



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ

Αριθμ. Διακήρυξης: **533/2021**

ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Ο. ΤΑΧΑ
ΑΡΙΘΜ. ΤΗΛΕΦ.: 2310 996871
e-mail: admin-tp@auth.gr

**ΑΓΟΡΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΡΟΣ ΣΤΕΓΑΣΗ
ΤΩΝ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ ΤΗΣ ΣΧΟΛΗΣ
ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ ΤΟΥ ΑΠΘ**

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗΣ
ΝΑΙ	Σύμφωνα με το ΠΔ 715/1979

ΑΠΟΦΑΣΗ

Έχοντας υπόψη:

A. Τις διατάξεις, όπως αυτές ισχύουν:

1. Του Ν. 4009/2011 (ΦΕΚ 195/τ.Α/2011) «Δομή, λειτουργία, διασφάλισης της ποιότητας των σπουδών και διεθνοποίηση των ανωτάτων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων»
2. Του Ν. 4485/2017 (ΦΕΚ 114/τ.Α/2017) «Οργάνωση και λειτουργία της ανώτατης εκπαίδευσης, ρυθμίσεις για την έρευνα και άλλες διατάξεις»
3. Του Ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α'143/2014)
4. Του Ν. 2362/1995 (ΦΕΚ Α/247/1995) περί Δημοσίου Λογιστικού ελέγχου των δαπανών του κράτους και άλλες διατάξεις
5. Του Ν.Δ. 496/1974 (ΦΕΚ Α/204/19-7-1974) περί Δημοσίου Λογιστικού των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου
4. Του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-9-1979 τ.Α'): «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Ν.Π.Δ.Δ., προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών».
5. Το άρθρο 39 παρ. 3 του ν. 1041/1980 (Α' 75) σε συνδυασμό με το άρθρο Πρώτο, παράγραφος 6, υποπαράγραφος Ε.6, περίπτωση 3 του ν. 4093/2012 (Α'222) και το άρθρο Πρώτο, παράγραφος Γ, υποπαράγραφος Γ.11 του Ν. 4152/2013 (Α' 107)
6. Το άρθρο 324 του ν. 4700/2020 "Ενιαίο κείμενο Δικονομίας για το Ελεγκτικό Συνέδριο, ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για τον προσυμβατικό έλεγχο, τροποποιήσεις στον Κώδικα Νόμων για το Ελεγκτικό Συνέδριο, διατάξεις για την αποτελεσματική απονομή της δικαιοσύνης και άλλες διατάξεις", (Α'127)

B.

1. Το από 28-6-2019 Τεχνικό Δελτίο, για την «Αγορά ακινήτου για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Τμήματος Κινηματογράφου Α.Π.Θ.»
2. Την Συλλογική απόφαση Ε046 του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, με την οποία εγκρίθηκε η ένταξη στο ΠΔΕ2021 του έργου με κωδικό 2019ΣΕ04600062-ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ Α.Π.Θ. ολικού προϋπολογισμού € 1.500.000 (ΑΔΑ: 6Π7Ζ46ΜΤΛΡ-ΠΣΞ).
3. Την αριθμ. 3066/28-5-2021(Θέμα 4^ο) απόφαση της αναθέτουσας αρχής (αριθμ. πρωτ. 31626/28-5-2021 έγγραφο, ΑΔΑ:97ΧΛ46Ψ8ΧΒ-ΘΣ2), για την έγκριση πίστωσης, των όρων και των τεχνικών προδιαγραφών της διακήρυξης και της προκήρυξης του δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού με αριθμό 533/2021 για την «Αγορά ακινήτου για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Τμήματος Κινηματογράφου Α.Π.Θ.».
4. Την αριθμ. πρωτ. 83741/Β9/Φ27/456 απόφαση της Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων σχετικά με την έγκριση της ανωτέρω απόφασης της αναθέτουσας αρχής (ΑΔΑ:948Μ46ΜΤΛΗ-4Ω0)

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΟΥΜΕ

Δημόσιο μειοδοτικό διαγωνισμό ανοικτής διαδικασίας, με σφραγισμένες προσφορές, με κριτήριο κατακύρωσης σύμφωνα με το ΠΔ 715/1979, για την αγορά κτιρίου προς στέγαση των εκπαιδευτικών αναγκών του Τμήματος Κινηματογράφου της Σχολής Καλών Τεχνών του ΑΠΘ, ελάχιστου συνολικού εμβαδού **4.000 τ.μ + 20%**.

**Μέγιστος προϋπολογισμός: € 1.209.677,42 (χωρίς την αξία του Φ.Π.Α.),
€ 1.500.000,00 (με την αξία του Φ.Π.Α.)**

Η προϋπολογιζόμενη δαπάνη θα καλυφθεί από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων ΚΑΕ **2019ΣΕ04600062**.

ΤΟΠΟΣ - ΧΡΟΝΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

ΤΟΠΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ	ΗΜΕΡΑ	ΩΡΑ
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟ Κ. ΚΑΡΑΘΕΟΔΩΡΗ 3 ^{ΟΣ} ΟΡΟΦΟΣ	23-11-2021	Τρίτη	10.00 π.μ.

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Οι προσφορές πρέπει να περιέλθουν στο Κεντρικό Πρωτόκολλο του Α.Π.Θ. μέχρι τις **22-11-2021**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **13.00** (τουλάχιστον 20 ημέρες από την 1^η δημοσίευση της προκήρυξης της παρούσας στον Τύπο), με οποιονδήποτε τρόπο.

Προσφορές που κατατίθενται μετά την παραπάνω ημερομηνία και ώρα, είναι εκπρόθεσμες και επιστρέφονται από την Υπηρεσία που διενεργεί το διαγωνισμό, χωρίς να αποσφραγιστούν.

Η αποσφράγιση των προσφορών γίνεται δημόσια, όπως περιγράφεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ'.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Είδος Διαγωνισμού	Διαγωνισμός Αγοράς Ακινήτου
Κριτήριο Κατακύρωσης	Σύμφωνα με το Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-9-1979 τ.Α΄)
Περιγραφή είδους	Αγορά κτιρίου προς στέγαση των εκπαιδευτικών αναγκών του Τμήματος Κινηματογράφου της Σχολής Καλών τεχνών του ΑΠΘ, συνολικού εμβαδού 4.000 τ.μ \pm 20%
Αναθέτουσα Αρχή	ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Μέγιστη Προϋπολογιζόμενη δαπάνη- Πηγή χρηματοδότησης	€ 1.209.677,42 (χωρίς την αξία του Φ.Π.Α.) € 1.500.000,00 (με την αξία του Φ.Π.Α.) Η προϋπολογιζόμενη δαπάνη θα καλυφθεί από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων ΚΑΕ 2019ΣΕ04600062
Χρόνος παράδοσης- Χρόνος παραλαβής	Σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Διακήρυξη
Εγγύηση συμμετοχής	Ένα εικοστό (1/20) του αιτούμενου συνολικού τιμήματος (με Φ.Π.Α.)

1. Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-9-1979 τ.Α΄) και τα κάτωθι παραρτήματα που επισυνάπτονται στην παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής:

«ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ»	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
«ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ-ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ»	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β
«ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ-ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ»	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ
«ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΙ ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ»	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ
«ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ»	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε
«ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ»	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ

2. Ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί μετά από προθεσμία τουλάχιστον είκοσι (20) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία πρώτης δημοσίευσης της περίληψης της παρούσας στον Ελληνικό Τύπο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-9-1979 τ.Α΄).

3. Τα έξοδα δημοσίευσης στον Ελληνικό Τύπο βαρύνουν τον πωλητή όπως ορίζονται στο άρθρο 51, παρ. 2, εδ. στ' του Π.Δ. 715/1979.
4. Η περίληψη της διακήρυξης αυτής θα δημοσιευθεί δύο (2) φορές, σε δύο διαδοχικές ημερομηνίες, σε μία εφημερίδα του Νομού Θεσσαλονίκης.
5. Η παρούσα καθώς και το κείμενο της προκήρυξης θα αναρτηθούν στην Ιστοσελίδα του Πανεπιστημίου, καθώς επίσης στο πρόγραμμα "ΔΙΑΥΓΕΙΑ".

Θεσσαλονίκη, 11-10-2021

Ο ΠΡΥΤΑΝΗΣ

Νικόλαος Γ. Παπαϊωάννου
Καθηγητής Τμήματος Κτηνιατρικής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ - ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Άρθρο 1. Αντικείμενο του διαγωνισμού

Αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η αγορά ακινήτου και συγκεκριμένα αυτοτελούς κτιρίου συνολικής επιφάνειας 4.000 τ.μ \pm 20%, σύμφωνα με τις απαιτήσεις και όρους της παρούσας, κατάλληλου για εκπαιδευτική και ερευνητική δραστηριότητα, το οποίο θα πρέπει να έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τον υφιστάμενο κτιριοδομικό κανονισμό ή και παλαιότερο, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (1) καλύπτει τις απαιτήσεις της παρούσας ως προς τη φέρουσα ικανότητα του κτιρίου
- (2) επιδέχεται βελτιώσεων και διαρρυθμίσεων, ώστε με παρεμβάσεις να μπορεί να προσαρμοστεί στις απαιτήσεις του παρόντος και στους κανονισμούς, καθώς και στις ιδιαίτερες ανάγκες του Τμήματος Κινηματογράφου (δημιουργία studios κλπ).

Το κτίριο θα πρέπει επίσης να διαθέτει κατά αποκλειστικότητα υπαίθριους χώρους, ελάχιστου εμβαδού 1000τ.μ. \pm 20%, για τις ανάγκες των φοιτητών.

Η θέση του ακινήτου προσδιορίζεται στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης και ειδικότερα σε ευθεία απόσταση όχι μεγαλύτερη των 6 χιλιομέτρων από την κεντρική πανεπιστημιούπολη (Campus) του ΑΠΘ.

Άρθρο 2. Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο, θα πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

2.1. Γενικά

Το ζητούμενο ακίνητο θα πρέπει να αποτελείται από ένα κτίριο έτοιμο για χρήση, ή ημιτελές/υπό ανέγερση ή με απαίτηση τροποποιήσεων/διαρρυθμίσεων/ενισχύσεων/ενεργειακής αναβάθμισης κλπ, σύμφωνα με την παρούσα, και σε κάθε περίπτωση, αποπερατωμένο και έτοιμο για χρήση σε διάστημα έως 12 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας, η οποία θα πρέπει να εκδοθεί το πολύ έως δύο μήνες από την υπογραφή του συμβολαίου. Δεν είναι αποδεκτό τμήμα μεγαλύτερου ακινήτου ή μεμονωμένοι όροφοι σε πολυώροφο κτίριο.

Στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο υφίσταται ως μοναδικό ακίνητο στο οικοπέδο, τότε θα πρέπει να περιλαμβάνεται στην προσφορά και το οικοπέδο, με μεταβίβαση του συνόλου των δικαιωμάτων επί του οικοπέδου, χωρίς δυνατότητα παρακράτησης καθ' ύψος ή/και πλάτος δικαιώματος. Για την περίπτωση που στο οικοπέδο που βρίσκεται το προσφερόμενο ακίνητο, υπάρχει και άλλο/α ανεξάρτητο/α κτίριο/α, η προσφορά θα αφορά διηρημένη κάθετη ιδιοκτησία, με το αντιστοιχούν ποσοστό στο οικοπέδο και με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης συγκεκριμένου οικοπεδικού χώρου που θα προσδιορίζεται στην προσφορά. Σε κάθε περίπτωση το προσφερόμενο κτίριο θα είναι αυτόνομο, αυτοτελές, με αυτοτελή φέροντα οργανισμό και αυτοτελή λειτουργία. Δεν απαιτείται ιδιαίτερος προσανατολισμός του κτιρίου ή του οικοπέδου.

2.2. Θέση

Το κτίριο θα πρέπει να βρίσκεται στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης και ειδικότερα σε ευθεία απόσταση όχι μεγαλύτερη των 6 χιλιομέτρων από την κεντρική πανεπιστημιούπολη (Campus) του ΑΠΘ.

