



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΚΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ &
ΔΗΜ.ΩΔΕΙΟΥ
Τηλ.2351 3 50539
Πληρ.:Σαββίδης Γεώργιος

Κατερίνη 17-03- 2025

Αριθμ. πρωτ.:15705

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ, ΦΑΝΕΡΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΦΟΡΙΚΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 14^{ου} ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ

Ο Αντιδήμαρχος Κατερίνης

Έχοντας υπόψη:

1. Την [παρ.4 του άρθρου 94 στοιχείο 14 του Ν.3852/2010](#), όπως αυτή αντικαταστάθηκε από την [παρ. 12 του άρθρου 8 του Ν.4071/2012](#) και συμπληρώθηκε με το [άρθρο 44 του Ν.4257/2014](#),
2. Το άρθρο 72 παρ.1 εδαφ. Ε του Ν.3852/2010,
3. το άρθρο 186 του Ν.3463/2006,
4. την παρ.1 του άρθρου 282 του Ν.3852/2010,
5. την υπ' αριθ. 37237/ΣΤ1 (ΦΕΚ 635/27.04.2007 τεύχος Β') Απόφαση της Υπουργού Εθνικής παιδείας και Θρησκευμάτων,
6. Την αρ.23307/06-06-2014 Εγκύκλιο του ΥΠΕΣ αντικείμενο θέματος την Ενημέρωση περί διατάξεων του Ν.4257/2014 (ΦΕΚ 93/Α'/14-04-2014),
7. την αριθμ. **51/2025** απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Κατερίνης με θέμα: «Έγκριση διενέργειας διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση του 14^{ου} Νηπιαγωγείου Κατερίνης»,
8. την αριθ. **416/2024** Απόφαση ΔΣ Κατερίνης με θέμα «Συγκρότηση Επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση, εκμίσθωση, αγορά και μίσθωση πραγμάτων Δήμου Κατερίνης έτους 2025».
9. Το αριθ.πρωτ.11303/17-02-2025 έγγραφο για τον ορισμό εκπροσώπων συγκρότησης Επιτροπής Καταλληλότητας ακινήτων για σχολική χρήση,
10. Το γεγονός ότι έχει προβλεφθεί σχετική πίστωση στον ΚΑ 15.6232.002 και έχει δεσμευθεί ως πάγια υποχρεωτική δαπάνη, σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του δήμου Κατερίνης έτους 2025.

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

Τη διενέργεια διαγωνισμού για την μίσθωση ακινήτου, προκειμένου να στεγασθεί το 14^ο Νηπιαγωγείο Κατερίνης, που να πληρεί τα εξής :

ΑΡΘΡΟ 1^ο: Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται στο κέντρο της πόλης, σε κοντινή απόσταση (400-800μ.) ή να γειτνιάζει με το 14ο Δημοτικό Σχολείο Κατερίνης, το οποίο βρίσκεται στην περιοχή των Αστικών-οδός Κιλκίς 6 και να είναι ΙΣΟΓΕΙΟ οίκημα με τις παρακάτω ελάχιστες προϋποθέσεις :

να μπορεί να στεγάσει **Μονοθέσιο** νηπιαγωγείο με 25 νήπια, ανώτατο αριθμό, σε ισόγειο κτίριο με μία (1) αίθουσα διδασκαλίας, δύο (2) τουαλέτες (μία για τους εκπαιδευτικούς και μία για τους μαθητές), ένα χώρο με λειτουργικό πάγκο κουζίνας και ικανοποιητικό αύλειο χώρο. Ο ελάχιστος χώρος για την αίθουσα διδασκαλίας είναι τα 15 (δέκα πέντε) τετ.μετ. και ο αύλειος χώρος υπολογίζεται σε 1,5τμ/νήπιο (επί 25 νήπια).

Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (καλή προσβασιμότητα για το δυναμικό των σχολικών μονάδων, επαρκής φωτισμός, θέρμανση, όροι υγιεινής, πυρασφάλεια, ασφάλεια, αερισμός, κλιματισμός, πρόσβαση ατόμων με ειδικές ανάγκες, στατική επάρκεια, καταλληλότητα δομικών υλικών κ.λ.π.).

