



**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΠΑΡΤΗΣ**

Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΠΑΡΤΗΣ

Έχοντας υπόψιν:

1. Το ΠΔ 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
2. Τον Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ.Α' /07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Διοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», το άρθρο 194 του ΔΚΚ (Ν3463/06), το Ν4555/2018 και τις ισχύουσες διατάξεις.
3. Την υπ'αριθμ. **276/2020** (ΑΔΑ:Ψ90ΒΩ1Ν-ΑΒ8) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Σπάρτης.
4. Την υπ'αριθμ. **437 /2020** (ΑΔΑ:ΨΛ08Ω1Ν-ΟΦΣ) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Σπάρτης σε ορθή επανάληψη, με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της Διακήρυξης δημοπρασίας.
5. Το αρ.20REQ007800367 πρωτογενές αίτημα και τις από 29-12-2020 και 11.01.21 πολυετής Εγκρίσεις με ΑΔΑ: 6ΗΧΘΩ1Ν-ΖΘΗ και 6ΩΞ8Ω1Ν-ΩΓΥ και την ΑΑΥ Α13/11-01-2021 με ΑΔΑ: 6ΩΞ8Ω1Ν-ΩΓΥ σε βάρος του ΚΑ 10-6232.001.
6. Την αριθ. οικ.19139/29-9-2020 με ΑΔΑ:9ΥΑ4Ω1Ν-12Δ Απόφαση Δημάρχου όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την αριθ. οικ.19412/30-09-2020 με ΑΔΑ: ΩΕΔ9Ω1Ν-ΠΡΛ Απόφαση Δημάρχου με θέμα : «Ορισμός αντιδημάρχων με θητεία έως και 01.09.2021 - Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων από το δήμαρχο σε αντιδημάρχους (άρθρο 87 παρ. 1& 3 Ν.3463/06 και άρθρο 59 παρ.1,2,6 &7 Ν.3852/10).

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ ΟΤΙ:

Εκτίθεται σε δημοπρασία η μίσθωση από το Δήμο Σπάρτης ακινήτων για τη στέγαση υπηρεσιών του με τους εξής όρους:

Άρθρο 1°

Ο Δήμαρχος προκηρύσσει φανερή, προφορική και μειοδοτική δημοπρασία για την μίσθωση ακινήτων προκειμένου να στεγαστούν υπηρεσίες του Δήμου Σπάρτης .

Το ακίνητο θα πρέπει να πληροί γενικά τις προδιαγραφές στέγασης των δημοσίων υπηρεσιών, ώστε να διασφαλίζονται οι προβλεπόμενες συνθήκες εργασίας των εργαζομένων και συνάθροισης κοινού για τους προσερχόμενους πολίτες,

Συγκεκριμένα:

α) Να βρίσκονται όσον το δυνατόν πλησιέστερα της κεντρικής πλατείας Σπάρτης .

β) Το σύνολο του καθαρού εμβαδού των προσφερόμενων προς ενοικίαση ακινήτων, όπως θα προκύπτει από την οικοδομική τους άδεια, πρέπει να είναι από 730 μ² έως 1.030,00μ² (χωρίς να υπολογίζονται τα τυχόν υπόγεια) .

γ) Τα προσφερόμενα ακίνητα πρέπει να περιλαμβάνουν τουλάχιστον εννέα (9) αίθουσες-γραφεία, ανεξάρτητες. Από τις οποίες, τουλάχιστον δύο (2) να βρίσκονται στο ισόγειο, να έχουν πρόσοψη σε κεντρικές οδούς και να είναι εμβαδού άνω των 70 τ.μ. και έως 160 τ.μ. έκαστη (χωρίς να υπολογίζονται τ.μ. υπογείων).

δ) Όλες οι αίθουσες-γραφεία να βρίσκονται σε ενιαίο κτίριο, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ιδιοκτητών (ως συγκρότημα γραφείων). Να έχει προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρίες (ΑΜΕΑ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. (ν4067/2012-ΦΕΚ 79Α /09.04.2012) .

ε) Να προσφέρει δυνατότητες διαρρύθμισης, π.χ. παρεμβάσεις με κινητά, μεταφερόμενα χωρίσματα, κατάλληλης για την λειτουργικότητα των υπηρεσιών που θα εγκατασταθούν, καθώς και να υπάρχει δομημένη καλωδίωση (για εγκατάσταση των αναγκαίων δικτύων μηχανοργάνωσης, επικοινωνίας, syzefxis κ.λ.π.)

ζ) Να είναι απολύτως έτοιμο για την εγκατάσταση των νέων υπηρεσιών του Δήμου εντός 15 ημερών από την υπογραφή του σχετικού μισθωτηρίου συμφωνητικού.

η) Οι χώροι που θα βρίσκονται σε όροφο πάνω από το ισόγειο θα πρέπει να συνδέονται υποχρεωτικά με εσωτερική σκάλα και ανελκυστήρα.

θ) Ως προς την θέρμανση και ψύξη, το υπό μίσθωση ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει σε κάθε αίθουσα-γραφείο κατάλληλη υποδομή (ηλεκτρική παροχή, δίκτυο σωληνώσεων κ.λ.π.) ή σταθερής εγκατάστασης αυτόνομης κεντρικής θέρμανσης ή χωριστή υποδομή για εγκατάσταση κλιματισμού .

ι) Να πληροί τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (σύνδεση με δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης, ΔΕΗ, ΟΤΕ) και υγιεινής, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

κ) Να επιτρέπεται η άμεση χρήση του κτιρίου ως γραφείων, διαφορετικά να δεσμευτεί ο ιδιοκτήτης, εντός είκοσι ημερολογιακών ημερών πριν την υπογραφή του συμφωνητικού, για τη μετατροπή της οικοδομικής αδειάς του σε χώρους γραφείων, αν η χρήση είναι διαφορετική από την επιθυμητή, και να αναλάβει ο

ίδιος την υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στις διαμορφώσεις που θα υποδείξει ο Δήμος

Άρθρο 2ο

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

Α. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο πρωτόκολλο του Δήμου σε σφραγισμένο φάκελο ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία, υπόψη του Τμήματος Εσόδων και Περιουσίας, εντός προθεσμίας είκοσι ημερών από την τελευταία δημοσίευση, να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν επί ποινή αποκλεισμού, κατά την πρώτη φάση της δημοπρασίας, κυρίως φάκελο ο οποίος θα περιέχει:

1. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν1599/1986, με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα, η αποδοχή πλήρως και ανεπιφυλάκτως, των όρων της διακήρυξης.
2. Τίτλοι ιδιοκτησίας σε απλά αντίγραφα αυτών (συμβόλαιο ή Ε9, κ.λ.π.)
3. Φορολογική ενημερότητα, Ασφαλιστική Ενημερότητα ΕΦΚΑ από τον φορέα υπαγωγής του προσφέροντα και Δημοτική ενημερότητα του Δήμου Σπάρτης.
4. Φάκελο τεχνικής προσφοράς ο οποίος θα περιλαμβάνει:
 - α) Τεχνική Έκθεση στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια , η θέση και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρεται.
 - β) Υπεύθυνη Δήλωση, στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου, ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο, και πληροί τις προϋποθέσεις της διακήρυξης.
 - γ) Προσκόμιση αντιγράφου νόμιμης οικοδομικής άδειας που να καλύπτει το σύνολο των προσφερόμενων χώρων (θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική αρχή) ή βεβαίωση της αρμόδιας αρχής ότι υφίσταται νόμιμα το ακίνητο ως προς τους προσφερόμενους χώρους μετά την περαίωση υπαγωγής του στο ν 4495/2017.
 - δ) Κατόψεις και τομές του ακινήτου κλίμακας 1:50, σύμφωνη με τις προδιαγραφές του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ) με αποτύπωση της εσωτερικής διαρρύθμισης.
 - ε) Η χρήση του ακινήτου θα πρέπει να είναι η ζητούμενη για την άμεση χρήση του κτιρίου για τις υπηρεσίες του Δήμου, διαφορετικά ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωσή του, θα δεσμεύεται να μετατρέψει την οικοδομική του άδεια σε χώρους γραφείων, αν η χρήση είναι διαφορετική από την επιθυμητή, και θα αναλάβει ο ίδιος την υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στις διαμορφώσεις που θα υποδείξει ο Δήμος, εντός είκοσι ημερολογιακών ημερών πριν την υπογραφή του συμφωνητικού.

5. Πιστοποιητικό ΠΕΑ, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
6. Βεβαίωση πυρασφάλειας σε ισχύ.

και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων χώρων, περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και καθορίζει το ανώτατο ύψος των μισθωμάτων των κατάλληλων χώρων. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός χώρου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση εκτίμησης, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος αποστέλλονται στο δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

B. 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 οι χώροι κρίθηκαν κατάλληλοι κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης (άρθρο 5, παρ.4 Π.Δ.270/1981). Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να παρευρεθούν αυτοπροσώπως ή αντιπρόσωποι αυτών με τα ανάλογα έγγραφα εξουσιοδότησης, τα οποία θα προσκομίσουν ενώπιον της Επιτροπής του διαγωνισμού. Σε αυτή τη φάση δίνονται οι οικονομικές προσφορές προφορικά, κατά αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.

Άρθρο 3ο

Ουδείς γίνεται δεκτός στην δεύτερη φάση της δημοπρασίας, αν δεν προσαγάγει για την συμμετοχή του στην επιτροπή διαγωνισμού, εγγυητική επιστολή συμμετοχής (γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών & Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης τράπεζας), ποσού ίσου προς το 10% του ετήσιου προσφερόμενου μισθώματος .

Από την προσκόμιση της εγγυητικής απαλλάσσονται οι ΟΤΑ Α & Β βαθμού και τα ΝΠΔΔ. Η εγγύηση συμμετοχής στη δημοπρασία επιστρέφεται α) στον τελευταίο μειοδότη/τες μετά την υπογραφή της σύμβασης και β) στους υπόλοιπους μετέχοντες, μετά την έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας.

Άρθρο 4ο

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

Διαφορετικά κηρύσσεται έκπτωτος και οφείλει να αποζημιώσει τον Δήμο, σύμφωνα με τα άρθρα 197, 198 του Αστικού Κώδικα.

Άρθρο 5ο

Το πρακτικό της δημοπρασίας κατακυρώνεται από την Οικονομική Επιτροπή (άρθρο 5 παρ. 8 ΠΔ 270/81 και 72 παρ. 1ε Ν. 2852/2010). Η Οικονομική Επιτροπή, πριν από την επικύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας, λαμβάνει

υπόψη της την μισθωτική αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε με την έκθεση της Επιτροπής Καταλληλότητας, στην οποία αναφέρονται τα στοιχεία που έλαβε υπόψη της.

Η υποβολή προσφορών κατά κανένα τρόπο δεν δημιουργεί οποιαδήποτε υποχρέωση ή ανάληψη δέσμευσης από την πλευρά της Αναθέτουσας Αρχής, η οποία διατηρεί το δικαίωμα να μην αναθέσει τη σύμβαση, να ματαιώσει, να αναβάλλει ή να επαναλάβει τη σχετική διαδικασία, χωρίς να φέρει καμία ευθύνη για την περίπτωση ακύρωσης του διαγωνισμού και χωρίς καμία υποχρέωση για καταβολή αμοιβής ή αποζημίωσης εξ αυτού του λόγου στους Προσφέροντες.

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση, από τη μη έγκριση, των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα, ή από την καθυστέρηση της εγκατάστασης του Δήμου που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή κάποιο πραγματικό κώλυμα ή από οποιοδήποτε λόγο που επιφέρει την μη δυνατότητα υλοποίησης του σκοπού μίσθωσης, σε οποιοδήποτε στάδιο, με οποιοδήποτε τρόπο από το Δήμο και με αποτέλεσμα τη μονομερή λύση της σύμβασης από την πλευρά του Δήμου.

Άρθρο 6ο

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, και αφού έχει τελειώσει τυχόν πρόπουσες εργασίες, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως και η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση.

Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός εις βάρος του και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Άρθρο 7ο

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται για (4) χρόνια, αρχομένης από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, με δυνατότητα –παράτασης, σε περίπτωση που αυτό κριθεί αναγκαίο από τον Δήμο.

Άρθρο 8ο

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται το πρώτο δεκαήμερο έκαστου μήνα σε τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου.

Άρθρο 9ο

Το μίσθωμα υπόκειται στις νόμιμες κρατήσεις.

Άρθρο 10ο

Ο μειοδότης υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Σε περίπτωση παρελεύσεως απράκτου της ημερομηνίας αυτής, θεωρείται έκπτωτος με καταλογισμό των προβλεπόμενων, από το Νόμο, κυρώσεων.

Άρθρο 11ο

Το μίσθιο θα αναπροσαρμοστεί μετά το 2ο έτος (και για κάθε έτος) κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του τιμάριθμου του κόστους ζωής όπως προσδιορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία για το αμέσως προηγούμενο της αναπροσαρμογής χρονικό διάστημα (μήνα) επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος και σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 12ο

Ο μισθωτής υποχρεούται να διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση.

Άρθρο 13ο

Ο μισθωτής δύναται να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν τη συμβατική λήξη χωρίς καμία απαίτηση εκ μέρους του εκμισθωτή για καταβολή περαιτέρω μισθωμάτων ή οποιουδήποτε ποσού ως αποζημίωση κ.λ.π. για την πρόωρη λύση της σύμβασης στις εξής περιπτώσεις, αν οι στεγαζόμενες υπηρεσίες :

- α) μεταστεγαστούν σε ακίνητο μερικής ή ολικής ιδιοκτησίας του Δήμου
- β) παραχωρηθεί στην στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου ακινήτου
- γ) καταργηθεί η στεγασμένη υπηρεσία ή υπαχθεί σε άλλη
- δ) μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας.

Σε περίπτωση που θα μεταβιβαστεί το ακίνητο που θα μισθωθεί, ο νέος κύριος αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις του πωλητή από την μίσθωση ο δε πωλητής είναι υποχρεωμένος προτού μεταβιβαστεί το ακίνητο να γνωστοποιήσει εγγράφως στον Δήμο τα πλήρη στοιχεία του αγοραστή.

Άρθρο 14ο

Για τη διεξαγωγή της δημοπρασίας στη δεύτερη φάση αρμόδια είναι η επιτροπή του άρθρου 1 του πδ 270/81.

Άρθρο 15ο

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

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την 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.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας 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.

Άρθρο 16ο

Η διακήρυξη θα δημοσιευτεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον 10 ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής, στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος της έδρας που είναι το δημοσιότερο μέρος της έδρας του Δήμου, στην ιστοσελίδα του Δήμου Σπάρτης και στο ΚΗΜΔΗΣ .

Η Περίληψη Διακήρυξης θα δημοσιευτεί στην εφημερίδα «ΛΑΚΩΝΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ» σύμφωνα με την αρ. 276/2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Επίσης η περίληψη διακήρυξης θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Σπάρτης και στο πρόγραμμα διαύγεια.

Άρθρο 17ο

Τα έξοδα δημοσίευσης της περίληψης διακήρυξης, βαρύνουν τον μειοδότη .

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παραλάβουν αντίγραφο της διακήρυξης από την Οικονομική Υπηρεσία του Δ. Σπάρτης που βρίσκεται στην Μαγούλα.

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από την οικονομική υπηρεσία, τις ημέρες Δευτέρα - Παρασκευή και ώρες 08.00-14.00. Τηλέφωνο 2731361102 FAX 2731361135-124

Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΔΕΔΕΔΗΜΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