



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΠΡΟΝΟΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ**

Ωραιόκαστρο 15.09.2021
Αριθ.πρωτ. 1445

ΟΡΟΙ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΟΥ ΘΑ ΣΤΕΓΑΣΕΙ ΤΟ ΚΑΠΗ Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ τ ου Ν.Π.Δ.Δ.
«Δημοτικός Οργανισμός Πολιτισμού Πρόνοιας & Αλληλεγγύης»**

Έχοντας υπόψη:

- 1) Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981
- 2) Τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 18 του Ν.3467/2006, περί συγκρότησης επιτροπής καταλληλότητας και επιλογής χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση σχολικής μονάδας,
- 3) Τις διατάξεις του Ν.3130/2003 (ΦΕΚ 76/28-3-2003, τ. Α'), «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»,
- 4) Τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν.3463/2006 (ΦΕΚ 114/8-6-2006, τ. Α'), «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων»,
- 5) Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010, τ. Α'), «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει,
- 6) Τις διατάξεις του Ν.4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-7-2018. τ. Α'),
- 7) Την υπ. αριθμ. 6/2021 (ΑΔΑ:) απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για την έγκριση της μίσθωσης ακινήτου,
- 8) Τις διατάξεις του Ν.4122/2013 (ΦΕΚ 42/19-02-2013, τ. Α') και του Ν.4342/2015 (ΦΕΚ 143/9-11-2015, τ. Α') όπως ισχύουν και της ΠΟΛ 1013/7-01-2014 του Υπουργείου Οικονομικών (περί Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης),

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου από την υπηρεσία μας, στο οποίο θα στεγαστεί το ΚΑΠΗ Ν. Φιλαδέλφειας και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

Α. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται εντός ορίων της δημοτικής ενότητας Καλλιθέας και συγκεκριμένα να βρίσκεται κοντά στην πλατεία του Δημοτικού Διαμερίσματος Ν. Φιλαδέλφειας.

- Να διαθέτει διαμορφωμένο χώρο εμβαδού τουλάχιστον από 65τ.μ έως 100 τ.μ.
- Να είναι ισόγειο ευάερο & ευήλιο
- Να διαθέτει πλήρη ηλεκτρολογική, υδραυλική και τηλεφωνική εγκατάσταση, θέρμανση, κουζίνα και τουαλέτα, ώστε να καλύπτει τις ανάγκες του ΚΑΠΗ.
- Να πληρεί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη νομιμότητας κατασκευής, φωτισμού, ασφάλειας, υγιεινής, αερισμού, θέρμανσης, αυτόνομης παροχής ρεύματος και νερού, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.
- Να μην έχει φθορές και να είναι έτοιμο προς χρήση σύμφωνα με τις ανάγκες των υπηρεσιών που θα στεγαστούν και κατόπιν υποδείξεων της Επιτροπής Εκτίμησης καταλληλότητας, μετά από την υπογραφή του σχετικού μισθωτηρίου συμφωνητικού.

Κάθε εκδήλωση ενδιαφέροντος πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

α) **Ταυτότητα του φυσικού προσώπου.** Εάν συμμετέχει νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε εταιρικής μορφής ή κοινοπραξία πρέπει να προσκομίσει επικυρωμένο καταστατικό, το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης, από το οποίο να προκύπτει η κατά νόμο δημοσίευση καθώς και πρακτικό συμμετοχής στη συγκεκριμένη δημοπρασία.

β) **Επίσημο τίτλο (συμβόλαιο) πρωτότυπο** ή νομίμως θεωρημένο, που να αποδεικνύεται η κυριότητά του επί του συγκεκριμένου ακινήτου.

γ) **Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86** (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου.

δ) **Υπεύθυνη δήλωση του ίδιου**, ότι έλαβε γνώση των όρων διακήρυξης και αποδέχεται αυτούς πλήρως και ανεπιφύλακτα.

ε) **Υπεύθυνη δήλωση ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο** από κάθε δουλεία, πολεοδομική παράβαση και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Ν.Π. για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οιονδήποτε.

στ) **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης** (ΠΕΑ) σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 107/Β/9-4-2010).

ζ) **Τεχνική Έκθεση** στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρουν, καθώς και τα πλήρη στοιχεία του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) του ακινήτου.

Β. ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερά, προφορική και διεξάγεται σε δύο στάδια ως εξής:

Α' Στάδιο

Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος: οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο (τα έγγραφα όπως αναφέρθηκαν στις προδιαγραφές συνοδευόμενα από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία η οποία θα βρίσκεται εκτός φακέλου), στο γραφείο πρωτοκόλλου του Ν.Π.Δ.Δ. ο οποίος θα γράφει απ' έξω την επωνυμία του διαγωνιζόμενου, τα στοιχεία της διακήρυξης (τίτλος, αριθμός πρωτοκόλλου) και τα στοιχεία του αποστολέα. Τα δικαιολογητικά θα πρέπει:

α) Να μην έχουν ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές κενά, συγκοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους και την ταυτότητα των εκμισθωτών.

β) Να αναγράφουν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.

γ) Να είναι σαφή και πλήρη.

Η προθεσμία υποβολής των προσφορών ενδιαφέροντος είναι είκοσι (20) ημέρες από την τελευταία δημοσίευση στην/στις εφημερίδα/δες. Στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 που έχει οριστεί σύμφωνα με την 22/2021 απόφαση Δ.Σ. η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και συντάσσει σχετική έκθεση. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, αποστέλλεται στο Ν.Π.Δ.Δ., το οποίο την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Β' Στάδιο

Διενέργεια δημοπρασίας:

1. Στη συνέχεια ο Πρόεδρος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης.
1. Η πρώτη και ανώτατη προσφορά, που θα αποτελέσει και την τιμή εκκίνησης της μειοδοτικής δημοπρασίας, καθορίζεται από την Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων κατά την έναρξη της διαδικασίας, η οποία πρώτη θα αναφωνήσει την τιμή που επιθυμεί να εκμισθώσει το ακίνητο, σε μηνιαία βάση.
2. Δεν μπορεί να συμμετέχει στη δημοπρασία ενδιαφερόμενος που έχει αποκλεισθεί, διότι το προσφερόμενο ακίνητο κρίθηκε από την Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων ακατάλληλο ή που δεν έχει προσκομίσει κάποιο από τα ανωτέρω δικαιολογητικά. Επίσης, δεν μπορεί να συμμετέχει ενδιαφερόμενος που υποβάλλει δικαιολογητικά, τα οποία δεν διαλαμβάνουν κάποιο από τα ανωτέρω στοιχεία.
3. Η δημοπρασία θα είναι φανερή και οι διαγωνιζόμενοι θα μειοδοτούν προφορικά ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής διαγωνισμού. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του εκάστοτε μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για το μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη.
4. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη, διαφορετικά κηρύσσεται έκπτωτος και οφείλει να αποζημιώσει το Ν.Π., σύμφωνα με τα άρθρα 197 και 198 του Αστικού Κώδικα.
5. Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφαση του Δ.Σ. υπέρ αυτού, που προσέφερε το χαμηλότερο ποσό.
6. Οι συμμετέχοντες στη διαδικασία της δημοπρασίας μπορούν να υποβάλλουν γραπτώς τυχόν ενστάσεις τους κατά της διαδικασίας. Οι ενστάσεις υποβάλλονται στην αρμόδια

Επιτροπή, μνημονεύονται στο πρακτικό και το Δ.Σ. αποφασίζει γι' αυτές με πλήρη αιτιολογία.

Δικαίωμα αποζημίωσης: ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο του Ν.Π.Δ.Δ. ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων:

- 1) Ο μειοδότης φέρει ακέραια την ευθύνη απέναντι στο Ν.Π. για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους δουλεία. Το Ν.Π. εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι από τα ανωτέρω δεν τηρείται, δικαιούται να απαιτήσει είτε την επιστροφή του καταβαλλόμενου ποσού, είτε στη μείωση αυτού. Το Ν.Π. δικαιούται να προβεί στη μονομερή λύση της σχετικής σύμβασης για το λόγο αυτό.
- 2) Το ακίνητο πρέπει να είναι σύμφωνο με τις έγγραφες διαβεβαιώσεις του μειοδότη και τα λοιπά στοιχεία, τα οποία οφείλει να προσκομίσει. Μέχρι την υπογραφή της σχετικής μισθωτικής σύμβασης και την εγκατάσταση του ΚΑΠΗ, δεν δικαιούται να ενεργήσει στο χώρο καμιά απολύτως τροποποίηση ή προσθήκη ή αφαίρεση που να μεταβάλλει την μορφή, χωρίς την άδεια του Ν.Π., ούτε και να επιφέρει αλλοιώσεις. Τυχόν παρέμβαση χωρίς την άδεια του Ν.Π. συνεπάγεται την κήρυξή του ως εκπτώτου, λόγω παράβασης των όρων της διακήρυξης.
- 3) Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Ν.Π. και του μειοδότη σχετικά με τη λειτουργία της μεταξύ τους σύμβασης, πέραν της δυνατότητας προσφυγής στον Συμπαράστατη του Δημότη και της Επιχείρησης ή και άλλων ανεξάρτητων αρχών ή ελεγκτικών οργάνων και οι δύο δικαιούνται να ορίσουν από ένα διαιτητή, αποσκοπώντας στην επίλυση των τυχόν διαφορών από τη σύμβαση. Εάν τούτο δεν επιτευχθεί το κάθε μέρος μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια.
- 4) Αποκλείεται αξίωση του μειοδότη για αποζημίωση, λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από το Δ.Σ. ή ή για οιονδήποτε άλλο λόγο και αιτία, που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής άρνησή του για προσυπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Υπογραφή της σύμβασης:

