

Αθήνα 17-8- 2011

Αριθ. Πρωτ.39960
Αριθ. Διακ.16

Ταχ. Δ/ση : Πατησίων 30 ΤΚ 101 70
Πληροφορίες: Δήμητρα Οικονομίδα
 Άννα Σκουρτανιώτη
ΤΗΛ : 213-1519-254
FAX : 210-3845685

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΤΑΚΤΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΟΓΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
(γραφεία επιφάνειας 800τ.μ. περίπου & αποθήκες επιφάνειας 1000τ.μ. περίπου)**

ΑΠΟΦΑΣΗ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4169/1961,
2. Τις διατάξεις της ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών και Κοινωνικών Υπηρεσιών με αριθ. Γ 34/4237/12-6-1979 Κανονισμός Προμηθειών ΟΓΑ. (ΦΕΚ 198/Β/1979)
3. Του Ν.3310/05 (ΦΕΚ 30/Α'/14-02-2005) «Μέτρα για τη διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά τη διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων», όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν.3414/05 (ΦΕΚ 279/Α'/10-11-2005) «Τροποποίηση του Ν.3310/05 “Μέτρα για τη διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά τη διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων”».
4. Την εισήγηση του Κλάδου Οικονομικών Υπηρεσιών του ΟΓΑ, με αριθ.448/Ζ2/28-3-2011
5. Την απόφαση αριθ 1321/11/30-3-2011 του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΓΑ,
6. Την αριθ. Πρωτ. Φ1/5/1389/2287/6-7-2011 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης με την οποία εγκρίθηκε η ανάληψη υποχρέωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 113/2010
7. Τις στεγαστικές ανάγκες του Περιφερειακού Υποκαταστήματος του ΟΓΑ Κεντρικής Μακεδονίας.

Π Ρ Ο Κ Η Ρ Υ Ξ Ο Υ Μ Ε

Τακτικό δημόσιο διαγωνισμό, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις όπως ισχύουν σήμερα, για τη μίσθωση ακινήτου στην πόλη της Θεσσαλονίκης, στο οποίο θα στεγαστούν οι Υπηρεσίες του Περιφερειακού Υποκαταστήματος του ΟΓΑ Κεντρικής Μακεδονίας. Το ακίνητο πρέπει να διαθέτει γραφειακούς χώρους συνολικής επιφάνειας 800τ.μ. περίπου και αποθηκευτικούς χώρους 1000τ.μ. περίπου.

Τόπος – χρόνος διενέργειας διαγωνισμού

Τόπος διενέργειας διαγωνισμού	Ημερομηνία διενέργειας διαγωνισμού	Ημέρα	Ώρα
Τα Γραφεία του ΟΓΑ (Αθήνα- Αβέρωφ 7, 4 ^{ος} όροφος, γραφείο 403	28-9-2011	Τετάρτη	10.00 π.μ.

Ο διαγωνισμός θα γίνει ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Προμηθειών του ΟΓΑ, με σφραγισμένες προσφορές.

Προσφορές που κατατίθενται μετά την παραπάνω ημερομηνία και ώρα είναι εκπρόθεσμες και επιστρέφονται.

Η αποσφράγιση των προσφορών γίνεται Δημόσια, όπως περιγράφεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.

Η μηνιαία προϋπολογισμένη δαπάνη για τη μίσθωση ανέρχεται στο ποσό των δέκα χιλιάδων οκτακοσίων (10.800,00) €.

Η μίσθωση θα γίνει με τους παρακάτω όρους:

1. Δικαίωμα συμμετοχής στο διαγωνισμό έχουν
 - α) Όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα,
 - β) ενώσεις προμηθευτών που υποβάλλουν κοινή προσφορά,
 - γ) συνεταιρισμοί,
 - δ) κοινοπραξίες, που έχουν άδεια λειτουργίας του Ν. 2518/97, πληρούν δε τις προϋποθέσεις λειτουργίας και παροχής υπηρεσιών του Νόμου αυτού. Όσοι συμμετέχουν πρέπει να είναι εφοδιασμένοι με πιστοποιητικά που να αποδεικνύουν την ιδιότητά τους.

Δεν γίνονται δεκτοί όσοι αποκλείστηκαν τελεσίδικα από κάποια άλλη Δημόσια Υπηρεσία ή Ν.Π.Δ.Δ. γιατί δεν εκπλήρωσαν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους.

2. Κατά τα λοιπά ο διαγωνισμός θα γίνει σύμφωνα με τα παρακάτω παραρτήματα που θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος της διακήρυξης αυτής και τις σχετικές διατάξεις περί μίσθωσης ακινήτων από τον ΟΓΑ:

- «ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ» ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄
- «ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ» ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β΄
- «ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ΄
- «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΓΓΥΗΤ. ΕΠΙΣΤΟΛΩΝ» ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ΄

2. Διευκρινήσεις επί του περιεχομένου των όρων της διακήρυξης ζητούνται από τους ενδιαφερόμενους εγγράφως και μόνο εντός του πρώτου μισού του χρόνου από τη δημοσίευση της διακήρυξης μέχρι τη διενέργεια του διαγωνισμού. Ο ΟΓΑ δεν υποχρεούται να απαντά επί των ζητούμενων διευκρινήσεων. Σε περίπτωση τυχόν απάντησης οι παρεχόμενες διευκρινήσεις γνωστοποιούνται σε όσους παρέλαβαν τη διακήρυξη.

Αιτήματα παροχής πληροφοριών που υποβάλλονται εκτός των ανωτέρω προθεσμιών δεν εξετάζονται.

Οι διευκρινήσεις σχετικά με τους όρους της διακήρυξης παρέχονται από την Υπηρεσία. Αρμόδιοι για την παροχή πληροφοριών είναι οι κ.κ. Α. Σκουρτανιώτη και Δ. Οικονομίδη, τηλ. 213-1519-254, fax: 210-3845685.

2. Τα έξοδα δημοσίευσης στον Ελληνικό Τύπο βαρύνουν τον ΟΓΑ,
3. Για κάθε θέμα που δε ρυθμίζεται στην παρούσα διακήρυξη έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών και Κοινωνικών Υπηρεσιών με αριθ. Γ34/4237/12-6-1979 (Κανονισμός Προμηθειών του ΟΓΑ ΦΕΚ 198/Β/1979) και οι διατάξεις περί μισθώσεως ακινήτων από τον ΟΓΑ. Επισημαίνεται ότι ο ΟΓΑ δεν καταβάλει μεσιτικά δικαιώματα

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΕΤΡΟΥΛΑΣ

1 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

1.9 ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. Το κείμενο της διακήρυξης είναι ισχυρότερο από κάθε άλλο κείμενο, σχετικό με το διαγωνισμό, εκτός από προφανή σφάλματα ή παραδρομές.
2. Οι προσφορές θα υποβληθούν εγγράφως στην Ελληνική γλώσσα.
3. Η συμμετοχή στο διαγωνισμό συνεπάγεται αυτόματα την πλήρη και ανεπιφύλακτη αποδοχή από το διαγωνιζόμενο, όλων των όρων της διακήρυξης και της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με τις μισθώσεις ακινήτων από τον ΟΓΑ.
4. Ο διαγωνισμός θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού προμηθειών του ΟΓΑ, όπως ισχύουν σήμερα.

1.10 ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ / ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Ανακοίνωση της διακήρυξης πραγματοποιείται:

- Με τη δημοσίευση της περιλήψεως της σε δύο οικονομικές ημερήσιες εφημερίδες, σε μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες της Θεσσαλονίκης.
- Με τη δημοσίευση της περιλήψεως της διακήρυξης στο ΦΕΚ.(τεύχος διακηρύξεων δημοσίων συμβάσεων)

Τα έξοδα δημοσίευσης περίληψης της παρούσας διακήρυξης στον τύπο, θα βαρύνουν τον ΟΓΑ.

1.11 ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΙΤΥΠΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Αντίτυπα της διακήρυξης δίδονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες από το Τμήμα Επιμελητείας και Δαπανών του ΟΓΑ, το οποίο στεγάζεται στο κεντρικό κτίριο του ΟΓΑ, 5^{ος} όροφος, γραφείο 507, Πατησίων 30 10170 Αθήνα. Η διακήρυξη διατίθεται και σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του ΟΓΑ (<http://www.oga.gr>).

1.12 ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Η κατάθεση των προσφορών θα γίνει το αργότερο μέχρι τις **28-9-2011 και ώρα 10.00 π.μ.**

Οι προσφορές υποβάλλονται εγγράφως από τους ιδιοκτήτες ή νόμιμους αντιπροσώπους αυτών. Ο διορισμός αντιπροσώπου μπορεί να γίνεται μέσω απλής επιστολής, η οποία φέρει την υπογραφή του ιδιοκτήτη και βεβαίωση αρμόδιας αρχής για το γνήσιο της υπογραφής αυτού.

Προσφορά που υποβλήθηκε μετά την καθορισμένη ημερομηνία και ώρα, θα επιστρέφεται σφραγισμένη στον ενδιαφερόμενο.

1.13 ΦΑΚΕΛΟΙ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ – ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Οι προσφορές θα κατατίθενται σε φάκελο πάνω στον οποίο θα πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται ευκρινώς με κεφαλαία γράμματα τα παρακάτω:

- Η φράση: «ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.16/2011 ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΤΑΚΤΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΟΓΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ»

- Η ημερομηνία & ώρα διενέργειας του διαγωνισμού
- Ο πλήρης τίτλος της αρμόδιας υπηρεσίας που διενεργεί το διαγωνισμό
- Η ταχυδρομική διεύθυνση της αρμόδιας υπηρεσίας που διενεργεί το διαγωνισμό
- Τα πλήρη στοιχεία του προσφέροντος.

1.13.1 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Εντός του κυρίως φακέλου της προσφοράς θα πρέπει να περιλαμβάνεται σφραγισμένος υποφάκελος με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ», καθώς και με τις λοιπές ενδείξεις του κυρίως φακέλου ο οποίος θα περιέχει:

1. Παραστατικό εκπροσώπησης, εφόσον ο προσφέρων συμμετέχει με αντιπρόσωπό του.
2. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής, στην οποία θα αναφέρεται ότι ο προσφέρων:
 - έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα
 - παραιτείται από κάθε δικαίωμα αποζημίωσης, για οποιαδήποτε απόφαση του ΟΓΑ, ιδίως της αναβολής ή της ακύρωσης του διαγωνισμού.
3. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής, στην οποία θα αναφέρεται ότι πληρούνται ή υπερκαλύπτονται οι τεχνικές προδιαγραφές της παρούσας και ότι ο προσφέρων προτίθεται να προβεί στις απαιτούμενες παρεμβάσεις, ώστε να ικανοποιηθούν έως το χρόνο έναρξης της μίσθωσης όλες οι ζητούμενες τεχνικές προδιαγραφές που περιλαμβάνονται στους όρους της διακήρυξης.
4. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής, στην οποία θα αναφέρεται η διάρκεια ισχύος της προσφοράς. Οι προσφορές θα πρέπει να ισχύουν για τουλάχιστον 180 ημέρες από την ημερομηνία διεξαγωγής του διαγωνισμού. Προσφορά που ορίζει μικρότερο χρόνο ισχύος απορρίπτεται ως απαράδεκτη.
5. Πιστοποιητικό που εκδίδεται από αρμόδια κατά περίπτωση αρχή, από το οποίο να προκύπτει ότι ο προσφέρων είναι ενήμερος ως προς τις υποχρεώσεις που αφορούν τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης (κύριας και επικουρικής) και ως προς τις φορολογικές υποχρεώσεις του.
6. **Εγγυητική επιστολή συμμετοχής**, από αναγνωρισμένη τράπεζα απεριόριστου ισχύος, για ποσό ίσο με το 5% της ετήσιας προϋπολογισμένης δαπάνης ήτοι ποσού 6.480€ και σύμφωνα με το υπόδειγμα του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ Δ, ως εγγύηση για το ότι οι διαγωνιζόμενοι θα προσέλθουν στη σύνταξη και υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

1.13.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Εντός του κυρίως φακέλου της προσφοράς θα πρέπει να περιλαμβάνεται σφραγισμένος υποφάκελος με την ένδειξη «ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ» καθώς και με τις λοιπές ενδείξεις του κυρίως φακέλου.

