



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ

**40^η ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
29.09.2025**

Στην Αθήνα σήμερα τη **Δευτέρα 29 του μηνός Σεπτεμβρίου 2025** και ώρα **10:30**, στο Δημαρχιακό Μέγαρο, Αθηνάς 63 στην Πλατεία Εθνικής Αντίστασης (Κοτζιά), 1^{ος} όροφος, Αίθουσα Γουναρόπουλου, συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή ύστερα από τη με αριθμό πρωτοκόλλου **236293/25.09.2025 (ημερομηνία γνωστοποίησης: 25.09.2025)** πρόσκληση του Προέδρου της προς τα Τακτικά και Αναπληρωματικά Μέλη, τους Δημοτικούς Συμβούλους με δικαίωμα συμμετοχής, αλλά χωρίς δικαίωμα ψήφου, καθώς και τους Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων, με την εξής σύνθεση:

Γ.Κ.ΓΙΑΝΝΑΡΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Ν.ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ (Αντιπρόεδρος)	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Ρ.Ε.ΜΠΕΗ-ΚΑΡΑΜΠΟΤΣΟΥ	» »	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Α.ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΓΙΑΝΝΗΣ	» »	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Θ.ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ	» »	ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Ε. ΖΩΝΤΗΡΟΥ	» »	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Ε.ΚΟΛΛΑΤΟΣ	» »	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Ζ.ΑΓΡΟΓΙΑΝΝΗ-ΜΟΥΚΡΙΩΤΟΥ	ΑΝΑΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Τα Τακτικά Μέλη κ.κ. Κ.ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ και Ε.ΚΑΛΑΜΠΟΚΑΣ απουσίαζαν δικαιολογημένα.

Δεδομένου ότι στην έναρξη της συνεδρίασης συμμετείχαν **5 Τακτικά Μέλη** και ο **Πρόεδρος**, διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία.

Το Τακτικό Μέλος κ. **Ν. ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ προσήλθε κατά** τη συζήτηση του 5^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης (**αριθμός πράξης ΔΕ: 1972**).

Το δεύτερο Αναπληρωματικό Μέλος κ. Ζ.ΑΓΡΟΓΙΑΝΝΗ ΜΟΥΚΡΙΩΤΟΥ **προσήλθε κατά** τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης (**αριθμός πράξης ΔΕ: 1969**) και συμμετείχε στη συνεδρίαση ως αναπληρώτρια του Τακτικού Μέλους κ. Κ.ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ, λόγω κωλύματος του πρώτου Αναπληρωματικού Μέλους κ. Π.Π.ΧΑΡΛΑΥΤΗ.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε ως εκπρόσωπος παράταξης μειοψηφίας, αλλά χωρίς δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 74 παρ.10 του Ν.3852/2010, ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Χ.ΒΟΥΡΔΟΥΜΠΑΣ.

Χρέη Γραμματέα εκτέλεσε η υπάλληλος του Τμήματος, κ. Σοφία Γιαννακοπούλου

ΠΡΑΞΗ 1984

Πρόεδρος: Εισάγεται το **εκ της** ημερήσιας διάταξης **17^ο** θέμα: «Λήψη απόφασης για την **κατάρτιση των όρων** και τη **σύνταξη της διακήρυξης** της μειοδοτικής, φανεράς, προφορικής δημοπρασίας για την εννεαετή **μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του 99^{ου} Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5^η Δ.Κ.**».

Η Δημοτική Επιτροπή έλαβε υπόψη της:

1. Τη με αριθμό **410/09.07.2025 (ΑΔΑ: Ψ3Φ8Ω6Μ-ΒΒ6)** απόφαση του **Δημοτικού Συμβουλίου**, με την οποία εγκρίθηκε: α) η διενέργεια της δημοπρασίας και β) η δημοσίευση περίληψης της διακήρυξης του διαγωνισμού στον ημερήσιο τύπο.
2. Το με **Α.Π. 236227/25.09.2025** εισηγητικό έγγραφο της **Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας, Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων και Μισθώσεων**.
3. Τον σχετικό φάκελο.
4. Τη μεταξύ των μελών της συζήτηση σύμφωνα με τα πρακτικά.
5. Τις διατάξεις των άρθρων 63, 72, 73, 74, 74Α και 75 του Ν.3852/2010, του άρθρου 194 του Ν.3463/2006, του Π.Δ. 270/1981, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν και τη με αριθμό 303/30971/02.04.2024 (ΑΔΑ:Ψ2ΞΝ46ΜΤΛ6-Χ03) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Καταρτίζει τους **όρους** και **συντάσσει** την προσαρτώμενη **διακήρυξη** της μειοδοτικής, φανεράς, προφορικής δημοπρασίας για την εννεαετή **μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του 99^{ου} Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5^η Δ.Κ.**

Το προσάρτημα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας πράξης.

Η καθ' ύλην αρμόδια Διεύθυνση εξουσιοδοτείται όπως προβεί σε κάθε τυχόν περαιτέρω ενέργεια επί σκοπώ υλοποίησης του εν θέματι αντικειμένου.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Γ.Κ.ΓΙΑΝΝΑΡΟΣ

**Ν.ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ - Ρ.Ε.ΜΠΕΗ-ΚΑΡΑΜΠΟΤΣΟΥ
Α.ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΓΙΑΝΝΗΣ - Θ.ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Ε.ΖΩΝΤΗΡΟΥ - Ε.ΚΟΛΛΑΤΟΣ
Ζ.ΑΓΡΟΓΙΑΝΝΗ-ΜΟΥΚΡΙΩΤΟΥ**



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

ΘΕΜΑ: Μειοδοτική, Φανερή,
Προφορική Δημοπρασία για
μίσθωση ακινήτου για τις
ανάγκες στέγασης του 99ου
Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η
Δ.Κ.

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η Δ Η Μ Ο Π Ρ Α Σ Ι Α Σ

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).
 - Τα άρθρα 62, 72, 73 και 74 του νόμου **3852/10** (Πρόγραμμα Καλλικράτης) όπως τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 9 (αρμοδιότητες Οικονομικής Επιτροπής) και 26 (συγκρότηση Δημοτικής Επιτροπής) του νόμου **5056/2023**
- 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. 3/15-01-2025 περί ορισμού μελών της Εκτιμητικής Επιτροπής του Δήμου Αθηναίων.
- Την Α.Δ.Σ. 35/29-01-2021 περί ορισμού μελών της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμών.
- Την αριθ. 410/2025 Α.Δ.Σ. περί εγκρίσεως διενέργειας της Δημοπρασίας και δημοσίευσης της διακήρυξης.
- Το με Α.Π. 147910/06-06-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Κτιριακής Υποδομής συνημμένες τις τεχνικές προδιαγραφές των κτιριακών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Ξ Ε Ι

Τη διενέργεια Μειοδοτικής, Φανερής, Προφορικής Δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του 99ου Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η Δ.Κ.

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ
ΦΑΚΕΛΩΝ

ΑΠΟ.....ΕΩΣ - ΩΡΑ: **13.00**

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

- **ΣΤΑΔΙΟ Α:** ΑΠΟ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΕΩΣ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΦΑΚΕΛΩΝ

■ ΣΤΑΔΙΟ Β: ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

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

ΤΗΛΕΦΩΝΟ	:	2144117101
----------	---	------------

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.

Α1. ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι εννέα (9)έτη, αρχόμενη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και δύναται να παραταθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Κάθε τροποποίηση των όρων της μίσθωσης όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση τη μισθώσεως θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως . Οι βασικοί όροι της μίσθωσης αναφέρονται στα ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ που ακολουθούν και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

Α2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το συνολικό προτεινόμενο εμβαδό του ακινήτου να είναι:

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΟΛΟΗΜΕΡΟΥ
ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ / 50 νηπίων**

α/α	Ονομασία χώρων	τ.μ. / χώρο	αριθμ. όμοιων χώρων	Συνολικό επιθυμητό εμβαδόν (τ.μ.)	Συνολικό εμβαδόν (τ.μ.) κατ' ελάχιστο	Παρατηρήσεις
1	ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ			30	15	
1.1	Γραφείο νηπιαγωγών	15	1	15	15	
1.2	Χώρος υποδοχής γονέων - νηπίων	15	1	15		Χρησιμεύει και ως χώρος εκθέσεως εργασιών
2	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			85	45	
2.1	Τραπεζαρία-κουζίνα & αποθηκευτικός χώρος	40	1	40		Αν δεν υπάρχει δυνατότητα, χώρου η τραπεζαρία εντάσσεται στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
2.2	Χώροι υγιεινής νηπίων 20μ ² ΑΜΕΑ 5μ ² και ενηλίκων 5μ ²	30	1	30	30	
2.3	Γενική Αποθήκη Υλικού	15	1	15	15	
3	ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ			180	150	
3.1	Αίθουσες εργασίας (max 25 παιδιά σε κάθε αίθουσα)	50	2	100	100	Απαραίτητος εξοπλισμός: παροχή ηλεκτρ. ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικ. μέσων, γραμμή τηλεφώνου, υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας).
3.2	Αίθουσα ανάπαυσης	30	1	30		Αν δεν υπάρχει δυνατότητα, χώρου, η αίθουσα ανάπαυσης εντάσσεται στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
3.3	Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων	50	1	50	50	

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ	295	210	
Περιβάλλον χώρος	150	120	Με υπόστεγο για τον βροχερό καιρό
Συνολική Επιφάνεια οικοπέδου	445	330	

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.

Α3. 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. 5). 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: & ΏΡΑ: 13.00'.

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ:

1. **Κατάθεση** στο Πρωτόκολλο του Δήμου Αθηναίων (Πατησίων 159 - **5^{ος} όροφος** - Τ.Κ. 11252)
2. **Αποστολή ταχυδρομικώς** με αποδεικτικό επίδοσης στο Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων & Μισθώσεων της Δ/σης Δημοτικής Περιουσίας (Πατησίων 159 - **4^{ος} όροφος** - Τ.Κ. 11252).
Στον **φάκελο** υποχρεωτικά πρέπει να αναγράφονται τα εξής στοιχεία:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ
ΠΡΟΣ ΤΗ Δ/ΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ -ΤΜΗΜΑ ΑΓΟΡΩΝ,
ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΟΥ 99ΟΥ
ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΣΤΗΝ 5Η Δ.Κ.