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.

Κατ' ελάχιστο το μίσθιο θα πρέπει να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στην υπ' αριθμ. 37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635B/27-04-2007) απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων περί καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων.

Το μίσθιο θα πρέπει να διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών.

ΑΡΘΡΟ 2^ο: Δικαιολογητικά συμμετοχής Α' ΦΑΣΗΣ

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν κατά την Α' φάση της δημοπρασίας, την αίτηση συμμετοχής – εκδήλωση ενδιαφέροντος πρωτοκολλημένη (εκτός φακέλου),

Η αίτηση, θα πρέπει να συνοδεύεται από τον κυρίως φάκελο, ο οποίος θα περιέχει:

1. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, περί γνώσης των όρων της διακήρυξης και αποδοχής αυτών πλήρως και ανεπιφύλακτα.

2. Δημοτική ενημερότητα από το Δήμο Κατερίνης περί μη οφειλής που να ισχύει την ημέρα του διαγωνισμού.

3. Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα που να ισχύουν την ημέρα του διαγωνισμού.

4. Υποφάκελο τεχνικής προσφοράς ο οποίος θα περιλαμβάνει:

α) Τεχνική Έκθεση στην οποία θα περιγράφονται λεπτομερώς, η επιφάνεια, η θέση, η πλήρωση των κριτηρίων καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στην υπ' αρ. 37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635B/27-04-2007) απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου που προσφέρουν, καθώς και τα πλήρη στοιχεία του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) του ακινήτου.

β) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου, ότι ο προσφερόμενος για εκμίσθωση χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος κύριας χρήσης – εκπαιδευτήριο, ότι ο προσφέρων αποδέχεται την χρησιμοποίηση του χώρου, ως χώρου κύριας χρήσης - εκπαιδευτηρίου και ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τους αρμόδιους φορείς θα αναλάβει, αν χρειαστεί, την αλλαγή της χρήσης του ακινήτου σε εκπαιδευτήριο.

γ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται ότι ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τους αρμόδιους φορείς: **i)** να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται για τη λειτουργία του νηπιαγωγείου καθώς και **ii)** να εκδώσει με δική του δαπάνη την τυχόν απαιτούμενη οικοδομική άδεια.

δ) Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών.

ε) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτού, βεβαίωση αρμόδιας αρχής (Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου) για τη νομιμότητα κατασκευής του κτιρίου και μελέτη στατικότητας πολιτικού μηχανικού για τη στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει.

στ) 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 κυριότητάς του προσκομίζοντας παράλληλα αντίγραφο του Ε9.

ζ) Κάτοψη του ακινήτου, τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.

η) Υπολογισμό αντικειμενικής αξίας του κτιρίου από Δημόσιο Φορέα (Εφορία, Συμβολαιογράφος, κ.λ.π.). 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 τη μισθωτική του αξία.

θ) 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 της δημοπρασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τους αρμόδιους φορείς στο όνομά του θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας, ήτοι θα προσκομίσει πιστοποιητικό πυροπροστασίας πριν την υπογραφή του συμφωνητικού.

Σημειώνεται ότι μέσα στον κυρίως φάκελο θα περιλαμβάνεται και ο Υποφάκελος της Τεχνικής Προσφοράς, οι οποίοι θα γράφουν απ' έξω το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία του ενδιαφερόμενου και τα στοιχεία επικοινωνίας του, καθώς και τα στοιχεία της Διακήρυξης (τίτλος, ημερομηνία και αριθμός πρωτοκόλλου). Ο κυρίως φάκελος θα είναι σφραγισμένος, και θα παραδοθεί μαζί με την αίτηση συμμετοχής, στο Πρωτόκολλο του Δήμου, υπόψη Τμήματος Παιδείας, Πολιτισμού και Δημοτικού Ωδείου.

