



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ  
ΜΑΘΗΣΗΣ, ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ και  
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Βόλος, 5-7-2024

Αρ. Πρωτ. 57731

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ  
ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΧΟΛΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»**

(βάσει της υπ' αριθ. 527/2024 Απόφασης της Δημ.. Επιτροπής του Δήμου Βόλου  
σε συνδυασμό με την  
υπ' αριθμ 285/2024 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου)

Ο Δήμος Βόλου, έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81(ΦΕΚ 77/30-3-1981 Τ.Α'), περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων δήμων και κοινοτήτων.
- Το Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ.α/07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» άρθρο 65 «Αρμοδιότητες του Δημοτικού Συμβουλίου» άρθρο 94 παρ. 4 περ. 16 περί μεταβίβασης της αρμοδιότητας για την μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων σχολικών μονάδων», το άρθρο 95 σύμφωνα με το οποίο, η μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων σχολικών μονάδων έχει πλέον μεταβιβαστεί στους ΟΤΑ πρώτου Βαθμού από 1/1/2011 και η παρ. 1<sup>ε</sup> του άρθρου 72 Ν. 3852/2010 «Αρμοδιότητες οικονομικής επιτροπής...» όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 άρθρο 55 Ν. 5083/2024 και ισχύει.
- Το άρθρο 192 του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114/Τα.Α/08/06/2006) περί εκμίσθωσης ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων όπως τροποποιήθηκε και αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 196 του Ν. 4555/18(ΦΕΚ 133/τ.α'/19-07-2018) και το άρθρο 194 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του Ν. 4521/2018(ΦΕΚ 38<sup>Α</sup>/02.03.2018) και με το άρθρο 41 του ν. 5027/2023(ΦΕΚ Α 48-03/03/2023)
- Την υπ. αριθμ. 168655/09-10-2018 Υ.Α. (ΦΕΚ 4519/τ.Β'/16-10-2018) με θέμα Τροποποίηση της υπουργικής απόφασης αριθμ..37237/ΣΤ1 (ΦΕΚ 635/τ.Β'/27-4-2007) απόφαση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων» Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων

διδασκαστρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων καταλλήλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων .

- Τις διατάξεις της παρ. 6 άρθρου 18 του Ν. 3467/2006 (ΦΕΚ 128Α') περί συγκρότησης επιτροπής καταλληλότητας και επιλογής χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για την στέγαση σχολικής μονάδας.
- Τις διατάξεις του Ν.3130/03 (ΦΕΚ 76 τ.Α'/ 28-03-2003 ) περί Μισθώσεων ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις.
- Τις διατάξεις του Ν. 4122/2013(ΦΕΚ 42/19-02-2013, τ. Α.)και του Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143/9-11-2015, τ. Α΄) όπως ισχύουν και της.
- Το Π.Δ 34/95 (ΦΕΚ 30/τ.Α΄/1995)περί καθορισμού της διάρκειας, της λύσεως της παρατάσεως, της αξίας του μισθίου και λοιπώνθεμάτων ακινήτων όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 του Ν. 2741/1999(ΦΕΚ 199/τ.Α΄/28-09-1999) και ισχύει.
- Το Ν. 3861/2010 (ΦΕΚ 112/τ.Α΄-13-07-2010) «Ενίσχυσης της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών , διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις, όπως ισχύει.
- Τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών (περί Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης)
- Τις διατάξεις του Ν. 4122/2013(ΦΕΚ 42/19-02-2013, τ. Α.)και του Ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143/9-11-2015, τ. Α΄) όπως ισχύουν.
- Την υπ. Αριθμ.285/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου έγκρισης διενέργειας δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση του 14<sup>ο</sup> Νηπιαγωγείου Ν. Ιωνίας
- Την υπ. Αριθμ.15/2024 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου «Συγκρότηση επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων του Δήμου Βάσει του Π.Δ. 270/81(ΦΕΚ 77<sup>Α</sup>).
- Την υπ. Αριθμ. 19253-5/3/2024 Απόφαση Δήμαρχου για την συγκρότηση πενταμελούς Επιτροπής Καταλληλότητας του άρθρου 18, παρ. 6, του Ν. 3467/2006.
- Την λήξη της σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου.
- Την απόφαση ανάληψης υποχρέωσης
- Το γεγονός μη ύπαρξης δημοτικών κτιρίων που να πληρούν τις προϋποθέσεις στέγασης για τις ανάγκες σχολικών μονάδων .
- Τον ΚΑ 15-6236.101 «Μισθώματα σχολικών κτιρίων» προϋπολογισμού έτους 2024
- Την επιτακτική ανάγκη για την άμεση αναζήτηση και εύρεση κτιρίου προς μίσθωση

## **Διακηρύσσει**

μειοδοτική φανερή και προφορική δημοπρασία για τη μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του **14<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Ν. Ιωνίας** και καλεί τους

ενδιαφερόμενους να **εκδηλώσουν ενδιαφέρον** σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης.

Μετά την παρέλευση της προβλεπόμενης εικοσαήμερης προθεσμίας οποιαδήποτε υποβολή προσφοράς **είναι εκπρόθεσμη**, εκτός αν πρόκειται για προσφορές που έχουν αποσταλεί ταχυδρομικώς, εντός της εικοσαήμερης προθεσμίας (γεγονός που πρέπει να αποδεικνύεται με απόδειξη την ημερομηνία κατάθεσης σε ταχυδρομείο).

### **Άρθρο 1**

#### **Αντικείμενο της Δημοπρασίας**

Αντικείμενο της δημοπρασίας είναι η προσφορά για τη μίσθωση ακινήτου κατάλληλων για την κάλυψη αναγκών στέγασης και λειτουργίας, εντός των χωροταξικών ορίων της σχολικής περιφέρειας του 14<sup>ου</sup> Νηπιαγωγείου Ν. Ιωνίας της Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Μαγνησίας, όπως αυτά έχουν καθοριστεί με το έγγραφο του Διευθυντή Π.Ε. Μαγνησίας ως ακολούθως:

<b>14ο ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</b>	<b>Οδοί: Ελλησπόντου - Δαβάκη- Ελευθερίου Βενιζέλου- Περίθου</b>
--	--

### **Άρθρο 2**

#### **Περιγραφή του μίσθιου**

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να κατάλληλο, αποπερατωμένο και έτοιμο για χρήση, να εξυπηρετεί τις ανάγκες των μαθητών και θα πρέπει να είναι διαρρυθμισμένα ανάλογα ή με δυνατότητα διαρρύθμισης από τον προσφέροντα εκμισθωτή, σε αίθουσες διδασκαλίας και με τους βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία της εν λόγω σχολικής μονάδας. Όλοι οι χώροι του μισθωμένου ακινήτου θα πρέπει να συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους. Ως ελάχιστες προδιαγραφές των χώρων των σχολικών μονάδων που απαιτούνται για μίσθωση σύμφωνα με την παρ. 5 της Υ.Α 168655-9/10/2018(ΦΕΚ 4519/Β/ 16-10-2018) του Υπουργείου Παιδείας , στην Υ.Α 37237/ΣΤ1/28-3-2007 (ΦΕΚ 634Β'/27-4-2007), στο τέλος του εδαφίου 5.1 προστίθενται τα εξής: «Κατ' εξαίρεση, ειδικά για τα υπό ενοικίαση κτίρια νηπιαγωγείων και για την πενταετία 2019-2024, αντί του κτιριολογικού προγράμματος, απαιτούνται:

- Α) ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και ενάμιση(1,5) τετραγωνικό μέτρο ανά εκπαιδευόμενο στις αίθουσες διδασκαλίας.
- Β) Για νηπιαγωγεία με δυναμικότητα άνω των εξήντα (60) μαθητών, δύο(2) τετραγωνικά μέτρα ανά εκπαιδευόμενο στους αύλειους χώρους ή χώρους εκτόνωσης. Στον αύλειο χώρο συνυπολογίζονται τα υπόστεγα και οι ανοιχτοί διάδρομοι».

