



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

---



**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

**ΤΕΥΧΟΣ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ  
ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΥΤΙΛΗΝΗΣ, ΣΕΡΡΩΝ, ΑΡΤΑΣ  
ΚΑΙ ΚΑΒΑΛΑΣ**

**ΑΘΗΝΑ  
Μάρτιος 2023**

## ΑΡΘΡΟ 1. ΓΕΝΙΚΑ

### 1.1 Επωνυμία και Διεύθυνση της Αναθέτουσας Αρχής:

Οργανισμός:	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Υπόψη:	Διεύθυνσης Διοικητικών Υπηρεσιών και Ανθρώπινου Δυναμικού (Πρωτόκολλο)
Διεύθυνση:	Λεωφ. Μεσογείων 288
Τοποθεσία/Πόλη:	Χολαργός / Αθήνα
Χώρα:	Ελλάδα
Ταχυδρομικός Κώδικας:	155 62
Τηλέφωνο:	00 30 210 6505 600
E-Mail:	<a href="mailto:ktimagen@ktimatologio.gr">ktimagen@ktimatologio.gr</a>
Πληροφορίες:	Για τεχνικά ζητήματα: κος Λ. Χρυσαιδής (τηλ. 210 6505637), Για νομικά ζητήματα: κος Ι. Κοραχάης (τηλ.: 697 200 4896), <a href="mailto:ktimagen@ktimatologio.gr">ktimagen@ktimatologio.gr</a>
Διεύθυνση Internet (URL):	<a href="http://www.ktimatologio.gr">www.ktimatologio.gr</a>

### 1.2 Γενικές πληροφορίες

- Ο φορέας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ («Φορέας») συστάθηκε με το ν. 4512/2018 (ΦΕΚ 5/17-01-2018) αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και εποπτεύεται από τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Σκοπός του φορέα είναι :

- Η σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998.
- Η τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα, τα οποία θα συσταθούν σταδιακά, βάσει των αποφάσεων της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν.4512/2018.
- Η σύνταξη, ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών και τοπογραφικών διαγραμμάτων.
- Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η οργάνωση, η λειτουργία και η διαχείριση συστημάτων αναγκαίων για τη δημιουργία και διαχείριση γεωδαιτικού υλικού που σχετίζονται με το σκοπό του.

- Ο προγραμματισμός, η εκτέλεση και ο έλεγχος φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση, για την κάλυψη των αναγκών του Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.
- Η οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.

Στο πλαίσιο επίτευξης του ανωτέρω σκοπού αυτού, ο Φορέας αναζητεί προς μίσθωση ακίνητα για την κάλυψη των αναγκών στέγασης Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων στις κάτωθι πόλεις της χώρας:

1. Μυτιλήνη
2. Σέρρες
3. Άρτα
4. Καβάλα

## **ΑΡΘΡΟ 2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Κατόπιν της υπ' αριθμ. 199/8/29.09.2022 απόφασης Διοικητικού Συμβουλίου, οι μισθώσεις θα διενεργηθούν με τη διαδικασία της απευθείας ανάθεσης του Άρθρου 12 παρ. β της Κοινής Υπουργικής Απόφασης υπ' αριθμ 7374 ΕΞ 2021 «Έγκριση Κανονισμού για τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων από το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ΦΕΚ 1059 β'/18-03-2021). Το διαδικαστικό πλαίσιο προσδιορίζεται στο εγκεκριμένο από το Γενικό Διευθυντή του Φορέα υπ' αριθμ. 2251289/ΔΚ 1556/25.10.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Κτηματολογίου.

Σε περίπτωση κατακύρωσης θα υπογραφεί Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτου σύμφωνα με το Παράρτημα Δ' της παρούσας. Η συμμετοχή στη διαδικασία συνεπάγεται την αποδοχή των όρων της σύμβασης του παραπάνω Παραρτήματος.

## **ΑΡΘΡΟ 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Οι προς μίσθωση χώροι θα πρέπει να έχουν συνολικό εμβαδόν σύμφωνα με τον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

Τα προς μίσθωση ακίνητα θα πρέπει να είναι ελεύθερα κατά το χρόνο υποβολής των προσφορών. Κατ' εξαίρεση, προσφορές ακινήτων που κατατίθενται από πρόσωπα που κατέχουν το δικαίωμα κυριότητας ή επικαρπίας αυτών, μπορούν να γίνουν δεκτές

ακόμη και αν τα ακίνητα είναι προσωρινά δεσμευμένα σε άλλη χρήση, υπό την προϋπόθεση ότι οι προσφέροντες δεσμεύονται με την προσφορά τους ότι τα ακίνητα θα παραδοθούν έτοιμα προς χρήση στο Φορέα εντός του προβλεπόμενου συμβατικού χρόνου παράδοσης.

Χώροι μικρότερου εμβαδού μέχρι ποσοστού 10% ή μεγαλύτερου μέχρι ποσοστού 50%, αξιολογούνται μόνον εφόσον οι προσφερόμενοι χώροι κριθούν κατάλληλοι και επαρκείς για τις ανάγκες της Υπηρεσίας. Εφόσον οι επιπλέον χώροι δεν χρησιμοποιηθούν, ο Φορέας δεν βαρύνεται με ουδεμία δαπάνη (κοινόχρηστα κλπ) που αφορά τους χώρους αυτούς.

Τα προς μίσθωση ακίνητα μπορεί να είναι και ημιτελή, υπό την προϋπόθεση ότι, κατά τον χρόνο υποβολής της προσφοράς, θα έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός αυτών.

Τα προς μίσθωση ακίνητα πρέπει να παραδοθούν έτοιμα για χρήση στον Φορέα το αργότερο **εντός 6 μηνών** από την ημερομηνία υπογραφής της κάθε σύμβασης. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης παράδοσης του μισθίου, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του Άρθρου 14 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης με Αριθμ 7374 ΕΞ 2021 «Έγκριση Κανονισμού για τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων από το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ 1059 β'/18-03-2021).

Οι χώροι του ακινήτου πρέπει να είναι λειτουργικοί συνδυάζοντας κατάλληλα κύριους και βοηθητικούς χώρους. Οι κύριοι χώροι θα πρέπει να είναι σχετικά μεγάλης επιφάνειας, να μην υφίσταται κατακερματισμός και να είναι δεκτικοί για εσωτερική διαρρύθμιση (για διαμόρφωση γραφείων) με εγκατάσταση κατάλληλων χωρισμάτων. Τα προς μίσθωση ακίνητα δύνανται να αναπτύσσονται σε άνω του ενός ορόφους υπό τους εξής λειτουργικούς περιορισμούς:

1. Οι χώροι εργασίας και συναλλαγής με το κοινό θα πρέπει να περιλαμβάνουν οπωσδήποτε ισόγειο τμήμα, επιφανείας σύμφωνα με τον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».
2. Οι προσφερόμενοι χώροι θα πρέπει να ευρίσκονται σε συνεχείς ορόφους, να έχουν λειτουργική συνέχεια και να διασφαλίζεται επικοινωνία μέσω ανελκυστήρα προσώπων και κλιμακοστασίου για όλους τους ορόφους.

3. Θα πρέπει να υπάρχει, μέσω ανελκυστήρα ή/και κλιμακοστασίου ευκολία διακίνησης υλικών (εξοπλισμού, χαρτοκιβωτίων, κλπ) από και προς τον προσφερόμενο χώρο. Εφόσον προσφέρονται και υπόγειοι ή ημιυπόγειοι χώροι, δεδομένου ότι αυτοί θα είναι επισκέψιμοι από υπαλλήλους και συναλλασσόμενο κοινό προς έλεγχο των φυλασσόμενων εκεί αρχείων, αυτοί θα πρέπει να διαθέτουν επαρκή τεχνητό εξαερισμό, ευκολία εισόδου και εξόδου κοινού, αρχειακού υλικού και ειδών επίπλωσης και να είναι απαλλαγμένοι από υγρασία.

Η στέγαση των γραφείων είναι επιθυμητό να γίνει σε ακίνητο που έχει σχεδιαστεί και κατασκευαστεί εξ αρχής με χρήση **“καταστήματος” ή “κτιρίου γραφείων”**, ώστε να εξασφαλίζονται βασικές απαιτήσεις ορθολογικής λειτουργίας γραφειακών χώρων και Η/Μ υποδομών, ως ακολούθως:

- Λειτουργική κατανομή και διάκριση της κυκλοφορίας στο κτίριο για κοινό και εργαζομένους (είσοδοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, διάδρομοι κλπ).
- Επαρκής και αυτόνομος ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός του ακινήτου για τη λειτουργία του ως γραφειακού χώρου (επάρκεια και αυτονομία παροχών ρεύματος, καλωδιώσεων, τεχνητού φωτισμού, σύστημα κλιματισμού-εξαερισμού, μέτρων πυρασφάλειας κλπ).

Ακίνητα τα οποία δεν έχουν ανεγερθεί για χρήση “καταστήματος” ή “κτιρίου γραφείων” θα πρέπει, με ευθύνη και έξοδα των ιδιοκτητών, να προχωρήσουν (εφόσον επιλεγούν) σε όλες τις ενέργειες για αλλαγή χρήσης.

Σε περίπτωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή πολεοδομικών παραβάσεων, θα πρέπει, πριν την υπογραφή της σύμβασης, να υποβληθεί βεβαίωση της αρμόδιας αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του προσφερόμενου ακινήτου στο ν. 4495/2017 ή σε προηγούμενους νόμους υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης (4178/2013, 3843/2010, κ.ο.κ.).

Δεδομένου ότι η ηλικία του ακινήτου αποτελεί βασικό κριτήριο, είναι επιθυμητή η στέγαση σε σύγχρονο ακίνητο (βλ κριτήρια σε Παράρτημα Α').

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης στα ακίνητα δεν θα πρέπει:

- α) να υπάρχει κεραία κινητής τηλεφωνίας, καθώς επίσης φωτεινή ή άλλη επιγραφή που θίγει το κύρος του Φορέα ή προωθεί παρεμφερείς δραστηριότητες

β) να γίνεται αποθήκευση εύφλεκτων υλών, να υπάρχουν πάσης φύσεως επιβλαβείς για την υγεία εκπομπές και λειτουργία οχλουσών (κατά τη κρίση του Φορέα) επιχειρήσεων καθώς και να μην υπάρχουν επιβλαβή για την υγεία δομικά στοιχεία (π.χ. Αμίαντος). Η κρίση της Επιτροπής ως προς το αν κάποιες επιχειρήσεις θεωρούνται οχλούσες θα είναι πλήρης, αναλυτική και αιτιολογημένη.

Τα παραπάνω θα πρέπει να διασφαλίζονται είτε στον κανονισμό του κτιρίου είτε με Υπεύθυνη Δήλωση του εκμισθωτή στην περίπτωση που είναι αποκλειστικός και μόνος κύριος του ακινήτου.

### **3.1 ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Το ζητούμενο ακίνητο θα πρέπει να ευρίσκεται στις περιοχές/πόλεις που αναφέρονται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

Τα ακίνητα θα πρέπει να βρίσκονται κατά προτίμηση σε περιοχές εντός του αστικού ιστού της εκάστοτε πόλης και, ειδικότερα, κοντά σε κτίρια που στεγάζουν υπηρεσίες της κεντρικής ή αποκεντρωμένης Διοίκησης (π.χ. Δικαστικό Μέγαρο, Περιφέρεια, Δημαρχιακό Μέγαρο, Υποθηκοφυλακείο κλπ.). Θα πρέπει επίσης να είναι εύκολα προσβάσιμα πεζή ή με μέσα μαζικής μεταφοράς (αστική συγκοινωνία, μετρό κλπ) με υψηλή συχνότητα συγκοινωνίας εντός των εργάσιμων ωρών. Εάν δεν υφίσταται ικανοποιητική κάλυψη από μέσα μαζικής μεταφοράς, θα πρέπει να διαθέτουν δυνατότητα στάθμευσης είτε εντός της οικοδομής ή στις πέριξ αυτής οδούς.

Η Επιτροπή Αξιολόγησης δύναται, με πλήρη, αναλυτική και αιτιολογημένη απόφασή της, να αποκλείσει προσφερόμενα ακίνητα τα οποία δεν πληρούν κάποια ή όλα τα παραπάνω.

### **3.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ & ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑΣ**

Τα υποψήφια ακίνητα θα πρέπει να πληρούν τις παρακάτω απαιτήσεις:

Α) Ως προς την **στατικότητα**:

- Χώροι εργασίας και συναλλαγών (το απαιτούμενο εμβαδόν αναφέρεται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»): κινητά φορτία τουλάχιστον  $200 \text{ kg/m}^2$  ( $2 \text{ KN/m}^2$ ).
- Χώροι αρχείων (το απαιτούμενο εμβαδόν αναφέρεται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ») και H/Z:

- ο Είτε έδραση επί εδάφους
- ο Είτε, εάν το δάπεδο δεν εδράζεται στο έδαφος, κινητά φορτία τουλάχιστον 500 kg/m<sup>2</sup> (5 KN/m<sup>2</sup>)

Σημείωση: Στην περίπτωση ακινήτων που δεν διαθέτουν τους ζητούμενους χώρους αρχείων με την ανωτέρω προδιαγραφή αντοχής πλακών, οι υποψήφιοι δύνανται, εναλλακτικά, να προσφέρουν χώρους αναλογικά μεγαλύτερου εμβαδού (για «διασπορά» των προς αποθήκευση αρχείων), έτσι ώστε, η συνολική φόρτιση της πλάκας έδρασης των αρχείων να είναι χαμηλότερη από την επιτρεπόμενη στατική αντοχή. Σε κάθε περίπτωση, διευκρινίζεται ότι, κριτήριο επιλογής του προς μίσθωση ακινήτου είναι το συνολικά προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα ανεξαρτήτως επιφάνειας του προσφερόμενου χώρου (Άρθρο 3.4 του παρόντος).

#### B) Ως προς την **αντισεισμικότητα:**

Τα κτίρια θα πρέπει να καλύπτουν τις διατάξεις σύγχρονων κανονισμών αντισεισμικού σχεδιασμού (αντισεισμικός κανονισμός του 1984 ή νεότερος).

Σε περίπτωση που όλα τα προσφερόμενα ακίνητα δεν πληρούν τον παραπάνω όρο αντισεισμικότητας, δύνανται να γίνουν δεκτά και ακίνητα που καλύπτουν και διατάξεις προγενέστερων του 1984 αντισεισμικών κανονισμών (εάν υποβληθούν προσφορές για ακίνητα που καλύπτουν τις διατάξεις του αντισεισμικού κανονισμού του 1984 ή νεότερου, τότε τα ακίνητα που καλύπτουν και διατάξεις προγενέστερων του 1984 αντισεισμικών κανονισμών θα αποκλείονται κατ' αρχήν χωρίς περαιτέρω αιτιολόγηση).

Στην περίπτωση κατά την οποία τα ακίνητα που καλύπτουν τις παραπάνω απαιτήσεις αντισεισμικότητας, αποκλειστούν σε οποιαδήποτε φάση της αξιολόγησης, τότε η Επιτροπή θα εξετάζει και τις προσφορές ακινήτων που δεν καλύπτουν τις εν λόγω απαιτήσεις αντισεισμικότητας, εφόσον έχουν υποβληθεί τέτοιες.

### **3.3 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΩΡΩΝ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

3.3.1 Τα κτιριοδομικά στοιχεία του ακινήτου (τοιχοποιίες, δάπεδα, πόρτες, χώροι υγιεινής κλπ) θα πρέπει να ανταποκρίνονται ποιοτικά σε ένα σύγχρονο γραφειακό χώρο (βλ και σχετικές προδιαγραφές στο Παράρτημα Β') και να διαθέτουν την υποδομή για την εξυπηρέτηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 52487/ΦΕΚ 18Β'/15-01-2002 (ειδικές ράμπες πρόσβασης, ανελκυστήρες κατάλληλων διαστάσεων και ενδείξεων,

W.C. κλπ). Οι χρωματισμοί των εσωτερικών χώρων θα καθορίζονται από τον Φορέα.

- 3.3.2 Σε κάθε ακίνητο θα πρέπει να διατίθεται χώρος, κυρίως επί εδάφους, επιφανείας περίπου 17 τ.μ. ενδεικτικών διαστάσεων 5,0x3,5 μ σε ωφέλιμα φορτία μεγαλύτερα των 1000kg/m<sup>2</sup>, στην περίπτωση που η εγκατάσταση δεν είναι επί εδάφους. Εφόσον πρόκειται για χώρο στο εσωτερικό του προσφερόμενου ακινήτου, αυτός θα πρέπει να είναι διακριτός από τις υπόλοιπες λειτουργίες και να διασφαλίζεται επαρκής ηχομόνωση και εξαερισμός για τη λειτουργία του Η/Ζ.
- 3.3.3 Σε κάθε ακίνητο θα πρέπει να μην υπάρχουν επιβλαβή για την υγεία δομικά στοιχεία (π.χ. αμίαντος). Στις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη είναι η υποβολή σχετικής Υπεύθυνης Δήλωσης
- 3.3.4 Για τους κύριους χώρους, ελάχιστο ελεύθερο ύψος τελικής οροφής τουλάχιστον 2,60μ και ελάχιστο ελεύθερο τοπικό (σημειακό) ύψος 2,20μ (π.χ. δοκάρια, ειδικές «τοπικές» κατασκευές, επιφάνειας κάτοψης μικρότερης του 10% της συνολικής (με τις νόμιμες ανοχές +/-2%).  
Εάν οι συνθήκες απαιτούν την εγκατάσταση ψευδοροφής αυτή θα εγκατασταθεί με μέριμνα και δαπάνες του εκμισθωτή και θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ ΤΠ1501-03-07-10-01:2009 (για σταθερές ψευδοροφές γυψοσανίδας) ή ΕΛΟΤ ΤΟ 1501-03-07-10-02:2009 (για ψευδοροφές ηχοαπορροφητικών πλακών)
- 3.3.5 Ελάχιστο πλάτος κοινόχρηστων διαδρόμων: 1,20 μ.
- 3.3.6 Εξασφάλιση επαρκούς φυσικού και τεχνητού φωτισμού σε όλους τους χώρους σύμφωνα με τα αναφερόμενα παρακάτω (βλ. ενότητα «Ισχυρά Ρεύματα»)
- 3.3.7 Εφ' όσον απαιτείται, ο εκμισθωτής υποχρεούται μέχρι την παραλαβή του μισθίου να αναθεωρήσει την οικοδομική άδεια του μισθίου σύμφωνα με τη χρήση για την οποία το μισθώνει.
- 3.3.8 Ο ιδιοκτήτης θα προβεί με δαπάνες του στην υλοποίηση (κατασκευή) των οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που θα απαιτηθούν από την χωροθέτηση των υπηρεσιών του γραφείου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Φορέα. (βλ Παράρτημα Β' και σχετικές ενότητες παρακάτω).
- 3.3.9 Μετά την οριστικοποίηση της χωροθέτησης και του σχεδίου κάτοψης χώρων, ο ιδιοκτήτης θα προβεί σε σύνταξη των απαραίτητων μελετών παθητικής (εφόσον δεν υπάρχει ή απαιτείται αναθεώρησή της λόγω διαφοροποίησης της εσωτερικής διαρρύθμισης των χώρων, κλπ) και ενεργητικής πυροπροστασίας, για την έκδοση σχετικού πιστοποιητικού πυροπροστασίας, οι οποίες θα πρέπει



να υποβληθούν στις αρμόδιες κατά περίπτωση (Πολιοδομία, Πυροσβεστική) Υπηρεσίες, όπως ο νόμος ορίζει.

