ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΟΡΧΟΜΕΝΟΥ

ΤΑΧ. Δ/νση :28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 50 Ορχομενός 15-05-2020

Πληροφορίες: Παναγιώτης Μεργιάννης Αρ. Πρωτ. 3450

Τηλέφωνο: 22613-51105

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

**H ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΡΧΟΜΕΝΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

α) το Π.Δ. 270/81, (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81)

β) το Δ.Κ.Κ (Ν.3463/06)

γ) το το άρθρο 72 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4623/19 και με την περίπτ. α' της παρ. 4 του άρθρου 10 του Ν. 4674/20

δ) την αριθ. 19/2020 , 24-02-2020 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για τη μίσθωση ακινήτου

ε) την αριθ. 5/2020 , 31-01-2020 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτου (εφόσον η απόφαση έχει ληφθεί ξεχωριστά από την απόφαση για τη μίσθωση του ακινήτου)

στ) την αριθμ. 42/2020, 04-05-2020 απόφαση της Οικονομικής επιτροπής με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας.

ζ) τις αριθμ. 365 και 366 , 11-05-2020 αποφάσεις Δημάρχου για την ανάληψη υποχρέωσης

**ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΟΥΜΕ**

Δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου από το Δήμο μας, στο οποίο θα στεγαστεί ,το Κ.Ε.Π. του Δήμου Ορχομενού, την μίσθωση ειδικού χώρου για τα αρχεία των υπηρεσιών του Δήμου Ορχομενού, την μίσθωση χώρου για να στεγαστεί η Πολιτιστική – Ιστορική δραστηριότητα του Δήμου που αφορά την εικονική πραγματικότητα και την μίσθωση αποθήκης για την κάλυψη των αναγκών του Δήμου που αφορούν Πολιτιστικές εκδηλώσεις στα πλαίσια κατασκευής αρμάτων και συνδιοργάνωσης του Καρναβαλιού.

και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

**1) Περιγραφή του μισθίου**

Τα προσφερόμενα ακίνητα πρέπει:

* Να βρίσκονται στην πόλη του Ορχομενού και σε πολύ κοντινή απόσταση από το κτίριο που στεγάζονται οι κεντρικές υπηρεσίες του Δήμου. Η εγγύτητα των ζητούμενων χώρων προς τις λοιπές κεντρικές υπηρεσίες θα αξιολογηθεί από την αρμόδια Επιτροπή του Δήμου με ιδιαίτερη βαρύτητα με σκοπό την αποφυγή της διασποράς των δημοτικών υπηρεσιών, τη διασφάλιση της μεταξύ τους συνεργασίας και την εξυπηρέτηση των δημοτών.
* Να διαθέτουν αυτόνομα διαμορφωμένους χώρους γραφείων και χώρους αποθήκευσης αρχειακού υλικού ή να παρέχουν η δυνατότητα διαμόρφωσης.
* Να είναι ισόγεια και να έχουν εμβαδό από 110,00 έως 140,00 τμ για τη στέγαση του ΚΕΠ, από 190,00 έως 220,00 τμ για τη στέγαση και αποθήκευση του αρχειακού υλικού των Υπηρεσιών του Δήμου Ορχομενού, από 130,00 έως 160,00 τμ για τη στέγαση της δράσης που αφορά την εικονική πραγματικότητα, από 230,00 έως 280,00 τμ για την στέγαση των κατασκευών και της φύλαξης αρμάτων του Καρναβαλιού στα πλαίσια της συνδιοργάνωσης του Καρναβαλιού του Δήμου με τους τοπικούς συλλόγους.
* Να είναι ετοιμοπαράδοτα.
* Να είναι συνδεδεμένα με δίκτυα παροχής νερού, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών κάθε μορφής (ενσύρματη ή ασύρματη, ηλεκτρομαγνητική, ηλεκτρική κλπ, ακουστική και οπτική.
* Να καλύπτουν τις ανάγκες των προς στέγαση δημοτικών υπηρεσιών σε χώρους γραφείων, αρχειοθέτησης, τουαλετών και χώρους εξυπηρέτησης μηχανογραφικού εξοπλισμού. Οι χώροι πρέπει να είναι διαμορφωμένοι ή να δίνεται η δυνατότητα εσωτερικών διαρρυθμίσεων (διαχωριστικά, ψευδοροφές κλπ). Εφόσον απαιτηθούν διαρρυθμίσεις, αυτές πρέπει να έχουν συντελεστεί κατά την παράδοση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου.
* Να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις νομιμότητας και καταλληλότητας για τη χρήση που προορίζονται (α. γραφεία β. χώροι αποθήκευσης γ. χώροι κατασκευής και φύλαξης δ. χώροι στέγασης μηχανολογικού εξοπλισμού.) Τα προσφερόμενα ακίνητα πρέπει να διαθέτουν στεγασμένο χώρο (κτίσμα), νομίμως υφιστάμενο ή

αναγερμένο με νόμιμη άδεια ή τακτοποιημένο με τους Ν. 4495/17, Ν.4178/13, Ν.3843/10. Ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι την παράδοση του μισθίου να αναθεωρήσει την οικοδομική άδεια σύμφωνα με τη χρήση για την οποία το εκμισθώνει, εφόσον η τελευταία είναι διαφορετική ή να προσκομίσει βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας, ότι το κτήριο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των ανωτέρω νόμων, όπως ισχύουν.