Πίνακας με ελάχιστες προδιαγραφές ακινήτου

ΣΧΟΛΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ	ΜΑΘΗΤΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΠΟΥ ΘΑ ΣΤΕΓΑΣΤΕΙ ΣΤΟ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
<b>14ο ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</b>	1 αίθουσες διδασκαλίας περίπου 37τ.μ /αίθουσα, μικρό χώρο κουζίνας, γραφείο νηπιαγωγού, βοηθητικό χώρο ,ξεχωριστά w.c νηπίων και προσωπικού και αύλειο χώρο. Μαθητικό δυναμικό 15 μαθητές

Επομένως τα προς μίσθωση ακίνητο θα πρέπει να:

- Είναι ισόγειο, συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 70,00 και πλέον τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.) συμπεριλαμβανομένων και βοηθητικών χώρων. Να διαθέτει χώρους για δημιουργία τουλάχιστον μιας αίθουσας Διδασκαλίας, Βιβλιοθήκης-γραφείου, χώρου ανάπαυσης νηπίων, κουζίνα, καθώς και WC νηπίων και WCπροσωπικού και ένα (1) χώρο υγιεινής ΑΜΕΑ.
- Επίσης, θα πρέπει να διαθέτει καλά περιφραγμένο αύλειο χώρο, αποκλειστικής χρήσης του σχολείου τουλάχιστον 50τ.μ.και πλέον, να διαθέτει ομαλή κλίση και ορθή διαμόρφωση ρύσεων απορροής υδάτων και να διαθέτει άμεση πρόσβαση από την οδό που βρίσκεται το ακίνητο.
- Το ακίνητο πρέπει να είναι σε άριστη κατάσταση, να πληροί όλα τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας και να είναι έτοιμο για χρήση από το Δήμο. Επίσης το ακίνητο πρέπει είτε να έχει χρήση εκπαιδευτήριου ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης τους σε εκπαιδευτήρια, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
- Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει, κατά την ημέρα υποβολής της αίτησης – εκδήλωσης ενδιαφέροντος, να βρίσκονται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του προσφέροντα και να είναι ελεύθερα παντός νομικού βάρους ή πραγματικού ελαττώματος, που να εμποδίζουν τη χρήση τους.
- Τα δομικά υλικά κατασκευής του ακινήτου πρέπει να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία, όπως π.χ. αμίαντο.
- Να πληροί όλες τις προϋποθέσεις για πρόσβαση ατόμων με ειδικές ανάγκες.
- Τα ακίνητα πρέπει να έχουν θέρμανση(ατομική /αυτόνομη).
- Να διαθέτει τις κατάλληλες εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης, αερισμού, ηλεκτρισμού, δυνατότητα εγκατάστασης κλιματιστικού ανά αυτοτελή χώρο, επαρκή παροχή δικτύου δεδομένων και τηλεφώνου και να έχουν την απαιτούμενη στατική επάρκεια για τη στέγαση των παραπάνω σχολικών μονάδων. Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει ανεξάρτητες παροχές και ηλεκτρικού ρεύματος, με τους μετρητές τους. Να είναι επιθυμητό και απαλλαγμένο από τρέχουσες κοινόχρηστες δαπάνες. Σε αντίθετη περίπτωση, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται στην κατάθεση πίνακα επιμερισμού και αποδείξεων δαπανών του τελευταίου έτους (12μηνου). Εφόσον ο προς μίσθωση χώρος απαιτεί να διαρρυθμιστεί, αυτό θα γίνει σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Καταλληλότητας .

- Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτουν τουαλέτες μαθητών και προσωπικού ξεχωριστές ή να είναι δυνατή η κατασκευή αυτών.
- Όλοι οι χώροι του μισθωμένου ακινήτου θα πρέπει να συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους.
- Το ακίνητο πρέπει να έχουν ασφαλή πρόσβαση- διέλευση για τα νήπια και να μη γειτνιάζει μεοχλούσες δραστηριότητες της περιοχής.

Επίσης, θα πρέπει να διαθέτουν :

- Κατά τη σύναψη νέας σύμβασης μίσθωσης ή αγοράς κτιρίου από δημόσιους φορείς, απαιτείται το κτίριο να ανήκει τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β', όπως καθορίζεται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων & από τον Ν.4843/2021 άρθρο 7.
- Το ακίνητο πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές Νηπιαγωγείου, όπως αυτές περιγράφονται στην απόφαση 37237/ΣΤ1(ΦΕΚ 635Β' 2007) της Υπουργού Παιδείας,(παράγραφοι 1,2,3 και 5), όπως τροποποιήθηκε με την υπ. Αριθμ. 16855/9-10-2018 Υ.Π. (ΦΕΚ 4519/Τ.Β'/16/10/2018) καθώς και στη μελέτη του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων του 2008 περί κριτηρίων καταλληλότητας διδακτικών χώρων.
- Πιστοποιητικό καλής λειτουργίας της Ενεργητικής Πυρασφάλειας που να είναι σε ισχύ.
- Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να είναι προσβάσιμο στα μέσα μαζικής μεταφοράς, όπως και να διαθέτουν πρόσβαση για Α.Μ.Ε.Α. σύμφωνα με το ΦΕΚ 18Β/15-1 -2002 και Ν. 2831/2000.