Όλες οι δαπάνες υλοποίησης των απαραίτητων οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που θα προκύψουν από τις παραπάνω μελέτες θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη.

- 3.3.10 Τα κτίρια θα πρέπει να είναι χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (ενεργειακή κλάση τουλάχιστον Γ).
- 3.3.11 Οι χώροι θα πρέπει να καλύπτονται από κεντρικό σύστημα πυρανίχνευσης (σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Παράρτημα Β' του παρόντος).
- 3.3.12 Οι χώροι εργασίας και εξυπηρέτησης κοινού του ακινήτου θα πρέπει να κλιματίζονται πλήρως (θέρμανση – ψύξη ) με σύστημα κλιματισμού τύπου VRF με αυτονομία λειτουργίας χώρων και ανεξάρτητο αυτόνομο σύστημα αερισμού – εξαερισμού (βλ παρακάτω ενότητα «Κλιματισμός και Αερισμός»). Οι χώροι φύλαξης αρχείων θα πρέπει να διαθέτουν μόνο σύστημα αερισμού – εξαερισμού πλην των σημείων στα οποία υπάρχουν θέσεις εργασίας προσωπικού και έρευνας από συναλλασσόμενους επαγγελματίες, όπου θα πρέπει επιπροσθέτως να υπάρχει και σύστημα κλιματισμού (θέρμανση-ψύξη).
- 3.3.13 Κάθε κτίριο θα πρέπει να διαθέτει πλήρες και επαρκές δίκτυο δομημένης καλωδίωσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο Παράρτημα Β' του παρόντος. Ο αριθμός και η θέση των πριζών δεδομένων (data) θα καθορισθεί από την τελική μελέτη χωροθέτησης και διαμόρφωσης των χώρων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι θα πρέπει να υπολογίζονται οι «θέσεις δικτύου» (πρίζες RJ45) που αναφέρονται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».
- 3.3.14 Οι χώροι εργασίας και συναλλαγής θα πρέπει να διαθέτουν κατ' ελάχιστον 2 απλά WC ανά 200 τμ και ανά επίπεδο (όροφο). Επιπλέον, στο ισόγειο επίπεδο θα διαθέτει τουλάχιστον ένα (1) WC κατάλληλο για την εξυπηρέτηση ΑμΕΑ. Οι χώροι αρχείων θα πρέπει να διαθέτουν τουλάχιστον 2 WC ανά 500 τμ και ανά επίπεδο (όροφο). Κάθε WC (πλην του ΑμΕΑ) είναι επιθυμητό να αποτελείται από προθάλαμο με νιπτήρα και ξεχωριστό/ους θάλαμο/ους με τουαλέτα. Όλα τα WC, πέραν των ειδών υγιεινής (λεκάνη, νιπτήρας) θα διαθέτουν καθρέπτες, θήκες για χάρτινες πετσέτες χεριών, θήκες για χαρτί τουαλέτας, άγκιστρα ρούχων και χειρολαβές. Σε όλα τα WC θα υπάρχει παροχή και ζεστού νερού.
- 3.3.15 Στους χώρους εργασίας θα πρέπει να υπάρχει κουζίνα με νεροχύτη, πάγκο, ζεστό νερό χρήσης, θέσεις και ηλεκτρικές παροχές με τουλάχιστον 5 ενισχυμένους ρευματοδότες (πρίζες) για ηλεκτρικό ψυγείο, φούρνο

μικροκυμάτων και λοιπές ηλεκτρικές συσκευές. Επίσης, εάν δεν υπάρχουν παράθυρα στον χώρο, θα πρέπει να διαθέτει τεχνητό εξαερισμό.

3.3.16 Οι χώροι θα πρέπει να καλύπτονται από σύστημα συναγερμού και κλειστού κυκλώματος παρακολούθησης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα παρακάτω στην ενότητα «Συστήματα Ασφαλείας».

3.3.17 Στα σκαλιά των κλιμακοστασίων (είτε αυτά είναι αποκλειστικής χρήσης είτε κοινόχρηστα) θα πρέπει να υπάρχουν αντιολισθητικές ταινίες

3.3.18 Τα ακίνητα θα πρέπει κατά την παράδοσή τους στον Φορέα να έχουν όλες τις παροχές των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ρεύματος, ύδρευσης, φυσικού αερίου – εφόσον υπάρχει σύνδεση στο δίκτυο, κλπ) ενεργές (σε λειτουργία).

Ειδικότερα, ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός του ακινήτου θα πρέπει να καλύπτει τις ελάχιστες απαιτήσεις όπως περιγράφονται παρακάτω.

#### **Πυρανίχνευση – Πυροπροστασία**

Οι χώροι θα πρέπει να καλύπτονται από κεντρικό διευθυνσιοδοτούμενο σύστημα πυρανίχνευσης (σύμφωνα με το Παράρτημα Β').

Το σύστημα θα πρέπει να έχει την δυνατότητα σύνδεσης με Κέντρο Λήψης Σημάτων.

#### **Κλιματισμός (Θέρμανση – Ψύξη) και Αερισμός**

Τα κτίρια θα πρέπει να διαθέτουν κλιματισμό τύπου VRF (θέρμανση – ψύξη) στους χώρους γραφείων και εξυπηρέτησης κοινού και ανεξάρτητο αυτόνομο σύστημα τεχνητού αερισμού – εξαερισμού, στους χώρους των γραφείων και των αρχείων κατ' ελάχιστο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ΠΔ 16/96 ΦΕΚ 10 Α' / 18-1-96 («Υγιεινή και Ασφάλεια σε χώρους εργασίας») και σύμφωνα με τις απαιτήσεις και προδιαγραφές του φορέα ανάλογα με το ακίνητο. Οι χώροι φύλαξης αρχείων θα πρέπει να διαθέτουν μόνο σύστημα αερισμού – εξαερισμού πλην των σημείων στα οποία υπάρχουν θέσεις εργασίας προσωπικού και έρευνας από συναλλασσόμενους επαγγελματίες, όπου θα πρέπει επιπροσθέτως να υπάρχει και σύστημα κλιματισμού (θέρμανση-ψύξη).

Μετά την ολοκλήρωση του σχεδίου κάτοψης, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να προβεί σε ενδεχόμενη τροποποίηση, ενίσχυση κλπ των εγκαταστάσεων, έτσι ώστε αυτές να καλύπτουν τους διαμορφούμενους χώρους, σε συνδυασμό με το πλήθος ατόμων που θα εργάζονται ή εξυπηρετούνται σε αυτούς.

Για περισσότερες λεπτομέρειες βλ Παράρτημα Β' «Τεχνικές Προδιαγραφές».

### **Ισχυρά ηλεκτρικά ρεύματα**

Θα πρέπει να εξασφαλίζεται επαρκής τριφασική παροχή ρεύματος για τις συνολικές ανάγκες των γραφειακών χώρων με εγκατεστημένη ισχύ σε KVA τουλάχιστον την αναφερόμενη στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (στην οποία ΔΕΝ συμπεριλαμβάνεται η ισχύς του κλιματισμού) με πρόβλεψη δυο (2) θέσεων γενικής ρευματοληψίας (πρίζας) και (2) πρίζες UPS ανά θέση εργασίας.

Τυχόν δαπάνες επαύξησης της παρεχόμενης ισχύος στο προσφερόμενο ακίνητο βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Στα κτίρια θα πρέπει υπάρχουν ανεξάρτητα δίκτυα πριζών ΔΕΗ – UPS (βλ. Παράρτημα Β' «Τεχνικές Προδιαγραφές, ενότητα «Ισχυρά Ρεύματα»)

Ο φωτισμός θα πρέπει να καλύπτει τα οριζόμενα στο πρότυπο EN 12464-1 για γραφειακούς χώρους (βλ. ομοίως Παράρτημα Β').

### **Συστήματα Ασφαλείας**

Οι χώροι θα πρέπει να καλύπτονται από σύστημα προστασίας από εξωτερικούς κινδύνους (παραβίαση κλπ) με κάλυψη όλων των πιθανών σημείων παραβίασης. Το σύστημα προστασίας (συναγερμού) θα πρέπει να έχει την δυνατότητα σύνδεσης με Κέντρο Λήψης Σημάτων.

Οι είσοδοι των ισόγειων χώρων (εφόσον αυτοί είναι αυτόνομοι) θα πρέπει να προστατεύονται από ρολά ασφαλείας, τα δε ανοίγματα του ισογείου (τζαμαρίες, παράθυρα) θα πρέπει να προστατεύονται είτε με ρολά ασφαλείας κλειστού τύπου είτε να φέρουν καθ' υπόδειξη του Φορέα κάγκελα ή υαλοστάσια με αντιβανδαλιστικές μεμβράνες

Επίσης θα πρέπει να εγκατασταθεί σύστημα Κλειστού Κυκλώματος παρακολούθησης το οποίο, κατ' ελάχιστο, θα καλύπτει όλες τις εξωτερικές εισόδους, τους χώρους αρχείων, τους επικίνδυνους ή σημαντικούς χώρους (computer room, H/Z) καθώς και κάθε άλλο εξωτερικά προσβάσιμο σημείο. Ο σχεδιασμός του Κυκλώματος θα γίνει σε συνεργασία με τον Φορέα.

Προδιαγραφές των παραπάνω συστημάτων παρέχονται στο Παράρτημα Β'.

### **Ενεργειακή απόδοση ακινήτου**

Τα ακίνητα θα πρέπει να είναι ενεργειακής κλάσης τουλάχιστον «Γ».

Επισημαίνεται ότι όλα τα εξωτερικά «κουφώματα» των κτιρίων (πόρτες, παράθυρα, κλπ) θα πρέπει να κλείνουν (σφραγίζουν) έτσι ώστε να μην υπάρχει εισροή / εκροή αέρα («αεροστεγώς»).

Εάν κατά την κρίση του Φορέα, στα εξωτερικά υαλοστάσια, απαιτούνται συστήματα σκίασης (αντιηλιακές μεμβράνες, ρολοκουρτίνες κλπ), αυτά θα τοποθετηθούν με φροντίδα και δαπάνη του ιδιοκτήτη, ύστερα από σχετική εντολή του Φορέα.

### **Ανελκυστήρες**

Εφόσον οι προς μίσθωση χώροι εξυπηρετούνται από ανελκυστήρες, αυτοί θα πρέπει να διαθέτουν πιστοποίηση από αναγνωρισμένο φορέα, η οποία να είναι σε ισχύ.

### **Λοιπά**

- Είναι επιθυμητό η στέγαση των υπηρεσιών να γίνει σε «λειτουργικά αυτόνομο ακίνητο» (για τον ορισμό του «λειτουργικά αυτόνομου ακινήτου» βλέπε Παράρτημα Α', ενότητα Β).
- Στην περίπτωση που δεν προσφέρεται προς μίσθωση ολόκληρο το κτίριο αλλά μέρος αυτού, ο Φορέας θα λαμβάνει μέρος στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών ως πληρεξούσιος του ιδιοκτήτη για το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στο συγκεκριμένο μίσθιο.
- Τα προσφερόμενα ακίνητα σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διαθέτουν ανεξάρτητες παροχές ηλ. ρεύματος, θέρμανσης και ύδρευσης. Επίσης θα πρέπει να υπάρχει κατανεμητής τηλεφωνικών γραμμών με ελεύθερα τηλεφωνικά ζεύγη για «τροφοδοσία» του προσφερόμενου χώρου. Ο ελάχιστος αριθμός ελεύθερων τηλεφωνικών ζευγών που θα πρέπει να υπάρχουν στον κατανεμητή για τους προσφερόμενους χώρους φαίνεται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

### **3.4 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ**

Για κάθε ακίνητο το προϋπολογιζόμενο μίσθωμα δεν μπορεί να υπερβαίνει ανά μήνα το ποσό που αναφέρεται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», **τόσο σε €/m<sup>2</sup> χώρων (συνολικοί χώροι εργασίας και αρχείου) όσο και ως προς το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα σε ευρώ.**

Σε περίπτωση που, για κάποια περιοχή, υφίσταται μόνο ένα υποψήφιο ακίνητο, δεν ισχύει ο παραπάνω όρος της μη υπέρβασης του ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίου μισθώματος.

#### **ΑΡΘΡΟ 4. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται για **δώδεκα (12) χρόνια** με ημερομηνία έναρξης την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου. Ο φορέας έχει τη δυνατότητα αναμισθώσεως σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 17 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 7374 ΕΞ 2021 «Έγκριση Κανονισμού για τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων από το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο». (ΦΕΚ 1059Β'/18.3.2021).

Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως (θετικά ή αρνητικά) από την έναρξη του τέταρτου έτους της μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου δωδεκάμηνου, όπως αυτή η μεταβολή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Το ποσοστό αναπροσαρμογής που θα προκύπτει με τον τρόπο αυτό θα υπολογίζεται επί του μισθώματος του προηγούμενου έτους.

#### **ΑΡΘΡΟ 5. ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ**

Προσφορές δικαιούνται να υποβάλουν φυσικά και νομικά πρόσωπα, τα οποία είναι κύριοι ή επικαρπωτές των προσφερόμενων ακινήτων καθώς και οι υπεκμισθωτές ή κάτοχοι ακινήτων δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), εφόσον προσκομίζουν έγγραφη συναίνεση του κύριου του ακινήτου. Ο κύριος του προσφερόμενου ακινήτου και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις συνυπογράφει τη σύμβαση μίσθωσης. Σε περίπτωση καταγγελίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της μίσθωσης, υπεισέρχεται ως εκμισθωτής στη σύμβαση με το Φορέα για την υπόλοιπη διάρκεια αυτής, με τους ίδιους όρους.

#### **ΑΡΘΡΟ 6. ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ**

1. Για την εκδήλωση ενδιαφέροντος, οι προσφέροντες θα πρέπει να αποστείλουν στο Φορέα επιστολή προσφοράς με περιγραφή του υποψήφιου ακινήτου (θέση, εμβαδόν ανά επίπεδο, νομικό καθεστώς, προτεινόμενο μίσθωμα) συνοδευόμενη από τα δικαιολογητικά που αναλύονται στην παράγραφο 3 ακολούθως. Η επιστολή θα αναφέρει επίσης τα στοιχεία του προσφέροντος (επωνυμία, διεύθυνση, αριθμός τηλεφώνου, διεύθυνση email), τον αντίκλητο με πλήρη τα στοιχεία αυτού και θα υπογράφεται από τον ίδιο ή νόμιμο εκπρόσωπο αυτού.

2. Οι φάκελοι προσφορών θα αποστέλλονται εντός σφραγισμένου φακέλου στο Γενικό Πρωτόκολλο του Φορέα, θα πρωτοκολλώνται χωρίς να ανοιγούν και θα διαβιβάζονται στην οικεία Επιτροπή Αξιολόγησης. Στο εξώφυλλο του φακέλου θα υπάρχει η παρακάτω ένδειξη:

**ΠΡΟΣΦΟΡΑ**

**Μίσθωση χώρων για τη στέγαση Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων στην περιοχή .....**

**Προς: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, Μεσογείων 288, 15562 Χολαργός**

**ΝΑ ΜΗΝ ΑΝΟΙΧΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ**

3. Εντός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής:

- 3.1 Επιστολή προσφοράς ακινήτου με περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου (θέση, όροφοι, εμβαδόν ανά επίπεδο, χρήση κλπ.) και το προτεινόμενο μηνιαίο μίσθωμα σε Ευρώ, νομίμως υπογεγραμμένη από τον προσφέροντα ή νόμιμο εκπρόσωπο αυτού.
- 3.2 Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα ότι έχει το δικαίωμα εκμίσθωσης σύμφωνα με το Άρθρο 5 ανωτέρω και το είδος εγγράφου από το οποίο αυτό απορρέει (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο, ιδιωτικό συμφωνητικό κλπ). Σε περίπτωση υπεκμισθωτών ή κατόχων ακινήτων δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), θα πρέπει να συνυποβάλλεται Υπεύθυνη Δήλωση ή άλλο έγγραφο από το οποίο προκύπτει η συναίνεση του κυρίου του ακινήτου.
- 3.3 Πληρεξούσιο/εξουσιοδότηση/νομιμοποιητικά έγγραφα για την υποβολή προσφοράς από φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Σε περίπτωση υποβολής προσφοράς από νομικά πρόσωπα υποβάλλονται πιστοποιητικό εκπροσώπησης ΓΕΜΗ και, εφόσον η προσφορά υπογράφεται από τρίτο πρόσωπο, εξουσιοδότηση Διοικητικού Συμβουλίου ή Διαχειριστή για την υποβολή της προσφοράς.
- 3.4 Συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από τον προσφέροντα ΠΙΝΑΚΑ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ του Παραρτήματος Γ' του παρόντος Τεύχους.

- 3.5 Απλό φωτοαντίγραφο της θεωρημένης από την Πολεοδομία οικοδομικής άδειας του κτιρίου επί του οποίου βρίσκεται το της μίσθωση ακίνητο (σε περίπτωση που υπάρχουν τροποποιήσεις της άδειας οικοδομής θα πρέπει να προσκομιστούν και αυτές).
- 3.6 Κατόψεις και τομές των προσφερόμενων χώρων που απεικονίζουν την παρούσα κατάσταση (as built).
- 3.7 Υπεύθυνη Δήλωση Πολιτικού Μηχανικού ότι το ακίνητο πληροί ή θα πληροί κατά το χρόνο παράδοσης της απαιτήσεις στατικότητας του Άρθρου 3.2, στην οποία θα αναφέρονται οι επιμέρους χώροι (και το εμβαδόν της) που πληρούν της απαιτήσεις αυξημένης στατικής αντοχής σε κινητά (ωφέλιμα) φορτία (αναφέροντας την στατική αντοχή σε  $\text{kg/m}^2$  ή  $\text{kN/m}^2$ ), οι οποίοι είναι κατάλληλοι για αποθήκευση αρχείων.
- 3.8 Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία δηλώνεται από τον προσφέροντα:
- A. Ότι στο προσφερόμενο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης επί αυτού ή αυτές έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν.4495/2017 ή προγενέστερους αυτού ή θα τακτοποιηθούν νομίμως έως τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης.
- B. Ότι σε περίπτωση που το ακίνητο δεν πληροί απόλυτα τις αναφερόμενες στο Άρθρο 3 επιθυμητές λειτουργικές και κατασκευαστικές προδιαγραφές, προτίθεται να προβεί στις αναγκαίες επεμβάσεις, σε χρονικό διάστημα το πολύ 6 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, μετά από υπόδειξη του Φορέα, ώστε να ικανοποιηθούν έως το χρόνο εκμίσθωσης οι ζητούμενες τεχνικές προδιαγραφές που προβλέπονται από το παρόν τεύχος.
- Γ. Ότι σε κάθε περίπτωση θα προβεί ο ίδιος με δαπάνες του στην υλοποίηση όλων των πρόσθετων απαραίτητων διαρρυθμίσεων και εγκαταστάσεων που θα προκύψουν από την μελέτη παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας και από της απαιτήσεις του Φορέα και θα προβεί σε έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού εάν απαιτείται.
- Δ. Ότι επιτρέπει στον Φορέα να προβεί κατά της ανάγκες του, σε κάθε απαραίτητη και εύλογη εσωτερική διαμόρφωση των χώρων, με κατασκευές και εργασίες που δεν θα επηρεάζουν την στατική αντοχή του κτιρίου.
- Ε. Ότι στο προσφερόμενο ακίνητο δεν θα λειτουργεί κατά το χρόνο παράδοσης κεραία κινητής τηλεφωνίας και δεν θα υπάρχουν επιβλαβή για την υγεία δομικά στοιχεία (π.χ. αμίαντος).

4. Οι υποψήφιοι δεσμεύονται για την προσφορά τους, για διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.
5. Η Επιτροπή ελέγχει τα δικαιολογητικά, κρίνει την επάρκεια αυτών και, εφόσον κρίνει ότι το ακίνητο πληροί της τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις, βαθμολογεί με βάση τα κριτήρια του Παραρτήματος Α' και προβαίνει σε αυτοψία. Για να κριθεί κατάλληλο ένα ακίνητο, θα πρέπει ο «Συνολικός Συντελεστής Αξιολόγησης», της της ορίζεται στο Παράρτημα Α', να είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 0,80.
6. Η άρνηση, εκ μέρους του προσφέροντος για διενέργεια αυτοψίας προσφερόμενου ακινήτου, συνεπάγεται τον αποκλεισμό της σχετικής προσφοράς.
7. Μετά την ολοκλήρωση των αυτοψιών, οι υποβάλλοντες προσφορά των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα ενημερώνονται με νέα γνωστοποίηση να λάβουν μέρος σε προφορική μειοδοτική δημοπρασία ενώπιον της Επιτροπής σε συγκεκριμένο τόπο, ημέρα και ώρα.
8. Οι συμμετέχοντες στη συνεδρίαση της μειοδοτικής δημοπρασίας μειοδοτούν προφορικά επί της χαμηλότερης έγγραφης προσφοράς. Για να γίνει δεκτή, η πρώτη προφορική μειοδοτική προσφορά ή, σε περίπτωση μοναδικού προσφέροντος, η προφορικώς υποβληθείσα προσφορά πρέπει να είναι κατώτερη τουλάχιστον κατά ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) της χαμηλότερης έγγραφης προσφοράς, διαφορετικά κρίνεται απαράδεκτη. Το ποσοστό αυτό εξακολουθεί σε κάθε κύκλο μειοδοσίας μέχρι την κατακύρωση. Κάθε προφορική προσφορά είναι δεσμευτική μέχρι την οριστική κατακύρωση στον τελευταίο μειοδότη.
9. Εάν δεν υποβληθούν προφορικές προσφορές, ισχύουν οι αρχικά κατατεθείσες έγγραφες προσφορές και ως μίσθωμα που επιτεύχθηκε θεωρείται αυτό με τη μικρότερη έγγραφη προσφορά.
10. Κριτήριο επιλογής είναι το χαμηλότερο τίμημα σε βάση συνολικού μηνιαίου τιμήματος (€/μήνα) για ακίνητα που ικανοποιούν το κριτήριο ανηγμένου μηνιαίου τιμήματος που έχει προσδιοριστεί ανά ακίνητο. Σε περίπτωση που υφίσταται μόνο ένα υποψήφιο ακίνητο, δεν ισχύει ο παραπάνω όρος της μη υπέρβασης του ανηγμένου ανά τετραγωνικό μέτρο μηνιαίου μισθώματος. Σε περίπτωση ίσων προφορικών ή γραπτών επιλέγεται το ακίνητο που έχει λάβει την υψηλότερη βαθμολογία και, σε περίπτωση περαιτέρω ίσων βαθμολογιών, επιλέγεται το κατά την κρίση της Επιτροπής καταλληλότερο ακίνητο.
11. Για της ως άνω ενέργειες συντάσσεται Πρακτικό Δημοπρασίας το οποίο υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής και της συμμετέχοντες σε αυτήν.



12. Η Επιτροπή μετά την ολοκλήρωση των εργασιών της διαβιβάζει στο αρμόδιο όργανο Πρακτικό, στο οποίο διατυπώνεται η εισήγησή της.
13. Το αρμόδιο όργανο αποφαινεται με σχετική αιτιολογημένη απόφασή του για τη σύναψη της σύμβασης ή την κήρυξη της διαδικασίας άγονης ή ασύμφορης.
14. Η απόφαση του αρμοδίου οργάνου αναρτάται στη Διαύγεια, κοινοποιείται από την Επιτροπή σε όλους της συμμετέχοντες και καλείται ο μειοδότης να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, ως ακολούθως:

14.1 Εγγυητική επιστολή τράπεζας ή γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, για ποσό ίσο με το δύο τοις εκατό (2%) του προϋπολογιζόμενου ετήσιου μισθώματος (βλέπε «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ») ως εγγύηση ότι θα προσέλθουν για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης μίσθωσης μέσα στη προθεσμία που τίθεται και θα παραδώσουν το μίσθιο για χρήση στο Φορέα στην κατάσταση και το χρόνο που θα ορισθεί από τη σχετική απόφαση έγκρισης της μίσθωσης. Η Εγγυητική πρέπει να συνταχθεί υποχρεωτικά σύμφωνα το σχέδιο του Παρατήματος Ε' του παρόντος και να ισχύει για τουλάχιστον δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έκδοσής της. Σε περίπτωση που η προσκομιζόμενη εγγυητική έχει εκδοθεί από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, παρέχεται η δυνατότητα να τηρείται η λεκτική διατύπωση που χρησιμοποιεί κατά την έκδοση των εν λόγω εγγυητικών ο ανωτέρω φορέας. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης επιστρέφεται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 8 του Κανονισμού Μισθώσεων του Φορέα.

14.2 Στην περίπτωση προσφορών από νομικά πρόσωπα, πιστοποιητικά πρωτοδικείου από τα οποία αποδεικνύεται ότι το προσφέρον νομικό πρόσωπο δεν έχει πτωχεύσει, δεν τελεί υπό καθεστώς εκκαθάρισης και αναγκαστικής διαχείρισης και ότι δεν έχει κατατεθεί αίτηση για πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση. Τα ως άνω πιστοποιητικά υποβάλλονται και για τα ομόρρυθμα μέλη των ομορρύθμων και ετερορρύθμων εταιριών. Σε περίπτωση που, λόγω επιβεβαιωμένης περίπτωσης ανωτέρας βίας, δεν καθίσταται δυνατή η υποβολή των νομιμοποιητικών εγγράφων ή/και των απαιτούμενων ως άνω πιστοποιητικών, ο υποψήφιος οφείλει να υποβάλει Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 όπου θα βεβαιώνει α) το λόγο ανωτέρας βίας β) τη δυνατότητά του να προσκομίσει το σύνολο των απαιτούμενων

νομιμοποιητικών εγγράφων ή/και πιστοποιητικών και γ) ότι δεσμεύεται να τα προσκομίσει εντός 15 ημερών από την άρση του λόγου ανωτέρας βίας που επικαλέσθηκε.

- 14.3 Κατόψεις και τομές των χώρων που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και αυτές που απεικονίζουν την παρούσα κατάσταση (as built), εφόσον υπάρχουν διαφοροποιήσεις.
- 14.4 Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κατηγορίας «Γ» ή ανώτερης ή υπεύθυνη δήλωση του προσφέροντος ότι θα το προσκομίσει κατά την παράδοση του μισθίου μετά της παρεμβάσεις που θα πραγματοποιηθούν.
- 14.5 Βεβαίωση Πολιτικού Μηχανικού ότι το ακίνητο πληροί της απαιτήσεις στατικότητας του Άρθρου 3.2 και βεβαίωση της αρμόδιας αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του προσφερόμενου ακινήτου στον Ν. 4495/2017 ή σε οποιονδήποτε άλλο νόμο υπάγονται αυτές. Σε περίπτωση κατά την οποία, το προσφερόμενο ακίνητο είναι αυτοτελές και δεν πληροί κατά το χρόνο μίσθωσης της σχετικές απαιτήσεις, Υπεύθυνη δήλωση Πολιτικού Μηχανικού ότι υπάρχει τεχνική δυνατότητα στατικής ενίσχυσης τμήματος των πλακών προκειμένου να καλυφθούν οι απαιτήσεις για τα επιθυμητά εμβαδά χώρων εργασίας και φύλαξης αρχείων.
- 14.6 Αντίγραφο φακέλου από ΤΕΕ της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, Η.Τ.Κ. (Άρθρο 62- Ν.4495/2017, ΠΑΡ.2 –Άρθρο 53-Ν.4495/2017, παρ.1- Άρθρο 102-Ν.4495/2017 & Άρθρο 53 της τροποποιήθηκε με το άρθρο 63- Ν.4579/2020 – ΦΕΚ 167 Α 3/11/2017).
- 14.7 Αντίγραφο των τίτλων κτήσης του ακινήτου και σύμβαση μίσθωσης ή χρηματοδοτικής μίσθωσης δυνάμει της οποίας τεκμηριώνει το δικαίωμα υποβολής προσφοράς μαζί με έγγραφη συναίνεση του κυρίου του ακινήτου, σε περίπτωση που δεν είναι της ο προσφέρων. Στην περίπτωση προσφοράς από νομικά πρόσωπα, το σύνολο των νομιμοποιητικών στοιχείων του νομικού προσώπου, εφόσον δεν έχουν τροποποιηθεί από την αρχική υποβολή (υπεύθυνη δήλωση από το νόμιμο εκπρόσωπο του προσφέροντα).
- 14.8 Υπεύθυνη δήλωση ότι, εάν μετά την πλήρη λειτουργία όλων των εγκαταστάσεων του ακινήτου, διαπιστωθεί (από λογαριασμό ηλεκτρικού ρεύματος) ότι ο συντελεστής ισχύος (συν φ) της εγκατάστασης είναι μικρότερος από 0,90, τότε θα προβεί με μέριμνα και δαπάνες του, στην εγκατάσταση διάταξης αντιστάθμισης του συντελεστή ισχύος, ώστε της να είναι μεγαλύτερος του 0,90.

- 14.9 Δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα παράδοσης του ακινήτου, αναφέροντας ενδεικτικούς χρόνους των ενδιάμεσων φάσεων (π.χ. χρόνος έκδοσης απαιτούμενων οικοδομικών αδειών, χρόνος υλοποίησης εργασιών σε εξωτερικό κέλυφος, χρόνος ολοκλήρωσης εσωτερικών χωρισμάτων, χρόνος ολοκλήρωσης ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, κλπ).
- 14.10 Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και πίνακας αναλογίας χιλιοστών, κανονισμό του κτιρίου, εφόσον το ακίνητο δεν αποτελεί αυτοτελές κτίριο.
- 14.11 Οποιαδήποτε άλλα απαραίτητα έγγραφα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

**Πέραν των ανωτέρω, η Επιτροπή Αξιολόγησης δικαιούται να ζητήσει από της υποψήφιους διευκρινιστικά σε οποιοδήποτε χρόνο κατά τη διάρκεια της διαδικασίας οποιοδήποτε έγγραφο, δικαιολογητικό ή πρόσθετη πληροφορία της επιβεβαίωση ισχύος των υπεύθυνων δηλώσεων που υπέβαλαν εντός των φακέλων προσφοράς.**

## **ΑΡΘΡΟ 7. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

1. Η διαδικασία ολοκληρώνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή εξουσιοδοτημένου από αυτό αρμοδίου οργάνου του Φορέα, για την επιλογή του εκμισθωτή.
2. Το αρμόδιο όργανο σε κάθε περίπτωση διατηρεί το δικαίωμα, αζημίως της της υποψηφίους, με αιτιολογημένη απόφασή του να μη προβεί σε υπογραφή της σύμβασης αναλόγως της προόδου της διαδικασίας κατάργησης των υποθηκοφυλακείων.
3. Το αρμόδιο όργανο έχει δικαίωμα, αιτιολογημένα, να μην αποδεχθεί την εισήγηση της Επιτροπής Αξιολόγησης.
4. Σε περίπτωση ακύρωσης της διαδικασίας, όσοι είχαν συμμετάσχει σε αυτήν, δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης οποιασδήποτε μορφής, για οποιονδήποτε λόγο.
5. Ο επιλεγόμενος εκμισθωτής θα πρέπει, πριν την υπογραφή του σχετικού μισθωτηρίου να έχει υποβάλλει όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο παρόν τεύχος και να παραδώσει επίκαιρη αποτύπωση όλων των εκμισθωμένων χώρων σε ηλεκτρονική μορφή (αρχείο .dwg)
6. Ο επιλεγόμενος εκμισθωτής θα κληθεί, το αργότερο, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την κοινοποίηση σε αυτόν της σχετικής απόφασης του αρμοδίου οργάνου του Φορέα να προσκομίσει τα απαιτούμενα για την υπογραφή της σύμβασης

δικαιολογητικά και στην συνέχεια θα προσκληθεί για την υπογραφή της σύμβασης εντός ρητής προθεσμίας.

7. Σε περίπτωση μη προσέλευσης του αναδειχθέντος μειοδότη μέσα στην ορισμένη προθεσμία για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου ο μειοδότης κηρύσσεται έκπτωτος. Στη συνέχεια, δύναται να κληθεί ο δεύτερος μειοδότης, εφόσον η προσφορά του κρίνεται συμφέρουσα από το αρμόδιο όργανο μετά από εισήγηση της Επιτροπής Αξιολόγησης.

#### **ΑΡΘΡΟ 8. ΠΑΡΑΔΟΣΗ – ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

1. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση με την έναρξη της μίσθωσης, όπως αναφέρεται στη σύμβαση, να παραδώσει το μίσθιο προς χρήση στο Φορέα, κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους του παρόντος τεύχους, της απόφασης έγκρισης και της σύμβασης της μίσθωσης. Η παράδοση του μισθίου θα γίνει σε χρόνο που θα συμφωνηθεί με τον εκμισθωτή και θα αναφέρεται στην απόφαση μίσθωσης, ο οποίος σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τους **6 μήνες** από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Η πρόοδος των εργασιών που εκτελούνται από τον εκμισθωτή στο μίσθιο αναφέρεται μέσω μηνιαίων αναφορών προς το Φορέα, ο οποίος έχει δικαίωμα να επιβλέπει αυτές με εντεταλμένο εκπρόσωπό του. Σε περίπτωση μη παράδοσης του μισθίου είναι δυνατή η παράταση αυτής ή η καταγγελία της μίσθωσης εκ μέρους του Φορέα και η λύση αυτής σε βάρος του εκμισθωτή, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου και καταπίπτει υπέρ του Φορέα η εγγύηση που έχει τυχόν κατατεθεί. Ο εκμισθωτής υποχρεούται σε αποζημίωση του Φορέα για τη μη ως άνω προσήκουσα παράδοση του μισθίου, ίση με το ένα δέκατο (1/10) του μηνιαίου μισθώματος της σύμβασης για κάθε ημέρα καθυστέρησης μέχρι την οριστική στέγαση της Υπηρεσίας σε άλλο κατάλληλο ακίνητο. Η επιβληθείσα αποζημίωση βεβαιώνεται, και σε περίπτωση που καταστεί ληξιπρόθεσμη εισπράττεται σύμφωνα την παρ. 11 του άρθρου 1 του ν. 4512/ 2018 κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε.

2. Οι συνέπειες της μη εμπρόθεσμης ως άνω παράδοσης δεν επέρχονται σε περιπτώσεις καθυστερήσεων που οφείλονται σε υπαιτιότητα του Φορέα ή σε ανωτέρα βία ή σε τυχαίο γεγονός. Σε αυτές τις περιπτώσεις μπορεί να εκδοθεί απόφαση του Φορέα για την παράταση του χρόνου παράδοσης, ύστερα από εισήγηση του Τμήματος Προμηθειών της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών προς το αρμόδιο όργανο, στην οποία αιτιολογείται αναλυτικά η αναγκαιότητα και οι λόγοι παράτασης της προθεσμίας παράδοσης του μισθωμένου ακινήτου.

