Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.04.28 14:23:37 EEST
Reason:
Location: Athens

ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ **ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ**
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

15η ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
27.04.2026

Στην Αθήνα, σήμερα τη **Δευτέρα 27 του μηνός Απριλίου 2026** και ώρα **10:30** συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε συνεδρίαση **μέσω τηλεδιάσκεψης** (με τη χρήση της πλατφόρμας ZOOM), ύστερα από τη με αριθμό πρωτοκόλλου **106960/23.04.2026 (ημερομηνία γνωστοποίησης: 23.04.2026)** πρόσκληση του Προέδρου της προς τα Τακτικά και Αναπληρωματικά Μέλη, τους Δημοτικούς Συμβούλους με δικαίωμα συμμετοχής, αλλά χωρίς δικαίωμα ψήφου, καθώς και τους Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων, με την εξής σύνθεση:

Γ.Κ.ΓΙΑΝΝΑΡΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Ν.ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ (Αντιπρόεδρος)	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Ρ.Ε.ΜΠΕΗ-ΚΑΡΑΜΠΟΤΣΟΥ	» »	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Α.ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΓΙΑΝΝΗΣ	» »	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Θ.ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ	» »	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Κ.ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ	» »	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Ε.ΖΩΝΤΗΡΟΥ	» »	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Ε.ΚΟΛΛΑΤΟΣ	» »	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Το Τακτικό Μέλος κ. Ε.ΚΑΛΑΜΠΟΚΑΣ απουσίαζε δικαιολογημένα.
Δεδομένου ότι στην έναρξη της συνεδρίασης συμμετείχαν **7 Τακτικά Μέλη** και ο **Πρόεδρος**, διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία.
Στη συνεδρίαση συμμετείχαν ως εκπρόσωποι παρατάξεων μειοψηφίας, αλλά χωρίς δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 74 παρ.10 του Ν.3852/2010, οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δ.ΑΛΕΒΥΖΑΚΗ και Χ.ΒΟΥΡΔΟΥΜΠΑΣ.
Χρέη Γραμματέα εκτέλεσε ο Προϊστάμενος του Τμήματος, κ. Ορέστης Καπετανόπουλος.

ΠΡΑΞΗ 897

Πρόεδρος: Εισάγεται το **εκ της** ημερήσιας διάταξης **20ο** θέμα: Λήψη απόφασης για την **κατάρτιση των όρων** και τη **σύνταξη της διακήρυξης** της μειοδοτικής, φανερής, προφορικής δημοπρασίας για την **εννεαετή μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 Σχολικών Επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων**.

Η Δημοτική Επιτροπή έλαβε υπόψη της:

1. Τη με αριθμό **116/26.02.2026** (ΑΔΑ:ΨΥΧ6Ω6Μ-Μ3Β) **απόφαση** του **Δημοτικού Συμβουλίου**, με την οποία εγκρίθηκε: α) η διενέργεια της δημοπρασίας και β) η δημοσίευση περίληψης της διακήρυξης του διαγωνισμού στον τύπο.
2. Το με **ΑΠ:106917/23.04.2026** εισηγητικό έγγραφο της **Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας, Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων**.
3. Τον σχετικό φάκελο.
4. Τη μεταξύ των μελών της συζήτηση σύμφωνα με τα πρακτικά.

5. Τις διατάξεις των άρθρων 63, 72, 73, 74, 74Α και 75 του Ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν και τη με αριθμό 303/30971/02.04.2024 (ΑΔΑ:Ψ2ΞΝ46ΜΤΛ6-Χ03) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Καταρτίζει τους **όρους** και **συντάσσει** την προσαρτώμενη **διακήρυξη** της μειοδοτικής, φανερής, προφορικής δημοπρασίας για την **εννεαετή μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 Σχολικών Επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων**.

Το προσάρτημα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας πράξης.

Η καθ' ύλην αρμόδια Διεύθυνση εξουσιοδοτείται όπως προβεί σε κάθε τυχόν περαιτέρω ενέργεια επί σκοπώ υλοποίησης του εν θέματι αντικειμένου.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	**ΤΑ ΜΕΛΗ**
Γ.Κ.ΓΙΑΝΝΑΡΟΣ	**Ν.ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ Ρ.Ε.ΜΠΕΗ-ΚΑΡΑΜΠΟΤΣΟΥ** **Α.ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΓΙΑΝΝΗΣ** **Θ.ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Κ.ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ** **Ε.ΖΩΝΤΗΡΟΥ Ε.ΚΟΛΛΑΤΟΣ**

ΘΕΜΑ: Μειοδοτική, Φανερή, Προφορική Δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΓΟΡΩΝ, ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η Δ Η Μ Ο Π Ρ Α Σ Ι Α Σ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΈΧΟΝΤΑΣ ΥΠ΄ ΌΨΙΝ:

- Το Π.Δ. **270/81** «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι΄ εκποίησιν ή εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», που βάσει του τελευταίου άρθρου οι διατάξεις του ισχύουν αναλόγως και επί μισθώσεως ακινήτων.
- Το Ν.**3130/2003** «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».
- Το άρθρο 194 του νόμου **3463/06** (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων).
- Τα άρθρα 62, 72, 73και 74 του νόμου **3852/10** (Πρόγραμμα Καλλικράτης) όπως τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 9 (αρμοδιότητες Οικονομικής Επιτροπής) και 26 (συγκρότηση Δημοτικής Επιτροπής) του νόμου **5056/2023**
- Το **Ν.4555/2018** ΦΕΚ 133/Α/19/7/2018 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι]»
- Την Α.Δ.Σ. με αριθμό 660 που αφορά έγκριση για την τροποποίηση της υπ' αριθμ. 3/15-01-2025 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου ως προς την αντικατάσταση Μελών Εκτιμητικής Επιτροπής του Ν.3463/2006 (άρθρο 186 παρ. 5) και του Π.Δ. 270/1981 (άρθρο 7)»
- Την Α.Δ.Σ. 830/22-12-2025 περί ορισμού μελών της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμών.
- Την αριθ. 116/2026 Α.Δ.Σ. περί εγκρίσεως διενέργειας της Δημοπρασίας και δημοσίευσης της διακήρυξης.
- Το με Α.Π 37564-10/02/2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης.
- Το Α.Π 93080/07-04-2026 έγγραφο την Διεύθυνσης Κτιριακών Υποδομών με συνημμένες τις Τεχνικές Προδιαγραφές και Η/Μ Εγκαταστάσεις & Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού.

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Τη διενέργεια Μειοδοτικής, φανερής, προφορικής δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΦΑΚΈΛΩΝ	ΑΠΌ**.....**ΕΩΣ **..... - ** ΏΡΑ**: 13.00**	

Οι διαδικασίες του διαγωνισμού θα ολοκληρωθούν σε **δύο** στάδια:

- ΣΤΑΔΙΟ Α: ΑΠΟ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΕΩΣ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΦΑΚΕΛΩΝ
- ΣΤΑΔΙΟ Β: ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΊΕΣ	:	Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ – Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων
ΤΗΛΈΦΩΝΟ	:	2144117101
Δ/ΝΣΗ ΗΛ. ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΊΟΥ	:	t.ag.ap.misthoseon@athens.gr

ΣΤΑΔΙΟ Α: **ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ**

Στο **Α Στάδιο** -το οποίο εκτείνεται **από τη δημοσίευση έως την διενέργεια της δημοπρασίας**- περιγράφονται όλα τα στοιχεία που χρειάζεται να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι προκειμένου να καταρτίσουν και να υποβάλουν προσφορά.

Εφεξής οι όροι «προσφορά» και «φάκελος» θα αναφέρονται στο σύνολο των στοιχείων και εγγράφων που πρέπει να κατατεθούν από τους ενδιαφερόμενους και θα περιλαμβάνουν τα δικαιολογητικά συμμετοχής, τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και γενικώς οτιδήποτε απαιτείται από την παρούσα διακήρυξη.

Α1. **ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι είναι εννέα (9)έτη, αρχόμενη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και δύναται να παραταθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Κάθε τροποποίηση των όρων της μίσθωσης όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση τη μισθώσεως θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως . Οι βασικοί όροι της μίσθωσης αναφέρονται στα **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ** που ακολουθούν και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

Α2. **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙ**

ΝΗΤΟΥ

<u>ΤΕΧΝΙΚΆ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>

- Το κτίριο θα πρέπει να είναι συνδεδεμένο με τα δίκτυα
- Το κτίριο μπορεί να εκτείνεται σε 1 ή περισσότερα επίπεδα. Αν το κτίριο είναι υπερυψωμένο από τη στάθμη εδάφους, θα πρέπει να διαθέτει διαμορφωμένη ράμπα για να είναι δυνατή η φορτοεκφόρτωση των αρχειακών εγγράφων.
- Θα πρέπει να εξασφαλίζεται η ψύξη/θέρμανση όλων των γραφειακών χώρων καθώς και η δομημένη καλωδίωση στους γραφειακούς χώρους για την λειτουργία του ηλεκτρονικού εξοπλισμού του αρχείου (15 ηλεκτρονικοί υπολογιστές, 5 scanners, 5 εκτυπωτές, τηλεφωνικό δίκτυο κατά προσέγγιση).
- Συνθήκες ασφάλειας και άνεσης, οπτικής, ακουστικής, κλιματικής επιβάλλεται να εξασφαλίζονται. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, άμεσο ή έμμεσο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται για κύρια χρήση 2,40 ή 2,65 μ. και για βοηθητική χρήση 2,20 μ.
- Το υλικό των δαπέδων πρέπει να είναι λείο και αντιολισθηρό.
- Για λόγους ασφάλειας του κτιρίου τα ανοίγματα,τουλάχιστον του ισογείου,θα πρέπει να έχουν ρολά ή / και γενικά μηχανισμούς ασφαλείας.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο θα έχει συνολική επιφάνεια 600τ.μ. με 800τ.μ. σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο με αριθμό Πρωτοκόλλου 257192 – 17/10/2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης και θα εκτείνεται σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Από την συνολική επιφάνεια του ακινήτου, περίπου 100τ.μ. θα χρησιμοποιούνται ως γραφεία για το προσωπικό (10 άτομα περίπου). Επίσης απαιτούνται χώροι υγιεινής των εργαζομένων κατ' ελάχιστον 8 τ.μ. ενώ ο υπόλοιπος χώρος θα είναι ο χώρος αποθήκευσης και διαχείρισης του αρχείου.

Στο **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2** προσδιορίζεται, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης που πρέπει να προσκομισθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης.
Στο **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3** ακολουθεί η τεχνική περιγραφή του ακινήτου.

Α3. **ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΙΣΧΥΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ**
Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να συμπληρώσουν και να καταθέσουν την «**ΑΊΤΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΉΣ**» που περιλαμβάνεται στην παρούσα διακήρυξη (**σελ. 6**). Η αίτηση θα απευθύνεται προς το Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων της Δ/νσης Δημοτικής Περιουσίας και θα συνοδεύεται από **σφραγισμένο φάκελο** με (Α4 δικαιολογητικά συμμετοχής) εμπεριέχοντα όσα αναφέρονται παρακάτω.

