



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Αριθ.πρωτ.

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 3^{ου} ΕΠΑ.Λ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.

Ο Δήμαρχος Ηρακλείου, διακηρύσσει ότι θα διενεργηθεί μειοδοτική δημοπρασία, σύμφωνα με τους όρους δημοπρασίας που έχουν καθοριστεί με τη με αριθ.432/2023 απόφαση Οικονομικής Επιτροπής Ηρακλείου και σύμφωνα με:

- α) Όσα ισχύουν για τις μισθώσεις ακινήτων,
- β) Τις διατάξεις του Π.Δ.270/1981 «ΦΕΚ 77/Α» 'Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων',
- γ) Τις διατάξεις του Ν.3463/06 «Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας»,
- δ) Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/95 «ΦΕΚ 30/10-2-1995» "Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων",
- ε) Τις διατάξεις του Ν.3467/2006 «ΦΕΚ 128/21-6-2006» "Επιλογή στελεχών πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ρύθμιση θεμάτων διοίκησης και εκπαίδευσης και άλλες διατάξεις",
- στ) Τις διατάξεις του Ν.2741/99 «ΦΕΚ 21^Α199/28-9-1999» "Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις",
- ζ) Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 «ΦΕΚ 87/7-6-2010» "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης",
- η) Τις διατάξεις του Π.Δ.715/1979. «ΦΕΚ 21.8/10-9-1979» "Περί του τρόπου ενέργειας υπό των Νομικών προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) προμηθειών μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών".

1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Α. ΘΕΣΗ – ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Το νέο κτήριο, θα πρέπει να έχει συνολικό μικό εμβαδόν 3.547 τ.μ. , με σύνολο ωφέλιμων χώρων 2.446 τ.μ. και να περιλαμβάνει: σύνολο ωφέλιμων χώρων εργαστηρίων 686 τ.μ. και σύνολο ωφέλιμων χώρων ΕΠΑ.Λ. 1.760 τ.μ. (χώροι διοίκησης 240 τ.μ. , κοινωνικοί χώροι 480 τ.μ. , βοηθητικοί χώροι 270 τ.μ. , χώροι άθλησης 15 τ.μ. , αίθουσες διδασκαλίας 690 τ.μ., εργαστήρια 65 τ.μ.) και να βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Νέας Αλικαρνασσού.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις μπορεί να είναι υφιστάμενες ή δυνάμενες να δημιουργηθούν παραδοτέες έτοιμες προς χρήση με δυνατότητα προσβασιμότητας σε άτομα με ειδικές ανάγκες. Επίσης να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη νομιμότητας κατασκευής, φωτισμού, ασφάλειας, υγιεινής, αερισμού, θέρμανσης, αυτόνομης παροχής ρεύματος και νερού, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Η διαμόρφωση και (εφόσον απαιτηθεί) η διαμερισμάτωση των χώρων, καθώς και οι Η/Μ υποδομές των χώρων, θα κατασκευαστούν με ευθύνη του εκμισθωτή και θα βαρύνουν τον ίδιο.

Το ακίνητο πρέπει είτε να έχει τις χρήσεις που απαιτούνται, όπως παραπάνω περιγράφονται ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Η όποια αλλαγή χρήσης, θα γίνει με ευθύνη του εκμισθωτή.

Η έκδοση νέων αδειοδοτήσεων (εφόσον απαιτούνται), θα γίνουν με ευθύνη του εκμισθωτή και θα βαρύνουν τον ίδιο.

B. ΑΛΛΟΙ ΟΡΟΙ

Σε περίπτωση εκποιήσεως ή μεταβιβάσεως του ακινήτου που θα μισθωθεί, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος προτού μεταβιβάσει το ακίνητο να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο τα πλήρη στοιχεία του αγοραστή επί ποινή ακύρωσης της μεταβίβασης. Επίσης, με το συμβόλαιο της αγοραπωλησίας να υποχρεώσει το νέο κύριο του ακινήτου (αγοραστή, νομέα, επικαρπωτή, υπεκμισθωτή κλπ) να σεβαστεί και να αναλάβει υποχρεωτικά όλες τις υποχρεώσεις του πωλητή-εκμισθωτή που απορρέουν εκ της παρούσης μίσθωσης και θεωρούνται όλοι ουσιώδεις. Ο εκμισθωτής παραιτείται από το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για ιδιόχρηση του μισθίου όσον αφορά τον ίδιο και τα μέλη της οικογένειάς του 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.

2. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία θα πρέπει να καταθέσουν στο πρωτόκολλο του Δήμου: **“Αίτηση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος” προς την Επιτροπή Δημοπρασιών του Π.Δ. 270/81.** Η αίτηση, η οποία κατατίθεται **εκτός** του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς, θα περιλαμβάνει τα πλήρη στοιχεία του προσφέροντα, τη νομική του σχέση με το ακίνητο, τη νομική του υπόσταση, τον ορισθέντα εκπρόσωπό του σε περίπτωση που δεν καταθέτει και δεν συμμετέχει ο ίδιος στις διαδικασίες του διαγωνισμού (με ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο εάν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο ενώ για τις κεφαλαιουχικές εταιρείες απόφαση του Δ.Σ. για συμμετοχή στον παρόντα διαγωνισμό και για το πρόσωπο που εξουσιοδοτείται), τα πλήρη στοιχεία του εγγυητή του και τη λεπτομερή περιγραφή του προς εκμίσθωση προσφερόμενου χώρου (ακινήτου), την επιφάνεια, τη θέση, το είδος, την έκταση, τα τεχνικά και λοιπά χαρακτηριστικά του, τον ΑΤΑΚ (εφόσον υπάρχει), μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., η υποβολή της αίτησης γίνεται 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 στον πληρεξούσιο της εταιρείας να υποβάλλει αίτηση συμμετοχής στο συγκεκριμένο διαγωνισμό, όπως και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων της συγκεκριμένης διακήρυξης. Ο πληρεξούσιος της εταιρείας οφείλει κατά την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει σε φωτοαντίγραφο το Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης του καταστατικού της εταιρείας όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό.

Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Ε.Π.Ε., Ο.Ε., Ε.Ε., ΙΚΕ ή Σύλλογο/Σωματείο, η υποβολή της αίτησης θα γίνεται από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας και είναι απαραίτητη η προσκόμιση σε φωτοαντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας (και το σχετικό Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης στην περίπτωση της Ε.Π.Ε.) όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό.

Μαζί με την αίτηση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος πρέπει να επισυνάπτονται **μέσα σε σφραγισμένο φάκελο**, τα παρακάτω:

Α) Φωτοαντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας και ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο που θα διορίζει αντίκλητο εάν η προσφορά κατατίθεται από πρόσωπο άλλο από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, καθώς και εάν δεν είναι ο μοναδικός αποκλειστικός κύριος του ακινήτου (από τους συνιδιοκτήτες εφόσον επιθυμούν να τους εκπροσωπήσει).

Β) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα: α) το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου, β) ότι σε περίπτωση εκποίησης ή μεταβίβασης του ακινήτου που θα μισθωθεί, είναι υποχρεωμένος πριν μεταβιβάσει το ακίνητο, να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο τα πλήρη στοιχεία του αγοραστή. Επίσης ότι με το συμβόλαιο της αγοροπωλησίας θα υποχρεώσει το νέο κύριο (αγοραστή-ιδιοκτήτη) να σεβαστεί και να αναλάβει όλες τις υποχρεώσεις του πωλητή-εκμισθωτή για την παρούσα μίσθωση, γ) ότι παραιτείται από το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για ιδιόχρηση του μισθίου όσον αφορά τον ίδιο και τα μέλη της οικογένειας του για όσο χρόνο θα διαρκέσει η μίσθωση. Σε περίπτωση μεταβίβασης, θα υποχρεώσει τον αγοραστή με τη συμβολαιογραφική πράξη να παραιτηθεί και αυτός από το δικαίωμα της καταγγελίας της σύμβασης.