3. Για την παραλαβή του μισθίου ακινήτου από το φορέα συντάσσεται πρωτόκολλο, από Επιτροπή Παραλαβής. Με το πρωτόκολλο αυτό διαπιστώνεται η γενική και ειδική

κατάσταση του μισθίου ακινήτου, όπως ορίζεται στους όρους του σχετικού τεύχους προδιαγραφών, του Πρακτικού (I) και της σύμβασης μίσθωσης. Το πρωτόκολλο αυτό υπογράφεται και από τον εκμισθωτή του ακινήτου, ο οποίος προσκαλείται εγγράφως να παραστεί στην παράδοση και παραλαβή.

#### **ΑΡΘΡΟ 9. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ**

Σε περίπτωση που ανακύψει οποιοδήποτε ζήτημα, στο πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας, το οποίο χρήζει δικαστικής επίλυσης, αρμόδια ορίζονται τα δικαστήρια των Αθηνών.

#### **ΑΡΘΡΟ 10. ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

1. Η υποβολή της προσφοράς των υποψηφίων επέχει και θέση βεβαίωσης αυτού ότι έχει λάβει γνώση των όρων του παρόντος τεύχους και αποδέχεται ανεπιφύλακτα αυτούς.

#### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ:**

Παράρτημα Α': Κριτήρια Αξιολόγησης / Βαθμολόγησης

Παράρτημα Β': Τεχνικές Προδιαγραφές κατασκευών

Παράρτημα Γ': Πίνακας Συμμόρφωσης

Παράρτημα Δ': Σχέδιο Μισθωτηρίου

Παράρτημα Ε': Σχέδιο Εγγυητικής Συμμετοχής

**ΣΥΝΗΜΜΕΝΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Γραφείο που θα στεγασθεί	Πόλη (άρθρο 3.1)	Συνολικό εμβαδόν τ.μ. (άρθρο 3)		Ελάχιστο ισόγειο τμήμα χώρων εργασίας τ.μ. (άρθρο 3)	Χώρος εργασίας (άρθρο 3.2)		Χώρος αρχείων (άρθρο 3.2)		Ελάχιστη τριφασική ισχύς σε KVA (ισχυρά ηλεκτρικά ρεύματα)	Ελεύθερα τηλεφωνικά ζεύγη στον καταναμητή κτιρίου για τον χώρο	Θέσεις εργασίας (άρθρο 3.3.13)	Αριθμός γραμμών δικτύου που καταλήγουν σε πρίζες RJ45 (άρθρο 3.3.13)	Προϋπ/σμός €/ τ.μ./μήνα (άρθρο 3.4)	Μέγιστο Συνολικό Μίσθωμα ανά μήνα (άρθρο 3.4)	Ποσό εγγυητικής επιστολής (άρθρο 6 παρ.14.1)
		min	max		min	max	min	max							
Κτηματολογικό Γραφείο Βορείου Αιγαίου	Μυτιλήνη	1150	1350	60	480	600	670	750	35	8	23	100	12,00	16.200,00 €	3.888,00 €
Υποκατάστημα Σερρών	Σέρρες	1350	1550	80	450	570	900	980	35	8	23	100	9,00	13.950,00 €	3.348,00 €
Υποκατάστημα Άρτας	Άρτα	650	750	60	300	350	350	400	20	8	12	60	10,00	7.500,00 €	1.800,00 €
Υποκατάστημα Καβάλας	Καβάλα	1000	1150	65	300	400	700	750	25	8	16	57	10,00	11.500,00 €	2.760,00 €

**ΚΡΙΤΗΡΙΑ «ΤΕΧΝΙΚΗΣ» ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**(Α): ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

- |      |                                  |            |
|------|----------------------------------|------------|
| i.   | Ενεργειακή κλάση «Δ» ή κατώτερη: | <b>0,0</b> |
| ii.  | Ενεργειακή κλάση «Γ» :           | <b>1,0</b> |
| iii. | Ενεργειακή κλάση «Β» :           | <b>1,2</b> |
| iv.  | Ενεργειακή κλάση «Α» :           | <b>1,4</b> |

**(Β): ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

- |      |                                 |            |
|------|---------------------------------|------------|
| i.   | Αυτοτελές κτίριο:               | <b>1,1</b> |
| ii.  | Λειτουργικά αυτόνομο ακίνητο:   | <b>1,0</b> |
| iii. | Μη λειτουργικά αυτόνομο ακίνητο | <b>0,9</b> |

Λειτουργικά αυτόνομο ακίνητο για τις ανάγκες του παρόντος ορίζεται εκείνο το οποίο διαθέτει:

- α. Ανεξάρτητη είσοδο – πρόσβαση στο επίπεδο του ισογείου
- β. Δεν επιβαρύνεται με κοινόχρηστες δαπάνες για συντήρηση ανελκυστήρα, καθαριότητα, κεντρική θέρμανση, κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος.
- γ. Διαθέτει εντός του προσφερόμενου ακινήτου κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα προσώπων σύμφωνα με τους όρους του παρόντος που συνδέει τους περισσότερους από έναν ορόφους του ακινήτου

**(Γ): ΗΛΙΚΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (με βάση την 1η οικοδομική άδεια ή την άδεια ενισχύσεων του φέροντος οργανισμού)**

- |      |             |            |
|------|-------------|------------|
| i.   | 0 – 19έτη : | <b>1,1</b> |
| ii.  | 20-35 έτη:  | <b>1,0</b> |
| iii. | 35-65έτη:   | <b>0,8</b> |
| iv.  | > 65 έτη:   | <b>0,0</b> |

**ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ: (Σ)=(Α)x(Β)x(Γ)**

## ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

### 1. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΧΩΡΙΣΜΑΤΑ

#### Α) ΓΕΝΙΚΑ

1. Η τοιχοποιία θα γίνει με χωρίσματα γυψοσανίδων
2. Η ορατή επιφάνεια των γυψοσανίδων θα παραδοθεί με τελική βαφή με υλικά και προδιαγραφές που αναφέρονται παρακάτω.
3. Οι τοιχοποιίες (χωρίσματα) θα έχουν συνολικό πάχος 125 mm και θα αποτελούνται από οδηγούς πάχους 75 mm στους οποίους θα στηριχθούν από δύο γυψοσανίδες πάχους 12,5 mm εκατέρωθεν, ώστε να προκύπτει το παραπάνω συνολικό πάχος χωρίσματος ( $2 \times 12,5 + 75 + 2 \times 12,5 = 125$  mm).
4. Τα χωρίσματα των εσωτερικών τοιχοποιιών θα φθάνουν έως την ψευδοροφή (εφόσον υπάρχει)
5. Τα παραπάνω χωρίσματα μπορούν να περιέχουν τμήματα υαλοστασίων
6. Στα παραπάνω χωρίσματα θα τοποθετηθούν εσωτερικές θύρες
7. Μόνωση χωρισμάτων

#### Β) ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Τα υλικά και ο εξοπλισμός θα πρέπει να πληρούν το πρότυπο **ΕΛΟΤ EN 520:2005**.

##### 1. ΟΡΘΟΣΤΑΤΕΣ ΚΑΙ ΟΔΗΓΟΙ

Οι ορθοστάτες και οδηγοί θα είναι από γαλβανισμένη εν θερμώ λαμαρίνα πάχους 0,6 χιλ. και βάθους (πάχους) 75 χιλ. πλάτους 100 χιλ.

##### 2. ΓΥΨΟΣΑΝΙΔΕΣ



Οι γυψοσανίδες θα έχουν κανονικό σχήμα, ελάχιστο πάχος 12 χιλ. και φάλτσα άκρα. Κατά περίπτωση οι γυψοσανίδες θα είναι απλές, είτε ανθυγρές, είτε και πυράντοχες, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Φορέα.

### 3. ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ

Η μόνωση θα είναι από ορυκτοβάμβακα ελάχιστου πάχους 50 χιλ. Ηχομείωση συστήματος τουλάχιστον 40 db.

Ο ορυκτοβάμβακας θα είναι κατηγορίας αντίστασης σε πυρκαγιά A1 (κατώτερο σημείο τήξης 1000°C) και θα έχει συντελεστή θερμικής αγωγιμότητας  $\lambda=0,035$  W/mK.

### 4. ΘΥΡΕΣ

Κάθε εσωτερική μονόφυλλη ή δίφυλλη πόρτα θα είναι επίπεδη πρεσσαριστή, καθαρού πλάτους όπως προσδιορίζεται στα εγκεκριμένα από το Φορέα σχέδια διαμόρφωσης των χώρων και όχι μικρότερη των 90 εκ, και ύψους 210-215 εκ. Η πόρτα θα έχει περιμετρικό ξύλινο ή μεταλλικό πλαίσιο, επίστρωση βακελίτη απόχρωσης επιλογής του Φορέα. και αντίστοιχη κάσα τουλάχιστον 7 εκ. εκτός αν άλλως υποδειχθεί. Περιλαμβάνονται μεντεσέδες, χειρολαβές και αφαλός εξωτερικής κλειδαριάς σε απόχρωση επιλογής του Φορέα.

### 5. ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΠΑΡΑΘΥΡΟ ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΟΥΣ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ

Εφόσον απαιτηθεί, στα εσωτερικά χωρίσματα θα εγκατασταθούν παράθυρα με σταθερούς διπλούς υαλοπίνακες, διαφανείς η ημιδιαφανείς και όπου ζητηθεί, εντός των δύο υαλοπινάκων τοποθετούνται περσίδες με εξωτερικό απλό μηχανισμό ρύθμισης. Τα παράθυρα θα έχουν πλάτος 100-120cm και ύψος 80cm περίπου. Το κάτω μέρος της κάσας του παραθύρου θα ευρίσκεται σε ύψος 90-110 εκ. από το δάπεδο, το δε υλικό της κάσας (π.χ. προφίλ αλουμινίου ή ξύλο) και η απόχρωση θα είναι επιλογής του Φορέα.

## Γ) ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

### 1. ΤΕΛΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

Μετά από την στερέωση των γυψοσανίδων θα γίνει το στοκάρισμα των αρμών των ανοιγμάτων των βιδών και κάθε ελαττώματος που μπορεί να εμφανίζεται στην επιφάνεια των γυψοσανίδων.

Το στοκάρισμα θα γίνει σε τρεις στρώσεις και η δεύτερη και τρίτη στρώση θα τοποθετούνται αφού έχουν στεγνώσει και τριφτεί καλά με γυαλόχαρτο η προηγούμενη στρώση. Το τελικό στοκάρισμα θα τριφτεί με φιλό γυαλόχαρτο και θα καθαριστούν όλες οι επιφάνειες καλά από σκόνες κι' άλλα ξένα υλικά .

Σε όλη την εξωτερική επιφάνεια των γυψοσανίδων θα εφαρμοσθεί ένα χέρι αστάρι για πλαστικό χρώμα, έτσι ώστε να είναι έτοιμες να δεχθούν τους απαιτούμενους χρωματισμούς.

Τέλος θα γίνει χρωματισμός (βαφή) των χωρισμάτων σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ακόλουθη παράγραφο σε απόχρωση που θα επιλεγεί από τον Φορέα.

## 2. ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

2.1 Θα χρωματιστούν όλες οι εσωτερικές επιφάνειες (νέες και υφιστάμενες) σε χρωματισμούς επιλογής του Φορέα. Τα χρώματα που θα εφαρμοστούν σε όλους τους τοίχους οφείλουν να είναι υψηλής ποιότητας, χωρίς αμμωνία, βαρέα μέταλλα, φορμαλδεΰδη ή/ και αρωματικούς υδρογονάνθρακες. Θα πρέπει ακόμη να πληρούν τα κριτήρια του σήματος ECOLABEL της E.E., να είναι φιλικά στο περιβάλλον και να συμβάλλουν στην καλύτερη ποιότητα του εσωτερικού αέρα των χώρων. Θα χρησιμοποιηθούν πλαστικά οικολογικά χρώματα τύπου Vivechrom σε συνδυασμούς χρωμάτων και αποχρώσεων, που θα οριστούν ανά χώρο.

Οι επιφάνειες όπου θα εφαρμοστούν τα χρώματα θα πρέπει να έχουν υποστεί κατάλληλη προετοιμασία είτε πρόκειται για οριζόντιες (ταβάνια) είτε για κατακόρυφες (τοίχους) και ανάλογα πάντα με τον χρόνο κατασκευής τους. Ειδικότερα, θα έχουν απομακρυνθεί τυχόν αποσαθρωμένα (φουσκωμένα) μέρη, θα έχουν στοκαριστεί, τριφτεί με γυαλόχαρτο, σκουπιστεί και ασταρωθεί με το αντίστοιχο για την περίπτωση αστάρι νερού για πλαστικό χρώμα. Εάν πρόκειται για νέες τοιχοποιίες απαιτούνται τρεις (3) στρώσεις χρώματος οι οποίες θα εφαρμοστούν σε απόλυτα καθαρές και στεγνές επιφάνειες. Η τελική χρωματισμένη επιφάνεια θα εμφανίζεται σε όλους τους υπέργειους και υπόγειους χώρους επίπεδη και λεία, χωρίς εξογκώσεις, πινελιές και γενικά οποιαδήποτε ανωμαλία.

Η ίδια διαδικασία θα ακολουθείται και στην περίπτωση επαναχρωματισμού των υφιστάμενων τοιχοποιιών καθώς και στην αποκατάσταση τυχόν υπαρχουσών φθορών. Στην προκειμένη περίπτωση όμως απαιτούνται μόνο δύο (2) στρώσεις χρώματος ενώ η διαδικασία προετοιμασίας και εφαρμογής του παραμένει όμοια με εκείνη των νέων τοιχοποιιών.

Κατά την εκτέλεση των χρωματισμών, τα δάπεδα, τα σοβατεπί, οι σκάλες, τα κουφώματα, οι υαλοπίνακες και οι κάσες θα προστατεύονται κατάλληλα.

2.2 Ειδικά για τους υπόγειους χώρους, που προορίζονται για τη φύλαξη και έρευνα των εντύπων αρχείων θα πρέπει να προβλεφθεί η κατάλληλη μόνωση και στεγάνωση κατά της υγρασίας. Η ορθή και ασφαλής μόνωση του υπογείου προϋποθέτει την επαρκή εξωτερική στεγάνωση του κτηρίου. Σε περίπτωση μη ύπαρξης εξωτερικής στεγάνωσης ο Φορέας δύναται να ζητήσει την κατασκευή εσωτερικής στεγανοποίησης με την προϋπόθεση ότι η πλάκα και τα τοιχία του υπογείου αντέχουν στατικά την αρνητική πίεση του νερού.

Για την υγρομόνωση των υπογείων, θα ακολουθείται η ίδια μέθοδος για παλιές και για νέες κατασκευές. Απομακρύνονται σοβάδες και επιστρώσεις δαπέδων, καθαρίζεται το υπόστρωμα από σαθρά υλικά, σκόνες και υπολείμματα λαδιού, διαβρέχονται οι γωνίες στη συμβολή δαπέδου και κατακόρυφων στοιχείων με νερό και εξομαλύνονται με ρητινούχα επισκευαστικά τσιμεντοκονιάματα δημιουργώντας ένα καμπύλο λούκι. Στα περιμετρικά τοιχία ανοίγονται κωνικές τρύπες βάθους 3cm και γεμίζονται με το ίδιο επισκευαστικό τσιμεντοκονίαμα, όπως και σε τυχόν αρμούς διακοπής εργασίας. Σε περίπτωση τοιχοποιίας προηγείται προσεκτική αρμολόγηση η μια στρώση τσιμεντοκονίας ενισχυμένη με γαλάκτωμα συνθετικής ρητίνης.

Η στεγάνωση γίνεται σε 2-4 στρώσεις, πάχους έως 1mm με βούρτσα, αφού πρώτα βρέξουμε τα περιμετρικά τοιχία. Το στεγανωτικό κονίαμα επαλείφεται κάθε φορά εφόσον έχει στεγνώσει η προηγούμενη στρώση και επεκτείνεται σε H>50cm πάνω από το φυσικό έδαφος. Ομοίως εφαρμόζονται και στο δάπεδο του υπογείου 2-4 στρώσεις τσιμεντοκονιάματος, διασφαλίζοντας ενιαία στεγάνωση του όλου χώρου,

που μπορεί πλέον να δεχτεί σοβά, χρώμα και τελική δαπεδόστρωση ανάλογα με τις οδηγίες του Φορέα.

## **2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ**

Τα τελειώματα / επενδύσεις δαπέδων θα αποτελούνται καθ' υπόδειξη του Φορέα είτε από πλακίδια γρανίτη είτε από μαρμάρινες πλάκες είτε από φύλλα linoleum.

### **A) Πλακίδια γρανίτη**

Τα πλακίδια θα είναι πρεσσαριστά εφυαλωμένα, πάχους 6 mm τουλάχιστον, Α' ποιότητας και Α' διαλογής χωρίς ελαττώματα, με αντοχή στο ψύχος, τα θερμικά πλήγματα κλπ. Επιθυμητές διαστάσεις 60 x 60 cm.

### **B) Μαρμάρινες πλάκες.**

Τα μάρμαρα των επενδύσεων πρέπει να προέρχονται από καθαρά φυσικά πετρώματα θα είναι αρίστης ποιότητας, συμπαγή με ανομοιογενή νερά, δεκτικά στίλβωσης, χωρίς υαλώσεις, στρώσεις, κηλίδες, σκουριές, ρωγμές, διαχωριστικές στρωσιγενείς επιφάνειες και γενικά άλλα ελαττώματα

Επίσης πρέπει να έχουν κανονικό σχήμα και ακριβείς διαστάσεις, ακμές ακέραιες και την επιφάνεια επίπεδη, λεία και αδιαβροχοποιημένη.

### **Γ) Φύλλα linoleum**

Τα φύλλα (ή ρολά) θα έχουν πάχους 2mm περίπου και θα επικολληθούν με ειδική υδατοδιαλυτή κόλα, με βάση συνθετικές ρητίνες, σε αναλογία 350 g/m<sup>2</sup>.

Το πλάτος των αρμών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 3,5 mm

Μετά την τοποθέτηση το δάπεδο θα πρέπει να καθαρισθεί και να στιλβωθεί με προστατευτικό γαλάκτωμα ειδικού τύπου

Οι αποχρώσεις των παραπάνω (εφόσον τοποθετηθούν νέα) θα καθορισθούν θα καθορισθούν από τον Φορέα

Στους χώρους αρχείων μπορεί να υπάρχει Βιομηχανικό Δάπεδο με εποξειδική επίστρωση

### **3. ΥΑΛΟΣΤΑΣΙΑ**

Υαλοπίνακες και παρεμφερή θα πρέπει να είναι σύμφωνα με τις παρούσες προδιαγραφές. Αφορά τις επιφάνειες των εξωτερικών κουφωμάτων προς τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης είτε του κτιρίου. Κατά αυτήν την έννοια αφορά και τον ανεμοφράκτη ή πύλη ελεγχόμενης εισόδου στον χώρο.

Οι υαλοπίνακες θα είναι απολύτως διαυγείς, σταθερού πάχους χωρίς ελαττώματα και θα παρουσιάζουν απαραμόρφωτο είδωλο (τύπου float). Υαλοπίνακες με φυσαλίδες ή ξένα σώματα στη μάζα τους, κυματώσεις, χαραγές στην επιφάνειά τους, τοπικές επιφανειακές παραμορφώσεις, θαμπώματα και λοιπά ελαττώματα δεν θα γίνονται δεκτοί. Η ηχομονωτική ικανότητα των διπλών υαλοπινάκων σε καμιά περίπτωση δεν θα ευρίσκεται κάτω από 40db και η θερμομονωτική ικανότητα θα είναι οπωσδήποτε όχι κάτω από 3,5Kcal/m<sup>2</sup>h°C (κατάθεση σχετικού πιστοποιητικού).

Γενικώς προβλέπονται διπλοί θερμομονωτικοί υαλοπίνακες πάχους 18mm οι οποίοι στο επίπεδο του ισογείου θα φέρουν και αντιβανδαλιστική μεμβράνη της 3M ή αντίστοιχης ποιότητας. Σε ειδικές περιπτώσεις είναι δυνατό να προσδιοριστεί από το Φορέα η τοποθέτηση έγχρωμων ή ανακλαστικών υαλοστασίων ή μεμβρανών.

Οι διπλοί υαλοπίνακες, θα είναι κατασκευασμένοι έτσι ώστε να αποκλείεται η δημιουργία υδρατμών, συμπυκνωμάτων ή άλλων ενοχλητικών φαινομένων στο μεταξύ υαλοπινάκων κενό που θα παραμείνει πάντοτε καθαρό και διαυγές. Η διαμόρφωση των διπλών υαλοπινάκων θα γίνεται έτσι ώστε οι δυο υαλοπίνακες να παραμένουν απολύτως επίπεδοι και παράλληλοι μεταξύ τους.

### **4. ΡΟΛΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ**

Ο Φορέας δύναται να ζητήσει την τοποθέτηση ρολών ασφαλείας στο εσωτερικό ευαίσθητων υαλοστασίων (εξωτερικές υαλόθυρες κ.λπ.) (δηλαδή, στο εσωτερικό του ακνήτου). Θα τοποθετείται μεταλλικό ρολό ασφαλείας με τηλεχειριζόμενο κεντρικό ηλεκτρικό μοτέρ επί του άξονα και κλειστού τύπου ελατήρια αντιστάθμισης του βάρους της κουρτίνας. Ο μηχανισμός ηλεκτροκίνησης θα είναι αθόρυβος και θα διαθέτει ευρωπαϊκές προδιαγραφές (σήμα CE κ.λπ), σύστημα αποσύμπλεξης για

χειροκίνηση σε περίπτωση διακοπής ρεύματος, τερματικούς διακόπτες για τη ρύθμιση της θέσης τερματισμού κατά ανέβασμα και το κατέβασμα καθώς και πυκνωτή.

Για τη στερέωση των κατακόρυφων οδηγών του ρολού στους πλευρικούς κατακόρυφους τοίχους, θα αφαιρείται σημειακά η επικάλυψη γυψοσανίδας της τοιχοποιίας και τοποθετούνται αμφίπλευρα κατακόρυφοι κοιλοδοκοί κατάλληλης διατομής και πάχους ανάλογα με το βάρος του ρολού, οι οποίοι στερεώνονται στο δάπεδο και στην πλάκα οροφής (ή/και στο μεταλλικό σκελετό της οικοδομής).

Η κουρτίνα του ρολού θα αποτελείται από φύλλα διάτρητου χαλύβδινου προφίλ μονού τοιχώματος επίπεδης διατομής ενδεικτικού ύψους 12 εκ., ενδεικτικού πάχους 1 mm και ενδεικτικής διαμέτρου οπών 2,5-3 mm που θα φέρουν ηλεκτροστατική βαφή επιλογής του Φορέα. Το τελευταίο φύλλο (κατωκάσι) θα είναι από προφίλ ενισχυμένης λαμαρίνας αλουμινίου διπλού τοιχώματος ενδεικτικού πάχους 1,5 mm και θα φέρει στο κάτω μέρος στεγανωτικό λάστιχο στο σημείο επαφής με το έδαφος.

Ο άξονας του ρολού θα είναι κατασκευασμένος από γαλβανισμένο χαλυβδοσωλήνα ενδεικτικής διαμέτρου Φ76 και θα είναι τοποθετημένος σε περίβλημα (κουτί καλύψεως) από γαλβανισμένη λαμαρίνα χάλυβα ενδεικτικού πάχους 1,25 mm ηλεκτροστατικής βαφής σε απόχρωση RAL επιλογής του Φορέα για την οπτική απομόνωση του μηχανισμού τύλιξης τόσο από την εσωτερική όσο και από την εξωτερική πλευρά του ακινήτου.

Προκειμένου να επιτευχθεί πλήρως αθόρυβη λειτουργία, το ρολό θα κινείται μέσα σε κατάλληλους οδηγούς με λάστιχο και βουρτσάκι ενώ τα πλευρικά τελειώματα των φύλλων του ρολού θα είναι καλυμμένα με πλαστικούς ολισθητήρες (ενδεικτικά πολυαμίδιο).

Το ρολό θα παραδίδεται τοποθετημένο με επίτοιχο κλειδοδιακόπτη για χειρισμό εκ των έσω και τουλάχιστον 2 τηλεχειριστήρια με κυλιόμενο και προσωπικό κωδικό ασφαλείας καθώς και προστατευτικό κάλυμμα.

Σε ύψος περίπου 50 εκ. από το δάπεδο θα τοποθετείται διακόπτης φωτοκύτταρου ο οποίος θα διακόπτει το κατέβασμα του ρολού σε περίπτωση ανίχνευσης εμποδίου.

## **5. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ**

### **A) Σύστημα συναγερμού**

#### **1. Γενικά**

Η καλωδίωση του συστήματος ασφαλείας θα γίνει με καλώδια τύπου liycy 4x0,22+2x0,5, εκτός από της σειρήνας που θα είναι liycy 6x0,50.

Είναι δυνατός ο αυτοέλεγχος καλής λειτουργίας του συστήματος, στέλνοντας σήμα επικοινωνίας στο Κέντρο Παρακολούθησης ανά προγραμματισμένη χρονική περίοδο.

#### **2. Πίνακας Συναγερμού**

Ο πίνακας ελέγχου θα είναι επίτοιχος, και ο αριθμός των ζωνών θα είναι ανάλογος των χώρων που θα καλύπτει. Θα υπάρχει δυνατότητα επέκτασης των ζωνών κατά 100% τουλάχιστον.

Ο πίνακας θα διαθέτει μπαταρία 7,2Ah. Θα έχει την δυνατότητα να ενσωματώσει μέχρι 4 πληκτρολόγια, καλύπτοντας έτσι ικανοποιητικό αριθμό προσβάσεων στον χώρο προστασίας.

Ο πίνακας θα διαθέτει κωδικοποιητή για σύνδεση με Κέντρο Λήψης Σημάτων

#### **3. Εξοπλισμός**

Το σύστημα συναγερμού, παρέχει την απαραίτητη προστασία μέσω:

- Παθητικών υπέρυθρων ανιχνευτών κίνησης
- Μαγνητικών επαφών θυρών
- Μπουτόν πανικού που χρησιμοποιούνται ώστε να θέτουμε άμεσα σε συναγερμό το σύστημα μας, με διάταξη επαναφοράς.

Οι ποσότητες των παραπάνω θα καθορισθούν ανάλογα με την διαμόρφωση και χωροθέτηση του γραφείου, σε συνεργασία εκμισθωτή και «Φορέα».

#### **4. Συσκευές ειδοποίησης**

Θα εγκατασταθούν οι παρακάτω συσκευές ειδοποίησης:

- Εσωτερική σειρήνα συναγερμού, η οποία είναι μια επίτοιχη σειρήνα για εσωτερική τοποθέτηση ακουστικότητας 108dB σε ένα μέτρο,
- Εξωτερική φαροσειρήνα συναγερμού. Η ακουστική της απόδοση θα ανέρχεται σε 125dB στο 1 μέτρο, θα ρευματοδοτείται από μπαταρία 2,2Ah,

## **5. Οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας**

Με την παράδοση του ακινήτου ο εκμισθωτής θα πρέπει να παραδώσει αναλυτικές έγγραφες οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας του παραπάνω συστήματος

### **B) Σύστημα πυρανίχνευσης**

#### **1) Γενικές απαιτήσεις**

Το σύστημα θα ειδοποιεί σε προκαθορισμένο αριθμό κλήσης σε περίπτωση ανάγκης

#### **2) Κανονισμοί**

Όλα τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι σύμφωνα με τους παρακάτω κανονισμούς, όπως ισχύουν σήμερα, μετά τις τελευταίες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις τους.

- Κανονισμός Πυροπροστασίας των Κτιρίων Π.Δ. 71/ΦΕΚ 32 Α/17-2-88
- Ισχύουσες Πυροσβεστικές Διατάξεις
- Ελληνικός Οργανισμός Τυποποίησης (ΕΛΟΤ)
- Κανονισμοί εσωτερικών ηλεκτρικών εγκαταστάσεων ΥΑ 80225/ΦΕΚ Β 59/11.04.55
- Περί εγκρίσεως κανονισμού μελέτης, κατασκευής, ελέγχου και συντήρησης τηλεπικοινωνιακών δικτύων οικοδομών ΦΕΚ Β 269/08.04.71
- Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού ΝΔ 8/ΦΕΚ Α 124/09.06.73
- Fire alarm and alarm transmission systems Construction and operation DIN 14675 – August 1996
- Ευρωπαϊκός κανονισμός Πυροπροστασίας (EN)

#### **3) Εξοπλισμός**

Στον εξοπλισμό της Πυρανίχνευσης περιλαμβάνονται:

- Οι πυρανιχνευτές καπνού-θερμοκρασίας, με τη βάση τους 12VDC.
- Χειροκίνητος Διακόπτης Αναγγελίας Πυρκαγιάς, ο οποίος διαθέτει επαναφερόμενο πλαστικό κάλυμμα και ένδειξη LED.



Για τον υπολογισμό του αριθμού των απαιτούμενων πυρανιχνευτών, τοποθετημένων σε ύψη μέχρι 9 m ισχύουν οι παρακάτω γενικοί κανόνες:

- Μέγιστη επιφάνεια κάλυψης 50 m<sup>2</sup> ανά ανιχνευτή
- Απόσταση ανιχνευτή σε ανιχνευτή όχι μεγαλύτερη από 15 m στους διαδρόμους ή όχι πάνω από 12,5 m στους άλλους χώρους
- Απόσταση ανιχνευτή από τοίχο όχι μεγαλύτερη από 3,5 m

#### **4) Οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας**

Με την παράδοση του ακινήτου ο εκμισθωτής θα πρέπει να παραδώσει αναλυτικές έγγραφες οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας του παραπάνω συστήματος

### **Γ) Σύστημα κλειστού κυκλώματος παρακολούθησης**

#### **1) Γενικά**

Θα αποτελείται από κάμερες οι οποίες θα επιτηρούν οπτικά τους χώρους και θα τοποθετηθούν σε κρίσιμους χώρους. Ενδεικτικά

- στην κύρια είσοδο του κτηματολογικού γραφείου
- σε τρέχον αρχείο/έρευνα
- σε αρχείο κτηματογράφησης

Το πλήθος και η θέση των καμερών καθορίζονται από τον Φορέα λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες του κτιρίου.

#### **2) Έγχρωμες κάμερες εσωτερικού χώρου**

Οι κάμερες θα είναι υψηλής επαγγελματικής ποιότητας με IR LED φωτισμό και θα έχουν τα παρακάτω ελάχιστα χαρακτηριστικά :

- **Τύπος** :DOME με 24 IR LED
- **Αισθητήρας** :MEGAPIXEL PROGRESSIVE SCAN CMOS
- **Τεχνολογία** : HDTVΙ ή CVI
- **Ανάλυση** : Color 1.080p minimum

- **Day/night** : Θα διαθέτουν λειτουργία TRUE DAY/NIGHT με κινούμενο φίλτρο IR-CUT
- **Ευαισθησία** : 0,0002-0,005 lux color
- **Φακός** : 2,8 ~ 12,0mm motorized, Autofocus
- **Λειτουργία** : Θα φέρουν απαραίτητα τις εξής λειτουργίες:
  - Pan Range : 0° -352°
  - Tilt Range : 0°-75°
  - Wide Dynamic Range(WDR) 120dB
  - Dynamic Noise Reduction (1-10 ρυθμιζόμενο)
  - Auto Tracking White Balance (ATW)
  - Back Light Compensation (BLC)
  - Privacy Masking
  - Motion Detection
  - On Screen Display
- **Τροφοδοσία** : 12 VDC
- **Θερμοκρασία λειτουργίας**: -10°C έως +50°C
- **Έξοδος video**: 1 x BNC switchable HDTV 2,0 / HDCVI / AHD / CVBS

### 3) Έγχρωμες κάμερες εξωτερικού χώρου

Οι κάμερες εξωτερικού χώρου (εφόσον σε ειδική περίπτωση απαιτηθεί) θα είναι των ίδιων χαρακτηριστικών με τις παραπάνω αλλά θα είναι ανθυγή τουλάχιστον **IP-67** κατάλληλη για εξωτερικό χώρο.

### 4) Ψηφιακό Κέντρο Ελέγχου και Καταγραφής

Το ψηφιακό καταγραφικό DVR θα είναι PENTAPLEX λειτουργίας με συμπίεση H.264 ή H.265 με σκληρό δίσκο τουλάχιστον 6TB για εγγραφή των καμερών. Θα είναι κατάλληλο για τοποθέτηση σε Rack και θα διαθέτει κάρτα δικτύου.

Επιπλέον θα έχει τις εξής προδιαγραφές:

- Είσοδοι video: τουλάχιστον 16 κανάλια BNC (HDTV 2,0 / HDCVI / AHD / CVBS)
- Pentaplex επαγγελματικό ψηφιακό καταγραφικό με USB ή E SATA και compression H 264 ή H 265
- Real time live display, dual streaming
- Υποστήριξη HDTV 2,0 / CVI / AHD / CVBS καμερών

- Ταυτόχρονη δυνατότητα live display, record, backup, playback, network (pentaplex), 4 ch. audio recording/ playback
- Real time recording 25fps για κάθε κάμερα, 200fps total
- Spot out video BNC, multiplex έξοδος σε BNC, picture in picture και HDMI / VGA έξοδος τουλάχιστον 1920 x 1080p
- Εγγραφή σε USB flash driver /network, event triggered by email, επαφές alarm in, alarm out, 8X digital zoom
- Ανεξάρτητες ρυθμίσεις εγγραφής frame rate, video quality για κάθε κάμερα
- Digital motion detection. Ασύρματο τηλεχειριστήριο, Mouse, USB backup
- Έλεγχος καμερών Pan/Tilt/Zoom, Θύρα RS-485, PTZ control
- Quality: fine, normal, low, Pre alarm, post alarm
- Search by time and event (αναζήτηση εγγραφών σύμφωνα με χρόνο ή γεγονός)
- Display 1, 4, 9 ή 16 (προβολή 1 ή 4 ή 9 ή 16 καμερών στην οθόνη)
- Service TCP/IP, SMTP, DHCP, PPPOE, DDNS κλπ
- Graphical user interface (GUI), e-Map, Multilanguage OSD
- Mobile remote viewing (ios, android), dual streaming high speed network

### 5) Σύστημα διαχείρισης

Το καταγραφικό θα διαθέτει σύστημα διαχείρισης με δυνατότητα παρακολούθησης οποιονδήποτε γραφείων ταυτόχρονα από άλλο απομακρυσμένο σημείο παρακολούθησης (κεντρική υπηρεσία) από το internet. Θα έχει δυνατότητα δημιουργίας στην κεντρική οθόνη παρακολούθησης, τοπογραφικού σχεδίου (mimic pane) με εμφάνιση των καταστημάτων και γρήγορη επιλογή τους.

### 6) Οθόνη

Θα τοποθετηθεί μια LED έγχρωμη οθόνη τουλάχιστον 24" για έλεγχο των καμερών στον πολυπλέκτη. Το monitor θα είναι επαγγελματικού τύπου και θα διαθέτει απαραίτητα 1 είσοδο BNC video, 1 είσοδο HDMI, είσοδο ~~VGA~~ ηχεία (είσοδο display port. έξοδος audio), ανάλυση 1920 x 1080.

### 7) Οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας

Με την παράδοση του ακινήτου ο εκμισθωτής θα πρέπει να παραδώσει αναλυτικές έγγραφες οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας του παραπάνω συστήματος

## **Δ) Συστήματα access control**

Σε επιλεγμένες εσωτερικές θύρες ο Φορέας δύναται να ορίσει την τοποθέτηση αυτόνομου συστήματος access control ή την εγκατάσταση καλωδίωσης για την μελλοντική τοποθέτηση συστημάτων access control. Ομοίως ανάλογα με τη διαρρύθμιση του χώρου είναι δυνατό να ζητηθεί η προεγκατάσταση καλωδίωσης για την τοποθέτηση τουρνικέ ή άλλων διατάξεων περιορισμού πρόσβασης σύμφωνα με μελέτη που θα εκπονήσει ο Φορέας ή εξωτερικοί συνεργάτες αυτού. Τα access controls θα τροφοδοτούνται από τον πίνακα του UPS, μέσω κατάλληλου μικροαυτόματου (αυτόματης ασφάλειας).

