



ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

**για την μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση του παιδικού σταθμού
Λεπτοκαρυάς**

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΔΙΟΥ-ΟΛΥΜΠΟΥ

Έχοντας υπόψη:

- 1.** Το άρθρο 194 του Ν.3463/2006 (ΦΕΚ 114/08.06.2006 τεύχος Α') Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα).
- 2.** Το Π.Δ. 270/81(ΦΕΚ 77/Α/30-3-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας των δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
- 3.** Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.
- 4.** Το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων(όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα).
- 5.** Το άρθρο 72 του ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α'/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Διοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».
- 6.** Τις διατάξεις του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α'/76/2003) «Περί μισθώσεων ακινήτων για την στέγαση δημοσίων υπηρεσιών».
- 7.** Την υπ' αριθμ.191/2025 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Δίου-Ολύμπου: «Λήψη απόφασης για ορισμό μελών επιτροπών εκμίσθωσης - εκποίησης ακινήτων, εκτίμησης καταλληλότητας ακινήτων, κινητών πραγμάτων και καταστροφής αντικειμένων για το έτος 2026»(η οποία αντικατέστησε την 299/2024 ΑΔΣ) .
- 8.** Την αρ.40/942/27-01-2026 Απόφαση Δημάρχου με θέμα «Συγκρότηση Επιτροπής Εκτίμησης και Καταλληλότητας Ακινήτων-Ορισμός υπαλλήλων ως μέλη της Επιτροπής για το έτος 2026»(η οποία αντικατέστησε την 27/680/2025 Απόφαση Δημάρχου) .
- 9.** Το υπ' αριθμ. 99/2017 Π.Δ. (ΦΕΚ Α' 141/28-09-2017) «Καθορισμός προϋποθέσεων αδειοδότησης και λειτουργίας των παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών που λειτουργούν εντός Νομικών Προσώπων των Δήμων ή υπηρεσίας Δήμων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- 10.** Την αρ.35/2025 γνωμοδότηση της Κοινότητας Λεπτοκαρυάς μετά από το αρ.15485/25-08-2025 σχετικό έγγραφο του Τμήματος Εσόδων-Περιουσίας και Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης του Δήμου.

11.Την υπ' αριθμ.οικ.14452/06-08-2025 (σε ορθή επανάληψη) Τεχνική Έκθεση του Τμήματος Περιβάλλοντος & Πολεοδομίας του Δήμου Δίου-Ολύμπου.

12.Την υπ' αριθμ.155/2025 (ΑΔΑ: ΨΤΓΞΩ9Δ-7ΞΩ) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης μίσθωσης ακινήτου.

13.Την υπ' αριθμ.831/20505/ 2025 Απόφαση Δημάρχου περί «Έγκρισης Ανάληψης δαπανών πολυετούς υποχρέωσης και δέσμευση πιστώσεων» , όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ' αριθμ. 52/1234/02-02-2026 Απόφαση.

14. Την υπ'αριθμ. πρωτ. 20506/13-11-2025 Βεβαίωση Π.Ο.Υ. Πολυετούς Υποχρέωσης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την υπ' αριθμ. πρωτ. 1235/02-02-2026 Βεβαίωση Π.Ο.Υ

15.Την υπ' αριθμ.507/2025 (ΑΔΑ: 6ΘΨ3Ω9Δ-ΤΨΥ) Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Δίου-Ολύμπου περί καθορισμού των όρων διακήρυξης προφορικού, φανερού, μειοδοτικού διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση του παιδικού σταθμού Λεπτοκαρυάς.

