

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το αριθ.8/25-2-2022 πρακτικό τακτικής συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Ξάνθης

**Αριθ. Απόφασης 66****Περίληψη**

Κατάρτιση όρων διεξαγωγής δημοπρασίας με φανερή, μειοδοτική και προφορική διαδικασία για την μίσθωση ακινήτου για την μετεγκατάσταση του Παραρτήματος ΡΟΜΑ του Κέντρου Κοινότητας Δήμου Ξάνθης

Στην Ξάνθη, σήμερα 25 Φεβρουαρίου 2022, ημέρα Παρασκευή και ώρα 09:30 σε συνήλθε σε τακτική, μέσω τηλεδιάσκεψης, συνεδρίαση, η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ξάνθης, ύστερα από την αριθμ.πρωτ.4066/21-2-2022 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, Εμμανουήλ Τσέπελη, Δημάρχου Ξάνθης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 184 του Ν.4365/2019, του άρθρου 10 της Π.Ν.Π. «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών εμφάνισης Κορωνοϊού COVID 19 και της ανάγκης περιορισμού της διάδοσης του», τις αριθμ.18318/13-3-2020, 40/-31-3-2020, 163/33282-29.05.2020 και 60249/22-9-2020 εγκυκλίου του ΥΠΕΣ, την ΚΥΑ-Δ1αΓ.Π.οικ.-71342-06.11.2020-ΦΕΚ-4899-06.11.2020-τεύχος-Β' και το άρθρο 67 του Ν.3852/2010 προσαρμοσμένο στις προαναφερόμενες διατάξεις, προκειμένου να συζητηθούν τα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 8 μέλη δηλαδή:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Τσέπελης Εμμανουήλ (Πρόεδρος) | 5. Ιωάννης Ζερενίδης    |
| 2. Δημοσθένης Γεωργιάδης         | 6. Στέφανος Ιγιαννίδης  |
| 3. Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος      | 7. Σουά Μπεκήρ Ογλού    |
| 4. Απόστολος Έλευθεριάδης        | 8. Εμμανουήλ Φανουράκης |

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

1. Γεώργιος Καλογεράς  
(οι οποίοι δεν συμμετείχαν στη συνεδρίαση)

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής και αφού εισηγήθηκε το 7<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών την αριθμ.πρωτ.3831/18-2-2022 εισήγηση του Αντιδημάρχου Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία έχει ως εξής:

«Έχοντας υπόψη: Τις διατάξεις του άρθρου 194 «Μίσθωση Ακινήτων από τους Δήμους & τις Κοινότητες», του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114/08-06-2006 τεύχος Α') «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», όπως τροποποιήθηκε με το αρ. 196 του Ν. 4555/2018 και ισχύει. Τις διατάξεις του Ν.3130/2003 (ΦΕΚ 76/28-03/2003 τεύχος Α') «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει. Τις διατάξεις του Ν.3661/2008, της ΠΟΛ 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών (περί Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης), τον Ν.4122/13 άρθρο 12 παρ. ε. Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/07-06-2010 τεύχος Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως ισχύει και ειδικότερα το άρθρο 65, παρ. 1 ε του άρθρου 72 & παρ. 4 του άρθρου 94, «Οικονομική Επιτροπή – Αρμοδιότητες», όπως αντικαταστάθηκε το στοιχείο 14 από τις διατάξεις της παρ.12 του άρθρου 8 του Ν. 4071/2012. Το Ν.3861/2010 (ΦΕΚ 112/13-7-2010 τεύχος Α') «Ενίσχυσης της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει. Τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4242/2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις». Τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 (ΦΕΚ 212/10-09-1979 τεύχος Α') «Περί τρόπου ενέργειας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών». Τις διατάξεις του Π.Δ.270/81 (ΦΕΚ 77/30-03-1981 τεύχος Α') «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων Διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης ή εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων». Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/95 «Κωδικοποίηση διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» για θέματα που αφορούν τη στέγαση Εκπαιδευτηρίων, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με τον Ν. 2741/1999. Την υπ' αρ. 21/15-02-2022 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης διενέργειας δημοπρασίας μίσθωσης ακινήτου με τη διαδικασία της φανερής, προφορικής και μειοδοτικής δημοπρασίας που να καλύπτει στο ελάχιστο τις προϋποθέσεις του ΦΕΚ1344/Β/2019 για τις ανάγκες μετεγκατάστασης του Παραρτήματος ΡΟΜΑ Κέντρου Κοινότητας

Δήμου Ξάνθης. Την υπ' αρ. 181/15-12-2021 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί ορισμού μελών επιτροπής διενέργειας Δημοπρασιών και Αξιολόγησης Προσφορών. Το με αρ. πρωτ. 1138/18-01-2022 έγγραφο της υπεύθυνης υλοποίησης έργου περί «Μετεγκατάστασης Παραρτήματος ΡΟΜΑ Κέντρου Κοινότητας Δήμου Ξάνθης». Το γεγονός μη ύπαρξης δημοτικών κτιρίων που να πληρούν τις προϋποθέσεις στέγασης στην περιοχή του Δροσερού-Ξάνθης αλλά και της ευρύτερης περιοχής αυτού. Την υπ' αριθ. 932/25816/27-10-2021 (ΑΔΑ: 6Λ66ΩΚ8-ΜΘΣ) Απόφασης Δημάρχου Ξάνθης, περί ορισμού Αντιδημάρχων. Την υπ' αριθ. 933/25817/27-10-2021 (ΑΔΑ: Ψ4ΣΘΩΚ8-ΧΚΣ) Απόφαση Δημάρχου Ξάνθης, περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων σε Αντιδημάρχους. Την με αρ. πρωτ. 3829/18-02-2022 αναφορά της υπαλλήλου του Δήμου Ξάνθης Οκταποδά Μαρίας, του Τμήματος Ταμείου και Εσόδων της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών.

Εισηγούμαι θετικά στην Οικονομική Επιτροπή Δήμου Ξάνθης: Την κατάρτιση όρων διεξαγωγής δημοπρασίας με φανερή, μειοδοτική και προφορική διαδικασία για την μίσθωση ακινήτου για την μετεγκατάσταση του Παραρτήματος ΡΟΜΑ του Κέντρου Κοινότητας Δήμου Ξάνθης, με τους ακόλουθους όρους».

Αμέσως μετά, ο Πρόεδρος, έθεσε υπόψη του σώματος, τους σχετικούς όρους.

Επακολούθησε συζήτηση και πλήρης περιγραφή των συζητηθέντων, βρίσκεται καταγεγραμμένη σε ηλεκτρονική μορφή που τηρείται στο αρχείο του γραφείου της Οικονομικής Επιτροπής.

Τέλος ο Πρόεδρος, κάλεσε τα μέλη να αποφασίσουν σχετικά

#### **Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων έχοντας υπόψη την εν λόγω εισήγηση

#### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΥΨΗΦΙΑ**

Την κατάρτιση όρων διεξαγωγής δημοπρασίας με φανερή, μειοδοτική και προφορική διαδικασία για την μίσθωση ακινήτου για την μετεγκατάσταση του Παραρτήματος ΡΟΜΑ του Κέντρου Κοινότητας Δήμου Ξάνθης, όπως ακριβώς επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσης απόφασης.

Μειοψήφησε ο δημοτικός σύμβουλος Χαράλαμπος Δημαρχόπουλος, διότι όπως δήλωσε, κατά την άποψή του, έχει ήδη καταψηφίσει και προγενέστερες σχετικές αποφάσεις.

.....  
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε όπως ακολουθεί.

#### **Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Ο Πρόεδρος  
Εμμανουήλ Τσέπελης  
(υπογραφή)

Τα μέλη  
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα  
Ξάνθη, 28-2-2022  
Με εντολή Δημάρχου  
Η Γραμματέας της Οικονομικής Επιτροπής  
Μαρία Άννα Ανδρέου

**ΑΡΘΡΟ 1****Αντικείμενο Δημοπρασίας- Περιγραφή μίσθιου**

1. Αντικείμενο της δημοπρασίας είναι η μίσθωση ακινήτου κατάλληλου για την κάλυψη αναγκών στέγασης του **Παραρτήματος ΡΟΜΑ του Κέντρου Κοινότητας Δήμου Ξάνθης, ωφέλιμης συνολικής επιφάνειας από 90,00 τ.μ. έως 150 τ.μ.** (συμπεριλαμβανομένων κυρίων και βοηθητικών χώρων), **σε ισόγειο χώρο.**
2. Το κτίριο θα πρέπει να διασφαλίζει την προσβασιμότητα και εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.
3. Το κτίριο θα πρέπει να πληροί τις κτιριολογικές και υγειονομικές προδιαγραφές, όπως αυτές προκύπτουν από τις ισχύουσες πολεοδομικές και υγειονομικές διατάξεις.
4. Θα πρέπει να διαθέτει τουλάχιστον τους παρακάτω χώρους οι οποίοι να είναι προσβάσιμοι για ΑμεΑ:
  - Χώρος υποδοχής και αναμονής κοινού και διεκπεραίωσης διοικητικών υποθέσεων.
  - Γραφείο ατομικών συνεντεύξεων και συμβουλευτικών δράσεων.
  - Χώρους Υγιεινής για την εξυπηρέτηση του προσωπικού και του κοινού.
 Μπορούν οι χώροι να διαμορφωθούν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας και σε κάθε περίπτωση πριν την παραλαβή του μίσθιου.
5. Το ακίνητο πρέπει, κατά την ημέρα υποβολής της αίτησης - προσφοράς, να βρίσκεται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του προσφέροντα και να είναι ελεύθερο παντός νομικού βάρους ή πραγματικού ελαττώματος, που να εμποδίζει την ακώλυτη χρήση του.
6. Το μίσθιο θα πρέπει να διαθέτει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της ΠΟΛ 1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών.
7. Το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει να βρίσκεται στην περιοχή Δροσερού- Ξάνθης. Σε περίπτωση που δεν κατατεθεί προσφορά στην περιοχή Δροσερού-Ξάνθης που να πληροί τις ανωτέρω προϋποθέσεις, δεκτά γίνονται και ακίνητα στην περιοχή Πετρελαιοαποθηκών -Ξάνθης.

**ΑΡΘΡΟ 2****Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται **μέχρι 31-12-2023 με δυνατότητα παράτασης σε περίπτωση ανανέωσης χρηματοδότησης του προγράμματος: «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΥ ΞΑΝΘΗΣ»** και θα αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου από τη Δ/ση Κοινωνικής Προστασίας, Αθλητισμού, Παιδείας και Πολιτισμού, με δυνατότητα παράτασης.

**ΑΡΘΡΟ 3****Διενέργεια Δημοπρασίας – Κατακύρωση**

Η δημοπρασία θα είναι φανερή και προφορική και θα διενεργηθεί στο Δημαρχείο (Πλατεία Δημοκρατίας, Ξάνθη-Ξάνθης) ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών και Αξιολόγησης Προσφορών, σε μέρα και ώρα που θα ορισθεί από τον Δήμαρχο, εφαρμοζομένων αυστηρώς των διατάξεων των άρθρων 4 έως 6 του Π.Δ/τος 270/81.

**Η δημοπρασία διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής :****α) Υποβολή Αίτησης - προσφοράς εκδήλωσης ενδιαφέροντος.**

Οι αιτήσεις - προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος κατατίθενται στο πρωτόκολλο του Δήμου σε σφραγισμένο φάκελο μέσα σε προθεσμία **είκοσι (20) ημερών** από τη δημοσίευση της περίληψης της διακήρυξης και στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία τις αποστέλλει στην Επιτροπή Εκτίμησης Κινητών και Ακινήτων Πραγμάτων, του άρθρου 7, του ΠΔ270/1981, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερόμενων ακινήτων, περί του αν αυτά πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και να προσδιορίσει τη μισθωτική τους αξία. Η Επιτροπή αυτή, συντάσσει σχετική Έκθεση αξιολόγησης, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των αιτήσεων - προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου θα αιτιολογούνται επαρκώς στην εν λόγω Έκθεση. Ακολούθως η Έκθεση Αξιολόγησης μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος αποστέλλονται στο Δήμο, ο οποίος δια της αρμόδιας υπηρεσίας, την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

**β) Διενέργεια δημοπρασίας.** Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας καλώντας με αποδεικτικό να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης και να καταθέσουν σε κλειστό φάκελο την οικονομική τους προσφορά. Στη συνέχεια, θα ανοιχθούν οι φάκελοι και οι συμμετέχοντες θα δηλώνουν ενώπιον της τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας της δημοπρασίας την οικονομική προσφορά, προφορικά επί της μικροτέρας εγγράφου προσφοράς, κατά αλφαβητική σειρά εκφωνήσεως και κάθε προσφορά είναι

δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη.

Εάν υπάρξει απόφαση της αρμόδιας τριμελούς Επιτροπής Διενέργειας της δημοπρασίας περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στην δημοπρασία ως μη πληρούνταν τους προβλεπόμενους όρους της εν λόγω διακηρύξεως αυτή αναγράφεται στο πρακτικό που συντάσσεται κατά την διενέργεια της δημοπρασίας. Το πρακτικό μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από την Επιτροπή Διενέργειας της δημοπρασίας και από τον τελευταίο μειοδότη.

Αν ο μειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά καλείται εγγράφως από τον πρόεδρο της Επιτροπής εντός προθεσμίας 48 ωρών να συμμορφωθεί. Αν παρέλθει άκαρπη η προθεσμία, ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται και καταπίπτει η εγγυητική συμμετοχής υπέρ του Δήμου.

**Οι διαγωνιζόμενοι δικαιούνται πριν από την κατακύρωση του αποτελέσματος** της δημοπρασίας να ζητούν όσες διασαφηνίσεις θεωρούν αναγκαίες γιατί μετά την κατακύρωση, θα απορρίπτεται κάθε αίτηση τους για αποζημίωση που θα προκύπτει από την αιτία αυτή.

Ο τελευταίος μειοδότης κανένα δικαίωμα δεν μπορεί να προβάλλει για τυχόν ζημία του, που τυχόν προέλθει: α) από την καθυστέρηση της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας ή τη μη έγκριση αυτών από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή τη μη έγκριση τη απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ή από άλλη αρμόδια αρχή, β) από οποιοδήποτε κώλυμα που τυχόν θα εμφανισθεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου.

#### ΑΡΘΡΟ 4

##### Υποβολή Αίτησης – Προσφοράς Ενδιαφέροντος

Οι αιτήσεις - προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος (δύο αντίτυπα) υποβάλλονται δια χειρός ή αποστέλλονται με συστημένη ταχυδρομική επιστολή ή μέσω ταχυμεταφορέα, στην υπηρεσία πρωτοκόλλου στην έδρα του Δήμου στην ταχ. διεύθυνση Πλατεία Δημοκρατίας, 67132, Ξάνθη- Ξάνθης, μέσα σε προθεσμία **είκοσι [20] ημερών** από τη δημοσίευση στον τύπο της περίληψης της διακήρυξης.

Οι αιτήσεις - προσφορές ενδιαφέροντος συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα.

Δεν θα ληφθούν υπόψη προσφορές που, είτε θα υποβληθούν μετά την καθορισμένη ημερομηνία και ώρα, είτε θα ταχυδρομηθούν ενδεχομένως έγκαιρα, αλλά δεν θα φθάσουν στην παραπάνω διεύθυνση εμπρόθεσμα. Οι προσφορές αυτές θα επιστρέφονται στους Προσφέροντες χωρίς να αποσφραγισθούν.

#### ΑΡΘΡΟ 5

##### Συμμετοχή ενδιαφερομένων – Δικαιολογητικά

Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής και κοινοπραξίες.

**Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει:**

- σε **Α.Ε.**, η υποβολή της αίτησης γίνεται από το Δ/ντα Σύμβουλο ή τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ή από τρίτο πρόσωπο, ειδικά εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ. στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή της εταιρίας να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής. **Ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτός όπως ανωτέρω αναφέρεται, της εταιρίας, οφείλει κατά την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει** σε φωτοαντίγραφο το Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης του καταστατικού της εταιρίας όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό. Σε περίπτωση που είναι απαραίτητο να υποβληθούν υπεύθυνες δηλώσεις θα πρέπει να υπάρχει σχετική εντολή στο ανωτέρω πρακτικό του Δ.Σ..
- σε **Ε.Π.Ε., Ο.Ε. ή Ε.Ε.** είναι απαραίτητη η προσκόμιση με την υποβολή της αίτησης σε φωτοαντίγραφο **του καταστατικού της εταιρίας (και το σχετικό Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης στην περίπτωση της Ε.Π.Ε.)** όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό, από τα οποία ρητά να προκύπτει ότι ο εμφανισθείς είναι νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας. Εάν είναι άλλο πρόσωπο απαιτείται ειδική εξουσιοδότηση από τον διαχειριστή ως νόμιμο εκπρόσωπο με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής.

#### ΑΡΘΡΟ 6

##### Περιεχόμενο φακέλου Αίτησης – Προσφοράς

Όλες οι προσφορές με το αιτούμενο μίσθωμα, κατατίθενται σε ένα (1) πρωτότυπο και ένα (1) αντίγραφο, σε σφραγισμένο φάκελο, με την ένδειξη: ΑΙΤΗΣΗ – ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ για την Δημόσια διαδικασία φανερής, μειοδοτικής και προφορικής δημοπρασίας για την μίσθωση ακινήτου για την

μετεγκατάσταση του Παραρτήματος ΡΟΜΑ του Κέντρου Κοινότητας Δήμου Ξάνθης, την ημερομηνία υποβολής Προσφοράς, το ονοματεπώνυμο του Προσφέροντα όπως και τα πλήρη στοιχεία επικοινωνίας του (Οδός, αριθμός, πόλη, Τ.Κ., τηλέφωνα, fax, e-mail).

Η Αίτηση – Προσφορά εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία **κατατίθεται εκτός του σφραγισμένου φακέλου** της προσφοράς θα πρέπει να αναγράφει τη λεπτομερή περιγραφή του προσφερομένου ακινήτου, τη θέση στην οποία αυτό βρίσκεται, να είναι μονογραμμένη από τον προσφέροντα ή τον νόμιμο εκπρόσωπό του, αριθμημένη σε συνεχή αρίθμηση και να συνοδεύεται από σφραγισμένο φάκελο που θα περιλαμβάνει τα κάτωθι δικαιολογητικά:

#### **Α' ΦΑΣΗ: ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ**

**α) Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής ( εναλλακτικά από το site <https://www.gov.gr/ipiresies/polites-kai-kathemerinoteta/upeuthune-delose-kai-exousiodotese/ekdose-upeuthunes-deloses>)** ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

**β) Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας** είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

**γ) Αντίγραφο τίτλων κυριότητας** του ακινήτου, νόμιμα μεταγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο,

**δ) Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο υπογραφής (εναλλακτικά από το site <https://www.gov.gr/ipiresies/polites-kai-kathemerinoteta/upeuthune-delose-kai-exousiodotese/ekdose-upeuthunes-deloses>)** για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς, είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.

**ε) Θεωρημένο αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου, αναθεωρημένη τελευταίας 5ετίας.**

**στ) Σχέδια κατόψεων και τομών στεγασμένων χώρων** σε κλίμακα 1:50 θεωρημένα από μηχανικό,

**ζ) Υπεύθυνη δήλωση Ν. 1599/86 διπλωματούχου ηλεκτρολόγου** για την ασφαλή και ακίνδυνη ηλεκτρολογική εγκατάσταση, η οποία θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ηλεκτρικών συσκευών και μηχανημάτων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις ανάγκες της σχολικής μονάδας.

#### **Β' ΦΑΣΗ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ (σε κλειστό φάκελο)**

**α) Ο φάκελος της οικονομικής προσφοράς θα περιλαμβάνει έγγραφο στο οποίο θα αναγράφεται ολογράφως και αριθμητικά το ζητούμενο από τον υποψήφιο εκμισθωτή μίσθωμα για το ακίνητο που προσφέρεται, υπογεγραμμένο από τον νόμιμο εκπρόσωπο του προσφέροντα.**

Προσφορές που, κατά την κρίση της Επιτροπής Διαγωνισμού, είναι αόριστες και ανεπίδεκτες εκτίμησης ή περιέχουν όρους αντίθετους προς την Διακήρυξη ή/και αιρέσεις, χαρακτηρίζονται ως μη αποδεκτές και απορρίπτονται.

Η Προσφορά από τον υποψήφιο θα πρέπει να καλύπτει όλα τα ζητούμενα από τη παρούσα προκήρυξη, οι όροι της οποίας στο σύνολό τους, χαρακτηρίζονται υποχρεωτικοί και ουσιώδεις, εκτός εάν ρητά αναφέρονται διαφορετικά.

Κατά τη παραλαβή των προσφορών και των λοιπών συναφών εγγράφων της Β' ΦΑΣΗΣ, η Επιτροπή Διαγωνισμού δεν υποχρεώνεται να ελέγχει αν οι μετέχοντες στο διαγωνισμό συμμορφώθηκαν πλήρως ή όχι με τους όρους της προκήρυξης. Η παραλαβή σύμφωνα με τα ως άνω εξασφαλίζει τους μετέχοντες μόνο όσον αφορά στην εμπρόθεσμη υποβολή, ενώ αποκλείει κάθε άλλη δέσμευση.

#### **ΑΡΘΡΟ 7**

##### **Εγγυήσεις – Λοιπά Δικαιολογητικά**

Αυτοί των οποίων τα ακίνητα θα προκριθούν και θα λάβουν μέρος στη Β' ΦΑΣΗ της δημοπρασίας, θα προσκομίσουν πριν από τη διεξαγωγή της, τα εξής:

**α) Βεβαίωση της ταμειακής υπηρεσίας του Δήμου** περί του ότι δεν είναι οφειλέτες του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.

**β) Φορολογική ενημερότητα και ασφαλιστική ενημερότητα (ασφαλιστική σε περίπτωση επιτηδεύματι).**

**γ) Ποινικό μητρώο** (φυσικά πρόσωπα, διαχειριστές Ε.Π.Ε., διαχειριστές και ομόρρυθμα μέλη Ο.Ε. και Ε.Ε., πρόεδρο, διευθύνοντα σύμβουλο και όλα τα μέλη του Δ.Σ των Α.Ε.), εκδοθέν εντός του τελευταίου τριμήνου.

**δ) Υπεύθυνη δήλωση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ( εναλλακτικά από το site <https://www.gov.gr/ipiresies/polites-kai-kathemerinoteta/upeuthune-delose-kai-exousiodotese/ekdose-upeuthunes-deloses>)** στην οποία θα δηλώνεται ότι ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει σε περίπτωση κατακύρωσης της δημοπρασίας σ' αυτόν, να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις και εργασίες

απαιτούνται ώστε να καταστεί λειτουργικό το ακίνητο.

### **ΑΡΘΡΟ 8**

#### **Χρονική ισχύς προσφορών**

Η προσφορά είναι δεσμευτική για χρονική περίοδο έξι (6) μηνών, που θα αρχίζει από την επόμενη της ημερομηνίας διεξαγωγής της προφορικής μειοδοσίας. Προσφορά που ορίζει μικρότερο χρόνο ισχύος απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

### **Άρθρο 9**

#### **Σύμβαση Μίσθωσης**

Μετά την έκδοση κατακυρωτικής Απόφασης από την Οικονομική Επιτροπή, ο εκμισθωτής καλείται εντός δέκα (10) ημερών από τη γνωστοποίηση της κατακύρωσεως να προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης αλλιώς κηρύσσεται έκπτωτος, καταλίπτουσας υπέρ του Δήμου η Εγγυητική Συμμετοχή του στον διαγωνισμό. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος διατηρεί την ευχέρεια να προβεί στην μίσθωση ανάλογου μίσθιου και άνευ διαγωνισμού, σε βάρους του τελευταίου μειοδότη, ο οποίος θα υποχρεούται στην πληρωμή της τυχόν επιπλέον διαφοράς του μισθώματος, μέχρι λήξεως του, όπως ορίζεται στην Διακήρυξη, χρόνου μισθώσεως, λόγω της αθετήσεως της υποχρέωσής του, προς υπογραφή της συμβάσεως.

Το κείμενο της σύμβασης υπερισχύει κάθε άλλου συμβατικού εγγράφου όπως προσφορά, διακήρυξη και απόφαση κατακύρωσης ή ανάθεσης, εκτός καταδήλων σφαλμάτων ή παραδρομών.

### **ΑΡΘΡΟ 10**

#### **Υποχρεώσεις Εκμισθωτή**

1. Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραδώσει το μίσθιο στη χρήση του Δήμου μέσα στην προθεσμία που θα οριστεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο.
2. Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να καταθέσει στην αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου το σχετικό πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία.
3. Για τις ως άνω υποχρεώσεις, καθώς και για το χρόνο εκτέλεσής τους (ο οποίος, ανάλογα και με τις εργασίες που θα προκύψουν δε θα πρέπει να ξεπερνά τους 6 μήνες από την υπογραφή του μισθωτηρίου) ο εκμισθωτής καταθέτει υπεύθυνη δήλωση κατά τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, η οποία αναγράφεται στο πρακτικό αυτής.
4. Μετά την παρέλευση της παραπάνω τασσόμενης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί οι ως άνω επισκευές ή δεν έχει προσκομισθεί το πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας, η σύμβαση μίσθωσης λύεται μονομερώς από το Δήμο. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος προβαίνει σε νέα μίσθωση και το αποτέλεσμα της βαρύνει τον μειοδότη, που υποχρεώνεται απέναντι στο Δήμο να πληρώσει την τυχόν διαφορά του μισθώματος, αν κατά τη νέα σύμβαση επιτευχθεί μεγαλύτερο μίσθωμα, για το χρονικό διάστημα που αναλογεί από τη λήξη της προθεσμίας που ορίζεται για την παράδοση του μισθίου μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου, που ορίζεται με την παρούσα. Η διαφορά αυτή βεβαιώνεται ως δημοτικό έσοδο σε βάρος του εκμισθωτή και εισπράττεται κατά τις διατάξεις περί βεβαίωσης και είσπραξης δημοτικών εσόδων. Δεν αποκλείεται ακόμη, να επιδιώξει ο Δήμος και την αποζημίωσή του για κάθε άλλη ζημία, που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, μη έγκαιρη παράδοση του μισθίου.
5. Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται με δαπάνες του να μεριμνήσει ώστε το μίσθιο να είναι συνδεδεμένο και σε πλήρη λειτουργία με τα δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης και τηλεφώνου.
6. Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να προσκομίσει φύλλο ελέγχου συντήρησης καυστήρα πετρελαίου / φυσικού αερίου, καθώς και πιστοποιητικό ηλεκτρολογικής εγκατάστασης «εφαρμογή νέας οδηγίας κατά ΕΛΟΤ HD 384», σε περίπτωση που υπάρχουν οι ανωτέρω εγκαταστάσεις.
7. Ο εκμισθωτής οφείλει να διατηρεί με δαπάνες του το μίσθιο ασφαλισμένο κατά των κινδύνων πυρός και πλημμύρας.

### **ΑΡΘΡΟ 11**

#### **Παραλαβή – Παράδοση Μισθίου**

Για την παραλαβή του μισθίου κατά την έναρξη της μίσθωσης και την παράδοσή του μετά τη λήξη της μίσθωσης, θα συνταχθεί πρωτόκολλο που θα υπογραφεί από τον Δήμαρχο ή την Επιτροπή που ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 270/81.

