



Αριθμ. Πρωτ.
Γ31/2682/901401/24-07-2019

ΘΕΜΑ: «Προκήρυξη δημόσιου επαναληπτικού μειοδοτικού διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου»

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Α.** Το Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212Α/79) «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων».
- Β.** Τον Ν. 3863/15-07-2010 παρ. 1 του άρθρου 49 .
- Γ.** Τον Ν. 4387/16 (ΦΕΚ 85 Α/12-05-2016) περί ΕΦΚΑ.
- Δ.** Την Υ.Α. Φ. ΕΦΚΑ/οικ. 59522/2205 άρθρο 87 επενδύσεις & αξιοποίηση ακινήτων.
- Ε.** Την 450/25/27-06-2019 απόφαση του Δ.Σ. του ΕΦΚΑ.
- ΣΤ.** Την υπ. αρ. Φ. ΕΦΚΑ/10002/221/25-05-2018 (ΑΔΑ: 6ΣΧ3465Θ1Ω-Θ3Φ) έγκριση ανάληψης πολυετούς υποχρέωσης από την Υπουργό Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης.
- Ζ.** Την υπ. αρ. Μ831 απόφαση ανάληψης υποχρέωσης.

ο ΕΦΚΑ προκηρύσσει:

ΔΗΜΟΣΙΟ ΕΠΑΝΑΛΗΠΤΙΚΟ ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΟ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΜΕΡΟΥΣ ΤΗΣ ΣΤ' ΤΟΠΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΦΚΑ ΣΤΗΝ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ)

1. Τόπος και χρόνος διεξαγωγής του Διαγωνισμού

Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί την **18-09-2019** ημέρα Τετάρτη και ώρα 11:00 στα γραφεία του Β' Τοπικού Υποκαταστήματος Μισθωτών ΕΦΚΑ στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης επί της οδού Εθν. Αντιστάσεως 62, Καλαμαριά ΤΚ 55133, και ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής. Οι προσφορές θα υποβάλλονται στην Γραμματεία της παραπάνω διεύθυνσης από την 11-09-2019 έως την ημέρα και ώρα διεξαγωγής του Διαγωνισμού από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ή από εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του.

2. Χαρακτηριστικά προσφερόμενων ακινήτων :

α. Η συνολική επιφάνεια των προς μίσθωση χώρων θα ανέρχεται:

στα **350,00τμ** (±10%), εκ των οποίων:

τα **200,00τ.μ.** πλέον ή έλαττον (±10%) προορίζονται για χώρους κύριας χρήσης, ενώ

τα **150,00τ.μ.** πλέον ή έλαττον (±10%) προορίζονται για χώρους αρχείων και αποθηκών.

χωρίς σε αυτά να υπολογίζεται η επιφάνεια της εισόδου, του ανελκυστήρα, του κλιμακοστασίου, των πλατύσκαλων-διαδρόμων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων. Οι χώροι των αρχείων είναι αποδεκτό να βρίσκονται και σε υπόγειο.

Η συνολική προσφερόμενη επιφάνεια συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών των εισόδων, των πλατυσκάλων κτλ των ακινήτων θα πρέπει να συμφωνεί με την αναγραφόμενη στην οικοδομική άδεια (και σε τυχόν τακτοποιήσεις Ν. 4495/2017 και προγενέστερων), καθώς και την αντίστοιχη που δηλώνεται στη ΔΕΗ για την απόδοση των Δημοτικών Φόρων, του ΤΑΠ κλπ.

Σε περίπτωση που δεν διατίθενται υπόγειοι χώροι θα γίνονται αποδεκτές και προσφορές σε χώρους ανωδομής, για χρήση αρχείου, με την τιμή που προβλέπεται για τους βοηθητικούς χώρους χρήσης αρχείου.

β. Να βρίσκονται εντός της ασφαλιστικής περιοχής της Στ' Τοπικής Διεύθυνσης του ΕΦΚΑ στη Θεσσαλονίκη (Δήμος Καλαμαριάς) και να μπορούν να διαμορφωθούν κατάλληλα, ώστε να περιλαμβάνουν χώρους για τη λειτουργία των τμημάτων. Πολύ σημαντικό ρόλο στην επιλογή του ακινήτου θα έχει η εγγύτητα με το υπάρχον ιδιόκτητο κτίριο (Εθν. Αντιστάσεως 62, Καλαμαριά) του οποίου συμπλήρωμα θα αποτελεί το προς μίσθωση κτίριο.

