



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Αθήνα 10/11/2015

Αρ. Πρωτ.: 214416

Ταχ. Διεύθυνση : Λ. Συγγρού 15-17
Ταχ. Κώδικας : 117 43 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ. Ανυφαντή
Τηλέφωνο : 213 2063 612
Fax : 213 2063632
E-mail : tm_periousia@patt.gov.gr

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ
ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Έχοντας υπόψη

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «*Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης*» (ΦΕΚ 87/Α'/07-06-2010).
2. Τις διατάξεις του Ν. 4071/2012 «*Ρυθμίσεις για την Τοπική Ανάπτυξη, την Αυτοδιοίκηση και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση – Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/50/ΕΚ*» (ΦΕΚ 85/Α'/11-04-2012).
3. Τις διατάξεις του Π.Δ. 242/1996 περί «*Καθορισμού προϋποθέσεων, τρόπου και διαδικασίας για την εκμίσθωση, τη δωρεά, την παραχώρηση της χρήσης, την εκποίηση, την μίσθωση και την αγορά ακινήτων και κινητών πραγμάτων των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων*» (ΦΕΚ 179/Α'/07-08-1996).
4. Την υπ' αρ. πρωτ. 2634/22-12-2014 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής, με την οποία εγκρίνεται η σκοπιμότητα διενέργειας νέων διαγωνισμών μίσθωσης ακινήτων για τα κτίρια εκείνα στα οποία έχουν λήξει οι μισθώσεις ή πρόκειται να λήξουν μέχρι τις 28/02/2015.
5. Την υπ' αριθ. 2225/2015 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Αττικής, με την οποία εγκρίθηκαν (α) η μίσθωση ενός (1) ακινήτου που θα στεγάσει τις Υπηρεσίες της Δ/σης Α/θμιας Εκπαίδευσης Α' Αθήνας, Σχολικών Συμβούλων Δημοτικής Εκπαίδευσης και Προσχολικής Αγωγής Αττικής του ΚΕΔΔΥ Α' Αθήνας και (β) οι όροι της παρούσας διακήρυξης.
6. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί Μίσθωσης πράγματος (ΑΚ 574 επ.).

Διακηρύττει

Τη διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ενός ακινήτου **για την στέγαση των Υπηρεσιών της Δ/σης Α/θμιας Εκπαίδευσης Α΄ Αθήνας, Σχολικών Συμβούλων Δημοτικής Εκπαίδευσης και Προσχολικής Αγωγής Αττικής και του ΚΕΔΔΥ Α΄ Αθήνας**, με **γραφτές προσφορές**, καλώντας τους ενδιαφερομένους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον **εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της Διακήρυξης και μέχρι την 1^η Δεκεμβρίου 2015.**

Μετά την παρέλευση της προβλεπόμενης εικοσαήμερης προθεσμίας, οποιαδήποτε υποβολή προσφοράς θεωρείται εκπρόθεσμη, εκτός εάν πρόκειται για προσφορές που έχουν αποσταλεί ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή εντός της εικοσαήμερης προθεσμίας (γεγονός που πρέπει να αποδεικνύεται με βέβαιη χρονολογία).

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.242/1996, τους παρακάτω όρους και τα συνημμένα στη παρούσα Διακήρυξη Παραρτήματα Ι & ΙΙ που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής και τα οποία συντάχθηκαν και θεωρήθηκαν από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Αττικής και αποτελούνται από:

- Παράρτημα Ι: Κτιριολογικό Πρόγραμμα Υπηρεσιών Εκπαίδευσης Α΄ Αθήνας και Τεχνική Έκθεση που το συνοδεύει και
- Παράρτημα ΙΙ: Τεχνικές Προδιαγραφές .

1. Γενικά Χαρακτηριστικά Προσφερόμενου Ακινήτου

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να έχει τα κάτωθι απαραίτητα χαρακτηριστικά:

