



### **ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΓΙΑ ΕΠΑΝΑΛΗΠΤΙΚΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ**

για τη μίσθωση ακινήτου στη Δημοτική Κοινότητα Μύρτου για τη στέγαση Νηπιαγωγείου.

Ο Δήμος Ιεράπετρας, έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/30-03-2081) περί «καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων», και συγκεκριμένα του Άρθρο 6 «Επανάληψις δημοπρασίας: 1.Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν υπό του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητας, εάν δεν παρουσιαστεί κατ' αυτήν πλειοδότης.»
- Τις διατάξεις του Ν. 3548/2007, (ΦΕΚ 68/20-3-2007, τεύχος Α), «Καταχώρηση δημοσιεύσεων των φορέων του Δημοσίου στο Νομαρχιακό και τοπικό τύπο και άλλες διατάξεις».
- Τις διατάξεις του ν. 4727/2020 (ΦΕΚ 184/23-9-2020, τεύχος Α) «Ψηφιακή Διαφάνεια - Πρόγραμμα Διαύγεια»
- Τις διατάξεις του ν.3852/2010, άρθρο 65 «Αρμοδιότητες του δημοτικού συμβουλίου» και άρθρο παρ. 1στ «Αρμοδιότητες οικονομικής επιτροπής δήμων», όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 31 Νόμος 5013/2023 με ισχύ την 19/1/2023
- Τις διατάξεις της παρ.6, αρ.18 του Ν.3467/2006 περί «συγκρότησης Επιτροπής Καταλληλότητας και επιλογής χώρων μετά κτιρίων για στέγαση σχολικής μονάδας»,
- Τις παραγράφους 1,2,3 της υπ'αρ.37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635B/27-04-2007) Υπουργικής Απόφασης του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων περί καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων για ανέγερση σχολικών μονάδων,
- Τις διατάξεις του Ν.3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/2012 του Υπουργείου Οικονομικών περί Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης,
- Τη με αρ.3/2024 Απόφαση Δ.Σ. (ΑΔΑ: ΡΘΟΙΩΡ8-ΜΔΤ) για τον ορισμό μελών Επιτροπής για τη Διεξαγωγή Δημοπρασιών, Μισθώσεων-Εκμισθώσεων (Π.Δ.270/81) για το έτος 2024,
- Την με αρ.201/2023 Απόφαση Δ.Σ. με την οποία αποφασίζεται η μίσθωση ακινήτου στην Κοινότητα Μύρτου για τη στέγαση του Νηπιαγωγείου
- Την με αριθμ. 178/2024 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής με την οποία καθορίζονται οι όροι για την μίσθωση ακινήτου στην Κοινότητα Μύρτου για τη στέγαση Νηπιαγωγείου.
- Το γεγονός ότι δεν κατατέθηκε καμία προσφορά σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2, της με αριθ. 12725/22-08-2024 Αναλυτικής Διακήρυξης.

#### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ**

Τη διενέργεια επαναληπτικής δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου στη Δημοτική Κοινότητα Μύρτου για τη στέγαση Νηπιαγωγείου. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της περίληψης της παρούσας διακήρυξης.

## **Άρθρο 1<sup>ο</sup>: Περιγραφή Μίσθιου**

Το προς μίσθωση ακίνητο θα πρέπει:

- Να βρίσκεται στην εντός των ορίων της Κοινότητας Μύρτου,
- Να είναι ισόγειο
- Να καταλαμβάνει συνολική ωφέλιμη επιφάνεια κατ' ελάχιστον 60 τ.μ., η οποία θα αναλύεται:
  - ✓ σε χώρους διοίκησης (γραφείο νηπιαγωγού και χώρος υποδοχής γονέων-νηπίων) κατ' ελάχιστον 10 τ.μ.
  - ✓ βοηθητικούς χώρους (τραπεζαρία-κουζίνα, αποθηκευτικός χώρος, χώρος υγιεινής νηπίων και χώρος υγιεινής ενηλίκων) κατ' ελάχιστον 20 τ.μ.
  - ✓ χώρους εκπαιδευτικού και κοινωνικού τομέα (αίθουσες εργασίας) κατ' ελάχιστον 30 τ.μ.
- Να καταλαμβάνει αύλειο χώρο για τα διαλείμματα των νηπίων κατ' ελάχιστον 50 τ.μ.
- Να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας που αφορούν τον επαρκή φωτισμό, τη θέρμανση, τους κανόνες υγιεινής, πυρασφάλειας, αερισμού, κλιματισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης και πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες,

Το ακίνητο θα πρέπει να τηρεί τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. του 1985 και του Κτιριοδομικού Κανονισμού του Π.Δ. 710/1998 (ΦΕΚ 32/Α/17-02-1988) για την Πυροπροστασία, του Π.Δ. του 1991 (ΦΕΚ164/Δ/11-04-1991) για τους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, καθώς και η νομοθεσία που αφορά στις κατασκευές και εγκαταστάσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες,

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

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί από αρμόδια 3μελή Επιτροπή της παρ.1 του άρθρου 1 του Π.Δ.270/81 και θα ακολουθήσει τα εξής στάδια:

### 1. Εκδήλωση Ενδιαφέροντος

Ο Δήμαρχος Ιεράπετρας θα δημοσιεύσει στην ιστοσελίδα του Δήμου, στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου και στην Κοινότητα Μύρτου, λεπτομερή προκήρυξη των παρόντων όρων και περιλήψη αυτών στην εφημερίδα ΑΝΑΤΟΛΗ.

