



ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ – ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Ο Δήμος Αθηναίων διακηρύσσει ότι προκειμένου να **μισθώσει ακίνητο για τις ανάγκες στέγασης του 99ου Νηπιαγωγείου Αθηνών στην 5η Δ.Κ.**, με φανερή, προφορική, μειοδοτική δημοπρασία, καλεί τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους, υποβάλλοντας σφραγισμένο φάκελο προσφοράς, προς τη Γενική Δ/ση Οικονομικών - Δ/ση Δημοτικής Περιουσίας – Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων και Μισθώσεων (μέσω πρωτοκόλλου του Δ.Α. ή ταχυδρομικώς με αποδεικτικό επίδοσης) που εδρεύει στην οδό Πατησίων 159, ΤΚ 11252, μέχρι και την 05/11/2025 ημέρα Τετάρτη και ώρα 13:00 (Στάδιο Α3 της Διακήρυξης, οι όροι και η σύνταξη της οποίας εγκρίθηκαν με την πράξη 1984/2025, ΑΔΑ:9ΗΟ7Ω6Μ-ΘΚΠ. Δημοτικής Επιτροπής)

ΖΗΤΟΥΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προσφερόμενα ακίνητα θα πρέπει να πληρούν τους όρους που περιγράφονται στα Προσαρτήματα 1 και 2 της Διακήρυξης καθώς και στην Τεχνική Περιγραφή και έχουν τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΟΥ 99ΟΥ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΣΤΗΝ 5Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Γεωγραφική Θέση και Εμβαδόν:

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.

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 επιφανείας της αίθουσας κατ' ελάχιστον.
- Μόνωση χώρου: θερμική, υγρομόνωση, ηχομόνωση
- Τα παιδιά θα πρέπει να μπορούν να μετακινούνται από την μία γωνιά στην άλλη χωρίς εμπόδια (τοιχία, υποστρώματα, 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 ασφαρίζονται 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%.

Π.Ε.Α.: Β' κατηγορίας τουλάχιστον

Η μίσθωση θα διαρκέσει **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. (βλ. παράγραφο 1 Προσαρτήματος Ι της Διακήρυξης)

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. (βλ. παράγραφο 3 Προσαρτήματος Ι της Διακήρυξης)

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 και 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]. (Προσάρτημα 1.5 της Διακήρυξης)

Στον διαγωνισμό γίνονται δεκτά φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι κύριοι ή επικαρπωτές ακινήτων και κάτοχοι βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), καταθέτοντας αίτηση συμμετοχής με τα δικαιολογητικά συμμετοχής που αναφέρονται στο Στάδιο Α4 της διακήρυξης.

Τη Διακήρυξη του διαγωνισμού καθώς και σχετικές πληροφορίες, μπορούν οι ενδιαφερόμενοι να λάβουν από την Δ/νση Δημοτικής Περιουσίας, Τμήμα Αγορών, Απαλλοτριώσεων και Μισθώσεων, Πατησίων 159, ΤΚ 11252, 4ος όροφος, τηλ.:2144117101, Δ/νση ηλεκτρ. Ταχ.: t.ag.ap.misthoseon@athens.gr.

Τα έξοδα της δημοσίευσης του διαγωνισμού αυτού, αρχικού και επαναληπτικού, βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Αθήνα, 07/10/2025

* Να δημοσιευθεί από την εταιρεία ΕΛΜΑ Α.Ε.

στις .17-10-2025

στην εφημερίδα: **ΓΕΝΙΚΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ .**

* Να δημοσιευθεί από τον Δήμο Αθηναίων

στις 17-10-2025

στην τοπική εφημερίδα: **ΑΘΗΝΑΪΚΟΣ ΤΥΠΟΣ .**

* Να δημοσιευθεί από τον Δήμο Αθηναίων

στις 17-10-2025

στο www.cityofathens.gr

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Π. ΜΠΟΚΟΣ

* Η παράγραφος δεν δημοσιεύεται στις εφημερίδες.

----- ΘΕΣΕΙΣ ΥΠΟΓΡΑΦΩΝ -----

ΑΔΑ: 94Τ7Ω6Μ-ΑΧ5