



ΑΔΑ: ΡΚ4ΡΩΡΣ-ΠΛΝ

ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 38/16-9-2026 πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 499/2026

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση των όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 4.321,38 τμ του με αριθμ. 955 αγροτεμαχίου Κοινότητας Καρδίας Δήμου Θέρμης (ΚΑΕΚ 190500301001), συνολικής έκτασης 127.662,06 τμ, όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας πέντε (5) ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5314/2026

Στη Θέρμη, την 16η-9-2026 ημέρα Τετάρτη και ώρα 8:30 π.μ, συνεδρίασε η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Θέρμης, στην αίθουσα του Πολιτιστικού Κέντρου του Δήμου, μετά από την υπ' αριθμ. 47412/11-9-2026 πρόσκληση συνεδρίασης του Προέδρου σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 139 παρ. 1 και 142 παρ. 1 του Ν. 5314/2026. Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 8 μέλη, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ		ΑΠΟΝΤΕΣ	
1. Παπαδόπουλος Θεόδωρος (Πρόεδρος)	1.	Καρκατζούνης Θεοφάνης	
2. Πράτανος Απόστολος (αναπλ. μέλος)			
3. Αγγέλου Γεώργιος (αναπλ. μέλος)			
4. Γκιζάρης Στέργιος			
5. Αποστόλου Στυλιανός			
6. Τσολάκης Απόστολος			
7. Κοντοπίδης Πολυχρόνης (αναπλ. μέλος)			
8. Καρακώττας Αστέριος			

κηρύχθηκε από τον Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης
Πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου, Μαρία Καλαφάτη (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10361/9-2-2024 απόφαση Δημάρχου Θέρμης).

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής εισηγούμενος το 10^ο της ημερήσιας διάταξης θέμα, έθεσε υπόψη των μελών την με αρ. πρωτ: 47302/11-9-2026 εισήγηση του τμήματος Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας & Αποθήκης της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών σύμφωνα με την οποία και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 103/Α'/29-6-2026) και ειδικότερα «το άρθρο 553 «Εκμίσθωση ακινήτων», το άρθρο 563 «Επιτροπές αξιολόγησης Περιουσιακών στοιχείων», το άρθρο 586 «Όργανα δημοπρασιών», το άρθρο 588 «Όροι διακήρυξης πλειοδοτικής δημοπρασίας», το άρθρο 589 «Δημοσίευση διακήρυξης πλειοδοτικής δημοπρασίας», το

άρθρο 590 «Διενέργεια πλειοδοτικής δημοπρασίας», το άρθρο 591 «Επανάληψη πλειοδοτικής δημοπρασίας»

2. Τις διατάξεις του Ν.4242/14, ΦΕΚ 50 Α/28-02-2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
3. Τις διατάξεις του ΠΔ 14/27-07-99, ΦΕΚ 580Δ «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας»
4. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα
5. Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/95, ΦΕΚ 30Α «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
6. Το υπ' αριθ. 29240/5-6-2026 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας
7. Το απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με το οποίο το προς εκμίσθωση τμήμα του εν λόγω τεμαχίου περιγράφεται με στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Α και έχει εμβαδόν 4.321,38 τμ
8. Το υπ' αριθ. πρωτ. 21490/30-4-2026, έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου
9. Την υπ' αριθμ. 08/2026 απόφαση του Συμβουλίου Κοινότητας Καρδίας σύμφωνα με την οποία το Συμβούλιο της Κοινότητας γνωμοδότησε θετικά για την ανωτέρω εκμίσθωση
10. Την υπ' αριθμ. 202/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η σχετική εκμίσθωση με Δημοπρασία, για 5 έτη, και συστάθηκε η Επιτροπή αξιολόγησης του τμήματος του ακινήτου
11. Την υπ' αριθμ. 358/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή της παρ. 3 του άρθρου 586 του Ν.5314/2026, για τη διενέργεια των Δημοπρασιών.

σύμφωνα με τα οποία, διασφαλίζεται η νομιμότητα περί:

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

καθώς και

1. Την υπ' αριθ. 428/2026 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία καθορίστηκαν αρχικά οι όροι της Διακήρυξης Δημοπρασίας
2. Την υπ' αριθ. 41744/13-08-2026 Διακήρυξη Δημοπρασίας και την υπ' αριθ. 41746/13-08-2026 Περίληψη αυτής
3. Το από 01.09.2026 Πρακτικό Δημοπρασίας, σύμφωνα με το οποίο δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης
4. Την υπ' αριθ. 44849/04-09-2026 Περίληψη Διακήρυξης επαναληπτικής Δημοπρασίας, με τους ίδιους όρους
5. Το από 09.09.2026 Πρακτικό επαναληπτικής Δημοπρασίας, σύμφωνα με το οποίο δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης

η υπηρεσία εισηγείται τον καθορισμό εκ νέου των όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερά και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 4.321,38 τμ του με αριθ. 955 αγροτεμαχίου Κοινότητας Καρδίας Δήμου Θέρμης (ΚΑΕΚ 190500301001), συνολικής έκτασης 127.662,06 τμ, όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας πέντε (5) ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5314/2026.

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, τις διατάξεις του Ν. 4242/2014, του Π.Δ. 14/27-09-95 καθώς και τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 (ΦΕΚ 103/Α'/29-6-2026)

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα

Εγκρίνει τους όρους διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερά και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 4.321,38 τμ του με αριθ. 955 αγροτεμαχίου Κοινότητας Καρδίας Δήμου Θέρμης (ΚΑΕΚ 190500301001), συνολικής έκτασης 127.662,06 τμ, όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας πέντε (5) ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 ως εξής:

Άρθρο 1

Περιγραφή της έκτασης

Η Δημοπρασία αφορά την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 4.321,38 τμ του με αριθ. 955 αγροτεμαχίου Κοινότητας Καρδίας Δήμου Θέρμης (ΚΑΕΚ 190500301001), συνολικής έκτασης 127.662,06 τμ, όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α.

Με την αριθ.62894/1963 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης ΦΕΚ3149Β'/11-09-2017 περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της κοινότητας Καρδίας το αριθ. 955 τεμάχιο της Συμπληρωματικής Διανομής έτους 1955 του αγροκτήματος Καρδίας, συνολικού εμβαδού 158.865τμ. Τμήματα του εν λόγω τεμαχίου έχουν απαλλοτριωθεί για την διάνοιξη της Επαρχιακής Οδού Θεσσαλονίκης-Μηχανιώνας. Τα εναπομείναντα τμήματα του αριθ. 955 τεμαχίου φαίνονται αναλυτικά στις δύο πινακίδες Τ1 και Τ2 στο ανωτέρω σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα.

Το τμήμα του αριθ.955 αγροτεμαχίου που πρόκειται να εκμισθωθεί περιγράφεται αναλυτικά στο συνημμένο στο παρόν απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Α και είναι εμβαδού 4.321,38τμ με την σημείωση ότι στο εν λόγω τοπογραφικό αποτυπώνεται η υπάρχουσα κατάσταση κατά το έτος 2017 και δεν ελέγχεται-εξετάζεται η νομιμότητα των υφιστάμενων κτισμάτων – κατασκευών. Θέτοντας υπ'όψη μας την διαδικτυακή εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου maps.ktimatologio.gr (Πηγή Δεδομένων:Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο) διαπιστώνεται ότι το προς εκμίσθωση τμήμα εμπίπτει εντός του ευρύτερου πολυγώνου με ΚΑΕΚ 190500301001.

Λαμβάνοντας υπ'όψη τους δασικούς χάρτες οι οποίοι είναι αναρτημένοι στην διαδικτυακή εφαρμογή gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal (υπ'αριθ. 372156/21-10-2022 απόφαση μερικής κύρωσης του αναμορφωμένου δασικού χάρτη Θεσσαλονίκης ΑΔΑ:ΨΥ6Ε4653Π8-Ξ7Ζ ΦΕΚ815Δ/11-11-2022) σας πληροφορούμε ότι η επίμαχη έκταση φέρει τον χαρακτηρισμό ΠΑ (Τελεσίδικες πράξεις & αποφάσεις χαρακτηρισμού-ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ).

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 Δημοπρασιών, 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. Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό, η δημοπρασία θα διεξαχθεί με νέα Πρόσκληση του Προέδρου το αργότερο πέντε (5) ημερολογιακές ημέρες πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας

Άρθρο 3

Διεξαγωγή δημοπρασίας – ανάδειξη πλειοδότη

α) Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική και διεξάγεται κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα, ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών της υπ' αριθμ. 358/2026 απόφασης Δημοτικής Επιτροπής. Η δημοπρασία δύναται να συνεχίζεται και πέραν της ώρας που ορίζεται στη διακήρυξη, εφόσον εξακολουθούν αδιάκοπα οι προσφορές. Η επιτροπή που διεξάγει τη δημοπρασία αποφασίζει για τη συνέχισή της και πέραν της οριζόμενης ώρας, η δε απόφαση αυτή καταχωρείται στα πρακτικά.

β) Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης μαζί με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη. Σε περίπτωση αποχώρησης κάποιου από τους πλειοδότες, για οποιονδήποτε λόγο πριν από τη λήξη της διαδικασίας, και ενώ βρίσκεται σε εξέλιξη, αναγράφεται στο πρακτικό κατά το χρονικό σημείο της αποχώρησής του.

γ) Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει προς την επιτροπή διενέργειας πριν από την έναρξη της διαδικασίας της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας σχετικό νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

δ) Η απόφαση της επιτροπής διενέργειας για τον αποκλεισμό ενδιαφερομένου να λάβει μέρος στη δημοπρασία, επειδή δεν εκπληρώνει τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά.

ε) Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την επιτροπή διενέργειας, από τον τελευταίο πλειοδότη και τον εγγυητή του. Εάν ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, η εγγυητική επιστολή συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του δήμου άνευ δικαστικής παρεμβάσεως.

στ) Ένσταση κατά της νομιμότητας της διενέργειας του διαγωνισμού ή της συμμετοχής κάποιου σε αυτόν, υποβάλλεται από τους συμμετέχοντες εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) ημερών από την ημερομηνία διενέργειάς του. Η επιτροπή διενέργειας υποβάλλει εντός τεσσάρων (4) ημερών την ένσταση με αιτιολογημένη γνωμοδότησή της στη δημοτική επιτροπή, προκειμένου αυτή να αποφανθεί τελικά για την αποδοχή ή την απόρριψή της. Εφόσον η ένσταση στρέφεται κατά συμμετέχοντος στον διαγωνισμό, η επιτροπή διενέργειας την κοινοποιεί υποχρεωτικά στον καθ' ου, ο οποίος έχει δικαίωμα να υποβάλει εγγράφως τις απόψεις του, εντός προθεσμίας δύο (2) ημερών από την κοινοποίηση.

ζ) Η δημοτική επιτροπή, μετά από την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων, αποφασίζει για την κατακύρωση ή μη της δημοπρασίας, εντός δέκα (10) ημερών από τη διενέργειά της. Κατακύρωση χωρεί εφόσον κριθεί συμφέρουσα η προσφορά του πλειοδότη

η) Μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του, υποχρεούνται να προσέλθουν για την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτούς έγγραφης πρόσκλησης. Σε αντίθετη περίπτωση, η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του δήμου, άνευ δικαστικής παρεμβάσεως, και η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 15 της παρούσης και αποκλείονται αυτόματα και οι δύο από οποιαδήποτε επαναληπτική ή νέα δημοπρασία για το εν λόγω ακίνητο.

θ) ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα αποζημίωσης από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας.

Άρθρο 4

Ελάχιστο όριο προσφοράς – Αναπροσαρμογή μισθώματος– Προθεσμία καταβολής μισθώματος
Η πρώτη προσφορά του μηνιαίου μισθώματος - τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας καθορίζεται στο ποσό των 400,00€, ήτοι 4.800,00€/ετησίως και σύμφωνα με την από 03.08.2026 Έκθεση της Επιτροπής του άρθρου 563 του . 5314/2026 για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου.

Το μηνιαίο μίσθωμα θα προκύψει από την προσφορά του τελευταίου πλειοδότη και θα παραμείνει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς αναπροσαρμογή μισθώματος.

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 που θα βαρύνουν εξ ολοκλήρου το μισθωτή.

Ο μισθωτής θα καταβάλει το μηνιαίο μίσθωμα μέσα στο πρώτο εικοσαήμερο (20) κάθε μήνα (που θα αφορά τον τρέχοντα μήνα) στο Ταμείο του Δήμου ή με κατάθεση στους τραπεζικούς λογαριασμούς του Δήμου και η πληρωμή θα αποδεικνύεται μόνο με γραπτή απόδειξη της Ταμειακής Υπηρεσίας. Για τον πρώτο μήνα έναρξης της Σύμβασης, το μίσθωμα θα προκύψει αναλογικά με τις ημέρες χρήσης βάσει του μηνιαίου μισθώματος και θα καταβληθεί μέσα στο πρώτο εικοσαήμερο (20) από την υπογραφή της Σύμβασης.

Σε περίπτωση καθυστέρησης της καταβολής του μισθώματος, ο μισθωτής θα υπόκειται στην καταβολή της νόμιμης προσαύξησης κλπ. Παράλληλα ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει δικαστικώς την αποβολή του από το μίσθιο και την επιδίκαση των δεδουλευμένων μισθωμάτων και τυχόν αποζημίωσης χρήσης. Επίσης μπορεί να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο λόγω δυστροπίας και την επιδίκαση των δεδουλευμένων χωρίς προηγουμένως να έχει καταγγείλει τη σύμβαση είτε με την άσκηση σχετικής αγωγής είτε με την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου και καταβολής μισθωμάτων. Στην περίπτωση καθυστέρησης στην καταβολή των μισθωμάτων καταπίπτει η εγγυοδοσία του άρθρου 9 που δόθηκε για την ορθή τήρηση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 5

Διάρκεια εκμίσθωσης- χρήση μισθίου

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

Σύμφωνα με το υπ' αριθ. πρωτ. 21490/30-4-2026, έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου, το υπ' αριθ. 955 αγροτεμάχιο της Κοινότητας Καρδίας της Δ.Ε. Μίκρας του Δήμου Θέρμης βρίσκεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης καθορίστηκαν με το ΦΕΚ 537 ΑΑΠ/13.12.2007 «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Μίκρας στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης».

Συγκεκριμένα:

Α) Το βορειοδυτικό (ΒΔ) τμήμα του ανωτέρω αγροτεμαχίου βρίσκεται στην περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και υποδομών [ΓΒ] , σύμφωνα με το άρθρο 2.Γ. του παραπάνω ΦΕΚ, επιτρέπονται - με όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται από το ίδιο διάταγμα – οι εξής δραστηριότητες:

1. Καταστήματα
2. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
3. Πρατήρια καυσίμων
4. Γραφεία-Γραφεία Διοίκησης
5. Τράπεζες, Ασφαλιστικές εταιρείες, Χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, περίθαλψη-πρόνοια
6. Εγκαταστάσεις αναψυχής (εστιατόρια-αναψυκτήρια)
7. Αθλητικές εγκαταστάσεις
8. Ξενώνες, Ξενοδοχεία
9. Εμπορικές Εκθέσεις

ΚΑΙ

Β) Το υπόλοιπο (νοτιοανατολικό) τμήμα του ανωτέρω αγροτεμαχίου βρίσκεται στην περιοχή Ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα [Δ] , σύμφωνα με το άρθρο 2.Δ. του παραπάνω ΦΕΚ, επιτρέπονται - με όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται από το ίδιο διάταγμα – οι εξής δραστηριότητες:

1. Εγκαταστάσεις γεωργικών – δασικών – κτηνοτροφικών & λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
2. Κοινωφελείς υποδομές και εγκαταστάσεις διαδημοτικού συμφέροντος (νεκροταφεία, κοινωφελή δίκτυα, εγκαταστάσεις μαζικής μεταφοράς).
3. Κατοικία μέγιστης δομήσιμης επιφάνειας 200 τ.μ. στην οποία περιλαμβάνονται και οι γεωργικές αποθήκες μαζί και με κάθε άλλη υποστηρικτική εγκατάσταση για τη στέγαση των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα.
4. Γήπεδα γκολφ – ιππικοί όμιλοι – γήπεδο τοξοβολίας.

Επίσης, σύμφωνα με τις παραγράφους 4 & 5 του άρθρου 3 του ίδιου ΦΕΚ:

✓ οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα διανομής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδατος καθώς και εγκαταστάσεις δίκτυα συλλογής - μεταφοράς – επεξεργασίας λυμάτων και στερεών αποβλήτων, δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές του άρθρου 1 ύστερα από την διαδικασία που προβλέπει ο ν. 3010/2002 και οι σχετικές αποφάσεις εφαρμογής του.

✓ μετεωρολογικοί, γεωδυναμικοί και συναφείς σταθμοί και εγκαταστάσεις λήψης ερευνητικών δεδομένων, επιτρέπεται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές, μετά από την τήρηση της προβλεπόμενης από την κείμενη νομοθεσία διαδικασίας.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 3 του ίδιου ΦΕΚ “Ιδιοκτησίες που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας περιοχές χρήσεων, θεωρείται ότι εμπίπτουν στο σύνολο τους στη περιοχή όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα τους.

Η σχετική έρευνα για πληροφορίες που αφορούν αρτιότητα και οικοδομησιμότητα ενός γηπέδου, εκπονείται από ιδιώτη μηχανικό (σύμφωνα με το άρθρο 13 §2 Ν.3212/2003 & την υπ’αρ.1022244/27/Β0013/ΠΟΛ.1024/27.2.2004 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών και), ο οποίος συντάσσει το τοπογραφικό διάγραμμα και υπογράφει πάνω σε αυτό και τη σχετική υπεύθυνη δήλωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/77 (ΦΕΚ 207 Α’/27.07.1977) και του Ν.1337/1983.

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 προσκομίζει σαν **εγγύηση (συμμετοχής)**, γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης τράπεζας, **ποσού ίσου προς το ένα δέκατο (1/10) της τιμής εκκίνησης** που ορίζεται στη διακήρυξη.

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

Οι εγγυητικές επιστολές όσων έλαβαν μέρος στη Δημοπρασία, επιστρέφονται αμέσως μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας της απόφασης έγκρισης του πρακτικού της δημοπρασίας, **πλην** της εγγυητικής του τελευταίου πλειοδότη, η οποία επιστρέφεται μετά την υπογραφή του συμφωνητικού αφού την αντικαταστήσει με την εγγύηση καλής εκτέλεσης και μετά την εξόφληση της δαπάνης δημοσίευσης της περίληψης της διακήρυξης σε μία ημερήσια και μία εβδομαδιαία τοπικές εφημερίδες. Η εγγυητική επιστολή καταπίπτει υπέρ του δήμου, σε κάθε περίπτωση παράβασης των όρων της παρούσας Διακήρυξης Δημοπρασίας.

2) να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και τη σύμβαση μισθώσεως, καθιστάμενος υπεύθυνος εις ολόκληρον με τον πλειοδότη και ως πρωτοφειλέτης για όλες τις υποχρεώσεις του μισθωτή, παραιτούμενος του δικαιώματος της διαιρέσεως και διζήσεως (Α.Κ. 855) για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης. 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, εντός 10 ημερών πριν από τη 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 Υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα αναφέρει ότι:

α. έλαβα πλήρη γνώση των διατάξεων του Ν.5314/2026 και τον αποδέχομαι.

β. έλαβα πλήρη γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης, βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η Δημοπρασία για την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 4.321,38 τμ του με αριθ. 955 αγροτεμαχίου Κοινότητας Καρδίας Δήμου Θέρμης (ΚΑΕΚ 190500301001), όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας πέντε (5) ετών, και τους αποδέχομαι ανεπιφύλακτα.

γ. δεν έχω αποκλειστεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου.

δ. έχω ελέγξει το ακίνητο και αποδέχομαι ότι ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται, για την οποία έχω λάβει γνώση και την αποδέχομαι ανεπιφύλακτα, ούτε για την ύπαρξη δουλείας επί του ακινήτου. Θα αναλάβω οποιεσδήποτε δαπάνες που τυχόν απαιτηθούν, σε σχέση με το μίσθιο, για τον σκοπό που προορίζεται.

ε. σε περίπτωση ανάδειξής μου σε τελευταίο πλειοδότη, αποδέχομαι ότι δεν αποκτώ δικαίωμα αποζημίωσης από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας

στ. ορίζω ως εγγυητή τον/την.....και τα στοιχεία του/της είναι (ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, ΑΔΤ, ΑΦΜ, ΔΟΥ, τηλ, mail).

Η υπεύθυνη δήλωση θα είναι διαθέσιμη για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr.

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

6) να προσκομίσει Φορολογική ενημερότητα.

Σε περίπτωση που ο πολίτης είναι **αλλοδαπός**, πρέπει να προσκομίσει όλα τα παραπάνω

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

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

Β) Ο εγγυητής:

1) να προσκομίσει Υπεύθυνη Δήλωση στην οποία θα αναφέρει ότι:

α. έλαβα πλήρη γνώση των διατάξεων του Ν.5314/2026 και τον αποδέχομαι.

β. έλαβα πλήρη γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης, βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η Δημοπρασία για την εκμίσθωση τμήματος εμβαδού 4.321,38 τμ του με αριθ. 955 αγροτεμαχίου Κοινότητας Καρδίας Δήμου Θέρμης (ΚΑΕΚ 190500301001), όπως εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας πέντε (5) ετών, και τους αποδέχομαι ανεπιφύλακτα.

γ. αναλαμβάνω την υποχρέωση – σε περίπτωση που κατακυρωθεί το αποτέλεσμα της παρούσης δημοπρασίας στον πλειοδότη – να υπογράψω εμπρόθεσμα τη σχετική σύμβαση και ευθύνομαι απεριόριστα, αλληλέγγυα και σε ολόκληρο με τον ενδιαφερόμενο για όλες τις υποχρεώσεις του ενδιαφερόμενου, που απορρέουν από την παρούσα Δημοπρασία και ότι παραιτούμαι 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.Κδ.

δ. αποδέχομαι τον ορισμό μου ως εγγυητής

Η υπεύθυνη δήλωση θα είναι διαθέσιμη για εκτύπωση στο δικτυακό τόπο του Δήμου Θέρμης www.thermi.gov.gr.

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, εντός 10 ημερών πριν από τη 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.

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 αναγνωρισμένης τράπεζας της ημεδαπής, καλής και έγκαιρης εκτέλεσης των όρων της διακήρυξης και της σύμβασης. **Το ποσό της εγγύησης ορίζεται σε ποσοστό δέκα επί τοις εκατό (10%) επί του συνολικού μισθώματος ενός (1) έτους, όπως αυτό προκύπτει από το μηνιαίο μίσθωμα που τελικά προσφέρθηκε από τον ανάδοχο στη δημοπρασία.** Η εγγυητική επιστολή προσκομίζεται 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.

Η εγγυητική επιστολή καταπίπτει υπέρ του δήμου, σε κάθε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης και 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 εγγυητική επιστολή 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

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 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.
- 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 αναποζημίωτα 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 Notify Business της δραστηριότητας που θα αναπτύξει, εάν αυτή κατά νόμο απαιτείται, να έχει πάντα σε ισχύ την απαιτούμενη άδεια και να λειτουργεί σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που προβλέπει η άδεια αυτή και η κείμενη νομοθεσία λαμβάνοντας ιδιαίτερη πρόνοια για την προστασία της δημόσιας υγείας, της ασφάλειας εργαζομένων και πελατών και του περιβάλλοντος.
- 9)** Ο μισθωτής μετά των νομικών και τεχνικών του έλεγξε τις χρήσεις γης της περιοχής και τους όρους ίδρυσης και λειτουργίας των δραστηριοτήτων που θα αναπτύξει στο μίσθιο επισταμένα και βεβαιώθηκε ότι μπορεί να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για το σκοπό αυτό. Το γεγονός ότι επιτρέπεται η χρήση για ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων του σκοπού που μισθώνει το ακίνητο δεν συνιστά εκ μέρους του εκμισθωτή ούτε συνομολόγηση ιδιότητας του μισθίου, ούτε διαβεβαίωση του εκμισθωτή περί καταλληλότητας του μισθίου για τη χρήση αυτή και τη λήψη των αδειών που απαιτούνται. Για το λόγο αυτό εάν για οποιονδήποτε λόγο δεν μπορεί να ανεγείρει τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις ή δεν μπορεί να λάβει την απαιτούμενη άδεια ίδρυσης και λειτουργίας για οποιονδήποτε λόγο ακόμη και για λόγο που συνιστά πραγματικό ή νομικό ελάττωμα του μισθίου ή στη νομιμότητα της παρούσης σύμβασης, δεν δικαιούται να αξιώσει κατά του εκμισθωτή την αποκατάσταση οποιασδήποτε θετικής ή αποθετικής ζημίας έχει υποστεί ή θα υποστεί από την αιτία αυτή και σε κάθε περίπτωση παραιτείται από κάθε αξίωση. Δύναται στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής να καταγγείλει απρόθεσμα και αζήμια τη μίσθωση καταβάλλοντας τα αναλογούντα μέχρι εκείνη τη στιγμή μισθώματα. Γίνεται ρητή μνεία ότι ο εκμισθωτής δεν φέρει καμία ευθύνη σε περίπτωση που Δημόσια Υπηρεσία γνωμοδοτήσει αρνητικά για ανάπτυξη των σχετικών δραστηριοτήτων επικαλούμενο, ολικό ή εν μέρει, χαρακτηριστικό του μισθίου οπότε στην περίπτωση αυτή ισχύουν τα ίδια ως άνω ως προς την μη ύπαρξη αξιώσεων του εκμισθωτή και την εκ μέρους του μισθωτή δυνατότητα αζήμιας και απρόθεσμης καταγγελίας της μίσθωσης..
- 10)** 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

Υπεκμίσθωση, παραχώρηση και αλλαγή χρήσης

Η υπεκμίσθωση επιτρέπεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου και για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τον χρόνο λήξης της μίσθωσης.

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 12

Λήξη μίσθωσης

Μετά τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο αμέσως, με όλες τις επί αυτού εγκαταστάσεις σε πολύ καλή κατάσταση, διαφορετικά υποχρεούται να αποζημιώσει το Δήμο και υπόκειται σε έξωση κατά τη νόμιμη διαδικασία. 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 ημερήσιο μίσθωμα 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.

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

« Οι μισθώσεις, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6,16-18,20-26,27 παρ. 2,28-40,43,46 και 47 αυτού.

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

που συντρέχουν στη συγκεκριμένη περίπτωση, συντελεί ώστε να μην είναι πλέον ανεκτή η διατήρηση της ενοχικής σχέσης έως το χρόνο της λήξης της.

Άρθρο 13

Λοιπά

1. Ως τόπος επίδοσης κάθε εξώδικου ή δικαστικού εγγράφου για ακόμη και για το χρόνο μετά την με οποιοδήποτε τρόπο λύση ή λήξη της σύμβασης ορίζεται από το μισθωτή και τον εγγυητή η διεύθυνση που δηλώνουν στη σύμβαση μισθώσεως εκτός εάν εγγράφως υποδείξουν άλλη διεύθυνση εντός του Νομού Θεσσαλονίκης. Αρμόδια δικαστήρια για κάθε διαφορά που προκύπτει άμεσα ή έμμεσα από τη σύμβαση αυτή και μετά και από τη λήξη ή λύση της, ορίζονται αποκλειστικά 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 14

Επανάληψη της Δημοπρασίας

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται από τον δήμαρχο υποχρεωτικά μία φορά και με τους ίδιους όρους, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Με απόφαση της δημοτικής επιτροπής, επιτρέπεται η μείωση της τιμής εκκίνησης του μισθώματος
2. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η επανάληψη της δημοπρασίας με τους ίδιους όρους: α) Εφόσον δεν κατακυρωθεί το αποτέλεσμα της λόγω ασυμφόρου του επιτευχθέντος αποτελέσματος, β) εάν η περί κατακύρωσης απόφαση ακυρωθεί για λόγους νομιμότητας, γ) εάν ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, καθώς και όταν ο τελευταίος πλειοδότης δεν προσέλθει εντός των προθεσμιών που τίθενται για την υπογραφή της σύμβασης. Στην περίπτωση αυτή, η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του οικείου δήμου και η δημοπρασία επαναλαμβάνεται σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή του. Ως τιμή εκκίνησης ορίζεται το ποσό που κατακυρώθηκε επ' ονόματι του τελευταίου πλειοδότη με τη δυνατότητα μείωσής του έπειτα από απόφαση της δημοτικής επιτροπής, μέχρι δέκα τοις εκατό (10%).
3. Στην περ. γ) της παρ. 2, αντί για την επανάληψη της δημοπρασίας, επιτρέπεται, με αιτιολογημένη απόφαση του οικείου συμβουλίου, για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ιδίως όταν η αξία του ακινήτου είναι μικρή, να καλείται ο δεύτερος κατά σειρά πλειοδότης για την υπογραφή της σύμβασης, εάν θέλει, με την τιμή της προσφοράς του. Σε περίπτωση άρνησής του, παραμένουν αναλλοίωτα τα δικαιώματα του δήμου κατά του τελευταίου πλειοδότη.

Άρθρο 15

Δημοσίευση Διακήρυξης

1. Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με επιμέλεια του δημάρχου, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες προ της διενέργειας της δημοπρασίας στην ιστοσελίδα του Δήμου Θέρμης, στη διεύθυνση www.thermi.gov.gr, και στη διεύθυνση diangeia.gov.gr.
2. Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί σε μία ημερήσια και μία εβδομαδιαία τοπικές εφημερίδες δέκα (10) πλήρεις ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας.
- 3. Οι δαπάνες δημοσίευσης βαρύνουν τον εκάστοτε τελικό πλειοδότη.**

Άρθρο 16

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λαμβάνουν αντίγραφο της Διακήρυξης στον δικτυακό τόπο του

ΑΔΑ: ΡΚ4ΡΩΡΣ-ΠΛΝ

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. 2310.478016.

Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτιστεί η Διακήρυξη της Δημοπρασίας, η οποία θα δημοσιευτεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.5314/2026.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 499/2026

**Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.
Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:**

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**ΤΑ ΜΕΛΗ
ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