. Περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου

Το προσφερόμενο ακίνητο, θα πρέπει:

1. Να βρίσκεται στη εντός σχεδίου Περιοχή του Παλαιοκάστρου της Δ.Ε. Ωραιοκάστρου του Δήμου Ωραιοκάστρου
2. Να βρίσκεται σε ισόγειο χώρο, να έχει επιφάνεια εμβαδού από 90 έως 110 τετραγωνικά μέτρα περίπου , να πληροί τις προδιαγραφές κατά τις κείμενες διατάξεις και όπως καθορίζονται από την επιτροπή καταλληλότητας για τη στέγαση νηπιαγωγείων καθώς και να διαθέτει τον 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 νηπίων .

### 2. Θεσμικό πλαίσιο :

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί με βάση τις διατάξεις:

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

### 3. Κριτήρια – προδιαγραφές καταλληλότητας ακινήτου:

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληροί 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 :**

1. 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.
2. 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 καφενεία, 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. αμίαντο.

**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.

**3.6 Διαμόρφωση εσωτερικών χώρων ακινήτου :**

1. Το ακίνητο θα πρέπει να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα ή με δυνατότητα διαμόρφωσης και διαμερισμάτωσης των χώρων, σε αίθουσες διδασκαλίας και με βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία της σχολικής μονάδας(1<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείο Παλαιοκάστρου), σύμφωνα με το σχετικό κτιριολογικό πρόγραμμα του Ο.Σ.Κ. 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 νήπια – προνήπια 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 ανάγκης 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:**

1. 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 .
2. 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 στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου από την ..... , 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 εννέα χρόνια (9) 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 (3,112) 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 ασύμφουρου 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., 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 Κατάλληλότητας, 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 δουλειες, 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 .

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 μεταγραμμένο, 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 τριμηνία και στο τέλος εκάστης τριμηνίας, 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 μίσθιον 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 του αρμόδιου Γραφείου 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 του αρμόδιου Γραφείου 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 του αρμόδιου Γραφείου 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 :**

Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτιστεί η διακήρυξη της δημοπρασίας, η οποία θα δημοσιευτεί με ευθύνη του Δημάρχου, σύμφωνα με το ΠΔ 270/81, πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και στο δημοσιότητα μέρος της έδρας του δήμου (περιοχή Παλαιόκαστρο).

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 Προμηθειών στο ΔΗΜΟ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ, 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. Κυργάκη Μαρία,  
Τηλ. 231330 4058-4078-4086 , Email :kirgaki@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 αύξοντα αριθμό **317 / 2014**

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

<b>Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	<b>ΤΑ ΜΕΛΗ</b>
-------------------	----------------

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Παρισόπουλος Γεώργιος