Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.02 13:12:16 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΠΑΙΔΕΙΑΣ - ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
& ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

Αγρίνιο 2/11/2026
Αριθ. Πρωτ. 45221

ΟΡΟΙ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ 21ου ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ ΑΓΡΙΝΙΟΥ

Ο Δήμαρχος Αγρινίου έχοντας υπόψιν:

1. Τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 (ΦΕΚ Α' 103/29-6-2026) και ειδικά τα άρθρα 586 ως 595.
2. Τις διατάξεις της αριθ. 37237/ΣΤ1/28-3-2007 (Φ.Ε.Κ. 635Β΄/27-4-2007) παρ. 5 όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄αριθ. 134415/ΓΔ8/23-10-2025 (Φ.Ε.Κ. 6265/21-11-2025 τ.Β').
3. Τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ. 1018/13-01-2012.
4. Την 85/2022 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης μίσθωσης ακινήτου, για την στέγαση του 21ου Νηπιαγωγείου Αγρινίου.
5. Την αριθ. 464/2026 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής με την οποία καταρτίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΟΥΜΕ

μειοδοτική φανερή και προφορική δημοπρασία, μίσθωσης ακινήτου (κτηρίου) για τη στέγαση του 21ου Νηπιαγωγείου Αγρινίου και καλούμε τους ενδιαφερόμενους, να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών, από τη δημοσίευση της διακήρυξης. Μετά την παρέλευση της προβλεπόμενης προθεσμίας, οποιαδήποτε υποβολή προσφοράς είναι εκπρόθεσμη, εκτός των προσφορών που έχουν αποσταλεί ταχυδρομικώς εντός της προθεσμίας, που αποδεικνύεται από την ημερομηνία κατάθεσης σε ταχυδρομείο ή courier.

Άρθρο 1ο: Αντικείμενο της δημοπρασίας.

Αντικείμενο της δημοπρασίας είναι η προσφορά για τη μίσθωση ακινήτου κατάλληλου για την κάλυψη αναγκών στέγασης και λειτουργίας του 21ου Νηπιαγωγείου Αγρινίου, εντός των χωροταξικών ορίων της σχολικής περιφέρειας που καθορίζονται από την αριθ. πρωτ. 3593/22-2-2024 Απόφαση της Δ/νσης Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Αιτωλοακαρνανίας.

Άρθρο 2ο: Περιγραφή ακινήτου

Το προσφερόμενο ακίνητο πρέπει να είναι ισόγειο, να έχει συνολικούς χώρους ωφέλιμης επιφάνειας τουλάχιστον εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα και άνω, (εξαιρουμένων των χώρων κλιμακοστασίου, ανελκυστήρων, πλατύσκαλου και κοινοχρήστων διαδρόμων που τυχόν υπάρχουν).
Το ακίνητο πρέπει ενδεικτικά να είναι:
Κατάλληλα διαμορφωμένο, αποπερατωμένο έτοιμο για χρήση, να εξυπηρετεί τις ανάγκες
των μαθητών και με διαρρυθμισμένο χώρο ή με τη δυνατότητα διαρρύθμισης από τον προσφέροντα εκμισθωτή για τη δημιουργία δύο (2) αιθουσών βασικής διδασκαλίας, wc, wc ΑΜΕΑ, επαρκή αύλειο χώρο περιφραγμένο και κατά το δυνατόν στεγασμένο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα κτιριολογικά προγράμματα προς χρήση μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση Νηπιαγωγείων, που έχει εκδώσει το Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων & Αθλητισμού. Να έχει εύκολη είσοδο και έξοδο, χώρο εύκολης προσπέλασης, φωτισμό, αερισμό, μέσα σκίασης, θέρμανση, ψύξη και κλιματισμό και να πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Το ακίνητο, πρέπει να βρίσκεται στην Κοινότητα Αγρινίου του Δήμου Αγρινίου και εντός των ορίων της εδαφικής περιφέρειας του 21ου Νηπιαγωγείου. **Το ακίνητο πρέπει να είναι αποπερατωμένο και να παραδοθεί έτοιμο για χρήση στο Δήμο Αγρινίου, ύστερα και από τις τυχόν απαραίτητες εργασίες που θα υποδειχθούν από την Επιτροπή του άρθρου 18, § 9, του Ν. 3467/2006.**

Άρθρο 3ο: Διεξαγωγή δημοπρασίας

Εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, οι προσφορές ενδιαφέροντος αποστέλλονται στην επιτροπή του άρθρου 563, περί επιτροπών αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων, η οποία μετά από επιτόπια έρευνα κρίνει την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων καθώς και εάν αυτά πληρούν τους όρους της οικείας διακήρυξης. Ειδικά για τη στέγαση σχολικής μονάδας απαιτείται επιπλέον η κρίση της ειδικής Επιτροπής Καταλληλόλητας σχολικών ακινήτων. (άρθρο 16 παρ. 9α. Ν. 627/1968, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 18 παρ. 6 Ν. 3467/2006)

Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αυτή, η οποία περιλαμβάνει και τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλεται στη Δημοτική Επιτροπή, η οποία μεριμνά άμεσα για την κοινοποίηση της έκθεσης επί αποδείξει σε όλους, όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον. Ενστάσεις κατά της έκθεσης καταλληλόλητας υποβάλλονται στη Δημοτική Επιτροπή εντός αποκλειστικής προθεσμίας σαράντα οκτώ (48) ωρών από την κοινοποίηση της έκθεσης.

Με την <u>αίτηση εκδήλωσης ενδιαφέροντος - συμμετοχής στην δημοπρασία,</u> στην οποία θα αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του ιδιοκτήτη - εκμισθωτή ακινήτου, στοιχεία ταυτότητας, Α.Φ.Μ. αρμόδια Δ.Ο.Υ., διεύθυνση κατοικίας, καθώς επίσης και λεπτομερή περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου και την θέση στην οποία βρίσκεται, κατατίθενται και τα παρακάτω δικαιολογητικά:

1. Αντίγραφο Αστυνομικής Ταυτότητας.
2. Αντίγραφο οικοδομικής άδειας.
3. Τίτλοι κυριότητας του ακινήτου.
4. Κατόψεις του κτηρίου.
5. Βεβαίωση στατικής επάρκειας του κτηρίου.
6. Πιστοποιητικό ηλεκτρολόγου σύμφωνα με τον κανονισμό HD384 για ηλεκτρική εγκατάσταση.
7. Τεχνική έκθεση πυρασφάλειας πυροσβεστικής υπηρεσίας για χρήση Νηπιαγωγείου.
8. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτηρίου.

Μετά την εκδίκαση ενστάσεων, με απόφαση του Δημάρχου, ορίζονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας. Η απόφαση κοινοποιείται επί αποδείξει στους ενδιαφερόμενους, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα, προκειμένου να συμμετάσχουν στη δημοπρασία.

Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική. 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 οριζομένης ώρας, η δε απόφαση αυτή καταχωρείται στα πρακτικά.

Οι προσφορές αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης μαζί με το ονοματεπώνυμο του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει προς την επιτροπή διενέργειας πριν από την έναρξη της διαδικασίας της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας σχετικό νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της επιτροπής με την οποίο αποκλείεται να λάβει μέρος στη δημοπρασία κάποιος ενδιαφερόμενος επειδή δεν πληροί τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την οικεία επιτροπή και από τον τελευταίο μειοδότη με τον εγγυητή του.

Κανείς δε γίνεται δεκτός στην δημοπρασία, αν δεν προσκομίσει για την συμμετοχή του στη δημοπρασία, ως εγγύηση στην επιτροπή διενεργείας της δημοπρασίας, **γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας ή βεβαίωση του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων περί παρακαταθέσεως σε αυτό** από αυτόν που επιθυμεί να λάβει μέρος στην δημοπρασία ή άλλου ο οποίος ενεργεί για λογαριασμό του διαγωνιζομένου, ομολογιών Δημοσίου, Τραπέζης, ή Οργανισμού κοινής ωφελείας, που αναγνωρίζεται για εγγυοδοσίες, **<u>ποσό ίσο προς το ένα δέκατο (1/10) του οριζόμενου ανώτατου ορίου πρώτης προσφοράς για ένα έτος</u>**.

Το ανώτατο όριο προσφοράς για μηνιαίο μίσθωμα θα καθοριστεί από την Επιτροπή του άρθρου 563, περί επιτροπών αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων

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 ή περιφερειακή 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.

<u>Άρθρο 4ο: Διάρκεια μίσθωσης</u>

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται από την ημερομηνία σύνταξης του συμφωνητικού και υπογραφής του πρωτοκόλλου παραλαβής και **για δώδεκα (12) έτη**.

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 άρθρου 563, 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. Ο Δήμος θα ήταν 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.
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.
Επιτρέπεται η από πλευράς του μισθωτή 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. Ο σχετικός όρος, καθώς και η αναπροσαρμογή του μισθώματος αναγράφονται υποχρεωτικά στην οικεία διακήρυξη και σύμβαση.
Ο Δήμος Αγρινίου μπορεί να λύνει μονομερώς τη σύμβαση πριν από τη συμβατική λήξη της χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, εφόσον μεταστεγασθεί η σχολική μονάδα σε ιδιόκτητο κτήριο ή παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου, καταργηθεί ή συγχωνευτεί η σχολική μονάδα.

Άρθρο 5ο : Καταβολή Μισθώματος – Αναπροσαρμογή

Το μίσθωμα θα κατατίθεται κάθε τρίμηνο, σε λογαριασμό τράπεζας που θα δηλώσει ο μειοδότης .
Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό τα δύο πρώτα έτη από την έναρξη της μίσθωσης. Μετά την πάροδο των δύο ετών και για κάθε επόμενο έτος το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σε ποσοστό 75% του δείκτη του πληθωρισμού για το αμέσως προηγούμενο δωδεκάμηνο του μήνα αναπροσαρμογής σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία.
Η δαπάνη θα βαρύνει τον ΑΛΕ 32.001 των Εξόδων του προϋπολογισμού έκαστου έτους του Δήμου.
Το τέλος ακίνητης περιουσίας βαρύνει τον ιδιοκτήτη και καταβάλλετε εφάπαξ εντός τριμήνου κάθε έτος.

Άρθρο 6ο :Σύμβαση

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως και η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση ενεργείται δε αναπλειστηριασμός εις βάρος του και του εγγυητή του.
Η πληρωμή του μισθώματος θα γίνεται με την εκταμίευση προς το Δήμο Αγρινίου της χρηματοδότησης από το Υπουργείο Εσωτερικών.
Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως.

Άρθρο 7ο: Δημοσίευση

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος, στη Διαύγεια και σε τρεις (3) εφημερίδες (δύο ημερήσιες και μία εβδομαδιαία) κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν. 3548/2007 (ΦΕΚ 68Α/20-03-2007).
Οι δαπάνες δημοσίευσης βαρύνουν τον τελικό μειοδότη.

Άρθρο 8ο: Επανάληψη δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε σ' αυτή μειοδότης.
Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:
Με απόφαση του δημοτικού ή περιφερειακού συμβουλίου, επιτρέπεται η επανάληψη της δημοπρασίας με τους ίδιους όρους:
α) εφόσον δεν κατακυρωθεί το αποτέλεσμά της λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος,
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.
Στην περίπτωση αυτή, η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του οικείου δήμου ή περιφέρειας και η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου μειοδότη και του εγγυητή του.Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστο δε όριο προσφοράς ορίζεται το κατακυρωθέν σε αυτόν ποσό, το οποίο μπορεί να μειωθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.
Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευόμενης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.
Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Άρθρο 9ο: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το αρμόδιο τμήμα του Δήμου τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, στη Διεύθυνση Παιδείας - Πολιτισμού & Αθλητισμού και στο τηλέφωνο 2641360681 (Αρμόδιος υπάλληλος, Ρόμπολας Κωνσταντίνος).
Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση, μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας. Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση, μέχρι και την προηγούμενη της καταληκτικής ημερομηνίας.

Ο Αντιδήμαρχος Παιδείας

Ζαρκαβέλης Χρήστος