

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΤΕΓΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΠΙ ΠΥΡΓΟΥ

Γενική περιγραφή

Οι αναφερόμενες τεχνικές προδιαγραφές καθορίζουν κατ' ελάχιστο τα τεχνικά στοιχεία και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου, το οποίο πρόκειται να μισθωθεί από την 7^η Υγειονομική Περιφέρεια Κρήτης για την στέγαση του Περιφερειακού Ιατρείου (Π.Ι.) Πύργου.

Χαρακτηριστικά προσφερόμενων ακινήτων

Το ζητούμενο ακίνητο πρέπει να είναι εντός του οικισμού Πύργου. Η συνολική επιφάνεια του προς μίσθωση κτιρίου θα ανέρχεται τουλάχιστον στα 200m² (±20%) και προορίζεται για χώρους κύριας χρήσης από τις Μονάδες Υγείας. Στην προαναφερθείσα επιφάνεια συνυπολογίζονται οι επιφάνειες εισόδου, του ανελκυστήρα, του κλιμακοστασίου, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των λοιπών κοινόχρηστων χώρων αλλά δεν συνυπολογίζεται το εμβαδόν των υπόγειων χώρων.

Ενδεικτικά για τις ανάγκες του Π.Ι. Πύργου, το κτίριο πρέπει να διαμορφωθεί για να στεγάσει **κατ' ελάχιστο** δύο [2] γραφεία – εξεταστήρια ελάχιστης επιφάνειας 10m² και με ελάχιστη ωφέλιμη διάσταση 3m. Πέραν των ιατρείων κι εξεταστηρίων του Π.Ι. απαιτούνται χώροι για αίθουσα αναμονής, αποθήκη, δύο [2] W.C. (ανδρών – γυναικών) και W.C. ΑΜΕΑ.

Επιπρόσθετα απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις:

- Να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με ειδικές ανάγκες και γενικώς εμποδιζόμενα άτομα (ΑΜΕΑ) σύμφωνα με τις προδιαγραφές (ράμπες κατάλληλων διαστάσεων, ανελκυστήρες, ανοίγματα θυρών) καθώς και η πρόβλεψη προσβάσιμων χώρων υγιεινής (W.C. ΑΜΕΑ).
- Να διαθέτει πλήρη εγκατάσταση συστήματος κλιματισμού (θέρμανση και ψύξη) σε κάθε χώρο του προσφερόμενου ακινήτου.
- Να διαθέτει πλήρη εγκατάσταση συστήματος εξαερισμού σε κάθε χώρο του προσφερόμενου ακινήτου και σύμφωνα με τις ειδικές απαιτήσεις κάθε χρήσης.
- Να είναι κατά κύριο λόγο νεόδμητο (15ετίας), μη αποκλειόμενης της συμμετοχής και των παλαιάς κατασκευής ακινήτων. Η επιλογή θα γίνεται σε συνάρτηση με την οικονομική προσφορά και τις υπόλοιπες προϋποθέσεις καταλληλότητας.
- Να υπάρχει δομημένη καλωδίωση, με διπλή πρίζα σε κάθε θέση εργασίας και μία τετραπλή πρίζα στη γραμματεία.
- Θα εκτιμηθεί θετικά στην αξιολόγηση η ύπαρξη εγκατάστασης συναγερμού.

Δικαιολογητικά εκμισθωτή

Όσοι ιδιοκτήτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) επιθυμούν να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό πρέπει να υποβάλλουν τα εξής:

- Λεπτομερή περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου (περιοχή, οδός & αριθμός, χρήση, αριθμός ορόφων, εμβαδόν, έτος κατασκευής, στάδιο κατασκευής κ.λπ.).
- Φωτογραφίες όψεων του κτιρίου.
- Εφόσον το κτίριο είναι ετοιμοπαράδοτο ή στο στάδιο κατασκευής, αντίγραφα από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή των κάτωθι:
 - I. Οικοδομικής Άδειας (και τυχόν τακτοποιήσεων Ν. 4495/2017).
 - II. Αρχιτεκτονικών σχεδίων (όψεις, κατόψεις, τομές).
 - III. Τοπογραφικού διαγράμματος.
 - IV. Διάγραμμα κάλυψης όλης της οικοδομής.
 - V. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται για την έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης του ακινήτου σε Μονάδα Υγείας, προ της υπογραφής της σύμβασης.

Πριν την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα πρέπει να καταθέσει σχετικές προτάσεις – κατόψεις – μελέτες με την διαμόρφωση των χώρων (Γραφείων– Εξεταστηρίων, αναμονής, αποθήκης, αποδυτηρίων, W.C. και W.C. ΑΜΕΑ) από Διπλωματούχο Μηχανικό, προκειμένου να εγκριθούν από την Υπηρεσία για την κατασκευής τους.

Σημείωση: Εάν υπάρχουν αλλαγές στην εσωτερική διαρρύθμιση σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης, εφόσον επιλεγεί το κτίριο του να προσκομίσει σχέδια αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης, υπογεγραμμένα και σφραγισμένα από αρμόδιο Μηχανικό σε έντυπη και σε ηλεκτρονική μορφή. Εάν προσφέρονται ημιυπαίθριοι χώροι ή αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να έχουν δηλωθεί στην Αρμόδια Αρχή και να προσκομίζεται η βεβαίωση αλλαγής χρήσης.

Υποχρεώσεις εκμισθωτή

- Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης απαγορεύεται να υπάρχει στο ακίνητο που βρίσκεται το μίσθιο κεραία κινητής τηλεφωνίας, καθώς επίσης φωτεινή ή άλλη επιγραφή που θίγει το κύρος της δομής Υγείας ή προωθεί παρεμφερείς δραστηριότητες.
- Απαγορεύεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης η αποθήκευση εύφλεκτων υλών στο ακίνητο που βρίσκεται το μίσθιο, οι πάσης φύσεως εκπομπές, καθώς και η λειτουργία οχλουσών επιχειρήσεων.
- Ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι την παραλαβή του μισθίου να αναθεωρήσει την οικοδομική άδεια του μισθίου σύμφωνα με την χρήση για την οποία το μισθώνει η Υπηρεσία.
- Υποχρεούται επίσης να προσκομίσει μέχρι την παραλαβή του μισθίου Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας από την πυροσβεστική Υπηρεσία για το πυροδιαμέρισμα στο οποίο ανήκει το προς μίσθωση ακίνητο.
- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με το Ν.3661/19-05-2008(ΦΕΚ 89/τ.Α/19-05-2008) και την Δ6/β/ΟΙΚ.5825/30-03-2010 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ407/τ.Β/09-04-2010), κατ' ελάχιστο κατηγορίας Γ.

- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει το κτίριο και το περιεχόμενό του για χρονικό διάστημα τουλάχιστον όσο και το χρονικό διάστημα της μίσθωσής του από την Υπηρεσία.
- Το κτίριο θα παραδοθεί από τον εκμισθωτή σε άριστη λειτουργία όλων των δομικών και ηλεκτρομηχανολογικών του εγκαταστάσεων με την υποχρέωση να προσκομίζει κατ' έτος πιστοποιητικό καταλληλότητας του ανελκυστήρα και του λέβητα (εφόσον υπάρχει) επιβαρυνόμενος την σχετική δαπάνη.
- Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση της αποκατάστασης βλαβών σε σταθερά δίκτυα του κτιρίου (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρολογικό δίκτυο-πρόσβαση στο internet), η δε συντήρηση αυτών θα βαρύνει την 7^η Υγειονομική Περιφέρεια Κρήτης.
- Υποχρεούται μέχρι της παραδόσεως του μισθίου στην 7^η Υ.Πε. Κρήτης να τοποθετήσει αποκλειστικούς μετρητές ρεύματος και ύδατος οι οποίοι θα πρέπει να έχουν συνδεθεί με τα αντίστοιχα δίκτυα της πόλεως. Κάθε δαπάνη για τις εργασίες αυτές βαρύνει τον εκμισθωτή. Η δαπάνη κατανάλωσης ρεύματος και ύδατος βαρύνει την 7^η Υ.Πε. Κρήτης.
- Η υπηρεσία δύναται να προβεί σε μικροεπεμβάσεις (π.χ. τοποθέτηση νιπτήρων και κλιματισμού) χωρίς ο ιδιοκτήτης να αξιώσει τυχόν αποζημίωση μετά το πέρας της σύμβασης και τυχόν παράτασής της.

Η επιτροπή παραλαβής, η οποία θα εισηγηθεί αναφορικά με τη μίσθωση, θα πραγματοποιήσει αυτοψία στα υποψήφια ακίνητα, τα οποία πληρούν τις προδιαγραφές νομιμότητας, βάσει των προσκομισθέντων δικαιολογητικών. Επισημαίνεται ότι **κατά την πρώτη αυτοψία δεν είναι απαραίτητο το κτίριο να συμμορφώνεται πλήρως με τις παρούσες προδιαγραφές**, καθώς η **διαμόρφωση χώρων** και μικροεπεμβάσεις (αναφορικά με προσβασιμότητα ΑΜΕΑ, παροχή δικτύων κ.λπ.) μπορούν να γίνουν πριν την υπογραφή της σύμβασης, μετά από εισήγηση της επιτροπής. Στην εισήγηση απαιτείται περιγραφή των απαιτούμενων διαμορφώσεων στις οποίες πρέπει να προβεί ο προσφέροντας.

Αν η επιτροπή κρίνει ότι ένα κτίριο πληροί τις βασικές προϋποθέσεις, μπορεί να ζητήσει από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου κατασκευαστικές αλλαγές, προκειμένου να είναι το κτίριο κατάλληλο προς μίσθωση (π.χ. διασφάλιση προσβασιμότητας ΑΜΕΑ κ.λπ.) τις οποίες θα πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού να δεχτεί να υλοποιήσει ο ιδιοκτήτης προ της υπογραφής της σύμβασης με υπογραφή υπεύθυνης δήλωσης. Η επιτροπή θα συνεκτιμήσει ταυτόχρονα τα γενικά χαρακτηριστικά του κτιρίου (π.χ. παλαιότητα, κεντρική θέση στον αστικό ιστό κ.λπ.) και δύναται να επιλέξει το καταλληλότερο συνεκτιμώντας την προσβασιμότητα των πολιτών.