γ. Να υπάρχει πρόσβαση σε άτομα με ειδικές ανάγκες (ράμπες, κατάλληλων διαστάσεων ανελκυστήρες κλπ).

δ. Να είναι κατά κύριο λόγο νεόδμητα, μη αποκλειόμενης της συμμετοχής και των παλαιάς κατασκευής ακινήτων. Η επιλογή πάντως θα γίνεται σε συνάρτηση με την οικονομική προσφορά και τις υπόλοιπες προϋποθέσεις καταλληλότητας.

3. Ανώτατο όριο αιτούμενου μηνιαίου μισθώματος:

για τους χώρους κυρίας χρήσης ορίζεται το ποσό των **8,00 €/τμ**,
για τους χώρους του αρχείου το ποσό των **2,00 €/τμ**.

4. Διάρκεια της μίσθωσης

- Η διάρκεια της μισθώσεως θα είναι για **πέντε (5) έτη**, με δυνατότητα έγγραφης παράτασης για έως **δύο (2) έτη**.
- Σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης, πέραν του διά της συμβάσεως συμφωνηθέντος χρόνου, δεν επιτρέπεται.
- Ο μισθωτής θεωρείται αυτοδίκαια εγκατεστημένος στο μίσθιο από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης η οποία θα ορίζεται από την επομένη της παραλαβής του ακινήτου με Πρωτόκολλο, το οποίο θα συντάσσεται κατόπιν της εκτέλεσης των εγκεκριμένων από την Υπηρεσία εργασιών, για την διαμόρφωση του ακινήτου σύμφωνα με τις ανάγκες και τις προδιαγραφές του ΕΦΚΑ.

5. Δικαιολογητικά:

Όσοι ιδιοκτήτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) επιθυμούν να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό πρέπει να υποβάλλουν στην Επιτροπή του διαγωνισμού, έγγραφη ανοικτή προσφορά, στην οποία πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής :

- Λεπτομερής περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου (περιοχή, οδός, αριθμός, χρήση, αριθμός ορόφων, εμβαδόν, έτος κατασκευής, τρόπος κατασκευής, φάση κατασκευής κλπ).
- Φωτογραφίες των όψεων του κτιρίου **σε μέγεθος Α4**.
- Εφόσον το ακίνητο είναι ετοιμοπαράδοτο ή στο στάδιο κατασκευής **αντίγραφα από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή** των παρακάτω:

I. οικοδομικής άδειας (και τυχόν τακτοποιήσεων Ν. 4495/2017),

II. αρχιτεκτονικών σχεδίων (κατόψεις, όψεις, τομές),

III. τοπογραφικού διαγράμματος,

IV. διαγράμματος κάλυψης όλης της οικοδομής,

V.βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού για τα ωφέλιμα φορτία που έχουν ληφθεί υπόψη για τη σύνταξη της στατικής μελέτης.

Σημείωση:

α) Εάν υπάρχουν αλλαγές στην εσωτερική διαρρύθμιση σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης, εφόσον επιλεγεί το κτίριο του να προσκομίσει σχέδια αποτύπωσης

της υπάρχουσας κατάστασης, σφραγισμένα από μηχανικό, τυπωμένα αλλά και σε ψηφιακή μορφή, για χρήση από την Υπηρεσία. Η εκπόνηση της μελέτης διαρρύθμισης του κτιρίου, θα γίνει από Μηχανικό του ιδιοκτήτη σύμφωνα με τις υποδείξεις της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών.

β) Στην περίπτωση που προσφέρονται ημιυπαίθριοι χώροι, ή αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να έχουν δηλωθεί στην Αρμόδια Αρχή και να προσκομίζεται η βεβαίωση αλλαγής χρήσης.

- Το αιτούμενο μηνιαίο μίσθωμα.
- εγγυητική επιστολή συμμετοχής πιστωτικού Ιδρύματος, ποσού ίσου με το εικοστό του αιτουμένου ετησίου μισθώματος. Από την εγγυοδοσία απαλλάσσονται οι Δημόσιες Υπηρεσίες, τα Ν.Π.Δ.Δ. και Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομία από την οποία θα προκύπτει ότι οι προβλεπόμενες χρήσεις γης στη θέση που βρίσκεται το ακίνητο επιτρέπουν τη λειτουργία των Διοικητικών Υπηρεσιών του ΕΦΚΑ.
- Δήλωση του Νόμου 1599/86 του διαγωνιζομένου ιδιοκτήτη-εκμισθωτή, ότι :
 - α)** έχει νόμιμο δικαίωμα να προσφέρει προς εκμίσθωση το ακίνητο, ότι έλαβε γνώση των διατάξεων του Π.Δ. 715/1979 και του Ν. 3863/2010 άρθρο 49, των όρων της παρούσης προκήρυξης και των συνημμένων σε αυτή τευχών, αντίτυπα των οποίων έλαβε γνώση και αποδέχεται αυτούς ανεπιφύλακτα.
 - β)** αποδέχεται όλους τους όρους όπως αναγράφονται στο σύνολο των ως άνω παραγράφων της ως άνω προκήρυξης και αφορούν την εν δυνάμει μισθωτική του σχέση με τον ΕΦΚΑ.
 - γ)** αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί με δαπάνες του στην εκπόνηση και υλοποίηση της μελέτης διαρρυθμίσεων και επισκευών του μισθίου που απαιτούνται για την εγκατάσταση των Υπηρεσιών, όπως θα τις υποδείξει η Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών του ΕΦΚΑ, και με μεγάλη προσέγγιση εμφανίζονται στα συνημμένα στην παρούσα προκήρυξη τεύχη με τίτλο:
 1. ΓΕΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ,
 2. ΓΕΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Η/Μ ΕΡΓΑΣΙΩΝ»,
 3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΡΟΤΥΠΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΦΚΑ
 καθώς και να υποβάλλει προς έγκριση από την Υπηρεσία τον αντίστοιχο προϋπολογισμό των εργασιών.
 - δ)** περί του χρόνου παράδοσης του προσφερόμενου ακινήτου και κατά περίπτωση, χρονοδιάγραμμα αποπεράτωσης επί μέρους σταδίων κατασκευής.

Η Επιτροπή δύναται, εφόσον κρίνει τούτο απαραίτητο, να ζητήσει την υποβολή συμπληρωματικών ή διευκρινιστικών, πλέον των όσων υποχρεωτικά απαιτούνται, στοιχείων.

6. Αξιολόγηση προσφορών – ενστάσεις – κατακύρωση

Α. Οι προσφορές που θα υποβληθούν στον διαγωνισμό καταχωρούνται σε Πρακτικό. Η Επιτροπή αποφαινεται για την τυπική αποδοχή ή μη των προσφορών.

Η αξιολόγηση των προσφορών, ολοκληρώνεται με την επιτόπια επίσκεψη της Επιτροπής στα προσφερόμενα ακίνητα, σε συνέχεια της οποίας συντάσσει αιτιολογημένη έκθεση καταλληλότητας ή μη αυτών. Η Επιτροπή δύναται, εφ' όσον κρίνει αυτό αναγκαίο, να ζητήσει τη συνδρομή ειδικού εμπειρογνώμονα για θέματα που άπτονται της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων. Οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα, θα καλούνται να προσέλθουν σε ορισμένη ημέρα και ώρα για τη συνέχιση του διαγωνισμού με προφορική μειοδοσία. 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 νέες προσφορές, κάθε νέα προσφορά πρέπει να είναι τουλάχιστον **2%** κατώτερη της εκάστοτε μικρότερης νέας προσφοράς.

Οι προσφέροντες ιδιοκτήτες-εκμισθωτές που θα κληθούν και θα συμμετάσχουν σε προφορική μειοδοσία, δεσμεύονται για προθεσμία **45** ημερών από την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού. Κατά τη διάρκειά της καθορίζεται επίσης και ο ακριβής χρόνος παραδόσεως του μισθίου.

Β. Κατά της νομιμότητας της διακήρυξης, της συμμετοχής μειοδότη ή της νομιμότητας διεξαγωγής του προφορικού διαγωνισμού επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων, από τους συμμετέχοντες στην προφορική μειοδοσία, ενώπιον της Επιτροπής, εγγράφως, κατά τη διάρκεια της προφορικής μειοδοσίας ή εντός 24 ωρών από τη διενέργειά της. Η επιτροπή αποφαίνεται οριστικά επί των ενστάσεων.

Κατά της έκθεσης περί καταλληλότητας ή μη των προσφερομένων ακινήτων επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων ενώπιον του διοικούντος του ΕΦΚΑ συλλογικού οργάνου. Η ένσταση ασκείται εντός σαράντα οκτώ (48) ωρών από της κοινοποίησής της αποφάσεως της Επιτροπής διαγωνισμού περί της μη καταλληλότητας του προσφερομένου ακινήτου.

Γ. Μετά το τέλος της προφορικής μειοδοσίας η Επιτροπή, με αιτιολογημένη απόφασή της, προτείνει στο αρμόδιο Όργανο τη μίσθωση ακινήτου, μη δεσμευόμενη από τυχόν μικρότερο μίσθωμα άλλου ακινήτου, ή την επανάληψη του διαγωνισμού. Η κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού επαφίεται στην κρίση του ΔΣ του ΕΦΚΑ, το οποίο έχει το δικαίωμα, με αιτιολογημένη απόφασή του, να μισθώσει το ακίνητο που κρίνεται ως το πλέον κατάλληλο για την κάλυψη των αναγκών του, χωρίς να είναι υποχρεωμένο να προτιμήσει εκείνο του οποίου ο ιδιοκτήτης προσφέρει το μικρότερο μίσθωμα. Επίσης, το ΔΣ δύναται να ακυρώσει το διαγωνισμό ή να τον αναβάλει είτε τέλος να τον ματαιώσει, χωρίς να αποκτά κανένα δικαίωμα οιοσδήποτε των μειοδοτών στην περίπτωση απορρίψεως της προσφοράς του.

Η απόφαση που κατακυρώνει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού γνωστοποιείται εγγράφως στον ενδιαφερόμενο. Σημειώνεται ότι η υπογραφή της σύμβασης θα πραγματοποιείται με νεότερη ειδοποίηση του ιδιοκτήτη και εντός προθεσμίας δέκα πέντε (15) ημερών μετά την έγκριση της υποβληθείσας μελέτης διαρρυθμίσεων από τη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών του ΕΦΚΑ και της διαβίβασης στον ιδιοκτήτη του σχεδίου του ιδιωτικού συμφωνητικού. Εάν ο προσκαλούμενος δεν προσέλθει, κηρύσσεται έκπτωτος με απόφαση του Διοικητή του ΕΦΚΑ, οπότε καταπίπτει υπέρ αυτού η τυχόν δοθείσα εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό. Ο ΕΦΚΑ διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει αποκατάσταση κάθε άλλης ζημίας.

Η σύμβαση μισθώσεως καταρτίζεται διά συμβολαιογραφικού ή ιδιωτικού εγγράφου, κατά την κρίση του ΔΣ του ΕΦΚΑ.

Δ. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται: α) σε αυτόν υπέρ του οποίου κατακυρώθηκε ο Διαγωνισμός, μετά την εγκατάσταση της Υπηρεσίας στο μίσθιο και β) στους υπόλοιπους συμμετέχοντες στο Διαγωνισμό, εντός πέντε ημερών από την κατακύρωση του αποτελέσματος του Διαγωνισμού.

7. Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

- 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 ΕΦΚΑ ή προωθεί παρεμφερείς δραστηριότητες.
- 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.
- 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 ΕΦΚΑ.
- Επί πλέον, υποχρεούται να προσκομίσει μέχρι την παραλαβή του μισθίου πιστοποιητικό πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία για ολόκληρο το κτίριο.
- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με τον Ν. 3661/19-05-2008 (ΦΕΚ 89/ τ.Α' /19-05-2008) και την Δ6/Β/οικ.5825/30-03-2010 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 407/τ.Β' /09-04-2010), κατ' ελάχιστο κατηγορίας Γ.
- Ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι της παραδόσεως του μισθίου στον ΕΦΚΑ 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 ΕΦΚΑ.

- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να έχει ασφαλίσει το κτίριο τουλάχιστον για το διάστημα μίσθωσής του από τον ΕΦΚΑ.

8. Χρήση μισθίου

Το μίσθιο προορίζεται για τη στέγαση των Υπηρεσιών της Στ' Τοπικής Διεύθυνσης Θεσσαλονίκης του ΕΦΚΑ (Δήμος Καλαμαριάς).

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ο μισθωτής δύναται να εγκαθιστά ή να μεταθέτει στο μίσθιο οποιαδήποτε Υπηρεσία του, χωρίς αυτή η εγκατάσταση να επιφέρει μεταβολή του νομικού χαρακτήρα της μισθώσεως, ούτε να παρέχει στον εκμισθωτή δικαίωμα αποζημίωσης ή αυξήσεως του μισθώματος.

Σε όλη τη διάρκεια της μισθώσεως ο ΕΦΚΑ θα έχει το δικαίωμα να επιφέρει εσωτερικές διαρρυθμίσεις, χωρίς να επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου.

9. Παραλαβή – απόδοση μισθίου

Ο υποψήφιος εκμισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο κατά τους όρους της συμβάσεως μισθώσεως. Για την παραλαβή και απόδοση του μισθίου συντάσσεται Πρωτόκολλο. Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως προς τούτο και σε περίπτωση μη εμφάνισής του συντάσσεται Πρωτόκολλο μόνο από την Επιτροπή. Η παραλαβή ή η καθ' οιονδήποτε τρόπο χρήση του μισθίου από τον ΕΦΚΑ δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την ευθύνη για ελλείψεις ή ελαττώματα. Για κάθε μέρα καθυστέρησης της παράδοσης του μισθίου ο εκμισθωτής υποχρεούται στην καταβολή προς τον ΕΦΚΑ, ως ποινικής ρήτρας ποσού ίσου προς το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος. Ο ΕΦΚΑ 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.

10. Συντήρηση μισθίου

• Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει κατ' έτος πιστοποιητικό καταλληλότητας του ανελκυστήρα και του λέβητα, επιβαρυνόμενος την σχετική δαπάνη, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. οικ.Φ.Α/9.2/ΟΙΚ.28425 κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 2604/τ. Β'/22-12-2008).

• Η επισκευή των ζημιών και βλαβών του ανελκυστήρα, καθώς και του συστήματος ψύξης – θέρμανσης θα βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή, η δε συντήρηση αυτών θα βαρύνει τον ΕΦΚΑ (κατά το ποσοστό που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία).

Η συντήρηση περιλαμβάνει:

α) τον έλεγχο των ηλεκτρικών και μηχανικών διατάξεων ασφαλείας, καθώς και των υπολοίπων εξαρτημάτων για εξακρίβωση και εκτίμηση ανασφαλούς λειτουργίας, στην οποία μπορεί να οδηγηθούν οι εγκαταστάσεις εξαιτίας μίας φθοράς, βλάβης ή και απορρύθμισης των μηχανικών ή και των ηλεκτρικών εξαρτημάτων,

β) τις απαραίτητες εργασίες για την αποκατάσταση της ασφαλούς λειτουργίας με εξάλειψη των βλαβών και των απορρυθμίσεων, καθώς επίσης τον καθαρισμό και την λίπανση, όπου χρειάζεται, όλων των εξαρτημάτων, σύμφωνα με τους κανόνες της τεχνικής και τις υποδείξεις των κατασκευαστών των εξαρτημάτων και των διατάξεων ασφαλείας.

Συνεπώς, οποιαδήποτε αντικατάσταση υλικού, ακόμη και του πιο μικρού που χρήζει αντικατάσταση, νοείται επισκευή και βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη- εκμισθωτή.

• Ο μισθωτής δεν ευθύνεται για τις βλάβες ή ζημιές του μισθίου από την συνηθισμένη χρήση, κακή κατασκευή αυτού ή των εγκαταστάσεών του, από τυχαίο γεγονός ή ανωτέρα βία. Επισημαίνεται ότι η συνήθης χρήση είναι ευρύτερη στα κτίρια του ΕΦΚΑ σε σχέση με την συνήθη χρήση σε κατοικίες, καταστήματα κλπ.

11. Μονομερής λύση της σύμβασης:

Ο ΕΦΚΑ δύναται να προβεί σε μονομερή λύση της σύμβασης όταν:

- καταργηθεί το σύνολο ή μέρος των υπηρεσιών που στεγαζόταν στο μίσθιο.
- μεταφερθεί η εν λόγω υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο.

- προσφερθεί στον ΕΦΚΑ από τρίτο η δωρεάν παραχώρηση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της σύμβασης.
- αναδιοργανωθεί ο ΕΦΚΑ κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τέτοιο τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί τις ανάγκες ή να μην είναι απαραίτητο.
- μεταφερθεί η εγκατεστημένη υπηρεσία στο μίσθιο σε άλλο τόπο έστω και προσωρινά.

Για την σύμφωνα με τα ανωτέρω λύση της σύμβασης, απαιτείται έγγραφη ειδοποίηση προς τον εκμισθωτή εξήντα μέρες τουλάχιστον πριν την καθορισμένη ημερομηνία λύσης της σύμβασης.

Ο ΕΦΚΑ δύναται μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της μίσθωσης να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να συντρέχουν οι παραπάνω λόγοι. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως ενώ τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίησή της. Σε αυτή την περίπτωση ο ΕΦΚΑ οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο της καταγγελίας της μίσθωσης.

12. Γενικές παρατηρήσεις – διευκρινήσεις

- Όλα γενικώς τα τέλη χαρτοσήμου της μίσθωσης θα βαρύνουν αποκλειστικά και εξ' ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή.
- Η μίσθωση απαλλάσσεται του υπέρ του Μετοχικού Ταμείου Πολιτικών Υπαλλήλων (Μ.Τ.Π.Υ.), ή οποιουδήποτε άλλου Οργανισμού, ή λογαριασμού θεσπιζόμενων εισφορών.
- Με την επιφύλαξη των λοιπών διατάξεων του παρόντος εκ μέρους του εκμισθωτή, συμφωνείται ότι ο εκμισθωτής θα οφείλει για κάθε παράβαση των όρων της μίσθωσης ποινική ρήτρα ίση με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα και σε επανάληψη ίση με δύο (2) μηνιαία μισθώματα, χωρίς να αποκλείεται και κάθε άλλη αποζημίωση. Ο ΕΦΚΑ δικαιούται να συμψηφίζει τις ποινικές ρήτρες με τα μηνιαία μισθώματα.
- Το μισθωτήριο θα συνταχθεί με ιδιωτικό έγγραφο.
- Ο ΕΦΚΑ δεν καταβάλλει μεσιτικά δικαιώματα.
- Όλες οι επικοινωνίες και ειδοποιήσεις μεταξύ του ΕΦΚΑ, της Επιτροπής και των διαγωνιζομένων θα γίνονται εγγράφως και μπορούν να διαβιβάζονται στους παραλήπτες, εκτός των συμβατικών μεθόδων και με τηλεομοιοτυπία, καθώς και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Κατ' εξαίρεση, οι διαγωνιζόμενοι μπορούν να ειδοποιούνται από την Επιτροπή τηλεφωνικά, εφ' όσον τούτο πιστοποιείται ενυπόγραφα από τον/την γραμματέα της Επιτροπής.
- Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979, του Ν.4387/16 περί ΕΦΚΑ, την Υ.Α. Φ. ΕΦΚΑ/οικ. 59522/2205 άρθρο 87 επενδύσεις & αξιοποίηση ακινήτων και του Ν.3863/2010 αρ. 49 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- Η εν λόγω προκήρυξη έχει συνταχθεί από τα αρμόδια Τμήματα της Δ/σης Ακίνητης Περιουσίας και οι όροι αυτής έχουν ελεγχθεί από Δικηγόρο της Νομικής Δ/σης του ΕΦΚΑ.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤ. ΑΥΤ. ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ**

Για τη Διοίκηση του ΕΦΚΑ

Ε. ΔΙΠΛΑ