ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΥΓΕΙΑΣ

ΕΘΝΙΚΟΣ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΠΑΡΟΧΗΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΥΓΕΙΑΣ

Μαρούσι : 02/ 11 / 2026
Αρ. Πρωτ. : ΔΑ5Δ/1778/οικ.24582

Πληροφορίες : ΠΕ.ΔΙ. ΕΟΠΥΥ Ν. Θεσσαλονίκης : Παπαχρήστου Κων/νος τηλ : 2310594801
pedi23@eopyy.gov.gr
Αθήνα : Νόλλα Ν., τηλ. : 2108110979 d3.t4@eopyy.gov.gr
Τεχνικά θέματα : Μανιάτη Σοφία, τηλ : 2108110988 d3.t5@eopyy.gov.gr

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ 20/ 2026

Δημόσιου Μειοδοτικού διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ν. Θεσσαλονίκης του Ε.Ο.Π.Υ.Υ και του Φαρμακείου Κέντρου Θεσ/νίκης.

Ο Εθνικός Οργανισμός Παροχής Υπηρεσιών Υγείας (Ε.Ο.Π.Υ.Υ.), Ν.Π.Δ.Δ.,

Έχοντας υπόψη

1. Τις διατάξεις του Ν. 3918/2011 «Διαρθρωτικές αλλαγές στο σύστημα υγείας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 31/τ. Α΄/2-3-2011) όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4238/14 «Πρωτοβάθμιο Εθνικό Δίκτυο Υγείας (Π.Ε.Δ.Υ.), αλλαγή σκοπού Ε.Ο.Π.Υ.Υ. και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 38/τ. Α΄/17-2-2014), το Ν.4737/20 (ΦΕΚ 204/τ.Α΄/22-10-2020) και ισχύει.
2. Την αριθ. Γ4β/Γ.Π.οικ.29044/22-06-2026 Απόφαση του Υπουργείου Υγείας «Διορισμός του ΖΑΜΑΝΗ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ως προσωρινού Διοικητή στον ΕΘΝΙΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΓΕΙΑΣ (ΦΕΚ 875/τ.Υ.Ο.Δ.Δ./22-06-2026).
3. Την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αριθ.287/1115/10-09-2026 (ΑΔΑ:94Ι4ΟΞ7Μ-Ν0Φ) που αναφέρεται στην έγκριση της σκοπιμότητας διενέργειας δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού εύρεσης ακινήτου για τη στέγαση της ΠΕ.ΔΙ. Ε.Ο.Π.Υ.Υ. Ν. Θεσσαλονίκης και του Φαρμακείου της Κέντρου Θεσ/νίκης.
4. Τις διατάξεις του Ν. 4811/2021, ΦΕΚ-108 Α'/26-6-21 άρθρο 66 παρ. 2 καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4701, ΦΕΚ 128/ΤΕΥΧΟΣ Α'/30.06.2020, άρθρο 40 περί τροποποίησης του Ν. 4270/2014 και Π.Δ.80/2016.
5. Τις διατάξεις του Π.Δ. 715/79 περί του τρόπου ενέργειας υπό των Ν.Π.Δ.Δ. μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων κ.λ.π.
6. Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/10-02-1995 (ΦΕΚ Α',85) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
7. Την με αριθ.πρωτ.ΔΑ5Δ/1532/οικ.21767/24-09-2026 (ΑΔΑ:ΨΧΘ1ΟΞ7Μ-ΛΗΙ) Απόφαση Έγκρισης Πολυετούς Υποχρέωσης του Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Ε.Ο.Π.Υ.Υ..

8. Την υπ' αριθ. 216/1105/23-07-2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού (ΦΕΚ 5086/τ.Β/11-08/2026), περί μεταβίβασης και ανάθεσης αρμοδιοτήτων του Δ.Σ. προς τον Διοικητή, τους Προϊσταμένους Γενικών Διευθύνσεων και Διευθύνσεων του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. , σύμφωνα με τα άρθρα 20 και 22 του ν.3918/2011 (Α΄31).
9. Την υπ΄αριθ.ΔΒ1Α/1811/οικ.16412/01-07-2026 (ΑΔΑ:Ε9ΖΓΟΞ7Μ-ΣΤ1) Απόφαση Διοικητή του ΕΟΠΥΥ για τον ορισμό Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υποθέσεων.
10. Την αριθ. πρωτ. ΔΒ1Α/οικ.23409/16.09.2022 (ΑΔΑ:6ΘΔΘΟΞ7Μ-ΚΝΤ) Απόφαση Διοικήτριας του ΕΟΠΥΥ για τον ορισμό Προϊσταμένου Διεύθυνσης Προμηθειών.

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημόσιο Μειοδοτικό διαγωνισμό με σφραγισμένες προσφορές για τη μίσθωση ακινήτου στον Νομό Θεσσαλονίκης, για τη στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. Ν. Θεσσαλονίκης και του Φαρμακείου Κέντρου Θεσ/νίκης.

Δίνεται η δυνατότητα μίσθωσης διαφορετικών ακινήτων για τις Υπηρεσίες της ΠΕΔΙ, του αποθηκευτικού χώρου και του Φαρμακείου.

Ο διαγωνισμός θα διενεργηθεί ύστερα από προθεσμία 20 τουλάχιστον ημερών από την πρώτη ημερομηνία δημοσίευσης της περίληψης της διακήρυξης αυτής στον τύπο, από την αρμόδια Επιτροπή του Ε.Ο.Π.Υ.Υ.

1. ΤΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 715/79 (ΦΕΚ 212 Α') στα γραφεία της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ν. Θεσσαλονίκης του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. Σαπφούς 3, ΤΚ: 54627, **στις 01/12/2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 10:00 π.μ.**

Οι προσφορές υποβάλλονται εγγράφως στην Επιτροπή Διαγωνισμού, μέχρι την ανωτέρω ημέρα και ώρα, από τον ιδιοκτήτη ή αντιπρόσωπο του, με εξουσιοδότηση η οποία εκδίδεται από τη σχετική πλατφόρμα του Gov.gr.

Σε περίπτωση που οι προσφορές αποσταλούν ταχυδρομικά, θα πρέπει να έχουν πρωτοκολληθεί στην Περιφερειακή Διεύθυνση Ν. Θεσσαλονίκης του Ε.Ο.Π.Υ.Υ., (οδός Σαπφούς 3, ΤΚ: 54627) το αργότερο μέχρι την προηγούμενη εργάσιμη μέρα της διενέργειας του διαγωνισμού. Ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. δεν φέρει ευθύνη για την απόρριψη προσφοράς στην περίπτωση που έχει καθυστερήσει η πρωτοκόλλησή της (γι' αυτό το σκοπό θα πρέπει να μεριμνήσουν εγκαίρως οι ενδιαφερόμενοι για την έγκαιρη αποστολή τους).

Προσφορές που κατατίθενται μετά την παραπάνω ημερομηνία και ώρα λήξης υποβολής προσφορών, ή με διαφορετικό τρόπο, θεωρούνται εκπρόθεσμες και δεν θα παραλαμβάνονται.

2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ – ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ

Αντικείμενο του παρόντος διαγωνισμού είναι η Μίσθωση κατάλληλου χώρου για τη στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ν. Θεσσαλονίκης του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. και του Φαρμακείου Κέντρου Θεσ/νίκης, **για χρονική διάρκεια δώδεκα (12) ετών**

ΠΡΟΣΟΧΗ: *Κάθε προσφορά μίσθωσης για κτίριο της ΠΕ.ΔΙ. που θα υποβληθεί σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης στα πλαίσια του παρόντος διαγωνισμού, θα είναι σφραγισμένη και πρέπει να εμπεριέχει αυτοτελώς όλα τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά και νομιμοποιητικά έγγραφα που περιγράφονται στα επόμενα (ανεξάρτητα αν κάποια εξ αυτών έχουν συμπεριληφθεί σε ανάλογη προσφορά μίσθωσης στα πλαίσια άλλου διαγωνισμού).*

2.1 ΩΦΕΛΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Α) Το προς μίσθωση ακίνητο για τη στέγαση της ΠΕΔΙ ΕΟΠΥΥ Ν. Θεσσαλονίκης (Παράρτημα 6- Κτιριολογική ΠΕΔΙ) θα έχει **ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΩΦΕΛΙΜΗ** επιφάνεια **ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ από 555 μ2 έως 685 μ2** σύμφωνα με τα δεδομένα της κτιριολογικής μελέτης.

Προαιρετικά είναι επιθυμητό να προσφερθούν από 9 έως 10 θέσεις στάθμευσης.

Εκ των προσφερόμενων χώρων σε ενιαίο ακίνητο, επιφάνεια έκτασης από **425 μ2 έως 525 μ2 (ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ),** προορίζεται για την εργασία των υπαλλήλων της Διεύθυνσης και εξυπηρέτησης κοινού και θα πρέπει υποχρεωτικά να βρίσκεται σε υπέργειους χώρους κύριας χρήσης, κατανεμημένους σε ένα ή περισσότερους κατά προτίμηση συνεχόμενους ορόφους.

Οι υπόλοιποι χώροι, ωφέλιμης επιφάνειας από **130 μ2 έως 160 μ2 (ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ)**, προορίζονται αποκλειστικά για βοηθητική χρήση αποθήκευσης του αρχείου, εντύπων και εξοπλισμού και δεν είναι απαραίτητο να είναι συνεχόμενοι με τους χώρους εργασίας, αλλά μπορεί να βρίσκονται σε οποιοδήποτε χώρο κύριας ή βοηθητικής χρήσης των ορόφων ή του υπογείου (κατά προτίμηση), ακόμα και σε πατάρι που θα διαθέτει επαρκή αντοχή κινητών φορτίων (τουλάχιστον 200 kgr/m2)

Για λόγους οικονομίας πάντως, είναι προτιμότερο το σύνολο ή το μεγαλύτερο μέρος των βοηθητικών χώρων αποθήκευσης, να βρίσκεται σε χώρους βοηθητικής χρήσης (π.χ. σε αποθήκες του υπογείου) ώστε να έχουν χαμηλότερο μίσθωμα.