Γ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 με την οποία ο προσφέρων δηλώνει ότι: έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης και τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα, θα προσέλθει στη σύνταξη και υπογραφή των πρακτικών της Επιτροπής Δημοπρασιών μαζί με τον εγγυητή αυτού, θα παραδώσει το ακίνητο κατά τον οριζόμενο χρόνο και θα υπογράψει στην τασσόμενη προθεσμία το μισθωτήριο συμφωνητικό. Επίσης δηλώνει ότι θα υποβάλει ηλεκτρονική δήλωση των στοιχείων της μίσθωσης στο TAXISNET εντός μηνός από την υπογραφή του συμφωνητικού, η οποία αποτελεί απαραίτητο δικαιολογητικό για την έκδοση του πρώτου χρηματικού εντάλματος πληρωμής του μισθώματος.

Δ) Τοπογραφικό διάγραμμα αυτού σε πέντε αντίγραφα. Επί των διαγραμμάτων θα αναγράφονται υποχρεωτικά οι δηλώσεις μηχανικού σύμφωνα με το Ν.651/77.

Ε) Τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου σε πέντε αντίγραφα.

ΣΤ) Πέντε αντίγραφα της οικοδομικής άδειας του ακινήτου και σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας, απαιτείται δήλωση ένταξης με το Ν.3843/2010 (τακτοποίηση ημιυπαιθριων) ή το Ν.4495/2017 (τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών), όπως ισχύουν σήμερα.

Ζ) Πέντε αντίγραφα της εγκεκριμένης κάτοψης του,

Η) Διάγραμμα κάλυψης σε πέντε αντίγραφα.

Θ) Πιστοποιητικά - βεβαιώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο ή/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.

Ι) Εγγυητική επιστολή για την συμμετοχή στη δημοπρασία, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.2β'α, του Π.Δ.270/81, ετήσιας τουλάχιστον διάρκειας, σε ποσό ένα δέκατο (1/10) του ετήσιου προσφερόμενου μισθώματος. Η εγγυητική επιστολή επιστρέφεται σ' αυτόν που έχει κατακυρωθεί ο διαγωνισμός μετά την εγκατάσταση της υπηρεσίας του Δήμου Ηρακλείου στο ακίνητο και στους λοιπούς συμμετέχοντες στο διαγωνισμό μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού. Η εγγυητική επιστολή θα καταπέσει σε βάρος εκείνου ο οποίος καλούμενος μετά το τέλος της δημοπρασίας και την κατακύρωση της, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για να συνυπογράψει τη σύμβαση ως εκμισθωτής, δεν θα ανταποκριθεί στη σχετική πρόσκληση του Δήμου Ηρακλείου μέσα σε χρονικό διάστημα δέκα ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης για το αποτέλεσμα της δημοπρασίας. Η εγγυητική επιστολή εκπίπτει επίσης και στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του προσφερόμενου ακινήτου ή ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτού αρνηθεί ή δεν παρευρεθεί ύστερα από έγγραφη πρόσκληση, να παρουσιάσει το ακίνητο στην αρμόδια επιτροπή για την εκτίμηση της καταλληλότητας ή μη αυτού. Απαλλάσσονται από την υποχρέωση εγγυητικής επιστολής το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Κ) Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σε πέντε αντίγραφα.

Λ) Βεβαίωση ενεργητικής – παθητικής πυροπροστασίας του ακινήτου, σε πέντε αντίγραφα, θα απαιτείται κατά περίπτωση (ημερομηνία έκδοσης οικοδομικής άδειας, νομιμοποίηση κτιρίου, χρήση κτιρίου κ.α.).

Μ) Βεβαίωση στατικής επάρκειας σε πέντε αντίγραφα.

Ο έλεγχος ενεργητικής – παθητικής πυροπροστασίας γίνεται σε κάθε περίπτωση από την επιτροπή καταλληλότητας της παρ. 6 του άρθρου 18 του Ν. 3467/06 (ΦΕΚ 128/21.06.06 τεύχος Α').