-Εάν το προσφερόμενο για εκμίσθωση ακίνητο ανήκει σε περισσότερα του ενός φυσικά πρόσωπα, τα προαναφερόμενα δικαιολογητικά (1-2-3-4α-4β-4γ) θα πρέπει να υποβληθούν ξεχωριστά για κάθε έναν από τους ιδιοκτήτες.

-Για τα δικαιολογητικά που αφορούν στο ακίνητο (4δ-4ε-4στ-4ζ- 4η-4θ), θα πρέπει από αυτά να προκύπτουν με σαφήνεια τα στοιχεία των συνιδιοκτητών.

Άρθρο 3^ο: Διενέργεια Διαγωνισμού

Α΄ ΦΑΣΗ: Εκδήλωση ενδιαφέροντος. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους σε προθεσμία **είκοσι (20) ημερών** (άρθρο 5 παρ.4 Π.Δ.270/81) **από την τελευταία δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης**, σε μια ημερήσια νομαρχιακή εφημερίδα, δηλαδή, μέχρι τις **09 Απριλίου 2025**. α). Τα δικαιολογητικά συμμετοχής των ενδιαφερόμενων κατατίθενται σε σφραγισμένο φάκελο ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία, στο Πρωτόκολλο του Δήμου Κατερίνης στο ισόγειο του Δημαρχιακού Μεγάρου (πλατεία Δημαρχείου-Κατερίνη), υπόψη Τμήματος Παιδείας, Πολιτισμού και Δημοτικού Ωδείου. Το αρμόδιο Τμήμα θα αποστείλει τους φακέλους, που θα κατατεθούν, στην αρμόδια επιτροπή καταλληλότητας, επιλογής και εκτίμησης της αξίας του ακινήτου (άρθρο 18, παρ. 6, του Ν. 3467/2006), η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων, περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη των δικαιολογητικών συμμετοχής. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τους φακέλους των ενδιαφερόμενων, αποστέλλονται στην Επιτροπή Διαγωνισμού του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81, η οποία την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Β΄ ΦΑΣΗ : Διενέργεια δημοπρασίας. Όσων τα ακίνητα κριθούν κατάλληλα από την επιτροπή καταλληλότητας περνούν στη Β΄ φάση του διαγωνισμού. Ο Δήμαρχος έχοντας ορίσει την ημερομηνία και ώρα της προφορικής δημοπρασίας της Β΄ φάσης, με έγγραφη πρόσκλησή του που επιδίδεται με αποδεικτικό, ενημερώνει τους επιτυχόντες ενδιαφερόμενους για τον τόπο και τον χρόνο διαγωνισμού. Για τη συμμετοχή στη δημοπρασία απαιτείται αυτοπρόσωπη παρουσία των ενδιαφερόμενων.

Εάν πρόκειται για εταιρείες:

- για προσωπικές εταιρείες ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, προσκομίζοντας πιστοποιητικό του αρμόδιου πρωτοδικείου το οποίο να επικυρώνει την τελευταία τροποποίηση του καταστατικού τους,
- για τις Ε.Π.Ε. ο διαχειριστής τους, προσκομίζοντας πιστοποιητικό του αρμόδιου πρωτοδικείου το οποίο να επικυρώνει την τελευταία τροποποίηση του καταστατικού τους,
- για τις κεφαλαιουχικές εξουσιοδοτημένο πρόσωπο με απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας, εκτός και εάν προκύπτει νόμιμη εκπροσώπηση για τον συγκεκριμένο διαγωνισμό από το ίδιο το

καταστατικό της εταιρείας, τα οποία, θα προσκομίσει ενώπιον της Επιτροπής κατά την ημέρα και ώρα που θα υποδειχθεί από την πρόσκληση.

Στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας του ακινήτου, για τη νόμιμη εκπροσώπηση των ιδιοκτητών απαιτείται δήλωση στην Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81 πριν την έναρξη της διαδικασίας και προσκόμιση ειδικού συμβολαιογραφικού πληρεξούσιου.

Αν κάποιος συμμετέχει για λογαριασμό άλλου ή άλλων ή ως νόμιμος εκπρόσωπος άλλου ή άλλων, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81 πριν την έναρξη της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας και το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο.

ΑΡΘΡΟ 4º: Εγγύηση συμμετοχής – Εγγύηση καλής εκτέλεσης

Οι συμμετέχοντες οι οποίοι πέρασαν στη Β' Φάση, θα πρέπει να προσκομίσουν **επί ποινή αποκλεισμού εγγύηση συμμετοχής ποσού ίσου με το 10% του συνόλου των προσφερόμενων μισθωμάτων ενός έτους**, η οποία θα πρέπει να έχει εκδοθεί από Πιστωτικό Ίδρυμα που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή να κατατεθεί γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων για αντίστοιχο ποσό.

Η εγγύηση συμμετοχής θα πρέπει να αναφέρει την επωνυμία ή τις επωνυμίες των συμμετεχόντων στο διαγωνισμό ιδιοκτητών, όπως αυτές αναγράφονται στους τίτλους κυριότητας και τον πλήρη τίτλο του θέματος για το οποίο δίδεται η εγγύηση: «Για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του 14^{ου} Νηπιαγωγείου Κατερίνης», καθώς και τον αριθμό της διακήρυξης διενέργειας του εν λόγω διαγωνισμού.

Στην εγγύηση συμμετοχής θα πρέπει να αναγράφεται ότι η ισχύς είναι απειριορίστου χρόνου ή ότι αυτή ισχύει το λιγότερο για χρονικό διάστημα τριακοσίων εξήντα πέντε (365) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού.

Εγγυητική επιστολή που δεν περιέχει όλα τα παραπάνω είναι απαράδεκτη.

Κατάπτωση της εγγύησης συμμετοχής υπέρ του Δήμου Κατερίνης προβλέπεται στην περίπτωση που ο αναδειχθείς-μειοδότης υπέρ του οποίου κατακυρώνεται η δημοπρασία και αναδεικνύεται «εκμισθωτής» δεν ανταποκριθεί στην πρόσκληση για υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

Η εγγύηση συμμετοχής του τελευταίου μειοδότη επιστρέφεται σ' αυτόν μετά την υπογραφή της σύμβασης και θα αντικατασταθεί με άλλη όμοια **εγγύηση καλής εκτέλεσης της σύμβασης ποσοστού 10% επί του ετήσιου τελικού προσφερόμενου ποσού.**

Οι εγγυήσεις των υπόλοιπων συμμετεχόντων επιστρέφονται σ' αυτούς μετά την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

ΑΡΘΡΟ 5º: Τρόπος Διενέργειας της Β' Φάσης του διαγωνισμού

Οι συμμετέχοντες θα δηλώνουν, ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού, την οικονομική προσφορά, προφορικά κατ' αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως. 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.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στο Πρακτικό του διαγωνισμού, κατά τη σειρά της ως άνω εκφωνήσεως, με το ονοματεπώνυμό τους. Το πρακτικό υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής Διαγωνισμού, τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή του.

ΑΡΘΡΟ 6º: Εγγυητής

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 (άρθρο 3, παρ. 2ε Π.Δ. 270/81).

ΑΡΘΡΟ 7º: Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου. Επίσης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής από το Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης ή από άλλη αρμόδια αρχή.

ΑΡΘΡΟ 8^ο: Κατακύρωση

Το πρακτικό της δημοπρασίας κατακυρώνεται και εγκρίνεται από την Δημοτική Επιτροπή. Η απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής περί του αποτελέσματος θα κοινοποιηθεί σε όλους τους ενδιαφερόμενους της Β΄ φάσης.

Κριτήριο κατακύρωσης είναι η χαμηλότερη τιμή.

ΑΡΘΡΟ 9^ο: Σύμβαση

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακύρωσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών, σε περίπτωση μη προσέλευσης του τελευταίου μειοδότη μετά του εγγυητή του, η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά. (Π.Δ. 270/81 άρθρο 3 και 6).

Σε περίπτωση άρνησης του μειοδότη και του εγγυητή του, διενεργείται επαναληπτική δημοπρασία εις βάρος αυτού και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης.

