



**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ**

**Καλαμάτα 16-03-2022**

**Αριθμ. Πρωτ: 90070**

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ  
ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ  
ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α/ΘΜΙΑΣ & Β/ΘΜΙΑΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΝΟΜΟΥ  
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ**

**Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**

**Έχοντας υπόψη**

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α'/07-06-2010),
2. Τις διατάξεις του Π.Δ. 242/96 «Καθορισμός προϋποθέσεων, τρόπου και διαδικασίας για την εκμίσθωση, τη δωρεά, την παραχώρηση της χρήσης, την εκποίηση, τη μίσθωση και την αγορά ακινήτων και κινητών πραγμάτων των Ν.Α.»,
3. Τις διατάξεις της παρ. Θ του άρθρου Πρώτου του Ν. 4093/2012,
4. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί Μίσθωσης πράγματος (ΑΚ 574 επ.),
5. Τις διατάξεις του άρθρου 30 παρ.2 του Ν.4447/2016 ΦΕΚ 241/Α/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.
6. Τις αριθμ. 169/15-02-2022 (ΑΔΑ: 6ΒΣΑ7Λ1-ΗΗΙ) & 236/22-02-2022 (ΑΔΑ: 67Κ67Λ1-ΠΒΙ) αποφάσεις της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Πελοποννήσου, με τις οποίες αποφασίστηκε η σκοπιμότητα μίσθωσης ακινήτου στην Καλαμάτα, για τη στέγαση των Υπηρεσιών Α/ΘΜΙΑΣ και Β/ΘΜΙΑΣ Εκπαίδευσης Νομού Μεσσηνίας που εδρεύουν στην Δημοτική Κοινότητα Καλαμάτας του Δήμου Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας, οι οποίες στεγάζονται στο κτίριο του Διοικητηρίου Περιφέρειας Πελοποννήσου/ΠΕ Μεσσηνίας λόγω εργασιών αναβάθμισης του εν λόγω κτιρίου.
7. Την αριθ. 16927/18-1-2022 τεχνική έκθεση κτιριολογικού προγράμματος υπηρεσιών που συντάχθηκε από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών Π.Ε. Μεσσηνίας,

**Διακηρύττει**

Τη διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας μίσθωσης ενός ακινήτου για την στέγαση Υπηρεσιών Α/ΘΜΙΑΣ και Β/ΘΜΙΑΣ Εκπαίδευσης Νομού Μεσσηνίας που εδρεύουν στην Δημοτική Κοινότητα Καλαμάτας του Δήμου Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας λόγω αναβάθμισης του Διοικητηρίου Περιφέρειας Πελοποννήσου/ΠΕ

Μεσσηνίας, καλώντας τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον με γραπτές προσφορές, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας Διακήρυξης και μέχρι την **Πέμπτη 7 Απριλίου 2022 και ώρα 15.00.**

Μετά την παρέλευση της προβλεπόμενης εικοσαήμερης προθεσμίας, οποιαδήποτε υποβολή προσφοράς θεωρείται εκπρόθεσμη, εκτός εάν πρόκειται για προσφορές που έχουν αποσταλεί εντός της εικοσαήμερης προθεσμίας (γεγονός που πρέπει να αποδεικνύεται με βέβαιη χρονολογία) αλλά περιέρχονται στην αρμόδια επιτροπή μετά την παρέλευση αυτής της προθεσμίας και πάντως πριν από τη συνεδρίασή της.

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 242/1996, τους παρακάτω όρους και τα συνημμένα στη παρούσα Διακήρυξη Παραρτήματα Ι & ΙΙ που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής και τα οποία συντάχθηκαν και θεωρήθηκαν από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων έδρας της Περιφέρειας Πελοποννήσου και αποτελούνται από :

<b>Παράρτημα I:</b>	Κτιριολογικό Πρόγραμμα Υπηρεσιών και την Τεχνική Έκθεση που το συνοδεύει
<b>Παράρτημα II:</b>	Τεχνικές Προδιαγραφές των προσφερόμενων ακινήτων
<b>Παράρτημα III:</b>	Σχέδιο σύμβασης μίσθωσης ακινήτου

**Η διαδικασία της δημοπρασίας θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις ως εξής:**

<b>Α' ΦΑΣΗ:</b>	Διακήρυξη της Δημοπρασίας - Υποβολή προσφορών Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος - Εξέταση καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων από την τριμελή επιτροπή.
<b>Β' ΦΑΣΗ:</b>	Διενέργεια της δημοπρασίας από την Οικονομική Επιτροπή

**Κάθε Εκδήλωση ενδιαφέροντος σημαίνει αυτοδικαίως την ανεπιφύλακτη αποδοχή από τον προσφέροντα όλων των όρων της παρούσας Διακήρυξης**

#### **A. Γενικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου.**

Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να έχει τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

1. Να βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων της Δημοτικής Κοινότητας Καλαμάτας του Δήμου Καλαμάτας της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας όπου εδρεύουν οι Υπηρεσίες Α/ΘΜΙΑΣ και Β/ΘΜΙΑΣ εκπαίδευσης Νομού Μεσσηνίας που πρόκειται να στεγαστούν στο κτίριο.
2. Να εξασφαλίζει την άμεση και εύκολη πρόσβαση, των πολιτών, των εργαζομένων.
3. Σε περίπτωση μη αυτοτελούς κτιρίου, οι υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες του αυτού κτιρίου δεν επιτρέπεται να στεγάζουν χρήσεις βάσει της οικοδομικής άδειας ή της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, οι οποίες θα προκαλέσουν κίνδυνο για την ασφάλεια του κτιρίου (πχ πρατήρια καυσίμων).

4. Να είναι κτίριο ή τμήμα κτιρίου με χρήση γραφείων, σύμφωνα με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της όποιας αλλαγής χρήσης, πράγμα που δεσμεύεται να πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης με δικές του δαπάνες
5. Να είναι νόμιμο, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις ή να έχει ενταχθεί και τακτοποιηθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία περί «τακτοποίησης αυθαιρέτων» (Ν.4178/2013) και 4495/2017 επί ποινή αποκλεισμού.
6. Σε περίπτωση που οι χώροι είναι αδιαμόρφωτοι, ο εκμισθωτής υποχρεούται να τους διαμορφώσει με δική του ευθύνη και έξοδα σύμφωνα με τις υποδείξεις της υπηρεσίας και μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα το οποίο επίσης θα του υποδειχθεί.

## **B. Τεχνικοί Όροι και προδιαγραφές**

### **1. Το προσφερόμενο ακίνητο θα διαθέτει**

- 1.1 Εξωτερικά και εσωτερικά του απαραίτητους χώρους και τη κατάλληλη σήμανση για την προσβασιμότητα και εξυπηρέτηση ΑΜΕΑ/ΑΜΚ και σήμανση για την εξυπηρέτηση ατόκων με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ/ΑΜΚ) και WC, σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς και διατάξεις που προβλέπει η κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.
- 1.2 Επαρκή άμεσο ή έμμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11, του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υ.Α. 3046/304/89, ΦΕΚ 59/Δ'/03-02-1989) και της ΚΥΑ Δ6/Β/14826/2008 (ΦΕΚ1122Β/17-06-08), ο οποίος θα εξασφαλίζεται και σε περίπτωση μετατροπών των υφιστάμενων εσωτερικών διαρρυθμίσεων.
- 1.3 Εγκατάσταση θέρμανσης ψύξης.
- 1.4 Εγκατάσταση Ενεργητικής Πυροπροστασίας.

### **2. Κατά την τελική κρίση καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων, θα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:**

- Η δυνατότητα διαμόρφωσης των χώρων προκειμένου να γίνουν οι αναγκαίες διαρρυθμίσεις από την Περιφέρεια Πελοποννήσου
- Ο προσανατολισμός, οι επιφάνειες φωτισμού και ο αερισμός στους χώρους του.
- Η μορφολογία των όψεων του κτιρίου.
- Η ποιότητα κατασκευής

### **3. Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να παραδοθεί (κατάλληλο και σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης, των συνημμένων σε αυτήν Παραρτημάτων I & II, της απόφασης κατακύρωσης και της σύμβασης) για χρήση το αργότερο σε δέκα (10) ημέρες από την υπογραφή της σύμβασης μισθώσεως με δυνατότητα παράτασης ισόχρονου διαστήματος εφόσον οι συνθήκες το επιτρέψουν το απαιτήσουν.**

### **4. Η μίσθωση θα είναι διάρκειας έως δύο (2) ετών και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παραλαβής της χρήσης του ακινήτου από την Περιφέρεια οπότε και αρχίζει η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται από τη Δ/νση Διοικητικού Οικονομικού ΠΕ Μεσσηνίας, σε τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή στο τέλος κάθε τριμήνου, στο πρώτο δεκαήμερο του επόμενου μήνα αυτού και θα παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης**

επιφυλασσόμενου του δικαιώματος της μισθώτριας για την περίπτωση συνδρομής, κατά τη διάρκεια αυτής των προϋποθέσεων του άρθρου 388 του Α.Κ

5. Η Περιφέρεια Πελοποννήσου δεν καταβάλλει χαρτόσημο μίσθωσης.
6. Η Περιφέρεια Πελοποννήσου βαρύνεται με όλες τις δαπάνες (ηλεκτρικού ρεύματος – νερού κτλ.) και των ποσών που συν εισπράττονται με τους οικείους λογαριασμούς, εκτός από το τέλος ακίνητης περιουσίας ή άλλα τέλη και δικαιώματα του Κράτους ή των Δήμων που αφορούν την ιδιοκτησία και όχι τους χρήστες αυτής. Η Περιφέρεια θα καταβάλει τα αναλογούντα σε αυτήν ως μισθώτρια τυχόν κοινόχρηστα του μισθίου και ο εκμισθωτής εγγυάται για την παροχή των αντίστοιχων υπηρεσιών, σύμφωνα με τον Κανονισμό του κτιρίου
7. Η Περιφέρεια Πελοποννήσου έχει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης μέρους του μισθίου για λειτουργία οργανισμού εποπτείας ή για τη κάθε άλλη νόμιμη λειτουργία.
8. Επιτρέπεται η παράταση της μίσθωσης για χρόνο το πολύ ίσο προς τον αρχικώς προβλεπόμενο, με Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής κοινοποιούμενη τουλάχιστον 15 ημέρες πριν τη λήξη της συμβάσεως στον εκμισθωτή (σύμφωνα με το άρθρο 21 του Π.Δ.242/1996) ή στο νόμιμα οριζόμενο από τον εκμισθωτή διαχειριστή. Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωθέν οίκημα πέραν του συμφωνηθέντος αρχικού και του κατά παράταση χρόνου για οποιοδήποτε λόγο θα συνεχίζεται έναντι αποζημίωσης χρήσης ίσης προς το καταβαλλόμενο μίσθωμα κατά τη λήξη της μίσθωσης και παράτασης αυτής και για όσο χρόνο απαιτηθεί και οπωσδήποτε μέχρι ολοκλήρωση της αναβάθμισης του ιδιόκτητου Διοικητήριο της Περιφέρειας Πελοποννήσου στην Καλαμάτα.
9. Η Περιφέρεια δικαιούται να λύει μονομερώς την σύμβαση στις ακόλουθες περιπτώσεις:
  - Σε περίπτωση μεταφοράς της στεγαζόμενης στο μίσθιο Υπηρεσίας σε ακίνητο ιδιοκτησίας της ή σε ακίνητο η χρήση του οποίου παραχωρήθηκε δωρεάν.
  - Σε περίπτωση κατάργησης της στεγαζόμενης Υπηρεσίας ή επέκτασής της ή άλλης οργανωτικής μεταβολής ή ανάγκης συστέγασης της με άλλες υπηρεσίες κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της.Στις περιπτώσεις αυτές, η Περιφέρεια ουδεμία αποζημίωση οφείλει στον εκμισθωτή. Υποχρεούται, όμως, να τον ειδοποιήσει εγγράφως τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία λύσης της σύμβασης (σύμφωνα με το άρθρο 19 του Π.Δ. 242/1996).
10. Επιπροσθέτως, η Περιφέρεια έχει τη δυνατότητα, ακόμη και αν δε προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο Υπηρεσία της διαφορετική εκείνης της οποίας η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς για τον λόγο αυτό ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα (σύμφωνα με το άρθρο 20 του Π.Δ. 242/1996).
11. Η μισθώτρια υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε και να διορθώνει καθώς και να επισκευάζει με ίδια δαπάνη κάθε φθορά και βλάβη αυτού, η οποία προέρχεται από κακή χρήση του μισθίου. 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 ό,τι αφορά ζημιές ή βλάβες που τυχόν παρουσιάσουν οι ηλεκτρολογικές, μηχανολογικές ή

υδραυλικές εγκαταστάσεις του ακινήτου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν οφείλονται σε κακή χρήση από την μισθώτρια, η αποκατάστασή τους βαρύνει τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής υποχρεούται εντός πέντε (5) ημερών από τη γραπτή ειδοποίησή του από την μισθώτρια να τις επισκευάσει. Μετά την πάροδο του πενημέρου, η μισθώτρια δικαιούται να επισκευάσει τις εν λόγω βλάβες ή ζημιές με δικές δαπάνες και να συμψηφίσει την σχετική δαπάνη με οφειλόμενα μισθώματα, κατόπιν αποδόσεως των σχετικών παραστατικών. Το ίδιο θα γίνεται και σε περίπτωση ανάγκης επισκευής των πάγιων εγκαταστάσεων, εφόσον η βλάβη ή ζημιά δεν προέρχεται από κακή χρήση. Η Περιφέρεια δεν υποχρεούται σε αποζημίωση για βλάβη ή ζημιά που έγινε στο μίσθιο από κακή κατασκευή του ή από τυχαίο γεγονός ή από ανωτέρω βία ή από τρομοκρατική ενέργεια. Η υποχρέωση αυτή βαρύνει τον εκμισθωτή.

**12.** Η διά Πρωτοκόλλου παραλαβή του μισθίου από τον μισθωτή δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή των ευθυνών του για ελλείψεις ή πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεως πράγματος.

**13.** Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, επικαρπία νομή ή χρήση άλλου προσώπου πέραν των εκμισθωτών, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, επικαρπωτή αυτού, θεωρούμενου ως εκμισθωτή. Σε αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από την Περιφέρεια τα μισθώματα, από την κοινοποίηση σε αυτή αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος ή επικαρπωτής ή νομέας ή χρήστης, νόμιμα μεταγεγραμμένου εφόσον απαιτείται μεταγραφή και έτσι αυτός υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μισθώσεως.

**14. Κάθε Εκδήλωση Ενδιαφέροντος πρέπει να περιλαμβάνει επί ποινή αποκλεισμού τα ακόλουθα (εις διπλούν):**

- Αντίγραφα τίτλων κυριότητας του ακινήτου ή επικαρπίας νομίμως μεταγεγραμμένων στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρημένων στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, σύμφωνα με πιστοποιητικά μεταγραφής ή καταχώρησης αντίστοιχα, Πιστοποιητικά - Βεβαιώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο από τα οποία να προκύπτει ότι δεν έχουν γίνει κατασχέσεις στο ακίνητο που προσφέρεται για μίσθωση καθώς και πιστοποιητικά ιδιοκτησίας βαρών και μη διεκδικήσεως.
- Κανονισμός πολυκατοικίας, σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία (στην περίπτωση που δεν υπάρχει Κανονισμός πολυκατοικίας, υποβάλλεται Υπεύθυνη Δήλωση περί μη ύπαρξης αυτού).
- Όλα τα στοιχεία ταυτότητας με πλήρεις διευθύνσεις του και ΑΦΜ ή των προσφερόντων ιδιοκτητών - εκμισθωτών - υπεκμισθωτών.
- Σε περίπτωση που η Εκδήλωση Ενδιαφέροντος υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, θα αναφέρονται στην εξουσιοδότηση όλα τα στοιχεία της ταυτότητάς του, θα αναφέρεται επίσης ότι παρέχεται η εντολή σε αυτόν να υποβάλει αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και η αποδοχή όλων των όρων της και πάνω στο έγγραφο της εξουσιοδότησης θα βεβαιώνεται από αρμόδια κατά νόμο Αρχή το γνήσιο της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος.
- Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε κοινοπραξία ή εταιρεία Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε., Α.Ε., η τρίτο φυσικό πρόσωπο η υποβολή της Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος

γίνεται από τον Διαχειριστή και στην Α.Ε. από το Δ/ντα Σύμβουλο ή από τρίτο πρόσωπο εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου, στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στο εξουσιοδοτημένο πρόσωπο να υποβάλει αίτηση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας Διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής.

- Υπεύθυνη Δήλωση αρμόδιου μηχανικού ότι το κτίριο είναι νόμιμο και, εάν σε αυτό υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, αυτές εντάσσονται να έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4178/2013.
- Θεωρημένο από την Πολεοδομία, αντίγραφο Οικοδομικής Άδειας καθώς και όλων των σχεδίων που την συνοδεύουν.
- Υπεύθυνη Δήλωση (Ν. 1599/1986) του προσφέροντος και δύο πολιτικών μηχανικών (από τον δημόσιο κατάλογο πραγματογνωμόνων ή σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητων από τον κατασκευαστή ή ιδιοκτήτη του προσφερόμενου μισθίου ακινήτου) για την στατική επάρκεια του ακινήτου και τα ωφέλιμα φορτία που μπορεί να αναλάβει και ότι τα κινητά φορτία για τα οποία αυτό έχει υπολογισθεί είναι επαρκή για την χρήση για την οποία αυτό προορίζεται.
- Υπεύθυνη Δήλωση (Ν. 1599/1986) του προσφέροντος και δύο πολιτικών μηχανικών (από τον δημόσιο κατάλογο πραγματογνωμόνων ή σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητων από τον κατασκευαστή ή ιδιοκτήτη του προσφερόμενου μισθίου ακινήτου) ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμούς ή άλλες καταστροφές φυσικές ή μη, που να έχουν επιπτώσεις στο στατικό του φορέα. Σε καταφατική περίπτωση θα πρέπει να προσκομισθεί η εγκεκριμένη από την αρμόδια Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (Υ.Α.Σ. ή Γ.Α.Σ. ή Τ.Α.Σ.) άδεια επισκευής/αποκατάστασης σεισμοπλήκτου, θεωρημένη από την ως άνω αρμόδια Υπηρεσία μετά την ολοκλήρωση της εκτέλεσης των εγκεκριμένων εργασιών επισκευής/αποκατάστασης των βλαβών.
- Βεβαίωση καταχώρησης ανελκυστήρα σε ισχύ και άδεια λειτουργίας ανελκυστήρα σε ισχύ.
- Μελέτη πυροπροστασίας και πιστοποιητικό πυρασφάλειας .
- Υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από Δημόσιο Φορέα (Εφορία, Συμβολαιογράφους κτλ.).
- Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο, κατά τη γνώμη του προσφέροντος, για τον καλύτερο προσδιορισμό ή την περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου καθώς και κάθε κριτήριο που επηρεάζει την μισθωτική του αξία.
- Υπεύθυνη Δήλωση (Ν. 1599/1986) του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση των όρων της Διακήρυξης και των Παραρτημάτων της, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

15. Εκείνοι οι προσφέροντες των οποίων τα ακίνητα θα κριθούν κατάλληλα από την αρμόδια Επιτροπή, θα πρέπει προκειμένου να γίνουν δεκτοί στη δημοπρασία, **να καταθέσουν στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας, Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής ποσού δύο χιλιάδων ευρώ (2.000,00€)**, η οποία θα εκδοθεί από Πιστωτικό Ίδρυμα που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Ειδάλλως, κατατίθεται γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων για αντίστοιχο ποσό. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής πρέπει να αναφέρει τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, τον τίτλο της δημοπρασίας για την οποία δίδεται η εγγύηση και τέλος, τον όρο της παραίτησης του εγγυώμενου από το δικαίωμα της διζήσεως και την αναγνώριση από αυτόν της υποχρέωσης να καταθέσει απροφάσιστα και χωρίς καμία

ένσταση ή αντίρρηση, μέσα σε τρεις ημέρες από την σχετική ειδοποίησή του, την εγγύηση.

16. Σε περίπτωση που η εγγύηση παρέχεται με την μορφή γραμματίου παρακαταθήκης (εγγυοδοτική παρακαταθήκη) και κατάπτωσης του ποσού της εγγύησης, το ποσό αυτό αποδίδεται στον υπέρ ου η κατάπτωση άμεσα από το σχετικό έγγραφο και με την προσκόμιση ή την αποστολή του γραμματίου παρακαταθήκης.

Η εγγύηση θα καταπέσει σε βάρος εκείνου ο οποίος, καλούμενος μετά το τέλος της δημοπρασίας και την κατακύρωσή της να υπογράψει τη σύμβαση, δεν θα ανταποκριθεί στη σχετική πρόσκληση της Περιφέρειας .

**Μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και του Πρωτοκόλλου παραλαβής, η εγγυητική επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται στον εκμισθωτή.**

#### **ΠΡΟΣΟΧΗ**

**Όλα τα δικαιολογητικά θα προσκομισθούν πρωτότυπα ή σε ευκρινή αντίγραφα, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα. Ειδικά οι Υπεύθυνοι Δηλώσεις θα πρέπει να έχουν θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής τους από ΚΕΠ ή Δημόσια Αρχή.**

17. Μετά τη λήξη του χρόνου παραλαβής των προσφορών, η Υπηρεσία αποστέλλει αυτές στην Επιτροπή Καταλληλότητας (άρθρο 13, παρ. 4, του Π.Δ. 242/1996) για τον τυπικό έλεγχο όλων των προσφορών, για την επί τόπου εξέταση των προσφερόμενων ακινήτων και για την εκτίμηση της καταλληλότητας αυτών, σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης και τα συνημμένα σε αυτή Παραρτήματα I & II (Κτιριολογικό Πρόγραμμα, Τεχνική Έκθεση που το συνοδεύει, Τεχνικές Προδιαγραφές).

**Εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη των προσφορών, η ως άνω Επιτροπή,** μετά από επιτόπια επίσκεψη και μελέτη του φακέλου, συντάσσει Έκθεση που περιέχει πλήρη αιτιολόγηση περί της καταλληλότητας ή μη των προσφερόμενων ακινήτων, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Διακήρυξης. Η εν λόγω Έκθεση αποστέλλεται από τη Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών στην Οικονομική Επιτροπή

**Η Οικονομική Επιτροπή, μετά τη λήψη της Εκθέσεως της Επιτροπής Καταλληλότητας, συνεδριάζει και αποφασίζει:**

- α) Περί της καταλληλότητας ή μη των εξετασθέντων ακινήτων. Η Απόφαση αυτή κοινοποιείται προς όλους τους ενδιαφερομένους και  
β) Ορίζει την ημέρα, την ακριβή ώρα, τον τόπο διεξαγωγής της δημοπρασίας και την τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας η οποία τιμή αφορά το μηνιαίο μίσθωμα του προσφερόμενου ακινήτου. Η Απόφαση αυτή κοινοποιείται στους ενδιαφερομένους, τα ακίνητα των οποίων κρίθηκαν κατάλληλα και πρόκειται να συμμετάσχουν σε αυτήν.

Κατά την ημέρα της δημοπρασίας, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, των οποίων η προσφορά κρίθηκε από τεχνικής απόψεως κατάλληλη, υποβάλλουν στην Οικονομική Επιτροπή σφραγισμένη οικονομική προσφορά, αποδεχόμενοι εγγράφως τους όρους του Πρακτικού στο οποίο υποδεικνύονται οι εργασίες (επισκευές, διαρρυθμίσεις) που τυχόν απαιτούνται.

Οι οικονομικές προσφορές υποβάλλονται είτε από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες είτε από άλλα νομίμως εξουσιοδοτημένα από αυτούς πρόσωπα. Στη συνέχεια, οι ιδιοκτήτες μειοδοτούν προφορικά.

Κάθε προσφορά εγγράφεται στον Πίνακα Μειοδοτικού Διαγωνισμού κατά την σειρά που εκφωνείται, ταυτόχρονα με το όνομα του μειοδότη.

Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη. Η δε υποχρέωση αυτή μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους μειοδότες.

Η διαδικασία της προφορικής μειοδοσίας ολοκληρώνεται όταν ουδείς εκ των διαγωνιζομένων βελτιώσει την τελευταία του προσφορά.

Με τη λήξη της διαδικασίας, η Οικονομική Επιτροπή συντάσσει Πίνακα με τις τελικές προσφορές των διαγωνιζομένων.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα Πρακτικά υπογράφονται από την Οικονομική Επιτροπή και τον τελευταίο μειοδότη.

Μετά την υπογραφή της σύμβασης, ο εκμισθωτής θα πρέπει να προβεί στη συνέχεια στις απαραίτητες από το Νόμο ενέργειες για την αδειοδότηση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής του κτιρίου, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της παρούσας Διακήρυξης και, κατόπιν, στην υλοποίησή τους εντός, κατ' ανώτατο όριο, τριών (3) μηνών από της υπογραφής της μισθωτικής σύμβασης.

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, θα πρέπει, κατά την παράδοση του κτιρίου προς χρήση, να προσκομίσει και τα παρακάτω έγγραφα:

**Α)** Πιστοποιητικό πυροπροστασίας της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας για την τήρηση των αναγκαίων μέτρων πυροπροστασίας μετά τις τροποποιήσεις.

**Β)** Τη νέα οικοδομική άδεια μετά τη διαρρύθμιση των χώρων για την εγκατάσταση των Υπηρεσιών της Περιφέρειας.

**Γ)** Υπεύθυνες Δηλώσεις των υπεύθυνων εγκαταστατών (για δίκτυο κλιματισμού-θέρμανσης, ηλεκτρομηχανολογικό, ύδρευσης-αποχέτευσης) ότι οι νέες εγκαταστάσεις έχουν κατασκευαστεί με τους ισχύοντες κανονισμούς ασφαλείας και λειτουργίας και ότι επαρκούν για τις ανάγκες λειτουργίας του χώρου.

**18.** Σε περίπτωση επανάληψης της δημοπρασίας, θα τηρηθούν όσα προβλέπονται από το άρθρο 18 του Π.Δ. 242/1996.

**19.** Η Περιφέρεια μπορεί να ματαιώσει τη δημοπρασία αζημίως.

**20.** Η Περιφέρεια δεν καταβάλλει μεσιτικά δικαιώματα.

**21.** Περίληψη της παρούσας διακήρυξης θα αναρτηθεί στον ιστότοπο «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και θα δημοσιευτεί στον ημερήσιο τύπο. Τα έξοδα της δημοσίευσης της παρούσας βαρύνουν τον ιδιοκτήτη/ εκμισθωτή του ακινήτου που θα μισθωθεί και σε περίπτωση άγονης δημοπρασίας την Περιφέρεια / αρμόδια υπηρεσία που εξέδωσε τη διακήρυξη.

**22.** Οι Εκδηλώσεις Ενδιαφέροντος θα κατατίθενται στη Γραμματεία της Διεύθυνσης Διοικητικού Οικονομικού της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας κατά τις εργάσιμες ημέρες και από τις 9:00πμ μέχρι τις 15:00μμ (Διοικητήριο, 4<sup>ος</sup> όροφος, γρ, 429-30, Τ.Κ 24131 Καλαμάτα), σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της Διακήρυξης και μέχρι την **Πέμπτη 7 Απριλίου 2022 και ώρα 15.00**, απ' όπου και θα αποστέλλονται στην αρμόδια Επιτροπή Καταλληλότητας Εξέτασης Ακίνητων για στέγαση των Υπηρεσιών της Περιφέρειας/ΠΕ Μεσσηνίας.

Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο Τμήμα Προμηθειών της Π.Ε. Μεσσηνίας τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα τηλέφωνα: 27213 61407 και 27213 61404 (4<sup>ος</sup> όροφος Διοικητηρίου, γρ. 404-405)

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - Ι**

**ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

Αντικείμενο του θέματος είναι η μίσθωση ακινήτου που να παρέχει τη δυνατότητα στέγασης των Υπηρεσιών της Α/θμιας & Β/θμιας Εκπαίδευσης Νομού Μεσσηνίας που περιλαμβάνονται στο κτιριολογικό πρόγραμμα.

Ως γενική παραδοχή και σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό και τις κείμενες πολεοδομικές και πυροσβεστικές διατάξεις για τον υπολογισμό των χώρων επιλέχθηκαν 9m<sup>2</sup> για κάθε υπάλληλο. Τα παραπάνω τετραγωνικά μέτρα είναι ενδεικτικά, καθώς τα τελικά απαιτούμενα θα προκύψουν μετά και την διαμερισμάτωση των διαφόρων χώρων από την αρμόδια υπηρεσία της Περιφέρειας

Όταν θα γίνει η επιλογή και μίσθωση του κτιρίου στο οποίο θα εγκατασταθούν οι Υπηρεσίες θα γίνει μια πιο συγκεκριμένη διαμόρφωση και διευθέτηση των χώρων των Υπηρεσιών σε συνεργασία με τις ίδιες τις Υπηρεσίες ούτως ώστε να μπορούν να λειτουργήσουν πιο αποτελεσματικά.

Σε κάθε περίπτωση για την τελική διαμερισμάτωση των χώρων θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να προσκομίσει τις απαιτούμενες εγκρίσεις-βεβαιώσεις (πολεοδομία, πυροσβεστική κλπ).

Η συνολική λειτουργική επιφάνεια που χρειάζονται όλες οι Υπηρεσίες σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα είναι 430m<sup>2</sup>. Από αυτά, περίπου 20m<sup>2</sup> προορίζονται για χρήση αποθηκευτικού χώρου (αποθήκευση των λειτουργικών αρχείων των υπό στέγαση υπηρεσιών).

Διευκρινίζεται ότι στην συνολική λειτουργική επιφάνεια δεν περιλαμβάνεται η επιφάνεια των εσωτερικών και εξωτερικών τοίχων, των διαδρόμων, των βοηθητικών χώρων (WC, κουζίνες κλπ) των κλιμακοστασίων, των χώρων μηχανολογικών εγκαταστάσεων, των ανελκυστήρων, των αιθρών, των φωταγωγών καθώς και κάθε άλλου, ανάλογης χρήσης με τους παραπάνω, χώρου.

Προκειμένου να υπολογιστεί η μεικτή επιφάνεια του ζητούμενου ακινήτου έγινε η παραδοχή προσαύξησης κατά 20% στους κύριους (γραφειακούς) χώρους καθώς και για τους βοηθητικούς (αποθηκευτικούς) χώρους με παραδοχή ±5%.

Μετά και την παραπάνω παραδοχή προκύπτει ότι η συνολική μεικτή επιφάνεια για τους γραφειακούς χώρους ανέρχεται στα 492,00 m<sup>2</sup> ενώ για τους αποθηκευτικούς στα 24m<sup>2</sup> . Συνεπώς προκύπτει ότι η συνολική μεικτή επιφάνεια θα πρέπει να ανέρχεται (σύμφωνα με τις παραπάνω παραδοχές) στα 541,80 m<sup>2</sup> ±5%.

Διευκρινίζεται ότι με τον όρο μεικτή επιφάνεια νοείται η μεικτή επιφάνεια δαπέδων των κλειστών στεγασμένων χώρων του κτιρίου που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών της κύριας χρήσης του, μετρούμενη βάσει εξωτερικών διαστάσεων. Στην μεικτή επιφάνεια δεν προσμετρούνται: Οι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι, όπως χώροι στάθμευσης και εγκατάστασης ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού του κτιρίου, η επιφάνεια των αίθριων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για τον κλιματισμό του κτιρίου.

**Θα πρέπει να σημειώσουμε για τους χώρους που θα επιλεγούν, τα κάτωθι:**

**Στο παρόν Κτιριολογικό πρόγραμμα έχουν υπολογιστεί:**

**A.** Οι χώροι εργασίας της Α Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης ωφέλιμης επιφάνειας 210 m<sup>2</sup> και της Β πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης ωφέλιμης επιφάνειας 200 m<sup>2</sup>.

**B.** Οι αποθηκευτικοί χώροι μπορούν να χρησιμοποιούνται από όλες τις Υπηρεσίες / Διευθύνσεις, ωφέλιμης επιφάνειας 20 m<sup>2</sup>.

<b>ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α/ΘΜΙΑΣ &amp; Β/ΘΜΙΑΣ ΝΟΜΟΥ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ</b>					
<b>A. ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>					
<b>A/A</b>	<b>ΜΟΝΑΔΕΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓ ΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙ ΑΣ</b>	<b>ΠΡΟΣΑΥΞΗ ΣΗ 20%</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΙΚΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕ ΙΑΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ Σ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ  ±5%</b>
1.	A/ΘΜΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΝΟΜΟΥ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	210	42	252	264,60 ±5%
2.	B/ΘΜΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΝΟΜΟΥ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	200	40	240	252,00 ±5%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ</b>		<b>410</b>	<b>82</b>	<b>492</b>	<b>516,60 ±5%</b>
<b>B. ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ</b>					
1.	Αποθηκευτικός Χώρος	20	4	24	25,20 ±5%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ</b>		<b>20</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>25,20 ±5%</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ A+B</b>		<b>430</b>	<b>86</b>	<b>516</b>	<b>541,80 ±5%</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II**  
**ΓΕΝΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

- 1. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ - ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:** Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να παραδοθεί απολύτως κατάλληλο για χρήση για να στεγάσει τις υπηρεσίες που προορίζονται, σύμφωνα τους όρους της διακήρυξης. Απαραίτητη προϋπόθεση για την καταλληλότητα του προσφερόμενου ακινήτου, είναι η συνολική επάρκεια της ωφέλιμης επιφάνειας της ανωδομής (μέσα στα πλαίσια των ορίων που καθορίζονται στην διακήρυξη), η εξασφάλιση της δημιουργίας των προβλεπόμενων χώρων, η ύπαρξη των όρων υγιεινής και ασφάλειας και η προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ), σύμφωνα με την Κτιριολογική μελέτη και την Τεχνική Έκθεση αυτής. Επίσης ο εκμισθωτής με την προσφορά του αποδέχεται τις τυχόν συμπληρώσεις ή αλλαγές στις οποίες θα προβεί η Υπηρεσία, σε σχέση με την υφιστάμενη διαρρύθμιση ενώ συμπληρωματικές εργασίες, βελτιώσεις και προσθήκες μικρής όμως κλίμακας μπορεί να αποδεχθεί και μεταγενέστερα.
- 2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΑΔΕΙΕΣ:** Το προς μίσθωση κτίριο θα πρέπει να διαθέτει οικοδομική άδεια που θα ανταποκρίνεται στις χρήσεις για την λειτουργία που προορίζεται, όπως προβλέπονται στον κτιριοδομικό κανονισμό. Εάν η οικοδομική άδεια του εκμισθούμενου κτιρίου δεν είναι σύμφωνη με την κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενη χρήση του, θα πρέπει ο εκμισθωτής να αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί σε αναθεώρηση της οικ. αδείας ούτως ώστε να αποκατασταθεί η προβλεπόμενη χρήση του (και η οποία θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου). Η Άδεια οικοδομής καθώς και τα σχέδια που τη συνοδεύουν, θα πρέπει να κατατεθούν στην Υπηρεσία θεωρημένα από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για τη νομιμότητα κατασκευής του, η οποία θα κατατεθεί σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο. Θα πρέπει να προσκομιστεί υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (παρ.4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α' 75/86) με θεώρηση γνησίου της υπογραφής) του προσφέροντος και δύο Διπλ. Πολιτικών Μηχανικών, για τη στατική επάρκεια αυτών και τα ωφέλιμα φορτία που μπορούν να αναλάβουν – ελάχιστο απαιτούμενο ωφέλιμο (κινητό) φορτίο. Επίσης θα πρέπει να προσκομιστεί Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 (παρ.4 του άρθρου 8 του Ν.1599/86 (ΦΕΚ Α'75/86), με θεώρηση γνησίου της υπογραφής, του προσφέροντος και δύο Διπλ. Πολιτικών Μηχανικών εάν το κτίριο έχει υποστεί βλάβες από σεισμό ή πυρκαγιά. Σε καταφατική περίπτωση θα πρέπει να προσκομισθεί η εγκεκριμένη από την αρμόδια Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (Υ.Α.Σ. ή Γ.Α.Σ. ή Τ.Α.Σ.) άδεια επισκευής /αποκατάστασης σεισμοπλήκτου, θεωρημένη από την ως άνω αρμόδια Υπηρεσία μετά την ολοκλήρωση της εκτέλεσης των εγκεκριμένων εργασιών επισκευής/αποκατάστασης των βλαβών. Θα πρέπει επίσης για το προς μίσθωση

ακίνητο να προσκομιστεί πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 14 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407/τ.Β'/9-4-2010).

- 3. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΜΕΑ:** Το προσφερόμενο μίσθιο θα πρέπει υποχρεωτικά να ικανοποιεί τις προϋποθέσεις εξυπηρέτησης ατόμων με ειδικές ανάγκες (Α.Μ.Ε.Α), σε ότι αφορά στη πρόσβαση στους χώρους και στους χώρους υγιεινής, όπως αυτές περιλαμβάνονται στην απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ : «Αριθ. οικ. 52487 - Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμΕΑ σε υφιστάμενα κτίρια», ΦΕΚ 18Β/15-1-2002 και προβλέπουν ενδεικτικά:
- 4. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ:** Σε κάθε περίπτωση η καταλληλότητα του κτιρίου θα αξιολογηθεί με βάση και την επάρκεια χώρων. Η Επιτροπή Καταλληλότητας αξιολογώντας τις προσφορές, μπορεί κατά την απόλυτή κρίση της να απορρίψει ακίνητα τα οποία στερούνται της απαραίτητης επάρκειας. Ειδικότερα η προσφερόμενη διαρρύθμιση θα πρέπει να ικανοποιεί τις παρακάτω προϋποθέσεις:
- 4.1** Οι χώροι θα πρέπει να είναι προστατευμένοι και ασφαλείς, έναντι πιθανής διάρρηξης. Συμπληρωματικά μέτρα ασφάλειας, εάν δεν υπάρχουν, μπορεί να είναι η τοποθέτηση εξωτερικής πόρτας ασφαλείας –εάν δεν υπάρχει-, κλειδαριές ασφαλείας στα εξωτερικά κουφώματα, συναγερμός κλπ .
- 4.2** Εάν οι προσφερόμενοι χώροι βρίσκονται σε όροφο, θα πρέπει υποχρεωτικά να εξυπηρετούνται ικανοποιητικά από ανελκυστήρα/ες.
- 4.3** Εάν βρίσκονται σε ισόγειο χώρο, αυτός είναι επιθυμητό να είναι αυξημένης ασφάλειας και όσο το δυνατόν προστατευμένος (π.χ. με πόρτα και κουφώματα ασφαλείας, προστατευτικά ρολά ασφαλείας σε τζαμαρίες και κουφώματα ή/και συναγερμό κλπ).
- 4.4** Οι λοιποί χώροι βοηθητικής χρήσης που θα εξυπηρετήσουν την αποθήκευση του αρχείου και του εξοπλισμού (γραφικής ύλης, υλικών κλπ) μπορεί να βρίσκονται οπουδήποτε μέσα στο ίδιο κτίριο, είτε στον ίδιο χώρο, είτε σε άλλο όροφο του κτιρίου (συνεχόμενο ή μη με τους υπολοίπους) είτε ακόμα και σε υπόγειο χώρο.
- 4.5** Η ύπαρξη υπογείων χώρων αποθήκευσης είναι επιθυμητή. Οι χώροι εξυπηρέτησης του κοινού (υποδοχή, γκισέ συναλλαγών κλπ) πρέπει να βρίσκονται σε κατάλληλο χώρο χωρίς εμπόδια. Σε όλους τους χώρους θα πρέπει να υπάρχει κατάλληλη ηλεκτρική εγκατάσταση με ηλεκτρικούς πίνακες επαρκούς ισχύος.
- 4.6** Τα δάπεδα των γραφείων και των διαδρόμων μπορούν να είναι μαρμάρινα, κεραμικά, ξύλινα ή επενδυμένα (κατά προτίμηση Linoleum). Εφόσον είναι από μωσαϊκό επενδύονται υποχρεωτικά με ένα από τα παραπάνω υλικά επένδυσης.
- 4.7** Όλα τα σχέδια κατόψεως των ορόφων με την υπάρχουσα και προτεινόμενη διαρρύθμιση είναι επιθυμητό να υποβληθούν και σε ψηφιακή μορφή (auto cad).
- 5. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ:** Θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα προσαρμογής της προσφερόμενης ηλεκτρικής εγκατάστασης στην διαρρύθμιση και τις ανάγκες που προκύπτουν από τη διαρρύθμιση της κτιριολογικής μελέτης ή θα υποδείξει η Υπηρεσία. Το κτίριο θα πρέπει να δύναται να καλύψει επαρκή ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό για τη λειτουργία όλων των χώρων (επάρκεια παροχών ρεύματος, καλωδιώσεων ασθενών και ισχυρών ρευμάτων), Όλοι οι πίνακες θα διαθέτουν δυνατότητα εφεδρικών παροχών. Μεταξύ των άλλων, ο πίνακας θα περιλαμβάνει οπωσδήποτε: Γενικές συντηκτικές ασφάλειες, Γενικό διακόπτη, διακόπτη διαφυγής έντασης 30mA. Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων του ενός ορόφων θα πρέπει να μπορεί να τοποθετηθεί Γενικός ή Μερικός Πίνακας σε κάθε όροφο και αν είναι εφικτό στο ίδιο σημείο κάθε ορόφου. Με το πέρας της

εγκατάστασης της μισθώτριας στο μίσθιο θα γίνει μέτρηση του συντελεστή ισχύος της ηλεκτρικής εγκατάστασης σε όλους τους Γενικούς Πίνακες. Σε περίπτωση που είναι μικρότερος από 0,95 θα πρέπει να δύναται να εγκατασταθεί σύστημα αντιστάθμισης άεργου ισχύος με δαπάνη του εκμισθωτή. Φωτιστικά σώματα ασφαλείας και σήμανσης οδούσεων διαφυγής όπου θα χρησιμοποιηθούν ειδικά αυτόνομα φωτιστικά σώματα φθορισμού "συνεχούς φωτισμού" με σήμανση. Επίσης, ο φωτισμός θα είναι ομοιόμορφος και επαρκής για την τελική διαρρύθμιση των χώρων.

- 6. ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ - ΑΕΡΙΣΜΟΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ:** Θα πρέπει να υπάρχει επαρκής θέρμανση και ψύξη σε όλους τους χώρους. Επιθυμητή η δυνατότητα αυτόνομης λειτουργίας ανά όροφο εφόσον το προσφερόμενο ακίνητο αναπτύσσεται σε ορόφους. Τα θέματα που αφορούν στον αερισμό των κτιρίων καθορίζονται από το άρθρο 11 του κτιριοδομικού κανονισμού που προβλέπει ότι: «φυσικό αερισμό –άμεσο ή έμμεσο- πρέπει να έχουν όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης των ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό αερισμό, όταν έχουν τεχνητό αερισμό που είναι επαρκής, όπως αποδεικνύεται από πλήρη σχετική μελέτη και βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους». Η ύπαρξη εγκατάστασης μηχανικού αερισμού είναι υποχρεωτική για χώρους συγκέντρωσης κοινού που δεν διαθέτουν άμεσο φυσικό εξαερισμό. Στους χώρους γραφείων και ιατρείων θα πρέπει να υπάρχει τουλάχιστον ένα ανοιγόμενο παράθυρο.
- 7. ΥΔΡΕΥΣΗ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ:** Όλες οι εγκαταστάσεις θα πιστοποιούνται με υπεύθυνη δήλωση από τον εγκαταστάτη-συντηρητή για το ότι οι υδραυλικές εγκαταστάσεις έχουν κατασκευασθεί με τους ισχύοντες κανονισμούς ασφαλείας και λειτουργίας και ότι επαρκούν για τις ανάγκες λειτουργίας του χώρου.
- 8. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑΣ** Το εκμισθούμενο θα πρέπει να διαθέτει εν ισχύ, το πιστοποιητικό πυρασφάλειας που θα ανταποκρίνεται στην προβλεπόμενη διαρρύθμιση και χρήση για την οποία προορίζεται. Αν υπάρχουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με τα προβλεπόμενα στο πιστοποιητικό, ή αν το πιστοποιητικό αυτό έχει λήξει, θα πρέπει να ζητηθεί ανανέωσή του για την προβλεπόμενη διαρρύθμιση και χρήση πριν ή και μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και η έγκριση από την Πυροσβεστική πρέπει να γίνουν πριν την παράδοση του μίσθιου για χρήση. Τα φορητά πυροσβεστικά μέσα θα διατεθούν από τον εκμισθωτή και θα έχει πραγματοποιηθεί συντήρηση αυτών το πολύ 3 μήνες πριν την τελική ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου. **ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ** Θα πρέπει να διαθέτουν τις κατάλληλες άδειες και πιστοποιητικά καλής λειτουργίας τους. Για κάθε ανελκυστήρα θα πρέπει ο εκμισθωτής να προσκομίσει το Πιστοποιητικό Εγκατάστασης Ανελκυστήρα του Φορέα Πιστοποίησης και (για έναν τουλάχιστον) για χρήση από Α.Μ.Ε.Α., και την άδεια λειτουργίας του.
- 9. ΤΟΥΑΛΕΤΕΣ :** Σε κάθε όροφο του κτιρίου, θα υπάρχει ο απαραίτητος αριθμός W.C. για την εξυπηρέτηση των υπαλλήλων και των επισκεπτών. Γενικά ο αριθμός των W.C. σε κάποιο όροφο, ενδείκνυται να είναι ανάλογος προς την επιφάνεια του χώρου που θα εξυπηρετεί, Κατ' ελάχιστον πάντως θα υπάρχει οπωσδήποτε ένα WC για ΑΜΕΑ στο κτίριο. Για τους βοηθητικούς χώρους των αποθηκών και αρχείων δεν είναι υποχρεωτική η ύπαρξη τουαλέτας. Κάθε WC θα διαθέτει λεκάνη, νιπτήρα, καθρέπτη, σαπουνοθήκη και χαρτοθήκη και θα υπάρχει, παροχή ζεστού και κρύου νερού.
- 10. ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ:** Η κατάσταση στην οποία θα παραδοθεί το μίσθιο πρέπει να επιτρέπει την άμεση χρησιμοποίησή του. Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής υποχρεούται να προβεί σε τυχόν απαιτούμενες εργασίες χρωματισμών των τοίχων, οροφών, κουφωμάτων, σιδηρών επιφανειών κλπ., εάν τούτο απαιτείται, πριν την παράδοση του μίσθιου.