2.3. Χρήση

Το κτίριο θα πρέπει:

- Να είναι κατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται, δηλ. για κτίριο εκπαίδευσης, κατηγορία Δ κατά το άρθρο 5 του Ν. 4067/2012 (νέος οικοδομικός κανονισμός) καθώς και για τις ιδιαίτερες ανάγκες του Τμήματος Κινηματογράφου (δημιουργία studios κλπ).
- Να είναι επιτρεπτή στην περιοχή η χρήση γης «Εκπαίδευση», σύμφωνα με τους ισχύοντες Πολεοδομικούς όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής.
- Να είναι δυνατή σε επίπεδο οικοδομικής άδειας η αλλαγή χρήσης, ώστε να καλύπτεται η ζητούμενη χρήση «Εκπαίδευση».
- Να βρίσκεται, κατά το δυνατόν, σε σημείο που να εξυπηρετείται από δημόσιο συγκοινωνιακό μέσο και όχι σε απόσταση μεγαλύτερη των τετρακοσίων (400) μέτρων από αυτό.

2.4. Επιφάνεια

Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει μικτή επιφάνεια χώρων (συμπεριλαμβανομένου τυχόν υπογείου) 4.000 τ.μ. \pm 20%, εκ των οποίων τουλάχιστον το 70% υπέργειοι χώροι και επιπλέον υπαίθριοι χώροι, ελάχιστου εμβαδού 1000 τ.μ. \pm 20%, για τις ανάγκες των φοιτητών.

Το ακίνητο θα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον: 2 αίθουσες διδασκαλίας χωρητικότητας 150-200 ατόμων, 1 αίθουσα διδασκαλίας χωρητικότητας 70 ατόμων, 4 αίθουσες διδασκαλίας χωρητικότητας 40-50 ατόμων, 2 αίθουσες διδασκαλίας χωρητικότητας 25-30 ατόμων, 20 χώρους, κατά προσέγγιση, κατάλληλους για χρήση γραφείων καθηγητών, στέγασης γραμματειών, τεχνικών εργαστηρίων και βιβλιοθήκης. Επίσης θα πρέπει να περιλαμβάνει τους απαιτούμενους χώρους υγιεινής, λεβητοστάσιο και αποθηκευτικούς χώρους.

Είναι επιθυμητή η ύπαρξη χώρων στάθμευσης σε ιδιόκτητο και όχι κοινόχρηστο χώρο, η ιδιοκτησία του οποίου επίσης θα μεταβιβαστεί στο Α.Π.Θ.

2.5. Τεχνικά χαρακτηριστικά

Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει κατ' ελάχιστον τα παρακάτω τεχνικά χαρακτηριστικά:

2.5.1 - Οικοδομικά:

- Το ζητούμενο ακίνητο πρέπει να έχει κατασκευαστεί με **νόμιμη οικοδομική άδεια**, η οποία έως και την παράδοση του κτιρίου στο Α.Π.Θ. να μην έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για κανένα λόγο.

Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης πρέπει να έχουν **τακτοποιηθεί** με δήλωση και υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/17 ή προγενέστερων νόμων, ως εξής:

-να έχουν οριστική εξαίρεση κατεδάφισης, σύμφωνα με προγενέστερες διατάξεις

-να έχουν οριστική περαίωση διαδικασίας, με ένταξη στις κατηγορίες 3 και 4, για το ν.4178 και 4495/2017

- να μην υπάρχουν οικονομικές εκκρεμότητες προκύπτουσες από την ρύθμιση.

Δεν γίνονται αποδεκτά κτίρια με αυθαίρετους χώρους που υπάγονται σε αναστολή κυρώσεων για ορισμένο χρόνο.

- Σε περίπτωση κατά την οποία, η οικοδομική άδεια του ακινήτου δεν έχει χορηγηθεί με όρους δόμησης που επιτρέπουν την χρήση για την οποία προορίζεται, θα πρέπει να αναθεωρηθεί από τον μειοδότη η οικοδομική άδεια **σύμφωνα με την απαιτούμενη από τη διακήρυξη χρήση**, στον οριζόμενο στην παρούσα χρόνο και σύμφωνα με τις σχετικώς αναφερόμενες απαιτήσεις
- Το ελάχιστο καθαρό ύψος του κτιρίου από πλάκα σε πλάκα (χωρίς να υπολογίζονται τυχόν τσιμεντοκονίες, φινιρίσματα, ψευδοροφές κλπ.) πρέπει να είναι τουλάχιστον 3,50μ.
- Το κτίριο θα πρέπει να διαθέτει τουλάχιστον **δέκα (10) τουαλέτες** και **μία ειδικών προδιαγραφών ΑμεΑ**.
- Το κτίριο να έχει επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό μέσω περιμετρικών εξωτερικών κουφωμάτων, που θα εξασφαλίζονται και σε περίπτωση εκτέλεσης των απαιτούμενων διαρρυθμίσεων
- Το κτίριο θα πρέπει να **διαθέτει** κεντρική είσοδο αποκλειστικής χρήσης
- Όλοι οι χώροι θα πρέπει να διαθέτουν τις απαραίτητες από την νομοθεσία εξόδους διαφυγής και κλιμακοστάσια.

2.5.2 - Στατικά

Η στατικότητα του κτιρίου θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες απαιτήσεις:

α. Ο φέρων οργανισμός δεν πρέπει να έχει υποστεί τρωτότητα, (ρωγμές, καθιζήσεις, αποκολλήσεις κλπ),

β. Το κτίριο θα πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις της ζητούμενης χρήσης «Εκπαίδευση», με συντελεστή σπουδαιότητας Σ3 ή ανάλογο συντελεστή των ισχυουσών διατάξεων της περιόδου έκδοσης αδείας και σε κάθε περίπτωση να τηρεί τις προϋποθέσεις σύμφωνα με την Υ.Α. Αριθμ. ΔΝΣγ/34033ΠΕ/ΦΝ/275/ 2016 (ΦΕΚ350Β/2016). Επίσης, θα πρέπει να καλύπτονται οι απαιτήσεις του Κανονισμού Δομικών Έργων (Β.Δ. 10/1945, ως ισχύει), ως προς τις παραδοχές φορτίων για τις ζητούμενες χρήσεις (αίθουσες διδασκαλίας, εργαστήρια, διάδρομοι προς αίθουσες κλπ), όπως επίσης και αυτών των σχετικών Ευρωκωδίκων. Τα παραπάνω αποδεικνύονται τεκμηριωμένα από Τεχνική Έκθεση δύο πολιτικών μηχανικών.

Σε περίπτωση που δεν καλύπτονται οι παραπάνω απαιτήσεις, θα πρέπει το κτίριο να ελεγχθεί με την εφαρμογή των διατάξεων του ΚΑΝΕΠΕ, ως ισχύει, με βαθμό επιτελεστικότητας Β1. Αναλόγως των αποτελεσμάτων θα εκπονηθεί, εφόσον απαιτείται, μελέτη στατικής ενίσχυσης, η οποία και θα εφαρμοστεί

γ. Στην περίπτωση που για το κτίριο έγινε ρύθμιση αυθαίρετων χώρων ή χρήσεων απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα αφενός με το αρθ. 99 του ν. 4495/2017, παρ. η (ή με αντίστοιχες προγενέστερες διατάξεις), η οποία αναρτήθηκε στο σύστημα δηλώσεων αυθαίρετων κατασκευών του ΤΕΕ, αφετέρου με το ΦΕΚ 1643Β/11-05-2018. Σε περίπτωση που προκύψει στατική ανεπάρκεια, θα πρέπει να ακολουθηθεί η σχετική διαδικασία ενίσχυσης του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση λαμβάνεται πάντα υπόψη η πιθανή απαίτηση αλλαγής χρήσης και οι απαιτήσεις διαρρυθμίσεων/αναβάθμισης κλπ, που προκύπτουν.

Εάν το κτίριο έχει εξαιρεθεί από κατεδάφιση με παλαιότερες του έτους 2011 διατάξεις, απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της ως άνω περίπτωσης β.

2.5.3 – Ηλεκτρομηχανολογικά/Εγκαταστάσεις

Το ακίνητο θα πρέπει κατ' ελάχιστο να διαθέτει ή να παρέχεται η δυνατότητα για τις παρακάτω ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις ΑμεΑ:

- Δίκτυο διανομής νερού χρήσης προς όλους τους υδραυλικούς υποδοχείς του κτιρίου συνδεδεμένο με το δίκτυο ύδρευσης της περιοχής ή με νόμιμα υφιστάμενη και αδειοδοτημένη ιδιωτική γεώτρηση για παροχή νερού.
- Δίκτυο συλλογής και απομάκρυνσης λυμάτων από όλους τους υδραυλικούς υποδοχείς.
- Δίκτυο συλλογής και απομάκρυνσης ομβρίων υδάτων από το κτίριο.
- Εγκατάσταση φωτισμού και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας σε όλη την έκταση του κτιρίου, επαρκούς ασφαλείας στη λειτουργία της με αυτόματους προστατευτικούς διακόπτες (relais), ώστε να καλύπτεται το σύνολο των προσβάσιμων ηλεκτρικών καταναλώσεων.
- Σύνδεση με δίκτυο παρόχου τηλεφωνίας και δικτύου δεδομένων.
- Σύνδεση με φυσικό αέριο
- Εγκατάσταση θέρμανσης για το σύνολο του κτιρίου και εγκατάσταση ψύξης για τμήμα του κτιρίου όχι μικρότερο του 25% του συνόλου.
- Θεμελιακή ή άλλης μορφής γείωση.
- Θα πρέπει να εξασφαλίζεται η **τήρηση του Κανονισμού Πυροπροστασίας**, όπως ισχύει, για τις απαιτούμενες από τη Διακήρυξη χρήσεις, με την πλήρη εφαρμογή των μέτρων όπως θα προκύψουν από τη σχετική μελέτη και θα πιστοποιούνται από το πιστοποιητικό πυρασφάλειας .
- Εγκατάσταση ανελκυστήρων. Το κτίριο να διαθέτει τουλάχιστον έναν ανελκυστήρα, ο οποίος θα πρέπει να είναι χωρητικότητας τουλάχιστον 8 ατόμων, για να εξυπηρετεί και ΑμεΑ.

2.5.4 Ενεργειακή απόδοση κτιρίου

Το κτίριο πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα δημόσια κτίρια εκπαίδευσης, ώστε να διαθέτει ή να είναι δυνατή, μετά τη σχετική αναβάθμιση, η έκδοση του αντίστοιχου Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

2.5.5 Προσβασιμότητα ΑμεΑ

Το κτίριο και ο περιβάλλον χώρος του πρέπει να εξασφαλίζουν την **προσπέλαση και χρήση από Άτομα με Αναπηρία**, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, όπως το αρ. 28 του Ν.2831/2000 (Φ.Ε.Κ. 140 Α΄/13-6-2000), η Απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 52487/2001 (ΦΕΚ 18 Β΄/2002), η Απόφαση «Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφισταμένων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία» του ΥΠΕΚΑ (ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699, 07/07/2020) κλπ, με ύπαρξη ή δυνατότητα προσαρμογής τους με κατάλληλους ανελκυστήρες, χώρους υγιεινής, κεκλιμένα επίπεδα κίνησης κτλ.

2.6 Διαμόρφωση και παράδοση επιλεχθέντος κτιρίου

Το κτίριο, που τελικώς θα επιλεγεί από τη δημοπρασία, θα πρέπει να παραδοθεί στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης πλήρως αποπερατωμένο και διαμορφωμένο σύμφωνα με τις ανάγκες του Τμήματος Κινηματογράφου, όπως αυτές παρουσιάζονται στα άρθρα 2.1 – 2.5.

Θα πρέπει λοιπόν ο/οι ιδιοκτήτης/ες, να καταθέσει/ουν προς έλεγχο και έγκριση από το Πανεπιστήμιο **εντός σαράντα (40) ημερών από την απόφαση κατακύρωσης του Διαγωνισμού:**

- **Αρχιτεκτονικές προμελέτες** με την προτεινόμενη διαμόρφωση του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου σύμφωνα με τις ανάγκες του Τμήματος Κινηματογράφου, υπογεγραμμένη αρμοδίως από διπλωματούχο μηχανικό σύμφωνα με το π.δ. 99/2018, αλλά και από τον ιδιοκτήτη. Στην προμελέτη θα εμφανίζονται και οι απαιτούμενες παρεμβάσεις για κάλυψη της προσβασιμότητας ΑΜΕΑ και θα καλύπτονται οι απαιτήσεις των ισχυόντων Κανονισμών (π.χ. Κτιριολογικός, πυροπροστασίας κλπ). Η προμελέτη θα συνοδεύεται από Τεχνική έκθεση όπου θα περιγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν για την κάλυψη των απαιτήσεων της παρούσας, Τεύχος Ειδικής Συγγραφής Υποχρεώσεων και Τεύχος με συνοπτικές Τεχνικές Προδιαγραφές.
- **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης** του κτιρίου για την υπάρχουσα κατάσταση, συνοδευόμενο με Τεχνική έκθεση περιγραφής των απαιτούμενων εργασιών/παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης για την κάλυψη της απαίτησης κατάταξης στις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα δημόσια κτίρια τριτοβάθμιας (για την περίπτωση που δεν καλύπτεται ήδη).
- **Μελέτη στατικής επάρκειας** του κτιρίου, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο 2.5.2 Παράρτημα Α', αρμοδίως υπογεγραμμένη από δύο μηχανικούς και περιγραφή των απαιτούμενων επεμβάσεων, στην περίπτωση που προκύψει σχετική απαίτηση. Στην περίπτωση αυτή, προσκομίζεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη-πωλητή για την εκπόνηση μελέτης ενισχύσεων και την εκτέλεση των σχετικών εργασιών.
- **Τεχνική έκθεση** σχετικά με τις γενικές και ειδικές μελέτες που απαιτείται να εκπονηθούν, τις εργασίες που απαιτείται να εκτελεστούν, το είδος της απαιτούμενης Πολεοδομικής αδειοδότησης και τα απαιτούμενα για έκδοση πιστοποιητικά, εγκρίσεις και άδειες.
- **Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα** που θα περιλαμβάνει όλα τα απαιτούμενα στάδια και εργασίες έως την αποπεράτωση και παράδοση του κτιρίου, όπως π.χ.:
 - A) την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων γενικών και **ειδικών μελετών**,
 - B) την έκδοση των απαιτούμενων **αδειοδοτήσεων** και **πιστοποιητικών** (οικοδομική άδεια, πιστοποιητικό πυρασφάλειας, ενεργειακό πιστοποιητικό κλπ),
 - Γ) την εκτέλεση των απαιτούμενων **εργασιών** (οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές)

Η συνολική προθεσμία για την εκτέλεση όλων των εργασιών και την παράδοση του ακινήτου πλήρως αποπερατωμένου με όλες τις απαιτούμενες πιστοποιήσεις είναι **δώδεκα (12) μήνες** από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, η οποία θα πρέπει να εκδοθεί το πολύ έως δύο μήνες από την υπογραφή του συμβολαίου.

Σημειώνεται ότι, οι αμοιβές των μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών, η έκδοση τυχόν απαιτούμενης Πολεοδομικής αδειοδότησης, του Πιστοποιητικού Πυρασφάλειας, της ΥΔΕ και

εν γένει οποιασδήποτε άλλης αδειοδότησης (π.χ. για την λειτουργία ανελκυστήρων), που είναι απαραίτητη για την νόμιμη λειτουργία του κτιρίου ως Πανεπιστήμιο, είναι υποχρεώσεις του πωλητή, ο οποίος βαρύνεται και με τις αντίστοιχες δαπάνες.

Κατόπιν της έκδοσης των σχετικών αδειοδοτήσεων θα παραδοθεί στη Δ/ση Τεχνικών Έργων πλήρης φάκελος με όλες τις μελέτες που θα έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί αρμοδίως, ενώ με την ολοκλήρωση εκτέλεσης των εργασιών και την αποπεράτωση του κτιρίου θα παραδοθεί στη Δ/ση Τεχνικών Έργων φάκελος με όλες τις μελέτες όπως τελικά εφαρμόστηκαν (as- built) καθώς και φωτογραφική τεκμηρίωση κάθε σταδίου εργασιών, ιδίως δε των αφανών εργασιών, που θα συνοδεύεται με σχετικά video.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β΄

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Άρθρο 1. Δικαίωμα συμμετοχής

Δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό έχουν:

- α) Έλληνες πολίτες ή Αλλοδαποί – φυσικά, νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων.
- β) Συνεταιρισμοί-Σωματεία

Το προσφερόμενο προς αγορά ακίνητο κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς θα πρέπει να ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον/στους συμμετέχοντα/ες στον διαγωνισμό. Η προσφορά του προς πώληση ακινήτου υποβάλλεται από το συμμετέχοντα στο διαγωνισμό ιδιοκτήτη ή από κοινού με τους συνιδιοκτήτες, που πρέπει να έχουν την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του ή να συνυποβάλλεται από τους έχοντες την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία, οι οποίοι (δικαιούχοι) θα δεσμεύονται με υπεύθυνη δήλωσή τους, ότι σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου τους, θα παραιτηθούν κατά νόμο από το δικαίωμα επικαρπίας/ οίκησης πριν την υπογραφή του συμβολαίου πώλησης.

Το ακίνητο κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς, όσο και κατά την ημέρα υπογραφής συμβολαίου, πρέπει να είναι ελεύθερο βαρών (υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης), διεκδικήσεων και απαλλαγμένο κάθε είδους αμφισβήτησης και παντός πραγματικού και νομικού ελαττώματος, κληρονομικού ή οποιοδήποτε άλλου δικαιώματος (π.χ κατασχέσεων, ρυμοτομίας, απαλλοτρίωσης), πραγματικών και περιορισμένων προσωπικών δουλειών (επικαρπίας, οίκησης), να μη βαρύνεται με ληξιπρόθεσμες οφειλές πάσης φύσεως, περιλαμβανομένων και των χρεών προς το δημόσιο ή τελών σε Ο.Τ.Α., να μην οφείλει εισφορά σε γη ή σε χρήμα του Ν. 1337/83, να μην υπάρχουν πολεοδομικές εκκρεμότητες και να μην είναι μισθωμένο ή κατεχόμενο από οποιαδήποτε χρήση τρίτου.

Οι τίτλοι κυριότητας του προσφερομένου προς αγορά ακινήτου θα πρέπει να υποβάλλονται επί ποινή αποκλεισμού από τον Πωλητή μαζί με την προσφορά του.

Άρθρο 2. Υποβολή προσφορών

2.1. Οι προσφορές υποβάλλονται με αίτηση συμμετοχής (εκτός του φακέλου της προσφοράς) προς το Τμήμα Προμηθειών του Α.Π.Θ. και κατατίθενται στο Κεντρικό Πρωτόκολλο του κτιρίου Διοίκησης (Κ. Καραθεοδωρή) ή αποστέλλονται με οποιονδήποτε τρόπο, με απόδειξη, σφραγισμένες, μέχρι την προηγούμενη της διενέργειας του διαγωνισμού εργάσιμη ημέρα και θα παραμείνουν σφραγισμένες μέχρι την παράδοσή τους στην αρμόδια Επιτροπή Διενέργειας του Διαγωνισμού. Προσφορές που κατατίθενται μετά την παραπάνω ημερομηνία και ώρα είναι εκπρόθεσμες και επιστρέφονται χωρίς να αποσφραγιστούν.

Οι προσφορές υποβάλλονται σε πρωτότυπα ή νομίμως επικυρωμένα αντίγραφα, σε φάκελο σφραγισμένο. Ο φάκελος θα φέρει ευκρινώς τα παρακάτω στοιχεία:

- α) τη λέξη «ΠΡΟΣΦΟΡΑ» με κεφαλαία γράμματα,
- β) τον πλήρη τίτλο της αρμόδιας Υπηρεσίας που διενεργεί το διαγωνισμό,
- γ) τον αριθμό της διακήρυξης
- δ) την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού,
- ε) τα στοιχεία του αποστολέα.

2.2. Οι προσφορές υποβάλλονται εκτυπωμένες, όπως και όλα τα απαιτούμενα έγγραφα του διαγωνισμού και πρέπει να φέρουν την υπογραφή και τη σφραγίδα του υποψηφίου. Οι προσφορές, όπως και όλα τα απαιτούμενα έγγραφα του διαγωνισμού, πρέπει να έχουν συνταχθεί στην Ελληνική Γλώσσα.

2.3. Οι προσφορές υποβάλλονται από τον έχοντα τα νόμιμα εμπράγματα δικαιώματα επί του ακινήτου, τα νόμιμα δικαιώματα διαμόρφωσης, διάθεσης και εκμετάλλευσης της χρήσης του ακινήτου ή το νόμιμο εκπρόσωπο ή αντιπρόσωπό του, ο οποίος έχει διοριστεί νομίμως και δεσμεύουν τους προσφέροντες για οκτώ (8) μήνες από την επομένη της διενέργειας του διαγωνισμού.

2.4. Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε περισσότερα πρόσωπα κατά ιδανικά μέρη, η προσφορά θα πρέπει να υποβάλλεται από κοινού από όλους τους συνιδιοκτήτες και να καλύπτει το 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

Άρθρο 3. Περιεχόμενα φακέλου προσφοράς (κατά την ημερομηνία υποβολής προσφορών, επί ποινή αποκλεισμού)

3.1. Κύριος φάκελος προσφοράς

A. Μέσα στον κύριο φάκελο της προσφοράς τοποθετούνται όλα τα σχετικά με την προσφορά στοιχεία και ειδικότερα:

1) Αίτηση υποβολής προσφοράς με πλήρη στοιχεία του προσφέροντα, τη νομική του σχέση με το ακίνητο, τη νομική του υπόσταση, τον ορισθέντα εκπρόσωπό του σε περίπτωση που δεν καταθέσει και δεν συμμετάσχει ο ίδιος στις διαδικασίες του διαγωνισμού, την ακριβή τοποθεσία του ακινήτου, το συνολικό εμβαδόν του, καθώς και πλήρη περιγραφή του ακινήτου και τυχόν θέσεις στάθμευσης.

Σε περίπτωση που ο προσφέρων δεν παρίσταται αυτοπροσώπως, ο νόμιμα εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του πρέπει να προσκομίσει μαζί με την αίτηση συμμετοχής τα κάτωθι:

α) Αν ο προσφέρων είναι φυσικό πρόσωπο και δεν παρίσταται αυτοπροσώπως στο διαγωνισμό, συμβολαιογραφική πράξη ή Υπεύθυνη Δήλωση της παρ.4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α΄ 75/86), η οποία θα περιλαμβάνει τα πλήρη στοιχεία του αντιπροσώπου του και τη βούληση συμμετοχής του προσφέροντος στο διαγωνισμό μέσω αυτού του αντιπροσώπου.

β) Αν ο προσφέρων είναι νομικό πρόσωπο, απαιτείται πλήρης σειρά των νομιμοποιητικών εγγράφων της εταιρείας κατά περίπτωση (ισχύον πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου συγκρότησης σε σώμα και εκπροσώπησης της εταιρίας ή εκλογής διαχειριστών) καθώς και Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή του αρμόδιου οργάνου του νομικού προσώπου που σύμφωνα με το νόμο έχει την εξουσία να εγκρίνει τη συμμετοχή στο διαγωνισμό και να ορίζει το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας ενώπιον της επιτροπής του Διαγωνισμού για την υποβολή της προσφοράς.

γ) Αν ο προσφέρων είναι ένωση προσώπων (φυσικών ή νομικών) θα πρέπει να συντρέχουν οι ως άνω προϋποθέσεις υπό α) και β) για τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα αντιστοίχως, που απαρτίζουν την ένωση.

2) Επικυρωμένα αντίγραφα των τίτλων κυριότητας και αντίστοιχα πιστοποιητικά μεταγραφής ιδιοκτησίας, βαρών και μη διεκδίκησης του προσφερόμενου προς αγορά

ακινήτου, καθώς επίσης και πιστοποιητικό καταχώρησης ή σχετική βεβαίωση δήλωσης αυτού στο Κτηματολογικό Γραφείο του οικείου Δήμου.

3) Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου, πρωτότυπο ή φωτοαντίγραφο νόμιμα επικυρωμένο, έκδοσης του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο να προκύπτει, ότι δεν έχουν καταδικασθεί (το φυσικό πρόσωπο ή οι νόμιμοι εκπρόσωποι του νομικού προσώπου) με αμετάκλητη δικαστική απόφαση για κάποιο από τα αδικήματα της παρ. 1 του άρθρου 73 του ν. 4412/2016.

4) α. Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής αρχής, έκδοσης του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν τελούν σε πτώχευση, σε διαδικασία κήρυξης πτώχευσης, πτωχευτικό συμβιβασμό ή υπό αναγκαστική διαχείριση ή ότι δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης, ή ανάλογες καταστάσεις προκειμένου για αλλοδαπούς υποψηφίους.

β. Σε περίπτωση νομικού προσώπου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, πιστοποιητικό αρμόδιας διοικητικής αρχής, έκδοσης του τελευταίου τριμήνου, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν τελούν υπό εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη κατάσταση (μόνο για αλλοδαπά νομικά πρόσωπα).

