



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ



ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΦΑΝΕΡΗΣ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ ΚΡΙΑΡΑ

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Φανερή Πλειοδοτική Δημοπρασία για την εκμίσθωση τριών (3) Γραφείων Α' ορόφου, και συγκεκριμένα: α) του Γραφείου υπό στοιχεία Α1 του Α' ορόφου, επιφανείας 68,00 τ.μ. β) του Γραφείου υπό στοιχεία Α2 του Α' ορόφου, επιφανείας 99,31 τ.μ., γ) του Γραφείου υπό στοιχεία Α3 του Α' ορόφου, επιφανείας 72,44 τ.μ, τα οποία και προσφέρονται για μίσθωση ενιαία και απο κοινού, ως ενιαίο σύνολο, χωρίς δυνατότητα εκμίσθωσης, ως αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας που βρίσκονται επί της συμβολής των οδών **Ουράνη 2-4 & Λ. Μεσογείων 213-215, ιδιοκτησίας Κληροδοτήματος ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ ΚΡΙΑΡΑ, με τη διαδικασία του άρθρου 24 του Ν4182/2013, για βετή μίσθωση** (επαγγελματικός χώρος) με δυνατότητα ανανέωσης-παράτασης με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους για ίσο ή μικρότερο χρόνο με νέα απόφαση. Επειδή το προσφερόμενο προς μίσθωση μίσθιο χρήζει εκτεταμένης ανακαίνισης και συντηρήσεως, όπως λεπτομερώς αναφέρεται στην συνημμένη Τεχνική Έκθεση, ο μισθωτής υποχρεούται να αναλάβει με δική του ευθύνη και εποπτεία το κόστος επισκευής και ανακαίνισης του εκμισθωθέντος από αυτόν ακινήτου, ανερχομένου σύμφωνα με την από 12/10/2022 Τεχνική Έκθεση κ. Βασιλικής Νίκα, στο ποσό των 8.850 € πλέον Φ.Π.Α. κατ' ανώτατο όριο, (+/- 5%) πλέον των υφιστάμενων κατά την ημέρα της υπογραφής της μίσθωσης οφειλών αιτία κοινόχρηστων και ΔΕΚΟ. Τούτων δοθέντων το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται σε **850 € (οκτακόσια πενήντα ευρώ)** σταθερά για τους πρώτους 36 μήνες της μίσθωσης και σε 1.500€ για τους επομένους 12 μήνες της μίσθωσης, αναπροσαρμοζόμενου έκτοτε ετησίως κατά ποσοστό 5% επί του καταβαλλομένου μισθώματος. Η ανωτέρω ρύθμιση, που αφορά τον καθορισμό του μηνιαίου μισθώματος λαμβάνει χώρα δεδομένης της από μέρος των ενδιαφερομένων δέσμευσης για κάλυψη των εργασιών ανακαίνισης και συντήρησης των ανωτέρω συγκροτημάτων γραφείων, υπό την προϋπόθεση ότι εντός τριών (3) μηνών από τη σύναψη της μίσθωσης, θα προσκομιστούν αποδεικτικά παραστατικά από τα οποία θα προκύπτει η έναρξη των εργασιών για την πραγματοποίηση των αναγκαίων σχετικών δαπανών. Σε διαφορετική περίπτωση οι Μισθωτές θα πρέπει να καταβάλουν τα οφειλόμενα μισθώματα για ολόκληρο το ως άνω χρονικό διάστημα.

Καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τις 18-10-2023, ημερομηνία δημοσίευσης της Ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών <https://www.minfin.gr/web/guest/portal-g.g./>

Καταληκτική ημερομηνία προσφορών: 07/11/2023

ΌΡΟΙ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

1) Διάρκεια μίσθωσης για χρονικό διάστημα **έξι (6) ετών** από την υπογραφή της σύμβασης περί μισθώσεως επαγγελματικής στέγης, με δικαίωμα ανανέωσης της μισθωτικής συμβάσεως, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους για ισόχρονο ή μικρότερο χρονικό διάστημα.