16. Την υπ'αριθμ. 47/2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΟΥΜΕ

δημόσιο προφορικό, φανερό, μειοδοτικό διαγωνισμό για τη μίσθωση ακινήτου από τον Δήμο Δίου-Ολύμπου, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση του παιδικού σταθμού Λεπτοκαρυάς, εντός των ορίων της Κοινότητας Λεπτοκαρυάς και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη διακήρυξη, με τους παρακάτω όρους:

ΑΡΘΡΟ 1^ο: ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

- Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται εντός των ορίων της Κοινότητας Λεπτοκαρυάς του Δήμου Δίου-Ολύμπου και να είναι εύκολα προσβάσιμο από το οδικό δίκτυο, με χωριστή του είσοδο- έξοδο εάν βρίσκεται σε συγκρότημα κατοικιών. Ο παιδικός Σταθμός δύναται να φιλοξενεί **ΕΙΚΟΣΙ ΠΕΝΤΕ (25) νήπια**.
- Το οικόπεδο θα πρέπει να είναι ομαλό με μικρές κλίσεις, να εκπληρώνει τους όρους χρήσης γης της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας, να απέχει 300 τουλάχιστον μέτρα από την περίμετρο εγκεκριμένης βιομηχανικής ζώνης, θορυβώδη εργαστήρια και εν γένει ανθυγιεινές και οχληρές εγκαταστάσεις, όπως αυτές χαρακτηρίζονται από την κατά νόμο αρμόδια Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων του άρθρου 7 του π.δ. 270/1981, σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις και να εξυπηρετείται από τα δίκτυα παροχής πόσιμου νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου καθώς και από οδικό δίκτυο.

Ως εκ τούτου οι απαιτούμενοι χώροι σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα πρέπει να είναι τουλάχιστον μεικτής επιφάνειας συνολικά 173,91 τ.μ.(περιλαμβάνει και τους υπαίθριους χώρους), όπως αναλύονται παρακάτω (αφορά καθαρές επιφάνειες):

Α: ΥΠΟΔΟΧΗ – ΔΙΟΙΚΗΣΗ

- Είσοδος – Αναμονή : 8-12 τ.μ.
- Γραφείο Δ/νσης : 7 τ.μ.
- WC/DS προσωπικού : 6 τ.μ.

B: ΧΩΡΟΙ ΝΗΠΙΩΝ

- Αίθουσα απασχόλησης νηπίων (χρησιμοποιείται και σαν τραπεζαρία): 70 τ.μ.
- Αίθουσα ύπνου νηπίων: 2,5 τ.μ/θέση ύπνου
- WC/Λουτρό νηπίων: 8 τ.μ.

Γ: ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

- Κουζίνα : 8 τ.μ.
- Αποθήκη υλικών/ειδών καθαριότητας: 3 τ.μ.
- Γενική αποθήκη : 5 τ.μ.

Δ: ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

- Διαμορφωμένος υπαίθριος χώρος: 4,5 τ.μ./παιδί με δυνατότητα τμήματος σκίασης κατά τους ζεστούς μήνες.

Μέτρα Ασφάλειας και Προστασίας

Το κτίριο θα πρέπει να διαμορφωθεί με γνώμονα την ασφάλεια των φιλοξενούμενων νηπίων, περιλαμβάνοντας:

- **Εσωτερικοί χώροι:** Όλοι οι χώροι πρέπει να διαθέτουν τις απαιτούμενες καθαρές επιφάνειες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ., προσαρμοσμένες στη δυναμικότητα των 25 νηπίων. Η διαρρύθμιση των αιθουσών, της τραπεζαρίας, των WC και των βοηθητικών χώρων να είναι σύμφωνη με τις ελάχιστες απαιτήσεις.
- **Ασφάλεια:** Τα κιγκλιδώματα ύψους 1,50 μ. με μέγιστο άνοιγμα 12 εκ., τα προστατευτικά στα παράθυρα με ειδική μεμβράνη και σήμανση, καθώς και τα αντιολισθητικά δάπεδα και οι στρογγυλεμένες γωνίες να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις ασφαλείας που περιγράφονται στο διάταγμα.
- **Υγιεινή και λειτουργικότητα:** Η ύπαρξη χώρων WC για προσωπικό και νήπια, κουζίνας και αποθηκευτικών χώρων να καλύπτουν πλήρως τις προδιαγραφές υγιεινής και λειτουργίας, εξασφαλίζοντας κατάλληλες συνθήκες παραμονής και φροντίδας.
- **Περιβάλλον χώρος:** Ο υπαίθριος χώρος, με έκταση 112,5 τ.μ. (τουλάχιστον), να διαθέτει ασφαλή περίφραξη και να είναι διαμορφωμένος σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζει το Π.Δ., ώστε να παρέχει ασφαλές περιβάλλον για την υπαίθρια δραστηριότητα των νηπίων.