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΉ ΗΜΕΡΟΜΗΝΊΑ ΚΑΤΆΘΕΣΗΣ: ..... & ΏΡΑ: **13.00΄.**

ΤΡΌΠΟΣ ΚΑΤΆΘΕΣΗΣ:

1. **Κατάθεση** στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αθηναίων (Πατησίων 159 - **5ος όροφος** - Τ.Κ. 11252)
2. **Αποστολή ταχυδρομικώς** με αποδεικτικό επίδοσης στο Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων της Δ/νσης Δημοτικής Περιουσίας Πατησίων 159 - **4ος όροφος** - Τ.Κ. 111252).
   Στον **φάκελο** υποχρεωτικά πρέπει να αναγράφονται τα εξής στοιχεία:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ
ΠΡΟΣ ΤΗ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ –ΤΜΗΜΑ ΑΓΟΡΩΝ, ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Διαγωνισμός Μίσθωσης Ακινήτου με Μειοδοτική,Φανερή, Προφορική,Δημοπρασία για την μίσθωση ακινήτου για τις για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων

ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Οι προσφορές πρέπει να είναι πλήρεις και σαφείς. Προσφορές υπό αίρεση ή επιφύλαξη απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
Οι προσφέροντες δεν δικαιούνται αποζημίωση για δαπάνες σχετικές με την υποβολή των φακέλων προσφοράς.
Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ζητήσουν εγγράφως από την Αναθέτουσα Αρχή πληροφορίες ή διευκρινίσεις για το περιεχόμενο της διακήρυξης, -μέχρι και οκτώ -8- ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών- οι οποίες δίνονται εντός πέντε -5- ημερών. Κανένας υποψήφιος δεν μπορεί να επικαλεστεί προφορικές απαντήσεις εκ μέρους της Αναθέτουσας Αρχής. Οι προσφορές ισχύουν και δεσμεύουν τους συμμετέχοντες για εκατόν είκοσι -120- ημέρες από την ημερομηνία υποβολής τους. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται με την συγκατάθεση του συμμετέχοντος.

ΠΡΟΣ ΤΗ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΉΜΑ ΑΓΟΡΩΝ, ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Α Ι Τ Η Σ Η Σ Υ Μ Μ Ε Τ Ο Χ Η Σ

Μειοδοτική,φανερή, προφορική,δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΩΝ

1. ΟΝΟΜΑΤΕΠΏΝΥΜΟ / ΕΠΩΝΥΜΊΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΟΣ:_____

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ :_____

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: _____ E-MAIL:_____

ΟΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΊΑΣ:_____ Τ.Κ. : _____

ΙΔΙΟΤΗΤΑ: _____

2. ΟΝΟΜΑΤΕΠΏΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΊΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΟΣ:

_____

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ :_____

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: _____ EMAIL:_____

ΟΔΟΣΚΑΤΟΙΚΊΑΣ:_____Τ.Κ. :_____

ΙΔΙΟΤΗΤΑ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΔΟΣ: _____ **ΑΡΙΘΜΟΣ** : _____ **Τ.Κ. :** _____

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΣΤΑΣΗ Μ.Μ.Μ.:_____

ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ	
ΟΡΟΦΟΣ	**Τ.Μ.**

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ	▪ Το τηλέφωνο και το email μπορούν να είναι είτε του ιδιοκτήτη, είτε του εκπροσώπου. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα στοιχεία που θα δοθούν θα πρέπει να είναι έγκυρες οδοί επικοινωνίας. ▪ Στο πεδίο «Ιδιότητα» δηλώνεται εάν ο ενδιαφερόμενος είναι κύριος, επικαρπωτής, συνιδιοκτήτης κ.λπ. ▪ Εάν υπάρχουν **συνιδιοκτήτες** συμπληρώνουν τα στοιχεία τους (βάσει των ανωτέρω) στην ομάδα 2.

- Ο Ι Α Ι Τ Ο Υ Ν Τ Ε Σ -

Α4. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Στον διαγωνισμό γίνονται δεκτά φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι **ΚΥΡΙΟΙ** ή **ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΕΣ** ακινήτων, καθώς και **ΚΑΤΟΧΟΙ** βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) με τις προϋποθέσεις του άρθρου 2.2 (τίτλοι ιδιοκτησίας ακινήτου) της παρούσης.

Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό κάθε ενδιαφερόμενος πρέπει να καταθέσει **Αίτηση Συμμετοχής** συμπληρώνοντας τη φόρμα της σελίδας **6**.

Την Αίτηση Συμμετοχής πρέπει να συνοδεύει **φάκελος** στον οποίο **υποχρεωτικά** θα περιλαμβάνονται τα εξής:

1	**Εκπροσώπηση**

ΑΜΕΣΗ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

▪ **Α.Ε.**	Εκπροσωπούνται από μέλος του Διοικητικού τους Συμβουλίου στο οποίο έχει παραχωρηθεί σχετικό δικαίωμα. Προσκομίζεται επικυρωμένο αντίγραφο του **Καταστατικού** της εταιρείας (δημοσιευμένο στο ΦΕΚ) και πιστοποιητικό περί μη τροποποίησής του.
▪ **Ε.Π.Ε. - Ο.Ε. - Ε.Ε. - ΙΔΙΩΤΙΚΈΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΈΣ ΕΤΑΙΡΕΊΕΣ**	Εκπροσωπούνται από τον Διαχειριστή τους (προσκομίζοντας επικυρωμένο αντίγραφο του Καταστατικού) ή από άλλο νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο (από τον έχοντα την διαχείριση και το δικαίωμα εξουσιοδότησης βάσει καταστατικού).
▪ **ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΊΕΣ Ή ΕΝΏΣΕΙΣ ΠΡΟΣΏΠΩΝ**	Οι προσφορές κατατίθενται από όλα τα μέρη ή από κοινό εκπρόσωπο διορισμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή εξουσιοδότηση.

ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟ

▪ **ΦΥΣΙΚΆ ΠΡΌΣΩΠΑ Ή ΑΤΟΜΙΚΈΣ ΕΠΙΧ/ΣΕΙΣ:**	**Εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο** προς το τρίτο πρόσωπο. Εάν ο διαγωνιζόμενος δεν είναι κάτοικος Αθηνών, μπορεί με δήλωσή του που θα καταχωρηθεί στα πρακτικά, να διορίζει στην Αθήνα πληρεξούσιο και αντίκλητο προς τον οποίο θα γίνεται κάθε συναφής προς την δημοπρασία κοινοποίηση από τον Δήμο.
▪ **ΝΟΜΙΚΆ ΠΡΌΣΩΠΑ**:	**Εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο** του εκπροσώπου της εταιρείας προς το τρίτο πρόσωπο (βλ. και ανωτέρω «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ Ή ΕΝΏΣΕΙΣ ΠΡΟΣΏΠΩΝ). Στην περίπτωση των Α.Ε. τρίτος μπορεί να ορίζεται εκπρόσωπος **και** με απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας.

ΓΙΑ ΌΛΑ ΤΑ ΝΟΜΙΚΆ ΠΡΌΣΩΠΑ ΚΑΤΑΤΊΘΕΤΑΙ:

α) το ως άνω καταστατικό ή (για τις Α.Ε.) πρακτικό του Δ.Σ. από το

οποίο ορίζεται ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας ο οποίος θα υπογράψει την εξουσιοδότηση ή το συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

β) το πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης του καταστατικού ή οι τυχόν τροποποιήσεις αυτού.

γ) πιστοποιητικό Γ.Ε.Μ.Η. από το οποίο αποδεικνύεται η νομιμοποίηση και η εκπροσώπηση της εταιρείας.

δ) πιστοποιητικό μεταβολών ΓΕΜΗ.

ε) αναλυτικό πιστοποιητικό εκπροσώπησης ΓΕΜΗ.

στ) κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρίας.

ζ) σε περίπτωση αλλοδαπής εταιρίας, βεβαίωση από το Κεντρικό Μητρώο Πραγματικών Δικαιούχων των αρθρων 20 και 21 ν.4557/2018

2	**Τίτλοι ιδιοκτησίας** του ακινήτου.

1. **Συμβόλαιο** αγοράς, δωρεάς, γονικής παροχής κ.λπ.
2. Αντίγραφο **Κτηματολογικού Φύλλου και Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος**.
3. Πιστοποιητικό καταχώρησης εγγραπτέας πράξης και πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων**.**
   Εάν ο προσφέρων είναι κάτοχος του ακινήτου δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης –**leasing-**, με την προσφορά του πρέπει να προσκομίσει **υπεύθυνη δήλωση** του **κυρίου** του ακινήτου στην οποία θα δηλώνεται:

i. Η συναίνεσή του στην εκμίσθωση του ακινήτου

ii. Ότι θα προσέλθει για την συνυπογραφή της σύμβασης.

iii. Ότι σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης θα υπεισέλθει ως εκμισθωτής στη σύμβαση με τον Δήμο για την υπόλοιπη διάρκεια αυτής με τους ίδιους όρους.

3	Αντίγραφο **στελέχους οικοδομικής αδείας** του ακινήτου, θεωρημένο από μηχανικό.

4	Αντίγραφο **κάτοψης των προσφερομένων χώρων**, θεωρημένο από μηχανικό.

Οι παρακάτω **υπεύθυνες δηλώσεις** πρέπει να κατατεθούν πρωτότυπες με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος.

5.	Υπεύθυνη δήλωση:

I. Ότι **δεν έχει αποκλειστεί η συμμετοχή** του προσφέροντος (της επιχείρησης ή του φυσικού προσώπου) από διαγωνισμούς του Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α.

II. Ότι το ακίνητο είναι κενό και ελεύθερο βαρών, διεκδικήσεων και κατασχέσεων, πλην της περίπτωσης ύπαρξης προσημείωσης υποθήκης ή υποθήκης.
Στην περίπτωση που υφίσταται προσημείωση υποθήκης ή υποθήκη σε βάρος του μισθίου, ο εκμισθωτής οφείλει, εντός τριάντα (30) ημερών από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, όπως προβεί στην καταχώριση αυτής στο κτηματολογικό φύλλο του μισθίου ακινήτου, με αποκλειστικά δική του δαπάνη, και να προσκομίσει, εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος, αντίγραφο της αίτησης και του αποδεικτικού εξόφλησης του σχετικού τέλους, όπως θα προκύπτει από το εκδοθησόμενο έντυπο τελών του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς και του αποδεικτικού κατάθεσης της αίτησης καταχώρισης στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Σε αντίθετη περίπτωση, η σχετική καταχώριση της σύμβασης μίσθωσης θα διενεργηθεί από τον Δήμο Αθηναίων, η δε δαπάνη καταχώρισης της σύμβασης μίσθωσης στο κτηματολογικό φύλλο θα παρακρατηθεί από το μίσθωμα, ο δε εκμισθωτής παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από οποιοδήποτε δικαίωμα ή αξίωση σε σχέση με την ανωτέρω παρακράτηση του εν λόγω ποσού από το μίσθωμα, η οποία καθίσταται απρόσβλητη, ο δε εκμισθωτής δεν δύναται να αιτηθεί την αποβολή του μισθωτή Δήμου Αθηναίων από το μίσθιο εκ του λόγου αυτού.