Οι προσφορές δεσμεύουν τους προσφέροντες από την κατάθεση προσφορών.

3. ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

- i. Οι προσφορές των ενδιαφερομένων, θα υποβληθούν από τους ιδιοκτήτες ή τους νόμιμους αντιπροσώπους αυτών στο πρωτόκολλο του Δήμου με την υποσημείωση **“για την Επιτροπή Δημοπρασιών του Π.Δ. 270/81”**, εντός προθεσμίας 20 ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας, ήτοι το αργότερο μέχρι **28 / 11 /2023** στο δημαρχιακό κατάστημα Ηρακλείου, Αγίου Τίτου 1, Λότζια Τ.Κ. 71202, ισόγειο, γραφείο πρωτοκόλλου.

ii. Ο φάκελος της προσφοράς θα διαβιβαστεί στην επιτροπή καταλληλότητας της παρ. 6 του άρθρου 18 του Ν. 3467/06 (ΦΕΚ 128/21.06.06 τεύχος Α΄) που συγκροτήθηκε με τη με αριθ. πρωτ. 8060/27-1-2023 απόφαση Δημάρχου Ηρακλείου (σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 94 στοιχείο 14 του Ν. 3852/2010 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 44 του Ν.4257/2014). Η αρμόδια επιτροπή καταλληλότητας επισκέπτεται επιτόπου τα προσφερόμενα για μίσθωση ακίνητα και εντός 10 ημερών συντάσσει αιτιολογημένη έκθεση καταλληλότητας ή μη αυτών και περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της διακήρυξης. Η έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει το Δήμο στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο, το είδος, τη θέση, τα όρια, τη γενική, την ειδική λεπτομερή περιγραφή του, τυχόν ελλείψεις, βλάβες, φθορές κ.λ.π., τυχόν εργασίες που πρέπει να εκτελεστούν, το εμβαδόν ωφέλιμης επιφάνειας και τις διαστάσεις.

Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση της ανωτέρω Επιτροπής.

Η έκθεση καταλληλότητας με το διάγραμμα του ακινήτου, το οποίο ελέγχεται από τον μηχανικό της Επιτροπής, αποστέλλονται με ευθύνη του προέδρου της Επιτροπής στον οικείο Δήμο.

Στη συνέχεια, ο Δήμος θα διαβιβάσει την έκθεση της αρμόδιας επιτροπής καταλληλότητας στη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Παιδείας & Θρησκευμάτων προκειμένου αυτή να εκπονήσει το οριστικό κτηριολογικό πρόγραμμα του προς ενοικίαση κτιρίου το οποίο θα αποστείλει στον οικείο Δήμο.

Ο Δήμος θα μεριμνήσει να κοινοποιηθεί αυτό, μαζί με την έκθεση της Επιτροπής Καταλληλότητας, σε όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον (παρ.4Αβ άρθρο 5 και παρ.2 άρθρο 8 ΠΔ 270/81), προκειμένου αυτοί να αποδεχθούν ή μη τους όρους τους.

Στη συνέχεια θα εκτιμηθούν τα μηνιαία μισθώματα αυτών των ακινήτων τα οποία κρίθηκαν κατάλληλα, από την επιτροπή εκτίμησης με χρέη καταλληλότητας που έχει οριστεί με τη με αριθ.331/2022 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ηρακλείου και τη με αριθ.πρωτ.131790/27-12-2022 Απόφαση Δημάρχου Ηρακλείου στην οποία πρέπει να αναφέρεται και η τρέχουσα εκμισθωτική αξία ανά τετραγωνικό μέτρο.

