

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του Α' ΚΑΠΗ του Δήμου Καισαριανής

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ

λαμβάνοντας υπόψη:

1. τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» και ειδικότερα τα άρθρα 563, 586, 587, 592-595 αυτού,
2. τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αφορούν στην περίπτωση και στα συναλλακτικά ήθη,
3. το άρθρο 134 του Ν. 5314/2026 και τον Ν. 3548/2007 περί της δημοσίευσης αποφάσεων σε εφημερίδα,
4. την Απόφαση Ε/5400/23.12.2024 της Προεδρίας της Κυβέρνησης «Καταχώριση εφημερίδων περιφερειακού και τοπικού τύπου στο ηλεκτρονικό Υπομητρώο περιφερειακού και τοπικού τύπου του άρθρου 26 του ν. 5005/2022 (Α' 236)»,
5. την αριθμ. 67/2026 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου «Έγκριση έναρξης διαδικασίας μίσθωσης ακινήτου για τις ανάγκες στέγασης και λειτουργίας του Α' ΚΑΠΗ του Δήμου Καισαριανής»,
6. την αριθ. 142/2026 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Καισαριανής, για το έτος 2026,
7. την απόφαση 322/2026 της Δημοτικής Επιτροπής με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής για τη διενέργεια δημοπρασιών, εκποίησης και εκμίσθωσης ακινήτων και κινητών πραγμάτων, καθώς και αγοράς και μίσθωσης ακινήτων για το έτος 2026.
8. Την αριθ. 323/2026 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής «Έγκριση όρων δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου για την στέγαση του Α' ΚΑΠΗ Δήμου Καισαριανής (επικαιροποίηση κατόπιν της ψήφισης του Ν. 5314/2026)».

διακηρύσσει τη διενέργεια φανεράς και προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας, σε δύο φάσεις για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση του Α' ΚΑΠΗ του Δήμου Καισαριανής, με τους εξής όρους:

ΑΡΘΡΟ 1ο: Περιγραφή του μισθίου

Για τη στέγαση του Α' ΚΑΠΗ του Δήμου Καισαριανής είναι αναγκαία η μίσθωση καταλλήλου και επαρκούς εμβαδού κτιρίου, σύμφωνα με τις παρακάτω προδιαγραφές.

Το προς μίσθωση ακίνητο, πρέπει:

- να βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Καισαριανής, κοντά στην σημερινή θέση του Α' ΚΑΠΗ

(Φιλαδελφείας και Α/φων Τσάφου), ήτοι στην περιοχή του Δήμου βόρεια της Λεωφόρου Εθν. Αντίστασης και περίπου μεταξύ της οδού Πανιωνίου και Ραιδεστού, ώστε να εξασφαλίζεται η εξυπηρέτηση των μελών του Α' ΚΑΠΗ και η συμπληρωματικότητα με τους δημότες που εξυπηρετεί το Β' ΚΑΠΗ του Δήμου,

- όλοι του οι χώροι να αναπτύσσονται σε ένα επίπεδο κατά προτίμηση ισόγειο και σίγουρα με δυνατότητα απρόσκοπτης πρόσβασης σε άτομα με αναπηρία (ΑΜΕΑ),
- να έχει επιφάνεια από 170 έως 220 m²,
- να έχει ιδιαίτερη δική του είσοδο,
- να διαθέτει τουλάχιστον δύο (2) ιδιαίτερους χώρους υγιεινής,
- να πληροί ή να μπορεί να διαμορφωθεί κατάλληλα ώστε να εξασφαλίζει την πρόσβαση σε άτομα με αναπηρίες (ΑΜΕΑ), σύμφωνα με τα όσα προσδιορίζονται με το οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699/2020, απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
- να διαθέτει έναν μεγάλο κεντρικό ενιαίο χώρο, επαρκή για τη συγκέντρωση των μελών του ΚΑΠΗ και για την τέλεση πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων καθώς επίσης και διακριτό χώρο/χώρους για γραφεία προς στέγαση της διοικητικής λειτουργίας της υπηρεσίας,
- να έχει οικοδομική άδεια ή να είναι άλλως νομίμως υφιστάμενο,
- να διαθέτει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης,
- να εξυπηρετείται από τα δίκτυα παροχής πόσιμου νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου,
- να έχει κατάλληλο φυσικό φωτισμό και αερισμό, απαγορευμένου του φωτισμού και του αερισμού διαμέσου Φωταγωγών και γενικά να διασφαλίζει με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τις προβλεπόμενες συνθήκες εργασίας για τους εργαζόμενους και συνάθροισης κοινού για τα εξυπηρετούμενα μέλη του ΚΑΠΗ.