Με την ανωτέρω προκήρυξη του Δημάρχου, όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό θα πρέπει να προσέλθουν οι ίδιοι ή ο νόμιμα εξουσιοδοτημένος αντιπρόσωπός τους στο Δημοτικό Κατάστημα και να προσκομίσουν τις προσφορές τους μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την ημέρα δημοσίευσης της διακήρυξης για εκδήλωση ενδιαφέροντος, ήτοι έως τις **06/11/2024**.

Ο φάκελος της προσφοράς θα πρέπει να είναι σφραγισμένος, να συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία (εκτός του φακέλου), τα στοιχεία του ιδιοκτήτη και τα νομιμοποιητικά έγγραφα ιδιοκτησίας του.

Οι προσφορές κατατίθενται στο πρωτόκολλο του Δήμου (Δημοκρατίας 31, Ιεράπετρα), κατά τις ώρες 08.00 έως και 14.00 και διαβιβάζονται στην αρμόδια Επιτροπή, 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 τη λήψη των προσφορών (άρθρο 5 του ΠΔ270/81) που θα προσφερθούν για τη μίσθωση του ακινήτου. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην Έκθεση. Η Έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στο Δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

### 2. Διενέργεια Δημοπρασίας

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Η δημοπρασία θα είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική και θα γίνει στο Δημαρχείο

Ιεράπετρας ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας (η οποία έχει ορισθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου). Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.

Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή πριν την έναρξη της Δημοπρασίας, παρουσιάζοντας το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο.

Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη, η υποχρέωση δε αυτή μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

### **Άρθρο 3<sup>ο</sup>: Εγγυητής**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθιστάμενος αλληλεγγύως και εξολοκλήρου υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

### **Άρθρο 4<sup>ο</sup>: Δικαιολογητικά συμμετοχής**

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

1. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
2. Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας,
3. Δημοτική ενημερότητα από το Δήμο Ιεράπετρας περί μη οφειλής που να ισχύει την ημέρα του διαγωνισμού.
4. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε βάρος ή δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οποιουδήποτε.
5. Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα που να ισχύουν την ημέρα του διαγωνισμού.
6. Τεχνική Προσφορά η οποία θα περιλαμβάνει:
  - Τεχνική Έκθεση με λεπτομερή περιγραφή της επιφάνειας, της θέσης και των λοιπών χαρακτηριστικών του προσφερόμενου ακινήτου, καθώς και τα πλήρη στοιχεία του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) του ακινήτου,
  - Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για τη εκμίσθωση του ακινήτου,
  - Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται από τον προσφέροντα ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό ή πυρκαγιά,
  - Αντίγραφο της Οικοδομικής Άδειας του ακινήτου θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση της αρμόδιας αρχής (Πολεοδομίας ή Δήμου) για τη νομιμότητα κατασκευής του κτιρίου και μελέτη στατικότητας από πολιτική μηχανικό για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει,
  - Τίτλο ιδιοκτησίας ή αν δεν υπάρχει, υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι δεν έχει νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητας και θα αναφέρει περί του τρόπου κτήσης της κυριότητας του προσκομίζοντας παράλληλα αντίγραφο του Ε9
  - Αντίγραφο Κτηματολογικού Διαγράμματος Ανάρτησης και Κτηματολογικού Πίνακα Προανάρτησης
  - Κάτοψη του ακινήτου, τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου,
  - Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία ή Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομα του, θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας και
  - Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) Ν.4122/13 (ΦΕΚ 42/13, τεύχος Α).

### **Άρθρο 5<sup>ο</sup>: Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 12 (δώδεκα) έτη, με έναρξη την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και με δυνατότητα παράτασης, η οποία θα συμφωνηθεί μεταξύ των δυο συμβαλλομένων μερών.

Αναπροσαρμογή του μισθώματος, θα γίνει στο τρίτο έτος (και για κάθε επόμενο έτος) και θα ανέρχεται σε ποσοστό 75% του δείκτη του πληθωρισμού για το αμέσως προηγούμενο δωδεκάμηνο.

