



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΟΔΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤ/ΤΩΝ & ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Π. ΦΑΛΗΡΟ, 23/5/2023

Αρ. πρωτ. : 13309

Ταχ. Διεύθυνση : Τερψιχόρης 51
Ταχ. Κώδικας : 17562
Πληροφορίες : Κ. Γαβαλά
Τηλέφωνο : 213 20 20 230 /231

ΘΕΜΑ: Διακήρυξη μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου προς στέγαση της Δημοτικής Βιβλιοθήκης.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ**

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του άρθρου 194 Ν. 3463/2006 «Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας», όπως συμπληρώθηκε από τις διατάξεις του άρθ. 42 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/Α/14.04.2014), του αρθ. 35 του Ν. 4521/18 (ΦΕΚ 38/Α/02.03.2018) & του άρθ. 87 του Ν. 5003/22 (ΦΕΚ 230/Α/14.12.2022) όπως τροποποιήθηκε εκ νέου από το άρθρο 41 του Ν. 5027/23 (ΦΕΚ 48/Α/02.03.2023).
2. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
3. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δια εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
4. Τις διατάξεις του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ 76/Α) «Μισθώσεις ακινήτων για τη στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
5. Τη με αρ. 263/22.12.2020 Απόφαση Δ.Σ. (ΑΔΑ: 6ΘΟΦΩΞΕ-ΙΦΕ) και την σχετική απόφαση Δημάρχου περί ορισμού της Επιτροπής του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81.
6. Τη με αρ. 223/13.12.2022 απόφαση Δ.Σ (ΑΔΑ 69ΙΕΩΞΕ – 4ΒΤ) περί συγκρότησης Τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/1981.
7. Τη με αριθ. 20/14.02.2023 (Α.Δ.Α. ΨΝ97ΩΞΕ - ΩΟΧ) απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης της επικαιροποίησης της αναγκαιότητας μίσθωσης κατάλληλου ακινήτου για τη στέγαση της Δημοτικής Βιβλιοθήκης, με διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας.
8. Τη με αρ. 89/10.05.2023 (Α.Δ.Α. 6ΧΡΦΩΞΕ – Ζ3Ψ) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Τη διεξαγωγή μειοδοτικής δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου προς στέγαση της Δημοτικής Βιβλιοθήκης με τους ακόλουθους όρους και τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής ως εξής :

Δήμος Παλαιού Φαλήρου
ΑΡΘΡΟ 1 - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Αρ. Πρ.: 13300
Ημ. Πρ.: 23/05/2023

Ο προσφερόμενος χώρος θα πρέπει να βρίσκεται στο Π. Φάληρο και συγκεκριμένα στην περιοχή, που περικλείεται από τις οδούς Λ. ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ – ΑΙΟΛΟΥ – ΑΛΚΥΟΝΗΣ – ΠΡΩΤΕΩΣ - Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ.

Το προς μίσθωση ακίνητο θα είναι κατάλληλο για το σκοπό τον οποίο προορίζεται και πρέπει να πληροί αθροιστικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Να έχει ανεξάρτητη είσοδο και επιφάνεια τουλάχιστον 200 τ.μ. – 250τ.μ. συμπεριλαμβανομένων τυχόν βοηθητικών χώρων (π.χ. πατάρι, υπόγειο, αποθήκη) και να είναι σε άριστη κατάσταση.
2. Να είναι ελεύθερο προς μίσθωση και να παραδοθεί στο Δήμο για άμεση χρήση.
3. Να υπάρχει οικοδομική άδεια με πλήρη σειρά αρχιτεκτονικών σχεδίων (κατόψεις, τομές, κλπ.)
4. Να επιτρέπεται από τον Κανονισμό Πολυκατοικίας η λειτουργία για την οποία προορίζεται ή άλλως να προσκομίζεται συναίνεση των ιδιοκτητών σύμφωνα με την πλειοψηφία που ορίζει ο κανονισμός της πολυκατοικίας ή η πλειοψηφία του 51%.
5. Να υπάρχει δίκτυο για παροχή νερού κρύου και ζεστού (με ηλεκτρικό ή ηλιακό θερμοσίφωνα).
6. Να είναι συνδεδεμένο με τους οργανισμούς Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΔΔΗΕ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ) καθώς και τις απαιτούμενες μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις για τη λειτουργία του.
7. Να έχει επαρκή φυσικό φωτισμό και εξαερισμό.

ΑΡΘΡΟ 2 - ΜΙΣΘΩΜΑ

Το ανώτατο όριο της πρώτης προσφοράς θα καθοριστεί από την Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 η οποία διενεργεί έρευνα και συντάσσει αιτιολογημένη έκθεση, που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την περιγραφή του ακινήτου.

Το μίσθωμα, που θα επιτευχθεί με τη δημοπρασία, θα παραμείνει **σταθερό για τα πρώτα 5 χρόνια** της μίσθωσης και θα αναπροσαρμόζεται από το πρώτο έτος της τυχόν παράτασης, ετησίως επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου, μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, κατά το ποσοστό του συνόλου της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα αναπροσαρμογής, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ).

ΑΡΘΡΟ 3 - ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Ο Δήμαρχος με τη δημοσίευση διακήρυξης για την εκδήλωση ενδιαφέροντος της οποίας αντίγραφο τοιχοκολλείται στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος και αναρτάται στις ανακοινώσεις της ιστοσελίδας www.palaiofaliro.gr του Δήμου Π. Φαλήρου, καλεί τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ακινήτων, να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Πληροφόρηση σχετικά με τη δημοπρασία παρέχεται από το Τμήμα Αδειών Καταστημάτων & Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Π. Φαλήρου, (τηλέφωνα επικοινωνίας : 213 2020 229, -230 & email: adeies.dpf@palaiofaliro.gr).

Αντίγραφο της διακήρυξης και της περίληψης αυτής, χορηγείται στους ενδιαφερόμενους και βρίσκεται αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Δήμου www.palaiofaliro.gr

ΑΡΘΡΟ 4 – ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί σε δύο στάδια :

Α΄ ΣΤΑΔΙΟ: «Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος»

Β΄ ΣΤΑΔΙΟ: «Διενέργεια δημοπρασίας» ως έξης:

Α' ΣΤΑΔΙΟ

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

A1. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής. Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, καλούνται να υποβάλουν αυτοπροσώπως ή δια πληρεξουσίου, ο οποίος θα προσκομίσει συμβολαιογραφικό έγγραφο πληρεξουσιότητας ή με εξουσιοδότηση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ΑΙΤΗΣΗ και ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας, ήτοι έως τις 15/06/2023, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Π.Δ 270/81.

Οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν ΑΙΤΗΣΗ στο πρωτόκολλο του Δήμου, η οποία θα είναι εκτός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς, και πρέπει να αναγράφει:

- α) τα πλήρη στοιχεία του αιτούντος ιδιοκτήτη
- β) τη λεπτομερή περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου και
- γ) τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται.

A2. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Τα δικαιολογητικά τα οποία θα βρίσκονται στο σφραγισμένο φάκελο και συνοδεύουν την αίτηση συμμετοχής είναι τα παρακάτω:

1. Υπεύθυνη δήλωση (του Ν.1599/86) του προσφέροντος ιδιοκτήτη του ακινήτου ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα, με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής.
2. Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.
3. Αντίγραφο τίτλων κυριότητας του ακινήτου και πιστοποιητικών μεταγραφής ή καταχώρισής τους στο κτηματολόγιο.
4. Υπεύθυνη δήλωση (του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής), ότι δεν έχει μεταβληθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς.
5. Αντίγραφο του κανονισμού της πολυκατοικίας, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε οριζόντια ιδιοκτησία. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση (του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής) περί μη ύπαρξης κανονισμού.
6. Αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου και άλλων νομιμοποιητικών στοιχείων εάν υπάρχουν (νομιμοποιήσεις, τακτοποιήσεις, ρυθμίσεις δηλώσεις αυθαιρέτου κλπ.)
7. Αντίγραφο εγκεκριμένων σχεδίων της ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ) κατόψεων, τομών, διαγραμμάτων κάλυψης κ.λ.π.) στα οποία θα αποτυπώνονται όλοι οι χώροι του ακινήτου.
8. Βεβαίωση υπογεγραμμένη από αρμόδιο διπλωματούχο Μηχανικό: α) ότι «το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό, πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο». Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες να αναφέρονται σε αυτές και να βεβαιώνουν ότι έχουν αποκατασταθεί και β) ότι «ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης σύμφωνα με τον Οικοδομικό και τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, καθώς και τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις για την αιτούμενη χρήση και περιγράφονται αναλυτικά τα νομιμοποιητικά στοιχεία αυτού
9. Αντίγραφο Πιστοποιητικού Ηλεκτρολογικής Εγκατάστασης σε ισχύ, προκειμένου να είναι δυνατή η αλλαγή χρήστη του ρεύματος.
10. Αντίγραφο Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.), όπως καθορίζεται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407/Β'/2010) και σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 6 του Ν.4342/2015.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά, εκτός από τα πρωτότυπα, θα κατατίθενται σε επιπλέον ένα αντίγραφο και θα περιλαμβάνονται μέσα στον σφραγισμένο φάκελο.

Σε περίπτωση εταιριών, οι υπεύθυνες δηλώσεις (του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής) θα υπογράφονται από το νόμιμο εκπρόσωπό τους και θα φέρουν εταιρική σφραγίδα.

A3. ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι Αιτήσεις συμμετοχής με τους σφραγισμένους φακέλους των προσφορών με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, διαβιβάζονται στην Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, με αποδεικτικό επίδοσης.

Η εν λόγω Επιτροπή εντός δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής των προσφορών, διενεργεί έρευνα - αυτοψία και κρίνει περί της καταλληλότητας ή μη, για τα προσφερόμενα ακίνητα και συντάσσει σχετικό πρακτικό, το οποίο και κοινοποιεί στον κάθε έναν από τους ενδιαφερόμενους. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς από την έκθεση της Επιτροπής.

Για όσα ακίνητα κριθούν κατάλληλα η Επιτροπή συντάσσει πρακτικό καταλληλότητας ακινήτου στο οποίο ορίζεται και η μισθωτική τους αξία.

Πριν την ολοκλήρωση των Πρακτικών Καταλληλότητας και προκειμένου να εξασφαλιστεί η λειτουργικότητα του προσφερόμενου ακινήτου ως προς τις Ηλεκτρολογικές, Μηχανολογικές, Υδραυλικές κλπ. εγκαταστάσεις, η εν λόγω Επιτροπή δύναται να ζητά τον επιτόπιο έλεγχο – αυτοψία από Υπαλλήλους της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου ανάλογων ειδικοτήτων.

Β' ΣΤΑΔΙΟ

Η ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία θα είναι φανερή, προφορική και θα διενεργηθεί στο Δημαρχείο (Τερψιχόρης 51 & Αρτέμιδος) ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών σε μέρα και ώρα που θα ορισθεί από το Δήμαρχο, εφαρμοζόμενων των διατάξεων των άρθρων 4,5 και 6 του Π.Δ. 270/81.

Οι ενδιαφερόμενοι που θα κριθούν από την Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 ότι πληρούν τις προϋποθέσεις, θα προσκληθούν εγγράφως, μετά την κοινοποίηση σε αυτούς της Τεχνικής Έκθεσης Καταλληλότητας και θα προσέλθουν μαζί με τον Εγγυητή τους για τη συμμετοχή τους στη δημοπρασία, με την οικονομική τους προσφορά, ενώπιον της Επιτροπής Διεξαγωγής Δημοπρασιών.

Θα πρέπει να παρευρεθούν αυτοπροσώπως, ή εφόσον πρόκειται για εταιρεία, εκπρόσωπος αυτής ή νομίμως εξουσιοδοτημένο άτομο, προσκομίζοντας τα νομιμοποιητικά του έγγραφα ενώπιον της Επιτροπής Διεξαγωγής Δημοπρασιών.