Συμπεράσματα

Η κτιριακή υποδομή θα πρέπει να πληροί στο σύνολό της τις προδιαγραφές του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, προκειμένου το κτίριο να συμμορφώνεται πλήρως με τις απαιτήσεις του Π.Δ. 99/2017(ΦΕΚ Α΄ 141/28-09-2017) «Καθορισμός προϋποθέσεων αδειοδότησης και λειτουργίας των παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών που λειτουργούν εντός Νομικών Προσώπων των Δήμων ή υπηρεσίας Δήμων», ώστε η μίσθωση του ακινήτου να κριθεί **ορθή, τεχνικά τεκμηριωμένη και λειτουργικά επαρκής** για την παροχή προσχολικής φροντίδας στον πληθυσμό της περιοχής.

Οι γενικές απαιτήσεις είναι οι ακόλουθες:

- Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (επαρκούς φωτισμού, θερμάνσεως, κανόνες υγιεινής, πυρασφάλειας, ασφάλειας, αερισμού, κλιματισμού). Αν το μίσθιο έχει και άλλη χρήση θα πρέπει να μην έχει κοινή είσοδο-έξοδο με τον παιδικό σταθμό.
- Οι χώροι παραμονής των νηπίων θα πρέπει να έχουν ασφαλή πρόσβαση με τον χώρο αυλισμού τους.
- Η χρήση του προς μίσθωση χώρου, ως χώρου παιδικού σταθμού, πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες χρήσεις του κανονισμού λειτουργίας της οικοδομής.
- Το μίσθιο θα πρέπει να είναι προσβάσιμο στα ΑΜΕΑ και να υπάρχει δυνατότητα διαμόρφωσης χώρου ως WC ΑΜΕΑ.
- Να υπάρχουν αυτόνομοι και εύκολα προσβάσιμοι μετρητές κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και νερού για το προσφερόμενο ακίνητο.

ΑΡΘΡΟ 2^ο : ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία θα είναι μειοδοτική, φανερή, προφορική και θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις ως εξής :

Α. Διακήρυξη εκδηλώσεως ενδιαφέροντος:

α) Ο Δήμαρχος δημοσιεύει κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του ΠΔ 270/1981, λεπτομερή διακήρυξη βάσει των καθορισθέντων όρων από τη Δημοτική Επιτροπή, πλην του τιμήματος, καλών τους ενδιαφερομένους όπως εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

β) Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται τις εργάσιμες ώρες και ημέρες σε σφραγισμένο φάκελο (τα απαραίτητα δικαιολογητικά συνοδευόμενα από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία, η οποία θα βρίσκεται εκτός του φακέλου) ή αποστέλλονται ταχυδρομικώς στο Γραφείο Πρωτοκόλλου του Δήμου Δίου-Ολύμπου, οδός Αγ. Νικολάου 15, Λιτόχωρο Τ.Κ. 60200, υπόψη της Επιτροπής του αρ. 7 του Π.Δ. 270/1981.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΟΥΝ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν με την αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, επί ποινή αποκλεισμού, φάκελο ο οποίος θα περιέχει:

1.Αίτηση συμμετοχής με όλα τα στοιχεία ταυτότητας, Α.Φ.Μ., πλήρη διεύθυνση και τηλέφωνο επικοινωνίας. Σε περίπτωση που η εκδήλωση ενδιαφέροντος υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, θα αναφέρονται όλα τα στοιχεία της ταυτότητάς του και θα επισυνάπτεται το έγγραφο της εξουσιοδότησης, πάνω στο οποίο θα βεβαιώνεται από αρμόδια κατά νόμο Αρχή, το γνήσιο της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος.

