

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ***Αναρτητέα στο Διαδίκτυο»***Αριθμός Απόφασης: 48**

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός όρων διακήρυξης της δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση παραρτήματος του 2<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Παπάγου

Χολαργός σήμερα τη 16<sup>η</sup> του μηνός Φεβρουαρίου του έτους 2022, ημέρα Τετάρτη, ώρα 9.00 π.μ. και μέσω τηλεδιάσκεψης, λόγω της ανάγκης περιορισμού και εφαρμογής μέτρων πρόληψης κατά της διασποράς του ιού Covid -19, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67, του Ν. 4830 (ΦΕΚ 169/τ. Α/ 18-9-2021) και την υπ' αρ. 643/24-9-2021 Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής που επιδόθηκε την 11-2-2022, συνήλθε σε Τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή, με παρόντες τους κ.κ.:

<u>Παρόντες</u>	<u>Απόντες</u>
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος (Πρόεδρος)	Νικήτας Κανάκης
Βασίλειος Σιαμάνης	
Χρύσα Παρίση	
Μιχάλης Τράκας	
Μιχάλης Υφαντής	
Χρήστος Πετράκης (αναπλ. Μέλος, σε αναπλήρωση του κ. Αθ. Κούτρα).	
Βασιλική Ρετσινιά	
Χαράλαμπος Στάϊκος	

Ως Ειδικός Γραμματέας παραβρίσκεται ο υπάλληλος Λουκάς Στραβόλαιμος.

Ο Πρόεδρος κ. Αθανάσιος Αυγουρόπουλος, εισηγούμενος το θέμα, έθεσε υπόψη των μελών, την από 10-2-2022 Εισήγηση του Τμήματος Προμηθειών και Διαχείρισης Αποθηκών, η οποία έχει ως ακολούθως :

Σε συνέχεια της υπ' αρ. 160/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, ο Δήμος μας πρόκειται να διενεργήσει φανερή, προφορική, μειοδοτική δημοπρασία προκειμένου να μισθωθεί ακίνητο για τη στέγαση παραρτήματος του 2<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Παπάγου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 στ του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010 «Αρμοδιότητες Οικονομικής Επιτροπής Δήμων», όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν :

«1. Η Οικονομική Επιτροπή .....στ. Αποφασίζει για ι). Την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που αφορούν σε έργα, μελέτες, προμήθειες και υπηρεσίες....».

Κατόπιν αυτών παρακαλούμε όπως καθορίσετε τους όρους διακήρυξης μίσθωσης ακινήτου από το Δήμο για τη στέγαση παραρτήματος του 2<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Παπάγου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 άρθρο 3 του ΠΔ 270/1981 και του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010.

Κατόπιν των ανωτέρω και μετά από διαλογική συζήτηση, η Οικονομική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της :

- Την εισήγηση του Προέδρου
- Την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας

### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ Ομόφωνα.**

Τον Καθορισμό των Όρων Διακήρυξης της μίσθωσης ακινήτου από το Δήμο για τη στέγαση παραρτήματος του 2<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Παπάγου, ως ακολούθως :

#### **ΑΡΘΡΟ 1<sup>ο</sup>**

##### **Περιγραφή του μισθίου**

Για τη στέγαση παραρτήματος του 2<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Παπάγου είναι αναγκαία η ύπαρξη κατάλληλου κτιρίου, αποπερατωμένου και έτοιμου για χρήση. Το μίσθιο θα πρέπει:

- να βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Παπάγου – Χολαργού
- να είναι προσπελάσιμο
- να έχει συνολικό εμβαδόν (το οικόπεδο) τουλάχιστον τετρακοσίων μέτρων (400 τ.μ. – συμπεριλαμβανομένων των δομημένων τμημάτων του)
- να αριθμεί κατ' ελάχιστο δύο (2) αίθουσες διδασκαλίας κατάλληλες και με εμβαδόν τουλάχιστον 15 τ.μ., σύμφωνα με την κείμενη Νομοθεσία
- να αριθμεί κατ' ελάχιστο ένα (1) γραφείο δασκάλων – διδασκόντων
- να διαθέτει αποθηκευτικό χώρο,
- να διαθέτει επαρκή περιφραγμένο αύλειο χώρο
- να είναι καλά διατηρημένο και να διαθέτει θέρμανση.
- Στους ανωτέρω χώρους θα πρέπει να υπάρχει πρόσβαση για άτομα με ειδικές ανάγκες ΑΜΕΑ ή αλλιώς η δυνατότητα κατασκευής τους με δαπάνες του ιδιοκτήτη.