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.

ΠΡΟΣ ΤΗ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΓΟΡΩΝ, ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ & ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Α Ι Τ Η Σ Η Σ Υ Μ Μ Ε Τ Ο Χ Η Σ

Μειοδοτική, Φανερή, Προφορική Δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες
στέγασης του 99ου Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η Δ.Κ.

Στοιχεία Αιτούντων

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, επικαρπωτής, 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 5.

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 ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕ Σ 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 ΕΠΙΧ/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. Αντίγραφο **Κτηματολογικού Φύλλου και Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος**.
3. Πιστοποιητικό καταχώρησης εγγραπτέας πράξης και πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραφέντων δικαιωμάτων.
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 μηχανικό.

4 Αντίγραφο **κάτοψης των προσφερομένων χώρων**, θεωρημένο από μηχανικό.

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

5. 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

Με τις **υπεύθυνες δηλώσεις** που ακολουθούν ο προσφέρων θα δεσμεύεται, **στην περίπτωση που ανακηρυχθεί μειοδότης**, για την **προσκόμιση** των παρακάτω αντιστοίχων **πιστοποιητικών**

6. 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 σύμφωνα με το **Προσάρτημα 3**.

Στην υπεύθυνη δήλωση θα συμπεριλαμβάνεται, ως προσάρτημα αυτής, Μελέτη προσαρμογής του κτιρίου στους όρους της διακήρυξης με αντίστοιχο Πίνακα χώρων.

Υπεύθυνη δήλωση ότι δεν **υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** (ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους) και ότι ως μειοδότης θα προσκομίσει:

7. βεβαίωση Μηχανικού ότι δεν **υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες** ή ότι έχουν ρυθμισθεί με τους πρόσφατους Νόμους καθώς και τα σχετικά πιστοποιητικά τακτοποίησης.

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. **Πυροπροστασία του κτιρίου βάσει των διατάξεων της αριθμ. 13/2021 Πυροσβεστικής διάταξης (ΦΕΚ 5519 τ.Β'/29.11.2021) όπως ισχύει.**
- iv. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης τουλάχιστον Δ κατηγορίας
- v. Έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας του μισθίου ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4495/2017 όπως ισχύει και ιδίως στα άρθρα 55 και επόμενα αυτού
- vi. **Ασφαλιστική ενημερότητα**
- vii. **Φορολογική ενημερότητα**
- viii. **Βεβαίωση της Ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου Αθηναίων ότι δεν οφείλει ή έχει υπαχθεί σε ρύθμιση και ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του.**
Η βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας περί μη οφειλής στο Δήμο Αθηναίων απαιτείται να εξασφαλίζει και τη μη ύπαρξη οφειλής και για το νόμιμο εκπρόσωπο .

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

ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας του αρμόδιου Πρωτοδικείου.

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 που να πιστοποιεί ότι:

ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

α) Έλαβαν γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχονται ανεπιφύλακτα.

β) Δεν έχουν κηρυχτεί έκπτωτοι από τον δήμο Αθηναίων, το Ελληνικό Δημόσιο ή άλλο Ο.Τ.Α.

γ) Δεν έχουν καταδικασθεί για αδικήματα όπως αυτά που προκύπτουν από τις διατάξεις του άρθρου 73 του νόμου 4412/2016 σχετικά 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 ότι θα προσκομίσουν, ως μειοδότες, **Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου**, έκδοσης τελευταίου **τριμήνου** πριν την κατάθεση, που θα αποδεικνύει τα ανωτέρω.

Η υπεύθυνη δήλωση θα προσκομίζεται από:

- Διαχειριστές των Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε.

- Διευθύνοντα Σύμβουλο των Α.Ε.
- Πρόεδρο του Δ.Σ. σε περίπτωση συνεταιρισμού
- Φυσικά Προσωπα που ασκούν διοίκηση σε κάθε άλλη περίπτωση

Όλα τα αντίστοιχα προσώπα αλλοδαπών επιχειρήσεων κατά το δίκαιο της χώρας τους.

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.

Συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από τον ενδιαφερόμενο το προσάρτημα 4 της παρούσας με τα στοιχεία για την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας, καταθέτοντας ταυτόχρονα αυτοτελώς υπεύθυνη δήλωση περί ανεπιφυλάκτου αποδοχής των όρων διακήρυξης της δημοπρασίας.

12. 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), β) δεν έχει κηρυχθεί έκπτωτος από τον δήμο Αθηναίων, το Ελληνικό Δημόσιο ή άλλο Ο.Τ.Α και γ) δεν έχει καταδικασθεί για αδικήματα όπως αυτά που προκύπτουν από τις διατάξεις του άρθρου 73 του νόμου 4412/2016.
- Ο εγγυητής οφείλει να είναι αξιόχρεος, γεγονός το οποίο αποδεικνύεται προσκομίζοντας τα εξής έγγραφα:

α) Ασφαλιστική ενημερότητα

β) Φορολογική ενημερότητα

γ) Βεβαίωση της Ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου Αθηναίων 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.

Α5. ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί σύμφωνα με το άρθρο 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.**

Α6. 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 ΚΤΙΡΙΩΝ

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 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) το εκτιμώμενο ύψος μηνιαίου **μισθώματος**, ανά τ.μ. στεγασμένου και αύλειου χώρου, το οποίο θα συνιστά την τιμή βάσης επί της οποίας ο προσφέρων θα μειοδοτήσει.

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

ΣΤΑΔΙΟ Β: ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Β1. 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, παρουσιάζοντας 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 Δημοτική Επιτροπή.

Β2. ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ

Επί των **ενστάσεων** και των **πρακτικών** της δημοπρασίας αποφασίζει η **Δημοτική 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 τριάντα -30- ημερών από την περιέλευσή τους σε αυτήν, η οποία και αποφαινεται για τη νομιμότητά τους. Για τις αποφάσεις που λαμβάνονται από τα συλλογικά όργανα των ΟΤΑ α' και β' βαθμού, οι κατά την παρ. 3 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010 ειδικές πράξεις εκδίδονται εντός τριάντα (30) 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 Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και τις ειδικές επιτροπές του άρθρου 152 του Ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 238 του Ν. 3852/2010 όπως ισχύει].

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 Δημοτική 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 γραπτή ανακοίνωση της Διεύθυνσης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Αθηναίων σχετικά με το αποτέλεσμα της δημοπρασίας:

1. Να **παραδώσει** εμπεριστατωμένη μελέτη όπου θα περιλαμβάνονται λεπτομερώς οι εργασίες και το σύνολο των τεχνικών παρεμβάσεων που απαιτούνται, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης -το οποίο σε καμία περίπτωση δεν δύναται να υπερβαίνει το χρονικό διάστημα των τριών (3) μηνών- 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 προηγούμενα υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και η παράδοση-παραλαβή του κτιρίου.
2. Να **παραδώσει** το ακίνητο στον Διευθυντή ή/και Προϊστάμενο της υπό στέγαση Υπηρεσίας έτοιμο προς χρήση βάσει των συμφωνηθέντων, σε περίπτωση που το κτίριο χρίζει περιορισμένων τεχνικών παρεμβάσεων, να προσυπογράψει το σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής του υπαλλήλου της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου 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 (για την προσκόμιση των οποίων είχαν κατατεθεί υπεύθυνες δηλώσεις κατά το στάδιο Α4 της παρούσας).

Σε περίπτωση μη τήρησης των ανωτέρω εκ μέρους του εκμισθωτή:

ο Δήμος μπορεί να θεωρήσει την πάροδο των ανωτέρω αναφερόμενων στην παράγραφο Β4 χρονικών διαστημάτων, 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 1

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι εννέα (9) έτη, αρχόμενη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και δύναται να παραταθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Κάθε τροποποίηση των όρων της μίσθωσης όπως και η αναμίσθωση ή η παράταση τη 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 μηνιαίο μίσθωμα για το πρώτο έτος της μίσθωσης ορίζεται στο ποσό της κατακύρωσης του διαγωνισμού. Το μίσθωμα συμφωνείται να παραμείνει **σταθερό** για μία **πενταετία**, εκτός εάν νέος Νόμος ορίσει άλλως. Για τα επόμενα έτη της μίσθωσης, το εκάστοτε ισχύον μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται όπως αυτό ανακοινώνεται από την **ΕΛΣΤΑΤ**, εκτός εάν νεώτερη νομοθετική ρύθμιση ορίσει άλλως. Σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής της μέσης ετήσιας τιμής δείκτη τιμών καταναλωτή, το ισχύον μηνιαίο μίσθωμα θα παραμένει σταθερό.

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 όσον αφορά τα διαλαμβανόμενα ως υποχρεωτικά στις τεχνικές προδιαγραφές στην περιγραφή ηλεκτρομηχανικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος ως Προσάρτημα ΙΙΙ της διακήρυξης και της παρούσας σύμβασης, 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, σύμφωνα με τα τα διαλαμβανόμενα ως υποχρεωτικά στις τεχνικές προδιαγραφές στην περιγραφή ηλεκτρομηχανικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος ως Προσάρτημα ΙΙΙ της διακήρυξης και της παρούσας σύμβασης.

Ο Δήμος θα επιβαρύνεται μόνο με την αναλογούσα σε αυτόν δαπάνη **κεντρικής θερμάνσεως, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφωνικών τελών και ύδρευσης** 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.

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.

7. 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.

8. 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.

9. 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

**Μειοδοτική Φανερή, Προφορική Δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες
στεγάσης του 99ου Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η Δ.Κ.**

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: 5Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ**ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ:**

Το νέο ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται εντός των ορίων της 5ης Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα σε κοντινή απόσταση από τον υφιστάμενο χώρο στο οποίο στεγάζεται σήμερα το αναφερόμενο σχολείο, επί της οδού Τεω 56, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 149301/10-06-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Παιδικής Ηλικίας, Παιδείας και Δια Βίου Μάθησης.

ΕΜΒΑΔΟΝ:

Το συνολικό προτεινόμενο εμβαδό :

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΟΛΟΗΜΕΡΟΥ
ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ / 50 νηπίων**

α/α	Ονομασία χώρων	τ.μ. / χώρο	αριθμ. όμοιων χώρων	Συνολικό επιθυμητό εμβαδόν (τ.μ.)	Συνολικό εμβαδόν (τ.μ.) κατ' ελάχιστο	Παρατηρήσεις
1	ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ			30	15	
1.1	Γραφείο νηπιαγωγών	15	1	15	15	
1.2	Χώρος υποδοχής γονέων - νηπίων	15	1	15		Χρησιμοποιεί και ως χώρος εκθέσεως εργασιών
2	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			85	45	
2.1	Τραπεζαρία-κουζίνα & αποθηκευτικός χώρος	40	1	40		Αν δεν υπάρχει δυνατότητα, χώρου η τραπεζαρία εντάσσεται στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
2.2	Χώροι υγιεινής νηπίων 20μ ² ΑΜΕΑ 5μ ² και ενηλίκων 5μ ²	30	1	30	30	
2.3	Γενική Αποθήκη Υλικού	15	1	15	15	
3	ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ			180	150	
3.1	Αίθουσες εργασίας (max 25 παιδιά σε κάθε αίθουσα)	50	2	100	100	Απαραίτητος εξοπλισμός: παροχή ηλεκτρ. ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικ. μέσων, γραμμή τηλεφώνου, υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας).
3.2	Αίθουσα ανάπαυσης	30	1	30		Αν δεν υπάρχει δυνατότητα, χώρου, η αίθουσα ανάπαυσης εντάσσεται στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων

3.3	Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων	50	1	50	50	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ				295	210	
Περιβάλλον χώρος				150	120	Με υπόστεγο για τον βροχερό καιρό
Συνολική Επιφάνεια οικοπέδου				445	330	

- Π.Ε.Α.: Β' τουλάχιστον κατηγορίας

Γεώργιος Α. Γαλάνης
Δικηγόρος Δήμου Αθηναίων
επί παγία αντιμισθία
Πατησίων 159, 112 52 Αθήνα
Τηλ. 2144117425
e-mail: ge.galanis@athens.gr
ΑΜ.ΔΣΑ. 24131

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ



Θεοδόσιος
Τριαντακωσταντής

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Κ.Α.Α.



Σπύρος Μπάκας

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ



Βασιλική Γαλάνη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΕΡΓΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ**

Μειοδοτική, Φανερή, Προφορική Δημοπρασία για μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης του 99ου Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η Δ.Κ.

**ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 99^{ΟΥ} ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ
ΑΘΗΝΩΝ ΣΤΗΝ 5^Η Δ.Κ.**

Γενικά

Οι παρούσες τεχνικές προδιαγραφές μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του 99^{ου} Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η Δ.Κ. συντάσσονται έπειτα από το με Α.Π. 118641 / 08.05.2025 έγγραφο της Διεύθυνσης παιδικής ηλικίας , παιδείας και δια βίου μάθησης.

Κανονισμοί - Νομοθεσία

Για τη σύνταξη των προδιαγραφών ελήφθησαν υπόψη:

- 1)Ο Οδηγός Μελετών για Διδακτήρια του ΟΣΚ
- 2)Οι πολεοδομικές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012 ΦΕΚ 79/τ.Α΄) , του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 1577/1985 ΦΕΚ 210/τ.Α΄/18-12-1985) για τα παλαιότερα κτίρια, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν και του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 59/Δ/3-02-89)
- 3)Η Υ.Α. 37237/ΣΤ1/2007 (ΦΕΚ 635/Β/2007) - Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας & επιλογής χώρων, για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων Α/θμιας και Β/θμιας Εκπαίδευσης καθώς και χώρων μετά κτιρίων καταλλήλων για στέγαση Σχολικών Μονάδων (παράγραφοι 1,2,3 και 5).
- 4)Οι διατάξεις της με Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699 (ΦΕΚ 2998/Β/2-7-2020), Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- 5)Ο ισχύων Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων.

Γενικές απαιτήσεις

Το κτίριο πρέπει να είναι σε άριστη κατάσταση και να πληρεί όλα τα κριτήρια καταλληλότητας για στέγαση σχολικής μονάδας και να είναι έτοιμο για χρήση από το Δήμο. Επίσης, το κτίριο πρέπει είτε να έχει χρήση εκπαιδευτηρίου ή να επιτρέπεται και να είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήριο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Πρέπει να είναι διαρρυθμισμένο ανάλογα ή με δυνατότητα διαρρύθμισης σε αίθουσες διδασκαλίας και με τους βοηθητικούς χώρους που προβλέπονται για τη στέγαση και λειτουργία του Νηπιαγωγείου σύμφωνα με το σχετικό κτιριολογικό πρόγραμμα των Κτιριακών Υποδομών Α.Ε και εν προκειμένω να καλύψει τις ανάγκες του.

Για την εξυπηρέτηση των αναγκών στέγασης της εν λόγω σχολικής μονάδας, θα πρέπει να εξασφαλίζεται:

- Η στατική επάρκεια του κτιρίου και η κατηγορία σπουδαιότητας του κτιρίου σύμφωνα με τον αντισεισμικό κανονισμό να είναι Σ3 (εκπαιδευτικά κτίρια)
- Η νομιμότητα της κατασκευής ή η αιτιολογημένη εξαίρεσή της από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Ισχύουσα οικοδομική άδεια χρήσης εκπαιδευτηρίου και κατόψεις με χαρακτηρισμό χρήσης των χώρων.
- Τα δομικά υλικά κατασκευής του ακινήτου να μην περιέχουν επιβλαβή για την υγεία στοιχεία π.χ. αμιάντος.
- Προτιμητέα οικοπέδα για την μεταστέγαση του νηπιαγωγείου είναι αυτά που:
 - 1)έχουν κανονικό σχήμα, επίπεδα χωρίς έντονες κλίσεις
 - 2)έχουν ελεύθερη προσπέλαση και προσβασιμότητα
 - 3)βρίσκονται σε απόσταση από οχλούσες χρήσεις: σταθμοί κεραιών στη ξηρά, γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, υποσταθμοί υψηλής τάσης και ΚΥΤ, πρατήρια υγρών και αερίων καυσίμων, βιομηχανικές δραστηριότητες, αποθήκες επικινδύνων εμπορευμάτων, καταστήματα όπως μπαρ – χώροι τυχερών παιγνίων, οίκοι ανοχής κλπ, σωφρονιστικά ιδρύματα, νοσηλευτικά ιδρύματα, κοιμητήρια, πτηνοτροφικές μονάδες.
 - 4)βρίσκονται σε απόσταση από χώρους ή λειτουργίες που αποτελούν εστίες ηχορύπανσης, ατμοσφαιρικής ρύπανσης, επικίνδυνης ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας, κεραιές κινητής τηλεφωνίας, χώρους με επικινδυνότητας πυρκαγιάς, εκρήξεων και λοιπών μολύνσεων, ώστε να αποτρέπονται οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που απορρέουν από τη γειτνίαση. Επίσης, να εξετάζεται η προηγούμενη χρήση του οικοπέδου που βρίσκεται το ακίνητο και να τηρείται εύλογη απόσταση από εν δυνάμει επικίνδυνες κατασκευές, όπως καμινάδες κλπ.
- Το ακίνητο θα πρέπει να ευρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την υφιστάμενη θέση του Τεώ 56 - Αθήνα ώστε να εξυπηρετεί τα παιδιά της περιοχής αυτής όπου οι ανάγκες για φοίτηση είναι μεγάλες.
- Το κτίριο πρέπει να έχει κεντρική θέρμανση - ψύξη ή φορητό κλιματιστικό ανά αυτοτελή χώρο.
- Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει τουαλέτες νηπίων και προσωπικού ξεχωριστές ή να είναι δυνατή η κατασκευή αυτών.
- Το ακίνητο που θα στεγάσει το νηπιαγωγείο πρέπει να αναπτύσσεται είτε σε ισόγειο κτίριο είτε σε ισόγειο όροφο κτιρίου είτε σε δύο επίπεδα (ισόγειο και όροφο) με είσοδο από το ισόγειο και να καταλαμβάνει συνολική επιφάνεια κατ'ελάχιστο 330τ.μ. για την κάλυψη των αναγκών 2 τμημάτων με δυναμικότητα 25 παιδιών ανά τμήμα, δηλαδή χώροι διοίκησης 15μ² κατ'ελάχιστο, χώροι εκπαιδευτικού και κοινωνικού τομέα 150μ² κατ'ελάχιστο, βοηθητικοί χώροι 45μ² κατ'ελάχιστο, με αύλειο χώρο περιφραγμένο και

κατάλληλα διαμορφωμένο με υπόστεγο αποκλειστικής χρήσης για Νηπιαγωγείο ανάλογης επιφάνειας (κατ'ελάχιστον 120 τ.μ.)

