

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

A) ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΤΟΥ ΞΕΝΩΝΑ “ΨΥΧΑΡΓΩΣ” ΕΥΘΥΝΗΣ Ν.Μ. ΝΑΥΠΑΛΙΟΥ

Η Νοσηλευτική Μονάδα Ναυπλίου προκειμένου να προβεί στην μίσθωση ενός κτιρίου για να το χρησιμοποιήσει ως **ξενώνα φιλοξενίας 12-14 ατόμων** με ψυχικές διαταραχές & σοβαρά ψυχοκοινωνικά προβλήματα, θέτει τις κάτωθι προδιαγραφές:

1) Θέση Ακινήτου:

Να βρίσκεται σε περιοχές κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή και σε απόσταση έως 15 km (χιλ) από τη πόλη του Ναυπλίου. Το κτίριο να έχει εύκολη πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς και να βρίσκεται σε περιοχές που υπάρχουν super market, εμπορικά καταστήματα, καφετέριες, εστιατόρια, κ.λπ., για διευκόλυνση επίτευξης των στόχων κοινωνικοποίησης των ενοίκων. Δομές που στεγάζονται σε διάσπαρτα κτίρια, όπως κοινές λειτουργίες σε ένα κτίριο και δωμάτια ύπνου σε άλλο, δεν είναι αποδεκτές.

2) Λειτουργικότητα και ποιότητα ακινήτου:

Το ακίνητο θα πρέπει να είναι κατασκευαστικά άρτιο και να συνθέτει περιβάλλον οικείο για την φιλοξενία των ατόμων. Το κτίριο θα ανήκει στη κατηγορία χρήσης κατοικίας (δυναμικότητα ξενώνα όχι μεγαλύτερη των 20 κλινών). Επιπλέον:

2.1. Να είναι σε άριστη οικοδομική και στατική κατάσταση,

2.2. Να είναι συνδεδεμένο με τα δίκτυα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας .

2.3. Θα υπάρχει υποχρεωτικά πρόβλεψη πυρασφάλειας και μία (1) έξοδος κινδύνου. Όλοι οι χώροι θα πρέπει να πληρούν τις σχετικές προδιαγραφές φυσικού φωτισμού και αερισμού.

2.4. Να διαθέτει περιβάλλοντα χώρο (αυλή ή κήπο) και χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Η εξώθυρα εισόδου στο κτίριο να παρέχει επαρκή ασφάλεια και να διαθέτει θυροτηλεόραση ή θυροτηλέφωνο.

2.5. Τα στηθαία με κιγκλιδώματα ή μη, των εξωστών ή ημιυπαίθριων χώρων ή μπαλκονιών - βεραντών ή ταράτσας, θα πρέπει να έχουν ύψος τουλάχιστον 1,10 μ.

2.6. Σε κάθε περίπτωση το κτήριο πρέπει να καλύπτει την πρόσβαση και την εξυπηρέτηση Ατόμων με Αναπηρία/Εμποδιζόμενων Ατόμων σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 26 & 27 παρ. 1 & 2, (ΝΟΚ/Ν. 4067/2012 ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012). (Σύνδεση πεζοδρομίου με είσοδο, προσβάσιμη είσοδος, κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας - αναβατήριο και πρόβλεψη προσβάσιμων χώρων

υγιεινής). Σε περίπτωση που το κτήριο διαθέτει πέραν του ενός ορόφου θα πρέπει απαραίτητα να διαθέτει ανελκυστήρα με άδεια λειτουργίας.

2.7. Να διαθέτει πλήρως λειτουργικές, άριστα συντηρημένες και ασφαλείς ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (κεντρική θέρμανση, ψύξη ,δίκτυο κρύου και ζεστού νερού χρήσης, δίκτυο αποχέτευσης, ηλεκτρική εγκατάσταση ,τηλεφωνικό δίκτυο ,δίκτυο TV, παροχή και δίκτυο αερίου, κλπ).

2.8. Ειδικότερα για τις ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις υποχρεωτικά κάθε ηλεκτρικός πίνακας των κτιριακών υποδομών θα διαθέτει αυτόματο διακόπτη (ρελέ) διαρροής, ευαισθησίας 30mA, ο οποίος θα προστατεύει όλες τις γραμμές του. Επιπλέον, απαγορεύεται να υπάρχει φθαρμένο ή γηρασμένο ή επικίνδυνο ηλεκτρολογικό υλικό και επαφές επί αυτών, το οποίο περιλαμβάνει: το εσωτερικό των ηλεκτρικών πινάκων, το δίκτυο γειώσεων, διακόπτες , πρίζες, φωτιστικά σώματα και ηλεκτρικές συσκευές.

2.9. Να διαθέτει ηλιακούς συλλέκτες για παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε συνδυασμό με ηλεκτρικούς θερμοσίφωνες και δίκτυο διανομής αυτού σε όλους τους χώρους υγιεινής και τις κουζίνες. Η εγκατάσταση παραγωγής ζεστού νερού χρήσης (πχ θερμοσίφωνες) πρέπει να είναι συντηρημένη, έτοιμη προς χρήση και να διαθέτει διάταξη περιορισμού της θερμοκρασίας κατάλληλα ρυθμισμένη, έτσι ώστε να μην υπερβαίνει τους 40° C.

2.10. Η ψύξη των χώρων του κτιρίου να παρέχεται με κλιματιστικά μηχανήματα ή κεντρική κλιματιστική μονάδα. Η θέρμανση των χώρων θα γίνεται με λέβητα πετρελαίου ή κλιματιστικά μηχανήματα ή κεντρική κλιματιστική μονάδα.

2.11. Τα ανοίγματα του κτιρίου τα οποία παρουσιάζουν αυξημένη έκθεση στον ήλιο, θα πρέπει να προστατεύονται από τέντες ή άλλο τρόπο σκίασης.

2.12. Να καλύπτει τις προδιαγραφές που ορίζονται στην Απόφαση αρ. Πρωτ. Γ.Π./ΟΙΚ. 107931/22-11-2013 του Υπουργείου Υγείας.

3) Επάρκεια και χρήση χώρων:

Οι χώροι του κτηρίου θα πρέπει να είναι λειτουργικά απλοί και να καλύπτουν όλες τις ανάγκες διαβίωσης των φιλοξενούμενων ατόμων και της εργασίας του προσωπικού.

Τα υπονήφια ακίνητα μπορούν να έχουν περισσότερους σε αριθμό χώρους από τους ελάχιστους που αναφέρονται παρακάτω ή και μεγαλύτερους σε εμβαδό. Το ελάχιστο εμβαδό του εκάστοτε χώρου, ο ελάχιστος αριθμός χώρων και η χρήση τους να είναι:

3.1. Έξι (6) δίκλινα υπνοδωμάτια (16 τ.μ. περίπου το καθένα και συνολικά 96 τ.μ.) με WC, νιπτήρα και ντουζιέρα ή μπανιέρα, ένα (1) μονόκλινο υπνοδωμάτιο (14 τ.μ. περίπου) με WC, νιπτήρα και ντουζιέρα ή μπανιέρα και ένα (1) δίκλινο δωμάτιο (20 τ.μ. περίπου) με WC, νιπτήρα και ντουζιέρα ή μπανιέρα κατάλληλο για ΑΜΕΑ. Κάθε υπνοδωμάτιο θα έχει κρεβάτια αντίστοιχα των φιλοξενούμενων, ντουλάπα ιματισμού

και κομοδίνα. Να μην υπάρχει σκαλοπάτι για την είσοδο στο λουτρό. Τα δάπεδα (ιδιαίτερος στους χώρους υγιεινής) θα πρέπει να μην είναι ολισθηρά.

Εναλλακτικά επιτρέπεται να έχει, επτά (7) δίκλινα δωμάτια (16 τ.μ. περίπου το καθένα και συνολικά 112 τ.μ.), αντί των έξι δίκλινων και του ενός μονόκλινου, αλλά σε κάθε περίπτωση πρέπει να υπάρχει επιπλέον ένα (1) υπνοδωμάτιο κατάλληλο για ΑΜΕΑ.

3.2. Δύο (2) χώροι γραφείων προσωπικού κατάλληλα διαμορφωμένοι για αυτή τη χρήση (12 τ.μ. έκαστος). Πλησίον αυτών θα υπάρχει ένα (1) WC για το προσωπικό (4,5 τ.μ.).

3.3. Ένας (1) χώρος νοσηλείας (10 τ.μ. περίπου) που θα διαθέτει ερμάρια κρεμαστά και δαπέδου με πάγκο, θέση για ψυγείο, γραφείο και WC. Προορίζεται για στάση των νοσηλευτών.

3.4. Ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας ή δύο ξεχωριστοί χώροι, αλλά υποχρεωτικά ο ένας να είναι συνέχεια του άλλου με δυνατότητα ενοποίησης (30 τ.μ. περίπου), ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν για μικρές εκδηλώσεις και να εξυπηρετεί τα 2/3 των ενοίκων τουλάχιστον ταυτόχρονα.

3.5. Μία (1) μεγάλη κουζίνα (σε συνέχεια ή πλησίον με τον ενιαίο χώρο καθιστικού - τραπεζαρίας) που να καλύπτει τις ανάγκες προετοιμασίας φαγητού για 12-14 άτομα (15 τ.μ. περίπου). Το δάπεδο δεν πρέπει να είναι ολισθηρό. Επιθυμητό είναι σε συνέχεια της κουζίνας να υπάρχει χώρος με ερμάρια και ένα δεύτερο ψυγείο για την αποθήκευση των τροφίμων. Σε κτίρια με περισσότερους του ενός ορόφους είναι επιθυμητή η ύπαρξη μικρής κουζίνας σε κάθε όροφο.

3.6. Μία (1) Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων (30 τ.μ. περίπου) που θα χρησιμοποιείται είτε για τα μαθήματα εργασιοθεραπείας, είτε για ατομικές - ομαδικές συνεδρίες.

3.7. Ένα (1) WC κοινόχρηστο (4 τ.μ. περίπου) πλησίον του καθιστικού, της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων και της κουζίνας. Το δάπεδο δεν πρέπει να είναι ολισθηρό.

3.8. Ένας (1) χώρος εισόδου, υποδοχής, αναμονής κυρίως για επισκέπτες (10 τ.μ. περίπου). Επιθυμητή η ύπαρξη επιπλέον WC (4 τ.μ. περίπου) κοντά στο χώρο.

3.9. Τέσσερις (4) βοηθητικοί χώροι: γενική αποθήκη ξενώνα (6 τ.μ. τουλάχιστον), Αποθήκη Ιματισμού και κλινοσκεπασμάτων (4 τ.μ.), χώρος πλυντηρίων στεγνωτηρίων (4 τ.μ.) και χώρος Ακαθάρτων (4 τ.μ.).

3.10. Συνολικά οι λοιποί χώροι (72 τ.μ. σε γενική προσέγγιση και πάντα κατ' αναλογία των υπολοίπων χώρων) όπως διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρας, κτλ θα είναι εύκολα προσβάσιμοι και ασφαλείς στη χρήση (πχ αντιολισθητικές ταινίες με χαραγή σε όλες τις κλίμακες του οικήματος). Επιθυμητή η ύπαρξη άνετων βεραντών.

3.11. Το κτίριο να είναι αυτοτελές, συνολικής μικτής επιφάνειας από 350 τμ. και άνω (όχι μικρότερο από 350 τ.μ.).

Συνολικά, οι ελάχιστοι χώροι και ο αριθμός τους παρατίθενται στο κάτωθι πίνακα:

ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ	Ελάχιστο Εμβαδό ανά είδος χώρου (τ.μ.)	Ελάχιστος αριθμός χώρων ανά είδος	Συνολικό ελάχιστο εμβαδό χώρων ανά είδος (τ.μ.)
1) Υπνοδωμάτια			
Δίκλινο με WC λουτρό ή ντουζιέρα	16,00	6	96,00
Μονόκλινο με WC λουτρό ή ντουζιέρα	14,00	1	14,00
Δίκλινο ΑΜΕΑ με WC λουτρό ή ντουζιέρα	20,00	1	20,00
Μονόκλινο ΑΜΕΑ με WC λουτρό ή ντουζιέρα	16,00	0	0,00
2) Προσωπικού			
Γραφείου - εργασίας	12,00	2	24,00
WC	4,50	1	4,50
Νοσηλείας με WC	10,00	1	10,00
3) Κοινόχρηστοι			
Καθιστικό - Τραπεζαρία	30,00	1	30,00
Κουζίνα	15,00	1	15,00
Απασχόλησης - πολλαπλών χρήσεων	30,00	1	30,00
WC κοινόχρηστων	4,00	1	4,00
Χώρος εισόδου - υποδοχής - αναμονής	10,00	1	10,00
4) Βοηθητικοί χώροι			
Γενική Αποθήκη	6,00	1	6,00
Ιματισμού	5,00	1	5,00
Πλυντηρίων	5,00	1	5,00
Ακαθάρτων	5,00	1	5,00
Σύνολο Ωφέλιμων χώρων:			278,50
5) <u>Λοιποί χώροι:</u> κλιμακοστάσια, διάδρομοι, ανελκυστήρας, βεράντες, κτλ			71,50
Μικτό ελάχιστο εμβαδό κτιρίου:			350,00

4) Ειδικό όροι

4.1. Η επιτροπή αξιολόγησης των ακινήτων που θα προσφερθούν, θα μπορεί κατά την επίσκεψή της στα προσφερθέντα ακίνητα να ζητήσει από τους ιδιοκτήτες οποιοσδήποτε άλλες διαμορφώσεις και μετατροπές κρίνει, σύμφωνα με την αριθμ. Οικ. 52487/16-11-2001(ΦΕΚ 18/Β/02) Απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση σε υφιστάμενα κτήρια» ή άλλη ισχύουσα νομοθεσία. Οι δυνατότητες που θα προσφέρει το κτήριο πρέπει να εξασφαλίζουν λύσεις που καλύπτουν τις προδιαγραφές λειτουργίας του Ξενώνα.

4.2. Εάν η επιτροπή αξιολόγησης κρίνει ότι οι τεχνικές προδιαγραφές ή άλλες ελλείψεις δεν έχουν καλυφθεί και: α) δύναται πρακτικά να αποκατασταθούν εντός εύλογου χρονικού διαστήματος που θα ορισθεί από το Νοσοκομείο και πάντα πριν γίνει η εγκατάσταση του ξενώνα στο ακίνητο σε περίπτωση που κατοχυρωθεί σε αυτόν η εκμίσθωση, β) καλυφθούν πλήρως τα έξοδα των υλικών και εργασιών από τον υποψήφιο εκμισθωτή, γ) καταρτιστεί πρακτικό αξιολόγησης που θα κοινοποιηθεί στον υποψήφιο εκμισθωτή που θα αναφέρει τις ελλείψεις και αντίστοιχα ο υποψήφιος εκμισθωτής καταθέσει Υπεύθυνη Δήλωση που θα δηλώνει ρητά ότι «θα ικανοποιήσει τα αιτήματα της επιτροπής σύμφωνα με το πρακτικό, διαφορετικά θα αποκλειστεί από την διαδικασία του διαγωνισμού και την εκμίσθωση», τότε μπορεί να συμμετέχει στη συνέχεια της διαδικασίας.

4.3. Το κτίριο που πρόκειται να μισθωθεί, θα παραδοθεί σε άριστη κατάσταση και θα είναι κατασκευασμένο και διαρρυθμισμένο σύμφωνα με τις προαναφερόμενες προδιαγραφές και απαιτήσεις. Η μέριμνα και όλα τα έξοδα για την εκτέλεση εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, που απαιτούνται για την προσαρμογή του προσφερόμενου ακινήτου στις προαναφερόμενες τεχνικές προδιαγραφές, απαιτήσεις και ανάγκες του Νοσοκομείου, βαρύνουν αποκλειστικά τον εκμισθωτή και οι εργασίες αυτές πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί το αργότερο σε τέσσερις (4) μήνες από την υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Πριν την εκτέλεση των προαναφερόμενων εργασιών, θα υποβληθούν για έλεγχο και έγκριση από το Νοσοκομείο οι σχετικές μελέτες, που θα εκπονηθούν με μέριμνα και δαπάνες του εκμισθωτή.

4.4. Κριτήριο για την αποδοχή του προσφερόμενου ακινήτου είναι η διαπίστωση από την Επιτροπή Διαγωνισμού, ότι οι προτεινόμενες - προσφερόμενες από το διαγωνιζόμενο εργασίες διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, σε σύγκριση με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου, εξασφαλίζουν με τρόπο τεκμηριωμένο και πειστικό, ότι το ακίνητο θα παραδοθεί σε άριστη κατάσταση και πλήρως προσαρμοσμένο στις τεχνικές προδιαγραφές, απαιτήσεις και ανάγκες του Νοσοκομείου. Τα προαναφερόμενα δεν ισχύουν μόνο στην περίπτωση που θα διαπιστωθεί, ότι το προσφερόμενο ακίνητο καλύπτει πλήρως τις τεχνικές προδιαγραφές, απαιτήσεις και ανάγκες του Νοσοκομείου και επομένως δεν υπάρχει ανάγκη εκτέλεσης εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών.

5) Απαραίτητα δικαιολογητικά Τεχνικής Προσφοράς (Ξενώνας «Ψυχαργός»)

- 5.1. Έγγραφο περιγραφή του προσφερόμενου προς ενοικίαση ακινήτου συνοδευόμενη με σχεδιάγραμμα ή σκαρίφημα αυτού.
- 5.2 Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης και ότι τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
- 5.3. Αντίγραφα τίτλων που να αποδεικνύουν την κυριότητα, νομή και κατοχή του ακινήτου, νομίμως μετεγγραμμένους.
- 5.4. Αντίγραφο της σχετικής οικοδομικής άδειας. Εφόσον απαιτείται έκδοση νέας άδειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε περίπτωση αλλαγής χρήσεων του κτιρίου ή εκτέλεσης εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, αυτή θα εκδοθεί με μέριμνα και δαπάνες αποκλειστικά του εκμισθωτή
- 5.5. Αντίγραφα των εγκεκριμένων από την Πολεοδομία αρχιτεκτονικών σχεδίων, τοπογραφικού διαγράμματος του ακινήτου και ηλεκτρομηχανολογικών σχεδίων.
- 5.6. Δήλωση επιβλέποντα μηχανικού του ακινήτου που θα αναγράφει ότι η κατασκευή έχει γίνει σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.
- 5.7. Πιστοποιητικό στατικής επάρκειας από την Πολεοδομία ή από Ιδιώτη Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό.
- 5.8. Να έχει εκδοθεί και να κατατεθεί πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α.) του κτιρίου, από το οποίο να προκύπτει ότι το κτίριο ανήκει σε κατηγορία Δ και ανώτερη αυτής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ε.Ν.Α.Κ.. Κτίρια που ανήκουν σε κατώτερη από Δ, μπορούν να γίνουν αποδεκτά, εφόσον ο ιδιοκτήτης τους δεσμεύεται, για την ενεργειακή τους αναβάθμιση σε κατηγορία ανώτερη της Δ. Το τελικό Π.Ε.Α. θα κατατεθεί από τον εκμισθωτή στο Νοσοκομείο, πριν την παραλαβή του κτιρίου και πρέπει να αποδεικνύει ότι αυτό ανήκει σε κατηγορία Δ και άνω.
- 5.9. Να έχει εκδοθεί και να είναι σε ισχύ Πιστοποιητικό ΔΕΗ (ΠΔΕΗ) ή Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη Ηλεκτρολόγου (ΥΔΕ) για το σύνολο της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία (Πρωτόκολλο Ελέγχου κατά ΕΛΟΤ 60364 ή κατά HD 384 ή κατά ΚΕΗΕ για κτίρια προ του Μαρτίου του 2006).
- 5.10. Μελέτη πυρασφάλειας που συνοδεύεται από δήλωση καλής λειτουργίας από αρμόδιο μηχανικό (ή Τεχνικό ασφαλείας) και εφόσον είναι απαραίτητο από τη νομοθεσία, ισχύον πιστοποιητικό πυρασφάλειας.
- 5.11. Οι ενδιαφερόμενοι εκμισθωτές πρέπει να δηλώσουν υπεύθυνα (Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν1599/1986) ότι: αναλαμβάνουν, καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης με δική τους μέριμνα και δαπάνη (εργασιών και υλικών), την πλήρη συντήρηση (προληπτική και επισκευαστική) όλων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτηρίου όπως: συντήρηση ανελκυστήρα, συντήρηση λέβητα, ηλιακών και ηλεκτρικών θερμοσιφώνων, μηχανημάτων κλιματισμού, υδραυλικών αποχετευτικών εγκαταστάσεων του κτηρίου, καθώς και την αποκατάσταση των

φθορών – βλαβών όλων των κτηριακών εγκαταστάσεων, που οφείλονται σε παλαιότητα και σε φυσικά φαινόμενα, μέσα σε εύλογη προθεσμία από την σχετική ειδοποίηση της στεγαζόμενης υπηρεσίας. Σε περίπτωση άρνησης του εκμισθωτή, το Νοσοκομείο έχει το δικαίωμα ή να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών ή να προβεί στις αναγκαίες επισκευές σε βάρος του εκμισθωτή. Το ποσόν της δαπάνης παρακρατείται από τα πρώτα μετά την επισκευή μισθώματα που πρόκειται να πληρωθούν, μετά από βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας της Νοσηλευτικής Μονάδας Ναυπλίου.

5.12. Φωτογραφίες των όψεών του και ενδεικτικά εσωτερικών χώρων

5.13. Σε περίπτωση και μόνο που απαιτείται: Τεχνική Έκθεση - Τεχνική Περιγραφή και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, που δεσμευτικά προσφέρεται ο διαγωνιζόμενος να υλοποιήσει, προκειμένου να προσαρμόσει το προσφερόμενο ακίνητο στις τεχνικές προδιαγραφές εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και πριν την εγκατάσταση του Ξενώνα σε αυτό. Η επιτροπή του διαγωνισμού σε αυτή τη περίπτωση μπορεί να κρίνει ως αποδεκτή ή όχι την προσφορά αναλόγως τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του Νοσοκομείου.

B) ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΔΥΟ (2) ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΩΜΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ) ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΩΝ ΨΥΧΙΑΤΡΙΚΩΝ ΔΟΜΩΝ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΗΣ Ν.Μ. ΝΑΥΠΛΙΟΥ

Η Νοσηλευτική Μονάδα Ναυπλίου προκειμένου να προβεί στην μίσθωση δύο (2) διαμερισμάτων – κατοικιών συνολικής μικτής επιφάνειας τουλάχιστον 110 τ.μ. το καθένα, για να τα χρησιμοποιήσει ως Προστατευμένα Διαμερίσματα φιλοξενίας τεσσάρων (4) ατόμων το καθένα (άτομα με ψυχικές διαταραχές ή νοητική υστέρηση με δευτερογενείς ψυχικές διαταραχές), θέτει τις κάτωθι προδιαγραφές:

1) Θέση Ακινήτου:

Να βρίσκεται σε περιοχές κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή και σε απόσταση έως 15 km (χιλ) από τη πόλη του Ναυπλίου. Το κτίριο να έχει εύκολη πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς και να βρίσκεται σε περιοχές που υπάρχουν super market, εμπορικά καταστήματα, καφετέριες, εστιατόρια, κ.λπ., για διευκόλυνση επίτευξης των στόχων κοινωνικοποίησης των ενοίκων.

2) Λειτουργικότητα και ποιότητα ακινήτου:

Το ακίνητο θα πρέπει να είναι κατασκευαστικά άρτιο και να συνθέτει περιβάλλον οικείο για την φιλοξενία τεσσάρων (4) ατόμων. Το κτίριο θα ανήκει στη κατηγορία χρήσης κατοικίας – διαμέρισμα . Επιπλέον:

2.1. Να είναι σε άριστη οικοδομική και στατική κατάσταση,

2.2. Να είναι συνδεδεμένο με τα δίκτυα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας .

2.3. Θα υπάρχει πρόβλεψη πυρασφάλειας. Όλοι οι χώροι θα πρέπει να πληρούν τις σχετικές προδιαγραφές φυσικού φωτισμού και αερισμού.

2.4. Η ύπαρξη εξωτερικών χώρων (αυλή - βεράντες) και χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων θα θεωρηθούν πρόσθετο ποιοτικό κριτήριο επιλογής, αλλά δεν είναι υποχρεωτικά. Η εξώθυρα εισόδου στο κτίριο να παρέχει επαρκή ασφάλεια και να διαθέτει θυροτηλεόραση ή θυροτηλέφωνο.

2.5. Τα στηθαία με κιγκλιδώματα ή μη, των εξωστών ή ημιυπαίθριων χώρων ή μπαλκονιών - βεραντών ή ταράτσας, θα πρέπει να έχουν ύψος τουλάχιστον 1,10 μ.

2.6. Σε κάθε περίπτωση το κτήριο πρέπει να καλύπτει την πρόσβαση και την εξυπηρέτηση Ατόμων με Αναπηρία/Εμποδιζόμενων Ατόμων σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 26 & 27 παρ. 1 & 2, (NOK/N. 4067/2012 ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012). (Σύνδεση πεζοδρομίου με είσοδο, προσβάσιμη είσοδος, κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας - αναβατόριο και πρόβλεψη προσβάσιμων χώρων υγιεινής). Σε περίπτωση που το κτήριο διαθέτει πέραν του ενός ορόφου θα πρέπει απαραίτητα να διαθέτει ανελκυστήρα με άδεια λειτουργίας.

2.7. Να διαθέτει πλήρως λειτουργικές, άριστα συντηρημένες και ασφαλείς ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (θέρμανση, ψύξη ,δίκτυο κρύου και ζεστού νερού χρήσης, δίκτυο αποχέτευσης, ηλεκτρική εγκατάσταση ,τηλεφωνικό δίκτυο ,δίκτυο TV, κλπ).

2.8. Ειδικότερα για τις ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις υποχρεωτικά κάθε ηλεκτρικός πίνακας των κτιριακών υποδομών θα διαθέτει αυτόματο διακόπτη (ρελέ) διαρροής, ευαισθησίας 30mA, ο οποίος θα προστατεύει όλες τις γραμμές του. Επιπλέον, απαγορεύεται να υπάρχει φθαρμένο ή γηρασμένο ή επικίνδυνο ηλεκτρολογικό υλικό και επαφές επί αυτών, το οποίο περιλαμβάνει: το εσωτερικό των ηλεκτρικών πινάκων, γειώσεις, διακόπτες , πρίζες, φωτιστικά σώματα και ηλεκτρικές συσκευές.

2.9. Να διαθέτει ηλιακούς συλλέκτες για παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε συνδυασμό με ηλεκτρικούς θερμοσίφωνες και δίκτυο διανομής αυτού σε όλους τους χώρους υγιεινής και τη κουζίνα. Η εγκατάσταση παραγωγής ζεστού νερού χρήσης (πχ θερμοσίφωνα) πρέπει να είναι συντηρημένη, έτοιμη προς χρήση και να διαθέτει διάταξη περιορισμού της θερμοκρασίας κατάλληλα ρυθμισμένη, έτσι ώστε να μην υπερβαίνει τους 40° C.

2.10. Η ψύξη των χώρων του κτιρίου να παρέχεται με κλιματιστικά μηχανήματα. Η θέρμανση των χώρων θα γίνεται με λέβητα πετρελαίου ή αερίου ή κλιματιστικά μηχανήματα.

2.11. Τα ανοίγματα του κτιρίου τα οποία παρουσιάζουν αυξημένη έκθεση στον ήλιο, θα πρέπει να προστατεύονται από τέντες ή άλλο τρόπο σκίασης.

3) Επάρκεια και χρήση χώρων:

Οι χώροι του κτηρίου θα πρέπει να είναι λειτουργικά απλοί και να καλύπτουν όλες τις ανάγκες διαβίωσης των φιλοξενούμενων ατόμων και της εργασίας του προσωπικού. **Τα υποψήφια ακίνητα μπορούν να έχουν περισσότερους σε αριθμό χώρους από τους ελάχιστους που αναφέρονται παρακάτω ή και μεγαλύτερους σε εμβαδό.** Εάν έχουν θα θεωρηθεί επιπλέον ποιοτικό κριτήριο, αλλά δεν είναι υποχρεωτικό. Το **ελάχιστο** εμβαδό του εκάστοτε χώρου, ο **ελάχιστος** αριθμός χώρων και η χρήση τους να είναι:

3.1. Δύο (2) δίκλινα υπνοδωμάτια (12 τ.μ. περίπου το καθένα και συνολικά 24 τ.μ.). Κάθε υπνοδωμάτιο θα έχει κρεβάτια αντίστοιχα των φιλοξενούμενων, ντουλάπα ιματισμού και κομοδίνα. Ένα από τα δύο υπνοδωμάτια θα πρέπει να είναι χώρος προσβάσιμος για την εξυπηρέτηση Ατόμων με Αναπηρία /Εμποδιζόμενων Ατόμων.

3.2. Ένας (1) χώρος υγιεινής – WC (4,5 τ.μ. περίπου) για ενοίκους, με νιπτήρα και ντουζιέρα ή μπανιέρα. Να μην υπάρχει σκαλοπάτι για την είσοδο στο λουτρό. Τα δάπεδα θα πρέπει να μην είναι ολισθηρά. Η πόρτα του WC θα πρέπει να ανοίγει προς τα έξω. Αν αυτό δεν είναι δυνατόν, θα πρέπει να είναι συρόμενη

3.3. Ένας (1) χώρος γραφείου προσωπικού (9 τ.μ. περίπου). Πλησίον αυτού θα υπάρχει ένα (1) WC για το προσωπικό με νιπτήρα και ντουζιέρα ή μπανιέρα (4,5 τ.μ. περίπου).

3.4. Ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας ή δύο ξεχωριστοί χώροι, αλλά υποχρεωτικά ο ένας να είναι συνέχεια του άλλου με δυνατότητα ενοποίησης (12 τ.μ. περίπου), ώστε να εξυπηρετεί όλους τους ενοίκους ταυτόχρονα.

3.5. Μία (1) κουζίνα (σε συνέχεια ή πλησίον με τον ενιαίο χώρο καθιστικού - τραπεζαρίας) που να καλύπτει τις ανάγκες προετοιμασίας φαγητού (9 τ.μ. περίπου). Το δάπεδο δεν πρέπει να είναι ολισθηρό.

3.9. Η ύπαρξη χώρου γενικής αποθήκης (5 τ.μ. περίπου) θα θεωρηθεί πρόσθετο ποιοτικό κριτήριο επιλογής, αλλά όχι υποχρεωτικό.

3.10. Συνολικά οι λοιποί χώροι όπως διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρας, κτλ θα είναι εύκολα προσβάσιμοι και ασφαλείς στη χρήση (πχ αντιολισθητικές ταινίες με χαραγή στο κλιμακοστάσιο του οικήματος).

3.11. Το κάθε ακίνητο να είναι λειτουργικά αυτόνομο, συνολικής μικτής επιφάνειας από 110 τμ. και άνω (όχι μικρότερο από 110 τ.μ.). Μπορεί να είναι αυτόνομη μονοκατοικία ή διαμέρισμα εντός πολυκατοικίας.

4) Ειδικό όροι

4.1. Η επιτροπή αξιολόγησης των ακινήτων που θα προσφερθούν, θα μπορεί κατά την επίσκεψή της στα προσφερθέντα ακίνητα να ζητήσει από τους ιδιοκτήτες οποιεσδήποτε άλλες διαμορφώσεις και μετατροπές κρίνει, σύμφωνα με την αριθμ. Οικ. 52487/16-11-2001(ΦΕΚ 18/Β/02) Απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Ειδικές

ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση σε υφιστάμενα κτήρια» ή άλλη ισχύουσα νομοθεσία. Οι δυνατότητες που θα προσφέρει το ακίνητο πρέπει να εξασφαλίζουν λύσεις που καλύπτουν τις προδιαγραφές φιλοξενίας – προστατευόμενου διαμερίσματος.

4.2. Εάν η επιτροπή αξιολόγησης κρίνει ότι οι τεχνικές προδιαγραφές ή άλλες ελλείψεις δεν έχουν καλυφθεί και: α) δύναται πρακτικά να αποκατασταθούν εντός εύλογου χρονικού διαστήματος που θα ορισθεί από το Νοσοκομείο και πάντα πριν γίνει η εγκατάσταση των ενοίκων στο ακίνητο σε περίπτωση που κατοχυρωθεί σε αυτόν η εκμίσθωση, β) καλυφθούν πλήρως τα έξοδα των υλικών και εργασιών από τον υποψήφιο εκμισθωτή, γ) καταρτιστεί πρακτικό αξιολόγησης που θα κοινοποιηθεί στον υποψήφιο εκμισθωτή που θα αναφέρει τις ελλείψεις και αντίστοιχα ο υποψήφιος εκμισθωτής καταθέσει Υπεύθυνη Δήλωση που θα δηλώνει ρητά ότι «θα ικανοποιήσει τα αιτήματα της επιτροπής σύμφωνα με το πρακτικό, διαφορετικά θα αποκλειστεί από την διαδικασία του διαγωνισμού και την εκμίσθωση», τότε μπορεί να συμμετέχει στη συνέχεια της διαδικασίας.

4.3. Το ακίνητο που πρόκειται να μισθωθεί, θα παραδοθεί σε άριστη κατάσταση και θα είναι κατασκευασμένο και διαρρυθμισμένο σύμφωνα με τις προαναφερόμενες προδιαγραφές και απαιτήσεις. Η μέριμνα και όλα τα έξοδα για την εκτέλεση εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, που απαιτούνται για την προσαρμογή του προσφερόμενου ακινήτου στις προαναφερόμενες τεχνικές προδιαγραφές, απαιτήσεις και ανάγκες του Νοσοκομείου, βαρύνουν αποκλειστικά τον εκμισθωτή και οι εργασίες αυτές πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί το αργότερο σε τέσσερις (4) μήνες από την υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Πριν την εκτέλεση των προαναφερόμενων εργασιών, θα υποβληθούν για έλεγχο και έγκριση από το Νοσοκομείο οι σχετικές εργασίες με μέριμνα και δαπάνες του εκμισθωτή.

4.4. Κριτήριο για την αποδοχή του προσφερόμενου ακινήτου είναι η διαπίστωση από την Επιτροπή Διαγωνισμού, ότι οι προτεινόμενες - προσφερόμενες από το διαγωνιζόμενο εργασίες διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, σε σύγκριση με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου, εξασφαλίζουν με τρόπο τεκμηριωμένο και πειστικό, ότι το ακίνητο θα παραδοθεί σε άριστη κατάσταση και πλήρως προσαρμοσμένο στις τεχνικές προδιαγραφές, απαιτήσεις και ανάγκες του Νοσοκομείου. Τα προαναφερόμενα δεν ισχύουν μόνο στην περίπτωση που θα διαπιστωθεί, ότι το προσφερόμενο ακίνητο καλύπτει πλήρως τις τεχνικές προδιαγραφές, απαιτήσεις και ανάγκες του Νοσοκομείου και επομένως δεν υπάρχει ανάγκη εκτέλεσης εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών.

5) Απαραίτητα δικαιολογητικά Τεχνικής Προσφοράς (Προστατευόμενα Διαμερίσματα)

5.1. Έγγραφο περιγραφή του προσφερόμενου προς ενοικίαση ακινήτου συνοδευόμενη με σχεδιάγραμμα ή σκαρίφημα αυτού.

5.2 Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης και ότι τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

5.3. Αντίγραφα τίτλων που να αποδεικνύουν την κυριότητα, νομή και κατοχή του ακινήτου, νομίμως μετεγγραμμένους.

5.4. Αντίγραφο της σχετικής οικοδομικής άδειας. Εφόσον απαιτείται έκδοση νέας άδειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε περίπτωση αλλαγής χρήσεων του ακινήτου ή εκτέλεσης εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, αυτή θα εκδοθεί με μέριμνα και δαπάνες αποκλειστικά του εκμισθωτή

5.5. Αντίγραφα των εγκεκριμένων από την Πολεοδομία αρχιτεκτονικών σχεδίων, τοπογραφικού διαγράμματος του ακινήτου και ηλεκτρομηχανολογικών σχεδίων.

5.6. Δήλωση επιβλέποντα μηχανικού του ακινήτου που θα αναγράφει ότι η κατασκευή έχει γίνει σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

5.7. Πιστοποιητικό στατικής επάρκειας από την Πολεοδομία ή από Ιδιώτη Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό.

5.8. Να έχει εκδοθεί και να κατατεθεί πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α.) του ακινήτου, από το οποίο να προκύπτει ότι το ακίνητο ανήκει σε κατηγορία Δ και ανώτερη αυτής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ε.Ν.Α.Κ.. Κτίρια που ανήκουν σε κατώτερη από Δ, μπορούν να γίνουν αποδεκτά, εφόσον ο ιδιοκτήτης τους δεσμεύεται, για την ενεργειακή τους αναβάθμιση σε κατηγορία ανώτερη της Δ. Το τελικό Π.Ε.Α. θα κατατεθεί από τον εκμισθωτή στο Νοσοκομείο, πριν την παραλαβή του κτιρίου και πρέπει να αποδεικνύει ότι αυτό ανήκει σε κατηγορία Δ και άνω.

5.9. Να έχει εκδοθεί και να είναι σε ισχύ Πιστοποιητικό ΔΕΗ (ΠΔΕΗ) ή Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη Ηλεκτρολόγου (ΥΔΕ) για το σύνολο της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία (Πρωτόκολλο Ελέγχου κατά ΕΛΟΤ 60364 ή κατά HD 384 ή κατά ΚΕΗΕ για κτίρια προ του Μαρτίου του 2006).

5.10. Οι ενδιαφερόμενοι εκμισθωτές πρέπει να δηλώσουν υπεύθυνα (Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν1599/1986) ότι: αναλαμβάνουν, καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης με δική τους μέριμνα και δαπάνη (εργασιών και υλικών), την πλήρη συντήρηση (προληπτική και επισκευαστική) όλων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτηρίου όπως: συντήρηση ανελκυστήρα, συντήρηση λέβητα, ηλιακών και ηλεκτρικών θερμοσιφώνων, μηχανημάτων κλιματισμού, υδραυλικών αποχετευτικών εγκαταστάσεων του κτηρίου, καθώς και την αποκατάσταση των φθορών – βλαβών όλων των κτηριακών εγκαταστάσεων, που οφείλονται σε παλαιότητα και σε φυσικά φαινόμενα, μέσα σε εύλογη προθεσμία από την σχετική ειδοποίηση της στεγαζόμενης υπηρεσίας. Σε περίπτωση άρνησης του εκμισθωτή, το Νοσοκομείο έχει το δικαίωμα ή να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών ή να προβεί στις αναγκαίες επισκευές σε βάρος του εκμισθωτή. Το ποσόν της δαπάνης παρακρατείται από τα πρώτα μετά την επισκευή μισθώματα που πρόκειται να πληρωθούν, μετά από βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας της Νοσηλευτικής Μονάδας Ναυπλίου.

5.11. Φωτογραφίες των όψεων του και ενδεικτικά εσωτερικών χώρων

5.12. Σε περίπτωση και μόνο που απαιτείται: Τεχνική Έκθεση - Τεχνική Περιγραφή και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των εργασιών διαρρυθμίσεων, βελτιώσεων ή επισκευών, που δεσμευτικά προσφέρεται ο διαγωνιζόμενος να υλοποιήσει, προκειμένου να προσαρμόσει το προσφερόμενο ακίνητο στις τεχνικές προδιαγραφές εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και πριν την εγκατάσταση του Ξενώνα σε αυτό. Η επιτροπή του διαγωνισμού σε αυτή τη περίπτωση μπορεί να κρίνει ως αποδεκτή ή όχι την προσφορά αναλόγως τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του Νοσοκομείου.