



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ

Πληροφορίες: Θεοφάνης Τσαπικούνης

Τηλ.: 2310-478010

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΘΕΡΜΗΣ**

Ο Δήμαρχος Θέρμης

έχοντας υπόψιν:

1. Το π.δ. 270/1981 (ΦΕΚ Α' 77/30.3.1981), άρθρα 1, 2 και 3 παράγραφος 2 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».
2. Τις διατάξεις του ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων».
3. Τις διατάξεις του ν. 4555/2018 «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»] - Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 133/19.7.2018).
4. Τις διατάξεις του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ Α' 87/7.6.2010).
5. Τις διατάξεις του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Θέρμης.
6. Την υπ' αριθ. 34/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης «Συγκρότηση επιτροπής για τη διενέργεια δημοπρασιών για εκποιήσεις ή εκμισθώσεις πραγμάτων του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 270/81, για το έτος 2024».

7. Την υπ' αρ. 84/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης «Έγκριση εκκίνησης της διαδικασίας διενέργειας δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου (αγροτεμαχίου ή οικοπέδου, μετά κτίσματος) για τη μετεγκατάσταση Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης και ορισμός μελών της Επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006, για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του ακινήτου.»
8. Την υπ' αρ. 445/2024 Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για τον καθορισμό των όρων της Διακήρυξης
9. Την υπ' αρ. 42778/21.3.2024 απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης περί ελέγχου νομιμότητας της υπ' αρ. 84/2024 απόφασης ΔΣ Δήμου Θέρμης σχετικά με την έγκριση εκκίνησης διαδικασίας διενέργειας διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου για τη στέγαση των υπηρεσιών του Δήμου.
10. Την υπ' αρ. 22693/26.3.2024 (ΑΔΑ: 6ΕΓΟΩΡΣ-ΥΞ8) Απόφαση Δημάρχου για τον ορισμό τρίτου μέλους των επιτροπών της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006 και το αναπληρωματικό μέλος, καθώς και τον γραμματέα της επιτροπής του άρθρου 186 παρ. 5 του ν. 3463/2006.
11. Το από 31.5.2024 Πρακτικό της Επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006 και του άρθρου 7 του π.δ. 270/1981 με θέμα: «Εκτίμηση αξίας για την αγορά ακινήτου από τον Δήμο με τη διαδικασία δημοσίου μειοδοτικού διαγωνισμού»

ΔΙΑΚΗΡΥΤΤΕΙ

Δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική από το Δήμο Θέρμης για την αγορά ακινήτου εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης (Δημοτικές Κοινότητες Θέρμης, Νέου Ρυσίου ή Ταγαράδων), είτε εντός σχεδίου, είτε στις περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης, είτε εκτός σχεδίου, και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Άρθρο 1ο: Περιγραφή του ακινήτου

Αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η αγορά ενός ακινήτου (αγροτεμαχίου ή οικοπέδου), εντός του οποίου πρέπει να βρίσκεται ένα αυτοτελές κτίριο, για τη μετεγκατάσταση Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- **Θέση:** Το ακίνητο που θα αγορασθεί θα πρέπει να βρίσκεται εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης (Δημοτικές Κοινότητες

Θέρμης, Νέου Ρυσίου ή Ταγαράδων), είτε εντός σχεδίου, είτε στις περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης, είτε εκτός σχεδίου.

- **Εμβαδόν:** Το εμβαδόν να είναι για κύριους χώρους τουλάχιστον 2.300 τ.μ., για βοηθητικούς χώρους (υπόγειες αποθήκες κ.λπ.) τουλάχιστον 1.400 τ.μ. και για υπαίθρια στάθμευση οχημάτων τουλάχιστον 2.000 τ.μ.
- **Κυκλοφοριακή σύνδεση & συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση:** Το ακίνητο πρέπει να έχει άμεση πρόσβαση (πρόσωπο) επί οδού μέσω της οποίας μπορεί να υπάρξει προσπέλαση από και προς το κύριο οδικό δίκτυο της περιοχής, και να εξυπηρετείται από στάση της αστικής συγκοινωνίας που να βρίσκεται σε απόσταση όχι μεγαλύτερη από 200 μ. από το ακίνητο, μετρούμενη από ένα οποιοδήποτε σημείο του ορίου του.

Άρθρο 2ο: Νομικές απαιτήσεις και προϋποθέσεις

Το ακίνητο κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς, καθώς και κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου πρέπει:

- Να ανήκει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή αυτού που το προσφέρει ή σε περίπτωση που ανήκει εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά συγκυριότητα, συννομή και συγκατοχή, η προσφορά να γίνεται από όλους τους συνιδιοκτήτες. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός ιδιοκτήτες του κτιρίου (συγκυριότητα) όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και οι υπεύθυνες δηλώσεις ν. 1599/1986 θα προσκομίζονται για κάθε ιδιοκτήτη. Η προσφορά του προς πώληση ακινήτου υποβάλλεται από τον συμμετέχοντα στον διαγωνισμό ιδιοκτήτη ή από κοινού με τους συνιδιοκτήτες, που πρέπει να έχουν την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τους ή να συνυποβάλλεται από τους έχοντες την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία, οι οποίοι (δικαιούχοι) θα δεσμεύονται με υπεύθυνη δήλωση τους ότι σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου τους, θα παραιτηθούν κατά νόμο από το δικαίωμα επικαρπίας/οίκησης υπέρ του αγοραστή Δήμου Θέρμης κατά την υπογραφή του συμβολαίου πώλησης. Εναλλακτικά, στην περίπτωση κατά την οποία ο προσφέρων διαθέτει το ακίνητο δυνάμει συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης ή αντίστροφης

χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 με δικαίωμα επαναγοράς, πρέπει, μαζί με την προσφορά του, να υποβάλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία να δηλώνει (α) ότι το ακίνητο θα μεταβιβαστεί στον Δήμο Θέρμης ελεύθερο παντός βάρους, (β) ότι έχει διασφαλίσει το δικαίωμα για υποβολή προσφοράς πώλησης του προσφερόμενου ακινήτου, και (γ) ότι έχει δικαίωμα αγοράς του ακινήτου. Επιπλέον, πρέπει να υποβάλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 του πραγματικού ιδιοκτήτη ότι δέχεται να πωλήσει το ακίνητο στον προσφέροντα.

- Να είναι ελεύθερο νομικών βαρών (υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης) ή διεκδικήσεων, καθώς και οποιασδήποτε ελαττώματος νομικού ή πραγματικού που μπορεί να επηρεάσει την νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου.
- Να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους αμφισβήτηση και παντός πραγματικού ή νομικού ελαττώματος, κληρονομικού ή οποιουδήποτε άλλου δικαιώματος (π.χ. κατασχέσεων, ρυμοτομίας, απαλλοτριώσης), πραγματικών και περιορισμένων προσωπικών δουλειών (π.χ. επικαρπίας, οίκησης).
- Να μη βαρύνεται με ληξιπρόθεσμες οφειλές πάσης φύσεως περιλαμβανομένων των χρεών προς το δημόσιο ή τους ΟΤΑ, να μην οφείλει εισφορά σε γη ή σε χρήμα του Ν. 1337/83, να μην υπάρχουν πολεοδομικές εκκρεμότητες.

Άρθρο 3ο: Τεχνικές Προδιαγραφές, απαιτήσεις και προϋποθέσεις

Εκτός από τα αναφερόμενα στο Άρθρο 1^ο της παρούσας, το κτίριο πρέπει:

- Να έχει ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό, καθώς και ολοκληρωμένο κέλυφος (εξωτερικές όψεις και εξωτερικά κουφώματα), με ενιαίους χώρους, χωρίς εσωτερικές τοιχοποιίες, προκειμένου να μπορεί να διαμορφωθεί κατάλληλα, με βάση τις ανάγκες των Υπηρεσιών του Δήμου που θα εγκατασταθούν σ' αυτό.
- Να διαθέτει οικοδομική άδεια για χρήση κτιρίου γραφείων ή οικοδομική άδεια με δυνατότητα μετατροπής σε χρήση κτιρίου γραφείων (το οποίο θα αποδεικνύεται από υπεύθυνη δήλωση

Μηχανικού του ν. 1599/1986, που θα συνοδεύεται από σχετική Τεχνική Έκθεση), ώστε να είναι δυνατή η νόμιμη στέγαση των Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης πρέπει να έχουν τακτοποιηθεί με δήλωση και υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4495/2017, όπως σήμερα ισχύει, ή προγενέστερων νόμων, να έχουν οριστική περαίωση διαδικασίας με ένταξη σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 4178/2013, 4495/2017 και 5106/2024, και να έχουν εξοφληθεί όλες οι οφειλές από την ένταξη του ακινήτου στους ανωτέρω νόμους.

- Να έχει στατική επάρκεια κατάλληλη για τη στέγαση Υπηρεσιών του Δήμου (εργαζόμενοι και επισκέπτες), δηλαδή για χρήση γραφείων, η οποία (στατική επάρκεια) θα πιστοποιείται με υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 Πολιτικού Μηχανικού, ο οποίος επίσης πρέπει να βεβαιώνει ότι ο φέρων οργανισμός του κτιρίου δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό. Σε περίπτωση που το κτίριο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των νόμων περί τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών, και από την υπαγωγή απαιτείται στατική μελέτη, θα προσκομιστεί η στατική μελέτη, υπογεγραμμένη νομίμως.
- Να πληροί τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την ασφαλή και απρόσκοπτη λειτουργία των χρήσεων για τις οποίες προορίζεται, η διαρρυθμισή του να εναρμονίζεται με τις λειτουργικές ανάγκες του Δήμου Θέρμης, και να επιδέχεται βελτιώσεις και διαρρυθμίσεις, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ανάγκες των Υπηρεσιών του Δήμου που θα στεγαστούν σ' αυτό.
- Να είναι πλήρως προσπελάσιμο σε άτομα με αναπηρία, μόνιμη ή προσωρινή, ή να παρέχει τη δυνατότητα των απαιτούμενων προσαρμογών (ενδεικτικά: κεκλιμένα επίπεδα, ανελκυστήρες κ.λπ.)
- Να βρίσκεται σε περιοχή που εξυπηρετείται από τα δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρισμός, τηλεφωνία).
- Με βάση την υφιστάμενη κατάσταση αυτού και τις υφιστάμενες μελέτες, να εμπίπτει κατ' ελάχιστον στην κατηγορία ενεργειακής

απόδοσης Β ή να έχει τη δυνατότητα να αναβαθμιστεί στην κατηγορία Β.

Άρθρο 4ο: Δικαίωμα συμμετοχής στη Δημοπρασία

Στη δημοπρασία για την αγορά ακινήτου από τον Δήμο Θέρμης γίνονται δεκτοί όσοι έχουν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή τους ακίνητο που πληροί τους όρους της παρούσας διακήρυξης και είναι κατάλληλο για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού ή σε περίπτωση που ανήκει εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά συγκυριότητα, συννομή και συγκατοχή, η προσφορά να γίνεται από όλους τους συνιδιοκτήτες. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός ιδιοκτήτες του κτιρίου (συγκυριότητα) όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και οι υπεύθυνες δηλώσεις ν. 1599/1986 θα προσκομίζονται για κάθε ιδιοκτήτη. Η προσφορά του προς πώληση ακινήτου υποβάλλεται από τον συμμετέχοντα στη δημοπρασία ιδιοκτήτη ή από κοινού με τους συνιδιοκτήτες, που πρέπει να έχουν την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τους ή να συνυποβάλλεται από τους έχοντες την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία, οι οποίοι (δικαιούχοι) θα δεσμεύονται με υπεύθυνη δήλωση τους ότι σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου τους, θα παραιτηθούν κατά νόμο από το δικαίωμα επικαρπίας/οίκησης υπέρ του αγοραστή Δήμου Θέρμης κατά την υπογραφή του συμβολαίου πώλησης. Εναλλακτικά, στην περίπτωση κατά την οποία ο προσφέρων διαθέτει το ακίνητο δυνάμει συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης ή αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 με δικαίωμα επαναγοράς, πρέπει, μαζί με την προσφορά του, να υποβάλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 στην οποία να δηλώνει (α) ότι το ακίνητο θα μεταβιβαστεί στον Δήμο Θέρμης ελεύθερο παντός βάρους, (β) ότι έχει διασφαλίσει το δικαίωμα για προσφορά πώλησης του προσφερόμενου ακινήτου, και (γ) ότι έχει δικαίωμα αγοράς του ακινήτου. Επιπλέον, πρέπει να υποβάλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 του πραγματικού ιδιοκτήτη ότι δέχεται να πωλήσει το ακίνητο στον προσφέροντα.

Εκπροσώπηση:

- Ανώνυμες Εταιρείες εκπροσωπούνται από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου τους, στο οποίο έχει παραχωρηθεί το σχετικό δικαίωμα, προσκομίζοντας αντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας δημοσιευμένο στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, και πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης, πιστοποιητικό ότι δεν έχει τεθεί σε πτώχευση, αναγκαστική διαχείριση ή υπό εκκαθάριση.