Οι παραπάνω προϋποθέσεις θα πρέπει να έχουν εξασφαλιστεί έως την ημέρα εγκατάστασης της υπηρεσίας του Α' ΚΑΠΗ Καισαριανής στο ακίνητο. Τα οποιαδήποτε έξοδα που μπορεί να προκύψουν για τη συμμόρφωση με αυτούς βαραίνουν το νόμιμο ιδιοκτήτη του ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 2^ο: Διαδικασία διενέργειας της δημοπρασίας

Η μίσθωση του ακινήτου θα γίνει μετά τη διενέργεια φανεράς και προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας, που διεξάγεται σε δύο φάσεις σύμφωνα με τα άρθρα 563, 586, 587, 592-595 του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης».

Ο Δήμαρχος δημοσιεύει λεπτομερή προκήρυξη κατά το άρθρο 592 Ν. 5314/2026, στην οποία καθορίζονται το είδος, η θέση, τα όρια, η έκταση και κάθε στοιχείο που περιγράφει λεπτομερώς το προς μίσθωση ακίνητο, εκτός από το τίμημα.

Στην πρώτη φάση της δημοπρασίας (φάση εκδήλωσης ενδιαφέροντος και αξιολόγησης προσφορών), οι ενδιαφερόμενοι, εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, υποβάλλουν τις προσφορές τους, τις οποίες αξιολογεί η αρμόδια Επιτροπή αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Καισαριανής και κρίνει αυτές ως προς την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων με αιτιολογημένη έκθεση και στη δεύτερη διεξάγεται η δημοπρασία, στην οποία λαμβάνουν μέρος μόνο εκείνα τα ακίνητα, τα οποία κρίθηκαν κατάλληλα.

Αναλυτικότερα:

Α' Φάση της Δημοπρασίας: Εκδήλωση ενδιαφέροντος και αξιολόγηση προσφορών.

1. Με την παρούσα διακήρυξη καλούνται, όσοι επιθυμούν και ενδιαφέρονται να συμμετέχουν στη δημοπρασία, να εκδηλώσουν ενδιαφέρον μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την δημοσίευση της, **ήτοι έως την 31 Αυγούστου 2026.**
2. Οι ενδιαφερόμενοι θα υποβάλλουν ή θα αποστείλουν τις προσφορές τους μαζί με όλα τα ζητούμενα δικαιολογητικά σε κλειστό φάκελο στην Επιτροπή αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Καισαριανής, που έχει οριστεί με την αριθμ. 142/2026 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καισαριανής, στη διεύθυνση του Δημαρχείου Καισαριανής, Βρυούλων 125 και Φιλαδελφείας, Τ.Κ. 16122, Καισαριανή.
3. Η Επιτροπή μετά από επιτόπια έρευνα, θα κρίνει την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων συντάσσοντας εντός δέκα (10) ημερών από τη λήξη υποβολής των προσφορών, αιτιολογημένη έκθεση πλήρωσης των όρων της διακήρυξης για κάθε προσφερόμενο ακίνητο.
4. Η Επιτροπή μπορεί με αιτιολογημένη έκθεσή της να αποκλείσει κάποιο ακίνητο που προσφέρεται, εφόσον δεν καλύπτει τις προδιαγραφές που έχουν τεθεί.
5. Η έκθεση αυτή, η οποία περιλαμβάνει και τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλεται στη δημοτική επιτροπή, οποία μεριμνά άμεσα για την κοινοποίηση της επί αποδείξει σε όλους, όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον.
6. Ενστάσεις κατά της έκθεσης καταλληλότητας υποβάλλονται στη δημοτική επιτροπή εντός αποκλειστικής προθεσμίας σαράντα οκτώ (48) ωρών από την κοινοποίηση της έκθεσης.
7. Μετά την εκδίκαση ενστάσεων, ο Δήμαρχος με έγγραφό του θα ορίσει την ημέρα και ώρα διεξαγωγής της φανερής και προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας (Β' φάση), καλώντας με απόδειξη αυτούς, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της Α' Φάσης.

