



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ

Ταχ. Δ/ση: Βασ. Κων/νου 9-11
Τηλ.: 2552350210

Ορεστιάδα 18.6.2025
Αριθμ.Πρωτ.: 14927

**Διακήρυξη δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου
για τη στέγαση του «Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών
Με Αναπηρία του Δήμου Ορεστιάδας»**

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ

Έχοντας υπόψη:

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

β) το Δ.Κ.Κ. (Ν. 3463/06)

γ) το Ν.3852/2010

δ) τις διατάξεις του Π.Δ. 80/2016, όπως ισχύουν

ε) την υπ' αριθ. 104/13-06-2024 (ΑΔΑ: 6Ν9ΣΩΞΒ-ΗΕΒ) απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου Ορεστιάδας με τίτλο «Έγκριση μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του «Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών Με Αναπηρία του Δήμου Ορεστιάδας».

στ) την υπ' αριθμ. 188/11-06-2024 (ΑΔΑ:6ΦΣΓΩΞΒ-5ΥΤ) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Καταλληλότητας Ακινήτου.

ζ) την υπ' αριθμ. 106/12-03-2025 (ΑΔΑ:6ΓΜΛΩΞΒ-Μ2Ν) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία τροποποιήθηκε η υπ' αρ. 468/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής περί συγκρότησης της Επιτροπής διεξαγωγής δημοπρασιών.

η) την υπ' αριθμ. 246/04-06-2025 (ΑΔΑ:63ΘΙΩΞΒ-4Ψ8) απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία τροποποιήθηκε η υπ' αρ. 469/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής σχετικά με τον καθορισμό των όρων διακήρυξης δημοπρασίας για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση του «Κέντρου Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών Με Αναπηρία του Δήμου Ορεστιάδας.

θ) την υπ' αριθμ. 12950/2025 απόφαση Δημάρχου για την ανάληψη υποχρέωσης (όταν η δαπάνη εκτείνεται σε περισσότερα του ενός οικονομικά έτη, συμπεριλαμβανομένου του τρέχοντος.)

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΟΥΜΕ

δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση ακινήτου από τον Δήμο Ορεστιάδας, στο οποίο θα στεγαστεί το «Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών Με Αναπηρία του Δήμου Ορεστιάδας» και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

ΑΡΘΡΟ 1°**Περιγραφή του μισθίου**

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να ακολουθεί τις κτιριακές προδιαγραφές, όπως αυτές καθορίζονται στο ΦΕΚ (2240/τ.Β'/31.05.2021) περί προϋποθέσεων έκδοσης άδειας λειτουργίας και προδιαγραφών λειτουργίας Κέντρων Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών και Ατόμων με Αναπηρία (Κ.Δ.Α.Π. ΑμεΑ):

1. σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.1 της Υπουργικής Απόφασης Γ.Π.Δ11 οικ./31930/2021, να βρίσκεται σε περιοχές εντός του σχεδίου της πόλης της Ορεστιάδας, ή σε απόσταση μικρότερη ή ίση του ενός χιλιομέτρου από τα όρια της πόλης, εφόσον εξυπηρετείται από τακτική συγκοινωνία. Σε κάθε περίπτωση δεν θα πρέπει να απέχει περισσότερο από πενήντα (50) χιλιόμετρα από Κρατικό Νοσοκομείο ή Κέντρο Υγείας. Κατά προτίμηση να βρίσκεται εντός της ευρύτερης κεντρικής ζώνης της Ορεστιάδας που περικλείεται από τις οδούς Σόλωνος, Ζαρίφη, Ραιδεστού και Ορέστου.
2. να έχει τις ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις από οχλούσες δραστηριότητες, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.3 της Υπουργικής Απόφασης Γ.Π.Δ11 οικ./31930/2021.
3. να διαθέτει τους ελάχιστους προβλεπόμενους χώρους, σύμφωνα με το άρθρο 7 της Υπουργικής Απόφασης Γ.Π.Δ11 οικ./31930/2021.
4. να πληροί τις απαιτήσεις προσβασιμότητας, σύμφωνα με το άρθρο 8 της Υπουργικής Απόφασης Γ.Π.Δ11 οικ./31930/2021.
5. να πληροί τις γενικές και λοιπές προδιαγραφές κτιρίου και χώρων του Κέντρου, σύμφωνα με το άρθρο 9 της Υπουργικής Απόφασης Γ.Π.Δ11 οικ./31930/2021

ΑΡΘΡΟ 2°**Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας**

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

Α. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στον Δήμο και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή του άρθρου 7 του ΠΔ 270/81, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της 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 αξιολόγησης, με το διάγραμμα του ακινήτου το οποίο συντάσσεται από τον μηχανικό της επιτροπής και θεωρείται από τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας, αποστέλλονται στον δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Β. Διενέργεια δημοπρασίας.

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος 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. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη.

ΑΡΘΡΟ 3°**Δικαίωμα αποζημίωσης**

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

ΑΡΘΡΟ 4°

Σύμβαση

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Διαφορετικά, ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί έλαττον διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

ΑΡΘΡΟ 5°

Διάρκεια Μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε 3 χρόνια, από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης. Ο Δήμος θα μπορεί να λύει μονομερώς και αζημίως τη μίσθωση πριν από τη λήξη της για τους εξής λόγους:

1. Εάν αποκτήσει ιδιόκτητο ακίνητο
2. Εάν παραχωρηθεί στο Δήμο δωρεάν η χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου, για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης
3. Εάν καταργηθεί το σύνολο ή μέρος των στεγαζόμενων εντός του μισθίου υπηρεσιών
4. Εάν υπάρξει ανάγκη μεταφοράς της στεγασμένης υπηρεσίας του Δήμου σε άλλη περιοχή.

Στις περιπτώσεις αυτές ο Δήμος υποχρεούται να ειδοποιήσει εγγράφως τον εκμισθωτή εξήντα (60) ημέρες τουλάχιστον πριν από την καθοριζόμενη στη σχετική ειδοποίηση ημερομηνία λύσης της μίσθωσης, από την οποία παύει και κάθε υποχρέωση του Δήμου προς καταβολή του μισθώματος.

ΑΡΘΡΟ 6°

Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

Το μίσθωμα θα κατατίθεται ανά τρίμηνο, στο τέλος κάθε τριμηνίας, στο λογαριασμό της τράπεζας που θα υποδείξουν οι εκμισθωτές και θα υπόκεινται.

Χρήση του μισθίου

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί προκειμένου να στεγαστεί το «Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης Παιδιών Με Αναπηρία του Δήμου Ορεστιάδας» για το λόγο αυτό, ο Δήμος θα δικαιούται να προβαίνει σε όλες τις κατά την κρίση του αναγκαίες ενέργειες για τη διαμόρφωση του χώρου προκειμένου να εξυπηρετείται ο προαναφερόμενος σκοπός του.

ΑΡΘΡΟ 7°

Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και να 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.

ΑΡΘΡΟ 8°

Κρατήσεις

Το μίσθωμα υπόκειται στις παρακάτω κρατήσεις:
Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20%.

ΑΡΘΡΟ 9°

Λήξη μίσθωσης

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.

ΑΡΘΡΟ 10°

Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

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

ΑΡΘΡΟ 11°

Άλλοι όροι:

Αλλαγή κυριότητας μισθίου

Εάν το ακίνητο (μίσθιο) κατά τη διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση, κ.λ.π. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, κ.λ.π., θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή. Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κ.λ.π., νομίμως μετεγγραμμένος, εφόσον αυτός χρήζει κατά νόμο μεταγραφής ή τα οποιαδήποτε άλλα δικαιολογητικά από τα οποία νομιμοποιείται για την είσπραξη του μισθώματος.

Υποχρεώσεις Εκμισθωτή

Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να εκτελεί τις αναγκαίες επισκευές στο μίσθιο και να επανορθώσει τις φθορές μέσα σε ορισμένη προθεσμία, μετά από σχετική ειδοποίηση του Δήμου. Σε περίπτωση αρνήσεως ή μη εκτελέσεως των εργασιών, ο Δήμος έχει το δικαίωμα:

- Να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρις εκτελέσεως αυτών.
- Να προβεί στην μονομερή αζήμια λύση της μίσθωσης και εν συνεχεία στην μίσθωση άλλου ακινήτου, είτε κατόπιν μειοδοτικού διαγωνισμού, είτε απευθείας, εις βάρος του ιδιοκτήτη.
- Να εκτελέσει τις επισκευές αυτού, σε βάρος του εκμισθωτή και εις βάρος της εγγεγραμμένης στον προϋπολογισμό του Δήμου, πίστωση των μισθωμάτων. Το ποσό της δαπάνης παρακρατείται από τα μισθώματα που θα πρέπει να πληρωθούν μετά την εκτέλεση των εργασιών, κατόπιν βεβαιώσεως της τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραδώσει κατά τον συμφωνηθέντα χρόνο το μίσθιο, στη χρήση του Δήμου, κατάλληλο και σύμφωνα με τους όρους τόσο της Διακήρυξης, όσο και του Μισθωτηρίου Συμβολαίου, διαφορετικά λύεται η μίσθωση από το Δήμο, υπέρ του οποίου καταπίπτει η κατατεθειμένη εγγύηση. Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν.

ΑΡΘΡΟ 12°**Δημοσίευση Διακήρυξης**

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του δημάρχου τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και στην ιστοσελίδα του Δήμου Ορεστιάδας (www.orestiada.gr).

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε δύο (2) ημερήσιες περιφερειακές εφημερίδες, και σε μία (1) εβδομαδιαία περιφερειακή εφημερίδα.

ΑΡΘΡΟ 13°**Επανάληψη της δημοπρασίας**

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

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το δημοτικό συμβούλιο ή τον Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοικήσης 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 επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφασης του δημοτικού συμβουλίου.

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

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

ΑΡΘΡΟ 14°**Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο Προσόδων του Δήμου Νο1, ημέρες Δευτέρα ως Παρασκευή και ώρες 07:00-15:00, Βασ. Κωνσταντίνου 11, Τηλέφωνο: 2552350372-373. Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ

Digitally signed by
ADAMANTIOS
PAPADOPOULOS
Date: 2025-06-18 12:42

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΔΑΜΑΝΤΙΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ - ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

ΕΠΙ ΠΟΙΝΗ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ

1. Αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος με πλήρη στοιχεία ταυτότητας του αιτούντος ιδιοκτήτη, με περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου.
2. Επίσημο τίτλο πρωτότυπο ή νομίμως θεωρημένο, που να αποδεικνύεται η κυριότητά του επί του συγκεκριμένου ακινήτου. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας-συγκυριότητας, απαιτείται και η κατάθεση συμβολαιογραφικού πληρεξούσιου ορισμού κοινού εκπροσώπου των συνιδιοκτητών για τη σύμφωνη γνώμη περί συμμετοχής στην διαδικασία μίσθωσης και την υπογραφή της σχετικής σύμβασης.
3. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του Δήμου Ορεστιάδας για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οιονδήποτε.
4. Διάγραμμα της περιοχής στο οποίο θα σημειώνεται η ακριβής θέση του οικοπέδου.
5. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και το Ν. 4122/2013, όπως ισχύουν ή Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 757 α') με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του θα λάβει το απαιτούμενο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), για τους χώρους για τους οποίους απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και θα προσκομιστεί πριν την παραλαβή του μισθίου.
6. Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην επιτροπή της δημοπρασίας και μάλιστα πριν από την έναρξη αυτής παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.
7. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/86 με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

Διευκρινίζεται ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου το οποίο θα επιλεγεί ως κατάλληλο προς μίσθωση για τη λειτουργία της δομής που θα στεγαστεί το ΚΔΑΠ ΑμεΑ, θα πρέπει να υποβάλλει όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά του άρθρου 5 παρ.2 της Υπουργικής Απόφασης Γ.Π.Δ11 οικ./31930/2021, τα οποία συνυποβάλλονται με την αίτηση για έκδοση άδειας λειτουργίας, εκτός και αν πρόκειται για ήδη αδειοδοτημένο ακίνητο, οπότε στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υποβληθεί η άδεια λειτουργίας, η οποία έχει εκδοθεί ύστερα από γνωμοδότηση της κατά νόμο αρμόδιας Επιτροπής καταλληλότητας.