- Φυσικά πρόσωπα μπορούν να εκπροσωπηθούν από τρίτον με ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, που να περιέχει όλες τις αναγκαίες εντολές.
- ΕΠΕ, ΟΕ, ΕΕ, Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές Εταιρείες εκπροσωπούνται από τον διαχειριστή τους ή από άλλο νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, προσκομίζοντας αντίγραφο του καταστατικού και πιστοποιητικά περί μη λύσεως ή τροποποιήσεως.
- Κοινοπραξίες: Οι προσφορές κατατίθενται από κοινό εκπρόσωπο, διορισμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή από όλα τα κοινοπρακτούντα μέλη.
- Αν κάποιος συμμετέχει για λογαριασμό άλλου προσώπου (φυσικού ή νομικού) οφείλει να προσκομίσει ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο του ενδιαφερόμενου – κατόχου του ακινήτου ή της ενδιαφερόμενης εταιρείας ή κοινοπραξίας, νομίμως υπογεγραμμένο.

Άρθρο 5ο: Τρόπος διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική και διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

Α' Φάση. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία θα πρέπει να προσέλθουν οι ίδιοι ή νόμιμα εξουσιοδοτημένος αντιπρόσωπός τους στον Δήμο Θέρμης, στο κτίριο του Δημαρχείου, οδός Δημοκρατίας 1 & Β. Ταβάκη, 57001 Θέρμη, και να καταθέσουν ή να αποστείλουν ταχυδρομικά, σε κλειστό φάκελο, τις γραπτές προσφορές τους (**όχι οικονομικές**) εκδήλωσης ενδιαφέροντος, εντός είκοσι (20) ημερών από την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας διακήρυξης από τον Δήμαρχο, ήτοι έως 26-8-2024 & ώρα 14:00. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλουν τις προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος με τη μορφή της υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986, με την οποία θα δηλώνουν την πρόθεσή τους να διαθέσουν για αγορά συγκεκριμένο ακίνητο ιδιοκτησίας τους, υποβάλλοντας ταυτόχρονα τα απαιτούμενα νομιμοποιητικά έγγραφα και δικαιολογητικά συμμετοχής, που περιγράφονται παρακάτω.

Εν συνεχεία, η αρμόδια Δημοτική Υπηρεσία αποστέλλει τις προσφορές στην Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Η Επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Ο χρόνος σύνταξης της έκθεσης είναι δυνατόν να επιμηκυνθεί, εφόσον τούτο κριθεί αναγκαίο. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός

ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Στις προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος θα αναγράφονται επακριβώς τα στοιχεία του ακινήτου, **χωρίς την αξία του**. Οι προσφορές θα πρέπει να περιέχουν:

- 1) Αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, στην οποία θα αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία του προσφέροντα (ή προσφερόντων) (ονοματεπώνυμο, ΑΔΤ, ΑΦΜ, τηλέφωνο και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) εφόσον υπάρχει), η νομική του σχέση με το ακίνητο, ο ορισθείς εκπρόσωπος (εφόσον υπάρχει εξουσιοδότηση για συμμετοχή στην παρούσα δημοπρασία), η λεπτομερής περιγραφή του προς αγορά προσφερόμενου ακινήτου (οικοπέδου μετά του κτίσματος αυτού) (τοποθεσία του ακινήτου, εμβαδόν, θέση, είδος, έκταση, τεχνικά και λοιπά χαρακτηριστικά, ΚΑΕΚ).
- 2) Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας για τα φυσικά πρόσωπα.
- 3) Τελευταίο σε ισχύ καταστατικό για τα νομικά πρόσωπα (Ο.Ε., Ε.Ε., Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε. και Α.Ε.), πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου για Α.Ε., καθώς και πρόσφατο Γενικό Πιστοποιητικό ΓΕΜΗ.
- 4) Λεπτομερή περιγραφή (Τεχνική Έκθεση) του προσφερόμενου προς αγορά ακινήτου με τη θέση που αυτό βρίσκεται (οδό, αριθμό), την επιφάνειά του (σε τετραγωνικά μέτρα), και αναλυτική αναφορά ως προς τα οριζόμενα στα άρθρα 1^ο και 3^ο της παρούσας, υπογεγραμμένη από ιδιώτη Μηχανικό.
- 5) Στέλεχος οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενο από το αντίστοιχο Τοπογραφικό διάγραμμα, και σχέδια υφιστάμενης κατάστασης εις διπλούν.
- 6) Βεβαίωση Πολιτικού Μηχανικού ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες ή έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία, καθώς και αποδεικτικά εξόφλησης των τυχόν οφειλών από την ένταξη του ακινήτου στους νόμους περί τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.
- 7) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 περί της στατικής επάρκειας του κτιρίου για χρήση γραφείων, και ότι ο φέρων οργανισμός του κτιρίου δεν έχει υποστεί βλάβες λόγω σεισμού. Σε περίπτωση που το κτίριο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των νόμων περί τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, θα προσκομιστεί αντίγραφο της στατικής μελέτης, υπογεγραμμένης νομίμως.
- 8) Αντίγραφο Ε9 του ιδιοκτήτη, στο οποίο θα αναγράφεται το συγκεκριμένο ακίνητο.

- 9) Δήλωση ακινήτου στο Εθνικό Κτηματολόγιο με το σχετικό ΚΑΕΚ (κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου).
- 10) Τίτλους κυριότητας του ακινήτου, εις διπλούν, για την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και πιστοποιητικά μεταγραφής του υποθηκοφυλακείου και του κτηματολογικού γραφείου, τα οποία να καλύπτουν είκοσι έτη (20ετία), καθώς και πιστοποιητικά που εκδίδει το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και το κτηματολογικό γραφείο από τα οποία να προκύπτει ότι είναι ελεύθερο κάθε βάρους γενικά, χρέους, υποθήκης προσημείωσης, κατάσχεσης συντηρητικής ή αναγκαστικής, προικώου και κληρονομικού δικαίου, δουλείας, οποιασδήποτε διεκδίκησης, δικαιώματος τρίτου, τα οποία επίσης να καλύπτουν είκοσι έτη (20ετία).
- 11) Τεχνική Έκθεση Ενεργειακού Επιθεωρητή, από την οποία θα αποδεικνύεται ότι η ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, με βάση την υφιστάμενη κατάσταση αυτού και τις υφιστάμενες μελέτες, εμπίπτει κατ' ελάχιστον στην κατηγορία Β ή έχει τη δυνατότητα να αναβαθμιστεί στην κατηγορία Β.
- 12) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/86, στην οποία να δηλώνεται από κάθε προσφέροντα το δικαίωμα για την μεταβίβαση του ακινήτου και ότι το ακίνητο δεν είναι κατασχεμένο και δεν έχει βάρη και διεκδικήσεις.

Η Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει επιπλέον διευκρινιστικά τεχνικά στοιχεία ή να απορρίψει την προσφορά εάν κατά την κρίση της θεωρηθεί τεχνικά απαράδεκτη.

Όλα τα αναφερόμενα στο παρόν άρθρο δικαιολογητικά θα υποβάλλονται (οι υπεύθυνες δηλώσεις από κάθε συνιδιοκτήτη), όπως ορίζουν οι διατάξεις του ν. 4250/2014.

Οι υπεύθυνες δηλώσεις θα υποβάλλονται σε πρωτότυπο με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής από αρμόδια Αρχή ή μέσω του συστήματος gov.gr.

Τα λοιπά δικαιολογητικά θα υποβάλλονται σε ευκρινή φωτοαντίγραφα εκ των πρωτοτύπων.

Την ευθύνη για τη συγκέντρωση και έγκαιρη προσκόμιση όλων των δικαιολογητικών έχει αποκλειστικά και μόνο ο ενδιαφερόμενος.

Έλεγχος δικαιολογητικών

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υποβολής των προτάσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων θα προβεί στον έλεγχο των δικαιολογητικών, των τυπικών και τεχνικών στοιχείων και γενικά της

πληρότητας και εγκυρότητας του φακέλου βάσει των απαιτήσεων της διακήρυξης. Σε περίπτωση ασαφειών, η Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων μπορεί να ζητήσει διευκρινίσεις που ο ενδιαφερόμενος οφείλει να προσκομίσει εντός (3) εργάσιμων ημερών από τη σχετική ειδοποίηση. Σημειώνεται ότι η αναζήτηση διευκρινίσεων ή τυχόν συμπληρωματικών δικαιολογητικών δεν αποτελεί δικαίωμα των συμμετεχόντων, αλλά δυνατότητα της Επιτροπής. Φάκελοι που παρουσιάζουν αποκλίσεις από τους όρους της διακήρυξης απορρίπτονται ως απαράδεκτοι γεγονός που συνεπάγεται τον αποκλεισμό του μετέχοντος από τη διαγωνιστική διαδικασία.