Οι επιφάνειες της κεντρικής εισόδου και των χώρων κατακόρυφης κυκλοφορίας (κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και των προθαλάμων τους), ανεξάρτητα αν προσφέρονται για αποκλειστική χρήση των εκμισθωμένων χώρων, δεν συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό των παραπάνω ωφέλιμων επιφανειών. Επίσης, δεν συμπεριλαμβάνονται στους υπολογισμούς ωφέλιμων επιφανειών, οι τυχόν κοινόχρηστοι διάδρομοι κυκλοφορίας των ορόφων που εξυπηρετούν και άλλες ιδιοκτησίες. Ομοίως δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό των ωφέλιμων βοηθητικών χώρων, οι υπόγειοι χώροι των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων

(μηχανοστάσιο, λεβητοστάσιο, ανελκυστήρες κ.α.) καθώς και οι λοιποί κοινόχρηστοι χώροι οριζόντιας και κατακόρυφης κυκλοφορίας των υπογείων.

Είναι αυτονόητο ότι η αναλογία (ποσοστά συμμετοχής) επί των κοινοχρήστων χώρων των αυτοτελών οριζόντιων επιφανειών δε λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό των ωφέλιμων επιφανειών.

Β) Το προς μίσθωση ακίνητο για την στέγαση του Φαρμακείου Κέντρου Θεσσαλονίκης της ΠΕΔΙ Ν. Θεσσαλονίκης (Παράρτημα 6- Κτιριολογική Φαρμακείου) **θα έχει ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΩΦΕΛΙΜΗ επιφάνεια χώρων κυμαινόμενη από 240 μ^2 έως 305 μ^2 (ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ)** και συγκεκριμένα :

Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει επαρκείς χώρους και κατάλληλη διαρρύθμιση ώστε να μπορεί να εξυπηρετήσει τις απαιτήσεις σε ότι αφορά τους χώρους αναμονής ασφαλισμένων, στο υπαλληλικό προσωπικό σε γραφεία και θυρίδες γκισέ, χώρους συσκευασίας και αποθήκευσης φαρμάκων, στις υποδομές (αριθμός ψυγείων και λοιπού εξοπλισμού, στην ύπαρξη χώρων για την τοποθέτηση των προβλεπόμενων ερμαρίων, χώρους υγιεινής κ.α..

Οι χώροι των κτιρίων, θα πρέπει να έχουν κατάλληλη διαμόρφωση για την εξασφάλιση της οριζόντιας και κατακόρυφης προσπέλασης των ατόμων με κινητικά προβλήματα (άνθρωποι με αναπηρία, έγκυοι, ηλικιωμένοι, τυφλοί κλπ) καθώς και τουλάχιστον ένα χώρο υγιεινής κατάλληλο για χρήση από άτομα που κινούνται με αμαξίδιο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (αρθ. 26 του Ν.4067/12, όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 210 του Ν. 4782/2021).

Για την στέγαση των παραπάνω υπηρεσιών δίδεται η δυνατότητα μίσθωσης ενός ενιαίου ή ξεχωριστών ακινήτων για τις Υπηρεσίες της ΠΕΔΙ, του αποθηκευτικού και του Φαρμακείου.

Η προσφορά επιφάνειας πάνω από το ανώτατο όριο τετραγωνικών μέτρων γίνεται δεκτή, υπό την αίρεση της δωρεάν παραχώρησης αυτής.

2.2 ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η θέση του ακίνητο θα βρίσκεται εντός των ορίων της πρωτεύουσας του Νομού Θεσσαλονίκης με την προϋπόθεση της γρήγορης και άμεσης πρόσβασης των ασφαλισμένων του Οργανισμού κατά προτίμηση πάνω ή κοντά σε μεγάλους κυκλοφοριακούς άξονες ή σε κεντρικά σημεία της περιοχής και θα εξυπηρετείται επαρκώς από τα Δημόσια Μεταφορικά Μέσα.

Στην περίπτωση της ενοικίασης ξεχωριστού ακινήτου ως αποθηκευτικού χώρου, δύναται η θέση του ακινήτου να βρίσκεται εκτός των παραπάνω ορίων.

Η ως άνω περιοχή εμφαίνεται οριοθετημένη στο απόσπασμα χάρτη της πόλης που επισυνάπτεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» της διακήρυξης. (Ο χάρτης αυτός θα επισυναφθεί στην τεχνική προσφορά, αφού προηγουμένως έχει σημειωθεί πάνω σε αυτόν η ακριβής θέση του προσφερόμενου ακινήτου).

2.3 ΜΕΓΙΣΤΟ ΤΙΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για την στέγαση των Υπηρεσιών της ΠΕΔΙ και για τη στέγαση του Φαρμακείου το μέγιστο τίμημα του αιτούμενου μισθώματος ορίζεται στο **ποσό των 14€/τ.μ.** για τους χώρους κύριας χρήσης, ενώ για **τους αποθηκευτικούς χώρους ορίζεται στο ποσό των 4€/τ.μ..**
Η συνολική προϋπολογισθείσα δαπάνη διενέργειας της διαγωνιστικής διαδικασίας ανέρχεται στο ποσό των **# 2.031.403€ # για 12 έτη** ήτοι το μηνιαίο μίσθωμα του ακινήτου δεν θα πρέπει να ξεπερνάει συνολικά το ποσό των **# 12.260,00 ευρώ #.**

2.4 ΠΡΟΣΦΟΡΕΣ

Οι **ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ** του προς μίσθωση ακινήτου/ακινήτων περιλαμβάνονται στα **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 1 και 1Α** της παρούσης.

Παρέχεται η ευχέρεια στους διαγωνιζόμενους να καταθέσουν περισσότερες από μία διαφορετικές τεχνικοοικονομικές προσφορές, εφόσον αυτές είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους και αφορούν, είτε σε διαφορετικό ακίνητο, είτε σε διαφοροποιούμενα τμήματα του ίδιου ακινήτου (π.χ. διαφορετικούς ορόφους ή διαφορετικές συνθέσεις ορόφων, ή διαμερισμάτων), κάθε μία εκ των οποίων θα εκλαμβάνεται ως ανεξάρτητη προσφορά. Κάθε εναλλακτική προσφορά θα εμπεριέχεται μέσα σε ιδιαίτερο φάκελο που θα ελέγχεται ως προς την πληρότητα όπως οι αυτοτελείς προσφορές, σε ότι αφορά στα μοναδικά στοιχεία που θα εμπεριέχουν, όπως είναι τα έντυπα της οικονομικής και της τεχνικής προσφοράς, οι υπεύθυνες δηλώσεις κλπ. Οι προσφορές αυτές μπορεί να καλύπτονται από την ίδια εγγυητική επιστολή και θα εμπεριέχονται σε ενιαίο σφραγισμένο φάκελο με την εγγυητική επιστολή, υπό την προϋπόθεση ότι θα αφορούν στο πρόσωπο του ιδίου ιδιοκτήτη (ή των ιδίων ακριβώς συνιδιοκτητών). **Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό, θα καλύπτει όλα τα ονόματα των συνιδιοκτητών που υποβάλουν την προσφορά.**

Με τον τρόπο αυτό, διευκολύνεται η επιλογή των καταλληλότερων συνθέσεων από μια ποικιλία εναλλακτικών προσφορών ακινήτων που θα μπορεί να διαθέτει κάθε διαγωνιζόμενος. Κάθε εναλλακτικό πακέτο θα εξεταστεί και θα αξιολογηθεί αυτόνομα σαν ανεξάρτητη προσφορά.

Δεν επιτρέπεται όμως υποβολή διαφορετικής τιμής (οικονομικής προσφοράς) για το ίδιο (επακριβώς) προσφερόμενο αντικείμενο. Επί παραδείγματι, ένας διαγωνιζόμενος μπορεί να προσφέρει είτε το ισόγειο και τον 1ο όροφο ενός ακινήτου, είτε τον 1ο και τον 2ο όροφο του ίδιου ακινήτου και κάθε μια από τις δύο εναλλακτικές συνθέσεις θα αντιμετωπίζεται ως εντελώς ανεξάρτητη προσφορά. Όμως, το αιτούμενο μίσθωμα του 1ου ορόφου, εφόσον οι προδιαγραφές και η επιφάνεια του δεν μεταβάλλεται, θα πρέπει υποχρεωτικά να είναι το ίδιο και στις δύο εναλλακτικές προσφορές. Επίσης για να καλύπτονται οι εναλλακτικές προσφορές από την ίδια εγγυητική επιστολή, θα πρέπει αυτή να υπερκαλύπτει το ποσοστό που αναλογεί στην ακριβότερη εξ αυτών και να ανήκουν στους ίδιους ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες, τα ονόματα των οποίων θα πρέπει να εμπεριέχονται στην εγγυητική επιστολή.

Σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστών προσφορών (ήτοι ξεχωριστή προσφορά για ακίνητο το οποίο προορίζεται για τη στέγαση των υπαλλήλων της ΠΕ.ΔΙ, του Φαρμακείου της και ξεχωριστή προσφορά για αποθηκευτικό χώρο) από διαφορετικούς ιδιοκτήτες, αυτές γίνονται επίσης αποδεκτές.

3. ΠΡΟΣΟΝΤΑ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

3.1 Δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό έχουν:

3.1.1 Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που έχουν την πλήρη και αποκλειστική κυριότητά τους, ή την επικαρπία αυτών και γενικά όσοι έχουν τα νόμιμα δικαιώματα εκμίσθωσής των.

3.1.2. Αντιπρόσωποι των ιδιοκτητών που έχουν διοριστεί απ' αυτούς, ή εξουσιοδοτηθεί νομίμως.

Ως αντιπρόσωποι μπορεί να διοριστούν και μεσίτες που μπορούν να εκπροσωπούν τους ιδιοκτήτες με τις αρμοδιότητες που θα προκύπτουν από το ανάλογο πληρεξούσιο ή υπεύθυνη δήλωση που θα πρέπει να καταθέσουν στο διαγωνισμό. Ρητά όμως επισημαίνεται ότι ο ΕΟΠΥΥ δεν καταβάλει μεσιτικά δικαιώματα και δαπάνες (και εφόσον υπάρχουν, θα επιβαρύνουν αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες ή επικαρπωτές των προσφερόμενων ακινήτων, τους οποίους εκπροσωπούν).

