



ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ
ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ (Κ.Η.Φ.Η.) ΔΗΜΟΥ ΕΟΡΔΑΙΑΣ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΕΟΡΔΑΙΑΣ

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 74Α του Ν. 3852/2010, όπως προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 5056/2023.
2. Τις διατάξεις των άρθρων 194 και 201 του Ν. 3463/2006 του Δ.Κ.Κ
3. Το Π.Δ. 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων» (ΦΕΚ 77 Α' 30-3-1981), που βάσει του τελευταίου άρθρου οι διατάξεις του ισχύουν αναλόγως και επί μισθώσεως ακινήτων.
4. Τον Ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»
5. Την υπ' αριθμ 11/2024 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων του Δήμου Εορδαίας.
6. Την υπ' αριθμ 14/2024 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για τη συγκρότηση επιτροπής εκποίησης, εκτίμησης κινητών και ακινήτων.
7. Την 89/2025 (ΑΔΑ: 9Α5ΧΩΡ6-ΔΥ6) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία αποφασίστηκε η μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του Κέντρου Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) της Διεύθυνσης Πολιτισμού, Αθλητισμού, Κοινωνικής Μέριμνας & Πρόνοιας του Δήμου Εορδαίας.
8. Την υπ' αριθ. 216/2025(ΑΔΑ:905ΘΩΡ6-ΦΩΨ) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Εορδαίας περί έγκρισης και καθορισμού των όρων της δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του Κέντρου Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) της Διεύθυνσης Πολιτισμού, Αθλητισμού, Κοινωνικής Μέριμνας & Πρόνοιας του Δήμου Εορδαίας.
9. Την α) υπ. αριθμ. 452/13-03-2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης, (ΑΔΑ:Ψ1ΑΣΩΡ6-7ΥΒ) και β) η βεβαίωση του Προϊσταμένου της Οικονομικής Υπηρεσίας, επί της ανωτέρω απόφασης ανάληψης υποχρέωσης, για την ύπαρξη διαθέσιμου ποσού, τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ 1α του άρθρου 4 του ΠΔ 80/2016 και τη δέσμευση στα οικεία Μητρώο Δεσμεύσεων της αντίστοιχης πίστωσης με α/α 2

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου από το Δήμο Εορδαίας για τις ανάγκες στέγασης του Κέντρου Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) και καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

Διευκρινίζουμε ότι η δημοπρασία θα διενεργηθεί σε δυο φάσεις:

α) στην α' φάση θα γίνει έλεγχος καταλληλότητας και εκτίμησης των προσφερόμενων ακινήτων από την Επιτροπή όπως αυτή έχει οριστεί από τις προαναφερόμενες αποφάσεις και σύνταξη σχετικού πρακτικού εκτίμησης

β) στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό επίδοσης, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης (αρ 5 παρ 4 Π.Δ.270/81).

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.(αρ. 5 παρ. 6 και 7 Π.Δ.270/81). Η δημοπρασία διενεργείται από την Επιτροπή που έχει οριστεί αρμοδίως.

Άρθρο 1ο :Περιγραφή του μισθίου

Το προσφερόμενο ακίνητο, θα πρέπει:

1. Το ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται εντός των ορίων της πόλης της Πτολεμαΐδας και ειδικότερα, θα πρέπει να βρίσκεται εντός της περιοχής που σχηματίζεται από Την οδό **Καπετάν Φούφα**, την οδό **Νοσοκομείου**, την οδό **Πόντου**, την οδό **Γαλιάνης** και την **Παράλληλη Γαλιάνης**, την οδό **Κοροζένης** έως τη συμβολή της με την οδό **25ης Μαρτίου**, την **Πάροδο 25ης Μαρτίου**, την οδό **Ματσούκα**, την οδό **Ομήρου**, την οδό **Βασιλέως Κωνσταντίνου**, και την οδό **Βασιλέως Σοφίας**, η οποία καταλήγει εκ νέου στη συμβολή με την **Καπετάν Φούφα**.

Η περιοχή αυτή καλύπτεται από τα Οικοδομικά Τετράγωνα του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Πτολεμαΐδας με αριθμούς: 65, 68, 74, 75, 76, 78, 81, 82, 83

2. Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να είναι ισόγειο, να διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο, και πίσω έξοδο να έχει εμβαδόν συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 70τ.μ μέτρων και να διαθέτει τη διαμερισμάτωση που απαιτούν οι διαφορετικές προσφερόμενες υπηρεσίες καθώς και τους αναγκαίους υποστηρικτικούς χώρους υγιεινής, ένα (1) WC και κουζίνα.

3. Να είναι στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή φυσικού ή νομικού προσώπου και σε περίπτωση που ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά συγκυριότητα, συννομή και συγκατοχή, η προσφορά να γίνεται με την σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών, αρκεί να πληρούν όλες τις προδιαγραφές της διακήρυξης.

3.1 Καταλληλότητα Χρήσης ακινήτου :

α) Το ακίνητο πρέπει να είναι σύμφωνο με τις ισχύουσες πολεοδομικές & υγειονομικές διατάξεις, και σε περίπτωση ανάγκης για αλλαγή χρήσης αυτήν δεσμεύεται να την πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης με δικές του δαπάνες.

β) Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει όλες τις υποδομές προσβασιμότητας ΑμεΑ σύμφωνα με το Ν 4067/12, σε αντίθετη περίπτωση ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να παραδώσει το μίσθιο, αφού ολοκληρώσει τις ανάλογες εργασίες.

γ) Τα δομικά υλικά κατασκευής του ακινήτου πρέπει να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία π.χ. αμίαντο.

3.2 Θέρμανση - ύδρευση - αποχέτευση κ.τ.λ.:

β) Το ακίνητο να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη φωτισμού σε όλους τους χώρους, να είναι απαλλαγμένο από υγρασία, να διαθέτει παροχές είτε για θέρμανση (ατομική ή κεντρική τηλεθέρμανση) και τις κατάλληλες εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεφώνου, αερισμού για τη στέγαση των παραπάνω υπηρεσιών.

Άρθρο 2°: Συμμόρφωση του συμμετέχοντα στο διαγωνισμό στις υποδείξεις της Επιτροπής καταλληλότητας:

1. Ο προσφέρων το ακίνητο θα πρέπει να συμμορφωθεί με τις τυχόν υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής εκτίμησης - εκποίησης ακινήτου, η οποία θα πραγματοποιήσει αυτοψία του προσφερόμενου ακινήτου με βάση ισχύουσες διατάξεις .

2. Κατά την τελική κρίση καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων, θα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:

1. Η ειδικότερη θέση του ακινήτου
2. Η στατική επάρκεια του κτιρίου
3. Ο προσανατολισμός του
4. Η τήρηση των διατάξεων για την Πυροπροστασία
5. Η γενική κατάστασή του
6. Η ευκολία πρόσβασης προς το κτίριο.

Άρθρο 3ο :Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί δημόσια με μειοδοτικό φανερό και προφορικό διαγωνισμό σε δύο φάσεις ως εξής :

Α΄ ΦΑΣΗ. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης, καταθέτοντας την προσφορά τους έως τις ημέρα και ώρα 14.00 μ.μ (λήξη επίδοσης προσφορών). Τα δικαιολογητικά συμμετοχής των ενδιαφερομένων κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία (εκτός φακέλου) στο Πρωτόκολλο του Δήμου Εορδαίας , υπόψη της γραμματείας Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Εορδαίας ,προκειμένου να λάβει αριθμό πρωτοκόλλου . Στη συνέχεια η γραμματεία Δημοτικής Επιτροπής τις αποστέλλει στην Επιτροπή εκτίμησης-εκποίησης ακινήτου, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης.