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΟΛΟΗΜΕΡΟΥ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ / 50 νηπίων

α/α	Ονομασία χώρων	τ.μ. / χώρο	αριθμ. όμοιων χώρων	Συνολικό επιθυμητό εμβαδόν (τ.μ.)	Συνολικό εμβαδόν (τ.μ.) κατ' ελάχιστο	Παρατηρήσεις
1	ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ			30	15	
1.1	Γραφείο νηπιαγωγών	15	1	15	15	
1.2	Χώρος υποδοχής γονέων - νηπίων	15	1	15		Χρησιμοποιεί και ως χώρος εκθέσεως εργασιών
2	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ			85	45	
2.1	Τραπεζαρία-κουζίνα & αποθηκευτικός χώρος	40	1	40		Αν δεν υπάρχει δυνατότητα, χώρου η τραπεζαρία εντάσσεται στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
2.2	Χώροι υγιεινής νηπίων 20μ ² ΑΜΕΑ 5μ ² και ενηλίκων 5μ ²	30	1	30	30	
2.3	Γενική Αποθήκη Υλικού	15	1	15	15	
3	ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ			180	150	
3.1	Αίθουσες εργασίας (max 25 παιδιά σε κάθε αίθουσα)	50	2	100	100	Απαραίτητος εξοπλισμός: παροχή ηλεκτρ. ρεύματος για χρήση οπτικοακουστικ. μέσων, γραμμή τηλεφώνου, υδραυλική εγκατάσταση (νιπτήρας).
3.2	Αίθουσα ανάπαυσης	30	1	30		Αν δεν υπάρχει δυνατότητα, χώρου, η αίθουσα ανάπαυσης εντάσσεται στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων
3.3	Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων	50	1	50	50	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ				295	210	
Περιβάλλον χώρος				150	120	Με υπόστεγο για τον βροχερό καιρό
Συνολική Επιφάνεια οικοπέδου				445	330	

Αναλυτικότερα, τα ζητούμενα κτίρια θα πρέπει, μετά τις απαιτούμενες διαρρυθμίσεις, να προσφέρουν τους εξής χώρους:

Δύο αίθουσες διδασκαλίας επιφάνειας κατ' ελάχιστον 50 τ.μ. η κάθε μία. Ειδικότερα, οι αίθουσες διδασκαλίας (των οποίων το δυναμικό ορίζεται έως 25 παιδιά ανά αίθουσα) πρέπει να πληρούν τις παρακάτω προδιαγραφές :

- Ελάχιστη εσωτερική διάσταση: 6,90m., Ελεύθερο ύψος κατ' ελάχιστον 2,80m
- Φυσικός φωτισμός: 1/5 της επιφάνειας της αίθουσας κατ' ελάχιστον.
- Μόνωση χώρου: θερμική, υγραμόνωση, ηχομόνωση
- Τα παιδιά θα πρέπει να μπορούν να μετακινούνται από την μία γωνιά στην άλλη χωρίς εμπόδια (τοιχία, υποστυλώματα, εγκαταστάσεις κ.λπ.) της ίδιας αίθουσας.
- Κάθε αίθουσα πρέπει να διαθέτει νιπτήρα
- Κάθε αίθουσα πρέπει να έχει επαρκή φωτισμό και εξαερισμό

- Οι ποδιές των παραθύρων να βρίσκονται στο 0,90m 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).

Στους χώρους υγιεινής θα πρέπει να περιλαμβάνονται: τουαλέτες νηπίων, μία τουαλέτα προσωπικού και επισκεπτών και μία τουαλέτα ΑΜΕΑ, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

- Τα είδη υγιεινής να ανταποκρίνονται στο μέγεθος των νηπίων (λεκάνες, νιπτήρες κ.λπ.).
- Οι νιπτήρες 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 νιπτήρα.

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 νιπτήρων καθώς και κρεμάστρες για πετσέτες σε σημείο της τραπεζαρίας όπου δεν ενοχλούν.
- Σε περίπτωση που δεν υπάρχει δυνατότητα για τραπεζαρία, η δραστηριότητα αυτή θα πρέπει να ενταχθεί στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων

Η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων είναι απαραίτητη και θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερη, για να χρησιμοποιείται για τις εορταστικές εκδηλώσεις καθώς και για τις καθημερινές ψυχοκινητικές δραστηριότητες των παιδιών. Θα πρέπει:

- Να διαθέτει μικροφωνική εγκατάσταση και πλήρη ηλεκτρολογική και τηλεφωνική εγκατάσταση.
- Να διαθέτει πάτωμα ξύλινο ή πλαστικό (linoleum) για να διευκολύνει την κίνηση των παιδιών. Σε περίπτωση που η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων χρησιμοποιείται και ως τραπεζαρία, το δάπεδο θα είναι από linoleum.
- Επιθυμητό είναι να διαθέτει σκηνή σταθερή ή κινητή (εφόσον δεν διατίθεται αρκετός χώρος).

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.

Το γραφείο διδασκόντων θα πρέπει να βρίσκεται κοντά στην είσοδο του Νηπιαγωγείου και να καλύπτει τις ανάγκες 1-2 διδασκόντων και βοηθών. Είναι επιθυμητό να γειτνιάζει και να έχει 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.

Το κτίριο του Νηπιαγωγείου πρέπει να περιβάλλεται από αύλειο χώρο, στον οποίο να επικρατεί το πράσινο.

- Ιδανικό δάπεδο για την αυλή του Νηπιαγωγείου είναι το στρωμένο με άμμο ή 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 απαιτείται να είναι περιφραγμένος και προσβάσιμος από άτομα με κινητικά προβλήματα.

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. Τα κεκλιμένα επίπεδα στους διαδρόμους πρέπει να έχουν κλίση το πολύ ως 5%.

Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ

ΚΑΒΟΥΡΑ ΕΙΡΗΝΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ & ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ και Η/Μ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

1. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΙΣΧΥΡΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση στο σύνολό της θα ακολουθεί την ισχύουσα Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις της ΔΕΔΔΗΕ.

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΤΗ ΑΔΕΙΟΥΧΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΟΥ, (Υ.Δ.Ε.) σύμφωνα με Ν.4483/1965 αρ. 2, Υ.Α. Φ.7.5/1816/88/27.2.2004, ΦΕΚ/Β/4654/08.10.2021 Γενικές και ειδικές απαιτήσεις για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, όπως ισχύουν.

Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση περιλαμβάνει τον φωτισμό εσωτερικών και εξωτερικών χώρων του μισθίου, την ηλεκτροδότηση ρευματοδοτών, καταναλώσεων κίνησης και ασθενών ρευμάτων.

Η ηλεκτροδότηση των παραπάνω καταναλώσεων θα γίνει με 380/230V, 50Hz από το δίκτυο της ΔΕΗ.

Θα υπάρχει ένας μετρητής ή διακριτοί μετρητές της ΔΕΔΔΗΕ που θα μετρούν τις ηλεκτρικές καταναλώσεις μόνο των χώρων που μισθώνει ο **Δ.Α.** συμπεριλαμβανομένων και των κοινοχρήστων.

Το δίκτυο διανομής θα ξεκινάει από το Γενικό Πίνακα Χαμηλής Τάσης. Σε κάθε επίπεδο/όροφο θα πρέπει να υπάρχει ξεχωριστός πίνακας διανομής, με ξεχωριστές μπάρες φάσεων, ουδέτερου και γείωσης, γενικό διακόπτη και ηλεκτρονόμο διαφυγής 30 mA. Σε όλους τους πινάκες να αναγράφονται τα κυκλώματα που ελέγχουν οι διακόπτες και όλες οι γραμμές πρέπει να φέρουν αγωγό γείωσης.

Τα ακραία δίκτυα διανομής, δηλαδή όλες οι γραμμές τροφοδοσίας από τους τοπικούς πινάκες των ορόφων προς όλες τις τελικές καταναλώσεις (φωτιστικά σώματα, ρευματοδότες, μηχανήματα κλιματισμού, ανελκυστήρες κλπ) θα πρέπει να είναι:

- Καλώδια NYA ή NYM για τροφοδοσία εσωτερικού φωτισμού, ρευματοδοτών και συσκευών
- Καλώδια NYY για τροφοδοσία εξωτερικού φωτισμού, τροφοδοσία κινητήρων ή συσκευών μεγάλης ισχύος.

Για τις γραμμές φωτισμού τα καλώδια πρέπει να έχουν διατομή 1,5mm², ενώ για τις γραμμές ρευματοδοτών διατομή 2,5mm².

1.1. Φωτιστικά σώματα - ρευματοδότες

Ο φωτισμός των χώρων θα πρέπει να γίνεται με φωτιστικά σώματα led ή με ενεργειακούς λαμπτήρες φθορισμού κατάλληλης ισχύος (T5, T8 με ηλεκτρονικό ballast) ή με λαμπτήρες led (φωτοδίοδοι).

Τα φωτιστικά σώματα στους χώρους W.C. αποθηκών και στους Ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους πρέπει να είναι στεγανά.

Τα κυκλώματα φωτισμού θα είναι ανεξάρτητα από τα κυκλώματα ρευματοδοτών και θα ασφαλίζονται με μικροαυτόματους 10Α.

Για χώρους με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 m², ο τεχνητός φωτισμός του, πρέπει να είναι κατανομημένος σε περισσότερα του ενός κυκλώματα και να ελέγχεται με χωριστούς διακόπτες. Στους χώρους με εξωτερικά ανοίγματα και διείσδυση φυσικού φωτισμού, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο διαχωρισμός των ζωνών που καλύπτονται από φυσικό φωτισμό.

Ο χειρισμός των γραμμών φωτισμού θα γίνεται από τοπικούς μονούς/διπλούς διακόπτες κατά περίπτωση.

Πρέπει να έχουν τοποθετηθεί αυτόνομα φωτιστικά σώματα ασφαλείας όπου απαιτείται με ειδική ένδειξη των εξόδων διαφυγής. Τα δίκτυα φωτισμού ασφαλείας θα είναι κατασκευασμένα από άκαυστα καλώδια.

Τα εγκατεστημένα φωτιστικά σώματα θα πρέπει να εξασφαλίζουν τουλάχιστον τις παρακάτω στάθμες φωτισμού:

- Στους κύριους χώρους, αίθουσες διδασκαλίας, πολυδύναμη αίθουσα, τραπεζαρία και γραφεία: 300 LUX.
- Στους υπόλοιπους βοηθητικούς χώρους (διάδρομοι, W.C. κ.α.): 150 LUX.

