



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ**

ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΟΡΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

πλειοδοτικής, φανερής και προφορικής, για την μακροχρόνια εκμίσθωση 25 ετών, τμήματος εμβαδού 20.000 τμ του υπ' αριθ. 1548 αγροτεμαχίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίας Παρασκευής του Δήμου Θέρμης, με σκοπό την ανάπτυξη δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81.

Ο Δήμαρχος Θέρμης

έχοντας υπ' όψιν:

1. 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», όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 9, παρ.1 του Ν. 5056/2023
2. Τις διατάξεις του Ν.3463/2006, ΦΕΚ 114 Α, «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα τις διατάξεις
 - i. του άρθρου 192, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 196 του Ν.4555/18 «Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων». Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο (...) 4. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται, κατόπιν δημοπρασίας, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 610 του Α.Κ., η μακροχρόνια μίσθωση:
 - (...) γ) ακάλυπτων δημοτικών εκτάσεων, για διάρκεια μέχρι πενήντα (50) έτη, με σκοπό την ανάπτυξη δραστηριοτήτων της πρωτογενούς παραγωγής, που προϋποθέτουν ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, (...)
 Οι ανωτέρω συμβάσεις απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος ή δικαίωμα Δημοσίου ή τρίτων, ενώ τα δικαιώματα και οι αμοιβές συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και υποθηκοφυλάκων για τη σύμβαση και κάθε άλλη προς πραγμάτωση αυτής πράξη περιορίζονται στο δέκα τοις εκατό (10%) αυτών.
 Κάθε κτήριο και κάθε άλλη μόνιμη εγκατάσταση που θα ανεγερθεί επί του μισθίου σύμφωνα με τη σύμβαση, περιέρχεται, μετά τη λύση ή τη λήξη της σύμβασης, στην κυριότητα του δήμου, χωρίς υποχρέωση του δήμου και χωρίς δικαίωμα του μισθωτή να τα αφαιρέσει, εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά.».
 - ii. του άρθρου 196 «*Το πλήρες κείμενο των συμβάσεων, με τις οποίες γίνεται εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων για χρονική διάρκεια*

μεγαλύτερη από εννέα (9) έτη, μεταγράφεται ατελώς, στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου ή της Κοινότητας».

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
4. Τις διατάξεις του ΠΔ 14/27-07-99, ΦΕΚ 580Δ «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας»
5. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα
6. Τις διατάξεις του Ν.4242/14, ΦΕΚ 50 Α/28-02-2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
7. 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
8. Την υπ' αριθμ. 401/2024 (ΑΔΑ:6ΖΠ4ΩΡΣ-Ρ4Α) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή για τη διενέργεια δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του Δήμου, ως και για την αγορά ή μίσθωση εκ μέρους των Δήμου ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 για το έτος 2025.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψιν:

1. Το υπ' αριθ. πρωτ. 44372/21-8-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με το οποίο περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της πρώην κοινότητας Αγίας Παρασκευής, το αριθ. 1548 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1983 του αγροκτήματος Αγίας Παρασκευής, συνολικού εμβαδού 49.099τμ. με τις με αρ. 63827/66 και 5132/17-12-2004 Αποφάσεις Νομάρχη
2. Το απόσπασμα Τοπογραφικού διαγράμματος Αύγουστος 2025
3. Το απόσπασμα Περιγραφικής βάσης του Κτηματολογίου
4. Το απόσπασμα Χωρικής Βάσης Κτηματολογίου
5. Το υπ' αριθ. πρωτ. 42099/1-8-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με το οποίο δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης για το εν λόγω τεμάχιο, από τα ισχύοντα διατάγματα ρυμοτομίας.
6. Την υπ' αριθ. 17/2025 απόφαση του Συμβουλίου της Δ.Κ. Αγίας Παρασκευής
7. Την υπ' αριθ. 267/2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την οποία εγκρίνεται η εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 1548 αγροτεμαχίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίας Παρασκευής του Δήμου Θέρμης, εκτάσεως 20.000 τμ, για επαγγελματική χρήση ανάπτυξης δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής, σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης και με διάρκεια εκμίσθωσης είκοσι πέντε (25) ετών.
8. Το υπ'αριθμ. 423392/2-10-2025 έγγραφο του Δασαρχείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο η έκταση με στοιχεία κορυφών Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α, εμβαδού 20.000,00 τ.μ., αποτελεί τμήμα του αριθμ. 1548 τεμαχίου με ΚΑΕΚ 190020509040 και εμφανίζεται με το χαρακτηρισμό (ΑΑ) μη διεπόμενη από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και ως εκ τούτου δεν υπάρχει αντίρρηση για τη μακροχρόνια εκμίσθωσή του, αφού δεν υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας
9. Το υπ' αριθ. 112557/9-10-2025 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω τεμάχιο δεν είναι σήμερα καταγεγραμμένο και εντοπισμένο ως Ανταλλάξιμο ή Δημόσιο Κτήμα στο αρχείο

της Υπηρεσίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν, το παραπάνω γεωτεμάχιο αποτελεί τμήμα του γεωτεμαχίου με Κ.Α.Ε.Κ 190020509040 που έχει αποδοθεί στον Δ. Θέρμης (Α.Φ.Μ 997612550) σε ποσοστό 100%.

10. Το υπ' αριθμ. 426436/30-9-2025 έγγραφο του Τμήματος Προστασίας Νεωτέρων Μνημείων & Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών Κεντρικής Μακεδονίας, σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται εντός ή πλησίον περιοχής η οποία να έχει χαρακτηριστεί και οριοθετηθεί, από το ΥΠ.ΠΟ., ως «ιστορικός τόπος» σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (αρ. 17). Επιπλέον τόσο επί, όσο και πλησίον αυτού, δεν υπάρχουν κτήρια ή λοιπές κατασκευές που να έχουν χαρακτηριστεί, μεμονωμένα, από το ΥΠ.ΠΟ. ως «νέωτερα ακίνητα μνημεία», σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4858/2021 (αρ. 6).
11. Το υπ' αριθμ. 425230/24-9-2025 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Περιφέρειας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο δεν υπάρχει καταρχάς αντίρρηση για τη μίσθωση τμήματος του με αριθ. 1548 αγροτεμαχίου της Δ.Κ. Αγίας Παρασκευής Δήμου Θέρμης έκτασης 20.000,00 τμ, για επαγγελματική χρήση ανάπτυξης δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής, επειδή η περιοχή ενδιαφέροντος βρίσκεται εκτός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων, αρμοδιότητας της υπηρεσίας.
12. Το υπ' αριθ. 425040/3-11-2025 έγγραφο της Εφορείας Παλαιοανθρωπολογίας - Σπηλαιολογίας σύμφωνα με το οποίο δεν υπάρχει καταρχάς αντίρρηση σχετικά με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θέρμης, που αφορά στη μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθ. 1548 Αγροτεμαχίου Δημοτικής Κοινότητας Αγίας Παρασκευής του Δήμου Θέρμης, εκτάσεως 20.000 τμ όπως εμφανίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, καθώς δεν διέρχεται από αρχαιολογικούς χώρους ή μνημεία αρμοδιότητας της υπηρεσίας
13. Ότι με την έκδοση των Ν.3147/2003 και Ν.4161/2012 καταργήθηκε το σύνολο των διατάξεων του Αγροτικού Κώδικα και της Εποικιστικής νομοθεσίας, και μεταξύ αυτών καταργήθηκε και το άρθρο 15 ΝΔ 216/73 του Αγροτικού Κώδικα που προέβλεπε την έγκριση του Περιφερειάρχη για την εκποίηση και την καθ' οποιοδήποτε τρόπο διάθεση των εκτάσεων που μεταβιβάστηκαν σε Δήμους, κατ' εφαρμογή των άρθρων 164 και 197 του Αγροτικού Κώδικα. Ως εκ τούτου οι Δήμοι μπορούν να διαχειρίζονται τα ακίνητα που αποτελούν δημοτική περιουσία και η γνωμοδότηση της διαχείρισης δεν εμπίπτει πλέον στην αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Πολιτικής Γης,
14. Το υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/106223/1249/2-10-2025 έγγραφο του Τμήματος Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Θεσσαλονίκης (Β') σύμφωνα με το οποίο δεν προβλέπεται η γνωμοδότηση του Τμήματος.
15. Την υπ' αριθ. 84505/8-10-2025 γνωμοδότηση του Τμήματος Περιβαλλοντικού Και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης, σύμφωνα με την οποία στις διατάξεις του άρθρου 14 του (ε) σχετικού Π.Δ. στην κατηγορία «Αγροτική χρήση» συμπεριλαμβάνονται και οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις (κατηγορία 24). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του (δ) σχετικού Νόμου ως αγροτική εκμετάλλευση νοείται: «Η μονάδα παραγωγής προς πώληση αγροτικών προϊόντων, όπως αυτά ορίζονται στην περίπτωση ζ). Στις δραστηριότητες της αγροτικής εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται, εκτός από την παραγωγή των προϊόντων και η αποθήκευση, τυποποίηση, συσκευασία και η τοποθέτηση, μέχρι και του σταδίου της χονδρικής και λιανικής πώλησης, αποκλειστικά των προϊόντων που παράγει η ίδια η μονάδα ή στην περίπτωση των Ομάδων Παραγωγών, των προϊόντων που παράγουν τα μέλη των Ομάδων Παραγωγών και για τα οποία έχουν αναγνωρισθεί ως Ομάδα Παραγωγών, καθώς και η πρώτη χωρική ή οικοτεχνική μεταποίησή τους, η αλιεία (θαλάσσια, εσωτερικών υδάτων), η υδατοκαλλιέργεια, συμπεριλαμβανομένων των μισθωμένων δημοσίων

ιχθυοτρόφων υδάτων/λιμνοθαλασσών, ως και η διαχείριση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας μικρότερη από πεντακόσια (500) KW και η λειτουργία αγροτουριστικών μονάδων». Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω αναφερόμενα η χρήση δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής εμπίπτει στις διατάξεις της αγροτικής χρήσης όπου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της §2, του άρθρου 3, του (α) σχετικού Νόμου και κατά συνέπεια, για την εκμίσθωση του εν λόγω τεμαχίου δεν απαιτείται καθορισμός επιτρεπόμενης χρήσης από την ΑΔΜΘ.

16. Την υπ' αριθ 655/2025 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για τον καθορισμό των όρων διακήρυξης δημοπρασίας

ΔΙΑΚΗΡΥΤΤΕΙ

πλειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία, για την μακροχρόνια εκμίσθωση 25 ετών, τμήματος εμβαδού 20.000 τμ του υπ' αριθ. 1548 αγροτεμαχίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίας Παρασκευής του Δήμου Θέρμης, όπως οριοθετείται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025, υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Α, με σκοπό την ανάπτυξη δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81.

Άρθρο 1

Περιγραφή της έκτασης

Η προς εκμίσθωση έκταση βρίσκεται στο αγρόκτημα της Δημοτικής Κοινότητας Αγίας Παρασκευής, του Δήμου Θέρμης. Πρόκειται για τμήμα εμβαδού 20.000,00 τμ του υπ' αριθμ. 1548 αγροτεμαχίου, με ΚΑΕΚ 190020509040, όπως οριοθετείται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2025, υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Α.

Με τις με αρ.63827/66 & 5132/17-12-2004 Αποφάσεις Νομάρχη, περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της πρώην κοινότητας Αγίας Παρασκευής το αριθ. 1548 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1983 του αγροκτήματος Αγίας Παρασκευής, συνολικού εμβαδού 49.099τμ., κατά το Κτηματολόγιο 49.129,17 τμ..