2.Αντίγραφο τίτλου κυριότητας του προσφερομένου ακινήτου.

3.Αντίγραφο οικοδομικής άδειας και τυχόν τακτοποιήσεων αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων με τους νόμους περί αυθαιρέτων. Για αποπερατωμένα κτίρια η αποπεράτωση να εμφανίζεται στο έντυπο της άδειας. Για κτίρια που πιθανόν να στερούνται οικοδομικής άδειας (π.χ. προϋφιστάμενα του 1955) η νομιμότητά τους να πιστοποιείται με σχετική βεβαίωση από Μηχανικό.

4.Πλήρης αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου (διάγραμμα κάλυψης-κάτοψη τομές-όψεις), και τοπογραφικό, της οικοδομικής άδειας και των τυχόν τακτοποιήσεων με τους νόμους περί αυθαιρέτων. Πλήρης στατική μελέτη (τεύχος και σχέδια) από την οποία να προκύπτει η αντοχή του κτιρίου για τη χρήση του (κινητό φορτίο και ωφέλιμο).

5.Βεβαίωση στατικής επάρκειας υπογεγραμμένη από διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό που να πιστοποιεί τη συγκεκριμένη χρήση και δήλωση του Ν.1599/1986 από Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες λόγω σεισμού.

6.Πλήρη Η/Μ μελέτη εφόσον υπάρχει ή τεχνική έκθεση υπογεγραμμένη από Διπλωματούχο Ηλεκτρολόγο ή Μηχανολόγο Μηχανικό.

7.Πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας σε ισχύ ή Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/1986 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομα του θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας αλλαγής χρήσης άδειας σε παιδικό σταθμό με δικές του δαπάνες.

8.Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης από το οποίο να προκύπτει ότι το κτίριο ανήκει, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 5 περ. β του ν. 4342/2015, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 7, του ν.4843/2021,τουλάχιστον στην ενεργειακή κλάση Β΄ και να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας από 01.01.2026, ή υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του θα προσκομίσει ισχύον πιστοποιητικό.

9.Υπεύθυνη δήλωση του Ν 1599/86 του προσφέροντος με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι το κτίριο δεν έχει υποστεί ρηγματώσεις στον φέροντα οργανισμό και στις τοιχοποιίες του.

10.Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που 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.

11.Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του προσφέροντος με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι αναλαμβάνει να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται για τη λειτουργία του Παιδικού Σταθμού Λεπτοκαρυάς (σύμφωνα με τους όρους του πρακτικού της Επιτροπής Καταλληλότητας).

12.Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του προσφέροντος με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

13.Βεβαίωση χρήσης γης της Αρμόδιας Πολεοδομίας για τη δυνατότητα εγκατάστασης Παιδικού Σταθμού στην περιοχή και καταλληλότητας του οικοπέδου με το επ' αυτού κτίριο για το σκοπό αυτό, βάσει του Π.Δ. 99/2017.

Τα δικαιολογητικά θα πρέπει: Να μην έχουν ξυσίματα, σβησίματα, υποσημειώσεις ή υστερόγραφο, μεσόστιχα, παρεμβολές κενά, συγκοπές και συντμήσεις που μπορούν να θέσουν σε αμφιβολία όρους, τιμές ή την ταυτότητα των εκμισθωτών. Να αναγράφουν τα ακριβή στοιχεία του εκμισθωτή. Να είναι σαφή και πλήρη.