- iii. Τυχόν ένσταση επί της εκθέσεως καταλληλότητας ασκείται από τους ενδιαφερόμενους ενώπιον της επιτροπής δημοπρασιών εντός προθεσμίας σαράντα οκτώ (48) ωρών από την κοινοποίηση της απόφασης.
- iv. Μετά την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων που θα υποβληθούν, οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα καλούνται όπως προσέλθουν σε προφορικό διαγωνισμό μεταξύ τους.
- v. Ο Δήμαρχος θα ορίσει τον χρόνο και τον τόπο διεξαγωγής της μειοδοτικής δημοπρασίας στην οποία θα κληθούν όλοι οι ενδιαφερόμενοι των οποίων τα ακίνητα έχουν κριθεί κατάλληλα από την επιτροπή καταλληλότητας. Κατά την δημοπρασία θα συνταχθεί σχετικό πρακτικό το οποίο θα υπογραφεί από τον τελευταίο μειοδότη όσο και από τον εγγυητή αυτού.
- vi. Οι διαγωνιζόμενοι παρίστανται αν είναι φυσικά πρόσωπα αυτοπροσώπως ή με τον νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους, για δε τα Νομικά Πρόσωπα όπως ορίζεται κατωτέρω:

- Α) Για τις Ομόρρυθμες και Ετερόρρυθμες Εταιρείες, από το νόμιμο εκπρόσωπο της Εταιρείας όπως ορίζεται στο καταστατικό της και στις τυχόν τροποποιήσεις του.
- Β) Για τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, από το διαχειριστή της Εταιρείας όπως ορίζεται στο καταστατικό της και στις τυχόν τροποποιήσεις του.
- Γ) Για τις Ανώνυμες Εταιρείες, από το νόμιμο εκπρόσωπο που εξουσιοδοτείται από το Διοικητικό Συμβούλιο με πρακτικό του, όπως αυτό έχει οριστεί από το καταστατικό της Εταιρείας και τις τυχόν τροποποιήσεις του δημοσιευμένες σε ΦΕΚ.
- Δ) Οι προσφορές των Κοινοπραξιών κατατίθενται από όλα τα κοινοπρακτούντα μέλη αυτοπροσώπως ή από κοινό εκπρόσωπο διορισμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.
- Ε) Εφόσον τα φυσικά πρόσωπα ή οι νόμιμοι εκπρόσωποι των Νομικών Προσώπων συμμετέχουν στη δημοπρασία με αντιπροσώπους απαιτείται η προσκόμιση παραστατικού νόμιμης εκπροσώπησης ήτοι συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο εκτός από την περίπτωση των Α.Ε. που οι εκπρόσωποι ορίζονται από το Διοικητικό τους Συμβούλιο.
- ΣΤ) Κανείς δεν μπορεί να εκπροσωπήσει στην ίδια δημοπρασία περισσότερες από μία Εταιρείες ή Κοινοπραξίες. Δεν μπορεί επίσης να συμμετέχει (ξεχωριστά) και για δικό του λογαριασμό αυτός που εκπροσωπεί διαγωνιζόμενη εταιρεία ή είναι μέλος Διοικητικού Συμβουλίου τέτοιας εταιρείας. Δεν μπορεί να συμμετέχει στη δημοπρασία για δικό του λογαριασμό υπάλληλος εταιρείας η οποία λαμβάνει μέρος σε αυτή ή ειδικοί σύμβουλοι που μισθοδοτούνται ή αμείβονται με οποιοδήποτε τρόπο από την εταιρεία αυτή.
- vii. Οι προσφορές που κατά την κρίση της Επιτροπής Δημοπρασιών, είναι αόριστες και ανεπίδεκτες εκτίμησης ή περιέχουν όρους αντίθετους προς την διακήρυξη ή/και αιρέσεις, χαρακτηρίζονται ως μη αποδεκτές και απορρίπτονται. Η απόφαση της Επιτροπής Δημοπρασιών για τον αποκλεισμό ενδιαφερόμενου να συμμετέχει στην δημοπρασία, εφόσον δεν πληροί τους προβλεπόμενους όρους της παρούσας διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται σε απλό χαρτί. Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την Επιτροπή Δημοπρασιών και από τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή τούτου.
- viii. Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει προς την Επιτροπή Δημοπρασιών, πριν αρχίσει η δημοπρασία, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφό, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για λογαριασμό του.
- ix. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.
- x. 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.
- xi. Η έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας και η κατακύρωση του αποτελέσματός της ανήκουν στην ελεύθερη κρίση της Οικονομικής Επιτροπής. Η σχετική πράξη της Οικονομικής

Επιτροπής εγκρίνεται από τη Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Ο Δήμος δεν έχει καμία απολύτως ευθύνη στην περίπτωση που δεν εγκριθούν τα πρακτικά της δημοπρασίας όπως επίσης και για κάθε καθυστέρηση έγκρισης αυτών.

4. ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ-ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

- i. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής (Οικονομική Επιτροπή), περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως και η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση. 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 η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά και το μίσθιο πρέπει να παραδοθεί για χρήση.
 - ii. Εφόσον έχουν υποδειχθεί απαιτούμενες εργασίες για την καταλληλότητα του ακινήτου, η Επιτροπή Καταλληλότητας, κατόπιν νεότερης αυτοψίας, μόλις κληθεί εγγράφως από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ότι οι εργασίες έχουν ολοκληρωθεί, θα πρέπει να συντάξει νέα έκθεση που θα βεβαιώνει ότι το μίσθιο είναι κατάλληλο προς χρήση από τη σχολική μονάδα προκειμένου να γίνει η παραλαβή του.
 - iii. Για την παραλαβή του μισθωμένου ακινήτου από τη σχολική μονάδα ή την απόδοση αυτού στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης, συντάσσεται πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής του μισθίου από τον προϊστάμενο της υπό στέγασης ή της στεγαζόμενης σε αυτό σχολικής μονάδας αντίστοιχα, τον αρμόδιο μηχανικό και τον εκμισθωτή.
 - iv. Το πρωτόκολλο παράδοσης του ακινήτου στη σχολική μονάδα, υπογράφεται και από τον εκμισθωτή του ακινήτου, ο οποίος προσκαλείται εγγράφως από τον προϊστάμενο της σχολικής μονάδας να παραστεί στην παράδοση και παραλαβή. Εάν ο εκμισθωτής δεν προσέλθει στην καθορισμένη ημερομηνία, εφαρμόζονται οι συνέπειες των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου.
 - v. Κατά την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, μετά τη λήξη της μίσθωσης, συντάσσεται ανάλογο πρωτόκολλο από τον προϊστάμενο της στεγαζόμενης σε αυτό σχολικής μονάδας, τον αρμόδιο μηχανικό και τον εκμισθωτή, στο οποίο διαπιστώνονται εάν υπάρχουν φθορές ή βλάβες πέραν της συνήθους χρήσης το οποίο διαβιβάζεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου.
- Τα πρωτόκολλα αυτά συντάσσονται σε τέσσερα (4) πρωτότυπα.

5. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ - ΛΥΣΗ

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε δώδεκα (12) έτη και αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου, αποδεικνυόμενη με σύνταξη και υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης - παραλαβής του προηγούμενου άρθρου.

Μπορεί να παραταθεί σιωπηρά σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.3130/2003 και σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 611 Α.Κ. , έως ότου βρεθεί ακίνητο προς μίσθωση ύστερα από δημοπρασία που θα διενεργήσει ο Δήμος Ηρακλείου.

Επίσης σύμφωνα με το το άρθρο 51 του Π.Δ.34/95 :

“1. Δικαστικές αποφάσεις που διατάζουν το Ελληνικό Δημόσιο να αποδώσει ή παραδώσει το μίσθιο ακίνητο το οποίο χρησιμοποιείται απ’ αυτό ως εκπαιδευτήριο, σχολείο ή νηπιαγωγείο, δεν εκτελούνται κατά τη διάρκεια του σχολικού έτους κατά το οποίο επιδόθηκε η σχετική επιταγή προς εκτέλεση, εκτός αν η απόδοση διατάζεται για καθυστέρηση του μισθώματος. Η διάρκεια του σχολικού έτους καθορίζεται από τις κείμενες διατάξεις.

2. Το μονομελές πρωτοδικείο του τόπου στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο, ύστερα από αίτηση του δημοσίου, δικάζοντας με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, μπορεί να αναστέλλει την αναγκαστική εκτέλεση των δικαστικών αποφάσεων που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και μετά τη λήξη του σχολικού έτους και μέχρι το τέλος του αμέσως επόμενου διδακτικού έτους, εφόσον κατά την κρίση του καθίσταται αδύνατη ή άκρως δυσχερής η μίσθωση από το δημόσιο άλλου ακινήτου που να πληροί τις ανάγκες της εξωθούμενης υπηρεσίας. “

Ο μισθωτής (Δήμος) μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, εφόσον συντρέχουν οι λόγοι του αριθ. 36 του ΠΔ 715/79.

Σύμφωνα με το άρθρο 43 του Ν. 4071/2012, ο Δήμος μπορεί μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση, χωρίς να συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίηση της.

6. ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

- i. Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παράδοσης - παραλαβής του ακινήτου και καταβάλλεται ανά τρίμηνο και στο τέλος αυτού μετά την διαδικασία έκδοσης των σχετικών ενταλμάτων (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 3130/2003). Το μίσθωμα υπόκειται σε κρατήσεις και τέλη που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις και το χαρτόσημο σύμφωνα με το Ν.3522/06, παράγραφο 4 του άρθρου 3, επιβαρύνουν τον εκμισθωτή, ο οποίος οφείλει να το αποδίδει στη ΔΟΥ.
- ii. Το μίσθωμα θα παραμένει σταθερό τουλάχιστον για τα τρία (3) πρώτα έτη και στην συνέχεια δύναται να υπάρξει αναπροσαρμογή βάση σχετικής απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής.
- iii. 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 αίτηση του.
- iv. Η μίσθωση δεν επηρεάζεται από ενδεχόμενη μεταβολή στο πρόσωπο του εκμισθωτή και συνεχίζεται με το νέο εκμισθωτή του ακινήτου. Τα μισθώματα καταβάλλονται από το Δήμο

Ηρακλείου στο νέο εκμισθωτή μόνο μετά την κοινοποίηση στη στεγαζόμενη υπηρεσία και στην αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου των απαραίτητων εγγράφων πιστοποίησης της μεταβολής και όταν ολοκληρωθούν οι διαδικασίες από το Δήμο.

- v. Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας βαρύνει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, καταβάλλεται με τους λογαριασμούς της ΔΕΗ και αφαιρείται από το καταβαλλόμενο μίσθωμα, όπως θα υπολογίζεται από το τμήμα ΤΑΠ και Τελών Καθαριότητας και Φωτισμού και θα συμψηφίζεται ετησίως από το Τμήμα Ταμείου.

7. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

- i. Ο Δήμος Ηρακλείου δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του ή σε τυχαίο και απρόβλεπτο γεγονός.
- ii. Ο εκμισθωτής του μισθωμένου ακινήτου, έχει υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στην εκτέλεση των εργασιών εγκατάστασης παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και τηλεφωνικών γραμμών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της προς στέγαση υπηρεσίας και τη σύνδεση αυτών με τα αντίστοιχα δίκτυα της πόλης. Μόνο μετά την εγκατάσταση από πλευράς εκμισθωτή των απαραίτητων μετρητών ρεύματος και νερού ο Δήμος Ηρακλείου μπορεί να αναλάβει την πληρωμή των δαπανών κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και νερού που αντιστοιχούν στους μισθωμένους χώρους.
- iii. Εάν οι μισθωμένοι από το Δήμο χώροι βαρύνονται με κοινόχρηστες δαπάνες, η στεγαζόμενη υπηρεσία υποχρεούται στην καταβολή της αναλογίας κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον ισχύοντα πίνακα κατανομής κοινοχρήστων δαπανών με εξαίρεση τις δαπάνες επισκευών των εγκαταστάσεων του ακινήτου (υδραυλικής, ηλεκτρικής, θέρμανσης, ψύξης, ανελκυστήρων κ.λ.π.) που βαρύνουν τον εκμισθωτή του ακινήτου.
Οι παραπάνω δαπάνες κοινοχρήστων θα ελέγχονται – εγκρίνονται και θα διεκπεραιώνονται από τη στεγαζόμενη υπηρεσία.
- iv. Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.3130/2003, επιτρέπεται η εγκατάσταση άλλης υπηρεσίας του Δήμου Ηρακλείου στο μισθωμένο ακίνητο αντί αυτής για την οποία έγινε η μίσθωση, ακόμη και αν ο όρος αυτός δεν περιλαμβάνεται στη σύμβαση μίσθωσης, καθώς και η συστέγαση Υπηρεσιών στο ίδιο ακίνητο. Στις περιπτώσεις αυτές ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν δικαιούται καμία αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.
- v. Ο εκμισθωτής, δεσμεύεται να γνωστοποιήσει με έγγραφη δήλωση του στο Δήμο Ηρακλείου, οποιαδήποτε μεταβολή στο ιδιοκτησιακό του ακινήτου, καθώς και να προσκομίσει τα απαιτούμενα (τίτλο ιδιοκτησίας μεταγραμμένο), εντός δέκα (10) ημερών από τη μεταβολή.
- vi. Κατά τη λύση της μίσθωσης ο μισθωτής οφείλει να απομακρύνει όλα τα κινητά περιουσιακά του στοιχεία από το ακίνητο και να το παραδώσει καθαρό.
- vii. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης, όπως αναφέρεται στη σύμβαση, να παραδώσει με δαπάνες του, το μίσθιο προς χρήση στη σχολική μονάδα κατάλληλο, ως ορίζει η επιτροπή καταλληλότητας και σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης του

αποτελέσματος της δημοπρασίας και της σύμβασης της μίσθωσης, το οποίο θα πρέπει: 1) να είναι κατάλληλο για το σκοπό που προορίζεται, ελεύθερο, κενό, ασφαλές, σε άριστη κατάσταση για πλήρη και ασφαλή λειτουργία και έτοιμο προς χρήση, 2) να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή ή την επικαρπία του / των προσφέροντα / προσφερόντων ή ο / οι προσφέρων / προσφέροντες να δικαιούται / δικαιούνται στην εκμίσθωση του (χρονομίσθωση, υπεκμίσθωση κ.λ.π.) και να είναι ελεύθερο από κάθε νομικό ή πραγματικό ελάττωμα που να εμποδίζει την ακώλυτη χρήση του. Διαφορετικά η μίσθωση λύεται με απόφαση του Δήμου και καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής που έχει κατατεθεί υπέρ του Δήμου Ηρακλείου.

- viii. Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά την διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών, που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου, μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη σχολική μονάδα. Σε περίπτωση αρνήσεως του ή μη εκτέλεσης των επισκευών μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, ο Δήμος Ηρακλείου έχει το δικαίωμα να προβεί:
- α) Σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης και στη συνέχεια σε μίσθωση με δημοπρασία ή απ' ευθείας άλλου ακινήτου σε βάρος του ιδιοκτήτη του μισθωμένου ακινήτου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα 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 Ηρακλείου γ) Στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων του ακινήτου μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής από τον εκμισθωτή.

8. ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ

- i. Αντίγραφο της παρούσας θα τοιχοκολληθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Ηρακλείου και της Διεύθυνσης Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης Ηρακλείου. Επίσης θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Ηρακλείου.
- ii. Περίληψη της παρούσας θα δημοσιευθεί στον τύπο.

Με την αριθ. Α.Α.Υ.: Α-1655/15-9-2023 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης, εγκρίθηκε η δαπάνη για τα έξοδα δημοσίευσης της διακήρυξης στον τύπο και δεσμεύτηκε ποσό 275,00€ στον Κ.Α. 00-6463.001, των οποίων η δαπάνη (για την αρχική και τις τυχόν επαναληπτικές δημοπρασίες), θα επιβαρύνει το Δήμο.

