



## ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - Π.Δ.Ε.

Δ/ση: Ν.Ε.Ο. ΠΑΤΡΩΝ – ΑΘΗΝΩΝ 69-71, ΤΚ 264 42, ΠΑΤΡΑ  
ΤΗΛ: 2610 438264 – FAX: 2610 461126 – <http://www.ptapde.gr> - email : [ptapde@ptapde.gr](mailto:ptapde@ptapde.gr)

Πάτρα, 25- 10 – 2011  
Αρ. Πρ. 3300

### Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η

#### ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Περιφερειακό Ταμείο Ανάπτυξης (Π.Τ.Α.), Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας προκηρύσσει δημόσιο μειοδοτικό διαγωνισμό με έγγραφες προσφορές, ο οποίος θα διενεργηθεί κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 242/96 (ΦΕΚ 179 Α/96) με τους ακόλουθους όρους, όπως καθορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) αυτού, με την αριθ. 2<sup>η</sup> /18-10-11 απόφασή του, που λήφθηκε κατά την 87<sup>η</sup> Συνεδρίαση και περιλαμβάνονται στην διακήρυξη αυτή :

1. Ο διαγωνισμός γίνεται για τη μίσθωση ακινήτου που θα χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση των Υπηρεσιών του Π.Τ.Α., που εδρεύει στην Π. Ε. Αχαΐας στην Πάτρα, και πρέπει να είναι συνολικής επιφάνειας( χώροι κυρίας χρήσης και βοηθητικοί, όπως θέσεις στάθμευσης κλπ) τουλάχιστον -1.400,00- τ.μ., δομημένα σε ένα ακίνητο με ολική χρήση οι κύριοι χώροι γραφείων.
2. Οι προσφορές θα υποβληθούν από τους ιδιοκτήτες – εκμισθωτές αυτοπροσώπως ή από νόμιμα εξουσιοδοτημένα από αυτούς πρόσωπα, στα γραφεία του Π.Τ.Α., Ν.Ε.Ο. Πατρών Αθηνών 69-71, 264 42, Πάτρα, στην αρμόδια Τριμελή Επιτροπή που έχει οριστεί από το Δ.Σ. του Π.Τ.Α. με κατάθεση στο Πρωτόκολλο της Υπηρεσίας, εντός προθεσμίας 20 ημερών από της δημοσίευσης της παρούσας, δηλαδή έως και την 15/11/2011, με ώρα λήξης παραλαβής προσφορών την 14.00΄ ώρα της τελευταίας ημέρας .
3. Το ακίνητο πρέπει να βρίσκεται στην Πάτρα. Οι προδιαγραφές και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του υπό μίσθωση ακινήτου περιγράφονται εκτενώς στο επισυναπτόμενο παράρτημα Α΄ της παρούσας διακήρυξης. Πάντως το ακίνητο θα πρέπει να είναι πλήρως εξοπλισμένο για κάθε θέση εργασίας, να διαθέτει επαρκή αριθμό WC και να έχει εγκατεστημένο πλήρες και επαρκές σύστημα κλιματισμού με ψύξη - θέρμανση. Κατά την τελική κρίση καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων, θα ληφθούν υπόψη, ιδιαιτέρως, τα ακόλουθα : Η ειδικότερη θέση του ακινήτου στην περιοχή των Πατρών, ο προσανατολισμός του, η γενική κατάστασή του, το μήκος της πρόσσοψής του, η διαμόρφωση και ηχομόνωση των χώρων με σταθερά στοιχεία (τοιχούς) ή κινητά χωρίσματα, ο αριθμός των ορόφων, το εμβαδόν κάθε ορόφου, η θέση των γραφείων στο όλο ακίνητο και ο βαθμός της ανταπόκρισης ή της ανάληψης υποχρέωσης κατασκευής των χώρων και των εγκαταστάσεων του κτηρίου σύμφωνα με τις συνημμένες προδιαγραφές του παραρτήματος “Α”. Ακόμα, θα ληφθεί επίσης σοβαρά υπόψη η γεινίαση του ακινήτου με άλλα, μισθωμένα ή μη, κτήρια της Π.Δ.Ε., καθώς και με σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο, η διάθεση των επιβαλλόμενων από τον Γ.Ο.Κ. αντιστοιχών προς τους μισθωμένους χώρους θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, κλπ. Θα προτιμηθούν νεόδμητα και αυτοτελή ακίνητα. Το προσφερόμενο ακίνητο, πρέπει να

παραδοθεί για χρήση άμεσα ή (σε κάθε περίπτωση) σε χρόνο που θα καθοριστεί με την υπογραφή του συμφωνητικού.

4. Η μίσθωση θα είναι διάρκειας πέντε (5) ετών και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του πρωτοκόλλου παραλαβής της χρήσης του ακινήτου από το ΠΤΑ, οπότε και αρχίζει η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται στα γραφεία του Π.Τ.Α. στο τέλος κάθε τριμήνου, στο πρώτο πενήνήμερο του επόμενου μήνα αυτού, και θα παραμείνει σταθερό καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης, επιφυλασσομένου του Π.Τ.Α. για την περίπτωση συνδρομής, κατά την διάρκεια αυτής, των προϋποθέσεων του άρθρου 388 του Α.Κ..
5. Το μίσθωμα υπόκειται στην υπέρ του Ταμείου (Μ.Τ.Π.Υ.) κράτηση 3% σύμφωνα με το Π.Δ. 422/81, καθώς και ολοκλήρου του χαρτοσήμου σε ποσοστό 2% υπέρ Μ.Τ.Π.Υ. και 20% υπέρ του Ο.Γ.Α., ποσά που βαρύνουν τον εκμισθωτή.
6. Κάθε προσφορά θα συνοδεύεται από γραμμάτιο παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, ή από εγγυητική επιστολή Τράπεζας, ποσού εξακοσίων ευρώ (600,00€), η οποία θα καταπέσει σε βάρος εκείνου ο οποίος, καλούμενος ως μειοδότης μετά το τέλος της δημοπρασίας και την κατακύρωσή της να υπογράψει τη σύμβαση ως εκμισθωτής, δεν θα ανταποκριθεί στη σχετική πρόσκληση του Π.Τ.Α. .  
Η παραπάνω εγγυητική επιστολή συμμετοχής θα αντικατασταθεί από τον εκμισθωτή, μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης, με εγγυητική επιστολή καλής και έγκαιρης εκτέλεσης των εργασιών που πιθανά θα απαιτούνται για την προσαρμογή υπάρχοντος κτηρίου στα δεδομένα των συνημμένων προδιαγραφών του παραρτήματος "Α". Το ύψος του ποσού της εγγυητικής επιστολής αυτής θα καθορισθεί, κατά την υπογραφή της σύμβασης, ανάλογα με το εύρος και τον όγκο των απαιτούμενων αυτών εργασιών και θα έχει διάρκεια ισχύος ίση με τον απαιτούμενο χρόνο εκτέλεσής τους, τον οποίο θα δηλώνει ο ίδιος σε σχετική υπεύθυνη δήλωση (§ 15 ε).
7. Το Π.Τ.Α., δεν καταβάλλει μεσιτικά δικαιώματα.
8. Το Π.Τ.Α. έχει τη δυνατότητα, ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά στη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία που αφορά την λειτουργία της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, διαφορετική εκείνης της οποίας η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, χωρίς για το λόγο αυτό, ο εκμισθωτής να δικαιούται αποζημίωσης ή πρόσθετου μισθώματος. Ακόμα, το Π.Τ.Α. έχει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης ολόκληρου ή μέρους του μισθίου.
9. Το Π.Τ.Α. δικαιούται να λύνει μονομερώς τη σύμβαση στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 19 του Π.Δ. 242/96.
10. Το Π.Τ.Α. έχει τη δυνατότητα να παρατείνει μονομερώς την διάρκεια της μίσθωσης, για χρόνο το πολύ ίσο προς τον αρχικώς προβλεπόμενο, με απλή μόνο απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή του εξουσιοδοτημένου προς τούτο οργάνου, κοινοποιούμενη ένα (1) τουλάχιστον μήνα πριν από τη λήξη της σύμβασης. Στην περίπτωση αυτή, το καταβαλλόμενο μίσθωμα θα αναπροσαρμοσθεί κατόπιν διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες τότε νομοθετικές διατάξεις.
11. Ο διαγωνισμός θα διενεργηθεί κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 242/96 (ΦΕΚ 179 Α/96).
12. Η διακήρυξη αυτή τοιχοκολλείται στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Π.Τ.Α., ενώ περίληψή της δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες της Πάτρας, είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν τον διαγωνισμό, σύμφωνα με την αριθ. την αριθ. 2<sup>η</sup> απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, που λήφθηκε κατά την 87<sup>η</sup> Συνεδρίασή του. Τα έξοδα της δημοσίευσης της παρούσας, βαρύνουν τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή του ακινήτου που θα μισθωθεί.
13. Συμπληρωματικά προς τα παραπάνω, εφαρμόζονται, όπου αυτό είναι δυνατόν, οι σχετικές με τις μισθωτικές συμβάσεις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.
14. Κάθε προσφορά πρέπει να περιλαμβάνει εντός φακέλου τα ακόλουθα:  
**Α.** Υποφάκελο με την προφορά ενδιαφέροντος εντός του οποίου πρέπει να υπάρχουν

**α)** Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής

**β)** Όλα τα στοιχεία ταυτότητας του προσφέροντος ιδιοκτήτη – εκμισθωτή.

Σε περίπτωση που η προσφορά υποβάλλεται από νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, θα αναφέρονται, επί πλέον, όλα τα στοιχεία της ταυτότητάς του και θα επισυνάπτεται το έγγραφο της εξουσιοδότησης, πάνω στο οποίο θα βεβαιώνεται από αρμόδια κατά Νόμο αρχή, το γνήσιο της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος.

**γ)** Αναλυτική Τεχνική Περιγραφή, με τη μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια, του προσφερόμενου ακινήτου, της θέσης του και του περιβάλλοντα χώρου.

**δ)** Η οικοδομική άδεια του ακινήτου και τα σχέδιά της (τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, όψεις – κατόψεις, Η/Μ εγκαταστάσεις, κλπ). Οι προδιαγραφές και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του υπό μίσθωση ακινήτου περιγράφονται εκτενώς στο επισυναπτόμενο παράρτημα Α' της παρούσας διακήρυξης.

**ε)** Υπεύθυνη Δήλωση του προσφέροντος ότι θα παραδώσει το κτήριο, εσωτερικά διαρρυθμισμένο και εξοπλισμένο, όπως ακριβώς απαιτούν οι συνημμένες προδιαγραφές, καθορίζοντας και το ακριβές χρονικό διάστημα που απαιτείται για την κατασκευή των επί πλέον εργασιών που πιθανά είναι αναγκαίες για να προσαρμοσθεί στις προδιαγραφές αυτές.

**στ)** Οποιοδήποτε άλλο στοιχείο που κρίνεται χρήσιμο κατά τη γνώμη του προσφέροντος, για το καλύτερο προσδιορισμό ή την περιγραφή του προσφερόμενου ακινήτου.

**ζ)** Υπεύθυνη Δήλωση του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης, που τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

**Β.** Υποφάκελο με την οικονομική προσφορά σε καλά σφραγισμένο. Οι προσφορές θα αφορούν τιμή μονάδας ανά τ.μ. με δυνατότητα κατάθεσης διαφορετικών προσφορών για τους χώρους κύριας χρήσης και τους βοηθητικούς χώρους.

