



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ**

Θέρμη,
αρ.πρ.

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΟΡΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής για την εκμίσθωση του υπ' αριθμ. 1229 αγροτεμαχίου, προερχόμενο από Αναδασμό του αγροκτήματος Βασιλικών στην Κοινότητα Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, για αγροτική χρήση, διάρκειας τεσσάρων (4) χρόνων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81

Ο Δήμαρχος Θέρμης

Έχοντας υπ' όψιν:

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 195 «Εκμίσθωση καλλιεργήσιμης γης των Δήμων και των Κοινοτήτων»
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 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
5. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα όπως ισχύει
6. 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.
7. Το υπ' αριθμ. 54177/05-09-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Θέρμης με τα συνημμένα έγγραφα
8. Το υπ' αριθμ. 11044/13.03.19 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Δήμου Θέρμης
9. Τα υπ' αριθμ. 66235/2024 και 66236/2024 Παραχωρητήρια της Διεύθυνσης Πολιτικής Γης
10. Το σχετικό συμφωνητικό
11. Το συμφωνητικό παράτασης
12. Την υπ' αριθμ. 21/2025 απόφαση του Συμβουλίου Κοινότητας Βασιλικών σύμφωνα με την οποία το Συμβούλιο της Κοινότητας γνωμοδότησε θετικά για την ανωτέρω εκμίσθωση.
13. Την υπ' αριθμ. 290/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η σχετική εκμίσθωση με Δημοπρασία
14. Την υπ' αριθμ. 578/2025 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, σύμφωνα με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της Δημοπρασίας για την ως άνω εκμίσθωση
15. Την υπ' αριθμ. 578 /2025 ορθή επανάληψη απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, σύμφωνα με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της Δημοπρασίας για την ως άνω εκμίσθωση

ΔΙΑΚΗΡΥΤΤΕΙ

Πλειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία για την εκμίσθωση του υπ' αριθμ. 1229 αγροτεμαχίου, προερχόμενο από Αναδασμό του αγροκτήματος Βασιλικών στην Κοινότητα Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, για αγροτική χρήση, διάρκειας τεσσάρων (4) χρόνων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81.

Άρθρο 1**Αντικείμενο της δημοπρασίας-περιγραφή ακινήτου**

Η προς εκμίσθωση καλλιεργούμενη έκταση περιγράφεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

A/A	ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ	ΑΡ.ΑΓΡΟΤ. (ΚΩΔΙΚΟΣ ΤΕΜ. ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ)	ΕΜΒΑΔΟ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ	ΚΑΕΚ	ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ €/ ανά στρέμμα / έτος	ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΟΡΙΟ ΠΡΩΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ για όλη την έκταση (€) (μίσθωμα ενός έτους)	ΠΟΣΟ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (€)
1	Βασιλικών	1229	5.389,06	190240516011	15,00	80,84	8,08

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 Διαγωνισμού, **στις 3 Νοεμβρίου 2025 ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00 με 10:30.** 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 φανερή 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.

Στην περίπτωση που παρέλθει η προθεσμία των δέκα (10) ημερών και δεν προσέλθει ο πλειοδότης μετά του εγγυητή του, αποκλείονται αυτόματα και οι δύο από οποιαδήποτε επαναληπτική ή νέα δημοπρασία για το εν λόγω ακίνητο.

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) περιγράφεται αναλυτικά στον Πίνακα του άρθρου 1 της παρούσας.

Το μίσθωμα του πρώτου έτους (πλέον του ψηφιακού τέλους συναλλαγής με συντελεστή 3,6%) θα προκύψει από την προσφορά του τελευταίου πλειοδότη και **θα παραμείνει σταθερό καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (χωρίς αναπροσαρμογή μισθώματος).**

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 που δόθηκε για την ορθή τήρηση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 5

Διάρκεια εκμίσθωσης- χρήση μισθίου

Η εκμίσθωση θα είναι για αγροτική χρήση, και ο εκμισθωτής παραχωρεί τη χρήση και κάρπωση του μισθίου με τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης, απαγορευμένης της δημιουργίας οποιασδήποτε κτιριακής εγκατάστασης. Το μίσθιο προορίζεται για οποιαδήποτε καλλιέργεια και όχι για δενδροκαλλιέργεια

Η διάρκεια της σύμβασης θα είναι για **τέσσερα (4) έτη** και θα αρχίζει από την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού.

Ο Εκμισθωτής (Δήμος) διατηρεί το ανέκκλητο δικαίωμα να επανακτήσει την κατοχή και χρήση του μισθίου, οποτεδήποτε και εφόσον παραστεί ανάγκη για την εξυπηρέτηση δημοτικών ή κοινωφελών σκοπών. Στην περίπτωση αυτή, ο Μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο εντός προθεσμίας που θα του κοινοποιηθεί με έγγραφη ειδοποίηση του Εκμισθωτή, χωρίς να γεννάται δικαίωμα αποζημίωσης ή άλλης αξίωσης από την πρόωρη λύση της μίσθωσης.

Η μίσθωση λογίζεται ότι ανανεώθηκε για ένα (1) έτος από τη συμφωνημένη λήξη, αν δεν έγινε καταγγελία από το ένα μέρος έξι (6) τουλάχιστον μήνες από τη λήξη αυτή (Α.Κ. 633) μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η ανανέωση αυτή και υπό την προϋπόθεση της μη καταγγελίας γίνεται μόνο μία φορά και για ένα έτος. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής οφείλει να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή άλλως για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο οφείλει αποζημίωση χρήσης ίση με το αντίστοιχο 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.

Πλην της ως άνω ανανέωσης η σιωπηρά αναμίσθωση απαγορεύεται απολύτως (ΠΔ 270/81 άρθρο 3, παρ 2.Γ.η).

Ο μισθωτής θα πρέπει να δηλώσει εγγράφως το είδος της αγροτικής χρήσης (είδη καλλιέργειας κ.λ.π.). Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 11044/13.03.19 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Θέρμης "...στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Βασιλικών όπου εκπονείται η μελέτη Β' Αναδασμού "Μελέτη Β' Αναδασμού αγροκτήματος Βασιλικών της ΔΕ Βασιλικών του Δήμου Θέρμης και ΜΠΕ έργων αναδασμού", δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από τα ισχύοντα διατάγματα ρυμοτομίας.

Επισημαίνεται όμως ότι σύμφωνα με το άρθρο 4 §3 του από 24.05.1985 ΠΔ (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985), το άρθρο 7 §3 του από 24.04.1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ/03.05.1985) και το άρθρο 1§4α του από 25.04.1989 ΠΔ (ΦΕΚ 293Δ/16.05.1989) απαγορεύεται η ανέγερση νέων βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης:

- εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μ. από τα όρια του οικισμού, όπως αυτά ισχύουν.
- σε ζώνη που εκτείνεται σε πλάτος 700 μέτρα, γύρω από πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό από 2.001 μέχρι και 10.000 κατοίκους
- σε ζώνη που εκτείνεται σε πλάτος 1000 μέτρα γύρω από πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό άνω των 10.000 κατοίκων.

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. Προτεραιότητα στη συμμετοχή της δημοπρασίας έχουν οι δημότες – κάτοικοι του Δήμου Θέρμης, που έχει την κυριότητα της γης και σε περίπτωση μη συμμετοχής αυτών, οποιοσδήποτε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 195 του Ν.3463/2006. 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.

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 μη ύπαρξης βεβαιωμένων και ληξιπρόθεσμων οφειλών (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. να δηλώνει το είδος της αγροτικής χρήσης (είδος καλλιέργειας...κλπ)

δ. «δεν έχει αποκλειστεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου.»

ε. «έχει ελέγξει το προς εκμίσθωση ακίνητο και θα αναλάβει όλες τις δαπάνες που τυχόν απαιτηθούν σε σχέση με αυτό.»

στ. «δεν έχω κριθεί έκπτωτος από προηγούμενη σύμβαση με το Δήμο»

ζ. «ορίζει ως εγγυητή τον/την...και τα στοιχεία του».

Οι υπεύθυνες δηλώσεις και η αίτηση για χορήγηση Ταμειακής βεβαίωσης, 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.

7) εάν είναι δημότης-κάτοικος του Δήμου Θέρμης, να προσκομίσει πιστοποιητικό περί εγγραφής στο δημοτολόγιο του Δήμου Θέρμης και μόνιμου κατοικίας.

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 απεριόριστα, 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 μη ύπαρξης βεβαιωμένων και ληξιπρόθεσμων οφειλών (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 χορήγηση Ταμειακής βεβαίωσης, 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 (4 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 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. 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 οποιοσδήποτε 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. Επίσης ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή για τυχόν προϊόντα του κτήματος (όπως σπόρο, λίπασμα κλπ) που άφησε ο μισθωτής στο μίσθιο καθώς επίσης δεν υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή για καρπούς που ο μισθωτής δεν αποκόμισε λόγω λήξης της μίσθωσης για οποιαδήποτε αιτία.
- 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.
Οποιαδήποτε αναγκαία ή επωφελής δαπάνη απαιτηθεί για την υλοποίηση του σκοπού, για τον οποίο εκμισθώνεται το ακίνητο, βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή.
- 6)Ο μισθωτής μετά των νομικών και τεχνικών του έλεγξε τις χρήσεις γης της περιοχής και βεβαιώθηκε ότι μπορεί να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για το σκοπό αυτό.
Απαγορεύεται η δημιουργία μονίμων εγκαταστάσεων και εν γένει κατασκευών στο μίσθιο και η μεταβολή του τρόπου εκμετάλλευσής.
- 7)Ο μισθωτής οφείλει να καλλιεργεί το κτήμα κατά την κρίση του με γεωργικά προϊόντα, τυχόν δε βελτιώσεις που θα κάνει στον αγρό μετά την λήξη της μισθώσεως θα παραμείνουν προς όφελος του Δήμου χωρίς να έχει καμία απαίτηση αποζημίωσης από το Δήμο.

Άρθρο 11**Υπεκμίσθωση, παραχώρηση και αλλαγή χρήσης**

Απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης του μισθίου.

Απαγορεύεται η υπεκμίσθωση.

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 δικαιπρακτικής 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. Στην περίπτωση αυτή, οι κληρονόμοι έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση πριν από έξι τουλάχιστον μήνες, για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου. Το ίδιο δικαίωμα έχει και ο εκμισθωτής, αν οι κληρονόμοι δεν παρέχουν τα εχέγγυα για την κατάλληλη εκμετάλλευση του κτήματος.

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

Λήξη μίσθωσης

Μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου διάρκειας της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο 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, εφαρμόζονται οι όροι του άρθρου 5 της παρούσης.

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.

Από τη διάταξη του άρθρου 288 του Α.Κ., συνδυαζόμενη και με εκείνες των άρθρων 281, 588, 672 και 766 Α.Κ., συνάγεται γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μία διαρκής ενοχική σχέση, όπως η μίσθωση, για σπουδαίο λόγο, έστω και αν συγκεκριμένα δεν προβλέπεται ο λόγος αυτός στις οικείες διατάξεις. Συντρέχει δε σπουδαίος λόγος και στην περίπτωση μεταβολής των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων του ενός μέρους, μη οφειλόμενων όμως στην υπαιτιότητα του ίδιου, όταν εξ αυτής, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών ηθών, γίνεται αδύνατη η υπέρμετρα δυσβάστακτη γι' αυτό, η συνέχιση της διαρκούς ενοχικής σχέσης.

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. Αρμόδιο δικαστήριο για κάθε διαφορά που προκύπτει άμεσα ή έμμεσα από τη σύμβαση αυτή και μετά και από τη λήξη ή λύση της ορίζεται αποκλειστικά 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 των δημοτικών καταστημάτων του Δήμου Θέρμης, 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. 2310-478-019 και 016.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