Επιτόπιος έλεγχος ακινήτων

Η Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων θα προβεί στην αξιολόγηση των προσφερόμενων ακινήτων διεξάγοντας επιτόπιο έλεγχο – αυτοψία, παρουσία του ιδιοκτήτη για τη διαπίστωση μακροσκοπικά της αντιστοιχίας των υποβαλλόμενων σχεδίων του ακινήτου με την υφιστάμενη κατάσταση του. Για τον σκοπό αυτό οφείλει να ενημερώσει τον ιδιοκτήτη, με κάθε πρόσφορο τρόπο, για την ημερομηνία της επικείμενης επίσκεψης, (3) τρεις ημερολογιακές ημέρες πριν από αυτήν.

Έκθεση Εκτίμησης Καταλληλότητας

Η Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων, αφού προσμετρήσει όλα τα απαραίτητα στοιχεία θα συντάξει σχετική Έκθεση καταλληλότητας, εντός δέκα (10) ημερών από λήξεως της διαδικασίας υποβολής των προσφορών. Με την Έκθεση θα αποφαινεται περί της ανταπόκρισης του φακέλου της προσφοράς στις απαιτήσεις και στους όρους της διακήρυξης και περί καταλληλότητας ή μη του κάθε ακινήτου χωριστά. Η Έκθεση θα είναι τεκμηριωμένη και θα απορρέει από πραγματικά στοιχεία και δεδομένα του φακέλου και των κτιρίων.

Επίσης, η Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης Ακινήτων είναι αρμόδια για τον καθορισμό του ύψους της αγοράς του ακινήτου. Στην περίπτωση που η αξία υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 €, απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας από εκτιμητή ακινήτων εγγεγραμμένου στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών (άρθρο 186 παρ. 6 ν. 3463/2006, άρθρο 23 παρ. 2 του ν. 2873/2000, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ. 12 του ν. 2579/1998).

Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου πρέπει να αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Κατόπιν αυτών, όλες οι εκθέσεις αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος, κοινοποιούνται στους ενδιαφερόμενους.

Β' Φάση: Διενέργεια δημοπρασίας

Στη συνέχεια, ο Δήμαρχος με απόφασή του ορίζει την ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό να λάβουν μέρος σ' αυτήν, μόνο οι προσφέροντες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της Α' Φάσης.

Η σχετική ειδοποίηση θα κοινοποιηθεί προς όλους τους δικαιούχους συμμετοχής στην Β' Φάση, το αργότερο **δέκα (10) ημερολογιακές ημέρες πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας**, μέσω έντυπης ή ηλεκτρονικής αλληλογραφίας, τηρώντας σχετικό αποδεικτικό, αναλόγως του τρόπου αποστολής.

Διενεργείται φανερή και προφορική μειοδοτική δημοπρασία, ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασίας.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας, οι δικαιούχοι συμμετοχής θα πρέπει να προσκομίσουν επιπλέον:

- 1) Δημοτική ενημερότητα σε ισχύ.
- 2) Φορολογική ενημερότητα σε ισχύ.
- 3) Ασφαλιστική ενημερότητα σε ισχύ.

Το κριτήριο επιλογής θα είναι η οικονομικότερη προσφορά.

Μειοδότης θα ανακηρυχθεί αυτός που θα υποβάλει τη χαμηλότερη οικονομική προσφορά, μεταξύ των αποδεκτών υποψηφίων.

Στην προσφορά του ο συμμετέχων έχει συνυπολογίσει όλα τα έξοδα, νόμιμες κρατήσεις, ή άλλες δαπάνες που βαρύνουν τον πωλητή, θεωρώντας εξ αυτού του λόγου το προσφερόμενο τίμημα δίκαιο και εύλογο.

Ως τιμή εκκίνησης της διαδικασίας ορίζεται η χαμηλότερη προσφορά εκ των συμμετεχόντων, εφόσον δεν υπερβαίνει την αντίστοιχη τιμή της εκτίμησης, όπως εκτιμήθηκε από την Επιτροπή του άρθρου 7 του π.δ. 270/1981.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσονται πρακτικά, τα οποία μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφονται από τον μειοδότη και τον εγγυητή του. Οι προσφορές των συμμετεχόντων αναγράφονται στο πρακτικό κατά σειρά εκφώνησης μετά του ονοματεπωνύμου του μειοδότη.

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί στο κτίριο που στεγάζεται η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, στο 2^ο χλμ. της οδού Θέρμης-Τριαδίου, ενώπιον της Επιτροπής που συγκροτήθηκε με την υπ' αριθ. 34/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή συνεδριάζει παρόντων του Προέδρου και όλων των μελών της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία.

Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

Έγκριση πρακτικών και ανακήρυξη μειοδότη

Η έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας και η ανακήρυξη του μειοδότη πραγματοποιούνται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, η απόφαση της οποίας υπόκειται σε έλεγχο νομιμότητας από την αρμόδια Υπηρεσία της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και σε προσυμβατικό έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου. Η τυχόν ακύρωση της απόφασης από τον ελεγκτή νομιμότητας ή το Ελεγκτικό Συνέδριο ή η μη έγκριση των πρακτικών από τη Δημοτική Επιτροπή δεν αποτελούν λόγο αποζημίωσης του μειοδότη ή οποιουδήποτε άλλου συμμετέχοντα τη διαδικασία.

Άρθρο 6ο: Εγγυητής

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 7ο: Όροι της σύμβασης – Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

Το ακίνητο πρέπει να ανταποκρίνεται στις έγγραφες διαβεβαιώσεις του μειοδότη και τα λοιπά στοιχεία, τα οποία οφείλει να προσκομίσει. Μέχρι την υπογραφή της σχετικής σύμβασης, ο μειοδότης δεν δικαιούται να ενεργήσει στον χώρο καμία απολύτως τροποποίηση ή προσθήκη ή αφαίρεση που να μεταβάλλει τη μορφή του χωρίς την άδεια του Δήμου, ούτε και να επιφέρει αλλοιώσεις. Τυχόν παρέμβαση χωρίς την άδεια του Δήμου συνεπάγεται την κήρυξη του μειοδότη ως εκπτώτου, λόγω παράβασης των όρων της διακήρυξης.

Αποκλείεται αξίωση του μειοδότη για αποζημίωση, λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο Όργανο του Δήμου ή της Διοικητικής Αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα ή για οιονδήποτε άλλο λόγο και αιτία που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής άρνησή του για προσυπογραφή του συμβολαίου.

Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να παραδοθεί για χρήση μετά την υπογραφή του συμβολαίου. Σε περίπτωση αρνήσεως ή μη προσέλευσης του αναδειχθέντος μειοδότη για την υπογραφή του συμβολαίου τότε, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου κηρύσσεται έκπτωτος. Με την ίδια απόφαση δίνεται εντολή να επαναληφθεί η

διαδικασία, στην οποία δεν μπορεί να συμμετάσχει ο μειοδότης που κηρύχθηκε έκπτωτος.

Εάν το ακίνητο υπάγεται σε καθεστώς ΦΠΑ, τότε αυτός βαρύνει τον πωλητή και καταβάλλεται από τον πωλητή όπως ο νόμος ορίζει.

Ο Δήμος Θέρμης, κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια, διατηρεί το δικαίωμα σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο από την έναρξη της παρούσης μειοδοτικής διαδικασίας έως την υπογραφή της σύμβασης πώλησης να ακυρώσει τη διαδικασία. Στην περίπτωση αυτή, καθώς και σε περίπτωση που η παρούσα διαδικασία ακυρωθεί κατά τον διενεργούμενο έλεγχο νομιμότητας ή τον προσυμβατικό έλεγχο που διενεργεί το Ελεγκτικό Συνέδριο ή οποιαδήποτε ελεγκτική Αρχή, τόσο οι συμμετέχοντες όσο και ο τελευταίος μειοδότης δεν έχουν και σε κάθε περίπτωση παραιτούνται κάθε αξίωσης αποζημίωσης από την αιτία αυτή.

Άρθρο 8ο: Σύμβαση

Πριν την υπογραφή του συμβολαίου, ο μειοδότης πρέπει να προσκομίσει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του κτιρίου, κατηγορίας τουλάχιστον Β, σύμφωνα με την περίπτωση (α) της παραγράφου 5 του άρθρου 8 του ν. 4342/2015 (ΦΕΚ 143 Α'), όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4843/2021 (ΦΕΚ 193 Α') και ισχύει, σε συνδυασμό με την κοινή απόφαση των υπουργών Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Οικονομικών με αριθ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/30.6.2017 (ΦΕΚ 2367 Β') «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων».

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται, εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης της Διοικητικής Αρχής περί κατακύρωσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών, και εφόσον ο μειοδότης δεν προσέλθει για την υπογραφή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου, κηρύσσεται έκπτωτος.

Στη συνέχεια, και μετά την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων διαδικασιών έγκρισης του αποτελέσματος της δημοπρασίας, θα συνταχθεί σχετική οριστική συμβολαιογραφική πράξη για την μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου.

Η αγορά τελειώνει με την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς που θα συνταχθεί από συμβολαιογράφο επιλογής του Δήμου και τη μεταγραφή του συμβολαίου στο

υποθηκοφυλακείο (κτηματολογικό γραφείο), οι δε σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν τον πωλητή.

Το τίμημα του ακινήτου θα καταβληθεί μετά την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στο άρθρο 10^ο της παρούσας.

Άρθρο 9ο: Παράδοση – Παραλαβή Ακινήτου

Ο ιδιοκτήτης προκειμένου να λάβει χώρα η παράδοση του ακινήτου, θα πρέπει να υποβάλει στον Δήμο Θέρμης:

1. Όλες τις τελικές μελέτες (Αρχιτεκτονική, Στατική, Η/Μ κ.λπ.), συνοδευόμενες από όλα τα τελικά σχέδια «ως κατεσκευάσθη».
2. Όλες τις άδειες που απαιτούνται, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και κανονισμούς, για την κατασκευή και λειτουργία κτιρίου.
3. Εγχειρίδιο για τη λειτουργία, τη συντήρηση και την ασφάλεια του κτιρίου.

Άρθρο 10ο: Τρόπος Καταβολής του Τιμήματος

Το τίμημα θα είναι πιστούμενο και θα καταβληθεί με την εκταμίευση του δανείου που θα εκδοθεί για το σκοπό αυτό εντός του απαιτούμενου για την εκταμίευση χρόνου που περιλαμβάνει ενδεικτικά τον τεχνικό και νομικό έλεγχο από το πιστωτικό ίδρυμα, την υπογραφή της δανειακής σύμβασης, την εγγραφή προσημείωσης ή υποθήκης και την εκταμίευση του δανείου. Νόμιμες κρατήσεις, εφόσον ισχύουν, ή άλλες δαπάνες, βαρύνουν τον πωλητή και έχουν συνυπολογισθεί και θεωρεί αυτός το τίμημα δίκαιο και εύλογο.

Άρθρο 11ο: Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με μέριμνα του Δημάρχου είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της Α' Φάσης της δημοπρασίας, με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου Θέρμης (οδός Δημοκρατίας 1 & Β. Ταβάκη, Θέρμη), στα Κοινοτικά Καταστήματα Ν.Ρυσίου και Ταγαράδων, καθώς και με ανάρτηση στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Θέρμης <https://www.thermi.gov.gr> και στην διεύθυνση <https://www.diavgeia.gov.gr>

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της Α' Φάσης της δημοπρασίας, σε (2) τοπικές ημερήσιες εφημερίδες και σε (2) εβδομαδιαίες εφημερίδες.

Άρθρο 12ο: Επανάληψη Δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιάστηκε προσφέρων.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Δημοτική Επιτροπή ή το Δημοτικό Συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική Αρχή, λόγω ασύμφορου αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας,

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, καθώς και όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής για το αποτέλεσμα της δημοπρασίας απόφασης της Διοικητικής Αρχής, δεν προσέλθει αυτός να υπογράψει τη σύμβαση.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη και του εγγυητή του. Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, που θα αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης, και θα δημοσιευθεί πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Ο Δήμος δεν έχει καμιά απολύτως ευθύνη για την περίπτωση που δεν εγκριθούν τα πρακτικά ως επίσης και κάθε καθυστέρηση έγκρισης αυτών ή της κοινοποίησης της εγκριτικής απόφασης στον τελευταίο μειοδότη.

Άρθρο 13ο: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, που στεγάζεται στο 2^ο χιλιόμετρο της οδού Θέρμης-Τριαδίου, από τους υπαλλήλους Νίκη Παπαδημητρίου και Θεοφάνη Τσαπικούνη, τις εργάσιμες ημέρες, και ώρες από 09:00 έως 14:00, στα τηλέφωνα: 2310-478010 και 2310-478020, καθώς και ηλεκτρονικά, στη διεύθυνση: f.tsapikounis@thermi.gov.gr.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στο κεντρικό πρωτόκολλο του Δήμου (Δημαρχείο Θέρμης – Δημοκρατίας 1, Θέρμη – τηλ. 2313-300700) ή ηλεκτρονικά στη διεύθυνση info@thermi.gov.gr, μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