



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αρ. Απόφ. 60/2021

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **6/24-02-2021 ΤΑΚΤΙΚΗΣ** συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για τον καθορισμό όρων δημοπρασίας για την εκμίσθωση δύο (2) διαμερισμάτων επί της οδού Φιλίππου 3 στον Δήμο Θεσσαλονίκης με συμψηφισμό μισθωμάτων και δαπανών ανακαίνισης, οι οποίες θα βαρύνουν τον μισθωτή, σύμφωνα με τις συνημμένες στο παράρτημα τεχνικές εκθέσεις.

Στο Ωραιοκάστρο, σήμερα **Τετάρτη, 24 Φεβρουαρίου 2021** και ώρα **12:00 (ώρα έναρξης)**, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** σύμφωνα α) με το άρθρο 10 της από 11-3-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 ν. 4682/2020 (Α' 76) και β) με τις Α.Π. 18318/13-03-2020 (ΑΔΑ: 9ΛΠΧ46ΜΤΛ6-1ΑΕ), 40/209/30/31-03-2020 (ΑΔΑ: 6ΩΠΥ46ΜΤΛ6-50Ψ), 163/33282/29-05-2020 (ΑΔΑ: Ψ3ΧΝ46ΜΤΛ6-ΑΨ7) , Α.Π. 60249/22-09-2020 (ΑΔΑ: Ω0Ν346ΜΤΛ6-ΙΘ9), Α.Π. 426/77233/13-11-2020 (ΑΔΑ: 6ΩΚΛ46ΜΤΛ6-ΥΔ4), Α.Π.136/22080/30-11-2020 και Α.Π. ΔΙΔΑΔ/Φ.65/138/οικ. 22959/14-12-2020 (ΑΔΑ: 60ΝΣ46ΜΤΛ6-Α1Χ), ΔΙΔΑΔ/Φ.69/139/οικ.431/11-01-2021 (ΑΔΑ: 9ΣΥΡ46ΜΤΛ6-4ΧΣ) και ΔΙΔΑΔ/Φ.69/140/οικ.1031/20-01-2021 (ΑΔΑ: ΨΒ3Τ46ΜΤΛ6-ΩΝ1) Εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών, την ΚΥΑ Δ1α/Γ.Π.οικ.8378/05-02-2021(ΦΕΚ 454/Β/ 5-2-2021) και γ) την ΔΙΔΑΔ/Φ.69/144/οικ. 2605/11-02-2021 (ΑΔΑ: 9ΣΦΕ46ΜΤΛ6-ΞΑ4), η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ωραιοκάστρου, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 3400/19-02-2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε **με τηλεδιάσκεψη** και με τη χρήση της υπηρεσίας τηλεδιάσκεψων e:[Presence.gov.gr](https://presence.gov.gr) του ΕΔΥΤΕ.

Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα εννιά (9) μέλη, συμμετείχαν τα επτά (7), δηλαδή:

Παρόντες

1. Καρασαββίδης Δημήτριος
2. Ζιακούλης Ηλίας
3. Λαζαρίδης Αριστείδης
4. Καζαντζίδης Χαράλαμπος
5. Μαρμαρίδης Σταύρος
6. Τερζής Χρήστος
7. Τσακαλίδης Ηρακλής

Απόντες

1. Σκαρλάτος Παντελής
2. Παπακωνσταντίνου Γεώργιος

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν.4555/2018 οι Πρόεδροι των Δημοτικών και Τοπικών Κοινοτήτων του Δήμου:

ΠΡΟΕΔΡΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

ΔΡΥΜΟΥ	ΠΑΤΣΑΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Απών
ΛΗΤΗΣ	ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	Απών
ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ	ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Απών
ΜΕΣΑΙΟΥ	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Απών
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ	ΓΙΑΪΛΑΤΖΟΓΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Απών
ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ	ΣΑΡΑΜΟΥΡΤΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Απών
ΠΕΝΤΑΛΟΦΟΥ	ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΤΡΟΚΛΟΣ	Απών
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΑΡΑΜΠΑΤΖΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ	Απούσα

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε ο πρόεδρος της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Ωραιοκάστρου (ΔΗ.Κ.Ε.Ω.) κ. Α. Πανιώρης αλλά δεν παρευρέθηκε.

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου Ωραιοκάστρου Σταυρίδου Στέλλα.

Πριν την έναρξη συζήτησης των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών της Οικονομικής Επιτροπής τρία (3) θέματα εκτός ημερήσιας διάταξης και ζήτησε την έγκριση της Οικονομικής Επιτροπής για τη συζήτηση των θεμάτων ως κατεπείγοντα και τα μέλη με την υπ' αριθμ. 58/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ενέκριναν ομόφωνα τη συζήτησή τους.

Ο κ. Πρόεδρος, εισηγούμενος το 3^ο θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης ανέφερε:

Με την Α.Π. 3408/19-02-2021 εισήγηση το Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας, της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, μας παραθέτει τα εξής:

ΘΕΜΑ: Καθορισμός όρων δημοπρασίας για την εκμίσθωση δύο (2) διαμερισμάτων επί της οδού Φιλίππου 3 στον Δήμο Θεσσαλονίκης με συμφηφισμό μισθωμάτων και δαπανών ανακαίνισης, οι οποίες θα βαρύνουν τον μισθωτή, σύμφωνα με τις συνημμένες στο παράρτημα τεχνικές εκθέσεις.

Κύριε Πρόεδρε, παρακαλούμε να θέσετε για συζήτηση τον καθορισμό των όρων της δημοπρασίας:

Με την υπ' αριθμ' 10.984/19-2-1974 Δημόσια Διαθήκη του Νικολάου Κελέσογλου και δυνάμει της υπ' αριθμ. 20.984/16-6-1983 δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς του Προέδρου της Ν. Φιλαδέλφειας, Βασιλείου Βαλασάκη, ενώπιον της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Δέσποινας Τσινίκα, περιήλθαν στην κυριότητα της τότε Κοινότητας Ν. Φιλαδέλφειας δύο διαμερίσματα πρώτου ορόφου επί της οδού Φιλίππου 3 του Δήμου Θεσσαλονίκης ως κατωτέρω:

α) ογδόντα δύο τετραγωνικών μέτρων και τριάντα τριών εκατοστών (82,33 τ.μ.) το πρώτο (Δ1), αποτελούμενο από δύο δωμάτια, χαλ, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο και

β) ενενήντα τριών τετραγωνικών μέτρων και εβδομήντα ενός εκατοστών (93,71 τ.μ.) το δεύτερο (Δ2), αποτελούμενο από δύο δωμάτια, χαλ, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο.

Η μίσθωση για το πρώτο (Δ1) διαμέρισμα έληξε στις 4-4-2017 (λήξη μισθωτηρίου), ενώ για το δεύτερο (Δ2) έχει λήξει από 27-11-2013 (αποχώρηση μισθωτή).

Μετά από δύο άγονες δημοπρασίες για την εκμίσθωση των προαναφερόμενων ακινήτων, με αίτησή του με αρ.πρωτ. 3470/20-02-2018 προς το Δημοτικό Συμβούλιο ο κ. Λουκίδης Βασίλειος ζήτησε την απευθείας εκμίσθωση του ενός διαμερίσματος Δ1, αίτημα που έγινε δεκτό σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 67/2018 ΑΔΣ.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 3470/30-04-2018 έγγραφο η υπηρεσία μας ενημέρωσε τον κ. Λουκίδη για την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης που απαιτείται, ύστερα και από το υπ' αριθμ. πρωτ. 18603+18483+22110 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης. Ωστόσο, με την υπ' αριθμ. πρωτ. 11859/10-07-2018 αίτησή του ο κ. Λουκίδης δήλωσε ότι θα αποχωρήσει από το μίσθιο στα τέλη Αυγούστου 2018, όπως και έπραξε.

Μετά και τη γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου Ωραιοκάστρου με αρ.πρωτ. 160/04-11-2019, την οποία ζήτησε η υπηρεσία μας και με την οποία γνωμοδοτεί υπέρ της διενέργειας νέας δημοπρασίας, και δεδομένου ότι αφενός έχει παρέλθει μεγάλο διάστημα περίπου δύο ετών από την τελευταία δημοπρασία αφετέρου έχει υποβληθεί αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος από νέο υποψήφιο μισθωτή, η υπηρεσία μας, με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ενιαίου πλέον Δήμου Ωραιοκάστρου, θα προβεί στη διενέργεια δημοπρασίας για την εκμίσθωση των ανωτέρω δύο (2) διαμερισμάτων, όπως αναλυτικά αναφέρονται ανωτέρω.

Για την εκμίσθωση των ανωτέρω διαμερισμάτων έχουμε την υπ' αριθμ. 1/2020 (αρ.πρωτ.115/18.3.2020) απόφαση του Συμβουλίου της Κοινότητας Ν. Φιλαδέλφειας, το οποίο δηλώνει ότι γνωμοδοτεί «θετικά ως προς την παραχώρηση ή την εκμίσθωση με συμβολικό τίμημα, των δύο ανωτέρων διαμερισμάτων, σε φοιτητές ή σπουδαστές που κατάγονται από την Τοπική Κοινότητα Νέας Φιλαδέλφειας έως το πέρας των σπουδών τους. Η επιλογή θα γίνεται βάσει εισοδηματικών κριτηρίων».

Ακολουθώντας, το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ' αριθμ. 122/2020 απόφασή του ενέκρινε ομόφωνα τη διενέργεια πλειοδοτικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση των δύο (2) διαμερισμάτων για διάστημα έως (25) εικοσιπέντε ετών, σύμφωνα με την παρ. 8 άρθρ. 192 ν. 3463/2006, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, όπως σχετικά ορίζεται στις νέες τεχνικές μελέτες που διαβίβασε με μήνυμα ηλεκτρονικής αλληλογραφίας η Πολ. Μηχανικός Γ.Αναγνωστοπούλου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου την 8.1.2020 στην τότε Αναπλ. Προϊσταμένη Εσόδων, Περιουσίας και Ταμείου Μ.Ευθυμιάδου και που δεν διαφέρουν ουσιαστικά από τις αρχικές μελέτες με αρ. πρωτ.Δ.Τ.Υ.& Π. 76/22-6-2017.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 196 του Ν.4555/2018, το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 192 του ν.3463/2006, η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων γίνεται με δημοπρασία.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 196 του Ν.4555, το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 192 του ν.3463/2006, ορίζεται ότι: «Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ακινήτων με μειωμένο μίσθωμα, για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας».

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 196 του Ν.4555, το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 192 του ν. 3463/2006, ορίζεται ότι: «Υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τον χρόνο λήξης της μίσθωσης. Ο σχετικός όρος συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στη διακήρυξη και στη σύμβαση».

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 84 του Ν. 3852/2010 και την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 84 του Ν. 4555/19-07-2018 «Το συμβούλιο στα όρια της τοπικής κοινότητας... διατυπώνει γνώμη στο δημοτικό συμβούλιο ... για την εκποίηση, εκμίσθωση, δωρεάν παραχώρηση χρήσης, ανταλλαγή και δωρεά, περιουσιακών στοιχείων του δήμου που βρίσκονται στα όρια της τοπικής κοινότητας...».

Εν προκειμένω τα εν λόγω διαμερίσματα δεν βρίσκονται στα εδαφικά όρια της Κοινότητας Ν. Φιλαδέλφειας μεν προέρχονται δε από τη δική της περιουσία λόγω κληρονομιάς. Για το λόγο αυτό η Κοινότητα Ν. Φιλαδέλφειας γνωμοδότησε θετικά για την εκμίσθωση με την υπ' αριθμ. 1/2020 απόφαση της, η οποία παρατέθηκε ανωτέρω αυτολεξεί.

Το Δημοτικό Συμβούλιο λαμβάνει απόφαση για την εκμίσθωση ακινήτου (παρ.1 του άρθρου 65 του Ν.3852/10).

Η Οικονομική Επιτροπή με απόφασή της καταρτίζει τους όρους της δημοπρασίας (άρθρο 72 του Ν. 3852/2010).

Η δημοπρασία γνωστοποιείται με διακήρυξη εκδιδόμενη από το δήμαρχο, βάσει απόφασης της οικονομικής επιτροπής με την οποία καταρτίζονται οι όροι της δημοπρασίας (παρ.1 άρθρο 3 Π.Δ. 270/81, άρθρο 72 παρ.1ε Ν.3852/10).

**ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΠΡΟΕΚΤΕΘΕΝΤΩΝ
ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ**

Για τη λήψη απόφασης σχετικά με τον καθορισμό των όρων της πλειοδοτικής δημοπρασίας ως εξής:

1. Περιγραφή δημοτικών ακινήτων

Δημοτικά ακίνητα-Διαμερίσματα

Ιδιοκτήτης: Δήμος Ωραιοκάστρου

Τοποθεσία: Φιλίππου 3, Δήμος Θεσσαλονίκης.

Περιγραφή ακινήτων:

α) διαμέρισμα πρώτου ορόφου Δ1 ογδόντα δύο τετραγωνικών μέτρων και τριάντα τριών εκατοστών (82,33 τ.μ.), αποτελούμενο από δύο δωμάτια, χωλ, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο με ποσοστό επί του οικοπέδου τριών εκατοστών και ογδόντα εννιά εκατοστών του εκατοστού (3,89%) εξ αδιαιρέτου και

β) διαμέρισμα πρώτου ορόφου Δ2 ενενήντα τριών τετραγωνικών μέτρων και εβδομήντα ενός εκατοστών (93,71 τ.μ.), αποτελούμενο από δύο δωμάτια, χωλ, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο, με ποσοστό επί του οικοπέδου τεσσάρων εκατοστών και σαράντα τεσσάρων εκατοστών του εκατοστού (4,44%) εξ αδιαιρέτου, του οικοπέδου έχοντος εμβαδού διακοσίων δέκα οκτώ τετραγωνικών μέτρων και δέκα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (218,10 τ.μ.).

