

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

δημοπρασίας για μίσθωση ακινήτου για στέγαση Πυροσβεστικού κλιμακίου Κασσάνδρας

Η Δ Η Μ Α Ρ Χ Ο Σ Κ Α Σ Σ Α Ν Δ Ρ Α Σ

Έχοντας υπόψη

- Α) το εδάφ. θ), της παρ. 1, του άρθ. 72, του Ν. 3852/10 (ΦΕΚ 87/07.06.2010 τεύχος Α'), όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4623/19 (ΦΕΚ 134/09.08.2019 τεύχος Α')
- Β) το άρθ. 194, του Ν. 3463/06 (ΦΕΚ 114/08.06.2006 τεύχος Α'), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 42 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14.04.2014 τεύχος Α') & το άρθρο 35 του Ν. 4521/18 (ΦΕΚ 38/02.03.2018 τεύχος Α'): «Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία....»
- Γ) Το Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ 77/30.03.1981 τεύχος Α')
- Δ) Την υπ' αριθμ. 93/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία εγκρίνεται η μίσθωση- μέσω δημοπρασίας - ακινήτου για στέγαση Πυροσβεστικού κλιμακίου Κασσάνδρας
- Ε) Την υπ' αριθμ. 78/2023 Απόφαση Ο.Ε περί καθορισμού όρων δημοπρασίας

κ α λ ε ι τους ενδιαφερομένους σε φανερή μειοδοτική δημοπρασία που θα διεξαχθεί στο ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ την **19-7-2023** ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **9-10 π.μ.**, για την κατάθεση αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος για τη για τη μίσθωση από το Δήμο Κασσάνδρας ενός κατάλληλου ιδιωτικού ακινήτου (κτιρίου και οικοπέδου) που θα χρησιμοποιηθεί για την στέγαση του Πυροσβεστικού Κλιμακίου Κασσάνδρας

1. Περιγραφή του μισθίου

Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να διαθέτει χώρους συνολικής επιφάνειας άνω των 500 τ.μ., διαμορφωμένους ή δυνάμενους να διαμορφωθούν σε Γραφεία, αποθηκευτικούς και βοηθητικούς χώρους. Επίσης να διαθέτει στεγασμένο χώρο στάθμευσης οχημάτων 250 τμ και υπαίθριο χώρο ασφαλτοστρωμένο τουλάχιστον 2.000 τμ. Επίσης θα πρέπει να υπάρχει χώρος κατάλληλος για την δημιουργία ελικοδρομίου (διαμορφωμένος ή δυνάμενος να διαμορφωθεί). Το ακίνητο πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη φωτισμού, αερισμού, μέσων σκίασης, θέρμανσης σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

1. Το ακίνητο πρέπει να είναι αυτοτελές / ανεξάρτητο, να έχει πρόσβαση στο υφιστάμενο επαρχιακό δίκτυο και να βρίσκεται σε απόσταση έως 10 χλμ από την έδρα του Δήμου. Κατά προτίμηση να είναι «εντός – εκτός» οικισμού, ώστε να μην παρακωλύεται η είσοδος –έξοδος οχημάτων και να μην προκαλείται όχληση των περιοίκων. Οι κλίσεις του οικοπέδου δεν θα πρέπει να είναι απαγορευτικές για την κίνηση βαρέων πυροσβεστικών οχημάτων.
2. Το ακίνητο πρέπει /μπορεί να είναι αποπερατωμένο ή ημιτελές και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στο Δήμο την 15-10-2023.

2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις ως εξής:

A. Κατάθεση εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

B. Διενέργεια δημοπρασίας. (Οικονομική προσφορά)

3. Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία θα πρέπει να καταθέσουν έως την ανωτέρω ημερομηνία στην Επιτροπή Εκτίμησης, οι ίδιοι ή ειδικός προς τούτο πληρεξούσιος έγγραφη προσφορά στην οποία να περιγράφονται λεπτομερώς οι χώροι, η επιφάνεια, η θέση και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρουν καθώς και η αντικειμενική αξία του ακινήτου. Στην προσφορά πρέπει να επισυνάπτονται:

Α) Ταυτότητα αν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο και ΦΕΚ συνοδευόμενο από πρακτικό συμμετοχής στη συγκεκριμένη δημοπρασία αν πρόκειται για εταιρία.

Β) Επίσημο τίτλο (συμβόλαιο) πρωτότυπο ή νομίμως θεωρημένο που να αποδεικνύεται η κυριότητά του επί του συγκεκριμένου ακινήτου.

