



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
 ΚΟΙΝΩΦΕΛΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ
 ΔΗΜΟΥ ΖΙΤΣΑΣ
 Δ/ΝΣΗ: ΒΟΥΝΟΠΛΑΓΙΑ
 ΔΗΜΟΥ ΖΙΤΣΑΣ, 45500
 ΤΗΛ.: 2651365901 - 902
 FAX : 2651060723
 e-mail: koinofelis@zitsa.gov.gr

Βουνοπλαγιά, 10 Μαΐ. 2021
 Αρ. Πρωτ.: 473

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
για τη στέγαση του χορευτικού και θεατρικού τμήματος του Δήμου Ζίτσας
στην Κοινότητα Ελεούσας του Δήμου Ζίτσας

Ο Πρόεδρος της Κοινωφελούς Επιχείρησης, έχοντας υπόψη:

- 1) Το Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/Α'/30-03-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δια εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και Κοινοτήτων»
- 2) Τις διατάξεις του Ν.3463/2006 «Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας»
- 3) Τον Ν.3852/2010 «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» και του Ν.4623/2019
- 4) Τις περί μισθώσεων διατάξεις του Αστικού Κώδικα,
- 5) Τις διατάξεις του ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/07.06.2010 τεύχος Α'), «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης», άρθρο 58 και περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 72 όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 3 του ν. 4623/2019.
- 6) Την αριθμ. 06/2021 απόφαση Δ.Σ. (ΑΔΑ: 9Θ6ΠΟΕΟΞ-ΚΤΑ) της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας με θέμα: «**Μίσθωση ακινήτου** για την στέγαση του χορευτικού και θεατρικού τμήματος της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας και **ορισμός τριμελούς επιτροπής εκτίμησης καταλληλότητας ακινήτου**, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 270/81, κατόπιν μειοδοτικής δημοπρασίας».
- 7) Τον Εσωτερικό Κανονισμό Υπηρεσιών (Ε.Κ.Υ.) της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας.
- 8) Την πίστωση ποσού 3.500,00 ευρώ που έχει εγγραφεί στον Κ.Α. 02.10.6232 «Μισθώματα κτιρίων – τεχνικών έργων ακινήτων» του προϋπολογισμού εξόδων της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, έτους 2021.
- 9) Την αριθμ. 08/2021 Απόφαση Δ.Σ. (ΑΔΑ:ΡΩ2ΨΟΕΟΞ-6ΞΜ) της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας με θέμα: «Συγκρότηση και ορισμός επιτροπής διενέργειας

Μειοδοτικής Δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου στο οποίο θα στεγαστεί το χορευτικό και θεατρικό τμήμα της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας».

10) Το αριθμ. πρωτ. 407/21-04-2021 Πρωτογενές Αίτημα της Υπηρεσίας της Κοινωφελούς επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, σχετικά με την ανωτέρω δαπάνη.

11) Το αριθμ. πρωτ. 430/27-04-2021 Τεκμηριωμένο Αίτημα Διατάκτη (Πρόεδρος της Κοινωφελούς επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας), για την έκδοση Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης (Α.Α.Υ.) πολυετούς δαπάνης σχετικά με την ανωτέρω δαπάνη.

12) Την αριθμ. 29/2021 Απόφαση Δ.Σ. (ΑΔΑ: ΨΕΙΞΟΕΟΞ-93Π) της **Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας** με θέμα: **«Καθορισμός όρων δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του χορευτικού και θεατρικού τμήματος της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας»**.

13) Την αριθμ. πρωτ. 473/10-05-2021 Περίληψη της Διακήρυξης η οποία θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου zitsa@zitsa.gov.gr (προκηρύξεις), και στο Πρόγραμμα «Διαύγεια».

Διακηρύσσει ότι:

Η Κοινωφελής Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας προτίθεται να προβεί σε μίσθωση ακινήτου με φανερή και προφορική μειοδοτική δημοπρασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 194 του Ν. 3463/2006 και του Π.Δ. 270/1981. Ειδικότερα ενδιαφέρεται να μισθώσει ένα έτοιμο προς χρήση οίκημα στην Δ. Ε. Πασσαρώνος, του Δήμου Ζίτσας, στο Νομό Ιωαννίνων, και συγκεκριμένα στην Κοινότητα Ελεούσας, για την **στέγαση του χορευτικού και θεατρικού τμήματος της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας**, καθώς και των πολιτιστικών και αθλητικών δράσεων, που τυχόν θα προκύψουν.

Το προς μίσθωση οίκημα πρέπει, να είναι ισόγειο διαμέρισμα (αίθουσα-κατάστημα), να έχει έκταση από 170 έως 200 τ.μ., να διαθέτει πλήρες σύστημα θέρμανσης – ψύξης, να έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τα οριζόμενα στον “Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων” (ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010), να έχει δυνατότητα πρόσβασης και εξυπηρέτησης για άτομα με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ), να διαθέτει επαρκή φωτισμό, αερισμό, μέσα σκιάσεως και δυνατότητα ταχείας εκκένωσης σε περίπτωση κινδύνου, να διαθέτει όλες της παροχές με τα αντίστοιχα δίκτυα παροχής τα οποία να βρίσκονται σε κατάσταση πλήρους λειτουργίας.

Η δημοπρασία διεξάγεται σύμφωνα με τους παρακάτω όρους:

Άρθρο 1

Περιγραφή – χαρακτηριστικά και θέση ακινήτου-μισθίου

1. Το προς μίσθωση ακίνητο (αίθουσα – κατάστημα) πρέπει να βρίσκεται σε κεντρικό σημείο στη Κοινότητα Ελεούσας του Δήμου Ζίτσας, πλησίον του δημοτικού καταστήματος, του Δήμου Ζίτσας (δ/νση: Λεωφ. Πασσαρώνος 1) και σε μικρή απόσταση, ώστε να εξασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία των τμημάτων (χορευτικό – θεατρικό) καθώς και των πολιτιστικών και αθλητικών δράσεων και να αποτελούν σημείο αναφοράς για την Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας.

2. Το ακίνητο, κατά προτίμηση, πρέπει να έχει έκταση από 170 έως 200 τ.μ..
3. Να διαθέτει πλήρες σύστημα θέρμανσης – ψύξης, όπως και πιστοποιητικό πυρασφάλειας.
4. Να έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) σύμφωνα με τα οριζόμενα στον “Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων” (ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010).
5. Να διαθέτει επαρκή φωτισμό, αερισμό, μέσα σκίασεως και δυνατότητα ταχείας εκκένωσης σε περίπτωση κινδύνου.
6. Να διαθέτει όλες της παροχές με τα αντίστοιχα δίκτυα παροχής τα οποία να βρίσκονται σε κατάσταση πλήρους λειτουργίας (ΡΕΥΜΑ – ΝΕΡΟ).
7. Να είναι ελεύθερο νομικών βαρών ή διεκδικήσεων (υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις κ.λ.π.) και γενικά οποιασδήποτε άλλης πράξης που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου που προσφέρεται για εκμίσθωση.
8. Απαραίτητως και επί ποινή αποκλεισμού, πρέπει να εξασφαλίζει την προσβασιμότητα και εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή με κινητικές δυσκολίες, και θα πρέπει να ικανοποιεί όλες τις προδιαγραφές όπως αυτές ορίζονται στις ισχύουσες πολεοδομικές και υγειονομικές διατάξεις.
9. Να είναι στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή αυτού που το προσφέρει ή ο προσφέρων να είναι ο επικαρπωτής του ακινήτου. Αν ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά κυριότητα, η προσφορά να γίνεται από τους επικαρπωτές, αρκεί να πληρούν όλες τις προδιαγραφές της διακήρυξης.
10. Το ακίνητο να μην έχει υποστεί βλάβες σεισμού ή πυρκαγιάς, να πληροί καθ' ολοκληρία τους όρους υγιεινής, να είναι συνδεδεμένο με τα δίκτυα οργανισμών κοινής ωφέλειας ΔΕΗ και ύδρευση.
11. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας και της σύμβασης της μίσθωσης, το οποίο θα πρέπει:
 - α) να είναι κατάλληλο για το σκοπό που προορίζεται, ασφαλές, σε άριστη κατάσταση για πλήρη και ασφαλή λειτουργία σύμφωνα με τις σύγχρονες προδιαγραφές κατασκευής κτιρίων και έτοιμο προς χρήση.
 - β) να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του «προσφέροντα» και να είναι ελεύθερο παντός νομίμου βάρους ή πραγματικού ελαττώματος, που να εμποδίζει την ακώλυτη χρήση του (π.χ. δέσμευση ακινήτου, απαγόρευση υπεκμίσθωσης κ.λ.π.).
12. Ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δύναται με ευθύνη και δαπάνη του να προβαίνει σε μεταρρυθμίσεις, προσθήκες και μεταβολές του μισθίου βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, προκειμένου τούτο να εξυπηρετεί τις ανάγκες στέγασής του χορευτικού και θεατρικού τμήματος. **Τυχόν υπάρχουσες προκατασκευές θα συνυπολογιστούν ως πλεονέκτημα.** Μετά τη λήξη της μίσθωσης η Κοινωφελής Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας δικαιούται να απομακρύνει όσες προσθήκες τοποθέτησε στο μίσθιο εάν κριθεί απαραίτητο από την Επιτροπή εκτίμησης, επαναφέροντας το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, λαμβανομένων υπόψη των φυσικών φθορών από τη συνήθη χρήση.

13. Δεν αποκλείεται προσφορά ακινήτου με συμφερότερους για την Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας όρους. Η εκτίμηση των όρων αυτών ανήκει στην αρμόδια επιτροπή του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, στην οποία ανήκει και η εκτίμηση για τη γενική και ειδική κατάσταση του μισθίου, τις ελλείψεις, βλάβες κ.λ.π. και ο καθορισμός και η ερμηνεία της ωφέλιμης επιφάνειας και της μισθωτικής αξίας.

14. Σε περίπτωση εκποιήσεως ή μεταβιβάσεως του ακινήτου που θα μισθωθεί, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος προτού μεταβιβάσει το ακίνητο να γνωστοποιήσει εγγράφως στην Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας τα πλήρη στοιχεία του αγοραστή επί ποινή ακύρωσης της μεταβίβασης. Επίσης με το συμβόλαιο της αγοροπωλησίας να υποχρεώσει το νέο κύριο του ακινήτου (αγοραστή, νομέα, επικαρπωτή κ.λ.π.), ότι θα σεβαστεί και θα αναλάβει υποχρεωτικά όλες τις υποχρεώσεις του πωλητή – εκμισθωτή που απορρέουν εκ της παρούσης μίσθωσης και θεωρούνται όλοι ουσιώδεις.

15. Ο εκμισθωτής παραιτείται από το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για ιδίochρηση του μισθίου για όσο χρόνο θα διαρκέσει η μίσθωση. Κατά συνέπεια παραιτείται από το ίδιο δικαίωμα και ο τυχόν νέος ιδιοκτήτης-αγοραστής του ακινήτου σε περίπτωση που αυτό μεταβιβαστεί.

Άρθρο 2

Δικαίωμα συμμετοχής

Στον διαγωνισμό γίνονται δεκτοί κύριοι, κάτοχοι, επικαρπωτές, των οποίων τα ακίνητα (αίθουσες-γραφεία) πληρούν τους όρους της παρούσης, οι οποίοι θα πρέπει εντός της προβλεπόμενης εικοσαήμερης (20) προθεσμίας από τη δημοσίευση της διακήρυξης, να καταθέσουν έγγραφη αίτηση-προσφορά εκδήλωσης ενδιαφέροντος, **Προς την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών** του Π.Δ. 270/81, στο Γραφείο της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, ημέρες Δευτέρα έως Παρασκευή και ώρες 09.00-14.00 Διεύθυνση: ΒΟΥΝΟΠΛΑΓΙΑ, ΕΛΕΟΥΣΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, τηλέφωνα επικ.: 26513 65901-903.

Άρθρο 3

Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο (2) φάσεις (στάδια) ως εξής :

Α΄ Στάδιο: Εκδήλωση ενδιαφέροντος – αξιολόγηση προσφερομένων ακινήτων

Β΄ Στάδιο : Διενέργεια μειοδοτικού διαγωνισμού – ανακήρυξη μειοδότη

Άρθρο 4

Α΄ Φάση – Πρόταση εκδήλωσης ενδιαφέροντος

Κάθε ενδιαφερόμενος οφείλει να καταθέσει έγγραφη αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος στο Γραφείο της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, ημέρες Δευτέρα έως Παρασκευή και ώρες 09.00-14.00 Διεύθυνση: Διεύθυνση: ΒΟΥΝΟΠΛΑΓΙΑ, ΕΛΕΟΥΣΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, τηλέφωνα επικ.: 26513 65901-903, εντός της εικοσαήμερης

προθεσμίας από τη δημοσίευση της διακήρυξης, ήτοι μέχρι **και την Δευτέρα, 31/05/2021**, **Προς** την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του Π.Δ. 270/81, που θα περιλαμβάνει τα πλήρη στοιχεία του προσφέροντα, τη νομική του σχέση με το ακίνητο, τη νομική του υπόσταση, τον ορισθέντα εκπρόσωπό του και την λεπτομερή περιγραφή του προς εκμίσθωση προσφερόμενου χώρου (ακινήτου), την επιφάνεια, τη θέση, το είδος, την έκταση, τα τεχνικά και λοιπά χαρακτηριστικά του μέσα σε προθεσμία είκοσι ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

Μαζί με την αίτηση πρέπει να επισυνάπτονται:

1. Όλα τα στοιχεία ταυτότητας με πλήρεις διευθύνσεις, του ιδιοκτήτη-εκμισθωτή επικαρπωτή ή των ιδιοκτητών-εκμισθωτών και αριθμό φορολογικού μητρώου και Δ.Ο.Υ.
2. Αντίγραφα τίτλων ιδιοκτησίας.
3. Πιστοποιητικά μεταγραφών των τίτλων ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο.
4. Πιστοποιητικά βαρών και μη διεκδικήσεως και στοιχεία-έγγραφα απ' όπου προκύπτει ότι το ακίνητο ή τα ακίνητα είναι ελεύθερο/α κάθε βάρους γενικά, χρέους, υποθήκης προσημείωσης, κατάσχεσης συντηρητικής ή αναγκαστικής, προικίου και κληρονομικού δικαίου, δουλείας, οποιασδήποτε διεκδίκησης, δικαιώματος τρίτου, εισφορών, φόρων και τελών δημοσίων και δημοτικών οποιονδήποτε, απαλλοτρίωσης, αποζημίωσης από οποιαδήποτε αιτία και γενικά ελεύθερο/α κάθε φιλονικίας, διένεξης ή έριδας με όλα τα συμπαρομαρτούντα δικαιώματα των προσωπικών και πραγματικών και των συναφών με αυτά αγωγών από το Υποθηκοφυλακείο, εκ των οποίων δεν είναι δυνατή η εκμίσθωση.
5. Αντίγραφο Ε9 του ιδιοκτήτη του ακινήτου (των)
6. Φορολογική ενημερότητα του ιδιοκτήτη, που να ισχύει την ημέρα του διαγωνισμού.
7. Δημοτική Ενημερότητα από τον Δήμο Ζίτσας (Ελεούσα , Λεωφ. Πασσαρώνος 1) περί μη οφειλής, που να ισχύει κατά την ημέρα του διαγωνισμού.
8. Κάτοψη του ακινήτου.
9. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
10. 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.
11. Πιστοποιητικό Ενεργειακής απόδοσης για το ακίνητο.
12. Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ή νομέα όπου θα δηλώνει ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες σεισμού ή πυρκαγιάς, ότι οι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος και νερού αντιστοιχούν, αφορούν και εξυπηρετούν μόνο τον προσφερόμενο χώρο και ότι είναι νόμιμη η κατασκευή και η διαμόρφωση αυτού στη σημερινή του κατάσταση, με την αποδοχή του άμεσου αποκλεισμού του και την κατάπτωση της εγγύησης υπέρ του δήμου σε περίπτωση διαπίστωσης πολεοδομικών παραβάσεων.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών, διαβιβάζει όλες τις αιτήσεις – προσφορές που υποβλήθηκαν και πρωτοκολλήθηκαν στην Επιτροπή Εκτίμησης καταλληλότητας ακινήτου, η οποία συγκροτήθηκε με την υπ. αριθμ. 06/2021 απόφαση Δ.Σ. της Κοινωφελούς Επιχείρησης Δήμου Ζίτσας (ΑΔΑ: 9Θ6ΠΟΕΟΞ-ΚΤΑ), σύμφωνα

με το άρθρο 7 του ΠΔ 270/81, η οποία ελέγχει τα δικαιολογητικά συμμετοχής και με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων, τη γενική και ειδική κατάστασή τους, τις τυχόν ελλείψεις, βλάβες, φθορές κ.λ.π., καθορίζει και ερμηνεύει την ωφέλιμη επιφάνεια και αν αυτά πληρούν του όρους της παρούσας διακήρυξης και καθορίζει το ανώτατο όριο τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο κτιρίου και συντάσσει σχετική αιτιολογημένη έκθεση, μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από τη λήψη των προσφορών.

Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση.

Η έκθεση αξιολόγησης μαζί με τις αιτήσεις – προσφορές ενδιαφέροντος αποστέλλονται στο Γραφείο της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, με μέριμνα του οποίου κοινοποιείται σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.(παρ.4ΑΒ άρθρο 5 και παρ.2 άρθρο 8 Π.Δ.270/81.)

Συμμετέχων του οποίου η προσφορά ή το ακίνητο κριθούν απορριπτά ως ακατάλληλα, μπορεί να υποβάλλει ένσταση ενώπιον του Δ.Σ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας (2) δύο ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της έκθεσης αποκλεισμού του, για την εξέταση της οποίας μπορεί να ζητηθεί η άποψη της εκτιμητικής επιτροπής ή η διενέργεια νέας αυτοψίας εφόσον αυτή κριθεί απαραίτητη. Οι ενστάσεις εξετάζονται από το Δ.Σ. στην επόμενη συνεδρίασή της και πριν τη διενέργεια της Β' φάσης της Δημοπρασίας.

Άρθρο 5

Β' Φάση - Διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας.

Ο Πρόεδρος της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας ορίζει με σχετική πράξη του, την ημέρα και την ώρα διεξαγωγής της μειοδοτικής δημοπρασίας, καλώντας, με αποδεικτικό παραλαβής της κλήσης, να λάβουν μέρος σ' αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της Α' φάσης.

Διεξάγεται η δημοπρασία από την Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81.

Όσοι κληθούν να πάρουν μέρος στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσουν στην Επιτροπή Δημοπρασιών εγγύηση για τη συμμετοχή τους στην δημοπρασία, σε ποσοστό 10% επί του αναγραφόμενου στην πρόσκληση ορίου ανώτερης προσφοράς, υπολογιζόμενου επί των μισθωμάτων ενός έτους, σύμφωνα με την έκθεση της Επιτροπής.

Η εγγύηση για τη συμμετοχή στη δημοπρασία θα πρέπει να ισούται με το δέκα τοις εκατό (10%) του ορίου ανώτερης προσφοράς όπως αυτό θα έχει καθοριστεί από την επιτροπή εκτίμησης ακινήτων, υπολογιζόμενου επί αξίας μισθωμάτων ενός έτους τουλάχιστον και θα προσκομιστεί από όσους κληθούν να πάρουν μέρος στη δημοπρασία ως εγγύηση ότι θα προσέλθουν για την υπογραφή των πρακτικών του διαγωνισμού, σύνταξη και υπογραφή της σχετικής σύμβασης μίσθωσης και ότι θα παραδώσουν το μίσθιο για χρήση στην Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας, στην κατάσταση και στο χρόνο που θα ορισθεί από τη σχετική απόφαση του αρμοδίου περί έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας οργάνου.

Ως εγγύηση νοείται γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Τ.Π.&Δ. ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας ή βεβαίωση του Τ.Π.&Δ. για παρακατάθεση σε

αυτό από αυτόν που επιθυμεί να λάβει μέρος στη δημοπρασία ή άλλον που να ενεργεί για λογαριασμό του διαγωνιζομένου, ομολογιών Δημόσιας Τράπεζας ή Οργανισμού κοινής ωφέλειας, που αναγνωρίζονται για εγγυοδοσίες.

Η εγγυητική **θα επιστραφεί** στον τελευταίο μειοδότη μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμφωνητικού και την παράδοση του ακινήτου στην Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας, ενώ στους υπόλοιπους συμμετέχοντες της δημοπρασίας, αφού καταθέσουν υπεύθυνη δήλωση περί μη άσκησης ένστασης ή προσφυγής ή οποιουδήποτε ενδίκου μέσου κατά του αποτελέσματος της δημοπρασίας άλλως, μετά την υπογραφή του συμφωνητικού από τον μειοδότη. Σε περίπτωση άρνησης του μειοδότη να υπογράψει το συμφωνητικό, τότε η εγγυητική καταπίπτει υπέρ του δήμου και εφαρμόζονται οι όροι και διατάξεις που διέπουν τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Η δημοπρασία είναι φανερή, προφορική και μειοδοτική, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα με τη Διακήρυξη του Προέδρου ημέρα και ώρα. Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν να κατατίθενται προσφορές χωρίς διακοπή. Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρίζεται στα πρακτικά.

Ως κριτήριο κατακύρωσης της δημοπρασίας ορίζεται: η χαμηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο για το ακίνητο.

Συνεπώς μειοδότης θα ανακηρυχθεί αυτός ή αυτοί που θα υποβάλλει/υποβάλλουν τη χαμηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Οι προσφορές των συμμετεχόντων αναγράφονται στο πρακτικό κατά σειρά εκφώνησης μετά του ονοματεπωνύμου του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσονται πρακτικά, τα οποία μετά τη λήψη της δημοπρασίας υπογράφονται από τον μειοδότη και τα μέλη της ανωτέρω επιτροπής σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 5 του Π.Δ. 270/81.

Το Δ.Σ. της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας λαμβάνει απόφαση για την κατακύρωση του ανωτέρω Πρακτικού της δημοπρασίας σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 5 του Π.Δ. 270/81.

Η Κοινωφελής Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας δεν έχει καμία απολύτως ευθύνη στην περίπτωση που δεν εγκριθούν τα πρακτικά από την εποπτεύουσα αρμόδια ελεγκτική αρχή, όπως επίσης και για κάθε καθυστέρηση έγκρισης αυτών.

Άρθρο 6

Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση, από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το κατά νόμο αρμόδιο όργανο του δήμου ή της εποπτεύουσας διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

Άρθρο 7

Χρονική διάρκεια μίσθωσης – έναρξη μισθωτικής περιόδου.

Η μίσθωση θα διαρκέσει **πέντε (5) έτη** και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού μίσθωσης με την Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας και λήγει στις **31 Δεκεμβρίου 2025**, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 13 του ν.4242/14 Π.Δ. 34/95), με δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης κατά ένα έτος σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο με απόφαση του Διοικητού Συμβουλίου και εφόσον αυτή κοινοποιηθεί στον εκμισθωτή ένα (1) μήνα πριν τη λήψη της σύμβασης.

Η Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της, οποτεδήποτε μετά την παρέλευση δώδεκα (12) μηνών από την κατάρτιση της σύμβασης, δικαιούται δε να αποχωρήσει από το μίσθιο οποτεδήποτε και για οποιονδήποτε λόγο, μετά προηγούμενη, ήτοι προ τριάντα (30) ημερών, έγγραφη προς τούτο ειδοποίησή του, προς τον εκμισθωτή.

Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων και οποιασδήποτε τυχόν αποζημίωση από την Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας στον εκμισθωτή, ο οποίος θα παραιτηθεί από κάθε σχετικό δικαίωμά του εφόσον:

- α) μεταστεγασθεί η στεγασμένη υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Ζίτσας,
- β) παραχωρηθεί στην Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης,
- γ) καταργηθεί το χορευτικό ή θεατρικό τμήμα.
- δ) μεταβληθεί η οργανική σύνθεση της υπηρεσίας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τρόπο τέτοιο που το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες,
- ε) υπάρξει λόγος ανώτερης βίας.

Άρθρο 8

Πληρωμή μισθώματος – Εγγύηση συμμετοχής

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται **στο τέλος κάθε δεδουλευμένου διμήνου**, σε τραπεζικό λογαριασμό (κατά προτίμηση τραπεζικού ιδρύματος που η Κοινωφελής Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας έχει κατατεθειμένα τα χρηματικά του διαθέσιμα), που θα μας δηλώσει εγγράφως ο δικαιούχος με υπεύθυνη δήλωσή του, με χρηματικό ένταλμα που θα εκδίδεται σε βάρος του οικείου Κ.Α.Ε. του προϋπολογισμού της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας. όπως προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Σε περίπτωση υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος βάσει διάταξης νόμου, η Κοινωφελής Επιχείρηση δεν είναι υποχρεωμένη να τροποποιήσει την σύμβαση με τον εκμισθωτή, παρά μόνο να γνωστοποιήσει εγγράφως τις διατάξεις του νόμου, εφόσον ζητηθεί από τον εκμισθωτή με αίτησή του.

Άρθρο 9

Ανώτατο όριο πρώτης προσφοράς

Μόνη αρμόδια για τον καθορισμό του ύψους του μισθώματος είναι η Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων (Ελ. Συν. Τμ.7 Πράξη 79/2010)

Άρθρο 10

Αναπροσαρμογή του μισθώματος

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί μετά το πέρας της δημοπρασίας θα ισχύει για δύο (2) χρόνια και θα αναπροσαρμόζεται μετά το πέρας του δευτέρου χρόνου κάθε χρόνο αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος κατά ποσοστό 75% της ετήσιας μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ) του μήνα αναπροσαρμογής, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος επί του εκάστοτε διαμορφωμένου μισθώματος, μέχρι τη λήξη της μίσθωσης καθώς και για κάθε χρόνο αναγκαστικής παράτασης αυτής.

Άρθρο 11

Νόμιμες Κρατήσεις –Λοιπές επιβαρύνσεις

Το **χαρτόσημο 3% και Ο.Γ.Α. επί του χαρτοσήμου 20%**, βαρύνει εξ ολοκλήρου τον εκμισθωτή. Οι νόμιμες κρατήσεις βαρύνουν εξ ολοκλήρου τον εκμισθωτή.

Επίσης σε περίπτωση που ο λογαριασμός της ΔΕΗ εκδίδεται στο όνομα του μισθωτή του ακινήτου, **το τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ)** καταβάλλεται απ' αυτόν μαζί με τον λογαριασμό κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος και αφαιρείται από το καταβαλλόμενο μίσθωμα. Άρθρο 24 ν. 2130/93 (ΦΕΚ 62Α).

Άρθρο 12

Δικαιώματα Ιδιοκτήτη – εκμισθωτή

Ο εκμισθωτής παραιτείται από το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για ιδιόχρηση του μισθίου για όσο χρόνο θα διαρκέσει η μίσθωση ήτοι για την πενταετία. Κατά συνέπεια παραιτείται από το ίδιο δικαίωμα και ο τυχόν νέος ιδιοκτήτης-αγοραστής του ακινήτου σε περίπτωση που αυτό μεταβιβαστεί.

Άρθρο 13

Δικαιώματα Μισθωτή

Η Κοινωφελής Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας έχει το δικαίωμα να κάνει οποιαδήποτε διαμόρφωση κρίνει απαραίτητη, προκειμένου να είναι δυνατή η λειτουργία του μισθίου σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ορίζουν οι ισχύουσες πολεοδομικές και υγειονομικές διατάξεις καθώς και στις προδιαγραφές λειτουργίας του χορευτικού και θεατρικού τμήματος. Μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, η Κοινωφελής Επιχείρηση Δήμου Ζίτσας δικαιούται να αφαιρέσει ότι τοποθέτησε στο μίσθιο σε κάθε πάντως

περίπτωση εφόσον τούτο ζητηθεί από τον εκμισθωτή να επαναφέρει το μίσθιο στην αρχική του κατάσταση.

Η Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας μπορεί να εγκαταλείψει το μίσθιο πριν τη λήξη, εφόσον δεν συντρέχουν οι λόγοι για τους οποίους μισθώθηκε ενημερώνοντας εγγράφως τον εκμισθωτή ένα (1) μήνα πριν την αποχώρηση.

Άρθρο 14

Λοιπές υποχρεώσεις συμμετεχόντων και συμβαλλομένων

- Κάθε προσφορά στη β' φάση του διαγωνισμού είναι υποχρεωτική για το μειοδότη.

- Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να παραδοθεί για χρήση από την υπογραφή της σύμβασης μισθώσεως και από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη.

- Η Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας, είναι υποχρεωμένη να διατηρεί και να διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού, να προστατεύει αυτό από κάθε καταπάτηση και γενικά να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

- Η Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση την οποία το παρέλαβε, χωρίς υποχρέωση άρσης και αποκατάστασης των επεμβάσεων διαμόρφωσης. Το Μίσθωμα υπόκειται στις εκάστοτε νόμιμες κρατήσεις, χαρτόσημο και ΟΓΑ χαρτοσήμου.

- Η Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας μπορεί να προβεί στη διαμόρφωση του χώρου του μισθίου για την καλύτερη εξυπηρέτησή του όπως έχει προαναφερθεί.

- Η Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Ζίτσας 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 ή ανωτέρω βία.

- Κάθε εγκατάσταση που γίνεται από τον δήμο ανήκει εις αυτόν, ο οποίος και έχει κάθε δικαίωμα να την αφαιρέσει.

- Όλοι οι όροι της μισθώσεως καθώς και της διακηρύξεως, συμφωνούνται ουσιώδεις. Κάθε τροποποίηση των όρων μπορεί να γίνει μόνο εγγράφως.

- Η μη άσκηση ή η μη έγκαιρη άσκηση δικαιώματος της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας ως μισθωτή, η οποία αναγνωρίζεται από το Νόμο ή την διακήρυξη και μισθωτική σύμβαση, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ως παραίτησή του από το δικαίωμα αυτό.

- Όποια τυχόν διαφορά αναφύεται από τη σύμβαση που θα υπογραφεί, θα λύεται από τα αρμόδια δικαστήρια.

- Κάθε θέμα σχετικό με την εν λόγω μίσθωση το οποίο δεν ρυθμίζεται από τους όρους της παρούσας διακήρυξης διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3463/06, του Ν.3852/2010, του Π.Δ. 270/81, του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεων και όλων των λοιπών ισχυουσών διατάξεων.

Άρθρο 15

Αλλαγή κυριότητας μισθίου

Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας, νομής, επικαρπίας κ.λ.π. του μισθίου ακινήτου, η μίσθωση δε λύεται και ο νέος κύριος, νομέας, επικαρπωτής κλπ., αναλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρούσα μίσθωση. Επίσης παραιτείται από το δικαίωμα ιδιόχρησης του μισθίου για την τριετία.

Άρθρο 16

Δημοσίευση διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί:

α) με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής, με φροντίδα του Προέδρου, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από την διενέργεια της β' φάσης της δημοπρασίας:

(1) στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Ζίτσας, (δ/νση: Λεωφ. Πασσαρώνος 1) ΕΛΕΟΥΣΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ.

(2) στον πίνακα ανακοινώσεων του Γραφείου της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, ΒΟΥΝΟΠΛΑΓΙΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, (εντός του κτιρίου που στεγάζεται το ΚΕΠ)

β) με δημοσίευση Περίληψης της Διακήρυξης στην ιστοσελίδα του Δήμου zitsa@zitsa.gov.gr (προκηρύξεις), και

γ) στο Πρόγραμμα «Διαύγεια». Με τα ανωτέρω πληρούνται οι προϋποθέσεις της ευρείας δημοσίευσης και δεν απαιτούνται περαιτέρω ενέργειες.

Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Πρόεδρο της Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του διοικητικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, καθώς και όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως της διοικητικής αρχής δεν προσέλθει αυτός να υπογράψει τη σύμβαση, εντός της τασσομένης ανωτέρω προθεσμίας.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

Ενστάσεις κατά της διαδικασίας

Επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων κατά της νομιμότητας της διενέργειας του διαγωνισμού ή της συμμετοχής ενδιαφερόμενου σ' αυτόν, μόνο από άλλους ενδιαφερόμενους που συμμετείχαν στο διαγωνισμό ή που αποκλείστηκαν από αυτόν. Η ένσταση υποβάλλεται ενώπιον της επιτροπής μέχρι την επόμενη εργάσιμη ημέρα από τη διενέργειά του.

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο της Κοινοφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας, ημέρες Δευτέρα έως Παρασκευή και ώρες 09.00-14.00
Διεύθυνση: ΒΟΥΝΟΠΛΑΓΙΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ, τηλέφωνα επικ.: 2651365901 – 903 κα. Αγέλη Μαρίνα.

Αντίγραφο της διακήρυξης και των όρων χορηγείται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτησή τους στο Γραφείο της Κοινοφελούς Επιχείρησης του Δήμου Ζίτσας στην ανωτέρω διεύθυνση μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Ο Πρόεδρος

Βότσικας Αλκιβιάδης