* Να είναι φωτεινά, με καλό εξαερισμό και εξοπλισμό θέρμανσης, κλιματισμού και σκίασης.
* Να διαθέτουν Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Η αποδεκτή ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου είναι από Α έως και Γ, βάσει των διατάξεων του αρθρ. 8 παρ. 6 Ν.4342/2015 (ΦΕΚ 143 Α’).
* Να διαθέτουν Πιστοποιητικό πυροπροστασίας από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
* Να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις για την προσβασιμότητα των ΑΜΕΑ στα Δημόσια Κτίρια.
* Να διαθέτουν ηλεκτρολογικό δίκτυο με αυτόνομο μετρητή , ικανό να παρέχει την απαιτούμενη για τη λειτουργία της Υπηρεσίας ισχύ.
* Να διαθέτουν τηλεπικοινωνιακή υποδομή και δυνατότητα δομημένης καλωδίωσης, χώρο συγκέντρωσης και τερματισμού του εξοπλισμού Τηλεπικοινωνιών και Πληροφορικής , θέσεις τερματικών πριζών παροχής δικτύου Η/Υ και τηλεφωνίας.
* Να διαθέτουν δίκτυο ύδρευσης με αυτόνομο μετρητή.
* Να πληρούν γενικά τις προδιαγραφές στέγασης των δημόσιων υπηρεσιών, ώστε να διασφαλίζονται οι προβλεπόμενες συνθήκες εργασίας των εργαζομένων και συνάθροισης κοινού για τους προσερχόμενους πολίτες.

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό θα πρέπει να προσέλθουν στο πρωτόκολλο του Δήμου, οι ίδιοι ή νόμιμα εξουσιοδοτημένοι αντιπρόσωποι τους και να καταθέσουν τις προσφορές τους εντός οριζόμενης προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την ημέρα της δημοσίευσης της διακήρυξης εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

**Ο φάκελος της προσφοράς, θα πρέπει να περιέχει:**

1. Αίτηση
2. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου υποβάλλεται κοινή αίτηση όλων των ιδιοκτητών.
3. Φωτοτυπία ταυτότητας
4. Δημοτική ενημερότητα (περί μη οφειλής) από το Δήμο Ορχομενού
5. Φορολογική ενημερότητα
6. Σε περίπτωση Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου τα παραπάνω δικαιολογητικά θα προσκομιστούν από τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού όπως επίσης πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής από το οποίο να προκύπτει ότι το νομικό πρόσωπο δεν τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, παύση εργασιών, αναγκαστικής διαχείρισης (πιστοποιητικό με ημερομηνία έκδοσης όχι πέραν του ενός (1) μήνα), επικυρωμένο αντίγραφο καταστατικού με τις τροποποιήσεις του, ΦΕΚ σύστασης, εκπροσώπησης και τυχόν τροποποιήσεων.
7. Υποφάκελο τεχνικής προσφοράς ο οποίος θα περιλαμβάνει
8. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου, ότι ο προσφερόμενος για εκμίσθωση χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό που προορίζεται , ότι ο προσφέρων αποδέχεται την χρησιμοποίηση του ακινήτου ως τέτοιου και ότι σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου από τα αρμόδια όργανα του Δήμου θα αναλάβει την αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, όπου κριθεί αναγκαίο.
9. Φωτοαντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου και σε περίπτωση μη ύπαρξης αυτής, μελέτη στατικότητας πολιτικού μηχανικού για την στατική επάρκεια αυτού και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει καθώς και τη νομιμότητα αυτού.
10. Βεβαίωση της Δ/νσης Δόμησης ότι επιτρέπεται η χρήση για την οποία προορίζεται το ακίνητο, εφόσον δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια.
11. Τίτλο ιδιοκτησίας, φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, καθώς και πρόσφατο πιστοποιητικό μεταγραφής ή αν δεν υπάρχουν, υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 (ΦΕΚ757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι δεν έχει νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητάς του προσκομίζοντας παράλληλα αντίγραφα του Ε9.
12. Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία ή υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 (ΦΕΚ757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου από τα αρμόδια όργανα του Δήμου θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας.
13. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου (ΠΕΑ) σύμφωνα με τα οριζόμενα στον « Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων

(ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010)

1. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 (ΦΕΚ757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται ότι ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου από τα αρμόδια του Δήμου:
* Να εκτελέσει με δικές του δαπάνες όλες τις εργασίες, διαρρυθμίσεις, επισκευές και παρεμβάσεις, που απαιτούνται, για την λειτουργία του ακινήτου και την προοριζόμενη χρήση του, με βάση την παρούσα και τη σύμβαση μίσθωσης, σύμφωνα με τις υποδείξεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου και μέσα στις ταχθείσες προθεσμίες.
* Να εκδώσει με δική του δαπάνη και μέριμνα κάθε τυχόν απαιτούμενη άδεια (πχ οικοδομική), πιστοποιητικό η βεβαίωση από τις αρμόδιες αρχές και μέσα στις ταχθείσες προθεσμίες.

Οι προσφορές θα διαβιβαστούν οίκοθεν στην αρμόδια επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας (εκτίμησης) που προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, η οποία μετά από επιτόπια έρευνα θα αποφανθεί περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της διακήρυξης και θα συντάξει σχετική έκθεση εντός δέκα (10) ημερών από την παραλαβή τους. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς από την έκθεση. Η έκθεση μαζί με τους φακέλους των προσφορών ενδιαφέροντος θα επιστραφούν στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Ορχομενού η οποία θα μεριμνήσει για την ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

Με διακήρυξη που θα εκδοθεί από την Δήμαρχο Ορχομενού και θα περιλαμβάνει αυστηρώς τους όρους και τις προϋποθέσεις της παρούσας απόφασης, θα καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να εκδηλώσουν εγγράφως το ενδιαφέρον τους, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την επομένη της ημερομηνίας δημοσίευσης αυτής.

**2) Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας**

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερά και προφορική και διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

**Α. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.**

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητος των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της 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 αξιολόγησης, με το διάγραμμα του ακινήτου το οποίο συντάσσεται από τον μηχανικό της επιτροπής και θεωρείται από τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας, αποστέλλονται στο δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

**Β. Διενέργεια δημοπρασίας**.

Στην συνέχεια η 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 μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη.

**3) Δικαίωμα αποζημίωσης**

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από την Οικονομική Επιτροπή.

**4) Σύμβαση**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Διαφορετικά, ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί έλαττον διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγουμένη.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

**5) Διάρκεια Μίσθωσης**

Η μίσθωση θα αρχίσει από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης και θα λήξει μετά την πάροδο τεσσάρων (4) ετών. Δεν δύναται να συνομολογηθεί δια χρόνον μακρότερων των δώδεκα ετών.

Ο Δήμος Ορχομενού , θα μπορεί να εγκαταλείψει το ακίνητο και να λύσει μονομερώς τη σύμβαση, πριν λήξει η μίσθωση, εφ’ όσον διαπιστωθεί η δυνατότητα να στεγαστεί η υπηρεσία αυτή σε ιδιόκτητο κτίριο, που θα μπορεί να καλύψει τις ανάγκες της, χωρίς στην περίπτωση αυτή να παράγεται κανένα δικαίωμα και για κανένα προβαλλόμενο λόγο, στον ιδιοκτήτη του ακινήτου που έχει μισθώσει ο Δήμος.

**6) Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος**

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό καθ’ όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα καταβάλλεται κάθε μήνα, θα καταβάλλεται δε στον ιδιοκτήτη με την έκδοση χρηματικού εντάλματος, που εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία σε λογαριασμό του δικαιούχου, εκτός και εάν υπάρχει διαφορετική συμφωνία μεταξύ των μερών κατά την συνομολόγηση των όρων του συμφωνητικού μίσθωσης. Οι νόμιμες κρατήσεις ( υφιστάμενες και τυχόν μελλοντικές) βαρύνουν τον εκμισθωτή.

**7) Υποχρεώσεις 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.

**8) Κρατήσεις**

Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις:

Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20%.

**9) Λήξη μίσθωσης**

Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Ο μισθωτής δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός.

**10) Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση**

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

**11) Δημοσίευση Διακήρυξης**

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα της Δημάρχου τουλάχιστον είκοσι ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του δήμου.

**12) Επανάληψη της δημοπρασίας**

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

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 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 την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφασης του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία

**13) Νομικό καθεστώς**

 Για ότι δεν προβλέπεται ή δεν συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα διακήρυξη ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, καθώς και οι διατάξεις του Ν. 3130/2003 και του Ν. 3463/2006.

**14) Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από τον κύριο Παναγιώτη Μεργιάννη, ημέρες Δευτέρα έως Παρασκευή και ώρες 9πμ-2μμ στο τηλέφωνο: 22613-51105.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση και για χρονικό διάστημα είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευσή της.

 Η ΔΗΜΑΡΧΟΣ

 ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΚΑΡΑΛΗ