



ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΓΟΡΩΝ, ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ &
ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

ΘΕΜΑ: Μειοδοτική, Φανερή,
Προφορική Δημοπρασία
Μίσθωσης ακινήτου για την
μίσθωση ακινήτου ή ακινήτων
στην 4η Δημοτική Κοινότητα
για τη μεταστέγαση των 39ου
και 125ου Νηπιαγωγείων
Αθηνών

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΈΧΟΝΤΑΣ ΥΠ΄ΟΨΙΝ:

- Το Π.Δ. **270/81** «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», που βάσει του τελευταίου άρθρου οι διατάξεις του ισχύουν αναλόγως και επί μισθώσεως ακινήτων.
- Το Ν. **3130/2003** «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».
- Το άρθρο 194 του νόμου **3463/06** (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων).
- Το άρθρο 72, παρ.1 στ.1 και παρ.2 του νόμου **3852/10** (Πρόγραμμα Καλλικράτης–Αρμοδιότητες Οικονομικής Επιτροπής)
- Το Ν. **4555/2018** ΦΕΚ 133/Α/19/7/2018 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι]»
- Την Α.Δ.Σ. 1259/31-10-2019 περί ορισμού μελών της Εκτιμητικής Επιτροπής του Δήμου και την αριθ. 4819/10-01-2020 Απόφαση Δημάρχου, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.
- Την Α.Δ.Σ. 42/01-02-2021 περί ορισμού μελών της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμών έτους 2021 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- Την αριθ. 243 ΑΔΣ για τη διενέργεια διαγωνισμού για την αναγκαιότητα μίσθωσης ακινήτου ή ακινήτων στην 4η Δημοτική Κοινότητα για τη μεταστέγαση των 39ου και 125ου Νηπιαγωγείων Αθηνών.
- Το υπ'αριθμ. πρωτ.152356/09-06-2021 έγγραφο της μηχανικού Γεωργίου Ειρήνης σχετικά με τις προδιαγραφές που απαιτούνται για υπο μίσθωση κτηρίου για τις ανάγκες στεγασης του 39ου και 125ου Νηπιαγωγείων.

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Τη διενέργεια μειοδοτικής, φανεράς, προφορικής δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για την μίσθωση ακινήτου ή ακινήτων στην 4η Δημοτική Κοινότητα για τη μεταστέγαση των 39ου και 125ου Νηπιαγωγείων Αθηνών

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ
ΦΑΚΕΛΩΝ

ΑΠΟ.....ΕΩΣ - ΩΡΑ: **13.00**

Οι διαδικασίες του διαγωνισμού θα ολοκληρωθούν σε **δύο** στάδια:

- ΣΤΑΔΙΟ Α: ΑΠΟ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΈΩΣ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΦΑΚΕΛΩΝ
- ΣΤΑΔΙΟ Β: ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ – Τμήμα Αγορών,
Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων

ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 210-527.7233-210-527.7240

Δ/ΝΣΗ ΗΛ. ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟΥ : t.ag.ap.misthoseon@athens.gr

ΣΤΑΔΙΟ Α: ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Στο **Α Στάδιο** -το οποίο εκτείνεται **από τη δημοσίευση έως την διενέργεια της δημοπρασίας**- περιγράφονται όλα τα στοιχεία που χρειάζεται να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι προκειμένου να καταρτίσουν και να υποβάλουν προσφορά.

Εφεξής οι όροι «προσφορά» και «φάκελος» θα αναφέρονται στο σύνολο των στοιχείων και εγγράφων που πρέπει να κατατεθούν από τους ενδιαφερόμενους και θα περιλαμβάνουν τα δικαιολογητικά συμμετοχής, τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και γενικώς οτιδήποτε απαιτείται από την παρούσα διακήρυξη.

A1. ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η μίσθωση θα διαρκέσει **εννέα (9) έτη** και για όσο διάστημα περαιτέρω προβλεφθεί από το νόμο με την προϋπόθεση ότι τα συμβαλλόμενα μέρη δεν έχουν εκφράσει ως προς τούτο ρητή εναντίωση. Η μίσθωση θα αρχίζει από την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης και την παράδοση του μισθίου. Οι βασικοί όροι της μίσθωσης αναφέρονται στο **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1** που ακολουθεί και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

A2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του κτιριολογικού προγράμματος του Προσαρτήματος 2 της παρούσης και να είναι **συνολικού ελαχίστου μεικτού εμβαδού 835 τ.μ.(2 δομές- 417,50 έκαστος)**

Το κτίριο θα πρέπει να βρίσκεται εντός των γεωγραφικών ορίων της 4ης Δημοτικής Κοινότητας. Προτεινόμενη περιοχή είναι η περιοχή που περικλείεται από τις εξής οδούς: Λένορμαν, Αλικαρνασσού, Κωνσταντινουπόλεως, Διδυμότειχου και Βραχωρίου. Το ακίνητο να βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το υφιστάμενο κτήριο σύμφωνα με το υπ' αριθ. 152356/09-06-2021 έγγραφο της Δ/σης Κτηριακής Υποδομής, Τμήμα Μελετών Τεκμερίωσης και Προγραμματισμού

Στο **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2** προσδιορίζεται, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης που πρέπει να προσκομισθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Στο **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3** ακολουθεί η τεχνική περιγραφή του ακινήτου.

A3. ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΙΣΧΥΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να συμπληρώσουν και να καταθέσουν την «**ΑΙΤΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ**» που περιλαμβάνεται στην παρούσα διακήρυξη (**σελ. 3**). Η αίτηση θα απευθύνεται προς το Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων της Δ/σης Δημοτικής Περιουσίας και θα συνοδεύεται από **σφραγισμένο φάκελο** με (Α4 δικαιολογητικά συμμετοχής) εμπεριέχοντα όσα αναφέρονται παρακάτω.

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ: & ΩΡΑ: **13.00**

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ:

1. **Κατάθεση** στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αθηναίων (Λιοσίων 22 - **2^{ος} όροφος** - Τ.Κ. 104 38)
2. **Αποστολή ταχυδρομικώς** με αποδεικτικό επίδοσης στο Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων της Δ/σης Δημοτικής Περιουσίας (Μάγερ 27 - **1^{ος} όροφος** - Τ.Κ. 104 38).
Στον **φάκελο** υποχρεωτικά πρέπει να αναγράφονται τα εξής στοιχεία:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ
ΠΡΟΣ ΤΗ Δ/ΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ -ΤΜΗΜΑ ΑΓΟΡΩΝ,
ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
Διαγωνισμός Μίσθωσης Ακινήτου για τη στέγαση υπηρεσιών του
..... του Δήμου Αθηναίων.
ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Οι προσφορές πρέπει να είναι πλήρεις και σαφείς. Προσφορές υπό αίρεση ή επιφύλαξη απορρίπτονται ως απαράδεκτες.

Οι προσφέροντες δεν δικαιούνται αποζημίωση για δαπάνες σχετικές με την υποβολή των φακέλων προσφοράς.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ζητήσουν εγγράφως από την Αναθέτουσα Αρχή πληροφορίες ή διευκρινίσεις για το περιεχόμενο της διακήρυξης, -μέχρι και οκτώ -8- ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών- οι οποίες δίνονται εντός πέντε -5- ημερών. Κανένας υποψήφιος δεν μπορεί να επικαλεστεί προφορικές απαντήσεις εκ μέρους της Αναθέτουσας Αρχής. Οι προσφορές ισχύουν και δεσμεύουν τους συμμετέχοντες για εκατόν είκοσι -120- ημέρες από την ημερομηνία υποβολής τους. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται με την συγκατάθεση του συμμετέχοντος.

Α Ι Τ Η Σ Η Σ Υ Μ Μ Ε Τ Ο Χ Η Σ

ΣΤΗΝ ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗ, ΦΑΝΕΡΗ, ΠΡΟΦΟΡΙΚΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Ή ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ 4Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΣΤΕΓΑΣΗ ΤΩΝ 390Υ ΚΑΙ 1250Υ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΩΝ
ΑΘΗΝΩΝ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΩΝ

1. ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΟΣ:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ

: _____

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: _____ E-MAIL: _____

ΟΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: _____ Τ.Κ. : _____

ΙΔΙΟΤΗΤΑ: _____

2. ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΟΣ:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ

: _____

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: _____ E-MAIL: _____

ΟΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: _____ Τ.Κ. : _____

ΙΔΙΟΤΗΤΑ: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΔΟΣ: _____ ΑΡΙΘΜΟΣ: _____ Τ.Κ. : _____

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΣΤΑΣΗ Μ.Μ.Μ.: _____

ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ	
ΟΡΟΦΟΣ	Τ.Μ.

ΟΔΗΓΙΕΣ

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ

- Το τηλέφωνο και το email μπορούν να είναι είτε του ιδιοκτήτη, είτε του εκπροσώπου. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα στοιχεία που θα δοθούν θα πρέπει να είναι έγκυρες οδοί επικοινωνίας.
- Στο πεδίο «Ιδιότητα» δηλώνεται εάν ο ενδιαφερόμενος είναι κύριος, επικαρπότης, συνιδιοκτήτης κ.λπ.
- Εάν υπάρχουν **συνιδιοκτήτες** συμπληρώνουν τα στοιχεία τους (βάσει των ανωτέρω) στην ομάδα 2.

-ΟΙ ΑΙΤΟΥΝΤΕΣ-

Α4. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Στον διαγωνισμό γίνονται δεκτά φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι **ΚΥΡΙΟΙ** ή **ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΕΣ** ακινήτων, καθώς και **ΚΑΤΟΧΟΙ** βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) με τις προϋποθέσεις του άρθρου 2.2 (τίτλοι ιδιοκτησίας ακινήτου) της παρούσης.

Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό κάθε ενδιαφερόμενος πρέπει να καταθέσει **Αίτηση Συμμετοχής** συμπληρώνοντας τη φόρμα της σελίδας 4.

Την Αίτηση Συμμετοχής πρέπει να συνοδεύει **φάκελος** στον οποίο **υποχρεωτικά** θα περιλαμβάνονται τα εξής:

1 Εκπροσώπηση

ΑΜΕΣΗ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

- **Α.Ε.** Εκπροσωπούνται από μέλος του Διοικητικού τους Συμβουλίου στο οποίο έχει παραχωρηθεί σχετικό δικαίωμα.
Προσκομίζεται επικυρωμένο αντίγραφο του **Καταστατικού** της εταιρείας (δημοσιευμένο στο ΦΕΚ) και πιστοποιητικό περί μη τροποποίησής του.
- **Ε.Π.Ε. - Ο.Ε. - Ε.Ε. - ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ** Εκπροσωπούνται από τον Διαχειριστή τους (προσκομίζοντας επικυρωμένο αντίγραφο του Καταστατικού) ή από άλλο νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο (από τον έχοντα την διαχείριση και το δικαίωμα εξουσιοδότησης βάσει καταστατικού).
- **ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ Ή ΕΝΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ** Οι προσφορές κατατίθενται από όλα τα μέρη ή από κοινό εκπρόσωπο διορισμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή εξουσιοδότηση.

ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟ

- **ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ Ή ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΧ/ΣΕΙΣ:** **Εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο** προς το τρίτο πρόσωπο.
Εάν ο διαγωνιζόμενος δεν είναι κάτοικος Αθηνών, μπορεί με δήλωσή του που θα καταχωρηθεί στα πρακτικά, να διορίζει στην Αθήνα πληρεξούσιο και αντίκλητο προς τον οποίο θα γίνεται κάθε συναφής προς την δημοπρασία κοινοποίηση από τον Δήμο.
- **ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ:** **Εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο** του εκπροσώπου της εταιρείας προς το τρίτο πρόσωπο (βλ. και ανωτέρω «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ Ή ΕΝΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ»).
Στην περίπτωση των Α.Ε. τρίτος μπορεί να ορίζεται εκπρόσωπος **και** με απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας.

ΓΙΑ ΌΛΑ ΤΑ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΤΑΤΙΘΕΤΑΙ:

- α) το ως άνω καταστατικό ή (για τις Α.Ε.) πρακτικό του Δ.Σ. από το οποίο ορίζεται ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας ο οποίος θα υπογράψει την εξουσιοδότηση ή το συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.
- β) το πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης του καταστατικού ή οι τυχόν τροποποιήσεις αυτού.
- γ) πιστοποιητικό Γ.Ε.Μ.Η. από το οποίο αποδεικνύεται η νομιμοποίηση και η εκπροσώπηση της εταιρείας.

2 Τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου.

1. **Συμβόλαιο** αγοράς, δωρεάς, γονικής παροχής κ.λπ.
2. **Υπεύθυνη δήλωση** ότι το ακίνητο είναι **νομίμως μεταγεγραμμένο** και **ελεύθερο βαρών** και ότι θα προσκομίσει τα σχετικά πιστοποιητικά από το οικείο Υποθηκοφυλακείο σε περίπτωση που ο προσφέρων ανακηρυχθεί μειοδότης.
Εάν ο προσφέρων είναι κάτοχος του ακινήτου δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης – **leasing**- με την προσφορά του πρέπει να προσκομίσει **υπεύθυνη δήλωση του κυρίου** του ακινήτου στην οποία θα δηλώνεται:
 - i. Η συναίνεσή του στην εκμίσθωση του ακινήτου
 - ii. Ότι θα προσέλθει για την συνυπογραφή της σύμβασης.
 - iii. Ότι σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης θα υπεισέλθει ως εκμισθωτής στη σύμβαση με τον Δήμο για την υπόλοιπη διάρκεια αυτής με τους ίδιους όρους.

3 Αντίγραφο **στελέχους οικοδομικής αδείας** του ακινήτου, θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

4 Αντίγραφο **κάτοψης των προσφερομένων χώρων**, θεωρημένο από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

5. Υπεύθυνη δήλωση ότι **δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** (ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους) και ότι ως μειοδότης θα προσκομίσει:
βεβαίωση Μηχανικού **ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους καθώς και τα σχετικά πιστοποιητικά τακτοποίησης.

Οι παρακάτω **υπεύθυνες δηλώσεις** πρέπει να κατατεθούν πρωτότυπες με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος.

6. Υπεύθυνη δήλωση:

- I. Ότι **δεν έχει αποκλειστεί η συμμετοχή** του προσφέροντος (της επιχείρησης ή του φυσικού προσώπου) από διαγωνισμούς του Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α.
- II. Ότι το ακίνητο είναι **κενό** και **ελεύθερο** προς μίσθωση.
- III. Ότι **δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** (ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους) και ότι ως **μειοδότης** θα προσκομίσει:
βεβαίωση Μηχανικού «**ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους» καθώς και τα σχετικά πιστοποιητικά τακτοποίησης.

Με τις **υπεύθυνες δηλώσεις** που ακολουθούν ο προσφέρων θα δεσμεύεται, **στην περίπτωση που ανακηρυχθεί μειοδότης**, για την **προσκόμιση** των παρακάτω αντιστοίχων **πιστοποιητικών** εντός **10** ημερολογιακών **ημερών** από την κοινοποίηση σε αυτόν της έγκρισης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής του διαγωνισμού, προκειμένου να καταστεί δυνατή η παραλαβή του κτηρίου και η υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης εντός **40** ημερών από την ως άνω έγκριση.

7. Υπεύθυνη δήλωση ότι, ως **μειοδότης**:

Θα προβεί στις απαραίτητες εργασίες με δική του δαπάνη, ούτως ώστε κατά την παράδοσή του το ακίνητο να ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις της διακήρυξης.

8. Υπεύθυνη δήλωση ότι, ως **μειοδότης**, πριν την υπογραφή της σύμβασης θα προσκομίσει:

- i. Αντίγραφο **ασφαλιστηρίου** συμβολαίου κατά **πυρκαγιάς** και αστικής ευθύνης από μετάδοση πυρκαγιάς

- ii. Υπεύθυνη δήλωση αδειούχου **Ηλεκτρολόγου** Εγκαταστάτη
- iii. Πιστοποιητικό ενεργητικής **πυροπροστασίας**
- iv. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης
- v. **Ασφαλιστική** ενημερότητα
- vi. **Φορολογική** ενημερότητα

9. Υπεύθυνη δήλωση ότι ως μειοδότης, **θα προσκομίσει** τα αντίστοιχα δικαιολογητικά και ότι οι Ατομικές Επιχειρήσεις και τα Νομικά Πρόσωπα δεν τελούν υπό :

- i. **ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**
Πτώχευση
- ii. **ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**
 - πτώχευση
 - εκκαθάριση
 - αναγκαστική διαχείριση
 - διαδικασία εξυγίανσης
 - άλλη ανάλογη κατάσταση και ότι δεν βρίσκεται υπό διαδικασία κήρυξης πτώχευσης, συνδιαλλαγής, εκκαθάρισης, αναγκαστικής διαχείρισης, διαδικασίας εξυγίανσης ή άλλης ανάλογης διαδικασίας.

Για πιστοποιητικά που δεν εκδίδονται πρέπει να προσκομισθεί **Ένορκη Βεβαίωση**.

Τα πιστοποιητικά θα πρέπει να είναι έκδοσης του τελευταίου **τριμήνου** πριν την κατάθεση.

10. Υπεύθυνη δήλωση:

ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Δεν έχουν καταδικασθεί για αδίκημα σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, καθώς και για τα αδικήματα που προβλέπονται στο άρθρο 45 παρ. 1 της οδηγίας 2004/18 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και στον Ν. 3316/05 και ότι θα προσκομίσουν, ως μειοδότες, **Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου**, έκδοσης τελευταίου **τριμήνου** πριν την κατάθεση, που θα αποδεικνύει τα ανωτέρω .

ΠΟΙΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΓΙΑ ΤΑ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΕΤΑΙ ΓΙΑ:

- Διαχειριστές των Ο.Ε., Ε.Ε. και Ε.Π.Ε.
- Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο των Α.Ε.
- Πρόεδρο του Δ.Σ. σε περίπτωση συνεταιρισμού
- Νόμιμο εκπρόσωπο Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας
- Φυσικά Πρόσωπα που ασκούν διοίκηση σε κάθε άλλη περίπτωση
- Όλα τα αντίστοιχα πρόσωπα αλλοδαπών επιχειρήσεων κατά το δίκαιο της χώρας τους.

11. Υπεύθυνη δήλωση ΕΓΓΥΗΤΗ

- Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 α) περί αποδοχής των όρων διακήρυξης (έλαβα γνώση και δέχομαι πλήρως κι ανεπιφύλακτα τους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας) και β) ότι δεν υπήρξε ένοχος σοβαρού επαγγελματικού παραπτώματος
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Φορολογική ενημερότητα
- Βεβαίωση της Ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου ότι δεν οφείλει ή έχει υπαχθεί σε ρύθμιση και ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του.

Ο εγγυητής αυτός θα είναι αλληλέγγυος και εις ολόκληρον υπεύθυνος μαζί με τον εκμισθωτή για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως, παραιτούμενος του ευεργετήματος της διαιρέσεως και διζήσεως.

Κάθε έλλειψη ή ανακρίβεια δικαιολογητικών, που θα διαπιστωθεί μετά από τον έλεγχο, θα συνεπάγεται τον αποκλεισμό του συμμετέχοντος.

A5. **ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ**

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί σύμφωνα με το άρθρα 4 παρ.2 του Π.Δ. 270/1981.

Τα έξοδα της διακήρυξης θα βαρύνουν τον μειοδότη – εκμισθωτή.

Ο εκμισθωτής βαρύνεται με τα έξοδα της δημοσίευσης του διαγωνισμού αυτού, αρχικού και επαναληπτικού. **Οι αποδείξεις καταβολής τούτων προσκομίζονται κατά την υπογραφή της σύμβασης.**

Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ ΣΥΝΕΠΑΓΕΤΑΙ ΤΗΝ ΑΝΕΠΙΦΥΛΑΚΤΗ ΑΠΟΔΟΧΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ.

A6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Αφού παρέλθει η προθεσμία κατάθεσης των προσφορών, οι φάκελοι περιέρχονται στην αρμοδιότητα της **Εκτιμητικής Επιτροπής** του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81, προκειμένου η τελευταία να προβεί στην αξιολόγησή τους. Η αξιολόγηση θα διεξαχθεί ως εξής:

I. ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ

Μετά την κατάθεση των προσφορών η Εκτιμητική Επιτροπή προβαίνει στον έλεγχο των δικαιολογητικών, των τυπικών/τεχνικών στοιχείων και γενικά της πληρότητας και εγκυρότητας του φακέλου βάσει των απαιτήσεων της παρούσας διακήρυξης.

Σε περίπτωση ελλείψεων ή ασαφειών στους φακέλους τεχνικής προσφοράς η Επιτροπή **δύναται να ζητήσει συμπληρωματικά έγγραφα** και οποιασδήποτε μορφής διευκρινίσεις τις οποίες ο συμμετέχων υποχρεούται να παράσχει εντός τεσσάρων **-4-** εργάσιμων ημερών από τη σχετική ειδοποίηση.

Σημειώνεται ότι η καθ' οιονδήποτε τρόπο συμπλήρωση των αρχικών φακέλων δεν αποτελεί δικαίωμα των συμμετεχόντων, αλλά δυνατότητα που η Εκτιμητική Επιτροπή μπορεί κατά την κρίση της να ενεργοποιεί. Άλλως, **φάκελοι συμμετοχής που παρουσιάζουν οποιαδήποτε απόκλιση από τα οριζόμενα στην παρούσα διακήρυξη απορρίπτονται ως απαράδεκτοι**, γεγονός που συνεπάγεται τον αποκλεισμό του μετέχοντος από την διαγωνιστική διαδικασία.

II. ΕΠΙΤΟΠΙΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

Η Εκτιμητική Επιτροπή προβαίνει στην αξιολόγηση των προσφερόμενων ακινήτων διεξάγοντας επιτόπιο έλεγχο.

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να εκπροσωπείται από τρίτο κατά την επίσκεψη της Επιτροπής.

III. ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Η Εκτιμητική Επιτροπή αφού προσμετρήσει όλα τα απαραίτητα στοιχεία ανά συμμετοχή θα συντάξει Έκθεση **Εκτίμησης Καταλληλότητας και Αξίας** στην οποία θα αποφαίνεται για:

- α) την **ανταπόκριση** του φακέλου προσφοράς και του ακινήτου στις απαιτήσεις της διακήρυξης
- β) την **καταλληλότητα** ή μη του ακινήτου ως προς τη ζητούμενη **χρήση**
- γ) τις απαραίτητες **εργασίες** που πρέπει να γίνουν στο ακίνητο, σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης [ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ Β] προκειμένου να παραληφθεί.
- δ) την **μελέτη** για την διαμόρφωση του κτιρίου, εάν αυτό χρίζει εκτεταμένης διαμόρφωσης προκειμένου να καταστεί κατάλληλο για το σκοπό της παρούσας διακήρυξης και σύμφωνο με την τεχνική μελέτη αυτής.
- ε) ενδεικτικό ύψος **μισθώματος**.

Η Έκθεση αποστέλλεται στο Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων μερίμνη του οποίου θα κοινοποιηθεί σε όλους τους συμμετέχοντες [Π.Δ. 270/81 άρθρο 5 πργ. 4 Α'] και θα διαβιβαστεί στην Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού.

B1. ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμών, ορίζει την ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλών επί αποδείξει να λάβουν μέρος σε αυτή μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα εκρίθησαν κατάλληλα κατά την αξιολόγηση [Π.Δ. 270/81 άρθρο 5 περ. Β΄]. Η απόφαση της Επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, ως μη πληρούντος τους όρους της παρούσης, αναγράφεται στα πρακτικά.

Η **μειοδοτική** δημοπρασία θα γίνει **φανερή** και **προφορική** ενώπιον της παραπάνω Επιτροπής σε δημόσια συνεδρίαση.

Οι διαγωνιζόμενοι, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα, οφείλουν να συμμετάσχουν στην προφορική δημοπρασία μετά των εγγυητών τους.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στα **πρακτικά**.

Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη, η δε υποχρέωση μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως στον επόμενο και δεσμεύει τον τελευταίο.

Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει προς την Επιτροπή πριν την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζων και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, άλλως θεωρείται ότι μετέχει «δι' ίδιον αυτού λογαριασμόν».

Οι συμμετέχοντες στην δημοπρασία μπορούν να υποβάλουν γραπτώς **ενστάσεις** κατά της διαδικασίας. Η Επιτροπή διενέργειας γνωμοδοτεί γι' αυτές προς την Οικονομική Επιτροπή.

B2. ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ

Επί των **ενστάσεων** και των **πρακτικών** της δημοπρασίας αποφασίζει η **Οικονομική Επιτροπή**.

[Οι σχετικές αποφάσεις των παραπάνω οργάνων, αν και είναι άμεσα εκτελεστές, τελούν υπό την αίρεση **εγκρίσεώς** τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 225 του Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης), από την Αυτοτελή Υπηρεσία Εποπτείας Ο.Τ.Α., μέσα σε αποκλειστική προθεσμία σαράντα -30- ημερών από την περιέλευσή τους σε αυτήν, η οποία και αποφαίνεται για τη νομιμότητά τους. Για τις αποφάσεις που λαμβάνονται από τα συλλογικά όργανα των ΟΤΑ α' και β' βαθμού κατά τη διάρκεια της λήψης μέτρων κατά της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 και οι οποίες υπάγονται στον υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας, οι κατά την παρ. 3 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010 ειδικές πράξεις εκδίδονται εντός εξήντα (60) ημερών από την περιέλευσή τους στην οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας της ανωτέρω Υπηρεσίας ο έλεγχος νομιμότητας των πράξεων αυτών ασκείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και τις ειδικές επιτροπές του άρθρου 152 του Ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) σύμφωνα με το άρθρο 238 του ίδιου Νόμου.]

Ο Δήμος δεν φέρει ευθύνη εάν δεν εγκριθούν τα πρακτικά, ο δε μειοδότης δεν δικαιούται αποζημίωσης εξ αυτού του λόγου.

B3 ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιασθεί ενδιαφερόμενος – μειοδότης ή αν όλες οι προσφορές κριθούν ακατάλληλες από την αρμόδια επιτροπή ελέγχου καταλληλότητας ακινήτων.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

- α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή από αρμόδια διοικητική αρχή λόγω σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας.
- β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης με τον εγγυητή του αρνηθούν να υπογράψουν το πρακτικό ή επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός με το εγγυητή του εμπροθέσμως για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης. Στην περίπτωση αυτή η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, αναφερόμενη στους όρους της πρώτης διακήρυξης.

B4 ΠΡΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Ο μειοδότης υποχρεούται εντός **σαράντα -40-** ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία περιήλθε σε γνώση του το αποτέλεσμα της δημοπρασίας:

- να **παραδώσει** το ακίνητο στον Διευθυντή ή/και Προϊστάμενο της υπό στέγαση Υπηρεσίας έτοιμο προς χρήση βάσει των συμφωνηθέντων, κατόπιν υποδείξεων υπαλλήλου της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου (ο οποίος και θα προσυπογράψει το σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής), σε περίπτωση που το κτίριο χρίζει περιορισμένων τεχνικών παρεμβάσεων και να προσέλθει μετά του εγγυητή του, για την **υπογραφή** του μισθωτηρίου συμβολαίου, έχοντας προσκομίσει τουλάχιστον **δέκα -10-** ημέρες πριν τα ζητούμενα από την παρούσα διακήρυξη πιστοποιητικά.
- Να **παραδώσει** εμπειριστατωμένη μελέτη όπου θα περιλαμβάνονται λεπτομερώς οι εργασίες και το σύνολο των τεχνικών παρεμβάσεων που απαιτούνται, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και τα παραδοτέα που πρέπει να παραδίδονται ανά μήνα στην Υπηρεσία μέχρι την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, για την περίπτωση που το κτίριο χρίζει μεγάλου πλήθους τεχνικών παρεμβάσεων και σε προθεσμία **δέκα -10-** ημερολογιακών ημερών από την παράδοση του τελευταίου παραδοτέου θα ακολουθήσει η υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης αφού προηγουμένως υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και η παράδοση-παραλαβή του κτιρίου.

Σε περίπτωση μη τήρησης των ανωτέρω εκ μέρους του εκμισθωτή:

ο Δήμος μπορεί να θεωρήσει την πάροδο του χρόνου αυτού αιτία για **υπαναχώρηση** και **εκ νέου μίσθωση** αναλόγου ακινήτου με **καταλογισμό** στον αρχικό μειοδότη της τυχόν επί πλέον διαφοράς του μισθώματος μέχρι λήξεως του χρόνου μισθώσεως. Το καταλογιζόμενο ποσόν βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά την διαδικασία εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Οι συνέπειες της μη εμπρόθεσμης παράδοσης **δεν** επέρχονται σε περίπτωση καθυστέρησης που οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου, ανωτέρα βία ή απρόβλεπτο γεγονός.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ Ι

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. **ΔΙΑΡΚΕΙΑ**

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι **εννέα** έτη, αρχομένη από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου Παράδοσης -Παραλαβής του μισθίου και δύναται να παραταθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Κάθε τροποποίηση των όρων της μίσθωσης όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση της μισθώσεως θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως.

2. **ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ**

Το μίσθωμα υπόκειται στις κρατήσεις που βαρύνουν τον εκμισθωτή, όπως κάθε φορά ισχύουν.

3. **ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Το μίσθωμα συμφωνείται να παραμείνει **σταθερό** για μία **πενταετία**, εκτός εάν νέος Νόμος ορίσει άλλως. Μετά την πενταετία υπόκειται σε **ετήσια αναπροσαρμογή** που θα ισούται με τη Μέση Ετήσια Μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός ανακοινώνεται από την ΕΛΣΤΑΤ.

4. **ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Η πληρωμή του μισθώματος, που αρχίζει από την παράδοση της χρήσης του μισθίου, ενεργείται κατά μήνα και στο τέλος αυτού.

5. **ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ**

Ο Εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγασμένη Υπηρεσία ανάλογα με τη φύση του προβλήματος και καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, να προβαίνει στις αναγκαίες **επισκευές** και να επανορθώνει τις εκ συνήθους χρήσεως ζημιές και βλάβες, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων ψύξης-θέρμανσης και ανελκυστήρων, που οφείλονται στη **συνήθη ή συμφωνημένη χρήση** του μισθίου ή στην κακή κατασκευή του κτηρίου ή στις εκ τυχαίου γεγονότος ή ανωτέρας βίας επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο μίσθιο ακίνητο. [Σημειώνεται ότι η έννοια της συνήθους χρήσεως επί μισθώσεων Δημοσίου είναι ευρύτερη αυτής των κοινών μισθώσεων.]

Ο Μισθωτής δεν υποχρεούται να αποζημιώσει τον Εκμισθωτή για τις παραπάνω φθορές-βλάβες. Ο Μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει ο ίδιος στις αναγκαίες επισκευές, μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο ενημέρωση του Εκμισθωτή, χωρίς αυτός να έχει δικαίωμα να ζητήσει επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση.

ΣΕ ΑΝΤΙΘΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΝΑ ΠΡΟΒΕΙ :

- σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος μπορεί να θεωρήσει την πάροδο της παραπάνω προθεσμίας αιτία για υπαναχώρηση, μίσθωση αναλόγου ακινήτου και καταλογισμό της τυχόν επί πλέον διαφοράς του μισθώματος, μέχρι λήξεως του ορισθέντος χρόνου μισθώσεως, εις βάρος του εκμισθωτή. Το καταλογιζόμενο ποσόν βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά την διαδικασία εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

- στην επισκευή των βλαβών σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα (η δαπάνη θα προκύπτει από τεχνική έκθεση-βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου).
- στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής.

6. **ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ**

Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται δαπάνη του να προβεί σε όλα τα αναγκαία μέτρα ούτως ώστε να παραδώσει το κτήριο συνδεδεμένο με τα δίκτυα των οργανισμών κοινής ωφελείας, οι λογαριασμοί των οποίων βαρύνουν τον Δήμο.

Ο Δήμος θα επιβαρύνεται μόνο με την αναλογούσα σε αυτόν δαπάνη **κεντρικής θερμάνσεως, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφωνικών τελών** και **δεν** βαρύνεται με οποιοδήποτε **φόρο ή τέλος** που τυχόν εισπράττεται μέσω των λογαριασμών των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας.

Ο ιδιοκτήτης οφείλει, καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, να διατηρεί το μίσθιο **ασφαλισμένο κατά πυρκαγιάς** και αστικής ευθύνης από μετάδοση πυρκαγιάς, απαλλασσομένου του Δήμου για τυχόν ζημιές από ανάλογη αιτία.

7. **ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Εάν το ακίνητο κατά την διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει στην **κυριότητα**, νομή, επικαρπία ή χρήση **άλλου προσώπου**, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, με τους ίδιους όρους, θεωρουμένου αυτού εφεξής εκμισθωτού.

Τα μισθώματα καταβάλλονται στον νέο εκμισθωτή μόνο μετά την κοινοποίηση στην Διεύθυνση Οικονομικών των απαραίτητων εγγράφων πιστοποίησης της μεταβολής.

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανά πάσα στιγμή να **στεγάσει** στο ακίνητο **διαφορετική Υπηρεσία** από αυτήν για την οποία έγινε ο διαγωνισμός και γενικώς να κάνει χρήση του μισθίου κατά τρόπο που δεν παραβαίνει τα οριζόμενα στη σύμβαση.

Τυχόν στέγαση άλλης Υπηρεσίας **δεν** συνεπάγεται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους της παρούσης, ούτε επιπλέον υποχρεώσεις για τον εκμισθωτή.

8. **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση.

Δεν ευθύνεται σε αποζημίωση εάν από την συνήθη χρήση ή κακή κατασκευή του κτηρίου ή από τυχαίο γεγονός προκληθούν βλάβες ή ζημιές στο μίσθιο.

Ο μισθωτής δύναται, με δικές του δαπάνες, να προβεί σε κάθε είδους τροποποίηση των εσωτερικών χώρων του μισθίου με την προϋπόθεση ότι δεν επηρεάζεται η στατικότητα και ο φέρων σκελετός του κτηρίου, αφού ενημερώσει τον εκμισθωτή.

Οποιαδήποτε προσθήκη ή μετατροπή προς διαμόρφωση του χώρου με τη λήξη της μίσθωσης δύναται να παραμείνει εφόσον επιθυμεί ο μισθωτής προς όφελος του μισθίου μη δικαιούμενου του εκμισθωτή να ζητήσει την επαναφορά στην προηγούμενη κατάσταση.

9. **ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΛΥΣΗ**

Ο εκμισθωτής δεν δικαιούται αποζημίωσης από τον Δήμο αν ο τελευταίος **μεταφέρει ή συστεγάσει** την Υπηρεσία σε άλλο ακίνητο, **δικό** του από οποιαδήποτε αιτία, πριν από την λήξη της μίσθωσης ή ήθελε **καταργηθεί** η σχετική Υπηρεσία, ή **οργανωθεί** κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ο Δήμος μπορεί να λύσει μονομερώς την μίσθωση, ειδοποιώντας εγγράφως τον εκμισθωτή τουλάχιστον τριάντα -30- ημέρες πριν την αποχώρηση, οπότε παύει η υποχρέωση αυτού προς καταβολή μισθώματος.

Η παράβαση οιαδήποτε εκ των όρων της παρούσης παρέχει στα συμβαλλόμενα μέρη το δικαίωμα να λύσουν μονομερώς δια καταγγελίας την σύμβαση.

10. ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Για την απόδοση του μισθίου από τον Δήμο στον εκμισθωτή μετά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης συντάσσεται **Πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής** που υπογράφεται από τους Προϊσταμένους της Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας, της στεγασμένης Υπηρεσίας και του ιδιοκτήτη.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2
ΣΤΕΓΑΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: ...4^η.

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ: Το κτίριο που θα στεγάσει τις ανάγκες του 39ου και 125ου Νηπιαγωγείων Αθηνών θα πρέπει να βρίσκεται εντός της 4ης Δημοτικής Κοινότητας, προτεινόμενη περιοχή είναι η περιοχή που περικλείεται από τις εξής οδούς: Λένορμαν, Αλικαρνασσού, Κωνσταντινουπόλεως, Διδυμότειχου και Βραχωρίου και συγκεκριμένα θα πρέπει να βρίσκεται πλησίον του ήδη υφιστάμενου κτήριου σύμφωνα με το υπ' αριθ. 152356/09-06-2021 έγγραφο της Δ/σης Κτηριακής Υποδομής, Τμήμα Μελετών Τεκμερίωσης και Προγραμματισμού .

ΕΜΒΑΔΟΝ: Το ακίνητο θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του κτιριολογικού προγράμματος του Προσαρτήματος 2 της παρούσης και να είναι **συνολικού ελαχίστου μεικτού εμβαδού 835 τ.μ.(2 δομές- 417,50 έκαστος)**

Π.Ε.Α.: Δ' ΤΟΥ ΛΑΧΙΣΤΟΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΕΡΓΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 39^{ου} ΚΑΙ 125^{ου} ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ

ΓΕΝΙΚΑ

Για τη στέγαση των δομών του 39^{ου} και του 125^{ου} Νηπιαγωγείων Αθηνών, απαιτείται το υπό μίσθωση κτίριο (ενιαίο ή δύο διαφορετικά κτίρια) να είναι ισόγειο, σε μικρή απόσταση από το υφιστάμενο κτίριο, κατασκευασμένο σύμφωνα με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια (για μεταγενέστερα κτίρια του 1955), και να δύναται να στεγάσει σχολική μονάδα (θα πρέπει να πληροί τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας που αναφέρονται στην υπ' αρ. 37237/ΣΤ1/07 (ΦΕΚ 635B/27- 04- 2007) απόφαση Υπουργού Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων περί καθορισμού κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων κατάλληλων για στέγαση Σχολικών μονάδων).

Το κτίριο θα πρέπει να είναι νομίμως υφιστάμενο ή κατασκευασμένο σύμφωνα με τις εγκεκριμένες αρχιτεκτονικές, στατικές και ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες της οικοδομικής του άδειας, να δύναται να στεγάσει την ανωτέρω χρήση και να πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων του ισχύοντα πολεοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, των κανονισμών ασφαλείας, στατικής επάρκειας, των οικοδομικών και αντισεισμικών κανονισμών, καθώς και τον Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων, όπως αυτός ισχύει κάθε φορά και άλλες ισχύουσες σχετικές διατάξεις, για τη χρήση **Σχολικής Μονάδας**. Για τις υπάρχουσες τυχόν αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να προβεί σε τακτοποίηση σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

Μεταβολή της νόμιμης χρήσης νομίμως υφιστάμενου κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις με έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Αν οι απαιτήσεις της νέας χρήσης καλύπτονται από αυτές της υφιστάμενης δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης αλλά μόνο ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Στο προς μίσθωση κτίριο θα πρέπει να εφαρμόζονται και να τηρούνται όλες οι απαιτούμενες ανά περίπτωση αδειοδοτήσεις, εγκρίσεις, πιστοποιητικά και αποφάσεις των αρμόδιων φορέων (π.χ. Υπηρεσίας Δόμησης, Πυροσβεστικής σύμφωνα με το σχετικό και ισχύον πιστοποιητικό πυρασφάλειας, ΥΠΠΟΑ για τα διατηρητέα, κλπ). Να είναι διαθέσιμα όλα τα στοιχεία νομιμότητας και ασφάλειας, και τα πιστοποιητικά σε ισχύ (π.χ. το υποχρεωτικό σε περιπτώσεις νέων μισθώσεων, Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης).

Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα (αίθουσες διδασκαλίας, γραφείο, χώροι υγιεινής νηπίων και δασκάλων κ.λ.π.) ή με δυνατότητα διαρρύθμισης σε αίθουσες διδασκαλίας και με τους βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία τριθέσιου Ολοήμερου Νηπιαγωγείου, να διαθέτει αύλειο χώρο, να είναι σε άριστη κατάσταση και να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας (επαρκούς φωτισμού, θερμάνσεως, αποχέτευσης, κανόνες υγιεινής, πυρασφάλειας, ασφάλειας, αερισμού, κλιματισμού, πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες, κ.λ.π.). Τα δομικά υλικά κατασκευής του να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία, όπως π.χ. αμιάντο. Επίσης το μίσθιο θα πρέπει να είναι κατάλληλο για τη φοίτηση ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) και να διαθέτει θέσεις στάθμευσης μία εξ' αυτών για ΑμεΑ.

Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται για αίθουσες διδασκαλίας 3,00μ., για κύρια χρήση 2,40 ή 2,65 μ. και για βοηθητική χρήση 2,20 μ.

Τα παράθυρα, οι φεγγίτες και κάθε άνοιγμα φυσικού φωτισμού και αερισμού πρέπει να φέρουν διπλούς υαλοπίνακες, και για λόγους ασφάλειας του κτιρίου τα ανοίγματα θα πρέπει να έχουν κάγκελα ή / και γενικά μηχανισμούς ασφαλείας.

Γενικά όλα τα υλικά που θα απαιτηθούν για τις εργασίες διαμόρφωσης του υπό μίσθωση χώρου θα είναι σύγχρονης τεχνολογίας και θα εξυπηρετούν την λειτουργία του.

ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

Οι εγκαταστάσεις του κάθε Ολοήμερου νηπιαγωγείου, δυναμικότητας 47 και 42 μαθητών αντίστοιχα, θα πρέπει να αποτελούνται κατ' ελάχιστον από τους εξής χώρους:

3. Χώροι διοίκησης και υποδοχής εμβαδού επιφάνειας 45τ.μ.:

1. Δύο (2) γραφεία προσωπικού με σύνολο εμβαδού επιφάνειας 30τ.μ. Στα γραφεία θα εξασφαλίζεται η άνετη παραμονή εργαζομένων και ωφελουμένων για να διασφαλίζεται η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.
2. Χώρος υποδοχής γονέων – νηπίων εμβαδού επιφάνειας 15τ.μ. (1άτομο/0,30τ.μ.)

4. Χώροι εκπαιδευτικού και κοινωνικού τομέα εμβαδού επιφάνειας 179 τ.μ.:

1. Τρεις (3) Αίθουσες εργασίας εμβαδού 99 τ.μ. (1άτομο/1,5 τ.μ.) με απαραίτητο εξοπλισμό την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικών μέσων, γραμμή τηλεφώνου και υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας).
2. Αίθουσα ανάπαυσης εμβαδού 30 τ.μ.
3. Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων εμβαδού 50τ.μ.

5. Βοηθητικοί Χώροι εμβαδού επιφάνειας 160 τ.μ.:

1. Τραπεζαρία–Κουζίνα & αποθηκευτικός χώρος εμβαδού επιφάνειας 40 τ.μ.
2. Χώροι υγιεινής ενηλίκων εμβαδού τουλάχιστον 5τ.μ. (1άτομο/5τ.μ.)
3. Χώροι υγιεινής νηπίων εμβαδού επιφάνειας 20τ.μ.
4. Χώροι υγιεινής ΑΜΕΑ εμβαδού επιφάνειας 5τ.μ. για να κινείται άνετα το αμαξίδιο
5. Χώρος αποθήκευσης εμβαδού επιφάνειας 15τ.μ.
6. Υπόστεγο εμβαδού επιφάνειας 50τ.μ. απαραίτητο για βροχερό καιρό
7. Λεβητοστάσιο–αποθήκη καυσίμων εμβαδού επιφάνειας 25τ.μ.

Συνολικό εμβαδό απαιτούμενων χώρων = 334τ.μ. Προσαύξηση 25%

(χώροι κυκλοφορίας & τοίχοι) = 83,50τ.μ. Συνολική επιφάνεια

κτιρίου=417,50τ.μ.

Συνεπώς, σε περίπτωση που συστεγαστούν τα δύο νηπιαγωγεία, το κτίριο που θα στεγάσει τις (2) δομές των νηπιαγωγείων σε ανεξάρτητους χώρους και θα περιλαμβάνει όλους τους παραπάνω χώρους, πρέπει να έχει συνολικό εμβαδόν περίπου 835τ.μ. (συμπεριλαμβάνονται διάδρομοι, κλιμακοστάσια, εξωτερικοί τοίχοι κ.λπ.) και θα καλύπτει τα κατωτέρω:

6. Οκτώ αίθουσες διδασκαλίας, έξι (6) κύριες και δύο (2) για τα ολοήμερα τμήματα
7. Τουαλέτες αγοριών–κοριτσιών
8. Αίθουσες γραφείων
9. Προαύλιο χώρο.

Τέλος, το κτίριο που θα στεγάσει τις παραπάνω Δομές, πρέπει να μη βρίσκεται κατά το δυνατόν, σε γειτνίαση με οδικές αρτηρίες μεγάλου κυκλοφοριακού φόρτου, σιδηροδρομικές γραμμές, σταθμούς λεωφορείων, επαγγελματικούς χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και γενικότερα κάθε χώρου που η λειτουργία του μπορεί να βλάψει την ασφάλεια και την υγεία των μετακινούμενων μαθητών.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι γενικές απαιτήσεις –κτιριακές προδιαγραφές υπαγορεύονται από:

1. Τις σε ισχύ πολεοδομικές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012~~ΦΚ79~~/τ.Α΄) ή του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.1577/1985~~ΦΕΚ210~~/τ.Α΄/18-12-1985) για τα παλαιότερα κτίρια, όπως αυτός τροποποιήθηκε μέχρι την αντικατάστασή του.
2. Τις διατάξεις Αριθμ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699 (ΦΕΚ 2998/Β΄/2020), σχετικά με την ύπαρξη στις εγκαταστάσεις προσβασιμότητας και εξυπηρέτησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων
3. Τον ισχύοντα Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων
4. Την Απόφαση με Αριθμ.37237/ΣΤ1/07(ΦΕΚ635Β/27-04-2007).

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Συνθήκες ασφάλειας και άνεσης, οπτικής, ακουστικής και κλιματικής επιβάλλεται να εξασφαλίζονται. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης του κτιρίου θα πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, άμεσο ή έμμεσο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Τα δομικά υλικά κατασκευής του να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία, όπως π.χ. αμιάντο. Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται για τις αίθουσες διδασκαλίας 3,00μ. Και για κύρια χρήση 2,40 ή 2,65μ. και για βοηθητική χρήση 2,20μ. Κάτω από δοκούς ή άλλα δομικά στοιχεία που προεξέχουν από τις οροφές επιτρέπεται το ελάχιστο ελεύθερο ύψος να είναι 2,00μ.

Όλα τα βατά δάπεδα που η στάθμη τους βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο του 0,75μ. από τον περιβάλλοντα γειτονικό χώρο, πρέπει να περιβάλλονται από στηθαία ύψους τουλάχιστο 1,00μ.

Για λόγους ασφάλειας του κτιρίου τα ανοίγματα του ισογείου, θα πρέπει να έχουν κάγκελα και γενικά μηχανισμούς ασφαλείας.

Επιθυμητή είναι η διαρρύθμιση, κατά το δυνατό, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Κτιριολογικό Πρόγραμμα για τα Νηπιαγωγεία και Ολοήμερα Νηπιαγωγεία, βάσει του Οδηγού Μελετών για Διδακτήρια όλων των Βαθμίδων Εκπαίδευσης του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ).

Αναλυτικότερα, το ζητούμενο ακίνητο θα πρέπει, μετά τις απαιτούμενες διαρρυθμίσεις, να προσφέρει τους εξής χώρους:

- iv. Οιαίθουσες διδασκαλίας (των οποίων το δυναμικό ορίζεται έως 22 παιδιά) πρέπει να πληρούν τις παρακάτω προδιαγραφές:
 Ελάχιστη εσωτερική διάσταση: 6,90μ.
 Ελεύθερο ύψος $\geq 3,00\text{m}$
 Φυσικός φωτισμός: 1/5 της επιφανείας της αίθουσας
 Μόνωση χώρου: θερμική, υγραμόνωση, ηχομόνωση
 Τα παιδιά θα πρέπει να μπορούν να μετακινούνται από την μία γωνιά στην άλλη χωρίς εμπόδια (τοιχεία, υποστηλώματα, εγκαταστάσεις κλπ)
 Κατ' εξαίρεση, ειδικά για τα υπό ενοικίαση κτίρια νηπιαγωγείων και για την πενταετία 2019-2024, απαιτούνται: ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας 15 τ.μ. και ενάμιση τ.μ. ανά εκπαιδευόμενο στις αίθουσες διδασκαλίας.
 (Τροποποίηση με την υπ' αριθμ. 168655/2018ΦΕΚ4519Β/16.10.2018 Απόφαση Υπουργού Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων).
 Κάθε αίθουσα πρέπει να διαθέτει νυττήρα.
 Κάθε αίθουσα πρέπει να έχει επαρκή φωτισμό και εξαερισμό.
 Οι ποδιές των παραθύρων να βρίσκονται στο 0,90μ. Από το διαμορφωμένο δάπεδο, ώστε να επιτρέπουν στα παιδιά να βλέπουν έξω.
 Κάθε αίθουσα πρέπει να διαθέτει παροχές ηλεκτρικού ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικών μέσων καθώς και γραμμή τηλεφώνου.
 Το πάτωμα της αίθουσας να είναι κατά προτίμηση ξύλινο ή πλαστικό (linoleum).
- v. Στους χώρους υγιεινής θα πρέπει να περιλαμβάνονται τουλάχιστον τέσσερις (4) τουαλέτες νηπίων, μία τουαλέτα προσωπικού και επισκεπτών και μία τουαλέτα ΑΜΕΑ.
 Τα είδη υγιεινής να ανταποκρίνονται στο μέγεθος των νηπίων (λεκάνες, νυττήρες κλπ).
 Οινιπτήρες θα τοποθετούνται επάνω σε χτιστό πάγκο, επενδυμένο με πλακίδια πορσελάνης σε κατάλληλο ύψος από το διαμορφωμένο δάπεδο.
 Δεν τοποθετούνται πόρτες στα WC των νηπίων.
 Οι τοίχοι θα επενδυθούν με πλακίδια πορσελάνης μέχρι το ύψος της κάσας της πόρτας. Το δάπεδο θα επενδυθεί με πλακίδια αντοχής αντιολισθητικά.
 Επιθυμητή είναι η ύπαρξη αποθήκης ειδών καθαρισμού με παροχή νερού και sink.
- vi. Η τραπεζαρία πρέπει να συνδυάζεται με άνετη κουζίνα.
 Μπορούν να αποτελούν ενιαίο χώρο με διαχωριστικό ή να είναι συνεχόμενες.
 Η κουζίνα πρέπει να διαθέτει τις κατάλληλες ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις ώστε να μπορεί να δεχθεί τον απαιτούμενο εξοπλισμό.
 Το δάπεδο της τραπεζαρίας να είναι από πλαστικό (linoleum), σε χαρούμενα χρώματα. Είναι επιθυμητή η τοποθέτηση 3-4 νυττήρων καθώς και κρεμάστρες για πετσέτες σε σημείο τραπεζαρίας όπου δεν ενοχλούν.
 Σε περίπτωση που δεν υπάρχει δυνατότητα για τραπεζαρία, η δραστηριότητα αυτή θα πρέπει να ενταχθεί στον Πολυδύναμο χώρο.
- vii. Ο πολυδύναμος χώρος είναι απαραίτητος και θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερος, για να χρησιμοποιείται για τις εορταστικές εκδηλώσεις καθώς και για τις καθημερινές ψυχοκινητικές δραστηριότητες των παιδιών.
 Θα πρέπει να διαθέτει: Σκηνή σταθερή ή κινητή (εφόσον δεν διατίθεται αρκετός χώρος).
 Μικροφωνική εγκατάσταση και πλήρη ηλεκτρολογική και τηλεφωνική εγκατάσταση.
 Το πάτωμα να είναι ξύλινο ή πλαστικό (linoleum) για να διευκολύνει την κίνηση των παιδιών. Σε περίπτωση που ο πολυδύναμος χώρος χρησιμοποιείται και ως τραπεζαρία, το δάπεδο θα είναι από linoleum.
- viii. Η βιβλιοθήκη είναι ο πυρήνας της εκπαιδευτικής διαδικασίας. Πρέπει να βρίσκεται σε κεντρικό σημείο του κτιρίου. Το δάπεδο να είναι πλαστικό χυτό σε ευχάριστα χρώματα. Να διαθέτει δίκτυο Η/Υ και αποθηκευτικό χώρο για οπτικοακουστικό εξοπλισμό.

Εφόσον δεν υπάρχει η δυνατότητα ξεχωριστού χώρου για την Βιβλιοθήκη, θα πρέπει κάποιες από τις παραπάνω δραστηριότητες να περιλαμβάνονται μέσα στον Πολυδύναμο χώρο, κατά την κρίση των μηχανικών της Τεχνικής Υπηρεσίας.

- ix. Ο χώρος ανάπαυσης πρέπει να βρίσκεται σε ήσυχο σημείο και να έχει χαμηλό φωτισμό. Πρέπει να διαθέτει ξύλινο πάτωμα ή πλαστικό (linoleum), σε απαλούς χρωματισμούς. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να εξασφαλισθεί τέτοιος χώρος, δύναται να χρησιμοποιείται για ανάπαυση των νηπίων του ολοήμερου νηπιαγωγείου άλλος κύριος χώρος του κτιρίου, όπου θα υπάρχει δυνατότητα συσκότισης.
- x. Το γραφείο διδασκόντων θα πρέπει να βρίσκεται κοντά στην είσοδο του Νηπιαγωγείου και να καλύπτει τις ανάγκες 3-4 διδασκόντων και βοηθών. Είναι επιθυμητό να γειτνιάζει και νέχει οπτική επαφή με χώρο μόνωσης με ένα ή δύο κρεβάτια, για την περίπτωση που κάποιο νήπιο ασθενήσει, ώστε να αποφεύγεται η εξάπλωση της λοίμωξης στα άλλα νήπια. Σε γειτνίαση με το γραφείο διδασκόντων είναι επιθυμητό να υπάρχει χώρος εισόδου και υποδοχής στο Νηπιαγωγείο.
- xi. Το κτίριο του Νηπιαγωγείου πρέπει να περιβάλλεται από αύλειο χώρο, στον οποίο να επικρατεί το πράσινο.
Ένα τμήμα του θα πρέπει να είναι στεγασμένο, ώστε να επιτρέπει τα παιχνίδια με όλες τις καιρικές συνθήκες.

Σημαντική είναι η δενδροφύτευση της αυλής με οπωροφόρα, αναρριχώμενα και άλλα δένδρα και φυτά.

Ιδανικό δάπεδο για την αυλή του Νηπιαγωγείου είναι το στρωμένο με άμμο η γκαζόν, με διαβάσεις πλακόστρωτες. Εναλλακτικά, η αυλή θα πρέπει να είναι διαστρωμένη με δάπεδο ασφαλείας (χυτό ή πλάκες), για την αποφυγή ατυχημάτων.

Ο αύλειος χώρος πρέπει να είναι διαμορφωμένος έτσι που να αποτελεί επέκταση των εσωτερικών χώρων παιχνιδιού του Νηπιαγωγείου.

Το μεγαλύτερο τμήμα του αύλειου χώρου θα πρέπει να βρίσκεται συγκεντρωμένο προς τη μία πλευρά του οικοπέδου, διότι έτσι διευκολύνει τις νηπιαγωγούς να παρακολουθούν καλύτερα τα νήπια.

Ο αύλειος χώρος απαιτείται να είναι περιφραγμένος και προσβάσιμος από άτομα με κινητικά προβλήματα. Είναι ακόμη επιθυμητό να είναι προστατευμένος από το Βορρά καθώς και να υπάρχει δυνατότητα εισόδου σε αυτόν από δύο σημεία.

Απαραίτητη είναι η πρόσβαση αυτοκινήτου μέσα στον αύλειο χώρο μέχρι την είσοδο του κτιρίου (μεταφορά βιβλίων, ασθενοφόρο κ.λπ.).

Για την επιλογή του ακινήτου θα ληφθούν επίσης υπ' όψιν τα παρακάτω στοιχεία σχεδιασμού και προδιαγραφές λειτουργίας, που αφορούν όλες τις βαθμίδες εκπαίδευσης:

1. Απαιτήσεις για την αποφυγή ατυχημάτων στους εσωτερικούς χώρους:

Οι πόρτες σε στενούς διαδρόμους δεν πρέπει να βρίσκονται η μία απέναντι από την άλλη. Οι δε ακτίνες ανοίγματός τους να μη διασταυρώνονται.

Οι πόρτες των αιθουσών διδασκαλίας να ανοίγουν προς τα έξω.

Οι πόρτες των εξόδων κινδύνου πρέπει να ασφαλίζονται μόνο από μέσα, με τέτοιους μηχανισμούς που να μπορούν να ανοίξουν εύκολα ακόμα και από παιδιά.

2. Υαλοστάσια

Τα υαλοστάσια που προβλέπονται σε οποιοδήποτε κούφωμα και χώρο φέρουν υαλοπίνακες ασφαλείας τύπου LAMINATED. Είναι αποδεκτές κατασκευές από υαλότουβλα αναλόγων προδιαγραφών.

Σε υαλοστάσια κουφωμάτων που γειτνιάζουν με χώρους ελεύθερης δραστηριότητας του παιδιού, πρέπει να χρησιμοποιούνται μορφές κουφωμάτων με μικρές γυάλινες επιφάνειες, για λόγους ασφαλείας.

Τα παράθυρα πρέπει να ασφαλισθούν με πρόσθετα μέσα όπως Ποδιά παραθύρου (ελάχιστο βάθος 0,20μ. Και ύψος 1,10μ.)

3. Τα κεκλιμένα επίπεδα στους διαδρόμους πρέπει να έχουν κλίση το πολύ ως 5%. Ελαφρώς μεγαλύτερη κλίση δικαιολογείται όταν υπάρχει χειρολισθήρας για την υποβοήθηση του ΑΜΚ.

ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Οι χώροι του κτιρίου (εσωτερικοί και εξωτερικοί) πρέπει να έχουν κατάλληλη διαμόρφωση έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, βάσει της Απόφαση με Αριθμ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699 (ΦΕΚ 2998/Β'/2020).

Η συντάξασα

ΕΙΡΗΝΗ ΓΕΩΡΓΙΟΥ
Αρχιτέκτων- Μηχανικός

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