Οι υποβληθέντες φάκελοι προσφορών, παραδίδονται μετά τη λήξη προθεσμίας υποβολής τους στην ανωτέρω και στην παρ. 2 της παρούσας Τριμελή Επιτροπή η οποία μετά από επιτόπιο έλεγχο – έρευνα, σε συνδυασμό με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και των πιθανών νέων εσωτερικών διαμορφώσεων, κρίνει και αποφασίζει για την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων καθώς και εάν αυτά πληρούν τους όρους της διακήρυξης αυτής, οπότε και συντάσσει σχετική έκθεση/απόφαση εντός δέκα (10) ημερών από την ημέρα παράδοσής τους σ' αυτήν. Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αυτή, η οποία συνοδεύεται από τις προσφορές ενδιαφέροντος με τις αντίστοιχες κλειστές οικονομικές προσφορές, αποστέλλεται στο ΠΤΑ – ΠΔΕ το οποίο την κοινοποιεί (την έκθεση μόνο) σε όλους όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον.

Έπειτα από τα ανωτέρω, ο Πρόεδρος του Π.Τ.Α. ορίζει την ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας καλώντας μόνον εκείνους των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά την προηγούμενη διαδικασία σε συγκεκριμένη ημέρα και ώρα για να συμμετάσχουν στην δημοπρασία. Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική, διεξάγεται ενώπιον του ΔΣ του ΠΤΑ-ΠΔΕ. Μετά την αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών από το ΔΣ του ΠΤΑ-ΠΔΕ όσοι προσκλήθηκαν για να συμμετάσχουν στην μειοδοτική διαδικασία υποβάλουν ενώπιον του ΔΣ προφορική μειοδοτική προσφορά η οποία πρέπει να είναι κατώτερη τουλάχιστον κατά ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) της χαμηλότερης έγγραφης προσφοράς διαφορετικά κρίνεται απαράδεκτη.

Οι προσφορές των μειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης μαζί με το ονοματεπώνυμο του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώνει προς το ΔΣ πριν την έναρξη της διαδικασίας της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας σχετικό νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση του ΔΣ για τον αποκλεισμό ενδιαφερομένου να λάβει μέρος στη δημοπρασία, επειδή δεν εκπληρώνει τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά.

Η προφορική μειοδοσία εξακολουθεί όσο υπάρχουν αντιπροσφορές.

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από το ΔΣ και από τον τελευταίο μειοδότη.

Το Δ.Σ. του Π.Τ.Α., εφόσον κρίνει συμφέρουσα την προσφορά του μειοδότη, αποφασίζει την κατοχύρωση της δημοπρασίας χωρίς καθυστέρηση και πάντως εντός δεκαήμερου από τη διενέργειά της.

Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στην διεύθυνση Ν.Ε.Ο. Πατρών Αθηνών 69-71 και στο τηλέφωνο 2610 465825 κ.α. Κουκουλομάτη .

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Π.Τ.Α.-Π.Δ.Ε.**

**ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΤΣΙΦΑΡΑΣ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΔΥΤΙΚΗΣ  
ΕΛΛΑΔΑΣ**

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α΄**

### **ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

#### **1. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ**

Το κτίριο το οποίο προορίζεται να στεγάσει τις υπηρεσίες του Περιφερειακού Ταμείου Ανάπτυξης (Π.Τ.Α.) της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας θα είναι διαρρυθμισμένο - διαθέτει τους εξής, περίπου, χώρους :

**α.** Περίπου 20 ανεξάρτητους χώρους γραφείων, ωφέλιμης επιφανείας περίπου 35m<sup>2</sup>, χωρητικότητας 5 θέσεων εργασίας έκαστος, με άνεση κινήσεων κοινού σε ισόγειο ή σε όροφο.

**β.** Περίπου 10 ανεξάρτητους χώρους γραφείων Διευθυντών και Προϊσταμένων με προθάλαμο, συνολικής ωφέλιμης επιφανείας περίπου 30m<sup>2</sup>, χωρητικότητας 2 ή/και 3 θέσεων εργασίας έκαστος, με άνεση κινήσεων κοινού σε ισόγειο ή σε όροφο.

**γ.** Γραφείο του Προέδρου του Π.Τ.Α. με προθάλαμο, συνολικής ωφέλιμης επιφανείας περίπου 50m<sup>2</sup>, χωρητικότητας 2 ή/και 3 θέσεων εργασίας, κατάλληλα διαμορφωμένο, με άνεση κινήσεων κοινού, σε όροφο.

**δ.** Αίθουσα συσκέψεων – συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου, ωφέλιμης επιφανείας περίπου 60m<sup>2</sup>, με τέσσερις (4) περίπου θέσεις εργασίας και άνεση κινήσεων.

**ε.** Τουλάχιστον 14 θέσεις υγιεινής (ανδρών – γυναικών) κατανοημένες περίπου σε 4 σύνολα στους ορόφους, καθώς και μία θέση ΑΜΕΑ.

**στ.** Κυλικείο περίπου 25m<sup>2</sup> σε ισόγειο ή σε όροφο ή χώρους παρασκευής καφέ περίπου 10m<sup>2</sup>.

**ζ.** Computer - Data room περίπου 15 έως 20m<sup>2</sup> σε ισόγειο ή σε όροφο εξαιρεζόμενο επαρκώς με εγκατεστημένο ανεξάρτητο σύστημα ψύξης – θέρμανσης επαρκούς ισχύος.

**η.** Χώρους αποθηκών – αρχείων περίπου 120m<sup>2</sup> σε υπόγειο ή/και ισόγειο ή/και όροφο

#### **2. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΕΣ**

Προκειμένου το μίσθωμα να χρησιμοποιηθεί ως κτίριο γραφείων του Π.Τ.Α. απαιτείται να έχει χρήση κτηρίου γραφείων ή άλλη ανάλογη που να επιτρέπει την χρήση αυτή. Σε διαφορετική περίπτωση θα πρέπει να γίνει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας ως προς την χρήση του κτηρίου. Μετά την πιθανή υποβολή στην αρμόδια πολεοδομία της νέας διαρρύθμισης όπως προτείνεται σύμφωνα με τις πιο πάνω απαιτήσεις, και αφού ελεγχθεί η στατική επάρκεια του κτηρίου, θα ακολουθήσει έγκριση μελέτης παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας ώστε να οριστικοποιηθούν οι κατόψεις και τα κλιμακοστάσια, εάν αυτό απαιτείται. Τότε θα πρέπει να ακολουθηθούν με την σειρά κατασκευής των απαιτούμενων εργασιών, οι ακόλουθες οικοδομικές προδιαγραφές για τις νέες πιθανές κατασκευές.

Υαλοστάσια με διπλά θερμομονωτικά και απορροφητικά τζάμια ώστε να εξασφαλίζεται η θερμομονωτική επάρκεια περιμετρικά του κτιρίου και πρόσθετη ηχομόνωση μεταξύ των γραφείων. Χωρίσματα μεταξύ των γραφείων που θα κατασκευαστούν από οπτοπλινθοδομή ή διπλή γυψοσανίδα με μόνωση από πετροβάμβακα. Χώροι γραφείων που θα καλυφθούν στην μία επιμήκη πλευρά τους με ντουλάπες βάθους 35÷40cm, ενώ αντίστοιχα όλοι οι χώροι αρχείων-αποθηκών και στις τέσσερις (αν είναι δυνατόν) πλευρές τους. Εσωτερικές θύρες πρεσσαριστές με μελαμίνη χρώματος που θα επιλέξει η υπηρεσία. Κεντρικές θύρες κατασκευασμένες από υαλοστάσια ενισχυμένου αλουμινίου για λόγους ασφαλείας. Σύμφωνα με την μελέτη παθητικής πυροπροστασίας είναι πιθανόν να απαιτηθούν και πυράντοχες αυτόματες πόρτες.

Η τοποθέτηση ψευδοροφής θα υπάρξει ή/και θα πραγματοποιηθεί, εάν κριθεί απαραίτητο, για την διέλευση των αεραγωγών κυρίως αλλά και των καναλιών και σωληνώσεων των υπολοίπων εγκαταστάσεων. Στην περίπτωση αυτή θα κατασκευαστεί από λωρίδες αλουμινίου και σ' αυτήν θα τοποθετηθούν τα αντίστοιχα φωτιστικά ψευδοροφής με επιθυμητή αντιθαμβωτική προστασία.

Τα δάπεδα θα είναι από κεραμικά πλακίδια ιδιαίτερης αντοχής σε βαριά χρήση κοινού και αντιολισθητικά.

#### **3. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Προκειμένου το κτίριο να χρησιμοποιηθεί ως κτίριο γραφείων του Π.Τ.Α. δεν απαιτείται σύμφωνα με τον νόμο και μετά την υποβολή στην αρμόδια πολεοδομία της νέας διαρρύθμισης, να εκδοθεί πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, αλλά ο εκμισθωτής θα αναλάβει με σχετική Υ.Δ. την υποχρέωση έκδοσης του πιστοποιητικού αυτού όταν θα γίνει απαιτητό από τις διατάξεις. Επίσης, το κτίριο πρέπει να διαθέτει Πιστοποιητικό Ενεργητικής Προστασίας, άλλως μετά την υποβολή και έγκριση μελέτης παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας πρέπει να εκδοθεί απαραίτητως πιστοποιητικό πυροπροστασίας μετά την κατασκευή των σχετικών εγκαταστάσεων. Οι ανελκυστήρες προσώπων και κοινού που υπάρχουν / θα εγκατασταθούν (απαιτείται να εξυπηρετούν και ΑΜΕΑ) θα πρέπει να λάβουν έγκριση και πιστοποίηση από τον αρμόδιο φορέα σύμφωνα με τους σχετικούς κανονισμούς του ΕΛΟΤ. Τέλος, γενικά προβλέπεται πλήρης κλιματισμός των χώρων (ψύξη – θέρμανση) και για κάθε θέση εργασίας δύο πρίζες ισχυρών ρευμάτων, μία πρίζα τηλεφώνου και μία πρίζα Η/Υ.

Συγκεκριμένα θα πρέπει πιθανά να συνταχθούν και να υποβληθούν για έγκριση αρμοδίως από την πολεοδομία, σύμφωνα με την πρόταση νέας διαρρύθμισης, οι παρακάτω μελέτες, εφ' όσον απαιτούνται και οι οποίες πρέπει να υλοποιηθούν:

1. Μελέτη ύδρευσης
2. Μελέτη αποχέτευσης
3. Μελέτη κλιματισμού –αερισμού
4. Μελέτη ηλεκτρικών ισχυρών ρευμάτων (με φωτοτεχνική μελέτη)
5. Μελέτη ηλεκτρικών ασθενών ρευμάτων (Τηλέφωνα, Η/Υ, Ασφάλεια, κλπ)
6. Μελέτη παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας
7. Μελέτη ανελκυστήρων προσώπων.

Επί πλέον των ως άνω μελετών για την λειτουργία των υπηρεσιών θα απαιτηθεί μελέτη δικτύου υπολογιστών προς ένα χώρο computer - data room / server – τηλεφωνικό κέντρο με εξωτερικές λήψεις. Το δίκτυο Η/Υ θα παραδοθεί με πιστοποιητικό καταλληλότητας. Ακόμα, πιθανά να απαιτηθεί μελέτη συναγερμού παραβίασης και πιθανόν δίκτυο με κάμερες παρακολούθησης, καθώς και επί πλέον εξωτερικός φωτισμός με πινακίδες, ιστός σημαίας και μελέτη εγκαταστάσεων κυλικείου προσωπικού ή/και επισκεπτών.

### **3.1. ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΕΛΕΤΩΝ (εφ' όσον απαιτηθούν)**

#### **1.Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης ύδρευσης**

Στην μελέτη ύδρευσης θα προβλεφθεί και κατασκευαστεί δίκτυο κρύου νερού στις θέσεις που θα προβλέπονται στα σχέδια και ζεστού νερού σε επιλεγμένα σημεία όπου απαιτείται όπως κυλικεία, πλύση χεριών, σκευών, κ.λ.π. Το ζεστό νερό χρήσης είναι απαραίτητο να προέρχεται από Α.Π.Ε. (ηλιακό θερμοσίφωνα) σύμφωνα με το άρθρο 2.5 του ΚΕΝΑΚ.(ΦΕΚ Β407).

#### **2.Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης αποχέτευσης**

Στην μελέτη αποχέτευσης θα προβλεφθεί και κατασκευαστεί δίκτυο από PVC για αστικά συνήθη λύματα με αντίστοιχα σημεία επίσκεψης και καθαρισμού αντοχής τουλάχιστον 6 ατμοσφαιρών με ελαστικά παρεμβύσματα. Φρεάτια επισκέψιμα και τελικό μηχανοσίφωνα. Επίσης θα προβλεφθεί δίκτυο εξαερισμού της αποχέτευσης.

#### **3.Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης κλιματισμού –αερισμού**

Στην μελέτη κλιματισμού-αερισμού θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι όροι και οι προϋποθέσεις του πίνακα 2.2. του ΚΕΝΑΚ (ΦΕΚ Β407) όσον αφορά την θερμοκρασία και την υγρασία και ο πίνακας 2.3 για την παροχή νωπού αέρα. Ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί κατά την σύνταξη της μελέτης και την κατασκευή, στον αερισμό των χώρων που δεν έχουν πρόσβαση σε φυσικό φωτισμό.

#### **4.Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης ηλεκτρικών ισχυρών ρευμάτων**

Η μελέτη και κατασκευή των ισχυρών ηλεκτρικών ρευμάτων θα πρέπει να συνταχθεί σύμφωνα με τον πρότυπο ΕΛΟΤ HD384 και τις υπουργικές αποφάσεις για εξοικονόμηση ενέργειας που προβλέπουν σε όλους του χώρους λαμπτήρες ενεργειακής κλάσης Α και στον γενικό πίνακα χαμηλής τάσης καθώς και στον πίνακα ανελκυστήρα αυτόματο μηχανισμό διόρθωσης συνημιτόνου. Στους ρευματοδότες θα υπάρχει σύστημα ασφαλείας τυχαίας εισδοχής. Ανά θέση εργασίας θα πρέπει να υπολογισθούν δυο θέσεις ρευματοδοτών πιθανώς σε κανάλι επισκέψιμο ώστε να είναι ευέλικτη η μετατόπισή τους. Σε

γραφεία που δεν βρίσκονται κοντά σε τοίχο θα πρέπει να υπολογισθεί είτε ενδοδαπέδια παροχή ισχυρών ρευμάτων σε ειδικό κανάλι είτε σε ψευδοπάτωμα και με ειδικής κατασκευής φρεάτια. Αφού ληφθούν υπόψη τα αποτελέσματα της φωτοτεχνικής μελέτης θα εγκατασταθούν αντίστοιχα φωτιστικά με τροφοδοσία από την ψευδοροφή που πιθανότατα θα εγκατασταθεί για την διέλευση και των αεραγωγών του κλιματισμού.

Στην μελέτη φωτοτεχνίας θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η παράγραφος 2.4.4. του ΚΕΝΑΚ (ΦΕΚ Β407) και του πίνακα 2.4 για τις απαιτήσεις φωτισμού γενικού καθώς και την εγκατεστημένη ηλεκτρική ισχύ για να επιτευχθεί η στάθμη φωτισμού στο επίπεδο αναφοράς μέτρησης. Τα φωτιστικά θα πρέπει να είναι διπλού ημιπαρβολικού αντιθαμβωτικού κατόπτρου.

#### 5. Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης ηλεκτρικών ασθενών ρευμάτων

Η μελέτη και κατασκευή ηλεκτρικών ασθενών ρευμάτων θα περιέχει όλες τις εγκαταστάσεις τηλεφώνων, πυρανίχνευσης, κλειστών κυκλωμάτων τηλεόρασης, κουδουνιών, TV, συναγερμού και ολόκληρο το δίκτυο Η/Υ με λήψεις από τον “κατανεμητή” (patch panel) και δίκτυο σε όλες τις θέσεις εργασίας προς το computer room από τους αντίστοιχους χώρους όπως θα υποδειχθούν. Τα καλώδια θα είναι τουλάχιστον UTP κατηγορίας 6 και θα οδεύουν σε ξεχωριστά κανάλια μαζί με τα τηλεφωνικά καλώδια που θα είναι μία τηλεφωνική λήψη ανά θέση εργασίας και θα οδηγούνται και αυτά στο computer room όπου θα εγκατασταθεί και το τηλεφωνικό κέντρο με λήψεις από τον “κατανεμητή” και την εξωτερική σύνδεση του ΟΤΕ. Στο δίκτυο ασθενών ρευμάτων θα προβλεφθεί σύστημα συναγερμού με παγίδες και παθητικούς δέκτες υπερύθρων (radar), πληκτρολόγια και κέντρα πλήρους ειδοποίησης προεπιλεγμένων τηλεφωνικών αριθμών. Ο συναγερμός θα εγκατασταθεί από την υπηρεσία πλην όμως οι καλωδιώσεις θα γίνουν με προεργασίες από τον κατασκευαστή του δικτύου των ασθενών ρευμάτων.

#### 6. Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης παθητικής πυροπροστασίας

Θα υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομία και ακολούθως μαζί με την μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας θα υποβληθεί στην πυροσβεστική υπηρεσία για έγκριση. Επίσης θα εγκατασταθούν και οι τυχόν αυτόματες πυράντοχες πόρτες που θα κριθούν απαραίτητες από την μελέτη, για την συγκεκριμένη χρήση.

#### 7. Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης ενεργητικής πυροπροστασίας

Η μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας θα εφαρμοσθεί όπως θα εγκριθεί από τη πυροσβεστική υπηρεσία με πυρανίχνευση σε όλους τους χώρους που προβλέπονται από το Π.Δ.71/88 με τα μέσα που προβλέπονται ήτοι: πυροσβεστικά ερμάρια, φορητοί πυροσβεστήρες CO<sub>2</sub>, κομβία αναγγελίας πυρκαγιάς και σειρήνες σε όλους τους ορόφους για την εκκένωση του κτιρίου. Μετά την εφαρμογή της θα ζητηθεί πιστοποιητικό πυροπροστασίας και θα εφαρμοστούν οι περιοδικές ανανεώσεις και συντηρήσεις των πυροσβεστικών μέσων και αδειών.

#### 8. Μελέτη & κατασκευή εγκατάστασης ανελκυστήρων προσώπων

Η μελέτη και κατασκευή ανελκυστήρων θα περιλαμβάνει τουλάχιστον 2 ανελκυστήρες 10 ατόμων, αυτόματους, selective-collective, προσώπων για εξυπηρέτηση και ΑΜΕΑ, οι οποίοι θα κατασκευαστούν σύμφωνα με το πρότυπο ΕΛΟΤ 8140