



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Απόσπασμα από το 4ο Πρακτικό

Αριθμ. Αποφ. 27

Αριθμ. Θέματος **ημερ. Διάταξης 3^ο**

Συνεδρίαση της **31.1.2023**

Αριθμ. Πρωτ. & ημερ. που δόθηκε η πρόσκληση 9113/27-01-2023

Στις Αχαρνές σήμερα την 31η του μηνός Ιανουαρίου του έτους 2023, ημέρα Τρίτη και ώρα 11:00π.μ. στο Δημοτικό Κατάστημα (2ος όροφος, αίθουσα συνεδριάσεων Δημοτικού Σ/λίου) συνήλθε σε συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή Αχαρνών κατόπιν της με αριθμό πρωτ. 9113/27-01-2023 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της που επιδόθηκε και δημοσιεύτηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.4 72 και 75 παρ. 6 του Ν. 3852/2010, όπως ισχύουν, και κατ' εφαρμογή του άρθρου 78 του Ν. 4954/2022, καθώς και των τροποποιήσεων του άρθρου 31 του Ν. 5013/2023 (ΦΕΚ 12/19-1-2023 τεύχος Α) και του ΦΕΚ 389/τ.Β'/28-1-2023.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία (9μελής επιτροπή) και κηρύχθηκε από τον πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Βρεττός Σπυρίδων – Πρόεδρος	1. Τσιμπογιάννης Δημήτριος
2. Αβραμίδης Ιωάννης	2. Φωτιάδης Γεώργιος- Αλέξανδρος
3. Αραμπαντζής Ευάγγελος	
4. Βρεττός Μιχαήλ	
5. Δαμάσκος Νικόλαος	
6. Κατσανδρή Χρηστίνα	
7. Παυλίδου Όλγα	

ΘΕΜΑ: «Σύνταξη όρων διακήρυξης μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 17ου Νηπιαγωγείου Αχαρνών»

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, φέρνει για συζήτηση το 3^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης που αφορά την σύνταξη όρων διακήρυξης μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του **17ου Νηπιαγωγείου Αχαρνών** και παρουσιάζει την εισήγηση της Οικονομικής Υπηρεσίας-Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας, Κτηματολογίου και Απαλλοτριώσεων που αναφέρει :

«Λαμβάνοντας υπόψη:

1) «Το άρθρο 94 «Πρόσθετες αρμοδιότητες δήμων», παρ. 4 του Ν.3852/10 (ΦΕΚ 87 Α/7-6-2010) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

- 2) Το άρθρο 95 «Άσκηση πρόσθετων αρμοδιοτήτων από τους δήμους», παρ. α του Ν. 3852/2010 σύμφωνα με το οποίο, η μίσθωση των ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων σχολικών μονάδων έχει πλέον μεταβιβαστεί στους Ο.Τ.Α πρώτου βαθμού ήδη από 01/01/2011.
- 3) Το άρθρο 194 «Μίσθωση ακινήτων από τους Δήμους και τις Κοινότητες» του Ν.3463/2006, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- 4) Το Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ 77/Τ.Α'/30-3-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
- 5) Το Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30/Α/10-2-1995), το άρθρο 7 του Ν. 2741/1999 (ΦΕΚ 199 Α) και το άρθρο 4 του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α 76/28-3-03)
- 6) Την με αριθμ.: 37237/ΣΤ1/2007 (ΦΕΚ 635/Τ.Β) Υ.Α. όπως τροποποιήθηκε από την με αριθμ.: 168655/9.10.2018 Υ.Α.(ΦΕΚ 4519 /Τ.Β'/16.10.2018) Υ.Α.
- 7) Την με αριθμ.:209/25.11.2019 (Α.Δ.Α.: ΩΖ9ΘΩΨ8-ΟΑΜ) Απόφαση Δ.Σ. μεταβίβασης αρμοδιοτήτων του Δημοτικού Συμβουλίου στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής.
- 8) Την με αριθμ.: **4/17.01.2023 Απόφαση Δ.Σ. (ΑΔΑ: ΨΧΥΕΩΨ86ΚΘ)** σύστασης της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών για την εκμίσθωση, μίσθωση ή εκποίηση ακινήτων του Δήμου Αχαρνών για το έτος **2023**.
- 9) Την υπ' αριθμ.: **23/30.3.2022 (ΑΔΑ: Ψ8ΕΓΩΨ8-ΙΑ3)** Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής (Ε.ΠΟΙ.ΖΩ) διαπίστωσης ανάγκης μίσθωσης νέου ακινήτου για την στέγαση του **17^{ου} Νηπιαγωγείου Αχαρνών**.
- 10) Την με αριθμ.: **103/05-12-2022 Αποφ. Ε.ΠΟΙ.ΖΩ (ΑΔΑ: 60ΣΕΩΨ8-1ΒΤ)** συγκρότησης της Επιτροπής Καταλληλότητας και Επιλογής προς μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση σχολείου Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Αχαρνών και συγκεκριμένα του **17ου Νηπιαγωγείου Αχαρνών**.
- 11) Το με Α.Π.: 24267/15-3-2022 έγγραφο της Δ/σης Παιδείας, Πολιτισμού, Αθλητισμού & Νέας Γενιάς, με το οποίο διαβιβάζουν τα ισχύοντα του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων που αφορούν στην έγκριση κτηριολογικών προγραμμάτων, για τις ανάγκες στέγασης δομών Προσχολικής, Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης, όπως και στην διαδικασία επιλογής χώρων εκ μέρους των αρμοδίων Δήμων μετά των απαιτούμενων δικαιολογητικών και της σχετικής νομοθεσίας.Το Πρότυπο Κτιριολογικό Πρόγραμμα Ολοήμερου Νηπιαγωγείου/50 νηπίων Δεκεμβρίου 2008.
- 12) Την με αριθμ.:**82698/30-8-2022** έγγραφη απάντηση της Νομικής Υπηρεσίας Αχαρνών σχετικά με την έγκριση όρων διακήρυξης και προϋποθέσεων μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση των 3^{ου}, 17^{ου} και 21^{ου} Νηπιαγωγείων.
- 13) Ότι η χρονική διάρκεια μίσθωσης στο υπάρχον κτήριο έχει ξεπεράσει τα 12 έτη και πρέπει να προβούμε σε νέα διαγωνιστική διαδικασία.
- 14) Ότι η δαπάνη θα βαρύνει τον Κ.Α. 15-6232.001.

Εισηγούμαστε

την έγκριση των όρων διακήρυξης μίσθωσης ακινήτου με δημοπρασία, για την στέγαση του **17^{ου} Νηπιαγωγείου Αχαρνών**, οι οποίοι έχουν ως εξής:

ΑΡΘΡΟ 1ο : Περιγραφή του μίσθιου

Το κτίριο για τη στέγαση του **17ου** Νηπιαγωγείου Αχαρνών, θα πρέπει να έχει τις εξής προδιαγραφές:

- **Να βρίσκεται εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Φιλαδελφείας από το ύψος του Νεκροταφείου, Λαϊκών Αγώνων και όλα τα κάθετα στενά από τη δεξιά πλευρά και μέχρι την Αλαμάνας.**

-Τα προσφερόμενα προς μίσθωση ακίνητα, για χρήση Νηπιαγωγείου, θα πρέπει να πληρούν όσα προβλέπονται στην με αριθμ.: 37237/ΣΤ1/28-3-2007(ΦΕΚ 635Β'/27-4-2007) Υ.Α., όπως τροποποιήθηκε με την με αριθμ.: 16855/9.10.2018 Υ.Α.(ΦΕΚ 4519 /Τ.Β'/16.10.2018) σχετικά με τη χωροταξική κατανομή, την

προσπέλαση-προσβασιμότητα, τις οχλούσες χρήσεις του περιβάλλοντος χώρου, τη στατική επάρκεια του κτιρίου, τη νομιμότητα κατασκευής του και την καταλληλότητα των δομικών υλικών κατασκευής του.

-Να έχει κτιριακή κάλυψη των υπηρεσιακών και εκπαιδευτικών απαιτήσεων των Νηπιαγωγείων σχετικά με την ασφάλεια, την ευχάριστη διαμονή και την υγιεινή, σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ. του 1985 του ισχύοντα Κτιριοδομικού Κανονισμού του Π.Δ. 2004(ΦΕΚ 76Α'15-3-3004), όπως ισχύει μέχρι σήμερα και του Ν.Ο.Κ του 2012 (Ν. 4067/2012).