Με τις **υπεύθυνες δηλώσεις** που ακολουθούν ο προσφέρων θα δεσμεύεται, **στην περίπτωση που ανακηρυχθεί μειοδότης**, για την **προσκόμιση** των παρακάτω αντιστοίχων **πιστοποιητικών**

6.	Υπεύθυνη δήλωση ότι, ως **μειοδότης**: Θα προβεί στις απαραίτητες εργασίες με δική του δαπάνη, ούτως ώστε κατά την παράδοσή του το ακίνητο να ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις της διακήρυξης σύμφωνα με το **Προσάρτημα 3**. Στην υπεύθυνη δήλωση θα συμπεριλαμβάνεται, ως προσάρτημα αυτής, Μελέτη προσαρμογής του κτιρίου στους όρους της διακήρυξης με αντίστοιχο Πίνακα χώρων.
7.	I. Υπεύθυνη δήλωση ότι **δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** (ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους) και ότι ως μειοδότης θα προσκομίσει: II. Βεβαίωση Μηχανικού **ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους καθώς και τα σχετικά πιστοποιητικά τακτοποίησης. III. Δήλωση τακτοποίησης του ν. 4495/2017.
8.	Υπεύθυνη δήλωση ότι ως **μειοδότης**, πριν την υπογραφή της σύμβασης θα

	προσκομίσει:

i. Αντίγραφο **ασφαλιστηρίου** συμβολαίου κατά **πυρκαγιάς** και αστικής ευθύνης από μετάδοση πυρκαγιάς

ii. Υπεύθυνη δήλωση αδειούχου **Ηλεκτρολόγου Εγκαταστάτη**

iii. **Πυροπροστασία του κτιρίου βάσει των διατάξεων της αριθμ. 13/2021 Πυροσβεστικής διάταξης (ΦΕΚ 5519 τ.Β΄/29.11.2021) όπως ισχύει.**

iv. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης τουλάχιστον Β' κατηγορίας

v. Έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας του μισθίου ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4495/2017 όπως ισχύει και ιδίως στα άρθρα 55 και επόμενα αυτού

vi. **Ασφαλιστική** ενημερότητα

vii. **Φορολογική** ενημερότητα

viii. **Βεβαίωση της Ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου Αθηναίων ότι δεν οφείλει ή έχει υπαχθεί σε ρύθμιση και ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του.**

Για τα Νομικά πρόσωπα:

Η βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας περί μη οφειλής στο Δήμο Αθηναίων απαιτείται να εξασφαλίζει και τη μη ύπαρξη οφειλής και για το νόμιμο εκπρόσωπο .

9.	Υπεύθυνη δήλωση ότι ως μειοδότης, **θα προσκομίσει** τα αντίστοιχα δικαιολογητικά και ότι οι Ατομικές Επιχειρήσεις και τα Νομικά Πρόσωπα **θα προσκομίσουν αντίστοιχα :**

ΑΤΟΜΙΚΈΣ ΕΠΙΧΕΙΡΉΣΕΙΣ **ΑΤΟΜΙΚΈΣ ΕΠΙΧΕΙΡΉΣΕΙΣ - ΝΟΜΙΚΆ ΠΡΌΣΩΠΑ**

Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας του αρμόδιου Πρωτοδικείου.
Για πιστοποιητικά που δεν εκδίδονται πρέπει να προσκομισθεί **Ένορκη Βεβαίωση**.
Τα πιστοποιητικά θα πρέπει να είναι έκδοσης του τελευταίου **τριμήνου** πριν την κατάθεση.

10.	Υπεύθυνη δήλωση:

ΝΟΜΙΚΆ ΠΡΌΣΩΠΑ

α) Έλαβαν γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχονται ανεπιφύλακτα.

β) Δεν έχουν κηρυχτεί έκπτωτοι από τον δήμο Αθηναίων, το Ελληνικό Δημόσιο ή άλλο Ο.Τ.Α.

γ) Δεν έχουν καταδικασθεί για αδικήματα όπως αυτά που προκύπτουν από τις διατάξεις του άρθρου 73 του νόμου 4412/2016 σχετικά με την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, καθώς και για τα αδικήματα που προβλέπονται στο άρθρο 45 παρ. 1 της οδηγίας 2004/18 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και ότι θα προσκομίσουν, ως μειοδότες, **Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου**, έκδοσης τελευταίου **τριμήνου** πριν την κατάθεση, που θα αποδεικνύει τα ανωτέρω.

Η υπεύθυνη δήλωση θα προσκομίζεται από:

- *Διαχειριστές των Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε.*
- *Διευθύνοντα Σύμβουλο των Α.Ε.*
- *Πρόεδρο του Δ.Σ. σε περίπτωση συνεταιρισμού*
- *Φυσικά Προσωπαπου ασκούν διοίκηση σε κάθε άλλη περίπτωση*

Όλα τα αντίστοιχα προσωπα αλλοδαπών επιχειρήσεων κατά το δίκαιο της χώρας τους.

ΠΟΙΝΙΚΌ ΜΗΤΡΏΟ ΓΙΑ ΤΑ ΝΟΜΙΚΆ ΠΡΌΣΩΠΑ ΠΡΟΣΚΟΜΊΖΕΤΑΙ ΓΙΑ:

- Διαχειριστές των Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε.
- Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο των Α.Ε.
- Πρόεδρο του Δ.Σ. σε περίπτωση συνεταιρισμού
- Νόμιμο εκπρόσωπο Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας
- Φυσικά Πρόσωπα που ασκούν διοίκηση σε κάθε άλλη περίπτωση
- Όλα τα αντίστοιχα πρόσωπα αλλοδαπών επιχειρήσεων κατά το δίκαιο της χώρας τους.

11.	Συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από τον ενδιαφερόμενο το προσάρτημα 4 της παρούσας με τα στοιχεία για την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας, καταθέτοντας ταυτόχρονα αυτοτελώς υπεύθυνη δήλωση περί ανεπιφυλάκτου αποδοχής των όρων διακήρυξης της δημοπρασίας.

12.	Υπεύθυνη δήλωση ΕΓΓΥΗΤΗ

- Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 α) περί αποδοχής των όρων διακήρυξης (έλαβα γνώση και δέχομαι πλήρως κι ανεπιφύλακτα τους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας) και β) δεν έχει κηρυχτεί έκπτωτος από τον δήμο Αθηναίων, το Ελληνικό Δημόσιο ή άλλο Ο.Τ.Α και γ) δεν έχει καταδικασθεί για αδικήματα όπως αυτά που προκύπτουν από τις διατάξεις του άρθρου 73 του νόμου 4412/2016.
- Ο εγγυητής οφείλει να είναι αξιόχρεος, γεγονός το οποίο αποδεικνύεται προσκομίζοντας τα εξής έγγραφα:
  α) Ασφαλιστική ενημερότητα
  β) Φορολογική ενημερότητα
  γ) Βεβαίωση της Ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου Αθηναίων ότι δεν οφείλει ή έχει υπαχθεί σε ρύθμιση και ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του.

  Ο εγγυητής αυτός θα είναι αλληλέγγυος και εις ολόκληρον υπεύθυνος μαζί με τον εκμισθωτή για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως, παραιτούμενος του ευεργετήματος της διαιρέσεως και διζήσεως.

  Κάθε έλλειψη ή ανακρίβεια δικαιολογητικών, που θα διαπιστωθεί μετά από τον έλεγχο, θα συνεπάγεται τον αποκλεισμό του συμμετέχοντος.

Α5. **ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ**

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί σύμφωνα με το άρθρα 4 παρ.2 του Π.Δ. 270/1981.
Τα έξοδα της διακήρυξης θα βαρύνουν τον μειοδότη – εκμισθωτή.
Ο εκμισθωτής βαρύνεται με τα έξοδα της δημοσίευσης του διαγωνισμού αυτού, αρχικού και επαναληπτικού. **Οι αποδείξεις καταβολής τούτων προσκομίζονται κατά την υπογραφή της σύμβασης**.

Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ ΣΥΝΕΠΑΓΕΤΑΙ ΤΗΝ ΑΝΕΠΙΦΥΛΑΚΤΗ ΑΠΟΔΟΧΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ.

Α6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Αφού παρέλθει η προθεσμία κατάθεσης των προσφορών, οι φάκελοι περιέρχονται στην αρμοδιότητα της **Εκτιμητικής Επιτροπής** του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, προκειμένου η τελευταία να προβεί στην αξιολόγησή τους. Η αξιολόγηση θα διεξαχθεί ως εξής:

I. **ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ**

Μετά την κατάθεση των προσφορών η Εκτιμητική Επιτροπή προβαίνει στον έλεγχο των δικαιολογητικών, των τυπικών/τεχνικών στοιχείων και γενικά της πληρότητας και εγκυρότητας του φακέλου βάσει των απαιτήσεων της παρούσας διακήρυξης.

Σε περίπτωση ελλείψεων ή ασαφειών στους φακέλους τεχνικής προσφοράς η Επιτροπή **δύναται να ζητήσει συμπληρωματικά έγγραφα** και οποιασδήποτε μορφής διευκρινίσεις τις οποίες ο συμμετέχων υποχρεούται να παράσχει εντός τεσσάρων **-4-** εργάσιμων ημερών από τη σχετική ειδοποίηση.

Σημειώνεται ότι η καθ' οιονδήποτε τρόπο συμπλήρωση των αρχικών φακέλων δεν αποτελεί δικαίωμα των συμμετεχόντων, αλλά δυνατότητα που η Εκτιμητική Επιτροπή μπορεί κατά την κρίση της να ενεργοποιεί. Άλλως, **φάκελοι συμμετοχής που παρουσιάζουν οποιαδήποτε απόκλιση από τα οριζόμενα στην παρούσα διακήρυξη απορρίπτονται ως απαράδεκτοι**, γεγονός που συνεπάγεται τον αποκλεισμό του μετέχοντος από την διαγωνιστική διαδικασία.

II. **ΕΠΙΤΟΠΙΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Η Εκτιμητική Επιτροπή προβαίνει στην αξιολόγηση των προσφερόμενων ακινήτων διεξάγοντας επιτόπιο έλεγχο.

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να εκπροσωπείται από τρίτο κατά την επίσκεψη της Επιτροπής.

III. **ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ**

Η Εκτιμητική Επιτροπή αφού προσμετρήσει όλα τα απαραίτητα στοιχεία ανά συμμετοχή θα συντάξει Έκθεση **Εκτίμησης Καταλληλότητας** και **Αξίας** στην οποία θα αποφαίνεται για:

α) την **ανταπόκριση** του φακέλου προσφοράς και του ακινήτου στις απαιτήσεις της διακήρυξης
β) την **καταλληλότητα** ή μη του ακινήτου ως προς τη ζητούμενη **χρήση.**
γ) τις απαραίτητες **εργασίες** που πρέπει να γίνουν στο ακίνητο, σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης προκειμένου να παραληφθεί.

δ) την **μελέτη** για την διαμόρφωση του κτιρίου, εάν αυτό χρίζει εκτεταμένης διαμόρφωσης προκειμένου να καταστεί κατάλληλο για το σκοπό της παρούσας διακήρυξης και σύμφωνο με την τεχνική μελέτη αυτής.

ε) το εκτιμώμενο ύψος μηνιαίου **μισθώματος,** ανά τ.μ. στεγασμένου και αύλειου χώρου, το οποίο θα συνιστά την τιμή βάσης επί της οποίας ο προσφέρων θα μειοδοτήσει.

Η Έκθεση αποστέλλεται στο Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων με μέριμνα του οποίου θα κοινοποιηθεί σε όλους τους συμμετέχοντες [Π.Δ. 270/81 άρθρο 5 πργ. 4 Α'] και θα διαβιβαστεί στην Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού.

ΣΤΑΔΙΟ Β: **ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ**

Β1. **ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ**

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμών, ορίζει την ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλών επί αποδείξει να λάβουν μέρος σε αυτή μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα εκρίθησαν κατάλληλα κατά την αξιολόγηση [Π.Δ. 270/81 άρθρο 5 περ. Β΄]. Η απόφαση της Επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, ως μη πληρούντος τους όρους της παρούσης, αναγράφεται στα πρακτικά.
Η **μειοδοτική** δημοπρασία θα γίνει **φανερή** και **προφορική** ενώπιον της παραπάνω Επιτροπής σε δημόσια συνεδρίαση.
Οι διαγωνιζόμενοι, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα, οφείλουν να συμμετάσχουν στην προφορική δημοπρασία μετά των εγγυητών τους.
Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στα **πρακτικά.**
Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη, η δε υποχρέωση μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως στον επόμενο και δεσμεύει τον τελευταίο.
Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει προς την Επιτροπή πριν την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, άλλως θεωρείται ότι μετέχει «δι' ίδιον αυτού λογαριασμόν».

Οι συμμετέχοντες στην δημοπρασία μπορούν να υποβάλουν γραπτώς **ενστάσεις** κατά της διαδικασίας. Η Επιτροπή διενέργειας γνωμοδοτεί γι' αυτές προς την Δημοτική Επιτροπή.

Β2. **ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ**

Επί των **ενστάσεων** και των **πρακτικών** της δημοπρασίας αποφασίζει η **Δημοτική Επιτροπή**.

[Οι σχετικές αποφάσεις των παραπάνω οργάνων, αν και είναι άμεσα εκτελεστές, τελούν υπό την αίρεση **εγκρίσεώς** τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 225 του Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης), από την Αυτοτελή Υπηρεσία Εποπτείας Ο.Τ.Α., μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριάντα -30- ημερών από την περιέλευσή τους σε αυτήν, η οποία και αποφαίνεται για τη νομιμότητά τους. Για τις αποφάσεις που λαμβάνονται από τα συλλογικά όργανα των ΟΤΑ α' και β' βαθμού, οι κατά την παρ. 3 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010 ειδικές πράξεις εκδίδονται εντός τριάντα (30) ημερών από την περιέλευσή τους στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας της ανωτέρω Υπηρεσίας ο έλεγχος νομιμότητας των πράξεων αυτών ασκείται από τον Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και τις

ειδικές επιτροπές του άρθρου 152 του Ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 238 του Ν. 3852/2010 όπως ισχύει].

Ο Δήμος δεν φέρει ευθύνη εάν δεν εγκριθούν τα πρακτικά, ο δε μειοδότης δεν δικαιούται αποζημίωσης εξ αυτού του λόγου.

Β3 ΕΠΑΝΆΛΗΨΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΊΑΣ

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιασθεί ενδιαφερόμενος – μειοδότης ή αν όλες οι προσφορές κριθούν ακατάλληλες από την αρμόδια επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας ακινήτων.
Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Δημοτική επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή από αρμόδια διοικητική αρχή λόγω σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας.

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης με τον εγγυητή του αρνηθούν να υπογράψουν το πρακτικό ή επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός με το εγγυητή του εμπροθέσμως για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης. Στην περίπτωση αυτή η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, αναφερόμενη στους όρους της πρώτης διακήρυξης.

Β4 ΠΡΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΉΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Ο μειοδότης υποχρεούται εντός **σαράντα -40-** ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία περιήλθε σε γνώση του γραπτή ανακοίνωση της Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Αθηναίων σχετικά με το αποτέλεσμα της δημοπρασίας:

1. Να **παραδώσει** εμπεριστατωμένη μελέτη όπου θα περιλαμβάνονται λεπτομερώς οι εργασίες και το σύνολο των τεχνικών παρεμβάσεων που απαιτούνται, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης -το οποίο σε καμία περίπτωση δεν δύναται να υπερβαίνει το χρονικό διάστημα των τριών (3) μηνών- και τα παραδοτέα που πρέπει να παραδίδονται ανά μήνα στην Υπηρεσία μέχρι την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, για την περίπτωση που το κτίριο χρίζει μεγάλου πλήθους τεχνικών παρεμβάσεων και σε προθεσμία **δέκα -10-** ημερολογιακών ημερών από την παράδοση του τελευταίου παραδοτέου θα ακολουθήσει η υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης αφού προηγούμενα υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και η παράδοση-παραλαβή του κτιρίου.

2. Να **παραδώσει** το ακίνητο στον Διευθυντή ή/και Προϊστάμενο της υπό στέγαση Υπηρεσίας έτοιμο προς χρήση βάσει των συμφωνηθέντων, σε περίπτωση που το κτίριο χρίζει περιορισμένων τεχνικών παρεμβάσεων, να προσυπογράφει το σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής του υπαλλήλου της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου και να προσέλθει μετά του εγγυητή του, για την **υπογραφή** του μισθωτηρίου συμβολαίου, έχοντας προσκομίσει τουλάχιστον **δέκα -10-** ημέρες πριν τα ζητούμενα από την παρούσα διακήρυξη πιστοποιητικά (για την προσκόμιση των οποίων είχαν κατατεθεί υπεύθυνες δηλώσεις κατά το στάδιο Α4 της παρούσας).

Σε περίπτωση μη τήρησης των ανωτέρω εκ μέρους του εκμισθωτή:

ο Δήμος μπορεί να θεωρήσει την πάροδο των ανωτέρω αναφερόμενων στην παράγραφο Β4 χρονικών διαστημάτων, αιτία για **υπαναχώρηση** και **εκ νέου μίσθωση** αναλόγου ακινήτου με **καταλογισμό** στον αρχικό μειοδότη της τυχόν επί πλέον διαφοράς του μισθώματος μέχρι λήξεως του χρόνου μισθώσεως. Το καταλογιζόμενο ποσόν βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά την διαδικασία εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.
Οι συνέπειες της μη εμπρόθεσμης παράδοσης **δεν** επέρχονται σε περίπτωση καθυστέρησης που οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου, ανωτέρα βία ή απρόβλεπτο γεγονός.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. **ΔΙΑΡΚΕΙΑ**

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι είναι εννέα (9)έτη, αρχόμενη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και δύναται να παραταθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Κάθε τροποποίηση των όρων της μίσθωσης όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση τη μισθώσεως θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως

2. **ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ**

Το μίσθωμα υπόκειται στις κρατήσεις που βαρύνουν τον εκμισθωτή, όπως κάθε φορά ισχύουν.

3. **ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Το μηνιαίο μίσθωμα για το πρώτο έτος της μίσθωσης ορίζεται στο ποσό της κατακύρωσης του διαγωνισμού. Το μίσθωμα συμφωνείται να παραμείνει **σταθερό** για μία **πενταετία**, εκτός εάν νέος Νόμος ορίσει άλλως. Για τα επόμενα έτη της μίσθωσης, το εκάστοτε ισχύον μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται όπως αυτό ανακοινώνεται από την **ΕΛΣΤΑΤ,** εκτός εάν νεώτερη νομοθετική ρύθμιση ορίσει άλλως. Σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής της μέσης ετήσιας τιμής δείκτη τιμών καταναλωτή, το ισχύον μηνιαίο μίσθωμα θα παραμένει σταθερό.

4. **ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Η πληρωμή του μισθώματος, που αρχίζει από την παράδοση της χρήσης του μισθίου, ενεργείται κατά μήνα και στο τέλος αυτού.

5. **ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ**

Ο Εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγασμένη Υπηρεσία ανάλογα με τη φύση του προβλήματος και καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, να προβαίνει στις αναγκαίες **επισκευές** και να επανορθώνει τις εκ συνήθους χρήσεως ζημιές και βλάβες όσον αφορά τα διαλαμβανόμενα ως υποχρεωτικά στις τεχνικές προδιαγραφές στην περιγραφή ηλεκτρομηχανικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος ως Προσάρτημα ΙΙΙ της διακήρυξης και της παρούσας σύμβασης, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων ψύξης-θέρμανσης και ανελκυστήρων, που οφείλονται στη **συνήθη ή συμφωνημένη**

χρήση του μισθίου ή στην κακή κατασκευή του κτηρίου η στις εκ τυχαίου γεγονότος ή ανωτέρας βίας επιγενόμενες βλάβες ή ζημίες στο μίσθιο ακίνητο. [Σημειώνεται ότι η έννοια της συνήθους χρήσεως επί μισθώσεων Δημοσίου είναι ευρύτερη αυτής των κοινών μισθώσεων.]
Ο Μισθωτής δεν υποχρεούται να αποζημιώσει τον Εκμισθωτή για τις παραπάνω φθορές-βλάβες.
Ο Μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει ο ίδιος στις αναγκαίες επισκευές, μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο ενημέρωση του Εκμισθωτή, χωρίς αυτός να έχει δικαίωμα να ζητήσει επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση.

ΣΕ ΑΝΤΙΘΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΝΑ ΠΡΟΒΕΙ :

- σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος μπορεί να θεωρήσει την πάροδο της παραπάνω προθεσμίας αιτία για υπαναχώρηση, μίσθωση αναλόγου ακινήτου και καταλογισμό της τυχόν επί πλέον διαφοράς του μισθώματος, μέχρι λήξεως του ορισθέντος χρόνου μισθώσεως, εις βάρος του εκμισθωτή. Το καταλογιζόμενο ποσόν βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά την διαδικασία εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.
- στην επισκευή των βλαβών σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα (η δαπάνη θα προκύπτει από τεχνική έκθεση-βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου).
- στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής.

6. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται δαπάνη του να προβεί σε όλα τα αναγκαία μέτρα ούτως ώστε να παραδώσει το κτήριο συνδεδεμένο με τα δίκτυα των οργανισμών κοινής ωφελείας, οι λογαριασμοί των οποίων βαρύνουν τον Δήμο, σύμφωνα με τα τα διαλαμβανόμενα ως υποχρεωτικά στις τεχνικές προδιαγραφές στην περιγραφή ηλεκτρομηχανικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος ως Προσάρτημα ΙΙΙ της διακήρυξης και της παρούσας σύμβασης.
Ο Δήμος θα επιβαρύνεται μόνο με την αναλογούσα σε αυτόν δαπάνη **κεντρικής θερμάνσεως, ηλεκτρικού ρεύματος** και **τηλεφωνικών τελών και ύδρευσης** και **δεν** βαρύνεται με οποιοδήποτε **φόρο** ή **τέλος** που τυχόν εισπράττεται μέσω των λογαριασμών των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας.
Ο ιδιοκτήτης οφείλει, καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, να διατηρεί το μίσθιο **ασφαλισμένο κατά πυρκαγιάς** και αστικής ευθύνης από μετάδοση πυρκαγιάς, απαλλασσομένου του Δήμου για τυχόν ζημιές από ανάλογη αιτία.**ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**
Εάν το ακίνητο κατά την διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει στην **κυριότητα**, νομή, επικαρπία ή χρήση **άλλου προσώπου**, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, με τους ίδιους όρους, θεωρουμένου αυτού εφεξής εκμισθωτού.
Τα μισθώματα καταβάλλονται στον νέο εκμισθωτή μόνο μετά την κοινοποίηση στην Διεύθυνση Οικονομικών των απαραίτητων εγγράφων πιστοποίησης της μεταβολής.

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανά πάσα στιγμή να **στεγάσει** στο ακίνητο **διαφορετική Υπηρεσία** από αυτήν για την οποία έγινε ο διαγωνισμός και γενικώς να κάνει χρήση του μισθίου κατά τρόπο που δεν παραβαίνει τα οριζόμενα στη σύμβαση.
Τυχόν στέγαση άλλης Υπηρεσίας **δεν** συνεπάγεται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους της παρούσης, ούτε επιπλέον υποχρεώσεις για τον εκμισθωτή.

7. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση.
Δεν ευθύνεται σε αποζημίωση εάν από την συνήθη χρήση ή κακή κατασκευή του κτηρίου ή από τυχαίο γεγονός προκληθούν βλάβες ή ζημιές στο μίσθιο.
Ο μισθωτής δύναται, με δικές του δαπάνες, να προβεί σε κάθε είδους τροποποίηση των εσωτερικών χώρων του μισθίου με την προϋπόθεση ότι δεν επηρεάζεται η στατικότητα και ο φέρων σκελετός του κτηρίου, αφού ενημερώσει τον εκμισθωτή.
Οποιαδήποτε προσθήκη ή μετατροπή προς διαμόρφωση του χώρου με τη λήξη της μίσθωσης δύναται να παραμείνει εφόσον επιθυμεί ο μισθωτής προς όφελος του μισθίου μη δικαιούμενου του εκμισθωτή να ζητήσει την επαναφορά στην προηγούμενη κατάσταση.

8. ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΛΥΣΗ

Ο εκμισθωτής δεν δικαιούται αποζημίωσης από τον Δήμο αν ο τελευταίος **μεταφέρει** ή **συστεγάσει** την Υπηρεσία σε άλλο ακίνητο, **δικό** του από οποιαδήποτε αιτία, πριν από την λήξη της μίσθωσης ή ήθελε **καταργηθεί** η σχετική Υπηρεσία, ή **οργανωθεί** κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ο Δήμος μπορεί να λύσει μονομερώς την μίσθωση, ειδοποιώντας εγγράφως τον εκμισθωτή τουλάχιστον τριάντα -30- ημέρες πριν την αποχώρηση, οπότε παύει η υποχρέωση αυτού προς καταβολή μισθώματος.

Η παράβαση οιουδήποτε εκ των όρων της παρούσης παρέχει στα συμβαλλόμενα μέρη το δικαίωμα να λύσουν μονομερώς δια καταγγελίας την σύμβαση.

9. ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Για την απόδοση του μισθίου από τον Δήμο στον εκμισθωτή μετά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης συντάσσεται **Πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής** που υπογράφεται από τους Προϊσταμένους της Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας, της στεγασμένης Υπηρεσίας και του ιδιοκτήτη.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2

Μειοδοτική,φανερή, προφορική,δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ:
Το προς μίσθωση κτίριο να βρίσκεται εντός των ορίων μεταξύ των οδών Λιοσίων, Αγίου Μελετίου και Αχαρνών Δήμου Αθηναίων σύμφωνα με την 116/2026 ΑΔΣ.

ΕΜΒΑΔΟΝ:
Το συνολικό προτεινόμενο εμβαδό της λέσχης είναι **600,00 τ.μ – 800,00 τ.μ.,** σύμφωνα με το έγγραφο με ΑΠ. 37564/10-02-2026 της Δ/νσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης.
Η διαρρύθμιση του χώρου και οι χρήσεις που θα οργανωθούν προβλέπεται να είναι οι εξής:

Το ακίνητο θα έχει συνολική επιφάνεια 600τ.μ. με 800τ.μ. σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο με αριθμό Πρωτοκόλλου 257192 – 17/10/2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης και θα εκτείνεται σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Από την συνολική επιφάνεια του ακινήτου, περίπου 100τ.μ. θα χρησιμοποιούνται ως γραφεία για το προσωπικό (10 άτομα περίπου). Επίσης απαιτούνται χώροι υγιεινής των εργαζομένων κατ' ελάχιστον 8 τ.μ. ενώ ο υπόλοιπος χώρος θα είναι ο χώρος αποθήκευσης και διαχείρισης του αρχείου.

Π.Ε.Α.: Β' τουλάχιστον κατηγορίας

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ	**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΈΝΗ ΤΜΉΜΑΤΟΣ**	**Η ΠΡΟΪΣΤΆΜΕΝΗ ΔΙΕΎΘΥΝΣΗΣ**
Θεοδόσιος Τριαντακωσταντής	**Τσιπούρα Ελένη**	**Βασιλική Γαλώνη**

ΠΡΟΣΆΡΤΗΜΑ 3

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ &ΕΡΓΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ

Μειοδοτική,φανερή, προφορική,δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις για τις ανάγκες στέγασης του αρχείου των 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας του Δήμου Αθηναίων

ΘΕΜΑ: ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΦΙΛΟΞΕΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΡΧΕΙΟΥ 14 ΣΧΟΛΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ

ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Οι παρούσες τεχνικές προδιαγραφές ακινήτου για την φιλοξενία του αρχείου 14 σχολικών επιτροπών και της Δημοτικής Επιτροπής Παιδείας συντάσσονται έπειτα απότομε Α.Π. 257192 / 17.10.2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης.

Στο κτίριο, που θα φιλοξενεί αρχείο σε έγχαρτη και ψηφιακή μορφή, θα απασχολούνται 10 άτομα προσωπικό περίπου για την διαχείριση - λειτουργία του αρχείου.

Για την εξυπηρέτηση των αναγκών στέγασης του εν λόγω αρχείου, θα πρέπει να εξασφαλίζεται:

- ότι είναι νομίμως υφιστάμενο, σύμφωνα με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια (για μεταγενέστερα κτίρια του 1955) κατασκευασμένο σύμφωνα με τις εγκεκριμένες αρχιτεκτονικές, στατικές και ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες της οικοδομικής τους άδειας
- ότι πληροί τις προδιαγραφές του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υ.Α. 3046/304/1989) - (ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ 3985/Β/22-06-2023) των κανονισμών ασφαλείας, στατικής επάρκειας, των οικοδομικών και αντισεισμικών κανονισμών, καθώς και του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτιρίων
- ότι <u>έχει χρήση Γραφείων</u> σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό
- Η στατική επάρκεια του κτιρίου και η κατηγορία σπουδαιότητας του κτιρίου σύμφωνα με τον αντισεισμικό κανονισμό να είναι Σ2 (γραφεία)
- Τα δομικά υλικά κατασκευής του ακινήτου να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία π.χ. αμίαντος.
- Οι χώροι του (εσωτερικοί και εξωτερικοί) πρέπει να έχουν κατάλληλη διαμόρφωση έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση των ατόμων με αναπηρία, βάσει του ν. 4067/2012 και της Απόφασης με Αριθμ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699 (ΦΕΚ2998/Β΄/2020). Σύμφωνα με την τελευταία απόφαση, για αριθμό εργαζομένων μέχρι και 10 άτομα και για μικτό εμβαδό μέχρι και 100τ.μ., απαιτείται οριζόντια ή/και κατακόρυφη κυκλοφορία σε τμήμα των χώρων και προσβάσιμος χώρος υγιεινής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το ακίνητο θα έχει συνολική επιφάνεια 600τ.μ. με 800τ.μ. σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο με αριθμό Πρωτοκόλλου 257192 – 17/10/2025 έγγραφο του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης και θα εκτείνεται σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Από την συνολική επιφάνεια του ακινήτου, περίπου 100τ.μ. θα χρησιμοποιούνται ως γραφεία για το προσωπικό (10 άτομα περίπου). Επίσης απαιτούνται χώροι υγιεινής των εργαζομένων κατ' ελάχιστον 8 τ.μ. ενώ ο υπόλοιπος χώρος θα είναι ο χώρος αποθήκευσης και διαχείρισης του αρχείου.

ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Το κτίριο θα πρέπει να είναι συνδεδεμένο με τα δίκτυα
- Το κτίριο μπορεί να εκτείνεται σε 1 ή περισσότερα επίπεδα. Αν το κτίριο είναι υπερυψωμένο από τη στάθμη εδάφους, θα πρέπει να διαθέτει διαμορφωμένη ράμπα για να είναι δυνατή η φορτοεκφόρτωση των αρχειακών εγγράφων.
- Θα πρέπει να εξασφαλίζεται η ψύξη/θέρμανση όλων των γραφειακών χώρων καθώς και η δομημένη καλωδίωση στους γραφειακούς χώρους για την λειτουργία

του ηλεκτρονικού εξοπλισμού του αρχείου (15 ηλεκτρονικοί υπολογιστές, 5 scanners, 5 εκτυπωτές, τηλεφωνικό δίκτυο κατά προσέγγιση).

- Συνθήκες ασφάλειας και άνεσης, οπτικής, ακουστικής, κλιματικής επιβάλλεται να εξασφαλίζονται. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, άμεσο ή έμμεσο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται για κύρια χρήση 2,40 ή 2,65 μ. και για βοηθητική χρήση 2,20 μ.
- Το υλικό των δαπέδων πρέπει να είναι λείο και αντιολισθηρό.
- Για λόγους ασφάλειας του κτιρίου τα ανοίγματα,τουλάχιστον του ισογείου,θα πρέπει να έχουν ρολά ή / και γενικά μηχανισμούς ασφαλείας.

Αθήνα,Ιανουάριος2025

Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ

EIRINI EVANGELIA KAVOURA
23/01/2026 13:51

ΚΑΒΟΥΡΑ
ΕΙΡΗΝΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Κ

Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΆΣΕΙΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Η/Μ ΕΓΚ/ΣΕΩΝ & ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο ιδιοκτήτης κατά τη διαδικασία της υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου, υποχρεούται να προσκομίσει όλα τα απαιτούμενα από την κείμενη Νομοθεσία και τους ισχύοντες Κανονισμούς έγγραφα και πιστοποιητικά που απαιτούνται, όπως αυτά ορίζονται στην παρούσα τεχνική περιγραφή, για την έναρξη της εκμίσθωσης του ακινήτου (χώρου/κτιρίου) και να τα παραδώσει στη Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Αθηναίων, κατά τη διαδικασία Παράδοσης προς χρήση του κτηρίου.

Υποχρεούται επίσης με δικές του δαπάνες:

Α) στη σύνταξη των Ηλεκτρομηχανολογικών Μελετών προσαρμογής των εγκαταστάσεων του κτηρίου (Ύδρευσης, Αποχέτευσης, Κλιματισμού – Αερισμού – Εξαερισμού, Πυροπροστασίας Ισχυρών - Ασθενών Ρευμάτων, Ανελκυστήρων κ.α.) στην προοριζόμενη νέα χρήση του κτηρίου, όπως αυτή καθορίζεται στη διακήρυξη,

Β) στη σύνδεση του υπό μίσθωση ακινήτου με τα δίκτυα ΔΕΔΔΗΕ, ΟΤΕ, Ύδρευσης, Αποχέτευσης (ΟΚΩ),

Γ) στη συμμόρφωση των Η/Μ εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού σύμφωνα με τις απαιτήσεις της παρούσας Τεχνικής Περιγραφής.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι συνδέσεις με τους Οργανισμούς Κοινής Ωφελείας (ΟΚΩ) και οι εργασίες συμμόρφωσης με την τεχνική περιγραφή θα υλοποιηθούν μετά την υπογραφή του συμβολαίου, το ενοίκιο θα ξεκινήσει να καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη από το Δήμο Αθηναίων (Δ.Α.) την ημερομηνία που θα έχουν ολοκληρωθεί οι κάτωθι ενέργειες/διαδικασίες εκ μέρους του ιδιοκτήτη:

α) Δήλωση και τεκμηρίωση της πλήρους συμμόρφωσης των Η/Μ εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού του ακινήτου με την Τεχνική Περιγραφή.

β) Συνδέσεις του υπό μίσθωση χώρου με τα δίκτυα κοινής ωφελείας.

γ) Παράδοση αντιγράφων λογαριασμών ή έγγραφο που να αναφέρονται τα στοιχεία των υφιστάμενων μετρητών σύνδεσης σε ΟΚΩ, που αφορούν στο μίσθιο και εάν υπάρχουν κοινόχρηστες δαπάνες στο κτήριο, σύνταξη λίστας των κοινόχρηστων δαπανών με τα αντίστοιχα ποσοστά ανά χρήστη.

Η πλήρης συμμόρφωση των παραπάνω α) β) & γ) θα επικυρωθεί μετά από βεβαίωση της Εκτιμητικής Επιτροπής ή άλλης ορισμένης Επιτροπής ή της Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας.

1. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΙΣΧΥΡΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

- Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου:

- **ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΑΔΕΙΟΥΧΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΤΗ**, σύμφωνα με Ν. 4483/1965 αρ. 2, Υ.Α. Φ.7.5/1816/88/27.2.2004, ΦΕΚ/Β/4654/08.10.2021 Γενικές και ειδικές απαιτήσεις για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, όπως ισχύουν.

Η προσκομισθείσα Υ.Δ.Ε θα πρέπει να έχει ήδη κατατεθεί στη ΔΕΔΔΗΕ πριν από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, κάτι που αποδεικνύεται από τον αριθμό πρωτοκόλλου κατάθεσης.

Πριν ή μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, θα προσκομιστεί βεβαίωση από τη ΔΕΔΔΗΕ που να αναφέρετε η ισχύ της ΥΔΕ και την ημερομηνία λήξης της για την αναφερόμενη παροχή του προς ενοικίαση ακινήτου.

1. Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση στο σύνολό της θα ακολουθεί την ισχύουσα Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις της ΔΕΗ.
2. Η ηλεκτρική εγκατάσταση περιλαμβάνει την υποδομή για τον φωτισμό εσωτερικών και εξωτερικών χώρων του ακινήτου, την ηλεκτροδότηση ρευματοδοτών και καταναλώσεων κίνησης.
3. Η ηλεκτροδότηση των παραπάνω καταναλώσεων θα γίνει με 380/230V, 50 Hz από το δίκτυο της ΔΕΗ.
4. Πρέπει να υπάρχει ένας μετρητής ή διακριτοί μετρητές της ΔΕΗ που θα μετρούν τις ηλεκτρικές καταναλώσεις μόνο των χώρων που μισθώνει ο Δήμος Αθηναίων.
5. Το δίκτυο διανομής θα ξεκινάει από το Γενικό Πίνακα Χαμηλής Τάσης. Σε κάθε επίπεδο/ όροφο θα πρέπει να υπάρχει ξεχωριστός πίνακας διανομής, με ξεχωριστές μπάρες φάσεων, ουδέτερου και γείωσης, γενικό διακόπτη και ηλεκτρονόμο διαφυγής 30 mA. Σε όλους τους πινάκες να αναγράφονται τα κυκλώματα που ελέγχουν οι διακόπτες και όλες οι γραμμές πρέπει να φέρουν αγωγό γείωσης.

6. **Φωτιστικά σώματα – ρευματοδότες**:

i. <u>Ο φωτισμός των χώρων γραφείων και αποθήκευσης</u> θα πρέπει να γίνεται κατά προτίμηση με φωτιστικά σώματα με ενεργειακούς λαμπτήρες φθορισμού κατάλληλης ισχύος (T5, T8 με ηλεκτρονικό ballast) ή με λαμπτήρες led (φωτοδίοδοι) ψευδοροφής χωνευτά ή οροφής εξωτερικά.

ii. <u>Τα φωτιστικά σώματα στους χώρους W.C.</u> πρέπει να είναι στεγανά με βαθμό προστασίας τουλάχιστον IP 44, κατά προτίμηση φθορισμού, ψευδοροφής ή οροφής ή επίτοιχα, με κάλυμμα.

iii Τα κυκλώματα φωτισμού θα είναι ανεξάρτητα από τα κυκλώματα ρευματοδοτών και θα ασφαλίζονται με μικροαυτόματους 10Α.

Για χώρους με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 m^2, ο τεχνητός φωτισμός του, πρέπει να είναι κατανεμημένος σε περισσότερα του ενός κυκλώματα και να ελέγχεται με χωριστούς διακόπτες. Στους χώρους με εξωτερικά ανοίγματα και διείσδυση φυσικού φωτισμού, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο διαχωρισμός των ζωνών που καλύπτονται από φυσικό φωτισμό.

Ο χειρισμός των γραμμών φωτισμού θα γίνεται από τοπικούς μονούς/διπλούς διακόπτες κατά περίπτωση.

Πρέπει να έχουν τοποθετηθεί αυτόνομα φωτιστικά σώματα ασφαλείας όπου απαιτείται με ειδική ένδειξη των εξόδων διαφυγής. Τα δίκτυα φωτισμού ασφαλείας θα είναι κατασκευασμένα από άκαυστα καλώδια.

Τα εγκατεστημένα φωτιστικά σώματα θα πρέπει να εξασφαλίζουν τουλάχιστον τις

παρακάτω στάθμες φωτισμού:

- Στους κύριους χώρους, όπως γραφεία: 500 LUX.
- Στους υπόλοιπους βοηθητικούς χώρους (διάδρομοι, wc, αποθήκες κ.α.): 200 LUX.

Ο τεχνητός εξαερισμός των W.C. (όπου υπάρχει) θα ενεργοποιείται με το άναμμα του διακόπτη φωτισμού του W.C.

Τα κυκλώματα ρευματοδοτών θα ασφαλίζονται με μικροαυτόματους 16 Α και θα προστατεύονται από ρελέ διαφυγής στους αντίστοιχους πίνακες. Μία γραμμή ρευματοδοτών θα περιλαμβάνει έως 4 το ανώτερο ρευματοδότες. Σε κάθε θέση εργασίας θα υπάρχουν τουλάχιστον 2 ρευματοδότες, όπως και σε κάθε κύριο χώρο ενώ σε κάθε βοηθητικό χώρο (εκτός WC) τουλάχιστον ένας (1) ρευματοδότης.

Σε όσους χώρους, οι καλωδιώσεις ισχυρών ρευμάτων αναπτύσσονται στο εσωτερικό πλαστικών καναλιών, αυτά θα είναι ορατά, αποκλειστικής χρήσεως για καλώδια ισχυρών ρευμάτων.

Τα πλαστικά κανάλια θα είναι σταθερά βιδωμένα ή κολλημένα και θα διαθέτουν τα αναγκαία εξαρτήματα (ακραίο κάλυμμα, γωνίες, διακλάδωση ταυ, συνδετικό κάλυμμα, εξαρτήματα για την τοποθέτηση διακοπτικού υλικού).

Δεν συνιστάται α) Η τοποθέτηση διαφορετικών κυκλωμάτων στο ίδιο κανάλι και β) η τοποθέτηση επίτοιχων πλαστικών καναλιών για τη διέλευση ρευματοφόρων αγωγών σε χώρους με αυξημένο κίνδυνο πυρκαγιάς.

Κάθε κλιματιστική μονάδα θα τροφοδοτείται με ξεχωριστή γραμμή από τον πλησιέστερο υποπίνακα που θα καταλήγει σε ρευματοδότη στο ύψος της μονάδας και θα ασφαλίζεται με μικροαυτόματο 16 Α.

- **Γειώσεις**

Βασική υποχρέωση του ιδιοκτήτη είναι ο έλεγχος της υπάρχουσας γείωσης με την χρήση κατάλληλου οργάνου και η παράδοση κατά την παραλαβή του κτιρίου του πιστοποιητικού (Υ.Δ.Ε.) υπογεγραμμένου από αδειούχο ηλεκτρολόγο, στο οποίο θα αναγράφεται η τιμή μέτρησης.

Σε περίπτωση που η υπάρχουσα γείωση δεν επαρκεί ή πρακτικά δεν υφίσταται, θα κατασκευαστεί νέο τρίγωνο γείωσης.

2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΣΘΕΝΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

Θα υπάρχει εγκατεστημένος κεντρικός κατανεμητής για τη σύνδεση με το δίκτυο σταθερής τηλεφωνίας και θα υπάρχει κατ' ελάχιστο μία λήψη τηλεφώνου σε κάθε χώρο κύριας χρήσης του ακινήτου.

Ειδικά στους χώρους των γραφείων, θα υπάρχει **εγκατάσταση επικοινωνίας φωνής & δεδομένων (Δομημένη Καλωδίωση), όπως περιγράφεται παρακάτω:**

1. Σε κάθε θέση εργασίας θα αντιστοιχεί ένα ζεύγος λήψεων (διπλή πρίζα, voice/data)
2. Απαιτούνται τουλάχιστον δύο (2) θέσεις εργασίας.
2. Η κατάληξη των καλωδίων από την ορορφή/ψευδοροφή στις λήψεις κάθε θέσης εργασίας θα γίνεται μέσω των κατακόρυφων στηλών (ή της κατακόρυφης στήλης και του περιμετρικού δικτύου πλαστικών καναλιών) που θα χρησιμοποιηθούν για τους ρευματοδότες της.
3. Η δομημένη καλωδίωση θα πρέπει να ακολουθεί το πρότυπο ANSI/TIA/EIA 569,570,606,607. Αναφορικά με τον παθητικό εξοπλισμό το δίκτυο θα είναι σύμφωνο με το πρότυπο EIA/TIA 568-A και από άποψη χαρακτηριστικών μετάδοσης θα καλύπτει την

κατηγορία 6 (Cat 6) κατά EIA/TIA 568-A με τις πρόσθετες προδιαγραφές TSB-36 & TSB-40A ώστε να εξυπηρετεί μετάδοση δεδομένων σε ταχύτητες μέχρι 1000Mbps/sec (Gigabit Ethernet) στα 100μ. **Σημειώνεται ότι το κόστος των κατανεμητών βαρύνει τον ιδιοκτήτη (εκμισθωτή)**

4. Όλη η εγκατάσταση θα πρέπει να περιλαμβάνει τη χρήση καλωδίων χαλκού UTP κατηγορίας 6 ή ανώτερης καθώς και διπλών επίτοιχων τηλεπικοινωνιακών πριζών RJ45 κατηγορίας 6 ή ανώτερης.

5. Για κάθε έξοδο των πριζών θα πρέπει να υπάρχει μονοσήμαντη αρίθμηση, και αντίστοιχη αρίθμηση στα πεδία μικτονόμησης όλων των κατανεμητών.

6. Το οριζόντιο δίκτυο πρέπει να χρησιμοποιεί οκτασύρματα καλώδια UTP κατηγορίας 6 ή ανώτερης. Τα καλώδια UTP μεταξύ κατανεμητή ορόφου και πρίζας πρέπει να είναι συνεχή.

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου **τη βεβαίωση του εγκαταστάτη της Δομημένης Καλωδίωσης** για την πλήρη και κανονική λειτουργία του δικτύου καθώς και τις μετρήσεις πιστοποίησης του 100% των θέσεων οριζοντίου και δικτύου κορμού.

3. ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ - ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΑΕΡΙΣΜΟΣ

Στους χώρους των γραφείων, ο κλιματισμός θα επιτυγχάνεται με αντλίες θερμότητας διαιρούμενου τύπου (split units), ενεργειακής κλάσης Ψύξης/Θέρμανσης (μέση Ζώνη) A++ + / A++.

Με έξοδα του ιδιοκτήτη θα εκδοθούν τα αντίστοιχα **φύλλα συντήρησης και ρύθμισης του συστήματος κλιματισμού** (θέρμανσης/ψύξης) σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/68315/502/ 01.07.2022 (ΦΕΚ/Β'/3424/02.07.2022).

Για τους υπόλοιπους χώρους κύριους και βοηθητικούς δεν απαιτείται η ύπαρξη εγκατάστασης συστήματος θέρμανσης ή κλιματισμού.

Απαιτείται η ύπαρξη φυσικού αερισμού των κύριων χώρων καθώς και φυσικός ή έμμεσος των βοηθητικών χώρων του ακινήτου.

Οι χώροι υγιεινής-WC που δεν έχουν φυσικό αερισμό θα πρέπει να εξαερίζονται με σύστημα τεχνητού εξαερισμού.

Σε κάθε ξεχωριστό χώρο WC θα πρέπει να υπάρχει και το αντίστοιχο ανεξάρτητο σύστημα εξαερισμού.

Σε περίπτωση έμμεσου αερισμού για την εξασφάλιση συνθηκών υγιεινής στο εσωτερικό του κτηρίου απαιτείται η ανανέωση του αέρα, δηλαδή η αντικατάσταση μέρους του εσωτερικού αέρα από νωπό αέρα περιβάλλοντος. Οι απαιτήσεις νωπού αέρα για τα γραφεία **είναι 3 m^3/h/ m^2 ενώ** για τους υπόλοιπους κύριους και βοηθητικούς χώρους είναι **1,50 m^3/ h/ m^2** και θα γίνεται **με μηχανικό αερισμό**.

4. ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του χώρου – κτιρίου για τη χρήση που θα κάνει ο Δήμος Αθηναίων, όλα όσα απαιτούνται από την ισχύουσα νομοθεσία και τις Πυροσβεστικές Διατάξεις, όπως (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά):

- **Αντίγραφο Αρχειοθετημένης μελέτης πυροπροστασίας,** που έχει εκδοθεί από το πληροφοριακό σύστημα «e-Άδειες», όπως ορίζουν τα άρθρα 4 και 11 της Πυρ.Διατ. 13/2021 (Β' 5519/2021).
- **Βιβλίο ελέγχου συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής**

πυροπροστασίας (Κόκκινο Βιβλίο [Πυρ.Διατ. 12/2012]), σφραγισμένο από την Πυροσβεστική υπηρεσία, συμπληρωμένο με τα στοιχεία του Δήμου Αθηναίων, συμπληρωμένο και σφραγισμένο από αρμόδιο κατά νόμο μηχανικό και προμηθευτή πυροσβεστήρων στη σελίδα που αντιστοιχεί στο έτος υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου.

- **Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α'75) του αρμόδιου κατά νόμο μηχανικού, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής , ότι:**
  έχουν ληφθεί και εγκατασταθεί τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα μελέτη πυροπροστασίας και την ισχύουσα νομοθεσία πυροπροστασίας για τη χρήση της επιχείρησης –εγκατάστασης μέτρα και μέσα πυροπροστασίας, πληρούν τις προδιαγραφές της υπ' αριθμ. 15/2014 Πυροσβεστικής Διάταξης, όπως κάθε φορά ισχύει και των θεωρημένων τεχνικών περιγραφών και λειτουργούν καλώς.
- **Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α'75) του ιδιόκτητη (εκμισθωτή), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής , ότι:**
  έχουν ληφθεί, εγκατασταθεί, τοποθετηθεί και βρίσκονται σε λειτουργία τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα μελέτη και την ισχύουσα νομοθεσία πυρασφάλειας για τη χρήση της επιχείρησης –εγκατάστασης μέτρα και μέσα πυροπροστασίας.
- **Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α'75) της αναγνωρισμένης εταιρείας, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής,** στην οποία φαίνεται ο αριθμός των πυροσβεστήρων που πουλήθηκαν, συντηρήθηκαν ή αναγομώθηκαν για λογαριασμό της επιχείρησης- εγκατάστασης, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. 618/43/2005 (Β' 52) , όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει.

5. ΎΔΡΕΥΣΗ

Ο ιδιοκτήτης οφείλει να παραδώσει το ακίνητο συνδεδεμένο με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης της πόλης.

Σε όλους τους υδραυλικούς υποδοχείς εσωτερικά του ακινήτου (νιπτήρες, λεκάνες W.C, και καζανάκια W.C., νεροχύτες κλπ.) θα καταλήγουν σωληνώσεις κρύου νερού χρήσης .

Σε όλους τους νιπτήρες απαιτείται να τροφοδοτούνται με ζεστό νερό. Αυτό θα εξασφαλιστεί τοπικών θερμοσιφώνων για κάλυψη των νιπτήρων των W.C.

Σε κάθε νιπτήρα θα πρέπει να υπάρχει καθρέπτης, σαπουνοθήκη, εταζέρα, και σε κάθε W.C. χαρτοθήκη.

6. ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

Η αποχέτευση των λυμάτων των υδραυλικών υποδοχέων θα γίνεται δια της βαρύτητας. Όλες οι σωληνώσεις αποχέτευσης θα είναι βαρέως τύπου, κατάλληλες για αποχέτευση λυμάτων. Η εγκατάσταση αποχέτευσης θα περιλαμβάνει κατάλληλες σωληνώσεις & για τον εξαερισμό του αποχετευτικού δικτύου. Το κατακόρυφο δίκτυο θα πρέπει να οδεύει μέσα σε ειδικές διελεύσεις, ώστε να εξασφαλίζεται η επισκεψιμότητά του. Την ίδια διαδρομή σωληνώσεων θα ακολουθούν και οι συλλέκτριες στήλες αερισμού. Στην απόληξη κάθε κατακόρυφης στήλης και σε κάθε αλλαγή κλίσης θα υπάρχει τάπα καθαρισμού. Φρεάτια του δικτύου αποχέτευσης θα υπάρχουν μόνο σε εξωτερικούς χώρους ή στο υπόγειο του κτιρίου.

Στις περιπτώσεις αποχέτευσης υδραυλικού υποδοχέα κατευθείαν στο κατακόρυφο δίκτυο αποχέτευσης, θα μεσολαβεί οπωσδήποτε πλαστικό σιφόνι για την αποφυγή δυσάρεστων

οσμών (οσμοπαγίδα). Σε κάθε WC θα πρέπει να υπάρχει σιφόνι δαπέδου με σχάρα.

Για την αποχέτευση όμβριων υδάτων, από δώματα, εξώστες, αίθρια κλπ, απαιτείται ικανό και κατάλληλο οριζόντιο δίκτυο με στόμια απορροής και κατάλληλες σχάρες και δίκτυο κατακόρυφων στηλών που θα καταλήγουν στο έδαφος σε φρεάτια καθαρισμού και από εκεί με φυσική ροή μέσω δικτύου σωληνώσεων, θα καταλήγουν στο ρείθρο του πεζοδρομίου.

Αναφορικά με την αποχέτευση των συμπυκνωμάτων των διαφόρων κλιματιστικών μονάδων, τα συμπυκνώματα θα πρέπει να διοχετεύονται στις πλησιέστερες αποχετεύσεις των WC, ή των όμβριων υδάτων.

7. ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ-ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΑ

Με βάση την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία απαιτείται συμμόρφωση με την προσβασιμότητα ΑμΕΑ ΦΕΚ 2998/Β/2020(Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία) **και παράδοση στο Δ.Α κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου:**

- **Πιστοποιητικού περιοδικού ελέγχου για τους ανελκυστήρες και τα αναβατόρια**, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία,
- **Καταχώρηση των ανελκυστήρων στο Μητρώο του Δήμου που ανήκει το κτίριο**.

8. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ κατά Κ.Εν.Α.Κ. (ΦΕΚ Β 407/9.4.2010)

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ κατά Κ.Εν.Α.Κ. (ΦΕΚ Β 407/9.4.2010) Κατηγορίας Β τουλάχιστον.

Σε περίπτωση που η δημοπρασία αποβεί άγονη, τότε για την ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου θα εφαρμοστούν οι παρακατω διατάξεις του άρθρου 7 του Ν. 4843/2021 (ΦΕΚ 193/Α' 20.10.2021):

*«γγ) Στις περιπτώσεις που η δημοπρασία αποβεί άγονη ή το αποτέλεσμά της κριθεί ασύμφορο από την Επιτροπή Στέγασης, λόγω αδυναμίας εξεύρεσης κτιρίου ενεργειακής κατηγορίας Β΄ με οικονομικά αποδοτικούς όρους για το Ελληνικό Δημόσιο κατ' επιταγή της αρχής της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, διενεργείται επαναληπτική δημοπρασία, στο πλαίσιο της οποίας δύναται να γίνεται αποδεκτή προσφορά για κτίριο **έως και Γ΄ ενεργειακής κατηγορίας**, με πρόβλεψη πως το μίσθωμα απομειώνεται αντιστοίχως κατά ποσοστό, που προβλέπεται στην κοινή απόφαση της υποπερ. γβ΄.*

γδ) Αν διενεργηθούν δύο (2) τουλάχιστον επαναληπτικές δημοπρασίες και αποβούν άγονες ή ασύμφορες, επιτρέπεται η διενέργεια νέας δημοπρασίας, στο πλαίσιο της οποίας δύναται να υποβληθούν προσφορές και για κτίρια κατώτερης της Γ΄ ενεργειακής κατηγορίας, υπό την προϋπόθεση ότι συνοδεύονται από Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), επί του οποίου αναγράφονται οι αναγκαίες παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης του κτιρίου, με τις οποίες προκύπτει δυνητική ενεργειακή κατηγορία υψηλότερη ή ίση με τη Γ΄.

γε) Εφόσον ως μειοδότης της διαγωνιστικής διαδικασίας της υποπερ. γδ΄ αναδειχθεί ο προσφέρων κτίριο κατώτερης της Γ΄ ενεργειακής κατηγορίας, τότε στο Πρακτικό

Καταλληλότητας υποδεικνύονται οι εργασίες που απαιτούνται για την ενεργειακή αναβάθμισή του και στους όρους της σύμβασης μίσθωσης του άρθρου
15 του ν. 3130/2003, προβλέπονται ρητώς η υποχρέωσή του για υλοποίηση των αναγραφόμενων στο ΠΕΑ παρεμβάσεων με τις οποίες προκύπτει δυνητική ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου υψηλότερη ή ίση με Γ΄, καθώς και η προθεσμία διενέργειας αυτών. Δύναται να συνταχθεί Πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής – απόδοσης μισθωμένου κτιρίου, μόνον στην περίπτωση που έχουν εκτελεσθεί οι αναγκαίες εργασίες, όπως αυτές αναγράφονται στο Πρακτικό Καταλληλότητας και έχουν συνομολογηθεί στη σύμβαση μίσθωσης.»

9. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ (Η/Μ)ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ & Η/Μ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Καθ' όλη της διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής υποχρεούνται να προβαίνει στην περιοδική και επισκευαστική (επισκευές φθορών και βλαβών) συντήρηση των Η/Μ εγκαταστάσεων, που οφείλονται στη συνήθη χρήση, εντός εύλογης προθεσμίας από την σχετική ειδοποίηση του χρήστη του μισθωμένου ακινήτου.

Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατ' έτος επιβαρυνόμενος τη σχετική δαπάνη:

- να προσκομίζει πιστοποιητικό καταλληλότητας του ανελκυστήρα/αναβατόριο, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. οικ.Φ.Α/9.2/ΟΙΚ.28425 κοινή Υπουργική Απόφαση (**ΦΕΚ 2604/τ. Β΄/22-12-2008,** όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) καθώς και να συντηρεί τον ανελκυστήρα 2 φορές /μήνα επιβαρυνόμενος τις σχετικές δαπάνες, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. οικ.Φ.Α/9.2/ΟΙΚ.28425 κοινή Υπουργική Απόφαση (**ΦΕΚ 2604/τ. Β΄/22-12-2008,** όπως τροποποιήθηκε και ισχύει)
- να προβαίνει στη συντήρηση και ρύθμιση της λειτουργίας του λέβητα, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας, **ΦΕΚ 2654/Β΄/09.11.2011**, «Ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τη λειτουργία των σταθερών εστιών καύσης για τη θέρμανση κτιρίων και νερού» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και την υπ' αρ.Δ3/Α'/οικ.6598/12 Υ.Α. (**ΦΕΚ 976 Β'/2012** –«Τεχνικού κανονισμού Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Φυσικού Αερίου με πίεση λειτουργίας έως και 500 mbar»
- να προβαίνει στην ανανέωση της Υπεύθυνη Δήλωση εγκαταστάτη αδειούχου Ηλεκτρολόγου (Υ.Δ.Ε.) του μισθώματος σε χρονικό διάστημα που ορίζει η νομοθεσία (κάθε 2 έτη), σύμφωνα με την Υ.Α.101195/2021 (**ΦΕΚ 4654/Β΄/8.10.2021**) — Γενικές και Ειδικές Απαιτήσεις για τις Ηλεκτρικές Εγκαταστάσεις.
- να προβαίνει στην προληπτική συντήρηση των κλιματιστικών εγκαταστάσεων τουλάχιστον μία φορά κατ' έτος και στην έκδοση των αντίστοιχων φύλλων συντήρησης και ρύθμισης του συστήματος κλιματισμού σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/68315/502/ 01.07.2022 (**ΦΕΚ/Β'/3424/02.07.2022**).
- να συντηρεί τα πυροσβεστικά μέσα (πυροσβεστήρες, συστήματα πυρανίχνευσης, καταιονιστές, φωτισμός ασφαλείας, πυροσβεστικές φωλιές κ.λπ.) κατ΄ εφαρμογή της **εγκεκριμένης μελέτης πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία** και του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτιρίων και να προβαίνει στη συμπλήρωση της σελίδας του Βιβλίου ελέγχου συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας (κόκκινο βιβλίο) που αντιστοιχεί στο έτος συντήρησης από αρμόδιο κατά νόμο μηχανικό και προμηθευτή πυροσβεστήρων, σύμφωνα με την

πυροσβεστική Διάταξη 12/2012 (**ΦΕΚ 1794/Β΄/10.5.2012**) "Καθιέρωση βιβλίου ελέγχου συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας των επιχειρήσεων – εγκαταστάσεων"

Η επισκευή των ζημιών και βλαβών του ανελκυστήρα, του συστήματος ψύξης – θέρμανσης, αερισμού, φωτισμού και των πάγιων στοιχείων και εγκαταστάσεων του ακινήτου, θα βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή, ομοίως και η περιοδική συντήρηση αυτών.

Η συντήρηση περιλαμβάνει:

α) **την προληπτική (τακτική ή περιοδική) συντήρηση** που περιλαμβάνονται όλες οι εργασίες που, στηριζόμενες σε μία λεπτομερειακή περιγραφή περιοδικών ελέγχων και επεμβάσεων (καθαρισμοί, λίπανση, τεχνικοί έλεγχοι κλπ), που έχουν σαν σκοπό την εξασφάλιση της ομαλής και ασφαλούς λειτουργίας των Η/Μ εγκαταστάσεων του μισθωμένου ακινήτου.

β) **την επισκευαστική συντήρηση**, όπου περιλαμβάνονται όλες οι εργασίες και τα ανταλλακτικά/ εξαρτήματα/ υλικά που απαιτούνται για τη διόρθωση, επισκευή, εξάλειψη των ανωμαλιών, δυσλειτουργιών, φθορών και βλαβών που προκύπτουν από την συνεχή λειτουργία ή εξαιτίας εκτάκτων αναγκών ή απρόβλεπτων βλαβών των Η/Μ εγκαταστάσεων του μισθωμένου ακινήτου.

Οποιαδήποτε αντικατάσταση υλικού, ακόμη και του πιο μικρού που χρήζει αντικατάσταση, νοείται συντήρηση και βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή.

Οι εργασίες συντήρησης θα ανατίθενται αποκλειστικά, σε αδειούχους τεχνικούς που διαθέτουν τις παρακάτω άδειες:

- **Π.Δ.1/2013 (ΦΕΚ 3/Α/08-01-2013)** Καθορισμός βαθμίδων επαγγελματικών προσόντων για την επαγγελματική δραστηριότητα της εκτέλεσης συντήρησης, επισκευής και επιτήρησης της λειτουργίας **ψυκτικών εγκαταστάσεων** και προϋποθέσεις για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής από φυσικά πρόσωπα.
- το **Π.Δ.114/2012 (ΦΕΚ 199/Α/17-10-2012)** Καθορισμός ειδικοτήτων και βαθμίδων επαγγελματικών προσόντων για την επαγγελματική δραστηριότητα της κατασκευής, συντήρησης, επισκευής και επιτήρησης της λειτουργίας των εγκαταστάσεων **καύσης υγρών και αερίων καυσίμων για την παραγωγή ζεστού νερού**, καθορισμός επαγγελματικών προσόντων και προϋποθέσεων για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής από φυσικά πρόσωπα και άλλες ρυθμίσεις.
- το **Π.Δ.112/2012 (ΦΕΚ 197/Α/17-10-2012)** Καθορισμός ειδικοτήτων και βαθμίδων επαγγελματικών προσόντων για την επαγγελματική δραστηριότητα της κατασκευής, **συντήρησης και επισκευής υδραυλικών εγκαταστάσεων** και προϋποθέσεις για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής από φυσικά πρόσωπα.
- το **Π.Δ.108/2013 (ΦΕΚ 141/Α/12-06-2013)** Καθορισμός ειδικοτήτων και βαθμίδων επαγγελματικών προσόντων για την επαγγελματική δραστηριότητα της εκτέλεσης, **συντήρησης, επισκευής και λειτουργίας ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων** και προϋποθέσεις για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής από φυσικά πρόσωπα.

Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΚΩΤΣΟΥ

ΠΕ5 ΜΗΧ/ΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 4

Προϋποθέσεις χορήγησης στοιχείων για εκτίμηση αξίας μίσθωσης ακινήτου

1. Ποια είναι η ακριβής διεύθυνση του ακινήτου (οδός, αριθμός, Δήμος, περιοχή);

2. Ποιος είναι ο χαρακτηρισμός των χώρων προς μίσθωση (διαμέρισμα-κατοικία, γραφείο, αποθήκη,…);

3. Ποιο είναι το εμβαδόν του χώρου προς μίσθωση (σε τ.μ.);

4. Σε ποιον ακριβώς όροφο βρίσκεται ο χώρος προς μίσθωση (υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, 1ο όροφο, 2ο όροφο, …);

5. Ποιο είναι το έτος ανέγερσης της οικοδομής που εξετάζεται (με βάση την οικοδομική άδεια ή και τον αριθμό της οικοδομικής άδειας);

6. Μετά το έτος ανέγερσης έχουν εκδοθεί άλλες οικοδομικές άδειες τροποποιητικές της αρχικής, οποιασδήποτε μορφής (τροποποιητικές της διαμερισμάτωσης, προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, τακτοποιήσεις «αυθαιρέτων», …);

7. Αν πρόκειται περί διαμερίσματος-κατοικίας, πόσα υπνοδωμάτια, πόσες τουαλέτες/λουτρά διαθέτει και αν διαθέτει αποθήκη;

8. Γενικά, για κάθε είδος (κατοικία, γραφείο, …), ποιο είναι το είδος θέρμανσης και κλιματισμού, αν υπάρχει και με την διευκρίνιση αν είναι σε λειτουργία (κεντρική θέρμανση, φυσικό αέριο, αυτόνομη, σύστημα κλιματισμού, …);

9. Είναι ανακαινισμένο (πότε και με βάση ποια άδεια ανακαίνισης);Σύντομη περιγραφή εργασιών ανακαίνισης π.χ αλλαγή κουφωμάτων.

10. Αν είναι γραφείο, διαθέτει δική του τουαλέτα ή εξυπηρετείται από κοινόχρηστη και ποια ακριβώς;

11. Αν είναι επιπλωμένο και τι έπιπλα περιλαμβάνει.

12. Έχει δομικά στοιχεία από υλικά που περιέχουν αμίαντο;

13. Σε τι κατάσταση είναι οι εσωτερικές του εγκαταστάσεις και τα δομικά του στοιχεία (ηλεκτρικές, κεντρικής θέρμανσης, ύδρευσης, αποχέτευσης ακαθάρτων, αποχέτευσης ομβρίων, αν υπάρχουν υγρασίες ή αποκολλήσεις στους τοίχους ή στις οροφές, τα κουφώματα λειτουργούν πλήρως ή έχουν βλάβες, τα δάπεδα έχουν βλάβες);

14. Ποιο είναι το καθαρό ύψος του προς μίσθωση χώρου (σε μ);

15. Διαθέτει ενεργειακό πιστοποιητικό και ποιο ακριβώς.

16. Υπάρχει οποιαδήποτε δικαστική ή ενδικοφανής διένεξη μεταξύ του φερόμενου ιδιοκτήτη του προς μίσθωση χώρου και άλλων φυσικών ή νομικών προσώπων και ποια ακριβώς (για την πληρωμή κοινοχρήστων, για οφειλές που αφορούν την παροχή/κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, νερού,…);

Όλα τα παραπάνω, αποτελούν εκ των πραγμάτων, προϋποθέσεις για να γίνει τεκμηριωμένη εκτίμηση αξίας μίσθωσης ακινήτου και χωρίς αυτά η εκτίμηση δεν είναι εφικτή. Επομένως παρακαλείστε όπως προσκομίσετε στην υπηρεσία μας τα προαναφερόμενα δικαιολογητικά ώστε να μπορέσει

να καταστεί όσον το δυνατόν πληρέστερη η εκτίμηση αξίας μίσθωσης του ακινήτου .

ΟΙ ΑΙΤΟΥΝΤΕΣ

ΑΘΗΝΑ. …/.../202...

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΤΑ ΜΕΛΗ Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