Ο εκμισθωτής θα κληθεί εγγράφως για να παραστεί αυτοπροσώπως, είτε με εξουσιοδοτημένο πρόσωπο κατά την παραλαβή από τον Δήμο ή την απόδοση σ' αυτόν του μισθίου, ενώ σε περίπτωση που αρνηθεί να παραλάβει το ακίνητο, θα συνταχθεί έγγραφο από την Υπηρεσία, το οποίο θα του κοινοποιηθεί με απόδειξη

και στο οποίο θα αναφέρεται από πού θα παραλάβει τα κλειδιά του μισθίου.

Η δια πρωτοκόλλου, παραλαβή του μισθίου, δεν απαλλάσσει τον Εκμισθωτή της ευθύνης για ελλείψεις ή για πάσης φύσεως ελαττώματα του μισθίου κατά τις περι μισθώσεως πράγματος διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Στην περίπτωση κατά την οποία η ως άνω προθεσμία (παράδοσης του μισθίου) παρέλθει άπρακτη, ο μειοδότης εκμισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος, καταπίπτουσας υπέρ του Δήμου της Εγγυητικής Συμμετοχής του μειοδότη στον διαγωνισμό.

## ΑΡΘΡΟ 12

### Δικαιώματα - Υποχρεώσεις Μισθωτή - Δαπάνες

1. Ο Δήμος (μισθωτής), μετά από συνεννόηση με τον εκμισθωτή, έχει δικαίωμα με δικές του δαπάνες, να κάνει διαρρυθμίσεις ή διάφορες κατασκευές που θα εξυπηρετούν το σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί το ακίνητο και οι οποίες μετά την παράδοση της χρήσης από το Δήμο παραμένουν στο μίσθιο, εκτός εάν ο Δήμος αποφασίσει την απομάκρυνσή τους.
2. Ο Δήμος υποχρεούται να διατηρεί και να διαφυλάσσει το μίσθιο σε καλή κατάσταση. Δεν φέρει καμιά ευθύνη και δεν οφείλει καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου και για τις βλάβες ή ζημιές των παγίων εγκαταστάσεων του που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή ή στην παλαιότητα αυτού ή στην τυχόν κακή κατασκευή του κτηρίου ή σε θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία. Η έννοια της συνηθούς χρήσεως των μισθώσεων των ΝΠΔΔ κατά το άρθρο 35 παρ. 2 εδάφιο β του Π.Δ. 715/79, είναι ευρύτερα των κοινών μισθώσεων.
3. Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση (π.χ. κατανάλωση πετρελαίου ή φυσικού αερίου), κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου, καθώς και τα τυχόν κοινόχρηστα του υπό μίσθωση χώρου βαρύνουν το Δήμο Ξάνθης.

## ΑΡΘΡΟ 13

### Διάρκεια - Λήξη Μίσθωσης

1. Η μίσθωση ορίζεται **μέχρι 31-12-2023 με δυνατότητα παράτασης σε περίπτωση ανανέωσης χρηματοδότησης του προγράμματος: «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΥ ΞΑΝΘΗΣ»** και αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του ακινήτου από τον Δήμο.
2. Η σύμβαση μπορεί να λυθεί πριν της προαναφερόμενης ημερομηνίας, με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (παρ. 1 άρθρου 5 Π.Δ. 34/95 όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 6 άρθρου 7 του Ν.2741/1999).
3. Δήμος **μπορεί να προβεί μονομερώς σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της** ειδοποιώντας εγγράφως τον εκμισθωτή τριάντα (30) τουλάχιστον μέρες πριν από τη λύση της μίσθωσης χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εφόσον: ο Δήμος μεταφέρει τη στεγασμένη υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο ή παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης ή αυτή συστεγαστεί με άλλη δημοτική υπηρεσία ή καταργηθεί ή οργανωθεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τρόπο ώστε το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες ή αν μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας.
4. Σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος παύει από της παράδοσης του μισθίου στον εκμισθωτή, σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 12 του παρόντος.
5. Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μισθωμένο ακίνητο πέραν του συμφωνηθέντος χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται έναντι μισθώματος ίσου προς το καταβαλλόμενο κατά τη λήξη της μίσθωσης (αποζημίωση χρήσης) και για όσο χρόνο απαιτηθεί και οπωσδήποτε μέχρι την υπογραφή νέας σύμβασης με άλλο ή τον ίδιο εκμισθωτή, που θα προκύψει από τη διενέργεια δημοπρασίας.

## ΑΡΘΡΟ 14

### Μίσθωμα - Τρόπος Πληρωμής

1. Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία **θα παραμείνει σταθερό για όλη τη διάρκεια μίσθωσης και αργότερα εάν παραταθεί η μίσθωση θα προσανξάνεται κατ' έτος και κατά ποσοστό ανάλογο του τιμαρίθμου, εφόσον το επιτρέψει η ισχύουσα νομοθεσία, άλλως παραμένει σταθερό για ολόκληρη τη διάρκεια της παράτασης της σύμβασης.**
2. Η υποχρέωση καταβολής μισθώματος θα άρχεται από την ημέρα υπογραφής του σχετικού πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από τον Δήμο.
3. Το μίσθωμα υπόκειται σε κρατήσεις και τέλη που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις και επιβαρύνουν τον εκμισθωτή.

4. Το μίσθωμα θα κατατίθεται στο τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή, στο τέλος κάθε τριμήνου (άρθρο 21 του Ν. 3130/2003), μετά την αφαίρεση των νόμιμων κατά τους κείμενους νόμους, κρατήσεων με την έκδοση του σχετικού χρηματικού εντάλματος και σε κάθε περίπτωση μετά την κατάθεση του οικείου ποσού σε λογαριασμό του Δήμου από το Υπουργείο Εσωτερικών.
5. Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές του Δήμου προς τον εκμισθωτή, δε θα επιβαρύνονται με προσαυξήσεις.
6. Για ενδεχόμενες καθυστερήσεις ή πιθανή άρνηση θεώρησης του χρηματικού εντάλματος από την αρμόδια υπηρεσία ουδεμία ευθύνη φέρει ο Δήμος, ο οποίος δεν υποχρεούται για το λόγο αυτό σε καμία αποζημίωση. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση καθυστερημένης προσκόμισης εκ μέρους του εκμισθωτή οποιουδήποτε δικαιολογητικού που καθιστά μη σύννομη την απαίτηση του.
7. **Εάν το μίσθιο διαρκούσης της μίσθωσης περιέλθει με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση κ.λ.π. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη κ.λ.π. αυτού θεωρουμένου στο εξής ως εκμισθωτή.** Σε αυτόν (τον τελευταίο) θα καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, από την κοινοποίηση στο Δήμο του αντίστοιχου νόμιμου τίτλου, βάσει του οποίου αυτός κατέστη κύριος νομέας κ.λ.π., νόμιμα μεταγραμμένου, εφόσον απαιτείται μεταγραφή.

#### **ΑΡΘΡΟ 15**

##### **Ενστάσεις**

Επιτρέπεται η υποβολή ενστάσεων σχετικά με τη διαδικασία και τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, στην Οικονομική Επιτροπή του Δήμου, η οποία αποφαινεται κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Διαγωνισμού. Οι ενστάσεις υποβάλλονται μόνο από τους συμμετέχοντες εγγράφως, κατά τη διάρκεια ή εντός 24ώρου από τη λήξη του διαγωνισμού.

#### **ΑΡΘΡΟ 16**

##### **Επανάληψη δημοπρασίας**

1. Η δημοπρασία θα επαναληφθεί μετά την ημερομηνία διεξαγωγής της πρώτης, αν δεν παρουσιαστεί μειοδότης.
2. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου :
  1. Όταν το αποτέλεσμα δεν εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο (Οικονομική Επιτροπή), λόγω ασύμφουρου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας.
  2. Όταν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας ο τελευταίος μειοδότης της αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, όπως και όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής με την οποία εγκρίνεται το αποτέλεσμα της δημοπρασίας, αυτός δεν προσέλθει για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.
3. Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται με περιληπτική διακήρυξη του Δήμου, που αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας.

#### **ΑΡΘΡΟ 17**

##### **Δημοσίευση διακήρυξης**

Η διακήρυξη θα δημοσιοποιηθεί τουλάχιστον είκοσι ημέρες (20) πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με ηλεκτρονική ανάρτηση στο επίσημο ιστότοπο του Δήμου καθώς και με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος.

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε δύο ημερήσιες τοπικές εφημερίδες της Ξάνθης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3548/2007.

#### **ΑΡΘΡΟ 18**

##### **Παραλαβή διακήρυξης - Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από την Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου, ημέρες: Δευτέρα – Παρασκευή και ώρες 08:30 – 14:00, τηλέφωνο 2541350826, Ταχ. Διεύθυνση: Πλατεία Δημοκρατίας, 67132, Ξάνθη.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται στους ενδιαφερόμενους στην παραπάνω διεύθυνση. Κανένας ενδιαφερόμενος δεν μπορεί σε οποιαδήποτε περίπτωση να επικαλεσθεί προφορικές απαντήσεις εκ μέρους προσωπικού της Αρχής. Κάθε επικοινωνία σχετικά με τον παρόντα διαγωνισμό διεξάγεται εγγράφως