Η σύμβαση συντάσσεται σε πρωτότυπα αντίγραφα εκ των οποίων παραλαμβάνουν από ένα ο κάθε συμβαλλόμενος, ένα η σχολική μονάδα που θα στεγαστεί στο ακίνητο ή η προϊσταμένη αυτής αρχή και ένα η αρμόδια Δ.Ο.Υ..

Ο Δήμος, ως μισθωτής, μπορεί να προβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή, σε μονομερή λύση της σύμβασης, εάν:

(α) Καταργηθεί η στεγαζόμενη σχολική μονάδα εν όλω ή εν μέρει ή επεκταθεί έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της,

(β) Μεταφερθεί η στεγαζόμενη σχολική μονάδα σε ιδιόκτητο ακίνητο,

(γ) Προσφερθεί σε αυτή, από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης,

(δ) 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,

(ε) Μεταφερθεί σε άλλο μέρος, η εγκατεστημένη στο ακίνητο σχολική μονάδα, έστω και προσωρινά,

(στ) Ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις εργασίες που αναφέρονται στο άρθρο 12 της παρούσας.

Σε περίπτωση μεταφοράς μέρους της στεγαζόμενης σχολικής μονάδας μπορεί, με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, να γίνεται ανάλογη μείωση του μισθώματος μέχρι τη λήξη της κύριας σύμβασης.

Για τη λύση της σύμβασης σύμφωνα με τα παραπάνω, εκδίδεται από το Δήμαρχο απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης, ύστερα από γνωμοδότηση της Δημοτικής Επιτροπής, η οποία συντάσσεται με βάση το σχετικό έγγραφο αίτημα της στεγασμένης σχολικής μονάδας και σύμφωνη γνώμη της Προϊσταμένης αυτής αρχής.

Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματα της τριάντα (30) ημέρες τουλάχιστον μετά την κοινοποίηση της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου για καταβολή μισθωμάτων.

ΑΡΘΡΟ 10^ο: Διάρκεια Μίσθωσης

Η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης ορίζεται σε 12 **(δώδεκα) έτη** αρχίζει από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης μεταξύ του Δήμου και του εκμισθωτή και βεβαιώνεται με την υπογραφή του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από τον Προϊστάμενο της σχολικής μονάδας που θα εγκατασταθεί σε αυτό (άρθρο 4 του Ν. 3130/2003).

ΑΡΘΡΟ 11^ο: Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

Το μίσθωμα θα κατατίθεται **ανά τρίμηνο**, μετά την παρέλευση κάθε τριμηνίας (άρθρο 21 του Ν. 3130/2003), και μετά τον έλεγχο του σχετικού εντάλματος από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου Κατερίνης, στο λογαριασμό της τράπεζας που θα μας υποδείξει ο μειοδότης.
Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το Νόμο με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 12º: Υποχρεώσεις εκμισθωτή (ιδιοκτήτη)

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) οφείλει να έχει ασφαλισμένο το οίκημα (μίσθιο) κατά του πυρός, διαφορετικά ο Δήμος, απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για τυχόν ζημιές, που μπορεί να προκληθούν στο μίσθιο από εκδήλωση πυρκαγιάς.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να ενεργήσει όλες τις δαπάνες που αφορούν τις εργασίες εγκατάστασης και σύνδεσης με τα δίκτυα Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., internet, ύδρευσης, τοποθέτησης πυρασφάλειας, ασφάλειας, καλύπτοντας τους όρους υγιεινής, τις δαπάνες εγκατάστασης ηλεκτρικών κουδουνιών, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Δήμου και να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο και κατάλληλο για χρήση μέσα στην ορισθείσα προθεσμία.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να ενεργήσει με δικά του έξοδα όλες τις εργασίες, που αφορούν τη σύνδεση με τα δίκτυα αποχέτευσης και όπου αυτό δεν είναι εφικτό, να προβαίνει σε όλες τις δαπάνες εκκενώσεως βόθρων, όποτε αυτό είναι αναγκαίο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς επίσης και στις απαραίτητες επισκευές στο ακίνητο και να επανορθώσει τις φθορές που προέρχονται από τη συνηθισμένη χρήση του ακινήτου (μισθίου), μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη σχολική μονάδα.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης), με δαπάνες του, θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι ο φωτισμός των χώρων είναι σύμφωνος με την υπ' αριθμ. Κ.Υ.Α. Δ6/Β/14826/2008 (ΦΕΚ 1122Β'/17-06- 2008) «Μέτρα για την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και την εξοικονόμηση ενέργειας στο δημόσιο και ευρύτερο δημόσιο τομέα». Η ορθή εγκατάσταση θα πιστοποιείται από ηλεκτρολόγο.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει στο Δήμο Κατερίνης ανά εξάμηνο το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας που αναγράφεται στο λογαριασμό ΔΕΗ του ακινήτου. Σε περίπτωση άρνησής του θα ακολουθηθεί η διαδικασία είσπραξης των εσόδων σύμφωνα με τις διατάξεις για τους ΟΤΑ α' βαθμού και τον ΚΕΔΕ.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί:

(α) Σε διακοπή της καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών από τον εκμισθωτή,

(β) Σε μονομερή λύση της σύμβασης και την μίσθωση άλλου ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα,

(γ) Σε εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση - βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου.

Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) έχει υποχρέωση να παραδώσει το οίκημα στη χρήση του Δήμου, έτοιμο και κατάλληλο μέσα στη προθεσμία που θα ορίσει η Οικονομική Επιτροπή και μετά την αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήριο και την εκτέλεση όλων των τυχόν υποδειχθεισών επισκευών και διαρρυθμίσεων και σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. Σε αντίθετη περίπτωση καταπίπτει υπέρ του Δήμου η εγγύηση που έχει κατατεθεί και ακολουθούνται οι διαδικασίες που προβλέπει η σχετική νομοθεσία.

Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο καθώς και η παράδοση του στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης, ενεργείται από τον Προϊστάμενο της σχολικής μονάδας, αφού συνταχθεί πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής σε πρωτότυπα αντίγραφα. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως, από τον Προϊστάμενο της σχολικής μονάδας, να παραστεί αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο άτομο στην παραλαβή ή στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου), αν αρνηθεί δε να προσέλθει, συντάσσεται Πρωτόκολλο από τον Προϊστάμενο της σχολικής μονάδας και κοινοποιείται σε αυτόν με απόδειξη.

Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Προϊστάμενο και η υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου, δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την ευθύνη για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου.

Εάν το ακίνητο (μίσθιο) 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, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, κ.λ.π., θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή.

Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κ.λ.π., νομίμως μεταγεγραμμένος, εφόσον αυτός χρήζει κατά νόμο μεταγραφής ή τα δικαιολογητικά σε περίπτωση μη ύπαρξης τίτλου ιδιοκτησίας, (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.)

ΑΡΘΡΟ 13^ο: Υποχρεώσεις - δικαιώματα μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. (Π.Δ. 270/81, άρθρο 3 παρ. 2Γ περ. ε.)

Ο Δήμος Κατερίνης υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση την οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Ο Δήμος Κατερίνης δεν ευθύνεται και δεν υποχρεούται να καταβάλλει καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή:

(α) για επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο ακίνητο του, που οφείλονται στη συνήθη και συμφωνημένη χρήση ή κακή κατάσταση ή κατασκευή του κτιρίου ή σε τυχαίο γεγονός, ανωτέρα βία, κ.λ.π. (η έννοια των συνήθων χρήσεων επί μισθώσεων των υπηρεσιών είναι ευρύτερη των κοινών μισθώσεων), (β) για αλλαγές ή βελτιώσεις στις οποίες θα προβεί πριν ή μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας (γ) αν, από υπαιτιότητα του εκμισθωτή, ανακληθεί η απόφαση περί κατακύρωσης του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή λυθεί η σύμβαση, (δ) εάν δεν εγκριθούν τα πρακτικά του διαγωνισμού ή η απόφαση κατακύρωσης.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο Δήμος Κατερίνης έχει τη δυνατότητα, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά από τη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο υπηρεσία του διαφορετική εκείνης της οποίας η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί ή να συστεγάσει με την υπηρεσία αυτή και άλλη υπηρεσία, χωρίς ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.

Προσοχή: Σύμφωνα με την Πράξη 170/2013 του Κλιμ. Τμ. 7 Ελ. Συν. δεν είναι νόμιμος όρος διακήρυξης και σύμβασης που συνάπτει Δήμος για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση υπηρεσιών ή κάλυψη λειτουργικών αναγκών, με τον οποίο προβλέπεται η καταβολή χρηματικού ποσού για την εξασφάλιση της καλής εκτέλεσης της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή Δήμου στον ιδιώτη εκμισθωτή. Συνεπώς, δαπάνη που αντιστοιχεί σε δύο μηνιαία μισθώματα, ως εγγύηση για τη μίσθωση ακινήτου, δεν είναι νόμιμη.

ΑΡΘΡΟ 14^ο: Κρατήσεις

Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις:

Ο εκμισθωτής είναι υπόχρεος να καταβάλλει το νέο Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής ν.5135/2024 (ΦΕΚ 147/26-09-2024), που αντικατέστησε το πρώην Τέλος χαρτοσήμου (3,60%), τηρώντας την προβλεπόμενη διαδικασία που έθεσε ο νέος νόμος (5135/2024) με το άρθρο 5.

ΑΡΘΡΟ 15^ο: Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση

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

ΑΡΘΡΟ 16^ο : Δημοσίευση Διακήρυξης

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε μία (1) τουλάχιστον ημερήσια ή εβδομαδιαία νομαρχιακή ή πανελλήνια εφημερίδα (Π.Δ. 270/81 άρθρ.4 ΦΕΚ77/Α/30-3-1981).

Επίσης η περίληψη της διακήρυξης καθώς και η παρούσα διακήρυξη θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα του Δήμου Κατερίνης <http://www.katerini.gr/>

Τα έξοδα δημοσίευσης βαρύνουν τον Δήμο (σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρ.4 του ν.3548/2007 και του υπ' αριθ. 16877/17-06- 2013 έγγραφο του ΥΠ.ΕΣ.). Η περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντίγραφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος.

ΑΡΘΡΟ 17°: Επανάληψη της δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται από τον Δήμαρχο, σε περίπτωση που δεν παρουσιασθεί μειοδότης (άρθρο 6, παρ.1 του Π.Δ. 270/81).

2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου, όταν:

α) 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,

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά της δημοπρασίας ή να προσέλθουν εμπρόθεσμα, μετά την κοινοποίηση της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης της διοικητικής αρχής, για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης ή αρνούνται να υπογράψουν τη σύμβαση μίσθωσης(άρθρο 6, παρ.2 του Π.Δ. 270/81).

ΑΡΘΡΟ 18°: Ισχύουσες διατάξεις

Για ό,τι δεν συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα διακήρυξη, ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 «περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησιν ή εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», καθώς και οι διατάξεις των Ν. 3463/2006 και Ν. 3852/2010

ΑΡΘΡΟ 19°: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Η παρούσα διακήρυξη διατίθεται από το Τμήμα Παιδείας, Πολιτισμού & Δημ. Ωδείου, εργάσιμες ημέρες και ώρες, στο δημαρχείο Κατερίνης διεύθυνση: Πλ.Δημαρχείου 1, 60132 Κατερίνη, 2^{ος} όροφος, γραφείο 21 τηλέφωνο 2351 3 50539 και στην ιστοσελίδα του Δήμου Κατερίνης <http://www.katerini.gr/>.

Ο Προϊστάμενος Τμ.Παιδείας,
Πολιτισμού & Δημ.Ωδείου

Κατερίνη, 17 / 03 / 2025
Ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος

Σαββίδης Γ.Γεώργιος

Κοκαβίδης Γεώργιος