Στο συγκεκριμένο φάκελο τοποθετούνται:

1. Τεχνική περιγραφή του προσφερόμενου προς εκμίσθωση ακινήτου και απόσπασμα του πολεοδομικού ή του ρυμοτομικού σχεδίου όπου κείται το ακίνητο. Διάγραμμα κάλυψης, τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου. Σχέδια κατόψεων, όψεων και τομών της υφιστάμενης κατάστασης του ακινήτου ή

σκαριφήματα αυτών. Στην τεχνική περιγραφή να αναφέρονται οι χώροι που θα δημιουργηθούν (π.χ. γραφείων ή αποθηκευτικών χώρων, καθώς και το εμβαδόν τους). Στην τεχνική περιγραφή θα περιλαμβάνεται απαραίτητα και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των εργασιών διαμόρφωσης των χώρων.

2. Φωτοαντίγραφο της οικοδομικής άδειας, θεωρημένο από την Πολεοδομία.
3. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/1986 στην οποία θα αναφέρεται αν το προσφερόμενο ακίνητο έχει υποστεί βλάβες λόγω σεισμού. Σε περίπτωση καταφατικής δήλωσης, θα πρέπει η δήλωση να συνοδεύεται από σχετική άδεια του αρμόδιου Γραφείου Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (Γ.Α.Σ. ή Τ.Α.Σ. ή παλιότερα Υ.Α.Σ.) για την εκτέλεση των εργασιών επισκευής βλαβών, σύμφωνα με τη σχετική μελέτη.
4. Περιγραφή των διευκολύνσεων για τα Α.Μ.Ε.Α. και σε περίπτωση που δεν υπάρχουν, υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 με την οποία ο προσφέρων θα δεσμεύεται ότι εφόσον κηρυχθεί ανάδοχος, θα υλοποιήσει όλες τις απαραίτητες διαμορφώσεις για την εξυπηρέτηση των Α.Μ.Ε.Α.
5. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/86 με την οποία ο προσφέρων θα δεσμεύεται ότι οι διαρρυθμίσεις καθώς και όλες οι απαραίτητες εργασίες (οικοδομικές, Η/Μ, δεδομένων, κλπ) θα γίνουν με ευθύνη και δαπάνη του.
6. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/86 με την οποία ο προσφέρων θα δεσμεύεται ότι θα διευκολύνει την επίβλεψη των εργασιών στο ακίνητο από την επιτροπή παραλαβών του ΟΓΑ και θα συμμορφώνεται με τις παρατηρήσεις που αφορούν τις εργασίες που είναι υποχρεωμένος να εκτελέσει σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΟΓΑ.
7. Κάθε άλλο δικαιολογητικό που αναφέρεται στις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης.

Προσφορά στην οποία δεν θα υπάρχουν οι ανωτέρω δηλώσεις θα απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά θα πρέπει να υποβληθούν εκτός από τα πρωτότυπα και σε ένα (1) αντίγραφο.

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

Για όσα από τα παραπάνω δικαιολογητικά η ισχύς λήγει κατά τη διάρκεια της σύμβασης, ο προσφέρων υποχρεούται να τα ανανεώσει πριν τη λήξη τους και μέχρι του χρονικού σημείου λήξης της σύμβασης.

1.13.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Εντός του κυρίως φακέλου της προσφοράς θα πρέπει να περιλαμβάνεται σφραγισμένος υποφάκελος με την ένδειξη «ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ», καθώς και με τις λοιπές ενδείξεις του κυρίως φακέλου, ο οποίος θα περιέχει την οικονομική προσφορά του προσφέροντα. Σχετικά με το μίσθωμα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής:

1. Το ύψος του αρχικού μηνιαίου μισθώματος θα αναγράφεται σε ευρώ, ολογράφως και αριθμητικά, και θα περιλαμβάνει όλες τις νόμιμες κρατήσεις, φόρους, τέλη, κλπ. που βαρύνουν τον εκμισθωτή και τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου. Το μηνιαίο μίσθωμα θα αναλύεται για κάθε προσφερόμενο χώρο (γραφεία, αποθήκες, parking κλπ.). Το ανώτατο μηνιαίο μίσθωμα δεν θα πρέπει να υπερβαίνει:

- το ποσό των έξι (6) €, κατά μέσο όρο, ανά τετραγωνικό μέτρο

- το διαθέσιμο προϋπολογισμό των δέκα χιλιάδων οκτακοσίων (10.800,00)€ μηνιαίως συμπεριλαμβανομένων των κρατήσεων και κάθε άλλου φόρου.

Στην οικονομική προσφορά θα περιέχεται επίσης Φύλλο Υπολογισμού Αντικειμενικού Αξίας από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ή από συμβολαιογράφο, με ημερομηνία υπολογισμού μεταγενέστερη της διακήρυξης.

Διευκρινίζεται ότι το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τρία χρόνια και στη συνέχεια θα αναπροσαρμόζεται όπως προβλέπεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β της διακήρυξης.

Όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά θα πρέπει να υποβληθούν εκτός από τα πρωτότυπα και σε ένα (1) αντίγραφο.

Δύναται να υποβληθούν προσφορές που θα καλύπτουν μόνο το σύνολο των ζητούμενων αναγκών στέγασης.

ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Επί του ποσού του μισθώματος ο εκμισθωτής βαρύνεται με κρατήσεις, υπέρ τρίτων και χαρτοσήμου που ανέρχονται συνολικά σε ποσοστό 3,072% .

Τα τέλη χαρτόσημου θα βαρύνουν τον εκμισθωτή.

1.14 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

1.14.1 ΕΝΑΡΞΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ - ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Η αρμόδια Επιτροπή θα συνεδριάσει την ημερομηνία και ώρα διενέργειας του διαγωνισμού για την αποσφράγιση των φακέλων των προσφορών που θα υποβληθούν.

Κατά την αποσφράγιση των προσφορών από την Επιτροπή, δύναται να παρίστανται οι ενδιαφερόμενοι ή οι νόμιμοι εκπρόσωποί τους προσκομίζοντας ανάλογο παραστατικό εκπροσώπησης.

Η Επιτροπή, κατά την ημέρα διενέργειας του διαγωνισμού, αποσφραγίζει τους κυρίως φακέλους των προσφορών και στη συνέχεια υπογράφει και ελέγχει τα δικαιολογητικά που εσωκλείονται στον υποφάκελο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ».

1.14.2 ΑΝΟΙΓΜΑ-ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών για όσες προσφορές έγιναν αποδεκτές, αποσφραγίζονται οι φάκελοι των τεχνικών προσφορών. Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου των τεχνικών προσφορών για όσα ακίνητα κρίθηκαν τεχνικά αποδεκτά η Επιτροπή ορίζει ημερομηνία και ώρα, κατά την οποία θα κάνει επιτόπια επίσκεψη προκειμένου να εξετάσει τα ακίνητα.

1.14.3 ΚΡΙΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εφόσον το κρίνει αναγκαίο, η Επιτροπή μπορεί να αναθέσει σε αρμόδιο Υγειονομικό όργανο του Δημοσίου ή άλλου Ν.Π.Δ.Δ., την εξέταση από υγειονομικής απόψεως, των προς μίσθωση ακινήτων.

Η Επιτροπή δύναται επίσης να ζητήσει τη γνώμη οποιουδήποτε άλλου οργάνου ή υπηρεσίας, προκειμένου να διαμορφώσει πλήρη άποψη σχετικά με τα τεχνικά χαρακτηριστικά των ακινήτων και την καταλληλότητά τους.

Επειδή τα προσφερόμενα ακίνητα ενδέχεται να μην καλύπτουν πλήρως τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης, όσον αφορά επουσιώδη τεχνικά χαρακτηριστικά, η

απόρριψη των τεχνικών προσφορών θα γίνεται ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση της αρμόδιας Επιτροπής Προμηθειών του ΟΓΑ.

Η Επιτροπή, αφού πραγματοποιήσει την επιτόπια επίσκεψη στα προσφερόμενα προς μίσθωση ακίνητα, γνωμοδοτεί με σχετικό πρακτικό περί της αποδοχής ή μη των τεχνικών προσφορών, λαμβάνοντας υπόψη κυρίως τα παρακάτω στοιχεία:

- τη θέση του ακινήτου
- την προσβασιμότητα με τα μέσα μαζικής μεταφοράς
- τη λειτουργικότητα του ακινήτου, την κάλυψη των αναγκών του υποκαταστήματος και των τεχνικών προδιαγραφών της διακήρυξης

Η γνωμοδότηση της Επιτροπής τίθεται υπόψη του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΓΑ, το οποίο αποφασίζει σχετικά με την αποδοχή των τεχνικών προσφορών.

1.14.4 ΑΝΟΙΓΜΑ- ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Η Επιτροπή Προμηθειών μετά την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΓΑ σχετικά με την αποδοχή των τεχνικών προσφορών, ορίζει ημέρα και ώρα για τη συνέχιση του διαγωνισμού με άνοιγμα των οικονομικών προσφορών για όσα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα.

Μετά το πέρας της αξιολόγησης των οικονομικών προσφορών η Επιτροπή συντάσσει πρακτικό, στο οποίο γνωμοδοτεί αιτιολογημένα σχετικά με το αποτέλεσμα του διαγωνισμού.

1.14.5 ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ Ή ΜΑΤΑΙΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΤΟΥ.

1. Μετά το πέρας της αξιολόγησης των οικονομικών προσφορών η Επιτροπή συντάσσει σχετικό πρακτικό, με το οποίο γνωμοδοτεί αιτιολογημένα, σχετικά με την κατακύρωση του διαγωνισμού ή τη ματαίωση ή και την επανάληψη του.