Γ) αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου με χρήση γραφειακών χώρων θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής (Πολεοδομίας ή Δήμου) για την νομιμότητα της κατασκευής του κτιρίου και υπεύθυνη δήλωση πολιτικού μηχανικού για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει.

Δ) υπεύθυνη δήλωση ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οποιονδήποτε

Ε) ειδικό πληρεξούσιο, εφόσον η προσφορά κατατίθεται από πρόσωπο άλλο από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Εφόσον η οικοδομική άδεια που κατατίθεται αναφέρεται σε χρήση άλλη από τη ζητούμενη στην περίπτωση (α) της παραγράφου αυτής θα πρέπει οι προσφέροντες να καταθέσουν συμπληρωματική υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 με την οποία να δηλώνεται η υποχρέωσή τους για έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής της χρήσης του ακινήτου τους, που θα προσκομισθεί μέχρι την παραλαβή του ακινήτου.

4. Οι διαγωνιζόμενοι των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα με το πρακτικό καταλληλότητας της Επιτροπής Εκτίμησης, που συντάσσεται μετά από διενέργεια αυτοψίας σ' αυτά, οφείλουν, αφού αποδεχθούν εγγράφως τους όρους του πρακτικού, στο οποίο υποδεικνύονται οι εργασίες (επισκευές – διαρρυθμίσεις) που τυχόν απαιτούνται, να λάβουν μέρος σε προφορική μειοδοτική δημοπρασία ενώπιον της Επιτροπής που συνεδριάζει δημόσια σε ημερομηνία που θα ορισθεί με το πιο πάνω πρακτικό.
5. Ο μειοδότης που θα αναδειχθεί με την απόφαση έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας οφείλει να προσέλθει, μέσα στην προθεσμία 10 ημερών για την κατάρτιση της σύμβασης. Σε περίπτωση μη προσέλευσης του αναδειχθέντος μειοδότη μέσα στην ορισμένη προθεσμία για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, τότε, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, ο μειοδότης κηρύσσεται έκπτωτος και οφείλει να αποζημιώσει το Δήμο, σύμφωνα με τα άρθρα 197 και 198 του Αστικού Κώδικα.
6. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης, όπως αναγράφεται στη σύμβαση, να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δήμου κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. Διαφορετικά η μίσθωση λύεται με απόφαση του Δ.Σ.. Για την παραλαβή του μισθωμένου ακινήτου από το Δημόσιο ή την απόδοση αυτού στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης συντάσσεται πρωτόκολλο Παράδοσης – παραλαβής.
7. Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών, που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου, μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη υπηρεσία. Σε περίπτωση αρνήσεώς του ή μη εκτέλεσης των επισκευών μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, ο Δήμος έχει το εκλεκτικό δικαίωμα να προβεί:
 - α) Σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης και στη συνέχεια σε μίσθωση με δημοπρασία ή απευθείας άλλου ακινήτου
 - β) Στην εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από τη σχετική τεχνική έκθεση – βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου.

- γ) Στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων του ακινήτου μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής από τον εκμισθωτή.
- Ο Δήμος δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός.
8. Ο Δήμος μπορεί να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή εφόσον:
- α) Μεταστεγασθεί η στεγασμένη υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του.
 - β) Παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης.
 - γ) Καταργηθεί η στεγασμένη υπηρεσία ή υπαχθεί σε άλλη υπηρεσία.
 - δ) Μεταβληθεί η οργανική σύνθεση της υπηρεσίας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τρόπο τέτοιο που το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες.
 - ε) Μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας.
- Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις εκδίδεται από το Δ.Σ. απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης, ύστερα από γνωμοδότηση της Επιτροπής Εκτίμησης, η οποία συντάσσεται με βάση το σχετικό έγγραφο αίτημα της στεγασμένης υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη της προϊσταμένης αρχής. Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται με μέριμνα της αρμόδιας Υπηρεσίας στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματα της τριάντα τουλάχιστον ημέρες μετά την κοινοποίηση της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου για καταβολή μισθωμάτων.
9. Με απόφαση του Δημάρχου που εκδίδεται ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Εκτίμησης, επιτρέπεται η εγκατάσταση άλλης Δημόσιας υπηρεσίας στο μισθωμένο ακίνητο αντί αυτής για την οποία έγινε η μίσθωση, ακόμη κι αν ο όρος αυτός δεν περιλαμβάνεται στη σύμβαση μίσθωσης, καθώς και η συστέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών στο ίδιο ακίνητο. Στις περιπτώσεις αυτές οι ιδιοκτήτες του ακινήτου δε δικαιούνται καμία αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.
10. Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης της υπηρεσίας στο μίσθιο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου και καταβάλλεται ανά τρίμηνο και στο τέλος κάθε τριμηνίας. Το μίσθωμα υπόκειται σε κρατήσεις και τέλη που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις και επιβαρύνουν τον εκμισθωτή. Η μίσθωση δεν επηρεάζεται από ενδεχόμενη μεταβολή στο πρόσωπο του εκμισθωτή και συνεχίζεται με το νέο εκμισθωτή του ακινήτου.
11. Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Η χρήση από το Δήμο του μισθωμένου ακινήτου πέρα από το χρόνο λήξης της μίσθωσης θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση. Επιτρέπεται η από πλευράς Δήμου μονομερής παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα μέχρι τρία έτη με απόφαση του Δ.Σ. ύστερα από σχετική γνωμοδότηση της αρμόδιας Επιτροπής Εκτίμησης. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται από την αρμόδια Υπηρεσία στον εκμισθωτή ένα τουλάχιστον μήνα πριν από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης.
12. Ο εκμισθωτής του μισθωμένου ακινήτου έχει υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στην εκτέλεση των εργασιών εγκατάστασης παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και τηλεφωνικών γραμμών σύμφωνα με τις υποδείξεις της προς στέγαση υπηρεσίας και στην σύνδεση αυτών με τα αντίστοιχα δίκτυα της πόλης.
13. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι εννέα (9) έτη και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από το Δήμο.
14. Το ετήσιο μίσθωμα που τελικά θα προκύψει από τη δημοπρασία θα παραμείνει σταθερό για μια τριετία και θα αναπροσαρμόζεται ανά διετία και από την έναρξη του τετάρτου έτους της μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με το 3% του ετησίου μισθώματος όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί, ήτοι κατά την έναρξη του 4^{ου}, 6^{ου} και 8^{ου} έτους.
15. Τα έξοδα δημοσίευσης της διακήρυξης βαρύνουν τον τελευταίο μειοδότη που θα αναδειχθεί με την απόφαση έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας.
16. Για το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει:
- α) Να τηρείται ο κανονισμός πυροπροστασίας και να κατατεθεί από πλευράς του εκμισθωτή πιστοποιητικό πυρασφάλειας της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας μέχρι την παραλαβή του ακινήτου.

- β) Να παρέχονται οι προβλεπόμενες διευκολύνσεις για Α.Μ.Ε.Α.
- γ) Η ισχύς της ηλεκτρικής παροχής του κτιρίου θα προσδιορισθεί σύμφωνα με τις υποδείξεις της προς στέγαση Υπηρεσίας.
- δ) Ο εκμισθωτής υποχρεούται στην εγκατάσταση δομημένης καλωδίωσης σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Υπηρεσίας.
- ε) Τα φωτιστικά σώματα που θα εγκατασταθούν δεν πρέπει να είναι κλάσης ενεργειακής απόδοσης κατώτερης της Β (κατά το παράρτημα ΙV της κοινής Υπουργικής απόφασης Δ6/Β/13897/158-9-1999) αλλά θα πρέπει να διαθέτουν λαμπτήρες φθορισμού κλάσης ενεργειακής απόδοσης Α ή Β εφοδιασμένους με ενσωματωμένο ή εξωτερικό στραγγαλιστικό πηνίο τύπου ηλεκτρονικού ή ηλεκτρονικού με ρύθμιση και εναλλακτικά μαγνητικού τύπου υψηλής απόδοσης, αποκλειόμενης της χρήσης μαγνητικών πηνίων υψηλών απωλειών και τύπου standard (με εφαρμογή κατά τα λοιπά της κοινής Υπουργικής απόφασης Δ6/Β/17682/16-10-2001)
- ζ) Να προσκομισθεί μέχρι την παραλαβή του κτιρίου πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3661/2008 (ΦΕΚ 89 Α'/19-5-2008) «Μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων και άλλες διατάξεις» και της Δ6/Β/οικ.5825/30-03-2010 Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΦΕΚ 407 Β' / 9-4-2010), όπως ισχύουν σήμερα.
17. Περίληψη της διακήρυξης της δημοπρασίας να δημοσιευθεί σε -2- ημερήσιες τοπικές εφημερίδες, 10 τουλάχιστον μέρες πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας, να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου και να τοιχοκολληθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού καταστήματος.

18. Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιασθεί κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Οικονομική επιτροπή ή το δημοτικό συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

19. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο του κ. Πρασσά Μιχάλη κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες Τηλέφωνο 2374350162.

Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006

Η ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΧΑΛΚΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