**Σε περίπτωση που κάποιο προσφερόμενο ακίνητο δεν διαθέτει όλες τις ανωτέρω προδιαγραφές και δεν υπάρχει δυνατότητα εξεύρεσης κτιρίου στη συγκεκριμένη περιοχή σύμφωνα με τα χωροταξικά όρια της Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης, δύναται η Επιτροπή Καταλληλότητας να επιλέξει ακίνητα με σχετικές παρατηρήσεις – προτάσεις και με υπόδειξη των εργασιών που απαιτούνται,ώστε να προχωρήσει η διαδικασία του διαγωνισμού και σε αυτή την περίπτωση το μίσθωμα πρέπει να προσαρμοστεί αντιστοίχως.**

### **Άρθρο 3**

#### **Διάρκεια της μίσθωσης**

**Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε εννέα(9)έτη** από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης με δυνατότητα παράτασης για άλλα τρία(3) έτη. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται ανά τρίμηνο μετά το τέλος κάθε ημερολογιακής τριμηνίας από το Δήμο Βόλου με ένταλμα πληρωμής και θα είναι σταθερό για τα δύο πρώτα χρόνια.Για τα επόμενα έτη μίσθωσης (10<sup>ο</sup>,11<sup>ο</sup>,12<sup>ο</sup>)το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα την γενική πολιτική μισθωμάτων του Δημοσίου, κατ' έτος και αυτομάτως.

Ο Δήμος Βόλου δικαιούται να λύει μονομερώς τη σύμβαση, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 19 του Π.Δ. 3130/03.

### **Άρθρο 4**

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

### **Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος(Α΄ ΦΑΣΗ)**

Ο Δήμαρχος Βόλου θα δημοσιεύσει στον πίνακα ανακοινώσεων του «Τμήματος Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης, Απασχόλησης και Πολιτισμού», του Δήμου λεπτομερή Διακήρυξη των παρόντων όρων, ενώ περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε τρεις (3) εφημερίδες (δύο ημερήσιες και μία εβδομαδιαία) κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν. 3548/2007 (ΦΕΚ 68<sup>Α</sup>/20-03-2007), στην ιστοσελίδα του Δήμου καθώς και στη «Διαύγεια».

1. Με την ανωτέρω διακήρυξη του Δημάρχου θα κληθούν, όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό και θα πρέπει να υποβάλλουν πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι εκδηλώσεις ενδιαφέροντος θα κατατίθενται στο Πρωτόκολλο του Δήμου Βόλου σε σφραγισμένο φάκελο, με την ένδειξη για το «Τμήμα Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης – Απασχόλησης και Πολιτισμού» και ότι η προσφορά αφορά στη δημοπρασία μίσθωσης σχολικών κτιρίων, προκειμένου η κάθε προσφορά να λάβει αριθμό πρωτοκόλλου. Από εκεί θα αποστέλλονται στην αρμόδια Επιτροπή της παρ. 6 του άρθρου 18 του ν.3467/2006 (ΦΕΚ 128/21.06.2006 τεύχος Α'), που συγκροτείται με απόφαση Δημάρχου(19253-15/3/2024). Η επιτροπή θα προβεί στην εκτίμηση της καταλληλότητας των ακινήτων, καθώς επίσης κι αν το κάθε ακίνητο είναι σύμφωνο με τους όρους της διακήρυξης.

2. Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν με την Αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, επί ποινή αποκλεισμού κατά την πρώτη φάση της δημοπρασίας, κυρίως φάκελο ο οποίος θα περιέχει:

- **Αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος** ,όπου θα πρέπει να αναγράφει τη λεπτομερή περιγραφή του προσφερομένου ακινήτου, τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται, να έχει όλα τα στοιχεία ταυτότητας – επικοινωνίας του προσφέροντα, να είναι μονογραμμένη από τον προσφέροντα ή τον νόμιμο εκπρόσωπό του, με πλήρεις διευθύνσεις του προσφερόμενου ακινήτου και να γίνεται αναφορά για ποια σχολική μονάδα αφορά στο ακίνητο.  
Σε περίπτωση που η εκδήλωση ενδιαφέροντος υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, θα αναφέρονται όλα τα στοιχεία της ταυτότητάς του και θα επισυνάπτεται το έγγραφο της εξουσιοδότησης, πάνω στο οποίο θα βεβαιώνεται από αρμόδια κατά νόμο Αρχή, το γνήσιο της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος.
- **Αντίγραφο δελτίου αστυνομικής ταυτότητας**, είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο, είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.
- **Αντίγραφο τίτλου ιδιοκτησίας- κυριότητας** του ακινήτου και εν ισχύ πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου ιδιοκτησίας, βαρών και διεκδικήσεων, είτε απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και φύλλου από το αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο.

- **Αντίγραφο οικοδομικής άδειας που να καλύπτει το προσφερόμενο ακίνητο.** Για αποπερατωμένα κτίρια, η αποπεράτωση να εμφανίζεται στο έντυπο της άδειας. Για κτίρια που πιθανόν να στερούνται οικοδομικής άδειας (π.χ. προϋφιστάμενα του 1955) η νομιμότητά τους να πιστοποιείται με σχετική βεβαίωση από Μηχανικό. Στην περίπτωση αυτή να προσκομίζεται δήλωση του Ν.1599/1986 από Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό ότι το ακίνητο είναι στατικά επαρκές και δεν έχει υποστεί βλάβες λόγω σεισμού.
- **Τεχνική Έκθεση,** περιγραφή με τη μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια, του προσφερόμενου ακινήτου (ή των ακινήτων), με συνημμένα από την Πολεοδομία σχεδιαγράμματα κατόψεων, αν υπάρχει διάγραμμα κάλυψης, καθώς και αντίγραφο της συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας - κανονισμού πολυκατοικίας, εάν υπάρχει.
- Βεβαιώσεις αρμόδιων μηχανικών, νομίμως σφραγισμένες και υπογεγραμμένες κατ' αντικείμενο όπως: Βεβαίωση Ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη περί ασφάλειας των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων και βεβαίωση πολιτικού μηχανικού για τη στατική επάρκεια του ακινήτου και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να παραλάβει.
- Εγκεκριμένο πιστοποιητικό πυρασφάλειας ή Δήλωση του Ν.1599/1986 ενός Διπλωματούχου Πολιτικού ή Αρχιτέκτονα και ενός Διπλωματούχου Μηχανολόγου ή Ηλεκτρολόγου Μηχανικού για την τήρηση των πυροσβεστικών διατάξεων (παθητικής- ενεργητικής πυρασφάλειας αντίστοιχα) ή υπεύθυνη δήλωση Ν.1599/1986 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του, θα λάβει τα απαιτούμενα μέτρα πυρασφάλειας και ασφάλειας με δικές του δαπάνες και θα προσκομίσει ισχύον πιστοποιητικό(ΦΕΚ 5519 /τ.Β'/29-11-2021).
- **Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης** ή υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του θα προσκομίσει ισχύον πιστοποιητικό. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης», το κτίριο πρέπει να ανήκει τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β' σύμφωνα με το νόμο 4843/2021 άρθρο 7.
- **Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο** που κρίνεται χρήσιμο κατά τη γνώμη του προσφέροντος, για τον καλύτερο προσδιορισμό ή την περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου, καθώς και κάθε κριτήριο που επηρεάζει τη μισθωτική του αξία.
- **Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986(ΦΕΚ 757)** με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες ή ότι έχουν ρυθμιστεί με πρόσφατους νόμους και ότι ο μειοδότης θα προσκομίσει βεβαίωση Μηχανικού ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες ή ότι έχουν ρυθμιστεί και τα σχετικά πιστοποιητικά τακτοποίησης.
- **Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986(ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται ότι ο ιδιοκτήτης** του προσφέροντος αναλαμβάνει να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες απαιτούνται για τη λειτουργία του Νηπιαγωγείου ή

Δημοτικού(σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του πρακτικού της Επιτροπής Καταλληλότητας).

- **Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986(ΦΕΚ 757)** με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του προσφέροντος, ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
- **Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986(ΦΕΚ 757)** με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα για την εκμίσθωση του ακινήτου, ότι ο προσφερόμενος για εκμίσθωση χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος κύριας χρήσης – εκπαιδευτήριου και ότι σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σε αυτόν και έγκρισης του αποτελέσματος αυτής από τα αρμόδια όργανα, θα αναλάβει (σε περίπτωση που απαιτείται) την αλλαγή της χρήσης του ακινήτου σε εκπαιδευτήριο.

**Τα δικαιολογητικά θα πρέπει:**

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

3. Η Επιτροπή Καταλληλότητας (σύμφωνα με την υπ. Αριθμ. 19253-5/3/2024 απόφαση Δημάρχου) μετά την εξέταση των δικαιολογητικών των φακέλων και μετά από επιτόπια αυτοψία σε όλα τα προσφερθέντα για μίσθωση ακίνητα, θα κρίνει περί της καταλληλότητας των ακινήτων και εάν κάθε ακίνητο πληροί τους όρους της σχετικής διακήρυξης. Επίσης, θα καθορίσει ανώτατο όριο προσφοράς / μήνα για κάθε ακίνητο και στη συνέχεια η επιτροπή θα συντάξει σχετικό πρακτικό για κάθε ακίνητο εντός δέκα (10) ημερών. Το πρακτικό το οποίο γνωμοδοτεί για την καταλληλότητα του κάθε προσφερόμενου ακινήτου και αναφέρει αν τυχόν απαιτούνται επιπλέον εργασίες βάσει τους όρους της διακήρυξης, επιστρέφεται μαζί με τους φακέλους των δικαιολογητικών στο «Τμήμα Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης –Απασχόλησης – Πολιτισμού», το οποίο έχει την υποχρέωση να μεριμνήσει για την ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

Το πρακτικό καταλληλότητας επιδίδεται σε όσους υπέβαλαν προσφορά κατά τη δημοπρασία, ενώ οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στο πρακτικό.

4. Οι διαγωνιζόμενοι οφείλουν, αφού αποδεχθούν εγγράφως τους όρους του πρακτικού της Επιτροπής Καταλληλότητας, να λάβουν μέρος στην δεύτερη φάση(Β) που είναι η δημοπρασία- ανάδειξη μειοδότη.

### **Άρθρο 5**

#### **Τρόπος διεξαγωγής της δημοπρασίας - ανάδειξη μειοδότη (Β' ΦΑΣΗ)**

Η δημοπρασία θα είναι μειοδοτική, φανερή, προφορική και θα γίνει στην αίθουσα Συμβουλίου του Δήμου Βόλου, στη διεύθυνση Πλατεία Ρήγα Φεραίου στο Βόλο, ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών του Δήμου Βόλου (σύμφωνα με την υπ' αριθμ.15/2024 απόφαση του Δ.Σ. Βόλου). Η



ημερομηνία και η ώρα της δημοπρασίας θα ορισθούν με απόφαση του Δημάρχου Βόλου, η οποία θα κοινοποιηθεί σε εκείνους των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα από την Επιτροπή, μετά από τη διενέργεια της σχετικής αυτοψίας.

Οι διαγωνιζόμενοι παρίστανται κατά τη δημοπρασία αν είναι φυσικά πρόσωπα αυτοπροσώπως ή με τον νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους, για δε τα νομικά πρόσωπα τους όπως ορίζεται κατωτέρω:

- Για τις Ομόρρυθμες και ετερόρρυθμες Εταιρείες από το νόμο ή άλλο εκπρόσωπο της εταιρείας που έχει τις σχετικές εξουσίες όπως ορίζεται στο καταστατικό της και τις τυχόν τροποποιήσεις του.
- Για τις Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης Ε.Π.Ε και τις Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές Εταιρείες Ι.Κ.Ε από το διαχειριστή τους όπως ορίζεται στο καταστατικό και τις τυχόν τροποποιήσεις του.
- Για τις Ανώνυμες Εταιρείες Α.Ε από το νόμιμο εκπρόσωπο τους, όπως η ιδιότητα και οι σχετικές εξουσίες του αποδεικνύονται από το ΦΕΚ εκπροσώπησης ή από άλλο εκπρόσωπο τους που εξουσιοδοτείται νόμιμα από το Διοικητικό Συμβούλιο για το σκοπό αυτό με πρακτικό του και σχετικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.
- Για τα λοιπά νομικά πρόσωπα από το νόμιμο εκπρόσωπο τους όπως η ιδιότητα και οι σχετικές εξουσίες του αποδεικνύονται νόμιμα ή από άλλο εκπρόσωπο του εξουσιοδοτείται για το σκοπό αυτό νόμιμα από αρμόδιο όργανο.

Τα αναφερόμενα αποδεικτικά έγγραφα εκπροσώπησης απαιτείται να προσκομιστούν ως πρωτότυπα ή σε νομίμως επικυρωμένα φωτοαντίγραφα, εφόσον πρόκειται για πιστοποιητικά δικαστικής αρχής.

Τα επιπλέον δικαιολογητικά που πρέπει να κατατεθούν είναι :

- **Φωτοαντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας**
- **Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα** που να ισχύουν την ημέρα του διαγωνισμού
- **Δημοτική ενημερότητα**
- **Βεβαίωση αντικειμενικού προσδιορισμού του κτιρίου και του οικοπέδου από την αρμόδια ΔΟΥ ή συμβολαιογράφο.**

Οι συμμετέχοντες θα δηλώσουν την οικονομική προσφορά προφορικά κατ' αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και πάσα προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στο Πρακτικό του διαγωνισμού, κατά σειρά της ως άνω εκφωνήσεως, με το ονοματεπώνυμό τους.

## Άρθρο 6 Εγγυητής

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο έγγραφο, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εξ ολοκλήρου υπεύθυνος με τον μειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

### **Άρθρο 7** **Δικαίωμα αποζημίωσης**

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

### **Άρθρο 8** **Σύμβαση**

Μετά την έκδοση κατακυρωτικής απόφασης από την Δημοτική Επιτροπή και την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας της απόφασης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ο εκμισθωτής καλείται εντός δέκα (10) ημέρων από την γνωστοποίηση να προσέλθει για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Σε περίπτωση μη προσέλευσης του αναδειχθέντος μειοδότη μέσα στην ορισμένη προθεσμία για την υπογραφή της σύμβασης, τότε με απόφαση του δημοτικού Συμβουλίου, ο μειοδότης κηρύσσεται έκπτωτος. Με την ίδια απόφαση ζητείται να επαναληφθεί η δημοπρασία, στην οποία δεν μπορεί να συμμετέχει ο μειοδότης που κηρύχθηκε έκπτωτος.

### **Άρθρο 9** **Πρωτόκολλο Παράδοσης- Παραλαβής του Μισθωμένου ακινήτου**

Για την παραλαβή του μισθωμένου ακινήτου από το Δήμο, συντάσσεται πρωτόκολλο, από επιτροπή που αποτελείται από τον προϊστάμενο της σχολικής μονάδας (Διευθυντή/τρια Σχολικής Μονάδας) και από ένα μηχανικό του Δήμου ή από την Επιτροπή Καταλληλότητας. 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.

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία εγκατάστασης της σχολικής μονάδας στο μίσθιο, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου.(Ν. 3130/2003, άρθρο 21,παρ.1)

### **Άρθρο 10** **Υποχρεώσεις Μισθωτή – Εκμισθωτή**

Ο Δήμος δεν θα καταβάλλει μεσιτικά δικαιώματα.

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

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.

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

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

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

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενεργήσει με δικά του έξοδα όλες τις εργασίες που αφορούν όλες τις δαπάνες που αφορούν τις εργασίες εγκατάστασης και σύνδεσης ΟΤΕ, ΔΕΗ, Ύδρευσης, αποχέτευσης, τοποθέτησης πυρασφάλειας, ασφάλειας.

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

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

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

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

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παραδώσει το προσφερόμενο μίσθιο κατάλληλο για χρήση στο Δήμο μέσα στο χρόνο που δηλώνει στην δήλωση του Ν. 1599/86, κατάλληλο και σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και τις προϋποθέσεις που θα περιληφθούν στο σχετικό Πρακτικό Καταλληλότητας Ακινήτου, διαφορετικά λύεται η μίσθωση από το Δήμο.

Ο εκμισθωτής βαρύνεται με όλες τις αναγκαίες δαπάνες καθώς και με την αποκατάσταση ζημιών ή βλαβών που οφείλονται σε τυχαία γεγονότα, ανωτέρα βία και στη συμφωνημένη ή συνήθη χρήση. Ειδικά, σε ότι αφορά ζημιές ή βλάβες που τυχόν παρουσιάσουν οι ηλεκτρολογικές, μηχανολογικές ή υδραυλικές εγκαταστάσεις του κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν οφείλονται σε κακή

χρήση από τον μισθωτή, συμφωνείται ότι ο εκμισθωτής υποχρεούται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από τη γραπτή ειδοποίησή του από το μισθωτή να τις επισκευάζει. Μετά την πάροδο του πενθημέρου, ο μισθωτής, δικαιούται να επισκευάζει τις εν λόγω βλάβες ή ζημιές με δικές του δαπάνες και να συμψηφίζει τη σχετική δαπάνη με οφειλόμενα μισθώματα, κατόπιν αποδόσεως των σχετικών παραστατικών. Το ίδιο θα γίνεται και σε περίπτωση ανάγκης επισκευής των πάγιων εγκαταστάσεων, εφόσον αυτή δεν προέρχεται από κακή χρήση.

### **Άρθρο 11**

#### **Μεταβολή στο πρόσωπο του Εκμισθωτή**

Σε περίπτωση που μεταβιβαστεί το ακίνητο που θα μισθωθεί, ο νέος κύριος αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις του πωλητή από την παρούσα μίσθωση, ο δε εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος πριν μεταβιβάσει το ακίνητο να γνωστοποιήσει εγγράφως στο Δήμο τα πλήρη στοιχεία του αγοραστή.

Η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά και σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, στον οποίο και καταβάλλονται εφεξής μετά την προσκόμιση των τίτλων, τα μισθώματα (Ν. 3130/2003 άρθρο 21 παρ. 4).

### **Άρθρο 12**

#### **Λοιποί όροι**

- Απαγορεύεται απολύτως η σιωπηρή αναμίσθωση και η υπεκμίσθωση.
- Ο εκμισθωτής με υπεύθυνη δήλωσή του δηλώνει ότι θα παραιτηθεί του δικαιώματος ιδιόχρησης σε περίπτωση κατακύρωσης της μίσθωσης σε αυτόν.
- Ο Δήμος ως μισθωτής μπορεί να προβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή, σε μονομερή λύση της σύμβασης εάν:
- Καταργηθεί το στεγαζόμενο Νηπιαγωγείο όλο ή εν μέρει, ή επεκταθεί έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες του.
- Μεταφερθεί στο ιδιόκτητο ακίνητο του Δήμου
- Προσφερθεί σε αυτό, από τρίτο η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ο Δήμος υποχρεούται να ειδοποιήσει τον εκμισθωτή εγγράφως έως και δύο (02) μήνες πριν την αποχώρησή του .

### **Άρθρο 13**

#### **Δημοπρασία**

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

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν απόφασης του δημοτικού συμβουλίου όταν συντρέχουν οι λόγοι που προβλέπονται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 του Π.Δ 270/81 ήτοι

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

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης καθώς επίσης κι όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

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

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

Αν δεν παρουσιαστεί κανείς ενδιαφερόμενος για να συμμετάσχει και σε αυτήν, σύμφωνα με το άρθρο 194 του Ν. 3463/2006, είναι δυνατή μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών, η μίσθωση να γίνει με απευθείας ανάθεση.

#### **Άρθρο 14**

#### **Έξοδα Δημοσίευσης**

Τα έξοδα της δημοσίευσης της παρούσας διακήρυξης και της τυχόν επαναληπτικής στο τύπο βαρύνουν τον τελευταίο μειοδότη.

#### **Άρθρο 15**

Για ό,τι δεν ρυθμίζεται από την παρούσα διακήρυξη έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του ν. 3463/06 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων», του Π.Δ. 270/81 και οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεων.

Η διακήρυξη θα τοιχοκολληθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του «Τμήματος Παιδείας και δια βίου Μάθησης, Απασχόλησης και Πολιτισμού» και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου Βόλου. Επίσης, θα δημοσιευθεί σε τρεις (3) εφημερίδες (δύο ημερήσιες και μία εβδομαδιαία) κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν. 3548/2007 (ΦΕΚ 68<sup>Α</sup>/20-03-2007) και στην ιστοσελίδα του Δήμου και στη «Διαύγεια».

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο «Τμήμα Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης, Απασχόλησης και Πολιτισμού», Αρ. Ζάχου – Επτά Πλατανίων (κτίριο Μουρτζούκου) και στα τηλέφωνα 24210-28517,8.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΟΛΟΥ**

**ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΜΠΕΟΣ**