



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 34 Ν. 5119/2024

Αθήνα, 10/06/2025
Αρ. Πρωτ.: 33135

**ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ
ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 34 Ν. 5119/2024**

Η Επιτροπή του άρθρου 34 παρ. 2 του ν. 5119/2024 (εφεξής «Επιτροπή») απευθύνει δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Δικαιοσύνης, για την υποβολή προσφορών για τη στέγαση δικαστικών υπηρεσιών στην Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας.

Απαραίτητες τεχνικές προδιαγραφές ακινήτου

1. Το ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται σε ακτίνα 300 μέτρων από το Δικαστικό Μέγαρο Πατρών εντός του κέντρου της πόλης της Πάτρας.
2. Το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο θα πρέπει να επιτρέπει χρήση Διοίκησης.
3. Το ακίνητο θα πρέπει να έχει την δυνατότητα διαμόρφωσης δύο βασικών ενοτήτων χώρων κύριας χρήσης: α) την ενότητα γραφειακών χώρων και β) την ενότητα των ακροατηρίων, η χωροθέτηση των οποίων θα πρέπει να είναι στη στάθμη του ισογείου. Θα πρέπει ακόμα να διαθέτει κατάλληλους χώρους για την χωροθέτηση του αρχειακού υλικού των υπηρεσιών. Για την ενότητα των ακροατηρίων απαιτείται η δυνατότητα διαμόρφωσης δύο αιθουσών εμβαδού κατ' ελάχιστο 75 τ.μ έκαστη καθώς και προσαυξημένο ύψος κτηρίου σε σχέση με το ελάχιστο απαιτούμενο του χώρου κύριας χρήσης. Το συνολικό απαιτούμενο εμβαδό θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 3000,00 τ.μ. (υπέργειοι χώροι και υπόγειοι βοηθητικοί χώροι). Αναλυτικότερα το συνολικό εμβαδό των υπέργειων ορόφων θα πρέπει να είναι κατ' ελάχιστον 2500,00 τ.μ. και των υπόγειων χώρων κατ' ελάχιστον 500,00 τ.μ..
4. Το ακίνητο θα πρέπει να έχει δυνατότητα διαμόρφωσης κατάλληλου χώρου στην είσοδο του κτηρίου για την εγκατάσταση εξοπλισμού συστημάτων ελέγχου αντικειμένων και ατόμων, βάσει των απαιτήσεων των Υπηρεσιών που θα στεγαστούν στο κτήριο καθώς και να υπάρχει η δυνατότητα διαχωρισμού των προσβάσεων σε επίπεδο ισογείου εξασφαλίζοντας τρεις διακριτές εισόδους: μία για το κοινό, μία για τους υπαλλήλους και μία αποκλειστική είσοδο για τους δικαστικούς λειτουργούς με στόχο την ενίσχυση της

ασφάλειας, της αυτονομίας και της απρόσκοπτης λειτουργίας των δικαστικών διαδικασιών.

5. Τα ακίνητα δεν θα πρέπει να παρουσιάζουν σημαντικές φθορές, θα πρέπει να έχουν καλή ποιότητα κατασκευής, να διαθέτουν ανεξάρτητη θέρμανση, κλιματισμό, θερμομόνωση, ανελκυστήρα και σύγχρονες ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να συμμορφώνονται με τα ανωτέρω κατά την παράδοση. Επί τούτου, η προσφορά είναι απαραίτητο να συνοδεύεται από λεπτομερή τεχνική περιγραφή του ακινήτου όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατά την φάση παράδοσης.
6. Το ακίνητο θα πρέπει να ανήκει τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία που ορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία σύμφωνα με το άρθρο 8 ν. 4342/2015 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Πέραν των ελάχιστων απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας, τα ακίνητα, θα πρέπει κατά την παράδοση, να διαθέτουν ή να βρίσκονται σε διαδικασία πιστοποίησης αειφορίας με βάση διεθνή πρότυπα όπως το διεθνές πρότυπο LEED.
7. Στο ακίνητο, κατά την παράδοση, θα πρέπει να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα. Θα πρέπει ακόμα να υπάρχουν χώροι υγιεινής προσβάσιμοι για τα άτομα αυτά σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
Ο τελικώς επιλεγόμενος εκμισθωτής υποχρεούται να μεριμνήσει για όλες τις απαραίτητες διαρρυθμίσεις σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής και τους όρους της σύμβασης μίσθωσης. Ειδικότερα οφείλει να μεριμνήσει για την τήρηση του κανονισμού πυροπροστασίας και την παροχή των κατάλληλων υποδομών για την εξυπηρέτηση των εμποδιζόμενων ατόμων και ατόμων με αναπηρία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
8. Για τα προσφερόμενα ακίνητα θα πρέπει να έχει εκδοθεί στατική μελέτη σύμφωνα με τις νεότερες διατάξεις Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (Ε.Α.Κ.) όπως ισχύει. Σε κάθε περίπτωση το ακίνητο θα πρέπει να συμμορφώνεται με τα ανωτέρω κατά την παράδοση.
9. Το ακίνητο θα πρέπει να υφίσταται νομίμως βάσει των οριζόμενων στην παρ.1 του άρθρου 23 ν.4067/12 (ΦΕΚ 79^Α), και να προορίζεται για χώρους συνάθροισης κοινού και γραφειακούς χώρους. Δεν αποκλείονται ακίνητα για τα οποία είναι δυνατή η χορήγηση των σχετικών αδειών με αλλαγή χρήσης. Η έκδοση των απαιτούμενων αδειών πριν την παράδοση του ακινήτου βαρύνει τον εκμισθωτή.

Τρόπος υποβολής προσφοράς

10. Προσφορές κατατίθενται στην Επιτροπή αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διεύθυνσης ema@justice.gov.gr έως την 24^η Ιουνίου 2025 και ώρα 14:00.

Στην προσφορά επισυνάπτονται:

- α. βεβαίωση χρήσεων γης από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης όπου υπάγεται το ακίνητο.

- β. αντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου και τα αρχιτεκτονικά σχέδια που την συνοδεύουν.
- γ. σε περίπτωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών, δήλωση υπαγωγής σε σχετικό νόμο και τα σχέδια που την συνοδεύουν.
- δ. αναλυτική εμβαδομέτρηση των χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης ανά όροφο κτηρίου.
- ε. οικονομική προσφορά που αναγράφει το απαιτούμενο μηνιαίο μίσθωμα.
- στ. ειδικό πληρεξούσιο εφόσον η προσφορά κατατίθεται από πρόσωπο άλλο από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- ζ. εγγυητική επιστολή τράπεζας ή γραμματίο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων διάρκειας 6 μηνών, για ποσό ίσο με το δέκατο (1/10) του ζητούμενου ετησίου μισθώματος, ως εγγύηση ότι θα προσέλθουν για τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης μίσθωσης μέσα σε προθεσμία που θα ταχθεί και θα παραδώσουν το μίσθιο για χρήση στο Δημόσιο, στην κατάσταση και το χρόνο που θα ορισθεί από την Επιτροπή στο Πρακτικό που θα συντάξει.

Η επιλογή του καταλληλότερου προς μίσθωση ακινήτου θα γίνει από την Επιτροπή, με κριτήριο την τοποθεσία και τις τεχνικές προδιαγραφές του προτεινόμενου κτηρίου, την προσβασιμότητά του, τη μη ύπαρξη πραγματικών και νομικών ελαττωμάτων, την οικονομική προσφορά του υποψήφιου εκμισθωτή, καθώς και κάθε ειδικό χαρακτηριστικό που μπορεί να διαθέτει το προτεινόμενο ακίνητο.

Υποχρεώσεις μερών

- 11. Ο εκμισθωτής υποχρεούται με την έναρξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της πρόσκλησης και της σύμβασης μίσθωσης.
- 12. Ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά την διάρκεια της μίσθωσης να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές φθορών και βλαβών, οι οποίες οφείλονται στην συνήθη χρήση του μισθίου μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τον αρμόδιο φορέα. Σε περίπτωση άρνησης, το Δημόσιο έχει δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας της μίσθωσης ή εκτέλεσης των εργασιών επισκευής με παρακράτηση της σχετικής δαπάνης από τα μισθώματα ή διακοπής καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής από τον εκμισθωτή.
- 13. Το Δημόσιο δεν οφείλει αποζημίωση για φθορές που οφείλονται στην συνήθη χρήση του ακινήτου, σε κακή κατασκευή του, στην παλαιότητά του ή σε τυχαίο γεγονός.

Καταγγελία σύμβασης

- 14. Το Δημόσιο έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης

- α. μετά την πάροδο οκτώ ετών από την έναρξη της σύμβασης, σε περίπτωση
- i. μεταστέγασης της υπηρεσίας σε ακίνητο ιδιοκτησίας του.
 - ii. παραχώρησης δωρεάν χρήσης άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης.
 - iii. αύξησης της οργανικής σύνθεσης της υπηρεσίας κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην καλύπτει πλέον τις στεγαστικές της ανάγκες.
 - iv. μεταβολής της έδρας της υπηρεσίας.
- β. μετά την πάροδο δέκα ετών από την έναρξη της σύμβασης, με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας τρεις μήνες μετά την κοινοποίησή της στον εκμισθωτή.

Διάρκεια και μίσθωμα

15. Η διάρκεια μίσθωσης ορίζεται στα δώδεκα έτη. Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Η χρήση του μισθίου από το Δημόσιο μετά την λήξη της μίσθωσης θεωρείται σιωπηρή παράταση της μίσθωσης.
16. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται ανά τρίμηνο στο τέλος του μήνα, η έναρξη της καταβολής και το ύψος του οποίου θα προσδιοριστεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο.
17. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ανά διετία κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου δωδεκαμήνου, όπως αυτή η μεταβολή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή συν μία μονάδα.



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ
κ.α.α.

Δ. ΔΑΔΑΚΟΥΡΑ