

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΑΠΠΑ
Ταχ. Δ/ση: 620 46 Χρυσό Σερρών
Πληροφορίες: Δημητριάδου Ελισσάβητ
Τηλ.: 23213-52617
Fax: 23213-52697
e-mail: program@0670.syzefxis.gov.gr

Χρυσό 08/07/2019

Αριθ.Πρωτ.: 5291

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΑΠΠΑ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 περί του καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων.
2. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
3. Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων & Κοινοτήτων», όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.
4. Την αριθ. 63/2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, περί έγκρισης μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του Κέντρου Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π) στην Δ.Ε Στρυμόνα.
5. Την αριθ. 70/2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, για τον καθορισμό των όρων διενέργειας του διαγωνισμού.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

τη διενέργεια μειοδοτικής, φανεράς και προφορικής δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου από το Δήμο Εμμανουήλ Παππά στο οποίο θα στεγαστεί το Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π) Δ.Ε. Στρυμόνα και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, δηλαδή μέχρι **02 Αυγούστου 2019**.

Άρθρο 1: Περιγραφή του μισθίου

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει:

1. να βρίσκεται στην Τ.Κ. Νέου Σκοπού, πλησίον της κεντρικής πλατείας και του δημοτικού καταστήματος της Τοπικής Κοινότητας,
2. να είναι ισόγειο και να έχει εμβαδό τουλάχιστον 60 τ.μ.,
3. να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση του Κέντρου Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π) Δ.Ε Στρυμόνα Δήμου Εμμανουήλ Παππά, σύμφωνα με τη νομοθεσία, και να είναι προσβάσιμο στα άτομα με αναπηρίες κατά τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού,
4. να διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο χωρίς μεγάλες υψομετρικές διαφορές και κατάλληλο πλάτος ώστε να μπορούν να εισέρχονται και να εξέρχονται αμαξίδια ατόμων με αναπηρίες ΑΜΕΑ και τροχήλατων αμαξιδίων μεταφοράς βρεφών,
5. να μη γειτνιάζει με οχλούσες δραστηριότητες της περιοχής και να έχει ασφαλή πρόσβαση – διέλευση για τους δημότες και μη,
6. να έχει τις προϋποθέσεις καταλληλότητας του κτιριοδομικού κανονισμού, δηλαδή επαρκή φωτισμό, αερισμό, αυτόνομη θέρμανση/ψύξη,
7. το μίσθιο πρέπει να είναι ετοιμοπαράδοτο κατά την ημέρα της δημοπρασίας, έχοντας σε λειτουργία όλες τις παροχές, όπως εγκατάσταση νερού, ηλεκτρικού ρεύματος με ανεξάρτητες παροχές, αποχέτευση κλπ.,
8. να διαθέτει την κατάλληλη εσωτερική διαμόρφωση και την κατάλληλη υποδομή για εγκατάσταση Η/Υ, πλήρη τηλεφωνική και ηλεκτρολογική εγκατάσταση (δομημένη καλωδίωση, ISDN γραμμές),
9. τα δομικά υλικά κατασκευής του ακινήτου πρέπει να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία π.χ. αμίαντο,
10. να διαθέτει δύο (2) τουαλέτες, μία για το προσωπικό/πολίτες και μία για ΑΜΕΑ (σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές),
11. να διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης.

Άρθρο 2: Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική, διεξάγεται σε δύο φάσεις, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 194 του ν.3463/2006 και του Π.Δ. 270/1981, ως εξής:

A. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο και στη συνέχεια αποστέλλονται στην αρμόδια επιτροπή του Δήμου, η οποία, μετά από επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στο Δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

B. Διενέργεια δημοπρασίας: στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο υπογράφεται από τον μειοδότη.

Άρθρο 3: Δικαιολογητικά συμμετοχής.

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

1. Αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος με πλήρη στοιχεία του αιτούντα ιδιοκτήτη και λεπτομερή περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου (τετραγωνικά μέτρα, οδός, θέση κλπ), συνοδευόμενη από σκαρίφημα στο οποίο προσδιορίζεται το οικόπεδο που βρίσκεται το ακίνητο και διάγραμμα κάτοψης.
2. Αντίγραφο τίτλων κυριότητας του ακινήτου, ή αν δεν υπάρχει υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει νόμιμο τίτλο κτήσης προσκομίζοντας παράλληλα αντίγραφο του Ε9.
3. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.
4. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως.
5. Αντίγραφο δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, αν πρόκειται για φυσικά πρόσωπα.

6. Εάν συμμετέχει νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε εταιρικής μορφής ή κοινοπραξία πρέπει να προσκομίσει επικυρωμένο καταστατικό και τυχόν τροποποιήσεις αυτού, το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης, από το οποίο να προκύπτει η κατά το νόμο δημοσίευση, καθώς και πρακτικό συμμετοχής στη δημοπρασία με εξουσιοδότηση συγκεκριμένου προσώπου. Για τη συμμετοχή κοινοπραξιών δεν είναι απαραίτητη η ιδιαίτερη νομική προσωπικότητα.

