



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**  
**ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ**  
**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Απόσπασμα από το **25ο** Πρακτικό

Αριθμ. Αποφ. **284**

Αριθμ. Θέματος **ημερ. Διάταξης 5<sup>ο</sup>**

Συνεδρίαση της **04.07.2023**

Αριθμ. Πρωτ. & ημερ. που δόθηκε η πρόσκληση 68797/30-06-2023

Στις Αχαρνές σήμερα την 4η του μηνός Ιουλίου του έτους 2023, ημέρα Τρίτη και ώρα 09:00π.μ. στο Δημοτικό Κατάστημα (2ος όροφος, αίθουσα συνεδριάσεων Δημοτικού Σ/λίου) συνήλθε σε συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή Αχαρνών κατόπιν της με αριθμό πρωτ. 68797/30-06-2023 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της που επιδόθηκε και δημοσιεύτηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.4 72 και 75 παρ. 6,10 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).

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

<b>ΠΑΡΟΝΤΕΣ</b>	<b>ΑΠΟΝΤΕΣ</b>
1. Βρεττός Σπυρίδων – Πρόεδρος	1. Αραμπαντζής Ευάγγελος
2. Αβραμίδης Ιωάννης	2. Τσιμπογιάννης Δημήτριος
3. Βρεττός Μιχαήλ-Αντιπρόεδρος	3. Φωτιάδης Γεώργιος- Αλέξανδρος
4. Δαμάσκος Νικόλαος	
5. Κατσανδρή Χρηστίνα	
6. Κόνταρης Χρύσανθος- Αναπλ/κό μέλος	
7. Παυλίδου Όλγα	

**ΘΕΜΑ:** «Εκμίσθωση ενός διαμερίσματος, που βρίσκεται επί της οδού Αναγνωστοπούλου 31, Κολωνάκι, ιδιοκτησίας Κληροδοτήματος ΡΟΔΙΑΣ ΣΤΡΙΦΤΟΥ και καθορισμού των Όρων της Διακήρυξης εκμίσθωσης».

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, φέρνει για συζήτηση το **5<sup>ο</sup>** θέμα της ημερήσιας διάταξης που αφορά την εκμίσθωση ενός διαμερίσματος με στοιχεία **Γ2 του 3ου ορόφου της πολυκατοικίας που βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Αναγνωστοπούλου 31, Κολωνάκι, επιφάνειας. 94,50 τ.μ., για να χρησιμοποιηθεί, για την στέγαση γραφείων, μη επιτρεπομένης της διενέργειας εμπορικών πράξεων (π.χ. εμπορικά καταστήματα, εκθεσιακός χώρος κλπ. και παρουσιάζει την Εισήγηση της Οικονομικής Υπηρεσίας, η οποία έχει ως εξής:**

*«Η εκμίσθωση του ως άνω διαμερίσματος κρίνεται απαραίτητη και επιβεβλημένη, στο πλαίσιο αξιοποίησης αυτών, προκειμένου να διασφαλιστεί πηγή εσόδου, για την εκπλήρωση του σκοπού της διαθέτιδος, καθώς και την κάλυψη των υποχρεώσεων του ακινήτου σε κοινόχρηστα, λογαριασμούς κοινής ωφέλειας και λοιπά. Εξάλλου το προσφερόμενο για μίσθωση διαμέρισμα ευρίσκεται επί μακρόν αδιάθετο, και χρήζει εκτεταμένων και σημαντικών, ποιοτικώς και ποσοτικώς, επισκευών αξίας **13.080,00€, πλέον Φ.Π.Α.** σύμφωνα με την επισυναπτόμενη, από 12/10/2022 έκθεση εκτιμήσεως της πολιτικής μηχανικού*

ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ ΝΙΚΑ, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά την μισθωτική του αξία.

Δεδομένης της θέσης του διαμερίσματος, του εύρους των καταβαλλομένων μισθωμάτων της περιοχής και της προσφορότητάς του σε συνδυασμό με την πραγματική κατάσταση που αυτό ευρίσκεται, κατά τα προεκτεθέντα, σήμερα προτείνεται η έναρξη της διαδικασίας εκμίσθωσης κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ αρ. 185/Α'/10.09.2013) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Η προσφορά προς εκμίσθωση του προπεριγραφόμενου ακινήτου είναι νόμιμη σύμφωνα με:

- τις διατάξεις του Ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ αρ. 185/Α'/10.09.2013) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- Τη διάταξη του αρθρ. 24 του ν.4182/2013 περί μη δυνατότητας συμψηφισμού μισθωμάτων με δαπάνες συντήρησης και ανακαίνισης του μισθίου.
- την εγκύκλιο 1/2014 (αρ. πρωτ. ΔΚΠ 1040933 ΕΞ 2014/6-3-2014) του Υπουργείου Οικονομικών «Παροχή οδηγιών για την ορθή εφαρμογή του Ν. 4183/2013»
- τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010
- τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.4623/2019.

**Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω σε συνδυασμό με τα ακόλουθα :**

α) Το γεγονός ότι, ο Δήμαρχος Αχαρνών ως διαχειριστής του κληροδοτήματος εισηγείται στην Οικονομική Επιτροπή την λήψη απόφασης για την ανάγκη εκμίσθωσης και του καθορισμού των όρων της σχετικής διακήρυξης εκμίσθωσης.

β) Το γεγονός ότι η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος δεν ξεπερνά την αντικειμενική αξία των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (300.000,00), κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 24 παρ.8 Ν.4182/2013, ως προκύπτει από το οικείο πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ 2022.

γ) Το μέσο όρο των προσφερομένων για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο μισθωμάτων, για ακίνητα παρόμοιας κατηγορίας και κατάστασης, κατόπιν επισκόπησης πρόσφορων συγκριτικών στοιχείων (αγγελίες κλπ).

δ) Το γεγονός ότι το προς μίσθωση διαμέρισμα χρήζει εκτεταμένων και σημαντικών επισκευαστικών εν γένει εργασιών και κατασκευών, όπως αυτές περιγράφονται, στην από 12/10/2022 Έκθεση Εκτίμησης, της πολ. μηχανικού ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ ΝΙΚΑ, ανερχομένων στο ποσόν των 13,080 €, € πλέον ΦΠΑ

ε) Το γεγονός ότι το κληροδοτήμα αδυνατεί αντικειμενικά να προβεί στην ανακαίνιση εξ ιδίων, την οποία θα πρέπει να αναλάβει εξ ολοκλήρου ο μισθωτής πλέον των δαπανών που τυχόν προκύψουν για την απαιτούμενη επανασύνδεση παροχών κοινής ωφέλειας.

#### **ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ**

**Την λήψη αποφάσεως:**

**Α) περί εκμίσθωσης (1) ενός διαμερίσματος με στοιχεία Γ2 του 3ου ορόφου της πολυκατοικίας που βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Αναγνωστοπούλου 31, Κολωνάκι, επιφάνειας. 94,50 τ.μ., ιδιοκτησίας του ως άνω Κληροδοτήματος, ιδιοκτησίας Κληροδοτήματος Ροδίας Στριφτού, με τη διαδικασία του άρθρου 24 του Ν4182/2013, για διάρκεια (6) έξι ετών, με χρήση επαγγελματικής στέγης και δη της εγκατάστασης γραφείων, μη επιτρεπομένης της διενέργειας εμπορικών πράξεων (π.χ. εμπορικά καταστήματα, εκθεσιακοί χώροι κλπ.), έναντι ελαχίστου μηνιαίου μισθώματος ανερχόμενου στο ποσόν των ΧΙΛΙΩΝ ΕΚΑΤΟΝ ΠΕΝΗΝΤΑ (1.150)€, με δυνατότητα ανανέωσης-παράτασης με τους ίδιους όρους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους για ίσο ή μικρότερο χρόνο με νέα απόφαση.**

Επειδή το προσφερόμενο προς μίσθωση μίσθιο χρήζει εκτεταμένης ανακαίνισης και συντηρήσεως, όπως λεπτομερώς αναφέρεται στην συνημμένη Τεχνική Έκθεση, ο μισθωτής υποχρεούται να αναλάβει με δική του ευθύνη και εποπτεία το κόστος επισκευής και ανακαίνισης του εκμισθωθέντος από αυτόν ακινήτου, ανερχομένου σύμφωνα με την από 12/10/2022 Τεχνική έκθεση κ. Βασιλικής Νίκα, στο ποσό των 13.080€ πλέον Φ.Π.Α. κατ' ανώτατο όριο. Τούτων δοθέντων **το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε 500 ευρώ σταθερά για τους πρώτους 24 μήνες της μίσθωσης και σε 1.150 ευρώ για τους επομένους 12 μήνες της μίσθωσης, αναπροσαρμοζόμενου έκτοτε ετησίως κατά ποσοστό 5% επί του καταβαλλομένου μισθώματος.** Η ανωτέρω ρύθμιση, που αφορά τον καθορισμό του μηνιαίου μισθώματος λαμβάνει χώρα δεδομένης της από μέρους των ενδιαφερομένων δέσμευσης για κάλυψη των εργασιών ανακαίνισης και συντήρησης των ανωτέρω διαμερίσματος, υπό την προϋπόθεση ότι εντός τριών (3) μηνών από τη σύναψη της μίσθωσης, θα προσκομιστούν αποδεικτικά παραστατικά από τα οποία θα προκύπτει η έναρξη των εργασιών για την πραγματοποίηση των αναγκαίων σχετικών δαπανών. Σε διαφορετική περίπτωση οι

Μισθωτές θα πρέπει να καταβάλουν τα οφειλόμενα μισθώματα για ολόκληρο το ως άνω χρονικό διάστημα.

### **Β) του καθορισμού των Όρων της Διακήρυξης.**

Την έγκριση των όρων εκμίσθωσης του ως άνω ακινήτου ως ακολούθως περιγράφονται, κατά τα κύρια στοιχεία αυτής, οι οποίοι αποτελούν το ελάχιστο περιεχόμενο της Διακήρυξης, με την επιφύλαξη της προσθήκης νεωτέρων κατά την κατάρτιση της Διακήρυξης, οι οποίες δεν θα θίγουν ουσιωδώς τα κατωτέρω αναφερόμενα.

#### **Όροι διακήρυξης - ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ 31, ΚΟΛΩΝΑΚΙ**

**1)** Διάρκεια μίσθωσης για χρονικό διάστημα **έξι (6) ετών** από την υπογραφή της σύμβασης περί επαγγελματικής μισθώσεως, με δικαίωμα ανανέωσης της μισθωτικής συμβάσεως, με τους ίδιους ή προυσιωδώς διαφορετικούς όρους για ισόχρονο ή μικρότερο χρονικό διάστημα.

**2)** Δεδομένης της θέσης του ακινήτου, του εύρους των καταβαλλομένων μισθωμάτων της περιοχής και της προσφορότητός του σε συνδυασμό με την πραγματική κατάσταση που αυτό ευρίσκεται & των αναγκαίων επισκευών **συνολικού εκτιμώμενου κόστους 13.080 ευρώ** πλέον Φ.Π.Α., **κατά τα ανωτέρω, το μηνιαίο μίσθωμα προσδιορίζεται σε 500 ευρώ σταθερά για τους πρώτους 24 μισθωτικούς μήνες και σε 1.150 € για τους 12 επόμενους μισθωτικούς μήνες, το δε μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως για τα επόμενα μισθωτικά έτη σε ποσοστό 5%, εκτός εάν, ο μέσος όρος του ετησίου κόστους ζωής, κατά τους διαδραμόντες 12 μήνες προ της επικειμένης αναπροσαρμογής τυγχάνει μεγαλύτερος, οπότε το ποσοστό αναπροσαρμογής θα ανέρχεται στο ισόποσο αυτού.**

Η καταβολή του μισθώματος θα αποδεικνύεται δε με τις αντίστοιχες αποδείξεις των εμβασμάτων στον Τραπεζικό Λογαριασμό του Κληροδοτήματος Ροδίας Στριφτού, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου.

**3)** Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του χαρτοσήμου 3,6%, όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, που βαρύνουν το μίσθιο διαμέρισμα, πλην του ΕΝΦΙΑ, καθώς και των τυχόν προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών. Περαιτέρω ο πλειοδότης μισθωτής βαρύνεται με αποκλειστικά δική του δαπάνη για την εκτέλεση των εργασιών που περιγράφονται στην από 12/10/2022 Τεχνική έκθεση κ. Βασιλικής Νίκα καθώς και στην εξόφληση τυχόν τελών επανασύνδεσης επί ενδεχόμενης καταγγελίας σύμβασης από κοινωφελή επιχείρηση.

**4)** Το προσφερόμενο διαμέρισμα θα χρησιμοποιηθεί για την στέγαση γραφείων, μη επιτρεπομένης της διενέργειας εμπορικών πράξεων (π.χ. εμπορικά καταστήματα, εκθεσιακός χώρος κλπ.).

Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του, ολική ή μερική υπομίσθωση του ή η υπ' όποιονδήποτε τίτλο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, παραχώρηση της χρήσεως του σε τρίτο, χωρίς την ρητή έγγραφη συναίνεση της Εκμισθώτριας. Το Κληροδοτήμα επιφυλάσσεται να παραχωρήσει, εφ' όσον ζητηθεί, το δικαίωμα της υπομίσθωσης, μερικής ή ολικής, με αντάλλαγμα ή χωρίς, υπό τον όρο της έγκρισης της από την Οικονομική Επιτροπή και την αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

**5)** Ο ενδιαφερόμενος για να λάβει μέρος στην διαδικασία θα πρέπει να υπογράψει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 στην οποία θα δηλώνει α) ότι επισκέφτηκε το διαμέρισμα και έχει πλήρη γνώση της πραγματικής καταστάσεως στην οποία ευρίσκεται, είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση β) έλαβε γνώση των όρων της παρούσης διακήρυξης και τον κανονισμό της πολυκατοικίας του ακινήτου γ) αναλαμβάνει να προβεί εξόδοις του στην επισκευή και ανακαίνιση του, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην από 12/10/2022 τεχνική έκθεση της κ. Βασιλικής Νίκα, δ) ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει τις δαπάνες επανασύνδεσής του διαμερίσματος με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση, σε όποιο ποσόν κι αν ανέρχονται αυτές.

**6)** Οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετέχουν οφείλουν να προσκομίσουν απευθείας στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αχαρνών ή δια συστημένης επιστολής ή δια ταχυμεταφοράς, την προσφορά τους σε κλειστό φάκελο μαζί με α) την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση β) αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου γ) αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο καταστατικό, στο οποίο να αναφέρεται η εκπροσώπηση από το ΓΕΜΗ

**7)** Με το πέρας της διαδικασίας περαιώσης κατάθεσης προσφορών και την ανακήρυξη πλειοδότη και εφ' όσον το αποτέλεσμα της διαδικασίας εγκριθεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, ο πλειοδότης οφείλει να προσέλθει προς υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου το αργότερο εντός ενός (1) μηνός από την σχετική ειδοποίηση που θα λάβει από τις Υπηρεσίες του δήμου.

**8)** Ο πλειοδοτών κατά την υπογραφή της σύμβασης περί μισθώσεως οφείλει να καταθέσει εγγυητική επιστολή ή **ισόποση κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του κληροδοτήματος που θα του υποδειχθεί** για την εμπρόθεσμη και προσήκουσα εκτέλεση των όρων της σύμβασης **ίση με ένα μίσθωμα. Η εγγύηση θα αναπροσαρμόζεται και θα ισούται πάντοτε με ένα μηνιαίο μίσθωμα.** Η εγγύηση καταπίπτει σε περίπτωση πρόωρης λύσης εκ μέρους του μισθωτή, κακή χρήση του μισθίου, μη καταβολή μισθωμάτων

και γενικά σε παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσης διακήρυξης και της μισθωτικής σύμβασης, καθώς και εάν, μετά την λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το διαμέρισμα παραμείνει οποιαδήποτε οφειλή προς οποιονδήποτε λόγω της μίσθωσης και ενδεικτικά οφειλή κοινοχρήστων δαπανών, λογαριασμών κοινής ωφέλειας κλπ. Ρητά συμφωνείται ότι το ποσό της εγγυήσεως σε καμία περίπτωση δεν θα συμψηφίζεται με τα οφειλόμενα μισθώματα και λοιπές υποχρεώσεις του μισθωτή, θα επιστραφεί δε ατόκως σε αυτόν μόνον μετά την λήξη ή λύση της μίσθωσης και εφ' όσον έχει προηγούμενα εξοφλήσει όλες τις οφειλές του (μισθώματα, κοινόχρηστα κ.λ.π.)

**9) Ο πλειοδότης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη και εποπτεία να προβεί σε εργασίες επισκευής και ανακαίνισης του μισθίου και εκτελέσει το σύνολο των εργασιών, οι οποίες κρίνονται απαραίτητες, ώστε το μίσθιο να καταστεί κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει.** Οι απαιτούμενες εργασίες ανακαίνισης περιγράφονται ρητά στην από 12/10/2022 Τεχνική Έκθεση της κ. Βασιλικής Νίκα, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της διακήρυξης και έχουν εκτιμώμενο κόστος ύψους 13.080 ευρώ +ΦΠΑ συνολικά. Μετά την αποπεράτωση κάθε σταδίου εργασιών απαιτείται να βεβαιώνεται η καλή εκτέλεση εργασιών από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Αχαρνών ή άλλο αρμόδια εξουσιοδοτημένο πρόσωπο. Το μίσθιο μισθώνεται ως έχει και το Κληροδότημα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης δεν θα έχει καμιά υποχρέωση απέναντι στον μισθωτή να προβεί σε προσθήκες και βελτιώσεις ή αντικαταστάσεις του μισθίου, έστω και αναγκαίες. Το κληροδότημα δεν ευθύνεται για την πραγματική κατάσταση στην οποία ευρίσκεται το μίσθιο και δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε οποιαδήποτε μείωση του μισθώματος. Ο μισθωτής απαγορεύεται να επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές στο μίσθιο ακίνητο και σαν τέτοιες ενδεικτικά αναφέρονται μετατροπές, που επιδρούν στον φέροντα σκελετό της οικοδομής ή χρήζουν ανάγκης έγκρισης της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής. Σε περίπτωση που απαιτούνται τέτοιες αλλαγές θα ενημερώνεται ο εκμισθωτής εγγράφως και κατόπιν της έγκρισης του θα εκδίδονται οι ανάλογες άδειες εξόδους του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση μετατροπές και προσθήκες στερεά συνδεδεμένες και σε μόνιμη βάση στην κατασκευή του μισθίου ακινήτου, εφόσον δεν ζητεί ο εκμισθωτής κατά την λήξη ή την με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης να αφαιρεθούν (επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση) παραμένουν προς όφελος του μισθίου ακινήτου αναποζημίωτες. Επίσης, ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει τις δαπάνες επανασύνδεσής του διαμερίσματος προς τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση, σε όποιο ποσόν κι αν ανέρχονται.

**10) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, εκτός του ΕΝΦΙΑ, που βαρύνουν το μίσθιο, καθώς και του χαρτοσήμου 3,6%, καθώς και των τυχών προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών.**

**11) Επιτρέπεται στον Μισθωτή η ολική ή μερική υπεκμίσθωση, καθώς και η με οποιοδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα, μόνο κατόπιν προηγούμενης έγγραφης έγκρισης του Κληροδοτήματος και μόνο για την ίδια ή συναφή χρήση με αυτή που συμφωνείται δια του παρόντος. Σε περίπτωση χορήγησης της εν λόγω έγκρισης, ο Μισθωτής οφείλει να υποβάλει αμελλητί στο Κληροδότημα αντίγραφο του σχετικού συμφωνητικού υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης. Η κατά τα ανωτέρω υπεκμίσθωση/παραχώρηση χρήσης δεν δύναται να συμφωνηθεί για χρόνο που υπερβαίνει τη συμφωνηθείσα διάρκεια της παρούσας. Σε κάθε περίπτωση υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης, ο Μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Κληροδοτήματος για την εκπλήρωση των όρων της παρούσας.**

Ο Μισθωτής, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, υποχρεούται, επίσης, να ενημερώνει εγγράφως το Κληροδότημα για κάθε τυχόν αλλαγή που τον αφορά και επηρεάζει τη νομιμοποίησή του. Επιτρέπεται, ειδικότερα, η μετατροπή της εταιρικής μορφής του Μισθωτή, καθώς και η μεταβολή των προσώπων των εταίρων ή μετόχων της, για κάθε δε τέτοια μετατροπή ή μεταβολή, ο Μισθωτής οφείλει να ενημερώνει αμελλητί και δη εγγράφως το Κληροδότημα.

**12) Κατά την λήξη της μίσθωσης ο Μισθωτής υποχρεούται χωρίς όχληση να παραδώσει το μίσθιο στον Εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το ανακαίνισε, κατά τα ανωτέρω δαπάνες του, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση του ως συνέπεια μη έγκαιρης απόδοσης του μισθίου, η οποία θα ισούται με το καταβαλλόμενο κατά τον μήνα λήξης της μίσθωσης μηνιαίο μίσθωμα, του Κληροδοτήματος, επιφυλασσομένου για κάθε θετική ή αποθετική ζημία που θα υποστεί. Σε περίπτωση μη απόδοσης του μισθίου με την λήξη του συμβατικού χρόνου μίσθωσης, είτε σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος, καθώς και σε κάθε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της παρούσης, ο μισθωτής θα αποβάλλεται σύμφωνα με τις νόμιμες δικαστικές διαδικασίες. Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει σε κατάλληλες ώρες την επίσκεψη του μισθίου σε αυτούς που επιθυμούν να το αγοράσουν, όπως και κατά τους δύο τελευταίους μήνες της μίσθωσης την επίσκεψη**

καθημερινά ανά δύο εργάσιμες ώρες σε αυτούς που επιθυμούν να το μισθώσουν στη συνέχεια. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή η παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως

13) Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων του παρόντος, όπως και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, αποκλεισμένου οιοιδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου. Η μη τυχόν έγκαιρη ενάσκηση από τον Εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιώματός του εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη δεν θα σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμά του αυτό.

14) Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του παρόντος που συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να λύσει μονομερώς την παρούσα μίσθωση και να εξώσει το Μισθωτή από το μίσθιο κατά την εξωστική διαδικασία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας»

Τέλος, ο Πρόεδρος πρότεινε να ληφθεί η σχετική απόφαση, επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010, την αρμοδιότητα για το θέμα έχει η Οικονομική Επιτροπή.

## Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010, την εισήγηση της Δ/νσης Οικονομικών Υπηρεσιών, καθώς και την πρόταση του Προέδρου της Επιτροπής

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

**Α) Την εκμίσθωση (1) ενός διαμερίσματος με στοιχεία Γ2 του 3ου ορόφου της πολυκατοικίας που βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Αναγνωστοπούλου 31, Κολωνάκι, επιφάνειας. 94,50 τ.μ., ιδιοκτησίας του ως άνω Κληροδοτήματος, ιδιοκτησίας Κληροδοτήματος Ροδίας Στριφτού, με τη διαδικασία του άρθρου 24 του Ν4182/2013, για διάρκεια (6) έξι ετών, με χρήση επαγγελματικής στέγης και δη της εγκατάστασης γραφείων, μη επιτρεπομένης της διενέργειας εμπορικών πράξεων (π.χ. εμπορικά καταστήματα, εκθεσιακοί χώροι κλπ.), έναντι ελαχίστου μηνιαίου μισθώματος ανερχόμενου στο ποσόν των ΧΙΛΙΩΝ ΕΚΑΤΟΝ ΠΕΝΗΝΤΑ (1.150)€, με δυνατότητα ανανέωσης-παράτασης με τους ίδιους όρους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους για ίσο ή μικρότερο χρόνο με νέα απόφαση.**

Επειδή το προσφερόμενο προς μίσθωση μίσθιο χρήζει εκτεταμένης ανακαινίσεως και συντηρήσεως, όπως λεπτομερώς αναφέρεται στην συνημμένη Τεχνική Έκθεση, ο μισθωτής υποχρεούται να αναλάβει με δική του ευθύνη και εποπτεία το κόστος επισκευής και ανακαίνισης του εκμισθωθέντος από αυτόν ακινήτου, ανερχόμενου σύμφωνα με την από 12/10/2022 Τεχνική έκθεση κ. Βασιλικής Νίκα, στο ποσό των 13.080€ πλέον Φ.Π.Α. κατ' ανώτατο όριο. Τούτων δοθέντων **το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε 500 € σταθερά για τους πρώτους 24 μήνες της μίσθωσης και σε 1.150 € για τους επομένους 12 μήνες της μίσθωσης, αναπροσαρμοζόμενου έκτοτε ετησίως κατά ποσοστό 5% επί του καταβαλλομένου μισθώματος.** Η ανωτέρω ρύθμιση, που αφορά τον καθορισμό του μηνιαίου μισθώματος λαμβάνει χώρα δεδομένης της από μέρους των ενδιαφερομένων δέσμευσης για κάλυψη των εργασιών ανακαίνισης και συντήρησης των ανωτέρω διαμερίσματος, υπό την προϋπόθεση ότι εντός τριών (3) μηνών από τη σύναψη της μίσθωσης, θα προσκομιστούν αποδεικτικά παραστατικά από τα οποία θα προκύπτει η έναρξη των εργασιών για την πραγματοποίηση των αναγκαίων σχετικών δαπανών. Σε διαφορετική περίπτωση οι Μισθωτές θα πρέπει να καταβάλουν τα οφειλόμενα μισθώματα για ολόκληρο το ως άνω χρονικό διάστημα

**Β) Την έγκριση των όρων εκμίσθωσης του ως άνω ακινήτου ως ακολούθως περιγράφονται, κατά τα κύρια στοιχεία αυτής, οι οποίοι αποτελούν το ελάχιστο περιεχόμενο της Διακήρυξης, με την επιφύλαξη της προσθήκης νεωτέρων κατά την κατάρτιση της Διακήρυξης, οι οποίες δεν θα θίγουν ουσιωδώς τα κατωτέρω αναφερόμενα.**

### Όροι διακήρυξης - ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ 31, ΚΟΛΩΝΆΚΙ

**1) Διάρκεια μίσθωσης για χρονικό διάστημα έξι (6) ετών από την υπογραφή της σύμβασης περί επαγγελματικής μισθώσεως, με δικαίωμα ανανέωσης της μισθωτικής συμβάσεως, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους για ισόχρονο ή μικρότερο χρονικό διάστημα.**

**2) Δεδομένης της θέσης του ακινήτου, του εύρους των καταβαλλομένων μισθωμάτων της περιοχής και της προσφορότητός του σε συνδυασμό με την πραγματική κατάσταση που αυτό ευρίσκεται & των αναγκαίων επισκευών **συνολικού εκτιμώμενου κόστους 13.080 € πλέον Φ.Π.Α., κατά τα ανωτέρω, το****

μηνιαίο μίσθωμα προσδιορίζεται σε 500 ευρώ σταθερά για τους πρώτους 24 μισθωτικούς μήνες και σε 1.150 € για τους 12 επόμενους μισθωτικούς μήνες, το δε μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως για τα επόμενα μισθωτικά έτη σε ποσοστό 5%, εκτός εάν, ο μέσος όρος του ετησίου κόστους ζωής, κατά τους διαδραμόντες 12 μήνες προ της επικείμενης αναπροσαρμογής τυγχάνει μεγαλύτερος, οπότε το ποσοστό αναπροσαρμογής θα ανέρχεται στο ισόποσο αυτού.

Η καταβολή του μισθώματος θα αποδεικνύεται δε με τις αντίστοιχες αποδείξεις των εμβασμάτων στον Τραπεζικό Λογαριασμό του Κληροδοτήματος Ροδίας Στριφτού, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου.

3) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του χαρτοσήμου 3,6%, όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, που βαρύνουν το μίσθιο διαμέρισμα, πλην του ΕΝΦΙΑ, καθώς και των τυχόν προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών. Περαιτέρω ο πλειοδότης μισθωτής βαρύνεται με αποκλειστικά δική του δαπάνη για την εκτέλεση των εργασιών που περιγράφονται στην από 12/10/2022 Τεχνική έκθεση κ. Βασιλικής Νίκα καθώς και στην εξόφληση τυχόν τελών επανασύνδεσης επί ενδεχόμενης καταγγελίας σύμβασης από κοινωφελή επιχείρηση.

4) Το προσφερόμενο διαμέρισμα θα χρησιμοποιηθεί για την στέγαση γραφείων, μη επιτρεπομένης της διενέργειας εμπορικών πράξεων (π.χ. εμπορικά καταστήματα, εκθεσιακός χώρος κλπ.).

Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του, ολική ή μερική υπομίσθωση του ή η υπ' οποιονδήποτε τίτλο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, παραχώρηση της χρήσεως του σε τρίτο, χωρίς την ρητή έγγραφη συναίνεση της Εκμισθώτριας. Το Κληροδοτήμα επιφυλάσσεται να παραχωρήσει, εφ' όσον ζητηθεί, το δικαίωμα της υπομίσθωσης, μερικής ή ολικής, με αντάλλαγμα ή χωρίς, υπό τον όρο της έγκρισης της από την Οικονομική Επιτροπή και την αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

5) Ο ενδιαφερόμενος για να λάβει μέρος στην διαδικασία θα πρέπει να υπογράψει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 στην οποία θα δηλώνει α) ότι επισκέφτηκε το διαμέρισμα και έχει πλήρη γνώση της πραγματικής καταστάσεως στην οποία ευρίσκεται, είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση β) έλαβε γνώση των όρων της παρούσης διακήρυξης και τον κανονισμό της πολυκατοικίας του ακινήτου γ) αναλαμβάνει να προβεί εξόδοις του στην επισκευή και ανακαίνιση του, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην από 12/10/2022 τεχνική έκθεση της κ. Βασιλικής Νίκα, δ) ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει τις δαπάνες επανασύνδεσής του διαμερίσματος με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση, σε όποιο ποσόν κι αν ανέρχονται αυτές.

6) Οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετέχουν οφείλουν να προσκομίσουν απευθείας στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αχαρνών ή δια συστημένης επιστολής ή δια ταχυμεταφοράς, την προσφορά τους σε κλειστό φάκελο μαζί με α) την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση β) αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου γ) αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο καταστατικό, στο οποίο να αναφέρεται η εκπροσώπηση από το ΓΕΜΗ

7) Με το πέρας της διαδικασίας περαίωσης κατάθεσης προσφορών και την ανακήρυξη πλειοδότη και εφ' όσον το αποτέλεσμα της διαδικασίας εγκριθεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, ο πλειοδότης οφείλει να προσέλθει προς υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου το αργότερο εντός ενός (1) μηνός από την σχετική ειδοποίηση που θα λάβει από τις Υπηρεσίες του δήμου.

8) Ο πλειοδοτών κατά την υπογραφή της σύμβασης περί μισθώσεως οφείλει να καταθέσει εγγυητική επιστολή ή **ισόποση κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του κληροδοτήματος που θα του υποδειχθεί** για την εμπρόθεσμη και προσήκουσα εκτέλεση των όρων της σύμβασης **ίση με ένα μίσθωμα. Η εγγύηση θα αναπροσαρμόζεται και θα ισούται πάντοτε με ένα μηνιαίο μίσθωμα.** Η εγγύηση καταπίπτει σε περίπτωση πρόωρης λύσης εκ μέρους του μισθωτή, κακή χρήση του μισθίου, μη καταβολή μισθωμάτων και γενικά σε παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσης διακήρυξης και της μισθωτικής σύμβασης, καθώς και εάν, μετά την λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το διαμέρισμα παραμείνει οποιαδήποτε οφειλή προς οποιονδήποτε λόγω της μίσθωσης και ενδεικτικά οφειλή κοινοχρήστων δαπανών, λογαριασμών κοινής ωφέλειας κλπ. Ρητά συμφωνείται ότι το ποσό της εγγυήσεως σε καμία περίπτωση δεν θα συμψηφίζεται με τα οφειλόμενα μισθώματα και λοιπές υποχρεώσεις του μισθωτή, θα επιστραφεί δε ατόκως σε αυτόν μόνον μετά την λήξη ή λύση της μισθώσεως και εφ' όσον έχει προηγουμένως εξοφλήσει όλες τις οφειλές του (μισθώματα, κοινόχρηστα κ.λ.π.)

9) Ο πλειοδότης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη και εποπτεία να προβεί σε εργασίες επισκευής και ανακαίνισης του μισθίου και εκτελέσει το σύνολο των εργασιών, οι οποίες κρίνονται απαραίτητες,

ώστε το μίσθιο να καταστεί κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει. Οι απαιτούμενες εργασίες ανακαίνισης περιγράφονται ρητά στην από 12/10/2022 Τεχνική Έκθεση της κ. Βασιλικής Νίκα, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της διακήρυξης και έχουν εκτιμώμενο κόστος ύψους 13.080 ευρώ +ΦΠΑ συνολικά. Μετά την αποπεράτωση κάθε σταδίου εργασιών απαιτείται να βεβαιώνεται η καλή εκτέλεση εργασιών από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Αχαρνών ή άλλο αρμόδια εξουσιοδοτημένο πρόσωπο. Το μίσθιο μισθώνεται ως έχει και το Κληροδότημα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης δεν θα έχει καμιά υποχρέωση απέναντι στον μισθωτή να προβεί σε προσθήκες και βελτιώσεις ή αντικαταστάσεις του μισθίου, έστω και αναγκαίες. Το κληροδότημα δεν ευθύνεται για την πραγματική κατάσταση στην οποία ευρίσκεται το μίσθιο και δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε οποιαδήποτε μείωση του μισθώματος. Ο μισθωτής απαγορεύεται να επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές στο μίσθιο ακίνητο και σαν τέτοιες ενδεικτικά αναφέρονται μετατροπές, που επιδρούν στον φέροντα σκελετό της οικοδομής ή χρήζουν ανάγκης έγκρισης της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής. Σε περίπτωση που απαιτούνται τέτοιες αλλαγές θα ενημερώνεται ο εκμισθωτής εγγράφως και κατόπιν της έγκρισης του θα εκδίδονται οι ανάλογες άδειες εξόδους του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση μετατροπές και προσθήκες στερεά συνδεδεμένες και σε μόνιμη βάση στην κατασκευή του μισθίου ακινήτου, εφόσον δεν ζητεί ο εκμισθωτής κατά την λήξη ή την με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης να αφαιρεθούν (επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση) παραμένουν προς όφελος του μισθίου ακινήτου αναποζημίωτες. Επίσης, ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει τις δαπάνες επανασύνδεσής του διαμερίσματος προς τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση, σε όποιο ποσόν κι αν ανέρχονται.

10) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, εκτός του ΕΝΦΙΑ, που βαρύνουν το μίσθιο, καθώς και του χαρτοσήμου 3,6%, καθώς και των τυχών προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών.

11) Επιτρέπεται στον Μισθωτή η ολική ή μερική υπεκμίσθωση, καθώς και η με οποιοδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα, μόνο κατόπιν προηγούμενης έγγραφης έγκρισης του Κληροδοτήματος και μόνο για την ίδια ή συναφή χρήση με αυτή που συμφωνείται δια του παρόντος. Σε περίπτωση χορήγησης της εν λόγω έγκρισης, ο Μισθωτής οφείλει να υποβάλει αμελλητί στο Κληροδότημα αντίγραφο του σχετικού συμφωνητικού υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης. Η κατά τα ανωτέρω υπεκμίσθωση/παραχώρηση χρήσης δεν δύναται να συμφωνηθεί για χρόνο που υπερβαίνει τη συμφωνηθείσα διάρκεια της παρούσας. Σε κάθε περίπτωση υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης, ο Μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Κληροδοτήματος για την εκπλήρωση των όρων της παρούσας.

Ο Μισθωτής, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, υποχρεούται, επίσης, να ενημερώνει εγγράφως το Κληροδότημα για κάθε τυχόν αλλαγή που τον αφορά και επηρεάζει τη νομιμοποίησή του. Επιτρέπεται, ειδικότερα, η μετατροπή της εταιρικής μορφής του Μισθωτή, καθώς και η μεταβολή των προσώπων των εταίρων ή μετόχων της, για κάθε δε τέτοια μετατροπή ή μεταβολή, ο Μισθωτής οφείλει να ενημερώνει αμελλητί και δε εγγράφως το Κληροδότημα.

12) Κατά την λήξη της μίσθωσης ο Μισθωτής υποχρεούται χωρίς όχληση να παραδώσει το μίσθιο στον Εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το ανακαίνισε, κατά τα ανωτέρω δαπάνες του, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση του ως συνέπεια μη έγκαιρης απόδοσης του μισθίου, **η οποία θα ισούται με το καταβαλλόμενο κατά τον μήνα λήξης της μίσθωσης μηνιαίο μίσθωμα, του Κληροδοτήματος, επιφυλασσομένου για κάθε θετική ή αποθετική ζημία που θα υποστεί. Σε περίπτωση μη απόδοσης του μισθίου με την λήξη του συμβατικού χρόνου μίσθωσης, είτε σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος, καθώς και σε κάθε περίπτωση παράβασης οιαδήποτε όρου της παρούσης, ο μισθωτής θα αποβάλλεται σύμφωνα με τις νόμιμες δικαστικές διαδικασίες.** Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέψει σε κατάλληλες ώρες την επίσκεψη του μισθίου σε αυτούς που επιθυμούν να το αγοράσουν, όπως και κατά τους δύο τελευταίους μήνες της μίσθωσης την επίσκεψη καθημερινά ανά δύο εργάσιμες ώρες σε αυτούς που επιθυμούν να το μισθώσουν στη συνέχεια. Η σιωπηρή αναμίσθωση ή η παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως

13) Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων του παρόντος, όπως και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, αποκλεισμένου οιαδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου. Η μη τυχόν έγκαιρη ενάσκηση από τον Εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιωμάτος του εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη δεν θα σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμά του αυτό.

14) Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του παρόντος που συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να λύσει μονομερώς την παρούσα μίσθωση και να εξώσει το Μισθωτή από το μίσθιο κατά την εξωστική διαδικασία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

Γ) Αναθέτει τις περαιτέρω ενέργειες στον κ. Δήμαρχο

**Η πιο πάνω απόφαση πήρε τον αριθμό 284/2023.**

ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΒΡΕΤΤΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

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

**Ακριβές Απόσπασμα**

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