Η επιτροπή συντάσσει την σχετική έκθεση καταλληλότητας , εντός δέκα (10) ημερών στην οποία θα αναφέρει:

- Εάν ο φάκελος με τα δικαιολογητικά συμμετοχής ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της διακήρυξης
- Την καταλληλότητα ή μη του ακινήτου
- Τις απαιτούμενες εργασίες που πρέπει να γίνουν στο ακίνητο προκειμένου να παραληφθεί
- Το εκτιμώμενο ύψος του μηνιαίου μισθώματος το οποία θα συνιστά την τιμή βάσης επί της οποίας ο προσφέρων θα μειοδοτήσει.

Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στη γραμματεία Δημοτικής Επιτροπής, η οποία την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Επίσης η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται από την επιτροπή του αρ 7 του Π.Δ. 270/81, ώστε να καθορισθεί η ανώτερη προσφορά του μισθώματος.

Β΄ ΦΑΣΗ. Διενέργεια δημοπρασίας.

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό επίδοσης, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης (αρ 5 παρ 4 Π.Δ.270/81). Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.(αρ. 5 παρ. 6 και 7 Π.Δ.270/81).

Άρθρο 4ο :Δικαιολογητικά συμμετοχής Α΄ΦΑΣΗΣ

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν, **επί ποινή αποκλεισμού**, κατά την πρώτη φάση της δημοπρασίας:

Α. την αίτηση συμμετοχής πρωτοκολλημένη (εκτός φακέλου). Σε περίπτωση που υπάρχουν συνιδιοκτήτες θα πρέπει να υποβληθεί ένας φάκελος προσφοράς, από κοινού, περιέχοντας όλα τα νομιμοποιητικά έγγραφα των ιδιοκτητών και των ακινήτων που προσφέρουν . Η αίτηση θα συνοδεύεται με το κυρίως φάκελο σφραγισμένο ο οποίος θα περιέχει :

1. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86(ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ή ψηφιακά μέσω gov.gr ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

2. Δημοτική ενημερότητα, του συμμετέχοντα και του εγγυητή του, από τον Δήμο Εορδαίας περί μη οφειλής που να ισχύει κατά την ημέρα του διαγωνισμού.

3. Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα που να ισχύουν κατά την ημέρα του διαγωνισμού.

4. Πιστοποιητικά - βεβαιώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο από τα οποία να προκύπτει ότι δεν έχουν υποβληθεί κατασχέσεις στο ακίνητο που προσφέρεται για μίσθωση. Σε περίπτωση που η έκδοση τέτοιων πιστοποιητικών είναι χρονοβόρα, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να προσκομίσει αρχικά με την υποβολή της αίτησης συμμετοχής αντίγραφα των αιτήσεων που υπέβαλε για την έκδοσή τους και υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνει ότι δεν υπάρχουν κατασχέσεις. Εφόσον κριθεί το ακίνητο κατάλληλο και πριν την κατακύρωση του αποτελέσματος του μειοδοτικού διαγωνισμού θα πρέπει να προσκομιστούν τα ανωτέρω Πιστοποιητικά.

5. Δικαιολογητικά τεχνικής προσφοράς :

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

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

γ) Αντίγραφο τίτλων κυριότητας του ακινήτου, 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 παράλληλά αντίγραφο του Ε9.

δ) Αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία επικυρωμένο από την αρμόδια Πολεοδομική αρχή, και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής (πολεοδομίας) για την νομιμότητα κατασκευής του κτιρίου επίσης μελέτη πολιτικού μηχανικού για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλημα φορτία που μπορεί να αναλάβει.

ε) Κάτοψη του ακινήτου.

στ) 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 σύμφωνα με τα οριζόμενα στον «Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτηρίων (Π.Δ. 41/2018 - ΦΕΚ 80/τ.Α΄/7-5-2018), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4710/2020 (ΦΕΚ 142/τ. Α΄/20) και με βάσει την υπ΄ αριθμ. 13/2021 Πυροσβεστική Διάταξη (ΦΕΚ 5519 τ. Β΄/29.11.2021) όπως ισχύει.

ζ) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), σύμφωνα με τα οριζόμενα στον “Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων» (ΦΕΚ 407 τεύχος Β/9-4-2010).

6. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν 1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής , στην οποία θα δηλώνεται ότι ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τους αρμόδιους φορείς: α) να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται για τη λειτουργία του ακινήτου καθώς και β) να εκδώσει με δική του δαπάνη την τυχόν απαιτούμενη οικοδομική άδεια.

Τα δικαιολογητικά θα πρέπει :

α) να μην έχει ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές, κενά, συγκοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους τιμές ή την ταυτότητα των εκμισθωτών.

β) να αναγράφουν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.

γ) να είναι σαφή και πλήρη.

Τρόπος σύνταξης και επίδοσης προσφορών.

Οι φάκελοι (συνοδευμένοι από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία η οποία θα βρίσκεται εκτός φακέλου) θα παραδοθούν στο Πρωτόκολλο του Δήμου Εορδαίας, υπόψη της γραμματείας Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Εορδαίας σφραγισμένοι, και θα αναγράφουν την επωνυμία του διαγωνιζομένου ή το ονοματεπώνυμο του, τα στοιχεία της διακήρυξης (τίτλος, αριθμός πρωτοκόλλου).

Άρθρο 5ο Τρόπος διενέργειας Β' Φάσης του διαγωνισμού

Οι ενδιαφερόμενοι, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την διαδικασία της Α' φάσης του διαγωνισμού, από την Επιτροπή εκτίμησης- εκποίησης ακινήτου, θα κληθούν εγγράφως να προσέλθουν για την συμμετοχή τους στην Β' ΦΑΣΗ του διαγωνισμού, σύμφωνα με το άρθρο 3 της παρούσης, για την οικονομική προσφορά τους ενώπιον της Επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση Ακινήτων – Κινητών, όπως αυτή συγκροτήθηκε με την υπ' αριθμ 11/2024 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Εορδαίας.

Όσοι εξ αυτών λάβουν προσκλήσεις θα πρέπει να παραβρεθούν αυτοπροσώπως, ή εφόσον πρόκειται για εταιρεία, για τις μεν προσωπικές εταιρείες ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, για τις δε κεφαλαιουχικές εξουσιοδοτημένο άτομο με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Οι συμμετέχοντες θα δηλώνουν ενώπιον της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση Ακινήτων – Κινητών, όπως αυτή συγκροτήθηκε με την υπ' αριθμ 11/2024 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, την οικονομική προσφορά προφορικά κατ' αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και πάσα προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη. Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στο Πρακτικό του διαγωνισμού, κατά σειρά της ως άνω εκφωνήσεως, με το ονοματεπώνυμό τους.

Το πρακτικό της ανωτέρω επιτροπής συνυπογράφεται από τα μέλη της καθώς και από τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή αυτού.

5.1 Κατακύρωση

Το πρακτικό της δημοπρασίας κατακυρώνεται από την Δημοτική Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη το πρακτικό καταλληλότητας, της εκτιμητικής έκθεσης και του πρακτικού δημοπρασίας και αποφασίζει αν το προσφερόμενο μίσθωμα είναι συμφέρον ή όχι. Η απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής θα κοινοποιηθεί σε όλους τους συμμετέχοντες της Β' Φάσης.

Άρθρο 6ο : Διάρκεια Μίσθωσης.

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε τρία (3) έτη αρχομένης από την ημέρα εγκατάστασης των υπηρεσιών του Κέντρου Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) του Δήμου Εορδαίας στο ακίνητο και παρατείνεται, με συναίνεση του εκμισθωτή, μία ή και περισσότερες φορές, ανά τριετία και για χρονικό διάστημα μέχρι τη συμπλήρωση δωδεκαετίας από το χρόνο έναρξης της αρχικής μίσθωσης. (παρ. 1^α άρθρου 3 του Ν. 3613/07)

Άρθρο 7ο : Τίμημα μισθώματος.