Η Επιτροπή Εκτίμησης μετά από επιτόπια έρευνα θα κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και, αν αυτά πληρούν τις προϋποθέσεις που θέτει η διακήρυξη, συντάσσει σχετική έκθεση εντός δέκα (10) ημερών από την καταληκτική ημερομηνία κατάθεσης των σχετικών φακέλων εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Η Επιτροπή Εκτίμησης είναι η μόνη αρμόδια για τον καθορισμό του ύψους του μισθώματος (Ελ. Συν. Τμ. 7 Πράξη 79/2010).

Η έκθεση μαζί με τους φακέλους των δικαιολογητικών επιστρέφεται στον Δήμο, ο οποίος έχει την υποχρέωση να μεριμνήσει για την ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

Οι διαγωνιζόμενοι οφείλουν, αφού αποδεχθούν εγγράφως τους όρους του πρακτικού της Επιτροπής Εκτίμησης, να λάβουν μέρος στην δεύτερη φάση που είναι η δημοπρασία.

B. Διενέργεια δημοπρασίας

Η ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας ορίζονται με απόφαση του Δημάρχου, η κοινοποιείται σε εκείνους των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα από την αρμόδια Επιτροπή, μετά από τη διενέργεια της σχετικής αυτοψίας. Οι διαγωνιζόμενοι παρίστανται κατά τη δημοπρασία αν είναι φυσικά πρόσωπα αυτοπροσώπως ή με τον νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους, για δε τα νομικά πρόσωπα τους όπως ορίζεται κατωτέρω :

1. Για τις Ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες Εταιρείες από το νόμο ή άλλο εκπρόσωπο της εταιρείας που έχει τις σχετικές εξουσίες όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του.

2. Για τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης Ε.Π.Ε και τις Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές Εταιρείες Ι.Κ.Ε από το διαχειριστή τους όπως ορίζεται στο καταστατικό και τις τυχόν τροποποιήσεις του.

3. Για τις Ανώνυμες Εταιρείες Α.Ε από το νόμιμο εκπρόσωπο τους, όπως η ιδιότητα και οι σχετικές εξουσίες του αποδεικνύονται από το ΦΕΚ εκπροσώπησης ή από άλλο εκπρόσωπο τους που εξουσιοδοτείται νόμιμα από το Διοικητικό Συμβούλιο για το σκοπό αυτό με πρακτικό του και σχετικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

4. Για τα λοιπά νομικά πρόσωπα από το νόμιμο εκπρόσωπο τους όπως η ιδιότητα και οι σχετικές εξουσίες του αποδεικνύονται νόμιμα ή από άλλο εκπρόσωπο του που εξουσιοδοτείται για το σκοπό αυτό νόμιμα από αρμόδιο όργανο. Τα αναφερόμενα αποδεικτικά έγγραφα εκπροσώπησης απαιτείται να προσκομιστούν ως πρωτότυπα ή νομίμως επικυρωμένα φωτοαντίγραφα εφόσον πρόκειται για πιστοποιητικά δικαστικής αρχής.

Τα επιπλέον δικαιολογητικά που πρέπει να κατατεθούν ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών κατά την ημέρα και ώρα της δημοπρασίας είναι τα παρακάτω:

1. Ταυτότητα φυσικού προσώπου. Εάν συμμετέχει νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε εταιρικής μορφής ή κοινοπραξία πρέπει να προσκομίσει επικυρωμένο καταστατικό, το ΦΕΚ από το οποίο προκύπτει η κατά νόμο δημοσίευση καθώς και πρακτικό συμμετοχής στη συγκεκριμένη δημοπρασία.

2. Φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του μισθίου

3. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οποιονδήποτε.

4. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα ανέχεται επεμβάσεις του κτιρίου που θα συνάδουν με τη χρήση του κτιρίου.

5. Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην επιτροπή της δημοπρασίας και μάλιστα πριν την έναρξη αυτής παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, η εξουσιοδότηση φέρουσα βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

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

7. Δημοτική ενημερότητα από τον Δήμο Δίου-Ολύμπου περί μη οφειλής, που να ισχύει την ημέρα υποβολής της προσφοράς, καθώς και λογαριασμό ΔΕΚΟ ακινήτου.

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά κατατίθενται για έλεγχο στην αρμόδια Επιτροπή μέχρι την έναρξη της διαδικασίας της δημοπρασίας. Δεν μπορεί να συμμετέχει στη δημοπρασία ενδιαφερόμενος που έχει αποκλεισθεί, διότι το προσφερόμενο ακίνητο κρίθηκε από την Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων ακατάλληλο ή που δεν έχει προσκομίσει κάποιο από τα ανωτέρω δικαιολογητικά, τα οποία δεν διαλαμβάνουν κάποιο από τα ανωτέρω στοιχεία.

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να προσυπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, διαφορετικά κηρύσσεται έκπτωτος και οφείλει να αποζημιώσει τον Δήμο, σύμφωνα με τα άρθρα 197 και 198 του Αστικού Κώδικα. Η δημοπρασία θα είναι φανερή και οι διαγωνιζόμενοι θα μειοδοτούν προφορικά ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του εκάστοτε μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για το μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη. Οι συμμετέχοντες στη διαδικασία της δημοπρασίας μπορούν να υποβάλουν γραπτώς τυχόν ενστάσεις τους κατά της διαδικασίας. Οι ενστάσεις υποβάλλονται στην αρμόδια Επιτροπή, μνημονεύονται στο πρακτικό και το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει για αυτές με πλήρη αιτιολογία. Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής υπέρ αυτού, που προσέφερε το χαμηλότερο ποσό. Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

ΑΡΘΡΟ 3^ο : ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιασθεί κατ' αυτήν μειοδότης, ή λόγω αδυναμίας εξεύρεσης κτιρίου ενεργειακής κατηγορίας Β'. Στις περιπτώσεις αυτές, η Δημοτική Επιτροπή κηρύσσει τη δημοπρασία άγονη. Στη συνέχεια, ο Δήμαρχος λαμβάνει απόφαση για επανάληψη της δημοπρασίας με τους ίδιους όρους, στο πλαίσιο της οποίας όμως δύναται να γίνει αποδεκτή προσφορά για κτίριο έως και Γ' ενεργειακής κατηγορίας. Η επαναληπτική δημοπρασία διεξάγεται σε δύο στάδια, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο 2^ο άρθρο της παρούσης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Δημοτική Επιτροπή ή την αρμόδια Διοικητική αρχή (Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης), λόγω ασύμφορου τιμήματος ή σφάλματος κατά τη 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. γ) μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της κατακυρωτικής απόφασης δεν προσέλθει εμπρόθεσμα για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (α) ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από την Δημοτική Επιτροπή ή την αρμόδια Διοικητική Αρχή. 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 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν. Αν δεν παρουσιαστεί κανείς ενδιαφερόμενος για να συμμετάσχει και σ' αυτήν, σύμφωνα με το άρθρο 194 του Ν. 3463/2006, είναι δυνατή μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών, η μίσθωση να γίνει με απευθείας ανάθεση.

Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.