1. Να είναι περατωμένο, δηλαδή έτοιμο προς χρήση ή σε περίπτωση μη αποπερατωμένου κτιρίου, οι εργασίες αποπεράτωσης να εκτελεστούν, κατά τρόπο ώστε καμία απολύτως ευθύνη για οποιοδήποτε λόγο, ιδίως προερχόμενο από την εφαρμογή της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας, να δημιουργείται σε βάρος της Περιφέρειας Αττικής.
Οι τυχόν εργασίες αποπεράτωσης θα εκτελεστούν με ευθύνη και δαπάνες του ιδιοκτήτη κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στη διακήρυξη, κατά τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, θα έχουν δε ολοκληρωθεί εγκαίρως και μέχρι το χρόνο παράδοσης ως αυτός ορίζεται στον όρο 4(σελ. 5) της Διακήρυξης.
2. Να βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων και σε κεντρικό σημείο του.
3. Να βρίσκεται σε θέση η οποία να εξυπηρετείται από Μετρό, ΗΣΑΠ για την ευκολότερη πρόσβαση των πολιτών αλλά και των εργαζομένων.
Συγκεκριμένα το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να απέχει έως πεντακόσια (500) μέτρα από τους σταθμούς Μετρό/ΗΣΑΠ: Σύνταγμα ή Ακρόπολη ή Συγγρού-Φιξ ή Ευαγγελισμός ή Μέγαρο Μουσικής ή Αμπελόκηποι ή Πανόρμου ή Πανεπιστήμιο ή Ομόνοια ή Μεταξουργείο ή Σταθμός Λαρίσης ή Αττική ή Μοναστηράκι ή Κεραμεικός ή Θησείο ή Βικτώρια.

4. Α.Η συνολική ωφέλιμη και λειτουργική επιφάνεια που ζητείται είναι 1.859 τ.μ. εκ των οποίων 1.409,00 τ.μ. θα πρέπει να βρίσκονται σε όροφο και 450,00 τ.μ. σε υπόγειους χώρους. Διευκρινίζεται ότι στη συνολική ωφέλιμη και λειτουργική επιφάνεια δεν περιλαμβάνεται η επιφάνεια των εσωτερικών και εξωτερικών τοίχων, των διαδρόμων, των βοηθητικών χώρων (WC, κουζίνες κλπ.) των κλιμακοστασίων, των χώρων μηχανολογικών εγκαταστάσεων, των ανελκυστήρων, των αιθρίων, των φωταγωγών καθώς και κάθε άλλου, ανάλογης χρήσης με τους παραπάνω, χώρου.
- Β.** Το κτίριο το οποίο ζητείται οφείλει να έχει **συνολική μικτή επιφάνεια από 2.300 τ.μ. έως 2.800 τ.μ.** και ταυτοχρόνως απαιτείται να διαθέτει τουλάχιστον τη συνολική ωφέλιμη και λειτουργική επιφάνεια, όπως αναφέρθηκε στο ανωτέρω Α. Στη μικτή επιφάνεια δεν προσμετρώνται: Οι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι, όπως χώροι στάθμευσης και εγκατάστασης ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού του κτιρίου, η επιφάνεια των αιθρίων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για κλιματισμό του κτιρίου.
5. Να είναι αυτοτελές, αυτόνομο και ανεξάρτητο ή να αποτελείται από μία ή περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτοτελούς κτιρίου που επιθυμητό είναι να αποτελούν ανεξάρτητο λειτουργικό σύνολο εντός της διαιρεμένης ιδιοκτησίας (κτιρίου). Στη δεύτερη αυτή περίπτωση, οι υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες του αυτού κτιρίου δεν επιτρέπεται να στεγάζουν χρήσεις βάσει της οικοδομικής άδειας ή της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, οι οποίες θα προκαλέσουν κίνδυνο για την ασφάλεια του κτιρίου (π.χ. πρατήρια καυσίμων) .
6. Να είναι κτίριο ή τμήμα κτιρίου με χρήση γραφείων, σύμφωνα με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της όποιας αλλαγής χρήσης, πράγμα που δεσμεύεται να πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης με δικές του δαπάνες.
7. Να είναι απολύτως νόμιμο, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις ή να έχει ενταχθεί και τακτοποιηθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία περί «τακτοποίησης αυθαιρέτων» (Ν. 4178/2013) επί ποινή αποκλεισμού.
8. Να είναι ενεργειακά εργονομικό κατά τον βέλτιστο τρόπο με την έννοια ότι είναι συνολικά συνδεδεμένο με δίκτυο φυσικού αερίου ή να υπάρχει η δυνατότητα σύνδεσης του προσφερόμενου ακινήτου με το δίκτυο φυσικού αερίου με δαπάνες του ιδιοκτήτη. Εξαιρείται η παραπάνω απαίτηση, εφόσον γίνεται χρήση αντλιών θερμότητας και ψύξης κατά τους θερινούς μήνες σύμφωνα με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς όρους.
9. Το ακίνητο, επίσης, θα πρέπει να διαθέτει τους αναλογούντες, στην επιφάνεια και χρήση, χώρους στάθμευσης, υπόγειους ή υπέργειους, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Οι χώροι στάθμευσης μπορεί να είναι οπουδήποτε εντός του κτιρίου (υπόγειο, πυλωτή, ακάλυπτος) ή ακόμα και σε όμορο οικόπεδο. Οι διατιθέμενες δε θέσεις στάθμευσης θα πρέπει να είναι νόμιμες και αποκλειστικής χρήσης.

2. Τεχνικοί Όροι και Προδιαγραφές

Το προσφερόμενο ακίνητο θα διαθέτει ή ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει **επί ποινή αποκλεισμού** την υποχρέωση να κατασκευάσει με ευθύνη και δαπάνες του:

1. Απρόσκοπτη και ασφαλή οριζόντια και κατακόρυφη κυκλοφορία, WC, χώρους στάθμευσης και σήμανση για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ/ΑΜΚ), σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς και Διατάξεις που προβλέπει η κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.
2. Ανελκυστήρες, με διαστάσεις θαλάμου τουλάχιστον 1,10x1,40m και άνοιγμα θύρας θαλάμου τουλάχιστον 0,80m, ένας εκ των οποίων να μπορεί να χρησιμοποιηθεί και από άτομα με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ/ΑΜΚ), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
3. Επαρκή άμεσο ή έμμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11, του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υ.Α. 3046/304/89, ΦΕΚ 59/Δ'/03-02-1989) και της ΚΥΑ Δ6/Β/14826/2008 (ΦΕΚ1122Β/17-06-08), ο οποίος θα εξασφαλίζεται και σε περίπτωση μετατροπών των υφιστάμενων εσωτερικών διαρρυθμίσεων.
4. Επαρκή τεχνητό φωτισμό και αερισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11, του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υ.Α. 3046/304/89, ΦΕΚ 59/Δ'/03-02-1989) και της ΚΥΑ Δ6/Β/14826/2008 (ΦΕΚ1122Β/17-06-08), ο οποίος θα εξασφαλίζεται και σε περίπτωση μετατροπών των υφιστάμενων εσωτερικών διαρρυθμίσεων.
5. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 14 του κανονισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων. (ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010)
6. Εγκατάσταση κλιματισμού (θέρμανση – ψύξη).
7. Εγκατάσταση Ενεργητικής Πυροπροστασίας.
8. Υαλοστάσια που θα αποτελούνται από διπλά θερμομονωτικά τζάμια, ώστε να εξασφαλίζεται η θερμομονωτική επάρκεια περιμετρικά του κτιρίου.
9. Χρωματισμούς του κτιρίου εσωτερικά και εξωτερικά.
10. Πλήρη εγκατάσταση ηλεκτρομηχανολογικών δικτύων, στα οποία μετά το πέρας ολοκλήρωσης τους θα γίνει μέτρηση του συντελεστή ισχύος τους. Σε περίπτωση που ο συντελεστής είναι μικρότερος από 0,95 θα εγκατασταθεί σύστημα αντιστάθμισης άεργου ισχύος, με δαπάνη του εκμισθωτή.
11. Ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει την υποχρέωση όπως προβεί με δαπάνες του σε διαμόρφωση και διαμερισμάτωση των χώρων, στην σύνδεση του προσφερόμενου ακινήτου με δίκτυο φυσικού αερίου εφόσον είναι εφικτό, καθώς και στην κατασκευή των απαραίτητων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (οι οποίες με το πέρας των εργασιών θα παραδίδονται πιστοποιημένες) και της δομημένης καλωδίωσης με κατανεμητές ορόφου, όπου αυτοί χρειάζονται, ώστε να δημιουργηθούν οι αναγκαίες θέσεις εργασίας (Data, Voice και ρευματολήπτες). Όλα τα παραπάνω θα κατασκευαστούν σύμφωνα με τις υποδείξεις της Περιφέρειας Αττικής και σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα διακήρυξη Παραρτήματα I & II.
Ψευδοροφές και ψευδοπατώματα, όπου αυτά απαιτούνται από τη λειτουργία του χώρου και σε όλες τις στάθμες για τη διέλευση σωληνώσεων και αγωγών, όπως καλώδια ισχυρών – ασθενών ρευμάτων, αεραγωγών και σωληνώσεων κλιματισμού, σωληνώσεων ύδρευσης κτλ.