Για την επιλογή του καταλληλότερου ακινήτου, η Επιτροπή δεν δεσμεύεται από το προσφερόμενο μίσθωμα και δύναται μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση της να προτείνει οποιοδήποτε από τα προσφερόμενα προς μίσθωση ακίνητα, λαμβάνοντας υπόψη τα παρακάτω:

- τη θέση του ακινήτου
- την προσβασιμότητα με τα μέσα μαζικής μεταφοράς
 - τη λειτουργικότητα του ακινήτου, την κάλυψη των αναγκών του υποκαταστήματος και των τεχνικών προδιαγραφών της διακήρυξης

2. Εάν το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΓΑ θεωρήσει ασύμφορο το επιτευχθέν αποτέλεσμα του διαγωνισμού ή αν δεν προσέλθει κανείς διαγωνιζόμενος στο διαγωνισμό, δύναται να αποφασίσει τη ματαίωση και επανάληψή του, ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Επιτροπής Προμηθειών του ΟΓΑ.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΓΑ δύναται να αποφασίσει τη μίσθωση μέρους του προσφερόμενου ακινήτου, ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Επιτροπής Προμηθειών του ΟΓΑ, εφόσον συμφωνεί και ο προσφέρων.

4. Η Επιτροπή Προμηθειών του ΟΓΑ και το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΓΑ δύναται να ζητήσουν από το μειοδότη μείωση της τιμής προσφοράς.

5. Σε περίπτωση ύπαρξης ισότιμων ή ισοδύναμων προσφορών, η επιλογή του ακινήτου προς μίσθωση γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΓΑ, ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Επιτροπής Προμηθειών, αφού προηγηθεί διαπραγμάτευση με τους προσφέροντες.

6. Μετά την κατακύρωση του διαγωνισμού από το Διοικητικό Συμβούλιο του ΟΓΑ, το Τμήμα Επιμελητείας και δαπανών θα διαβιβάσει τον φάκελο του διαγωνισμού στο Ελεγκτικό Συνέδριο, προκειμένου να γίνει προσυμβατικός έλεγχος. Μετά το πέρας του ελέγχου, εφόσον αποβεί θετικός, το Τμήμα Επιμελητείας και Δαπανών θα καλέσει τον ανάδοχο για υπογραφή της σύμβασης.

7. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής θα επιστραφεί στους προσφέροντες, μετά την προσκόμιση από το μειοδότη εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης.

1.15 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να προσέλθει εντός δέκα (10) ημερών από την έγγραφη ειδοποίησή του, για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, καταθέτοντας εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης, ποσού ίσου με το ένα δέκατο (1/10) του ετήσιου μισθώματος, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο υπόδειγμα. Σε περίπτωση μη προσέλευσής του, εντός της παραπάνω προθεσμίας, ο ανάδοχος κηρύσσεται έκπτωτος και καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής του.

1.16 ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

Κατά της νομιμότητας της διακήρυξης, της συμμετοχής προσφέροντος ή της νομιμότητας διεξαγωγής επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Προμηθειών του ΟΓΑ.

16 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

16.9 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προς μίσθωση ακίνητο θα πρέπει να είναι κατάλληλο για τη στέγαση του Περιφερειακού Υποκαταστήματος ΟΓΑ Κεντρικής Μακεδονίας και θα πληροί τις τεχνικές προδιαγραφές του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ Γ.

16.10 ΧΡΟΝΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Χρόνος έναρξης της μίσθωσης ορίζεται η ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από την αρμόδια Επιτροπή Παραλαβών του ΟΓΑ.

16.11 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι εννέα (9) έτη.

16.12 ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Παράταση της μίσθωσης μπορεί να γίνει ύστερα από συμφωνία του ΟΓΑ με τον εκμισθωτή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών και Κοινωνικών Υπηρεσιών με αριθ. Γ34/4237/12-6-1979 (ΦΕΚ 198/Β/1979 Κανονισμός Προμηθειών ΟΓΑ).

16.13 ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Το αρχικό μηνιαίο μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τρία χρόνια. Στη συνέχεια το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως σύμφωνα με το δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου δωδεκαμήνου.

Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια της σύμβασης οι κρατούσες οικονομικές συνθήκες επιβάλουν τη μείωση του μισθώματος το μίσθωμα θα μειώνεται ύστερα από συμφωνία των συμβαλλομένων. Το ποσοστό της μείωσης θα διαμορφώνεται από κοινού σύμφωνα με τα συναλλακτικά ήθη. Ο ΟΓΑ με τεκμηριωμένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης αν ο εκμισθωτής αρνηθεί τη μείωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίηση της.

16.14 ΛΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο ΟΓΑ δύναται να προβεί, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμία αποζημίωση του εκμισθωτή, σε μονομερή λύση της σύμβασης μίσθωσης εάν:

- 1) Καταργηθεί το σύνολο ή μέρος των στεγαζομένων στο ακίνητο υπηρεσιών του.
- 2) Μεταφέρει τις στεγαζόμενες υπηρεσίες σε ακίνητο ιδιοκτησίας του.
 - 3) Περιέλθει σ' αυτόν από τρίτο η δωρεάν χρήση καταλλήλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.
 - 4) Αναδιοργανωθούν οι υπηρεσίες κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ώστε το κτίριο να μην εξυπηρετεί τις ανάγκες των υπηρεσιών ή το κτίριο να μην είναι απαραίτητο.
 - 5) Υπάρξει λόγος ανωτέρας βίας.

6) Μεταφερθούν σε άλλο τόπο, οι εγκατεστημένες στο κτίριο υπηρεσίες του έστω και προσωρινά.

Για τους προαναφερθέντες λόγους, η λύση της σύμβασης μίσθωσης προϋποθέτει την έγγραφη ειδοποίηση του εκμισθωτή εξήντα (60) τουλάχιστον ημερολογιακές ημέρες πριν την ημερομηνία λύσης της μίσθωσης, από την οποία παύει και οποιαδήποτε υποχρέωση του ΟΓΑ για καταβολή μισθωμάτων.

Ο ΟΓΑ μπορεί μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή, ο ΟΓΑ οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης (άρθρο 43 Π.Δ. 34/1995, όπως ισχύει σήμερα).

16.15 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Η προϋπολογισμένη δαπάνη για τη μίσθωση στη διάρκεια των εννέα (9) ετών ανέρχεται στο ποσό των 1.166.400,00€.

Η δαπάνη θα βαρύνει τον προϋπολογισμό του ΟΓΑ.

16.16 ΧΡΟΝΟΣ & ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

Η καταβολή των μισθωμάτων θα γίνεται κάθε μήνα μετά από την προσκόμιση από τον εκμισθωτή των αναγκαίων παραστατικών, την έκδοση Χρηματικού Εντάλματος Πληρωμής και μετά από θεώρηση από την αρμόδια Υπηρεσία του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

16.17 ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΩΡΩΝ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο εκμισθωτής, πλην κινητών στοιχείων ειδικής χρήσεως του ΟΓΑ, έχει υποχρέωση να εκτελέσει με δική του δαπάνη τη διαρρύθμιση του χώρου, ώστε να είναι κατάλληλος για τη χρήση για την οποία ζητείται, καθώς και τις εργασίες των εγκαταστάσεων του μισθίου (ηλεκτρικής, υδραυλικής, αποχέτευσης, τηλεφώνου, δεδομένων, αερισμού, θέρμανσης, ψύξης ή κλιματισμού) και να τις παραδώσει σε κατάσταση πλήρους λειτουργίας, αφού μεριμνήσει για τη σύνδεσή τους με τα αντίστοιχα δίκτυα της πόλης. Μόνο μετά την εκπλήρωσή τους ο ΟΓΑ θα αναλάβει την πληρωμή των δαπανών ύδρευσης, ηλεκτρικού ρεύματος, δεδομένων και τηλεφώνου, που αναλογούν στους μισθωμένους χώρους. Όλες οι τυχόν απαιτούμενες διαρρυθμίσεις/επεμβάσεις (πρόσβαση & διευκολύνσεις για Α.Μ.Ε.Α. κλπ.) θα εκτελεστούν σύμφωνα και με την έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του ΟΓΑ.

16.18 ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

Αρμοδιότητα της Επιτροπής Παραλαβής είναι η παραλαβή του ακινήτου σύμφωνα με τη σχετική σύμβαση.

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να διευκολύνει Επιτροπή Παραλαβής του ακινήτου.

Η Επιτροπή δύναται να επιβλέπει την εκτέλεση των τυχόν εργασιών, που ο ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να εκτελέσει.

Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να ενημερώνει την Επιτροπή σχετικά με την πρόοδο των εργασιών.

16.19 ΠΑΡΑΔΟΣΗ – ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το ακίνητο στον ΟΓΑ έτοιμο προς χρήση, κατάλληλο σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης και μετά την εκτέλεση όλων των επισκευών ή διαρρυθμίσεων που περιλήφθηκαν στη σύμβαση μίσθωσης που θα υπογραφεί, ειδάλλως η σύμβαση λύεται από τον ΟΓΑ και καταπίπτει η κατατεθειμένη εγγύηση καλής εκτέλεσης.

Για την παραλαβή του μισθίου από τον ΟΓΑ συντάσσεται πρακτικό παραλαβής.

Ο εκμισθωτής δύναται να παραστεί είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου στην παραλαβή.

Η μέσω πρωτοκόλλου, παραλαβή του ακινήτου από τον ΟΓΑ δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την ευθύνη για τυχόν ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του ακινήτου.

Κατά την παραλαβή του ακινήτου απαιτείται η προσκόμιση από τον ανάδοχο όλων των δικαιολογητικών, που ζητούνται από τη διακήρυξη.

16.20 ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ο ΟΓΑ δικαιούται να στεγάσει στο ακίνητο οποιαδήποτε υπηρεσία του.

Ο ΟΓΑ δεν υπόκειται σε καμία αποζημίωση υπέρ του εκμισθωτού για τις εκ της συνήθους χρήσης ή κακής κατασκευής του ακινήτου και για εκ τυχαίου γεγονότος ή ανωτέρας βίας προκληθείσης βλάβης ή ζημίας στο ακίνητο.

Εάν το ακίνητο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, περιέλθει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κλπ, άλλου προσώπου η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέως, επικαρπωτή, χρήστη κλπ, ο οποίος θεωρείται στο εξής ως εκμισθωτής. Για τον τελευταίο καταβάλλονται από τον ΟΓΑ τα μισθώματα, μετά από τη νόμιμη κοινοποίηση του νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου κατέστη κύριος, νομέυς, επικαρπωτής, χρήστης κλπ, νομίμως μεταγεγραμμένος, εφόσον αυτό χρήζει κατά νόμο μεταγραφής.

16.21 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ – ΜΙΣΘΩΤΗ

1. Υποχρεώσεις:

Με τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης:

α) Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- να παραχωρήσει στο μισθωτή το μίσθιο, κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και να το διατηρεί κατάλληλο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
- να καταβάλλει τους φόρους και τα άλλα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.
- να αποδίδει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που έκανε στο μίσθιο κατά το χρόνο της μίσθωσης. Οι επωφελείς δαπάνες αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων (Αστικός κώδικας άρθρο 591).
- κατά τη διάρκεια της σύμβασης ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενεργεί τις αναγκαίες επισκευές στο μίσθιο και να επιδιορθώνει τις εκ της συνήθους χρήσεως φθορές, εντός ευλόγου προθεσμίας και της σχετικής ειδοποίησης του ΟΓΑ ή και χωρίς ειδοποίηση. Σε περίπτωση άρνησής του ή μη εκτέλεσης των επισκευών από αυτόν μέσα στην προθεσμία που έχει ταχθεί με την ειδοποίηση, ο ΟΓΑ έχει το δικαίωμα να ενεργεί τις επισκευές και να παρακρατεί το ποσό της δαπάνης από τα πρώτα, μετά την επισκευή, προς πληρωμή μισθώματα.

β) Ο μισθωτής αναλαμβάνει τις εξής υποχρεώσεις:

- να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα στις συμφωνημένες ή στις συνηθισμένες προθεσμίες.
- να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε στη σύμβαση και να συμπεριφέρεται προς τους υπόλοιπους ένοικους με τον αρμόζοντα τρόπο.
- να ειδοποιεί έγκαιρα τον εκμισθωτή σχετικά με πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του μισθίου που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή δικαιώματα που τρίτος αντιποιείται πάνω σε αυτό.
- να ανέχεται ορισμένες επεμβάσεις του εκμισθωτή στο μίσθιο, π.χ. επισκευές, επισκέψεις κλπ., επιβαλλόμενες από την καλή πίστη.
- να μην παραχωρήσει τη χρήση ή να υπεκμισθώσει το μίσθιο σε τρίτο πρόσωπο, εφόσον στη σύμβαση υπάρχει σχετική απαγόρευση.
- τέλος να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης στην κατάσταση που το παρέλαβε.

2. Δικαιώματα:

α) Σε περίπτωση παραβίασης από τον εκμισθωτή των παραπάνω υποχρεώσεων, ο μισθωτής έχει τα ακόλουθα δικαιώματα:

- να απαιτήσει, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του αστικού κώδικα, την εκτέλεση της σύμβασης ή αποζημίωση, αν δεν του παραδόθηκε ή του παρεμποδίστηκε η χρήση του μισθίου, με την επιφύλαξη των διατάξεων του αστικού κώδικα, που ισχύουν για τα πραγματικά και τα νομικά ελαττώματα ή για την έλλειψη ιδιοτήτων του μισθίου.
- μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος, αν κατά το χρόνο της παράδοσής του το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα,. Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλειψε μια τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση.
- αν κατά τη συνομολόγηση της μίσθωσης λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του μισθίου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα, αντί για τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος, να απαιτήσει αποζημίωση για τη μη εκτέλεση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και αν ο εκμισθωτής γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το πραγματικό ελάττωμα του μισθίου που υπήρχε κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης
- ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της προηγούμενης περίπτωσης, και αν από υπαιτιότητα του εκμισθωτή, έλειψε η συμφωνημένη ιδιότητα ή εμφανίστηκε το ελάττωμα του μισθίου μετά τη συνομολόγηση της σύμβασης. Ο μισθωτής έχει το ίδιο δικαίωμα και αν ο εκμισθωτής έγινε υπερήμερος ως προς την άρση του πραγματικού ελαττώματος ή της έλλειψης της ιδιότητας. Σε αυτή την περίπτωση όμως ο μισθωτής έχει δικαίωμα να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση και να απαιτήσει τη δαπάνη.
- το γενικό δικαίωμα της καταγγελίας της μίσθωσης, αν η παραχωρημένη από τον εκμισθωτή χρήση, αφαιρέθηκε ή παρεμποδίζεται ή η χρησιμοποίηση του μισθίου είναι πολύ επικίνδυνη για τον εκμισθωτή ή για όσους εισέρχονται στο μίσθιο.

β) Σε περίπτωση που ο μισθωτής αθετεί τις δικές του συμβατικές υποχρεώσεις ο εκμισθωτής έχει τα δικαιώματα, που παρέχουν οι γενικές διατάξεις μη εκπλήρωσης των αμφοτεροβαρών συμβάσεων.

Για όσα θέματα δεν αναφέρονται ρητά στην παρούσα διακήρυξη ισχύουν οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί μισθώσεων, οι οποίες διέπουν τον ΟΓΑ.

17 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

17.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

17.9.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το προς μίσθωση ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί για να στεγάσει τις Υπηρεσίες του Περιφερειακού Υποκαταστήματος του ΟΓΑ Κεντρικής Μακεδονίας.

Οι προδιαγραφές Οικοδομικών και Η/Μ εργασιών που πρέπει να πληρούνται για τη μίσθωση του ακινήτου, αναφέρονται παρακάτω και έχουν σκοπό να δώσουν την εικόνα των εγκαταστάσεων του προς μίσθωση ακινήτου.

Μετά την επιλογή του ακινήτου και πριν από την υπογραφή του σύμβασης θα προσκομισθούν:

- Σχέδια και αναλυτική περιγραφή των εγκαταστάσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο προσαρμοσμένα στις ανάγκες του ΟΓΑ.
- Αρχιτεκτονική μελέτη διαρρύθμισης των χώρων προσαρμοσμένη στις ανάγκες του ΟΓΑ.
- Βεβαίωση συμμόρφωσης συστημάτων πυροπροστασίας, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς για κτίρια δημοσίας χρήσεως.

Τα προσφερόμενα για μίσθωση ακίνητα πρέπει να πληρούν τις προδιαγραφές που αναφέρονται παρακάτω.

17.9.2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ – ΧΩΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο θα πρέπει να έχει συνολική επιφάνεια 1800 τ.μ. περίπου από την οποία:

- 800 τ.μ. περίπου για γραφεία και
- 1000 τ.μ. περίπου για αποθήκες.

Επιθυμητό (όχι απαραίτητο) είναι να διαθέτει το ακίνητο μέχρι 10 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

Η προσφερόμενη επιφάνεια κύριας χρήσης του ακινήτου θα πρέπει να συμφωνεί με την αναγραφόμενη στην οικοδομική άδεια, καθώς και την αντίστοιχη που δηλώνεται στη ΔΕΗ για την απόδοση των Δημοτικών Φόρων, του ΤΑΠ κλπ.

17.9.3 ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Οι γραφειακοί χώροι θα πρέπει να βρίσκονται στο ισόγειο ή σε ορόφους του ακινήτου. Στην περίπτωση που οι χώροι βρίσκονται σε ορόφους το ακίνητο πρέπει απαραίτητα να διαθέτει ανελκυστήρα. Στους γραφειακούς χώρους περιλαμβάνονται:

- Τα γραφεία Διεύθυνσης και Υπαλλήλων.
- Μία αίθουσα υποδοχής και αναμονής κοινού. Στην αίθουσα θα υπάρχει γκισέ εξυπηρέτησης κοινόι μίας θέσης.
- Μία αίθουσα συσκέψεων.
- Ένα Ιατρείο.
- Χώρος εγκατάστασης ηλεκτρονικών υπολογιστών και τηλεφωνικών κέντρων (COMPUTER ROOM).
- Βοηθητικοί χώροι (αποθήκες υλικών και αρχείων, τουαλέτες, κοινόχρηστοι χώροι κλπ).

Οι επιφάνειες των παραπάνω χώρων αναφέρονται αναλυτικά στον Πίνακα Αναγκαίων Χώρων των τεχνικών προδιαγραφών της διακήρυξης.

Οι γραφειακοί χώροι θα πρέπει απαραίτητα να παραδοθούν χωρισμένοι σε γραφεία, σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης και της σύμβασης μίσθωσης. Οι επιθυμητές επιφάνειες των γραφειακών χώρων αναφέρονται αναλυτικά σε σχετικό πίνακα αναγκαίων χώρων που ακολουθεί.

Το ακίνητο πρέπει να διαθέτει κατάλληλους χώρους για την κυκλοφορία των χρηστών, τους απαραίτητους χώρους υγιεινής (WC προσωπικού (ανδρών, γυναικών), για το κοινό και για ΑΜΕΑ), βοηθητικούς χώρους κλπ, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

17.9.4 ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ – ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Οι αποθηκευτικοί χώροι θα πρέπει να είναι στο υπόγειο, ισόγειο ή σε όροφο του ακινήτου. Σε περίπτωση που οι χώροι βρίσκονται σε όροφο ή υπόγειο πρέπει απαραίτητα να υπάρχει ανελκυστήρας με δυνατότητα μεταφοράς φορτίων.

Είναι επιθυμητό οι αποθηκευτικοί χώροι να έχουν ύψος από 4 έως 6 μέτρα για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών αρχειοθέτησης του υποκαταστήματος.

Οι επιφάνειες των αποθηκευτικών και βοηθητικών χώρων αναφέρονται αναλυτικά στο συνημμένο Πίνακα Αναγκαίων Χώρων.

17.9.5 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

Οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων είναι επιθυμητό (όχι απαραίτητο) να υπάρχουν.

Οι επιθυμητές θέσεις στάθμευσης είναι δέκα (10).

17.9.6 ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή που θα εξασφαλίζει την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των ασφαλισμένων του ΟΓΑ και σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να εξυπηρετείται από συχνά δρομολόγια των αστικών συγκοινωνιών με συχνότητα κάτω των είκοσι λεπτών.

Η απόσταση του ακινήτου από το κέντρο της πόλης της Θεσσαλονίκης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από τέσσερα (4) χιλιόμετρα.

17.9.7 ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο θα πρέπει κατά κύριο λόγο να είναι νεόδμητο, χωρίς να αποκλείεται η συμμετοχή και των παλαιάς κατασκευής ακινήτων, με άδεια οικοδομής μετά την 1-1-1990. Η επιλογή πάντως θα γίνει σε συνάρτηση με την οικονομική προσφορά και τις υπόλοιπες προϋποθέσεις καταλληλότητας.

Το ακίνητο πρέπει να έχει άδεια για τη χρήση που προορίζεται.

17.9.8 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο πρέπει να είναι ετοιμοπαράδοτο και να απαιτούνται λίγες παρεμβάσεις, όσον αφορά τη διαμόρφωση των χώρων και των εγκαταστάσεων του, ώστε να παραδοθεί για χρήση σε σύντομο χρονικό διάστημα .

17.9.9 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο πρέπει να διαθέτει όλες τις απαραίτητες εγκαταστάσεις (κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, τηλεφώνου, δικτύου δομημένης καλωδίωσης Η/Υ, φωτισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης, ανελκυστήρα (εφόσον οι γραφειακοί χώροι

προσφέρονται σε δύο επίπεδα) κ.λ.π., ώστε μετά την οριστική παραλαβή του από την Επιτροπή Παραλαβών του ΟΓΑ να είναι έτοιμο για χρήση.

17.9.10 ΦΥΣΙΚΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ & ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο πρέπει να έχει φυσικό φωτισμό και εξαερισμό. Σε περίπτωση που υπάρχουν χώροι χωρίς φυσικό φωτισμό και εξαερισμό θα πρέπει να υπάρχουν οι απαραίτητες εγκαταστάσεις, που θα εξασφαλίζουν τον επαρκή φωτισμό και εξαερισμό των χώρων αυτών.

17.9.11 ΠΡΟΣΒΑΣΗ – ΧΩΡΟΙ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ

Το ακίνητο θα πρέπει να εξασφαλίζει την οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, να διαθέτει ράμπες, κατάλληλων διαστάσεων ανελκυστήρες κλπ. καθώς και να διαθέτει χώρους υγιεινής, κατάλληλους να χρησιμοποιηθούν από άτομα με ειδικές ανάγκες.

17.9.12 ΣΤΑΤΙΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ

Το ακίνητο πρέπει να έχει την απαιτούμενη στατική επάρκεια.

17.9.13 ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει να πληροί τον Κανονισμό Παθητικής και Ενεργητικής Πυροπροστασίας, μέσω κατάλληλων οδεύσεων διαφυγής, σύμφωνα με τον Ισχύοντα για κτίριο Δημοσίας Χρήσεως.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ

Πριν την παραλαβή του ακινήτου ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να παραδώσει στον ΟΓΑ τα παρακάτω πιστοποιητικά :

- Πρόσφατο **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ** από αναγνωρισμένο φορέα ελέγχου ανελκυστήρων και άδεια λειτουργίας ανελκυστήρα.
- **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΓΕΙΩΣΗΣ** υπογεγραμμένο από αδειούχο ηλεκτρολόγο εγκαταστάτη ή μηχανικό με τιμή μικρότερη των 20hm.
- **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΕΡΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΤ. 6** της δομημένης καλωδίωσης.
- **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ** από τον εγκαταστάτη ηλεκτρολόγο ή μηχανικό που θα απεικονίζει την κατάσταση των εγκαταστάσεων ισχυρών ρευμάτων, μετά την εκτέλεση των ηλεκτρολογικών εργασιών, ώστε να γίνει η μετονομασία του μετρητή της ΔΕΗ στο όνομα του ΟΓΑ.
- Πρόσφατο **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**, ως προς τα μέσα πυρόσβεσης (εάν απαιτείται).

17.10 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ & ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΩΝ

17.10.1 ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ

Για την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων είναι αποδεκτός οποιοσδήποτε τύπος ή συνδυασμός των παρακάτω τύπων τοιχοποιίας:

- Οπτοπλινθοδομές με επίχρισμα για τους υγρούς χώρους (WC, καθαριότητα) και τους μηχανολογικούς χώρους του υπογείου (λεβητοστάσια, μηχανοστάσια).
- Χωρίσματα αλουμινίου πλήρη ή με τζάμι (ανάλογα με τις απαιτήσεις ΟΓΑ).
- Τοιχοποιία μονής γυψοσανίδας (αμφίπλευρη κάλυψη σκελετού με μονή γυψοσανίδα) για βοηθητικούς χώρους, χώρους αρχείων, αποθηκών κ.λ.π.
- Πετάσματα διπλής γυψοσανίδας (αμφίπλευρη κάλυψη σκελετού με διπλή γυψοσανίδα) και εσωτερικά μόνωση πετροβάμβακα ή υαλοβάμβακα πάχους 5 cm.

17.10.2 ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Τα εξωτερικά κουφώματα είναι επιθυμητό να είναι από αλουμίνιο και να έχουν διπλούς υαλοπίνακες, ενώ οι εσωτερικές πόρτες θα είναι ξύλινες ή γυάλινες.

Πόρτες πυρασφάλειας πρέπει να υπάρχουν στις θέσεις που απαιτούνται από τον κανονισμό Πυρασφάλειας.

Στην περίπτωση που υπάρχουν σταθερά υαλοστάσια, πρέπει αυτά να τροποποιηθούν, ώστε ορισμένα τμήματά τους να είναι ανοιγόμενα και να μπορεί να επιτευχθεί φυσικός αερισμός.

17.10.3 ΣΚΙΑΣΗ

Εσωτερικά των εξωτερικών κουφωμάτων πρέπει να υπάρχουν ή να τοποθετηθούν σκιάδια από οριζόντιες περσίδες αλουμινίου.

17.10.4 ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Σε όλα τα εξωτερικά κουφώματα που υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης από διερχόμενους, πρέπει να υπάρχουν κιγκλιδώματα ασφαλείας (σταθερά ή ανοιγόμενα) ή ρολά ασφαλείας. Οι πόρτες εισόδου πρέπει να προστατεύονται με ηλεκτροκίνητα ανασυρόμενα ρολά ασφαλείας. Εάν στο κτίριο υπάρχουν και άλλες χρήσεις, οι χώροι που μισθώνονται από τον ΟΓΑ πρέπει να απομονώνονται με κιγκλιδώματα στο κλιμακοστάσιο.

17.10.5 ΔΑΠΕΔΑ

Σαν υλικό επίστρωσης δαπέδων των χώρων του προς μίσθωση ακινήτου είναι αποδεκτό οποιοδήποτε από τα παρακάτω υλικά:

- μάρμαρο
- κεραμικά πλακίδια
- επικολλούμενα δάπεδα από ξύλο.

Δεν είναι αποδεκτό σαν υλικό επίστρωσης η μοκέτα.

Η επένδυση των κλιμάκων πρέπει να είναι με μάρμαρο και στο άκρο της κάθε βαθμίδας να υπάρχει αντλιοσθητική ταινία.

17.10.6 ΥΨΗ ΟΡΟΦΩΝ

Το επιθυμητό καθαρό ύψος ορόφου είναι 2.70 μ. Το ελάχιστο καθαρό αποδεκτό ύψος ορόφου κάτω από ψευδοροφές είναι 2.60μ.

Είναι επιθυμητό οι αποθηκευτικοί χώροι να έχουν ύψος από 4 έως 6 μέτρα για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών αρχειοθέτησης του υποκαταστήματος.

Το ελεύθερο ύψος τυπικά κάτω από δοκούς δεν πρέπει να είναι μικρότερο από 2.40 μ.

17.10.7 ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ

Σε κάθε όροφο θα προβλέπεται μικρός χώρος για κουζίνακι του προσωπικού. Θα περιλαμβάνει επιδαπέδιο ερμάριο μελαμίνης μήκους 1,0μ με ενσωματωμένο ανοξείδωτο νεροχύτη, επίτοιχο ερμάριο-πιατοθήκη και θέση για την τοποθέτηση μικρού ψυγείου.

17.10.8 WC :

Σε κάθε όροφο πρέπει να υπάρχουν κατ' ελάχιστον δύο (2) WC για το προσωπικό - ένα ανδρών και ένα γυναικών - και ένα (1) WC για το κοινό (ο τελικός αριθμός των WC θα είναι ανάλογος της επιφάνειας κάθε ορόφου και επομένως των υπαλλήλων που εξυπηρετεί).

Πρέπει επίσης να υπάρχει μικρός χώρος με παροχή και αποχέτευση νερού για την καθαρίστρια.

Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ύπαρξη WC για άτομα με ειδικές ανάγκες (AMEA) με προσβασιμότητα αμαξιδίου AMEA.

Το W.C. AMEA θα πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές AMEA και να έχει πόρτα πλάτους 0,90μ ανοιγόμενη προς τα έξω.

Οι εσωτερικές διαστάσεις των WC AMEA θα πρέπει να παρέχουν ελεύθερο χώρο διαμέτρου 1,50m για περιστροφή αμαξιδίου.

17.10.9 ΧΡΩΜΑΤΑ

Οι χώροι του ακινήτου θα πρέπει να είναι χρωματισμένοι με πλαστικό επί τοίχου ή σπατουλαριστό.

Οι ξύλινες κατασκευές θα πρέπει να είναι σπατουλαρισμένες και χρωματισμένες με ρεπουλίνη νερού.

17.10.10 ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ (AMEA)

Για την εξασφάλιση της προσπέλασης των χώρων από άτομα με κινητικά προβλήματα, οι υφιστάμενες υψομετρικές διαφορές θα καλύπτονται με κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες. Αυτές πρέπει να έχουν :

- μέγιστη κλίση 6%.
- πλάτος 1,30μ.
- πλατύσκαλο 1,30x1,50μ στην αρχή και στο τέλος της ράμπας και σε κάθε αλλαγή κατεύθυνσης.
- για μήκος ράμπας μεγαλύτερο των 10μ. ενδιάμεσο πλατύσκαλο μήκους 1,50μ.
- συνεχείς χειρολισθήρες εκατέρωθεν σε ύψος 0,90μ. από την τελική επιφάνεια του δαπέδου.
- αντιολισθητική επίστρωση.

17.10.11 ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ

Για κτίριο που εκτείνεται κατακόρυφα πέραν του ενός ορόφου, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ύπαρξη ανελκυστήρα. Οι θάλαμοι των ανελκυστήρων πρέπει να έχουν:

- ελάχιστες (εσωτερικές) διαστάσεις θαλάμου 1.10x1.40μ.
- πλάτος θύρας min 0,80μ.
- χειριστήρια σε ύψος 0,90-1,20μ από το δάπεδο και σε γραφή Braille.
- ηχητική αναγγελία ορόφων.
- πλατύσκαλο πλάτους 1,50μ.

17.11 ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

17.11.1 ΓΕΝΙΚΑ

Για τη μίσθωση του ακινήτου απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η εύρυθμη λειτουργία των Η/Μ εγκαταστάσεων, ήτοι ηλεκτρολογικά ισχυρών, ασθενών ρευμάτων, υδραυλικά, φωτισμός, κλιματισμός (ψύξη-θέρμανση) – αερισμού – εξαερισμού που ορίζονται στο παρόν παράρτημα.

Οι εργασίες Η/Μ εγκαταστάσεων που αναφέρονται παρακάτω είναι υποχρέωση του ιδιοκτήτη και πρέπει να εκτελεστούν από τον ιδιοκτήτη πριν την παράδοση του κτιρίου.

Υποχρέωση του ιδιοκτήτη είναι η μέριμνα και η δαπάνη για τις συνδέσεις του κτιρίου με όλα τα δίκτυα πόλης (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κεντρικά δίκτυα Αποχέτευσης, Ύδρευσης της πόλης κ.α.).

Ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες που δεν αναφέρονται στην παρακάτω Γενική Τεχνική Περιγραφή Η/Μ εγκαταστάσεων, όπως η εγκατάσταση Τηλεφωνικού Κέντρου, η εγκατάσταση Ηλεκτρονικών Υπολογιστών (εκτός της υποδομής, δηλαδή σωληνώσεων, καλωδιώσεων τερματικών πριζών, σχαρών, κ.λ.π.) καθώς και ψυκτών νερού θα εκτελεστούν με δαπάνη του ΟΓΑ.

17.11.2 ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΣΧΥΡΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

Η όλη ηλεκτρική εγκατάσταση θα πρέπει να έχει εκτελεστεί από αδειούχους ηλεκτρολόγους εγκαταστάτες με σχετική εμπειρία και το σύνολο της εγκατάστασης θα ακολουθεί τον κανονισμό ΕΛΟΤ HD 384.

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να παραδώσει το κτίριο έτοιμο σε λειτουργία και να περιλαμβάνει :

- Την παροχή ΔΕΗ.
- Τους Πίνακες και Υποπίνακες Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας φωτισμού και κίνησης.
- Τις εγκαταστάσεις φωτισμού και ρευματοδοτών.
- Τις εγκαταστάσεις κίνησης.
- Το σύστημα τροφοδότησης εφεδρικού φωτισμού (ασφαλείας – κινδύνου) .
- Τις γειώσεις.

17.11.2.1 ΠΑΡΟΧΗ ΔΕΗ

Βασική απαίτηση της ΔΕΗ είναι οι ενοικιαζόμενοι χώροι του ίδιου κτιρίου, να ηλεκτροδοτούνται από έναν ενιαίο μετρητή ρεύματος. Είναι φανερό ότι, αν υπάρχουν στο υπό μίσθωση κτίριο, εγκατεστημένοι μετρητές της ΔΕΗ, οι οποίοι μετρούν

ηλεκτρικές καταναλώσεις χώρων που μισθώνει ο ΟΓΑ, πρέπει να ενοποιηθούν σε έναν.

Η ηλεκτροδότηση του κτιρίου (βάσει του μεγέθους του και της απαίτησης ηλεκτρικής ισχύος) θα γίνει είτε από το δίκτυο χαμηλής τάσης της ΔΕΗ με μία παροχή ΔΕΗ μικρότερη της Νο 7, είτε από το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ (το τελευταίο απαιτεί εγκατάσταση Υποσταθμού στο Υπόγειο του Κτιρίου) ,διότι η παροχή χαμηλής τάσης της ΔΕΗ Νο 7, δεν παρέχεται από τη ΔΕΗ τουλάχιστον σε κατοικημένες περιοχές.

Επειδή, σε ορισμένες περιπτώσεις, η ηλεκτροδότηση από το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ είναι χρονοβόρος και δυσχερής, στην ακραία αυτή περίπτωση ο ιδιοκτήτης δύναται να ηλεκτροδοτήσει το κτίριο χωρίς ενοποίηση – επαύξηση των υπαρχουσών παροχών ή με μερική ενοποίηση – επαύξηση αυτών, ή μέσω περισσότερων του ενός νέων μετρητών, εφόσον εγγράφως αποδεχθεί, ότι οποτεδήποτε η ΔΕΗ αξιώσει ενοποίηση - επαύξηση των μετρητών σε ένα μέσης τάσης, αυτό όπως και η διαμόρφωση χώρων Υποσταθμού θα γίνει με δαπάνη του ιδιοκτήτη. Αυτή η εναλλακτική λύση προσφέρεται, μόνο στην ακραία περίπτωση, που το κτίριο απαιτεί παροχή Μέσης Τάσης, λόγω μεγέθους και η ηλεκτροδότηση του καθυστερεί εξαιτίας της ΔΕΗ.

Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται επίσης να προσκομίσει στη ΔΕΗ, εκτός του Πιστοποιητικού του Ηλεκτρολόγου και βεβαίωση των συνολικών τετραγωνικών μέτρων του υπό μίσθωση κτιρίου από τον Δήμο, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η απαιτούμενη ενοποίηση - επαύξηση των μετρητών ρεύματος ή η τοποθέτηση νέων . Σε κάθε περίπτωση η δήλωση - βεβαίωση των τετραγωνικών μέτρων στη ΔΕΗ, είναι υποχρέωση του ιδιοκτήτη. Τα τετραγωνικά μέτρα που θα βεβαιωθούν στη ΔΕΗ, πρέπει να συμφωνούν με τα αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια και στο συμβόλαιο μίσθωσης. Σε περίπτωση ασυμφωνίας, οποτεδήποτε αυτή διαπιστωθεί, η αναγκαία διόρθωση θα γίνει από τον ιδιοκτήτη.

Ο ιδιοκτήτης θα πραγματοποιήσει όλες τις τυχόν απαιτούμενες διαδικασίες ενοποίησης- επαύξησης μετρητών, θα τοποθετήσει το νέο Γενικό Ηλεκτρικό Πίνακα (του κτιρίου ή του τμήματος του κτιρίου που μισθώνει ο ΟΓΑ) στο υπόγειο, εάν αυτό απαιτείται και τελικά θα παραδώσει το κτίριο συνδεδεμένο με το δίκτυο της ΔΕΗ (χαμηλής ή μέσης τάσης), ώστε να παρέχεται στο κτίριο επαρκής ηλεκτρική ισχύς.

17.11.2.2 ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

Οι παροχές ισχυρών ρευμάτων των ορόφων θα υποστηρίζονται από τους κατά τόπους Ηλεκτρικούς Υποπίνακες. Οι Ηλεκτρικοί Πίνακες θα είναι προστασίας τουλάχιστον IP30 πλαστικοί ή μεταλλικοί και **θα έχουν επαρκή εφεδρικό χώρο, τουλάχιστον 25% για μελλοντικές καταναλώσεις.** Θα είναι επίσης εφοδιασμένοι με όλο το ραγοδιακοπτικό υλικό για ασφάλεια προστασίας των διαφόρων γραμμών.

Εάν οι ήδη εγκατεστημένοι είναι επαρκείς, θα υποστούν μόνο εσωτερικές τροποποιήσεις, για να καλύψουν τις απαιτήσεις των χώρων γραφείων και αναμονών, που θα διαμορφωθούν. Εάν είναι σύγχρονοι αλλά ανεπαρκείς, σε κάθε επίπεδο του κτιρίου, και κατά προτίμηση δίπλα στον υφιστάμενο πίνακα θα εγκατασταθεί και δεύτερος νέος συμπληρωματικός, ο οποίος θα παραλαμβάνει τα πρόσθετα ηλεκτρικά φορτία. Συγκεκριμένα:

Στο υπόγειο (εφόσον υπάρχει) θα εγκατασταθεί ο Γενικός Πίνακας Χαμηλής Τάσης (Γ.Π.Χ.Τ.) του κτιρίου και ο πίνακας του Λεβητοστασίου. Στο δώμα θα εγκατασταθεί Πίνακας Στεγανός, ελέγχου των μεγάλης ισχύος μηχανημάτων κλιματισμού, εφόσον υπάρχουν και είναι τοποθετημένα επί του δώματος.

ΣΗΜ. Το Computer Room θα εξυπηρετείται από ανεξάρτητο Ηλεκτρικό Υποπίνακα, τοποθετημένο εντός του Computer Room με ανεξάρτητο ρελέ διαρροής.

17.11.2.3 ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΣΩΜΑΤΑ

Τα φωτιστικά σώματα στους γραφειακούς χώρους, τους διαδρόμους και τα κλιμακοστάσια θα είναι φθορισμού τετράγωνα, με λυχνίες 4 χ 18 W, με περσίδες χαμηλής θάμβωσης (κατάλληλα για χώρους όπου εκτελείται γραφειακή εργασία με χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών) ψευδοροφής χωνευτά ή οροφής εξωτερικά. Τα φωτιστικά σώματα στους χώρους WC θα είναι στεγανά φθορισμού, με λυχνίες 1 X 36 W, ψευδοροφής ή οροφής ή επίτοιχα στεγανά με κάλυμμα πρισματικού σχήματος.

Τα φωτιστικά σώματα στους χώρους Αρχείων, Αποθηκών και στους Ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους θα είναι φθορισμού, με λυχνίες 2X36 W και 3X 36 W, στεγανά με διαφανές άθραυστο πρισματικό κάλυμμα. Οι γραμμές φωτισμού θα είναι γενικά χωνευτές και θα ελέγχονται από τους πίνακες ορόφων. Ο χειρισμός τους στους εσωτερικούς χώρους θα γίνεται από τοπικούς διπλούς διακόπτες. Εάν η προηγούμενη επιλογή έχει συνέπεια πλήθος ανεπιθύμητων οικοδομικών εργασιών, οι γραμμές φωτισμού θα οδεύουν μέσα σε ορατά επίτοιχα πλαστικά κανάλια 100 χ 34 mm (ενδεικτικού τύπου LEGRAND ή άλλου ισοδύναμης ποιότητας) πάνω στα οποία είναι εγκατεστημένοι οι τοπικοί διακόπτες φωτισμού. Θα τοποθετηθούν αυτόνομα φωτιστικά σώματα ασφαλείας, όπου απαιτείται, με ειδική ένδειξη των εξόδων διαφυγής. Τα δίκτυα φωτισμού ασφαλείας θα είναι κατασκευασμένα από άκαυστα καλώδια. Τα φωτιστικά σώματα, που θα εγκατασταθούν από τον ιδιοκτήτη, θα εξασφαλίζουν τις παρακάτω στάθμες φωτισμού :

- Στα γραφεία 350 LUX.
- Στους χώρους Αναμονών και διαδρόμων και κλιμακοστασίων 250 LUX.
- Στους χώρους Αποθηκών και Αρχείων 250 LUX
- Στους χώρους Μηχανοστασίων 400 LUX.
- Στους χώρους WC 200 LUX.

Οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις φωτισμού θα γίνουν με ανεξάρτητα κυκλώματα φωτισμού από τους ηλεκτρικούς πίνακες των ορόφων (NYA και NYM 3x1,5 τ.χ.). Κάθε γραμμή φωτισμού θα τροφοδοτεί φωτιστικά σώματα το πολύ δύο γραφειακών χώρων και μέχρι 6 A και θα ασφαρίζεται στον αντίστοιχο ηλεκτρικό πίνακα με μικροαυτόματο 10 A. Στους εξωτερικούς χώρους θα χρησιμοποιηθούν καλώδια NYΥ. Οι εγκαταστάσεις φωτισμού που θα εγκαταστήσει ο ιδιοκτήτης περιλαμβάνουν και τους αξονικούς εξαεριστήρες των WC.

17.11.2.4 ΡΕΥΜΑΤΟΔΟΤΕΣ

Τα κυκλώματα ρευματοδοτών θα είναι ανεξάρτητα από τα κυκλώματα φωτισμού, θα είναι κατασκευασμένα από καλώδια τύπου NYM 3 χ 2,5 τ.χ., θα ασφαρίζονται στους αντίστοιχους ηλεκτρικούς πίνακες με μικροαυτόματους 16 A και θα προστατεύονται από ρελέ διαφυγής στους αντίστοιχους πίνακες. Μία γραμμή ρευματοδοτών θα περιλαμβάνει έως 4 το ανώτερο ρευματοδότες.

Σε κάθε κλειστό γραφειακό χώρο θα εγκατασταθούν τουλάχιστον τρεις (3) ρευματοδότες, ενώ σε κάθε θέση εργασίας θα εγκατασταθούν τουλάχιστον δύο (2) ρευματοδότες. Οι ρευματοδότες θα είναι ενσωματωμένοι σε πλαστικά κανάλια, τα οποία θα τοποθετηθούν στους τοίχους περιμετρικά της αίθουσας.

17.11.2.5 ΔΙΕΛΕΥΣΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΕΩΝ

- Οι κατακόρυφες και οι οριζόντιες οδεύσεις των καλωδίων θα γίνουν σε γαλβανισμένες μη εμφανείς διάτρητες σχάρες ανεξάρτητες από εκείνες των ασθενών ρευμάτων με κατάλληλο εύρος, βάρος, διαχωριστήρες κ.α., οι οποίες θα έχουν εφεδρική χωρητικότητα σε καλώδια 20%.

Οι σχάρες διέλευσης καλωδίων ισχυρών ρευμάτων θα είναι ανεξάρτητες εκείνων διέλευσης καλωδίων ασθενών ρευμάτων.

- Σε όλες τις διακλαδώσεις θα χρησιμοποιηθούν κουτιά διακλάδωσης.
- Σε όσους γραφειακούς χώρους απαιτείται εμφανής όδευση των καλωδιώσεων ισχυρών ρευμάτων αυτή θα πραγματοποιείται στο εσωτερικό πλαστικών καναλιών 100 χ 34 mm (ενδεικτικού τύπου LEGRAND ή άλλου ισοδύναμης ποιότητας), **αποκλειστικής χρήσεως για καλώδια ισχυρών ρευμάτων**. Τα πλαστικά κανάλια θα είναι σταθερά βιδωμένα και όχι κολλημένα και θα διαθέτουν τα αναγκαία εξαρτήματα (ακραίο κάλυμμα, γωνίες, διακλάδωση ταυ, συνδετικό κάλυμμα, εξαρτήματα για την τοποθέτηση διακοπτικού υλικού). Χρήση των ως άνω πλαστικών καναλιών επιβάλλεται και στα γκισέ συναλλαγής με το κοινό.
- Στις θέσεις τοποθέτησης τοπικών κλιματιστικών μονάδων θα απαιτηθεί ένας επιπλέον ρευματοδότης τύπου σούκο, δίπλα στη θέση κάθε τοπικού κλιματιστικού.
Σε κτίρια παλαιά, με ήδη δομημένο και απόλυτα ενεργό, το εσωτερικό ηλεκτρικό δίκτυο, μπορεί να γίνουν μόνο προσθήκες, σύμφωνα με τα ανωτέρω εκτεθέντα.

17.11.2.6 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΙΝΗΣΗΣ

- Οι εξωτερικές μονάδες κλιματισμού θα ηλεκτροδοτούνται από ένα ανεξάρτητο πίνακα κίνησης στεγανό και τροφοδοτούμενο από το Γενικό Πίνακα Χαμηλής Τάσης. Οι εσωτερικές μονάδες κάθε ορόφου και οι ανεμιστήρες (προσαγωγής και απαγωγής αέρα) του ορόφου αυτού, θα τροφοδοτούνται από τον αντίστοιχο Ηλεκτρικό Υποπίνακα του ορόφου αυτού.
- Ο καυστήρας του Λέβητα και το σύνολο των πάσης φύσεως αντλιών θα συνδέονται με τον πίνακα Λεβητοστασίου.
- Οι Πίνακες των ανελκυστήρων θα τροφοδοτούνται από το Γενικό Πίνακα Χαμηλής Τάσης.
- Τα παροχικά καλώδια των παραπάνω πινάκων κίνησης θα είναι της ανάλογης διατομής που απαιτείται για κάθε παροχή.

17.11.2.7 ΓΕΙΩΣΕΙΣ

Βασική υποχρέωση του ιδιοκτήτη είναι ο έλεγχος της υπάρχουσας γείωσης με τη χρήση κατάλληλου οργάνου (γειωμέτρου) και η παράδοση, κατά την παραλαβή του κτιρίου, πιστοποιητικού υπογεγραμμένου από αδειούχο ηλεκτρολόγο, στο οποίο θα αναγράφεται η τιμή μέτρησης. Σε περίπτωση που η υπάρχουσα γείωση δεν επαρκεί, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να κατασκευάσει ανεξάρτητο τρίγωνο γείωσης.

17.11.2.8 ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Πρόκειται για τις παρακάτω εργασίες εξωτερικού φωτισμού, την εκτέλεση των οποίων θα αναλάβει ο ιδιοκτήτης:

- Την τοποθέτηση εξωτερικών φωτιστικών για τον ικανοποιητικό φωτισμό των εισόδων του κτιρίου και του δώματος.

- Την εγκατάσταση της ηλεκτρικής υποδομής για την τοποθέτηση φωτεινής επιγραφής σε εξωτερικό ευδιάκριτο σημείο του κτιρίου.

17.11.3 ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ – ΘΕΡΜΑΝΣΗ

Ο ιδιοκτήτης του κτιρίου οφείλει να εξασφαλίσει αποτελεσματικό κλιματισμό (ψύξη – θέρμανση) σε όλους τους χώρους του κτιρίου. Τα βασικά μηχανήματα κλιματισμού – αερισμού που απαιτούνται θα ικανοποιούν τις παρακάτω απαιτήσεις.

Οι συνθήκες που απαιτείται να ικανοποιεί το σύστημα κλιματισμού των χώρων είναι:

- **ΧΕΙΜΩΝΑΣ:** Θερμοκρασία Εσωτερικών Χώρων 20°C για θερμοκρασία περιβάλλοντος 0°C
- **ΘΕΡΟΣ:** Θερμοκρασία Εσωτερικών Χώρων 26°C για θερμοκρασία περιβάλλοντος 40°C

Εάν στο κτίριο είναι ήδη εγκατεστημένο κεντρικό σύστημα κλιματισμού (ψύξη – θέρμανση) το οποίο λειτουργεί, τότε ο ιδιοκτήτης οφείλει να ελέγξει την εγκατάσταση (λειτουργικότητα και απόδοση μηχανημάτων, μονώσεις δικτύων), να εκτελέσει τις αναγκαίες εργασίες συντήρησης και επισκευών, ώστε το σύστημα να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του Οργανισμού.

ΣΗΜ. Ο κλιματισμός του COMPUTER ROOM θα αποτελείται από διπλές ανεξάρτητες κλιματιστικές μονάδες και θα υπολογιστούν έτσι ώστε η κάθε μια να μπορεί να καλύψει το σύνολο των ψυκτικών φορτίων του χώρου. Η κάθε μονάδα θα λειτουργεί ως εφεδρεία της άλλης, ενώ θα μπορούν να λειτουργούν και παράλληλα.

Επιθυμητή είναι η περίπτωση η Βασική Κλιματιστική Μονάδα του COMPUTER ROOM να είναι Ειδική Μονάδα Κλιματισμού COMPUTER ROOM.

17.11.4 ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ

Ο εξαερισμός θα καλύπτει τους χώρους αναμονής καθώς και βοηθητικούς χώρους που δεν έχουν φυσικό αερισμό (π.χ. αποθήκη, αρχεία, W.C. κ.λ.π.) .

Οι απαιτήσεις εξαερισμού των χώρων αυτών είναι η επίτευξη:

1. Δέκα οκτώ (18) εναλλαγών αέρα στους χώρους αναμονής
2. Δώδεκα (12) εναλλαγών αέρα, στους κλειστούς χώρους
3. Είκοσι (20) εναλλαγών στα WC.

Στα WC που δεν εξασφαλίζεται φυσικός αερισμός, θα εγκατασταθεί ανεξάρτητος εξαερισμός για κάθε W.C. για τον τεχνητό εξαερισμό του.

Ο εξαερισμός των WC θα ενεργοποιείται με το άναμμα του διακόπτη φωτισμού του εκάστοτε WC και θα είναι ανεξάρτητος από τον εξαερισμό των χώρων αναμονής, αρχείων κ.λ.π.

17.11.5 ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ COMPUTER ROOM

Το Computer Room θα πρέπει να διαθέτει αυτόνομο σύστημα πυρόσβεσης FM200.

17.11.6 ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΑΣΘΕΝΩΝ ΡΕΥΜΑΤΩΝ

Γενικά

Για τη μίσθωση του ακινήτου απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η εγκατάσταση εσωτερικού δικτύου ασθενών ρευμάτων (VOICE και DATA) σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ορίζονται στο παρόν παράρτημα.

Στο αντικείμενο των εγκαταστάσεων ασθενών ρευμάτων περιλαμβάνονται:

- Η εγκατάσταση τηλεφώνων.
- Η εγκατάσταση δικτύου DATA.
- Δικτυακές απολήξεις με ΔΠΛΟ RJ45 module ανά θέση εργασίας με δύο καλώδια UTP KAT 6 μέχρι τις οριολωρίδες (patch panels) τερματισμού KAT. 6 .
ΣΗΜ.: Θέσεις εργασίας νοούνται και οι δικτυακοί εκτυπωτές καθώς και οι συσκευές FAX.
- Εγκατάσταση Rack (τηλεπικοινωνιακή καμπίνα).

Η αποξήλωση όλων των παλαιών εγκαταστάσεων ασθενών ρευμάτων (δηλαδή εμφανών στους εσωτερικούς χώρους και αφανών άνω των ψευδοροφών δικτύων και εξαρτημάτων) που δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν .

Η εγκατάσταση θα ακολουθεί τις προδιαγραφές της δομημένης καλωδίωσης Ασθενών Ρευμάτων. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι **κατηγορίας 6**.

Ο δικτυακός εξοπλισμός θα εγκατασταθεί εντός κλιματιζόμενου δωματίου (Computer Room) το οποίο θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως χώρος λειτουργίας του δικτυακού εξοπλισμού.

Το Computer Room θα πρέπει να έχει επαρκή χώρο προκειμένου να φιλοξενήσει τα rack, το τηλεφωνικό κέντρο, το τροφοδοτικό αδιάλειπτης τάσης (UPS) κ.α.

ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΚΤΥΟΥ

Rack

Στο Computer Room θα τοποθετηθούν Rack, το πλήθος και ο τύπος των οποίων θα καθορισθεί από το σύνολο των θέσεων εργασίας, ενεργού εξοπλισμού, δεδομένων (DATA) και τηλεφωνικού κέντρου με τις εξής προδιαγραφές:

Στα racks θα πρέπει να είναι εγκατεστημένα με blowers οροφής συνδεδεμένα με ειδικό θερμοστάτη ελέγχου λειτουργίας. Επίσης θα πρέπει να τοποθετηθούν οι ανάλογοι ρευματολήπτες τύπου πολύπριζου rack mount 19 ιντσών.

Τα racks θα πρέπει να έχουν μόνιμη γείωση στο σασί αυτών και ανεξάρτητη των ρευματοληπτών.

Η καλωδιακή διασύνδεση PATCH PANELS, Δικτυακού εξοπλισμού και Τηλεφωνικού Κέντρου θα γίνει μέσω οδηγών συρματώσεων 1U.

Patch Panels

Όλα τα patch panels (οριολωρίδες) που θα τοποθετηθούν στο Rack θα είναι **KAT 6 24 θέσεων**.

Δικτυακές Απολήξεις

Όλες οι δικτυακές απολήξεις στις θέσεις εργασίας θα αποτελούνται από διπλή τηλεπικοινωνιακή απόληξη module τύπου **2 RG45 KAT 6 οκτώ επαφών με ελαστικό πορτάκι** (κλείστρο), ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε για data είτε για τηλέφωνο.

Καλώδια

Τα καλώδια από τα patch panel μέχρι τις απολήξεις **RG45** θα είναι τύπου **UTP KAT. 6 τεσσάρων συνεστραμμένων ζευγών διατομής AWG 24**.

Σε κάθε **RG45** απόληξη θα καταλήγει μόνον ένα ζεύγος του πολύκλωνου καλωδίου. Το πλήθος των καλωδίων UTP θα είναι το άθροισμα των αναγκαίων τηλεφωνικών γραμμών + φαξ + εκτυπωτές + ευθείες data που χρειάζεται ο ΟΓΑ.

Τερματισμοί

Η εγκατάσταση του δικτύου δεδομένων θα ακολουθεί το πρότυπο **EIA/TIA-568- A**. Μόνο υλικά ταχείας σφηνωτής σύνδεσης είναι αποδεκτά στην δομημένη καλωδίωση.

Το σύνολο του δικτύου, ανεξάρτητα εάν αφορά δεδομένα ή τηλεφωνία, θα τερματιστεί και πιστοποιηθεί σε καταναμητές patch panel KAT 6.

Η αριθμοδότηση των πριζών θα είναι σε αύξοντα αριθμό με ενιαία και μοναδική αρίθμηση για κάθε πρίζα, ανεξάρτητα εάν αυτή προορίζεται για δεδομένα ή φωνή.

Διαδρομές/τοποθέτηση καλωδίων

- Όλα τα καλώδια θα είναι **μονοκόμματα**. Οι οδεύσεις των καλωδίων εντός του κτιρίου θα γίνονται ως εξής :
- Οριζόντια μέσα στις ψευδοροφές (όπου υπάρχουν) πάνω σε σχάρες ασθενών.
- Κατακόρυφα μέσα στα αρχιτεκτονικά ανοίγματα (Shafts) επίσης σε σχάρες ασθενών.
- Όπου οδεύουν μεμονωμένα θα οδεύουν μέσα σε πλαστικούς σωλήνες.
- Τα καλώδια πρέπει να είναι **προφυλαγμένα από κοφτερά αντικείμενα**, γωνίες, μετακινήσεις, καταπονήσεις πάσης φύσεως, φθορές κλπ.
- Καλώδια τηλεπικοινωνιακά (ασθενών ρευμάτων) θα πρέπει γενικώς **να έχουν φυσικό διαχωρισμό από καλώδια ηλεκτρικής ισχύος** με συνιστώμενες αποστάσεις, όπως ορίζονται από τα πρότυπα TIA/EIA-569. Γενικά, για καλώδια ισχυρών με φορτία πάνω από 5kVA θα πρέπει να υπάρχει απόσταση 24 ιντσών, ενώ για καλώδια με >2 kVA απόσταση τουλάχιστον 5 ιντσών από τα καλώδια ασθενών ρευμάτων.

Τηλεφωνικό Δίκτυο

Στο Computer Room ο ΟΓΑ, με δικές του δαπάνες, θα εγκαταστήσει Ψηφιακό Τηλεφωνικό Κέντρο, τεχνολογίας EURO – ISDN κατάλληλο για την πλήρη κάλυψη των τηλεπικοινωνιακών αναγκών των εργαζομένων σε απαιτήσεις μετάδοσης φωνής (VOICE).

Με βάση το προηγούμενο στοιχείο ο ιδιοκτήτης οφείλει :

- Να έχει εφοδιασμένο το κτίριο με κατάλληλο καλώδιο από ΟΤΕ έως τα PATCH PANELS του Τηλεφωνικού Κέντρου, που θα εγκατασταθεί στο χώρο του Computer Room και θα καλύψει τις ανάγκες των εργαζομένων σε απαιτήσεις μετάδοσης φωνής.
- Να εγκαταστήσει τα PATCH PANELS.
- Να εγκαταστήσει κατάλληλα πολυπολικά καλώδια KAT 6 που θα αναχωρούν από την εισαγωγή του ΟΤΕ τερματισμένα σε ωριολορίδες krone διαχωριστικές (καταναμητής ΟΤΕ) και θα καταλήγουν στο rack δομημένης καλωδίωσης σε ανεξάρτητα patch panel με σήμανση (ΟΤΕ).

Έλεγχος / πιστοποίηση καλωδίωσης

Πριν την παράδοση του χώρου θα πρέπει να γίνουν μετρήσεις που αφορούν την απόσταση καλωδίωσης σε μέτρα, Attenuation, NEXT, ACR σε διάφορες συχνότητες σηματοδοσίας μέχρι και τη μεγαλύτερη δυνατή που καλύπτεται από την KAT 6. Ακολούθως ο ιδιοκτήτης πριν την παράδοση του χώρου θα παραδώσει πιστοποιητικό τερματισμού καλωδίωσης KAT 6.

Τεκμηρίωση

Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να παραδώσει στην Υπηρεσία σχέδιο (κάτοψη) σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή του κτιρίου όπου **θα φαίνονται οι θέσεις και η αρίθμηση των δικτυακών απολήξεων**, καθώς και οι οδεύσεις των καλωδίων αποτυπωμένες στα σχέδια κατόψεων των χώρων.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΚΑΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Π.Υ. ΟΓΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ						
A/A	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΘΕΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΟΥ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	Γραφείο Διευθυντού	Γραφειακός χώρος	1	30	30	
2	Γραφεία Τμηματάρχων	Γραφειακός χώρος	3	15	45	
3	Γραφεία Υπαλλήλων	Γραφειακός χώρος	47	7,5	360	Το πολύ τρεις υπάλληλοι ανά γραφείο
4	Αίθουσα αναμονής κοινού-reception			40	40	
5	Αίθουσα συσκέψεων				30	
6	Ιατρείο				15	
7	Χώρος Εγκατάστασης Η/Υ και Τ/Κ				30	
8	Αποθήκες- Αρχεία Τμημάτων		3	30	90	
9	Χώρος καθαριστριών			10	10	
	ΣΥΝΟΛΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ				650	
10	Προσαύξηση χώρων για κυκλοφορία τοίχους, φ.ο 20%				120	
11	Λοιποί βοηθητικοί χώροι W.C ΑΜΕΑ, W.C.κοινού, κουζίνα				30	
	ΣΥΝΟΛΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ				800	
12	ΑΠΟΘΗΚΕΣ				1000	
	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ				1800	
13	Θέσεις parking		10	10	100	

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ
ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΟΛΩΝ**

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

Όνομασία Τράπεζας
Κατάστημα
(Δ/ση οδός- αριθμός ΤΚ fax) Ημερομηνία έκδοσης
ΕΥΡΩ

Προς
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ
ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΜΕΛΗΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΩΝ
ΠΑΤΗΣΙΩΝ 30
Τ.Κ. 101 70 ΑΘΗΝΑ

ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΑΡ..... ΕΥΡΩ
.....

Έχουμε την τιμή να σας γνωρίσουμε ότι εγγυώμεθα δια της παρούσας επιστολής ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενοι του δικαιώματος της διαιρέσεως και διζήσεως μέχρι του ποσού των ΕΥΡΩ..... υπέρ του Δ/ΝΣΗ:
..... διά την συμμετοχή του εις τον
διενεργούμενο διαγωνισμό της
...../
..... για την μίσθωση
..... σύμφωνα με την υπ' αριθμ/
..... Δ/ξη σας.

Η παρούσα εγγύηση καλύπτει μόνο τις από την συμμετοχή εις τον ανωτέρω διαγωνισμό απορρέουσες υποχρεώσεις του ανωτέρω καθ' όλο τον χρόνο ισχύος της.
Το παραπάνω ποσό τηρούμε στη διάθεσή σας και θα καταβληθεί με μόνη τη δήλωσή σας ολικά ή μερικά χωρίς καμιά από μέρος μας αντίρρηση ή ένσταση και χωρίς να ερευνηθεί τα βάσιμο ή μη της απαίτησης μέσα σε τρεις (3) ημέρες από απλή έγγραφη ειδοποίησή σας.
Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης το ποσό της κατάπτωσης υπόκειται στο εκάστοτε ισχύον τέλος χαρτοσήμου.
Αποδεχόμαστε να παρατείνουμε την ισχύ της εγγύησης ύστερα από απλό έγγραφο της Υπηρεσίας σας με την προϋπόθεση ότι το σχετικό αίτημά σας θα μας υποβληθεί πριν από την ημερομηνία λήξης της.

Η παρούσα ισχύει μέχρι και την

(ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Για την Τράπεζα ο χρόνος ισχύος πρέπει να είναι μεγαλύτερος ένα (1) μήνα του χρόνου ισχύος της προσφοράς, όπως σχετικά αναφέρεται στη Δ/ξη).
Βεβαιούται υπεύθυνα ότι το ποσό των εγγυητικών μας επιστολών που έχουν δοθεί (στο Δημόσιο και ΝΠΔΔ), συνυπολογίζοντας και το ποσό της παρούσας, δεν υπερβαίνει το όριο των εγγυήσεων που έχει καθορισθεί από το Υπουργείο Οικονομικών για την Τράπεζά μας.-

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ

Όνομασία Τράπεζας
Κατάστημα
(Δ/ση οδός- αριθμός ΤΚ fax) Ημερομηνία έκδοσης
ΕΥΡΩ

Προς
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ
ΠΑΤΗΣΙΩΝ 30
Τ.Κ. 101 70 ΑΘΗΝΑ

ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΑΡ..... ΕΥΡΩ

.....
Έχουμε την τιμή να σας γνωρίσουμε ότι εγγυώμεθα δια της παρούσας εγγυητικής επιστολής ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενοι του δικαιώματος της διαιρέσεως και διζήσεως μέχρι του ποσού των ΕΥΡΩ υπέρ του
Δ/ΝΣΗ:..... μέχρι του ποσού των
ΕΥΡΩ το οποίο καλύπτει το 10% του ετήσιου μισθώματος για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης για την μίσθωση

Το παραπάνω ποσό τηρούμε στη διάθεσή σας και θα καταβληθεί με μόνη τη δήλωσή σας ολικά ή μερικά χωρίς καμία από μέρος μας αντίρρηση ή ένσταση και χωρίς να ερευνηθεί το βάσιμο ή μη της απαίτησης μέσα σε τρεις (3) ημέρες από απλή έγγραφη ειδοποίησή σας.

Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης το ποσό της κατάπτωσης υπόκειται στο εκάστοτε ισχύον τέλος χαρτοσήμου.

Η παρούσα εγγύησή μας αφορά μόνο την παραπάνω αιτία και ισχύει μέχρι την επιστροφή της σ' εμάς, οπότε γίνεται αυτοδίκαια άκυρη και δεν έχει απέναντί μας καμία ισχύ.

Βεβαιούται υπεύθυνα ότι το ποσό των εγγυητικών μας επιστολών που έχουν δοθεί στο Δημόσιο και ΝΠΔΔ, συνυπολογίζοντας και το ποσό της παρούσας, δεν υπερβαίνει το όριο των εγγυήσεων που έχει καθορισθεί από το Υπουργείο Οικονομικών για την Τράπεζά μας.-