## **6. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΔΟΜΗΜΕΝΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ**

Η εγκατάσταση υποδομών δομημένης καλωδίωσης στις κτιριακές εγκαταστάσεις του Κτηματολογικού Γραφείου αφορά στις καλωδιώσεις και στους καταναμητές που θα εγκατασταθούν στο εσωτερικό κάθε ακινήτου και συνδέει τους χρήστες με τις ενεργές συσκευές.

### **1. Προδιαγραφές Δομημένης καλωδίωσης**

Η δομημένη καλωδίωση θα πρέπει να ακολουθεί πλήρως το πρότυπο τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568-B ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173, που προδιαγράφουν το Σύστημα Δομημένης Καλωδίωσης.

#### **1.1 Καλωδιώσεις στο Εσωτερικό των Κτιρίων**

Η πρακτική που θα πρέπει να ακολουθηθεί είναι η χρήση καλωδίων συνεστραμμένων ζευγών χαλκού UTP κατηγορίας 6 για την πλειοψηφία των οριζόντιων συνδέσεων (θέσεων εργασίας). Όλες οι οριζόντιες συνδέσεις θα πρέπει να τερματίζουν σε καταναμητές οι οποίοι είτε θα βρίσκονται στον ίδιο όροφο είτε θα βρίσκονται σε διαφορετικό (ανάλογα με το ακίνητο), αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διασφαλίζεται ότι το μήκος της μεγαλύτερης σύνδεσης δεν θα ξεπερνά το όριο των 95m το οποίο ορίζεται από την τεχνολογία Ethernet.

Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να συμμορφώνονται με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA 568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173 και ο προμηθευτής/ κατασκευαστής να είναι πιστοποιημένος κατά ISO 9001:2000.

Το καλωδιακό σύστημα πρέπει να συμμορφώνεται πλήρως με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173 καθώς και με τις Ευρωπαϊκές Οδηγίες για την Ηλεκτρομαγνητική Συμβατότητα (European Directives on Electromagnetic Compatibility 89/336/EEC και 92/31/EEC) και να υποστηρίζει μετάδοση δεδομένων σε ρυθμούς μέχρι και 10 Gbps στα 100 μ. (10G BaseT).

Η εσωτερική καλωδίωση αφορά τις καλωδιώσεις και τους καταναμητές που θα υλοποιηθούν στο εσωτερικό κάθε ακινήτου, θα συνδέει δε τους χρήστες με τις ενεργές συσκευές και θα πρέπει να περιλαμβάνει τα εξής:

- Εγκατάσταση επίτοιχων πριζών δεδομένων με δύο εξόδους RJ 45 κατηγορίας 6. Θα υπάρχει τουλάχιστον μία διπλή πρίζα ανά θέση εργασίας (και πρόσθετες για λοιπό περιφερειακό εξοπλισμό). Ο ενδεικτικός αριθμός των γραμμών δικτύου (που θα τερματίζουν σε διπλές ή μονές πρίζες) φαίνεται στον «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».
- Οριζόντια καλωδίωση με καλώδια χαλκού UTP 4-άρων ζευγών Cat6, σύμφωνα με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173.
- Εγκατάσταση ενός καταναμητή κτιρίου (ΚΚ). Ο καταναμητής κτιρίου πρέπει να τοποθετηθεί στον όροφο που θα καταλήγει και η σύνδεση του ΟΤΕ (γραμμή δεδομένων τηλεπικοινωνιακού φορέα), και θα εξυπηρετεί τις ανάγκες καλωδίωσης του ορόφου. Εάν η μορφολογία του ακινήτου το επιτρέπει, ο κεντρικός καταναμητής μπορεί να καλύπτει τις ανάγκες καλωδίωσης και άλλων ορόφων (ακόμα και όλων).
- Εργασίες σύνδεσης των γραμμών τηλεπικοινωνιών (4 καλώδια UTP 4 ζευγών κατηγορίας 6, κλπ) από το σημείο «τερματισμού» των από τον πάροχο τηλεπικοινωνιών μέχρι τον καταναμητή κτιρίου (ΚΚ)

Αν η μορφολογία του ακινήτου το απαιτεί, είναι δυνατόν να χρειασθεί η εγκατάσταση επιπλέον καταναμητών σε άλλους ορόφους (Καταναμητής Ορόφου - ΚΟ).

Στην περίπτωση αυτή η κατακόρυφη καλωδίωση θα γίνεται με καλώδια χαλκού τύπου UTP κατηγορίας 6 (με τέσσερα -4- τουλάχιστο καλώδια) από τον καταναμητή ορόφου προς τον καταναμητή του κτιρίου, σύμφωνα με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173.

## 2. Πρίζες Δεδομένων

- Επίτοιχες πρίζες δεδομένων με δύο εξόδους RJ 45 για την κάλυψη των θέσεων εργασίας και δύο ή μιας εξόδων για την κάλυψη των λοιπών αναγκών των κτιρίων σε περιφερειακό εξοπλισμό (βλ. «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»).
- Η κάθε έξοδος θα αριθμείται με μονοσήμαντο αύξοντα αλφαριθμητικό συμβολισμό, αντίστοιχα δε, θα πρέπει να υπάρχει αρίθμηση στα πεδία μικτονόμησης όλων των κατανεμητών, σύμφωνα και με τα όσα ορίζει το διεθνές πρότυπο TIA/EIA-606 FOCIS 6.
- Σε κάθε έξοδο πρέπει να τερματίζονται πλήρως και τα 4 ζεύγη του UTP καλωδίου, σύμφωνα με το πρότυπο T-568 B.1, B.2, B.3. Οι πρίζες πρέπει να πληρούν τα διεθνή πρότυπα:  
ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173  
TIA/EIA TSB 40A Category 6

## 3. Οριζόντια Καλωδίωση

Το οριζόντιο δίκτυο αποτελείται από καλώδια 4-άρων ζευγών UTP κατηγορίας 6 και συνδέει τις πρίζες δεδομένων με τον κατανεμητή κτιρίου (ΚΚ). Τα καλώδια UTP που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να είναι πλήρως συμβατά με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173.

Για την υλοποίηση του δικτύου θα πρέπει να ακολουθείται η αρχιτεκτονική δομημένης «ακτινωτής» καλωδίωσης με βάση την τοπολογία αστέρα, σύμφωνα με τα Διεθνή πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173 όπου και τα οκτώ σύρματα της κάθε εξόδου πρίζας εργασίας θα είναι άμεσα συνδεδεμένα στον κατανεμητή κτιρίου (ΚΚ)

Τα καλώδια UTP μεταξύ κατανεμητή κτιρίου και πρίζας πρέπει να είναι συνεχή και να τοποθετούνται μέσα στην υπάρχουσα υποδομή όδευσης. Στην περίπτωση έλλειψης κατάλληλης υποδομής οδεύσεως, θα πρέπει να τοποθετούνται μέσα σε κλειστό επίτοιχο πλαστικό κανάλι από αυτοσβενόμενο PVC, χωρίς τρύπες, με επισκέψιμο (αφαιρούμενο) καπάκι. Η όδευση των οριζόντιων τμημάτων θα γίνεται σε ύψος που θα καθορισθεί ανά περίπτωση, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του χώρου.

Η εγκατάσταση των συνδέσεων και των οδεύσεων χαλκού θα γίνει σύμφωνα με το πρότυπο ANSI/TIA/EIA-569-B καθώς και με τους κανονισμούς του Ελληνικού Κράτους περί Ε.Η.Ε. όπως ορίζονται στο ΦΕΚ Β767 (31.12.92).

Σε κάθε κανάλι θα πρέπει να προβλέπεται χώρος για την μελλοντική εγκατάσταση καλωδίων, γι' αυτό και δεν θα πρέπει να είναι πλήρη σε ποσοστό μεγαλύτερο του 75% της χωρητικότητάς τους.

Οι οδεύσεις των καλωδίων UTP θα πρέπει να γίνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η κατά το δυνατό μέγιστη απόσταση από πεδία ηλεκτρικών ρευμάτων όπως ορίζεται από το πρότυπο ANSI/TIA/EIA-569-B. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει να τηρούνται κατ' ελάχιστον οι αποστάσεις που προβλέπονται, μεταξύ καλωδίων ισχυρών και ασθενών ρευμάτων, καθώς και η απόσταση μεταξύ UTP καλωδίων και λυχνιών φωτισμού NEON.

Στην περίπτωση που θα απαιτηθεί κατανεμητής ορόφου (ΚΟ) θα πρέπει το οριζόντιο δίκτυο να αποτελείται από καλώδια 4-άρων ζευγών UTP κατηγορίας 6 και να συνδέει τις πρίζες δεδομένων με τον κατανεμητή ορόφου (ΚΟ). Τα καλώδια UTP που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να είναι πλήρως συμβατά με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173.

Για την υλοποίηση του δικτύου θα πρέπει να ακολουθείται η αρχιτεκτονική δομημένης «ακτινωτής» καλωδίωσης με βάση την τοπολογία αστέρα, σύμφωνα με τα Διεθνή πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173 όπου και τα οκτώ σύρματα της κάθε εξόδου πρίζας εργασίας θα είναι άμεσα συνδεδεμένα στο οριζόντιο πεδίο του κατανεμητή ορόφου (ΚΟ).

#### **4. Κατανεμητής κτιρίου**

Σε κάθε ακίνητο θα πρέπει να εγκατασταθεί ένας Κατανεμητής Κτιρίου. Στον Κατανεμητή κτιρίου (ΚΚ), θα πρέπει να καταλήγει το σύστημα καλωδίωσης από τις πρίζες δεδομένων και αν απαιτείται από τον κατανεμητή ορόφου σύμφωνα με όσα περιγράφηκαν παραπάνω. Ο ΚΚ, αποτελείται από το Οριζόντιο Πεδίο Χαλκού (ΟΠΧ) του συγκεκριμένου ορόφου και τα καλώδια χαλκού UTP cat6 της κατακόρυφης καλωδίωσης με τα αντίστοιχα Κατακόρυφα Πεδία Χαλκού (ΚΠΧ) των άλλων ορόφων αν αυτό απαιτείται.

Σε όλες τις περιπτώσεις των κτιρίων ο κατανεμητής κτιρίου, είναι ταυτόχρονα και κατανεμητής ορόφου για τον όροφο εκείνο στον οποίο τοποθετείται, με αντίστοιχα ΟΠΧ για τον τερματισμό των καλωδίων UTP που καταλήγουν σ' αυτόν από τις πρίζες του ορόφου.

Η εγκατάσταση του κατανεμητή κτιρίου θα πρέπει να περιλαμβάνει τα κάτωθι:

Κατανεμητές χαλκού, πλάτους 19", (Patch panels UTP) τόσων θέσεων όσων είναι οι συνολικές θέσεις εργασίας (διπλές πρίζες), συν τέσσερις -4- ακόμα θέσεις για την περίπτωση σύνδεσης του κάθε κατανεμητή ορόφου με τον κατανεμητή κτιρίου, συν οκτώ -8- ακόμη θέσεις για τερματισμό των τηλεπικοινωνιακών γραμμών, πλήρως συμβατούς με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173, εφοδιασμένους με τα απαραίτητα βύσματα RJ-45 UTP Category 6 για τον τερματισμό των UTP καλωδίων χαλκού cat6 της οριζόντιας καλωδίωσης, σύμφωνα με την προδιαγραφή T-568 B.1, B.2, B.3.

Να χρησιμοποιηθούν Patch-cords χαλκού UTP 4 ζευγών cat6 για την μικτονόμηση του κατανεμητή κτιρίου με τις ενεργές συσκευές ή κατά περίπτωση και του κατανεμητή ορόφου με τις ενεργές συσκευές τουλάχιστον ίσου αριθμού με τις θέσεις εργασίας.

Ο κατανεμητής να τοποθετηθεί σε ικρίωμα μεταλλικό επίτοιχο (ή επιδαπέδιο αν οι συνθήκες το επιβάλλουν), με αντιστατική βαφή, πλάτους 19", με ύψος ανάλογο των συσκευών που θα εγκατασταθούν σε αυτό (θα καθορισθεί από τον «Φορέα»), βάθους 50 cm, με μεταλλική πόρτα που θα διαθέτει κλειδαριά ασφαλείας, δυνατότητα εισαγωγής καλωδίων από το πάνω και το κάτω μέρος και δυνατότητα αφαίρεσης των πλαϊνών τοιχωμάτων για διευκόλυνση των εργασιών. Το ικρίωμα να διαθέτει ακόμη υποδοχή για ανεμιστήρα στην οροφή και για πολύπριζο 8 θέσεων με διακόπτη για την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος στις ενεργές συσκευές, η αντοχή του δε σε φορτίο να ικανοποιεί κατ' ελάχιστο τον προσφερόμενο εξοπλισμό (switch, patch panel, router, τερματικό εξοπλισμό του ΟΤΕ καθώς και υπάρχον τηλεφωνικό κέντρο).

Όλες οι εργασίες εγκατάστασης και τερματισμού θα πρέπει να γίνουν σύμφωνα με τις συστάσεις των προτύπων ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173 καθώς και του ΦΕΚ Β767 (31.12.92) ώστε να διατηρηθεί η υψηλή απόδοση των υλικών.

Ο κατανεμητής κτιρίου θα πρέπει να είναι σχεδιασμένος και εξοπλισμένος σύμφωνα με όσα ορίζει το πρότυπο ANSI/TIA/EIA-569-B για την αποφυγή καταπονήσεων των καλωδίων καθώς και για την καλή διευθέτηση και οργάνωση αυτού.

Επιπλέον, θα πρέπει να ακολουθείται τέτοια οργάνωση που θα διευκολύνει την εποπτεία και τις μελλοντικές επεμβάσεις και επεκτάσεις.

Ο κατανεμητής κτιρίου θα πρέπει να τοποθετηθεί σε κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο που θα έχει υποδειχτεί από τους υπεύθυνους του «Φορέα» και κατά προτίμηση κοντά στα επιλεγμένα σημεία καθέτων οδεύσεων.



Ο εν λόγω χώρος (“Computer Room”) θα πρέπει να ψύχεται συνεχώς (24 ώρες / 7 ημέρες) από αυτόνομη κλιματιστική μονάδα (επιθυμητή θερμοκρασία 20 °C -21°C) Τέλος στα ικρίωματα του ΚΚ κάθε ακινήτου θα πρέπει να τοποθετούνται οι ενεργές συσκευές του δικτύου (switch, patch panel, router, τερματικός εξοπλισμός του ΟΤΕ και υπάρχον τηλεφωνικό κέντρο).

## **5. Καταναεμητής Ορόφου**

Ο Καταναεμητής ορόφου (ΚΟ) θα εγκαθίσταται μόνο όταν υπάρχει ανάγκη και θα αποτελείται από δύο πεδία: το Οριζόντιο Πεδίο Χαλκού (ΟΠΧ) και το Κατακόρυφο Πεδίο Χαλκού (ΚΠΧ). Στο ΟΠΧ θα πρέπει να τερματίζουν πλήρως τα καλώδια από τις πρίζες δεδομένων των χρηστών. Στα ΚΠΧ θα πρέπει να τερματίζουν πλήρως τα καλώδια UTP Cat6 που έρχονται από το αντίστοιχο ΚΠΧ του κεντρικού καταναεμητή και αντιστοιχούν στον συγκεκριμένο όροφο (πλήθος τεσσάρων -4- καλωδίων). Στο ΟΠΧ θα πρέπει να τερματίζονται πλήρως όλα τα καλώδια UTP 4 ζευγών Cat 6 από τις πρίζες του ορόφου. Ο καταναεμητής ορόφου θα πρέπει να πληροί τα κάτωθι:

Καταναεμητές χαλκού, πλάτους 19", (Patch panels UTP) 24 θέσεων πλήρως συμβατούς με τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173.

Τα απαραίτητα βύσματα RJ-45 UTP Category 6 για τον τερματισμό των UTP καλωδίων χαλκού 4 ζευγών της οριζόντιας καλωδίωσης και των UTP καλωδίων χαλκού 2x4 ζευγών της κατακόρυφης καλωδίωσης, να είναι σύμφωνα με την προδιαγραφή T-568-B.

Θα πρέπει να χρησιμοποιούνται Patch-cords χαλκού UTP 4 ζευγών Cat6 για τη μικτονόμηση του ΟΠΧ με τις ενεργές συσκευές του καταναεμητή ορόφου, ίσου αριθμού με τις θέσεις εργασίας.

Ο καταναεμητής θα πρέπει να τοποθετείται σε ικρίωμα επίτοιχο (ή επιδαπέδιο αν οι συνθήκες το επιβάλλουν) μεταλλικό, με αντιστατική βαφή, πλάτους 19", με ύψος ανάλογο των συσκευών που θα εγκατασταθούν (θα καθορισθεί από τον «Φορέα»), βάθους 50 cm, με πόρτα που θα διαθέτει κλειδαριά ασφαλείας, δυνατότητα εισαγωγής καλωδίων από το πάνω και το κάτω μέρος και δυνατότητα αφαίρεσης των πλαϊνών τοιχωμάτων για διευκόλυνση των εργασιών, η αντοχή του δε σε φορτίο να ικανοποιεί κατ' ελάχιστο τον απαιτούμενο εξοπλισμό (switch και patch panel).

Όλες οι εργασίες εγκατάστασης και τερματισμού θα πρέπει να γίνουν σύμφωνα με τις συστάσεις των προτύπων ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN

50173 καθώς και του ΦΕΚ Β767 (31.12.92), για να διατηρηθεί η υψηλή απόδοση των υλικών.

Ο κατανεμητής ορόφου θα πρέπει να είναι σχεδιασμένος και εξοπλισμένος σύμφωνα με όσα ορίζει το πρότυπο ANSI/TIA/EIA-569-B για την αποφυγή καταπονήσεων των καλωδίων καθώς και για την καλή διευθέτηση και οργάνωση αυτού. Επιπλέον, θα πρέπει να ακολουθείται τέτοια οργάνωση που θα διευκολύνει την εποπτεία και τις μελλοντικές επεμβάσεις και επεκτάσεις.

Ο κατανεμητής ορόφου θα πρέπει να τοποθετηθεί σε κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο που θα έχει υποδειχτεί από τους υπεύθυνους του «Φορέα» και κατά προτίμηση κοντά στα επιλεγμένα σημεία καθέτων οδεύσεων.

## **6. Κατακόρυφη καλωδίωση**

Αν απαιτηθεί Κατακόρυφη Καλωδίωση του δικτύου του ακινήτου θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί καλώδιο χαλκού, με την χρήση τεσσάρων -4- καλωδίων UTP Cat 6, μεταξύ των δύο ορόφων που θα εγκατασταθούν οι κατανεμητές ορόφων για την κατακόρυφη διασύνδεση του δικτύου δεδομένων.

Τα καλώδια θα πρέπει να ξεκινούν από τον όροφο όπου θα εγκατασταθεί ο Κατανεμητής Κτιρίου και να οδεύουν προς τα πάνω ή προς τα κάτω καταλήγοντας σε κάθε όροφο και να συνδέουν το κατακόρυφο πεδίο χαλκού (ΚΠΧ) μετάδοσης δεδομένων του Κατανεμητή Κτιρίου με τα αντίστοιχα πεδία των κατανεμητών ορόφων.

Η όδευση της Κατακόρυφης Καλωδίωσης πρέπει να γίνεται μέσω υπάρχουσας υποδομής οδεύσεων. Στην περίπτωση έλλειψης υποδομής οδεύσεων, θα πρέπει τα καλώδια για την καλύτερη όδυσή τους να τοποθετούνται μέσα σε κλειστό επίτοιχο πλαστικό κανάλι από αυτοσβενόμενο PVC, χωρίς τρύπες. Επίσης να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα (γειώσεις, τήρηση ελαχίστων αποστάσεων κ.λ.π.) ώστε να αποφευχθούν οι ηλεκτρικές παρεμβολές στην καλωδίωση.

Οι οδεύσεις καλωδίωσης να γίνουν μέσα από τους κατακόρυφους αγωγούς των κτιρίων (όπου αυτά υπάρχουν) είτε μέσα από νέες οπές που θα διανοιχτούν για τον παραπάνω σκοπό.

Τα καλώδια της κατακόρυφης καλωδίωσης μετά την εγκατάσταση να σημανθούν με ειδική ταινία, η οποία θα είναι τυπωμένη με ανεξίτηλο μελάνι.

Σε όλες τις περιπτώσεις οι οδεύσεις και η προστασία των καλωδίων που θα χρησιμοποιηθούν θα πρέπει να ακολουθούν το πρότυπο ANSI/TIA/EIA-569-B, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα στις οδεύσεις και η αποτελεσματική προστασία από καταπονήσεις και βλάβες των αγωγών.

### **7. Πιστοποίηση λειτουργικότητας και έλεγχος αποδοχής εγκατάστασης**

Οι διαδικασίες πιστοποίησης και ελέγχου αποδοχής της καλωδιακής υποδομής (Acceptance Tests), που θα εφαρμοστούν στα πλαίσια της παραλαβής του έργου θα πρέπει να είναι σύμφωνες με αυτά που ορίζουν τα πρότυπα ANSI/TIA/EIA-568 B.1, B.2, B.3 ή ISO/IEC 11801 ή EN 50173.

Η πιστοποίηση θα πρέπει να περιλαμβάνει κατ ελάχιστον τους εξής ελέγχους:

- Έλεγχος φυσικής συνέχειας του δικτύου.
- Μέτρηση αντίστασης βρόγχου συνεχούς.
- Έλεγχος επιπέδου ηλεκτρικών παρασίτων.
- Μέτρηση μήκους καλωδίου.
- Μέτρηση σύνθετης αντίστασης καλωδίου.
- Μέτρηση χωρητικότητας καλωδίου.
- Μέτρηση επιπέδου απώλειας σήματος.
- Μέτρηση λόγου σήματος προς θόρυβο.

Για όλες τις συνδέσεις χαλκού μεταξύ ενεργών συσκευών θα πρέπει να γίνουν μετρήσεις πιστοποίησης σύμφωνα με το πρότυπο T-568-B. Για το σκοπό αυτό να χρησιμοποιηθεί κατάλληλο όργανο (ενδεικτικά αναφέρονται Fluke, Wavetek κ.α) υψηλών προδιαγραφών και σύγχρονης τεχνολογίας.

### **8. Παραδοτέα δομημένης καλωδίωσης**

Σύμφωνα με τα παραπάνω ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, στο πλαίσιο της δημιουργίας υποδομών δομημένης καλωδίωσης στις κτιριακές εγκαταστάσεις των Κτηματολογικών Γραφείων, έχει τις παρακάτω υποχρεώσεις:

1. Σε συνεργασία με τον «Φορέα», να καταγράψει για κάθε ακίνητο
  - την ακριβή θέση του κατανεμητή ορόφου αν αυτός χρειάζεται
  - το πλήθος των θέσεων εργασίας που θα εγκατασταθούν σε κάθε δωμάτιο του ακινήτου και θα τερματιστούν στον κατανεμητή κτιρίου ή του ορόφου
  - τις κάθετες συνδέσεις χαλκού εφόσον είναι απαραίτητες

- την ακριβή θέση του Κατανεμητή κτιρίου
  - τις διαδρομές και το μήκος των οδεύσεων οριζοντίων και καθέτων.
2. Να εγκαταστήσει την υποδομή δομημένης καλωδίωσης στο ακίνητο του Κτηματολογικού Γραφείου σε συνεργασία με τον «Φορέα». Να παραδώσει πλήρη χωροταξική καταγραφή των συνδέσεων χαλκού σε hard copy και ηλεκτρονική μορφή.
  3. Να παραδώσει πλήρη πιστοποίηση της εγκατεστημένης υποδομής που να αποδεικνύει την συμφωνία της εγκατάστασης με τα πρότυπα που αναφέρθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους.
  4. Να βεβαιώσει εγγράφως ότι τα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν είναι σύμφωνα με τα πρότυπα και τις τεχνικές προδιαγραφές που αναφέρονται στο παρόν τεύχος.

## **7. ΙΣΧΥΡΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΡΕΥΜΑΤΑ**

Το ακίνητο θα πρέπει να διαθέτει ανεξάρτητα δίκτυα πριζών:

- ΔΕΗ
- UPS

Ο αριθμός και η θέση των πριζών (ΔΕΗ – UPS) θα καθορισθεί από την τελική μελέτη χωροθέτησης και διαμόρφωσης των χώρων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι θα πρέπει να υπολογίζονται οι θέσεις εργασίας που αναφέρονται στον συνημμένο «ΠΙΝΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», κάθε μία από τις οποίες θα πρέπει να διαθέτει δύο πρίζες ΔΕΗ και δύο πρίζες UPS. Πέραν των πριζών των θέσεων εργασίας θα εγκατασταθούν και πρίζες για τροφοδοσία άλλων βοηθητικών συσκευών (εκτυπωτές, σαρωτές, κλπ)

Κάθε γραμμή πριζών (ασφαλισμένη με μικροαυτόματο 16Α, θα τροφοδοτεί το πολύ 4 πρίζες (ΔΕΗ ή UPS αντίστοιχα)

Στο σημείο εγκατάστασης του κεντρικού UPS θα υπάρχει πίνακας Εισόδου – Εξόδου UPS, με ανάλογους διακόπτες, μεταγωγικούς διακόπτες, ασφάλειες και μικροαυτόματους τροφοδοσίας

Θα πρέπει να υπάρχει Πίνακας Η/Ζ, ο οποίος θα τροφοδοτείται από τον Πίνακα μεταγωγής του Η/Ζ και ο οποίος θα τροφοδοτεί:

- 1) Τον Πίνακα Εισόδου / εξόδου UPS

- 2) Το κλιματιστικό του Computer Room
  - 3) Φωτιστικά «ασφαλείας» (ο αριθμός τους και η θέση τους θα εξαρτηθεί από τις ιδιαιτερότητες κάθε ακινήτου και θα καθορισθεί σε συνεργασία ιδιοκτήτη και Φορέα)
  - 4) Τυχόν άλλες ζωτικής σημασίας για την λειτουργία του κάθε γραφείου καταναλώσεις που θα απαιτηθεί, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες κάθε ακινήτου
- Μέχρι την εγκατάσταση και λειτουργία του Η/Ζ κάθε ακινήτου, ο παραπάνω πίνακας θα τροφοδοτείται από ΔΕΗ

Ο φωτισμός θα πρέπει να καλύπτει τα οριζόμενα στο πρότυπο EN 12464-1 για γραφειακούς χώρους (ένταση φωτισμού 500 LUX για τους γραφειακούς χώρους εργασίας και αρχείων, 300 LUX για χώρους υποδοχής, διαδρόμων, κλπ βοηθητικούς χώρους). Επισημαίνεται ότι οι χώροι αρχείων και για τον φωτισμό θεωρούνται γραφειακοί χώροι εργασίας.

Τα φωτιστικά στοιχεία (λαμπτήρες) θα πρέπει να είναι ενεργειακής κατηγορίας τουλάχιστον «Α». Το χρώμα του εκπεμπόμενου φωτός θα οριστεί από το Φορέα.

Όσον αφορά το φωτισμό ασφαλείας, θα τοποθετηθεί ένας αριθμός, αναλόγως των απαιτήσεων του κτιρίου, φωτιστικών τύπου LED τα οποία θα τροφοδοτούνται από τον πίνακα UPS μέσω μικροαυτόματου (αυτόματης ασφάλειας) 6 A και αυτοματισμού με χρήση ηλεκτρονόμου (ρελέ) ο οποίος θα τα ενεργοποιεί μόνον σε περίπτωση διακοπής ρεύματος. Τα παραπάνω στοιχεία, θα τοποθετηθούν στον πίνακα του UPS.

Στο ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει εγκατάσταση αντιστάθμισης της αέργου ισχύος των ηλεκτρικών καταναλώσεων, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται συντελεστής ισχύος (συν φ) τουλάχιστον 0,90.

Με την παράδοση του ακινήτου ο εκμισθωτής θα πρέπει να παραδώσει αναλυτικά μονογραμμικά σχέδια διασύνδεσης των ηλεκτρικών πινάκων ισχυρών ρευμάτων (ΔΕΗ, UPS, Η/Ζ)

## **8. ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ - ΑΕΡΙΣΜΟΣ**

Οι κλιματιστικές συσκευές θα πρέπει να είναι σύγχρονης τεχνολογίας INVERTER και ενεργειακής απόδοσης τουλάχιστον «B».

Οι κλιματιστικές μονάδες θα πρέπει να έχουν δυνατότητα λειτουργίας για τις εξής συνθήκες περιβάλλοντος:

ΨΥΞΗ: Από -5°C DB έως +40°C DB

ΘΕΡΜΑΝΣΗ: Από -10°C WB έως +20°C WB

Οι κλιματιστικές μονάδες θα πρέπει να εξασφαλίζουν τουλάχιστον τις παρακάτω συνθήκες θερμοκρασίας:

Στην ΨΥΞΗ maximum 26°C με εξωτερική 40°C

Στην θέρμανση minimum 22°C με εξωτερική 0°C ή χαμηλότερη, ανάλογα με τις μέσες ελάχιστες επικρατούσες εξωτερικές θερμοκρασίες κάθε περιοχής.

Ειδικότερα στο “Computer Room” θα πρέπει να εγκατασταθεί αυτόνομη τοπική κλιματιστική μονάδα η οποία θα ψύχει συνεχώς (24 ώρες / 7 ημέρες) τον χώρο (επιθυμητή θερμοκρασία 20-21oC).

Ο τεχνητός εξαερισμός θα πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις του Π.Δ. 16/96 (ΦΕΚ 10/Α/18-1-96) «Ελάχιστες προδιαγραφές ασφαλείας και υγείας στους χώρους εργασίας σε συμμόρφωση με την οδηγία 89/654/ΕΟΚ», και ειδικότερα να εξασφαλίζει παροχή 30-40 κυβ. μέτρα ανά ώρα και ανά άτομο (εργαζόμενο ή πολίτη)

Τα συστήματα κλιματισμού και αερισμού δεν πρέπει να προκαλούν ενοχλητικό θόρυβο.

Με την παράδοση του ακινήτου ο εκμισθωτής θα πρέπει να παραδώσει αναλυτικούς πίνακες καταγραφής του εξοπλισμού κλιματισμού και αερισμού καθώς και οδηγίες λειτουργίας αυτών

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ'**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ**

<b>α/α</b>	<b>Περιγραφή απαίτησης</b>	<b>Υποχρεωτική απαίτηση</b>	<b>Απάντηση υποψηφίου εκμισθωτή</b>
1	Το ακίνητο θα πρέπει να παραδοθεί έτοιμο προς χρήση στον Φορέα, το αργότερο εντός 6 μηνών από την ημερομηνία της απόφασης ανάθεσης. Η πρόοδος των εργασιών που εκτελούνται από τον εκμισθωτή στο μίσθιο θα αναφέρεται μέσω μηνιαίων αναφορών προς το Φορέα, ο οποίος έχει δικαίωμα να επιβλέπει αυτές με εντεταλμένο εκπρόσωπό του.	NAI	
2	Το προσφερόμενο ακίνητο έχει (ή θα αποκτήσει με μέριμνα του υποψήφιου εκμισθωτή) χρήση ως «καταστήματα» ή «κτίριο γραφείων»	NAI	
3	Καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης στο ακίνητο δεν θα υπάρχουν: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Κεραίες κινητής τηλεφωνίας</li> <li>• Επιγραφές (φωτεινές ή όχι) που θίγουν το κύρος του Φορέα ή προωθούν παρεμφερείς δραστηριότητες</li> <li>• Αποθηκευμένα εύφλεκτα υλικά, πάσης φύσεως εκπομπές και λειτουργία οχλουσών επιχειρήσεων</li> <li>• Επιβλαβή για την υγεία δομικά υλικά (π.χ. αμιάντος)</li> </ul>	NAI	
4	Στο προσφερόμενο ακίνητο υπάρχουν ή θα υπάρχουν κατά την παράδοσή του, υποδομές για εξυπηρέτηση ΑμΕΑ σύμφωνα με την παράγραφο 3.3.1	NAI	
5	Δεν υπάρχουν σημεία με ύψος χαμηλότερο των αναφερομένων στην παράγραφο 3.3.4	NAI	
6	Το ελάχιστο πλάτος των κοινόχρηστων διαδρόμων θα είναι τουλάχιστον 1,20 m	NAI	
7	Οι προσφερόμενοι χώροι θα καλύπτονται (με μέριμνα του ιδιοκτήτη) από Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας εφόσον απαιτείται	NAI	
8	Οι προσφερόμενοι χώροι, με λειτουργία όλων των υποδομών τους, θα είναι ενεργειακής κατηγορίας τουλάχιστον «Γ»	NAI	
9	Όλοι οι χώροι θα καλύπτονται από σύστημα πυρανίχνευσης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Β'	NAI	
10	Οι προσφερόμενοι χώροι θα διαθέτουν πλήρη	NAI	

	κλιματισμό		
11	Οι προσφερόμενοι χώροι θα διαθέτουν σύστημα τεχνητού εξαερισμού	NAI	
13	Οι προσφερόμενοι χώροι θα διαθέτουν δίκτυα ισχυρών ρευμάτων (ΔΕΗ-UPS-) σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν τεύχος	NAI	
14	Οι προσφερόμενοι χώροι θα διαθέτουν δίκτυα δομημένης καλωδίωσης (δεδομένων και φωνής) σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν τεύχος	NAI	
15	Οι χώροι θα καλύπτονται από σύστημα συναγερμού σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Παραρτήματος Β΄	NAI	
16	Ο εκμισθωτής θα αναλάβει τον σχεδιασμό και την υλοποίηση της εσωτερικής διαμόρφωσης των χώρων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 3.3.8 και 3.3.9	NAI	
17	Ο εκμισθωτής θα αναλάβει την σύνταξη των μελετών παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας των χώρων, καθώς και τις εργασίες υλοποίησης αυτών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3.3.9	NAI	
18	Οι χώροι θα διαθέτουν τα WC που προβλέπονται στην παράγραφο 3.3.14	NAI	
19	Στο προσφερόμενο ακίνητο δεν υπάρχουν ή δεν θα υπάρχουν κατά την υπογραφή της σύμβασης μη πλήρως τακτοποιημένες αυθαίρετες κατασκευές	NAI	
20	Οι χώροι καλύπτουν τις απαιτήσεις στατικότητας της παραγράφου 3.2	NAI	
21	Τα ακίνητα θα πρέπει κατά την παράδοσή τους στον Φορέα να έχουν όλες τις παροχές των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (κανονικής παροχής ρεύματος*, ύδρευσης, φυσικού αερίου κλπ) ενεργές (σε λειτουργία).	NAI	

Σημ.: Για να γίνει αποδεκτή η προσφορά θα πρέπει να υπάρχει συμμόρφωση σε όλα τα παραπάνω.

\*Συνοδευόμενη από ΥΔΕ ηλεκτρολόγου με πρόβλεψη για Η/Ζ



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ΄

### ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στην Αθήνα σήμερα την ..... οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

1. Ο ....., κάτοικος ....., οδός .....αρ. ..., κάτοχος του με αριθμό ..... δελτίου ταυτότητας και με ΑΦΜ ..... ο οποίος στο εξής θα ονομάζονται «εκμισθωτής»
2. Το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**» που εδρεύει στο Χολαργό Αττικής, οδός Λ. Μεσογείων αρ. 288, με ΑΦΜ 997003848 όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τ...ν ....., σύμφωνα με την με αριθμό ..... απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτού το οποίο θα καλείται «Μισθωτής», συμφώνησαν και από κοινού αποδέχθηκαν τα εξής:

... εκμισθωτ.... έχει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή  
.....  
.....

Το ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» προχώρησε σε διαδικασία σύναψης σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την με αρ. .... απόφαση του ΔΣ αυτής, για τις ανάγκες στέγασης των Κτηματολογικών Γραφείων και υποκαταστημάτων.

Με την με αριθμό πρωτ. .... απόφαση τ.... αποφασίστηκε η σύναψη μίσθωσης με τ... πρώτ.. συμβαλλόμεν... Έτσι με το παρόν συμφωνητικό ... πρώτ... συμβαλλόμεν.... εκμισθώνει προς το δεύτερο το παραπάνω ακίνητο σύμφωνα με τους παρακάτω όρους και συμφωνίες:

#### 1. ΜΙΣΘΙΟ

Το μίσθιο αποτελείται από .....

Το μίσθιο διαθέτει το υπ' αριθμ πρωτοκόλλου ..... Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

... εκμισθωτ... θα προβεί με δαπάνες του στην υλοποίηση (κατασκευή) των οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που θα απαιτηθούν από την χωροθέτηση των υπηρεσιών του γραφείου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Φορέα.

Μετά την οριστικοποίηση του σχεδίου κάτοψης χώρων, ... εκμισθωτ... θα προβεί σε σύνταξη των απαραίτητων μελετών παθητικής (εφόσον δεν υπάρχει ή απαιτείται αναθεώρησή της λόγω διαφοροποίησης της εσωτερικής διαμερισμάτωσης των χώρων, κλπ) και ενεργητικής πυροπροστασίας, για την έκδοση σχετικού πιστοποιητικού πυροπροστασίας οι οποίες θα πρέπει να υποβληθούν στις αρμόδιες κατά περίπτωση (Πολοδομία, Πυροσβεστική) Υπηρεσίες.

. ... εκμισθωτ... υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο έτοιμο προς χρήση από τον μισθωτή σύμφωνα με τις απαιτήσεις / προδιαγραφές που αναφέρονται στο τεύχος προδιαγραφών μίσθωσης και στις ανωτέρω μελέτες και μέσα σε προθεσμία .....(το αργότερο 6μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας)

... εκμισθωτ... υποχρεούται πριν την παράδοση του μισθίου αφ' ενός να έχει φροντίσει ώστε όλες οι παροχές ΟΚΩ (ρεύμα, ύδρευση, φυσικό αέριο κλπ) να είναι ενεργές, και, αφ' ετέρου να προβεί στην συντήρηση και τον έλεγχο της ορθής λειτουργίας των ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων καθώς και των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού .....

Σε περίπτωση βλάβης που οφείλεται σε συνήθη χρήση ... εκμισθωτ... υποχρεούται σε άμεση αποκατάσταση της λειτουργίας όλων των εγκαταστάσεων – μηχανημάτων του ακινήτου, με επιδιόρθωση ή αντικατάσταση τους, σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος

Μετά την παραλαβή του ακινήτου, ο μισθωτής δικαιούται με δαπάνες του να προβεί σε επιπλέον εσωτερικές διαρρυθμίσεις του μισθίου, ώστε να εξυπηρετούν τη λειτουργικότητα των εργασιών της, χωρίς να θίξει τον φέροντα οπλισμό του κτιρίου και τους εξωτερικούς τοίχους. Ο Μισθωτής μπορεί να τοποθετήσει εσωτερικά χωρίσματα είτε σταθερά ( γυψοσανίδα ) είτε κινητά, καλωδιώσεις κ.λ.π. Τα χωρίσματα σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι κτιστοί τοίχοι, εκτός και αν σε αυτό συναινέσουν οι εκμισθωτές.

Κάθε προσθήκη ή βελτίωση, μετά την παραλαβή του μισθίου, θα βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και μετά τη λήξη της μίσθωσης, τα μεν σταθερά χωρίσματα θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου τα δε κινητά θα τα ξηλώσει και θα παραλάβει ο μισθωτής μη δικαιούμενος να αναζητήσει αποζημίωση για τη δαπάνη αυτή.

## **2. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

**2.1.** Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται για δώδεκα (12) χρόνια με ημερομηνία έναρξης την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου, όπως αναφέρεται στο πρωτόκολλο παραλαβής του άρθρου 4, το οποίο προσαρτάται στο παρόν και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτού.

**2.2** Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα αναμισθώσεως σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου 17 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 7374 ΕΞ 2021 «Έγκριση Κανονισμού για τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων από το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο». (ΦΕΚ 1059Β'/18.3.2021).

### **3. ΜΙΣΘΩΜΑ**

Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνείται στο ποσό των .....(.....) ευρώ.

Η πληρωμή του μισθώματος αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου, που αποδεικνύεται από το πρωτόκολλο παραλαβής του ακινήτου και καταβάλλεται ανά τρίμηνο με κατάθεση στον με αριθμό ..... τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή της ..... Η καταβολή αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνον με το αποδεικτικό κατάθεσης της τράπεζας, αποκλεισμένου κάθε άλλου είδους απόδειξης (ομολογία, όρκος, μάρτυρες κ.λ.π. ).

Το ανωτέρω μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό μέχρι και το τρίτο έτος. Στη συνέχεια θα αναπροσαρμόζεται ετησίως (θετικά ή αρνητικά) από την έναρξη του τέταρτου έτους της μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου δωδεκάμηνου, όπως αυτή η μεταβολή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Το ποσοστό αναπροσαρμογής που θα προκύπτει με τον τρόπο αυτό θα υπολογίζεται επί του μισθώματος του προηγούμενου έτους..

Η προκαλούμενη δαπάνη έχει προϋπολογισθεί από την εταιρία, έχει ληφθεί η με αρ. ΑΠ:..... Απόφαση Έγκρισης Δέσμευσης εκτέλεσης δαπάνης (ΑΔΑ:.....)

### **4. ΠΑΡΑΛΑΒΗ/ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση μετά το πέρας των .....μηνών, να παραδώσει το μίσθιο προς χρήση στον μισθωτή, κατάλληλο και σύμφωνο με τις τεθείσες προδιαγραφές, την προσφορά του εκμισθωτή και την απόφαση ανάθεσης. Σε περίπτωση μη παράδοσης του μισθίου είναι δυνατή η παράταση αυτής ή η καταγγελία της μίσθωσης εκ μέρους του μισθωτή και η λύση αυτής σε βάρος του εκμισθωτή, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του μισθωτή και καταπίπτει υπέρ αυτού η εγγύηση που έχει κατατεθεί. Ο εκμισθωτής υποχρεούται σε αποζημίωση του μισθωτή για τη μη ως άνω προσήκουσα παράδοση του μισθίου, ίση με το ένα δέκατο (1/10) του μηνιαίου μισθώματος της σύμβασης για κάθε ημέρα καθυστέρησης μέχρι την οριστική στέγαση της Υπηρεσίας σε άλλο κατάλληλο

ακίνητο. Η επιβληθείσα αποζημίωση βεβαιώνεται, και σε περίπτωση που καταστεί ληξιπρόθεσμη εισπράττεται σύμφωνα την παρ. 11 του άρθρου 1 του ν. 4512/ 2018 κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε..

Για την παραλαβή του μισθίου ακινήτου από το φορέα συντάσσεται πρωτόκολλο, από επιτροπή Παραλαβής. Με το πρωτόκολλο αυτό διαπιστώνεται η γενική και ειδική κατάσταση του μισθίου ακινήτου. Το πρωτόκολλο αυτό υπογράφεται και από τον εκμισθωτή του ακινήτου, ο οποίος προσκαλείται εγγράφως να παραστεί στην παράδοση και παραλαβή.

Κατά την παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, μετά τη λήξη της μίσθωσης, συντάσσεται ανάλογο πρωτόκολλο από την ανωτέρω επιτροπή στο οποίο διαπιστώνονται αν υπάρχουν φθορές ή βλάβες πέραν της συνήθους χρήσης και κοινοποιείται στο αρμόδιο όργανο και στον εκμισθωτή

## **5. ΧΡΗΣΗ**

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνον για την στέγαση των Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων και των υποκαταστημάτων αυτών. Απαγορεύεται η ολική ή μερική υπεκμίσθωση του μισθίου. Γίνεται αποδεκτό από τον εκμισθωτή ότι κατά τις ώρες λειτουργίας των υπηρεσιών θα προσέρχονται στο μίσθιο πολίτες ως εκ τούτου είναι ανεκτή η οποιαδήποτε τυχόν κίνηση και θόρυβος προκληθεί από αυτούς.

Απαγορεύεται απολύτως η μετατροπή της χρήσεως αυτού έστω και σε άλλη λιγότερο επαχθή χρήση.

Επιτρέπεται στον μισθωτή, με δικές του δαπάνες, η τοποθέτηση φωτεινής ή μη επιγραφής επί της πρόσοψης του μισθίου

## **6. ΔΕΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Ο μισθωτής, με την επιφύλαξη του πιο πάνω όρου 5, υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου και κατά τρόπο που να μη θίγει την υγεία, εργασία, ασφάλεια και τα χρηστά ήθη των περίοικων και λοιπών ενοίκων, ευθυνόμενος για κάθε δαπάνη που θα απαιτηθεί έστω και αναγκαία.

## **7. ΒΑΡΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Ο μισθωτής απαλλάσσεται από την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου .

Οι κάθε είδους κρατήσεις και τέλη επί του μισθώματος που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις βαρύνουν τον εκμισθωτή.

Επίσης ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει την αναλογία των κοινοχρήστων δαπανών του κτιρίου με την οποία επιβαρύνεται το μίσθιο (κατά τον κανονισμό και την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και τον πίνακα κατανομής δαπανών των οποίων ο μισθωτής έλαβε γνώση ) έτσι όπως αυτές θα προσδιορίζονται από τη διαχείριση του κτιρίου.

## **8. ΠΡΟΩΡΗ ΛΥΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

1. Ο μισθωτής μπορεί να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, εφόσον:

α. Μεταστεγασθεί η στεγασμένη Υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του.

β. Παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης.

γ. Καταργηθεί η στεγασμένη Υπηρεσία ή υπαχθεί σε άλλη Υπηρεσία.

δ. Μεταβληθεί η οργανική σύνθεση της Υπηρεσίας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τρόπο τέτοιο που το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές

της ανάγκες ή να μην απαιτείται η συνέχιση της σύμβασης μίσθωσης.

ε. Μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο του μισθωτή απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματα της τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες μετά την κοινοποίηση της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων.

2. Ο μισθωτής μπορεί, μετά την πάροδο τριών ετών από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου 1. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.

## **9. ΦΘΟΡΕΣ**

1. Ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του μισθίου, μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγαζόμενη Υπηρεσία. Σε περίπτωση άρνησης του ή μη εκτέλεσης των επισκευών μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, ο μισθωτής έχει το επιλεκτικό δικαίωμα να προβεί:

α. Σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης, και στη συνέχεια σε μίσθωση, με διαγωνισμό ή απευθείας, άλλου ακινήτου σε βάρος του ιδιοκτήτη του μισθωμένου ακινήτου.

β. Στην εκτέλεση όλων των απαιτούμενων εργασιών επισκευής του ακινήτου σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως η δαπάνη αυτή προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση-βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του μισθωτή.

γ. Στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων του ακινήτου μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής.

2. Ο μισθωτής δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του, στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός.

## **10. ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

Τροποποίηση οποιουδήποτε όρου του παρόντος αποδεικνύεται μόνον εγγράφως, αποκλεισμένων των άλλων αποδεικτικών μέσων (μάρτυρες, ομολογία, όρκος, βεβαίωση κ.λ.π. ).

Η μη ενάσκηση των δικαιωμάτων των συμβαλλομένων μερών, που πηγάζουν από την παρούσα μίσθωση, επί μακρού χρόνου, δεν μπορεί να ερμηνευθεί σε καμία περίπτωση ότι αποτελεί σιωπηρή παραίτηση από τα δικαιώματά τους ή αποδυνάμωση αυτών, τα οποία διατηρούνται στο ακέραιο και μπορούν να ασκηθούν οποτεδήποτε το αποφασίσουν.

.... Εκμισθωτ..... υποχρεούνται να παραδώσει στον μισθωτή οποιοδήποτε έγγραφο απαιτηθεί για τη σύνδεση των παροχών ΔΕΗ, ύδρευσης στο όνομα αυτού .

## **11. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΟΡΟΙ**

**11.1.** Η παρούσα σύμβαση διέπεται από τους όρους της ΚΥΑ με Αριθμ 7374 ΕΞ 2021 «Έγκριση Κανονισμού για τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων από το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ 1059 Β'/18-03-2021).

11.2 Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να γνωστοποιεί εγγράφως και αμέσως στον εκμισθωτή οποιαδήποτε μεταβολή στο νομικό καθεστώς του.

**11.3.** Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει στους υποψηφίους μισθωτές να επισκέπτονται το μίσθιο κατά τους δύο τελευταίους μήνες πριν τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης όλες τις εργάσιμες ημέρες και κατά τις ώρες 11π.μ μέχρι 14 μ.μ.

**11.4.** Για κάθε διαφορά από την παρούσα μίσθωση είτε η διαφορά προκύψει κατά τη διάρκεια της ισχύος της είτε προκύψει μετά τη λήξη ή λύση της, αρμόδια κατά τόπο ορίζονται τα δικαστήρια της Αθήνας.

**11.5.** Οι πρόσθετοι αυτοί όροι θεωρούνται ενιαίο σύνολο με την κύρια μισθωτική σύμβαση, η παράβαση δε οποιουδήποτε απ' αυτούς έχει τις ίδιες συνέπειες με την παράβαση των υπολοίπων όρων της σύμβασης.

Σε επιβεβαίωση των συμφωνηθέντων υπογράφεται το παρόν σε τέσσερα αντίτυπα από τα οποία θα λάβει από ένα ο κάθε συμβαλλόμενος και το τέταρτο για την Οικονομική Εφορία.

**Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ**

**Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε΄ - ΣΧΕΔΙΟ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ

Εκδότης.....

Ημερομηνία/ έκδοσης.....  
Τόπος έκδοσης

Προς την:  
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
Λεωφ. Μεσογείων 288  
155 62 Χολαργός  
ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ .....  
ΓΙΑ ΠΟΣΟ.....ΕΥΡΩ

Εκδότης (Πλήρης επωνυμία Πιστωτικού Ιδρύματος ..... / ΕΝΙΑΙΟ ΤΑΜΕΙΟ  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ - ΤΟΜΕΑΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ  
ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (Ε.Τ.Α.Α.-Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε.)

Ημερομηνία έκδοσης .....

Προς: (Πλήρης επωνυμία Αναθέτουσας Αρχής/Αναθέτοντος Φορέα<sup>1</sup>)..... (Διεύθυνση  
Αναθέτουσας Αρχής/Αναθέτοντος Φορέα)<sup>2</sup>.....

Εγγύηση μας υπ' αριθμ. .... ποσού ..... ευρώ<sup>3</sup>.

Έχουμε την τιμή να σας γνωρίσουμε ότι εγγυόμαστε με την παρούσα επιστολή ανέκκλητα και  
ανεπιφύλακτα παραιτούμενοι του δικαιώματος της διαιρέσεως και διζήσεως μέχρι του ποσού των  
ευρώ.....<sup>4</sup> υπέρ του:

(i) [σε περίπτωση φυσικού προσώπου]: (ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο) .....,

ΑΦΜ: ..... (διεύθυνση) ....., ή

(ii) [σε περίπτωση νομικού προσώπου]: (πλήρη επωνυμία) ....., ΑΦΜ: .....

(διεύθυνση) ..... ή

(iii) [σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας:] των φυσικών / νομικών προσώπων

α) (πλήρη επωνυμία) ....., ΑΦΜ: ..... (διεύθυνση) .....

β) (πλήρη επωνυμία) ....., ΑΦΜ: ..... (διεύθυνση) .....

γ) (πλήρη επωνυμία) ....., ΑΦΜ: ..... (διεύθυνση) .....

(συμπληρώνεται με όλα τα μέλη της ένωσης / κοινοπραξίας)

ατομικά και για κάθε μία από αυτές και ως αλληλέγγυα και εις ολόκληρο υπόχρεων μεταξύ του εκ της  
ιδιότητάς τους ως μελών της ένωσης ή κοινοπραξίας,

1. Όπως ορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης.
2. Όπως ορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης.
3. Ολογράφως και σε παρένθεση αριθμητικώς.
4. Αναγραφή ποσού ολογράφως και αριθμητικά



για την καλή εκτέλεση των εργασιών του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου στην περιοχή .....<sup>5</sup> που θα συναφθεί με την Αναθέτουσα Αρχή.

Το παραπάνω ποσό τηρείται στη διάθεσή σας και θα καταβληθεί ολικά ή μερικά χωρίς καμία από μέρους μας αντίρρηση, αμφισβήτηση ή ένσταση και χωρίς να ερευνηθεί το βάσιμο ή μη της απαίτησής σας μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την απλή έγγραφη ειδοποίησή σας.

Η παρούσα ισχύει μέχρι και την .....<sup>6</sup> ή μέχρις ότου αυτή μας επιστραφεί ή μέχρις ότου λάβουμε έγγραφη δήλωσή σας ότι μπορούμε να θεωρήσουμε την Τράπεζα μας απαλλαγμένη από κάθε σχετική υποχρέωση εγγυοδοσίας μας.

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

Βεβαιώνουμε υπεύθυνα ότι το ποσό των εγγυητικών επιστολών που έχουν δοθεί, συνυπολογίζοντας και το ποσό της παρούσας, δεν υπερβαίνει το όριο των εγγυήσεων που έχουμε το δικαίωμα να εκδίδουμε<sup>7</sup>.

(Εξουσιοδοτημένη Υπογραφή)

5. Συμπληρώνεται η πόλη για το ακίνητο που αφορά.

6. ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ: Ο χρόνος ισχύος πρέπει να είναι τουλάχιστον δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έκδοσής της, όπως αυτή ορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης.

7. Ο καθορισμός ανωτάτου ορίου έκδοσης των εγγυητικών επιστολών από τις τράπεζες που λειτουργούν στην Ελλάδα θεσμοθετήθηκε με την υπ' αριθ. 2028691/4534/03.08.1995 (ΦΕΚ Β' 740/28.08.1995) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, με την οποία και κατέστη υποχρεωτική και η αναγραφή της σχετικής υπεύθυνης δήλωσης στην εγγυητική επιστολή.