2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Δημοπρατούνται δύο διαμερίσματα, καθένα εκ των οποίων χωριστά, επομένως μπορεί να πλειοδοτήσει για καθένα είτε ο ίδιος είτε περισσότεροι πλειοδότες. Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα που αναφέρεται παρακάτω. Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο προς την επί της δημοπρασίας επιτροπή, προ της ενάρξεως του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακήρυξης προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και από τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή αυτού. Αν κάποιος από αυτούς είναι αγράμματος, υπογράφει αντ' αυτού άλλος, βάσει, ειδικού νομίμου πληρεξουσίου ή δύο πρόσωπα εκ των παριστάμενων κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας, τα οποία καλεί η επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και τα οποία βεβαιώνουν στο πρακτικό της δημοπρασίας ότι ο τελευταίος πλειοδότης ή ο εγγυητής του δήλωσε άγνοια γραμμάτων.

3. Τόπος και ημέρα διεξαγωγής της δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί την/...../....., ημέρα και ώρα στο δημοτικό κατάστημα της Κοινότητας Ωραιοκάστρου (Δημαρχείο Ωραιοκάστρου, Κομνηνών 76, ΤΚ. 57013, Ωραιοκάστρο).

4. Ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς

Κατώτατο όριο προσφοράς ορίζεται:

α) το ποσόν των (..... €) μηνιαίως για το διαμέρισμα Δ1, χωρίς χαρτόσημο σύμφωνα με την παρ. 4 άρθρ. 3 του Ν. 3522/2006.

β) το ποσόν των (..... €) μηνιαίως για το διαμέρισμα Δ2, χωρίς χαρτόσημο σύμφωνα με την παρ. 4 άρθρ. 3 του Ν. 3522/2006.

5. Εργασίες ανακαίνισης

Τα ανωτέρω δύο διαμερίσματα χρήζουν ανακαίνισης και εκμισθώνονται στην κατάσταση που βρίσκονται.

Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου συντάξε τεχνική μελέτη για τις εργασίες ανακαίνισης που είναι απαραίτητες για τη χρήση και λειτουργικότητα των διαμερισμάτων (βλ. αναλυτικά στο παράρτημα του παρόντος).

Ο προϋπολογισμός των εργασιών ανέρχεται στο ποσό των **έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ** για το πρώτο διαμέρισμα (Δ1) και στο ποσό των **είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ** για το δεύτερο διαμέρισμα (Δ2). Στα ανωτέρω ποσά συμπεριλαμβάνεται και ο Φ.Π.Α.

Οι εργασίες ανακαίνισης θα γίνουν δαπάνη των μισθωτών με την επίβλεψη της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, θα ελεγχθούν από την Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του έργου (βλ. παρ. 20) και θα συμφηφισθούν με τα μισθώματα.

Οι εργασίες ανακαίνισης αναφέρονται αναλυτικά στην τεχνική μελέτη της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των όρων της δημοπρασίας και ως τέτοιο παρατίθενται αυτούσιες στο παράρτημα του παρόντος.

Οι μισθωτές θα αναλάβουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τις εργασίες ανακαίνισης και να παραδώσουν το έργο στην Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 10 του παρόντος. Η συμμετοχή και μόνο των μισθωτών στη δημοπρασία συνεπάγεται ότι οι μισθωτές έχουν ελέγξει όλα τα απαραίτητα κατά την κρίση τους στοιχεία, γνωρίζουν σε ποια πραγματική κατάσταση βρίσκονται τα μίσθια και δεν διατηρούν καμία επιφύλαξη.

6. Δημοσίευση διακήρυξης

Η διακήρυξη δημοσιεύεται με επιμέλεια του δημάρχου δέκα (10) ημέρες πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου Ωραιοκάστρου, στον πίνακα ανακοινώσεων του **Δημαρχείου Θεσσαλονίκης** και στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Ωραιοκάστρου.

7. Διάρκεια-Λήξη μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε (**.....**) **έτη**, αρχίζει δε από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία συμπλήρωσης των (**.....**) ετών.

Η υπεκμίσθωση του ακινήτου επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Δήμου.

Αποχώρηση του αρχικού μισθωτή και μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης σε άλλον, επιτρέπεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και πάντα κατά την κρίση και μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και εφόσον ο νέος μισθωτής θα παρέχει τις εγγυήσεις της παρούσας διακήρυξης.

Μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει το μίσθιο αμέσως και χωρίς αντιρρήσεις. Η μονομερής παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, μετά τη λήξη της μίσθωσης και εφόσον δεν συμφωνηθεί παράταση αυτής, δεν επιφέρει παράταση ή ανανέωση της μίσθωσης. Η δε τυχόν εισπραξη εκ μέρους του Δήμου Ωραιοκάστρου οποιουδήποτε ποσού μετά τη λήξη της μίσθωσης εισπράττεται ως αποζημίωσης χρήσης.

8. Παράταση μίσθωσης

Προβλέπεται παράταση της μίσθωσης, εάν ζητηθεί εγγράφως τρεις μήνες πριν τη λήξη της συμβατικής μισθώσεως, για άλλα (**.....**) **έτη**, εφόσον συναφθεί πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου εκμίσθωσης και εφόσον κριθεί συμφέρουσα και ωφέλιμη για τα συμφέροντα του Δήμου με σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Εξυπακούεται βέβαια, ότι αυτό θα είναι δυνατό σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να συναφθεί και να υπογραφεί συμπληρωματική σύμβαση, η οποία θα προβλέπει προσαύξηση του τελικού μισθώματος, το ύψος της οποίας θα οριστεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Σιωπηρή αναμίσθωση απαγορεύεται ρητά.

9. Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τα **πρώτα(.....) συμβατικά έτη** της μίσθωσης.

Μετά τη συμπλήρωση αυτών, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, ανά ημερολογιακό έτος σύμφωνα με την ανακοίνωση για την αναπροσαρμογή μηνός Ιανουαρίου της ΕΛΣΤΑΤ, στην οποία καταγράφεται η μεταβολή του ΔTK κατά τη δωδεκάμηνη περίοδο Ιανουαρίου-Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους κι εφόσον η μεταβολή είναι θετική (αύξηση του ΔTK), θα υπολογίζεται δε επί του ήδη καταβαλλόμενου μισθώματος. Αντίθετα, σε περίπτωση μείωσης του ΔTK, το μίσθωμα θα παραμείνει αμετάβλητο.

10. Συμφηφισμός μισθωμάτων με εκτέλεση εργασιών ανακαίνισης και χρονοδιάγραμμα εργασιών.

Η διαδικασία συμφηφισμού μισθωμάτων και δαπανών ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένου και του Φ.Π.Α., έχει ως εξής:

Μετά την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Ωραιοκάστρου και του πλειοδότη της δημοπρασίας το αρμόδιο Γραφείο Εσόδων και Περιουσίας θα προβεί στη σύνταξη χρηματικού καταλόγου για το τρέχον ημερολογιακό έτος, στον οποίο θα αποτυπώνονται τα ανά μήνα οφειλόμενα μισθώματα με ημερομηνία λήξης την 31.12.2021. Η διαδικασία αυτή θα γίνεται με την έναρξη του νέου ημερολογιακού έτους για κάθε έτος της συμβατικής σχέσης (μέχρι του ποσού των 6.000 και 20.000 ευρώ αντιστοίχως για τα διαμερίσματα Δ1 και Δ2) με τη διαφορά ότι για τα επόμενα έτη η ημερομηνία λήξης των εγγραφών του χρηματικού καταλόγου θα ορίζεται δις κατ' έτος, δηλαδή την 30.6. και την 31.12.

Για το διαμέρισμα Δ1 η ολοκλήρωση των εργασιών και ο συνακόλουθος συμφηφισμός με τα μισθώματα ορίζεται ότι θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο εντός 12 μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, με δυνατότητα παράτασης δύο (2) μηνών επιπλέον, δυνατότητα για την οποία θα αποφασίσει το αρμόδιο όργανο με εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και Παραλαβής του έργου, η οποία θα ελέγχει την πορεία των εργασιών τουλάχιστον δις κατ' έτος ανά 6μηνο, αλλά και νωρίτερα, εφόσον το αιτηθεί ο μισθωτής.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι εντός του α' εξαμήνου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εργασίες αξίας ίσης τουλάχιστον με το 50% της αξίας ανακαίνισης, δηλαδή ίσης με τρεις χιλιάδες ευρώ (3.000€) με επιτρεπτή απόκλιση -15%, δηλαδή χαμηλότερης δυνατής αξίας ίσης με δύο χιλιάδες πεντακόσια πενήντα ευρώ (2.550€). Αντίστοιχα, εντός του β' εξαμήνου θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το σύνολο των εργασιών ανακαίνισης μέχρι του ποσού των έξι χιλιάδων ευρώ (6.000€), και σε κάθε περίπτωση το αργότερο ως την παρέλευση δεκατεσσάρων (14) μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, εξαντλώντας τη δυνατότητα δίμηνης παράτασης.

Για το διαμέρισμα Δ2 αντίστοιχα η ολοκλήρωση των εργασιών και ο συνακόλουθος συμφηφισμός με τα μισθώματα ορίζεται ότι θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο εντός 18μηνών, με δυνατότητα παράτασης τριών (3) μηνών επιπλέον, δυνατότητα για την οποία θα αποφασίσει το αρμόδιο όργανο με εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και Παραλαβής του έργου, η οποία θα ελέγχει την πορεία των εργασιών τουλάχιστον δις κατ' έτος ανά 6μηνο, αλλά και νωρίτερα, εφόσον το αιτηθεί ο μισθωτής.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι εντός του α' εξαμήνου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εργασίες αξίας ίσης τουλάχιστον με το 1/3 της αξίας ανακαίνισης, δηλαδή ίσης με έξι χιλιάδες εξακόσια εξήντα ευρώ (6.660€) με επιτρεπτή απόκλιση -15%, δηλαδή χαμηλότερης δυνατής αξίας ίσης με πέντε χιλιάδες εξακόσια εξήντα ευρώ (5.660€). Το ίδιο ισχύει και για το β' εξάμηνο, ενώ για το τρίτο εξάμηνο ισχύει ότι θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το σύνολο των εργασιών ανακαίνισης μέχρι του ποσού των είκοσι χιλιάδων ευρώ (20.000€), και σε κάθε περίπτωση το αργότερο ως την παρέλευση είκοσι ενός (21) μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, εξαντλώντας τη δυνατότητα τρίμηνης παράτασης.

Δεδομένου ότι η Τεχνική Υπηρεσία δεν έχει ορίσει ακριβές χρονοδιάγραμμα εργασιών, η σειρά εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του μισθωτή, τηρουμένων πάντα των προαναφερόμενων προθεσμιών και αξιών εκτελεσθέντων εργασιών.

Ο μισθωτής υποχρεούται να εκκινήσει τις εργασίες ανακαίνισης σύμφωνα με τα οριζόμενα στην τεχνική έκθεση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου και να ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του Έργου για την πρόοδο αυτών, να κοινοποιεί στα μέλη της τα σχετικά οικονομικά παραστατικά (αποδείξεις, τιμολόγια κλπ), τα οποία θα εκδίδονται στην επωνυμία του μισθωτή, και να την δέχεται για έλεγχο δις ανά έτος, ανά έξι (6) μήνες, μέχρι την περάτωση των εργασιών.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής Έργου μετά από αυτοψία θα βεβαιώνει με έκθεσή της, με συνημμένα οικονομικά παραστατικά και φωτογραφίες του ακινήτου, προς την Οικονομική Επιτροπή (με κοινοποίηση προς το Γραφείο Εσόδων και Περιουσίας) την καλή εκτέλεση των εργασιών σύμφωνα με τους όρους της τεχνικής έκθεσης ή την πλημμελή εκτέλεση αυτών.

Στην πρώτη περίπτωση, η Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής Έργου θα εισηγείται προς την Οικονομική Επιτροπή για διαγραφή ποσού ίσης αξίας με το άθροισμα των κατατεθέντων οικονομικών παραστατικών βάσει των συνημμένων προαναφερόμενων δικαιολογητικών και των οριζόμενων στη διακήρυξη των όρων της δημοπρασίας.

Σε διαφορετική περίπτωση, θα ενημερώνει εγγράφως για τις παραβάσεις/ελλείψεις που εντοπίστηκαν τόσο τον μισθωτή όσο και τον Δήμο Ωραιοκάστρου, ορίζοντας άπαξ μια αποκλειστική προθεσμία**2 μηνών**..... για συμμόρφωση μετά την πάροδο της οποίας, ο μισθωτής θα κρίνεται έκπτωτος με όλες τις νόμιμες συνέπειες. Όσες εργασίες θα έχουν ήδη ολοκληρωθεί, θα παραμείνουν επ' ωφελεία του μισθίου και ο μισθωτής δεν θα έχει καμία απολύτως απαίτηση επ' αυτών. Με την πάροδο των 2 μηνών, η Επιτροπή θα επανελέγχει την πορεία των εργασιών και με έκθεσή της θα ενημερώνει την Οικονομική Επιτροπή για το αποτέλεσμα του ελέγχου.

Σε κάθε περίπτωση, βάσει της εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου και Παραλαβής του Έργου, η Οικονομική Επιτροπή θα αποφασίζει για διαγραφή μισθωμάτων αξίας ίσης με τα κατατεθειμένα οικονομικά παραστατικά είτε από υφιστάμενους χρηματικούς καταλόγους τρέχουσας οικονομικής χρήσης είτε από χρηματικούς καταλόγους που θα συνταχθούν κατά την επόμενη οικονομική χρήση, οπότε ο Δημοτικός Ταμίας θα διαγράφει κατ' έτος τα αναλογούντα ποσά μέχρι του συνόλου του ποσού που θα αναγράφεται στην Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

11.Εγγύηση συμμετοχής

Ουδείς είναι δεκτός στην δημοπρασία, αν δεν προσαγάγει, για την συμμετοχή του στη δημοπρασία, ως εγγύηση στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας, γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή ανεγνωρισμένης Τράπεζας ή βεβαίωση του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων περί παρακαταθέσεως σε αυτό από αυτόν που επιθυμεί να λάβει μέρος στην δημοπρασία ή άλλου ο οποίος ενεργεί για λογαριασμό του διαγωνιζόμενου, ομολογιών Δημοσίου, Τραπεζής, ή Οργανισμού κοινής ωφελείας, που αναγνωρίζεται για εγγυοδοσίες αξίας ίσης με τα οριζόμενα στην περ. στ' παρ. 11 του παρόντος.

12.Δικαιολογητικά συμμετοχής στο διαγωνισμό

Για να γίνει κάποιος δεκτός στη δημοπρασία απαιτείται να καταθέσει επί ποινή αποκλεισμού τα κατωτέρω δικαιολογητικά:

α) **Αστυνομική ταυτότητα** του συμμετέχοντα, είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου, καθώς και του αξιόχρεου εγγυητή του. Στην περίπτωση του νομικού προσώπου απαιτείται και το ανάλογο έγγραφο από το οποίο προκύπτει ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτού (π.χ. καταστατικό).

β) **Υπεύθυνη δήλωση** του εγγυητή για αποδοχή ορισμού του ως αξιόχρεου εγγυητή με πλήρη προσδιοριστικά στοιχεία του, καθώς και το Α.Φ.Μ. του, σύμφωνα με την οποία να δηλώνεται ότι ο εγγυητής θα είναι αλληλέγγυος και σε ολόκληρο υπεύθυνος με τον πλειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

γ) **Βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου** περί μη οφειλής του συμμετέχοντα καθώς και του εγγυητή (Δημοτική Ενημερότητα).

δ) **Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας** του συμμετέχοντα και εγγυητή του, που ισχύουν κατά τη διενέργεια του διαγωνισμού.

ε) **Απόσπασμα ποινικού μητρώου** του συμμετέχοντα, έκδοσης τουλάχιστον του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν καταδικαστεί για αδίκημα σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Υπόχρεοι στην προσκόμιση ποινικού μητρώου είναι:

-φυσικά πρόσωπα

-ομόρρυθμοι εταίροι και διαχειριστές Ο.Ε. και Ε.Ε.

-διαχειριστές Ε.Π.Ε.

-πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος Α.Ε.

-σε κάθε άλλη περίπτωση νομικού προσώπου, οι νόμιμοι εκπρόσωποί του.

στ) **Εγγυητική επιστολή συμμετοχής** στο διαγωνισμό αναγνωρισμένης τράπεζας ή γραμμάτιο εγγυήσεως του ταμείου παρακαταθηκών και δανείων ποσού ίσου με το 10% του οριζόμενου στη διακήρυξη ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς του συνόλου των μισθωμάτων για ένα (1) έτος **(για το (α) διαμέρισμα 12 μήνες X € / X 10% ήτοι€ και για το (β) διαμέρισμα 12 μήνες X € / X 10% ήτοι€)**. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής πρέπει να έχει διάρκεια ισχύος τουλάχιστον έξι (6) μηνών μετά την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού.

Η εγγυητική επιστολή αυτή αντικαθίσταται, κατά την υπογραφή της σύμβασης με άλλη καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, ποσού ίσου με (.....) μηνιαία μισθώματα ως εγγύηση καλής εκτέλεσης για την πιστή τήρηση των όρων της διακήρυξης και της υπογραφής της μισθωτικής σύμβασης.

Η εγγύηση καλής εκτέλεσης πρέπει να έχει διάρκεια ισχύος μεγαλύτερη από το συμβατικό χρόνο, κατά δύο (2) τουλάχιστον μήνες.

Η παραπάνω εγγυητική επιστολή θα παραμείνει στην κατοχή του Δήμου καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως, θα αποδοθεί δε στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης και αφού προηγουμένως έχουν ελεγχθεί και κοστολογηθεί οι όποιες βλάβες έχουν επέλθει επί του μισθίου καθώς και επίσης οι όποιες εκκρεμείς υποχρεώσεις αυτού προς το Δήμο.

Όσον αφορά τους υπόλοιπους συμμετέχοντες, οι εγγυήσεις συμμετοχής τους θα επιστραφούν άτοκα **εντός δεκαήμερου** από την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας κατόπιν επικοινωνίας τους με την υπηρεσία.

ζ) **Πιστοποιητικά αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής** του συμμετέχοντα, τελευταίου εξαμήνου, από τα οποία να προκύπτουν ότι:

Προκειμένου περί φυσικών προσώπων:

- Ο προσφέρων δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση.
- Δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση.

Προκειμένου περί νομικών προσώπων:

- Δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση.
- Δεν βρίσκεται σε λύση ή/ και εκκαθάριση.
- Δεν βρίσκεται σε αναγκαστική διαχείριση.
- Δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση.
- Δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία διορισμού εκκαθαριστή.

Σε περίπτωση που κάποια δικαστική ή διοικητική αρχή, όπου έχει την έδρα της η επιχείρηση, δηλώνει αδυναμία έκδοσης των ανωτέρω πιστοποιητικών, τότε ο συμμετέχων καταθέτει συμπληρωματικά, μαζί με το πιστοποιητικό όπου δηλώνεται η αδυναμία της δικαστικής ή διοικητικής αρχής, ένορκη δήλωση περί του ότι δεν τελεί σε μία από τις παραπάνω καταστάσεις, ενώπιον δικαστικής αρχής ή συμβολαιογράφου.

η) **Υπεύθυνη δήλωση** του συμμετέχοντα στη δημοπρασία ή του νόμιμου εκπροσώπου του ότι έλαβε γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

θ) **Βεβαίωση** του συμμετέχοντα και του εγγυητή του (μόνον σε περίπτωση Νομικού Προσώπου), η οποία εκδίδεται από αρμόδια κατά περίπτωση Αρχή, από την οποία να προκύπτει ότι κατά την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού είναι **ενήμεροι** ως προς τις υποχρεώσεις τους που αφορούν τις κατά την παραπάνω δήλωσή τους **εισφορές κοινωνικής ασφάλισης**, για το προσωπικό που τυχόν απασχολούν και για τους ίδιους και ειδικότερα:

- Οι ομόρρυθμες εταιρείες (ΟΕ) θα προσκομίσουν βεβαίωση για όλα τα μέλη και το προσωπικό τους.
- Οι ετερόρρυθμες εταιρείες (ΕΕ) μόνο για τα ομόρρυθμα μέλη και το προσωπικό τους.
- Οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης (ΕΠΕ) για τους διαχειριστές και το προσωπικό τους.
- Οι ανώνυμες εταιρείες (ΑΕ) μόνο για το προσωπικό που απασχολούν.

Τα ανωτέρω δικαιολογητικά που απαιτεί η διακήρυξη υποβάλλονται ως εξής:

i) Οι υπεύθυνες δηλώσεις σε πρωτότυπο.

Θα πρέπει να φέρουν ως ημερομηνία την ημέρα διεξαγωγής του διαγωνισμού και να είναι θεωρημένες για το γνήσιο της υπογραφής επίσης την ημέρα του διαγωνισμού.

ii) Ειδικά το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας κατατίθεται σε πρωτότυπο ή σε νόμιμα αντίγραφα, σύμφωνα με την αριθ. ΠΟΛ 1274/13 (ΦΕΚ 3398 Β'/31.12.2013) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1065/26.02.2014 (ΦΕΚ 642 Β'/14.03.2014) απόφαση, καθώς και τις αριθ. 2837/00 30/11.11.2003 (ΦΕΚ 1685 Β') και 1022576/28.2.2005 (ΦΕΚ 317 Β') αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών και όπως ισχύει.

iii) Ειδικά για το απόσπασμα ποινικού μητρώου κατατίθεται ως πρωτότυπο ή σε ηλεκτρονικά αντίγραφα, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 9941/07.04.2015 του Υπουργείου Δικαιοσύνης.

iv) τα λοιπά δικαιολογητικά μπορούν να υποβάλλονται:

-ως πρωτότυπα

-ή ως επικυρωμένα αντίγραφα

-ή όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4250/2014 - ΦΕΚ 74 Α' (με το οποίο καταργήθηκαν οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 11 του ν. 2690/1999 και αντικαταστάθηκε η παρ. 2 αυτού), δηλαδή:

-ως ευκρινή φωτοαντίγραφα των πρωτοτύπων εγγράφων που εκδόθηκαν από τις δημόσιες υπηρεσίες και τους φορείς που υπάγονται στη συγκεκριμένη ρύθμιση ή των ακριβών αντιγράφων τους,

-αν πρόκειται για ιδιωτικά έγγραφα, ως ευκρινή φωτοαντίγραφα από αντίγραφα των ιδιωτικών εγγράφων τα οποία έχουν επικυρωθεί από δικηγόρο, καθώς και ως ευκρινή φωτοαντίγραφα από τα πρωτότυπα όσων ιδιωτικών εγγράφων φέρουν θεώρηση από υπηρεσίες και φορείς που υπάγονται στη συγκεκριμένη ρύθμιση,

-αν πρόκειται για έγγραφα αλλοδαπών αρχών, ως ευκρινή φωτοαντίγραφα από αντίγραφα των εγγράφων που έχουν εκδοθεί από αλλοδαπές αρχές και έχουν επικυρωθεί από δικηγόρο.

Επισημαίνεται ότι:

α) τα μη ευκρινή και δυσανάγνωστα φωτοαντίγραφα δεν θα γίνονται αποδεκτά (π.χ. μη ευανάγνωστη σφραγίδα, υπογραφή, εκδούσα αρχή, ονοματεπώνυμο υπογράφοντα, ημερομηνία εγγράφου κ.λ.π.),
β) η υποβολή πλαστών ή παραποιημένων φωτοαντιγράφων επισύρει διοικητικές και ποινικές κυρώσεις.

Αντίγραφα επικυρωμένα από δικηγόρους κατά τις διατάξεις του άρθρου 52 του Κώδικα των Δικηγόρων δεν απαιτείται πλέον να φέρουν το ειδικό ένσημο που προέβλεπε η νομοθεσία.

Τα δικαιολογητικά του διαγωνισμού που είναι γραμμένα σε ξένη γλώσσα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην ελληνική.

Για να θεωρηθούν **έγκυρα** τα δικαιολογητικά, πρέπει να βρίσκονται σε ισχύ κατά την ημερομηνία παραλαβής των προσφορών. Αν στις ειδικές διατάξεις που διέπουν την έκδοσή τους δεν προβλέπεται χρόνος (μεγαλύτερος ή μικρότερος του εξαμήνου) ισχύος των δικαιολογητικών, θεωρούνται έγκυρα εφόσον φέρουν ημερομηνία έκδοσης εντός των έξι (6) μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας παραλαβής των προσφορών.

Επισημαίνεται ότι τα μέλη της Επιτροπής Διαγωνισμού δεν επικυρώνουν φωτοαντίγραφα των δικαιολογητικών των διαγωνιζόμενων κατά ή μετά τον διαγωνισμό. Όλα τα δικαιολογητικά πρέπει να περιέχονται στον φάκελο των δικαιολογητικών και να έχουν προσκομισθεί όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και στην παρούσα διακήρυξη κατά την υποβολή του φακέλου. Τα δικαιολογητικά παραμένουν στον φάκελο και δεν νοείται επίδειξη και απόσυρσή τους από τους διαγωνιζόμενους.

13.Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

14. Κατάθεση προσφορών

Η κατάθεση προσφορών θα γίνει:

- Για τα φυσικά πρόσωπα από το ίδιο το φυσικό πρόσωπο ή τον νόμιμο εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του.
- Για τα νομικά πρόσωπα από τον νόμιμο εκπρόσωπό τους, όπως ορίζεται κατωτέρω:

-για τις Ομόρρυθμες και Ετερόρρυθμες Εταιρείες (Ο.Ε. και Ε.Ε.), από τον νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας, όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του για τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.), από τον διαχειριστή της εταιρείας, όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του για τις Ανώνυμες Εταιρείες (Α.Ε.), από τον νόμιμο εκπρόσωπο που εξουσιοδοτεί το διοικητικό Συμβούλιο (πρακτικό ΔΣ., στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται επί ποινή αποκλεισμού και η απόφαση για συμμετοχή της ΑΕ στον συγκεκριμένο διαγωνισμό), όπως αυτό έχει οριστεί από το καταστατικό της εταιρείας και τις τυχόν τροποποιήσεις του, με τη δημοσίευση του σε ΦΕΚ, το οποίο σε κάθε περίπτωση πρέπει να κατατεθεί.

Εφόσον τα φυσικά πρόσωπα ή οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων συμμετέχουν στη δημοπρασία με αντιπροσώπους, απαιτείται η προσκόμιση παραστατικού νόμιμης εκπροσώπησης βεβαιούμενου του γνησίου της υπογραφής του εκπροσωπούμενου από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή ή συμβολαιογράφο, εκτός από την περίπτωση των ανωνύμων εταιρειών που οι εκπρόσωποι ορίζονται από το Διοικητικό τους Συμβούλιο.

Κανένας δεν μπορεί να εκπροσωπεί, στον ίδιο διαγωνισμό, περισσότερες από μία εταιρεία ή ένωση προμηθευτών ούτε να συμμετέχει χωριστά για τον εαυτό του και να εκπροσωπεί άλλη εταιρεία, συνεταιρισμό ή και ένωση προμηθευτών.

Στην περίπτωση αυτή αποκλείονται όλες οι προσφορές, εκτός εάν ο ενδιαφερόμενος αποσύρει όλες τις προσφορές εκτός από μία, με την οποία θα συμμετάσχει στον διαγωνισμό. Επίσης, δεν μπορεί να συμμετέχει στον διαγωνισμό για λογαριασμό του, υπάλληλος εταιρείας που συμμετέχει σε αυτόν ή ειδικός σύμβουλος αμειβόμενος από αυτή με μισθό ή και με άλλο τρόπο αμοιβής.