Λαμβάνοντας υπόψη τους δασικούς χάρτες οι οποίοι είναι αναρτημένοι στην διαδικτυακή εφαρμογή <https://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) και έχοντας υπόψη το υπ' αριθ. 30 πρακτικό της 2ης Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων η προς εκμίσθωση έκταση φέρει τον χαρακτηρισμό ΑΑ (ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ--- ΑΛΛΗΣ ΜΟΡΦΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ) 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 Διαγωνισμού, την **Πέμπτη 18 Δεκεμβρίου 2025** και ώρα 10.00 - 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. Διεξάγεται δε ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/81.

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 κοινοποίησής 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 αμφοτέρων 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

Ως ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς του ετήσιου μισθώματος - τιμή εκκίνησης ορίζεται το ποσό των 2.000 €/έτος. Το μίσθωμα των πρώτων πέντε ετών θα προκύψει από την προσφορά του τελευταίου πλειοδότη (σταθερό). Από το έκτο έτος έως και τη λήξη της μίσθωσης, το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 3.600€/έτος (σταθερό), εκτός από την περίπτωση που το μίσθωμα που θα προκύψει από την προσφορά, ήδη ξεπερνάει το ποσό αυτό.

Το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής δεν συμπεριλαμβάνεται στο μίσθωμα. Το ΨΤΣ δηλώνεται και καταβάλλεται από τον μισθωτή, σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 21 του Ν.5177/2025.

Στο μίσθωμα δεν συμπεριλαμβάνονται τα έξοδα λειτουργίας και κάθε οικονομική επιβάρυνση (δημόσιοι φόροι, δημοτικά τέλη, δημοτικός φωτισμός, τέλη καθαριότητας, ΤΑΠ, ΕΝΦΙΑ για τα κτίσματα που υπόκεινται στο φόρο αυτό σε περίπτωση που οι ΟΤΑ υποχρεωθούν στην καταβολή ΕΝΦΙΑ, οι λογαριασμοί ύδρευσης αποχέτευσης με τα τέλη που αυτοί περιλαμβάνουν και οι λογαριασμοί ηλεκτρικού ρεύματος με τα τέλη που αυτοί περιλαμβάνουν) που θα βαρύνουν εξ ολοκλήρου το μισθωτή.

Ο μισθωτής θα προκαταβάλει το ετήσιο μίσθωμα μέσα στο πρώτο εικοσαήμερο (20) κάθε έτους 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 διάρκεια εκμίσθωσης θα είναι για **είκοσι πέντε (25) έτη** και θα αρχίζει από την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού, με δυνατότητα παράτασης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και κατόπιν απόφασης του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίας Παρασκευής και του Δημοτικού Συμβουλίου Θέρμης.

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί για **την ανάπτυξη δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής.**

Σύμφωνα με το υπ' αριθ. πρωτ. 42099/1-8-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, στη θέση όπου βρίσκεται το με αριθμό 1548 αγροτεμάχιο της διανομής του αγροκτήματος Αγ. Παρασκευής, της Δημοτικής Ενότητας Βασιλικών του Δήμου Θέρμης **δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης** από τα ισχύοντα διατάγματα ρυμοτομίας.

Επισημαίνεται 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.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 84505/8-10-2025 γνωμοδότηση του Τμήματος Περιβαλλοντικού Και Χωρικού Σχεδιασμού της ΑΔΜΘ, στις διατάξεις του άρθρου 14 του (ε) σχετικού Π.Δ. στην κατηγορία «Αγροτική χρήση» συμπεριλαμβάνονται και οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις (κατηγορία 24). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του (δ) σχετικού Νόμου ως αγροτική εκμετάλλευση νοείται: «Η μονάδα παραγωγής προς πώληση αγροτικών προϊόντων, όπως αυτά ορίζονται στην περίπτωση ζ). Στις δραστηριότητες της αγροτικής εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται, εκτός από την παραγωγή των προϊόντων και η αποθήκευση, τυποποίηση, συσκευασία και η τοποθέτηση, μέχρι και του σταδίου της χονδρικής και λιανικής πώλησης, αποκλειστικά των προϊόντων που παράγει η ίδια η μονάδα ή στην περίπτωση των Ομάδων Παραγωγών, των προϊόντων που παράγουν τα μέλη των Ομάδων Παραγωγών και για τα οποία έχουν αναγνωρισθεί ως Ομάδα Παραγωγών, καθώς και η πρώτη χωρική ή οικοτεχνική μεταποίησή τους, η αλιεία (θαλάσσια, εσωτερικών υδάτων), η υδατοκαλλιέργεια, συμπεριλαμβανομένων των μισθωμένων δημοσίων ιχθυοτρόφων υδάτων/λιμνοθαλασσών, ως και η διαχείριση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας μικρότερη από πεντακόσια (500) KW και η

λειτουργία αγροτουριστικών μονάδων». Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω η χρήση δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής εμπίπτει στις διατάξεις της αγροτικής χρήσης όπου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της §2, του άρθρου 3, του (α) σχετικού Νόμου και κατά συνέπεια, για την εκμίσθωση του εν λόγω τεμαχίου δεν απαιτείται καθορισμός επιτρεπόμενης χρήσης από την ΑΔΜΘ.

Άρθρο 6

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία - δικαιολογητικά

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:

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 οριζόμενου ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς της διακήρυξης, ήτοι **200,00€.**

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 αναφέρει ότι η διάρκεια ισχύος της εγγυητικής επιστολής ορίζεται μέχρι την ημέρα υπογραφής της σύμβασης
6. 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 για Βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμης οφειλής», στο πρωτόκολλο του Δήμου - Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο info@thermi.gov.gr, το αργότερο έως και δύο (2) μέρες πριν τη διενέργεια της Δημοπρασίας).**

Η «Αίτηση για Βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμης οφειλής» θα είναι διαθέσιμη για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr/ Ενημέρωση/Διακηρύξεις.

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 θα είναι διαθέσιμες για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr/Ενημέρωση/Διακηρύξεις.

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

6) να προσκομίσει φορολογική ενημερότητα.

7) Ασφαλιστική ενημερότητα

8) οφείλει κατά την συμμετοχή του στην Δημοπρασία να υποβάλει συνοπτικό επενδυτικό σχέδιο για τη δραστηριότητα που πρόκειται να αναπτύξει, με τον σχετικό προϋπολογισμό της επένδυσης και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του πλάνου, όπου θα φαίνεται ότι πρόκειται να δραστηριότητα πρωτογενούς παραγωγής που προϋποθέτει ουσιώδεις δαπάνες.

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 και επιπροσθέτως:

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

2) φωτοαντίγραφα της αστυνομικής του ταυτότητας ή διαβατηρίου εκπροσώπου νομικού προσώπου

3) Πιστοποιητικό αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή του Γ.Ε.ΜΗ, από το οποίο να προκύπτει ότι η εταιρεία δεν έχει λυθεί ή καταγγελθεί ή τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση πιστωτών. Το πιστοποιητικό θα πρέπει να έχει εκδοθεί εντός του τελευταίου εξαμήνου πριν από την ημερομηνία της Δημοπρασίας. Τα πιστοποιητικά απαιτούνται τόσο για την εταιρεία όσο και τους εταίρους.

4) Τα καταστατικά ή εταιρικά τους καθώς και όλες τις τροποποιήσεις τους. Επιπλέον, οι μεν Α.Ε., πιστοποιητικό του Γ.Ε.ΜΗ περί του καταστατικού και των τυχόν τροποποιήσεών του, τα ΦΕΚ που έχουν δημοσιευθεί και απόφαση του Δ.Σ τους για συμμετοχή στην παρούσα δημοπρασία του προσώπου που εξουσιοδοτείται να συμμετέχει. Οι δε λοιπές (Ε.Π.Ε, Ι.Κ.Ε, Ο.Ε, Ε.Ε), πιστοποιητικό του Γ.Ε.ΜΗ που θα αναφέρεται η σύσταση και οι τροποποιήσεις.

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.»

Οι υπεύθυνες δηλώσεις θα είναι διαθέσιμες για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr/Ενημέρωση/Διακηρύξεις.

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 για Βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμης οφειλής», στο πρωτόκολλο του Δήμου - Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο info@thermi.gov.gr, το αργότερο έως και δύο (2) μέρες πριν τη διενέργεια της Δημοπρασίας).

Η «Αίτηση για Βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμης οφειλής» θα είναι διαθέσιμη για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr/ Ενημέρωση/Διακηρύξεις.

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

4) να προσκομίσει φορολογική ενημερότητα.

5) Ασφαλιστική ενημερότητα

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).

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%) του ετήσιου μισθώματος** που τελικά προσφέρθηκε απ' αυτόν στη δημοπρασία, υπολογιζόμενου **για 25 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 αναπόδεδικτη 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**Σύμβαση**

Η σύμβαση η οποία **θα συνταχθεί από συμβολαιογράφο** με δαπάνες και επιμέλεια του μισθωτή απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος ή δικαίωμα Δημοσίου ή τρίτων, ενώ τα δικαιώματα και οι αμοιβές συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και υποθηκοφυλάκων για τη σύμβαση και κάθε άλλη προς πραγμάτωση αυτής πράξη περιορίζονται στο δέκα τοις εκατό (10%) αυτών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 παρ. 4β του Ν.3463/2006 όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 196 του Ν.4555/18, που βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Εντός τριάντα (30) ημερών από την υπογραφή της σύμβασης μισθώσεως οφείλει ο μισθωτής να καταχωρήσει με επιμέλεια και δαπάνη του τη σύμβαση στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και να παραδώσει στον εκμισθωτή το πιστοποιητικό καταχώρισης.

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.

Στην περίπτωση αυτή θα καταπίπτει και, η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης του άρθρου 8 της παρούσης.

Άρθρο 11**Όροι της εκμίσθωσης - δικαιώματα και υποχρεώσεις συμβαλλομένων**

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 προηγούμενης 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 αδείας 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. Ο Δήμος δε φέρει καμία ευθύνη περί της μη νομιμότητας των κατασκευών που θα εγκατασταθούν στο μίσθιο αλλά η ευθύνη βαρύνει αποκλειστικά το νέο μισθωτή.
- 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-καθαιρεθούν, 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 προτεραία (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 του περιβάλλοντος, της δημόσιας υγείας, της ασφάλειας εργαζομένων και πελατών.
- 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 12**Υπεκμίσθωση, παραχώρηση και αλλαγή χρήσης**

Απαγορεύεται η αλλαγή χρήσης του μισθίου.

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

Η υπεκμίσθωση απαγορεύεται.

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) διαμορφώνοντας τους όρους ανάλογα με τις λειτουργικές συνθήκες της μονάδας και την οικονομική κατάσταση της περιόδου 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 13**Λήξη μίσθωσης**

Μετά τη λήξη της μίσθωσης ο 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 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 ποσοστό αύξησης αναπροσαρμογής 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 το διπλάσιο του 1/30 του ποσού της αποζημίωσης χρήσης που αναλογεί σε κάθε μήνα παρακράτησης.

Άρθρο 14**Λοιπά**

1. Ως τόπος επίδοσης κάθε εξώδικου 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 τα Δικαστήρια 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 15**Επανάληψη της Δημοπρασίας**

Η Δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν πλειοδότης.

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 αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότης 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 16**Δημοσίευση Διακήρυξης**

Η Διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της Δημοπρασίας με ανάρτηση στη διεύθυνση www.diangeia.gov.gr, στον δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης στη διεύθυνση www.thermi.gov.gr και με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος Θέρμης (Δημαρχείο Θέρμης), και των δημοτικών καταστημάτων Τριλόφου, Βασιλικών και Αγίας Παρασκευής, με αποδεικτικό από δύο μάρτυρες, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 270/1981.

Άρθρο 17**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 τη 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. 2310.478016.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