Τα ακίνητα θα παραδοθούν πλήρως αποπερατωμένα κατά την παράδοση και απολύτως κατάλληλα για χρήση, σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές και τους όρους της παρούσης διακήρυξης και των παραρτημάτων της καθώς και το περιεχόμενο των προσφορών.

Ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει κατά την απόλυτη κρίση του και ανεξάρτητα από το στάδιο που βρίσκεται ο διαγωνισμός, προσφορά που θα αποδεικνύεται αναξιόπιστη, ανειλικρινής ή παραπλανητική, ή εάν κατά την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου ή την προσδιοριζομένη ημερομηνία παράδοσής τους, δεν θα είναι απολύτως κενά και ελεύθερα μίσθωσης (με ποινή κατάπτωσης της εγγυητικής επιστολής)

3.2 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Δεκτοί στο διαγωνισμό γίνονται όσοι καταθέσουν τα παρακάτω δικαιολογητικά:

(ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ. Για διευκόλυνση των διαγωνιζομένων, στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 περιλαμβάνεται και (ΕΝΤΥΠΟ) ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (τεχνικής περιγραφής καθώς και χάρτης της περιοχής στον οποίο θα εντοπίζεται το προσφερόμενο ακίνητο) στο δε ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 περιλαμβάνεται αντίστοιχο (ΕΝΤΥΠΟ) ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ, τα οποία μπορεί να συμπληρωθούν με τα στοιχεία του προσφέροντος και να κατατεθούν ως έχουν, συνοδευόμενα με τα κατά περίπτωση αναφερόμενα συμπληρωματικά στοιχεία (όπως ειδικότερα αναφέρονται στο έντυπο της Τεχνικής προσφοράς).

Τα παραπάνω υποδείγματα έχουν συνταχθεί από την Υπηρεσία για να διευκολύνουν αφενός μεν τους ενδιαφερόμενους για τη σύνταξη και υποβολή των προσφορών τους και αφετέρου την Επιτροπή Διαγωνισμού για τη συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών. Οι διαγωνιζόμενοι πάντως δε δεσμεύονται αυστηρά από τα παραπάνω υποδείγματα αλλά δύνανται να συντάξουν ελευθέρως τις οικονομοτεχνικές τους προσφορές, ακολουθώντας όμως αυστηρά την ίδια δομή και χωρίς πάντως να παραλείψουν να συμπεριλάβουν όλες τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στα έντυπα της Υπηρεσίας.

3.2.1. <u>Α. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ</u>

Συμπληρώνεται από τους κυρίους ή επικαρπωτές του ακινήτου ή αντιπροσώπους αυτών, με βάση το ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 της παρούσης, όπου θα περιγράφεται λεπτομερώς το προσφερόμενο ακίνητο στην κατάσταση που βρίσκεται κατά το χρόνο της προσφοράς και στην οποία θα αναγράφουν ιδιαιτέρως τα ακόλουθα (βλ. σχετικό έντυπο «Τεχνική Προσφορά Ακινήτου»):

3.2.1.1 ΑΚΡΙΒΗΣ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θα περιγράφεται επακριβώς η θέση του ακινήτου, και θα αναφέρεται ρητά εάν περιλαμβάνεται εντός (ή πλησίον) των ορίων της ζώνης που προσδιορίζεται στην παρούσα διακήρυξη. Η θέση του ακινήτου θα σημειώνεται και στο χάρτη της πόλης που συνοδεύει το υπόδειγμα Τεχνικής προσφοράς του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 (και ο οποίος θα επισυναφθεί).

Επίσης θα αναφέρονται άλλα χαρακτηριστικά της θέσης του προσφερόμενου, π.χ. αν είναι γωνιακό, διαμπερές, με προκήπιο, ή αν βλέπει σε πλατεία.

3.2.1.2 ΩΦΕΛΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (αναλυτικά ανά ιδιοκτησία/όροφο και χρήση)

Η καθαρή ωφέλιμη επιφάνεια περιλαμβάνει την καθαρή επιφάνεια των προσφερόμενων ιδιοκτησιών μετά των εξωτερικών τους τοίχων ή μεσοτοιχιών τους, αλλά χωρίς την επιφάνεια (ή την αναλογία επιφάνειας) που αντιστοιχεί σε κοινόχρηστους χώρους (όπως αυτοί που χρησιμοποιούνται και από τρίτους και δεν είναι στην αποκλειστική χρήση των προσφερόμενων ιδιοκτησιών).

Στην ωφέλιμη επιφάνεια ΔΕΝ θα συνυπολογιστούν οι χώροι της κεντρικής εισόδου του κτιρίου, ούτε οι χώροι κατακόρυφης κυκλοφορίας δηλ. οι ανελκυστήρες, τα κεντρικά κλιμακοστάσια και οι σκάλες κινδύνου, ούτε ο προθάλαμος του πυρήνα των κλιμακοστασίων αυτών, έστω και εάν αυτά εξυπηρετούν το προσφερόμενο κατ' αποκλειστική χρήση, όπως στην περίπτωση αυτοτελών κτιρίων. Οι ωφέλιμες επιφάνειες θα αναφέρονται συνολικά και αναλυτικά (τουλάχιστον) για κάθε όροφο και για κάθε διαφορετική χρήση. Αποθήκες, βοηθητικοί χώροι ή χώροι στάθμευσης (και εν γένει χώροι που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό δεν περιλαμβάνονται στο Συντ. δόμησης του οικοπέδου) θα

αναφέρονται ξεχωριστά με την πραγματική τους χρήση. Επίσης θα αναγράφονται οι τυχόν προσφερόμενοι χώροι στάθμευσης.

Λεπτομέρειες συμπλήρωσης, σύμφωνα με το υπόδειγμα/Παράρτημα 2.

Όλοι οι προσφερόμενοι (εκμισθούμενοι) χώροι θα πρέπει να είναι νόμιμοι, καλυπτόμενοι από την οικοδομική άδεια. Εάν υπάρχουν παράνομες προσθήκες, αλλαγές χρήσης, κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι κλπ, τότε ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να τις τακτοποιήσει, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις της νομοθεσίας περί τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, πριν την παράδοση του μισθίου για χρήση προς τον ΕΟΠΥΥ.

3.2.1.3 ΤΗ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

Θα αναφέρεται η χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής αδείας και των τυχόν αναθεωρήσεών της καθώς και η παλαιότητα του ακινήτου σε συνδυασμό με το έτος αποπεράτωσης, οι προβλεπόμενες από την άδεια χρήσεις και οι αλλαγές τους. Εφόσον υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που έχουν τακτοποιηθεί, θα πρέπει να προσκομισθούν οι αντίστοιχες δηλώσεις και νομιμοποιητικά έγγραφα εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

3.2.1.4 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θα περιγράφεται συνοπτικά η κατάσταση του ακινήτου, κατά τρόπο που να προκύπτουν ασφαλή και αληθή συμπεράσματα για την ποιότητα, πολυτέλεια των υλικών, την πληρότητα και το είδος των εγκαταστάσεων και γενικά το είδος και την ποιότητα της κατασκευής του.

Ενδεικτικά θα περιγράφονται οπωσδήποτε τα ακόλουθα:

- τα εξωτερικά κουφώματα (υλικό) και οι υαλοπίνακες (απλοί ή θερμομονωτικοί, έγχρωμοι ή ανακλαστικοί, ενεργειακοί ή κοινοί),
- τα δάπεδα των γραφείων και των κοινοχρήστων χώρων (π.χ. μωσαϊκά, μοκέτες, μάρμαρα, πλακίδια κλπ),
- η ύπαρξη ή μη ψευδοροφών (και περιγραφή των υλικών τους),
- η ύπαρξη κεντρικής θέρμανσης, με αυτονομία ή μη και οι προβλεπόμενες ώρες λειτουργίας της (εάν η θέρμανση δεν είναι αυτόνομη). Επίσης το είδος ενέργειας που καταναλώνει (π.χ. πετρέλαιο, φυσικό αέριο, ηλεκτρική ενέργεια, τηλεθέρμανση κλπ)
- η ύπαρξη κλιματισμού και ο τρόπος που εξασφαλίζεται (π.χ. με split-unit ή με κεντρική εγκατάσταση, με fan-coils οροφής ή δαπέδου/τοίχου, κανάλια, ψύκτες, μονάδες VRV κλπ), καθώς και οι ώρες λειτουργίας του κλιματισμού (εάν δεν είναι αυτόνομος)
- εάν υπάρχει ανανέωση του αέρα (αερισμός) και με ποιο τρόπο (π.χ. με κανάλια και προκλιματισμένο αέρα ή απευθείας από την ύπαιθρο),
- εάν υπάρχουν εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, πυρανίχνευσης, φωτισμού ασφαλείας κλπ
- συνοπτική περιγραφή της ηλεκτρικής εγκατάστασης ισχυρών ρευμάτων ΔΕΗ και UPS και δομημένης καλωδίωσης του κτιρίου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. (ενοποιημένο δίκτυο φωνής και δεδομένων)
- συνοπτική περιγραφή της υδραυλικής εγκατάστασης (θέσεις και αριθμός WC, κουζινάκια, ύπαρξη W.C. για ΑμεΑ κλπ)

- συνοπτική περιγραφή της εγκατάστασης πυρασφάλειας του κτιρίου, των πυροσβεστικών μέσων (π.χ. πυροσβεστικοί κρουνοί, φορητοί πυροσβεστήρες, springlers κλπ), αν υπάρχει πιστοποιητικό πυρασφάλειας και αν είναι εν ισχύ, αν υπάρχει η πυρανίχνευση, αν υπάρχει φωτισμός ασφαλείας κλπ.
- γενικά οτιδήποτε πρόσθετο θα μπορούσε να συμβάλει στην αξιολόγηση της κατάστασης-ποιότητας του ακινήτου

3.2.1.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θα αναφέρεται ο τρόπος διαρρύθμισης, δηλ. με ελαφρά ή σταθερά χωρίσματα (τοιχοποιίες) ώστε να διαπιστωθεί η ευελιξία του κτιρίου σε πιθανές τροποποιήσεις της διαρρύθμισης (εάν απαιτηθούν), θα δηλώνεται ότι ο εκμισθωτής αποδέχεται (υποχρεωτικά) να εκτελέσει με δική του δαπάνη τις αναγκαίες διαρρυθμίσεις σύμφωνα με τις υποδείξεις της υπηρεσίας και τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης καθώς και ότι επιτρέπει στον ΕΟΠΥΥ τυχόν μελλοντικές αλλαγές των διαρρυθμίσεων αυτών και τέλος συμπληρώνονται τυχόν σχόλια σχετικά με αυτές.

3.2.1.6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΗΣ / ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Θα περιγράφεται η μισθωτική κατάσταση του ακινήτου κατά το χρόνο που συντάχθηκε η προσφορά, δηλ. εάν είναι σήμερα ελεύθερο μίσθωσης/κενό ή μισθωμένο. Στην τελευταία περίπτωση αναφέρεται η ημερομηνία έναρξης και λήξης της μίσθωσης και διάρκεια αυτής ενώ προαιρετικά μπορεί να αναφερθεί και το καταβαλλόμενο σήμερα μίσθωμα.

3.2.1.7 ΧΡΟΝΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θα αναγράφεται ο ακριβής χρόνος παράδοσης του ακινήτου, πλήρως αποπερατωμένου και κατάλληλου για χρήση, με τις συνομολογούμενες ιδιότητες που αναφέρονται στην προσφορά. Η προθεσμία παράδοσης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου.

3.2.1.8 ΑΝΑΦΟΡΑ ΠΕΡΙ ΥΠΑΡΞΗΣ Ή ΜΗ ΒΑΡΩΝ κλπ.

Θα αναφέρεται η ύπαρξη ή μη βαρών στο ακίνητο, όπως υποθήκης, προσημείωσης κλπ.

3.2.1.9 ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Θα αναφέρεται η ύπαρξη ή μη χώρων στάθμευσης υπαίθριων ή στεγασμένων εντός του κτιρίου ή του οικοπέδου (σε χώρους αποκλειστικής χρήσης ή σε κοινόχρηστους) καθώς και η εν γένει ευχέρεια στάθμευσης στη περιοχή πλησίον του κτιρίου (π.χ. σε Δημόσια ή ιδιωτικά γκαράζ, στους δρόμους ελεύθερα ή με παρκόμετρα κλπ).

3.2.1.10 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΑΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΟΥΜΕΝΟΥ

Θα αναφέρεται η ύπαρξη ή μη ανεξάρτητης και αυτόνομης κεντρικής εισόδου, κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων, αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση του εκμισθούμενου ακινήτου. Επίσης αν προσφέρεται αυτοτελές (ολόκληρο) κτίριο ή υπάρχουν και άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες τρίτων (πλην των προσφερόμενων) μέσα σ'αυτό.

3.2.1.11 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

*(**<u>Διευκρίνιση:</u>** Περιγράφονται οι τυχόν αποκλίσεις των σημερινών χρήσεων του υπό μίσθωση ακινήτου, σε σχέση με τις χρήσεις που προβλέπονται στην οικοδομική άδεια, ή στις δηλώσεις αυθαιρέτων. Αν οι απαιτούμενες χρήσεις (αποθήκες) είναι διαφορετικές από τις προβλεπόμενες, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να προβεί σε αντίστοιχες αλλαγές χρήσης ή κατάθεση δηλώσεων αυθαιρέτου ώστε να αποκατασταθεί η νομιμότητα). Ειδικότερα:*

- Θα αναγράφεται, τόσο η υπάρχουσα, όσο και η προβλεπόμενη – βάσει της οικοδομικής αδείας - χρήση των εκμισθούμενων χώρων, π.χ. υπάρχουσα χρήση γραφείων, αρχική χρήση κατοικίας, προβλεπόμενη χρήση αποθήκης ή βοηθητικού χώρου ή θέσης στάθμευσης κλπ)

- Θα αναφερθεί, αν υπάρχουν αποκλίσεις στις ζητούμενες χρήσεις (αποθήκες) σε σχέση με τις χρήσεις της Οικοδομικής Αδείας (ή τυχόν δηλώσεων τακτοποίησης αυθαιρέτων)

- Θα δηλώνεται ότι εάν υπάρχουν αποκλίσεις (δηλ. μη νόμιμες χρήσεις αποθηκών), ο ιδιοκτήτης ΑΝΑΛΑΜΒΑΝΕΙ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ να προβεί σε νομιμοποίησή τους με αλλαγή χρήσης ή καταθέτοντας ανάλογες δηλώσεις αυθαιρέτου.

3.2.1.12 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Θα αναφέρονται οι υπάρχουσες σήμερα χρήσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου, (πλην των προσφερόμενων), όπως εάν υπάρχουν καταστήματα ή άλλα γραφεία, ποία η χρήση καθενός εξ αυτών, ώστε να διαπιστωθεί εάν δημιουργούν οχλήσεις κατά το ωράριο λειτουργίας Δημοσίων Υπηρεσιών.

3.2.1.13 ΥΠΑΡΞΗ ΛΟΙΠΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ κλπ. ΚΟΝΤΑ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Θα αναφερθεί εάν υπάρχουν, πλησίον του προσφερόμενου ακινήτου και σε απόσταση έως 500μ., κτήρια δημοσίων υπηρεσιών πχ ΕΦΚΑ, ΔΟΥ, υποκαταστήματα τραπεζών ή υποκαταστήματα ΟΤΕ, ΕΛΤΑ, ΔΕΗ, ΟΣΕ, κλπ.

3.2.1.14 ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ (ΜΜΜ)

Θα αναγράφεται π.χ. η ύπαρξη σε κοντινή απόσταση στάσεων Λεωφορείων ή άλλων δημόσιων μέσων μεταφοράς (επιθυμητό να αναφέρονται και οι γραμμές που εξυπηρετούν).

3.2.1.15 ΥΠΕΥΘ. ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΟΥ ΘΑ ΠΑΡΑΔΟΘΕΙ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

Θα υπογραφεί υπεύθυνα από τον εκμισθωτή, το υπάρχον κείμενο στην αντίστοιχη παράγραφο του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2

3.2.1.16 ΕΠΙΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Θα αναφερθούν ονομαστικά ποια από τα παρακάτω στοιχεία υφίστανται ή/και έχουν υποβληθεί συνοδεύοντας την τεχνική προσφορά.

Τα στοιχεία με την ένδειξη «Υ» είναι υποχρεωτικά και η μή ικανοποίησή τους θα αποτελεί σοβαρό λόγο απόρριψης των αντιστοίχων προσφορών.

Αντίθετα, τα στοιχεία με την ένδειξη «Ε» είναι επιθυμητά αλλά όχι και υποχρεωτικά, δηλαδή η έλλειψή τους δεν οδηγεί αναγκαστικά στην απόρριψη των αντιστοίχων ακινήτων. Η ύπαρξη όμως των ιδιοτήτων με την ένδειξη «Ε», αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα για την κρίση περί

καταλληλότητας, κατά τη διαδικασία αξιολόγησης των ακινήτων αυτών. Αντίθετα, ελλείψεις των επιθυμητών χαρακτηριστικών θα αξιολογηθούν ως αδυναμίες και αναλόγως της έκτασης και της σοβαρότητάς τους μπορεί να οδηγήσουν – κατά την κρίση της επιτροπής – στην απόρριψη των προσφορών.

- Τοπογραφικό του οικοπέδου. **«Ε»**
- Αντίγραφα (απλά) κατόψεων εκ του φακέλου της οικοδομικής αδείας, (ως έχουν κατατεθεί στην αρμόδια Πολεοδομία), για τους ορόφους που καταλαμβάνει το προσφερόμενο ακίνητο καθώς και κάτοψη του ισογείου (όπου η κεντρική είσοδος του κτιρίου). **«Υ»**
- Αντίγραφα αντιστοίχων κατόψεων που θα απεικονίζουν τη σημερινή κατάσταση του μισθίου, μόνο εφόσον υπάρχουν μεταγενέστερες τροποποιήσεις ή συμπληρωματικές διαρρυθμίσεις στο ακίνητο ή λεπτομερέστερα σχέδια απεικόνισης της υπάρχουσας (σημερινής) κατάστασης, σε σχέση με την κατάσταση που απεικονίζεται στα (προηγούμενα) σχέδια της οικοδομικής αδείας. Κλίμακα 1:50. **«Υ»**
- Σχέδια όψεων και χαρακτηριστικές τομές του κτιρίου. **«Ε»**
- Σχέδια κατόψεων με τις υπάρχουσες διαρρυθμίσεις και σε ηλεκτρονική μορφή (ψηφιοποίηση) σχεδίων σε μορφή autocad (αρχεία *.dwg) **«Ε».** Τα παραπάνω στοιχεία θα πρέπει πάντως να υποβληθούν, από αυτόν υπέρ του οποίου θα κατακυρωθεί ο διαγωνισμός. **«Υ»**
- Έγχρωμες φωτογραφίες των όψεων ή τουλάχιστον όσων εξ αυτών έχουν πρόσωπο σε οδό ή άλλο δημόσιο χώρο (π.χ. πλατεία) **«Υ»** και ενδεικτικές φωτογραφίες των εσωτερικών χώρων. **«Υ»**
- Απλό αντίγραφο της οικοδομικής αδείας, τυχόν αναθεωρήσεών της, δηλώσεων αυθαιρέτων (αν υφίστανται) κλπ. **«Υ»**
- Απλό φωτοαντίγραφο της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και του κανονισμού της πολυκατοικίας (εάν ΔΕΝ υπάρχουν, θα πρέπει να αναφερθεί ότι δεν υφίστανται) **«Ε».** Τα παραπάνω στοιχεία θα πρέπει πάντως να υποβληθούν μέχρι την υπογραφή μισθωτηρίου συμβολαίου, από αυτόν υπέρ του οποίου θα κατακυρωθεί ο διαγωνισμός. **«Υ»**
- Τίτλο ιδιοκτησίας (κυριότητας ή επικαρπίας) και πιστοποιητικά μεταγραφής, βαρών και μη διεκδίκησης **«Υ».**
- Σε κάθε περίπτωση πάντως, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να εκτελέσει και **όλες τις εργασίες διαρρυθμίσεων και βελτιώσεων του μισθίου** που θα του υποδειχθούν από τον ΕΟΠΥΥ και την Επιτροπή Διαγωνισμού και οι οποίες θα κριθούν αναγκαίες ώστε να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο για χρήση, σε κατάσταση που να ικανοποιεί και να ανταποκρίνεται στις **υποχρεωτικές** απαιτήσεις της **Κτιριολογικής Μελέτης** και των **Τεχνικών Προδιαγραφών** της **Διακήρυξης *«Υ»***

Διευκρινίζεται ότι η οικοδομική άδεια και οι κατόψεις μπορεί να υποβληθούν σε απλά φωτοαντίγραφα (από τα πρωτότυπα).