Για τον εξωτερικό φωτισμό του μισθίου θα πρέπει να υπάρχουν τοπικά φωτιστικά σώματα, για τον ικανοποιητικό φωτισμό των εισόδων του κτιρίου. Επιπλέον περιφερειακά του κτιρίου για τον φωτισμό του, πρέπει να υπάρχουν εξωτερικοί προβολείς. Η ενεργοποίηση των φωτιστικών του περιφερειακού φωτισμού θα γίνεται ή μέσω φωτοκύτταρου ή μέσω χρονοδιακόπτη.

Ο τεχνητός εξαερισμός των W.C. (όπου υπάρχει) θα ενεργοποιείται με το άναμμα του διακόπτη φωτισμού του W.C.

Τα κυκλώματα ρευματοδοτών θα πρέπει να είναι ανεξάρτητα από τα κυκλώματα φωτισμού, θα είναι κατασκευασμένα από καλώδια τύπου NYM 3x2,5mm², θα ασφαλίζονται στους αντίστοιχους ηλεκτρικούς πίνακες με μικροαυτόματους 16 Α και θα προστατεύονται από ρελέ διαφυγής στους αντίστοιχους πίνακες. Μία γραμμή ρευματοδοτών θα περιλαμβάνει έως 4 το ανώτερο ρευματοδότες. Σε κάθε αίθουσα θα υπάρχουν τουλάχιστον 2 ρευματοδότες και σε κάθε βοηθητικό χώρο τουλάχιστον ένας

(1).

Σε κάθε κουζίνα θα πρέπει να υπάρχουν τουλάχιστον 3 ρευματοδότες σε ανεξάρτητη γραμμή ο καθένας με καλώδια 3x2,5mm²

Σε όσους χώρους, οι καλωδιώσεις ισχυρών ρευμάτων αναπτύσσονται στο εσωτερικό πλαστικών καναλιών, αυτά θα είναι ορατά, αποκλειστικής χρήσεως για καλώδια ισχυρών ρευμάτων.

Τα πλαστικά κανάλια θα είναι σταθερά βιδωμένα ή κολλημένα και θα διαθέτουν τα αναγκαία εξαρτήματα (ακραίο κάλυμμα, γωνίες, διακλάδωση ταυ, συνδετικό κάλυμμα, εξαρτήματα για την τοποθέτηση διακοπτικού υλικού).

Στους διαδρόμους και στον αύλειο χώρο θα τοποθετηθεί **ηχητικό σήμα-κουδούνι**. Ο δε χειρισμός του θα γίνεται με μπουτόν από το γραφείο των διδασκόντων. Το σύστημα κουδουνιών θα διαθέτει σύστημα χρονοδιακόπτη με δυνατότητα εβδομαδιαίου προγραμματισμού. Ο χρονοδιακόπτης θα τοποθετηθεί στον αντίστοιχο ηλεκτρικό πίνακα που τροφοδοτεί τα κουδούνια. Η καλωδίωση που θα χρησιμοποιηθεί θα είναι ΝΥΜ για εσωτερικούς χώρους και ΝΥΥ για εξωτερικούς χώρους.

1.2. Γειώσεις

Βασική υποχρέωση του ιδιοκτήτη είναι ο έλεγχος της υπάρχουσας γείωσης με την χρήση κατάλληλου οργάνου και η παράδοση κατά την παραλαβή του κτιρίου του πιστοποιητικού (Υ.Δ.Ε.) υπογεγραμμένου από αδειούχο ηλεκτρολόγο, στο οποίο θα αναγράφεται η τιμή μέτρησης.

Σε περίπτωση που η υπάρχουσα γείωση δεν επαρκεί ή πρακτικά δεν υφίσταται, θα κατασκευαστεί νέο τρίγωνο γείωσης.

Η εγκατάσταση θα πρέπει να περιλαμβάνει τη γείωση του αλεξικέραυνου και τις γειώσεις των ασθενών ρευμάτων.

Η γείωση των ασθενών ρευμάτων, πρέπει να είναι τελείως ανεξάρτητη της γείωσης των ισχυρών ρευμάτων.

1.3. Αλεξικέραυνο

Για την προστασία του μίσθιου από ατμοσφαιρικές ηλεκτρικές εκκενώσεις, προβλέπεται η εγκατάσταση αλεξικέραυνου τύπου κλωβού, με το οποίο θα πρέπει να συνδεθούν κατά το δυνατόν όλα τα μεταλλικά μέρη του κτιρίου.

Οι αγωγοί προστασίας και καθόδου θα είναι από χάλκινο αγωγό διατομής 50mm², ο αγωγός γείωσης 70mm² και σε ελάχιστο βάθος 60cm, τα δε στηρίγματα και οι σφικτήρες συνδέσεων χάλκινα ή από κόκκινο ορείχαλκο με βίδες χάλκινες.

Σε περίπτωση έλλειψης εγκατάστασης αλεξικέραυνου (Σ.Α.Π.), να συνταχθεί έκθεση εκτίμησης στάθμης προστασίας, δηλ. αν απαιτείται σύστημα (Σ.Α.Π.) και τι είδους. και στη συνέχεια να υλοποιηθεί το αποτέλεσμα της έκθεσης.

Αν το προς μίσθωση ακίνητο δεν είναι αυτοτελές ακίνητο αλλά τμήμα κτιρίου δεν υπάρχει απαίτηση για αλεξικέραυνο.

2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΣΘΕΝΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

Η παρούσα περιγραφή αφορά τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις Ασθενών Ρευμάτων στις οποίες περιλαμβάνονται:

- εγκατάσταση επικοινωνίας φωνής και δεδομένων (Voice - Data)
- μεγαφωνική εγκατάσταση για μετάδοση αγγελιών
- εγκατάσταση R-TV
- σύστημα θυροτηλεόρασης
- Εγκατάσταση συναγερμού ασφαλείας

2.1. Εγκατάσταση επικοινωνίας φωνής & δεδομένων (Δομημένη Καλωδίωση)

Σε κάθε θέση εργασίας θα αντιστοιχεί ένα ζεύγος λήψεων (διπλή πρίζα, voice/data).

Εάν οι χώροι είναι ενιαίοι, για κάθε χώρο μικρότερο των 15μ² θα πρέπει να υπάρχουν τουλάχιστον δύο (2) διπλές πρίζες δομημένης καλωδίωσης (1 φωνής και 1 δεδομένων).

Διπλές πρίζες, voice/data θα υπάρχουν στα γραφεία προσωπικού, σε κάθε αίθουσα διδασκαλίας, στον πολυδύναμο χώρο και στη βιβλιοθήκη.

Οι παραπάνω θέσεις εργασίας θα πρέπει να έχουν ομοιόμορφη κατανομή στους χώρους ενός οριζόντιου επιπέδου. αλλά και κατακόρυφα στους ορόφους.

Η κατάληξη των καλωδίων από την οροφή στις λήψεις κάθε θέσης εργασίας θα γίνεται μέσω των κατακόρυφων στηλών (ή της κατακόρυφης στήλης και του περιμετρικού δικτύου πλαστικών καναλιών) που θα χρησιμοποιηθούν για τους ρευματοδότες της.

Η εγκατάσταση περιλαμβάνει τον Κεντρικό κατανεμητή του κτιρίου, τους κατανεμητές ορόφου (1/όροφο), την οριζόντια καλωδίωση και την κατακόρυφη καλωδίωση.

Η δομημένη καλωδίωση θα πρέπει να ακολουθεί το πρότυπο ANSI/TIA/EIA 569,570,606,607.

Αναφορικά με τον παθητικό εξοπλισμό το δίκτυο θα είναι σύμφωνο με το πρότυπο EIA/TIA 568-A και από άποψη χαρακτηριστικών μετάδοσης θα καλύπτει την κατηγορία 5e ή 6 (Cat5e ή Cat6) κατά EIA/TIA 568-A με τις πρόσθετες προδιαγραφές TSB-36 & TSB-40A ώστε να εξυπηρετεί μετάδοση δεδομένων σε ταχύτητες μέχρι 1000Mbps/sec (GigabitEthernet) στα 100μ.

Σημειώνεται ότι το κόστος των κατανεμητών (ορόφων και κεντρικού) βαρύνει τον ιδιοκτήτη (εκμισθωτή).

Όλη η εγκατάσταση θα πρέπει να περιλαμβάνει τη χρήση καλωδίων χαλκού UTP κατηγορίας 5e ή 6 καθώς και διπλών επίτοιχων τηλεπικοινωνιακών πριζών RJ45 κατηγορίας 5e ή 6.

Για κάθε έξοδο των πριζών θα πρέπει να υπάρχει μονοσήμαντη αρίθμηση, και αντίστοιχη αρίθμηση στα πεδία μικτονόμησης όλων των κατανεμητών.

Το οριζόντιο δίκτυο πρέπει να χρησιμοποιεί οκτασύρματα καλώδια UTP κατηγορίας 5e ή 6. Τα καλώδια UTP μεταξύ κατανεμητή ορόφου και πρίζας πρέπει να είναι συνεχή.

Ο κατανεμητής ορόφου πρέπει να περιλαμβάνει το οριζόντιο πεδίο χαλκού και το κατακόρυφο πεδίο χαλκού.

Στο οριζόντιο πεδίο χαλκού πρέπει να τερματίζουν πλήρως τα καλώδια από τις πρίζες των χρηστών. Στο κατακόρυφο πεδίο χαλκού πρέπει να τερματίζουν πλήρως τα καλώδια UTP κατηγορίας 5e ή 6 που έρχονται από τον κεντρικό κατανεμητή κτιρίου.

Πρέπει να υπάρχει πρόβλεψη έτσι ώστε οι κατανεμητές ορόφων και ο κεντρικός κατανεμητής να είναι τοποθετημένοι σε προστατευμένους και διαμορφωμένους χώρους και κατά προτίμηση δίπλα στα σημεία κάθετων οδεύσεων.

Για την κατακόρυφη καλωδίωση του δικτύου (από τους κατανεμητές ορόφων στον κεντρικό κατανεμητή κτιρίου) θα πρέπει να υπάρχουν 2 καλώδια UTP κατηγορίας 5e ή 6. Η όδευση πρέπει να γίνεται μέσα από κατάλληλη υποδομή οδεύσεως ή με μεταλλικές σχάρες σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρότυπο EIA/TIA ANSI/TIA/EIA TSB-67.

Για το σύνολο της εγκατάστασης θα πρέπει να παραδοθεί στο Δήμο Αθηναίων πιστοποίηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρότυπο EIA/TIA 568-A και IEC/ISO 11801 και ANSI/TIA/EIA TSB-67.

2.2. Μεγαφωνική εγκατάσταση για μετάδοση αγγελιών

Η μεγαφωνική εγκατάσταση αγγελιών βασικό σκοπό έχει την δυνατότητα μετάδοσης αγγελιών, μουσικής, παροχής γενικών οδηγιών, και οδηγιών προς τους μαθητές και τους εργαζομένους μετά από συναγερμό φωτιάς.

Αυτή θα περιλαμβάνει:

- Την κεντρική μονάδα ήχου τοποθετημένη σε γραφείο διδασκόντων
- Την εγκατάσταση εσωτερικών και εξωτερικών μεγαφώνων μετά των απαραίτητων ρυθμιστικών
- Την καλωδίωση του συστήματος
- Λήψεις Μικροφώνων σε γραφεία διδασκόντων, στον πολυδύναμο και αύλειο χώρο.

2.3. Εγκατάσταση R-TV

Θα εγκατασταθούν κεραίες UHF και VHF στο δώμα του Κτιρίου καθώς και καλωδιώσεις που θα καταλήγουν σε λήψεις τηλεόρασης στο γραφείο διδασκόντων, στον πολυδύναμο χώρο και στις αίθουσες διδασκαλίας.

Η καλωδίωση που θα χρησιμοποιηθεί θα είναι ομοαξονικό καλώδιο 75 Ohm. Η όδευση του καλωδίου θα γίνει εντός πλαστικού σωλήνα.

2.4. Σύστημα θυροτηλεόρασης

Θα κατασκευαστεί δίκτυο θυροτηλεόρασης με μία εξωτερική μονάδα και μία ή δύο εσωτερικές που θα τοποθετηθούν στα γραφεία διδασκόντων. Η Καλωδίωση που θα χρησιμοποιηθεί θα είναι UTP κατηγορίας 5e ή 6.

2.5. Εγκατάσταση συναγερμού ασφαλείας

Σε κατάλληλο χώρο, ο ιδιοκτήτης πρέπει να εγκαταστήσει πλήρες σύστημα συναγερμού. Το πλήρες σύστημα θα πρέπει να αποτελείται τουλάχιστον από τα παρακάτω, για την πλήρη κάλυψη του μίσθιου:

- Πίνακα συναγερμού
- Φαροσειρήνα
- Μαγνητικές επαφές
- Ανιχνευτές κίνησης
- Πληκτρολόγιο συναγερμού
- Σύνδεση με τηλεφωνική γραμμή

3. ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ - ΘΕΡΜΑΝΣΗ – ΑΕΡΙΣΜΟΣ

Τα συστήματα θα συμμορφώνονται πλήρως με τις TOTEE 2421/86, TOTEE 2423/86, TOTEE 2425/86, TOTEE 2427/86, ASHRAE Handbook of Systems, ASHRAE Handbook of Equipments.

Σε περίπτωση που ο κλιματισμός ή η θέρμανση χρησιμοποιούν εγκατάσταση φυσικού αερίου η μελέτη, εγκατάσταση και άδεια θα πληρούν τον Τεχνικό Κανονισμό Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Φυσικού Αερίου με πίεση λειτουργίας έως και 500mbar, ΦΕΚ 976/Β/28-03-12.

Όπου οι παρακάτω προδιαγραφές μειονεκτούν των TOTEE υπερσχύουν οι TOTEE, όπου είναι καλύτερες τότε αυτές θα βρίσκουν εφαρμογή.

Απαιτείται εγκατάσταση κεντρικού συστήματος θέρμανσης και κεντρικού συστήματος κλιματισμού ή τοπικών κλιματιστικών συστημάτων ανά χώρο για όλους τους κύριους χώρους του κτιρίου. Επίσης απαιτείται αερισμός, φυσικός όλων χώρων καθώς και των βοηθητικών χώρων του κτιρίου και η τοποθέτηση εξαερισμού με αισθητήρες διοξειδίου του άνθρακα σε όλες τις αίθουσες παραμονής των νηπίων.

Σε περίπτωση έμμεσου αερισμού για την εξασφάλιση συνθηκών υγιεινής στο εσωτερικό του κτηρίου απαιτείται η ανανέωση του αέρα, δηλαδή η αντικατάσταση μέρους του εσωτερικού αέρα από νωπό αέρα περιβάλλοντος. Οι απαιτήσεις νωπού αέρα για τις αίθουσες διδασκαλίας είναι **11 m³/h/ m²** και θα γίνεται **με μηχανικό αερισμό**. Επίσης, είναι επιθυμητή η ύπαρξη διατάξεων ανάκτησης θερμότητας από τον απορριπτόμενο αέρα των κλιματιζόμενων χώρων.

Επιθυμητό να υπάρχει σύστημα κεντρικού κλιματισμού με διαιρούμενες κλιματιστικές μονάδες VRV ή αντίστοιχο σύστημα νερού με προκλιματισμένο αέρα. Για τη μεγαλύτερη εξοικονόμηση ενέργειας και για την δυνατότητα αυτονομίας στη λειτουργία ανά όροφο, και ανά διεύθυνση/μονάδα, τα συστήματα των VRV θα πρέπει να ικανοποιούν την κατανομή του ψυκτικού φορτίου στους διαμορφωμένους χώρους των γραφείων, ανά διεύθυνση/μονάδα, σε κάθε επίπεδο.

Οι τοπικές εσωτερικές κλιματιστικές μονάδες μπορεί να είναι οροφής ή δαπέδου. Αυτές οι μονάδες θα πρέπει να διαθέτουν ανεμιστήρα 2 ταχυτήτων, φίλτρα αέρα πλενόμενου τύπου, δυνατότητα σύνδεσης με επίτοιχο χειριστήριο και με τοπικό πίνακα ελέγχου ορόφου.

Όλα τα δίκτυα των σωληνώσεων κλιματισμού και των αγωγών κλιματισμένου αέρα θα πρέπει να έχουν κατάλληλου τύπου μόνωση.

Στα πλαίσια εξοικονόμησης ενέργειας σε κτίρια και εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται από φορείς του Δημοσίου είναι επιθυμητό να υπάρχουν:

- Κυκλοφορητές υψηλής ενεργειακής απόδοσης (inverter),
- Διατάξεις ανάκτησης θερμότητας από τα καυσάερια του λέβητα ή από την απορριπτόμενη θερμότητα του συμπυκνωτή του ψύκτη σε περίπτωση χρήσης αερόψυκτης μονάδας,
- Σύστημα αντιστάθμισης,
- Σύστημα ελέγχου θερμότητας (θερμοστάτες, θερμοστατικές βαλβίδες θερμαντικών σωμάτων, ωρομετρητές),

Για τον κεντρικό κλιματισμό του κτηρίου αλλά και για την κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο ή πετρέλαιο, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να παραδώσει εγκεκριμένη μελέτη κατανομής δαπανών από την πολεοδομία.

Οι χώροι υγιεινής - WC που δεν έχουν φυσικό αερισμό θα πρέπει να εξαερίζονται με σύστημα αποτελούμενο από αξονικό ανεμιστήρα και κατάλληλο δίκτυο αεραγωγών και στομιών. Σε κάθε σετ W.C. θα πρέπει να υπάρχει ανεξάρτητο σύστημα εξαερισμού.

Οι τυχόν χώροι του υπογείου καθώς και τυχόν υπόγειοι χώροι στάθμευσης θα εξαερίζονται μέσω αξονικού εξαεριστήρα, δικτύων αεραγωγών και στομιών απαγωγής αέρα εφ' όσον δεν θερμαίνονται και δεν είναι δυνατός ο έμμεσος αερισμός αυτών.

Με έξοδα του ιδιοκτήτη του μισθίου (εκμισθωτή) θα γίνει ενεργειακή επιθεώρηση λέβητα και εγκατάστασης θέρμανσης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία του Κ.Εν.Α.Κ.

Με έξοδα του ιδιοκτήτη του μισθίου θα γίνει ενεργειακή επιθεώρηση εγκατάστασης κλιματισμού σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία του Κ.Εν.Α.Κ.

Επίσης με έξοδα του ιδιοκτήτη του μισθίου θα εκδοθούν τα αντίστοιχα φύλλα συντήρησης και ρύθμισης καυστήρα-λέβητα με καύσιμο φυσικό αέριο ή πετρέλαιο σύμφωνα με την Υ.Α Οικ 189533/ΦΕΚ Β αρ. 2654/09.11.2011 και συστήματος κλιματισμού σύμφωνα με την Υ.Α. Δ6/Β/14826/ ΦΕΚ1122/Β/17.06.2008 και την ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/68315/502 ΦΕΚ 3424/Β/02.07.2022.

4. ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου για τη χρήση που θα κάνει ο Δήμος Αθηναίων:

Α) Αντίγραφο Αρχαιοθετημένης μελέτης πυροπροστασίας, που έχει εκδοθεί από το πληροφοριακό σύστημα «e-Αδειες», όπως ορίζουν τα άρθρα 4 και 11 της Πυρ. Διάτ.13/2021 (Β' 5519/2021).

Β) Βιβλίο ελέγχου συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας (Κόκκινο Βιβλίο [Πυρ. Διατ. 12/2012]), σφραγισμένο από την Πυροσβεστική υπηρεσία, συμπληρωμένο με τα στοιχεία του Δήμου Αθηναίων, συμπληρωμένο και σφραγισμένο από αρμόδιο κατά νόμο μηχανικό και προμηθευτή πυροσβεστήρων στη σελίδα που αντιστοιχεί στο έτος υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Γ) Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 (Α'75) του αρμόδιου κατά νόμο

μηχανικού, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι:

έχουν ληφθεί και εγκατασταθεί τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα μελέτη πυροπροστασίας και την ισχύουσα νομοθεσία πυροπροστασίας για τη χρήση (νηπιαγωγείου) που θα κάνει ο Δήμος Αθηναίων της επιχείρησης –εγκατάστασης μέτρα και μέσα πυροπροστασίας, πληρούν τις προδιαγραφές της σχετική Πυροσβεστικής Διάταξης, όπως κάθε φορά ισχύει και των θεωρημένων τεχνικών περιγραφών και λειτουργούν καλώς.

Δ) Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 (Α'75) του ιδιοκτήτη (εκμισθωτή), θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι:

έχουν ληφθεί, εγκατασταθεί, τοποθετηθεί και βρίσκονται σε λειτουργία τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα μελέτη και την ισχύουσα νομοθεσία πυρασφάλειας για τη χρήση της επιχείρησης –εγκατάστασης μέτρα και μέσα πυροπροστασίας.

Ε) Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 (Α'75) της αναγνωρισμένης εταιρείας, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, στην οποία φαίνεται ο αριθμός των πυροσβεστήρων που πουλήθηκαν, συντηρήθηκαν ή αναγομώθηκαν για λογαριασμό της επιχείρησης- εγκατάστασης, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α.618/43/2005 (Β' 52) , όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει.

5. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ κατά Κ.Εν.Α.Κ. (ΦΕΚ Β 407/9.4.2010)

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) θα προσκομίσει κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ κατά Κ.Εν.Α.Κ. (ΦΕΚ Β 407/9.4.2010) Κατηγορίας Β τουλάχιστον.**

Σε περίπτωση που η δημοπρασία αποβεί άγονη, τότε για την ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου θα εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.4843/2021 (ΦΕΚ 193/Α' 20.10.2021).

6. ΥΔΡΕΥΣΗ – ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ**6.1. Ύδρευση**

Τα συστήματα θα συμμορφώνονται πλήρως με την ΤΟΤΕΕ 2411/86.

Ο ιδιοκτήτης οφείλει να παραδώσει το κτίριο συνδεδεμένο με τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης της πόλης.

Σε όλους τους υδραυλικούς υποδοχείς εσωτερικά του κτιρίου (νιπτήρες, λεκάνες W.C, και καζανάκια W.C., νεροχύτες) θα καταλήγουν σωληνώσεις κρύου νερού χρήσης.

Ο ιδιοκτήτης θα μεριμνήσει για παροχή ζεστού νερού χρήσης όπου απαιτηθεί.

6.2. Αποχέτευση

Τα συστήματα θα συμμορφώνονται πλήρως με την ΤΟΤΕΕ 2412/86.

Η αποχέτευση των λυμάτων των υδραυλικών υποδοχέων του ισόγειου και της ανοδομής, θα γίνεται δια της βαρύτητας. Όλες οι σωληνώσεις αποχέτευσης θα είναι βαρέως τύπου, κατάλληλες για αποχέτευση λυμάτων. Η εγκατάσταση αποχέτευσης θα περιλαμβάνει κατάλληλες σωληνώσεις και για τον εξαερισμό του αποχετευτικού δικτύου. Το κατακόρυφο δίκτυο θα πρέπει να οδεύει μέσα σε ειδικές διελεύσεις, ώστε να εξασφαλίζεται η επισκεψιμότητά του. Την ίδια διαδρομή σωληνώσεων θα ακολουθούν και

οι συλλέκτριες στήλες αερισμού. Στην απόληξη κάθε κατακόρυφης στήλης και σε κάθε αλλαγή κλίσης θα υπάρχει τάπα καθαρισμού. Φρεάτια του δικτύου αποχέτευσης θα υπάρχουν μόνο σε εξωτερικούς χώρους ή στο υπόγειο.

Τα ακάθαρτα λύματα των υπογείων θα πρέπει να απομακρύνονται με τη βοήθεια αντλητικών διατάξεων για την ανύψωση και διάθεσή τους στο υπόλοιπο δίκτυο ακαθάρτων.

Στις περιπτώσεις αποχέτευσης υδραυλικού υποδοχέα κατευθείαν στο κατακόρυφο δίκτυο αποχέτευσης, θα μεσολαβεί οπωσδήποτε πλαστικό σιφόνι για την αποφυγή δυσάρεστων οσμών (οσμοπαγίδα). Σε κάθε WC θα πρέπει να υπάρχει σιφόνι δαπέδου με σχάρα.

Για την αποχέτευση όμβριων υδάτων, από δώματα, εξώστες, αίθρια κλπ, απαιτείται ικανό και κατάλληλο οριζόντιο δίκτυο με στόμια απορροής και κατάλληλες σχάρες και δίκτυο κατακόρυφων στηλών που θα καταλήγουν στο έδαφος σε φρεάτια καθαρισμού και από εκεί με φυσική ροή μέσω δικτύου σωληνώσεων, θα καταλήγουν στο ρείθρο του πεζοδρομίου.

Αναφορικά με την αποχέτευση των συμπυκνωμάτων των διαφόρων κλιματιστικών μονάδων, τα συμπυκνώματα θα πρέπει να διοχετεύονται στις πλησιέστερες αποχετεύσεις των WC, μέσα από κατάλληλους σωλήνες και εξαρτήματα ή να οδεύουν προς τα σιφώνια των μπαλκονιών.

7. ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ-ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΑ

Με βάση την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία απαιτείται συμμόρφωση με την προσβασιμότητα ΑμΕΑ και παράδοση στο Δ.Α κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου του κτιρίου:

- Πιστοποιητικού περιοδικού ελέγχου για τους ανελκυστήρες και τα αναβατόρια, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία,
- Καταχώρηση των ανελκυστήρων στο Μητρώο του Δήμου που ανήκει το κτίριο.

Το κόστος της συντήρησης και της επισκευής του ανελκυστήρα (ανεξάρτητα αν αυτός είναι κοινόχρηστος ή θα εξυπηρετεί αποκλειστικά το μίσθιο) θα βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη και όχι τον Δ.Α. ως μισθωτή.

8. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ (Η/Μ) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ & Η/Μ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Καθ' όλη της διάρκειας της μίσθωσης ο εκμισθωτής υποχρεούνται να προβαίνει στην **περιοδική και επισκευαστική** (επισκευές φθορών και βλαβών) **συντήρηση των Η/Μ εγκαταστάσεων**, που οφείλονται στη συνήθη χρήση, εντός εύλογης προθεσμίας από την σχετική ειδοποίηση του χρήστη του μισθωμένου ακινήτου.

- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει κατ' έτος πιστοποιητικό καταλληλότητας του ανελκυστήρα, επιβαρυνόμενος την σχετική δαπάνη, σύμφωνα με την υπ' αριθμ.

οικ.Φ.Α/9.2/ΟΙΚ.28425 κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 2604/τ. Β΄/22-12-2008, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προβαίνει στη συντήρηση και ρύθμιση της λειτουργίας του λέβητα, επιβαρυνόμενος την σχετική δαπάνη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας (ΦΕΚ 2654/Β΄/09.11.2011, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).
- Ο εκμισθωτής υποχρεούται επιβαρυνόμενος την σχετική δαπάνη να προβαίνει στην ανανέωση της Υπεύθυνη Δήλωση εγκαταστάτη αδειούχου Ηλεκτρολόγου (Υ.Δ.Ε.) του μισθώματος σε χρονικό διάστημα που ορίζει η νομοθεσία (κάθε 2 έτη).
- Ο εκμισθωτής υποχρεούται επιβαρυνόμενος την σχετική δαπάνη να συντηρεί κατ' έτος τα πυροσβεστικά μέσα και να προβαίνει στην συμπλήρωση της σελίδας του Βιβλίου ελέγχου συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας (κόκκινο βιβλίο) που αντιστοιχεί στο έτος συντήρησης από αρμόδιο κατά νόμο μηχανικό και προμηθευτή πυροσβεστήρων.
- Η επισκευή των ζημιών και βλαβών του ανελκυστήρα, καθώς και του συστήματος ψύξης – θέρμανσης, αερισμού, φωτισμού και των πάγιων στοιχείων και εγκαταστάσεων του ακινήτου, θα βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή, ομοίως και η περιοδική συντήρηση αυτών.

Η συντήρηση περιλαμβάνει:

α) την προληπτική (τακτική ή περιοδική) συντήρηση που περιλαμβάνονται όλες οι εργασίες που, στηριζόμενες σε μία λεπτομερειακή περιγραφή περιοδικών ελέγχων και επεμβάσεων (καθαρισμοί, λίπανση, τεχνικοί έλεγχοι κλπ), που έχουν σαν σκοπό την εξασφάλιση της ομαλής και ασφαλούς λειτουργίας των Η/Μ εγκαταστάσεων του μισθωμένου ακινήτου.

β) την επισκευαστικής συντήρησης περιλαμβάνονται όλες οι εργασίες και τα ανταλλακτικά/ εξαρτήματα/ υλικά που απαιτούνται για τη διόρθωση, επισκευή, εξάλειψη των ανωμαλιών, δυσλειτουργιών, φθορών και βλαβών που προκύπτουν από την συνεχή λειτουργία ή εξαιτίας εκτάκτων αναγκών ή απρόβλεπτων βλαβών των Η/Μ εγκαταστάσεων του μισθωμένου ακινήτου.

Η συντήρηση θα γίνεται, σύμφωνα με τους κανόνες της τεχνικής, το νομικό πλαίσιο και τις υποδείξεις των κατασκευαστών των εξαρτημάτων και των διατάξεων ασφαλείας.

Συνεπώς, οποιαδήποτε αντικατάσταση υλικού, ακόμη και του πιο μικρού που χρήζει αντικατάσταση, νοείται συντήρηση και βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη- εκμισθωτή.

- Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν ενεργήσει για την επισκευή των ανωτέρω εργασιών, ο Δήμος Αθηναίων έχει το δικαίωμα να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι εκτελέσεως των εργασιών αυτών ή να προβεί σε μονομερή λύση της μίσθωσης και την δια διαγωνισμού ή απευθείας μίσθωση άλλου ακινήτου εις βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 33 του ΠΔ.715/79, ή να ενεργήσει τις επισκευές εις βάρος του εκμισθωτή και από την εγγεγραμμένη στον προϋπολογισμό του πίστωση των μισθωμάτων. Μετά τις επισκευές, το ποσό που θα δαπανηθεί, παρακρατείται από τα μισθώματα που πρέπει να καταβληθούν, ύστερα και από προηγούμενη βεβαίωση μηχανικού της Διεύθυνσης Κτιριακής Υποδομής (άρθρο 36 παρ.2 Π.Δ.715/79).

9. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

Ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) είναι υποχρεωμένος κατά τη διαδικασία της υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου να προσκομίσει όλα τα απαιτούμενα από τον νόμο και τους

ισχύοντες κανονισμούς, πιστοποιητικά ελέγχου και άδειες λειτουργίας, όλων των Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων (Η/Μ).

Είναι υποχρέωση του ιδιοκτήτη με δική του δαπάνη να γίνουν οι συνδέσεις του μισθίου με όλα τα δίκτυα της πόλης (ρεύματος, Αποχέτευσης, Ύδρευσης, τηλεφώνου, ιντερνέτ και αν υπάρχει η σχετική εγκατάσταση και Φυσικού αερίου).

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να τοποθετήσει αποκλειστικό μετρητή ρεύματος και ύδατος στο μίσθιο, οι οποίοι θα πρέπει να έχουν συνδεθεί με τα αντίστοιχα δίκτυα των πόλεων. Κάθε δαπάνη για τις εργασίες αυτές βαρύνει τον εκμισθωτή. Η δαπάνη κατανάλωσης του ύδατος, του ηλεκτρικού ρεύματος και των λοιπών παραπάνω συνδέσεων - παροχών θα βαρύνει τον Δήμο.

Αναλυτικά ο ιδιοκτήτης έχει υποχρέωση:

- 1) Να συντάξει Ηλεκτρομηχανολογικές Μελέτες προσαρμογής των εγκαταστάσεων του κτηρίου (Ύδρευσης, Αποχέτευσης, Κλιματισμού – Αερισμού – Εξαερισμού, Πυροπροστασίας, Ισχυρών - Ασθενών Ρευμάτων, Ανελκυστήρων κ.α.) στην προοριζόμενη νέα χρήση του κτηρίου, τις οποίες θα υποβάλλει προς προέγκριση στη Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής του Δήμου Αθηναίων πριν τις υποβάλλει στη Δ/νση Δόμησης και την Πυροσβεστική Υπηρεσία.
- 2) Να μεριμνήσει, για την έκδοση των πάσης φύσεως απαιτούμενων πιστοποιητικών ελέγχου και αδειών λειτουργίας όλων των Η/Μ εγκαταστάσεων του προς μίσθωση ακινήτου, τα οποία θα πρέπει να παραδώσει στη Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής του Δήμου Αθηναίων και την Επιτροπή Παραλαβής, κατά τη διαδικασία Παράδοσης προς χρήση του κτηρίου, όπως:
 - I. Αντίγραφο Αρχαιοθετημένης Μελέτης Πυροπροστασίας, και Βιβλίο ελέγχου συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας (Κόκκινο Βιβλίο [Πυρ.Διατ. 12/2012]), σφραγισμένο από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και συμπληρωμένο και σφραγισμένο στη σελίδα που αντιστοιχεί στο έτος υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου.
 - II. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με κατ' ελάχιστον κλάση Β, σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.4843/21 – (ΦΕΚ.193/Α/20-10-21).
 - III. Υπεύθυνη Δήλωση Ηλεκτρολόγου (Υ.Δ.Ε) που θα κατατεθεί με δικές του ενέργειες στη ΔΕΔΔΗΕ για την ασφαλή λειτουργία της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης.
 - IV. Υπεύθυνη Δήλωση Ηλεκτρολόγου μέτρησης της γείωσης της εγκατάστασης.
 - V. Πιστοποίηση των δικτύων DATA (ANSI/TIA/EIA 568-B).
 - VI. Πιστοποιητικό εγκεκριμένου φορέα για την καταλληλότητα του ανελκυστήρα, ο οποίος πρέπει να είναι κατάλληλος για χρήση ΑΜΕΑ, και εάν είναι ήδη σε λειτουργία αναγγελία στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου και συμφωνητικό συντήρησης του.
- 3) Να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες αναθεωρήσεις της οικοδομικής αδείας ώστε να καλύπτει την νέα χρήση (νηπιαγωγείο). Επίσης θα μεριμνήσει με δικές του δαπάνες για τις συνδέσεις του κτηρίου με όλα τα δίκτυα πόλης (ηλεκτρικό ρεύμα, τηλεπικοινωνίες, κεντρικά δίκτυα Αποχέτευσης και Ύδρευσης της πόλης κ.α.), όπου απαιτηθούν και να παραδώσει αντίγραφα λογαριασμών ή έγγραφο που αναφέρονται τα στοιχεία υφιστάμενων μετρητών σύνδεσης σε ΟΚΩ, που αφορούν στο μίσθιο.
- 4) Εάν υπάρχουν κοινόχρηστες δαπάνες στο κτήριο, να συντάξει λίστα των κοινόχρηστων δαπανών με τα αντίστοιχα ποσοστά ανά χρήστη.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΟΣ
ΠΕ5 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 4

Προϋποθέσεις χορήγησης στοιχείων για εκτίμηση αξίας μίσθωσης ακινήτου

1. Ποια είναι η ακριβής διεύθυνση του ακινήτου (οδός, αριθμός, Δήμος, περιοχή);

2. Ποιος είναι ο χαρακτηρισμός των χώρων προς μίσθωση (διαμέρισμα-κατοικία, γραφείο, αποθήκη,...);

3. Ποιο είναι το εμβαδόν του χώρου προς μίσθωση (σε τ.μ.);

4. Σε ποιον ακριβώς όροφο βρίσκεται ο χώρος προς μίσθωση (υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, 1^ο όροφο, 2^ο όροφο, ...);

5. Ποιο είναι το έτος ανέγερσης της οικοδομής που εξετάζεται (με βάση την οικοδομική άδεια ή και τον αριθμό της οικοδομικής άδειας);

6. Μετά το έτος ανέγερσης έχουν εκδοθεί άλλες οικοδομικές άδειες τροποποιητικές της αρχικής, οποιασδήποτε μορφής (τροποποιητικές της διαμερισμάτωσης, προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, τακτοποιήσεις «αυθαιρέτων», ...);

7. Αν πρόκειται περί διαμερίσματος-κατοικίας, πόσα υπνοδωμάτια, πόσες τουαλέτες/λουτρά διαθέτει και αν διαθέτει αποθήκη;

8. Γενικά, για κάθε είδος (κατοικία, γραφείο, ...), ποιο είναι το είδος θέρμανσης και κλιματισμού, αν υπάρχει και με την διευκρίνιση αν είναι σε λειτουργία (κεντρική θέρμανση, φυσικό αέριο, αυτόνομη, σύστημα κλιματισμού, ...);

9. Είναι ανακαινισμένο (πότε και με βάση ποια άδεια ανακαίνισης); Σύντομη περιγραφή εργασιών ανακαίνισης π.χ αλλαγή κουφωμάτων.

10. Αν είναι γραφείο, διαθέτει δική του τουαλέτα ή εξυπηρετείται από κοινόχρηστη και ποια ακριβώς;

11. Αν είναι επιπλωμένο και τι έπιπλα περιλαμβάνει.

12. Έχει δομικά στοιχεία από υλικά που περιέχουν αμίαντο;

13. Σε τι κατάσταση είναι οι εσωτερικές του εγκαταστάσεις και τα δομικά του στοιχεία (ηλεκτρικές, κεντρικής θέρμανσης, ύδρευσης, αποχέτευσης ακαθάρτων, αποχέτευσης ομβρίων, αν υπάρχουν υγρασίες ή αποκολλήσεις στους τοίχους ή στις οροφές, τα κουφώματα λειτουργούν πλήρως ή έχουν βλάβες, τα δάπεδα έχουν βλάβες);

14. Ποιο είναι το καθαρό ύψος του προς μίσθωση χώρου (σε μ);

15. Διαθέτει ενεργειακό πιστοποιητικό και ποιο ακριβώς.

16. Υπάρχει οποιαδήποτε δικαστική ή ενδικοφανής διένεξη μεταξύ του φερόμενου ιδιοκτήτη του προς μίσθωση χώρου και άλλων φυσικών ή νομικών προσώπων και ποια ακριβώς (για την πληρωμή κοινοχρήστων, για οφειλές που αφορούν την παροχή/κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, νερού,...);

Όλα τα παραπάνω, αποτελούν εκ των πραγμάτων, προϋποθέσεις για να γίνει τεκμηριωμένη εκτίμηση αξίας μίσθωσης ακινήτου και χωρίς αυτά η εκτίμηση δεν είναι εφικτή. Επομένως παρακαλείστε όπως προσκομίσετε στην υπηρεσία μας τα προαναφερόμενα δικαιολογητικά ώστε να μπορέσει να καταστεί όσον το δυνατόν πληρέστερη η εκτίμηση αξίας μίσθωσης του ακινήτου .

ΟΙ ΑΙΤΟΥΝΤΕΣ

ΑΘΗΝΑ. .../.../202...

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