2) Δεδομένης της θέσης του ακινήτου, του εύρους των καταβαλλομένων μισθωμάτων της περιοχής και της προσφορότητός του σε συνδυασμό με την πραγματική κατάσταση που αυτό ευρίσκεται, των οφειλών προς την Διαχείριση και τις ΔΕΚΟ, συνολικού εκτιμώμενου κόστους περί τα

8.000,00€ & των αναγκαίων επισκευών συνολικού εκτιμώμενου κόστους 8,850€ πλέον Φ.Π.Α., κατά τα ανωτέρω, το μηνιαίο μίσθωμα προσδιορίζεται σε 850 € (οκτακόσια πενήντα ευρώ) σταθερά για τους πρώτους 36 μισθωτικούς μήνες, και σε 1.500 € για τους 12 επόμενους μισθωτικούς μήνες (4^ο μισθωτικό έτος) το δε μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως για τα επόμενα μισθωτικά έτη (5^ο και 6^ο μισθωτικά έτη) σε ποσοστό 5%.

Η καταβολή του μισθώματος θα αποδεικνύεται δε με τις αντίστοιχες αποδείξεις των εμβασμάτων στον Τραπεζικό Λογαριασμό του Κληροδοτήματος Αικατερίνης Κριαρά, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου.

3) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, που βαρύνουν τα μίσθια γραφεία, πλην του ΕΝΦΙΑ, καθώς και των τυχόν προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών, καθώς και του τέλους χαρτοσήμου 3,6%. Περαιτέρω ο πλειοδότης μισθωτής βαρύνεται με αποκλειστικά δική του δαπάνη για την εκτέλεση των εργασιών που περιγράφονται στην από 12/10/2022 Τεχνική έκθεση κ. Βασιλικής Νίκα καθώς και στην εξόφληση κάθε οφειλής που βαρύνει το μίσθιο και συγκεκριμένα οφειλής από κοινόχρηστα και ΔΕΚΟ, καθώς και τα τυχόν επανασύνδεσης επί ενδεχόμενης καταγγελίας σύμβασης από κοινωφελή επιχείρηση.

4) Τα προσφερόμενα ακίνητα θα χρησιμοποιηθούν για επαγγελματική στέγη. Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης τους ολική ή μερική υπομίσθωση τους ή η υπ' οποιονδήποτε τίτλο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, παραχώρηση της χρήσεως τους σε τρίτο, χωρίς την ρητή έγγραφη συναίνεση της Εκμισθώτριας. Το Κληροδοτήμα επιφυλάσσεται να παραχωρήσει, εφ' όσον ζητηθεί, το δικαίωμα της υπομίσθωσης, μερικής ή ολικής, με αντάλλαγμα ή χωρίς, υπό τον όρο της έγκρισης της από την Οικονομική Επιτροπή και την αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

5) Ο ενδιαφερόμενος για να λάβει μέρος στην διαδικασία θα πρέπει να υπογράψει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 στην οποία θα δηλώνει α) ότι επισκέφτηκε τα γραφεία και έχει πλήρη γνώση της πραγματικής καταστάσεως στην οποία ευρίσκονται, είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλα για την σκοπούμενη χρήση β) έλαβε γνώση των όρων της παρούσης διακήρυξης και τον κανονισμό της πολυκατοικίας του ακινήτου γ) αναλαμβάνει να προβεί εξόδοις του στην επισκευή και ανακαίνιση των γραφείων, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην από 12/10/2022 τεχνική έκθεση της κ. Βασιλικής Νίκα, δ) ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει τα οφειλόμενα κοινόχρηστα, καθώς και όλες τις οφειλές που θα υφίστανται μέχρι την υπογραφή της μίσθωσης προς τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, και τις δαπάνες επανασύνδεσής τους, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση. Ο μισθωτής δεσμεύεται να καταβάλλει όλες τις οφειλόμενες μέχρι την στιγμή της μίσθωσης κοινόχρηστες δαπάνες και οφειλές προς δίκτυα κοινής ωφέλειας και δαπάνες επανασύνδεσης, σε όποιο ποσόν κι αν ανέρχονται αυτές.

Οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετέχουν οφείλουν να προσκομίσουν απευθείας στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αχαρνών ή δια συστημένης επιστολής ή δια ταχυμεταφοράς (Φιλαδελφείας 87 & Αθ. Μπόσδα, Τ.Κ.: 136 73, Αχαρνές) , την προσφορά τους σε κλειστό φάκελο μαζί με α) την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση β) αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου γ) αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο καταστατικό, στο οποίο να αναφέρεται η εκπροσώπηση από το ΓΕΜΗ

6) Με το πέρας της διαδικασίας περαίωσης κατάθεσης προσφορών και την ανακήρυξη πλειοδότη και εφ' όσον το αποτέλεσμα της διαδικασίας εγκριθεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, ο πλειοδότης οφείλει να προσέλθει προς υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου το αργότερο εντός ενός (1) μηνός από την σχετική ειδοποίηση που θα λάβει από τις Υπηρεσίες του δήμου.

7) Ο πλειοδοτών κατά την υπογραφή της σύμβασης περί μισθώσεως οφείλει να καταθέσει εγγυητική επιστολή ή ισόποση κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του κληροδοτήματος που θα του υποδειχθεί για την εμπρόθεσμη και προσήκουσα εκτέλεση των όρων της σύμβασης ίση με ένα μίσθωμα. Η εγγύηση θα αναπροσαρμόζεται και θα ισούται πάντα με ένα μηνιαίο μίσθωμα. Η

εγγύηση καταπίπτει σε περίπτωση πρόωρης λύσης εκ μέρους του μισθωτή, κακή χρήση του μισθίου, μη καταβολή μισθωμάτων και γενικά σε παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσης διακήρυξης και της μισθωτικής σύμβασης, καθώς και εάν, μετά την λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το διαμέρισμα παραμείνει οποιοδήποτε οφειλή προς οποιονδήποτε λόγω της μίσθωσης και ενδεικτικά οφειλή κοινοχρήστων δαπανών, λογαριασμών κοινής ωφέλειας κλπ. Ρητά συμφωνείται ότι το ποσό της εγγυήσεως σε καμία περίπτωση δεν θα συμψηφίζεται με τα οφειλόμενα μισθώματα και λοιπές υποχρεώσεις του μισθωτή, θα επιστραφεί δε απόκως σε αυτόν μόνον μετά την λήξη ή λύση της μισθώσεως και εφ' όσον έχει προηγουμένα εξοφλήσει όλες τις οφειλές του (μισθώματα, κοινόχρηστα κ.λ.π.)

8) Ο πλειοδότης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη και εποπτεία να προβεί σε εργασίες επισκευής και ανακαίνισης του μισθίου και εκτελέσει το σύνολο των εργασιών οι οποίες κρίνονται απαραίτητες ώστε το μίσθιο να καταστεί κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει. Οι απαιτούμενες εργασίες ανακαίνισης περιγράφονται ρητά στην από 12/10/2022 Τεχνική Έκθεση της κ. Βασιλικής Νίκα, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της διακήρυξης και έχουν εκτιμώμενο κόστος ύψους 8,850 € +ΦΠΑ (+/- 5%) συνολικά. Μετά την αποπεράτωση κάθε σταδίου εργασιών απαιτείται να βεβαιώνεται η καλή εκτέλεση εργασιών από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Αχαρνών ή άλλο αρμόδια εξουσιοδοτημένο πρόσωπο. Το μίσθιο μισθώνεται ως έχει και το κληροδότημα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης δεν θα έχει καμιά υποχρέωση απέναντι στον μισθωτή να προβεί σε προσθήκες και βελτιώσεις ή αντικαταστάσεις του μισθίου, έστω και αναγκαίες. Το κληροδότημα δεν ευθύνεται για την πραγματική κατάσταση στην οποία ευρίσκεται το μίσθιο και δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε οποιαδήποτε μείωση του μισθώματος. Η μισθώτρια απαγορεύεται να επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές στο μίσθιο ακίνητο και σαν τέτοιες ενδεικτικά αναφέρονται μετατροπές, που επιδρούν στον φέροντα σκελετό της οικοδομής ή χρήζουν ανάγκης έγκρισης της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής. Σε περίπτωση που απαιτούνται τέτοιες αλλαγές θα ενημερώνεται ο εκμισθωτής εγγράφως και κατόπιν της έγκρισης του θα εκδίδονται οι ανάλογες άδειες εξόδους του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση μετατροπές και προσθήκες στερεά συνδεδεμένες και σε μόνιμη βάση στην κατασκευή του μισθίου ακινήτου, εφόσον δεν ζητεί ο εκμισθωτής κατά την λήξη ή την με οποιονδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης να αφαιρεθούν (επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση) παραμένουν προς όφελος του μισθίου ακινήτου αναποζημιώτες. Επίσης, ο μισθωτής οφείλει να εξοφλήσει όλες τις οφειλές που θα υφίστανται μέχρι την υπογραφή της μίσθωσης προς τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, και τις δαπάνες επανασύνδεσής τους, ώστε να καταστεί κατάλληλο για την σκοπούμενη χρήση.

9) Ο πλειοδότης μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή όλων των δημοσίων και δημοτικών φόρων και τελών, εκτός του ΕΝΦΙΑ, που βαρύνουν το μίσθιο, καθώς και του χαρτοσήμου 3,6%, καθώς και των τυχών προβλεπομένων κοινοχρήστων δαπανών.

10) Επιτρέπεται στον Μισθωτή η ολική ή μερική υπεκμίσθωση, καθώς και η με οποιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα, μόνο κατόπιν προηγούμενης έγγραφης έγκρισης του Κληροδοτήματος και μόνο για την ίδια ή συναφή χρήση με αυτή που συμφωνείται δια του παρόντος. Σε περίπτωση χορήγησης της εν λόγω έγκρισης, ο Μισθωτής οφείλει να υποβάλει αμελλητί στο Κληροδότημα αντίγραφο του σχετικού συμφωνητικού υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης. Η κατά τα ανωτέρω υπεκμίσθωση/παραχώρηση χρήσης δεν δύναται να συμφωνηθεί για χρόνο που υπερβαίνει τη συμφωνηθείσα διάρκεια της παρούσας. Σε κάθε περίπτωση υπεκμίσθωσης/παραχώρησης χρήσης, ο Μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Κληροδοτήματος για την εκπλήρωση των όρων της παρούσας.

Ο Μισθωτής, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, υποχρεούται, επίσης, να ενημερώνει εγγράφως το Κληροδότημα για κάθε τυχόν αλλαγή που τον αφορά και επηρεάζει τη νομιμοποίησή του. Επιτρέπεται, ειδικότερα, η μετατροπή της εταιρικής μορφής του Μισθωτή, καθώς και η μεταβολή των προσώπων των εταίρων ή μετόχων της, για κάθε δε τέτοια μετατροπή ή μεταβολή, ο Μισθωτής οφείλει να ενημερώνει αμελλητί και δε εγγράφως το Κληροδότημα.

11) Κατά την λήξη της μίσθωσης ο Μισθωτής υποχρεούται χωρίς όχληση να παραδώσει το μίσθιο στον Εκμισθωτή στην ίδια κατάσταση στην οποία το ανακαίνισε, κατά τα ανωτέρω δαπάναις του, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση του, ως συνέπεια μη έγκαιρης απόδοσης του μισθίου, η οποία θα ισούται με το καταβαλλόμενο κατά τον μήνα λήξης της μίσθωσης μηνιαίο μίσθωμα, του Κληροδοτήματος επιφυλασσομένου για κάθε θετική ή αποθετική ζημία που θα υποστεί. Σε περίπτωση μη απόδοσης του μισθίου με την λήξη του συμβατικού χρόνου μίσθωσης, είτε σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος, καθώς και σε κάθε περίπτωση παράβασης οιασδήποτε όρου της παρούσης, ο μισθωτής θα αποβάλλεται σύμφωνα με τις νόμιμες δικαστικές διαδικασίες. Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει σε κατάλληλες ώρες την επίσκεψη του μισθίου σε αυτούς που επιθυμούν να το αγοράσουν, όπως και κατά τους δύο τελευταίους μήνες της μίσθωσης την επίσκεψη καθημερινά ανά δύο εργάσιμες ώρες σε αυτούς που επιθυμούν να το μισθώσουν στη συνέχεια. Η σιωπηρή αναμίσθωση, ή η παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απολύτως.

12) Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων του παρόντος, όπως και η αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, αποκλεισμένου οιασδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου ακόμη και του όρκου. Η μη τυχόν έγκαιρη ενάσκηση από τον Εκμισθωτή οιασδήποτε δικαιωμάτων του εφ' άπαξ ή κατ' επανάληψη δεν θα σημαίνει παραίτηση από το δικαίωμά του αυτό.

13) Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, ή η παράβαση οιασδήποτε από τους όρους του παρόντος που συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις, παρέχει στην Εκμισθώτρια το δικαίωμα να λύσει μονομερώς την παρούσα μίσθωση και να εξώσει το Μισθωτή από το μίσθιο κατά την εξωστική διαδικασία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Πληροφορίες για την παρούσα Διακήρυξη παρέχονται από:

- την Οικονομική Υπηρεσία/Τμήμα Δημοτικής Περιουσίας, Κτηματολογίου και Απαλλοτριώσεων, εργάσιμες ημέρες και ώρες - Τηλέφωνα επικοινωνίας: 213 2042 361, 213 2072 367
- Την ιστοσελίδα του Δήμου Αχαρνών www.acharnes.gr

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ
ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ ΚΡΙΑΡΑ**

ΒΡΕΤΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