



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Δράμα 24/5/2017
Αρ. Πρωτ. 10361

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ -
ΘΡΑΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΤΗΝΙΑΤΡΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ &
ΚΤΗΝΙΑΤΡΙΚΗΣ ΠΕ ΔΡΑΜΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ - ΕΠΟΙΚΙΣΜΟΥ
& ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

Ταχ. Διεύθυνση : Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας : 66 100
Πληροφορίες : Κοβανίδης Ν.
Τηλέφωνο : 2521351206
FAX : 2521351204
E-mail :

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΙΜΗΜΑ ΕΜΒΑΔΟΥ 18.500,00 Τ.Μ. ΣΤΟ
ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΟΧΥΡΟΥ ΤΗΣ ΠΕ ΔΡΑΜΑΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4061/2012

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 282 παρ. 1, 283 παρ. 2 κ' 186 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης -(-ΦΕΚ. 87/τ.Α'/2010)»
2. Τις διατάξεις του Π.Δ. 144/2010 «Οργανισμός Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης» (ΦΕΚ. 237/ τ.Α' /27-12-2010).
3. Τις διατάξεις του Ν. 4061/2012 «Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων - Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπές διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα και ισχύει (ΦΕΚ.66/τ.Α'/22-3-2012).
4. Την με αριθ. 10391/14-6-2016 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Δράμας περί «Συγκρότησης επιτροπής θεμάτων γης και επίλυσης διαφορών Π.Ε. ΔΡΑΜΑΣ».
5. Την αριθ. 998/46581/7-4-2014(ΑΔΑ: ΒΙ0ΒΒ-2ΦΑ)(ΦΕΚ.953/τ.Β'/15-4-2014) απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με θέμα «Αναπροσαρμογή ετήσιου τιμήματος χρήσης ακινήτου».
6. Το με αριθ. πρωτ. 537/95489/2015/13-10-2016 έγγραφο εγκύκλιο της Γεν. Δ/νσης Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής, Περιφέρειας Α.Μ.Θ,
7. Την αριθ. Δ.Δ. οικ 1324/30-03-2016 (ΦΕΚ1058/τ.Β'/14-04-2016) απόφαση του Περιφερειάρχη Αν. Μακεδονίας -Θράκης για την μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στον Εκτελεστικό Γραμματέα της περιφέρειας Αν. Μακεδονίας - Θράκης.
8. Την αριθ. Δ.Δ. οικ 941/28-02-2017 (ΦΕΚ 111/ τεύχος ΥΟ.Δ.Δ/9-3-17) απόφαση του Περιφερειάρχη Αν. Μακεδονίας -Θράκης περί διορισμού της Ζωής Κοσμίδου του Ιωάννη στην θέση του μετακλητού Εκτελεστικού Γραμματέα της περιφέρειας Αν. Μακεδονίας - Θράκης.

9. Την με αριθ. 27/27-03-2017 απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης με την οποία:
- (α) γνωμοδοτήθηκε υπέρ της δημοπρασίας για την παραχώρηση κατά χρήση έναντι τιμήματος και διάρκεια μίσθωσης πέντε (5) έτη ενός ακινήτου εμβαδού **18.500,00τμ** το οποίο αποτελεί τμήμα του αριθ. **290** τεμαχίου του αγρ/τος **Οχυρού** αναδασμού έτους **2005** και
- (β) καθορίστηκε ως ελάχιστο όριο προσφοράς της αξίας του παραπάνω προς εκμίσθωση ακινήτου εμβαδού **18.500,00τ.μ.** το ποσό των τριακοσίων εβδομήντα ευρώ (**370€**) ετησίως

ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ

Πλειοδοτική Δημοπρασία για την παραχώρηση κατά χρήση του παρακάτω ακινήτου με τίμημα, του οποίου η διαχείριση ανήκει στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων και ασκείται από την Περιφέρεια με σκοπό την **γεωργική χρήση (μονοετής καλλιέργεια)** και σύμφωνα με τους παρακάτω όρους:

1. Είδος, θέση και λοιπά στοιχεία του υπό παραχώρηση ακινήτου

Ακίνητο εμβαδού **18.500,00 τ.μ.** με στοιχεία **A-B-Γ-Δ-A** σε συντεταγμένες κορυφών ΕΓΣΑ ,87 το οποίο αποτελεί τμήμα του αριθ. **290** τεμαχίου του αγρ/τος **Οχυρού** αναδασμού έτους **2005**, όπως αυτό απεικονίζεται στο με ημερομηνία Ιούλιο 2016, προσκομιζόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Κατηρτζίδη Ιωάννη, θεωρημένο από το Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού και Αναδασμού της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της Π.Ε. Δράμας και όπως αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του ΥΠΑΑΤ. (www.minagric.gr)

2. Χρόνος (ημερομηνία, ώρα έναρξης και λήξης) και τόπος της διενέργειας της δημοπρασίας.

Η Δημοπρασία θα διενεργηθεί από την Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών της Π.Ε. Δράμας, στις **27/06/2017** ημέρα **Τρίτη** και ώρα έναρξης **12:15 π.μ.** και ώρα λήξης **12:30 π.μ.** (λήξη αποδοχής προσφορών), στην έδρα της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών της Περιφερειακής Ενότητας Δράμας, ήτοι στο γραφείο με αριθμό 207 του 2ου ορόφου, Ταχ. Δ/νση: Οδός 1ης Ιουλίου αριθ. 1 (Διοικητήριο), Πόλη Δράμα, θα είναι φανερή και προφορική, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.4061/2012. Δηλώσεις συμμετοχής και έλεγχος νομιμοποιητικών εγγράφων των συμμετεχόντων θα υποβάλλονται την ημέρα της δημοπρασίας από ώρα **09.00** μέχρι **10.00**. Είναι δυνατόν να υποβληθούν και πριν από την ημερομηνία της διαδικασίας.

3. Τιμή εκκίνησης του καταβλητέου τιμήματος

Η τιμή εκκίνησης του καταβλητέου τιμήματος για την μίσθωση του παραπάνω ακινήτου, ορίζεται το ποσό των είκοσι ευρώ (**20,00€**) ανά στρέμμα ανά έτος, ήτοι συνολικά το ποσό των τριακοσίων εβδομήντα ευρώ (**370€**) ετησίως για όλο το ακίνητο όπως καθορίστηκε με την με αριθ. **27/2017** απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων γης και επίλυσης Διαφορών της Π.Ε. Δράμας

4. Τόπος, τρόπος και χρόνος καταβολής του τιμήματος- Σταδιακή αναπροσαρμογή του (άρθρα 9 και 10 του Ν. 4061/12)

α. Το ετήσιο τίμημα βεβαιώνεται στη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) στην οποία είναι εγγεγραμμένος ο πλειοδότης **κατά 50% του ποσού ως έσοδο του Δημοσίου στον ΚΑΕ 3426**, και **κατά το υπόλοιπο 50% ως έσοδο της Περιφερειακής Ενότητας Δράμας στον ΚΑΕ 64134** μετά από την έκδοση της απόφασης παραχώρησης.

Ο πλειοδότης οφείλει να προσκομίζει το παράβολο εξόφλησης του τιμήματος χρήσης στο Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού και Αναδασμού της Περιφερειακής Ενότητας Δράμας.

β. Για τα δύο πρώτα μισθωτικά έτη από την παραχώρηση της χρήσης δεν θα υπάρχει αναπροσαρμογή του τιμήματος. Μετά την παρέλευση της διετίας από την παραχώρηση της χρήσης, η αναπροσαρμογή του τιμήματος ορίζεται ανά μισθωτικό έτος και θα ανέρχεται σε ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών

Καταναλωτή (ΔΤΚ) του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή.

5. Διάρκεια παραχώρησης της χρήσης

Η διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης ορίζεται σε πέντε (5) έτη.

6. Εγγυήσεις

α. Για την συμμετοχή στον διαγωνισμό απαιτείται να κατατεθεί από κάθε διαγωνιζόμενο Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής, αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος, σε ποσοστό 10% επί της τιμής εκκίνησης, ήτοι ποσού 37 €, η οποία θα απευθύνεται στη Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής Π.Ε. Δράμας και θα έχει ισχύ τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά την ημέρα διεξαγωγής της δημοπρασίας.

Η παραπάνω εγγυητική επιστολή πρέπει απαραίτητα να αναγράφει το ονοματεπώνυμο και το όνομα πατρός του συμμετέχοντα ή σε περίπτωση εταιρείας την πλήρη επωνυμία της εταιρείας, τον πλήρη τίτλο της παραχώρησης, ήτοι "Παραχώρηση ακινήτου κατά χρήση εμβαδού 18.500,00 τ.μ. το οποίο αποτελεί τμήμα του αριθ. 290 τεμαχίου αγρ/τος Οχυρού αναδασμού έτους 2005 προοριζόμενο να εκμισθωθεί για γεωργική χρήση", την αναγνώριση της υποχρέωσης να κατατεθεί απροφάσιστα σε πέντε μέρες από την σχετική ειδοποίηση της Υπηρεσίας, όλο το ποσό της εγγύησης.

β. Μετά την έκδοση της απόφασης παραχώρησης της χρήσης του ακινήτου ο παραχωρησιούχος αντικαθιστά την εγγυητική επιστολή συμμετοχής με άλλη, ποσού ίσου με το 10% του επιτευχθέντος συνολικού τιμήματος, ως εγγύηση για την καταβολή του τιμήματος και την τήρηση των όρων της απόφασης παραχώρησης, που προβλέπονται στις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 4061/12. Για τους λοιπούς υποψήφιους η εγγυητική επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας.

7. Δικαίωμα συμμετοχής - Τρόπος Διεξαγωγής της Δημοπρασίας

α. Προσφορά για λογαριασμό άλλων επιτρέπεται, αρκεί ο εμφανιζόμενος να το δηλώσει αμέσως στην Επιτροπή δημοπρασίας και κατά την κατάθεση της προσφοράς να υποβάλλει σχετικό πληρεξούσιο έγγραφο, στο οποίο θα δηλώνεται ότι εκπροσωπεί συγκεκριμένο πρόσωπο κατά την διαδικασία της δημοπρασίας του ακινήτου, διαφορετικά θεωρείται ο ίδιος πλειοδότης. Στο έγγραφο αναγράφονται τα στοιχεία της ταυτότητας και ο αριθμός φορολογικού μητρώου του αντιπροσώπου και του αντιπροσωπευόμενου. Η πληρεξουσιότητα αντιπροσώπου θα αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, άλλως με ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση του γνήσιου της υπογραφής από Δημόσια Αρχή. Σε περίπτωση συμμετοχής στο διαγωνισμό νομικών προσώπων, θα υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο ή το εξουσιοδοτημένο για το σκοπό της δημοπρασίας φυσικό πρόσωπο, αντίγραφο του καταστατικού τους με τις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις καθώς και τυχόν μεταγενέστερες τροποποιήσεις και νομιμοποιητικό έγγραφο του εκπροσώπου.

β. Ορίζουμε ως ανώτατο ηλικιακό όριο τα εξήντα επτά (67) έτη, για τη συμμετοχή στους διαγωνισμούς της παρ. 2β του άρθρου 4 του Ν. 4061/2012, πέραν του οποίου η συμμετοχή των ενδιαφερομένων δεν θα γίνεται αποδεκτή.

γ. Δεν γίνονται δεκτοί στη δημοπρασία οι δημόσιοι υπάλληλοι, οι στρατιωτικοί υπάλληλοι, καθώς και οι υπάλληλοι που υπηρετούν στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Όλα τα φυσικά πρόσωπα μαζί με την εγγυητική επιστολή θα καταθέτουν υποχρεωτικά Υπεύθυνη Δήλωση ότι δεν είναι δημόσιοι, στρατιωτικοί υπάλληλοι και υπάλληλοι ΟΤΑ.

δ. Σε περίπτωση αποκλεισμού κάποιου από την δημοπρασία συντάσσεται από την Επιτροπή έκθεση που προσαρτάται στα πρακτικά της Δημοπρασίας.

ε. Η δημοπρασία διεξάγεται και διευθύνεται από την Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών Π.Ε. Δράμας, οι δε προσφορές των συμμετεχόντων διατυπώνονται προφορικά και απευθύνονται προς την Επιτροπή αυτή, η οποία τις επαναλαμβάνει μεγαλόφωνα και τις αναγράφει στα πρακτικά κατά σειρά μαζί με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον πλειοδότη.

8. Υπογραφή πρακτικών

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από τα μέλη της Επιτροπής που τη διενήργησε και από τον τελευταίο πλειοδότη. Σε περίπτωση κατά την οποία ο τελευταίος πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά, ενεργείται εις βάρος του αναπλειστηριασμός σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 10 του Ν. 4061/12.

9. Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται στις κάτωθι περιπτώσεις:

α. Όταν αποβεί άκαρπη, λόγω μη εμφάνισης πλειοδοτών ή λόγω μη επίτευξης του τιμήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3. Στην περίπτωση αυτή η τιμή εκκίνησης – ελάχιστης προσφοράς – δεν μπορεί να είναι χαμηλότερη από το εβδομήντα τοις εκατό (70%) της αρχικής τιμής εκκίνησης.

β. Σε περίπτωση που η διαδικασία κριθεί άκυρη λόγω παράβασης ουσιώδους τύπου αυτής.

γ. Όταν ο τελευταίος πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά μετά την κατακύρωση. Στην περίπτωση αυτή η πλειοδοσία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη, ο οποίος υποχρεούται σε καταβολή αποζημίωσης, το ύψος της οποίας ορίζεται από τον Πρόεδρο της Επιτροπής, στο τετραπλάσιο της τελικής τιμής κατακύρωσης. Το ποσό αυτό βεβαιώνεται στην οικεία Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία, ως έσοδο του Δημοσίου.

10. Λοιποί όροι μίσθωσης

α. Ο παραχωρησιούχος οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για τη χρήση για την οποία του παραχωρήθηκε. Απαγορεύεται η εκμίσθωση, καθώς και η παραχώρηση της χρήσης καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο πρόσωπο, εκτός και αν συναινέσει, εγγράφως, το όργανο που εξέδωσε την απόφαση παραχώρησης.

β. Ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του ακινήτου. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από το παραχωρούμενο ακίνητο και η τοποθέτηση σε αυτό μηχανημάτων εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών ή αντικειμένων, που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον.

γ. Ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να καταβάλλει κάθε δαπάνη που βαρύνει το ακίνητο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

δ. Σε όλη τη διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης, ο παραχωρησιούχος έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του παραχωρούμενου ακινήτου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του παραχωρούμενου ακινήτου, χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση για αποζημίωση του παραχωρησιούχου.

ε. Αν ο παραχωρησιούχος αποχωρήσει, πριν από την λήξη της παραχώρησης της χρήσης, οφείλει να καταβάλει το τίμημα που αναλογεί σε ένα (1) έτος.

στ. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του τιμήματος ή άλλης σχετικής δαπάνης που βαρύνει τον παραχωρησιούχο ή παράβασης οποιουδήποτε όρου της παραχώρησης χρήσης, ανακαλείται η απόφαση παραχώρησης και η εγγύηση που δόθηκε καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου.

ζ. Κατά τη λήξη της παραχώρησης χρήσης, ο παραχωρησιούχος υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποχωρήσει από το παραχωρούμενο ακίνητο και να το παραδώσει στην αρμόδια Υπηρεσία. Εφόσον διαπιστωθεί ότι τηρήθηκαν οι όροι της παραχώρησης, η εγγύηση επιστρέφεται στον παραχωρησιούχο. Για τη λήξη της παραχώρησης χρήσης συντάσσεται πρωτόκολλο από το όργανο που εξέδωσε την πράξη παραχώρησης, το οποίο υπογράφεται από το ίδιο όργανο και τον παραχωρησιούχο.

η. Σε περίπτωση άρνησης του παραχωρησιούχου να εγκαταλείψει το ακίνητο, η οικεία Επιτροπή Ελέγχου και Νομιμότητας του άρθρου 17 του Ν. 4061/2012 επιβάλλει τα προβλεπόμενα διοικητικά μέτρα.

θ. Αν ανακληθεί η απόφαση παραχώρησης, λόγω παράβασης των όρων της, ο ενδιαφερόμενος δεν μπορεί να υποβάλλει νέα αίτηση για παραχώρηση χρήσης ακινήτου που διαχειρίζεται το ΥΠΑΠΕΝ πριν την παρέλευση τριών (3) ετών.

Ι. Ένσταση για την διεξαγωγή της δημοπρασίας κατατίθεται στη Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της Π.Ε. Δράμας εντός τριών ημερών (3) από την διεξαγωγή της δημοπρασίας και απευθύνεται στον Περιφερειάρχη Α.Μ.Θ. που αποφασίζει σχετικά.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ
Η ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

ΖΩΗ ΚΟΣΜΙΔΟΥ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ/...../2017	Η ΤΜΗΜΑΤΑΡΧΗΣ/...../2017	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ/...../2017	Ο ΓΕΝ. Δ/ΝΤΗΣ/...../2017	Ο ΑΝΤ/ΡΧΗΣ ΔΡΑΜΑΣ/...../2017
Κοβανίδης Νικόλαος	Τωματσιδου Φωτεινή	Ιώβης Νικόλαος	Τσακίρης Γεώργιος	Πατακάκης Ανάργυρος

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. ΥΠΑΑ.Τ.

Δ/νση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Τμήμα Εφαρμογής-Υποστήριξης Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Ψηφιοποίησης Δεδομένων & Μέριμνας

Δεστούνη 2 & Αχαρνών 381 Τ.Κ. 11143 Αθήνα

(για την δημοσίευση στην ιστοσελίδα του ΥΠΑΑΤ. μέσω e-Mail: a381u056@minagric.gr)

2. Περιφέρεια Α.Μ.Θ. Δ/νση Πολιτικής Γης Δημοκρατίας 1 69100 Κομοτηνή (Για ανάρτηση στον πίνακα ανακοινώσεων της Περιφέρειας) dpolgis@pamth.gov.gr

3. Δ/νση Διαφάνειας και ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Π.Α.Μ.Θ. Δημοκρατίας 1 69100 Κομοτηνή

Για τη δημοσίευση στην Ιστοσελίδα της Περιφέρειας) ddhd@pamth.gov.gr

4. Μέλη Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών