



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΕΣΟΔΩΝ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ-ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Περαία 23/9/2024  
Αρ.Πρωτ:-18700-

### **ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ**

**Μειοδοτικής φανερής και προφορικής δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 και του Π.Δ. 270/1981 για την μίσθωση ενός ακινήτου που θα στεγάσει το 1<sup>ο</sup> ΓΕΛ Θερμαϊκού.**

### **Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 5056/2023 (Α' 163), σύμφωνα με το οποίο η δημοτική επιτροπή από 1/1/2024 ασκεί τις αρμοδιότητες της οικονομικής επιτροπής. Ειδικότερα, αποφασίζει για την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών.
2. Τις διατάξεις του ν. 3130/2003 (Α' 76) «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».
3. Τα άρθρα 194 και 201 του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114Α/08.06.2006), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.
4. Το Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77 Α'/30-3-81) περί «Καθορισμού των οργάνων της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
5. Το Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30/10-2-1995), «Κωδικοποίηση διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», για θέματα που αφορούν την στέγαση Εκπαιδευτηρίων
6. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α/07.06.2010), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.
7. Τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 94 στοιχείο 14 του Ν.3852/2010 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 44 του Ν.4257/2014, σύμφωνα με τις οποίες προστέθηκε στη δικαιοδοσία των δήμων η αρμοδιότητα για τη συγκρότηση επιτροπής καταλληλότητας και επιλογής οικοπέδου για την ανέγερση διδακτηρίου, καθώς και επιλογής οικοπέδου μετά κτιρίου κατάλληλου να χαρακτηριστεί ως διδακτήριο. Η εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου γίνεται από την επιτροπή του άρθρου 186 του Ν.3463/2006. Τα ανωτέρω ισχύουν και για μισθώσεις κτηρίων προς στέγαση σχολείων Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης από τους Δήμους,

8. Την Υ.Α. με Αριθμ. 37237/ΣΤ1/02.04.2007 (ΦΕΚ 635/27.04.2007 τεύχος Β') Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας & επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων καταλλήλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων.
9. Τις διατάξεις του Ν. 4122/2013 περί Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων-Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου & του Συμβουλίου, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.
10. Το υπ' αριθ.πρωτ.7273/11-04-2024 έγγραφο του Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού,
11. Την υπ' αριθ. 31/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίσθηκαν τα μέλη των επιτροπών: α) του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81 και β) της παρ.5 του άρθρου 186 του ν.3463/2006 έτους 2024.
12. Την υπ' αριθ. 33/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ:6Α9ΜΩΡ2-ΚΣΟ), με την οποία ορίσθηκε η Επιτροπή της παρ.2 του άρθρου 1 και 2 του Π.Δ.270/81, που θα διενεργήσει τη δημοπρασία.
13. Την υπ' αριθ.260/6697/2024 απόφαση Δημάρχου με την οποία ορίσθηκαν τα μέλη της επιτροπής: α) του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81 και β) της παρ.5 του άρθρου 186 του ν.3463/2006 έτους 2024.
14. Την υπ' αριθ.382/2024 Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία συγκροτήθηκε η Επιτροπή Ελέγχου Καταλληλότητας σχολικού χώρου για τη μίσθωση ακινήτου που θα στεγάσει το 1<sup>ο</sup> ΓΕΛ Θερμαϊκού.
15. Την υπ' αριθ. 09/48/2024 απόφαση Δημάρχου Θερμαϊκού για ορισμό Αντιδημάρχων και μεταβίβαση αρμοδιοτήτων.
16. Την υπ' αριθμ. 604/6080/27-03-2024 απόφαση ανάληψης υποχρέωσης.
17. Την υπ' αριθ. 166/2024 (ΑΔΑ:6ΨΧΒΩΡ2-ΨΚΗ) ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία εγκρίθηκε η μίσθωση ακινήτου, για τη στέγαση του 1<sup>ου</sup> ΓΕΛ Θερμαϊκού.
18. Την υπ' αριθμ. 604/6080/27-03-2024 (ΑΔΑ:9ΝΟΣΩΡ2-ΡΒ8) απόφαση ανάληψης υποχρέωσης Δημάρχου, για την έγκριση της δαπάνης και τη διάθεση της πίστωσης.
19. Την υπ' αριθ.420/2024 (ΑΔΑ:68ΥΝΩΡ2-ΚΡΥ) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας.

### **ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ**

Μειοδοτική φανερή και προφορική δημοπρασία για την μίσθωση ενός ακινήτου που θα καλύψει τις ανάγκες στέγασης **του 1<sup>ου</sup> Γενικού Λυκείου Θερμαϊκού** και καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την δημοσίευση της διακήρυξης.

**Άρθρο 1°**  
**Περιγραφή του μισθίου**

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας και επιλογής χώρων βάσει των ΦΕΚ 1150 Β'/2006 & ΦΕΚ 635 Β'/2007.

Περιληπτικά, το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει:

1. Να βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων των κοινοτήτων Ν.Επιβάτων, Περαιάς & Αγίας Τριάδος ή σε απόσταση έως και πέντε (5) χιλιόμετρα από τα διοικητικά όρια της κοινότητας Περαιάς προς το Δήμο Θέρμης.
2. Να περιλαμβάνει χώρους κατάλληλα διαρρυθμισμένους για **αίθουσες διδασκαλίας, χώρους διοίκησης** (γραφείο δασκάλων διευθυντή, γραμματείας, χώρο αναμονής, γραφείο συλλόγου γονέων και μαθητικών κοινοτήτων), **κοινωνικούς χώρους** (Βιβλιοθήκη-αναγνωστήριο, πολλαπλών χρήσεων, Σκηνή-παρασκήνια, αποθήκη, κυλικείο, χώρο φαγητού-κουζίνα-αποθήκη), **βοηθητικούς χώρους** (Αποθήκη σχολικών βιβλίων, γενικό αρχείο, γενική αποθήκη, Λεβητοστάσιο - αποθήκη καυσίμων, WC προσωπικού, WC ορόφου, WC ΑΜΕΑ, WC αγοριών-κοριτσιών, χώρο καθαρισμού, χώρο φύλακα, χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων), **χώρους άθλησης** (Γυμναστήριο, αποθήκη οργάνων γυμναστικής, υπόστεγο γυμναστικής, υπαίθρια γήπεδα), και **χώρους εργαστηρίων** (φυσικών επιστημών, πληροφορικής). Επίσης να διαθέτει αναγκαίο αύλειο χώρο (για αυλισμό-συγκέντρωση μαθητών, ανάπαυση, χώρο παιχνιδιών, πρασίνου και εκδηλώσεων) αποκλειστικής χρήσης από το σχολείο, ομαλής κλίσης φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης των παιδιών σε όλο τον αύλειο χώρο με ασφάλεια.
3. Η συνολική μικτή επιφάνεια του κτίσματος πρέπει να είναι **τουλάχιστον 1.100 τετραγωνικών μέτρων**.
4. Τα δομικά υλικά κατασκευή του να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία όπως π.χ. αμίαντο.
5. Προτιμητέα οικόπεδα:
  - με προσπέλαση - προσβασιμότητα
  - σε απόσταση από οχλούσες χρήσεις: σταθμούς κεραιών στην ξηρά - γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας - υποσταθμούς υψηλής τάσης και Κ.Υ.Τ., σιδηροδρομικές γραμμές, σταθμούς λεωφορείων, επαγγελματικούς χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων πρατήρια υγρών και αερίων καυσίμων, βιομηχανικές δραστηριότητες, αποθήκες επικίνδυνων εμπορευμάτων, καταστήματα όπως μπαρ - χώροι τυχερών παιγνίων - οίκοι ανοχής κ.λ.π., σωφρονιστικά ιδρύματα, νοσηλευτικά ιδρύματα, νεκροταφεία, πτηνοκτηνοτροφικές μονάδες.
  - να αποφεύγονται γενικά χώροι ή λειτουργίες, που αποτελούν εστίες ηχορύπανσης, ατμοσφαιρικής ρύπανσης, επικίνδυνης ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας, πυρκαγιάς, εκρήξεων και λοιπών μολύνσεων, ώστε να αποτρέπονται οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που

- απορρέουν από τη γειτνίαση. Επίσης να εξετάζεται η προηγούμενη χρήση του οικοπέδου και να τηρείται εύλογη απόσταση από εν δυνάμει επικίνδυνες κατασκευές, όπως καμινάδες κ.λ.π.
6. Να αποτελεί ή να μπορεί άμεσα να αποτελέσει ανεξάρτητη οριζόντια ή κάθετη ή αυτοτελή ιδιοκτησία ή συνένωση πλήρων τέτοιων και σαφώς καθορισμένων ως ενιαίο λειτουργικό σύνολο. Για παράδειγμα, δεν μπορούν να συμπεριληφθούν στο ακίνητο προς μίσθωση τμήματα διαμερισμάτων, καταστημάτων, κατοικιών κλπ κτιρίων, όταν αυτά συνδέονται άμεσα με τμήματα που δεν περιλαμβάνονται στο προς μίσθωση ακίνητο.
  7. Να υφίσταται νομίμως, το οποίο προκύπτει: α) από την άδεια οικοδομής με την οποία κατασκευάστηκε, ως αυτή βρίσκεται κατά την ημερομηνία υποβολής, λαμβάνοντας δηλαδή υπόψη ενδεχόμενες αναθεωρήσεις, συμπληρώσεις, ενημερώσεις φακέλου ή και άλλες νόμιμες πράξεις, ή β) από την άδεια οικοδομής με την οποία κατασκευάστηκε, ως αυτή βρίσκεται κατά την ημερομηνία υποβολής, λαμβάνοντας δηλαδή υπόψη ενδεχόμενες αναθεωρήσεις, συμπληρώσεις, ενημερώσεις φακέλου ή και άλλες νόμιμες πράξεις, σε συνδυασμό με την υπαγωγή του ακινήτου σε ρύθμιση, βάσει Ν.4178/13 ή και 4495/17, που θα πρέπει να είναι ακόμη σε ισχύ.
  8. Η χρήση του προς μίσθωση χώρου, ως χώρου εκπαιδευτηρίου, πρέπει να επιτρέπεται από σχετική οικοδομική άδεια ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης του χώρου σε χώρο εκπαιδευτηρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να κάνει την αλλαγή χρήσης του προσφερόμενου ακινήτου με δικές του δαπάνες και δική του ευθύνη. Θα συνεκτιμηθεί εάν υπάρχει ήδη άδεια εκπαιδευτηρίου.
  9. Να εκπληρώνει τους όρους χρήσης γης της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας.
  10. Να είναι κατάλληλο για τη λειτουργία σε αυτό εκπαιδευτηρίου σύμφωνα με τα κριτήρια καταλληλότητας που ορίζονται στην αριθ. 37237/ΣΤΙ/2-4-2007 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 635/27-4-2007) & ΦΕΚ 1150 Β'/2006, καθώς και σύμφωνα με όσα υποδείξει η αρμόδια επιτροπή του άρθρου 18, παρ. 6 του Ν. 3467/2006, αφού πραγματοποιήσει αυτοψία του προσφερόμενου μίσθιου.
  11. Να είναι κατάλληλα διαμορφωμένο για τη φοίτηση ατόμων με αναπηρία (προσβασιμότητα όλου του χώρου από Α.με.Α).
  12. Να υπάρχει δυνατότητα εισόδου στον αύλειο χώρο από δύο σημεία, καθώς και πρόσβαση αυτοκινήτου μέχρι και την είσοδο του κτιρίου (μεταφορά βιβλίων, ασθενοφόρο, έξοδος κινδύνου κ.λπ.).
  13. Να έχει κατάλληλο φυσικό φωτισμό και αερισμό, απαγορευμένου του φωτισμού και του αερισμού διαμέσου φωταγωγών και να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (επαρκούς φωτισμού, μέσων σκίασεως, θέρμανσης, ελαιοχρωματισμού, πυροπροστασίας, ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λπ.).

14. Να εξυπηρετείται από τα υφιστάμενα δίκτυα παροχής επικοινωνιών, πόσιμου νερού και ενέργειας.
15. Η εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση του ακινήτου θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και τις ανάγκες της σχολικής μονάδας.
16. Να είναι ασφαλής και επαρκής η ηλεκτρική εγκατάσταση (θέση και είδος ρευματοδοτών, πίνακας ασφάλειας κ.λπ.).
17. Να διαθέτει σύστημα κεντρικής θέρμανσης με αυτονομία καθώς και κλιματισμό.
18. Να διαθέτει λειτουργικό και πλήρες σύστημα πυρασφάλειας, που θα αποδεικνύεται με το αντίστοιχο πιστοποιητικό πυρασφάλειας.
19. Να διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης.
20. Να διαθέτει αντικεραυνική προστασία.
21. Το κτήριο θα πρέπει να είναι στατικά επαρκές και τα δομικά υλικά κατασκευής του να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία, που θα αποδεικνύεται από την αντίστοιχη μελέτη στατικής επάρκειας και μία έκθεση τεχνικής περιγραφής του ακινήτου.
22. Κρίνεται απαραίτητη η τήρηση των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. του 1985 και του Κτηριοδομικού Κανονισμού του Π.Δ/τος 71/1998 (ΦΕΚ 32/Α/17-2-1988) για την Πυροπροστασία, του Π.Δ/τος του 1991 (ΦΕΚ 164/Δ/11-4-1991) για τους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, καθώς και η νομοθεσία που αφορά στις κατασκευές και εγκαταστάσεις για άτομα ειδικής κατηγορίας Α.με.Α.
23. Να εξασφαλίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις όπως και όπου αυτοί αναφέρονται στον «Οδηγό μελετών για διδακτήρια όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης» της Κτ.Υπ Α.Ε., προκειμένου το ακίνητο να είναι κατάλληλο ώστε να λειτουργήσει το 1<sup>ο</sup> Γενικό Λύκειο Θερμαϊκού, σε συνδυασμό με την κείμενη νομοθεσία.

## **Άρθρο 2<sup>ο</sup>** **Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας**

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική και θα διενεργηθεί στην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου, Λογοθέτου 1, Ν.Επιβάτες, ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού, σε μέρα και ώρα που θα οριστεί από τον Δήμαρχο, εφαρμοζομένων αυστηρώς των διατάξεων του Π.Δ. 270/81.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης μετά του ονοματεπώνυμου του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από την πρώτο στους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

**Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:**

### **A. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.**

Ο Δήμαρχος δημοσιεύει λεπτομερή διακήρυξη, καλώντας τους ενδιαφερομένους όπως, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής να εκδηλώσουν ενδιαφέρον. Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο πρωτόκολλο του Δήμου Θερμαϊκού (και στοιχεία: προς το Τμήμα Εσόδων – Γραφείο Μισθώσεων – Εκμισθώσεων της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Θερμαϊκού, Κτήριο Δημαρχείου, Μεγ. Αλεξάνδρου αρ.2, Περαία, τηλ. 2392330088, και με την ένδειξη: «Δικαιολογητικά συμμετοχής στη Δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του **1<sup>ου</sup> ΓΕΛ Θερμαϊκού**» σε σφραγισμένο φάκελο, ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη διαδικασία.

Οι προσφορές όσων ενδιαφερομένων υποβληθούν εντός της προβλεπόμενης από τη διακήρυξη προθεσμίας στη συνέχεια διαβιβάζονται και αξιολογούνται από την Επιτροπή Ελέγχου Καταλληλότητας σχολικού χώρου, όπως αυτή ορίσθηκε με την υπ' αριθ.382/2024 Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, η οποία μετά από επιτόπια έρευνα συντάσσει πρακτικό (έκθεση αξιολόγησης), εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών, με το οποίο γνωμοδοτεί εάν κάθε ακίνητο πληροί τους όρους της σχετικής διακήρυξης καθώς και για την καταλληλότητά του, με υπόδειξη των τυχόν εργασιών που απαιτούνται να εκτελεστούν από τον εκμισθωτή προκειμένου το ακίνητο να καταστεί κατάλληλο. Κατά την επίσκεψη της αρμόδιας Επιτροπής, ο ιδιοκτήτης μπορεί να εκπροσωπείται από τρίτο. Η ανωτέρω Επιτροπή δύναται να ζητήσει συμπληρωματικά έγγραφα και οποιασδήποτε μορφής διευκρινίσεις τις οποίες ο συμμετέχων υποχρεούται να παράσχει, εντός δοθείσας προθεσμίας, με σχετική ειδοποίηση. Σημειώνεται ότι, η καθ' οιονδήποτε τρόπο συμπλήρωση των αρχικών φακέλων δεν αποτελεί δικαίωμα των συμμετεχόντων, αλλά δυνατότητα που η ως άνω Επιτροπή μπορεί κατά την κρίση της να ενεργοποιεί. Διαφορετικά, φάκελοι συμμετοχής που παρουσιάζουν οποιαδήποτε απόκλιση από τα οριζόμενα στην παρούσα διακήρυξη και στην σχετική νομοθεσία απορρίπτονται ως απαράδεκτοι. Οι λόγοι αποκλεισμού κάποιου ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην εν λόγω έκθεση. Το πρακτικό (έκθεση αξιολόγησης), μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στο Γραφείο Μισθώσεων-Εκμισθώσεων Ακινήτων του Δήμου, το οποίο κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Μετά την εξέταση των τυχόν ενστάσεων που θα υποβληθούν, οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα καλούνται όπως προσέλθουν σε προφορικό διαγωνισμό μεταξύ τους.

Για όσα ακίνητα θεωρηθούν κατάλληλα, η Επιτροπή του άρθρου 186 του ν.3463/2006 για το έτος 2024, που ορίσθηκε με την υπ' αριθ. 31/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και την υπ' αριθ.260/6697/2024 απόφαση Δημάρχου, προσδιορίζει το ανώτατο όριο πρώτης προσφοράς συντάσσοντας σχετική αιτιολογημένη έκθεση προκειμένου να ληφθεί υπόψη από την επιτροπή Δημοπρασίας.

**B. Διενέργεια δημοπρασίας.** Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, ενώπιον της επιτροπής του αρθρ. 1 του Π.Δ. 270/81, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης.

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.

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. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον τελευταίο μειοδότη.

Αν ο μειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά καλείται εγγράφως από τον Πρόεδρο της Επιτροπής εντός προθεσμίας 48 ωρών να συμμορφωθεί.

Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής υπέρ αυτού, που προσέφερε το χαμηλότερο ποσό.

Με την συμμετοχή του στην δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

Οι επί της διεξαγωγής της δημοπρασίας ενστάσεις κατατίθενται στην Επιτροπή Διενέργειας της δημοπρασίας την ημέρα διεξαγωγής της δημοπρασίας οι οποίες πρωτοκολλούνται.

Η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει περί των ενστάσεων και περί της κατακύρωσης ή μη του αποτελέσματος της Δημοπρασίας.

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 Θερμαϊκού 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 Θερμαϊκού.

Με τη συμμετοχή του στη διαδικασία ο/η κάθε ενδιαφερόμενος/η αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της πρόσκλησης ενδιαφέροντος και ταυτόχρονα φέρει/συν ακέραια την ευθύνη απέναντι στον Δήμο για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους βάρος ή/και δουλεία. Επίσης, το ακίνητο πρέπει να είναι σύμφωνο με τις έγγραφες διαβεβαιώσεις και τα λοιπά στοιχεία, που θα προσκομίσει ο/η κάθε ενδιαφερόμενος/η. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι κάτι από τα ανωτέρω δεν τηρείται, ο συμμετέχων αποκλείεται.

### **Άρθρο 3°** **Δικαίωμα συμμετοχής – Εκπροσώπηση**

Στην πρόσκληση μπορούν να εκδηλώσουν ενδιαφέρον οι κύριοι νομείς, επικαρπωτές και κάτοχοι ακινήτων βάσει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) Έλληνες ή αλλοδαποί πολίτες, ημεδαπά και αλλοδαπά νομικά πρόσωπα, των οποίων τα ακίνητα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης.

Ακίνητα με κατασκευαστικές ελλείψεις, θα μπορούν να συμμετέχουν στη διαδικασία, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους δηλώσουν επισήμως-και δεσμευθούν με υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 (με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής- ότι θα κάνουν όλες τις απαραίτητες μετασκευές, κατασκευές, διαρρυθμίσεις, επισκευές στο προσφερόμενο ακίνητο, ούτως ώστε να πληροί όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας, για λειτουργία **Λυκείου**, καθώς και αυτές που θα έχει θέσει η Επιτροπή **Καταλληλότητας**, πριν από την υπογραφή της Σύμβασης.

Οι κάτοχοι ακινήτων βάσει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) πρέπει υποχρεωτικά να προσκομίσουν έγγραφη συναίνεση του κυρίου του ακινήτου, που θα συνυπογράψει τη σύμβαση μίσθωσης, διασφαλίζοντας την ακώλυτη χρήση του μίσθιου από τον Δήμο Θερμαϊκού καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, σε περίπτωση δε καταγγελίας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο ίδιος υπεισέρχεται ως εκμισθωτής στη σύμβαση με το Δήμο για την υπόλοιπη διάρκεια αυτής, με τους ίδιους όρους (παρ.1 άρθρου 3 του Ν.3130/2003 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 166 του Ν.4099/2012).

Φυσικά πρόσωπα πέραν της αυτοπρόσωπης παρουσίας, μπορούν να εκπροσωπηθούν από τρίτο με ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Ανώνυμες Εταιρείες Α.Ε εκπροσωπούνται από το νόμιμο εκπρόσωπο τους, όπως η ιδιότητα και οι σχετικές εξουσίες του αποδεικνύονται από το ΦΕΚ εκπροσώπησης ή από άλλο εκπρόσωπο τους που εξουσιοδοτείται νόμιμα από το Διοικητικό Συμβούλιο για το σκοπό αυτό με πρακτικό του και σχετικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες Εταιρείες εκπροσωπούνται από τον διαχειριστή τους ή άλλο εκπρόσωπο της εταιρείας που έχει τις σχετικές εξουσίες όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του.

Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης Ε.Π.Ε. και Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές Εταιρείες (Ι.Κ.Ε.) εκπροσωπούνται από το διαχειριστή τους όπως ορίζεται στο καταστατικό τους και στις τυχόν τροποποιήσεις του. Κοινοπραξίες εκπροσωπούνται από κοινό πρόσωπο, διορισμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή από όλα τα κοινοπρακτούντα μέλη.

Λοιπά νομικά πρόσωπα εκπροσωπούνται από το νόμιμο εκπρόσωπο τους όπως η ιδιότητα και οι σχετικές εξουσίες του αποδεικνύονται νόμιμα ή από άλλο εκπρόσωπο του που εξουσιοδοτείται για το σκοπό αυτό νόμιμα από αρμόδιο όργανο.

- Η ταχυδρομική αποστολή γίνεται με συστημένο φάκελο που θα παραληφθεί ή θα έχει ταχυδρομηθεί εντός της ταχθείσας προθεσμίας με ευθύνη του αποστολέα και σύμφωνα με την ταχυδρομική σφραγίδα.



- Οι προσφορές πρέπει να είναι πλήρεις και σαφείς. Προσφορές υπό αίρεση ή επιφύλαξη απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
- Οι συμμετέχοντες δεν δικαιούνται αποζημίωσης για δαπάνες σχετικές με την προετοιμασία και υποβολή φακέλων προσφοράς.
- Οι προσφορές ισχύουν και δεσμεύουν τους συμμετέχοντες για διάστημα εκατό (100) ημερών από την ημερομηνία λήξης της διαδικασίας υποβολής τους.
- Οι κάθε είδους προθεσμίες που τίθενται μπορούν να παρατείνονται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και έγγραφη συγκατάθεση του συμμετέχοντος.

**-Οι φάκελοι των ενδιαφερομένων κατατίθενται σφραγισμένοι και θα πρέπει να περιλαμβάνουν, επί ποινή αποκλεισμού, τα εξής:**

**1. Αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος** που θα περιλαμβάνει ακριβή περιγραφή του προσφερόμενου προς μίσθωση οικοπέδου (τ.μ, οδός, αριθμός, θέση κ.λ.π.).

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας θα πρέπει η αίτηση συμμετοχής να είναι υπογεγραμμένη από όλους τους ιδιοκτήτες του ακινήτου. Προκειμένου για νομικά πρόσωπα, απαιτείται υπογραφή αυτής από τον νόμιμο εκπρόσωπο.

**2. Υπεύθυνη δήλωση** του Ν.1599/86, με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα αναγράφεται ότι έλαβαν γνώση των όρων της διακήρυξης και τους οποίους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα, ότι τα στοιχεία που προσκομίζονται είναι αληθή και σε ισχύ και ότι δεν υπάρχει νομικό κώλυμα για την εκμίσθωση του ακινήτου που προσφέρεται.

**3. Φάκελο τεχνικής προσφοράς** ο οποίος θα περιλαμβάνει:

**3α) Τεχνική Έκθεση** στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση, η πλήρωση των κριτηρίων καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στην υπ' αριθ.37237/ΣΤΙ/07 (ΦΕΚ 635 /Β/27.4.2007) απόφαση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης & Θρησκευμάτων, καθώς και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρεται, όπως επίσης και τα πλήρη στοιχεία του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) του ακινήτου.

**3β) Υπεύθυνη δήλωση** του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής στην οποία να δηλώνεται από τον συμμετέχοντα, ότι ο προσφερόμενος για εκμίσθωση χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος κύριας χρήσης - εκπαιδευτήριο και ότι αποδέχεται τη χρησιμοποίηση του χώρου, ως χώρου κύριας χρήσης - εκπαιδευτηρίου και ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της διαδικασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τα αρμόδια όργανα, θα αναλάβει την αλλαγή της χρήσης του ακινήτου σε εκπαιδευτήριο, αν δεν είναι ήδη η κύρια χρήση του αυτή.

**3γ) Υπεύθυνη δήλωση** του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία να δηλώνεται ότι ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει σε περίπτωση κατακύρωσης της διαδικασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τους αρμόδιους φορείς:

**3γ1)** Να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες

απαιτούνται για την λειτουργία του σχολείου και

**3γ2)** Να εκδώσει με δική του δαπάνη την τυχόν απαιτούμενη οικοδομική άδεια.

**3δ) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης κτιρίου** ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν θα το προσκομίσει πριν την παράδοση του ακινήτου.

**3ε) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου, καθώς και Βεβαίωση** από πολιτικό μηχανικό για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει το κτήριο. Επιπρόσθετα να καταθέσει την τυχόν υπαγωγή του κτηρίου στις διατάξεις Ν.4178/13 ή και 4495/17.

**3στ) Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας-τίτλο κτήσης, κτηματολογικό διάγραμμα-φύλλο, του ακινήτου** που προσφέρεται, όπου θα φαίνεται ευκρινώς ότι ο/οι ιδιοκτήτης/ες του ακινήτου είναι ο/οι ενδιαφερόμενος/οι ή, αν δεν υπάρχει, υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι δεν κατέχει νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητας και θα αναφέρει περί του τρόπου κτήσης της κυριότητας του προσκομίζοντας παράλληλα αντίγραφο του Ε9.

**3ζ) Τοπογραφικό διάγραμμα** του προσφερόμενου ακινήτου στο οποίο θα αποτυπώνεται η πραγματική κατάσταση σε συσχετισμό με την κτηματολογική κατάσταση του ακινήτου, τομές, όψεις και κατόψεις του κτηρίου με αποτύπωση της εσωτερικής διαρρύθμισης, στο οποίο να αναφέρεται το εμβαδόν του προσφερόμενου ακινήτου.

**3η) Εγκεκριμένο Πιστοποιητικό Ενεργητικής Πυροπροστασίας** από την Πυροσβεστική Υπηρεσία **ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86** (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν θα το προσκομίσει πριν την παράδοση του ακινήτου.

**3θ) Άδεια εκπαιδευτηρίου** αν υπάρχει **ή βεβαίωση από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.** ότι επιτρέπεται και είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σε χρήση εκπαιδευτηρίου.

**3ι) Σχέδια ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης.**

**4. Φωτοαντίγραφο δελτίου αστυνομικής ταυτότητας** του/ων συμμετέχοντος/ων.

**5. Για την απόδειξη της νόμιμης εκπροσώπησης**, στις περιπτώσεις που ο οικονομικός φορέας είναι νομικό πρόσωπο και υποχρεούται, κατά την κείμενη νομοθεσία, να δηλώνει την εκπροσώπηση και τις μεταβολές της στο ΓΕΜΗ, προσκομίζει **σχετικό πιστοποιητικό ισχύουσας εκπροσώπησης**, το οποίο πρέπει να έχει εκδοθεί έως τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες πριν από την υποβολή του.

**6. Για την απόδειξη της νόμιμης σύστασης και των μεταβολών** του νομικού προσώπου, προσκομίζει **γενικό πιστοποιητικό μεταβολών του ΓΕΜΗ**, εφόσον έχει εκδοθεί έως τρεις (3) μήνες πριν από την υποβολή του.

Από τα ανωτέρω έγγραφα πρέπει να προκύπτουν η νόμιμη σύστασή του οικονομικού φορέα, όλες οι σχετικές τροποποιήσεις των καταστατικών, το/τα πρόσωπο/α που δεσμεύει/ουν νόμιμα την εταιρία κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας (νόμιμος εκπρόσωπος, δικαίωμα υπογραφής κλπ.), τυχόν τρίτοι, στους οποίους έχει χορηγηθεί εξουσία εκπροσώπησης, καθώς και η

θητεία ου/των ή/και των μελών του οργάνου διοίκησης/ νόμιμου εκπροσώπου.

Επίσης το νομικό πρόσωπο θα πρέπει να προσκομίσει: α) Πιστοποιητικό περί μη πτώχευσης και ότι η εταιρία δεν τελεί υπό πτωχευτικό συμβιβασμό ή άλλη ανάλογη κατάσταση. β) Πιστοποιητικό ότι η εταιρεία δεν έχει λυθεί ή καταγγελθεί ή τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση πιστωτών.

**Τα δικαιολογητικά θα πρέπει:**

**α) Να μην έχουν ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές κενά, διακοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους και την ταυτότητα των εκμισθωτών.**

**β) Να αναγραφούν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή.**

**γ) Να είναι σαφή και πλήρη.**

**δ) Οι υπεύθυνες δηλώσεις να φέρουν θεώρηση του γνησίου της υπογραφής.**

Οι ενδιαφερόμενοι, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την διαδικασία της 1<sup>ης</sup> φάσης του διαγωνισμού, από την Επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας, θα κληθούν εγγράφως να προσέλθουν για την συμμετοχή τους στο διαγωνισμό για την οικονομική προσφορά ενώπιον της Επιτροπής του διαγωνισμού. Σε αυτούς που θα αποσταλούν προσκλήσεις θα πρέπει να παρίστανται αυτοπροσώπως, ή με τον νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους. Εφόσον πρόκειται για εταιρεία, ο νόμιμος εκπρόσωπος με όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα, τα οποία θα προσκομίσει ενώπιον της Επιτροπής διεξαγωγής του διαγωνισμού κατά την ημέρα και ώρα που θα υποδειχθεί από την πρόσκληση.

Αυτοί των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα από την επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας και θα λάβουν μέρος στη δημοπρασία, θα προσκομίσουν πριν από τη διεξαγωγή της 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.**

**Άρθρο 4<sup>ο</sup>**  
**Υπογραφή σύμβασης**

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 στο Δήμο Θερμαϊκού 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 την λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση για την υπογραφή του μισθωτηρίου-συμβολαίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα (10) ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

### **Άρθρο 5°** **Διάρκεια της μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε **εννέα (9) έτη** και αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου από το Δήμο, και θα βεβαιώνεται με την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από τον προϊστάμενο της σχολικής μονάδας που θα εγκατασταθεί σε αυτό. Η παραμονή της Σχολικής μονάδας και πέραν του ως άνω συμφωνηθέντος χρόνου για οποιονδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται με καταβαλλόμενο μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε (Ν.3130/2003) και σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

### **Άρθρο 6°** **Καταβολή Μισθώματος-Κρατήσεις**

Η πληρωμή του μισθώματος, αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου από τον Δήμο Θερμαϊκού και την εγκατάσταση της σχολικής μονάδας στο ακίνητο, με υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής, και ύστερα από την εκτέλεση τυχόν απαιτούμενων εργασιών και την προσκόμιση των απαιτούμενων δικαιολογητικών. Η πληρωμή θα γίνεται με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή στο τέλος κάθε ημερολογιακής τριμηνίας μετά την αφαίρεση των νόμιμων κατά τους κείμενους νόμους κρατήσεων και μετά την έκδοση του σχετικού χρηματικού εντάλματος. Τα τέλη χαρτοσήμου 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20% βαρύνουν τον εκμισθωτή λόγω ατέλειας του Δήμου Θερμαϊκού, καθώς τυχόν αντίστοιχα τέλη που πρόκειται να επιβληθούν στο μέλλον. Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό και άνευ αναπροσαρμογής καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Σε περίπτωση υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος βάσει διάταξης νόμου, ο Δήμος δεν είναι υποχρεωμένος να τροποποιήσει την σύμβαση με τον εκμισθωτή, παρά μόνο να γνωστοποιήσει εγγράφως τις διατάξεις του νόμου, εφόσον ζητηθεί από τον εκμισθωτή με αίτησή του.

Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κλπ άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κλπ αυτού θεωρουμένου στο εξής ως εκμισθωτή. Εις αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, από την κοινοποίηση στο Δήμο του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη νομέας κλπ, νόμιμα μεταγραφμένου, εφόσον απαιτείται μεταγραφή.

### **Άρθρο 7°** **Υποχρεώσεις-Δικαιώματα μισθωτή**

**7.1** Ο Δήμος Θερμαϊκού ως μισθωτής υποχρεούται να χρησιμοποιεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το μίσθιο με επιμέλεια, να το διατηρεί και να διαφυλάσσει την καλή του κατάσταση, τα όρια αυτού, προστατεύοντάς το απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά θα αναλάβει αντίστοιχη αποζημίωση.

**7.2** Απαγορεύεται απολύτως η σιωπηρή αναμίσθωση ως και η υπεκμίσθωση του μισθίου.

**7.3** Ο Δήμος Θερμαϊκού δεν ευθύνεται και δεν υποχρεούται σε καμία αποζημίωση του εκμισθωτή: (α) για επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο ακίνητο, οφειλόμενες στη συνήθη χρήση ή κακή κατάσταση ή κατασκευή του κτιρίου ή σε τυχαίο γεγονός, ανωτέρα βία, τρομοκρατική ενέργεια κ.λ.π., (β) για αλλαγές ή βελτιώσεις στις οποίες θα προβεί πριν ή μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή (γ) αν ανακληθεί ή ακυρωθεί η απόφαση περί κατακύρωσης του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή λυθεί η σύμβαση, ή (δ) εάν δεν εγκριθούν τα πρακτικά του διαγωνισμού.

**7.4** Ο Δήμος Θερμαϊκού μετά από συνεννόηση με τον εκμισθωτή, έχει δικαίωμα με δικές του δαπάνες, να κάνει διαρρυθμίσεις ή διάφορες κατασκευές που θα εξυπηρετούν το σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί το ακίνητο.

**7.5** Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο Δήμος Θερμαϊκού έχει τη δυνατότητα ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά από τη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο σχολική μονάδα διαφορετική εκείνης για την οποία η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.

**7.6** Οι σχετικές δαπάνες θέρμανσης, κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου του υπό μίσθωση χώρου βαρύνουν τον Δήμο Θερμαϊκού.

**7.7** Εάν οι μισθούμενοι χώροι βαρύνονται με κοινόχρηστες δαπάνες, ο Δήμος υποχρεούται στην καταβολή της αναλογίας κοινοχρήστων με βάση τον ισχύοντα πίνακα κατανομής κοινοχρήστων δαπανών.

**7.8** Με τη λήξη της μίσθωσης ο Δήμος Θερμαϊκού υποχρεούται να παραδώσει το ακίνητο στον εκμισθωτή, διατηρώντας το δικαίωμα να αφαιρέσει, αν υπάρχουν, τυχόν κατασκευές που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο.

### **Άρθρο 8°** **Υποχρεώσεις εκμισθωτή**

**8.1** Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο προς χρήση κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης μίσθωσης.

Η παραλαβή του ακινήτου θα πραγματοποιηθεί αφού προηγουμένως ο εκμισθωτής προβεί με δικές του δαπάνες στις επισκευές λειτουργικότητας του κτιρίου, σε συγκεκριμένη προθεσμία που θα οριστεί από την Επιτροπή Ελέγχου Καταλληλότητας και αφού προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ενδεχομένως θα επισημάνει η προαναφερόμενη Επιτροπή.

Στο προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληρούνται οι παρακάτω όροι και τα απαιτούμενα πιστοποιητικά, εγκρίσεις, βεβαιώσεις τα οποία θα προσκομισθούν μέχρι την παραλαβή του ακινήτου:

α) Να τηρείται ο κανονισμός πυροπροστασίας και να κατατεθεί από πλευράς εκμισθωτή, αντίγραφο της απαιτούμενης διοικητικής πράξης πυροπροστασίας και των στοιχείων που τη συνοδεύουν, (όπως η πράξη αυτή προσδιορίζεται στην με αρ. 69019οικ.Φ.700.13, ΦΕΚ 5519Β'/29.11.2021 Απόφαση) και η οποία θα ανανεώνεται προ της λήξης της με ευθύνη του εκμισθωτή για όλο το διάστημα της μίσθωσης.

β) Να παρέχονται όλες οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία, διευκολύνσεις για Α.με.Α.,

γ) Να προσκομισθεί πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Μετά την παρέλευση της παραπάνω τασσομένης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί οι ως άνω επισκευές ή δεν έχουν προσκομισθεί τα δικαιολογητικά, ο Δήμος Θερμαϊκού έχει τη διακριτική ευχέρεια να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία ή με απ' ευθείας 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 στο 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.

Δεν αποκλείεται ακόμη, να επιδιώξει ο Δήμος Θερμαϊκού και την αποζημίωσή της για κάθε άλλη ζημία, που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, μη έγκαιρη παράδοση του μισθίου.

**8.2** Η ετήσια τακτική συντήρηση των συστημάτων ψύξης-θέρμανσης, ανελκυστήρων και λοιπών πάγιων εγκαταστάσεων θα είναι αποκλειστική ευθύνη του εκμισθωτή και θα γίνεται με δικά του έξοδα.

**8.3** Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να ενεργήσει με δικά του έξοδα όλες τις εργασίες που αφορούν, την εγκατάσταση και σύνδεση με δίκτυα επικοινωνιών, ενέργειας, ύδρευσης και αποχέτευσης, τοποθέτηση συστήματος πυρασφάλειας, σύμφωνα με τις υποδείξεις της προς στέγαση υπηρεσίας και στη σύνδεση αυτών με τα αντίστοιχα δίκτυα της πόλης. Μόνο μετά την εγκατάσταση από πλευράς εκμισθωτή των απαραίτητων μετρητών ρεύματος και νερού, ο Δήμος μπορεί να αναλάβει την πληρωμή των δαπανών κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και νερού που αντιστοιχούν στους μισθωμένους χώρους. Εάν οι μισθωμένοι από τον Δήμο χώροι βαρύνονται με κοινόχρηστες δαπάνες, ο Δήμος υποχρεούται στην καταβολή της αναλογίας κοινοχρήστων με βάση τον ισχύοντα πίνακα κατανομής κοινοχρήστων δαπανών.

**8.4** Ο εκμισθωτής ευθύνεται για την ασφαλιστική κάλυψη του μισθίου για κινδύνους από πυρκαγιά ή άλλη αιτία.

**8.5** Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών, που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου ή που θα έχουν προκληθεί από αμέλειά του, μέσα σε προθεσμία που θα τάσσεται από τον Δήμο Θερμαϊκού. Σε περίπτωση αρνήσεως του ή μη εκτέλεσης των επισκευών μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, ο Δήμος Θερμαϊκού έχει το εκλεκτικό δικαίωμα να προβεί: α) Σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης και στη συνέχεια να προβεί σε μίσθωση, με δημοπρασία ή απευθείας, άλλου ακινήτου σε βάρος του ιδιοκτήτη του μισθωμένου 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 σχετική τεχνική έκθεση - βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου. γ) Στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων του ακινήτου μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής, σύμφωνα με το νόμο.

**8.6** Κάθε φορολογική επιβάρυνση του ακινήτου βαρύνει τον εκμισθωτή.

**8.7** Ο εκμισθωτής παραιτείται από το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για ιδιόχρηση του μισθίου για όσο χρόνο θα διαρκέσει η μίσθωση. Κατά συνέπεια παραιτείται από το ίδιο δικαίωμα και ο τυχόν νέος ιδιοκτήτης-αγοραστής του ακινήτου σε περίπτωση που αυτό μεταβιβαστεί.

**8.8** Η παράβαση όρου της παρούσας διακήρυξης και του συντασσόμενου μισθωτηρίου συμβάσεως από τον μειοδότη εκμισθωτή, παρέχει στο Δήμο Θερμαϊκού το δικαίωμα να καταγγείλει μονομερώς και αζημίως τη μίσθωση, μη αποκλειόμενης και κάθε άλλης επιδίωξης από το μισθωτή Δήμο Θερμαϊκού για οποιοδήποτε λόγο αποζημίωσης.

### **Άρθρο 9°** **Μονομερής Λύση της σύμβασης**

Ο Δήμος Θερμαϊκού ως μισθωτής μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της σύμβασης πριν από τη συμβατική λήξη της, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, αλλά με την υποχρέωση γραπτής ειδοποίησης τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία λήξης της, εφόσον:

1. Καταργηθεί - συγχωνευθεί ή υποβιβαστεί το στεγαζόμενο Σχολείο ή επεκταθεί-προαχθεί, έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες του.
2. Βρεθεί και μεταφερθεί σε άλλο ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Θερμαϊκού.
3. Προσφερθεί σε αυτόν, από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.

### **Άρθρο 10°** **Δημοσίευση Διακήρυξης**

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της πρώτης φάσης της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου του Δήμου Θερμαϊκού καθώς και στην ιστοσελίδα του Δήμου Θερμαϊκού ([www.thermaikos .gr](http://www.thermaikos.gr)).

### **Άρθρο 11°** **Επανάληψη διαδικασίας**

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 τη Δημοτική Επιτροπή ή το Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας,

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει 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.

### **Άρθρο 12°** **Απόδοση μισθίου στον Εκμισθωτή**

Η παράδοση του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης, ενεργείται με τη σύνταξη και υπογραφή πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής σε τέσσερα (4) πρωτότυπα, και το οποίο υπογράφεται από τον Προϊστάμενο της σχολικής μονάδας που είναι εγκατεστημένη σ' αυτό, τον Αντιδήμαρχο Κοινωνικής Αλληλεγγύης, Παιδείας και Ισότητας του Δήμου Θερμαϊκού και τον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως, να παραστεί αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο άτομο στην παραλαβή ή στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου).

### **Άρθρο 13°** **Λοιπές διατάξεις**

Για ό,τι δεν ρυθμίζεται από την παρούσα διακήρυξη έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν.3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων», του Π.Δ. 270/1981 και οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεων.

### **Άρθρο 14°** **Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία θα παρέχονται από το Γραφείο Μισθώσεων-Εκμισθώσεων Ακινήτων, στο κτίριο του Δημαρχείου, Μ.Αλεξάνδρου 2 Περαιά, καθημερινά από τις 09.00 π.μ. έως τις 13.00 μ.μ.

Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2392330088.

**Ο Δήμαρχος Θερμαϊκού**

**Θεόδωρος Τζέκος**