- 1) Ο μειοδότης οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση προς αυτόν της σχετικής με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης, να προσέλθει για τη σύνταξη και υπογραφή της σχετικής σύμβασης, διαφορετικά μπορεί μετά από απόφαση του Δ.Σ. να κινηθεί δικαστική διαδικασία προάσπισης των συμφερόντων του Ν.Π. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.
- 2) Η δημοπρασία διεξάγεται, επαναλαμβάνεται και εγκρίνεται τηρουμένων των διατάξεων του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.
- 3) Αποκλείεται στο μειοδότη η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

Διάρκεια Μίσθωσης – Παράταση Μίσθωσης – Μίσθωμα:

1. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι για εννέα (9) χρόνια με δικαίωμα παράτασης (3) χρόνια.
2. Η εγκατάσταση του ΚΑΠΗ θα γίνει μετά από έγγραφη ειδοποίηση του Προέδρου.
3. Αποκλείεται αξίωση του μειοδότη για αποζημίωση, λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της
4. δημοπρασίας από το Δ.Σ. ή καθυστέρησης της εγκατάστασης του ΚΑΠΗ, που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής λύση της σύμβασης για το λόγο αυτό.
5. Το Ν.Π. μετά τη λήξη της μίσθωσης διατηρεί το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου.

- Το Ν.Π.Δ.Δ. μπορεί να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης εφόσον μεταστεγαστεί η στεγαζόμενη υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του ή καταργηθεί η στεγαζόμενη υπηρεσία ή δεν επαρκούν πλέον οι χώροι. Η απόφαση του Δ.Σ. περί πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματα της, τριάντα (30) ημέρες τουλάχιστον μετά την κοινοποίηση της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του Ν.Π. για καταβολή μισθωμάτων.

Επανάληψη – ματαίωση της δημοπρασίας:

- 1) Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται μετά από σχετική απόφαση του Προέδρου αν δεν παρουσιαστεί κανείς ενδιαφερόμενος για να συμμετάσχει σ' αυτήν. Στην περίπτωση αυτή σύμφωνα με το άρθρο 194 του Ν. 3463/2006, είναι δυνατή μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών, η μίσθωση να γίνει με απευθείας ανάθεση.
- 2) Μπορεί μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η δημοπρασία να επαναληφθεί όταν:
 - α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το Δ.Σ. ή το Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, λόγω ασύμφουρου τιμήματος ή σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας,
 - β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης δεν υπογράφει τα πρακτικά,
 - γ) μετά την κοινοποίηση στο τελευταίο μειοδότη της κατακυρωτικής απόφασης δεν προσέλθει εμπρόθεσμα για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.
- 3) Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Προέδρου και αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται όπως και η αρχική, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διενέργειά της.
- 4) Η δημοπρασία ματαιώνεται στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών διαπιστωθούν ελλείψεις αυτών που αφορούν όλους τους διαγωνιζόμενους.
- 5) Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.

Λοιπές διατάξεις:

- 1) Η παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας συνεπάγεται:
 - α) την κήρυξη του μειοδότη έκπτωτου των δικαιωμάτων του, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και τη λύση της σχετικής σύμβασης.
 - β) την σε βάρος του επανάληψη της δημοπρασίας, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δ.Σ.
 - γ) την αξίωση του Ν.Π. αποζημίωσης για κάθε άλλη ζημιά που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, λύση σύμβασης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δ.Σ.
- 2) Περίληψη των όρων θα αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του ΔΟΠΠΑΩ στον ιστότοπο του Δήμου και θα δημοσιευθεί σε δύο ημερήσιες τοπικές εφημερίδες.

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων: πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το γραφείο του Τμήματος Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών από τη κ. Μαρία Τριγκούδη 1^{ος} όροφος, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, από 08:00 έως 16:00, διεύθυνση Μακεδονικού Αγώνα και Καραϊσκάκη

γωνία κτίριο (Πάυλος Μελάς) -Παλαιόκαστρο Τ.Κ. 57013, τηλέφωνο: 2310695653 & 2310690712 ή e
mail: trigoudi@oraiokastro.gr

Ο Πρόεδρος Δ.Σ

ΑΓΓΕΛΟΣ ΠΑΝΟΥΣΗΣ