ΑΡΘΡΟ 4^ο : ΌΡΟΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

1. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε πέντε (5) έτη αρχόμενη από την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού.
2. Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης, και καταβάλλεται ανά εξάμηνο και στο τέλος κάθε εξαμηνίας.
3. Οι κάθε είδους κρατήσεις και τέλη επί του μισθώματος που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις επιβαρύνουν τον εκμισθωτή.
4. Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό μέχρι την 31/12/2028. Από 1/1/2029 θα αναπροσαρμόζεται με ετήσια αύξηση 3%, υπολογιζόμενο πάντοτε επί του καταβαλλομένου μισθώματος του αμέσως προηγούμενου έτους.
5. Ο μειοδότης φέρει ακέραια την ευθύνη απέναντι στον Δήμο Δίου-Ολύμπου για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους δουλεία. Ο Δήμος εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι από τα ανωτέρω δεν τηρείται, δικαιούται να απαιτήσει είτε την επιστροφή του καταβαλλόμενου ποσού, είτε στη μείωση αυτού. Επιπλέον δύναται να προβεί στη μονομερή λύση της σχετικής σύμβασης για το λόγο αυτό.
6. Το ακίνητο πρέπει να είναι σύμφωνο με τις έγγραφες διαβεβαιώσεις του μειοδότη και τα λοιπά στοιχεία, τα οποία οφείλει να προσκομίσει. Μέχρι την υπογραφή της σχετικής μισθωτικής σύμβασης και την εγκατάσταση του Δήμου, δεν δικαιούται να ενεργήσει στο χώρο καμιά απολύτως τροποποίηση ή προσθήκη ή αφαίρεση που να μεταβάλει την μορφή, χωρίς την άδεια του Δήμου, ούτε και να επιφέρει αλλοιώσεις. Τυχόν παρέμβαση χωρίς την άδεια του Δήμου συνεπάγεται την κήρυξη του ως έκπτωτου, λόγω παράβασης των όρων της διακήρυξης.

7. Αποκλείεται αξίωση του μειοδότη για αποζημίωση, λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από την Δημοτική Επιτροπή ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο και αιτία, που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής άρνησή του για προσυπογραφή συμβολαίου.

ΑΡΘΡΟ 5° : ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Ο μειοδότης οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση προς αυτόν της σχετικής με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης, να προσέλθει για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, διαφορετικά μπορεί μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου να κινηθεί δικαστική διαδικασία προάσπισης των συμφερόντων του Δήμου. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίσθηκε οριστικά. Η δημοπρασία διεξάγεται, επαναλαμβάνεται και εγκρίνεται τηρουμένων των διατάξεων του Π.Δ/τος 270/1981 και του Ν.3463/2006. Αποκλείεται στο μειοδότη η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 6° : ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ-ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

1. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να εκτελέσει με δικές του δαπάνες όλες τις εργασίες οι οποίες αφορούν εγκατάσταση-σύνδεση τηλεφώνου, ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης, τοποθέτηση πυρασφάλειας, ασφάλειας και γενικά τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται για τη λειτουργία του Παιδικού Σταθμού Λεπτοκαρυάς όπως ορίζονται από τα άρθρα της διακήρυξης (και σύμφωνα με τους όρους του πρακτικού της Επιτροπής Εκτίμησης-Καταλληλότητας).

2. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το προσφερόμενο μίσθιο κατάλληλο για χρήση κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τους όρους της σχετικής έκθεσης καταλληλότητας της Επιτροπής Εκτίμησης.

3. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να διενεργεί στο μίσθιο τις αναγκαίες επισκευές, μετά από σχετική ειδοποίηση προς αυτόν από τον Δήμο. Βαρύνεται με όλες τις αναγκαίες δαπάνες καθώς και την αποκατάσταση ζημιών ή βλαβών που οφείλονται σε τυχαία γεγονότα, ανωτέρα βία και στη συμφωνημένη ή συνήθη χρήση. Ειδικότερα σε ότι αφορά ζημιές ή βλάβες που τυχόν παρουσιάσουν οι ηλεκτρολογικές, μηχανολογικές ή υδραυλικές εγκαταστάσεις του κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν οφείλονται σε κακή χρήση από τον μισθωτή, συμφωνείται ότι ο εκμισθωτής υποχρεούται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από τη γραπτή ειδοποίησή του από το μισθωτή να τις επισκευάζει. Μετά την πάροδο των πέντε (5) ημερών, ο μισθωτής, δικαιούται να επισκευάζει τις εν λόγω βλάβες ή ζημιές με δικές του δαπάνες και να συμψηφίζει τη σχετική δαπάνη με οφειλόμενα μισθώματα, κατόπιν αποδόσεως των σχετικών παραστατικών. Το ίδιο θα γίνεται και σε περίπτωση ανάγκης επισκευής των πάγιων εγκαταστάσεων, εφόσον αυτή δεν προέρχεται από κακή χρήση. Ο μισθωτής δικαιούται να επιφέρει οποιαδήποτε προσθήκη, τροποποίηση ή μεταρρύθμιση στο μίσθιο άνευ σχετικής αδείας του εκμισθωτή με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη λειτουργία του Παιδικού Σταθμού.

4. Ο εκμισθωτής πρέπει να έχει ασφαλισμένο το οίκημα κατά του πυρός, διαφορετικά ο Δήμος, απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για τυχόν ζημιές, οι οποίες μπορούν να προξηνηθούν στο μίσθιο από εκδήλωση πυρκαγιάς

5. Ο Δήμος μπορεί να καταγγείλει αζημίως τη μίσθωση: α) χωρίς προειδοποίηση, εφόσον αποκτήσει δικό του ακίνητο που μπορεί να καλύψει την ανάγκη που εκπληρώνει

το μίσθιο, β) καταργηθεί ή ανασταλεί η λειτουργία του Παιδικού Σταθμού Λεπτοκαρυάς γ) χωρίς προειδοποίηση, αν συντρέξει σπουδαίος λόγος, που καθιστά ασύμφορη τη συνέχιση της μίσθωσης κατά την καλή πίστη, δ) σε κάθε άλλη περίπτωση, μετά από προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση προς τον εκμισθωτή τριάντα (30) ημερών τουλάχιστον πριν από τη διάλυση της μίσθωσης οπότε παύει και η κάθε υποχρέωση του Δήμου προς καταβολή μισθώματος από της αποχώρησης.

6. Ο Δήμος σε καμία περίπτωση δεν υποχρεούνται να αποζημιώσει τον εκμισθωτή για τις φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός ή ανωτέρα βία. Η έννοια της συνηθούς χρήσης επί μισθώσεως του Δήμου, είναι ευρύτερη εκείνης των κοινών μισθώσεων. Η εκτέλεση όλων των επισκευών ή διαρρυθμίσεων, που επεβλήθησαν να γίνουν σ' αυτό από την εκτιμητική επιτροπή, γίνεται επιμελείας του Δήμου και με δαπάνη του εκμισθωτή.

7. Αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο εκμισθωτής μεταβιβάσει σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης και δεν μπορεί να αποβάλει το μισθωτή μέχρι της λήξεως της μισθώσεως. Το ίδιο ισχύει για κάθε περίπτωση μεταβολής του προσώπου του εκμισθωτή (π.χ. κληρονόμοι αυτού κ.λπ.).

ΑΡΘΡΟ 7^ο : ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Η παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας συνεπάγεται: α) την κήρυξη του μειοδότη έκπτωτου των δικαιωμάτων του, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και τη λύση της σχετικής σύμβασης. β) την σε βάρος του επανάληψη της δημοπρασίας, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο. γ) την αξίωση του Δήμου αποζημίωσης για κάθε άλλη ζημιά που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, λύση σύμβασης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

ΑΡΘΡΟ 8: ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Πληροφορίες και αντίγραφα της διακήρυξης του διαγωνισμού παρέχονται όλες τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, από το Γραφείο Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Δίου-Ολύμπου (αρμόδια υπάλληλος Μαρίνα Κοσκίδου, τηλέφωνο 2352350149, e-mail: koskidoy@dion-olympus.gr).

Αντίγραφο της αναλυτικής διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας και δημοσιεύεται στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου στο Λιτόχωρο και των κατά τόπους Δ.Ε. Αν. Ολύμπου (Λεπτοκαρυά) και Δ.Ε. Δίου (Κονταριώτισσα), καθώς και στο πρόγραμμα Δι@ύγεια και στην ιστοσελίδα του Δήμου Δίου-Ολύμπου.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΓΕΡΟΛΙΟΛΙΟΣ

