

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

**Μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου
για τη στέγαση της Διεύθυνσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης
Ανατολικής Θεσσαλονίκης**

Η ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Έχοντας υπόψη

- 1.Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87 Α' /7-6-2010) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει
- 2.Τις διατάξεις του Π.Δ./τος 242/96 περί «Καθορισμού προϋποθέσεων, τρόπου και διαδικασίας για την εκμίσθωση, τη δωρεά, την παραχώρηση της χρήσης, την εκποίηση, τη μίσθωση και την αγορά ακινήτων και κινητών πραγμάτων των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων» (Φ.Ε.Κ. 179/Α' /7-8-1996)
- 3.Τις διατάξεις του Π.Δ./τος 161/23-6-2000 «Μεταβίβαση στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις αρμοδιοτήτων, τοπικού ενδιαφέροντος, που αφορούν την πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (Φ.Ε.Κ.145/Α' /23-6-2000)
4. τα αριθμ. 5814/1-3-2024 και 6518/7-3-2024 έγγραφα της Διεύθυνσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης
5. Την αριθμ. 156546/Α2/16-12-2022 απόφαση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών (Α' Μελετών) του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, για την έγκριση εκπόνησης κτιριολογικού προγράμματος για τις ανάγκες Διεύθυνσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης της Περιφερειακής Διεύθυνσης Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Κεντρικής Μακεδονίας (ΑΔΑ: 92ΣΤ46ΜΤΛΗ-Φ1Υ)
- 5.Την αριθμ... 658/20-5-2024 (Α.Δ.Α.: 6Τ127ΛΛ-Ε8Ε) απόφαση της Περιφερειακής Επιτροπής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας με την οποία εγκρίθηκε η διενέργεια μειοδοτικού διαγωνισμού μίσθωσης ακινήτου **για τη στέγαση της Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης,**
- 7.Την αριθμ. 259372(5721)/29-4-2024 ΕΑΔ 2493 Ανάληψη Υποχρέωσης (Α.Δ.Α.: 9ΟΛΜ7ΛΛ-ΣΨΝ)

Δ ι α κ η ρ ύ τ τ ε ι

Τη διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου **για τη στέγαση της Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ανατολικής Θεσσαλονίκης,** με τους εξής όρους:

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, καλούνται να υποβάλουν **αίτηση**, μέσα σε προθεσμία είκοσι [20] ημερών από τη δημοσίευση στον τύπο της παρούσας και συγκεκριμένα **από 24 Μαΐου 2024 μέχρι και 12 Ιουνίου 2024** όλες τις εργάσιμες ώρες αυτοπροσώπως ή δια πληρεξουσίου, προσκομίζοντας έγγραφο πληρεξουσιότητας επισυναπτόμενο στα πρακτικά της δημοπρασίας, στην Περιφερειακή Επιτροπή (δια του Τμήματος Προμηθειών της Δ/σης Οικονομικού Π.Κ.Μ.).

Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε. η υποβολή της αίτησης γίνεται από το Δ/ντα Σύμβουλο ή από τρίτο πρόσωπο, εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ. στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στον πληρεξούσιο της εταιρίας να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής.

Ο πληρεξούσιος της εταιρίας οφείλει κατά την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει σε φωτοαντίγραφο το Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης του καταστατικού της εταιρίας όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό. Σε περίπτωση που είναι απαραίτητο να υποβληθούν υπεύθυνες δηλώσεις θα πρέπει να υπάρχει σχετική εντολή στο ανωτέρω πρακτικό Δ.Σ..

Επίσης και στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Ε.Π.Ε., Ο.Ε. ή Ε.Ε. ή Ι.Κ.Ε. είναι απαραίτητη η προσκόμιση με την υποβολή της αίτησης σε φωτοαντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας και των σχετικών νομιμοποιητικών εγγράφων της εταιρίας.

Η αίτηση, έντυπο της οποίας χορηγείται στους ενδιαφερόμενους από το ανωτέρω γραφείο και είναι αναρτημένη στον ιστοσελίδα της Π.Κ.Μ.: www.pkm.gov.gr, **πρέπει να περιλαμβάνει λεπτομερή περιγραφή του προσφερομένου ακινήτου και τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται** (συμπληρώνεται στο έντυπο της αίτησης) και να συνοδεύεται από τα παρακάτω έγγραφα και στοιχεία, με την επισήμανση σε ό,τι αφορά τα δημόσια έγγραφα που κατατίθενται ότι μπορούν να κατατεθούν ευκρινή φωτοαντίγραφα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.4250/2014 (ΦΕΚ 74/Α'/26-3-2014) *Διοικητικές Απλουστεύσεις – Καταργήσεις, Συγχωνεύσεις Νομικών Προσώπων και Υπηρεσιών του Δημοσίου Τομέα -Τροποποίηση Διατάξεων του π.δ.318/1992 (Α'161) και λοιπές ρυθμίσεις:*

α) **αντίγραφα τίτλων κυριότητας του ακινήτου,**

β) **κανονισμό πολυκατοικίας σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία** (στην περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση περί μη ύπαρξης αυτού),

γ) **αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου με χρήση γραφείων** (εάν το ακίνητο έχει αδειοδοτηθεί για άλλη χρήση υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση ότι είναι δυνατή σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και θα πραγματοποιηθεί αλλαγή χρήσης) επικυρωμένο από την Πολεοδομία, **διάγραμμα κάλυψης**

επικυρωμένο από την Πολεοδομία καθώς και αντίγραφα **βεβαιώσεων οριστικής τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών** εφόσον υπάρχουν,

δ) **τοπογραφικό διάγραμμα,**

ε) **κατόψεις, όψεις και τομές** από τον οικείο φάκελο της Πολεοδομίας επικυρωμένες,

στ) **δήλωση ότι έλαβαν γνώση των όρων της διακήρυξης** της οποίας αντίτυπο χορηγείται στους ενδιαφερομένους, και ότι αποδέχονται αυτούς πλήρως και ανεπιφύλακτα (συμπληρώνεται στο έντυπο της αίτησης)

ζ) **εγγυητική επιστολή** αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος, για τη συμμετοχή τους στη δημοπρασία **ποσού πεντακοσίων Ευρώ «500,00€»**, η οποία μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και του πρωτοκόλλου παραλαβής επιστρέφεται στον εκμισθωτή. Η εγγυητική επιστολή για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό δεν πρέπει να είναι ορισμένου χρόνου, αλλά να εκδίδεται και να ισχύει για όλη τη διάρκεια των διαδικασιών του διαγωνισμού. Η εγγυητική επιστολή επιστρέφεται στον τελευταίο μειοδότη μετά την υπογραφή του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου, στους δε υπόλοιπους συμμετέχοντες μετά την έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας.

η) **Πιστοποιητικά - βεβαιώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο από τα οποία να προκύπτει ότι δεν έχουν υποβληθεί κατασχέσεις** στο ακίνητο που προσφέρεται για μίσθωση. Σε περίπτωση που η έκδοση τέτοιων πιστοποιητικών είναι χρονοβόρα, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να προσκομίσει αρχικά με την υποβολή της αίτησης συμμετοχής αντίγραφα των αιτήσεων που υπέβαλε για την έκδοσή τους και **υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνει ότι δεν υπάρχουν κατασχέσεις**. Εφόσον κριθεί το ακίνητο κατάλληλο και πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του μειοδοτικού διαγωνισμού θα πρέπει να προσκομιστούν τα ανωτέρω Πιστοποιητικά.

θ)Α) **Για τα ακίνητα που κατασκευάστηκαν πριν την 20/6/1978 ή βρίσκονταν σε διαδικασία κατασκευής την συγκεκριμένη ημερομηνία** απαιτείται να προσκομισθεί

i) **έκθεση χαρακτηρισμού από την ΥΑΣΒΕ** και σχετική άδεια επισκευής, όπου απαιτούνταν, θεωρημένη μετά την εκτέλεση των εργασιών και

ii) **βεβαίωση υπογεγραμμένη από δύο Πολιτικούς Μηχανικούς** στην οποία να βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο και ότι έχει στατική επάρκεια. Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες ν' αναφέρονται σ' αυτές και να βεβαιώνουν ότι έχουν αποκατασταθεί. Στην περίπτωση μη ύπαρξης έκθεσης χαρακτηρισμού και άδειας επισκευής στην ΥΑΣΒΕ, τότε στην ανωτέρω βεβαίωση των μηχανικών θα προστεθεί και η περίπτωση ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβη από σεισμό ή έχει υποστεί και έχει αποκατασταθεί.

Β) Για τα ακίνητα που κατασκευάστηκαν μετά την 20/6/1978 απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση δύο πολιτικών Μηχανικών, στην οποία να βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό, πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο και ότι έχει στατική επάρκεια . Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες να αναφέρονται σ' αυτές και να βεβαιώνεται ότι έχουν αποκατασταθεί.

ι) **Δελτίο Προσεισμικού Ελέγχου** (χορηγείται το έντυπο από την Υπηρεσία) συμπληρωμένο από δύο (2) ιδιώτες μηχανικούς

ια) **Βεβαίωση από την Εταιρεία Παροχής Αερίου (ΕΠΑ)** για την ύπαρξη ή μη δικτύου φυσικού αερίου για την υποκατάσταση της χρήσης του πετρελαίου.

ιβ) **Βεβαίωση καταχώρησης και Άδεια λειτουργίας του ανελκυστήρα (σε περίπτωση που το ακίνητο δεν είναι ισόγειο)**

Επίσης σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ο.Ε. Ε.Ε. ή Ι.Κ.Ε. πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του μειοδοτικού διαγωνισμού, θα αναζητηθούν αυτεπαγγέλτως από την Π.Κ.Μ. τα εξής πιστοποιητικά του Υπουργείου Δικαιοσύνης:

- 1) *πιστοποιητικό περί μη πτώχευσης, και ότι δεν κατατέθηκε αίτηση κήρυξης σε πτώχευση,*
- 2) *πιστοποιητικό ότι δεν τελεί υπό αναγκαστική διαχείριση και δεν έχει κινηθεί σε βάρος της εταιρίας διαδικασία κήρυξης σε αναγκαστική διαχείριση,*
- 3) *πιστοποιητικό μη εκκαθάρισης, συνδιαλλαγής, εξυγίανσης, άρθρου 99 Πτωχ.Κώδικα, διορισμού/αντικατάστασης εκκαθαριστή και ειδικής εκκαθάρισης*
- 4) *πιστοποιητικό περί μη λύσης ή τροποποίησης*

Και επιπλέον, στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., θα αναζητηθεί από την Π.Κ.Μ. αυτεπαγγέλτως βεβαίωση περί μη λύσης και θέσης σε εκκαθάριση.

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει:

- Να βρίσκεται στα όρια του Τμήματος Δ' Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης, της Δημοτικής Κοινότητας Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη και εντός της περιοχής του Δήμου Καλαμαριάς. Το ακίνητο θα πρέπει να έχει πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μέτρων. Επίσης, θα πρέπει να διαθέτει τουλάχιστον 10 θέσεις πάρκινγκ για το προσωπικό.

- Να έχει συνολική μεικτή επιφάνεια 1.444 τ.μ. περίπου (1.155 τ.μ. ωφέλιμης επιφάνειας γραφειακών και λοιπών χώρων και 289 τ.μ. για χώρους υγιεινής (επισκεπτών, υπαλλήλων & ΑμεΑ), μικρές κουζίνες, διαδρόμους εξυπηρέτησης και εξωτερικούς τοίχους).

- Το ακίνητο θα πρέπει να είναι διαμορφωμένο ανάλογα ή να μπορεί να διαμορφωθεί με δαπάνες αποκλειστικά του ιδιοκτήτη στους απαραίτητους κύριους και βοηθητικούς χώρους, σύμφωνα με το εγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα που περιέχεται 156546/A2/16-12-2022 απόφαση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών (Α΄ Μελετών) του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, (ΑΔΑ: 92ΣΤ46ΜΤΛΗ-Φ1Υ).

- Επίσης, θα πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (επαρκούς φυσικού φωτισμού και αερισμού, μέσων σκίασεως, θέρμανσης με φυσικό αέριο εφόσον υπάρχει εγκατεστημένο δίκτυο καθώς και εφόσον στο μέλλον εγκατασταθεί, κλιματισμού με κεντρική μονάδα ή μεμονωμένα μηχανήματα, ελαιοχρωματισμού, πρόσβασης σε Α.Μ.Ε.Α.).

- Επιπλέον το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει πυροπροστασία (πυροσβεστήρες κ.τ.λ.) αποδεικνυόμενη με το ανάλογο πιστοποιητικό της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας για χώρο γραφείων. Το εν λόγω πιστοποιητικό θα πρέπει να κατατεθεί από τον εκμισθωτή μέχρι την παραλαβή του ακινήτου. Για το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να προσκομισθεί μέχρι την παραλαβή του εφόσον κατακυρωθεί στον προσφέροντα του ακινήτου το αποτέλεσμα του μειοδοτικού διαγωνισμού πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4122/2013, άρθρο 12. Η έκδοση των παραπάνω πιστοποιητικών πραγματοποιείται αποκλειστικά με δαπάνες του εκμισθωτή.

- Η εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση του κτιρίου θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και τις ανάγκες της Υπηρεσίας.

Συγκεκριμένα το ακίνητο θα πρέπει να έχει πιστοποιημένη εγκατάσταση δομημένης καλωδίωσης για φωνή και δεδομένα κατηγορίας τουλάχιστον 5E (cat 5e). Η δομημένη καλωδίωση θα τερματίζεται σε επιδαπέδιο μεταλλικό ικρίωμα το οποίο θα βρίσκεται σε αυτόνομο χώρο. Τηλεφωνικό καλώδιο 25 ζευγών θα τερματίζει το ένα άκρο του στο ίδιο μεταλλικό ικρίωμα ενώ το άλλο άκρο θα τερματίζει στο σημείο εισαγωγής συνδέσεων του ΟΤΕ στο κτίριο.

Σε κάθε θέση εργασίας θα υπάρχει διπλή πρίζα δικτύου δεδομένων. Ο συνολικός αριθμός διπλών πριζών δικτύου δεδομένων θα είναι μεγαλύτερος κατά 15% τουλάχιστον από τον εν δυνάμει μέγιστο αριθμό υπαλλήλων που θα στεγαστούν στο κτίριο, ο οποίος ανέρχεται σε περίπου 120 άτομα.

Ο εν δυνάμει μέγιστος αριθμός υπαλλήλων αν δεν είναι καθορισμένος για δεδομένο κτίριο μπορεί να προκύψει ως άθροισμα των μέγιστων υπαλλήλων ανά γραφείο. Ο μέγιστος αριθμός υπαλλήλων ανά γραφείο μπορεί να προκύψει από την στρογγυλοποίηση στον κοντινότερο μεγαλύτερο ακέραιο του λόγου <τμ γραφείου>/8. Η αντιστοιχία πριζών δικτύου και θέσεων τερματισμού στο κατανεμητή θα γίνεται με εμφανή σήμανση/αρίθμηση στα δύο άκρα. Στο τέλος θα πρέπει να παραδίδεται πιστοποίηση των πριζών του δικτύου και συνοπτικός πίνακας τερματισμού πριζών.

Ο αυτόνομος χώρος θα είναι διαστάσεων τουλάχιστον 3μ X 3μ και θα είναι κλιματιζόμενος από σύστημα απόδοσης τουλάχιστον 12000BTU με επαναφορά λειτουργίας μετά από αποκατάσταση ενδεχόμενης διακοπής ρεύματος. Στο χώρο θα υπάρχει σε αναμονή

ρευματολήπτης 230V /16A από ανεξάρτητη γραμμή από ηλεκτρολογικό πίνακα. Επιθυμητό στο χώρο να υπάρχει σύστημα πυρόσβεσης κατάλληλο για ηλεκτρικές συσκευές. Σε περίπτωση που ο τερματισμός όλων των καλωδιώσεων απαιτεί και δεύτερο ικρίωμα, το συνολικό εμβαδόν του χώρου να είναι τουλάχιστον 12τμ.

Η πρόσβαση στο χώρο θα γίνεται με πόρτα ασφαλείας. Σε περίπτωση που η δομημένη καλωδίωση δεν είναι δυνατόν να τερματιστεί σε ένα μόνο αυτόνομο χώρο (κύριο χώρο) και απαιτείται η χρήση επιπλέον βοηθητικών χώρων ανά όροφο για τερματισμό μέρους της δομημένης καλωδίωσης τότε θα πρέπει να ισχύουν τα παρακάτω:

Στους βοηθητικούς χώρους ανά όροφο ο τερματισμός θα γίνεται σε ικρίωμα και θα τηρούνται οι προδιαγραφές τουλάχιστον κατηγορίας 5E (cat 5e).

Για την εξυπηρέτηση του δικτύου δεδομένων, η διασύνδεση καθενός βοηθητικού χώρου ορόφου και κύριου χώρου (κεντρικού καταναμητή) θα γίνεται με δύο τουλάχιστον καλώδια κατηγορίας cat 5e. Για την εξυπηρέτηση του δικτύου φωνής (αναλογικής τηλεφωνίας), η διασύνδεση καθενός βοηθητικού χώρου ορόφου και κύριου χώρου (κεντρικού καταναμητή) θα γίνεται με τόσα ζεύγη καλωδίων ώστε να εξυπηρετείται ο μέγιστος αριθμός υπαλλήλων ανά όροφο, πλέον 15%. Σε κάθε περίπτωση αυτές οι διασυνδέσεις θα πρέπει να φέρουν επαρκή σήμανση και να συμπεριλαμβάνονται στα παραδοτέα σκαριφήματα. Η πρόσβαση σε κάθε βοηθητικό χώρο θα γίνεται με πόρτα ασφαλείας

Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε ισόγειο χώρο, αυτός είναι επιθυμητό να είναι αυξημένης ασφάλειας και όσο το δυνατόν προστατευμένος (π.χ. με πόρτα και κουφώματα ασφαλείας, προστατευτικά ρολά ασφαλείας σε τζαμαρίες και κουφώματα ή/και συναγερμό κλπ).

Η εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση του κτιρίου θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και των μηχανημάτων, όπως αυτές καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και τις ανάγκες της Υπηρεσίας, όπως αυτές περιγράφονται κατωτέρω.

Στον κύριο χώρο του γραφείου ή των γραφείων θα υπάρχουν τουλάχιστο τρεις θέσεις εργασίας και σε κάθε μία από αυτές θα πρέπει να υπάρχει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφώνου και δικτύου. Υπολογίζεται μια θέση εργασίας ανά 8 τ.μ., οπότε οι θέσεις εργασίας προσαυξάνονται ανάλογα. Επιπλέον, στο χώρο αυτό απαιτείται η ύπαρξη παροχής ρεύματος και δικτύου για τη σύνδεση του φωτοτυπικού μηχανήματος ή/και σκάνερ.

Στο χώρο της κουζίνας απαιτούνται δύο τουλάχιστον ηλεκτρικές παροχές (πρίζες).

Τέλος, ο χώρος θα πρέπει να παραδοθεί κενός, καθαρός και φρεσκοβαμμένος.

Οι συμμετέχοντες, των οποίων τα προσφερόμενα ακίνητα κριθούν κατάλληλα από την αρμόδια Επιτροπή του άρθρου 13, παρ.4 του ΠΔ242/1996, θα κληθούν σε ορισμένη μέρα και ώρα για να

παραστούν, μαζί με τον εγγυητή τους ενώπιον της Περιφερειακής Επιτροπής, στη διεξαγωγή της δημοπρασίας, προσκομίζοντας τις οικονομικές τους προσφορές. Η Επιτροπή του άρθρου 13, παρ.4 του ΠΔ242/1996 δύναται να ζητήσει από τους προσφέροντες συμπληρωματικά στοιχεία, εφόσον το κρίνει σκόπιμο για τη διαμόρφωση της κρίσης της ως προς την καταλληλότητα του ακινήτου.

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε πέντε (5) έτη και θα αρχίσει από την υπογραφή του πρωτοκόλλου παραλαβής, το οποίο μετά την υπογραφή του θα προσαρτάται στο μισθωτήριο συμβόλαιο και θα αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του.

Το μίσθιο πρέπει να είναι έτοιμο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από της υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται εντός της ως άνω οριζόμενης προθεσμίας, να παραδώσει το μίσθιο για χρήση στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας κατάλληλο και σύμφωνα προς τους στη διακήρυξη, την Έκθεση Καταλληλότητας και το μισθωτήριο συμβόλαιο διαλαμβανόμενους όρους.

Ανάλογα με τις εργασίες που θα προκύψουν από την Έκθεση καταλληλότητας του ακινήτου μπορεί να χορηγηθεί προθεσμία μεγαλύτερη των 30 ημερών για την παράδοση του μισθίου, η οποία όμως δεν μπορεί να υπερβαίνει τους 6 μήνες. Η νέα αυτή προθεσμία θα πρέπει να περιλαμβάνεται στο πρακτικό διαδικασίας μίσθωσης ακινήτου. Σε περίπτωση μη παράδοσης του μισθίου εντός της συμφωνηθείσας προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους της σχετικής Έκθεσης Καταλληλότητας, η μίσθωση λύνεται από την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, αυτή δε προβαίνει σε νέα μίσθωση με δημοπρασία ή με απευθείας ανάθεση και σε βάρος του εκμισθωτή, με την έννοια ότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, εξαιτίας της υπαιτιότητάς του στη μη έγκαιρη και κατάλληλη παράδοση του μισθίου, να αποζημιώσει την Π.Κ.Μ. για την οποιαδήποτε διαφορά προκύψει από την επίτευξη κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας μισθώματος μεγαλύτερου εκείνου που είχε προσφερθεί στην πρώτη δημοπρασία, καθώς και για κάθε θετική ζημία ή διαφυγόν κέρδος της.

Τα παραπάνω θα ισχύσουν και σε περίπτωση άρνησης του εκμισθωτή να παραδώσει το ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.

Επίσης, η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας έχει το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον εκμισθωτή για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημία έχει προκληθεί εξαιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης, καθώς και την έκπτωση υπέρ της, της εγγυητικής επιστολής της παραγράφου ζ' του 1ου όρου της παρούσας.

Εκείνος ο οποίος θα ανακηρυχθεί τελευταίος μειοδότης, υποχρεούται να παρουσιάσει εγγυητή, ο οποίος θα συνυπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας καθιστάμενος υπεύθυνος εξ ολοκλήρου με το μειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της διακήρυξης. Επίσης ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως, εντός της προθεσμίας που ορίζεται στο έγγραφο, με το οποίο του γνωστοποιείται η υπέρ αυτού κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας, προσέλθει για την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής, τόσο των πρακτικών της δημοπρασίας από τον

τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή του, όσο και του μισθωτηρίου συμβολαίου από τον τελευταίο μειοδότη μέσα στην ως άνω οριζόμενη προθεσμία, η κατά τον 1^ο όρο της παρούσας εγγύηση αυτή καταπίπτει υπέρ της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου μειοδότη και του εγγυητή του (άρθρο 18 παράγραφος 2 και άρθρο 6, περίπτ. β' της παρ. 2 και παρ. 3 του Π.Δ/τος 242/96), οι οποίοι υποχρεούνται να πληρώσουν τυχόν επιπλέον διαφορά μισθώματος μέχρι της λήξης του χρόνου μίσθωσης που όριζε η διακήρυξη, καθώς και κάθε άλλη κατά τις περιστάσεις προξενηθείσα στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας ζημία, κατά τις διατάξεις του Α.Κ., εκ της αθέτησης της υποχρέωσης αυτού να υπογράψει το εν λόγω μισθωτήριο συμβόλαιο.

Απαλλάσσονται της υποχρέωσης για εγγυοδοσία το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Εάν η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας κρίνει ασύμφορο το μίσθωμα, το οποίο επιτεύχθηκε κατά τη δημοπρασία, ή εάν προβλέπει περαιτέρω συναγωνισμό ή ακόμη εάν πριν κοινοποιηθεί η έγκριση στον τελευταίο μειοδότη επιδοθεί με δικαστικό επιμελητή στην Περιφερειακή Επιτροπή νέα προσφορά από πρόσωπο δικαιούμενο να συμμετάσχει στη δημοπρασία (όσων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα) και υπό την προϋπόθεση ότι, η νέα αυτή προσφορά είναι τουλάχιστον κατά 10% μικρότερη εκείνης, η οποία έχει επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία, η δημοπρασία επαναλαμβάνεται με ανώτατο όριο μισθώματος το επιτευχθέν κατά τη δημοπρασία ή το ποσό της νέας προσφοράς, εφόσον υπάρχει τέτοια. (αρ.18 Π.Δ.242/96).

Κανένα αίτημα για τυχόν αποζημίωση σε βάρος της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος δεν γίνεται δεκτό.

Η έγκριση των πρακτικών [κατακύρωση] της δημοπρασίας εναπόκειται στην Περιφερειακή Επιτροπή.

Την παραλαβή του μισθίου και την απόδοση αυτού στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης θα πραγματοποιεί ο εκάστοτε Προϊστάμενος της στεγαζόμενης Υπηρεσίας, ο οποίος και θα συντάσσει σχετικό πρωτόκολλο εις τετραπλούν, εκ των οποίων το ένα λαμβάνει ο εκμισθωτής και τα υπόλοιπα θα παραδίδονται στη Δ/ση Οικονομικού της Π.Κ.Μ. Η Π.Κ.Μ. στην περίπτωση της καθ' οιονδήποτε τρόπο λήξης της μίσθωσης δεν υποχρεούται να επαναφέρει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε.

Πριν από την παραλαβή θα πρέπει να έχει κοινοποιηθεί στον Προϊστάμενο της στεγαζόμενης Υπηρεσίας βεβαίωση της Επιτροπής καταλληλότητας για την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων στην Έκθεση καταλληλότητας εργασιών.

Ο εκμισθωτής θα κληθεί εγγράφως και επί αποδείξει, από τον Προϊστάμενο της στεγαζόμενης Υπηρεσίας για να παραστεί αυτοπροσώπως, είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή ή την απόδοση σ'αυτόν του μισθίου, εάν δε αρνηθεί να προσέλθει, συντάσσεται αναφορικά με αυτό από την Υπηρεσία πρωτόκολλο, το οποίο του κοινοποιείται μέσω Δικαστικού Επιμελητή.

Η σύμβαση περί μίσθωσης ολοκληρώνεται με την υπογραφή σχετικού μισθωτηρίου συμβολαίου και την παράδοση από τον εκμισθωτή του μισθίου έτοιμου προς χρήση.

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, ως μισθωτής, διαρκούσης της μίσθωσης, μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης χωρίς καμία αποζημίωση του εκμισθωτή, σε περίπτωση μεταφοράς της στεγαζόμενης στο μίσθιο Υπηρεσίας σε ακίνητο της ιδιοκτησίας της ή σε ακίνητο η χρήση του οποίου παραχωρήθηκε δωρεάν, καθώς και κατάργησης ή συγχώνευσης της στεγαζόμενης υπηρεσίας ή επέκτασής της κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας υποχρεούται να ειδοποιήσει τον εκμισθωτή εγγράφως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία λήξης της σύμβασης από την οποία παύει κάθε υποχρέωση της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας για καταβολή μισθώματος (άρθρο 19 Π.Δ/τος 242/96).

Ακόμη η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας διατηρεί το δικαίωμα διαρκούσης της μίσθωσης να προβεί με τη συναίνεση του εκμισθωτή σε τροποποίηση όρων του μισθωτηρίου συμβολαίου όταν ιδιαίτερες και αιτιολογημένες συνθήκες το απαιτούν (π.χ. σχετικά με τον επανακαθορισμό δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του εκμισθωτή και της Π.Κ.Μ. ως μισθωτή, συμπεριλαμβανομένου και του μισθώματος σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές της αγοράς και τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες) με βάση και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας δύναται, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο υπηρεσία διαφορετική εκείνης για την οποία η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς για το λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωσης ή πρόσθετου μισθώματος (άρθρο 20 Π.Δ/τος 242/96).

Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κ.λ.π. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα , επικαρπωτή, χρήστη κ.λ.π., αυτού θεωρουμένου στο εξής ως εκμισθωτή. Σε αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από την Περιφέρεια τα μισθώματα, από την κοινοποίηση σ'αυτή του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος νομέας κ.λ.π., νόμιμα μεταγγραμμένου, εφόσον απαιτείται μεταγραφή.

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση για άλλο τόσο χρόνο από τον αρχικά προβλεπόμενο, αφού ειδοποιήσει εγγράφως τον εκμισθωτή δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου (άρθρο 21 Π.Δ. 242/96).

Η πληρωμή του μισθώματος, που αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου, πραγματοποιείται ανά τριμηνία και στο τέλος εκάστης τριμηνίας, μετά την αφαίρεση των νομίμων κρατήσεων.

Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωθέν οίκημα πέραν του συμφωνηθέντος αρχικού και του κατά παράταση χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται έναντι μισθώματος ίσου προς το καταβαλλόμενο κατά τη λήξη της μίσθωσης και για όσο χρόνο απαιτηθεί, και οπωσδήποτε μέχρι την υπογραφή νέας σύμβασης, που θα προκύψει από τη διενέργεια δημοπρασίας.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται, διαρκούς της μίσθωσης, να πραγματοποιεί στο μίσθιο όλες τις αναγκαίες επισκευές και να επανορθώνει όλες τις φθορές που δημιουργούνται (πλην των μικροφθορών που δημιουργούνται από την καθημερινή χρήση του μισθίου, π.χ. αντικατάσταση λαμπτήρων, αντικατάσταση υαλοπινάκων, αντικατάσταση-επισκευή κλειδαριών και πόμολων, αντικατάσταση-επισκευή στο καζανάκι, ελαιοχρωματισμός μεμονωμένων χώρων κ.λ.π. για την εκτέλεση των οποίων υπόχρη είναι η Π.Κ.Μ.) σε εύλογη προθεσμία από τη σχετική ειδοποίηση της Υπηρεσίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας που στεγάζεται σ' αυτό. Σε περίπτωση δε που αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες, η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας έχει το δικαίωμα να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση αυτών ή να πραγματοποιήσει αυτές σε βάρος του εκμισθωτή και από τη γραμμένη στον προϋπολογισμό της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας πίστωση μισθωμάτων, με παρακράτηση του ποσού της γενομένης δαπάνης από τα πρώτα μισθώματα που θα πληρωθούν μετά την επισκευή, ύστερα από προηγούμενη βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας δεν είναι υποχρεωμένη σε ουδεμία αποζημίωση για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του ή στην παλαιότητα αυτού καθώς και για βλάβες ή ζημιές που έγιναν στο μίσθιο από κακή κατασκευή του ή από τυχαίο γεγονός ή από ανωτέρα βία ή τρομοκρατική ενέργεια.

Η υποχρέωση αυτή ανήκει στον εκμισθωτή.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται με δικές του δαπάνες να εκτελέσει όλες τις εργασίες των εγκαταστάσεων νερού, ηλεκτρικού και τηλεφώνου και να τις παραδώσει σε κατάσταση πλήρους λειτουργίας ώστε η στεγαζόμενη υπηρεσία να προβεί στην υπογραφή συμβολαίων σύνδεσης με τα αντίστοιχα δίκτυα πόλεως. Επίσης ο εκμισθωτής υποχρεούται να πληρώνει τον ειδικό φόρο οδοστρωμάτων, οικοδομών, υπέρ Δήμων και γενικά όλα τα τέλη και όλους τους υπάρχοντες και εκείνους που πρόκειται να επιβληθούν στο μέλλον φόρους και τέλη.

Η στεγαζόμενη υπηρεσία (η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας) βαρύνεται με τη δαπάνη της Δ.Ε.Η, της Ε.Υ.Α.Θ., τις δαπάνες θέρμανσης και καθαριότητας των μισθωμένων χώρων καθώς και με κάθε λειτουργική δαπάνη του μισθίου (συντήρηση κλιματιστικών κτλπ). Επιπλέον η Περιφέρεια υποχρεούται στην καταβολή της αναλογίας κοινοχρήστων (σε ό,τι αφορά π.χ. φωτισμό, καθαριότητα κοινοχρήστων χώρων καθώς και με τη δαπάνη θέρμανσης όπου απαιτείται) αναλογικά με το ποσοστό του μισθωμένου ακινήτου επί της οικοδομής της οποίας αποτελεί τμήμα, με βάση τον ισχύοντα πίνακα κατανομής κοινοχρήστων δαπανών με εξαίρεση τις δαπάνες που αφορούν την επισκευή των εγκαταστάσεων του ακινήτου όπως αυτές περιγράφονται παρακάτω.

Η επισκευή/αντικατάσταση των εγκαταστάσεων-υποδομών του ακινήτου (υδραυλικής, ηλεκτρικής, μηχανολογικής, θέρμανσης-ψύξης, ανελκυστήρων) βαρύνει τον εκμισθωτή.

Ενδεικτικά αναφέρονται η επισκευή/αντικατάσταση π.χ. των κλιματιστικών (τα οποία τοποθετούνται από τον ιδιοκτήτη), του καυστήρα-λέβητα θέρμανσης και του ανελκυστήρα (συμπεριλαμβανομένου και της έκδοσης πιστοποιητικού περιοδικού ελέγχου), οι οποίες βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Θεσσαλονίκη

24 Μαΐου 2024

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΑΘΗΝΑ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΟΥ-ΑΗΔΟΝΑ