-Να υφίσταται νομιμότητα στη χρήση και τις κατασκευές του κτιρίου ως ορίζεται από τις κείμενες διατάξεις (Ν. 4495/2017 –Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος, παρ. 6 του άρθρου 33 του Ν. 3320/2005(ΦΕΚ 48/Α)).

-Να είναι αποπερατωμένο και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στο Δήμο μέσα στην προθεσμία που θα οριστεί στην απόφαση έγκρισης πρακτικών της δημοπρασίας και θα αναγράφεται στη σύμβαση μίσθωσης.

Το προς μίσθωση ακίνητο, για χρήση Νηπιαγωγείου, θα πρέπει να έχει δομημένο εμβαδόν **463** τ.μ. κυρίων και βοηθητικών χώρων όπως αναλύεται παρακάτω και περιφραγμένο αύλειο χώρο, που θα καλύπτει τις ανάγκες των νηπίων και θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τις ανάγκες του Νηπιαγωγείου.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ να διαθέτει:

1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

1.1 Γραφείο Νηπιαγωγών με συνολικό εμβαδόν 15 τ.μ.

1.2 Χώρος υποδοχής γονέων-νηπίων με συνολικό εμβαδόν 15 τ.μ. (χρησιμεύει και ως χώρος εκθέσεων εργασιών)

2. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

2.1 Τραπεζαρία –κουζίνα και αποθηκευτικός χώρος με συνολικό εμβαδόν 40 τ.μ.

2.2. Βεστιάριο Νηπίων

2.3. Χώροι υγιεινής νηπίων με συνολικό εμβαδόν 20 τ.μ.

2.4 Χώρος Υγιεινής ΑΜΕΑ με συνολικό εμβαδόν 5 τ.μ.

2.5. Χώρος υγιεινής ενηλίκων με συνολικό εμβαδόν 5 τ.μ.

2.6. Γενική αποθήκη υλικού με συνολικό εμβαδόν 15 τ.μ.

2.7. Υπόστεγο με συνολικό εμβαδόν 50τ.μ. (απαραίτητο για βροχερό καιρό)

2.8. Λεβητοστάσιο – αποθήκη καυσίμων με συνολικό εμβαδό 25 τ.μ.

3. ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

3.1.1. Δύο (2) αίθουσες εργασίας χωρητικότητας είκοσι πέντε (25) νηπίων έκαστη (Συνολικό εμβαδόν: 100 τ.μ.)

(Απαραίτητος εξοπλισμός: παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικών μέσων, γραμμή τηλεφώνου, υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας).

3.1.2. Αίθουσα ανάπαυσης με συνολικό εμβαδόν 30 τ.μ.

3.1.3. Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με συνολικό εμβαδόν 50 τ.μ.

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ: 370 τ.μ.

ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ 25% (ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΙΧΟΙ 93 τ.μ.)

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΗΡΙΟΥ: 463 τ.μ.

Β. Θέρμανση – Κλιματισμός- φωτισμός –συναγερμός

1. Να υπάρχει επαρκής ατομική /αυτόνομη θέρμανση ή κλιματιστικά. Εάν είναι αυτόνομη (π.χ. τμήμα της κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με δικό της μετρητή) ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να προσκομίσει έγγραφο της επιτροπής λειτουργίας του κτιρίου ότι στις περιπτώσεις που στο κτίριο αποφασιστεί να μην λειτουργεί η κεντρική θέρμανση, θα απομονωθούν οι υπόλοιπες παροχές και η κεντρική θα λειτουργεί αποκλειστικά για το προς ενοικίαση ακίνητο.

2. Να υπάρχει επαρκής κλιματισμός (παροχή και κρύου και ζεστού αέρα) στους χώρους αναμονής και στους γενικότερους εργασιακούς χώρους.

3. Να υπάρχει επαρκής ηλεκτρικός φωτισμός όλων των χώρων.

4. Να υπάρχει φωτισμός ασφαλείας για την εκκένωση του χώρου στις περιπτώσεις διακοπής ρεύματος.

Γ. Ηλεκτρολογική εγκατάσταση –δομημένη καλωδίωση Η/Υ.

Ο χώρος θα μπορεί να υποδεχθεί εγκατεστημένη καλωδίωση, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για Ηλεκτρονικούς Υπολογιστές, δικτυακούς εκτυπωτές/φωτοτυπικά, τηλέφωνα, FAX.

Δ. Δημόσια Δίκτυα –Κοινόχρηστες δαπάνες.

Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει ανεξάρτητες παροχές και ηλεκτρικού ρεύματος, με τους μετρητές τους.

Να είναι επιθυμητό και απαλλαγμένο από τρέχουσες κοινόχρηστες δαπάνες. Σε αντίθετη περίπτωση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται στην κατάθεση πίνακα επιμερισμού και αποδείξεων κοινόχρηστων δαπανών του τελευταίου έτους (12 μηνο). Εφόσον ο προς μίσθωση χώρος απαιτεί να διαρρυθμιστεί, αυτό θα γίνει σύμφωνα με τις υποδείξεις της Διεύθυνσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης.

Για τους τελικά διαμορφωμένους χώρους πρέπει με μέριμνα και δαπάνη του ιδιοκτήτη εκμισθωτή το ακίνητο:

1. Να διαθέτει πιστοποιητικό πυρασφάλειας σε ισχύ, για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η μίσθωση σύμφωνα με το Π.Δ.41/2018 (ΦΕΚ 80Α΄2018).

2. Να διαθέτει πιστοποιητικό ανώτερης κατηγορίας ενεργειακής απόδοσης.

Η ετήσια δαπάνη της συντήρησης και επισκευής βλαβών από τη χρήση των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης (σε περίπτωση ύπαρξης κλιματιστικών), αποχέτευσης και πυρασφάλειας να βαρύνουν τον εκμισθωτή και οι εργασίες να πραγματοποιούνται με δική του ευθύνη.

3. Να υφίσταται νομιμότητα στη χρήση και τις κατασκευές του κτηρίου ως ορίζεται από τις κείμενες διατάξεις (Ν. 4495/2017–Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος, παρ. 6 του άρθρου 33 του Ν. 3320/2005(ΦΕΚ 48/Α).

4. Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει εγκατάσταση αντικεραυνικής προστασίας σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

5. Τα δομικά υλικά κατασκευής του κτιρίου να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία όπως π.χ. αμίαντο.

6. Θα πρέπει να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η γεινίαση με οδικές αρτηρίες μεγάλου κυκλοφοριακού φόρτου, σταθμούς λεωφορείων, επαγγελματικούς χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λ.π. και γενικότερα κάθε χώρου που η λειτουργία του μπορεί να βλάψει την ασφάλεια και την υγεία των μετακινούμενων μαθητών.

7. Το ακίνητο πρέπει να είναι αποπερατωμένο και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στο Δήμο μέσα στην προθεσμία που θα οριστεί στην απόφαση έγκρισης πρακτικών της δημοπρασίας και θα αναγράφεται στη σύμβαση μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 2ο : Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας.

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις, ως εξής:

A. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους σε προθεσμία είκοσι (20) ημερολογιακών ημερών από την δημοσίευση της διακήρυξης. Η προσφορά (πλην του τιμήματος) κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία (εκτός του φακέλου) στο Πρωτόκολλο του Δήμου, προς την Οικονομική Υπηρεσία/Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας. Η Οικονομική Υπηρεσία θα αποστείλει τις προσφορές στην αρμόδια την **Επιτροπή Καταλληλότητας** και Επιλογής προς μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση σχολείου Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Αχαρνών και συγκεκριμένα του **17ου** Νηπιαγωγείου). Η Επιτροπή σε πρώτη φάση ελέγχει τα δικαιολογητικά των ενδιαφερομένων.

Σε δεύτερη φάση, μετά από επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων για την συγκεκριμένη χρήση, καθώς κι αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και συντάσσει σχετική και αιτιολογική έκθεση για κάθε προσφερόμενο ακίνητο εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών.

Εάν κάποιο ακίνητο δεν πληροί κάποιον από τους όρους του άρθρου 1 της παρούσας διακήρυξης, η Επιτροπή αναγράφει τους όρους που δεν πληρούνται.

Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση.

B. Διενέργεια δημοπρασίας.

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας από την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών μίσθωσης, εκμίσθωσης ή εκποίησης ακινήτων, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Η δημοπρασία θα είναι φανερή και μειοδοτική προς αναζήτηση του μειοδότη.

Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή πριν την έναρξη της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας και το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο.

ΑΡΘΡΟ 3ο : Καταβολή του μισθώματος.

Η πληρωμή του μισθώματος που αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου από το Δήμο, με υπογραφή του σχετικού **πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής από τον Δήμαρχο**. Η παραλαβή του μισθίου θα γίνει μετά από επανέλεγχο από την Επιτροπή για την εκπλήρωση όλων των όρων του άρθρου 1 της παρούσας διακήρυξης. Η πληρωμή του μισθώματος θα γίνεται στο τέλος κάθε τριμηνίας στο λογαριασμό της τράπεζας που θα υποδειχθεί από τον μειοδότη(Ελ. Συν. Πράξη 79/2010). Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις: **Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20%**.

ΑΡΘΡΟ 4ο : Δικαιολογητικά συμμετοχής.

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν επί ποινή αποκλεισμού, κατά την πρώτη φάση της δημοπρασίας, κυρίως φάκελο ο οποίος θα περιέχει:

1.Αίτηση κατάθεσης δικαιολογητικών (εκτός φακέλου), η οποία θα πρωτοκολληθεί.

2. Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75/Α) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

3.Δημοτική Ενημερότητα από το Δήμο, περί μη οφειλής που να ισχύει την ημέρα κατάθεσης του φακέλου.

4. Φάκελος τεχνικής προσφοράς, ο οποίος θα περιλαμβάνει:

α) Τεχνική Έκθεση διπλωματούχου Μηχανικού, στην οποία θα περιγράφονται αναλυτικά οι χώροι και οι ωφέλιμες επιφάνειες ως ορίζονται στο άρθρο 1 της παρούσας διακήρυξης με επισυναπτόμενες φωτογραφίες αυτών (εσωτερικά και εξωτερικά)

β) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή και λοιπά στοιχεία νομιμότητας (π.χ. 4178/2013). Εάν η οικοδομική άδεια δεν αντιστοιχεί στη ζητούμενη χρήση, να προσκομιστεί βεβαίωση της Πολεοδομικής Αρχής, ότι είναι επιτρεπτή η ζητούμενη χρήση για το εν λόγω ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή να προσκομισθεί Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75/Α) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι οι αδειοδοτήσεις- εγκρίσεις θα εκδοθούν με ευθύνη και δαπάνη του ενδιαφερόμενου (εκμισθωτή).

γ) Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75/Α) στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για εκμίσθωση του ακινήτου. Στην δημοπρασία δικαιούνται να υποβάλλουν προσφορές οι κύριοι των ακινήτων και οι κάτοχοι αυτών, δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), εφόσον μαζί με την προσφορά τους προσκομίσουν έγγραφη συναίνεση του κυρίου του ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ 1του άρθρου 3 του ν. 3130/2003 που προστέθηκαν με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 166 του ν. 4099/2012 (Α 250), και ότι θα προσέλθει για την συνυπογραφή της μίσθωσης, καθώς και ότι σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης θα υπεισέλθει ως εκμισθωτής στην σύμβαση με το δημόσιο για την υπόλοιπη διάρκεια αυτής με τους ίδιους όρους.

δ) Κατόψεις και τομές όλων των προσφερόμενων προς μίσθωση ακινήτων ως είναι υλοποιημένα σήμερα. Αντίγραφα των στοιχείων νομιμότητας σχεδίων κατόψεων, τομών τοπογραφικού.

ε) **Αντίγραφο συμβολαίου** κυριότητας ή επικαρπίας με πιστοποιητικό μεταγραφής ή κτηματολογικό απόσπασμα (με τα επισυναπτόμενα σχέδια επ' αυτών) που να μπορεί να πιστοποιήσει και να αποδείξει τους νόμιμους ιδιοκτήτες του προσφερόμενου προς μίσθωση ακινήτου.

στ) **Πιστοποιητικά –Βεβαιώσεις από το Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο** ότι δεν έχουν υποβληθεί κατασχέσεις, καθώς και ότι δεν υπάρχουν υποθήκες στο προσφερόμενο προς μίσθωση ακίνητο. Σε περίπτωση που η έκδοση τέτοιων πιστοποιητικών είναι χρονοβόρα, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να προσκομίσει αρχικά με την υποβολή της αίτησης συμμετοχής: **i) αντίγραφα των αιτήσεων** που υπέβαλλε για την έκδοσή τους **και ii) Υπεύθυνη Δήλωση** με την οποία δηλώνει ότι δεν υπάρχουν κατασχέσεις και υποθήκες.

Εφόσον το ακίνητο κριθεί κατάλληλο και πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του μειοδοτικού διαγωνισμού θα πρέπει να προσκομισθούν τα ανωτέρω πιστοποιητικά.

ζ) **Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας** από την Πυροσβεστική Υπηρεσία ή **Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75/Α)** με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας, ως ορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις για την ζητούμενη χρήση.

η) **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.)** σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010).

θ) **Βεβαίωση στατικής επάρκειας** διπλωματούχου μηχανικού (μακροσκοπικός έλεγχος του κτίσματος).

ΑΡΘΡΟ 5ο : Τρόπος σύνταξης και επίδοσης προσφορών.

Οι φάκελοι σφραγισμένοι (συνοδευόμενοι από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία, η οποία θα βρίσκεται εκτός φακέλου) θα παραδοθούν στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αχαρνών, υπόψη της Οικονομικής Υπηρεσίας/Τμήμα Δημόσιας Περιουσίας, Κτηματολογίου και Απαλλοτριώσεων, όλες τις εργάσιμες ημέρες και ώρες - Διεύθυνση: Φιλαδελφείας 87 και Αθ. Μπόσδα-Τηλέφωνο: 213 2072361-367 και θα γράφουν 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 τιμές ή την ταυτότητα των εκμισθωτών.

β) Να αναγράφουν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.

γ) Να είναι σαφή και πλήρη.

Οι ενδιαφερόμενοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την διαδικασία της πρώτης φάσης του διαγωνισμού από την **Επιτροπή Καταλληλότητας** και Επιλογής προς μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση σχολείου Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Δήμου Αχαρνών και συγκεκριμένα του **17ου** Νηπιαγωγείου, θα κληθούν εγγράφως, να προσέλθουν για την συμμετοχή τους στον διαγωνισμό για την οικονομική προσφορά ενώπιον της Επιτροπής του διαγωνισμού. Σε αυτούς που θα αποσταλούν προσκλήσεις, θα πρέπει να παρευρεθούν αυτοπροσώπως ή με πληρεξούσιο εκπρόσωπο εφόσον

πρόκειται για εταιρεία, προκειμένου μεν για τις προσωπικές εταιρείες ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, για δε κεφαλαιουχικές εξουσιοδοτημένο άτομο με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, την οποία επί ποινή αποκλεισμού θα προσκομίσει ενώπιον της Επιτροπής κατά την ημέρα και ώρα που θα υποδειχθεί από την πρόσκληση.

Οι συμμετέχοντες θα δηλώνουν την οικονομική προσφορά προφορικά κατ'αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και πάσα προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στο πρακτικό διαγωνισμού κατά την σειρά της ως άνω εκφωνήσεως, με το ονοματεπώνυμό τους.

ΑΡΘΡΟ 6ο : Κατακύρωση.

Το πρακτικό της δημοπρασίας κατακυρώνεται από την Οικονομική Επιτροπή κατόπιν εκτιμητικής έκθεσης της αρμόδιας Επιτροπής, σχετικά με το αν το προσφερόμενο μίσθωμα είναι συμφέρον ή όχι.

ΑΡΘΡΟ 7° : Δικαίωμα αποζημίωσης.

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή της Οικονομικής Επιτροπής.

ΑΡΘΡΟ 8ο : Σύμβαση

Η σύμβαση μίσθωσης πρέπει τουλάχιστον να περιλαμβάνει όλους τους όρους της σχετικής διακήρυξης, καθώς και τους όρους της απόφασης έγκρισης των πρακτικών. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δήμου κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης και της απόφασης έγκρισης της μίσθωσης. Διαφορετικά η μίσθωση λύεται με απόφαση του Δημάρχου. Ο Δήμος προβαίνει σε νέα μίσθωση χωρίς δημοπρασία και ο μειοδότης υποχρεώνεται σε αποζημίωση του Δημοσίου, για τη μη προσήκουσα παράδοση του μισθίου, ίση με το 1/10 του μηνιαίου μισθώματος της σύμβασης για κάθε μέρα καθυστέρησης, μέχρι την οριστική στέγαση των Υπηρεσιών σε άλλο κατάλληλο ακίνητο, που βεβαιώνεται ως δημόσιο έσοδο και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (Κ.Ε.Δ.Ε.). Η σύμβαση συντάσσεται σε τέσσερα (4) πρωτότυπα εκ των οποίων παραλαμβάνουν από ένα ο κάθε συμβαλλόμενος και δύο παραμένουν στο αρχείο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

ΑΡΘΡΟ 9ο : Λύση της σύμβασης.

Ο Δήμος, ως μισθωτής, μπορεί να προβεί κατά την διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή, σε μονομερή λύση της σύμβασης, εάν:

α) Καταργηθεί ή συγχωνευθεί η σχολική μονάδα εν όλω ή εν μέρει ή επεκταθεί έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες του.

β) Μεταφερθεί η σχολική μονάδα του Δήμου σε ιδιόκτητο ακίνητο ή σε άλλο καταλληλότερο κτίριο εξαιτίας προσωρινής αδυναμίας χρήσης αυτού (βλάβες) έστω και προσωρινά

γ) Προσφερθεί στο Δήμο από τρίτο η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.

δ) Ανεγερθεί νέο ιδιόκτητο διδακτήριο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ούτως ώστε το ακίνητο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες αυτών ή να μην είναι απαραίτητο.

Για τη λύση της σύμβασης σύμφωνα με τα παραπάνω, εκδίδεται από τον Δήμαρχο απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης, ύστερα από γνωμοδότηση της Οικονομικής Επιτροπής, η οποία συντάσσεται με βάση το σχετικό έγγραφο αίτημα της στεγασμένης σχολικής μονάδας και σύμφωνη γνώμη των Προϊσταμένων των Διευθύνσεων του Δήμου. Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματά της τριάντα (30) μέρες τουλάχιστον μετά την κοινοποίησή της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου για καταβολή μισθωμάτων.

ΑΡΘΡΟ 10ο : Διάρκεια μίσθωσης.

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **τρία (3) έτη**, αρχής γενομένης από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού μίσθωσης και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία παρέλευσης του χρόνου μίσθωσης, **με δυνατότητα παράτασης εφόσον κριθεί αναγκαίο για εννέα (9) χρόνια ακόμη με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.**

Ο μισθωτής μπορεί να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν τη συμβατική λήξη της χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή.

Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται με μέριμνα του μισθωτή στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματα της τριάντα τουλάχιστον ημέρες μετά την κοινοποίησή της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων.

Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει οικοδομική άδεια χρήσης εκπαιδευτηρίου (Νηπιαγωγείου) και εάν δεν διαθέτει να γίνουν όλες οι απαραίτητες ενέργειες αλλαγής χρήσης που προβλέπονται από την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.

ΑΡΘΡΟ 11ο: Αναμίσθωση-Υπεκμίσθωση.

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

ΑΡΘΡΟ 12ο: Υποχρεώσεις εκμισθωτή (ιδιοκτήτη)

-Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) έχει υποχρέωση να παραδώσει το οίκημα στη χρήση του Δήμου, έτοιμο και κατάλληλο μέσα στην προθεσμία που θα ορίσει η Οικονομική Επιτροπή και μετά την εκτέλεση όλων των τυχόν υποδειχθεισών επισκευών και διαρρυθμίσεων και σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης μίσθωσης.

-Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο, καθώς και η παράδοση του στον εκμισθωτή μετά την λήξη της σύμβασης ενεργείται από τον Δήμαρχο, αφού συνταθεί πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής σε τέσσερα (4) πρωτότυπα. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως από τον Δήμαρχο να παραστεί

αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο άτομο στην παραλαβή ή στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου) αν αρνηθεί δε να προσέλθει, συντάσσεται Πρωτόκολλο από τον Δήμαρχο και κοινοποιείται σε αυτόν με απόδειξη.

-Η με Πρωτόκολλο παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμαρχο, δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή της ευθύνης για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου.

-Εάν το ακίνητο (μίσθιο) κατά την διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή επικαρπία, χρήση κλπ άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κλπ, θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή.

-Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από τον Δήμο τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κλπ, νομίμως μεταγραφμένος, εφόσον αυτός χρήζει κατά νόμο μεταγραφής ή τα δικαιολογητικά σε περίπτωση ύπαρξης τίτλου κτήσης (τα ανωτέρω δικαιολογητικά υποβάλλονται από τον ενδιαφερόμενο στον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας, ο οποίος φροντίζει για τις περαιτέρω νόμιμες ενέργειες.

ΑΡΘΡΟ 13ο: Υποχρεώσεις –δικαιώματα μισθωτή.

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

Ο Δήμος υποχρεούται με την λήξη της μίσθωσης να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση τη οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Ο Δήμος δεν ευθύνεται και δεν υποχρεούται σε καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή: (α) για επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο ακίνητό του, οφειλόμενες στη συνήθη χρήση ή κακή κατάσταση ή κατασκευή του κτηρίου ή σε τυχαίο γεγονός, ανωτέρα βία, τρομοκρατική ενέργεια κλπ. (η έννοια των συνήθων χρήσεων επί μισθώσεων των υπηρεσιών είναι ευρύτερη των κοινών μισθώσεων) (β) για αλλαγές ή βελτιώσεις στις οποίες θα προβεί πριν ή μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή (γ) αν από δική του υπαιτιότητα, ανακληθεί η απόφαση περί κατακύρωσης του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή λυθεί η σύμβαση, ή (δ) εάν δεν εγκριθούν τα πρακτικά του διαγωνισμού.

Κατά την διάρκεια της μίσθωσης, ο Δήμος έχει την δυνατότητα ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά από την σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο υπηρεσίες του διαφορετικές εκείνων των οποίων η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, ή να συστεγάσει με τις υπηρεσίες αυτές και άλλες υπηρεσίες, χωρίς ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.

ΑΡΘΡΟ 14ο: Δημοσίευση Διακήρυξης.

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν την διενέργεια της δημοπρασίας στην ιστοσελίδα του Δήμου Αχαρνών www.acharnes.gr, στην Διαύγεια, στον ημερήσιο τύπο, και με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στους πίνακες ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και των Κ.Ε.Π. του Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 15ο: Επανάληψη της δημοπρασίας.

Η δημοπρασία δύναται να επαναληφθεί εάν δεν παρουσιαστεί κατ'αυτήν μειοδότης. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν συντρέχουν οι λόγοι που προβλέπονται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 του Π.Δ. 270/81.

ΑΡΘΡΟ 16ο: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων.

Πληροφορίες για την παρούσα διακήρυξη παρέχονται από:

-Την Οικονομική Υπηρεσία/ Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας, Κτηματολογίου & Απαλλοτριώσεων του Δήμου Αχαρνών, όλες τις εργάσιμες ημέρες και ώρες - Διεύθυνση: Φιλαδελφείας 87 και Μπόσδα - Τηλέφωνο: 2132072 361 & 367

- Ιστοσελίδα του Δήμου : www.acharnes.gr

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην ανωτέρω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

* Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτισθεί η διακήρυξη της δημοπρασίας, η οποία θα δημοσιευθεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τα όσα ορίζει το άρθρο 3 του Ν. 270/81.

Παρακαλούμε για την λήψη της σχετικής απόφασης

Ο Πρόεδρος πρότεινε να ληφθεί σχετική απόφαση, επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του Ν. 5013/2023 την αρμοδιότητα για το θέμα έχει η Οικονομική Επιτροπή.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αφού έλαβε υπ' όψιν της την εισήγηση της Οικονομικής Υπηρεσίας

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

A. Συντάσσει τους όρους διακήρυξης **μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του 17ου Νηπιαγωγείου Αχαρνών**, όπως αναλυτικά αναγράφονται ανωτέρω.

B. Αναθέτει τις περαιτέρω ενέργειες στον κ. Πρόεδρο.

Η πιο πάνω απόφαση πήρε τον αριθμό 27/2023.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΒΡΕΤΤΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Αβραμίδης Ιωάννης
2. Αραμπαντζής Ευάγγελος
3. Βρεττός Μιχαήλ
4. Δαμάσκος Νικόλαος
5. Κατσανδρή Χρηστίνα
6. Παυλίδου Όλγα

Ακριβές Απόσπασμα

**Αχαρνές Αυθημερόν
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΒΡΕΤΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ**