



**ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ**  
**Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ**

**Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

Από το υπ αριθμ. 8/18-2-2026 πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 67/2026

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής Δημοπρασίας για την μακροχρόνια εκμίσθωση 25 ετών, τμήματος εμβαδού 63.173τ.μ. από το υπ' αριθμ. 12980 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1967 του αγροκτήματος Βασιλικών της Κοινότητας Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, όπως οριοθετείται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα Δεκέμβριος 2025 υπό τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Α, της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81

Στη Θέρμη, την 18η-2-2026 ημέρα Τετάρτη και ώρα 9:00 π.μ, συνεδρίασε η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Θέρμης, στην αίθουσα του Πολιτιστικού Κέντρου του Δήμου, μετά από την υπ' αριθμ. 7996/13-2-2026 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 παρόντα 9 μέλη, δηλαδή:

	ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1.	Παπαδόπουλος Θεόδωρος (Πρόεδρος)	
2.	Γαντάς Σπυρίδων	
3.	Γκιζάρης Στέργιος	
4.	Αποστόλου Στυλιανός	
5.	Τσολάκης Απόστολος	
6.	Σαμαράς Σωκράτης	
7.	Τσιφτελίδου Άννα	
8.	Καρακώττας Αστέριος (Αντιπρόεδρος)	
9.	Καρκατζούνης Θεοφάνης (αναπλ. μέλος)	

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 6<sup>ο</sup> ημερήσιας διάταξης θέμα έθεσε υπόψη των μελών την με αρ. πρωτ: 7487/11-2-2026 εισήγηση του Τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας & Αποθήκης της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών σύμφωνα με την οποία και λαμβάνοντας υπόψη:

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
1. 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*».
2. 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
3. Τις διατάξεις του ΠΔ 14/27-07-99, ΦΕΚ 580Δ «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας»
4. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα

## ΑΔΑ: ΨΕΨΜΩΡΣ-ΩΩΣ

5. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, ΦΕΚ 77 Α, «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι εκποίησης η εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», όπως ισχύει
9. Την υπ' αριθμ. 345/2025 (ΑΔΑ:ΨΜΜΑΩΡΣ-4ΝΛ) 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 του Δήμου ακινήτων, ανηκόντων σε τρίτους για το έτος 2026.
10. Τις διατάξεις του Ν.998/79 και ειδικότερα το άρθρο 47Α παρ. 1: «1. Επιτρέπεται η εγκατάσταση σε δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου και στην περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιων στην περιοχή ενδιαφέροντος, εντός δασών, κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4056/2012 (Α' 52)»
11. Τις διατάξεις του Ν. 4056/2012 (ΦΕΚ Α-52/12-03-2012) περί ρυθμίσεων για την κτηνοτροφία και τις κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, άρθρα 1, 2, 3 και 5.

### Επίσης, λαμβάνοντας υπόψιν:

- 1) Το υπ' αριθ. πρωτ. 67753/1-12-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης
- 2) Το απόσπασμα Τοπογραφικού διαγράμματος Δεκέμβριος 2025
- 3) Το απόσπασμα Περιγραφικής βάσης του Κτηματολογίου
- 4) Το υπ' αριθ. πρωτ. 68344/03-12-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θέρμης
- 5) Την υπ' αριθ. 42/2025 απόφαση του Συμβουλίου της Δ.Κ. Βασιλικών
- 6) Την υπ' αριθ. 370/2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την οποία εγκρίνεται η μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 63.173τ.μ. από το υπ' αριθμ. 12980 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1967 του αγροκτήματος Βασιλικών της Κοινότητας Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, , για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα και με διάρκεια εκμίσθωσης είκοσι πέντε (25) ετών.
- 7) Το υπ' αριθμ. 13963/15-01-2026 έγγραφο της **Διεύθυνσης Δασών- Τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων**, σύμφωνα με το οποίο, δεν απαιτείται πιστοποιητικό δασικού εν γένει χαρακτήρα καθώς δεν είναι κυρωμένος ο χάρτης στην συγκεκριμένη έκταση.
- 8) Το υπ' αριθμ. 45353/09-02-2026 έγγραφο (πιστοποιητικό ακαΐας) του **Δασαρχείου Θεσσαλονίκης**, σύμφωνα με το οποίο η εν λόγω έκταση δεν καταστράφηκε από πυρκαγιά κατά την τελευταία τριακονταετία.
- 9) Το υπ' αριθ. 2855/2026/15-01-2026 έγγραφο της **Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης**, σύμφωνα με το οποίο το ακίνητο με ΚΑΕΚ 190241406115 της Δ.Κ. Βασιλικών, Δ.Ε. Βασιλικών, Δήμου Θέρμης, δεν εμπίπτει σε καταγεγραμμένο και εντοπισμένο σήμερα ανταλλάξιμο ή δημόσιο κτήμα που διαχειρίζεται η Υπηρεσία.
- 10) Το υπ' αριθμ. 10424/16-01-2026 έγγραφο της Υπηρεσίας **Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων 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. 10609/20-01-2026 έγγραφο της **Εφορείας Αρχαιοτήτων** Περιφέρειας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το οποίο δεν υπάρχει καταρχάς αντίρρηση για την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 63.173 τ.μ., από το υπ' αριθμ. 12980 τεμάχιο, με ΚΑΕΚ 190241406115, της Σ.Δ. έτους 1967, του αγροκτήματος Βασιλικών, του Δήμου Θέρμης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, με σκοπό την ανάπτυξη δραστηριότητας πρωτογενούς παραγωγής, επειδή η παραπάνω περιοχή βρίσκεται εκτός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου αρμοδιότητας της υπηρεσίας.
- 12)** Το υπ' αριθμ. 10521/30-01-2026 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 εμβαδού 63.173τ.μ. από το υπ' αριθμ. 12980 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1967 του αγροκτήματος Βασιλικών της Κοινότητας Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, καθώς δεν διέρχεται από αρχαιολογικούς χώρους ή μνημεία αρμοδιότητας της υπηρεσίας.
- 13)** Το υπ' αριθμ. 18670/13-01-2026 έγγραφο της **Γενικής Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής**, σύμφωνα με το οποίο, δεν υπήρξε κάποια διοικητική πράξη μεταβολής της με αριθμό 2265/206991/2017 απόφασης Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε. Θεσσαλονίκης.

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 γνωμοδότησης των εμπλεκόμενων Υπηρεσιών
- δ) της διατύπωσης γνώμης από το Τοπικό Συμβούλιο
- ε) της έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου της εκμίσθωσης του ακινήτου και της διάρκειάς της

**η υπηρεσία εισηγείται τον καθορισμό των όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής Δημοπρασίας για την μακροχρόνια εκμίσθωση 25 ετών, τμήματος εμβαδού 63.173τ.μ. από το υπ' αριθμ. 12980 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1967 του αγροκτήματος Βασιλικών της Κοινότητας Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, 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 του Π.Δ. 270/81, καθώς και τις διατάξεις των Π.Δ. 14/99, τις διατάξεις του Ν.3852/2010, Ν.3463/2006, Ν.4555/18, Ν.4242/2014 και 5056/2023

**Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα**

Εγκρίνει τους όρους διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής Δημοπρασίας για την μακροχρόνια εκμίσθωση 25 ετών, τμήματος εμβαδού 63.173τ.μ. από το υπ' αριθμ. 12980 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1967 του αγροκτήματος Βασιλικών της Κοινότητας Βασιλικών του Δήμου Θέρμης, , για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, Ν.3852/2010, Ν.3463/2006 και Ν.4555/18 ως εξής:

### Άρθρο 1

#### Περιγραφή της έκτασης

Το ακίνητο βρίσκεται στο αγρόκτημα της Κοινότητας Βασιλικών, του Δήμου Θέρμης. Πρόκειται για τμήμα εμβαδού 63.173 τμ του υπ'αριθμ. 12980 τεμαχίου, με ΚΑΕΚ 190241406115, όπως οριοθετείται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2025, υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Ξ, Ο, Α.

Με την με αρ.73339/08-12-1967 Απόφαση Νομάρχη ΦΕΚ 15Β'/13-01-1968 περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της πρώην κοινότητας Βασιλικών το αριθ. 83 τεμάχιο της Οριστικής Διανομής έτους 1938-48 του αγροκτήματος Βασιλικών, συνολικού εμβαδού 248.480,00τ.μ. Στη συνέχεια με την Συμπληρωματική Διανομή έτους 1967 το εν λόγω τεμάχιο μεταβλήθηκε και έλαβε νέο αριθμό 12980 εμβαδού 169.762,00τ.μ. και ανήκει στην κυριότητα του Δήμου Θέρμης όπως προκύπτει από την αριθ.2265/206991/25-05-2017 Απόφαση Αντιπεριφερειάρχη Μ.Ε. Θεσσαλονίκης.

Το τμήμα του αριθ.12980 αγροτεμαχίου που πρόκειται να εκμισθωθεί περιγράφεται αναλυτικά στο τοπογραφικό διάγραμμα υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Ξ, Ο, Α και είναι εμβαδού 63.173τμ.

Λαμβάνοντας υπ'όψη τους δασικούς χάρτες οι οποίοι είναι αναρτημένοι στην διαδικτυακή εφαρμογή <https://gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal>, όπως έχουν κυρωθεί μερικώς με την υπ'αριθ. 372156/21-10-2022 απόφαση μερικής κύρωσης του αναμορφωμένου δασικού χάρτη Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ:ΨΥ6Ε4653Π8-ΞΖ ΦΕΚ815Δ/11-11-2022) και έχοντας υπ'όψη την υπ'αριθ. 464Φ194/2024 απόφαση του 18ου πρακτικού της 2ης Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων (ΑΔΑ: 6Η9Ν4653Π8-ΣΟΧ):

- τα τμήματα της προς εκμίσθωση έκτασης που περικλείονται από τις κορυφές Α, Β, α, β, γ, δ, ε, ζ, η, θ, ι, Α έκτασης 1.838,78τμ και Η, Θ, Ι, Κ, Λ, υ, τ, σ, ρ, π, ο, ξ, ν, μ, λ, κ, Η έκτασης 1.894,57, φέρουν 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.

- τα τμήματα της προς εκμίσθωση έκτασης που περικλείονται από τις κορυφές α, Γ, Δ, Ε, Ζ, κ, λ, μ, ν, ξ, ο, π, ρ, σ, τ, υ, Μ, Ν, Ξ, Ο, ε, δ, γ, β, α έκτασης 59.379,11τμ και ζ, η, θ, ι, ζ έκτασης 60,46τμ φέρουν τον χαρακτηρισμό ΔΔ (ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΗΣ ΛΗΨΗΣ--- ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ Α/Φ ΠΡΟΣΦΑΤΗΣ ΛΗΨΗΣ & ΣΤΙΣ ΑΥΤΟΨΙΕΣ) δηλαδή είναι 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, **με προθεσμία τουλάχιστον 10 ημερών μετά την 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 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 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 αμφότερων δια την επί ελάττον 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 - τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας καθορίζεται στα εβδομήντα ευρώ (70€) /στρέμμα, ήτοι συνολικά τέσσερις χιλιάδες τετρακόσια είκοσι δύο ευρώ και έντεκα λεπτά (4.222,11€) για το σύνολο της υπό εκμίσθωση έκτασης. Το ποσό του μισθώματος που θα προσφέρει ο τελευταίος πλειοδότης, θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος, από την 1<sup>η</sup>/1 του επόμενου οικονομικού έτους, με βάση την «Ανακοίνωση για την αναπροσαρμογή μισθωμάτων μηνός Ιανουαρίου...» της ΕΛΣΤΑΤ σε ποσοστό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή κατά την δωδεκάμηνη περίοδο Ιανουαρίου-Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή).

Σε περίπτωση που ο δείκτης αυτός είναι αρνητικός δεν θα επέρχεται μείωση του μισθώματος αλλά

## ΑΔΑ: ΨΕΨΜΩΡΣ-ΩΩΣ

αυτό θα παραμένει σταθερό στο ύψος που είχε το αμέσως προηγούμενο δωδεκάμηνο. 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 – φορολογική επιβάρυνση (δημόσιοι φόροι, δημοτικά τέλη κλπ), που θα βαρύνουν εξ ολοκλήρου το μισθωτή. Για το πρώτο έτος έναρξης της Σύμβασης, το μίσθωμα θα προκύψει αναλογικά με τις ημέρες χρήσης, βάσει του ετήσιου μισθώματος σύμφωνα με την προσφορά του τελευταίου πλειοδότη, και θα καταβληθεί μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την υπογραφή της Σύμβασης. Στη συνέχεια το μίσθωμα θα υπολογίζεται, με την προβλεπόμενη αναπροσαρμογή, για κάθε οικονομικό έτος (01/01-31/12) και ο μισθωτής θα το καταβάλει το αργότερο μέσα σε είκοσι (20) μέρες από την ημερομηνία (ημέρα/μήνα) υπογραφής της σύμβασης, στο Ταμείο του Δήμου ή με κατάθεση στους τραπεζικούς λογαριασμούς του Δήμου και η πληρωμή θα αποδεικνύεται μόνο με γραπτή απόδειξη της Ταμειακής Υπηρεσίας. 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 Κοινότητας Βασιλικών και του Δημοτικού Συμβουλίου Θέρμης.

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί για **ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα**.

Σύμφωνα με το υπ' αριθ. πρωτ. 68344/03-12-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών, το υπ' αρ. 12980 αγροτεμάχιο της Κοινότητας Βασιλικών της ΔΕ Βασιλικών του Δήμου Θέρμης βρίσκεται εκτός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Βασιλικών, σε περιοχή που 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

Συνεπώς, η χρήση για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα, είναι επιτρεπτή στο εν λόγω αγροτεμάχιο, εφόσον πληρούνται οι ανωτέρω δεσμεύσεις και περιορισμοί.

### 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:

#### **A) 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.

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 ληξιπρόθεσμων οφειλών», στο πρωτόκολλο του Δήμου – Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο [info@thermi.gov.gr](mailto:info@thermi.gov.gr), το αργότερο έως και δύο (2) μέρες πριν τη διενέργεια της Δημοπρασίας**).

Η «Αίτηση για Βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμων οφειλών» θα είναι διαθέσιμη για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης [www.thermi.gov.gr/](http://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

## ΑΔΑ: ΨΕΨΜΩΡΣ-ΩΩΣ

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](http://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 τομέα 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 τυχών 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.

**Β) 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](http://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 ληξιπρόθεσμων οφειλών», στο πρωτόκολλο του Δήμου – Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο [info@thermi.gov.gr](mailto:info@thermi.gov.gr), το αργότερο έως και δύο (2) μέρες πριν τη διενέργεια της Δημοπρασίας).

Η «Αίτηση για Βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμων οφειλών» θα είναι διαθέσιμη για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης [www.thermi.gov.gr/Ενημέρωση/Διακηρύξεις](http://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 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

## **ΑΔΑ: ΨΕΨΜΩΡΣ-ΩΩΣ**

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 υποχρέωσης 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 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 διενέργησε 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 κατασκευές, για την ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων του σκοπού που μισθώνει το ακίνητο, **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) Σε περίπτωση που οι νέες κατασκευές εντός του δημοτικού ακινήτου συνεπάγονται μεταβολή της φορολογητέας αξίας του, ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλλει στον εκμισθωτή το ποσό της τυχόν προκύπτουσας αύξησης του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), η οποία οφείλεται αποκλειστικά στις ως άνω κατασκευές. Η ανωτέρω επιβάρυνση θα υπολογίζεται βάσει του εκάστοτε εκκαθαριστικού σημειώματος ΕΝΦΙΑ της αρμόδιας φορολογικής αρχής και το ποσό αυτό θα καταβάλλεται από τον Μισθωτή εντός εύλογης προθεσμίας από την έγγραφη γνωστοποίηση και επίδειξη του σχετικού εκκαθαριστικού. Τα μέρη συμφωνούν ότι η παρούσα ρύθμιση εφαρμόζεται σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, αποκλειστικά κατά το μέρος που η φορολογική επιβάρυνση οφείλεται στις κατασκευές του μισθωτή. Ρητώς συμφωνείται ότι υπόχρεος έναντι του Δημοσίου για την καταβολή του ΕΝΦΙΑ παραμένει ο εκμισθωτής, η δε παρούσα ρύθμιση αφορά αποκλειστικά την εσωτερική συμβατική σχέση των μερών.

8) 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 προτεραιία (σημερινή ) κατάσταση.

9) 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.

10) 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 της 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.

#### **Απαγορεύεται η υπεκμίσθωση.**

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 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 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**

## **ΑΔΑ: ΨΕΨΜΩΡΣ-ΩΩΣ**

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 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](http://www.diangeia.gov.gr), στον δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης στη διεύθυνση [www.thermi.gov.gr](http://www.thermi.gov.gr) και με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων των δημοτικών καταστημάτων, 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](http://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 και 019.

Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτιστεί η Διακήρυξη της Δημοπρασίας, η οποία θα δημοσιευτεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 270/81.

**Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 67/2026**

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

**ΑΔΑ: ΨΕΨΜΩΡΣ-ΩΩΣ**

**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**