Τα φυσικά πρόσωπα (ημεδαπά και αλλοδαπά) δεν προσκομίζουν πιστοποιητικό περί μη θέσεως σε εκκαθάριση.

5) Εγγυητική επιστολή συμμετοχής από αναγνωρισμένη Τράπεζα ή γραμμάτιο παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, για ποσό τουλάχιστον ίσο με το ένα εικοστό (1/20) του αιτούμενου συνολικού τιμήματος του ακινήτου συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. (εάν συντρέχει περίπτωση επιβολής του).

Η επιστολή αυτή θα επιστραφεί στους διαγωνιζόμενους, στον μεν πωλητή μετά την παραλαβή του πλήρως αποπερατωμένου ακινήτου, στους δε υπόλοιπους υποψηφίους πέντε (5) ημέρες μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

Η εγγύηση συμμετοχής πρέπει να ισχύει τουλάχιστον επί ένα μήνα μετά τη λήξη του χρόνου ισχύος της προσφοράς που ορίζεται στην παρούσα διακήρυξη (δηλ. τουλάχιστον εννέα (9) μήνες από την επομένη της διενέργειας του διαγωνισμού). Η ισχύς της εγγυητικής επιστολής για τον διαγωνιζόμενο που θα αναδειχθεί πωλητής, θα παρατείνεται μέχρι το χρόνο της παραλαβής του ακινήτου.

6) Πιστοποιητικά φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας, πρωτότυπο ή φωτοαντίγραφο, εν ισχύ κατά την ημέρα του διαγωνισμού.

7) Υπεύθυνη Δήλωση της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α΄ 75/86), με θεώρηση του γνήσιου της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνεται ότι:

α) ο προσφέρων έλαβε γνώση των όρων της παρούσας Διακήρυξης και ότι αποδέχεται τους όρους πλήρως και ανεπιφυλάκτως, καθώς και ότι όλα τα στοιχεία που δηλώνονται στην προσφορά του είναι αληθή.

β) αποδέχεται ανεπιφύλακτα την εκτίμηση του Πιστοποιημένου Εκτιμητή της επιλογής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης (περί του εύλογου του τιμήματος της προσφοράς).

γ) το ακίνητο, έως την ημέρα της υπογραφής του συμβολαίου και μεταγραφής αυτού στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο θα παραμένει στην ιδιοκτησία του προσφέροντος και θα παραμείνει ελεύθερο παντός πραγματικού και νομικού ελαττώματος, βάρους και διεκδίκησης, καθώς και ότι το ακίνητο, κατά την υπογραφή του συμβολαίου, θα

συνεχίσει να μη βαρύνεται με ληξιπρόθεσμες οφειλές πάσης φύσεως, τελών σε Ο.Τ.Α. και εν γένει πάσης φύσεως χρέη, περιλαμβανομένων και των χρεών προς το δημόσιο.

δ) το κτίριο δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο εθνικής ή κοινοτικής επιχορήγησης τα προηγούμενα δέκα (10) έτη.

8) Σε περίπτωση υποβολής προσφοράς από τους έχοντες την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία/οίκηση του ακινήτου, οι τελευταίοι υποβάλλουν υπεύθυνη δήλωσή τους, με θεώρηση γνησίου της υπογραφής, με την οποία θα δεσμεύονται ότι σε περίπτωση επιλογής του ακινήτου τους, θα παραιτηθούν κατά νόμο από το δικαίωμα επικαρπίας/οίκησης μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου.

Στην περίπτωση συνιδιοκτητών, τα παραπάνω δικαιολογητικά θα υποβάλλονται αυτοτελώς για καθένα από τους συνιδιοκτήτες, εκτός της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής.

3.2. Φάκελος Τεχνικής προσφοράς

Τα τεχνικά στοιχεία της προσφοράς τοποθετούνται σε χωριστό σφραγισμένο φάκελο, μέσα στον κυρίως φάκελο, με την ένδειξη «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ». Ο φάκελος της τεχνικής προσφοράς θα φέρει και τις ενδείξεις του κυρίως φακέλου.

Σε περίπτωση που τα τεχνικά στοιχεία της προσφοράς δεν είναι δυνατόν, λόγω μεγάλου όγκου, να τοποθετούνται στον κυρίως φάκελο, τότε αυτά συσκευάζονται ιδιαίτερα και ακολουθούν τον κυρίως φάκελο με την ένδειξη «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ» και τις λοιπές ενδείξεις του κυρίως φακέλου.

Μέσα στο φάκελο της τεχνικής προσφοράς θα τοποθετηθούν τα παρακάτω στοιχεία:

- 1. Τεχνική περιγραφή** του προσφερομένου κτιρίου, στην οποία θα περιλαμβάνονται κατ'ελάχιστο η περιγραφή χωροθέτησης, η πολεοδομική περιγραφή, η αρχιτεκτονική περιγραφή και η περιγραφή ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, καθώς επίσης η κατάσταση που ευρίσκεται κατά το χρόνο υποβολής της Προσφοράς, με πλήρη παρουσίαση του μεγέθους και των επιφανειών του, των χαρακτηριστικών του, των προδιαγραφών των υλικών και των λοιπών στοιχείων.
- 2) Αντίγραφο στελέχους όλων των Οικοδομικών Αδειών ή Αδειών Δόμησης** που αφορούν στο προσφερόμενο κτίριο (αρχική άδεια, τυχόν μεταγενέστερες αν υπάρχουν), με τις αναθεωρήσεις ή ενημερώσεις τους, καθώς και τυχόν άδειες εργασιών μικρής κλίμακας, θεωρημένα εντός των τελευταίων έξι (6) μηνών από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για τη νομιμότητα κατασκευής του
- 3. Το σύνολο** των εγκεκριμένων για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών **μελετών** (αρχιτεκτονική, στατική, η/μ εγκαταστάσεων κλπ), το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης τους, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική αρχή.
- 4. Πρόσφατο Τοπογραφικό διάγραμμα** υπογεγραμμένο αρμοδίως από διπλωματούχο μηχανικό, κατά το Π.Δ. 99/2018, στο οποίο θα δηλώνονται, εκτός των άλλων, οι σημερινοί όροι και περιορισμοί δόμησης και η επιτρεπόμενη χρήση στην περιοχή του ακινήτου
- 5. Θέση ακινήτου.** Προσδιορισμός της θέσης του ακινήτου σε ορθοφωτοχάρτη με σημειωμένη τη θέση του ακινήτου καθώς και την κοντινότερη στάση δημόσιας αστικής συγκοινωνίας, στον οποίο θα προσδιορίζεται η απόστασή του από το Κεντρικό Campus του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και από την στάση δημόσιας συγκοινωνίας.

6. **Βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομία** ότι οι άδειες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί για κανένα λόγο.
7. **Βεβαίωση χρήσεων** γης από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία της περιοχής του ακινήτου, όπου εκτός των άλλων θα αναφέρεται ότι είναι επιτρεπτή στην προσφερόμενη περιοχή η χρήση γης «Εκπαίδευση», σύμφωνα με τους ισχύοντες Πολεοδομικούς όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής.
8. **Βεβαίωση** από την Πολεοδομική Αρχή ότι είναι δυνατή για το συγκεκριμένο κτίριο η **αλλαγή χρήσης**, ώστε να καλύπτεται η ζητούμενη χρήση «Εκπαίδευσης»
9. **Τεχνική έκθεση** και **σχέδια** της ενδεικτικά προτεινόμενης διαμόρφωσης του προσφερόμενου κτιρίου και των επεμβάσεων που απαιτούνται, ώστε να καλύπτονται οι απαιτήσεις της παρούσας, με περιγραφή στοιχείων Ειδικής Συγγραφής Υποχρεώσεων και Τεχνικών Προδιαγραφών. Ομοίως ισχύει και για την περίπτωση προσφοράς ημιτελούς/υπό ανέγερση κτιρίου.
10. **Πίνακας** στον οποίο θα αναγράφονται σαφώς και πλήρως αναλυτικά, η υφιστάμενη συνολική μεικτή και ωφέλιμη επιφάνεια του κτιρίου, η συνολική μεικτή και ωφέλιμη επιφάνεια των χώρων κύριας χρήσης και η χωροθέτησή τους, η συνολική μεικτή και ωφέλιμη επιφάνεια των Βοηθητικών Χώρων κτλ.
11. **Τεχνική Έκθεση** υπογεγραμμένη αρμοδίως από δύο διπλωματούχους μηχανικούς σύμφωνα με το π.δ. 99/2018, αλλά και από τον ιδιοκτήτη, στην οποία θα αναφέρονται:
 - i. ο αριθμός της οικοδομικής άδειας, οι τυχόν αναθεωρήσεις ή ενημερώσεις της, η χρήση του κτιρίου και το ιστορικό του (καταγγελίες, σήματα διακοπής εργασιών κ.λπ),
 - ii. το είδος του φέροντος οργανισμού (οπλισμένο σκυρόδεμα, δομικός χάλυβας κ.λπ) καθώς και το είδος των υλικών των μη φερόντων στοιχείων,
 - iii. ο χρόνος έναρξης κατασκευής του φέροντος οργανισμού και την εξέλιξή του (αν π.χ. υπήρξαν καθυστερήσεις μεταξύ διαδοχικών σκυροδετήσεων) και το χρόνο αποπεράτωσής του,
 - iv. η ποιότητα των υλικών κατασκευής του φέροντος οργανισμού,
 - v. ο Αντισεισμικός Κανονισμός που εφαρμόστηκε με τις παραδοχές του, και τις παραδοχές φορτίσεων (μόνιμα και κινητά φορτία πλακών),
 - vi. τυχόν αποκλίσεις του φέροντος οργανισμού από την εγκεκριμένη στατική μελέτη, μαζί με σκαριφήματα κατόψεων και τομών όπου θα παρουσιάζονται αυτές οι αποκλίσεις σε σχέση με τους εγκεκριμένους ξυλοτύπους,
 - vii. τυχόν αυθαίρετες υπερβάσεις που εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση ή ρυθμίστηκαν με τους εκάστοτε σχετικούς νόμους,
 - viii. τυχόν παθολογία του κτιρίου (ρηγματώσεις κ.λπ) και αίτια εμφάνισής τους.

Η Έκθεση θα περιλαμβάνει διερεύνηση, με αναφορά των αποδεικτικών στοιχείων, για το εάν το κτίριο καλύπτει τις απαιτήσεις της ζητούμενης χρήσης «Εκπαίδευση», με συντελεστή σπουδαιότητας Σ3 ή ανάλογο συντελεστή των ισχυουσών διατάξεων της περιόδου έκδοσης αδειάς και σε κάθε περίπτωση, εάν τηρεί τις προϋποθέσεις σύμφωνα με την Υ.Α. Αριθμ. ΔΝΣγ/34033ΠΕ/ΦΝ/275/ 2016 (ΦΕΚ350Β/2016), καθώς επίσης, ότι καλύπτονται οι απαιτήσεις του Κανονισμού Δομικών Έργων (Β.Δ. 10/1945, ως ισχύει), ως προς τις παραδοχές φορτίων για τις ζητούμενες χρήσεις (αίθουσες διδασκαλίας, εργαστήρια, διάδρομοι προς αίθουσες κλπ).), όπως επίσης και αυτών των σχετικών

Ευρωκωδίκων.

Εφόσον δεν καλύπτονται οι παραπάνω απαιτήσεις θα πρέπει το κτίριο, σε χρόνους που ορίζονται στην παρούσα, να ελεγχθεί με την εφαρμογή των διατάξεων του ΚΑΝΕΠΕ, ως ισχύει, με βαθμό επιτελεστικότητας Β1 και αναλόγως των αποτελεσμάτων θα εκπονηθεί, εφόσον απαιτείται, μελέτη στατικής ενίσχυσης, η οποία και θα εφαρμοστεί. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλεται επιπρόσθετα **υπεύθυνη δήλωση** του ιδιοκτήτη-πωλητή για την εκπόνηση με δικές του δαπάνες, μελέτης στατικής επάρκειας και, εφόσον απαιτηθεί, μελέτης ενισχύσεων, καθώς και εκτέλεση των σχετικών εργασιών, στους χρόνους και με τους όρους που ορίζονται στην παρούσα.

12. Σε **περίπτωση κτιρίου με αυθαίρετους χώρους ή αλλαγές χρήσης** που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το Ν.4495/17 ή προγενέστερους, τότε απαιτούνται:
 - τα σχετικά έντυπα της ρύθμισης, ώστε να προκύπτει η οριστική περαίωση διαδικασίας, με ένταξη στις κατηγορίες 3 και 4, για το ν.4178 και 4495/2017
 - η ως άνω υπ' αρ. 7 ζητούμενη Έκθεση με τα συνημμένα αυτής και η Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη για την εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας και εφόσον απαιτηθεί μελέτης ενισχύσεων, καθώς και για την εκτέλεση των σχετικών εργασιών, με δικές του δαπάνες.
 - τα σχέδια και μελέτες, καθώς και τα δικαιολογητικά που υποβλήθηκαν στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ (με απόδειξη ανάρτησης), σύμφωνα με τις απαιτήσεις του αρθ.99 του ν. 4495/2017 ή προγενέστερων διατάξεων.
 - γενικά υποβάλλονται όσα στοιχεία απαιτούνται για να γίνεται ξεκάθαρο το είδος και η έκταση των αυθαίρετων υπερβάσεων
13. **Υπεύθυνη δήλωση** του Ν.1599/86 (παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α' 75/86) του προσφέροντα, ότι **το κτίριο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό ή πυρκαγιά και δεν χαρακτηρίστηκε ως επικίνδυνο ή προς επισκευή** κατά τους ελέγχους της Πολεοδομίας. Σε καταφατική περίπτωση θα πρέπει να προσκομισθεί η εγκεκριμένη από το αρμόδιο Γραφείο Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων ή Πολεοδομικό Γραφείο σχετική άδεια επισκευής, θεωρημένη για την ορθή περαίωση των εργασιών.
14. **Υπεύθυνη δήλωση** του Ν.1599/86 (παρ.4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α' 75/86) του προσφέροντος, ότι **υπάρχει δυνατότητα να δημιουργηθούν οι προβλεπόμενες από το νόμο διευκολύνσεις για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας Ατόμων με Αναπηρία (ΑμεΑ)**, όπως καθορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο όπως ύπαρξη ανελκυστήρα και τουαλετών επαρκών διαστάσεων, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) κ.λπ., με κόστος που βαρύνει τον προσφέροντα και κατόπιν σχετικής μελέτης
15. **Υπεύθυνη δήλωση** του ν.1599/1986 του προσφέροντα **περί** ευθύνης έκδοσης και **προσκόμισης πιστοποιητικού πυρασφάλειας** του ακινήτου από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία, μετά από τις τυχόν εργασίες προσαρμογής στις απαιτήσεις της παρούσας, με βάση σχετική εγκεκριμένη μελέτη, η οποία θα προσκομιστεί, καθώς και Δήλωση Εγκαταστάτη από την ΔΕΔΔΗΕ, εφόσον απαιτείται, στον οριζόμενο στην παρούσα χρόνο.
16. **Υπεύθυνη Δήλωση** του ν.1599/1986 για την έκδοση **Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης** του κτιρίου, όπως τελικά αυτό διαμορφωθεί, κατηγορίας τουλάχιστον ίσης ή ανώτερης από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα δημόσια κτίρια εκπαίδευσης που θα εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων-Κ.Εν.Α.Κ. και κατόπιν σχετικής μελέτης ενεργειακής αναβάθμισης, στον οριζόμενο στην παρούσα χρόνο

17. **Υπεύθυνη δήλωση** του ν. 1599/1986 για την έκδοση **Πιστοποιητικού ανελκυστήρα** από αναγνωρισμένο Φορέα
18. **Βεβαίωση μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη**, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Άρθρο 83 του Ν. 4495/2017, όπως ισχύει.
19. **Υπεύθυνη δήλωση** του ιδιοκτήτη ότι η περιοχή όπου ευρίσκεται το προσφερόμενο κτίριο **δεν αποτελεί περιοχή προστατευόμενη από ειδικές διατάξεις** (π.χ. αρχαιολογικοί χώροι, δασικές περιοχές)
20. **Υπεύθυνη δήλωση** του ιδιοκτήτη για το **χαρακτηρισμό** ή όχι του προσφερόμενου κτιρίου ως **διατηρητέου**
21. **Υπεύθυνη δήλωση** του ν. 1599/86 του προσφέροντα, ότι θα υποβάλλει εντός σαράντα ημερών από την απόφαση κατακύρωσης του Διαγωνισμού τα αναφερόμενα στο 2.6 του Παραρτήματος Α της παρούσας
22. **Υπεύθυνη Δήλωση** της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α΄ 75/86), ότι ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση, εφόσον απαιτείται, να συστήσει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους του περιβάλλοντος χώρου, που θα αντιστοιχούν στο προσφερόμενο κτίριο, και ότι αναλαμβάνει την υποχρέωση να συντάξει τον σχετικό κανονισμό και να τον μετεγγράψει στο αρμόδιο Υποθηκοφυλάκιο-Κτηματολογικό
23. **Υπεύθυνη Δήλωση** του ν.1599/1986 του προσφέροντα, ότι θα μεριμνήσει για την αναθεώρηση ή τροποποίηση της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας, ώστε να καλύπτονται οι ζητούμενες εργασίες για τροποποιήσεις/διαρρυθμίσεις/ενισχύσεις/αναβαθμίσεις κλπ για την συγκεκριμένη χρήση του χώρου, σύμφωνα με το χρόνο που προβλέπεται στην παρούσα.
24. **Υπεύθυνη Δήλωση** του ν.1599/1986 του προσφέροντα, ότι αναλαμβάνει με δαπάνες του την έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, στον προβλεπόμενο στην παρούσα χρόνο.
25. **Υπεύθυνη Δήλωση** του ν.1599/1986 του προσφέροντα ότι αναλαμβάνει το κόστος κάθε είδους εργασίας του κτιρίου, ώστε να παραδοθεί το κτίριο κατά τις απαιτήσεις της παρούσας και σύμφωνα με τις εγκεκριμένες από το ΑΠΘ και τις αρμόδιες Υπηρεσίες μελέτες και τα Τεύχη Ειδικής Συγγραφής Υποχρεώσεων και Τεχνικών προδιαγραφών.
26. **Υπεύθυνη Δήλωση** του ν.1599/1986 του προσφέροντα ότι αναλαμβάνει την υποχρέωση με δικά του έξοδα να συνδέσει το προσφερόμενο κτίριο με το δίκτυο φυσικού αερίου.
27. **Υπεύθυνη Δήλωση** του ν.1599/1986, για την έκδοση Αποσπάσματος Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας και Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017, όπως ισχύει, στον οριζόμενο στην παρούσα χρόνο.
28. **Υπεύθυνη δήλωση** του ν. 1599/86 του προσφέροντα ότι οι αμοιβές μηχανικών που θα εκπονήσουν τις μελέτες και θα επιβλέψουν τις εργασίες, καθώς και οι αμοιβές για έκδοση κάθε είδους άδειας και πιστοποιητικού, που είναι απαραίτητα για την νόμιμη λειτουργία του κτιρίου ως κτίριο Εκπαίδευσης είναι υποχρέωση δική του και βαρύνουν οικονομικά αποκλειστικά αυτόν.
29. **Υπεύθυνη δήλωση** του Ν.1599/86 (παρ.4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ Α΄ 75/86), του ιδιοκτήτη ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα τη δυνατότητα του Πανεπιστημίου να διενεργήσει μη καταστρεπτικές δοκιμές ή άλλες δοκιμές βάσει των προβλεπόμενων από τον ΚΑΝ.ΕΠΕ σε επιλεγμένα σημεία του φέροντος οργανισμού προκειμένου να

διαπιστωθεί στο μέτρο του δυνατού η ποιότητα του σκυροδέματος επί τόπου του κτιρίου, η κατάσταση της διάβρωσης των οπλισμών του, η διάμετρος των οπλισμών κτλ. Η συγκεκριμένη δυνατότητα του Πανεπιστημίου θα υφίσταται μέχρι και την παράδοση – παραλαβή του κτιρίου από τον ιδιοκτήτη/προσφέροντα στο Πανεπιστήμιο.

30. **Υπεύθυνη Δήλωση** της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/86 του/των ιδιοκτήτη/ων ότι οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη εκκρεμότητα σε περίπτωση κτιρίου με αυθαίρετους χώρους (οικονομική ή τεχνική όπως αυτές ορίζονται στον Ν. 4495/2017), υπό τις προϋποθέσεις που έχουν αναφερθεί προηγουμένως, θα έχει αρθεί μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου
31. **Φωτογραφίες** του κτιρίου, ώστε να αφενός να δίνεται μια εικόνα του ίδιου του κτιρίου, αφετέρου να εμφανίζεται η χωροθέτησή του στο ευρύτερο περιβάλλον

Οι ως άνω υπεύθυνες δηλώσεις μπορούν να υποβληθούν και σε ενιαίο έγγραφο που θα περιλαμβάνει όλες τις επιμέρους δηλώσεις.

Οι Υ.Δ θα έχουν θεώρηση γνησίου της υπογραφής.

3.3. Φάκελος Οικονομικής προσφοράς

Τα οικονομικά στοιχεία της προσφοράς τοποθετούνται, επί ποινή απορρίψεως, σε χωριστό σφραγισμένο φάκελο, επίσης μέσα στον κυρίως φάκελο, με την ένδειξη «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ». Ο φάκελος της οικονομικής προσφοράς θα φέρει και τις ενδείξεις του κυρίως φακέλου.

Η Οικονομική Προσφορά του συμμετέχοντος θα υπογράφεται από τον κύριο ή τους συγκύριους ή το νόμιμο εκπρόσωπό τους ή τον έχοντα σχετική γραπτή πληρεξουσιότητα ή εντολή και θα περιλαμβάνει, αριθμητικώς και ολογράφως:

- α) τα **τετραγωνικά μέτρα** της προσφερόμενης επιφάνειας που είναι κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή
 - β) την **τιμή ανά τ.μ.** που είναι κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή
- Για τον υπολογισμό της τιμής λαμβάνονται υπόψη:
- Οι υπόγειοι χώροι αντιστοιχούν σε επιφάνεια κύριων χώρων, αφού πολλαπλασιαστούν με συντελεστή 0,5
 - Οι τυχόν προσφερόμενες υπαίθριες θέσεις στάθμευσης δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια
- γ) τη **συνολική προσφερόμενη αξία** του ακινήτου, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό του συνολικού προϋπολογισμού € 1.500.000, συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. (εάν συντρέχει περίπτωση επιβολής του)
 - δ) τα **επιπλέον προσφερόμενα τ.μ.**, τα οποία δε λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της συνολικής προσφερόμενης αξίας του ακινήτου
 - ε) επίσης, θα πρέπει να προσδιορίζονται με σαφήνεια **τα ποσοστά συνιδιοκτησίας** του προσφερομένου κτιρίου στο οικόπεδο, για την περίπτωση ύπαρξης διηρημένης κάθετης ιδιοκτησίας, με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης συγκεκριμένου οικοπεδικού χώρου

Δεν αποτελούν τμήμα της οικονομικής προσφοράς και δεν περιλαμβάνονται στην προσφερόμενη τιμή οι δαπάνες της αμοιβής του συμβολαιογράφου, που θα επιλέξει το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης για να συντάξει το συμβόλαιο μεταβίβασης και του

δικηγόρου που θα επιλέξει το Πανεπιστήμιο να παραστεί για λογαριασμό του, ούτε οι οποιοδήποτε φόροι, τέλη και δαπάνες που αφορούν τις συμβάσεις του Δημοσίου, τη μεταβίβαση ακινήτου, την εκτίμηση αυτού, την κατάρτιση του πωλητηρίου συμβολαίου καθώς επίσης και κάθε άλλο ειδικό τέλος ή επιβάρυνση επιβάλλει ο νόμος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄

ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ - ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Άρθρο 1. Επιτροπές

α) Επιτροπή διενέργειας Διαγωνισμού

Ο διαγωνισμός θα διενεργηθεί στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Κτίριο Διοίκησης «Κ. Καραθεοδωρή», Τμήμα Προμηθειών, 3^{ος} όροφος και θα διεξαχθεί από Επιτροπή συγκροτούμενη κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 26 του Π.Δ. 715/1979 από τη Σύγκλητο του Α.Π.Θ.

β) Επιτροπή Εκτιμητών

Για την υποβοήθηση του έργου της Επιτροπής διενέργειας του Διαγωνισμού, η Σύγκλητος του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης ορίζει Επιτροπή Εκτιμητών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 52 του Π.Δ. 715/79, όπως ισχύει.

Άρθρο 2. Διενέργεια του διαγωνισμού

α) Αποσφράγιση των προσφορών

1. Η Επιτροπή Διαγωνισμού προβαίνει δημόσια στην αποσφράγιση των φακέλων, σύμφωνα με τον αριθμό πρωτοκόλλου. Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης αποσφραγίζονται όλοι οι φάκελοι των υποψηφίων (δικαιολογητικών, τεχνικής και οικονομικής προσφοράς). Στη συνέχεια ελέγχει και μονογράφει τα δικαιολογητικά, καταγράφει όλες τις προσφορές στο πρακτικό του διαγωνισμού και αποφαινεται με αιτιολογημένη απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη αυτών, εφόσον διαπιστώσει ότι δεν πληρούν τους όρους της διακήρυξης ή την έλλειψη ουσιωδών δικαιολογητικών.
2. Η Επιτροπή Διαγωνισμού έχει το δικαίωμα και εφόσον το κρίνει αναγκαίο να ζητήσει από τον πωλητή την παροχή διευκρινίσεων σχετικά με το περιεχόμενο της προσφοράς του. Στην περίπτωση αυτή, η παροχή διευκρινίσεων είναι υποχρεωτική για τον πωλητή και η αδικαιολόγητη άρνησή του αποτελεί αιτία αποκλεισμού του από το διαγωνισμό.
3. Επίσης, η Επιτροπή Διαγωνισμού έχει το δικαίωμα να απορρίψει κάθε προσφορά για την οποία θα διαπιστώσει οποτεδήποτε ουσιώδη παράλειψη ή απόκλιση από τους όρους της διακήρυξης και μετά τον αρχικό έλεγχο των προσφορών.
4. Οι διαγωνιζόμενοι μειοδότες υποχρεούνται να ζητούν εγγράφως και πριν την υποβολή του πρακτικού στην αναθέτουσα αρχή του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης όσες διασφαηνίσεις θεωρούν αναγκαίες και μόνο σύμφωνα με τους όρους της παρ. 2 του άρθρου 54 του Π.Δ. 715/79. Το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και η Επιτροπή του Διαγωνισμού δεν δεσμεύονται από τυχόν πληροφορίες που δίδονται προφορικά.
5. Προσφορές που είναι αόριστες ή ανεπίδεκτες εκτίμησης ή υπό αίρεση ή μη σύμφωνες με όρους της διακήρυξης, απορρίπτονται ως απαράδεκτες από την Επιτροπή Διαγωνισμού.

β) Έλεγχος καταλληλότητας ακινήτων – Εκτιμήσεις -Ενστάσεις

Η Επιτροπή Διαγωνισμού πραγματοποιεί επίσκεψη στα προσφερθέντα ακίνητα, προκειμένου να προκρίνει τα κατ' αρχήν κατάλληλα εξ αυτών με βάση τις απαιτήσεις του Α.Π.Θ.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή Διαγωνισμού αναθέτει στην Επιτροπή Εκτιμητών του άρθρου 52 του Π.Δ. 715/79, όπως ισχύει, να προβεί σε γενική εξέταση και εκτίμηση αυτών από άποψη υγιεινής, καταλληλότητας, επάρκειας για το σκοπό και τη χρήση που προορίζονται.

Η Επιτροπή Εκτιμητών, μετά από επίσκεψη και σχετική έρευνα, υποβάλλει στην Επιτροπή Διαγωνισμού αιτιολογημένη έκθεση για την εν γένει κατάσταση ενός εκάστου εκ των προκριθέντων ακινήτων από απόψεως υγιεινής, καταλληλότητας και επάρκειας για τον σκοπό που προορίζονται. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας αυτών γίνεται από πιστοποιημένο Εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών, σύμφωνα με το άρθρο 3 του παρόντος.

Η Επιτροπή Διαγωνισμού, με βάση την έκθεση της Επιτροπής Εκτιμητών και μετά από νέα επίσκεψη και εξέταση των προκριθέντων ακινήτων, συνεδριάζει παρουσία όλων των μελών της και, αποφασίζουσα κατά πλειοψηφία, συντάσσει αιτιολογημένη απόφαση για την καταλληλότητα ή μη τούτων και της μη καταλληλότητας των αρχικώς κριθέντων από αυτήν.

Αντίγραφο της απόφασης αυτής κοινοποιείται με απόδειξη σε όλους τους διαγωνιζόμενους και περίληψή της αναρτάται σε εμφανές σημείο του Πανεπιστημίου καθώς επίσης και στην ιστοσελίδα του Πανεπιστημίου.

Κατά της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου για την καταλληλότητα ή μη των προσφερόμενων ακινήτων, χωρεί ένσταση εντός 48 ωρών ενώπιον της Συγκλήτου από της κοινοποίησής της απόφασης αυτής, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 30 του Π.Δ. 715/79.

Μετά την εξέταση των ενστάσεων αυτών, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων τα οποία κρίθηκαν τελικώς κατάλληλα, καλούνται να προσέλθουν σε προκαθορισμένη ημέρα και ώρα για τη συνέχιση του διαγωνισμού με προφορική μειοδοσία επί της αρχικής οικονομικής προσφοράς.

Οι μειοδότες μπορούν να βελτιώσουν την αρχική τους προσφορά, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 31 του Π.Δ. 715/1979, προσφέροντας έκπτωση που θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 2% του ποσού της μικρότερης έγγραφης προσφοράς των συμμετεχόντων.

Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον μειοδότη, η δε υποχρέωση αυτή μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από του πρώτου εις τους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο.

Εάν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο στην Επιτροπή Διαγωνισμού και να προσκομίσει το νόμιμο πληρεξούσιο.

Επιτρέπεται η υποβολή εγγράφων Ενστάσεων ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού μόνο από τους συμμετέχοντες στο διαγωνισμό με προφορική μειοδοσία και σύμφωνα με τη παρ. 3 του άρθρου 31 του Π.Δ. 715/79.

Εάν, με την απόφαση της Επιτροπής του διαγωνισμού, κριθεί κατάλληλον ένα και μόνον από τα προσφερθέντα προς αγορά ακίνητα, ο διαγωνισμός ολοκληρώνεται και τα πρακτικά υποβάλλονται προς έγκριση στη Σύγκλητο του Α.Π.Θ, στην κρίση της οποίας εναπόκειται ή η επανάληψη του διαγωνισμού ή η κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

Άρθρο 3. Εκτίμηση ακινήτων από Πιστοποιημένους Εκτιμητές

Μετά την ολοκλήρωση της προφορικής μειοδοσίας, η Επιτροπή του Διαγωνισμού, συνεδριάζει παρουσία απάντων των μελών της και αποφασίζουσα κατά πλειοψηφία, προβαίνει σε συγκριτική αξιολόγηση των προκριθέντων ακινήτων συνεκτιμώντας στο επιτευχθέν τίμημα τα ειδικά πλεονεκτήματα καθενός εξ αυτών και κατατάσσει αυτά κατά σειρά προτίμησης.

Στη συνέχεια αναθέτει σε Πιστοποιημένο Εκτιμητή την εκτίμηση του επικρατέστερου ακινήτου, προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία αξία του ακινήτου.

Εάν από την εκτίμηση του Πιστοποιημένου Εκτιμητή διαπιστωθεί ότι το επιτευχθέν τίμημα είναι υψηλό, ζητείται εγγράφως από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου να δηλώσει εάν αποδέχεται την εκτίμηση των πιστοποιημένων εκτιμητών, βελτιώνοντας την οικονομική του προσφορά στο πλαίσιο που προσδιορίζεται από την εκτίμηση αυτή.

Η αποδοχή της εκτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών θα πρέπει να γνωστοποιηθεί εγγράφως από τον προσκαλούμενο ιδιοκτήτη στην Επιτροπή Διαγωνισμού, το αργότερο εντός των επόμενων δέκα (10) εργασίμων ημερών από της κοινοποίησεως της σχετικής πρόσκλησης.

Εάν ο πωλητής δεν αποδεχθεί την εκτίμηση των πιστοποιημένων εκτιμητών μέσα στην παραπάνω προθεσμία, η προσφορά του απορρίπτεται οριστικά και αμετάκλητα ως ασύμφορη, ακόμα και εάν εκ των υστέρων ο ιδιοκτήτης αποδεχθεί την εκτίμηση αυτή.

Στην περίπτωση αυτή, η Επιτροπή του Διαγωνισμού αναθέτει σε Πιστοποιημένο Εκτιμητή την εκτίμηση του επόμενου -κατά σειρά αξιολόγησης- από τα προκριθέντα ακίνητα, κ.ο.κ., μέχρις ότου, είτε εξευρεθεί ανάδοχος, είτε το αποτέλεσμα της διαδικασίας αυτής να αποδειχθεί άγονο.

Η Επιτροπή Διαγωνισμού συντάσσει πρακτικό διενέργειας του διαγωνισμού, δια του οποίου προτείνει αιτιολογημένα στην Σύγκλητο του Α.Π.Θ., την αγορά του τελικώς επικρατέστερου ακινήτου ή την επανάληψη του διαγωνισμού.

Το Πρακτικό θα συνοδεύεται από την Έκθεση της Επιτροπής Εκτιμητών περί καταλληλότητας του ακινήτου, την εκτίμηση του Πιστοποιημένου Εκτιμητή, τις προσφορές των μειοδοτών, τις ενστάσεις και τις επ' αυτών αποφάσεις της Επιτροπής και ότι άλλο κρίνει η Επιτροπή Διαγωνισμού απαραίτητο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ΄

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΙ ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Άρθρο 1. Κατακύρωση - Υπογραφή σύμβασης

Η κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού ή η επανάληψή του γίνεται από τη Σύγκλητο του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το άρθρο 55 του ΠΔ 715/1979.

Για την επιλογή του καταλληλότερου ακινήτου, σύμφωνα με τα άρθρα 55 και 32 του ΠΔ 715/1979, η Σύγκλητος δύναται, κατόπιν ειδικώς αιτιολογημένης απόφασής της, να προτιμήσει οποιοδήποτε από τα προσφερόμενα προς αγορά ακίνητα.

Εάν θεωρηθεί από τη Σύγκλητο του Α.Π.Θ., ασύμφορο το επιτευχθέν αποτέλεσμα του διαγωνισμού, ή εάν δεν προσήλθε κανένας μειοδότης κατά τον διενεργηθέντα διαγωνισμό, ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται.

Η κατακύρωση της αγοράς ανακοινώνεται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου με έγγραφο, επί αποδείξει. Με το έγγραφο αυτό καλείται ο προσφέρων να προσκομίσει στο Τμήμα Προμηθειών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Πανεπιστημίου τους πλήρεις τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου με τα σχετικά πρόσφατα πιστοποιητικά κυριότητας, καθώς και τα πιστοποιητικά ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε βάρος και διεκδίκηση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 56 του Π.Δ. 715/79, μέσα σε προθεσμία 25 ημερών.

Σε περίπτωση απαίτησης διαμόρφωσης/ενίσχυσης/ενεργειακής αναβάθμισης του κτιρίου, θα πρέπει ο/οι ιδιοκτήτης/ες να καταθέσει/ουν στο Πανεπιστήμιο σε **προθεσμία σαράντα (40) ημερών από την απόφαση κατακύρωσης του Διαγωνισμού**:

1. **Αρχιτεκτονικές προμελέτες** με την προτεινόμενη διαμόρφωση του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου σύμφωνα με τις ανάγκες του Τμήματος Κινηματογράφου, υπογεγραμμένη αρμοδίως από διπλωματούχο μηχανικό σύμφωνα με το π.δ. 99/2018, αλλά και από τον ιδιοκτήτη. Στην προμελέτη θα εμφανίζονται και οι απαιτούμενες παρεμβάσεις για κάλυψη της προσβασιμότητας ΑΜΕΑ και θα καλύπτονται οι απαιτήσεις των ισχυόντων Κανονισμών (π.χ. Κτιριολογικός, πυροπροστασίας κλπ). Η προμελέτη θα συνοδεύεται από Τεχνική έκθεση όπου θα περιγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν για την κάλυψη των απαιτήσεων της παρούσας, καθώς επίσης και Τεύχος Ειδικής Συγγραφής Υποχρεώσεων και Τεύχος με Τεχνικές Προδιαγραφές.
2. **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης** του κτιρίου για την υπάρχουσα κατάσταση, συνοδευόμενο με **Τεχνική** έκθεση περιγραφής των απαιτούμενων εργασιών/παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης, για την κάλυψη της κατάταξης στην απαιτούμενη από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα δημόσια κτίρια εκπαίδευσης κατηγορία (για την περίπτωση που δεν καλύπτεται ήδη).
3. **Μελέτη στατικής επάρκειας** του κτιρίου, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο 2.5.2 Παράρτημα Α΄, αρμοδίως υπογεγραμμένη από δύο μηχανικούς, με περιγραφή των απαιτούμενων επεμβάσεων, στην περίπτωση που προκύψει σχετική απαίτηση. Στην περίπτωση αυτή, προσκομίζεται επιπλέον Υ.Δ. του ιδιοκτήτη-πωλητή για την εκπόνηση μελέτης ενισχύσεων και την εκτέλεση των σχετικών εργασιών με δικές του

δαπάνες.

Σε περίπτωση κτιρίου με αυθαίρετους χώρους ή αλλαγές χρήσης που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το Ν.4495/17 ή προγενέστερους, τότε απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας σύμφωνα, αφενός με το αρθ. 99 του ν. 4495/2017, παρ.η (ή με αντίστοιχες προγενέστερες διατάξεις), η οποία αναρτήθηκε στο σύστημα δηλώσεων αυθαίρετων κατασκευών του ΤΕΕ (με απόδειξη ανάρτησης), αφετέρου με το ΦΕΚ1643B/11-05-2018. Σε κάθε περίπτωση λαμβάνεται πάντα υπόψη η πιθανή απαίτηση αλλαγής χρήσης και οι απαιτήσεις διαρρυθμίσεων/αναβάθμισης κλπ, που προκύπτουν. Εφόσον προκύψει στατική ανεπάρκεια, θα πρέπει να ακολουθηθεί η σχετική διαδικασία ενίσχυσης του κτιρίου, οπότε προσκομίζεται επιπλέον Υ.Δ. του ιδιοκτήτη-πωλητή για την εκπόνηση μελέτης ενισχύσεων και την εκτέλεση των σχετικών εργασιών με δικές του δαπάνες.

Εάν το κτίριο έχει εξαιρεθεί από κατεδάφιση με παλαιότερες του έτους 2011 διατάξεις, απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της περίπτωσης 2.5.2.β του Παραρτήματος Α.

4. **Τεχνική έκθεση** σχετικά με τις γενικές και ειδικές μελέτες που απαιτείται να εκπονηθούν, τις εργασίες που απαιτείται να εκτελεστούν, το είδος της απαιτούμενης Πολεοδομικής αδειοδότησης και τα απαιτούμενα για έκδοση πιστοποιητικά, εγκρίσεις και άδειες.

5. **Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα** που θα περιλαμβάνει όλα τα απαιτούμενα στάδια και εργασίες έως την αποπεράτωση και παράδοση του κτιρίου, όπως π.χ.:

Α) την εκπόνηση όλων των απαιτούμενων γενικών και **ειδικών μελετών**,

Β) την έκδοση των απαιτούμενων **αδειοδοτήσεων** και **πιστοποιητικών** (οικοδομική άδεια, πιστοποιητικό πυρασφάλειας, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης απόσπασμα ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου, κλπ),

Γ) την εκτέλεση των απαιτούμενων **εργασιών** (οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές)

Η συνολική προθεσμία για την εκτέλεση όλων των εργασιών και την παράδοση του ακινήτου πλήρως αποπερατωμένου με όλες τις απαιτούμενες πιστοποιήσεις είναι **δώδεκα (12) μήνες** από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, η οποία θα πρέπει να εκδοθεί το πολύ έως δύο μήνες από την υπογραφή του συμβολαίου.

Επιτρέπεται να παραταθεί άπαξ η προθεσμία των 25 ημερών και πάντως προ της παρόδου της με όμοια απόφαση, μετά από αιτιολογημένη αίτηση του ιδιοκτήτη. Το αυτό ισχύει και για την ως άνω προθεσμία των σαράντα (40) ημερών.

Σε περίπτωση κατά την οποία η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου παρέλθει άπρακτη, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου κηρύσσεται έκπτωτος με απόφαση της Συγκλήτου του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, καταπίπτει σε βάρος του η κατατεθείσα εγγύηση, επιφυλασσόμενου του Πανεπιστημίου για κάθε άλλο νόμιμο δικαίωμα του και ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται.

Μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των τίτλων κυριότητας, και εφόσον έχει εγκριθεί από το Πανεπιστήμιο η Αρχιτεκτονική προμελέτη και τα λοιπά αναφερόμενα στο αρθ.1 του παρόντος Παραρτήματος υποβληθέντα στοιχεία, συντάσσεται σχέδιο του Συμβολαίου πώλησης, το οποίο υποβάλλεται στο Ελεγκτικό Συνέδριο για τον έλεγχο νομιμότητας, μετά τη θετική έκβαση του οποίου, προσκαλείται ο πωλητής εγγράφως και επί αποδείξει για την υπογραφή του πωλητηρίου Συμβολαίου, μέσα σε προθεσμία οριζόμενη στην πρόσκληση.

Σε περίπτωση που οι τίτλοι κυριότητας είναι ελλιπείς, προσκαλείται με τον ίδιο τρόπο ο ιδιοκτήτης για τη συμπλήρωση τους μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών. Εάν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη ή τα υποβληθέντα στοιχεία κριθούν ανεπαρκή για την απόδειξη της κυριότητας του ακινήτου (νομιμότητα των τίτλων), ο ιδιοκτήτης του ακινήτου κηρύσσεται έκπτωτος με απόφαση της Συγκλήτου του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, καταπίπτει σε βάρος του η κατατεθείσα εγγύηση και ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται.

Σε περίπτωση που το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης δεν καλέσει τον ιδιοκτήτη για την υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου εντός διμήνου από την προσκόμιση και του τελευταίου ζητηθέντος τίτλου κυριότητας, ο τελευταίος απαλλάσσεται, εφόσον το δηλώσει εγγράφως, από κάθε υποχρέωσή του, λαμβάνοντας και την κατατεθείσα εγγύηση.

Το πωλητήριο συμβόλαιο θα συνταχθεί υπό διαλυτική αίρεση, σύμφωνα με την οποία, σε περίπτωση μη κατάθεσης των απαιτούμενων προμελετών, μελετών, εκθέσεων, αδειοδοτήσεων και πιστοποιητικών κλπ, μη εκτέλεσης ή μη εμπρόθεσμης εκτέλεσης των τυχόν εργασιών για τις οποίες έχει δεσμευθεί ο πωλητής με την προσφορά του, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας Διακήρυξης, μη παράδοσης του ακινήτου με τις ορισθείσες προδιαγραφές και νόμιμες ιδιότητες ή μη εμπρόθεσμης παράδοσής του, θα δύναται το Πανεπιστήμιο, με απόφαση της Συγκλήτου, κατά την ελεύθερη κρίση της, να προβαίνει στην ανατροπή της σύμβασης πώλησης. Σε περίπτωση πλήρωσης κατά τα ανωτέρω της διαλυτικής αίρεσης καταπίπτει σε βάρος του πωλητή η κατατεθείσα εγγύηση, επιφυλασσόμενου του Πανεπιστημίου για κάθε άλλο νόμιμο δικαίωμα του.

Σε περίπτωση ημιτελούς/υπό ανέγερση /κτίσματος θα περιλαμβάνονται, μετά από έλεγχο και έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Α.Π.Θ. τεύχη **Ειδικής Συγγραφής Υποχρεώσεων και Τεχνικών Προδιαγραφών**, στα οποία θα περιγράφονται όλες οι εργασίες / κατασκευές / διαρρυθμίσεις και οι τεχνικές προδιαγραφές, για τις οποίες έχει δεσμευθεί ο πωλητής με την προσφορά του και που απαιτούνται για την πλήρη αποπεράτωση και παράδοση του ακινήτου στο Α.Π.Θ. με τις ορισθείσες προδιαγραφές και νόμιμες ιδιότητες, αναλυτικό χρονοδιάγραμμα και προθεσμία ολοκλήρωσης αυτών και παράδοσης του κτιρίου πλήρως αποπερατωμένου, οριζόμενη, κατ' ανώτατο όριο σε δώδεκα (12) μήνες από την πιθανά απαιτούμενη έκδοση τροποποίησης/αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, η οποία θα πρέπει να εκδοθεί σε έως δύο μήνες από την υπογραφή του συμβολαίου. Στην περίπτωση που η οικοδομική άδεια καλύπτει τις απαιτούμενες εργασίες και χρήση, οι 12 μήνες προσμετρώνται από την υπογραφή της σύμβασης πώλησης.

Σε περίπτωση που στο κτίριο απαιτείται η εκτέλεση εργασιών διαρρυθμίσεων ή/και στατικών ενισχύσεων ή/και ενεργειακής αναβάθμισης ή/και έκδοσης των απαιτούμενων αδειών, εγκρίσεων και πιστοποιητικών, αλλά και οποιαδήποτε εργασία, προκειμένου το κτίριο να καλύπτει τις απαιτήσεις της παρούσας διακήρυξης, στο πωλητήριο συμβόλαιο θα συνάπτονται τα υποβληθέντα εντός 40 ημερών από την κατακύρωση στοιχεία, που αναφέρονται στην αρχή του παρόντος άρθρου, αφού έχουν ελεγχθεί και εγκριθεί από την αρμόδια υπηρεσία του Α.Π.Θ.

Κατά την ημέρα υπογραφής συμβολαίου, το ακίνητο πρέπει να είναι ελεύθερο βαρών (υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης), διεκδικήσεων και απαλλαγμένο κάθε είδους αμφισβήτησης και παντός πραγματικού και νομικού ελαττώματος, κληρονομικού ή οποιοδήποτε άλλου δικαιώματος (π.χ κατασχέσεων, ρυμοτομίας, απαλλοτρίωσης), πραγματικών και περιορισμένων προσωπικών δουλειών (επικαρπίας, οίκησης), να μη βαρύνεται με ληξιπρόθεσμες οφειλές πάσης φύσεως, περιλαμβανομένων και των χρεών

προς το δημόσιο ή τελών σε Ο.Τ.Α., να μην οφείλει εισφορά σε γη ή σε χρήμα του Ν. 1337/83, να μην υπάρχουν πολεοδομικές εκκρεμότητες και να μην είναι μισθωμένο ή κατεχόμενο από οποιαδήποτε χρήση τρίτου.

Πριν την κλήση του ιδιοκτήτη/ιδιοκτητών για την υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου, η αγορά του ακινήτου εγκρίνεται από τον εποπτεύοντα Υπουργό Παιδείας και Θρησκευμάτων σύμφωνα με το άρθρο 50 παρ. 2 του Π.Δ. 715/1979.

Πριν την υπογραφή του Συμβολαίου θα διενεργηθεί έλεγχος νομιμότητας από το Ελεγκτικό Συνέδριο σύμφωνα με το άρθρο 324 του ν. 4700/2020 (Α' 127).

Άρθρο 2. Επανάληψη διαγωνισμού

1. Ο διαγωνισμός για την αγορά του ακινήτου επαναλαμβάνεται:

- α) Εάν η Σύγκλητος του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης θεωρεί ασύμφορο το επιτευχθέν αποτέλεσμα ή προβλέπει περαιτέρω συναγωνισμό.
- β) Εάν δεν προσέλθει κανένας μειοδότης στον προκηρυχθέντα διαγωνισμό.
- γ) Εάν ο ιδιοκτήτης του επιλεγέντος κτιρίου κηρυχθεί έκπτωτος για τους λόγους που αναλυτικά περιγράφονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 1 του παρόντος Παραρτήματος.

2. Ο επαναληπτικός διαγωνισμός προκηρύσσεται από τη Σύγκλητο του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 57 του Π.Δ. 715/1979.

Άρθρο 3. Παραλαβή ακινήτου - Τρόπος καταβολής του τιμήματος

Η παραλαβή του αγορασθέντος ακινήτου ενεργείται, μετά τη μεταγραφή-καταχώρηση του περί αγοράς ακινήτου συμβολαίου στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο, από τριμελή Επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση της Συγκλήτου, κατά στο αρθ.58, παρ.1 του Π.Δ.715/1979, ως ισχύει και με τη διαδικασία που αναφέρεται στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου.

Σε περίπτωση ημιτελούς ή ακινήτου για το οποίο απαιτούνται η εκτέλεση εργασιών διαρρυθμίσεων ή/και στατικών ενισχύσεων ή/και ενεργειακής αναβάθμισης ή/και έκδοσης των απαιτούμενων αδειών, εγκρίσεων και πιστοποιητικών, αλλά και οποιαδήποτε εργασία, προκειμένου το κτίριο να καλύπτει τις απαιτήσεις της παρούσας διακήρυξης, συγκροτείται από τη Σύγκλητο Επιτροπή, αποτελούμενη από τρεις Μηχανικούς του Πανεπιστημίου με αρμοδιότητα την Παρακολούθηση, Επίβλεψη, Έλεγχο και Πιστοποίηση της πορείας και εξέλιξης των μελετών, των εκτελούμενων εργασιών από την υπογραφή του Συμβολαίου μέχρι την ολοκλήρωση και παραλαβή του ακινήτου. Αποκλειστικός χαρακτήρας των τμηματικών ελέγχων και πιστοποιήσεων είναι η χρονική διαπίστωση της προόδου και της καλής εκτέλεσης των εργασιών του αντίστοιχου σταδίου, για την έγκριση ή μη από τη Σύγκλητο της αντίστοιχης τμηματικής προκαταβολής του τιμήματος, κατά τα προβλεπόμενα στο παρόν άρθρο.

Ο τελικός έλεγχος και η παραλαβή του ακινήτου από την Επιτροπή Παραλαβής θα γίνει με τη σύνταξη πρωτοκόλλου παραλαβής, μόνο μετά την πλήρη, έντεχνη και νόμιμη αποπεράτωση του συνόλου των εργασιών για τις οποίες έχει δεσμευθεί ο πωλητής με την προσφορά του και που απαιτούνται για την πλήρη αποπεράτωση και παράδοση του ακινήτου στο Α.Π.Θ. με τις ορισθείσες προδιαγραφές και νόμιμες ιδιότητες και μετά από έγγραφη πρόσκληση του πωλητή, μέχρι δε την παραλαβή του ακινήτου τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης αυτού τον φέρει ο πωλητής.

Για την παραλαβή απαιτείται η υποβολή από τον πωλητή:

- όλων των μελετών (αρχ, στατ, η/μ, κλπ), που θα έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί αρμοδίως,
- φακέλου με όλες τις μελέτες όπως τελικά εφαρμόστηκαν (as- built) καθώς και φωτογραφική τεκμηρίωση κάθε σταδίου εργασιών, ιδίως δε των αφανών εργασιών, που θα συνοδεύεται με σχετικά video.
- της οικοδομικής άδειας και των λοιπών εγκρίσεων/αδειοδοτήσεων/πιστοποιητικών, για την κατασκευή και λειτουργία του κτιρίου
- του οριστικού τελικού ελέγχου δόμησης

Σε περίπτωση **πλήρως αποπερατωμένου** ακινήτου, το οποίο καλύπτει όλες τις απαιτήσεις της παρούσης, το τίμημα καταβάλλεται στον πωλητή μετά τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 58 του π.δ. 715/1979, η καταβολή δε αυτού γίνεται ενώπιον συμβολαιογράφου, ο οποίος συντάσσει και τη σχετική πράξη εξόφλησης.

Σε περίπτωση ημιτελούς ακινήτου ή ακινήτου για το οποίο απαιτείται η εκτέλεση εργασιών διαρρυθμίσεων ή/και στατικών ενισχύσεων ή/και ενεργειακής αναβάθμισης ή/και οποιασδήποτε εργασίας ή/και έκδοσης των απαιτούμενων αδειών, εγκρίσεων και πιστοποιητικών, κλπ, στα οποία ο πωλητής υποχρεούται, ώστε να το παραδώσει πλήρως αποπερατωμένο σύμφωνα με τις ορισθείσες τεχνικές προδιαγραφές και νόμιμες ιδιότητες της παρούσας διακήρυξης, είναι δυνατή, πριν τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής, η πληρωμή μέρους του τιμήματος με τμηματικές προκαταβολές, αναλόγως των σταδίων αποπεράτωσης του κτίσματος, με την προσκόμιση εκ μέρους του πωλητή ισόποσων εγγυητικών επιστολών αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος. Οι ως άνω τμηματικές προκαταβολές γίνονται ενώπιον συμβολαιογράφου, ο οποίος συντάσσει και τις σχετικές πράξεις εξόφλησης.

Πριν από κάθε τμηματική προκαταβολή θα πραγματοποιείται από την Επιτροπή Παρακολούθησης, Επίβλεψης και Ελέγχου, μετά από αίτηση του πωλητή, επιθεώρηση των εκτελεσθεισών εργασιών προς διαπίστωση και πιστοποίηση της ολοκλήρωσης των εργασιών του κάθε σταδίου, η οποία θα εγκρίνεται από τη Σύγκλητο, η οποία θα αποφασίζει και την αντίστοιχη τμηματική προκαταβολή.

Η δυνατότητα πληρωμής μέρους του τιμήματος με τμηματικές καταβολές, πριν τη σύνταξη του πρωτοκόλλου παραλαβής, γίνεται, όπως αναφέρθηκε, αναλόγως των σταδίων αποπεράτωσης εργασιών, με βάση τον παρακάτω πίνακα:

α/α	Στάδιο κατασκευής – κατηγορία εργασιών	Ποσοστό % συνολικού τιμήματος
1	Μεταβίβαση ακινήτου και έκδοση Πολεοδομικής αδειοδότησης	5
2	Εκσκαφές και θεμελιώσεις πάσης φύσεως	5
3	Φέρων οργανισμός	15
4	Τοιχοποιίες + θερμομόνωση (εξωτερικό κέλυφος, εσωτερικά χωρίσματα)	10

5	Εργασίες προ επιχρισμάτων (εγκαταστάσεις ύδρευσης, εγκαταστάσεις αποχέτευσης λυμάτων και ομβρίων, ηλεκτρική εγκατάσταση ισχυρών ρευμάτων, εγκατάσταση φωτισμού, υποδομές δικτύων και επικοινωνιών και λοιπές Η/Μ εγκαταστάσεις) και ψευδόκασες θυρών	15
6	Επιχρίσματα, ψευδοροφές, επενδύσεις	8
7	Δάπεδα, σκάλες, ποδιές	8
8	Κουφώματα εσωτερικών και εξωτερικών χώρων	8
9	Εγκατάσταση ενεργητικής πυροπροστασίας, συστήματα θέρμανσης-ψύξης	8
10	Χρωματισμοί εσωτερικοί και εξωτερικοί	5
11	Ανελκυστήρες	3
12	Αποπεράτωση κτιρίου και περιβάλλοντος χώρου (υποδομές ΑΜΕΑ, υποσταθμός κλπ), έκδοση υπεύθυνης δήλωσης εγκαταστάτη, έκδοση πιστοποιητικού πυροπροστασίας, έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης κλπ	10
	ΣΥΝΟΛΟ	100

Άρθρο 4. Ποινικές ρήτρες – Παράβαση συμφωνηθέντων

Τυχόν καθυστέρηση στην παράδοση του ακινήτου, πέραν του συμπεφωνημένου χρόνου, θα επιφέρει την επιβολή ποινικών ρητρών στον πωλητή ως εξής:

α. Για κάθε ημέρα υπαίτιας καθυστέρησης και για αριθμό ημερών μέχρι το 20% της προθεσμίας παράδοσης του ακινήτου, επιβάλλεται ποινική ρήτρα ίση με το προβλεπόμενο τίμημα πώλησης αυτού X 5% / 365.

β. Για τις αμέσως επόμενες ημέρες και για αριθμό μέχρι το 10% της συνολικής προθεσμίας παράδοσης, επιβάλλεται για κάθε ημέρα ποινική ρήτρα διπλάσια της προηγούμενης παραγράφου (α).

Οι ποινικές ρήτρες, εάν δεν καταβληθούν από τον πωλητή, θα παρακρατηθούν από την εγγυητική επιστολή καλής και εμπρόθεσμης παράδοσης του ακινήτου.

Αν υπάρξει παύση ή διακοπή των εργασιών αποπεράτωσης του κτιρίου για χρονικό διάστημα άνω των 3 μηνών και για οποιαδήποτε αιτία, μη οφειλόμενη σε ευθύνη του Α.Π.Θ. και εξαιρουμένων των περιπτώσεων ανωτέρας βίας, δύναται η Σύγκλητος να προβαίνει κατά την κρίση της στην κήρυξη έκπτωτου του πωλητή από την εκτέλεση των υπολοιπομένων εργασιών αποπεράτωσης του κτιρίου και καταπίπτουν όλες οι παρασχεθείσες για οποιοδήποτε λόγο εγγυήσεις.

Στην περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση που κατά την παράδοση του ακινήτου θα διαπιστωθούν από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης ότι υπάρχουν ελλείψεις,

κακοτεχνίες ή ελαττώματα που ο πωλητής αρνηθεί να αποκαταστήσει, η Σύγκλητος του Πανεπιστημίου διατηρεί το δικαίωμα κατά την απόλυτη κρίση της και εφόσον κρίνει τούτο συμφέρον, να κηρύξει με απόφασή της τον πωλητή έκπτωτο από την εκτέλεση των εργασιών και να προβεί εξ ιδίων και με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. εργολαβία) στην αποπεράτωση ή αποκατάσταση του ακινήτου, παρακρατώντας σε βάρος του συμφωνηθέντος τιμήματος κάθε δαπάνη που θα απαιτηθεί μέχρι την πλήρη περάτωση των εργασιών. Στις περιπτώσεις αυτές καταπίπτουν όλες οι παρασχεθείσες για οποιοδήποτε λόγο εγγυήσεις, ενώ το Α.Π.Θ. διατηρεί και κάθε άλλο δικαίωμα αποζημίωσης του από τον πωλητή, είτε λόγω καθυστέρησης στην αποπεράτωση του κτιρίου, είτε λόγω υπέρβασης του συμφωνηθέντος τιμήματος, είτε λόγω της ύπαρξης ελαττωμάτων και κακοτεχνιών που μειώνουν την πραγματική του αξία ή άλλη αιτία.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε΄

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

- 1) Ο πωλητής έχει την υποχρέωση να προβεί με δικές του δαπάνες στην εκτέλεση των εργασιών σύνδεσης με τα υφιστάμενα στην περιοχή δίκτυα Κοινής Ωφέλειας.
- 2) Αντιπροσφορές δε γίνονται δεκτές σε καμία φάση του διαγωνισμού. Σε περίπτωση υποβολής τους απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
- 3) Η συμμετοχή κάθε ενδιαφερόμενου στο διαγωνισμό συνεπάγεται την χωρίς επιφύλαξη αποδοχή εκ μέρους του των όρων της παρούσας διακήρυξης, η οποία και δηλώνεται υπεύθυνα.
- 4) Το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης **δεν καταβάλλει μεσιτικά δικαιώματα.**
- 5) Μετά την κατάθεση της προσφοράς, δεν γίνεται αποδεκτή αλλά απορρίπτεται ως απαράδεκτη κάθε διευκρίνιση, τροποποίηση ή απόκρουση όρου της διακήρυξης. Διευκρινίσεις επί του διαγωνισμού δίνονται μόνο όταν ζητούνται από την αρμόδια Επιτροπή εγγράφως.
- 6) Η επίλυση οποιασδήποτε διαφοράς μεταξύ του πωλητή και του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης υπάγεται στην αρμοδιότητα των Δικαστηρίων Θεσσαλονίκης.
- 7) Ως προς τα λοιπά θέματα, ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-9-1979 τ.Α΄) (Τμήμα IV: Κεφ. Α΄), όπως ισχύει.
- 8) Το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης βαρύνεται με το φόρο μεταβίβασης, τη συμβολαιογραφική αμοιβή και λοιπά συναφή έξοδα, τέλη και δικαιώματα, τα έξοδα μεταγραφής συμβολαίου αγοράς, τις δαπάνες εκτίμησης των Πιστοποιημένων Εκτιμητών καθώς και με τη δικηγορική αμοιβή και λοιπά συναφή δικηγορικά έξοδα που αφορούν στη δική του εκπροσώπηση.
- 9) Ο πωλητής στον οποίο θα κατακυρωθεί το αποτέλεσμα του διαγωνισμού, βαρύνεται με την καταβολή των οφειλόμενων φόρων υπεραξίας και κάθε φορολογικής επιβάρυνσης που κατά τον νόμο βαρύνει τον πωλητή, την αμοιβή του δικηγόρου που κατά τον νόμο τον εκπροσωπεί και τα έξοδα δημοσίευσης της διακήρυξης όπως ορίζονται στο άρθρο 51, παρ. 2, εδ. στ΄ του Π.Δ. 715/1979 και του Ν.3548/2007 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.3801/2009, καθώς και κάθε άλλη δαπάνη, φόρο ή τέλος που θα προκύψει.