### **Άρθρο 6<sup>ο</sup>: Υπογραφή Σύμβασης**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση που ενεργείται με αποδεικτικό απόδοσης, της Απόφασης της Διοικητικής Αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Διαφορετικά, ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του μειοδότη και του εγγυητή, οι οποίοι υποχρεώνονται απέναντι στο Δήμο να πληρώσουν 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 τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται στην πρόσκληση για την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται στην παρούσα. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των 10 ημερών, η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

### **Άρθρο 7<sup>ο</sup>: Επανάληψη Δημοπρασίας**

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου, όταν:

- Το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Δημοτική Επιτροπή ως ασύμφορο ή λόγω σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας.
- Ο μειοδότης και ο εγγυητής αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά της δημοπρασίας, καθώς και όταν, μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος αποφάσεως, δεν προσέλθει εμπρόθεσμα, για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης. Η επανάληψη της δημοπρασίας γίνεται σε βάρος του τελευταίου μειοδότη και ως μέγιστο όριο προσφοράς ορίζεται το τελευταίο ποσό που δόθηκε στην προηγούμενη δημοπρασία, το οποίο μπορεί να αυξηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, αναφερόμενη στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 4 του Π.Δ. 270/81.

Ο Δήμος επιφυλάσσεται παντός δικαιώματός του για αποκατάσταση κάθε ζημιάς που τυχόν θα υποστεί από την μη υπογραφή της συμβάσεως εκ μέρους του εκμισθωτή.

### **Άρθρο 8<sup>ο</sup>: Διακοπή Μίσθωσης**

Ο Δήμος ως μισθωτής, θα μπορεί να εγκαταλείψει το μίσθιο πριν λήξει η μίσθωση και χωρίς καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή, εάν:

- Καταργηθεί η στεγαζόμενη σχολική μονάδα, εν όλω ή εν μέρει, ή επεκταθεί έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της,
- Μεταφερθεί η στεγαζόμενη σχολική μονάδα σε ιδιόκτητο ακίνητο,
- Προσφερθεί σε αυτή, από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης,
- Αναδιαρθρωθεί η στεγαζόμενη σχολική μονάδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ούτως ώστε το ακίνητο να μην εξυπηρετεί τις ανάγκες αυτής ή να μην είναι απαραίτητο,

- Μεταφερθεί σε άλλο μέρος η εγκατεστημένη σχολική μονάδα, έστω και προσωρινά.

#### **Άρθρο 9<sup>ο</sup>: Λύση Μίσθωσης**

Σε περίπτωση που θα προκύψει διαφωνία κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή οτιδήποτε άλλο που αφορά τη σύμβαση που θα καταρτισθεί, αυτή λύεται από το Δημοτικό Συμβούλιο.

#### **Άρθρο 10<sup>ο</sup>: Τρόπος καταβολής του μισθώματος και Προθεσμία καταβολής του**

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται στο τέλος κάθε τριμήνου, σε λογαριασμό του δικαιούχου, με έκδοση Χρηματικού Εντάλματος, αφού προσκομιστούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

Για τυχόν καθυστερήσεις ή πιθανή άρνηση θεώρησης Χρηματικού Εντάλματος από οποιαδήποτε δημόσια Υπηρεσία ουδεμία ευθύνη φέρει ο Δήμος, ο οποίος δεν υποχρεούται σε καμία αποζημίωση. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση καθυστέρησης προσκόμισης εκ μέρους του εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιολογητικού που καθιστά σύνομη την απαίτησή του.

#### **Άρθρο 11<sup>ο</sup>: Μεταβίβαση Ακινήτου**

Σε περίπτωση που θα μεταβιβαστεί το ακίνητο που θα μισθωθεί, ο νέος κύριος αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή από την παρούσα μίσθωση, ο δε πωλητής είναι υποχρεωμένος, πριν μεταβιβάσει το ακίνητο, να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο τα πλήρη στοιχεία του αγοραστή.

#### **Άρθρο 12<sup>ο</sup>: Υποχρεώσεις Μισθωτή**

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

Ο μισθωτής δεν ευθύνεται και δεν υποχρεούται να καταβάλλει καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή για επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές του ακινήτου που οφείλονται στη συνήθη χρήση, σε φθορά του χρόνου, σε κακή κατασκευή του κτιρίου ή σε τυχαία γεγονότα, για αλλαγές ή βελτιώσεις στις οποίες θα προβεί πριν ή μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή αν από δική του υπαιτιότητα ανακληθεί η απόφαση κατακύρωσης του αποτελέσματος.

#### **Άρθρο 13<sup>ο</sup>: Κρατήσεις**

Το μίσθωμα υπόκειται στις νόμιμες κάθε φορά κρατήσεις βάση νόμου. Αυτός που θα αναδειχθεί μειοδότης επιβαρύνεται με όλες τις νόμιμες κρατήσεις που αναφέρονται στο μίσθωμα.

#### **Άρθρο 14<sup>ο</sup>: Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση**

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

#### **Άρθρο 15<sup>ο</sup>: Δημοσίευση Διακήρυξης**

Λεπτομερή προκήρυξη των παρόντων όρων θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα του Δήμου, στην προθήκη του Δήμου και στην Κοινότητα Μύρτου και περίληψη αυτών στην εφημερίδα ΑΝΑΤΟΛΗ. Τα έξοδα δημοσίευσης βαρύνουν τον τελευταίο μειοδότη.

Ο Δήμαρχος Ιεράπετρας

Εμμανουήλ Φραγκούλης