12. Πλήρη συμμόρφωση με τα συνημμένα και νόμιμα θεωρημένα **Παραρτήματα I & II** (Κτιριολογικό Πρόγραμμα, Τεχνική Έκθεση που το συνοδεύει, Τεχνικές Προδιαγραφές). Όλες οι εργασίες που θα απαιτηθούν ως άνω θα γίνουν με δαπάνες του ιδιοκτήτη, ο οποίος θα έχει και την ευθύνη έκδοσης των σχετικών αδειών που τυχόν θα απαιτηθούν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

3. Κατά την τελική κρίση καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων, θα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:

- Η δυνατότητα διαμόρφωσης των χώρων προκειμένου να γίνουν οι αναγκαίες διαρρυθμίσεις.
 - Ο προσανατολισμός, οι επιφάνειες φωτισμού και ο αερισμός στους χώρους τους και η ενεργειακή απόδοση της κατασκευής.
 - Η μορφολογία των όψεων του κτιρίου.
 - Η ποιότητα κατασκευής.
4. Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να παραδοθεί (κατάλληλο και σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης, των συνημμένων σε αυτήν Παραρτημάτων I και II, της απόφασης κατακύρωσης και της σύμβασης) για χρήση το αργότερο σε **τρεις μήνες** από την υπογραφή της σύμβασης μισθώσεως.
5. Η μίσθωση θα είναι διάρκειας εννέα (9) ετών με δυνατότητα παράτασης σύμφωνα με το άρθρο 21 του Π.Δ. 242/1996. Σε περίπτωση μεταγραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου διάρκειας (σύμφωνα με το άρθρο 618 ΑΚ) τα έξοδα βαρύνουν εξ ημισείας τους συμβαλλομένους. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται ανά τρίμηνο μετά το τέλος κάθε ημερολογιακής τριμηνίας στην Alpha Bank και θα είναι σταθερό για τα δύο πρώτα χρόνια. Η έναρξη της πρώτης ημερολογιακής τριμηνίας είναι η παράδοση του μισθίου κατάλληλου προς χρήση. Για τα επόμενα έτη μίσθωσης (3^ο, 4^ο, 5^ο, 6^ο, 7^ο, 8^ο και 9^ο), το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως και αυτομάτως από τη μισθώτρια με βάση την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή κατά τη δωδεκάμηνη περίοδο, ήτοι από τον μήνα αναπροσαρμογής έως τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου δωδεκαμήνου, όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) και σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.
6. Η Περιφέρεια Αττικής δεν καταβάλλει χαρτόσημο μίσθωσης.

Η μισθώτρια βαρύνεται με όλες τις δαπάνες (ηλεκτρικού ρεύματος – νερού κτλ.) και των ποσών που συνεισπράττονται με τους οικείους λογαριασμούς, εκτός από το τέλος ακίνητης περιουσίας ή άλλα τέλη και δικαιώματα του Κράτους ή των Δήμων που αφορούν την ιδιοκτησία και όχι τους χρήστες αυτής.

Επίσης, η Περιφέρεια θα καταβάλλει, ως μισθώτρια, τα αναλογούντα σε αυτήν τυχόν κοινόχρηστα του μισθίου και ο εκμισθωτής εγγυάται για την παροχή των αντίστοιχων υπηρεσιών, σύμφωνα με τον Κανονισμό του κτιρίου.

Απαγορεύεται απολύτως η σιωπηρή αναμίσθωση και η υπεκμίσθωση.

Επιτρέπεται η παράταση της μίσθωσης για χρόνο το πολύ ίσο προς τον αρχικώς προβλεπόμενο, με Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής κοινοποιούμενη τουλάχιστον 15 ημέρες πριν τη λήξη της συμβάσεως στον εκμισθωτή (σύμφωνα με το άρθρο 21 του Π.Δ. 242/1996).

Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωθέν οίκημα πέραν του συμφωνηθέντος αρχικού και του κατά παράταση χρόνου για οποιοδήποτε λόγο θα συνεχίζεται έναντι αποζημίωσης χρήσης ίσης προς το καταβαλλόμενο μίσθωμα κατά τη λήξη της μίσθωσης και παράτασης αυτής για όσο χρόνο απαιτηθεί και οπωσδήποτε μέχρι την υπογραφή νέας μισθωτικής σύμβασης και παραλαβής νέου μισθίου που θα προκύψει από τη διενέργεια δημοπρασίας, χωρίς αυτό να συνιστά σιωπηρή αναμίσθωση.

Η Περιφέρεια Αττικής δικαιούται να λύει μονομερώς την σύμβαση στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) Σε περίπτωση μεταφοράς της στεγαζόμενης στο μίσθιο Υπηρεσίας σε ακίνητο ιδιοκτησίας της ή σε ακίνητο η χρήση του οποίου παραχωρήθηκε δωρεάν.
- β) Σε περίπτωση κατάργησης της στεγαζόμενης Υπηρεσίας ή επέκτασής της ή άλλης οργανωτικής μεταβολής ή ανάγκης συστέγασής της με άλλες υπηρεσίες κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της.

Στις περιπτώσεις αυτές, η Περιφέρεια Αττικής ουδεμία αποζημίωση οφείλει στον εκμισθωτή. Υποχρεούται, όμως, να τον ειδοποιήσει εγγράφως τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία λύσης της σύμβασης (σύμφωνα με το άρθρο 19 του Π.Δ. 242/1996).

Επιπροσθέτως, η Περιφέρεια Αττικής έχει τη δυνατότητα, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο Υπηρεσία της διαφορετική εκείνης της οποίας η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς για τον λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα (σύμφωνα με το άρθρο 20 του Π.Δ. 242/1996).

Η μισθώτρια υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε και να διορθώνει καθώς και να επισκευάζει με ίδια δαπάνη κάθε φθορά και βλάβη αυτού, η οποία προέρχεται από κακή χρήση του μισθίου. Ο εκμισθωτής βαρύνεται με όλες τις αναγκαίες δαπάνες καθώς και με την αποκατάσταση ζημιών ή βλαβών που οφείλονται σε τυχαία γεγονότα, ανωτέρα βία και στη συμφωνημένη ή συνήθη χρήση. Ειδικά σε ό,τι αφορά ζημιές ή βλάβες που τυχόν παρουσιάσουν οι ηλεκτρολογικές, μηχανολογικές ή υδραυλικές εγκαταστάσεις του ακινήτου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν οφείλονται σε κακή χρήση από την μισθώτρια, η αποκατάστασή τους βαρύνει τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής υποχρεούται εντός πέντε (5) ημερών από τη γραπτή ειδοποίησή του από την μισθώτρια να τις επισκευάσει. Μετά την πάροδο του πενθημέρου, η μισθώτρια δικαιούται να επισκευάσει τις εν λόγω βλάβες ή ζημιές με δικές δαπάνες και να συμψηφίσει την σχετική δαπάνη με οφειλόμενα μισθώματα, κατόπιν αποδόσεως των σχετικών παραστατικών. Το ίδιο θα γίνεται και σε περίπτωση ανάγκης επισκευής των πάγιων εγκαταστάσεων, εφόσον η βλάβη ή ζημιά δεν προέρχεται από κακή χρήση.

Η Περιφέρεια Αττικής δεν υποχρεούται σε αποζημίωση για βλάβη ή ζημιά που έγινε στο μίσθιο από κακή κατασκευή του ή από τυχαίο γεγονός ή από ανωτέρα βία ή τρομοκρατική ενέργεια. Η υποχρέωση αυτή βαρύνει τον εκμισθωτή.

Η διά Πρωτοκόλλου παραλαβή του μισθίου από τον μισθωτή δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή των ευθυνών του για ελλείψεις ή πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεως πράγματος.

Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, επικαρπία, νομή ή χρήση άλλου προσώπου πέραν των εκμισθωτών, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, επικαρπωτή αυτού, θεωρούμενου ως εκμισθωτή. Σε αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από την Περιφέρεια Αττικής τα μισθώματα, από την κοινοποίηση σε αυτή αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος, επικαρπωτής, νομέας ή χρήστης, νόμιμα μεταγεγραμμένου εφόσον απαιτείται μεταγραφή και έτσι αυτός υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μισθώσεως.

7. Κάθε Εκδήλωση Ενδιαφέροντος πρέπει να περιλαμβάνει επί ποινή αποκλεισμού τα ακόλουθα (εις διπλούν):

- Αντίγραφα τίτλων κυριότητας του ακινήτου ή επικαρπίας νομίμως μεταγεγραμμένων στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρημένων στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, σύμφωνα με πιστοποιητικά μεταγραφής ή καταχώρησης αντίστοιχα, Πιστοποιητικά-Βεβαιώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο από τα οποία να προκύπτει ότι δεν έχουν γίνει κατασχέσεις στο ακίνητο που προσφέρεται για μίσθωση καθώς και πιστοποιητικά ιδιοκτησίας βαρών και μη διεκδικήσεως.
- Κανονισμός πολυκατοικίας σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία (στην περίπτωση που δεν υπάρχει Κανονισμός πολυκατοικίας, υποβάλλεται Υπεύθυνη Δήλωση περί μη ύπαρξης αυτού), καθώς και αντίγραφο της συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας.
- Όλα τα στοιχεία ταυτότητας με πλήρεις διευθύνσεις του και ΑΦΜ ή των προσφερόντων ιδιοκτητών – εκμισθωτών.
- Σε περίπτωση που η Εκδήλωση Ενδιαφέροντος υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, θα αναφέρονται στην εξουσιοδότηση όλα τα στοιχεία της ταυτότητάς του, θα αναφέρεται επίσης ότι παρέχεται η εντολή σε αυτόν να υποβάλει αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και η αποδοχή όλων των όρων της και πάνω στο έγγραφο της εξουσιοδότησης θα βεβαιώνεται από αρμόδια κατά νόμο Αρχή το γνήσιο της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος.
- Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε κοινοπραξία ή εταιρεία Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε., Α.Ε., η υποβολή της Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος γίνεται από τον Διαχειριστή και στην Α.Ε. από το Δ/ντα Σύμβουλο ή από τρίτο πρόσωπο εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ., στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στο εξουσιοδοτημένο πρόσωπο της εταιρείας να υποβάλει αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας Διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής. Ο εκπρόσωπος της εταιρείας οφείλει, κατά την υποβολή της αίτησης, να προσκομίσει το ΦΕΚ σύστασης της εταιρείας, και σε

φωτοαντίγραφο το καταστατικό της καθώς και τα έγγραφα εκπροσώπησης της. Σε περίπτωση που είναι απαραίτητο να υποβληθούν Υπεύθυνες Δηλώσεις, θα πρέπει να υπάρξει σχετική εντολή στο ανωτέρω πρακτικό. Επίσης, στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Ε.Π.Ε., Ο.Ε. ή Ε.Ε., είναι απαραίτητη με την υποβολή της αίτησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος η προσκόμιση σε φωτοαντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας (και το σχετικό ΦΕΚ δημοσίευσης στην περίπτωση της Ε.Π.Ε.), όπως αυτά έχουν τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό ή του κοινοπρακτικού.

- Υπεύθυνη Δήλωση αρμόδιου μηχανικού ότι το κτίριο είναι νόμιμο και, εάν σε αυτό υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, αυτές εντάσσονται να έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4178/2013.
- Θεωρημένο από την Πολεοδομία, αντίγραφο Οικοδομικής Άδειας καθώς και όλων των σχεδίων που τη συνοδεύουν, μετά την αποπεράτωση της κατασκευής.
- Υπεύθυνη Δήλωση (Ν. 1599/1986) του προσφέροντος και δύο πολιτικών μηχανικών (από τον δημόσιο κατάλογο πραγματογνωμόνων ή σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητων από τον κατασκευαστή ή ιδιοκτήτη του προσφερόμενου μισθίου ακινήτου) για τη στατική επάρκεια του ακινήτου και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει και ότι τα κινητά φορτία για τα οποία αυτό έχει υπολογισθεί είναι επαρκή για την χρήση για την οποία αυτό προορίζεται.
- Υπεύθυνη Δήλωση (Ν. 1599/1986) του προσφέροντος και δύο πολιτικών μηχανικών (από τον δημόσιο κατάλογο πραγματογνωμόνων ή σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητων από τον κατασκευαστή ή ιδιοκτήτη του προσφερόμενου μισθίου ακινήτου) ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμούς ή άλλες καταστροφές φυσικές ή μη, που να έχουν επιπτώσεις στο στατικό του φορέα. Σε καταφατική περίπτωση θα πρέπει να προσκομισθεί η εγκεκριμένη από την αρμόδια Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (Υ.Α.Σ. ή Γ.Α.Σ. ή Τ.Α.Σ.) άδεια επισκευής/αποκατάστασης σεισμοπλήκτου, θεωρημένη από την ως άνω αρμόδια Υπηρεσία μετά την ολοκλήρωση της εκτέλεσης των εγκεκριμένων εργασιών επισκευής/αποκατάστασης των βλαβών.
- Βεβαίωση καταχώρησης ανελκυστήρα σε ισχύ και άδεια λειτουργίας ανελκυστήρα σε ισχύ.
- Πρόταση διαρρύθμισης αποτυπωμένη σε αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων κλίμακας κατάλληλης ώστε να είναι ευδιάκριτες οι προτεινόμενες εργασίες και σχέδιο ενδεικτικής τομής στο οποίο να φαίνονται τα καθαρά ύψη του χώρου μετά την τοποθέτηση ψευδοροφών και/ή ψευδοδαπέδων. Η απόκλιση θα ακολουθεί τις υποδείξεις του Παραρτήματος Ι(Κτιριολογικό Πρόγραμμα και Τεχνική Έκθεση), με απόκλιση +/-5% επί των απαιτούμενων εμβαδών.
- Μελέτη πυροπροστασίας και πιστοποιητικό πυρασφάλειας.
- Υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από Δημόσιο Φορέα (Εφορία, Συμβολαιογράφους κτλ.).
- **Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο, κατά τη γνώμη του προσφέροντος, για τον καλύτερο προσδιορισμό ή την περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου καθώς και κάθε κριτήριο που επηρεάζει την μισθωτική του αξία.**

- Υπεύθυνη Δήλωση (Ν. 1599/1986) του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση των όρων της Διακήρυξης και των Παραρτημάτων της, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
8. Οι ενδιαφερόμενοι συνυποβάλλουν μαζί με την Εκδήλωση Ενδιαφέροντος και **Εγγύηση Συμμετοχής ποσού δύο χιλιάδων ευρώ (2.000 €) διάρκειας τουλάχιστον 6 μηνών**, η οποία θα εκδοθεί από Πιστωτικό Ίδρυμα που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Ειδικά, κατατίθεται γραμματίο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων για αντίστοιχο ποσό. Εγγυητική Επιστολή μικρότερης διάρκειας είναι απαράδεκτη και αποτελεί λόγο αποκλεισμού από την περαιτέρω διαδικασία του διαγωνισμού. Εάν απαιτηθεί, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να παρατείνουν την ισχύ της Εγγυητικής Επιστολής για όσο διάστημα διεξάγεται ο διαγωνισμός και μέχρι την ολοκλήρωσή του.
- Η **Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής** πρέπει, με **ποινή αποκλεισμού από την περαιτέρω διαδικασία**, να αναφέρει τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, τον τίτλο της δημοπρασίας για την οποία δίδεται η εγγύηση και, τέλος, τον όρο της παραίτησης του εγγυώμενου από το δικαίωμα της διζήσεως και την αναγνώριση από αυτόν της υποχρέωσης να καταθέσει την εγγύηση απροφάσιστα και χωρίς καμία ένσταση ή αντίρρηση, μέσα σε τρεις ημέρες από την σχετική ειδοποίησή του.
- Σε περίπτωση που η εγγύηση παρέχεται με την μορφή γραμματίου παρακαταθήκης (εγγυοδοτική παρακαταθήκη) και κατάπτωσης του ποσού της εγγύησης, το ποσό αυτό αποδίδεται στον υπέρ ου η κατάπτωση άμεσα από το σχετικό έγγραφο και με την προσκόμιση ή την αποστολή του γραμματίου παρακαταθήκης.
- Η εγγύηση θα καταπέσει σε βάρος εκείνου ο οποίος, καλούμενος μετά το τέλος της δημοπρασίας και την κατακύρωσή της να υπογράψει τη σύμβαση, δεν θα ανταποκριθεί στη σχετική πρόσκληση της Περιφέρειας Αττικής.
- Μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και του Πρωτοκόλλου παραλαβής, η εγγυητική επιστολή επιστρέφεται στον εκμισθωτή.**
- **Όλα τα δικαιολογητικά θα προσκομισθούν πρωτότυπα ή σε ευκρινή αντίγραφα, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα. Ειδικά οι Υπεύθυνοι Δηλώσεις θα πρέπει να έχουν θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής τους από ΚΕΠ ή Δημόσια Αρχή.**
9. Μετά τη λήξη του χρόνου παραλαβής των προσφορών, η Υπηρεσία αποστέλλει αυτές στην Επιτροπή Καταλληλότητας (άρθρο 13 παρ. 4 του Π.Δ. 242/1996) για τον τυπικό έλεγχο όλων των προσφορών, για την επί τόπου εξέταση των προσφερόμενων ακινήτων και για την εκτίμηση της καταλληλότητας αυτών, σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης και τα συνημμένα σε αυτήν Παραρτήματα I & II που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής και τα οποία συντάχθηκαν και θεωρήθηκαν από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Αττικής.
- Εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη των προσφορών, η ως άνω Επιτροπή, μετά από επιτόπια επίσκεψη και μελέτη του φακέλου, συντάσσει Έκθεση που περιέχει πλήρη αιτιολόγηση περί της καταλληλότητας ή μη των προσφερόμενων ακινήτων, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας

Διακήρυξης. Η εν λόγω Έκθεση αποστέλλεται από τη Δ/νση Διοικητικών Υπηρεσιών στην Οικονομική Επιτροπή.

- Η Οικονομική Επιτροπή, μετά τη λήψη της Εκθέσεως της Επιτροπής Καταλληλότητας, συνεδριάζει δημόσια (άρθρο 177 του Ν.3852/2010) και αποφασίζει:
 - α) Περί της καταλληλότητας ή μη των εξετασθέντων ακινήτων. Η Απόφαση αυτή κοινοποιείται προς όλους τους ενδιαφερομένους και
 - β) Ορίζει την ημέρα, την ακριβή ώρα και τον τόπο διεξαγωγής της δημοπρασίας. Η Απόφαση περί καταλληλότητας κοινοποιείται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και βεβαίωση λήψης αυτής από τους ενδιαφερομένους.

Κατά την ημέρα της δημοπρασίας, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, των οποίων η προσφορά κρίθηκε από τεχνικής απόψεως κατάλληλη, υποβάλλουν στην Οικονομική Επιτροπή σφραγισμένη οικονομική προσφορά, αποδεχόμενοι εγγράφως τους όρους του Πρακτικού στο οποίο υποδεικνύονται οι εργασίες (επισκευές, διαρρυθμίσεις) που τυχόν απαιτούνται.

Οι οικονομικές προσφορές υποβάλλονται είτε από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες είτε από άλλα νομίμως εξουσιοδοτημένα προς τούτο και για την ημέρα και ώρα και διαδικασία από αυτούς πρόσωπα.

Στη συνέχεια, οι ιδιοκτήτες μειοδοτούν προφορικά. Κάθε προσφορά εγγράφεται στον Πίνακα Μειοδοτικού Διαγωνισμού κατά την σειρά που εκφωνείται, ταυτόχρονα με το όνομα του μειοδότη.

Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη. Η δε υποχρέωση αυτή μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους μειοδότες.

Η διαδικασία της προφορικής μειοδοσίας ολοκληρώνεται όταν ουδείς εκ των διαγωνιζομένων βελτιώσει την τελευταία του προσφορά. Με τη λήξη της διαδικασίας, η Οικονομική Επιτροπή συντάσσει Πίνακα με τις τελικές προσφορές των διαγωνιζομένων.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα Πρακτικά υπογράφονται από την Οικονομική Επιτροπή και τον τελευταίο μειοδότη.

Μετά την υπογραφή της σύμβασης, ο εκμισθωτής θα πρέπει να προβεί στη συνέχεια στις απαραίτητες από το Νόμο ενέργειες για την αδειοδότηση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής του κτιρίου, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της παρούσας Διακήρυξης και, κατόπιν, στην υλοποίησή τους εντός κατά ανώτατο όριο τριών (3) μηνών από της υπογραφής της μισθωτικής σύμβασης. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, θα πρέπει, κατά την παράδοση του κτιρίου προς χρήση, να προσκομίσει και τα παρακάτω έγγραφα:

- A) Πιστοποιητικό πυροπροστασίας της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας για την τήρηση των αναγκαίων μέτρων πυροπροστασίας μετά τις τροποποιήσεις.
- B) Τη νέα οικοδομική άδεια με τα σχέδια που τη συνοδεύουν, μετά τη διαρρύθμιση των χώρων για την εγκατάσταση των Υπηρεσιών Εκπαίδευσης Α΄ Αθήνας.

Γ)Υπεύθυνες Δηλώσεις των υπεύθυνων εγκαταστατών (για δίκτυο κλιματισμού-θέρμανσης, ηλεκτρομηχανολογικό, ύδρευσης-αποχέτευσης) ότι οι νέες εγκαταστάσεις έχουν κατασκευαστεί με τους ισχύοντες κανονισμούς ασφαλείας και λειτουργίας και ότι επαρκούν για τις ανάγκες λειτουργίας του χώρου.

Σε περίπτωση επανάληψης της δημοπρασίας, θα τηρηθούν όσα προβλέπονται από το άρθρο 18 του Π.Δ. 242/1996.

Η Περιφέρεια Αττικής μπορεί να ματαιώσει τη δημοπρασία αζημίως.

10. Η Περιφέρεια Αττικής δεν καταβάλλει μεσιτικά δικαιώματα.

11. Τα έξοδα της δημοσίευσης της παρούσας βαρύνουν τον ιδιοκτήτη – εκμισθωτή του ακινήτου που θα μισθωθεί.

12. Οι Εκδηλώσεις Ενδιαφέροντος θα κατατίθενται στη Γραμματεία της Δ/σης Διοικητικών Υπηρεσιών της Περιφέρειας Αττικής, στο 2^ο όροφο, κατά τις εργάσιμες ημέρες και από τις 9⁰⁰ μέχρι τις 15⁰⁰ για το Τμήμα Περιουσίας στη Λ. Συγγρού 15-17, Τ.Κ.: 117 43, Αθήνα, σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της Διακήρυξης και μέχρι την **1^η-12-2015**, απ' όπου και θα αποστέλλονται στην αρμόδια Επιτροπή.

Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο Κατάστημα της Περιφέρειας Αττικής, Λ. Συγγρού 15-17, στο 2^ο όροφο, Τμήμα Περιουσίας, τις ώρες 10:00 με 13:00 και στα τηλέφωνα: 213-2063612, 213-2063635 και 213-2063716 ή στην ιστοσελίδα www.patt.gov.gr της Περιφέρειας Αττικής.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΚΑΡΑΜΑΝΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