Β' Φάση της Δημοπρασίας: Μειοδοτικός διαγωνισμός

1. Η δημοπρασία για όσα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα στην Α' Φάση της θα είναι φανερή και οι διαγωνιζόμενοι θα μειοδοτούν προφορικά ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής για τη διενέργεια δημοπρασιών. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του εκάστοτε μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για το μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη.
2. Η δημοπρασία δύναται να συνεχίζεται και πέραν της ώρας που ορίζεται στη διακήρυξη, εφόσον εξακολουθούν αδιάκοπα οι προσφορές. Η επιτροπή που διεξάγει τη δημοπρασία αποφασίζει για τη συνέχισή της και πέραν της οριζόμενης ώρας, η δε απόφαση αυτή καταχωρείται στα πρακτικά.
3. Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.
4. Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή, πριν την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας και το αντίστοιχο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο.
5. Η απόφαση της επιτροπής με την οποία αποκλείεται να λάβει μέρος στη δημοπρασία κάποιος ενδιαφερόμενος επειδή δεν πληροί τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά.

6. Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, το πρακτικό διενέργειας του διαγωνισμού υπογράφεται από τα μέλη της επιτροπής και τον τελευταίο μειοδότη.
7. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να προσυπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, διαφορετικά κηρύσσεται έκπτωτος και οφείλει να αποζημιώσει το Δήμο, σύμφωνα με τα άρθρα 197 και 198 του Αστικού Κώδικα.
8. Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή ο οποίος θα προσυπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.
9. Ένσταση κατά της νομιμότητας της διενέργειας του διαγωνισμού ή της συμμετοχής κάποιου σε αυτόν, υποβάλλεται από τους συμμετέχοντες εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) ημερών από την ημερομηνία διενέργειάς του. Η επιτροπή διενέργειας υποβάλλει εντός τεσσάρων (4) ημερών την ένσταση με αιτιολογημένη γνωμοδότησή της στη δημοτική επιτροπή, προκειμένου αυτή να αποφανθεί τελικά για την αποδοχή ή την απόρριψή της. Εφόσον η ένσταση στρέφεται κατά συμμετέχοντος στο διαγωνισμό, η επιτροπή διενέργειας την κοινοποιεί υποχρεωτικά στον καθ' ου, ο οποίος έχει δικαίωμα να υποβάλει εγγράφως τις απόψεις του, εντός προθεσμίας δύο (2) ημερών από την κοινοποίηση.
10. Η δημοτική επιτροπή, μετά την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων, αποφασίζει για την κατακύρωση ή μη της δημοπρασίας, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη διενέργειά της.

ΑΡΘΡΟ 3ο: Δημοσίευση Διακήρυξης

Οι δημοσιεύσεις γίνονται τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας ως εξής:

1. Η Διακήρυξη θα αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος Καισαριανής και στα δημοσιότερα μέρη της έδρας του δήμου.
2. Η Διακήρυξη θα καταχωρηθεί επίσης και στο διαδίκτυο, στον ιστότοπο του Δήμου Καισαριανής.
3. Περίληψη της διακήρυξης, όπως προβλέπεται στην περίπτωση 16 του άρθρου 2 του Ν. 3861/2010, θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στον ιστότοπο <http://et.diavgeia.gov.gr/> (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΥΓΕΙΑ).
4. Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται υποχρεωτικά με απόφαση της δημοτικής επιτροπής, σε εφημερίδα σύμφωνα με το άρθρο 134 του Ν. 5314/2026, περί δημοσίευσης αποφάσεων των δήμων και των περιφερειών σε εφημερίδα.
5. Οι δαπάνες δημοσίευσης βαρύνουν τον εκάστοτε τελικό πλειοδότη.

Άρθρο 4^ο: Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία - δικαιολογητικά Α' φάσης

Όποιος επιθυμεί να συμμετάσχει στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει κλειστό φάκελο στην Επιτροπή αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων του Δήμου Καισαριανής μέχρι την ημέρα λήξης υποβολής των προσφορών, τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- α. Υπεύθυνη δήλωση στην οποία δηλώνεται υπεύθυνα ότι ο ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα για την εκμίσθωση του προσφερόμενου ακινήτου, ότι αυτό είναι κατάλληλο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

- β. Αντίγραφο της ταυτότητας του ή των προσφερόντων ιδιοκτητών εκμισθωτών. Στην περίπτωση που ιδιοκτήτης είναι Νομικό Πρόσωπο προσκομίζεται καταστατικό και νόμιμη εκπροσώπηση αυτού.
- γ. Επίσημο αποδεικτικό ιδιοκτησίας του ακινήτου, όπως συμβολαιογραφικά έγγραφα ή πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του ακινήτου ή πιστοποιητικά μεταγραφής των τίτλων ιδιοκτησίας από το οικείο Υποθηκοφυλακείο.
- δ. Αντίγραφο Ε9 του/των ιδιοκτήτη/των.
- ε. Σχεδιάγραμμα Κάτοψης κτιρίου.
- στ. Κανονισμό πολυκατοικίας σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία.
- ζ. Οικοδομική άδεια του ακινήτου, ή βεβαίωση αρμόδιας αρχής για την νόμιμη κατασκευή του, άρθρο 10 α) του Ν. 3130/2003.
- η. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον «Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων»
- θ. Υπεύθυνη δήλωση του προσφέροντα ότι εφόσον κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, το ακίνητό του δεν πληροί τις προδιαγραφές του Άρθρου 1 στο σύνολό τους, αλλά δύναται να διαμορφωθεί έτσι ώστε να τις πληροί, σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στο όνομά του, θα αναλάβει την υποχρέωση να συμμορφωθεί με αυτές και να προβεί με δικά του έξοδα και ευθύνη σε όλες τις εργασίες που περιγράφονται σε εύλογο χρονικό διάστημα.

Απορρίπτεται ενδιαφερόμενος που δεν έχει προσκομίσει κάποιο από τα ανωτέρω δικαιολογητικά.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την (ΓνΝΣΚ 99/1984), την υποχρέωση κατάθεσης εγγυητικής επιστολής δεν έχει αντικείμενο στην περίπτωση της μίσθωσης ακινήτου από Δήμο.

Άρθρο 5^ο: Διενέργεια της δημοπρασίας

1. Η Επιτροπή μετά από επιτόπιο έρευνα θα κρίνει για την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων και αν αυτά πληρούν τους όρους της διακήρυξης. Όσων τα προσφερόμενα ακίνητα κριθεί ότι ικανοποιούν τις απαιτήσεις της διακήρυξης και συνεπώς είναι κατάλληλα για τη χρήση που τα προορίζει ο Δήμος, θα κληθούν να λάβουν μέρος στη μειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία, η οποία θα διενεργηθεί στο Δημαρχείο του Δήμου Καισαριανής, ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας.
2. Η ημέρα και ώρα διεξαγωγής της φανερής και προφορικής μειοδοτικής δημοπρασίας θα ορισθεί με έγγραφο του Δημάρχου Καισαριανής και θα γνωστοποιηθεί εγγράφως και επί αποδείξει στους ενδιαφερομένους, των οποίων τα προσφερόμενα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα.

Άρθρο 6ο: Κατακύρωση και Υπογραφή Συμφωνητικού Μίσθωσης

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, τα πρακτικά θα υπογραφούν από την Επιτροπή Διαγωνισμού, τον τελευταίο μειοδότη και τον εγγυητή του και θα εγκριθούν με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου. Η απόφαση αυτή υπόκειται στον έλεγχο νομιμότητας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται

με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, συνοδευόμενη από την απόφαση ελέγχου νομιμότητας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, να προσέλθει με τον εγγυητή του, για τη σύνταξη και υπογραφή του συμφωνητικού. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα (10) ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

Σε περίπτωση που ο εν λόγω εκμισθωτής αρνηθεί και δεν προσέλθει, επαναλαμβάνεται η δημοπρασία σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις.

Άρθρο 7ο: Υποχρεώσεις συμβαλλομένων για την εκτέλεση της σύμβασης

7.1 Ο Δήμος οφείλει μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου να αποστέλλει αντίγραφο του στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. του συμβαλλόμενου ιδιώτη, η οποία θα το πρωτοκολλεί ως εισερχόμενο έγγραφο (άρθρο 12 Ν.2690/1999) και στη συνέχεια θα το αρχειοθετεί στον φάκελο του φορολογουμένου, ώστε να αποτελεί πληροφοριακό στοιχείο, προς αξιοποίηση. (Υπ. Οικ. Δ6Δ 1172750 ΕΞ 2012/14.12.2012)

7.2 Οι εκμισθωτές ακίνητης περιουσίας υποχρεούνται να αποδεχτούν τη δήλωση μίσθωσης ακίνητης περιουσίας στην πλατφόρμα TAXISNET και να δηλώνουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την ημερομηνία που λαμβάνει χώρα η τροποποίηση της, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία στο.

Σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης, ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώνει τη λύση αυτής μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τη λύση της, διαφορετικά η συμφωνία της μίσθωσης θεωρείται ότι είναι σε ισχύ.

Άρθρο 8ο: Διάρκεια της σύμβασης

8.1 Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται **για δώδεκα (12) έτη** σύμφωνα με τα οριζόμενα του Ν. 3130/2003 και αρχίζει από την πρώτη του μηνός μετά από την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού μίσθωσης.

8.2 Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του και κατόπιν γνώμης της επιτροπής αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων του Δήμου, η μίσθωση δύναται να παρατείνεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δώδεκα (12) έτη, υπό την προϋπόθεση της ρητής συναίνεσης του εκμισθωτή στους όρους της παράτασης.

8.3 Ο Δήμος δύναται να προβεί μονομερώς σε λύση της μίσθωσης πριν από τη λήξη του συμβατικού χρόνου αζημίως, εφόσον η στεγασμένη στο μίσθιο υπηρεσία καταργηθεί ή μεταστεγαστεί σε ιδιόκτητο ή δωρηθέν ακίνητο και η υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης έως τη λήξη της δεν υπερβαίνει τα τρία (3) έτη. Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματά της τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες μετά από την κοινοποίησή της, εφόσον, κατά τον χρόνο αυτό, το ακίνητο έχει αποδοθεί ελεύθερο προς χρήση στον εκμισθωτή. Σε διαφορετική περίπτωση, η υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων διατηρείται μέχρι την ημερομηνία πραγματικής απόδοσης της ελεύθερης χρήσης του μισθίου στον εκμισθωτή.

8.4 Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Η συνέχιση της χρήσης ακινήτου, που μισθώθηκε, πέρα από τον χρόνο λήξης της μίσθωσης, θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση.

8.5 Επιτρέπεται η από πλευράς του Δήμου μονομερής παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τρία (3) έτη, με αιτιολογημένη απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου.

Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στον εκμισθωτή έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, αφού προηγηθεί η διενέργεια δύο (2) τουλάχιστον δημοπρασιών για μίσθωση άλλου ακινήτου, οι οποίες απέβησαν άγονες ή ασύμφορες. Στην περίπτωση αυτή το μηνιαίο μίσθωμα θα αυξάνεται από το πρώτο έτος της παράτασης της μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με την αύξηση των τιμών καταναλωτή (τιμάρημου) του προηγούμενου έτους, όπως η αύξηση θα προσδιορίζεται από την αρμόδια Αρχή. Σε περίπτωση μείωσης του ως άνω δείκτη το μηνιαίο μίσθωμα θα παραμένει αμετάβλητο.

Άρθρο 9^ο: Μίσθωμα και προθεσμία καταβολής του

1. Το μηνιαίο μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για εμπορικές μισθώσεις, στις οποίες εμπίπτουν και τα κτήρια του Δημοσίου.
2. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται από το Δήμο προς τον τελευταίο μειοδότη με την έκδοση χρηματικού εντάλματος, αφού προσκομισθούν στην αρμόδια δημοτική υπηρεσία τα προβλεπόμενα από το νόμο δικαιολογητικά.
3. Τα μισθώματα θα καταβάλλονται σε τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου το αργότερο ανά τρίμηνο, οπότε και θα υπολογίζεται συγκεντρωτικά η οφειλή της τελευταίας τριμηνίας.

Άρθρο 10^ο: Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

1. Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) έχει υποχρέωση να παραδώσει το οίκημα στην χρήση του Δήμου, έτοιμο και κατάλληλο μέσα στην προθεσμία που θα ορίσει η αρμόδια υπηρεσία και μετά την εκτέλεση όλων των τυχόν υποδειχθεισών επισκευών και διαρρυθμίσεων και σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. Σε αντίθετη περίπτωση ακολουθούνται οι διαδικασίες που προβλέπει η σχετική νομοθεσία.
2. Ο μειοδότης φέρει αμέριστα την ευθύνη απέναντι στο Δήμο για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους δουλεία. Ο Δήμος εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι από τα ανωτέρω δεν τηρείται, δικαιούται να απαιτήσει είτε την επιστροφή του καταβαλλόμενου ποσού, είτε στη μείωση αυτού. Ο Δήμος δικαιούται να προβεί στη μονομερή λύση της σχετικής σύμβασης για το λόγο αυτό.
1. Η δαπάνη καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος, υδρεύσεως και τηλεφώνου βαρύνει ολοκληρωτικά τον «μισθωτή Δήμο».
2. Ο «μισθωτής Δήμος» μπορεί να προβεί στη διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων του μισθίου για την καλύτερη εξυπηρέτησή του καθώς και στην προσαρμογή τηλεφωνικού, υδραυλικού και ηλεκτρολογικού δικτύου.
3. Κάθε εγκατάσταση που γίνεται από τον Δήμο ανήκει εις αυτόν, ο οποίος και έχει κάθε δικαίωμα να την αφαιρέσει.
4. Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να ενεργήσει και αναλάβει όλες τις δαπάνες που αφορούν τις εργασίες εγκατάστασης και σύνδεσης με τα δίκτυα Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ύδρευσης, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Δήμου και να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο και κατάλληλο για χρήση μέσα στην ορισθείσα προθεσμία.
5. Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να προβαίνει σε όλες τις δαπάνες που αφορούν τη σύνδεση

με τα δίκτυα αποχέτευσης όταν αυτό είναι αναγκαίο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς επίσης και στις απαραίτητες επισκευές στο ακίνητο και να επανορθώσει τις φθορές που δεν προέρχονται από τη συνηθισμένη χρήση του ακινήτου (μίσθιου), μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη υπηρεσία.

6. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνηθεί ή δεν πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί:
 - Σε εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από τα τιμολόγια των δαπανών των εργασιών.
 - Σε μονομερή λύση της σύμβασης και τη μίσθωση άλλου ακινήτου, σε βάρος του εκμισθωτή, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα
7. Ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) οφείλει να έχει ασφαλισμένο το οίκημα (μίσθιο) διαφορετικά ο Δήμος απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση, για τυχόν ζημιές, που μπορεί να προξηνηθούν στο μίσθιο, από απρόβλεπτες φυσικές αιτίες.

Άρθρο 11^ο: Επανάληψη - ματαίωση της δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται μετά από σχετική απόφαση του Δημάρχου αν δεν παρουσιαστεί κανείς ενδιαφερόμενος για να συμμετάσχει σ' αυτήν.
2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται με τους ίδιους όρους μετά από σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, όταν:
 - α. το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Δημοτική Επιτροπή ως ασύμφορο,
 - β. εάν η περί κατακύρωσης απόφαση ακυρωθεί,
 - γ. εάν ο τελευταίος μειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, καθώς και όταν ο τελευταίος μειοδότης δεν προσέλθει εντός των προθεσμιών που τίθενται για την υπογραφή της σύμβασης.
3. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά εφόσον, πριν κοινοποιηθεί η έγκριση στον τελευταίο μειοδότη, επιδοθεί με δικαστικό επιμελητή στη δημοτική ή περιφερειακή επιτροπή νέα προσφορά από πρόσωπο δικαιούμενο να συμμετάσχει στη δημοπρασία και υπό την προϋπόθεση ότι η νέα αυτή προσφορά είναι τουλάχιστον κατά δέκα τοις εκατό (10%) μικρότερη εκείνης η οποία έχει επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία. Η επαναληπτική δημοπρασία διεξάγεται μόνον με τη συμμετοχή όσων τα ακίνητα έχουν κριθεί κατάλληλα κατά την πρώτη δημοπρασία.

Στις περ. α) και γ) της παρ. 2, ορίζεται ως ανώτατο όριο το μίσθωμα ή τίμημα που επετεύχθη κατά την πρώτη δημοπρασία. Στην περίπτωση της παρ. 3, ορίζεται ως ανώτατο όριο το ποσό της νέας προσφοράς.
4. Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου και αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται όπως και η αρχική, σύμφωνα με το άρθρο 593 του Ν. 5314/2026.
5. Η δημοπρασία ματαιώνεται στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών διαπιστωθούν ελλείψεις αυτών που αφορούν όλους τους διαγωνιζόμενους.
6. Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Ν. 5314/2026.

Άρθρο 12^ο: Λοιπές διατάξεις

1. Όλοι οι όροι της μίσθωσης καθώς και της διακήρυξης, συμφωνούνται ουσιώδεις. Σε περίπτωση παράβασης οιασδήποτε όρου, θεωρουμένων ως ενιαίου συνόλου, από τον εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή, δικαιούται ο μισθωτής Δήμος να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση και να αξιώσει κάθε θετική και αποθετική του ζημία από τον εκμισθωτή.
2. Η τροποποίηση των όρων της διακήρυξης ή η προσθήκη νέων όρων ή η κατάργηση κάποιου από αυτούς είναι δυνατή, μόνο εφόσον τηρηθεί ο τύπος της δημοσιότητας, τον οποίο καθορίζει ο νόμος.
3. Για όποια τυχόν διαφορά που αναφύεται από τη σύμβαση που θα υπογραφεί, επιλαμβάνονται τα αρμόδια Δικαστήρια Αθηνών.
4. Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Δήμο Καισαριανής, ημέρες: Δευτέρα -Παρασκευή και ώρες 09:00 – 14:00, αρμόδιος υπάλληλος Γαβριήλ Μαρία, τηλέφωνο επικοινωνίας 2132010754.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΣΤΑΜΕΛΟΣ ΗΛΙΑΣ