15. Κατακύρωση αποτελέσματος δημοπρασίας

1. Μετά το πέρας της δημοπρασίας η επιτροπή διαγωνισμού υποβάλλει τα δικαιολογητικά συμμετοχής και το πρακτικό διενέργειας του διαγωνισμού στην Οικονομική Επιτροπή, η οποία αποφασίζει περί της κατακύρωσης ή μη του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

2. Η Οικονομική Επιτροπή μπορεί με αιτιολογημένη απόφασή της να μην αποδεχθεί το αποτέλεσμα του διαγωνισμού αν το κρίνει ασύμφορο και να μην το κατακυρώσει στον τελευταίο πλειοδότη ή να ακυρώσει τον διαγωνισμό λόγω παραβάσεως τύπου της διαδικασίας ή για άλλο λόγο. Στις περιπτώσεις αυτές ο πλειοδότης και οι λοιποί συμμετέχοντες στον διαγωνισμό δεν έχουν καμιά αξίωση ή δικαίωμα αποζημίωσης κατά του δήμου λόγω μη εγκρίσεως του πρακτικού της δημοπρασίας από το κατά το νόμο αρμόδιο όργανο.

3. Η κοινοποίηση της κατακυρωτικής απόφασης στον τελευταίο πλειοδότη γίνεται με επιδοτήριο έγγραφο, που υπογράφεται από τον επιδίδοντα και τον παραλαβόντα. Σε περίπτωση απουσίας ή άρνησης του πλειοδότη να το παραλάβει, θυροκολλείται στο κατάστημα ή στην κατοικία αυτού και συντάσσεται έκθεση, την οποία υπογράφουν δύο μάρτυρες. Η έκθεση αυτή κοινοποιείται στον εγγυητή του πλειοδότη.

16. Υπογραφή σύμβασης

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση σ' αυτόν, με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης περί κατακύρωσης και έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του, για την υπογραφή της σύμβασης, προσκομίζοντας και εγγυητική καλής εκτέλεσης, διαφορετικά η εγγύηση που έχει καταθέσει εκπίπτει υπέρ του δήμου, χωρίς δικαστική παρέμβαση, ενεργείται δε αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, και ενέχονται και οι δύο για τη μικρότερη διαφορά του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη όμοια. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

17. Δικαίωμα αποζημίωσης

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

18. Καταβολή μισθώματος

Το μηνιαίο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται στο ταμείο του Δήμου την πρώτη εκάστου μηνός ή θα κατατίθεται στον υπ' αριθμ. IBAN GR48 0110 7410 0000 7415 4001 049 λογαριασμό της Εθνικής Τράπεζας ή στον υπ' αριθμ. IBAN GR54 0172 2650 0052 6505 3856 090 λογαριασμό της Τράπεζας Πειραιώς. Εξαιρούνται βεβαίως τα ποσά των μισθωμάτων, τα οποία θα συμψηφισθούν με τις δαπάνες ανακαίνισης.

Η πληρωμή ολοκλήρου του μισθώματος θα γίνεται χωρίς περαιτέρω όχληση από τον Δήμο- εκμισθωτή. Η καταβολή αποδεικνύεται μόνο με τριπλότυπα είσπραξης της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου.

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων από τον μισθωτή, ο Δήμος δύναται να κηρύξει τον μισθωτή έκπτωτο της μίσθωσης και να ενεργήσει σε βάρος αυτού και του εγγυητή του αναπλειστηριασμό, ενεχομένων αμφοτέρων για την επί έλαττον προκύψασα διαφορά του νέου μισθώματος, από εκείνο της πρότερης δημοπρασίας.

19.Εκτέλεση του έργου- Δαπάνες και ευθύνη του έργου

Τα έργα που προβλέπονται από την παρόντες όρους να γίνουν στο μίσθιο θα γίνουν με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδα του μισθωτή και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, πάντοτε με άδεια (όπου απαιτείται) του αρμόδιου Πολεοδομικού Γραφείου ή άλλης κατά νόμο αρχής και με τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης, η οποία εκδίδεται στην επωνυμία του μισθωτή.

Ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, στις δαπάνες που βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή και αποδεικνύονται με παραστατικά που εκδίδονται στην επωνυμία του μισθωτή, περιλαμβάνονται η προμήθεια των υλικών, η εκτέλεση των εργασιών κατασκευής, οι αμοιβές του εργατοϋπαλληλικού προσωπικού και οι πάσης φύσεως ασφαλιστικές εισφορές αυτών και γενικά κάθε δαπάνη που θα απαιτηθεί για την υλοποίηση των εργασιών ανακαίνισης των διαμερισμάτων.

Ο Δήμος Ωραιοκάστρου ουδεμία ευθύνη φέρει ή αναλαμβάνει σε σχέση με το είδος και το ύψος των δαπανών, δοθέντος ότι ο μισθωτής έχει λάβει γνώση της τεχνικής μελέτης της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου για το είδος των εργασιών που πρέπει να διενεργηθούν και για το ύψος των δαπανών, όπως κοστολογήθηκαν στην ανωτέρω μελέτη.

Ο μισθωτής επιλέγει τους εργολάβους/υπεργολάβους, προμηθευτές και τρίτους (εργάτες, τεχνίτες κ.τ.λ.) της απολύτου αρεσκείας του, στους οποίους υποχρεούται να καταβάλει όλες ανεξαιρέτως τις αμοιβές, εργολαβικό αντάλλαγμα, έξοδα προμήθειας υλικών και εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθούν για την εκτέλεση των έργων που συμφώνησε, ασφαλιστικές εισφορές καθώς και τυχόν αποζημιώσεις, ακόμα και εργατικές ή εξ εργατικών ατυχημάτων απορρέουσες.

Ο Δήμος Ωραιοκάστρου ουδεμία υποχρέωση έχει και δεν τον βαρύνει οποιαδήποτε ευθύνη που τυχόν απορρέει από τις μεταξύ του μισθωτή και των κατασκευαστών ή τρίτων σχέσεις, ως προς την εκτέλεση και των συμφωνημένων έργων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει με την μισθωτική σύμβαση όλες ανεξαιρέτως τις ευθύνες απέναντι στους προαναφερόμενους κατασκευαστές, εργολάβους, υπεργολάβους, προμηθευτές και τρίτους καθώς και όλες τις οικονομικές επιβαρύνσεις, ακόμα και εκείνες που από τον νόμο βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Σε περίπτωση τυχόν όχλησης του Δήμου Ωραιοκάστρου από τους παραπάνω ή έγερσης αγωγής αξιώσεων εναντίον του για πράξεις ή παραλείψεις ή οφειλές του μισθωτή προς τους προαναφερόμενους κατασκευαστές, εργολάβους, υπεργολάβους, προμηθευτές, τρίτους, ασφαλιστικούς φορείς, δημόσιο κ.τ.λ. πέραν των άλλων αξιώσεων που θα έχει ο Δήμος Ωραιοκάστρου κατά του μισθωτή θα έχει και το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης άμεσα και αζήμια, πέραν του δικαιώματος του να στραφεί κατά του μισθωτή και να ζητήσει απ' αυτόν ό, τι τυχόν υποχρεωθεί να καταβάλει.

Από της σταδιακής ή ολοσχερούς εκτέλεσης τους τα έργα ανακαίνισης θα περιέρχονται κατά κυριότητα στον Δήμο Ωραιοκάστρου και θα παραμένουν επ' ωφελεία του μισθίου και του Δήμου καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και μετά τη λήξη ή καθ' οιονδήποτε τρόπο λύσης αυτής θα περιέρχονται στη διοίκηση και εκμετάλλευση του Δήμου Ωραιοκάστρου, χωρίς ο μισθωτής να δικαιούται να τα αναλάβει ή να ζητήσει οποιαδήποτε αποζημίωση γι' αυτά, από οποιαδήποτε αιτία, ούτε και κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις. Οι συμβαλλόμενοι θεωρούν τον παρόντα όρο ως ουσιώδη και η όποια παράβαση του παρέχει αυτοτελώς το δικαίωμα στο Δήμο Ωραιοκάστρου να καταγγείλει τη σύμβαση.

20.Έλεγχος υλοποίησης των εργασιών ανακαίνισης

Με την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας, η Οικονομική Επιτροπή θα αιτηθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ωραιοκάστρου να ορίσει Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του Έργου (όπου έργο βλ. εργασίες ανακαίνισης), η οποία θα είναι επιφορτισμένη με την παράδοση του ακινήτου, την παρακολούθηση της υλοποίησης των εργασιών ανακαίνισης αναφορικά με το αντίστοιχο συμβατικό χρονοδιάγραμμα (βλ. παρ. 10 του παρόντος) και τις προβλεπόμενες κατασκευαστικές προδιαγραφές

μέχρι την περάτωση του έργου. Η επιτροπή θα αποτελείται από δύο υπαλλήλους της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου και από τον Πρόεδρο της Τοπικής Κοινότητας Ν. Φιλαδέλφειας, από την περιούσια της οποίας προέρχονται τα διαμερίσματα.

21.Λοιπές επιβαρύνσεις του μισθωτή

Ο μισθωτής βαρύνεται με τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη (καθαριότητας, φωτισμού κ.τ.λ.) και τους λογαριασμούς των εταιρειών παροχής υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση-αποχέτευση, θέρμανση κλπ) καθώς και τα κοινόχρηστα της οικοδομής. Ο μισθωτής υποχρεούται να εξοφλεί όλα τα ανωτέρω τέλη και τους λογαριασμούς, πριν αυτά καταστούν ληξιπρόθεσμα, καθώς και κάθε άλλη δαπάνη η οποία κατά τον νόμο ή τις συναλλακτικές συνήθειες και πρακτική βαρύνει τον μισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται να μεταφέρει στο όνομα του όλες τις υπάρχουσες στο μίσθιο συνδέσεις με τα δίκτυα των εταιρειών παροχής υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας, να ενημερώνει εγγράφως το γραφείο Περιουσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου για την ολοκλήρωση της διαδικασίας και να καταβάλει προς αυτούς τις σχετικές εγγυήσεις, τις οποίες θα αναλαμβάνει κατά τη λήξη ή τη λύση της σύμβασης.

22.Ασφαλίσεις

Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το μίσθιο επ' ονόματι και για λογαριασμό του Δήμου Ωραιοκάστρου, ως συμβατική του υποχρέωση, κατά παντός κινδύνου, όπως σεισμού, πυρκαγιάς κ.λ.π., καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Αντίγραφο του ασφαλιστηρίου υποχρεούται να καταθέτει χωρίς καθυστέρηση στο γραφείο Περιουσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου.

23.Ματαίωση – Ακύρωση του Διαγωνισμού

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, να αποφασίσει κατά την κρίση του, τη ματαίωση, ακύρωση, διακοπή ή επανάληψη του Διαγωνισμού, χωρίς να δικαιούνται οι διαγωνιζόμενοι να αξιώσουν αποζημίωση εκ του λόγου αυτού.

24. Ευθύνη του Δήμου

Ο Δήμος δεν ευθύνεται για την πραγματική και νομική κατάσταση στην οποία βρίσκονται τα μίσθια, της οποίας έχουν λάβει γνώση οι μισθωτές. Κατά συνέπεια, δεν φέρει ευθύνη και δεν υποχρεούται σε μείωση του μισθώματος ή λύση της μίσθωσης ή αποζημίωση των μισθωτών εκτός αν λόγω της ανωτέρω πραγματικής ή νομικής καταστάσεως καθίσταται αδύνατη η εκμετάλλευση των μισθίων σύμφωνα με το σκοπό της εκμίσθωσης, οπότε η μίσθωση θα λύνεται αζημίως.

25. Διατήρηση κατάστασης μισθίου

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια του, να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση και γενικά να το διατηρεί σε καλή κατάσταση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Οφείλει δε σε κάθε περίπτωση για την τήρηση των όρων αυτών να συμμορφώνεται στις υποδείξεις του Δήμου.

26. Παράδοση μισθίου

Ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που θα βρίσκεται μετά τις εργασίες ανακαίνισης. Τα έργα ανακαίνισης θα περιέλθουν κατά κυριότητα στον Δήμο Ωραιοκάστρου και θα παραμείνουν επ' ωφελεία του μισθίου και του Δήμου.

Μόνον εφόσον η Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του ακινήτου παραλάβει (με την υπογραφή του σχετικού Πρακτικού Παραλαβής) το μίσθιο στην ανωτέρω κατάσταση ή σε περίπτωση φθοράς και ζημιών, μετά την αποκατάστασή τους, θα επιστρέψει στον μισθωτή την εγγυητική επιστολή, από την οποία θα καταπέσει ποσό ίσο με αυτό που δαπανήθηκε για την αποκατάσταση των ζημιών.

27.Παράβαση όρων

Η παράβαση από τον μισθωτή και ενός μόνον όρου της διακήρυξης αυτής αποτελεί λόγο έκπτωσης του, κατάπτωση της ποινικής ρήτρας της εγγυήσεως και αποβολή του από το χώρο χωρίς δικαστική παρέμβαση.

28. Επανάληψη δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται είτε οίκοθεν από τον Δήμαρχο, εάν δεν παρουσιαστεί κατ' αυτήν πλειοδότης, είτε κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική Επιτροπή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας,
 β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του, αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά ή τη σύμβαση μίσθωσης και επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής, επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας, αποφάσεως, δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την υπογραφή της σύμβασης. Στην περίπτωση β', η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή του.
 Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας διενέργειας της επαναληπτικής δημοπρασίας.

29. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο Περιουσίας, του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας, ημέρες Δευτέρα-Παρασκευή και ώρες 08:00- 15:00, διεύθυνση Κομνηνών 76- Δημαρχείο Ωραιοκάστρου, τηλ: 2313304083, 2313304027, fax: 2310690732, e-mail: karaliopoulou@oraiokastro.gr.