Στη δημοπρασία θα παρευρίσκεται και αξιόχρεος Εγγυητής για κάθε συμμετέχοντα. Ο Εγγυητής του τελευταίου μειοδότη, θα συνυπογράψει το πρακτικό της δημοπρασίας και θα είναι αλληλέγγυος και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

B1: ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Κατά την έναρξη της διεξαγωγής της δημοπρασίας και ενώπιον της παραπάνω Επιτροπής Διαδικασίας Δημοπρασιών οι συμμετέχοντες προσκομίζουν τα παρακάτω δικαιολογητικά, τα οποία καταγράφονται στο πρακτικό της δημοπρασίας:

- i. Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητας (του ιδίου και του Εγγυητή του), είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου, ο οποίος θα προσκομίσει και αντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας.
- ii. Εγγυητική επιστολή συμμετοχής αναγνωρισμένης Τράπεζας ή Γραμμάτιο Σύστασης Παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών & Δανείων, επί ποινή αποκλεισμού, για ποσό ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του ζητούμενου από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ετήσιου μισθώματος, ως εγγύηση ότι θα προσέλθουν για την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου εντός του προβλεπόμενης από το άρθρο 6 των παρόντων όρων προθεσμίας και θα παραδώσουν το μίσθιο στη χρήση του Δήμου στην κατάσταση που συμφωνήθηκε και στον οριζόμενο, με την παρούσα, χρόνο. Η κατά τα ανωτέρω εγγύηση που θα κατατεθεί, επιστρέφεται στους μεν αποτυχόντες ή αποσυρόμενους αμέσως μετά τη λήξη της δημοπρασίας, στον δε τελευταίο μειοδότη μετά την παραλαβή του μισθίου.
- iii. Βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου περί του ότι δεν είναι οφειλέτες του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.
- iv. Φορολογική ενημερότητα.
- v. Ασφαλιστική ενημερότητα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.
- vi. Υπεύθυνη Δήλωση (του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής), στην οποία θα δηλώνεται ότι: «Είμαι ο Ιδιοκτήτης κατά 100% του ακινήτου επί της οδού επιφάνειας το οποίο κρίθηκε κατάλληλο με το με αρ. πρωτ. Πρακτικό Καταλληλότητας της Επιτροπής του αρθρ. 7 του Π.Δ. 270/81, για οποίο ήδη έχω λάβει γνώση με το με αρ. πρωτ. έγγραφό σας. Σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας στο όνομά μου, δηλώνω υπεύθυνα ότι αναλαμβάνω να εκτελέσω με δική μου φροντίδα και δαπάνες το σύνολο των ενεργειών που απαιτούνται στο ακίνητό μου σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο ως άνω πρακτικό». *(Για την περίπτωση που υπάρχουν σχετικές παρατηρήσεις στο Πρακτικό Καταλληλότητας)*

B2: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Οι συμμετέχοντες θα δηλώσουν την οικονομική προσφορά κατά σειρά εκφωνήσεως. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και βαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στο πρακτικό του διαγωνισμού κατά σειρά της παραπάνω εκφωνήσεως με το ονοματεπώνυμό τους.

B3. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΜΕΙΟΔΟΤΗ & ΕΓΓΥΗΤΗ

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη της υπογράφεται από τον τελευταίο μειοδότη.

Εάν ο μειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά καλείται εγγράφως από τον Πρόεδρο της Επιτροπής εντός προθεσμίας 48 ωρών να συμμορφωθεί.

Αν παρέλθει άκαρπη η προθεσμία ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται και καταπίπτει η εγγυητική συμμετοχής υπέρ του Δήμου.

B4. ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Οι διαγωνιζόμενοι δικαιούνται πριν από την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας να ζητούν όσες διασαφηνίσεις θεωρούν αναγκαίες. Μετά την κατακύρωση θα απορρίπτεται κάθε αίτησή τους για αποζημίωση που θα προκύπτει από την αιτία αυτή. Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας γίνεται με Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής και ελέγχεται από άποψη νομιμότητας από την αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

Ο τελευταίος μειοδότης δεν μπορεί να προβάλει δικαίωμα για τυχόν ζημία που θα προέλθει :

- α) από την καθυστέρηση της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας ή μη έγκρισης αυτών από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή τη μη έγκριση της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής ή από άλλη αρμόδια αρχή,
- β) από οποιοδήποτε κώλυμα που τυχόν θα εμφανιστεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 5 - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν, με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακύρωσης ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει, για τη σύνταξη και υπογραφή τής μισθωτικής σύμβασης.

Διαφορετικά η κατατεθείσα εγγύηση συμμετοχής εκπίπτει υπέρ του Δήμου λόγω ποινικής ρήτρας ενώ διενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος αυτού και ευθύνεται για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας, από αυτό της προηγούμενης και υποχρεώνεται απέναντι στο Δήμο να πληρώσει τη διαφορά του μισθώματος, για το χρονικό διάστημα που αναλογεί από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση για την υπογραφή του μισθωτηρίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

ΑΡΘΡΟ 6 - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δήμου μέσα στην προθεσμία που θα ορισθεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο, κατάλληλο και αφού προηγουμένως προβεί με δαπάνες του στις επισκευές λειτουργικότητας του ακινήτου και προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ενδεχομένως θα επισημάνει η προαναφερόμενη Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81.

Για τις εργασίες αυτές καθώς και για το χρόνο εκτέλεσής τους (ο οποίος ανάλογα με τις εργασίες που θα προκύψουν δε θα πρέπει να ξεπερνά τους 6 μήνες από τη διενέργεια της δημοπρασίας) ο εκμισθωτής καταθέτει δήλωση κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας και αναγράφεται στο πρακτικό αυτής.

Με την περαίωση των εργασιών και όχι πέραν της παρέλευσης της παραπάνω τασσόμενης προθεσμίας, η Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 συντάσσει νέο πρακτικό για τη βεβαίωση της περαίωσης και ολοκλήρωσης επισκευών λειτουργικότητας και λοιπών εκκρεμοτήτων επί του μισθίου.

Εάν δεν έχουν εκτελεστεί οι εργασίες ή δεν έχουν προσκομιστεί τα δικαιολογητικά και δεν συνταχθεί το εν λόγω πρακτικό εντός των 6 μηνών, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια:

- α) να μην καταβάλλει μισθώματα μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή να προσκομισθούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή
- β) να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και να προβεί σε νέα δημοπρασία σε βάρος του.

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος όσο διαρκεί η μίσθωση να κάνει στο ακίνητο όλες τις αναγκαίες, που δεν προκαλούνται από τη συνηθισμένη χρήση ή φθορά, κάνοντας έναρξη αντίστοιχων εργασιών μέσα σε είκοσι τέσσερις (24) ώρες από την ειδοποίηση του Δήμου.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες, στην προκαθορισμένη προθεσμία, ο Δήμος μπορεί να πραγματοποιήσει αυτές σε βάρος του εκμισθωτή και να παρακρατήσει το ποσό της δαπάνης από τα μισθώματα.

Ο εκμισθωτής εκχωρεί το δικαίωμα εκπόνησης των απαιτούμενων αδειών (άδεια δόμησης, άδεια εργασιών μικρής κλίμακας, υγειονομικές, εργασίας και ασφάλισης εργαζομένων) εφόσον αυτό απαιτηθεί.

ΑΡΘΡΟ 7 - ΠΑΡΑΔΟΣΗ - ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραδώσει το μίσθιο μέσα στην προθεσμία που θα ορισθεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο και θα συνταχθεί σχετικό Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής του μισθίου που θα υπογραφεί από το Δήμαρχο ή τον Προϊστάμενο της Δ/σης για λογαριασμό της οποίας μισθώνεται το ακίνητο και τον εκμισθωτή αντίστοιχα. Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου, η οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί και κατά την ημέρα υπογραφής του μισθωτηρίου.

Μετά τη λήξη της μίσθωσης θα συνταχθεί Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής κατά τα ανωτέρω.

Ο εκμισθωτής θα κληθεί για να παραστεί αυτοπροσώπως είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή ή την απόδοση σε αυτόν του μισθίου, ενώ σε περίπτωση που αρνηθεί να παραλάβει το ακίνητο, θα συνταχθεί έγγραφο από την Υπηρεσία, το οποίο θα του κοινοποιηθεί με απόδειξη και στο οποίο θα αναφέρεται από πού θα παραλάβει τα κλειδιά του μισθίου.

ΑΡΘΡΟ 8 - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ - ΔΑΠΑΝΕΣ

Ο Δήμος, μετά από συνεννόηση με τον εκμισθωτή, έχει δικαίωμα με δικές του δαπάνες να κάνει διαρρυθμίσεις ή διάφορες κατασκευές που θα εξυπηρετούν το σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί το ακίνητο.

Εφόσον αυτό απαιτηθεί ο μισθωτής - Δήμος δύναται να αιτηθεί και να λάβει τις απαιτούμενες άδειες (σχετ. αρθ.7) των εργασιών εποπτευομένων από πλευράς του, χωρίς ευθύνη του εκμισθωτή.

Ο Δήμος μπορεί, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για σκοπό άλλον από αυτόν που αρχικά προβλέπεται, χωρίς για το λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωσης ή προσθέτου μισθώματος.

Ο Δήμος υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει το μίσθιο σε καλή κατάσταση και βαρύνεται με τις αναγκαίες επισκευές συνήθους χρήσης. Ο μισθωτής δε φέρει όμως καμία ευθύνη και δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου και για τις βλάβες ή ζημιές των παγίων εγκαταστάσεών του που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή ή στην παλαιότητα αυτού ή στην τυχόν κακή κατασκευή του κτιρίου ή σε θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία.

Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση, κατανάλωση νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου, καθώς και τα κοινόχρηστα τού υπό μίσθωση ακινήτου βαρύνουν το μισθωτή Δήμο.

ΑΡΘΡΟ 9 - ΔΙΑΡΚΕΙΑ & ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η μίσθωση ορίζεται για πέντε (5) χρόνια, με δυνατότητα παράτασης για πέντε (5) επιπλέον έτη και αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου σύμφωνα με το πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής. Από την ίδια ημερομηνία αρχίζει και η καταβολή του μισθώματος.

Ο Δήμος μπορεί να προβεί μονομερώς σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της, ειδοποιώντας εγγράφως τον εκμισθωτή τριάντα (30) τουλάχιστον μέρες πριν από τη λύση της μίσθωσης, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσής του.

Σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος παύει από την παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 8.

Η παραμονή και χρήση του ακινήτου από το Δήμο, πέραν του συμφωνηθέντος χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται έναντι μισθώματος ίσου προς το καταβαλλόμενο κατά τη λήξη της μίσθωσης (αποζημίωση χρήσης) και για όσο χρονικό διάστημα απαιτηθεί και οπωσδήποτε μέχρι την υπογραφή νέας σύμβασης με τον ίδιο ή άλλο εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 10 - ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Η καταβολή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης στο μίσθιο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου και καταβάλλεται στον εκμισθωτή στο τέλος κάθε ΤΡΙΜΗΝΟΥ (ήτοι 3 μήνες μετά την υπογραφή του Συμβολαίου), μετά την αφαίρεση των κρατήσεων που ορίζει η σχετική νομοθεσία. Οι κάθε είδους κρατήσεις και τέλη επί του μισθώματος που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις επιβαρύνουν τον εκμισθωτή (παρ.2 άρθρο 21 Ν.3130/03).

Η πληρωμή θα γίνεται με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή και μετά την έκδοση του σχετικού εντάλματος.

Εάν το μίσθιο ακίνητο περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κλπ. άλλου προσώπου η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη αυτού θεωρουμένου στο εξής εκμισθωτή και σε αυτόν θα καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, από την κοινοποίηση στο Δήμο του νομίμου τίτλου και της μεταγραφής του, βάσει του οποίου κατέστη κύριος.

ΑΡΘΡΟ 11 - ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία θα επαναληφθεί μετά την ημερομηνία διεξαγωγής της πρώτης αν δεν παρουσιαστεί σε αυτή μειοδότης.

Με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου η δημοπρασία επαναλαμβάνεται στις παρακάτω περιπτώσεις :

α) Όταν το αποτέλεσμα δεν εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο, λόγω ασύμφουρου αποτελέσματος ή σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας.

β) Όταν μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας ο τελευταίος μειοδότης, είτε αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, είτε δεν προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης.

Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δήμου, που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας.


ΙΩΑΝΝΗΣ ΦΩΣΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