να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στην απόφαση ΥΑ 37237/ΣΤ1 (ΦΕΚ Β635/2007) της Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 168655/2018 (ΦΕΚ 4519/Β) όμοιά της και συγκεκριμένα:

- Ασφάλεια Πρόσβασης.
  - Αποφυγή κεντρικών οδικών αρτηριών με μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο, σιδηροτροχιών, σταθμών λεωφορείων και τραίνων, σταθμών φορτηγών διακίνησης εμπορευμάτων, αεροδρομίων κλπ και γενικότερα κάθε χώρου που η λειτουργία του αποτελεί σοβαρή απειλή για την ασφάλεια των μετακινούμενων μαθητών από και προς το σχολείο.
- Ασύμβατες χρήσεις.
  - Ο προτεινόμενος χώρος επιβάλλεται να βρίσκεται σε απόσταση κατ' ελάχιστον ίση με την οριζόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων και σύμφωνα με τους εκάστοτε περιορισμούς που επιβάλλουν οι αρμόδιοι φορείς κατά το στάδιο της αδειοδότησης της οχλούσας δραστηριότητας όπως αυτή καθορίζεται για τα κατωτέρω:
    - Κεραίες κινητής τηλεφωνίας, ραντάρ, πυλώνες και κέντρα υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

- ο Πρατήρια υγρών και αερίων καυσίμων, χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.
- ο Βιομηχανικές δραστηριότητες, αποθήκες επικίνδυνων εμπορευμάτων.
- ο Καταστήματα όπως μπαρ, καφετέριες καφεενεία, χώροι τυχερών παιγνίων, κλπ.
- ο Σωφρονιστικά ιδρύματα, νοσοκομεία, Νεκροταφεία.
- ο Εν γένει θα πρέπει να αποφεύγονται γενικά χώροι ή λειτουργίες, που αποτελούν εστίες ηχορύπανσης, ατμοσφαιρικής ρύπανσης, επικίνδυνης ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας, πυρκαγιάς, εκρήξεων και λοιπών μολύνσεων ώστε να αποτρέπονται οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που απορρέουν από τη γειτνίαση.

- Να διαθέτει όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (δυνατότητα αερισμού, φυσικό φωτισμό θέρμανση και ψύξη, μέσα σκίασεως, ύδρευση, ηλεκτρομηχανικές εγκαταστάσεις σύγχρονης και υψηλής τεχνολογίας κλπ.)

- Τα δομικά υλικά κατασκευής του να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία όπως πχ Αμίαντο.

## **ΑΡΘΡΟ 2ο**

### **Διαδικασία διενέργειας δημοπρασίας**

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική και διεξάγεται στο Δημοτικό Κατάστημα Παπάγου-Χολαργού, σε δύο φάσεις, ως εξής:

#### **Α' φάση: Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.**

Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης. Η προσφορά κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο, ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία (εκτός του φακέλου), στο Πρωτόκολλο του Δήμου Παπάγου-Χολαργού (Περικλέους 55, Χολαργός), υπόψη της Επιτροπής Καταλληλότητας, προκειμένου να λάβει αριθμό πρωτοκόλλου.

Η Επιτροπή Καταλληλότητας, με επιτόπιο έλεγχο, θα κρίνει, εάν, τα προς μίσθωση ακίνητα, πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και κυρίως, εάν είναι σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θέτει η κείμενη νομοθεσία, η οποία διέπει την εν λόγω διαδικασία ελέγχου και επιλογής των προσφερομένων ακινήτων, για τη στέγαση σχολικών μονάδων (Γ.Ο.Κ./1985, Κτιριοδομικός Κανονισμός ΦΕΚ 59/Δ/3-02-89, [Υ.Α. 37237/ΣΤ1 ΦΕΚ 635Β/27.04.2007 κ.λ.π.)

Η Επιτροπή, συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών.

Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου, αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με το διάγραμμα του ακινήτου, το οποίο συντάσσεται από μηχανικό της Επιτροπής και θεωρείται από τον προϊστάμενο της Τεχνικής Υπηρεσίας, αποστέλλονται με ευθύνη του προέδρου της Επιτροπής, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, στην Οικονομική Επιτροπή, η οποία την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

#### **Β' φάση: Διενέργεια δημοπρασίας**

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα από την Επιτροπή Καταλληλότητας, κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη.

Το πρακτικό της δημοπρασίας κατακυρώνεται από τη Οικονομική Επιτροπή (άρθρο 5 παρ. 8 ΠΔ 270/81 και 72 παρ. 1ε Ν. 2852/2010).

## **ΑΡΘΡΟ 3ο**

### **Διάρκεια μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε τρία (3) έτη, με δυνατότητα ανανέωσης της μίσθωσης για τρία (3) έτη ακόμα, με Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού μίσθωσης και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία παρέλευσης του χρόνου μίσθωσης.

**ΑΡΘΡΟ 4ο****Δικαιολογητικά συμμετοχής στη δημοπρασία**

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία πρέπει να προσκομίσουν, **επί ποινή αποκλεισμού, κατά την α' φάση της δημοπρασίας**, κυρίως φάκελο ο οποίος θα περιέχει:

1. Τα στοιχεία ταυτότητας του/των εκμισθωτή/των
2. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
3. Δημοτική ενημερότητα από το Δήμο Παπάγου-Χολαργού, περί μη οφειλής που να ισχύει την ημέρα του διαγωνισμού.
4. Φορολογική ενημερότητα (που να αναφέρει ότι είναι για συμμετοχή σε διαγωνισμό του Δημοσίου), ασφαλιστική ενημερότητα και αντίγραφο ποινικού μητρώου, που να έχουν ισχύ την ημέρα της δημοπρασίας.
5. Φάκελος τεχνικής προσφοράς ο οποίος θα περιλαμβάνει:

α) Τεχνική Έκθεση στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρουν, καθώς και τα πλήρη στοιχεία του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) του ακινήτου υπογεγραμμένα από μηχανικό.

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

γ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό ή πυρκαγιά.

δ) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής (πολεοδομίας ή Δήμου) για τη νομιμότητα κατασκευής του κτιρίου και μελέτη στατικότητας πολιτικού μηχανικού για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει.

ε) Τίτλο ιδιοκτησίας ή αν δεν υπάρχει, υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι δεν έχει νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητας και θα αναφέρει, περί του τρόπου κτήσης της κυριότητας του, προσκομίζοντας παράλληλο αντίγραφο του Ε9.

στ) Κάτοψη και τομή του ακινήτου, τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου, θεωρημένα από την Δ/ση Πολεοδομίας του Δήμου.

ζ) Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, για χρήση σχολικού κτηρίου.

η) Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι, σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομα του, θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας.

Τα ανωτέρω στοιχεία, πρέπει να περιέχονται εντός σφραγισμένου φακέλου.

Οι φάκελοι (συνοδευόμενοι από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία η οποία θα βρίσκεται εκτός φακέλου) θα κατατεθούν σφραγισμένοι στο Πρωτόκολλο του Δήμου Παπάγου-Χολαργού, υπόψη του Τμήματος Προμηθειών, το οποίο θα τους παραδώσει στην Επιτροπή Καταλληλότητας, προκειμένου να ελεγχθεί η καταλληλότητα των συγκεκριμένων ακινήτων.

**Προσοχή:** επάνω στους φακέλους πρέπει να αναγράφονται, η επωνυμία του διαγωνιζόμενου, τα στοιχεία της διακήρυξης (τίτλος, αριθμός πρωτοκόλλου), η ημερομηνία διεξαγωγής της δημοπρασίας, η θέση του προσφερόμενου ακινήτου (οδός, αριθμός, δημοτική κοινότητα) και τα στοιχεία του αποστολέα.

#### **ΑΡΘΡΟ 5ο**

##### **Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων**

Ο μειοδότης φέρει αμέριστα την ευθύνη απέναντι στο Δήμο για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους δουλεία. Ο Δήμος, εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι από τα ανωτέρω δεν τηρείται, δικαιούται να απαιτήσει είτε την επιστροφή του καταβαλλόμενου ποσού, είτε τη μείωση αυτού. Ο Δήμος δικαιούται να προβεί στη μονομερή λύση της σχετικής σύμβασης για το λόγο αυτό.

Η καταβολή των μισθωμάτων, θα γίνεται από το μισθωτή Δήμο στον κύριο του ακινήτου (εκμισθωτή), ανά τρίμηνο, στο τέλος κάθε τριμηνίας, στο λογαριασμό της τράπεζας που θα υποδειχθεί από τον μειοδότη.

Σε περίπτωση που θα προκύψει διαφωνία στη διάρκεια της εκμίσθωσης ή οτιδήποτε άλλο που αφορά τη σύμβαση, η οποία θα καταρτιστεί, αυτή λύεται από το Δημοτικό Συμβούλιο.

Σε περίπτωση μεταβίβασης ή πώλησης του μισθωμένου ακινήτου, ο νέος ιδιοκτήτης αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις του συμβαλλομένου, ο οποίος είναι υποχρεωμένος, προ της πράξεως, να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο, τα πλήρη στοιχεία του νέου ιδιοκτήτη.

Ο τελευταίος μειοδότης, δεν αποκτά δικαίωμα για αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από την Οικονομική Επιτροπή ή καθυστερήσεις της εγκατάστασης του Δήμου, που θα προέρχονται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα.

#### **ΑΡΘΡΟ 6ο**

##### **Σύμβαση**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως, εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

Ο Δήμος επιφυλάσσεται παντός δικαιώματός του, προς αποκατάσταση κάθε ζημίας που τυχόν θα υποστεί, από τη μη υπογραφή της σύμβασης, από τον τελευταίο μειοδότη (εκμισθωτή).

Αποκλείεται στο μειοδότη η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

#### **ΑΡΘΡΟ 7ο**

##### **Επανάληψη της Δημοπρασίας**

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από το δήμαρχο, εάν δεν παρουσιάστηκε σε αυτήν μειοδότης. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν όλα τα προσφερόμενα προς μίσθωση ακίνητα κριθούν ακατάλληλα, ή ο μειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, ή δεν προσέλθει εμπρόθεσμα για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου, που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακηρύξεως και δημοσιεύεται, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημέρα της διενεργείας της δημοπρασίας.

Εφόσον και κατά τη δεύτερη δημοπρασία δεν υποβληθούν προσφορές, ή και πάλι τα προσφερόμενα για μίσθωση ακίνητα κριθούν ακατάλληλα για στέγαση, ο Δήμος έχει το δικαίωμα της απευθείας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση σχολείου ως ανωτέρω.

**ΑΡΘΡΟ 8ο****Κρατήσεις**

Ο μειοδότης βαρύνεται με όλες τις νόμιμες κρατήσεις που θα ισχύουν το διάστημα της μίσθωσης.

**ΑΡΘΡΟ 9ο****Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση**

Σιωπηρή αναμίσθωση, από τον μισθωτή, απαγορεύεται απολύτως.

**ΑΡΘΡΟ 10ο****Δημοσίευση διακήρυξης**

Η διακήρυξη δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Δήμου <https://www.dpapxol.gov.gr/>, τοιχοκολλείται στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου και αναρτάται στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ.

Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας, ήτοι έως και την ..... σε μια εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα και σε μια ημερήσια τοπική εφημερίδα.

**ΑΡΘΡΟ 11ο****Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία και αντίγραφο της διακήρυξης χορηγούνται από το Τμήμα Προμηθειών και Διαχείρισης Αποθηκών (κα Μ. Σταματάκη, κ. Ντοφέν, κα Σκλαβενίτη, κα Μπαφέτη) κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες (τηλ. 213 2002859,841,842, 913).

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους σε ηλεκτρονική μορφή ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση: [promithies@dpapxol.gov.gr](mailto:promithies@dpapxol.gov.gr)

**Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής**

**Αθανάσιος Αυγουρόπουλος**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

1. Βασίλειος Σιαμάνης
2. Χρύσα Παρίση
3. Μιχάλης Τράκας
4. Μιχάλης Υφαντής
5. Χρήστος Πετράκης
6. Βασιλική Ρετσινιά
7. Χαράλαμπος Στάϊκος