Για όσο διάστημα ισχύουν τα έκτακτα μέτρα προστασίας από την πανδημία Covid-19, υπενθυμίζεται ότι οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να επικοινωνούν μέσω τηλεφώνου ή ηλεκτρονικής αλληλογραφίας (e-mail), αλλά δεν επιτρέπεται να προσέρχονται αυτοπροσώπως στην υπηρεσία, εκτός εάν δεν είναι δυνατή η εξ αποστάσεως εξυπηρέτησή τους, οπότε η υπηρεσία θα τους προγραμματίσει μια συνάντηση (ραντεβού) σε συγκεκριμένη ημέρα και ώρα και πάντα τηρουμένων των μέτρων προστασίας και ασφάλειας που ο Νόμος ορίζει.

Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτιστεί η διακήρυξη της δημοπρασίας, περιλαμβανομένου του σχετικού παραρτήματος, η οποία θα δημοσιευτεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του ΠΔ 270/81.

Ο Πρόεδρος ανέφερε με βάση τα παραπάνω σας καλώ να ψηφίσουμε σχετικά.

Η Οικονομική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της:

1. Την εισήγηση του Προέδρου.
2. Τις απόψεις των μελών της.
3. Την παρ 1 του άρθρου 72, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και συγκεκριμένα την περίπτωση στ στην οποία ορίζεται « στ) Αποφασίζει (Οικονομική Επιτροπή) για i. Την κατάρτιση όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών».
4. Τις παρ. 1, 3 και 5 του άρθρου 196 του Ν.4555/2018.
5. Την παρ. 1 του άρθρου 84 του Ν.3852/2010 και την περ.β' της παρ.2 του άρθρου 84 του Ν.4555/2018.
6. Την υπ'αριθμ. 1/2020 απόφαση του Συμβουλίου της Κοινότητας Ν. Φιλαδέλφειας.
7. Την υπ'αριθμ. 122/2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ωραιοκάστρου.
8. Την με Α.Π. 3408/19-02-2021 εισήγηση του τμήματος Εσόδων και Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών και τις επισυναπτόμενες σε αυτή τεχνικές εκθέσεις.

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών της,

Αποφασίζει ομόφωνα

Καθορίζει τους όρους δημοπρασίας για την εκμίσθωση δύο (2) διαμερισμάτων επί της οδού Φιλίππου 3 στο Δήμο Θεσσαλονίκης ως εξής:

1. Περιγραφή δημοτικών ακινήτων

Δημοτικά ακίνητα-Διαμερίσματα

Ιδιοκτήτης: Δήμος Ωραιοκάστρου

Τοποθεσία: Φιλίππου 3, Δήμος Θεσσαλονίκης.

Περιγραφή ακινήτων:

α) διαμέρισμα πρώτου ορόφου Δ1 ογδόντα δύο τετραγωνικών μέτρων και τριάντα τριών εκατοστών (82,33 τ.μ.), αποτελούμενο από δύο δωμάτια, χωλ, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο με ποσοστό επί του οικοπέδου τριών εκατοστών και ογδόντα εννιά εκατοστών του εκατοστού (3,89%) εξ αδιαιρέτου και

β) διαμέρισμα πρώτου ορόφου Δ2 ενενήντα τριών τετραγωνικών μέτρων και εβδομήντα ενός εκατοστών (93,71 τ.μ.), αποτελούμενο από δύο δωμάτια, χωλ, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο, με ποσοστό επί του οικοπέδου τεσσάρων εκατοστών και σαράντα τεσσάρων εκατοστών του εκατοστού (4,44%) εξ αδιαιρέτου, του οικοπέδου έχοντος εμβαδού διακοσίων δέκα οκτώ τετραγωνικών μέτρων και δέκα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (218,10 τ.μ.).

2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Δημοπρατούνται δύο διαμερίσματα, καθένα εκ των οποίων χωριστά, επομένως μπορεί να πλειοδοτήσει για καθένα είτε ο ίδιος είτε περισσότεροι πλειοδότες. Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα που αναφέρεται παρακάτω. Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο προς την επί της δημοπρασίας επιτροπή, προ της ενάρξεως του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακηρύξεως προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και από τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή αυτού. Αν κάποιος από αυτούς είναι αγράμματος, υπογράφει αντ' αυτού άλλος, βάσει, ειδικού νομίμου πληρεξουσίου ή δύο πρόσωπα εκ των παριστάμενων κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας, τα οποία καλεί η επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και τα οποία βεβαιώνουν στο πρακτικό της δημοπρασίας ότι ο τελευταίος πλειοδότης ή ο εγγυητής του δήλωσε άγνοια γραμμάτων.

3. Τόπος και ημέρα διεξαγωγής της δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί **την 23/03/2021, ημέρα Τρίτη και ώρα 12:00** στο δημοτικό κατάστημα της Κοινότητας Ωραιοκάστρου (Δημαρχείο Ωραιοκάστρου, Κομνηνών 76, ΤΚ. 57013, Ωραιοκάστρο).

4. Ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς

Κατώτατο όριο προσφοράς ορίζεται:

α) το ποσόν των **διακοσίων ευρώ (200,00 €)** μηνιαίως για το διαμέρισμα Δ1, χωρίς χαρτόσημο σύμφωνα με την παρ. 4 άρθρ. 3 του Ν. 3522/2006.

β) το ποσόν των **διακοσίων πενήντα ευρώ (250,00 €)** μηνιαίως για το διαμέρισμα Δ2, χωρίς χαρτόσημο σύμφωνα με την παρ. 4 άρθρ. 3 του Ν. 3522/2006.

5. Εργασίες ανακαίνισης

Τα ανωτέρω δύο διαμερίσματα χρήζουν ανακαίνισης και εκμισθώνονται στην κατάσταση που βρίσκονται.

Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου συνέταξε τεχνική μελέτη (η οποία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης) για τις εργασίες ανακαίνισης που είναι απαραίτητες για τη χρήση και λειτουργικότητα των διαμερισμάτων .

Ο προϋπολογισμός των εργασιών ανέρχεται στο ποσό των **έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ** για το πρώτο διαμέρισμα (Δ1) και στο ποσό των **είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ** για το δεύτερο διαμέρισμα (Δ2). Στα ανωτέρω ποσά συμπεριλαμβάνεται και ο Φ.Π.Α.

Οι εργασίες ανακαίνισης θα γίνουν δαπάνη των μισθωτών με την επίβλεψη της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, θα ελεγχθούν από την Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του έργου (βλ. παρ. 20) και θα συμφηφισθούν με τα μισθώματα.

Οι εργασίες ανακαίνισης αναφέρονται αναλυτικά στην τεχνική μελέτη της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των όρων της δημοπρασίας και ως τέτοιο παρατίθενται αυτούσιες στο παράρτημα της παρούσας απόφασης.

Οι μισθωτές θα αναλάβουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τις εργασίες ανακαίνισης και να παραδώσουν το έργο στην Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 10 του παρόντος. Η συμμετοχή και μόνο των μισθωτών στη δημοπρασία συνεπάγεται ότι οι μισθωτές έχουν ελέγξει όλα τα απαραίτητα κατά την κρίση τους στοιχεία, γνωρίζουν σε ποια πραγματική κατάσταση βρίσκονται τα μίσθια και δεν διατηρούν καμία επιφύλαξη.

6. Δημοσίευση διακήρυξης

Η διακήρυξη δημοσιεύεται με επιμέλεια του δημάρχου δέκα (10) ημέρες πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου Ωραιοκάστρου, στον πίνακα ανακοινώσεων του **Δημαρχείου Θεσσαλονίκης** και στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Ωραιοκάστρου.

7. Διάρκεια-Λήξη μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **εννέα (9) έτη**, αρχίζει δε από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία συμπλήρωσης των **εννέα (9) ετών**.

Η υπεκμίσθωση του ακινήτου επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Δήμου.

Αποχώρηση του αρχικού μισθωτή και μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης σε άλλον, επιτρέπεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και πάντα κατά την κρίση και μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και εφόσον ο νέος μισθωτής θα παρέχει τις εγγυήσεις της παρούσας διακήρυξης.

Μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει το μίσθιο αμέσως και χωρίς αντιρρήσεις. Η μονομερής παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, μετά τη λήξη της μίσθωσης και εφόσον δεν συμφωνηθεί παράταση αυτής, δεν επιφέρει παράταση ή ανανέωση της μίσθωσης. Η δε τυχόν είσπραξη εκ μέρους του Δήμου Ωραιοκάστρου οποιουδήποτε ποσού μετά τη λήξη της μίσθωσης εισπράττεται ως αποζημίωσης χρήσης.

8. Παράταση μίσθωσης

Προβλέπεται παράταση της μίσθωσης, εάν ζητηθεί εγγράφως τρεις μήνες πριν τη λήξη της συμβατικής μισθώσεως, για άλλα **τρία (3) έτη**, εφόσον συναφθεί πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου εκμίσθωσης και εφόσον κριθεί συμφέρουσα και ωφέλιμη για τα συμφέροντα του Δήμου με σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Εξυπακούεται βέβαια, ότι αυτό θα είναι δυνατό σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να συναφθεί και να υπογραφεί συμπληρωματική σύμβαση, η οποία θα προβλέπει προσαύξηση του τελικού μισθώματος, το ύψος της οποίας θα οριστεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Σιωπηρή αναμίσθωση απαγορεύεται ρητά.

9. Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τα **πρώτα τέσσερα (4) συμβατικά** έτη της μίσθωσης.

Μετά τη συμπλήρωση αυτών, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, ανά ημερολογιακό έτος σύμφωνα με την ανακοίνωση για την αναπροσαρμογή μηνός Ιανουαρίου της ΕΛΣΤΑΤ, στην οποία καταγράφεται η μεταβολή του ΔΤΚ κατά τη δωδεκάμηνη περίοδο Ιανουαρίου-Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους κι εφόσον η μεταβολή είναι θετική (αύξηση του ΔΤΚ), θα υπολογίζεται δε επί του ήδη καταβαλλόμενου μισθώματος. Αντίθετα, σε περίπτωση μείωσης του ΔΤΚ, το μίσθωμα θα παραμένει αμετάβλητο.

10. Συμφηφισμός μισθωμάτων με εκτέλεση εργασιών ανακαίνισης και χρονοδιάγραμμα εργασιών.

Η διαδικασία συμφηφισμού μισθωμάτων και δαπανών ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένου και του Φ.Π.Α., έχει ως εξής:

Μετά την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Ωραιοκάστρου και του πλειοδότη της δημοπρασίας το αρμόδιο Γραφείο Εσόδων και Περιουσίας θα προβεί στη σύνταξη χρηματικού καταλόγου για το τρέχον ημερολογιακό έτος, στον οποίο θα αποτυπώνονται τα ανά μήνα οφειλόμενα μισθώματα με ημερομηνία λήξης την 31.12.2021. Η διαδικασία αυτή θα γίνεται με την έναρξη του νέου ημερολογιακού έτους για κάθε έτος της συμβατικής σχέσης (μέχρι του ποσού των 6.000 και 20.000 ευρώ αντιστοίχως για τα διαμερίσματα Δ1 και Δ2) με τη διαφορά ότι για τα επόμενα έτη η ημερομηνία λήξης των εγγραφών του χρηματικού καταλόγου θα ορίζεται δις κατ' έτος, δηλαδή την 30.6. και την 31.12.

Για το διαμέρισμα Δ1 η ολοκλήρωση των εργασιών και ο συνακόλουθος συμφηφισμός με τα μισθώματα ορίζεται ότι θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο εντός 12 μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, με δυνατότητα παράτασης δύο (2) μηνών επιπλέον, δυνατότητα για την οποία θα αποφασίσει το αρμόδιο όργανο με εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και Παραλαβής του έργου, η οποία θα ελέγχει την πορεία των εργασιών τουλάχιστον δις κατ' έτος ανά 6μηνο, αλλά και νωρίτερα, εφόσον το αιτηθεί ο μισθωτής.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι εντός του α' εξαμήνου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εργασίες αξίας ίσης τουλάχιστον με το 50% της αξίας ανακαίνισης, δηλαδή ίσης με τρεις χιλιάδες ευρώ (3.000€) με επιτρεπτή απόκλιση -15%, δηλαδή χαμηλότερης δυνατής αξίας ίσης με δύο χιλιάδες πεντακόσια πενήντα ευρώ (2.550€). Αντίστοιχα, εντός του β' εξαμήνου θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το σύνολο των εργασιών ανακαίνισης μέχρι του ποσού των έξι χιλιάδων ευρώ (6.000€), και σε κάθε περίπτωση το αργότερο ως την παρέλευση δεκατεσσάρων (14) μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, εξαντλώντας τη δυνατότητα δίμηνης παράτασης.

Για το διαμέρισμα Δ2 αντίστοιχα η ολοκλήρωση των εργασιών και ο συνακόλουθος συμφηφισμός με τα μισθώματα ορίζεται ότι θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο εντός 18μηνών, με δυνατότητα παράτασης τριών (3) μηνών επιπλέον, δυνατότητα για την οποία θα αποφασίσει το αρμόδιο όργανο με εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και Παραλαβής του έργου, η οποία θα ελέγχει την πορεία των εργασιών τουλάχιστον δις κατ' έτος ανά 6μηνο, αλλά και νωρίτερα, εφόσον το αιτηθεί ο μισθωτής.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι εντός του α' εξαμήνου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εργασίες αξίας ίσης τουλάχιστον με το 1/3 της αξίας ανακαίνισης, δηλαδή ίσης με έξι χιλιάδες εξακόσια εξήντα ευρώ (6.660€) με επιτρεπτή απόκλιση -15%, δηλαδή χαμηλότερης δυνατής αξίας ίσης με πέντε χιλιάδες εξακόσια εξήντα ευρώ (5.660€). Το ίδιο ισχύει και για το β' εξάμηνο, ενώ για το τρίτο εξάμηνο ισχύει ότι θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί το σύνολο των εργασιών ανακαίνισης μέχρι του ποσού των είκοσι χιλιάδων ευρώ (20.000€), και σε κάθε περίπτωση το αργότερο ως την παρέλευση είκοσι ενός (21) μηνών από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, εξαντλώντας τη δυνατότητα τρίμηνης παράτασης.

Δεδομένου ότι η Τεχνική Υπηρεσία δεν έχει ορίσει ακριβές χρονοδιάγραμμα εργασιών, η σειρά εκτέλεσης των εργασιών ανακαίνισης εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του μισθωτή, τηρουμένων πάντα των προαναφερόμενων προθεσμιών και αξιών εκτελεσθέντων εργασιών.

Ο μισθωτής υποχρεούται να εκκινήσει τις εργασίες ανακαίνισης σύμφωνα με τα οριζόμενα στην τεχνική έκθεση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου και να ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του Έργου για την πρόοδο αυτών, να κοινοποιεί στα μέλη της τα σχετικά οικονομικά παραστατικά (αποδείξεις, τιμολόγια κλπ), τα οποία θα εκδίδονται στην επωνυμία του μισθωτή, και να την δέχεται για έλεγχο δις ανά έτος, ανά έξι (6) μήνες, μέχρι την περάτωση των εργασιών.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής Έργου μετά από αυτοψία θα βεβαιώνει με έκθεσή της, με συνημμένα οικονομικά παραστατικά και φωτογραφίες του ακινήτου, προς την Οικονομική Επιτροπή (με κοινοποίηση προς το Γραφείο Εσόδων και Περιουσίας) την καλή εκτέλεση των εργασιών σύμφωνα με τους όρους της τεχνικής έκθεσης ή την πλημμελή εκτέλεση αυτών.

Στην πρώτη περίπτωση, η Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής Έργου θα εισηγείται προς την Οικονομική Επιτροπή για διαγραφή ποσού ίσης αξίας με το άθροισμα των κατατεθέντων οικονομικών παραστατικών βάσει των συνημμένων προαναφερόμενων δικαιολογητικών και των οριζόμενων στη διακήρυξη των όρων της δημοπρασίας.

Σε διαφορετική περίπτωση, θα ενημερώνει εγγράφως για τις παραβάσεις/ελλείψεις που εντοπίστηκαν τόσο τον μισθωτή όσο και τον Δήμο Ωραιοκάστρου, ορίζοντας άπαξ μια αποκλειστική προθεσμία δύο (2) μηνών για συμμόρφωση μετά την πάροδο της οποίας, ο μισθωτής θα κρίνεται έκπτωτος με όλες τις νόμιμες συνέπειες. Όσες εργασίες θα έχουν ήδη ολοκληρωθεί, θα παραμείνουν επ' ωφελεία του μισθίου και ο μισθωτής δεν θα έχει καμία απολύτως απαίτηση επ' αυτών. Με την πάροδο των 2 μηνών, η Επιτροπή θα επανελέγξει την πορεία των εργασιών και με έκθεσή της θα ενημερώνει την Οικονομική Επιτροπή για το αποτέλεσμα του ελέγχου.

Σε κάθε περίπτωση, βάσει της εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου και Παραλαβής του Έργου, η Οικονομική Επιτροπή θα αποφασίζει για διαγραφή μισθωμάτων αξίας ίσης με τα κατατεθειμένα οικονομικά παραστατικά είτε από υφιστάμενους χρηματικούς καταλόγους τρέχουσας οικονομικής χρήσης είτε από χρηματικούς καταλόγους που θα συνταχθούν κατά την επόμενη οικονομική χρήση, οπότε ο Δημοτικός Ταμίας θα διαγράφει κατ' έτος τα αναλογούντα ποσά μέχρι του συνόλου του ποσού που θα αναγράφεται στην Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

11.Εγγύηση συμμετοχής

Ουδείς είναι δεκτός στην δημοπρασία, αν δεν προσαγάγει, για την συμμετοχή του στη δημοπρασία, ως εγγύηση στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας, γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή ανεγνωρισμένης Τράπεζας ή βεβαίωση του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων περί παρακαταθέσεως σε αυτό από αυτόν που επιθυμεί να λάβει μέρος στην δημοπρασία ή άλλου ο οποίος ενεργεί για λογαριασμό του διαγωνιζόμενου, ομολογιών Δημοσίου, Τραπεζής, ή Οργανισμού κοινής ωφελείας, που αναγνωρίζεται για εγγυοδοσίες αξίας ίσης με τα οριζόμενα στην περ. στ' παρ. 11 του παρόντος.

12.Δικαιολογητικά συμμετοχής στο διαγωνισμό

Για να γίνει κάποιος δεκτός στη δημοπρασία απαιτείται να καταθέσει επί ποινή αποκλεισμού τα κατωτέρω δικαιολογητικά:

α) **Αστυνομική ταυτότητα** του συμμετέχοντα, είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου, καθώς και του αξιόχρεου εγγυητή του. Στην περίπτωση του νομικού προσώπου απαιτείται και το ανάλογο έγγραφο από το οποίο προκύπτει ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτού (π.χ. καταστατικό).

β) **Υπεύθυνη δήλωση** του εγγυητή για αποδοχή ορισμού του ως αξιόχρεου εγγυητή με πλήρη προσδιοριστικά στοιχεία του, καθώς και το Α.Φ.Μ. του, σύμφωνα με την οποία να δηλώνεται ότι ο εγγυητής θα είναι αλληλέγγυος και σε ολόκληρο υπεύθυνος με τον πλειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

γ) **Βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου** περί μη οφειλής του συμμετέχοντα καθώς και του εγγυητή (Δημοτική Ενημερότητα).

δ) **Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας** του συμμετέχοντα και εγγυητή του, που ισχύουν κατά τη διενέργεια του διαγωνισμού.

ε) **Απόσπασμα ποινικού μητρώου** του συμμετέχοντα, έκδοσης τουλάχιστον του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν καταδικαστεί για αδίκημα σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Υπόχρεοι στην προσκόμιση ποινικού μητρώου είναι:

-φυσικά πρόσωπα

-ομόρρυθμοι εταίροι και διαχειριστές Ο.Ε. και Ε.Ε.

-διαχειριστές Ε.Π.Ε.

-πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος Α.Ε.

-σε κάθε άλλη περίπτωση νομικού προσώπου, οι νόμιμοι εκπρόσωποί του.

στ) **Εγγυητική επιστολή συμμετοχής** στο διαγωνισμό αναγνωρισμένης τράπεζας ή γραμμάτιο εγγυήσεως του ταμείου παρακαταθηκών και δανείων ποσού ίσου με το 10% του οριζόμενου στη διακήρυξη ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς του συνόλου των μισθωμάτων για ένα (1) έτος **(για το (α) διαμέρισμα 12 μήνες X 200 €/X 10% ήτοι διακόσια σαράντα ευρώ (240,00€) και για το (β) διαμέρισμα 12 μήνες X 250 €/X 10% ήτοι τριακόσια ευρώ (300,00€)**. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής πρέπει να έχει διάρκεια ισχύος τουλάχιστον έξι (6) μηνών μετά την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού.

Η εγγυητική επιστολή αυτή αντικαθίσταται, κατά την υπογραφή της σύμβασης με άλλη καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, ποσού ίσου με **δύο (2) μηνιαία** μισθώματα ως εγγύηση καλής εκτέλεσης για την πιστή τήρηση των όρων της διακήρυξης και της υπογραφής της μισθωτικής σύμβασης.

Η εγγύηση καλής εκτέλεσης πρέπει να έχει διάρκεια ισχύος μεγαλύτερη από το συμβατικό χρόνο, κατά δύο (2) τουλάχιστον μήνες.

Η παραπάνω εγγυητική επιστολή θα παραμείνει στην κατοχή του Δήμου καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως, θα αποδοθεί δε στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης και αφού προηγουμένως έχουν ελεγχθεί και κοστολογηθεί οι όποιες βλάβες έχουν επέλθει επί του μισθίου καθώς και επίσης οι όποιες εκκρεμείς υποχρεώσεις αυτού προς το Δήμο.

Όσον αφορά τους υπόλοιπους συμμετέχοντες, οι εγγυήσεις συμμετοχής τους θα επιστραφούν άτοκα **εντός δεκαήμερου** από την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας κατόπιν επικοινωνίας τους με την υπηρεσία.

ζ) **Πιστοποιητικά αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής** του συμμετέχοντα, τελευταίου εξαμήνου, από τα οποία να προκύπτουν ότι:

Προκειμένου περί φυσικών προσώπων:

- Ο προσφέρων δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση.

- Δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση.

Προκειμένου περί νομικών προσώπων:

-Δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση.

-Δεν βρίσκεται σε λύση ή/ και εκκαθάριση.

- Δεν βρίσκεται σε αναγκαστική διαχείριση.

- Δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση.

-Δεν έχει κινηθεί κατ' αυτού διαδικασία διορισμού εκκαθαριστή.

Σε περίπτωση που κάποια δικαστική ή διοικητική αρχή, όπου έχει την έδρα της η επιχείρηση, δηλώνει αδυναμία έκδοσης των ανωτέρω πιστοποιητικών, τότε ο συμμετέχων καταθέτει συμπληρωματικά, μαζί με το πιστοποιητικό όπου δηλώνεται η αδυναμία της δικαστικής ή διοικητικής αρχής, ένορκη δήλωση περί του ότι δεν τελεί σε μία από τις παραπάνω καταστάσεις, ενώπιον δικαστικής αρχής ή συμβολαιογράφου.

η) **Υπεύθυνη δήλωση** του συμμετέχοντα στη δημοπρασία ή του νόμιμου εκπροσώπου του ότι έλαβε γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

θ) **Βεβαίωση** του συμμετέχοντα και του εγγυητή του (μόνον σε περίπτωση Νομικού Προσώπου), η οποία εκδίδεται από αρμόδια κατά περίπτωση Αρχή, από την οποία να προκύπτει ότι κατά την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού είναι **ενήμεροι** ως προς τις υποχρεώσεις τους που αφορούν τις κατά την παραπάνω δήλωσή τους **εισφορές κοινωνικής ασφάλισης**, για το προσωπικό που τυχόν απασχολούν και για τους ίδιους και ειδικότερα:

- Οι ομόρρυθμες εταιρείες (ΟΕ) θα προσκομίσουν βεβαίωση για όλα τα μέλη και το προσωπικό τους.
- Οι ετερόρρυθμες εταιρείες (ΕΕ) μόνο για τα ομόρρυθμα μέλη και το προσωπικό τους.

- Οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης (ΕΠΕ) για τους διαχειριστές και το προσωπικό τους,
- Οι ανώνυμες εταιρείες (ΑΕ) μόνο για το προσωπικό που απασχολούν.

Τα ανωτέρω δικαιολογητικά που απαιτεί η διακήρυξη υποβάλλονται ως εξής:

i) Οι υπεύθυνες δηλώσεις σε πρωτότυπο.

Θα πρέπει να φέρουν ως ημερομηνία την ημέρα διεξαγωγής του διαγωνισμού και να είναι θεωρημένες για το γνήσιο της υπογραφής επίσης την ημέρα του διαγωνισμού.

ii) Ειδικά το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας κατατίθεται σε πρωτότυπο ή σε νόμιμα αντίγραφα, σύμφωνα με την αριθ. ΠΟΛ 1274/13 (ΦΕΚ 3398 Β'/31.12.2013) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1065/26.02.2014 (ΦΕΚ 642 Β'/14.03.2014) απόφαση, καθώς και τις αριθ. 2837/00 30/11.11.2003 (ΦΕΚ 1685 Β') και 1022576/28.2.2005 (ΦΕΚ 317 Β') αποφάσεις του υπουργού Οικονομικών και όπως ισχύει.

iii) Ειδικά για το απόσπασμα ποινικού μητρώου κατατίθεται ως πρωτότυπο ή σε ηλεκτρονικά αντίγραφα, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 9941/07.04.2015 του Υπουργείου Δικαιοσύνης.

iv) τα λοιπά δικαιολογητικά μπορούν να υποβάλλονται:

-ως πρωτότυπα

-ή ως επικυρωμένα αντίγραφα

-ή όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4250/2014 - ΦΕΚ 74 Α' (με το οποίο καταργήθηκαν οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 11 του ν. 2690/1999 και αντικαταστάθηκε η παρ. 2 αυτού), δηλαδή:

-ως ευκρινή φωτοαντίγραφα των πρωτοτύπων εγγράφων που εκδόθηκαν από τις δημόσιες υπηρεσίες και τους φορείς που υπάγονται στη συγκεκριμένη ρύθμιση ή των ακριβών αντιγράφων τους,

-αν πρόκειται για ιδιωτικά έγγραφα, ως ευκρινή φωτοαντίγραφα από αντίγραφα των ιδιωτικών εγγράφων τα οποία έχουν επικυρωθεί από δικηγόρο, καθώς και ως ευκρινή φωτοαντίγραφα από τα πρωτότυπα όσων ιδιωτικών εγγράφων φέρουν θεώρηση από υπηρεσίες και φορείς που υπάγονται στη συγκεκριμένη ρύθμιση,

-αν πρόκειται για έγγραφα αλλοδαπών αρχών, ως ευκρινή φωτοαντίγραφα από αντίγραφα των εγγράφων που έχουν εκδοθεί από αλλοδαπές αρχές και έχουν επικυρωθεί από δικηγόρο.

Επισημαίνεται ότι:

- α) τα μη ευκρινή και δυσανάγνωστα φωτοαντίγραφα δεν θα γίνονται αποδεκτά (π.χ. μη ευανάγνωστη σφραγίδα, υπογραφή, εκδούσα αρχή, ονοματεπώνυμο υπογράφοντα, ημερομηνία εγγράφου κ.λ.π.),
- β) η υποβολή πλαστών ή παραποιημένων φωτοαντιγράφων επισύρει διοικητικές και ποινικές κυρώσεις.

Αντίγραφα επικυρωμένα από δικηγόρους κατά τις διατάξεις του άρθρου 52 του Κώδικα των Δικηγόρων δεν απαιτείται πλέον να φέρουν το ειδικό ένσημο που προέβλεπε η νομοθεσία.

Τα δικαιολογητικά του διαγωνισμού που είναι γραμμένα σε ξένη γλώσσα πρέπει να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση στην ελληνική.

Για να θεωρηθούν **έγκυρα** τα δικαιολογητικά, πρέπει να βρίσκονται σε ισχύ κατά την ημερομηνία παραλαβής των προσφορών. Αν στις ειδικές διατάξεις που διέπουν την έκδοσή τους δεν προβλέπεται χρόνος (μεγαλύτερος ή μικρότερος του εξαμήνου) ισχύος των δικαιολογητικών, θεωρούνται έγκυρα εφόσον φέρουν ημερομηνία έκδοσης εντός των έξι (6) μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας παραλαβής των προσφορών.

Επισημαίνεται ότι τα μέλη της Επιτροπής Διαγωνισμού δεν επικυρώνουν φωτοαντίγραφα των δικαιολογητικών των διαγωνιζόμενων κατά ή μετά τον διαγωνισμό. Όλα τα δικαιολογητικά πρέπει να περιέχονται στον φάκελο των δικαιολογητικών και να έχουν προσκομισθεί όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και στην παρούσα διακήρυξη κατά την υποβολή του φακέλου. Τα δικαιολογητικά παραμένουν στον φάκελο και δεν νοείται επίδειξη και απόσυρσή τους από τους διαγωνιζόμενους.

13.Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

14. Κατάθεση προσφορών

Η κατάθεση προσφορών θα γίνει:

- Για τα φυσικά πρόσωπα από το ίδιο το φυσικό πρόσωπο ή τον νόμιμο εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του.
- Για τα νομικά πρόσωπα από τον νόμιμο εκπρόσωπό τους, όπως ορίζεται κατωτέρω:

-για τις Ομόρρυθμες και Ετερόρρυθμες Εταιρείες (Ο.Ε. και Ε.Ε.), από τον νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας, όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του για τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.), από τον διαχειριστή της εταιρείας, όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του για τις Ανώνυμες Εταιρείες (Α.Ε.), από τον νόμιμο εκπρόσωπο που εξουσιοδοτεί το διοικητικό Συμβούλιο (πρακτικό ΔΣ., στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται επί ποινή αποκλεισμού και η απόφαση για συμμετοχή της ΑΕ στον συγκεκριμένο διαγωνισμό), όπως αυτό έχει οριστεί από το καταστατικό της εταιρείας και τις τυχόν τροποποιήσεις του, με τη δημοσίευση του σε ΦΕΚ, το οποίο σε κάθε περίπτωση πρέπει να κατατεθεί.

Εφόσον τα φυσικά πρόσωπα ή οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων συμμετέχουν στη δημοπρασία με αντιπροσώπους, απαιτείται η προσκόμιση παραστατικού νόμιμης εκπροσώπησης βεβαιούμενου του γνησίου της υπογραφής του εκπροσωπούμενου από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή ή συμβολαιογράφο, εκτός από την περίπτωση των ανωνύμων εταιρειών που οι εκπρόσωποι ορίζονται από το Διοικητικό τους Συμβούλιο.

Κανένας δεν μπορεί να εκπροσωπεί, στον ίδιο διαγωνισμό, περισσότερες από μία εταιρεία ή ένωση προμηθευτών ούτε να συμμετέχει χωριστά για τον εαυτό του και να εκπροσωπεί άλλη εταιρεία, συνεταιρισμό ή και ένωση προμηθευτών.

Στην περίπτωση αυτή αποκλείονται όλες οι προσφορές, εκτός εάν ο ενδιαφερόμενος αποσύρει όλες τις προσφορές εκτός από μία, με την οποία θα συμμετάσχει στον διαγωνισμό. Επίσης, δεν μπορεί να συμμετέχει στον διαγωνισμό για λογαριασμό του, υπάλληλος εταιρείας που συμμετέχει σε αυτόν ή ειδικός σύμβουλος αμειβόμενος από αυτή με μισθό ή και με άλλο τρόπο αμοιβής.

15. Κατακύρωση αποτελέσματος δημοπρασίας

1. Μετά το πέρας της δημοπρασίας η επιτροπή διαγωνισμού υποβάλει τα δικαιολογητικά συμμετοχής και το πρακτικό διενέργειας του διαγωνισμού στην Οικονομική Επιτροπή, η οποία αποφασίζει περί της κατακύρωσής ή μη του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

2. Η Οικονομική Επιτροπή μπορεί με αιτιολογημένη απόφασή της να μην αποδεχθεί το αποτέλεσμα του διαγωνισμού αν το κρίνει ασύμφορο και να μην το κατακυρώσει στον τελευταίο πλειοδότη ή να ακυρώσει τον διαγωνισμό λόγω παραβάσεως τύπου της διαδικασίας ή για άλλο λόγο. Στις περιπτώσεις αυτές ο πλειοδότης και οι λοιποί συμμετέχοντες στον διαγωνισμό δεν έχουν καμιά αξίωση ή δικαίωμα αποζημίωσης κατά του δήμου λόγω μη εγκρίσεως του πρακτικού της δημοπρασίας από το κατά το νόμο αρμόδιο όργανο.

3. Η κοινοποίηση της κατακυρωτικής απόφασης στον τελευταίο πλειοδότη γίνεται με επιδοτήριο έγγραφο, που υπογράφεται από τον επιδίδοντα και τον παραλαβόντα. Σε περίπτωση απουσίας ή άρνησης του πλειοδότη να το παραλάβει, θυροκολλείται στο κατάστημα ή στην κατοικία αυτού και συντάσσεται έκθεση, την οποία υπογράφουν δύο μάρτυρες. Η έκθεση αυτή κοινοποιείται στον εγγυητή του πλειοδότη.

16. Υπογραφή σύμβασης

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση σ' αυτόν, με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης περί κατακύρωσης και έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του, για την υπογραφή της σύμβασης, προσκομίζοντας και εγγυητική καλής εκτέλεσης, διαφορετικά η εγγύηση που έχει καταθέσει εκπίπτει υπέρ του δήμου, χωρίς δικαστική παρέμβαση, ενεργείται δε αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, και ενέχονται και οι δύο για τη μικρότερη διαφορά του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη όμοια. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

17. Δικαίωμα αποζημίωσης

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

18.Καταβολή μισθώματος

Το μηνιαίο μίσθωμα θα προκαταβάλλεται στο ταμείο του Δήμου την πρώτη εκάστου μηνός ή θα κατατίθεται στον υπ' αριθμ. IBAN GR48 0110 7410 0000 7415 4001 049 λογαριασμό της Εθνικής Τράπεζας ή στον υπ' αριθμ. IBAN GR54 0172 2650 0052 6505 3856 090 λογαριασμό της Τράπεζας Πειραιώς. Εξαιρούνται βεβαίως τα ποσά των μισθωμάτων, τα οποία θα συμψηφισθούν με τις δαπάνες ανακαίνισης.

Η πληρωμή ολοκλήρου του μισθώματος θα γίνεται χωρίς περαιτέρω όχληση από τον Δήμο- εκμισθωτή. Η καταβολή αποδεικνύεται μόνο με τριπλότυπα εισπραξης της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου.

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων από τον μισθωτή, ο Δήμος δύναται να κηρύξει τον μισθωτή έκπτωτο της μίσθωσης και να ενεργήσει σε βάρος αυτού και του εγγυητή του αναπλειστηριασμό, ενεχομένων αμφοτέρων για την επί έλαττον προκύψασα διαφορά του νέου μισθώματος, από εκείνο της πρότερης δημοπρασίας.

19.Εκτέλεση του έργου- Δαπάνες και ευθύνη του έργου

Τα έργα που προβλέπονται από την παρόντες όρους να γίνουν στο μίσθιο θα γίνουν με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδα του μισθωτή και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, πάντοτε με άδεια (όπου απαιτείται) του αρμόδιου Πολεοδομικού Γραφείου ή άλλης κατά νόμο αρχής και με τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης, η οποία εκδίδεται στην επωνυμία του μισθωτή.

Ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, στις δαπάνες που βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή και αποδεικνύονται με παραστατικά που εκδίδονται στην επωνυμία του μισθωτή, περιλαμβάνονται η προμήθεια των υλικών, η εκτέλεση των εργασιών κατασκευής, οι αμοιβές του εργατοϋπαλληλικού προσωπικού και οι πάσης φύσεως ασφαλιστικές εισφορές αυτών και γενικά κάθε δαπάνη που θα απαιτηθεί για την υλοποίηση των εργασιών ανακαίνισης των διαμερισμάτων.

Ο Δήμος Ωραιοκάστρου ουδεμία ευθύνη φέρει ή αναλαμβάνει σε σχέση με το είδος και το ύψος των δαπανών, δοθέντος ότι ο μισθωτής έχει λάβει γνώση της τεχνικής μελέτης της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου για το είδος των εργασιών που πρέπει να διενεργηθούν και για το ύψος των δαπανών, όπως κοστολογήθηκαν στην ανωτέρω μελέτη.

Ο μισθωτής επιλέγει τους εργολάβους/υπεργολάβους, προμηθευτές και τρίτους (εργάτες, τεχνίτες κ.τ.λ.) της απολύτου αρεσκείας του, στους οποίους υποχρεούται να καταβάλει όλες ανεξαιρέτως τις αμοιβές, εργολαβικό αντάλλαγμα, έξοδα προμήθειας υλικών και εξοπλισμού που θα χρησιμοποιηθούν για την εκτέλεση των έργων που συμφώνησε, ασφαλιστικές εισφορές καθώς και τυχόν αποζημιώσεις, ακόμα και εργατικές ή εξ εργατικών ατυχημάτων απορρέουσες.

Ο Δήμος Ωραιοκάστρου ουδεμία υποχρέωση έχει και δεν τον βαρύνει οποιαδήποτε ευθύνη που τυχόν απορρέει από τις μεταξύ του μισθωτή και των κατασκευαστών ή τρίτων σχέσεις, ως προς την εκτέλεση και των συμφωνημένων έργων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει με την μισθωτική σύμβαση όλες ανεξαιρέτως τις ευθύνες απέναντι στους προαναφερόμενους κατασκευαστές, εργολάβους, υπεργολάβους, προμηθευτές και τρίτους καθώς και όλες τις οικονομικές επιβαρύνσεις, ακόμα και εκείνες που από τον νόμο βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Σε περίπτωση τυχόν όχλησης του Δήμου Ωραιοκάστρου από τους παραπάνω ή έγερσης αγωγής αξιώσεων εναντίον του για πράξεις ή παραλείψεις ή οφειλές του μισθωτή προς τους προαναφερόμενους κατασκευαστές, εργολάβους, υπεργολάβους, προμηθευτές, τρίτους, ασφαλιστικούς φορείς, δημόσιο κ.τ.λ. πέραν των άλλων αξιώσεων που θα έχει ο Δήμος Ωραιοκάστρου κατά του μισθωτή θα έχει και το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης άμεσα και αζήμια, πέραν του δικαιώματος του να στραφεί κατά του μισθωτή και να ζητήσει απ' αυτόν ό, τι τυχόν υποχρεωθεί να καταβάλει.

Από της σταδιακής ή ολοσχερούς εκτέλεσης τους τα έργα ανακαίνισης θα περιέρχονται κατά κυριότητα στον Δήμο Ωραιοκάστρου και θα παραμένουν επ' ωφελεία του μισθίου και του Δήμου καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και μετά τη λήξη ή καθ' οιονδήποτε τρόπο λύσης αυτής θα περιέρχονται στη διοίκηση και εκμετάλλευση του Δήμου Ωραιοκάστρου, χωρίς ο μισθωτής να δικαιούται να τα αναλάβει ή να ζητήσει οποιαδήποτε αποζημίωση γι' αυτά, από οποιαδήποτε αιτία, ούτε και κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις. Οι συμβαλλόμενοι θεωρούν τον παρόντα όρο ως ουσιώδη και η όποια παράβαση του παρέχει αυτοτελώς το δικαίωμα στο Δήμο Ωραιοκάστρου να καταγγείλει τη σύμβαση.

20. Έλεγχος υλοποίησης των εργασιών ανακαίνισης

Με την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας, η Οικονομική Επιτροπή θα αιτηθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ωραιοκάστρου να ορίσει Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του Έργου (όπου έργο βλ. εργασίες ανακαίνισης), η οποία θα είναι επιφορτισμένη με την παράδοση του ακινήτου, την παρακολούθηση της υλοποίησης των εργασιών ανακαίνισης αναφορικά με το αντίστοιχο συμβατικό χρονοδιάγραμμα (βλ. παρ. 10 του παρόντος) και τις προβλεπόμενες κατασκευαστικές προδιαγραφές μέχρι την περάτωση του έργου. Η επιτροπή θα αποτελείται από δύο υπαλλήλους της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Ωραιοκάστρου και από τον Πρόεδρο της Τοπικής Κοινότητας Ν. Φιλαδέλφειας, από την περιούσια της οποίας προέρχονται τα διαμερίσματα.

21. Λοιπές επιβαρύνσεις του μισθωτή

Ο μισθωτής βαρύνεται με τα πάσης φύσεως δημοτικά τέλη (καθαριότητας, φωτισμού κ.τ.λ.) και τους λογαριασμούς των εταιρειών παροχής υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση-αποχέτευση, θέρμανση κλπ) καθώς και τα κοινόχρηστα της οικοδομής. Ο μισθωτής υποχρεούται να εξοφλεί όλα τα ανωτέρω τέλη και τους λογαριασμούς, πριν αυτά καταστούν ληξιπρόθεσμα, καθώς και κάθε άλλη δαπάνη η οποία κατά τον νόμο ή τις συναλλακτικές συνήθειες και πρακτική βαρύνει τον μισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται να μεταφέρει στο όνομα του όλες τις υπάρχουσες στο μίσθιο συνδέσεις με τα δίκτυα των εταιρειών παροχής υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας, να ενημερώνει εγγράφως το γραφείο Περιουσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου για την ολοκλήρωση της διαδικασίας και να καταβάλει προς αυτούς τις σχετικές εγγυήσεις, τις οποίες θα αναλαμβάνει κατά τη λήξη ή τη λύση της σύμβασης.

22. Ασφαλίσεις

Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το μίσθιο επ' ονόματι και για λογαριασμό του Δήμου Ωραιοκάστρου, ως συμβατική του υποχρέωση, κατά παντός κινδύνου, όπως σεισμού, πυρκαγιάς κ.λ.π., καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Αντίγραφο του ασφαλιστηρίου υποχρεούται να καταθέτει χωρίς καθυστέρηση στο γραφείο Περιουσίας του Δήμου Ωραιοκάστρου.

23. Ματαίωση – Ακύρωση του Διαγωνισμού

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, να αποφασίσει κατά την κρίση του, τη ματαίωση, ακύρωση, διακοπή ή επανάληψη του Διαγωνισμού, χωρίς να δικαιούνται οι διαγωνιζόμενοι να αξιώσουν αποζημίωση εκ του λόγου αυτού.

24. Ευθύνη του Δήμου

Ο Δήμος δεν ευθύνεται για την πραγματική και νομική κατάσταση στην οποία βρίσκονται τα μίσθια, της οποίας έχουν λάβει γνώση οι μισθωτές. Κατά συνέπεια, δεν φέρει ευθύνη και δεν υποχρεούται σε μείωση του μισθώματος ή λύση της μίσθωσης ή αποζημίωση των μισθωτών εκτός αν λόγω της ανωτέρω πραγματικής ή νομικής καταστάσεως καθίσταται αδύνατη η εκμετάλλευση των μισθίων σύμφωνα με το σκοπό της εκμίσθωσης, οπότε η μίσθωση θα λύνεται αζημίως.

Ο Δήμος οφείλει να παραδώσει το μίσθιο σε άριστη κατάσταση και χωρίς καμία οφειλή αναφορικά με λογαριασμού κοινής ωφέλειας μέχρι τη μέρα υπογραφής της σύμβασης.

25. Διατήρηση κατάστασης μισθίου

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια του, να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση και γενικά να το διατηρεί σε καλή κατάσταση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Οφείλει δε σε κάθε περίπτωση για την τήρηση των όρων αυτών να συμμορφώνεται στις υποδείξεις του Δήμου.

26. Παράδοση μισθίου

Ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που θα βρίσκεται μετά τις εργασίες ανακαίνισης. Τα έργα ανακαίνισης θα περιέλθουν κατά κυριότητα στον Δήμο Ωραιοκάστρου και θα παραμείνουν επ' ωφελεία του μισθίου και του Δήμου.

Μόνον εφόσον η Επιτροπή Ελέγχου και Παραλαβής του ακινήτου παραλάβει (με την υπογραφή του σχετικού Πρακτικού Παραλαβής) το μίσθιο στην ανωτέρω κατάσταση ή σε περίπτωση φθοράς και ζημιών, μετά την αποκατάστασή τους, θα επιστρέψει στον μισθωτή την εγγυητική επιστολή, από την οποία θα καταπέσει ποσό ίσο με αυτό που δαπανήθηκε για την αποκατάσταση των ζημιών.

27. Παράβαση όρων

Η παράβαση από τον μισθωτή και ενός μόνον όρου της διακήρυξης αυτής αποτελεί λόγο έκπτωσης του, κατάπτωση της ποινικής ρήτηρας της εγγυήσεως και αποβολή του από το χώρο χωρίς δικαστική παρέμβαση.

28. Επανάληψη δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται είτε οίκοθεν από τον Δήμαρχο, εάν δεν παρουσιαστεί κατ' αυτήν πλειοδότης, είτε κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική Επιτροπή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας,

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του, αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά ή τη σύμβαση μίσθωσης και επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής, επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας, αποφάσεως, δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την υπογραφή της σύμβασης. Στην περίπτωση β', η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή του.

Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας διενέργειας της επαναληπτικής δημοπρασίας.

29. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο Περιουσίας, του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας, ημέρες Δευτέρα-Παρασκευή και ώρες 08:00- 15:00, διεύθυνση Κομνηνών 76- Δημαρχείο Ωραιοκάστρου, τηλ: 2313304083, 2313304027, fax: 2310690732, e-mail: karaliopoulou@oraiokastro.gr.

Για όσο διάστημα ισχύουν τα έκτακτα μέτρα προστασίας από την πανδημία Covid-19, υπενθυμίζεται ότι οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να επικοινωνούν μέσω τηλεφώνου ή ηλεκτρονικής αλληλογραφίας (e-mail), αλλά δεν επιτρέπεται να προσέρχονται αυτοπροσώπως στην υπηρεσία, εκτός εάν δεν είναι δυνατή η εξ αποστάσεως εξυπηρέτησή τους, οπότε η υπηρεσία θα τους προγραμματίσει μια συνάντηση (ραντεβού) σε συγκριμένη ημέρα και ώρα και πάντα τηρουμένων των μέτρων προστασίας και ασφάλειας που ο Νόμος ορίζει.

Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτιστεί η διακήρυξη της δημοπρασίας, περιλαμβανομένου του σχετικού παραρτήματος, η οποία θα δημοσιευτεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του ΠΔ 270/81.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό: **60/2021**

Μετά την εξάντληση των θεμάτων ο Πρόεδρος κήρυξε τη λήξη της συνεδρίασης.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ❖ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ Α' ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Για την ανακαίνιση του διαμερίσματος **A1** ιδιοκτησίας του Δήμου Ωραιοκάστρου επί της οδού Φιλίππου αρ. 3 θα αντικατασταθούν τα εξωτερικά κουφώματα της οικίας και θα τοποθετηθεί νέος πάγκος κουζίνας με ερμάρια. Αναλυτικότερα θα εκτελεσθούν οι κάτωθι εργασίες:

- Αποξήλωση των υφιστάμενων ξύλινων κουφωμάτων τα οποία παρουσιάζουν έντονες φθορές ειδικά στα πλαστικά ρολά.
- Καθαίρεση χτιστού πάγκου κουζίνας και αποξήλωση των κρεμαστών ξύλινων ερμαρίων
- Τα προϊόντα των καθαιρέσεων και των αποξηλώσεων θα απομακρυνθούν μέσω κάδου αποκομιδής ο οποίος θα ενοικιαστεί γι αυτό το σκοπό όπως απαιτείται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας για τη διαχείριση προϊόντων καθαιρέσεων.
- Θα τοποθετηθούν κατώφλια από σκληρό μάρμαρο πάχους 2cm και πλάτους 11 - 30cm πριν την τοποθέτηση των νέων κουφωμάτων.
- Τα παλιά κουφώματα θα αντικατασταθούν με νέα κουφώματα. Στο άνοιγμα του μπάνιου θα τοποθετηθεί κούφωμα από ηλεκτροστατικά βαμμένο αλουμίνιο βάρους έως 12 kg/m². Οι μπαλκονόπορτες θα είναι κατασκευασμένες από αλουμίνιο και θα διαθέτουν σύστημα θερμοδιακοπής, θα είναι δίφυλλες ανοιγόμενες με διπλοί υαλοπίνακες συνολικού πάχους 18mm, (κρύσταλλο 5mm, κενό 8mm, κρύσταλλο 5mm), ενώ τα ρολά θα είναι αλουμινίου με κλείθρα ασφαλείας.
- Το κενό στο άνοιγμα από την τοποθέτηση των νέων κουφωμάτων θα χτιστεί με δομικά στοιχεία τύπου ytong και θα θερμομονωθεί με πλάκες από αφρώδη εξηλασμένη πολυστερίνη πάχους 50mm. Το τμήμα αυτό θα επιχριστεί και θα βαφεί.
- Στην κουζίνα θα γίνει ανακατασκευή των υδραυλικών και θα τοποθετηθεί πάγκος από άκαυστη φορμάικα ενδεικτικού τύπου DUROPAL με αναμίκτη θερμού- κρύου, ερμάρια κουζίνας επί δαπέδου μη τυποποιημένα και ερμάρια κουζίνας κρεμαστά επί τοίχου, μη τυποποιημένα στις ακριβείς διαστάσεις του χώρου.

Το συνολικό εκτιμώμενο κόστος ανέρχεται στις **6.000€** (συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ).

Αναγνωστοπούλου Γεωργία
Πολιτικός Μηχανικός
ΔΤΥ& Π Δήμου Ωραιοκάστρου

❖ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ Β' ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Για την ανακαίνιση του διαμερίσματος **A2** ιδιοκτησίας του Δήμου Ωραιοκάστρου επί της οδού Φιλίππου αρ. 3 θα εκτελεσθούν εργασίες ανακαίνισης σε όλους τους χώρους του διαμερίσματος. Αναλυτικότερα θα εκτελεστούν οι κάτωθι εργασίες:

- Αποξήλωση των υφιστάμενων ξύλινων κουφωμάτων τα οποία παρουσιάζουν έντονες φθορές.
- Καθαίρεση χτιστού πάγκου κουζίνας και αποξήλωση των κρεμαστών ξύλινων ερμαρίων
- Αποξηλώσεις των πλακιδίων στο μπάνιο και των ειδών υγιεινής, καθώς και όλων των εμφανών σωληνώσεων.
- Τα προϊόντα των καθαιρέσεων και των αποξηλώσεων θα απομακρυνθούν μέσω κάδου αποκομιδής ο οποίος θα ενοικιαστεί γι αυτό το σκοπό όπως απαιτείται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας για τη διαχείριση προϊόντων καθαιρέσεων.
- Στο μπάνιο, θα γίνει ανακατασκευή των υδραυλικών, οι τοίχοι θα επενδυθούν με νέα πλακίδια πορσελάνης 15x15 αφού πρώτα σοβατιστούν, στο δάπεδο αρχικά θα διαμορφωθούν κλίσεις με τσιμεντοκονία και στη συνέχεια θα γίνει επίστρωση με κεραμικά πλακίδια διαστάσεων 20x20. Τέλος, θα τοποθετηθεί νιπτήρας με θερμομίκτη, μπανιέρα και λεκάνη με καζανάκι.
- Θα τοποθετηθούν κατώφλια από σκληρό μάρμαρο πάχους 2cm και πλάτους 11 - 30cm πριν την τοποθέτηση των νέων κουφωμάτων.
- Τα παλιά κουφώματα θα αντικατασταθούν με νέα κουφώματα. Στο άνοιγμα του μπάνιου θα τοποθετηθεί κούφωμα από ηλεκτροστατικά βαμμένο αλουμίνιο βάρους έως 12 kg/m². Οι μπαλκονόπορτες θα είναι κατασκευασμένες από αλουμίνιο και θα διαθέτουν σύστημα θερμοδιακοπής, θα είναι δίφυλλες ανοιγόμενες με διπλοί υαλοπίνακες συνολικού πάχους 18mm, (κρύσταλλο 5mm, κενό 8mm, κρύσταλλο 5mm), ενώ τα ρολά θα είναι αλουμινίου με κλείθρα ασφαλείας.
- Το κενό στο άνοιγμα από την τοποθέτηση των νέων κουφωμάτων θα χτιστεί με δομικά στοιχεία τύπου ytong και θα θερμομονωθεί με πλάκες από αφρώδη εξηλασμένη πολυστερίνη πάχους 50mm. Το τμήμα αυτό θα επιχριστεί και θα βαφεί.
- Στην κουζίνα θα γίνει ανακατασκευή των υδραυλικών και θα τοποθετηθεί πάγκος από άκαυστη φορμάικα ενδεικτικού τύπου DUROPAL με αναμίκτη θερμού- κρύου,

ερμάρια κουζίνας επί δαπέδου μή τυποποιημένα και ερμάρια κουζίνας κρεμαστά επί τοίχου, μή τυποποιημένα στις ακριβείς διαστάσεις του χώρου.

- Τα ξύλινα εσωτερικά κουφώματα θα ελαιοχρωματιστούν.
- Τα ξύλινα δάπεδα θα τριφτούν και θα γυαλιστούν, ενώ αν απαιτείται τμήματα της ξυλείας θα αντικατασταθούν ή θα επισκευαστούν.
- Τα μωσαϊκά θα γυαλιστούν ενώ θα επισκευαστούν και τυχόν βλάβες: ρωγμές ή ξεφλουδίσματα.
- Στο μπαλκόνι το οξειδωμένο και έντονα διαβρωμένο τμήμα του κιγκλιδώματος θα αντικατασταθεί με νέο και όλο το κιγκλίδωμα θα ελαιοχρωματιστεί.
- Τα λούκια στα μπαλκόνια θα καθαριστούν.
- Το διαμέρισμα θα βαφεί εσωτερικά με χρήση χρωμάτων, ακρυλικής στυρενιοακρυλικής- ακρυλικής ή πολυβινυλικής βάσεως, αφού πρώτα επισκευαστούν τυχόν βλάβες στα επιχρίσματα λόγω φθοράς ή εργασιών πχ αντικατάσταση σωληνώσεων. Εξωτερικά το διαμέρισμα θα βαφεί με χρήση χρωμάτων, ακρυλικής ή στυρενιο-ακρυλικής βάσεως.

Το συνολικό εκτιμώμενο κόστος ανέρχεται στις **20.000€** (συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ).

Αναγνωστοπούλου Γεωργία
Πολιτικός Μηχανικός
ΔΤΥ& Π Δήμου Ωραιοκάστρου