Επίσης η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται από την επιτροπή του αρ 7 του Π.Δ. 270/81, ώστε να καθορισθεί η ανώτερη προσφορά του μισθώματος.

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για την τριετία σύμφωνα με τις διατάξεις παρ. 1^β άρθρου 3 του Ν. 3613/07. Σε περίπτωση παράτασης της σύμβασης δύναται να αναπροσαρμοστεί με σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Εορδαίας κατ' εφαρμογή των διατάξεων που θα ισχύουν.

Σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή, αν ο κληρονόμος ή οι κληρονόμοι είναι άγνωστοι, η υπηρεσία δύναται να παρακαταθέσει το ποσό των οφειλομένων μισθωμάτων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Σε περίπτωση που ήδη έχει διορισθεί κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομίας η καταβολή γίνεται

σ' αυτόν. Κατά την αυτή περίπτωση είναι δυνατή η παρακράτηση από το μίσθωμα του ποσού των κοινοχρήστων δαπανών και η απόδοσή του στον διαχειριστή. (ΓνΝΣΚ 150/2013)

Άρθρο 8ο : Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος .

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης της υπηρεσίας στο μίσθιο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής από τον Αναπληρωτή Προϊστάμενο Διεύθυνσης της Δ/σης Πολιτισμού – Αθλητισμού- Κοινωνικής Μέριμνας & Πρόνοιας του Δήμου Εορδαίας.

Κατατίθεται ανά τρίμηνο και στο τέλος της τριμηνίας, (αρ 21 του Ν3130/2003), στο λογαριασμό της τράπεζας που θα υποδειχθεί από τον μειοδότη, μετά την αφαίρεση των νόμιμων κρατήσεων κατά τους κείμενους νόμους κρατήσεων και μετά την έκδοση σχετικού χρηματικού εντάλματος.

Άρθρο 9ο : Κρατήσεις μισθώματος

Το μίσθωμα υπόκειται στις κάθε είδους κρατήσεις και τέλη επί του μισθώματος που καθορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις όπως κάθε φορά ισχύουν που βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Πιο συγκεκριμένα στην κράτηση του Ψηφιακού Τέλους Συναλλαγής ν. 5135/2024 (ΦΕΚ 147/τ. Α'/16-9-2024) και ν. 5177/2025 (ΦΕΚ 21/τ. Α' /14-2-2025) το οποίο θα υπολογίζεται επί του μηνιαίου μισθώματος και θα βαρύνει τον εκμισθωτή.

Άρθρο 10ο : Εγγυητής

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εξ ολοκλήρου υπεύθυνος με τον μειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της διακήρυξης.

Άρθρο 11ο : Δικαίωμα αποζημίωσης

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, όπως και στις περιπτώσεις που αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 13 της παρούσης.

Άρθρο 12ο : Σύμβαση

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακύρωσης ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης. 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, σε περίπτωση μη προσέλευσης του τελευταίου μειοδότη μετά του εγγυητή του, η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Η σύμβαση συντάσσεται σε τρία (3) πρωτότυπα εκ των οποίων παραλαμβάνουν από ένα ο κάθε συμβαλλόμενος και ένα η αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Ο Δήμος, ως μισθωτής, μπορεί να προβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή, σε μονομερή λύση της σύμβασης, εάν:

(α) Εάν αποκτήσει ιδιόκτητο ακίνητο και μεταφερθούν οι υπηρεσίες του Κέντρου Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) σε αυτό

(β) Προσφερθεί σε αυτή, από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης,

(γ) Ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις εργασίες που αναφέρονται στο άρθρο 13 της παρούσας.

Για τη λύση της σύμβασης σύμφωνα με τα παραπάνω, εκδίδεται από το Δήμαρχο απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης, ύστερα από γνωμοδότηση της Δημοτικής Επιτροπής, η οποία συντάσσεται με βάση το σχετικό έγγραφο αίτημα.

Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματά της τριάντα (30) ημέρες τουλάχιστον μετά την κοινοποίηση της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου για καταβολή μισθωμάτων.

Άρθρο 13ο : Υποχρεώσεις εκμισθωτή (ιδιοκτήτη)

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) οφείλει να έχει ασφαλισμένο το οίκημα (μίσθιο) κατά πυρός, διαφορετικά ο Δήμος, απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για τυχόν ζημιές, που μπορεί να προκληθούν στο μίσθιο, από εκδήλωση πυρκαγιάς.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να ενεργήσει όλες τις δαπάνες που αφορούν τις εργασίες εγκατάστασης και σύνδεσης με τα δίκτυα Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., ΔΕΤΗΠ, Ύδρευσης, Αποχέτευσης, τοποθέτησης πυρασφάλειας, ασφάλειας, καλύπτοντας τους όρους υγιεινής, και να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο και κατάλληλο για χρήση καθώς και την απαιτούμενη αλλαγή χρήσης σε χώρος λειτουργίας υπηρεσιών. Τυχόν επισκευές στο ακίνητο καθώς και επιδιορθώσεις φθορών που προέρχονται από την συνηθισμένη χρήση του ακινήτου βαρύνουν τον ιδιοκτήτη.

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο για χρήση στο Δήμο Εορδαίας κατάλληλο και σύμφωνα προς :

1. τους όρους διακήρυξης, του Πρακτικού Καταλληλότητας που συντάσσει η αρμόδια Επιτροπή εκτίμησης-εκποίησης ακινήτου,
2. της κατακυρωτικής πράξης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου καθώς &
3. του μισθωτηρίου συμβολαίου με τους διαλαμβανόμενους όρους.

Οι τυχόν εργασίες που θα γίνουν στο προσφερόμενο ακίνητο από τον ιδιοκτήτη, με υποδείξεις της αρμόδιας επιτροπής εκτίμησης ακινήτου θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί πριν την υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Ο ιδιοκτήτης του προσφερόμενου ακινήτου θα εφαρμόσει τυχόν υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής, μετά από πραγματοποίηση αυτοψίας της στον υπόψη χώρο, με βάση τις ισχύουσες διατάξεις. Η σύμβαση περί μίσθωσης ολοκληρώνεται με την υπογραφή σχετικού μισθωτηρίου συμβολαίου και την παράδοση από τον εκμισθωτή του μισθίου έτοιμο προς χρήση. Η με πρωτόκολλο παραλαβή του ακινήτου από τον Προϊστάμενο δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή της ευθύνης για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί: (α) Σε διακοπή της καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών από τον εκμισθωτή, (β) Σε μονομερή λύση της σύμβασης και την μίσθωση άλλου ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα, (γ) Σε εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη θα προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση - βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου. Σε περίπτωση μη παράδοσης του μισθίου εντός της συμφωνηθείσης προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους της σχετικής Έκθεσης Καταλληλότητας ο Δήμος Εορδαίας δε προβαίνει σε μίσθωση και διενεργείται νέα δημοπρασία ή με απευθείας ανάθεση και σε βάρος του εκμισθωτή, με την έννοια ότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, εξαιτίας της υπαιτιότητάς του στη μη έγκαιρη και κατάλληλη παράδοση του μισθίου, να αποζημιώσει τον Δήμο Εορδαίας για την οποιαδήποτε διαφορά προκύψει από την επίτευξη κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας μισθώματος μεγαλύτερου εκείνου που είχε προσφερθεί στην πρώτη δημοπρασία, καθώς και για κάθε θετική ζημία ή διαφυγόν κέρδος. Τα παραπάνω θα ισχύσουν και σε περίπτωση άρνησης του εκμισθωτή. Επίσης, ο Δήμος Εορδαίας έχει το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον εκμισθωτή για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημία έχει προκληθεί εξαιτίας της μη έγκαιρης παράδοσης, εάν δεν παραδώσει το ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία.

Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο καθώς και η παράδοση του στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης, ενεργείται από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολιτισμού, Αθλητισμού Κοινωνικής Μέριμνας & Πρόνοιας του Δήμου Εορδαίας, αφού συνταχθεί πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής σε τέσσερα (4) πρωτότυπα. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως, από τον Διευθυντή της Δ/σης Πολιτισμού, Αθλητισμού Κοινωνικής Μέριμνας & Πρόνοιας του Δήμου Εορδαίας, να παραστεί αυτοπροσώπως ή με

εξουσιοδοτημένο άτομο στην παραλαβή ή στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου), αν αρνηθεί δε να προσέλθει, συντάσσεται Πρωτόκολλο από τον Διευθυντή και κοινοποιείται σε αυτόν με απόδειξη. Η με Πρωτόκολλο παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Διευθυντή, δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή της ευθύνης για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου.

Άρθρο 14ο : Αλλαγή κυριότητας μισθίου

Εάν το ακίνητο (μισθιο) κατά τη διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει με οποιονδήποτε 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., θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή. Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κ.λ.π., νομίμως μετεγγραμμένος, εφόσον αυτός χρήζει κατά νόμο μεταγραφής ή τα δικαιολογητικά σε περίπτωση μη ύπαρξης τίτλου κτήσης που αναγράφονται στο άρθρο 4, περ. 7, εδ. γ του παρόντος (τα ανωτέρω δικαιολογητικά υποβάλλονται από τον ενδιαφερόμενο στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Υπηρεσίας, ο οποίος φροντίζει για τις παραπέρα νόμιμες ενέργειες).

Άρθρο 15ο : Υποχρεώσεις - δικαιώματα μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Ο Δήμος Εορδαίας δεν είναι υποχρεωμένος σε ουδεμία αποζημίωση για τις βλάβες ή ζημιές που έγιναν στο μίσθιο από κακή κατασκευή του ή από τυχαίο γεγονός ή από ανωτέρα βία ή τρομοκρατική ενέργεια. Ο Δήμος Εορδαίας υποχρεούται με την λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση την οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Άρθρο 16ο : Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση

Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως.

Άρθρο 17ο : Εγγυοδοσία

Απαλλάσσονται της υποχρέωσης για εγγυοδοσία το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Άρθρο 18ο : Παράταση μίσθωσης

Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωμένο οίκημα πέραν του συμφωνηθέντος χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχισθεί κατ' εφαρμογή των σχετικών διατάξεων υστερά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Εορδαίας.

Άρθρο 19ο : Λειτουργικές δαπάνες μισθίου

Ο Δήμος Εορδαίας βαρύνεται με τις λειτουργικές δαπάνες του μισθίου.

Άρθρο 20ο : Δημοσίευση Διακήρυξης

Η Διακήρυξη θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Εορδαίας www.eordaia.gov.gr και στην Διαύγεια και θα τοιχοκολληθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος.

Άρθρο 21ο : Επανάληψη της δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.
2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν συντρέχουν οι λόγοι που προβλέπονται στις διατάξεις του αρ 6 του Π.Δ.270/81

Άρθρο 22ο : Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στο Γραφείο της Διεύθυνσης Πολιτισμού, Αθλητισμού Κοινωνικής Μέριμνας & Πρόνοιας του Δήμου Εορδαίας, πληρ: Τσομπανάκη Ελισάβετ, στο τηλέφωνο 2463081232.

Ο Δήμαρχος Εορδαίας

Παναγιώτης Ν. Πλακεντάς