3.3 Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

των κυρίων ή επικαρπωτών του ακινήτου ή αντιπροσώπων αυτών, με βάση το ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 3 της παρούσης, (σχετικό παράδειγμα συμπληρωμένης οικονομικής προσφοράς έχει συμπεριληφθεί στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 για διευκόλυνση των ενδιαφερομένων). Στην Οικονομική Προσφορά θα αναγράφονται ιδιαιτέρως τα ακόλουθα:

Β1. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ, αριθμητικά και ολογράφως, το οποίο δεν θα πρέπει να ξεπερνάει το ποσό που αναφέρεται στην παράγραφο 2.3. της παρούσης το μήνα.

Εάν το προσφερόμενο ακίνητο καταλαμβάνει περισσότερους από 1 ορόφους, ή περιλαμβάνει διαφορετικές χρήσεις θα πρέπει να υπάρχει ανάλυση της οικονομικής προσφοράς τουλάχιστον για κάθε όροφο ή χρήση χωριστά (ή ακόμα αναλυτικότερη π.χ. για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία του ιδίου ορόφου, αν υπάρχουν). Στην ανάλυση του συνολικού μισθώματος, θα αναφέρεται η επιφάνεια εκάστου ορόφου (ή οριζόντιας ιδιοκτησίας) και η αιτούμενη τιμή μονάδας (ήτοι το μηνιαίο μίσθωμα ανά τετραγωνικό μέτρο) από την οποία ανάλυση θα διαμορφώνεται η συνολική τιμή του αιτούμενου μηνιαίου μισθώματος.

Χώροι βοηθητικοί και εν γένει διαφορετικής χρήσης, όπως π.χ. χώροι στάθμευσης, υπόγειες αποθήκες ή άλλοι εν γένει βοηθητικοί χώροι, θα αναφέρονται και θα τιμολογούνται χωριστά ακόμα και εάν περιλαμβάνονται στον ίδιο όροφο.

Β2. ΔΗΛΩΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Θα δηλούται ότι η προσφορά συντάχθηκε σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, της οποίας ο Προσφέρων έλαβε γνώση και την αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

3.4 Γ. ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Θα κατατεθούν (σε απλά φωτοαντίγραφα), όσα από τα παραπάνω στοιχεία έχουν αναφερθεί στην προηγούμενη παράγραφο (3.2.1.16) της Τεχνικής Προσφοράς και υφίστανται διαθέσιμα.

Τυχόν ελλιπή στοιχεία ή διευκρινίσεις μπορεί να συμπληρωθούν και αργότερα, κατά την κρίση της Επιτροπής, ή να ζητηθούν από αυτή, οποτεδήποτε και πάντως πριν από την υπογραφή του μισθωτηρίου (εφόσον κατακυρωθεί ο διαγωνισμός υπέρ του προσφέροντος).

4. ΑΛΛΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο οφείλει εκτός από τα πιο πάνω κατά περίπτωση δικαιολογητικά να καταθέσει:

1. **Εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό.**

Αυτή θα είναι ίση τουλάχιστον προς το 1/20 του αιτουμένου ετησίου μισθώματος (δηλαδή 5% Χ 12 μήνες Χ αιτούμενο μηνιαίο μίσθωμα). **Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό, θα καλύπτει όλα τα ονόματα των συνιδιοκτητών που υποβάλουν την προσφορά.**

2. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/86 (από πλατφόρμα Gov.gr) ότι αυτός που συνέταξε την προσφορά είναι νόμιμος κύριος ή επικαρπωτής του προσφερόμενου ακινήτου, ή ότι έχει νόμιμη εξουσιοδότηση και από όλους τους άλλους συνιδιοκτήτες/συνεπικαρπωτές (σε περίπτωση συγκυριότητας) ή ότι εκπροσωπεί νόμιμα τους ιδιοκτήτες (αν είναι τρίτο πρόσωπο ή μεσίτης) για να προβεί στη μίσθωση του ακινήτου και να υποβάλει στην Επιτροπή την αντίστοιχη οικονομική και τεχνική προσφορά, να παρίσταται στο διαγωνισμό και να υπογράφει και να παραλαμβάνει έγγραφα.

Αν ο διαγωνιζόμενος (είτε οι διαγωνιζόμενοι, εν περιπτώσει συνιδιοκτησίας) δεν παρίσταται αυτοπροσώπως, τότε ο εκπρόσωπός του (ή ο εκπρόσωπος των συνιδιοκτητών που απουσιάζουν) πρέπει να προσκομίσει εξουσιοδότηση από πλατφόρμα Gov.gr του ιδιοκτήτη που να του δίνει το δικαίωμα να παρευρεθεί στο διαγωνισμό και να καταθέσει την προσφορά για λογαριασμό των ιδιοκτητών.

Κάθε έλλειψη δικαιολογητικών που θα διαπιστωθεί μετά τον έλεγχο, θα μπορούσε αναλόγως της σοβαρότητας να οδηγήσει στον αποκλεισμό του διαγωνιζόμενου εκείνου του οποίου τα στοιχεία βρέθηκαν ελλιπή ή ανακριβή.

Πάντως κατά την κρίση της Επιτροπής, ελλιπή δικαιολογητικά **εκτός της εγγύησης συμμετοχής (ποσόν και διάρκεια ισχύος) και των βασικών στοιχείων των εντύπων της τεχνικής και οικονομικής προσφοράς** μπορούν να συμπληρωθούν μέσα σε τέσσερεις (4) εργάσιμες ημέρες από την ημέρα διενέργειας του διαγωνισμού. Η Επιτροπή διαγωνισμού, κατά την απόλυτη κρίση της μπορεί να παρατείνει για εύλογο χρόνο την παραπάνω προθεσμία συμπλήρωσης ελλιπών δικαιολογητικών.

Συμπληρώσεις, ελλιπείς ενδείξεις, ημερομηνίες κλπ επί των υποβληθέντων στοιχείων, που τυχόν θα επισημανθούν από την Επιτροπή Διαγωνισμού κατά τη διαδικασία αποσφράγισης των προσφορών, μπορεί κατά την κρίση της να συμπληρωθούν άμεσα από τους παριστάμενους ιδιοκτήτες (ή νόμιμους εκπροσώπους τους), εφόσον θεωρηθούν ακούσιες παραλήψεις και με την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνουν ή ανατρέπουν το περιεχόμενο της προσφοράς.

5. ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΖΟΜΕΝΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΚΑΙ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

5.1 ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Οι προσφορές πρέπει:

5.1.1 Να έχουν συνταχθεί στην Ελληνική γλώσσα.

5.1.2 Να έχουν συνταχθεί με τον τρόπο, την τάξη, την αρίθμηση και τα χαρακτηριστικά που καθορίζονται στην παρούσα διακήρυξη και να φέρουν την υπογραφή του προσφέροντος.

5.1.3 Να αναγράφουν αριθμητικά και ολογράφως το αιτούμενο μηνιαίο μίσθωμα, χωριστά για το κτίριο για κάθε όροφο ή χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία και εφόσον υπάρχουν διαφορετικής χρήσης χώροι, όπως αποθήκες, χώροι στάθμευσης κλπ, θα πρέπει το μίσθωμα κάθε χρήσης να αναγράφεται ξεχωριστά, στην ανάλυση που θα συνοδεύει την οικονομική προσφορά.

5.1.4 Να μη φέρουν παράτυπες διορθώσεις όπως σβησίματα, προσθήκες. κλπ. Αν υπάρχουν διορθώσεις, προσθήκες κλπ, θα πρέπει να είναι με τα ίδια στοιχεία του αρχικού κειμένου και μονογραφημένες από τον συντάκτη του, η δε επιτροπή κατά τον έλεγχο θα μονογράψει τις διορθώσεις, προσθήκες κλπ και γενικά θα επιβεβαιώνει ότι αυτές έγιναν πριν από την αποσφράγιση της προσφοράς.

Επίσης:
Αν οι προσφορές περιλαμβάνουν επιφυλάξεις ή τροποποιήσεις των όρων της διακήρυξης, μπορεί αυτό κατά την κρίση της επιτροπής να αποτελέσει στοιχείο αποκλεισμού των προσφορών. Αποκλίσεις όμως από τους υποχρεωτικούς όρους της διακήρυξης αποτελούν στοιχεία αποκλεισμού των προσφορών.

5.2 ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

5.2.1 Οι προσφορές όσων μετέχουν στον διαγωνισμό πρέπει να κατατεθούν ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διαγωνισμού την ημέρα και ώρα που αναγράφει η προκήρυξη. Οι προσφορές που θα κατατεθούν πρέπει να βρίσκονται σφραγισμένες μέσα σε φάκελο με τις ενδείξεις:

«ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΡΟΣ ΤΟΝ Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 20/2026 ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 1/12/2026. (ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ)»
ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: ΟΔΟΣ ……ΑΡ. ……
ΠΕΡΙΟΧΗ ……...
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: (Ονοματεπώνυμο - Τηλέφωνα επικοινωνίας - Δ/νση εκπροσώπου)

5.2.2 Οι προσφορές μπορεί να γίνουν δεκτές και εφόσον έχουν αποσταλεί ταχυδρομικώς στην **Περιφερειακή Διεύθυνση Ν. Θεσσαλονίκης (οδός Σαπφούς 3, ΤΚ: 54627)**, υπό την προϋπόθεση ότι θα έχουν πρωτοκολληθεί το αργότερο μέχρι την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα από αυτήν που θα διενεργηθεί ο διαγωνισμός. Ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. δεν φέρει ευθύνη για την απόρριψη προσφοράς στην περίπτωση που έχει καθυστερήσει η πρωτοκόλλησή της (γι' αυτό το σκοπό θα πρέπει να μεριμνήσουν εγκαίρως οι ενδιαφερόμενοι για την έγκαιρη αποστολή τους).

5.3 ΙΣΧΥΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Οι προσφορές ισχύουν και δεσμεύουν τους διαγωνιζόμενους για σαράντα πέντε (45) ημέρες από της κατά το άρθρο 30 του Π.Δ. 715/79 διεξαγωγής της προφορικής μειοδοσίας.
Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί, αν ζητηθεί από την Επιτροπή, εφόσον όμως συμφωνούν και οι διαγωνιζόμενοι.

Η ανακοίνωση της κατακύρωσης του διαγωνισμού στο μειοδότη μπορεί να γίνει και μετά τη λήξη της ισχύος της προσφοράς, δεσμεύει όμως τον προσφέροντα, μόνο εφόσον αυτός το αποδεχτεί

5.4 ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Κάθε προσφορά αυτών που συμμετέχουν στον διαγωνισμό πρέπει, υποχρεωτικά και με ποινή αποκλεισμού να συνοδεύεται από εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας, που να λειτουργεί στην Ελλάδα ή Γραμμάτιο παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, σαν εγγύηση περί του ότι οι διαγωνιζόμενοι θα προσέλθουν για υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, εντός τασσόμενης προθεσμίας και θα παραδώσουν το μίσθιο στη χρήση του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. στην κατάσταση που συμφωνήθηκε και κατά τον οριζόμενο στη παρούσα χρόνο ή αυτόν που ορίζεται στην προσφορά.

Το ποσό της εγγυητικής επιστολής ή του Γραμμάτιου θα πρέπει να καλύπτει ποσοστό 5% τουλάχιστον του αιτούμενου (προσφερόμενου) ετησίου μισθώματος. Με πολλαπλές προσφορές διαφορετικής αξίας πρέπει να ληφθεί υπόψη η μεγαλύτερη αξία.

Η εγγύηση συμμετοχής επιστρέφεται σε αυτόν μεν που κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός μετά την εγκατάσταση του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. στο μίσθιο, στους δε λοιπούς **διαγωνιζόμενους** εντός πέντε (5) ημερών από την ημερομηνία της κατακύρωσης του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

Η διάρκεια ισχύος της εγγυητικής επιστολής θα είναι αορίστου χρόνου, ή κατ' ελάχιστον εκατόν είκοσι (120) ημερών από την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού, μπορεί δε να παραταθεί –αν χρειαστεί – με τη σύμφωνη γνώμη των ενδιαφερόμενων.

6. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

6.1 ΑΠΟΣΦΡΑΓΙΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ – ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ – ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΩΝ – ΕΝΑΡΞΗ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

6.1.1 Η Επιτροπή ανοίγει τους φακέλους, μονογράφει τα δικαιολογητικά και προτείνει στο αρμόδιο όργανο του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. τον αποκλεισμό περιπτώσεων κατάφωρης παραβίασης των όρων του διαγωνισμού. Για όλα αυτά η επιτροπή κρατάει πρακτικά. Όσοι από τους διαγωνιζόμενους επιθυμούν μπορούν να παρίστανται στο διαγωνισμό και να πληροφορηθούν το περιεχόμενο των άλλων προσφορών.

6.1.2 Ενστάσεις κατά της συμμετοχής κάποιου διαγωνιζόμενου ή της νομιμότητας της διακήρυξης ή της νομιμότητας διεξαγωγής του διαγωνισμού, υποβάλλονται στην Επιτροπή μόνο εγγράφως και μόνο από τους συμμετέχοντες στο διαγωνισμό, κατά τη διάρκεια τούτου ή μέσα σε 24 ώρες από της λήξεως της διενέργειας αυτού. Για τις ενστάσεις αποφασίζει οριστικά η Επιτροπή.

6.1.3 Προσφορές που είναι αόριστες και ανεπίδεκτες εκτίμησης ή είναι υπό αίρεση ή μη σύμφωνες με τους ουσιώδεις όρους της διακήρυξης απορρίπτονται ως απαράδεκτες από την επιτροπή.

6.1.4 Η Επιτροπή έχει το δικαίωμα και αφού το κρίνει αναγκαίο, να ζητήσει από τον διαγωνιζόμενο την παροχή διευκρινήσεων σχετικά με το περιεχόμενο της προσφοράς του. Στην περίπτωση αυτή η παροχή αυτών είναι υποχρεωτική για τον διαγωνιζόμενο.

6.1.5 Οι προσφέροντες οφείλουν να δώσουν πληροφορίες που δεν καλύπτονται από τους όρους ή τις τεχνικές προδιαγραφές που περιέχονται στην διακήρυξη αυτή και που κατά την εκτίμηση τους κρίνονται, ουσιώδεις.

6.1.6 Μετά την καταχώρηση των προσφορών η Επιτροπή του διαγωνισμού ορίζει στο Πρακτικό την ημέρα και ώρα που θα πραγματοποιήσει επιτόπια επίσκεψη και εξέταση κάθε προσφερόμενου ακινήτου, έπειτα από συνεννόηση και με τους διαγωνιζόμενους.

6.1.7 Οι διαγωνιζόμενοι υποχρεούνται επί ποινή απορρίψεως πάσης περί αποζημιώσεως αιτήσεώς των κατά του Οργανισμού να ζητούν εγγράφως και επί αποδείξει παρά της Επιτροπής πριν την υποβολή των πρακτικών στο αρμόδιο όργανο του Οργανισμού, όσες διασαφηνίσεις θεωρούν αναγκαίες. Οι διασαφήσεις αυτές ανακοινώνονται από την Επιτροπή στον τόπο του διαγωνισμού και καταχωρούνται στα πρακτικά μετά μνείας των ανακοινώσεων.

6.2 ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.2.1 Η Επιτροπή Διαγωνισμού πραγματοποιεί επιτόπια επίσκεψη, προκειμένου να διαπιστώσει την ακρίβεια των στοιχείων που περιέχονται στις προσφορές των διαγωνιζομένων, και να αποφανθεί περί της καταλληλότητας ή μη των προσφερόμενων ακινήτων. Η απόφαση της Επιτροπής λαμβάνεται κατά πλειοψηφία σε συνεδρίαση όλων των μελών και συντάσσεται αιτιολογημένη έκθεση για κάθε ακίνητο.

6.2.2 Αντίγραφο της Έκθεσης κοινοποιείται με απόδειξη σε όλους τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό, περίληψη δε τοιχοκολλείται στην εξώθυρα του Ε.Ο.Π.Υ.Υ.

Κατά της προηγούμενης ΕΚΘΕΣΗΣ περί καταλληλότητας ή μη, μπορεί να υποβληθεί ένσταση ενώπιον του αρμόδιου οργάνου του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. εντός 48 ωρών από της κοινοποιήσεώς της.

6.2.3 Μετά την εκδίκαση των ενστάσεων, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που κρίθηκαν τελικώς κατάλληλα, καλούνται να προσέλθουν σε ορισμένη ημέρα και ώρα προς συνέχιση του διαγωνισμού με προφορική μειοδοσία, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 31 του Π.Δ. 715/79.

6.2.4 Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής που διεξάγεται η προφορική μειοδοσία, οι συμμετέχοντες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα μειοδοτούν προφορικώς επί της μικρότερης έγγραφης προσφοράς. Οι προφορές εγγράφονται στον πίνακα μειοδοτικού διαγωνισμού κατά σειρά και εκφωνούνται μετά του ονόματος του μειοδότη.
Η προφορική μειοδοτική προσφορά κάθε μειοδότη πρέπει να είναι τουλάχιστον **2%** κατώτερη από την μικρότερη έγγραφη προσφορά. Εφόσον κατά τη διάρκεια της προφορικής μειοδοσίας επιτευχθούν και νέες προσφορές, κάθε νέα προσφορά πρέπει να είναι τουλάχιστον **2%** κατώτερη της εκάστοτε μικρότερης προσφοράς.
Χαμηλότερη λογίζεται η προσφορά των συμμετεχόντων στο στάδιο της προφορικής μειοδοσίας, η οποία αιτείται το χαμηλότερο μηνιαίο μίσθωμα κατ' απόλυτη τιμή (€) και όχι την χαμηλότερη τιμή σε €/τ.μ.

6.2.5 Εάν κριθεί κατάλληλο ένα και μόνο ακίνητο, ο διαγωνισμός περατώνεται και τα πρακτικά υποβάλλονται προς έγκριση στο αρμόδιο όργανο του Ε.Ο.Π.Υ.Υ., στην κρίση του οποίου εναπόκειται η επανάληψη του διαγωνισμού κατά τις διατάξεις της παραγρ. 3 του άρθρου 32 του Π.Δ. 715/79 ή η κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

7. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ - ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ - ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ

7.1 Μετά την περάτωση της προφορικής μειοδοσίας, συντάσσεται πρακτικό με το οποίο η Επιτροπή διαγωνισμού προτείνει αιτιολογημένα προς το αρμόδιο όργανο του Οργανισμού τη μίσθωση του ακινήτου ή την επανάληψη του Διαγωνισμού. Το Πρακτικό συνοδεύεται από την Έκθεση περί καταλληλότητας του ακινήτου, επισυναπτομένων των προσφορών των μειοδοτών, των ενστάσεων και των επ' αυτών αποφάσεων της Επιτροπής.

7.2 Το αρμόδιο όργανο του Οργανισμού αποφασίζει μέσα σε 15 ημέρες από της υποβολής του Πρακτικού και της απόφασης της Επιτροπής, ή την κατακύρωση του αποτελέσματος του Διαγωνισμού, ή την επανάληψή του ή ακόμα και την αναβολή λήψεως απόφασης για εύλογο χρόνο αν επιβάλλεται αυτό από ειδικούς λόγους.

Για την επιλογή του καταλληλότερου ακινήτου, η Επιτροπή του Διαγωνισμού και το αρμόδιο όργανο του Οργανισμού δε δεσμεύονται εκ του τυχόν μικρότερου μισθώματος ετέρου ακινήτου αλλά δύνανται να επιλέξουν οποιοδήποτε από τα προσφερόμενα ακίνητα, κατόπιν ειδικώς αιτιολογημένης αποφάσεώς τους.

Αν το αρμόδιο όργανο του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. θεωρήσει ασύμφορο το επιτευχθέν αποτέλεσμα του διαγωνισμού ή ουδείς μειοδότης προσήλθε κατά τον διενεργηθέντα διαγωνισμό, ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται.

7.3 Η ανακοίνωση της κατακύρωσης θα γίνει εγγράφως και επί αποδείξει προς τον ιδιοκτήτη του ακινήτου από τις υπηρεσίες του Οργανισμού.

7.4 Ο διαγωνιζόμενος δεν έχει δικαίωμα να αποσύρει την προσφορά του ή μέρος της, μετά την κατάθεσή της και κατά τον χρόνο ισχύος της.

8. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ

8.1 Προκειμένου να υπογραφεί το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης διαβιβάζεται στον ιδιοκτήτη η μελέτη χωροθέτησης και η ειδική τεχνική περιγραφή, κατάλληλα προσαρμοσμένη στις ανάγκες της υπηρεσίας που θα στεγαστεί στο ακίνητο, προκειμένου αυτός να λάβει γνώση των απαιτήσεων όπως αυτές προκύπτουν σε συνδυασμό με τις γενικές τεχνικές προδιαγραφές (οικοδομικές και Ηλεκτρομηχανολογικών) της διακήρυξης.

8.2 Ο εκμισθωτής στον οποίο κατακυρώνεται ο διαγωνισμός, ειδοποιείται εγγράφως και επί αποδείξει όπως εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης μισθώσεως.

Η σύμβαση καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο και περιλαμβάνει τους βασικούς όρους της παρούσας διακήρυξης, οι οποίοι δεσμεύουν τον εκμισθωτή και στην περίπτωση που εκ παραλείψεως δεν περιληφθούν σε αυτό.

8.3 Αν περάσει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία χωρίς αυτός υπέρ του οποίου κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός να προσέλθει για υπογραφή της σύμβασης, κηρύσσεται έκπτωτος και η εγγύηση συμμετοχής του καταπίπτει υπέρ του Ε.Ο.Π.Υ.Υ.

Ακολούθως, ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. προβαίνει στη μίσθωση ανάλογου μισθίου και χωρίς διαγωνισμό, σε βάρος του μειοδότη, του τελευταίου υποχρεούμενου στην πληρωμή της τυχόν επιπλέον διαφοράς μισθώματος μέχρι τη λήξη του ορισθέντος χρόνου μισθώσεως και σε ανόρθωση κάθε ζημίας προξενηθείσης στον Ε.Ο.Π.Υ.Υ. εκ της αθετήσεως της υποχρεώσεως του μειοδότη για υπογραφή της σύμβασης.

8.4 Αν ο διαγωνισμός κατακυρωθεί σε εταιρεία, ο εκπρόσωπος της εταιρείας που θα υπογράψει τη σύμβαση θα πρέπει να καταθέσει και όλα τα έγγραφα τα σχετικά με τη νομιμοποίησή του ως εκπροσώπου της εταιρείας.

8.5 Κατά την υπογραφή των συμβολαίων, ο μειοδότης υποχρεούται επίσης να έχει καταβάλει τη δαπάνη για τα έξοδα δημοσίευσης του παρόντος διαγωνισμού επί αποδείξει.

9. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

9.1 Καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως απαγορεύεται να υπάρχει στο ακίνητο που βρίσκεται το μίσθιο κεραία κινητής τηλεφωνίας, καθώς επίσης φωτεινή ή άλλη επιγραφή που θίγει το κύρος του ΕΟΠΥΥ ή προωθεί παρεμφερείς δραστηριότητες.

9.2 Απαγορεύεται καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως η αποθήκευση εύφλεκτων υλών στο ακίνητο που βρίσκεται στο μίσθιο, οι πάσης φύσεως εκπομπές, καθώς και η λειτουργία οχλουσών επιχειρήσεων.

9.3 Ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι την παραλαβή του μισθίου, να αναθεωρήσει την οικοδομική άδεια του μισθίου σύμφωνα με τη χρήση για την οποία το μισθώνει στον ΕΟΠΥΥ.

9.4 Εφόσον κατά το στάδιο υποβολής προσφοράς, έχει κατατεθεί αίτηση υπαγωγής νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών ή πολεοδομικών παραβάσεων (Ν.4495/2017 και προγενέστεροι), ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταθέσει για την υπογραφή του μισθωτηρίου τα σχετικά δικαιολογητικά (οριστική υπαγωγή ή περαίωση κλπ) και επικαιροποιημένη τη σύσταση κατά περίπτωση.

9.5 Επί πλέον, υποχρεούται να προσκομίσει μέχρι την παραλαβή του μισθίου, πιστοποιητικό μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία με την υποβολή της προσφοράς.

9.6 Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με την υποβολή της προσφοράς.

9.7 Ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι της παραδόσεως του μισθίου στον ΕΟΠΥΥ 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 και του ηλεκτρικού ρεύματος βαρύνει τον ΕΟΠΥΥ.

9.8 Ο εκμισθωτής υποχρεούται να έχει ασφαλίσει το κτήριο τουλάχιστον για το διάστημα μίσθωσής του από τον ΕΟΠΥΥ, με ασφάλεια πυρός και αστικής ευθύνης, οι δε κοινόχρηστοι χώροι με ασφάλεια αστικής ευθύνης.

9.9 Το ακίνητο πρέπει να διαθέτει Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν.4495/20171 (ΦΕΚ 167/Α΄/2017) και ο εκμισθωτής υποχρεούται να έχει ολοκληρώσει τις διαδικασίες για την έκδοσή της, έως 1/2/28, προσκομίζοντας στον ΕΟΠΥΥ πιστοποιητικό πληρότητας.

10. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΣΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

10.1 Η παράδοση του ακινήτου θα γίνει μέσα σε ένα χρονικό διάστημα που θα ορίζουν οι διαγωνιζόμενοι στις προσφορές τους. Το διάστημα αυτό δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο των έξι (6) μηνών από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου. Ο χρόνος παράδοσης θα αξιολογηθεί από την επιτροπή και λόγω του επείγοντος είναι επιθυμητό να είναι ο ελάχιστος δυνατός.

Για κάθε μέρα καθυστέρησης της παράδοσης του μισθίου ο εκμισθωτής υποχρεούται στην καταβολή προς τον ΕΟΠΥΥ, ως ποινικής ρήτρας, ποσού ίσου προς το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος. Ο ΕΟΠΥΥ δύναται, οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της καθυστέρησης, να καταγγείλει τη μίσθωση οπότε καταπίπτει υπέρ αυτού η τυχόν κατατεθείσα εγγύηση, διατηρεί δε το δικαίωμα να ζητήσει αποκατάσταση κάθε περαιτέρω ζημίας του.
Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μετά από αίτημα με τεκμηριωμένη αιτιολόγηση του εκμισθωτή και μετά τη σύμφωνη γνώμη του ΕΟΠΥΥ, δύναται να παρατείνεται ο χρόνος παράδοσης του μισθίου χωρίς την επιβάρυνση της ποινικής ρήτρας.

Η πλήρης αποπεράτωση της διαρρύθμισης και των τυχόν συμπληρωματικών εργασιών που θα προβλέπονται στη μισθωτήρια σύμβαση, καθώς και η παράδοση του ακινήτου, πρέπει να γίνουν πάντως μέσα στη προθεσμία που θα καθορίζεται στην προσφορά του εκμισθωτή.

Μετά την αποπεράτωση των εργασιών, ο εκμισθωτής οφείλει να παραδώσει το μίσθιο στην αρμόδια επιτροπή του Ε.Ο.Π.Υ.Υ., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του Π.Δ. 715/79, που ρυθμίζουν τις διαδικασίες παράδοσης **–** απόδοσης του μισθίου.

10.2 Το ακίνητο που θα παραδοθεί, θα πρέπει να διαθέτει κατά τον χρόνο της παράδοσής του, όλες τις ιδιότητες που έχουν συνομολογηθεί με βάση την Τεχνική Προσφορά και τις Προδιαγραφές της Διακήρυξης και να είναι κατάλληλο και απολύτως έτοιμο προς χρήση.

10.3 Η παραλαβή του μισθίου θα γίνει με Πρωτόκολλο Παράδοσης και Παραλαβής στο οποίο θα πιστοποιείται η κατάσταση του μισθίου κατά το χρόνο της παραλαβής, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Στο Πρακτικό θα καταχωρηθούν τυχόν χαρακτηριστικά προβλήματα ή ζημιές προκειμένου να μην υπάρξει διαφωνία για την προέλευσή τους κατά τη λήξη της μίσθωσης και απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή.

10.4 Με την παραλαβή του κτιρίου κατάλληλου για λειτουργική χρήση, ο ΕΟΠΥΥ θα καταβάλλει στον ιδιοκτήτη **προκαταβολικά έως τέσσερα (4) μισθώματα**, ανάλογα με το εύρος των εργασιών διαμόρφωσης που πιθανόν απαιτήθηκαν και τα οποία συμψηφίζονται με τα πρώτα μισθώματα. Στην περίπτωση που η παραλαβή λάβει χώρα μετά τον μήνα Σεπτέμβριο θα προκαταβάλλονται τα μισθώματα που αναλογούν στο τρέχον έτος και τα υπόλοιπα στο επόμενο (π.χ. αν η παραλαβή λάβει χώρα την 1η/11 θα προκαταβληθούν δύο μήνες και οι υπόλοιποι δύο θα προκαταβληθούν τον Ιανουάριο του επόμενου έτους).

11. ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

11.1 Διάρκεια της μίσθωσης

11.1.1 **Η μίσθωση θα είναι διάρκειας δώδεκα (12) ετών**, αρχόμενη από την ημέρα που θα υπογραφεί το σχετικό πρωτόκολλο Παράδοσης και Παραλαβής του μισθίου. Το συμφωνηθέν μίσθωμα θα αρχίσει να καταβάλλεται από την ημέρα του θα πραγματοποιηθεί η παράδοση του μισθίου στην αρμόδια επιτροπή του Ε.Ο.Π.Υ.Υ.

11.1.2. Παράταση της μίσθωσης δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 715/79. Μετά την λήξη της μισθώσεως, ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. μπορεί να παραμείνει στο μίσθιο μόνο για σύντομο και εύλογο χρονικό διάστημα, όχι όμως πέραν του διμήνου, προκειμένου να ολοκληρώσει τις προβλεπόμενες διαδικασίες για την μεταστέγασή του, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

11.2 Πρόωρη λύση της μισθώσεως

11.2.1 Ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. διατηρεί το δικαίωμα να λύσει μονομερώς την μίσθωση χωρίς καμιά αποζημίωση προς τον εκμισθωτή, εφόσον :

α. καταργηθεί το σύνολο ή μέρος των υπηρεσιών που στεγαζόταν στο μίσθιο.

β. μεταφερθεί η εν λόγω υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο.

γ. προσφερθεί στον ΕΟΠΥΥ από τρίτο η δωρεάν παραχώρηση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της σύμβασης.

δ. αναδιοργανωθεί ο ΕΟΠΥΥ κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τέτοιο τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί τις ανάγκες ή να μην είναι απαραίτητο (πχ κατάργηση υπηρεσίας).

ε. μεταφερθεί η εγκατεστημένη υπηρεσία στο μίσθιο σε άλλο τόπο έστω και προσωρινά.

Για την σύμφωνα με τα ανωτέρω λύση της μίσθωσης, απαιτείται έγγραφη ειδοποίηση προς τον εκμισθωτή εξήντα ημέρες τουλάχιστον πριν την καθορισμένη ημερομηνία λύσης της μίσθωσης, από την οποία και παύει κάθε υποχρέωση του Οργανισμού για καταβολή μισθώματος.

12. ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Διαρκούσης της μίσθωσης, ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. δικαιούται να στεγάζει στο μίσθιο και οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία του, υφιστάμενη ή μη κατά το χρόνο της μίσθωσης χωρίς να δικαιούται ο εκμισθωτής να προβάλει αξιώσεις αποζημιώσεως ή προσθέτου μισθώματος.

Ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. δεν υπόκειται σε ουδεμία αποζημίωση υπέρ του εκμισθωτή για τις εκ της συνήθους χρήσης ή κακής του κτιρίου κατασκευής και εκ τυχαίου γεγονότος ή ανωτέρας βίας επιγενόμενης βλάβης ή ζημίας στο μίσθιο. Η έννοια της συνήθους χρήσης επί των μισθώσεων των ΝΠΔΔ είναι ευρύτερη των κοινών μισθώσεων.

Εάν το μίσθιο – διαρκούσης της μίσθωσης **–** περιέλθει καθ' οιονδήποτε τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κλπ ετέρου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κλπ, τούτου θεωρουμένου εφεξής ως εκμισθωτού. Προς τον τελευταίο τούτον θα καταβάλλονται υπό του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. τα μισθώματα, από τη στιγμή που θα κοινοποιηθεί νομίμως προς τον Οργανισμό ο οικείος νόμιμος τίτλος **–** νομίμως μεταγραμμένος, εφόσον απαιτείται τούτο κατά το νόμο **–** βάσει του οποίου κατέστη ούτος νόμιμος επικαρπωτής, κύριος, νομεύς, χρήστης κλπ.

Μετά τη λήξη της μισθώσεως, το μίσθιο θα αποδοθεί από τον Ε.Ο.Π.Υ.Υ. στην κατάσταση που θα βρίσκεται την ημέρα της καθ' οιονδήποτε τρόπο λήξεως ή λύσεως της μισθώσεως, χωρίς καμία υποχρέωση του Οργανισμού προς αποζημίωση του εκμισθωτή για οποιεσδήποτε διαρρυθμίσεις ή μεταρρυθμίσεις συντελεσθούν κατά την διάρκεια της μισθώσεως στα πλαίσια πάντοτε της διακήρυξης και της Τεχνικής Προσφοράς του εκμισθωτή.

13. ΜΙΣΘΩΜΑ & ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ

13.1 ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Το μίσθωμα θα προκαταβάλλεται το πρώτο 10-ήμερο κάθε μήνα, τηρουμένων των νομίμων διαδικασιών και προβλεπομένων εγκρίσεων.
Το μίσθωμα βαρύνεται με το ψηφιακό τέλος συναλλαγής 3,6% σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.5135/2024 (ΦΕΚ Α΄147/16.09.2024). Υποκείμενος και υπόχρεος δήλωσης και απόδοσης του Ψηφιακού Τέλους Συναλλαγών (Αρθρο.4 §1.β) είναι ο συναλλασσόμενος με το Δημόσιο ή με τον φορέα γενικής κυβέρνησης. Συνεπώς το ψηφιακό τέλος συναλλαγής βαρύνει εξ' ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή.

Πληρωμή δε κάθε σχετικού φόρου που βαρύνει τους εκμισθωτές θα βαρύνει αυτούς (πχ. ΤΑΠ), η δε πληρωμή τυχόν φόρου που βαρύνει σύμφωνα με το νόμο τους μισθωτές θα βαρύνει τον ΕΟΠΥΥ.

Τα τέλη απορριμμάτων, δημοτικού φωτισμού και κοινοχρήστων δαπανών θα βαρύνουν τον μισθωτή ΕΟΠΥΥ.

13.2 Αναπροσαρμογή μισθώματος: Το μίσθωμα θα είναι σταθερό για τα δύο πρώτα έτη. Στη συνέχεια το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο σε ποσοστό 75% (αύξηση ή μείωση) του Δείκτη Τιμών του Καταναλωτή του προηγούμενου ημερολογιακού έτους όπως αυτή υπολογίζεται από την ΕΛΣΤΑΤ.

Σε αυτή την περίπτωση η αναπροσαρμογή θα γίνει με αφετηρία την 1η ημέρα του επόμενου μήνα από τη συμπλήρωση της διετίας (από την παραλαβή του μισθίου) και οι επόμενες αναπροσαρμογές θα γίνονται την ίδια ημέρα κάθε επόμενου χρόνου, υπολογιζόμενες πάνω στο αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα του προηγούμενου έτους.

Η καθυστέρηση του μισθώματος δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή να καταγγείλει τη μίσθωση και να ζητήσει να παραδώσει ο μισθωτής ΕΟΠΥΥ το μίσθιο σε αυτόν, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως αυτές αναλυτικά ορίζουν.

13.3 Εγγυήσεις: Ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ ως Ν.Π.Δ.Δ. θεωρείται φερέγγυος και δεν θα καταβάλει εγγύηση στους εκμισθωτές.

14. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

14.1 Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μισθώσεως να ενεργεί τις αναγκαίες επισκευές στο μίσθιο και να επανορθώνει τις εκ της συνήθους χρήσης φθορές του μισθίου, μέσα σε προθεσμία 10 ημερών από της καθ' οιονδήποτε τρόπο ειδοποιήσεώς του από τις υπηρεσίες του Οργανισμού.

14.2 Ειδικά σε ότι αφορά στην αποκατάσταση φθορών ή βλαβών επειγούσης φύσεως και κρίσιμων εγκαταστάσεων, όπως είναι η θέρμανση και ο κλιματισμός, οι ανελκυστήρες, οι ηλεκτρολογικές και οι υδραυλικές εγκαταστάσεις, ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενεργήσει για την αποκατάστασή τους εντός 24ωρών από της ειδοποιήσεώς του.

Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής (10-ήμερης ή 24-ωρης) ο Οργανισμός δύναται να προβαίνει αυτοβούλως στην αποκατάσταση των φθορών ή βλαβών, η δε δαπάνη θα βαρύνει τον εκμισθωτή και θα παρακρατείται από τα μισθώματα των επομένων μηνών.

14.3 Ο Οργανισμός διατηρεί το δικαίωμα όπως κατά τη διάρκεια της μισθώσεως, να εκτελεί με δικά του έξοδα και κατά την κρίση του, κάθε αναγκαία μεταρρύθμιση των χώρων του μισθίου, προκειμένου να εξυπηρετήσει καλύτερα τις λειτουργικές ανάγκες των υπηρεσιών του.

14.4 Σε περίπτωση αρνήσεως ή μη ενέργειας του εκμισθωτή των αναγκαίων – κατά τα προηγούμενα - επισκευών, ο Ε.Ο.Π.Υ.Υ. έχει το δικαίωμα να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι εκτελέσεως αυτών ή να προβεί σε μονομερή λύση της μισθώσεως και την δια διαγωνισμού ή απ΄ευθείας μίσθωση ετέρου ακινήτου σε βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 33 του Π.Δ. 715/79, ή να ενεργήσει τις απαραίτητες εργασίες σε βάρος του εκμισθωτή και της εγγεγραμμένης στο προϋπολογισμό του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. πιστώσεως των μισθωμάτων. Το ποσό της γενομένης δαπάνης παρακρατείται από τα πρώτα – μετά την επισκευή – μισθώματα, μετά από προηγούμενη βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ή του Δημοσίου ή ετέρου ΝΠΔΔ, ή αν αυτή δεν εδρεύει επί τόπου, από Επιτροπή εμπειρογνωμόνων οριζόμενη από κοινού από το αρμόδιο όργανο του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. και τον εκμισθωτή, ή και χωρίς αυτόν, εάν αυτός κληθεί εγγράφως και επί αποδείξει και δεν ανταποκριθεί.

14.5 Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μισθώσεως, να φροντίζει για την ανανέωση της Υπεύθυνης Δήλωσης Εγκαταστάτη (ΥΔΕ)

15. ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

15.1 Οι βασικοί όροι της παρούσας διακήρυξης θα αποτελέσουν στοιχεία της σύμβασης μισθώσεως και θα δεσμεύουν τον εκμισθωτή και στην περίπτωση που εκ παραλήψεως δεν θα περιληφθούν σ' αυτήν.

15.2 Αρμόδια Δικαστήρια για την επίλυση κάθε διαφοράς που ήθελε προκύψει από την σύμβαση μίσθωσης ορίζονται τα Δικαστήρια Αθηνών.

15.3 Αναπόσπαστα μέρη της παρούσας διακήρυξης, αποτελούν τα «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 1 έως 6» που διανέμονται με τα Τεύχη της παρούσης.

Μαρούσι, 02/11/2026

Ο Προϊστάμενος της Δ/νσης Προμηθειών
Νικητάκης Κων/νος