



ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 17/24-4-2025 πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 216/2025

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση των όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερής και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση τμήματος του υπ'αριθ. 713 αγροτεμαχίου (συνολικού εμβαδού 1.750,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης εμβαδού 920,00τμ και με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Φεβρουαρίου 2018 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης , διάρκειας πέντε (5) ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81

Στη Θέρμη, την 24η-4-2025 ημέρα Πέμπτη και ώρα 9:00 π.μ, συνεδρίασε η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Θέρμης, στην αίθουσα του Πολιτιστικού Κέντρου του Δήμου, μετά από την υπ' αριθμ. 21561/17-4-2025 πρόσκληση συνεδρίασης του Προέδρου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α) περί «Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4455/2018, και ισχύει. Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν βρέθηκαν παρόντα 9 μέλη, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Παπαδόπουλος Θεόδωρος (Πρόεδρος)
1. Γαντάς Σπυρίδωνας
2. Γκιζάρης Στέργιος
3. Σαμαράς Σωκράτης
4. Αγγέλου Γεώργιος (Αναπλ. Μέλος)
5. Αποστόλου Στυλιανός
6. Τσιφτελίδου Άννα
7. Καρακώττας Αστέριος (Αντιπρόεδρος)
8. Βογιατζή Φωτεινή

ΑΠΟΝΤΕΣ

κηρύχθηκε από τον Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης

Πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου, Μαρία Αθανασίου (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10361/9-2-2024 απόφαση Δημάρχου Θέρμης).

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής αφού εισηγήθηκε το 3^ο ημερήσιας διάταξης θέμα έθεσε υπόψη των μελών την με αρ. πρωτ: 21528/17-4-2025 εισήγηση του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας & Αποθήκης της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, σύμφωνα με την οποία έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.3463/2006, ΦΕΚ 114 Α, «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 192, όπως

αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 196 του Ν.4555/18 «Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων»

2. Τις διατάξεις του **Ν.3852/2010**, ΦΕΚ 87Α, «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα τις διατάξεις του άρθρου 83, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 84 του Ν.4555/18 «Αρμοδιότητες συμβουλίου κοινότητας άνω των τριακοσίων (300) κατοίκων», του άρθρου 65 «Αρμοδιότητες του δημοτικού συμβουλίου» και του άρθρου 74 «Αρμοδιότητες Δημοτικής Επιτροπής δήμων», όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 9, παρ. 1 Ν. 5056/2023.
3. Τις διατάξεις του Ν.4555/18, ΦΕΚ 133 Α, «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] -Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
4. Τις διατάξεις του ΠΔ 14/27-7-99, ΦΕΚ 580 Δ «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
5. Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/95, ΦΕΚ 30Α «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
6. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα όπως ισχύει
7. Τις διατάξεις του Ν.4242/14, ΦΕΚ 50 Α/28-02-2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
8. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, ΦΕΚ 77 Α, «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης η εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», όπως ισχύει
9. Την υπ' αριθμ. 401/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή για τη διενέργεια δημοπρασιών για εκποιήσεις ή εκμισθώσεις πραγμάτων του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 για το έτος 2025.

Καθώς επίσης και:

1. Τα υπ' αριθ. πρωτ. 7134/14-03-2018 και 991/09-01-2025 έγγραφα, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου με τα συνημμένα έγγραφα.
2. Την υπ'αριθμ. 75182/25-07-1965 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 520Β'/13-08-0965), σύμφωνα με την οποία περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της πρώην Κοινότητας Θέρμης το 713 τεμάχιο της Οριστικής Διανομής έτους 1931, του αγροκτήματος Θέρμης, συνολικού εμβαδού 1.750 τμ η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 751 και στον αριθμό 476. Τμήμα του εν λόγω τεμαχίου έχει απαλλοτριωθεί για τη διάνοιξη οδού που οδηγεί στο casino, με αποτέλεσμα να αποτελείται πλέον από δύο τμήματα.
3. Το απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος, σύμφωνα με το οποίο, το προς εκμίσθωση βόρειο τμήμα του εν λόγω τεμαχίου περιγράφεται με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α και έχει εμβαδόν 920,00 τμ.
4. Τους δασικούς χάρτες οι οποίοι είναι αναρτημένοι στην διαδικτυακή εφαρμογή gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal (υπ'αριθ. 372156/21-10-2022 απόφαση μερικής κύρωσης του αναμορφωμένου δασικού χάρτη Θεσσαλονίκης ΑΔΑ:ΨΥ6Ε4653Π8-Ξ7Ζ ΦΕΚ815Δ/11-11-2022), όπου η επίμαχη έκταση φέρει τον χαρακτηρισμό ΠΑ (ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ) δηλαδή είναι μη δασικού χαρακτήρα.
5. Το υπ' αριθ. πρωτ. 16835/16-05-2018, έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου,

σύμφωνα με το οποίο το με αριθμό 713 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Θέρμης της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης, βρίσκεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί με το ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/2013 “Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης”, συγκεκριμένα σε περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών (ΠΕΠΔ ΓΒ), όπου επιτρέπονται οι εξής δραστηριότητες :

1. Κατοικία μέγιστης συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 200τ.μ. με απαγόρευση ανέγερσης περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου
2. Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων)
3. Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας – μέριμνας
4. Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις
6. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
7. Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, γραφεία δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης
8. Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
9. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων με μέγιστο εμβαδόν τα 600τ.μ.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού
11. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 600τ.μ.
12. Εγκαταστάσεις αναψυχής όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
13. Κτίρια τριτοβάθμιας και τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης με όρους και περιορισμούς δόμησης ανά χρήση που καθορίζονται από το προαναφερόμενο ΦΕΚ.

Επιπλέον, στις περιοχές των ΠΕΠΔ ΓΒ επιτρέπεται, σύμφωνα με το εδάφιο 17 της παρ.33 του παραπάνω Γ.Π.Σ., η εγκατάσταση κτιρίων – γηπέδων στάθμευσης, περιλαμβανομένων και των αμαξοστασίων των αστικών και υπεραστικών μέσων μαζικής μεταφοράς.

6. Την υπ' αριθμ. 03/2025 απόφαση του Συμβουλίου Κοινότητας Θέρμης σύμφωνα με την οποία το Συμβούλιο της Κοινότητας γνωμοδότησε θετικά για την ανωτέρω εκμίσθωση.
7. Την υπ' αριθμ. 29/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η σχετική εκμίσθωση με Δημοπρασία

σύμφωνα με τα οποία, διασφαλίζεται η νομιμότητα περί:

- α) της κυριότητας του προς εκμίσθωση ακινήτου
- β) της ακριβούς αποτύπωσης του περιγράμματος του ακινήτου γ) της επιτρεπόμενης χρήσης
- δ) της διατύπωσης γνώμης από το Τοπικό Συμβούλιο
- ε) της έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου της εκμίσθωσης του ακινήτου και της διάρκειάς της

καθώς και

1. Την υπ' αριθ. 83/2025 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία καθορίστηκαν αρχικά οι όροι της Διακήρυξης Δημοπρασίας
2. Την υπ' αριθ. 10491/24-2-2025 Διακήρυξη Δημοπρασίας και την υπ' αριθ. 10492/24-2-2025 Περίληψη αυτής
3. Το από 06/03/2025 Πρακτικό Δημοπρασίας, σύμφωνα με το οποίο δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης
4. Την υπ' αριθ. 13623/12-3-2025 Περίληψη Διακήρυξης επαναληπτικής Δημοπρασίας, με τους ίδιους όρους

5. Το από 20/3/2025 Πρακτικό επαναληπτικής Δημοπρασίας, σύμφωνα με το οποίο ο μοναδικός συμμετέχων αποχώρησε χωρίς να καταθέσει προσφορά, και κατακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 153/2025 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής η υπηρεσία εισηγείται προς την Δημοτική Επιτροπή τον επανακαθορισμό των όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερά και προφορικής Δημοπρασίας και Διακηρύξεως αυτής, που αφορά στην εκμίσθωση του ανωτέρω ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, Ν.3852/2010, Ν.3463/2006 και Ν.4555/18.

Ύστερα από τα παραπάνω ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών το σχέδιο όρων και κάλεσε τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της την εισήγηση του Προέδρου και της υπηρεσίας, τις σχετικές αποφάσεις και τις ισχύουσες διατάξεις των Π.Δ. 24/99, Π.Δ. 34/95 Π.Δ. 270/81, καθώς και τις διατάξεις των Ν.3852/2010, Ν.3463/2006, Ν.4555/18 και 5056/2023

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα

Τροποποιεί τους όρους διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερά και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 713 αγροτεμαχίου (συνολικού εμβαδού 1.750,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης εμβαδού 920,00τμ και με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Φεβρουαρίου 2018 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης , διάρκειας πέντε (5) ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 και επανακαθορίζει τους όρους ως εξής:

Άρθρο 1

Περιγραφή της έκτασης

Η Δημοπρασία αφορά την εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 713 αγροτεμαχίου (συνολικού εμβαδού 1.750,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης εμβαδού 920,00τμ και με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Φεβρουαρίου 2018 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης. Με την υπ' αριθμ. 75182/25-07-1965 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 520Β'/13-08-0965), περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της πρώην Κοινότητας Θέρμης το 713 τεμάχιο της Οριστικής Διανομής έτους 1931, του αγροκτήματος Θέρμης, συνολικού εμβαδού 1.750 τμ η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 751 και στον αριθμό 476. Τμήμα του εν λόγω τεμαχίου έχει απαλλοτριωθεί για τη διάνοιξη οδού που οδηγεί στο casino, με αποτέλεσμα να αποτελείται πλέον από δύο τμήματα. Σύμφωνα με το επισυναπτόμενο διάγραμμα, το προς εκμίσθωση βόρειο τμήμα του εν λόγω τεμαχίου περιγράφεται με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ- Ι-Α και έχει εμβαδόν 920,00 τμ. Επίσης, σύμφωνα με τους δασικούς χάρτες οι οποίοι είναι αναρτημένοι στην διαδικτυακή εφαρμογή gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal (υπ' αριθ. 372156/21-10-2022 απόφαση μερικής κύρωσης του αναμορφωμένου δασικού χάρτη Θεσσαλονίκης ΑΔΑ:ΨΥ6Ε4653Π8-Ξ7Ζ ΦΕΚ815Δ/11-11-2022) η επίμαχη έκταση φέρει τον χαρακτηρισμό ΠΑ (ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ & ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ - ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ) δηλαδή είναι μη δασικού χαρακτήρα.

Άρθρο 2

Τόπος και χρόνος διεξαγωγής της Δημοπρασίας

Η Δημοπρασία θα διενεργηθεί στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Θέρμης, 2ο χλμ Θέρμης – Τριαδίου, ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών, με προθεσμία 10 ημερών μετά τη δημοσίευση της Διακήρυξης. Η ακριβής ημέρα και ώρα θα ορίζεται στην διακήρυξη και θα προκύψει από την δημοσίευσή της.

Εάν, για οποιοδήποτε λόγο, η Δημοπρασία δεν διεξαχθεί την προαναφερθείσα ημερομηνία, τότε θα διεξαχθεί την επόμενη εργάσιμη ημέρα.

Άρθρο 3

Διεξαγωγή δημοπρασίας – ανάδειξη πλειοδότη

α) Η δημοπρασία θα είναι πλειοδοτική φανερά και προφορική και θα κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής υπέρ αυτού που θα προσφέρει το μεγαλύτερο ποσό.

β) Αυτός που πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην επιτροπή που διεξάγει τη δημοπρασία και μάλιστα πριν από την έναρξη του συναγωνισμού οφείλει να παρουσιάσει και το νόμιμο πληρεξούσιο (συμβολαιογραφικό έγγραφο) ή εξουσιοδότηση με θεώρηση του γνήσιου της υπογραφής, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για λογαριασμό του.

γ) Η απόφαση της Επιτροπής Διαγωνισμού περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά συντάσσονται σε απλό χαρτί.

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

ε) Ο Δήμος Θέρμης, με αιτιολογημένη απόφαση του αρμόδιου οργάνου, διατηρεί το δικαίωμα να μην κατακυρώσει τη δημοπρασία σε κανένα από τους συμμετέχοντες.

στ) Μετά τη λήξη της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής αυτού υποχρεώνονται να υπογράψουν τα πρακτικά της δημοπρασίας. Τα πρακτικά συνυπογράφουν και οι λοιποί διαγωνιζόμενοι. Σε περίπτωση αποχώρησης για οποιονδήποτε λόγο πριν από τη λήξη της διαδικασίας, και ενώ βρίσκεται σε εξέλιξη, το πρακτικό υπογράφεται στο χρονικό σημείο της αποχώρησής τους.

ζ) Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής.

η) Ο πλειοδότης, υποχρεούται να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του μέσα σε διάστημα δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από της κοινοποιήσεως σ' αυτόν της αποφάσεως της αρμόδιας διοικητικής αρχής σχετικά με την έγκριση του αποτελέσματος της Δημοπρασίας και να υπογράψουν τη σύμβαση μισθώσεως άλλως η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου άνευ δικαστικής παρέμβασης, ενεργείται αναπλειστηριασμός σε βάρος του πλειοδότη και του εγγυητή, ενεχόμενων αμφότερον δια την επί έλαττον διαφορά του αποτελέσματος της δημοπρασίας από της προηγούμενης τοιούτης.

θ) ο πλειοδότης και ο εγγυητής έλαβαν γνώση των διατάξεων του πδ 270/1981 και του άρθρου 192 του ν

3463/2006 και αποδέχονται αυτές.

Άρθρο 4

Ελάχιστο όριο προσφοράς – Αναπροσαρμογή μισθώματος– Προθεσμία καταβολής μισθώματος

Η πρώτη προσφορά του ετήσιου μισθώματος (πλέον του ψηφιακού τέλους συναλλαγής με συντελεστή 3,6%)-τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας καθορίζεται στο ποσό των δεκαπέντε χιλιάδων ευρώ (15.000,00 €).

Το μίσθωμα του πρώτου έτους (πλέον του ψηφιακού τέλους συναλλαγής με συντελεστή 3,6%)

θα προκύψει από την προσφορά του τελευταίου πλειοδότη και **θα αναπροσαρμόζεται κατά 5% ετησίως**

Στο μίσθωμα δεν συμπεριλαμβάνονται τα έξοδα λειτουργίας και κάθε οικονομική επιβάρυνση (δημόσιος φόρος, τέλη κλπ) που θα βαρύνουν εξ ολοκλήρου το μισθωτή.

Ο μισθωτής θα προκαταβάλει το ετήσιο μίσθωμα (πλέον του ψηφιακού τέλους συναλλαγής ανερχόμενο σήμερα σε ποσοστό 3,6% επί του μισθώματος ή σε όποιο ποσοστό καθορισθεί στο μέλλον νομοθετικά) μέσα στο πρώτο εικοσαήμερο (20) κάθε μισθωτικής περιόδου (Έναρξη εκάστης μισθωτικής περιόδου θεωρείται η ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μισθώσεως) στο Ταμείο του Δήμου και η πληρωμή θα αποδεικνύεται μόνο με γραπτή απόδειξη της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου.

Σε περίπτωση καθυστέρησης της καταβολής του μισθώματος, ο μισθωτής θα υπόκειται στην καταβολή της νόμιμης προσαύξησης. Παράλληλα ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει δικαστικώς την αποβολή του από το μίσθιο και την επιδίκαση των δεδουλευμένων μισθωμάτων και τυχόν αποζημίωσης χρήσης. Επίσης μπορεί να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο λόγω δυστροπίας και την επιδίκαση των δεδουλευμένων χωρίς προηγουμένως να έχει καταγγείλει τη σύμβαση είτε με την άσκηση σχετικής αγωγής είτε με την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου και καταβολής μισθωμάτων. Στην περίπτωση καθυστέρησης στην καταβολή των μισθωμάτων καταπίπτει η εγγυοδοσία του άρθρου 8 που δόθηκε για την ορθή τήρηση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 5

Διάρκεια εκμίσθωσης- χρήση μισθίου

Η εκμίσθωση θα είναι για επαγγελματική χρήση, διάρκειας πέντε (5) ετών, με δυνατότητα παράτασης μετά από Απόφαση του Συμβουλίου Κοινότητας και του Δημοτικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, αρχομένη από την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού.

Σύμφωνα με το υπ' αριθ. πρωτ. 16835/16-05-2018, έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου, το με αριθμό 713 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Θέρμης της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης, βρίσκεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί με το ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/2013 "Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης", συγκεκριμένα σε περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών (ΠΕΠΔ ΓΒ), όπου επιτρέπονται οι εξής δραστηριότητες :

1. Κατοικία μέγιστης συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης 200τ.μ. με απαγόρευση ανέγερσης περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου
2. Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόννων)
3. Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας – μέριμνας
4. Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις
6. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
7. Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, γραφεία δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης
8. Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
9. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων με μέγιστο εμβαδόν τα 600τ.μ.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού
11. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 600τ.μ.
12. Εγκαταστάσεις αναψυχής όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
13. Κτίρια τριτοβάθμιας και τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης

με όρους και περιορισμούς δόμησης ανά χρήση που καθορίζονται από το προαναφερόμενο ΦΕΚ. Επιπλέον, στις περιοχές των ΠΕΠΔ ΓΒ επιτρέπεται, σύμφωνα με το εδάφιο 17 της παρ.33 του παραπάνω Γ.Π.Σ., η εγκατάσταση κτιρίων – γηπέδων στάθμευσης, περιλαμβανομένων και των αμαξοστασίων των αστικών και υπεραστικών μέσων μαζικής μεταφοράς.

Άρθρο 6

Τρόπος διενέργειας της Δημοπρασίας - Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία – δικαιολογητικά

Η Δημοπρασία είναι πλειοδοτική, φανερή και προφορική, διεξάγεται δε ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81 και μπορεί να συμμετάσχει σε αυτήν οποιοσδήποτε. Η Δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη Διακήρυξη ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση της Δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η ανωτέρω Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά. Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

Στη δημοπρασία δικαιούνται να συμμετέχουν Έλληνες πολίτες, αλλοδαποί πολίτες, ημεδαπά και αλλοδαπά νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται νόμιμα στην Ελλάδα ή ενώσεις αυτών.

Για να λάβει κανείς μέρος στη δημοπρασία πρέπει πριν απ' αυτή:

Α) Ο πλειοδότης:

1) να προσκομίσει σαν **εγγύηση (συμμετοχής)**, γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας, ποσού ίσο προς το ένα δέκατο (1/10) του **ετήσιου αντιτίμου**, της πρώτης προσφοράς της διακήρυξης.

Η εγγυητική επιστολή πρέπει να περιέχει τα ακόλουθα στοιχεία:

1. να έχει εκδοθεί από τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε οποιοδήποτε άλλο κράτος της Ευρωπαϊκής Ένωσης
2. να είναι συντεταγμένη στην ελληνική γλώσσα ή σε αντίθετη περίπτωση να συνοδεύεται από επίσημη μετάφραση στα ελληνικά, αλλιώς δε γίνεται αποδεκτή
3. να απευθύνεται στο Δήμο Θέρμης
4. να αναφέρει σαφώς τα στοιχεία εκείνου για τον οποίο εγγυάται και τον τίτλο της Δημοπρασίας, όπως αναφέρεται στη Διακήρυξη
5. να περιλαμβάνει υπόσχεση για την απροφάσιστη καταβολή του ποσού εντός 5 ημερών από την ημέρα της λήψης της σχετικής ειδοποίησης
6. να αναφέρει ότι η διάρκεια ισχύος της εγγυητικής επιστολής ορίζεται μέχρι την ημέρα υπογραφής της σύμβασης
7. το ποσό

Η κατά τον τρόπο αυτό κατατεθειμένη εγγύηση επιστρέφεται σ' αυτούς που μετέχουν στη δημοπρασία αμέσως μετά

τη λήξη της, εκτός από εκείνη του πλειοδότη που αναδείχθηκε, στον οποίο επιστρέφεται μετά την υπογραφή του συμφωνητικού αφού την αντικαταστήσει με την εγγύηση καλής εκτέλεσης.

2) να **παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή**, ο οποίος ευθύνεται αλληλέγγυα, αδιαίρετα, εξ' ολοκλήρου και ως πρωτοφειλέτης για όλες τις υποχρεώσεις του μισθωτή, παραιτούμενος του δικαιώματος της διαιρέσεως και διζήσεως (Α.Κ. 855) και θα υπογράψει τα πρακτικά δημοπρασίας και τη σύμβαση μισθώσεως. Η ευθύνη του εγγυητή δεν περιορίζεται μόνο στο χρόνο της συμβατικής διάρκειας της σύμβασης αλλά και κατά την κατά νόμο συμβατική ή μονομερή παράτασή της αλλά και κατά το χρόνο που μη νομίμως ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο και μετά τη με οποιονδήποτε τρόπο λήξη αυτής, ευθυνόμενος όπως ο μισθωτής ενδεικτικά για μισθώματα, αποζημίωση χρήσης, την ως άνω ποινική ρήτρα και για την αποζημίωση κάθε περαιτέρω ζημίας κατ' άρθρο 601 Α.Κ.

3)να προσκομίσει **βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας** του Δήμου περί του ότι δεν είναι οφειλέτης του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία (η βεβαίωση δίνεται από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου, την ίδια μέρα της Δημοπρασίας. Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να καταθέσουν αίτηση στο πρωτόκολλο του Δήμου – Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο info@thermi.gov.gr, το αργότερο έως και δύο ημέρες πριν τη Δημοπρασία).

4)να προσκομίσει **δήλωση του Ν.1599/1986** στην οποία θα αναφέρει ότι:

α.«έλαβε πλήρη γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης, βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η Δημοπρασία εκμίσθωσης του....(ακινήτου) και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα.»

β.«έλαβε γνώση της πραγματικής κατάστασης του προς μίσθωση ακινήτου και το βρήκε κατάλληλο και χωρίς ελαττώματα για το σκοπό που προορίζεται και θα παραλάβει το μίσθιο στην κατάσταση που βρίσκεται ανεπιφύλακτα.» γ.«δεν έχει αποκλειστεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου.»

δ.«έχει ελέγξει το προς εκμίσθωση ακίνητο και θα αναλάβει όλες τις δαπάνες που τυχόν απαιτηθούν σε σχέση με αυτό.» ε. «ορίζει ως εγγυητή τον/την...και τα στοιχεία του».

Οι υπεύθυνες δηλώσεις και η αίτηση για δημοτική ενημερότητα, θα είναι διαθέσιμες για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr.

5)να καταθέσει στην αρμόδια επιτροπή **φωτοαντίγραφα της αστυνομικής του ταυτότητας ή διαβατηρίου**

6)να προσκομίσει **φορολογική ενημερότητα**.

Σε περίπτωση που ο πολίτης είναι **αλλοδαπός**, πρέπει να προσκομίσει όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά και επιπλέον, να προσκομίσει πιστοποιητικό της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής της χώρας εγκατάστασής του, από το οποίο να προκύπτει ότι είναι ενήμερος ως προς τις φορολογικές υποχρεώσεις του. Αντίστοιχα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίσει και ο εγγυητής του.

Τα **νομικά πρόσωπα** (ημεδαπά ή αλλοδαπά) ή η ένωση προσώπων, πρέπει να προσκομίσουν όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά. Επιπροσθέτως:

Τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα της επιχείρησης, από τα οποία να προκύπτει και ο νόμιμος εκπρόσωπός της.

Α) Ο εγγυητής:

1)να προσκομίσει **δήλωση του Ν.1599/1986** στην οποία θα αναφέρει ότι:

α.«έλαβε πλήρη γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης, βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η Δημοπρασία εκμίσθωσης του....(ακινήτου) και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα.»

β.«αναλαμβάνει την υποχρέωση – σε περίπτωση που κατακυρωθεί το αποτέλεσμα της παρούσης δημοπρασίας στον πλειοδότη – να υπογράψει εμπρόθεσμα τη σχετική σύμβαση και ευθύνεται ανεπιφύλακτα, αλληλέγγυα και σε ολόκληρο με τον ενδιαφερόμενο για όλες τις υποχρεώσεις του ενδιαφερόμενου, που απορρέουν από την παρούσα Δημοπρασία και ότι παραιτείται ρητά από την ένσταση της διζήσεως, της διαιρέσεως και από κάθε άλλη ένσταση ή ισχυρισμό των άρθρων 852, 853, 856, 862, 863, 866, 867 και 868 του Α.Κ.»

γ.«αποδέχεται τον ορισμό του ως εγγυητή.»

2)να προσκομίσει **βεβαίωση της Ταμειακής Υπηρεσίας** του Δήμου περί του ότι δεν είναι οφειλέτης του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία (η βεβαίωση δίνεται από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου, την ίδια μέρα της Δημοπρασίας. Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να καταθέσουν αίτηση στο πρωτόκολλο του Δήμου – Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο info@thermi.gov.gr, το αργότερο έως και δύο ημέρες πριν τη Δημοπρασία).

3) να καταθέσει στην αρμόδια επιτροπή **φωτοαντίγραφα της αστυνομικής του ταυτότητας ή διαβατηρίου**

4) να προσκομίσει **φορολογική ενημερότητα**.

Οι υπεύθυνες δηλώσεις και η αίτηση για δημοτική ενημερότητα, θα είναι διαθέσιμες για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr.

Άρθρο 7

Νόμιμη εκπροσώπηση

α) Στη δημοπρασία οι διαγωνιζόμενοι (φυσικά πρόσωπα), παρίστανται αυτοπροσώπως ή με νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό τους.

β) Σε περίπτωση που πρόκειται για εταιρία, απαιτείται **καταστατικό και ό,τι ο Νόμος ορίζει για την εκπροσώπηση της εκάστοτε μορφής εταιρίας** (εξουσιοδότηση, απόφαση ορισμού εκπροσώπου κλπ).

Τα νομιμοποιητικά έγγραφα εκπροσώπησης θα συνοδεύονται με **πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης**, το οποίο θα έχει εκδοθεί το πολύ δύο (2) μήνες πριν από την διενέργεια του διαγωνισμού, ώστε να εξασφαλίζεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί άλλη μεταβολή στην εταιρική κατάσταση ύστερα από την τελευταία τροποποίηση του καταστατικού. **γ)** Κανείς δεν επιτρέπεται να εκπροσωπεί στη δημοπρασία περισσότερες από μία εταιρίες ή κοινοπραξίες, ούτε επιτρέπεται να συμμετέχει ατομικά για τον εαυτό του και ταυτόχρονα να εκπροσωπεί εταιρία ή κοινοπραξία ή να συμμετέχει στο ΔΣ ανωνύμου εταιρίας ή να είναι διαχειριστής ή ομόρρυθμος εταίρος συμμετέχουσας εταιρίας.

Άρθρο 8

Εγγυήσεις καλής εκτέλεσης της εκμίσθωσης

Ο ανάδοχος υποχρεούται, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, να προσκομίσει γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης αναγνωρισμένης τράπεζας της ημεδαπής ποσού ίσου με ποσοστό δέκα επί τοις εκατό (10%) επί του επιτευχθέντος συνολικού μισθώματος (5 έτη), για την εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός των οριζόμενων από της παρούσης προθεσμιών καταβολής του μισθώματος καθώς και για την εκτέλεση όλων των υποχρεώσεων που πηγάζουν από τη σχετική σύμβαση, χωρίς να δύναται ο μισθωτής να συμψηφίσει με μισθώματα ή άλλες οφειλές του προς τον εκμισθωτή και καταπίπτει ως ποινική ρήτρα και αναπόδεικτη αποζημίωση και στις περιπτώσεις πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης από το μισθωτή, καταγγελίας ή αγωγής εκ μέρους του εκμισθωτή, καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος και για παραβίαση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεων του μισθωτή.

Η εγγύηση αυτή (καλής εκτέλεσης) επιστρέφεται άτοκα στον αντισυμβαλλόμενο μετά τη λήξη της σύμβασης, την απόδοση του ακινήτου καθώς και την πλήρη εκπλήρωση των όρων αυτής.

Άρθρο 9

Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της Δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

Άρθρο 10

Υποχρεώσεις μισθωτή- Μη ευθύνη του εκμισθωτή

- 1) Ο μισθωτής προ της συμμετοχής του επισκέφτηκε και έλεγξε επισταμένα το μίσθιο και την κατάσταση αυτού και θα παραλάβει το μίσθιο στην κατάσταση που βρίσκεται ανεπιφύλακτα.
- 2) Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή δια την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο της οποίας τεκμαίρεται ότι ο μισθωτής έχει λάβει υπ' όψιν, λόγω της δημοσιοποίησης των όρων της σύμβασης και της ταυτότητας του ακινήτου και της προηγηθείσης επίσκεψης. Επίσης ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για την ύπαρξη οιασδήποτε δουλείας επί του μισθίου. Γενικά δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα του μισθίου ή για έλλειψη ιδιοτήτων και για τους λόγους αυτούς ο μισθωτής δεν δικαιούται να ζητήσει την επιστροφή του μισθώματος, τη μείωση του μισθώματος, τη λύση της μίσθωσης και γενικά δεν δικαιούται οποιασδήποτε αποζημίωσης. Ο μισθωτής δεν θα έχει καμία αξίωση κατά του Δήμου για οποιαδήποτε αιτία.
- 3) Ο Δήμος δεν υποχρεούται σε οποιεσδήποτε επισκευές ή βελτιώσεις του μισθίου ακόμη και αναγκαίες και δεν έχει υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή για τυχόν αναγκαίες ή και επωφελείς δαπάνες διενήργησε στο μίσθιο διαρκούσης της σύμβασης.
- 4) Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να χρησιμοποιεί το μίσθιο σύμφωνα με τον προορισμό του, χωρίς να επιφέρει ή ανεχθεί φθορές, από τις οποίες θα επέλθει αλλοίωση της φύσης και έκπτωση της αξίας του ώστε να είναι παραγωγικό.
- 5) Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
- 6) Ο μισθωτής μπορεί να ανεγείρει στο μίσθιο τις αναγκαίες, για την ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων του σκοπού που μισθώνει το ακίνητο, κατασκευές αφού προηγουμένως κοινοποιήσει στον εκμισθωτή τα σχετικά σχέδια και λάβει κάθε αναγκαία άδεια οικοδομής από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης ή την κατά νόμο αρμόδια υπηρεσία. Μόλις λάβει αντίγραφο της ως άνω αδειας υποχρεούται να καταθέσει αντίγραφο αυτής με όλα τα εγκεκριμένα σχέδια στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται να συντηρεί και να διατηρεί σε πολύ καλή κατάσταση τις ανωτέρω εγκαταστάσεις.
- 7) Κατά τη με οποιονδήποτε τρόπο λήξη ή λύση της μίσθωσης, όλες αυτές οι κατασκευές ή μέρος αυτών, κατά την απόλυτη κρίση του εκμισθωτή είτε θα παραμείνουν στο μίσθιο αναποζημιώτα είτε θα αρθούν-καθαίρεθούν, ολικά ή μερικά με δαπάνες και επιμέλεια του μισθωτή, τηρουμένης κάθε απαιτούμενης νόμιμης διαδικασίας για την άρση - καθαίρεση αυτών και σε περίπτωση που απαιτηθεί λόγω αφαίρεσης αυτών ο μισθωτής με δαπάνες και επιμέλεια του θα επαναφέρει το μίσθιο στην προτεραιά (σημερινή) κατάσταση.
- 8) Ο μισθωτής υποχρεούται να λάβει από την αρμόδια υπηρεσία άδεια ίδρυσης και λειτουργίας, καθώς και να πραγματοποιήσει ανάρτηση στην πλατφόρμα του **Open Business** της δραστηριότητας που θα αναπτύξει, εάν αυτή κατά νόμο απαιτείται, να έχει πάντα σε ισχύ την απαιτούμενη άδεια και να λειτουργεί σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που προβλέπει η άδεια αυτή και η κείμενη νομοθεσία λαμβάνοντας ιδιαίτερη πρόνοια για την προστασία της δημόσιας υγείας, της ασφάλειας εργαζομένων και πελατών και του περιβάλλοντος.
- 9) Ο μισθωτής μετά των νομικών και τεχνικών του έλεγξε τις χρήσεις γης της περιοχής και τους όρους ίδρυσης και λειτουργίας των δραστηριοτήτων που θα αναπτύξει στο μίσθιο επισταμένα και βεβαιώθηκε ότι μπορεί να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για το σκοπό αυτό. Το γεγονός ότι επιτρέπεται η χρήση για ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων του σκοπού που μισθώνει το ακίνητο δεν συνιστά εκ μέρους του εκμισθωτή ούτε συνομολόγηση ιδιότητας του μισθίου, ούτε διαβεβαίωση του εκμισθωτή περί καταλληλότητας του μισθίου για τη χρήση αυτή και τη λήψη των αδειών που απαιτούνται. Για το λόγο αυτό εάν για οποιονδήποτε λόγο δεν μπορεί να ανεγείρει τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις ή δεν μπορεί να λάβει την απαιτούμενη άδεια ίδρυσης και λειτουργίας για οποιονδήποτε λόγο ακόμη και για λόγο που συνιστά πραγματικό ή νομικό

ελάττωμα του μισθίου ή στη νομιμότητα της παρούσης σύμβασης, δεν δικαιούται να αξιώσει κατά του εκμισθωτή την αποκατάσταση οποιασδήποτε θετικής ή αποθετικής ζημίας έχει υποστεί ή θα υποστεί από την αιτία αυτή και σε κάθε περίπτωση παραιτείται από κάθε αξίωση. Δύναται στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής να καταγγείλει απρόθεσμα και αζήμια τη μίσθωση καταβάλλοντας τα αναλογούντα μέχρι εκείνη τη στιγμή μισθώματα. Γίνεται ρητή μνεία ότι ο εκμισθωτής δεν φέρει καμία ευθύνη σε περίπτωση που Δημόσια Υπηρεσία γνωμοδοτήσει αρνητικά για ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων επικαλούμενο, ολικό ή εν μέρει, χαρακτηριστικό του μισθίου οπότε στην περίπτωση αυτή ισχύουν τα ίδια ως άνω ως προς την μη ύπαρξη αξιώσεων του εκμισθωτή και την εκ μέρους του μισθωτή δυνατότητα αζήμιας και απρόθεσμης καταγγελίας της μίσθωσης.

Άρθρο 11

Υπεκμίσθωση, παραχώρηση και αλλαγή χρήσης

Απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης του μισθίου.

Επιτρέπεται η υπεκμίσθωση υπό τις εξής προϋποθέσεις, για λόγους διασφάλισης των συμφερόντων του Δήμου και της ορθής παρακολούθησης της συμβατικής σχέσης :

- Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να κοινοποιεί αμελλητί το Συμφωνητικό υπεκμίσθωσης στο Δήμο Θέρμης, με πλήρη στοιχεία του υπεκμισθωτή (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία εταιρείας, ΑΦΜ, τηλέφωνο, e- mail, διεύθυνση, νομιμοποιητικά έγγραφα εκπροσώπων για εταιρείες, πρόσφατη εκτύπωση στοιχείων Μητρώου Επιχείρησης από την ΑΑΔΕ).
- Ο υπεκμισθωτής είναι υποχρεωμένος κατά τη λειτουργία της όποιας επιχειρηματικής δραστηριότητας συνδέεται με την υπεκμίσθωση του υπ' αριθμ. 713 αγροτεμαχίου, και ως σύνδεση νοείται και η χρήση του μισθίου ως είσοδος έξοδος προς την επιχείρηση του υπομισθωτή να: α) διαθέτει άδεια λειτουργίας, β) να είναι δημοτικά ενήμερος, γ) να αποδίδει τα προβλεπόμενα κατά περίπτωση από το νόμο, τέλη και εισφορές.

Η μη διαπίστωση των ανωτέρω, καθιστά άκυρο το Συμφωνητικό Υπεκμίσθωσης με κάθε συνέπεια για τη λειτουργία της υπεκμισθώτριας επιχείρησης.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής και ο υπεκμισθωτής δεν συμμορφώνονται με τις παραπάνω προϋποθέσεις, αυτό θα αποτελεί λόγο καταγγελίας και της αρχικής Σύμβασης προς τον μισθωτή, περί μη τήρησης των όρων του Συμφωνητικού.

Απαγορεύεται η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης και η παραχώρηση της χρήσης με ή χωρίς αντάλλαγμα σε οποιοδήποτε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Σε περίπτωση θανάτου ή δικαιοπρακτικής ανικανότητας του μισθωτή και εφόσον οι κληρονόμοι του, προτείνουν τη συνέχιση της μίσθωσης από όλους ή κάποιον εξ αυτών για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης ο Δήμος δεσμεύεται και υποχρεούται να συναινέσει τη μίσθωση (με σχετική απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου) διατηρώντας όμως το δικαίωμά του για την επιβολή και νέων δεσμευτικών ή εξασφαλιστικών όρων υπέρ του Δήμου και υπό τον όρο ότι οι νέοι μισθωτές έχουν δημοτική και φορολογική ενημερότητα.

Αν οι κληρονόμοι του αποβιώσαντα μισθωτή δεν επιθυμούν την αυτοπρόσωπη εκμετάλλευση τότε η σύμβαση θεωρείται αυτοδίκαια και αμετάκλητα λυμένη.

Η προθεσμία είτε αποδοχής είτε αποποίησης της κληρονομικής μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης είναι το αργότερο τριάντα (30) ημέρες από την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς (τέσσερις

(4) μήνες από το θάνατο του μισθωτή). Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία τεκμαίρεται η λύση της σύμβασης.

Άρθρο 12

Λύση μίσθωσης

Μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου διάρκειας της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο με όλες τις επί αυτού εγκαταστάσεις σε πολύ καλή κατάσταση, διαφορετικά υποχρεούται να αποζημιώσει το Δήμο.

Σιωπηρή αναμίσθωση του μισθίου απαγορεύεται απολύτως (ΠΔ 270/81 άρθρο 3, παρ 2.Γ.η) και η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο δεν συνιστά αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης.

Μετά τη λήξη της μίσθωσης αυτή θεωρείται αυτοδίκαια λυμένη, παραιτούμενος ο μισθωτής από κάθε ένδικο μέσο και βοήθημα περί παρατάσεως της μισθώσεως και υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στο Δήμο. Σε περίπτωση που μετά τη λήξη της σύμβασης ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο και δεν αποδίδει αυτό, οφείλει αποζημίωση χρήσης ίση με το μίσθωμα που θα κατέβαλε εάν υπήρχε έγκυρη και ισχυρή σύμβαση μισθώσεως δηλαδή ίση με το μίσθωμα της αμέσως προηγούμενης μισθωτικής περιόδου προσαυξημένου με το τυχόν ποσοστό του άρθρου 4 της παρούσης και χωρίς να αποκλείεται η αποκατάσταση κάθε άλλης ζημίας κατ' άρθρο 601 ΑΚ. Επίσης θα οφείλει ως ποινική ρήτρα για κάθε ημέρα παρακράτησης του μισθίου του 1/30 του ποσού της αποζημίωσης χρήσης που αναλογεί για κάθε μήνα παρακράτησης.

Η παράβαση από τον μισθωτή οποιουδήποτε συμβατικού όρου ή υποχρεώσεως της Διακήρυξης και της Σύμβασης (οι οποίοι όλοι θεωρούνται ουσιώδεις), δίνει στο Δήμο Θέρμης το δικαίωμα να καταγγείλει τη Σύμβαση και να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας θα επέρχονται άμεσα, οπότε ο μισθωτής θα υποχρεούται να παραδώσει το χώρο ελεύθερο άμεσα από την κοινοποίηση προς αυτόν σχετικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, αλλιώς θα αποβάλλεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Η καταγγελία της μίσθωσης λόγω παράβασης των όρων αυτής γίνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 1 Ν.4242/2014:

« Οι μισθώσεις, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του πδ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6,16-18,20-26,27 παρ. 2,28-40,43,46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις του ανωτέρου εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της»

Στην περίπτωση αυτή, θα καταπίπτει και ως ποινική ρήτρα και αναπόδεικτη αποζημίωση, η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης του άρθρου 8 του παρόντος, για τη μη ορθή τήρηση των όρων του Συμφωνητικού μίσθωσης. Η αποδοχή της καταγγελίας μίσθωσης από τον μισθωτή γίνεται με Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Επιπλέον, από τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672, 752 και 766 του ΑΚ, τα οποία, σύμφωνα με τα άρθρα 15 και 44 του π.δ/τος 34/1995, εφαρμόζονται και στις εμπορικές μισθώσεις, συνάγεται γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μία διαρκής έννομη σχέση, όπως είναι και η εμπορική μίσθωση, για σπουδαίο λόγο. Ως σπουδαίος λόγος θεωρείται κάθε περιστατικό που, κατά την καλή πίστη σε συνδυασμό με το σύνολο των περιστάσεων που συντρέχουν στη συγκεκριμένη περίπτωση, συντελεί ώστε να μην είναι πλέον ανεκτή η διατήρηση της ενοχικής σχέσης έως το χρόνο της λήξης της.

Άρθρο 13

Λοιπά

1. Ως τόπος επίδοσης κάθε εξώδικου ή δικαστικού εγγράφου για ακόμη και για το χρόνο μετά

την με οποιοδήποτε τρόπο λύση ή λήξη της σύμβασης ορίζεται από το μισθωτή και τον εγγυητή η διεύθυνση που δηλώνουν στη σύμβαση μισθώσεως εκτός εάν εγγράφως υποδείξουν άλλη διεύθυνση εντός του Νομού

Θεσσαλονίκης. Αρμόδια δικαστήρια για κάθε διαφορά που προκύπτει άμεσα ή έμμεσα από τη σύμβαση αυτή και μετά και από τη λήξη ή λύση της ορίζονται αποκλειστικά το Ειρηνοδικείο Θεσσαλονίκης και το Πρωτοδικείο της Θεσσαλονίκης.

2. Όλοι οι όροι της σύμβασης είναι ουσιώδεις και η παράβαση οποιουδήποτε όρου από τον μισθωτή θα επιφέρει τη λύση της μίσθωσης, αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης και της κατάπτωσης της δοθείσης εγγύησης υπέρ του εκμισθωτή.

Άρθρο 14

Επανάληψη της δημοπρασίας

Η Δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν πλειοδότης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 και 9 του Π.Δ. 270/81.

Η Δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

- α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο, λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της Δημοπρασίας
- β) μετά την κατακύρωση της Δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 και 9 του Π.Δ. 270/81.

Άρθρο 15

Δημοσίευση Διακήρυξης

Η Διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της Δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος Θέρμης (Δημαρχείο Θέρμης – Δημοκρατίας 1, Θέρμη) και στα Δημοτικά Καταστήματα της έδρας των Δημοτικών Ενοτήτων Μίκρας και Βασιλικών (Τρίλοφος και Βασιλικά), με αποδεικτικό από δύο μάρτυρες, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 270/1981.

Τα τεύχη της Διακήρυξης θα αναρτηθούν στον δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης, στη διεύθυνση www.thermi.gov.gr

και στη διεύθυνση diavgeia.gov.gr.

Άρθρο 16

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λαμβάνουν αντίγραφο της Διακήρυξης στον δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης, στη διεύθυνση www.thermi.gov.gr και μέχρι και δύο (2) ημέρες πριν από την διενέργεια της Δημοπρασίας από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας & Αποθήκης, 2ο χλμ Θέρμης-Τριαδίου, Τ.Κ.:57001, τηλ. 2310-478-010.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 216/2025

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**ΤΑ ΜΕΛΗ
ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