Όλα ανεξαρτήτως τα έγγραφα που θα κατατεθούν οφείλουν να είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία διενέργειας της δημοπρασίας είτε πρωτότυπα είτε φωτοαντίγραφα

Άρθρο 4: Συμμετοχή στη β' φάση της δημοπρασίας.

Οι ενδιαφερόμενοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης, θα κληθούν εγγράφως να προσέλθουν για τη συμμετοχή τους στη δημοπρασία για την οικονομική προσφορά ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, της παρ.9 του άρθρου 18 του Ν. 3467/2006.

Οι συμμετέχοντες θα δηλώσουν την οικονομική προσφορά τους, προφορικά και κατ' αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον κάθε 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 της δημοπρασίας, κατά σειρά της ως άνω εκφωνήσεως, με το ονοματεπώνυμό του μειοδότη. Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή δημοπρασίας, πριν από την έναρξη του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο ή εξουσιοδότηση, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό. Μετά την λήξη της δημοπρασίας καμία αντιπροσφορά δεν γίνεται δεκτή και τα πρακτικά υπογράφονται από τα μέλη της Επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας και τον τελευταίο μειοδότη.

Άρθρο 5: Διάρκεια μίσθωσης.

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε εννέα (9) έτη, αρχομένης από την υπογραφή της σύμβασης, με δυνατότητα παράτασης επιπλέον τρία (3) ετών σε περίπτωση που αυτό κριθεί αναγκαίο από το Δήμο, μετά από απόφαση του

Δημοτικού Συμβουλίου.

Άρθρο 6: Μίσθωμα

Στο προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα θα συμπεριλαμβάνεται το αναλογούν χαρτόσημο, το οποίο θα αποδίδεται από τον εκμισθωτή καθώς και όλες οι λοιπές κρατήσεις.

Άρθρο 7: Καταβολή μισθώματος

Η πληρωμή του μισθώματος, που αρχίζει με την υπογραφή της σχετικής σύμβασης, θα πραγματοποιείται με τη λήξη κάθε έτους μίσθωσης. Το μίσθωμα θα κατατίθεται σε λογαριασμό του εκμισθωτή.

Άρθρο 8: Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση, από τη μη έγκριση των πρακτικών του διαγωνισμού από το αρμόδιο όργανο του Δήμου.

Άρθρο 9: Σύμβαση

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται, το αργότερο εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής, περί εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και την υπογραφή της σύμβασης.

Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής τόσο των πρακτικών του διαγωνισμού όσο και του μισθωτηρίου συμβολαίου από τον τελευταίο μειοδότη, ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί έλαττον διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Άρθρο 10: Υποχρεώσεις εκμισθωτή/μειοδότη

Ο μειοδότης υποχρεούται να παραδώσει το προσφερόμενο μίσθιο κατάλληλο για χρήση την επομένη της υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Σε περίπτωση παρελεύσεως απράκτου

της ημερομηνίας αυτής, θεωρείται έκπτωτος με καταλογισμό των προβλεπόμενων, από το Νόμο, κυρώσεων.

Ζημιές ή βλάβες που τυχόν παρουσιάσουν ηλεκτρολογικές η υδραυλικές εγκαταστάσεις του κτηρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν οφείλονται σε κακή χρήση από τον μισθωτή, ο εκμισθωτής υποχρεούται μέσα σε προθεσμία πέντε ημερών από την ειδοποίησή του, να τις επισκευάζει. Μετά την πάροδο του πενθημέρου, ο μισθωτής δικαιούται να επισκευάζει τις εν λόγω βλάβες ή ζημιές με δικές του δαπάνες και να συμψηφίζει τη σχετική δαπάνη με τα οφειλόμενα μισθώματα, κατόπιν απόδοσης των σχετικών παραστατικών. Το ίδιο θα γίνεται και σε περίπτωση ανάγκης επισκευής των παγίων εγκαταστάσεων εφόσον αυτή δεν προέρχεται από κακή χρήση του μισθίου.

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται με την υπογραφή του συμφωνητικού μισθώσεως να καταθέσει εξοφλημένες τις τελευταίες αποδείξεις καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφώνου ή αντίγραφα τούτων από τα οποία θα προκύπτουν ευκρινώς οι αντίστοιχοι αριθμοί μετρητών του μισθίου.

Άρθρο 11: Αλλαγή κυριότητας μισθίου

Εάν το ακίνητο (μισθίο) 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, θεωρουμένου στο εξής ως εκμισθωτή.

Ο τελευταίος μειοδότης/εκμισθωτής οφείλει στην περίπτωση αυτή, προτού να μεταβιβαστεί το ακίνητο, να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο τα στοιχεία του νέου ιδιοκτήτη ή νομέα ή κατόχου, καθώς επίσης υποχρεούται να ενημερώσει τον ίδιο για τη συγκεκριμένη μισθωτική δέσμευση του ακινήτου. Ο νέος ιδιοκτήτης, νομέας, κάτοχος ή επικαρπωτής θεωρείται εφ' εξής εκμισθωτής και το μίσθωμα καταβάλλεται στο όνομά του εφ' όσον γνωστοποιηθούν στην υπηρεσία του Δήμου τα σχετικά δικαιολογητικά.

Άρθρο 12: Λύση μίσθωσης

Ο Δήμος Εμμανουήλ Παππά, ως μισθωτής, διαρκούσης της μίσθωσης, μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης, χωρίς καμία αποζημίωση του εκμισθωτή σε περίπτωση, πριν λήξει η συμφωνημένη διάρκεια της μίσθωσης: α)

μεταφοράς του στεγαζόμενου στο μίσθιο Κέντρου Εξυπηρέτησης Πολιτών (ΚΕΠ) Δ.Ε Στρυμόνα, σε δημόσιο ή δημοτικό ακίνητο ή σε ακίνητο η χρήση του οποίου παραχωρήθηκε δωρεάν, β) κατάργησης αυτού ή επέκτασής του, κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες του, γ) συντρέξει άλλη περίπτωση ανωτέρας βίας.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ο Δήμος υποχρεούται να ειδοποιήσει τον εκμισθωτή εγγράφως τριάντα (30) ημέρες τουλάχιστον πριν από την ημερομηνία λήξης της σύμβασης, από την οποία παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου για καταβολή μισθώματος.

Άρθρο 13: Υποχρεώσεις - δικαιώματα μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Ο Δήμος υποχρεούται με λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση την οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Το Δήμο βαρύνουν όλες οι δαπάνες για φωτισμό, ύδρευσης καθώς και κάθε άλλη παρόμοια επιβάρυνση.

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του εκμισθωτή για την πραγματική κατάσταση του μισθίου και ως μισθωτής εις ουδεμία υποχρεούται αποζημίωση προς τον εκμισθωτή για τις από συνήθη χρήση φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη του χρήση, σε κακή κατάστασή του ή στην παλαιότητα αυτού ή τις τυχόν εξ οποιουδήποτε τυχαίου ή εξ ανωτέρας βίας γεγονότος βλάβες ή ζημιές, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Δήμος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δύναται να προβαίνει σε μεταρρυθμίσεις, προσθήκες και μεταβολές του μισθίου, προκειμένου τούτο να γίνεται κατάλληλο, για το σκοπό που προορίζεται. Μετά τη λήξη της μίσθωσης, ο Δήμος δικαιούται να αφαιρέσει ότι τοποθέτησε στο μίσθιο, ενώ σε κάθε περίπτωση έχει την υποχρέωση, και εφόσον μόνο αυτό ζητηθεί από τον εκμισθωτή, να επαναφέρει το μίσθιο στην αρχική του κατάσταση.

Ο Δήμος δεν υποχρεούται να καταβάλλει καμία εγγύηση στον εκμισθωτή για την καλή χρήση του μισθίου και την πιστή τήρηση των όρων της σύμβασης, ούτε υποχρεούται στην προκαταβολή μισθωμάτων ως εγγυοδοσία.

Άρθρο 14: Αναμίσθωση - υπεκμίσθωση

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

Άρθρο 15: Κρατήσεις

Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις: Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ χαρτοσήμου 20%.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής προσκομίσει βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ότι περιέλαβε στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος το μίσθωμα, δεν γίνεται κράτηση χαρτοσήμου και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου.

Άρθρο 16: Δημοσίευση διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας, με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος Ν. Σκοπού και στο Δημοτικό Κατάστημα της έδρας του Δήμου. Επιπλέον περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευτεί σε μία ημερήσια νομαρχιακή εφημερίδα και σε μία εβδομαδιαία νομαρχιακή εφημερίδα.

Άρθρο 17: Επανάληψη δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από το Δήμαρχο, εάν δεν παρουσιασθεί σε αυτή, μειοδότης.
2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:
 - A. το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική Επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική Αρχή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας,
 - B. 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 τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

3. Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας, διεξάγεται δε με τα όσα αναφέρθηκαν. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Άρθρο 18: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Αυτοτελές Τμήμα Προγραμματισμού, Οργάνωσης, Πληροφορικής & Διαφάνειας του Δήμου Εμμανουήλ Παππά, στο Χρυσό Σερρών, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες και στο τηλέφωνο 2321352617/fax: 2321352697.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στο παραπάνω τμήμα μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΝΟΤΑΣ