



ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΔΗΜΟΥ ΔΕΛΤΑ**

Σίνδος, 11/12/2019
Αρ. Πρωτ.: 2953/2019

Ταχ. Δ/ση : Ν. Πλαστήρα 13, 57400 Σίνδος
Πληροφορίες : Χ. Πάσπας
Τηλέφωνο : 2310 797 175
Fax : 2310 797 953
E-mail : c.paspas@dimosdelta.gr

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΔΕΛΤΑ**

Έχοντας υπόψη:

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

β) το Ν.3130/2003

β) το Δ.Κ.Κ (Ν.3463/06)

γ) το Ν.3852/2010

δ) την αριθ. 58/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη μίσθωση ακινήτου

στ) την 74/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου από την υπηρεσία μας, στο οποίο θα στεγαστεί η Βιβλιοθήκη Ανατολικού και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

1) Περιγραφή του μισθίου

- Να βρίσκεται εντός της Δημοτικής Κοινότητας Ανατολικού και να βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή.
- Να έχει ωφέλιμη επιφάνεια από 45 έως 55 τετραγωνικά μέτρα σε ισόγειο χώρο.
- Να εξυπηρετείται από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.
- Να διαθέτει απαραίτητως τουλάχιστον 2 wc, ένα για τους ηλικιωμένους και ένα για τους επισκέπτες/υπαλλήλους της δομής.
- Να έχει κλιματισμό και δυνατότητα αυτόνομης θέρμανσης.
- Να πληρεί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη νομιμότητας κατασκευής, φωτισμού, ασφάλειας, υγιεινής, αερισμού, θέρμανσης, αυτόνομης παροχής ρεύματος και νερού, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.
- Να διαθέτει τις απαραίτητες προδιαγραφές για έκδοση άδειας πυρασφάλειας από την πυροσβεστική υπηρεσία για την συγκεκριμένη χρήση (ενεργητική, παθητική πυροπροστασία).
- Να μην έχει φθορές και να είναι έτοιμο προς χρήση σύμφωνα με τις ανάγκες των υπηρεσιών που θα στεγαστούν και κατόπιν υποδείξεων της Επιτροπής Εκτίμησης καταλληλότητας, εντός διαστήματος 15 ημερών από την υπογραφή του σχετικού μισθωτηρίου συμφωνητικού με ευθύνη και έξοδα του ιδιοκτήτη.
- Να είναι νόμιμο από πολεοδομικής άποψης.
- Να διαθέτει ηλεκτρισμό και παροχή νερού με δικούς του ανεξάρτητους μετρητές.

Επισημαίνεται ότι θα ληφθούν υπόψη και ποιοτικά στοιχεία των προσφερόμενων ακινήτων όπως έτος κατασκευής, ποιότητα υλικών, αισθητική κτιρίου κ.τ.λ.

2) Συμμετοχή ενδιαφερομένων- Δικαιολογητικά

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να υποβάλουν αίτηση συμμετοχής η οποία κατατίθεται εκτός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς και να συνοδεύεται από σφραγισμένο φάκελο, ο οποίος θα περιέχει:

- Α) Όλα τα στοιχεία ταυτότητας με πλήρεις διευθύνσεις του/των ιδιοκτήτη/συνιδιοκτητών.
- Β) Τίτλοι ιδιοκτησίας του προσφερόμενου ακινήτου.
- Γ) Θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομία ή Πολεοδομικό Γραφείο οικοδομική άδεια ή άλλο πιστοποιητικό ή βεβαίωση νομιμότητας υφιστάμενου κτιρίου, στην περίπτωση που γίνεται διαρρύθμιση ή επέκταση στο υπάρχον ακίνητο.
- Δ) Πλήρης περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, με συνημμένα θεωρημένα από την Πολεοδομία σχεδιαγράμματα κατόψεων, διάγραμμα κάλυψης, καθώς και αντίγραφο της συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας – κανονισμού, εάν υπάρχει.
- Ε) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 ότι το προσφερόμενο ακίνητο είναι ελεύθερο προς άμεση χρήση και έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς της παρούσας διακήρυξης.
- ΣΤ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 ότι ο/οι διαγωνιζόμενος/οι συναινούν στην εκ μέρους του Ν.Π.Δ.Δ. διενέργεια επισκευών, τροποποιήσεων, κατασκευών, διαρρυθμίσεων στο προσφερόμενο ακίνητο που δεν το βλάπτουν ουσιαδώς.
- Ζ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 για την επάρκεια ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνικής σύνδεσης, αποχέτευσης των χώρων.
- Η) Υπεύθυνη δήλωση ότι ο/οι διαγωνιζόμενος/οι με την υποβολή της προσφοράς του έχει/έχουν λάβει γνώση των όρων της διακήρυξης και αποδέχεται/αποδέχονται καθ' ολοκληρία αυτούς

3) Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

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

A. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στις υπηρεσίες του Κ.Π.Ο.Δ.Δ. σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης. Για την έναρξη δε της προθεσμίας αυτής λαμβάνεται υπόψη η τελευταία υποχρεωτική, σύμφωνα με τον ν.3548/2007, δημοσίευση της προκήρυξης. Στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση.

Η έκθεση εκτίμησης της Επιτροπής πρέπει να περιλαμβάνει:

- α) τον δήμο όπου βρίσκεται το ακίνητο,
- β) το είδος, την θέση, τα όρια και εν γένει λεπτομερή περιγραφή του ακινήτου,
- γ) το εμβαδόν και τις διαστάσεις του ακινήτου
- δ) την τρέχουσα αξία κατά στρέμμα ή τετραγωνικό

Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στον Κ.Π.Ο.Δ.Δ., ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

B. Διενέργεια δημοπρασίας.

Ο Πρόεδρος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης και προσκομίζοντας στην επιτροπή διενέργειας διαγωνισμού: -Γραμμάτιο παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας, ποσού ίσου με το 10% του αιτούμενου ετησίου μισθώματος ως εγγύηση. Η κατά τ' ανωτέρω εγγύηση που θα κατατεθεί, επιστρέφεται στους μεν αποτυχόντες ή αποσυρόμενους αμέσως μετά τη λήξη της δημοπρασίας, στον δε τελευταίο μειοδότη μετά την παραλαβή του μισθίου.

-Φορολογική ενημερότητα

-Ασφαλιστική ενημερότητα

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.

Η απόφαση της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακηρύξεως προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται στα πρακτικά.

Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.

Μετά την λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την Επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας και από τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει για την κατακύρωση της δημοπρασίας. Η απόφαση κατακύρωσης της δημοπρασίας αποστέλλεται για έλεγχο νομιμότητας στο Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

4) Εγγυητής

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

5) Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Ν.Π.Δ.Δ. ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

6) Σύμβαση

Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, κοινοποιείται στον τελευταίο μειοδότη με αποδεικτικό παραλαβής, ο οποίος υποχρεούται, εντός δέκα (10) ημερών από της κοινοποιήσεως, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της συμβάσεως, διαφορετικά ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί έλαττον διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη. Η σύμβαση θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα μετά τη λήξη της προθεσμίας των 10 ημερών της προηγούμενης παραγράφου. Ο έγγραφος τύπος της σύμβασης, ο οποίος, μάλιστα, εφόσον προβλέπεται «για το κύρος» της σύμβασης, ως προϋπόθεση, δηλαδή, για την έγκυρη σύναψή της, είναι κατ' αρχήν συστατικός. Επομένως, τυχόν παράλειψή του καθιστά τη σχετική σύμβαση άκυρη.

7) Καταγγελία σύμβασης

Το Δημόσιο μπορεί, μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 19 του Ν.3130/03. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή το Δημόσιο οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης. Για υφιστάμενες, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, μισθωτικές συμβάσεις, το ανωτέρω δικαίωμα παρέχεται εφόσον αυτές έχουν διαρκέσει τουλάχιστον έξι έτη. Η απόφαση λύσης της μίσθωσης εκδίδεται από τον Γενικό Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας, σύμφωνα με τη διαδικασία του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του Ν.3130/03. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4071/12, θεσπίζεται η δυνατότητα να καταγγέλλονται μισθωτικές συμβάσεις από το Δημόσιο, όταν αυτό κρίνεται οικονομικά επωφελές, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις πρόωρης αζήμιας λύσης του άρθρου 19 του Ν.3130/2003. Η ρύθμιση αυτή εντάσσεται στα πλαίσια των ενεργειών για περιστολή των δημοσίων δαπανών, αλλά και των εκπονούμενων αναδιαρθρώσεων των Δημοσίων Υπηρεσιών. Η δημοσίευση στον τύπο ανακοίνωσης διενέργειας διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου δεν αναπληρώνει την έγγραφη ειδοποίηση προς τον εκμισθωτή που ρητά επιτάσσει ο νόμος. Με τέτοια έγγραφη ειδοποίηση δεν ισοδυναμεί ούτε το πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου καταλληλότητας των ακινήτων που προσφέρθηκαν προς ενοικίαση για τη στέγαση των υπηρεσιών. Επίσης το γεγονός ότι ο εκμισθωτής έλαβε μέρος στον διαγωνισμό και προσέφερε το επίδικο μίσθιο δεν σημαίνει ότι αυτός έλαβε γνώση και αποδέχθηκε τη λύση της μισθώσεως, ώστε μετά τη συγκεκριμένη

συμπεριφορά η άσκηση του δικαιώματος του προς καταβολή των μισθωμάτων να αποβαίνει καταχρηστική.

8) Απόδοση μισθίου με τη λήξη της μίσθωσης

Κατά την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, μετά τη λήξη της μίσθωσης, συντάσσεται πρωτόκολλο από την ίδια επιτροπή που συνέταξε το πρωτόκολλο παραλαβής του μισθίου η οποία αποτελείται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που πρόκειται να εγκατασταθεί ή είναι ήδη εγκατεστημένη και από έναν μηχανικό, στο οποίο διαπιστώνονται αν υπάρχουν φθορές ή βλάβες πέραν της συνήθους χρήσης. Το πρωτόκολλο κοινοποιείται με μεριμνά του Ν.Π.Δ.Δ. στον εκμισθωτή. (άρθρο 24 Π.Δ. 19/19.11.1932)

9) Χαρακτήρας σύμβασης-Εγκυρότητα

Διοικητική είναι η σύμβαση εκείνη, στην οποία ο ένας συμβαλλόμενος είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. ή είναι δημόσιες επιχειρήσεις που το αντικείμενο τους έχει σχέση με την άσκηση δημόσιας υπηρεσίας ή την εξυπηρέτηση δημόσιου σκοπού και η κατάρτιση ή η εκτέλεση της διέπεται τουλάχιστον κατά ένα μέρος από τους κανόνες του διοικητικού δικαίου ή περιέχει όρους, οι οποίοι παρέχουν στο συμβαλλόμενο δημόσιο νομικό πρόσωπο τη δυνατότητα μονομερούς επέμβασης στις συμβατικές σχέσεις και έτσι δημιουργούν υπέρ αυτού εξαιρετικό συμβατικό καθεστώς. Με βάση τα παραπάνω η μίσθωση που συνάπτεται για τη στέγαση των υπηρεσιών του δημόσιου νομικού προσώπου σκοπεύει να εξασφαλίσει τη χρήση ακινήτου, επειδή στερείται ανάλογου προς το μίσθιο χώρου λ.χ. για στέγαση διοικητικών υπηρεσιών, δικαστηρίων κ.λ.π. Έτσι, εδώ άμεσα εξυπηρετείται το συμφέρον του και όχι του κοινωνικού συνόλου και συνεπώς λείπει η πιο ουσιαστική από τις προϋποθέσεις ύπαρξης διοικητικής σύμβασης, έστω και αν έμμεσα εξυπηρετούνται και οι πολίτες. Το γεγονός ότι υπάρχει η δυνατότητα διατύπωσης των όρων συνάψεως της μίσθωσης εκ των προτέρων από το δημόσιο νομικό πρόσωπο δεν επιδρά στο χαρακτηρισμό της σύμβασης, αφού λείπει απ' αυτή το παραπάνω στοιχείο. Οι μισθώσεις λοιπόν αυτές είναι συμβάσεις του ιδιωτικού δικαίου και όχι διοικητικές και οι από αυτές αξιώσεις υπάγονται στα πολιτικά δικαστήρια.

Ο έγγραφος τύπος της σύμβασης, ο οποίος, μάλιστα, εφόσον προβλέπεται «για το κύρος» της σύμβασης, ως προϋπόθεση, δηλαδή, για την έγκυρη σύναψή της, είναι κατ' αρχήν συστατικός. Επομένως, τυχόν παράλειψή του καθιστά τη σχετική σύμβαση άκυρη. Η παραπάνω ακυρότητα δεν θεραπεύεται με τη μεταγενέστερη εκπλήρωση της σύμβασης. Συνέπεια της ακυρότητας της σύμβασης είναι ότι αυτή δεν παράγει καμιά νομική ενέργεια και δεν δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις μεταξύ των συμβαλλομένων. Ειδικότερα σε περίπτωση άκυρης μισθωτικής σύμβασης ο μισθωτής δεν οφείλει την αντιπαροχή που φέρεται ότι έχει συμφωνηθεί (δηλ. το μίσθωμα), ούτε μπορεί να εναχθεί με βάση τη σύμβαση για καταβολή μισθωμάτων. Επιπλέον παράταση της μίσθωσης μετά τη λήξη αυτής ή παράταση άκυρης μίσθωσης δεν είναι νοητή.

10 Διάρκεια Μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης του ακινήτου ορίζεται σε δώδεκα (12) έτη (άρθρο 4 ν.3130/2003).

Ο Κ.Π.Ο.Δ.Δ. με απόφαση του Διοικητικού του Συμβουλίου μπορεί να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, εφόσον:

- α) Μεταστεγασθεί η στεγασμένη υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του.
- β) Παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης.
- γ) Καταργηθεί η στεγασμένη υπηρεσία ή υπαχθεί σε άλλη υπηρεσία.
- δ) Μεταβληθεί η οργανική σύνθεση της υπηρεσίας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τρόπο τέτοιο που το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες.
Η περίπτωση μείωσης της οργανικής σύνθεσης της στεγαζόμενης υπηρεσίας δεν εμπίπτει στη ρύθμιση του άρθρου 19 παρ.1 Ν 3130/2003, που εξαιρετικά και περιοριστικά προβλέπει τις περιπτώσεις της πρόωρης και αζήμιας για το Δημόσιο λύσης μίσθωσης ακινήτου και ειδικότερα στο εδαφ. δ' αυτής.
- ε) Μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας.
- στ) εφόσον μεταστεγαστεί η στεγασμένη υπηρεσία προς εξοικονόμηση λειτουργικών δαπανών και προς

επίτευξη μισθώματος κατά 50% τουλάχιστον μικρότερου του συνόλου των ήδη επί μέρους καταβαλλόμενων μισθωμάτων.

Στις παραπάνω περιπτώσεις η καταγγελία γίνεται με απόφαση Δ.Σ. και κοινοποιείται στον εκμισθωτή, τρεις (3) μήνες πριν την λύση της σύμβασης. Είναι δυνατή η μερική λύση μίσθωσης ακινήτου που στεγάζει δημόσια υπηρεσία από το Δημόσιο (ως μισθωτή), εφόσον υπάρχει συναίνεση του εκμισθωτή, θα ακολουθηθεί δε η διαδικασία που προβλέπει η παρ.2 του ίδιου άρθρου (19) ή το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 26 του Δ/τος 19/19-11-1932, ανάλογα με το νομικό καθεστώς που διέπει την εκάστοτε μίσθωση. Η συναινετική μερική λύση μισθώσεων είναι δυνατή με ανάλογη μείωση του μηνιαίου μισθώματος, εάν τούτο είναι εφικτό αναλόγως των αναγκών των προς στέγαση Υπηρεσιών. Στις περιπτώσεις αυτές, οι χώροι που θα διατηρεί το Δημόσιο, πρέπει να διαθέτουν αυτοτέλεια και όλες τις προϋποθέσεις με τις οποίες είχε συναφθεί η αρχική μίσθωση (πρόσβαση, ασφάλεια, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, διευκολύνσεις ΑμΕΑ κλπ), οι δε χώροι που θα παραδίδονται ελεύθεροι στους ιδιοκτήτες με σχετικό πρωτόκολλο απόδοσής τους, θα πρέπει να μπορούν να λειτουργούν ανεξάρτητα από τους διατηρούμενους από το Δημόσιο χώρους, ώστε να αποφευχθεί η έγερση αξιώσεων από τους εκμισθωτές λόγω παρεμπόδισης της χρήσης του τμήματος του μισθίου που θα τους αποδοθεί.

11. Μίσθωμα

Το μίσθωμα που τελικά θα προκύψει θα παραμείνει σταθερό μέχρι 1-1-2021 άρθρο 102 Ν. 4316/14 το οποίο αντικατέστησε την παρ.4 του άρθρο 2 του Ν. 4081/12 (Διατάξεις σχετικές με τα μισθώματα που καταβάλλει το Δημόσιο). Αναπροσαρμογή ενοικίου μπορεί να γίνει μετά την 1-1-2021 και μόνον αν εκδοθεί νέα διάταξη σχετικά με τα μισθώματα του Δημοσίου που να το προβλέπει.

12) Κρατήσεις - Έξοδα

Τα έξοδα δημοσίευσης περιλήψεως της διακηρύξεως και των τυχόν επαναλήψεων αυτής για την εκμίσθωση ακινήτου, όπου θα στεγαστεί η Βιβλιοθήκη Ανατολικού θα καταβληθούν από τον Κ.Π.Ο.Δ.Δ. Σε περίπτωση κατά την οποία το μίσθιο, διάρκειας της μίσθωσης, περιέλθει καθ' οιονδήποτε τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κ.λπ. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κ.λπ. τούτου θεωρουμένου εφεξής ως εκμισθωτή. Ο Κ.Π.Ο.Δ.Δ. υποχρεούται να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα προς τον νέο εκμισθωτή, μόνο μετά τη νόμιμη κοινοποίηση προς αυτό του οικείου τίτλου δυνάμει του οποίου κατέστη αυτός κύριος, νομέας, επικαρπωτής, χρήστης κ.λπ., νόμιμα μεταγραφμένου εάν – κατά νόμο – χρήζει μεταγραφής.

13) Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης της υπηρεσίας στο μίσθιο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου το οποίο υπογράφεται από τον εκμισθωτή και τον Πρόεδρο του Κ.Π.Ο.Δ.Δ. και καταβάλλεται ανά τρίμηνο και στο τέλος κάθε τριμηνίας σε τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου.

Σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή, αν ο κληρονόμος ή οι κληρονόμοι είναι άγνωστοι, η υπηρεσία δύναται να παρακαταθέσει το ποσό των οφειλομένων μισθωμάτων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Σε περίπτωση που ήδη έχει διορισθεί κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς η καταβολή γίνεται σ' αυτόν.

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου, μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη υπηρεσία.

Σε περίπτωση αρνήσεως του ή μη εκτέλεσης των επισκευών μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, το Δημόσιο έχει εκλεκτικό δικαίωμα να προβεί:

ι. στην εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση - βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δημοσίου.

Προκειμένου να ασκηθεί το δικαίωμα του Δημοσίου για παρακράτηση του μισθώματος πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις

α) η ύπαρξη ανάγκης εκτέλεσης επισκευών

β) ο μισθωτής να τάξει προθεσμία στον εκμισθωτή προκειμένου αυτός να προβεί στην εκτέλεση των επισκευών

γ) άρνηση ή δυστροπία του εκμισθωτή να προβεί στις αναγκαίες επισκευές στην ταχθείσα προθεσμία.

Παρακράτηση που δεν βρίσκει έρεισμα σε καμία διάταξη ή όρο της σύμβασης ή και της προκήρυξης δεν είναι νόμιμη.

ii. στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων του ακινήτου μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής.

14) Υποχρεώσεις συμβαλλομένων για την εκτέλεση της σύμβασης

α) Αποστολή αντιγράφου μισθωτηρίου στη ΔΟΥ

Τα μισθωτήρια συμβόλαια, εφόσον ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη (μισθωτής ή εκμισθωτής) είναι διοικητική αρχή, η οποία και τα έχει εκδώσει, είναι διοικητικά έγγραφα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και παραλαμβάνονται από τις Δ.Ο.Υ. κατά τα οριζόμενα στο υπ' αριθ. Δ6Δ 1172750 ΕΞ 2012/14.12.2012 έγγραφο της Διεύθυνσης Οργάνωσης της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

Η δημόσια Υπηρεσία που συμβάλλεται με ιδιώτη εκμισθωτή, πρέπει:

- i) να μεριμνά, ώστε να αναγράφονται υποχρεωτικά στο μισθωτήριο τα πλήρη στοιχεία του ιδιώτη, ήτοι ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, διεύθυνση, ΑΦΜ, αριθμός δελτίου ταυτότητας ή αντίστοιχων εγγράφων, που προβλέπονται στο άρθρο 3 Ν.2690/1999, όπως ισχύει, καθώς και η Δ.Ο. Υ., στην οποία υπάγεται αυτός,
- ii) να χορηγεί αντίγραφο του μισθωτηρίου στον ιδιώτη εκμισθωτή, προκειμένου να το χρησιμοποιεί για κάθε νόμιμη χρήση (όπως π.χ. ως δικαιολογητικό για την καταβολή των μισθωμάτων από την αρμόδια Υπηρεσία) και
- iii) να αποστέλλει αντίγραφο του μισθωτηρίου στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. του συμβαλλόμενου ιδιώτη (μισθωτή ή εκμισθωτή), η οποία θα το πρωτοκολλεί ως εισερχόμενο έγγραφο (άρθρο 12 Ν.2690/1999) και στη συνέχεια θα το αρχειοθετεί στον φάκελο του φορολογουμένου, ώστε να αποτελεί πληροφοριακό στοιχείο, προς αξιοποίηση. (Υπ. Οικ. Δ6Δ 1172750 ΕΞ 2012/14.12.2012)

β) Αποδοχή δήλωσης μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στο taxisnet

Οι εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας υποχρεούνται να δηλώνουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων, με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτυακής εφαρμογής της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) στο δικτυακό τόπο www.gsis.gr μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίησή της, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία. (άρθρο 1 ΠΟΛ 1013/14)

Με την οριστικοποίηση της υποβολής, τα πρόσωπα που συμβάλλονται στη μίσθωση, θα ενημερώνονται με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, αφού εισέλθουν με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών πρόσβασης, στο TAXISnet.

Έπειτα από την οριστικοποίηση της υποβολής της δήλωσης μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στο taxisnet από τον εκμισθωτή, θα πρέπει το Ν.Π.Δ.Δ. μέσω του νόμιμου εκπροσώπου του που έχει οριστεί για να διαχειρίζεται τις διαδικασίες των δηλώσεων μίσθωσης, να ανατρέχει στην υποβληθείσα δήλωση και θα προβαίνει στην ηλεκτρονική αποδοχή ή μη της δήλωσης. (άρθρο 6 ΠΟΛ 1013/14, όπως τροποποιήθηκε από την ΠΟΛ 1028/23.01.2015)

γ) Παράδοση του μισθίου

Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης, όπως αναφέρεται στη σύμβαση, να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δημοσίου κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. (παρ.1 άρθρο 17 Ν.3130/03) (άρθρο 574 ΑΚ)

Για την παραλαβή του μισθωμένου ακινήτου από το Δημόσιο συντάσσεται πρωτόκολλο, από επιτροπή που αποτελείται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που πρόκειται να εγκατασταθεί ή είναι ήδη εγκατεστημένη και από έναν μηχανικό. Με το πρωτόκολλο αυτό διαπιστώνεται η γενική και ειδική κατάσταση του μισθωμένου ακινήτου, όπως ορίζεται στους όρους της σχετικής διακήρυξης δημοπρασίας, του πρακτικού καταλληλότητας και της σύμβασης μίσθωσης. Το πρωτόκολλο αυτό υπογράφεται και από τον εκμισθωτή του ακινήτου, ο οποίος προσκαλείται εγγράφως από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας να παραστεί στην παράδοση και παραλαβή. Εάν ο εκμισθωτής δεν προσέλθει στην καθορισμένη ημερομηνία, εφαρμόζονται οι συνέπειες των παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του Ν.3130/03. (παρ.3 άρθρο 17 Ν.3130/03)

Η παράδοση, του χώρου στο Δήμο με την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως έναρξη εκπληρώσεως της συμβάσεως, διότι η τυχόν έναρξη εκτελέσεως της συμβάσεως, για την οποία δεν τηρήθηκε ο έγγραφος τύπος, θεραπεύει μόνο την έλλειψη του εγγράφου τύπου της αποδοχής από τον αντισυμβαλλόμενο του Κ.Π.Ο.Δ.Δ.

δ) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

Κατά την μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) ή αντίγραφό του, στον υποψήφιο νέο ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο ενοικιαστή. (παρ.2 άρθρο 12 Ν.4122/13)

Προκειμένου για κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό, η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.). Από τις 9 Ιουλίου 2015 το κατώτατο όριο των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων μειώνεται στα διακόσια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (250 τ.μ.). Η έκδοση ΠΕΑ σε κτιριακές μονάδες με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.) είναι υποχρεωτική από 1.1.2016. (περίπτ.ε παρ.1 άρθρο 12 Ν.4122/13)

Στις περιπτώσεις κτιρίων συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό, το ΠΕΑ που εκδίδεται υποχρεωτικά, αναρτάται σε περίοπτη για το κοινό θέση. Για τα υφιστάμενα κτίρια της παραπάνω περίπτωσης η έκδοση και η ανάρτηση του ΠΕΑ υλοποιείται από την 9η Ιουνίου 2013. Την ευθύνη υλοποίησης των παραπάνω, για τα κτίρια αρμοδιότητάς τους, που χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, έχουν οι Γενικοί Γραμματείς Υπουργείων και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, οι Περιφερειάρχες, οι Δήμαρχοι και οι Διοικήσεις φορέων του στενού και ευρύτερου δημόσιου τομέα. (παρ.1 άρθρο 13 Ν.4223/13)

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

15) Λήξη μίσθωσης

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

16) Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

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

17) Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Προέδρου τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας, με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του καταστήματος της υπηρεσίας, στο πίνακα ανακοινώσεων της έδρας του δήμου, στο δημοτικό κατάστημα της Δημοτικής Κοινότητας Ανατολικού, στην ιστοσελίδα του Δήμου Δέλτα και ανάρτηση στο πρόγραμμα "Διαύγεια". Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στην ημερήσια εφημερίδα ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΤΟΠΙΚΗ και στην εβδομαδιαία εφημερίδα ΕΠΤΑ ΗΜΕΡΕΣ.

18) Επανάληψη της δημοπρασίας

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

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του διοικητικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκρίθηκε από το Διοικητικό συμβούλιο ή από το Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης λόγω ασύμφορου αποτελέσματος ή σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας,

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά. Σε αυτήν την περίπτωση, η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη.

γ) μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως αυτός δεν παρουσιάσθηκε εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της συμβάσεως.

Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του προέδρου, που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακηρύξεως και δημοσιεύεται, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημέρα της διενέργειας της δημοπρασίας.

Οι επαναληπτικές δημοπρασίες διεξάγονται κατά τα άρθρα 1, 2 και 5 του Π.Δ. 270/81 οριζόμενα. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται επί τη βάσει της δοθείσης τελευταίας προσφοράς κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Για την χωρίς δημοπρασία μίσθωση ακινήτου προς στέγαση Δημόσιας Υπηρεσίας θα πρέπει το εμβαδόν του ακινήτου που επιδιώκεται να μισθωθεί χωρίς δημοπρασία να είναι ίσο ή τουλάχιστον παραπλήσιο εκείνου, το οποίο ζητείτο προς μίσθωση με τις δημοπρασίες που απέβησαν άγονες.

19) Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από τα γραφεία των Διοικητικών Υπηρεσιών του Κοινωνικού Πολιτιστικού Οργανισμού Δήμου Δέλτα Διεύθυνση Όχι 34 – 57400 Σίνδος, τηλ. 2310797175 (εσώτ.1504) κος Πάσπας Χρήστος, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Ο Πρόεδρος του Κ.Π.Ο.Δ.Δ.

ΧΑΛΒΑΤΖΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