



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΦΥΛΗΣ

ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΚΑΛΥΨΗ
ΑΝΑΓΚΩΝ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ
ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ
ΔΗΜΟΤΩΝ ΤΗΣ Δ.Ε ΖΕΦΥΡΙΟΥ

ΑΡ. ΜΕΛΕΤΗΣ:16 /2021

CPV: Υπηρεσίες ενοικίασης ιδιοκτητών
ακινήτων 70130000-1

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟ ΦΥΛΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ
ΚΑΛΥΨΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΑΛΥΤΕΡΗ
ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΩΝ ΤΗΣ Δ.Ε ΖΕΦΥΡΙΟΥ

Ο Δήμαρχος Φυλής

Έχοντας Υπόψη:

- ο Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των Δήμων & Κοινοτήτων»
- το Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων»
- το Ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»
- την υπ' αριθμ. 16/2021 μελέτη της Τεχνικής Υπηρεσίας
- την υπ' αριθμ. 183/2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την Έγκριση Αναγκαιότητας και Σκοπιμότητας για την διενέργεια δημοπρασίας.
- την υπ' αριθμ. 515/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής με την οποία καθορίσθηκαν οι όροι της δημοπρασίας (Έγκριση Τεχνικών Προδιαγραφών και όρων Διακήρυξης).
- Η δαπάνη που θα προκύψει, θα καλυφθεί από τον τακτικό προϋπολογισμό της εκάστοτε χρονιάς του Δήμου Φυλής από τον Κ.Α 15.6232.10008.

προκηρύσσει μειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία, για την μίσθωση ενός ακινήτου στη Δ.Ε Ζεφυρίου, για κάλυψη αναγκών των υπηρεσιών και την καλύτερη εξυπηρέτηση των δημοτών της Δημοτικής Ενότητας, όπως περιγράφεται αναλυτικά παρακάτω και καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Ειδικότερα ενδιαφέρεται να μισθώσει ένα έτοιμο προς χρήση κτίριο με εμβαδόν περίπου 500 m², στη Δημοτική Ενότητα Ζεφυρίου του Δήμου Φυλής, για κάλυψη αναγκών των υπηρεσιών και την καλύτερη εξυπηρέτηση των δημοτών της Δ.Ε Ζεφυρίου.

Οι ελάχιστες προδιαγραφές- ανάγκες που πρέπει να καλύπτει το προς μίσθωση κτίριο είναι:

- Να βρίσκεται στην περιοχή της Δ.Ε Ζεφυρίου του Δήμου Φυλής, σε κεντρικό σημείο, ώστε να έχει εύκολη προσβασιμότητα στο κοινό και να είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 500m² (ισόγειο και μέχρι δύο όροφοι).
- Να διαθέτει οικοδομική άδεια.
- Να διαθέτει μεγάλο υπόγειο, επιφάνειας περίπου 300 m², που θα χρησιμοποιηθεί ως αποθηκευτικός χώρος.
- Να διαθέτει μεγάλο, κατάλληλο εξωτερικό ελεύθερο χώρο, περιφραγμένο, που θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης των οχημάτων και μηχανημάτων της Δ.Ε Ζεφυρίου.
- Να διαθέτει ή να μπορεί να εγκατασταθεί σε αυτό κλιματισμός, ψύξη & θέρμανση, όπως επίσης και εξαερισμός.
- Να διαθέτει δεύτερη έξοδο, η οποία θα χρησιμοποιείται ως έξοδος κινδύνου.
- Να διαθέτει πρόσβαση ΑΜΕΑ.

Το προς μίσθωση κτίριο θα πρέπει επίσης να είναι κατασκευασμένο σύμφωνα με το γενικό οικοδομικό κανονισμό, να διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο, ηλεκτρισμό και παροχή νερού με δικούς του ανεξάρτητους μετρητές, σύστημα πυρανίχνευσης και σύστημα πυρασφάλειας, να εξασφαλίζει επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, καθώς και τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους (λεβητοστάσιο, wc, αποθήκες κ.λπ.).

Η δημοπρασία διεξάγεται σύμφωνα με τους παρακάτω όρους:

ΑΡΘΡΟ 1^ο

Διαδικασία διενέργειας της δημοπρασίας.

- 1) Ο Δήμαρχος Φυλής θα δημοσιεύσει λεπτομερή διακήρυξη των παρόντων όρων, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 270/81.
- 2) **Με την ανωτέρω διακήρυξη, όσοι έχουν στην κυριότητα τους ακίνητο που πληροί τις προϋποθέσεις της παρούσας και ενδιαφέρονται να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, μπορούν εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της να εκδηλώσουν εγγράφως το ενδιαφέρον τους.**

3) Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλλουν ή θα αποστείλουν την αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος μαζί με φάκελο ο οποίος θα περιλαμβάνει όλα τα δικαιολογητικά συμμετοχής του άρθρου 4 της παρούσης στο Γραφείο Προμηθειών του Δήμου Φυλής υπ όψιν της εκτιμητικής επιτροπής, στην Δ/νση: Δημαρχιακό Μέγαρο, Πλατεία Ηρώων 1, Τ.Κ. 13341, Άνω Λιόσια. Τηλέφωνα λήψης πληροφοριών: 213-2042716, 213-2042715, FAX:213-2042714

4) Η εκτιμητική επιτροπή η οποία σύμφωνα με το άρθρο 7 του Π.Δ. 270/81, αποτελείται από δύο μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου (οριζομένου ενός εξ' αυτών ως προέδρου) και ένα Μηχανικό της Τεχνικής Υπηρεσίας, αφού ελέγξει τα δικαιολογητικά και μετά από επιτόπια έρευνα, θα κρίνει την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων και αν αυτά πληρούν τους όρους της διακήρυξης και εντός δέκα (10) ημερών από την λήψη των προσφορών θα συντάξει αιτιολογημένη έκθεση η οποία θα περιλαμβάνει:

α) Το Δήμο ή Κοινότητα που βρίσκεται το ακίνητο,

β) Το είδος, τη θέση, τα όρια και κάθε λεπτομερή περιγραφή αυτού,

γ) Το εμβαδόν και τις διαστάσεις του ακινήτου,

δ) Την τρέχουσα αξία κατά τετραγωνικό μέτρο και για το σύνολο του ακινήτου.

Η έκθεση αυτή μαζί με το διάγραμμα του ακινήτου, το οποίο συντάσσει ο Μηχανικός της επιτροπής, θεωρείται από τον προϊστάμενο της Τ.Υ. και αποστέλλεται στο Δήμο με ευθύνη του προέδρου της επιτροπής.

Η εκτίμηση της επιτροπής με φροντίδα του Δήμου, κοινοποιείται σε όσους εκδηλώσουν ενδιαφέρον και λαμβάνεται υπ' όψιν για τον προσδιορισμό του μεγίστου ορίου της πρώτης προσφοράς το οποίον δεν μπορεί να αυξηθεί πέραν του 10% αυτού που καθορίστηκε από την εκτιμητική επιτροπή.

5) Η εκτιμητική επιτροπή μπορεί με αιτιολογημένη έκθεση της να αποκλείσει κάποιο ακίνητο που προσφέρεται.

6) Ο Δήμαρχος με απόφαση του θα ορίσει την ημέρα και την ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας καλώντας με απόδειξη αυτούς των οποίων το ακίνητο κρίθηκε κατάλληλο.

ΑΡΘΡΟ 2^ο

Χρόνος και τόπος της δημοπρασίας

1) Όσων τα προαναφερόμενα ακίνητα κριθούν από την εκτιμητική επιτροπή ότι ικανοποιούν τις απαιτήσεις της διακήρυξης και συνεπώς είναι κατάλληλα για τη χρήση που τα προορίζει ο Δήμος, θα κληθούν να λάβουν μέρος στην φανερή, προφορική και μειοδοτική δημοπρασία, η οποία θα διενεργηθεί στο Δημοτικό Κατάστημα, στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου, ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών για την εκμίσθωση ακινήτων που ορίστηκε με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου

Φυλής και η οποία, σύμφωνα με το ΠΔ 270/81 άρθρο 1 παρ. 1, είναι αρμόδια για την διεξαγωγή της δημοπρασίας. Η Επιτροπή συνεδριάζει νόμιμα εφόσον παρευρίσκονται όλα τα μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία.

- 2) Η ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας θα ορισθεί με απόφαση του Δημάρχου και θα γνωστοποιηθεί εγγράφως και επί αποδείξει στους ενδιαφερομένους, των οποίων το ακίνητο κρίθηκε κατάλληλο.
- 3) Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Οικονομικής επιτροπής.

ΑΡΘΡΟ 3^ο

Αντικείμενο της δημοπρασίας

Με την παρούσα διακήρυξη εκτίθεται σε φανερό και προφορικό μειοδοτικό διαγωνισμό, η μίσθωση ενός έτοιμου προς χρήση κτιρίου με εμβαδόν περίπου 500 m², στη Δ.Ε Ζεφυρίου του Δήμου Φυλής, για κάλυψη αναγκών των υπηρεσιών και την καλύτερη εξυπηρέτηση των δημοτών της Δ.Ε Ζεφυρίου.

Οι ελάχιστες προδιαγραφές- ανάγκες που πρέπει να καλύπτει το προς μίσθωση κτίριο είναι:

- Να βρίσκεται στην περιοχή της Δ.Ε Ζεφυρίου του Δήμου Φυλής, σε κεντρικό σημείο, ώστε να έχει εύκολη προσβασιμότητα στο κοινό και να είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 500m²(ισόγειο και μέχρι δύο όροφοι).
- Να διαθέτει οικοδομική άδεια.
- Να διαθέτει μεγάλο υπόγειο, επιφάνειας περίπου 300 m², που θα χρησιμοποιηθεί ως αποθηκευτικός χώρος.
- Να διαθέτει μεγάλο, κατάλληλο εξωτερικό ελεύθερο χώρο, περιφραγμένο, που θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης των οχημάτων και μηχανημάτων της Δ.Ε Ζεφυρίου.
- Να διαθέτει ή να μπορεί να εγκατασταθεί σε αυτό κλιματισμός, ψύξη&θέρμανση, όπως επίσης και εξαερισμός.
- Να διαθέτει δεύτερη έξοδο, η οποία θα χρησιμοποιείται ως έξοδος κινδύνου.
- Να διαθέτει πρόσβαση ΑΜΕΑ.

Το προς μίσθωση κτίριο θα πρέπει επίσης να είναι κατασκευασμένο σύμφωνα με το γενικό οικοδομικό κανονισμό, να διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο, ηλεκτρισμό και παροχή νερού με δικούς του ανεξάρτητους μετρητές, σύστημα πυρανίχνευσης και σύστημα πυρασφάλειας, να εξασφαλίζει επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, καθώς και τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους (λεβητοστάσιο, wc, αποθήκες κ.λπ.).

ΑΡΘΡΟ 4^ο

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία – δικαιολογητικά.

- 1) Στο διαγωνισμό μπορούν να λάβουν μέρος φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής καθώς και κοινοπραξίες, που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα, τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις της παρούσας διακήρυξης.
- 2) Όποιος επιθυμεί να συμμετάσχει στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει στην αρμόδια Επιτροπή εντός είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, **τα παρακάτω δικαιολογητικά:**

α) Ταυτότητα του φυσικού προσώπου ή νόμιμα επικυρωμένο φωτοαντίγραφο αυτής. Εάν συμμετέχει νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε εταιρικής μορφής ή κοινοπραξία, πρέπει να προσκομίσει επικυρωμένο καταστατικό, το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης από το οποίο να προκύπτει η κατά νόμο δημοσίευση καθώς και πρακτικό συμμετοχής στη συγκεκριμένη δημοπρασία.

β) Επίσημο τίτλο (συμβόλαιο) πρωτότυπο ή νομίμως θεωρημένο, ώστε να αποδεικνύεται η κυριότητα του επί του συγκεκριμένου ακινήτου.

γ) Θεωρημένο από την Πολεοδομία αντίγραφο οικοδομικής άδειας μετά την αποπεράτωση της κατοικίας.

δ) Περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, με την μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια με συνημμένα θεωρημένα από την Πολεοδομία σχεδιαγράμματα κατόψεων, διάγραμμα κάλυψης, καθώς και αντίγραφο της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κανονισμού.

ε) Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που κρίνεται χρήσιμο κατά τη γνώμη του προσφέροντος, για τον καλύτερο προσδιορισμό ή την περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, καθώς και κάθε κριτήριο που επηρεάζει τη μισθωτική του αξία.

στ) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/86 του προσφέροντος ότι το κτίριο δεν έχει υποστεί βλάβες λόγω σεισμού. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει η δήλωση να συνοδεύεται από σχετική άδεια του αρμόδιου Γραφείου Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (ΓΑΣ ή ΤΑΣ) για την εκτέλεση των εργασιών επισκευής βλαβών σύμφωνα με σχετική μελέτη, νομίμως επικυρωμένη.

ζ) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/86 του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

η) Υπεύθυνη Δήλωση ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οποιονδήποτε.

θ) Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην επιτροπή της δημοπρασίας και μάλιστα πριν από την έναρξη αυτής παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για το δικό του λογαριασμό.

- 3) Τα απαραίτητα δικαιολογητικά κατατίθενται για έλεγχο στην αρμόδια επιτροπή.
- 4) Δεν μπορεί να συμμετέχει στη δημοπρασία ενδιαφερόμενος που έχει αποκλεισθεί, διότι το προσφερόμενο ακίνητο κρίθηκε από την εκτιμητική επιτροπή ακατάλληλο ή που δεν έχει προσκομίσει κάποιο από τα ανωτέρω δικαιολογητικά. Επίσης δεν μπορεί να συμμετέχει ενδιαφερόμενος που υποβάλει δικαιολογητικά τα οποία δεν διαλαμβάνουν κάποιο από τα ανωτέρω στοιχεία.
- 5) Ο τελευταίος μειοδότης οφείλει να φέρει και αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος μαζί με αυτόν θα προσυπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας.

ΑΡΘΡΟ 5°

Τρόπος διεξαγωγής της δημοπρασίας – ανάδειξη μειοδότη.

- 1) Ο διαγωνισμός θα είναι φανερός και οι διαγωνιζόμενοι θα μειοδοτούν προφορικά ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για το μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη.
- 2) Οι συμμετέχοντες στη διαδικασία της δημοπρασίας μπορούν να υποβάλλουν γραπτώς τυχόν ενστάσεις κατά της διαδικασίας . Οι ενστάσεις υποβάλλονται στη αρμόδια επιτροπή , μνημονεύονται στο πρακτικό και το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει γι' αυτές με πλήρη αιτιολογία.
- 3) Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής υπέρ αυτού που προσέφερε το χαμηλότερο ποσό.
- 4) Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα τους όλους τους όρους της διακήρυξης .

ΑΡΘΡΟ 6°

Όροι της σύμβασης – δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων.

- 1) Ο μειοδότης φέρει ακέραια 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 σύμβασής για το λόγο αυτό.
- 2) Το ακίνητο πρέπει να είναι σύμφωνο με τις έγγραφες διαβεβαιώσεις του μειοδότη και τα λοιπά στοιχεία, τα οποία οφείλει να προσκομίσει. Μέχρι την

υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την πλήρη μεταβίβαση αυτού προς το Δήμο, δεν δικαιούται να ενεργήσει στο χώρο καμία απολύτως τροποποίηση ή προσθήκη ή αφαίρεση που να μεταβάλλει την μορφή, χωρίς την άδεια του Δήμου, ούτε και να επιφέρει αλλοιώσεις. Τυχόν παρέμβαση χωρίς άδεια του Δήμου συνεπάγεται την κήρυξή του ως εκπτώτου, λόγω παράβασης των όρων της διακήρυξης.

- 3) Η μίσθωση θα έχει διάρκεια **12 (δώδεκα) έτη**, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3130/2003, το δε μίσθωμα θα είναι μηνιαίο, σταθερό για δύο έτη και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως μετά το δεύτερο έτος της μίσθωσης με ποσοστό ίσο με το ποσοστό του δείκτη τιμών καταναλωτή, προσαυξανόμενο με μία επιπλέον μονάδα επί του καταβαλλόμενου κατά το προηγούμενο έτος μισθώματος. Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης του μισθωτή στο μίσθιο και καταβάλλεται ανά τρίμηνο και στο τέλος κάθε τριμηνίας.

Οι κάθε κρατήσεις και τέλη επί του μισθώματος που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις, επιβαρύνουν τον εκμισθωτή.

Σε περίπτωση παράτασης της μίσθωσης, θα καταβάλλεται ενοίκιο σύμφωνα με τις Διατάξεις που θα ισχύουν.

- 4) Ο Δήμος Φυλής επιφυλάσσεται του δικαιώματος, μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, να λύσει μονομερώς την πιο πάνω μίσθωση με ανακοίνωση προς τον εκμισθωτή, η οποία θα γίνει (3) τρεις μήνες πριν τη λύση της μίσθωσης και χωρίς να έχει ο Δήμος υποχρέωση αποζημίωσης για την πρόωρη λήξη.
- 5) Το ποσό του μηνιαίου ενοικίου που θα προσφέρει ο τελευταίος μειοδότης θα καταβάλλεται από το Δήμο προς αυτόν με την έκδοση αντίστοιχου χρηματικού εντάλματος αφού προσκομισθούν τα προβλεπόμενα από το νόμο δικαιολογητικά.
- 6) Για ενδεχόμενες καθυστερήσεις ή πιθανή άρνηση θεώρησης του χρηματικού εντάλματος από την Υπηρεσία Επιτρόπου στο Νομό Αττικής, ουδεμία ευθύνη φέρει ο Δήμος, ο οποίος δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε καμία αποζημίωση.
- 7) Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Δήμου Φυλής και του μειοδότη σχετικά με τη λειτουργία της μεταξύ τους σύμβασης και οι δύο δικαιούνται να ορίσουν από ένα διαιτητή, αποσκοπώντας στην επίλυση των τυχόν διαφορών από τη σύμβαση.

Εάν τούτο δεν επιτευχθεί το κάθε μέρος μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΦΥΛΗΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΠ. ΠΑΠΠΟΥΣ