



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΔΩΝ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΦΑΝΕΡΗΣ ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ (Νο 19/2025)
Για τη μίσθωση από το Δήμο Θεσσαλονίκης ακινήτου, που θα χρησιμοποιηθεί
για τη στέγαση και λειτουργία του Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών
και Ατόμων με Αναπηρία (Β' ΚΔΑΠ ΑμεΑ) του Δήμου Θεσσαλονίκης

**Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων»,
2. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 «Όργανα-διαδικασίες-όροι δημοπρασίας εκποίησης-εκμίσθωσης ΟΤΑ»,
3. Τις διατάξεις του Ν.3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»,
4. Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»,
5. Τις διατάξεις του άρθρου 13, του Ν.4242/2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις»,
6. Τις διατάξεις του ν. 4555/2018 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης – Εμβάθυνση της Δημοκρατίας – Ενίσχυση της Συμμετοχής – Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των ΟΤΑ (Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι) – Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΣΔΑ – Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση – Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις.»,
7. Τον Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163 Α'/06-10-2023) «Αναμόρφωση του συστήματος διακυβέρνησης Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, κατάργηση νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου δήμων, παρακολούθηση επιδόσεων τοπικής αυτοδιοίκησης οικονομική και διοικητική διαχείριση οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, ευζωία των ζώων συντροφιάς, κατασκευή και αναβάθμιση λειτουργούντων χερσαίων συνοριακών σταθμών και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Εσωτερικών.»,
8. Την Απόφαση Κ.Υ.Α. Γ.Π.Δ.11 οικ/31930/2021 ΦΕΚ 2240 Β' Προϋποθέσεις έκδοσης άδειας λειτουργίας και προδιαγραφές λειτουργίας Κέντρων Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών και Ατόμων με Αναπηρία (Κ.Δ.Α.Π. ΑμεΑ),
9. Την Απόφαση Τροποποίησης της υπό στοιχεία Γ.Π.Δ11 οικ/31930/25-05-2021 Κ.Υ.Α. «Προϋποθέσεις έκδοσης άδειας λειτουργίας και προδιαγραφές λειτουργίας Κέντρων Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών και Ατόμων με Αναπηρία (Κ.Δ.Α.Π. ΑμεΑ)» Β' 2440 ΦΕΚ 3509/06-07-2022,

- 10.Την Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/2021 ΦΕΚ 5045 Β' Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας,
- 11.Την Αριθ. Οικ. ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022 Αντικατάσταση της υπ' αρ. 52907/2009 υπουργικής απόφασης «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών» (Β' 2621). ΦΕΚ 6213 Β' 7-12-2022,
- 12.Την Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699/2020 ΦΕΚ 2998 Β' Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία,
- 13.Τις διατάξεις του Ν.4067/2012 ΦΕΚ 79 Α' «ΝΟΚ» όπως τροποποιήθηκε από τους Ν.4759/2020 και Ν.4782/2021 και ισχύει σήμερα,
- 14.Την υπ' αρ. 64/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης με την οποία εγκρίθηκε η μίσθωση ακινήτου,
15. Το υπ' αρ. 277286/22-11-2024 έγγραφο της Δ/σης Αστικού Σχεδιασμού & Αρχιτεκτονικών Μελετών με θέμα «Τεχνικές προδιαγραφές μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση ΚΔΑΠ ΑμεΑ»,
- 16.Την υπ' αρ. πρωτ. 62944/07-03-2025 επικύρωση της 64/2025 ΑΔΣ από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης,
- 17.Την υπ' αρ. 80/2024 Απόφαση Δημάρχου περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στον Αντιδήμαρχο Οικονομικού Προγραμματισμού και Δημοτικής Περιουσίας, Γεώργιο Αρβανίτη,

π ρ ο κ η ρ ύ σ σ ε ι

τη διενέργεια φανεράς μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου, που θα χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση και λειτουργία του Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών και Ατόμων με Αναπηρία (Β' ΚΔΑΠ ΑμεΑ) του Δήμου Θεσσαλονίκης, ως εξής:

ΑΡΘΡΟ 1

Περιγραφή του μισθίου - Προδιαγραφές

Οι απαιτούμενες βασικές προϋποθέσεις του ακινήτου περιγράφονται ως εξής:

- Θα πρέπει να βρίσκεται σε περιοχές εντός των ορίων των Α', Β', και Γ' Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Θεσσαλονίκης, να απέχει τουλάχιστον εκατόν πενήντα (150) μέτρα από περιοχές χαμηλής ή μέσης όχλησης δραστηριοτήτων, τριακόσια (300) μέτρα από περιοχές που έχουν οριστεί στον οικείο πολεοδομικό σχεδιασμό ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, διακόσια (200) μέτρα από οίκους ανοχής και να απέχει από πρατήρια υγρών και αερίων καυσίμων απόσταση κατ' ελάχιστον ίση με την οριζόμενη στην οικεία νομοθεσία απόσταση για την ίδρυση και λειτουργία των πρατηρίων αυτών από ΚΔΑΠ ΑμεΑ και αν τέτοια απόσταση δεν προβλέπεται ρητά, από κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Να βρίσκεται σε καλή κατάσταση και να έχει επιφάνεια τουλάχιστον 200 τ.μ., με σκοπό να εξυπηρετεί έως 50 άτομα (25 άτομα / βάρδια). Οι ελάχιστοι προβλεπόμενοι χώροι ορίζονται ως εξής:
 - α) αίθουσα πολλαπλών χρήσεων,
 - β) αίθουσα εργοθεραπείας,
 - γ) γραφείο εξειδικευμένου προσωπικού,
 - δ) χώρος ανάπαυσης / αποφόρτισης,
 - ε) χώρος παρασκευής γευμάτων,
 - στ) ειδικός χώρος εξυπηρέτησης και αποθήκευσης,

ζ) χώροι υγιεινής και συγκεκριμένα να διαθέτει δύο (2) WC συμβατικού τύπου με προθάλαμο για το προσωπικό και να διαθέτει ή να μπορούν να δημιουργηθούν δύο (2) WC ΑμεΑ με προθάλαμο. Τα WC ΑμεΑ θα πρέπει να πληρούν σε διαστάσεις τις προδιαγραφές όπως ορίζονται στο άρθρο 4 της ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699 ΦΕΚ 998/τ.Β'/20-07-2020 «Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία». Προτιμητέο είναι αυτά που έχουν πλήρη εξοπλισμό ειδών υγιεινής για ΑμεΑ και πόρτες καθαρού ελεύθερου πλάτους 0,90μ με μπάρα πανικού.

- Να βρίσκεται σε ισόγειο χώρο με απαραίτητη προϋπόθεση την προσβασιμότητα των εξυπηρετούμενων ατόμων με κινητική, αισθητηριακή ή άλλη αναπηρία. Ως δυνατότητα πρόσβασης ορίζεται τόσο η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση του κτιρίου από το δρόμο (είσοδοι, ανελκυστήρας), όσο και η ευκολία κατά το δυνατόν αυτόνομης κίνησης και χρήσης των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων του Κέντρου και ιδιαίτερα των χώρων υγιεινής, καθώς και προσανατολισμού και διαφυγής σε έκτακτες περιπτώσεις. Οι είσοδοι στο κτίριο του Κέντρου και οι ανελκυστήρες πρέπει να επιτρέπουν την είσοδο και μετακίνηση ατόμων κινούμενων με αμαξίδιο.

- Θα πρέπει να διαθέτει δική του ξεχωριστή είσοδο αποκλειόμενης οποιασδήποτε κοινής πρόσβασης με άλλα τμήματα του ακινήτου εντός του οποίου στεγάζεται και δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για σκοπό διαφορετικό από τον καθορισμένο. Επίσης, η ανεξάρτητη είσοδος πρέπει να διαθέτει ελεύθερο άνοιγμα θύρας τουλάχιστον 0,90 μ., προσβάσιμη (να είναι ή ισόπεδη με το πεζοδρόμιο ή να έχει ράμπα) από αναπηρικό αμαξίδιο ή με δυνατότητα προσαρμογής της σύμφωνα με τις προδιαγραφές προσβασιμότητας από αναπηρικό αμαξίδιο.

- Οι διάδρομοι να έχουν κατ' ελάχιστο πλάτος 0,90μ. εξασφαλισμένο σε όλο το μήκος τους και ελεύθερο από κάθε εμπόδιο ή έπιπλο.

- Οι θύρες να έχουν το ελάχιστο ελεύθερο πλάτος 0,90μ και το κάτω μέρος τους μέχρι το ύψος 1,10μ να μην έχουν τζάμι. Οι θύρες να μην έχουν κατώφλια.

- Οι χώροι του να μην έχουν ανισοσταθμίες στα δάπεδα και να μην έχουν κατώφλια ύψους μεγαλύτερου των δύο (2) εκατοστών. Προτιμητέο είναι να μην υπάρχουν καθόλου κατώφλια. Απαγορεύεται η ύπαρξη μεμονωμένων σκαλοπατιών στους χώρους κίνησης των αμαξιδίων.

- Να διαθέτει το απαιτούμενο ύψος όλων των εσωτερικών χώρων 2.5 μ. κατ' ελάχιστο.

- Τα υαλοστάσια πρέπει να έχουν επένδυση μεμβρανών συγκράτησης κρυστάλλων από θραύση μέχρι το ύψος 1,60μ από το δάπεδο.

- Αν υπάρχουν καλοριφέρ, τότε θα πρέπει να είναι καλυμμένα με προστατευτικά εμπόδια.

- Θα πρέπει να διαθέτει επαρκή υποδομή ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνικής σύνδεσης και αποχέτευσης.

- Όλοι οι χώροι θα πρέπει να είναι απαλλαγμένοι από υγρασία, να διαθέτουν επαρκή φυσικό και τεχνητό φωτισμό, εξαερισμό, επαρκή θέρμανση και ψύξη.

- Να επιτρέπεται πολεοδομικά να γίνει αλλαγή χρήσης του χώρου σε ΚΔΑΠ ΑμεΑ.

- Οι χώροι του εξεταζόμενου ακινήτου θα πρέπει να εξασφαλίζουν εξαρχής ή μετά από επεμβάσεις του ιδιοκτήτη την προσβασιμότητα για άτομα με αναπηρία, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

ΑΡΘΡΟ 2

Μίσθωμα

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία, δε θα αυξηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Το ανώτατο όριο πρώτης προσφοράς θα ορισθεί από την Επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81, η οποία μετά από επιτόπια έρευνα, συντάσσει αιτιολογημένη έκθεση που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, την περιγραφή του ακινήτου καθώς και την τρέχουσα αξία ανά τετραγωνικό μέτρο.

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από το πρωτόκολλο παραλαβής ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 3

Συμμετοχή ενδιαφερομένων - Δικαιολογητικά

- 3.1 Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής και κοινοπραξίες.
- 3.2 Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, καλούνται να υποβάλουν αυτοπροσώπως ή δια πληρεξουσίου, ο οποίος θα προσκομίσει ειδικό συμβολαιογραφικό έγγραφο πληρεξουσιότητας, αίτηση-προσφορά ενδιαφέροντος μαζί με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, μέσα σε προθεσμία είκοσι [20] ημερών από τη δημοσίευση στον Τύπο της περίληψης της διακήρυξης, την οποία παραλαμβάνουν από το Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Θεσσαλονίκης, γραφείο 106Α, 1^{ος} όροφος, Βασ. Γεωργίου Α΄ 1, τηλ. 2313 31 7255, 7153.
- Όσοι διαγωνιζόμενοι δεν είναι κάτοικοι Θεσσαλονίκης θα πρέπει να υποβάλουν δήλωση με την οποία θα διορίζουν πληρεξούσιο και αντίκλητο στη Θεσσαλονίκη προς τον οποίο μπορεί να γίνει από τον Δήμο κάθε συναφής προς τη δημοπρασία κοινοποίηση.
- 3.3 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.
- Επίσης και στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Ε.Π.Ε., Ο.Ε., Ε.Ε., ΙΚΕ ή Σύλλογο/Σωματείο η υποβολή της αίτησης θα γίνεται από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας και είναι απαραίτητη η προσκόμιση σε φωτοαντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας (και το σχετικό Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης στην περίπτωση της Ε.Π.Ε.) όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό.
- 3.4 Η αίτηση, η οποία κατατίθεται εκτός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς, πρέπει να αναγράφει τη λεπτομερή περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται (συμπληρώνεται στο έντυπο της αίτησης), και να συνοδεύεται από σφραγισμένο φάκελο που θα περιλαμβάνει τα κάτωθι δικαιολογητικά:
- 1)Υπεύθυνη δήλωση ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.**
 - 2)Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας** είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.
 - 3)Αντίγραφο τίτλων κυριότητας** του ακινήτου και πιστοποιητικών μεταγραφής ή καταχώρησής τους νόμιμα μεταγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολόγιο αντίστοιχα.
 - 4)Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής ότι δεν έχει μεταβληθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς** του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς.
 - 5)Αντίγραφο κανονισμού πολυκατοικίας** σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία (στην περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση περί μη ύπαρξης αυτού).
 - 6)Αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου.**
 - 7)Αντίγραφο σχεδίων κατόψεων και τομών στεγασμένων χώρων** σε κλίμακα 1:50 πρόσφατα θεωρημένα από μηχανικό.

8)Βεβαίωση υπογεγραμμένη από δύο Πολιτικούς Μηχανικούς στην οποία να βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό, πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο, ότι έχει στατική επάρκεια και ότι τα δομικά υλικά κατασκευής του δεν περιέχουν επιβλαβή στοιχεία. Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες, να αναφέρονται σε αυτές και να βεβαιώνουν ότι έχουν αποκατασταθεί. Επίσης, θα βεβαιώνουν ότι το ακίνητο είναι απολύτως νόμιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

9)Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/86 διπλωματούχου ηλεκτρολόγου για την ασφαλή και ακίνδυνη ηλεκτρολογική εγκατάσταση, η οποία θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις ανάγκες του ΚΑΠΗ.

10)Ηλεκτρολογικό σχέδιο, σε περίπτωση που δεν υπάρχει ή αν είναι παλιό κατά την κρίση της ΔΕΗ.

11)Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) κατηγορίας από Α έως και Γ, όπως καθορίζεται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Β' 407 2010) και σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 6 του νόμου 4342/2015.

12) Πιστοποιητικό Ενεργητικής Πυροπροστασίας εφόσον προβλέπεται από τις ισχύουσες πυροσβεστικές διατάξεις.

13) Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου ή να είναι σε διαδικασία έκδοσής της η οποία θα ενημερωθεί μετά την έκδοση των ανωτέρω αδειών.

3.5 Τα ανωτέρω δικαιολογητικά, εκτός από τα πρωτότυπα, θα κατατίθενται σε επιπλέον ένα αντίγραφο και θα περιλαμβάνονται μέσα στον σφραγισμένο φάκελο. Η αίτηση συμμετοχής δεν περιλαμβάνεται στον φάκελο, αλλά μόνο τον συνοδεύει.

Οι υπεύθυνες δηλώσεις σε περίπτωση εταιριών ή άλλων νομικών προσώπων, θα υπογράφονται από το νόμιμο εκπρόσωπό τους και θα φέρουν εταιρική σφραγίδα.

3.6 Οι προσφορές αποστέλλονται στην Επιτροπή του αρ. 7 του Π.Δ. 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και συντάσσει πρακτικό. Για όσα ακίνητα κριθούν κατάλληλα, η ίδια Επιτροπή αναλαμβάνει να προσδιορίσει τη μισθωτική τους αξία και το μηνιαίο μίσθωμα συντάσσοντας ξεχωριστό πρακτικό.

3.7 Οι συμμετέχοντες θα δηλώνουν ενώπιον της τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας της δημοπρασίας, την οικονομική προσφορά, προφορικά κατά αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

ΑΡΘΡΟ 4

Δικαιολογητικά διενέργειας δημοπρασίας

Οι προσφέροντες των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα από την Επιτροπή του άρθρου 7 Π.Δ. 270/81 και θα λάβουν μέρος στη δημοπρασία, θα προσκομίσουν πριν από τη διεξαγωγή της δημοπρασίας τα εξής:

α) Βεβαίωση της ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου περί του ότι δεν είναι οφειλέτες του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.

β) Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

γ) Υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα δηλώνεται ότι, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει, σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σ' αυτόν, να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται ώστε να καταστεί λειτουργικό το ακίνητο.

ΑΡΘΡΟ 5

Διενέργεια Δημοπρασίας – Κατακύρωση

5.1 Η δημοπρασία, που είναι φανερή και προφορική, θα διενεργηθεί στο Δημαρχείο (Βασ. Γεωργίου Α' 1), ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμών, σε μέρα και ώρα που θα ορισθεί από

τον Δήμαρχο, εφαρμοζόμενων αυστηρώς των διατάξεων των άρθρων 4 έως 6 του Π.Δ. 270/81.

5.2 Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής :

α) Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στον Δήμο σε σφραγισμένο φάκελο μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς από την έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος αποστέλλονται στον Δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον. Για τα ακίνητα που βρέθηκαν κατάλληλα συντάσσεται ξεχωριστό πρακτικό από την ίδια ως άνω Επιτροπή για τη μισθωτική τους αξία.

β) Διενέργεια δημοπρασίας. Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Οι συμμετέχοντες θα δηλώσουν την οικονομική προσφορά τους ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον τελευταίο μειοδότη.

5.3 Αν 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.

5.4 **Οι διαγωνιζόμενοι δικαιούνται πριν από την κατακύρωση του αποτελέσματος** της δημοπρασίας, να ζητούν όσες διαιτησίες θεωρούν αναγκαίες, γιατί μετά την κατακύρωση, θα απορρίπτεται κάθε αίτησή τους για αποζημίωση που θα προκύπτει από την αιτία αυτή.

5.5 **Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής,** που θα ελεγχθεί, από άποψη νομιμότητας, από την αρμόδια Διοικητική Αρχή (Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης).

Ο τελευταίος μειοδότης, κανένα δικαίωμα δεν μπορεί να προβάλλει για τυχόν ζημία του, που θα προέλθει α) από την καθυστέρηση της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας ή τη μη έγκριση αυτών από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή τη μη έγκριση της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ή από άλλη αρμόδια αρχή, β) από οποιοδήποτε κώλυμα που τυχόν θα εμφανισθεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 6

Υπογραφή Μισθωτηρίου – Συμβολαίου

Ο εκμισθωτής που θα αναδειχθεί, υποχρεώνεται να υπογράψει το μισθωτήριο συμβόλαιο μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας προς αυτόν, διαφορετικά ενεργείται αναπλειστηριασμός και το αποτέλεσμα βαρύνει τον μειοδότη, που υποχρεώνεται απέναντι στον Δήμο να πληρώσει την τυχόν διαφορά του μισθώματος, αν κατά τη νέα σύμβαση επιτευχθεί μεγαλύτερο μίσθωμα από αυτό της προηγούμενης δημοπρασίας, για το χρονικό διάστημα που αναλογεί από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση για την υπογραφή του μισθωτηρίου-συμβολαίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

ΑΡΘΡΟ 7

Υποχρεώσεις Εκμισθωτή

7.1 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 κτηρίου και προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ενδεχομένως θα επισημάνει η προαναφερόμενη Επιτροπή του άρθρου 7 Π.Δ. 270/81, καθώς και το σχετικό πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με τις ισχύουσες πυροσβεστικές διατάξεις.

Για τη βεβαίωση της εκτέλεσης των εργασιών και την προσκόμιση των δικαιολογητικών σύμφωνα με τις επισημάνσεις της Επιτροπής, θα συνταχθεί τελικό πρακτικό εκτίμησης από την ίδια ως άνω Επιτροπή.

Για τις ως άνω υποχρεώσεις, καθώς και για τον χρόνο εκτέλεσής τους (ο οποίος, ανάλογα και με τις εργασίες που θα προκύψουν δε θα πρέπει να ξεπερνά τους 6 μήνες από την υπογραφή του μισθωτηρίου) **ο εκμισθωτής καταθέτει δήλωση κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας**, η οποία αναγράφεται στο πρακτικό αυτής.

Μετά την παρέλευση της παραπάνω τασσόμενης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί οι ως άνω επισκευές ή δεν έχουν προσκομισθεί τα δικαιολογητικά ή το πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια: α) να μην καταβάλει μισθώματα μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή να προσκομισθούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή β) να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία ή με απευθείας μίσθωση άλλου χώρου σε βάρος του εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος προβαίνει σε νέα μίσθωση και το αποτέλεσμα της βαρύνει τον μειοδότη, που υποχρεώνεται απέναντι στον Δήμο να πληρώσει την τυχόν διαφορά του μισθώματος, αν κατά τη νέα σύμβαση επιτευχθεί μεγαλύτερο μίσθωμα, για το χρονικό διάστημα που αναλογεί από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται για την παράδοση του μισθίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

Η διαφορά αυτή βεβαιώνεται ως δημοτικό έσοδο σε βάρος του εκμισθωτή και εισπράττεται κατά τις διατάξεις περί βεβαίωσης και είσπραξης δημοτικών εσόδων. Δεν αποκλείεται ακόμη να επιδιώξει ο Δήμος και την αποζημίωσή του για κάθε άλλη ζημία, που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, μη έγκαιρη παράδοση του μισθίου.

7.2 Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται με δαπάνες του να μεριμνήσει ώστε το μίσθιο να είναι συνδεδεμένο και σε πλήρη λειτουργία με τα δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης και τηλεφώνου.

7.3 Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να προσκομίσει φύλλο ελέγχου συντήρησης καυστήρα πετρελαίου – φυσικού αερίου, καθώς και πιστοποιητικό ηλεκτρολογικής εγκατάστασης «εφαρμογή νέας οδηγίας κατά ΕΛΟΤ HD 384».

7.4 Ο εκμισθωτής βαρύνεται με την ετήσια τακτική δαπάνη της συντήρησης και επισκευής βλαβών από τη χρήση των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης και πυρασφάλειας και λοιπών παγίων εγκαταστάσεων. Επίσης, ο εκμισθωτής οφείλει να διατηρεί με δαπάνες του, το μίσθιο ασφαλισμένο κατά των κινδύνων πυρός.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν πραγματοποιεί την τακτική συντήρηση ή αρνηθεί ή δεν αποκαταστήσει τη βλάβη μέσα στην προθεσμία που ορίζεται με ειδοποίηση, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια: α) να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή να πραγματοποιηθεί η συντήρηση ή β) να εκτελέσει όλες τις απαιτούμενες εργασίες σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση – βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου ή γ) να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία ή με απευθείας μίσθωση άλλου χώρου σε βάρος του εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 8

Παραλαβή – Παράδοση Μισθίου

Για: α) την παραλαβή του μισθίου, σύμφωνα και με όσα προβλέπονται στο άρθρο 7.1 και β) την παράδοσή του μετά τη λήξη της μίσθωσης, θα συνταχθεί πρωτόκολλο παραλαβής – παράδοσης του χώρου.

Η μίσθωση αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του χώρου, σύμφωνα με το πρωτόκολλο. Ο εκμισθωτής θα κληθεί να παραστεί αυτοπροσώπως είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή ή την απόδοση σ' αυτόν του μισθίου, ενώ σε περίπτωση που αρνηθεί να παραλάβει τον χώρο, 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 9

Δικαιώματα - Υποχρεώσεις Μισθωτή – Δαπάνες

- 9.1 Ο Δήμος Θεσσαλονίκης, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και κατόπιν συνεννόησης με τον εκμισθωτή, έχει δικαίωμα με δικές του δαπάνες να κάνει διαρρυθμίσεις ή διάφορες κατασκευές που θα εξυπηρετούν τον σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί το ακίνητο και οι οποίες μετά την παράδοση της χρήσης από τον Δήμο παραμένουν στο μίσθιο, εκτός εάν ο Δήμος αποφασίσει την απομάκρυνσή τους.
- 9.2 Ο Δήμος μπορεί, 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 τον λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωσης ή πρόσθετου μισθώματος.
- 9.3 Ο Δήμος υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει το μίσθιο σε καλή κατάσταση. Δε φέρει όμως καμιά ευθύνη και δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου και για 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 κτηρίου ή σε θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία.
- 9.4 Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση (π.χ. κατανάλωση φυσικού αερίου), κατανάλωση νερού, ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφώνου καθώς και τα κοινόχρηστα του υπό μίσθωση χώρου, βαρύνουν τον Δήμο Θεσσαλονίκης.

ΑΡΘΡΟ 10

Διάρκεια - Λήξη Μίσθωσης

- 10.1 Η μίσθωση ορίζεται για **έξι (6) χρόνια** και αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του χώρου, σύμφωνα με το πρωτόκολλο παραλαβής, όπως ορίζεται στο άρθρο 8. Από την ίδια ημερομηνία αρχίζει και η καταβολή του μισθώματος.
- 10.2 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, εφόσον: ο Δήμος μεταφέρει τη στεγασμένη υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο ή παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης ή αυτή συστεγαστεί με άλλη δημοτική υπηρεσία ή καταργηθεί ή οργανωθεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τρόπο ώστε το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες ή αν μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας. Σε κάθε περίπτωση, η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος παύει από την παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 8 του παρόντος.
- 10.3 Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωθέν ακίνητο 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 χρόνο απαιτηθεί και οπωσδήποτε μέχρι την υπογραφή νέας σύμβασης με άλλον ή τον ίδιο εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 11

Τρόπος πληρωμής

- 11.1 Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου, σύμφωνα με το πρωτόκολλο παραλαβής, μετά από την εκτέλεση τυχόν απαιτούμενων εργασιών και την προσκόμιση των απαιτούμενων δικαιολογητικών, όπως ορίζεται στο άρθρο 7. Η πληρωμή θα γίνεται με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή στο τέλος κάθε τριμηνίας μετά την αφαίρεση των νόμιμων κατά τους κείμενους νόμους κρατήσεων και μετά την έκδοση του σχετικού χρηματικού εντάλματος. Τα τέλη χαρτοσήμου και Ο.Γ.Α. βαρύνουν τον εκμισθωτή λόγω ατέλειας του Δήμου Θεσ/νίκης, καθώς και τα τέλη που πρόκειται να επιβληθούν στο μέλλον.
- 11.2 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. Εις αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από τον Δήμο τα μισθώματα, από την κοινοποίηση στον Δήμο του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος νομέας κ.λ.π., νόμιμα μεταγραμμένου, εφόσον απαιτείται μεταγραφή.

ΑΡΘΡΟ 12

Επανάληψη δημοπρασίας

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

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου:

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

β) Όταν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης της αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, όπως και όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία εγκρίνεται το αποτέλεσμα της δημοπρασίας, αυτός δεν προσέλθει για τη σύνταξη και 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 την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας.

ΑΡΘΡΟ 13

Δημοσίευση διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα ημέρες (10) πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και στο δημοσιότερο μέρος της έδρας του Δήμου.

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε μία ημερήσια τοπική εφημερίδα και σε μία εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα της Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3548/2007.

Τα έξοδα δημοσίευσης της σχετικής περιληπτικής διακήρυξης δια του τύπου, βαρύνουν τον τελευταίο μειοδότη, υπέρ του οποίου θα εγκριθούν τα πρακτικά της δημοπρασίας.

Τέλος, η διακήρυξη θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου www.thessaloniki.gr.

ΑΡΘΡΟ 14

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο 106Α (Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας Δήμου Θεσσαλονίκης) ημέρες: Δευτέρα – Παρασκευή και

ώρες 8.00 – 14.00 Διεύθυνση: Βασιλέως Γεωργίου Α΄ 1 (1ος όροφος), τηλ. 2313317153, 7255.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται στους ενδιαφερόμενους στην παραπάνω διεύθυνση, καθώς και από την ιστοσελίδα του Δήμου Θεσσαλονίκης www.thessaloniki.gr.

Θεσσαλονίκη,/..../2025

Ο Αντιδήμαρχος Οικονομικού Προγραμματισμού
και Ακίνητης Περιουσίας

Γεώργιος Αρβανίτης

Ακριβές Αντίγραφο

Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής ακίνητης περιουσίας - Ν050001

Ραπαδοπούλου Ελεni

Δήμος Θεσσαλονίκης