

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Λάρισα: 8/12/2025
Αρ. Απόφασης:2910



Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗΣ ΕΝΙΑΙΩΝ
ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ

ΘΕΜΑ:«Απευθείας ανάθεση για παροχή υπηρεσιών συμβούλου διαχείρισης των μισθώσεων του Δήμου Λαρισαίων».

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

Έχοντας λάβει υπόψη:

1. Την υπ' αριθμ.13/03-01-2025 (ΑΔΑ:ΡΤ1ΘΩΛΞ-4ΕΣ) απόφαση Δημάρχου Λαρισαίων περί ορισμού Αντιδημάρχων και μεταβίβασης αρμοδιοτήτων.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 209 του Ν.3463/06 (Δ.Κ.Κ.).
3. Τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 20 του Ν. 3731/2008.
4. Τις διατάξεις του Ν.4412/2016 όπως ισχύει.
5. Τις διατάξεις των παρ.1ε και 2, άρθρου 203 του Ν.4555/2018.
6. Τις διατάξεις του Ν.4605/2019.
7. Τις διατάξεις του Ν.4623/2019.
8. Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 14 του Ν.4625/2019.
9. Τις διατάξεις του Ν.4782/2021.
10. Τις εξασφαλισμένες πιστώσεις του προϋπολογισμού τρέχοντος έτους του Δήμου στον ΚΑΕ 00.6117.00026 «ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ» , συνολικού ποσού 37.200,00€ συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ.
11. Την ανάγκη παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ορθή αποτύπωση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης των μισθωτικών σχέσεων του Δήμου Λαρισαίων,
12. Το υπ 'αριθμ 55420/2025 (ΑΔΑΜ:25REQ017762482) πρωτογενές αίτημα.(CPV:70332000-7 Υπηρεσίες σχετιζόμενες με ακίνητα που δεν προορίζονται για κατοικία)
13. α)Την υπ' αριθμ. Πρωτ.58514/2025 απόφαση ανάληψης υποχρέωσης του Δημάρχου με ΑΔΑ::6Σ0ΙΩΛΞ-ΑΗ9 για την κάλυψη των εξόδων της ανωτέρω δαπάνης συνολικού ποσού 37.200,00€ και β) τη βεβαίωση του Προϊσταμένου της Οικονομικής Υπηρεσίας, επί της ανωτέρω απόφασης ανάληψης υποχρέωσης, για την ύπαρξη διαθέσιμου ποσού, τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ 1α του άρθρου 4 του ΠΔ 80/2016 και τη δέσμευση στο οικείο Μητρώο Δεσμεύσεων της αντίστοιχης πίστωσης με α/α:2119/2025.
14. Την υπ'αριθ 59752/10-11-2025 πρόσκληση (ΑΔΑΜ:25PROC017891256) οικονομικής προσφοράς προς τον οικονομικό φορέα «ΓΕΩΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ »
15. Την προσφορά του οικονομικού φορέα «ΓΕΩΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ » με αριθμό πρωτ.61302/17-11-2025- παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ορθή αποτύπωση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης των μισθωτικών σχέσεων του Δήμου Λαρισαίων με στόχο τη διασφάλιση της νομιμότητας, της διαφάνειας, της συνέχιση των υπηρεσιών και της οικονομικής αποδοτικότητας. συνολικού πόσου 37.076,00 € και ειδικότερα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΚΑΘΑΡΗ ΑΞΙΑ	ΦΠΑ 24%	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ορθή αποτύπωση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης των μισθωτικών σχέσεων του	1	29.900,00	7.176,00	37.076,00

Δήμου Λαρισαίων με στόχο τη διασφάλιση της νομιμότητας, της διαφάνειας, της συνέχισης των υπηρεσιών και της οικονομικής αποδοτικότητας				
--	--	--	--	--

Τεχνική έκθεση

Σύμφωνα με το αντικείμενο της υπηρεσίας χρειάζεται εξειδικευμένο προσωπικό με αποδεδειγμένη εμπειρία πάνω σε θέματα πολεοδομικών, κτίριο δομικών διατάξεων, όπως πυρασφάλειας, πιστοποιητικά ενεργειακών αποδόσεων και άλλων σε ισχύ νομοθετημάτων κρίνεται αναγκαία η παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την διαχείριση των μισθώσεων του Δήμου.

Ο σύμβουλος θα αναλάβει, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα καθήκοντα:

- Πλήρης καταγραφή και αρχειοθέτηση του συνόλου των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων του Δήμου και των απαραίτητων δικαιολογητικών τους.
- Ανάλυση της νομιμότητας κάθε σύμβασης και υποβολή προτάσεων για τη διόρθωση τυχόν προβλημάτων ή αποκλίσεων.
- Παροχή νομικών συμβουλών για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων, τη λύση των συμβάσεων και την αντιμετώπιση τυχόν δικαστικών διαφορών.
- Αναλυτική Καταγραφή Ακινήτων: Συλλογή και καταγραφή πλήρων στοιχείων για όλα τα μισθωμένα ακίνητα του Δήμου Λαρισαίων, συμπεριλαμβανομένων αυτών που προέκυψαν από δημοπρασία και από απευθείας μίσθωση. Για κάθε ακίνητο θα καταγραφούν στοιχεία όπως:
- Συμβολαιογραφικές πράξεις των ήδη νόμιμων κατόχων των κτιρίων
- Διεύθυνση, χρήση, εμβαδόν
- Ημερομηνία έναρξης και λήξης μίσθωσης
- Ύψος μισθώματος και τυχόν αναπροσαρμογές
- Νομική Βάση της μίσθωσης (πχ δημοπρασία, απευθείας ανάθεση βάσει συγκεκριμένης νομοθετικής διάταξης)
- Η αντίστοιχη υπηρεσία του Δήμου που στεγάζεται
- Πολεοδομική και Λειτουργική αξιολόγηση, με έλεγχο νομιμότητας και συμβατότητας των κτιρίων με τις πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις (ΝΟΚ, κανονισμοί πυρασφάλειας) καθώς και της επάρκειας των χώρων.
- Ενεργειακή Αξιολόγηση με διενέργεια ενεργειακής επιθεώρησης για όλα τα ακίνητα και καταγραφής των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) ή υπόδειξη για έκδοση αυτών σε περίπτωση που δεν υφίστανται επικαιροποιημένα. Έτσι θα ελεγχθεί η συμμόρφωση με το άρθρο 8 παρ.5 του Ν.4342/2015, που απαιτεί τα κτίρια που μισθώνονται από δημόσιους φορείς να είναι τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β' (ή Γ' για ειδικές περιπτώσεις).

ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Ο σύμβουλος θα πρέπει να παραδώσει στον Δήμο:

ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ	ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΩΝ
Αναλυτική Έκθεση Περιγραφής και Αξιολόγησης: Πλήρης έκθεση με τα ευρήματα της μελέτης, τις προτάσεις βελτίωσης και την τεκμηρίωση της συμμόρφωσης με το νομικό πλαίσιο	31/03/2026
Φάκελος Ακινήτων: Πλήρης φάκελος (έντυπος και ηλεκτρονικός) για κάθε μισθωμένο ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ΠΕΑ και των	31/03/2026

σχετικών δικαιολογητικών.	
---------------------------	--

16. Τον Κωδικό ηλεκτρονικής τιμολόγησης του Δήμου Λαρισαίων 1007.E82201.0001

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Εγκρίνουμε την επισυναπτόμενη τεχνική περιγραφή
2. Την απευθείας ανάθεση παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ορθή αποτύπωση και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης των μισθωτικών σχέσεων του Δήμου Λαρισαίων, στον οικονομικό φορέα «ΓΕΩΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ » που εδρεύει στην οδό ΜΑΝΔΗΛΑΡΑ 20, ΛΑΡΙΣΑ,τηλ. 2410 549929, με ΑΦΜ:998288405 ΔΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ.

Η βεβαίωση καλής εκτέλεσης των υπηρεσιών θα γίνει από την αρμόδια επιτροπή του Δήμου.

Η πληρωμή θα γίνει σε ευρώ με την έκδοση ηλεκτρονικού τιμολογίου (δημοσίων συμβάσεων B2G) βάσει της αριθμ. 52445 ΕΞ2023/4-4-2023 ΚΥΑ (ΦΕΚ.Β.2385) η οποία τροποποιήθηκε βάσει της αριθμ. **100792 ΕΞ2025 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β' 2988/17-06-2025)**, (υποχρεωτική έκδοση ηλεκτρονικού τιμολογίου από 1-9-2025) και ενταλμάτων πληρωμής, ύστερα από προσκόμιση του τιμολογίου και αποδεικτικών εξόφλησης όλων των κρατήσεων υποχρεώσεων του αναδόχου.

Η συνολική αξία της ανάθεσης είναι 37.076,00με Φ.Π.Α.

Η παρούσα ανάθεση ισχύει από την ανάρτηση της και έως 31/03/2026

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΜΑΜΑΚΟΣ

Τεχνική ΕΚΘΕΣΗ

Ο σύμβουλος θα αναλάβει, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τα ακόλουθα καθήκοντα:

- Πλήρης καταγραφή και αρχειοθέτηση του συνόλου των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων του Δήμου και των απαραίτητων δικαιολογητικών τους.
- Ανάλυση της νομιμότητας κάθε σύμβασης και υποβολή προτάσεων για τη διόρθωση τυχόν προβλημάτων ή αποκλίσεων.
- Παροχή νομικών συμβουλών για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων, τη λύση των συμβάσεων και την αντιμετώπιση τυχόν δικαστικών διαφορών.
- Αναλυτική Καταγραφή Ακινήτων: Συλλογή και καταγραφή πλήρων στοιχείων για όλα τα μισθωμένα ακίνητα του Δήμου Λαρισαίων, συμπεριλαμβανομένων αυτών που προέκυψαν από δημοπρασία και από απευθείας μίσθωση. Για κάθε ακίνητο θα καταγραφούν στοιχεία όπως:

Συμβολαιογραφικές πράξεις των ήδη νόμιμων κατόχων των κτιρίων

Διεύθυνση, χρήση, εμβαδόν

Ημερομηνία έναρξης και λήξης μίσθωσης

Ύψος μισθώματος και τυχόν αναπροσαρμογές

Νομική Βάση της μίσθωσης (πχ δημοπρασία, απευθείας ανάθεση βάσει συγκεκριμένης νομοθετικής διάταξης)

Η αντίστοιχη υπηρεσία του Δήμου που στεγάζεται

- Πολεοδομική και Λειτουργική αξιολόγηση, με έλεγχο νομιμότητας και συμβατότητας των κτιρίων με τις πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις (NOK, κανονισμοί πυρασφάλειας) καθώς και της επάρκειας των χώρων.
- Ενεργειακή Αξιολόγηση με διενέργεια ενεργειακής επιθεώρησης για όλα τα ακίνητα και καταγραφής των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) ή υπόδειξη για έκδοση αυτών σε περίπτωση που δεν υφίστανται επικαιροποιημένα. Έτσι θα ελεγχθεί η συμμόρφωση με το άρθρο 8 παρ.5 του Ν.4342/2015, που απαιτεί τα κτίρια που μισθώνονται από δημόσιους φορείς να είναι τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β' (ή Γ' για ειδικές περιπτώσεις)

ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Ο σύμβουλος θα πρέπει να παραδώσει στον Δήμο:

- **Αναλυτική Έκθεση Περιγραφής και Αξιολόγησης:** Πλήρης έκθεση με τα ευρήματα της μελέτης, τις προτάσεις βελτίωσης και την τεκμηρίωση της συμμόρφωσης με το νομικό πλαίσιο
- **Φάκελος Ακινήτων:** Πλήρης φάκελος (έντυπος και ηλεκτρονικός) για κάθε μισθωμένο ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ΠΕΑ και των σχετικών δικαιολογητικών.