



ΑΔΑ: 6ΖΩ9ΩΡΣ-ΞΔΑ

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. 494/2026

ΘΕΜΑ: Καθορισμός όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερής και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση 6 δημοτικών αγροτεμαχίων Κοινότητας Βασιλικών, Σουρωτής, Νέας Ραιδεστού και Αγίου Αντωνίου, για αγροτική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας τεσσάρων (4) 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 Αθανασίου (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10361/9-2-2024 απόφαση Δημάρχου Θέρμης).

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής εισηγούμενος το 5^ο της ημερήσιας διάταξης θέμα, έθεσε υπόψη των μελών την με αρ. πρωτ: 47147/10-9-2026 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 τα άρθρα 586 « Όργανα δημοπρασιών», 588 «Όροι διακήρυξης πλειοδοτικής δημοπρασίας», 589 «Δημοσίευση διακήρυξης πλειοδοτικής δημοπρασίας», 590 «Διενέργεια πλειοδοτικής δημοπρασίας», 591 «Επανάληψη πλειοδοτικής δημοπρασίας» και 570 «Εκμίσθωση καλλιεργήσιμης γης»
2. Τις διατάξεις του ΠΔ 14/27-07-99, ΦΕΚ 580Δ «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας»

3. Τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα
4. Τα υπ' αριθ. 27033/26-5-2026, 27370/27-5-2026, 27369/27-5-2026, 28162/02-06-2026, έγγραφα της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Θέρμης
5. Τα υπ' αριθμ. πρωτ. 11144, 11145, 11146, 11150/03-03-2026 έγγραφα Διεύθυνσης Πολεοδομίας Δήμου Θέρμης
6. Τις υπ' αριθμ. 12/2026, 23/2026, 08/2026, 08/2026 αποφάσεις των Συμβουλίων Κοινοτήτων Αγ. Αντωνίου, Βασιλικών, Σουρωτής και Νέας Ραιδεστού, σύμφωνα με τις οποίες τα Συμβούλια των Κοινοτήτων γνωμοδότησαν θετικά για την ανωτέρω εκμίσθωση των έξι (6) αγροτεμαχίων
7. Την υπ' αριθμ. 244/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η σχετική εκμίσθωση των έξι (6) αγροτεμαχίων με Δημοπρασία, για 4 έτη.
8. Την υπ' αριθμ. 358/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή της παρ. 3 του άρθρου 586 του Ν. 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,

η υπηρεσία εισηγείται τον καθορισμό των όρων διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερά και προφορικής Δημοπρασίας και Διακηρύξεως αυτής, που αφορά στην εκμίσθωση των ανωτέρω αγροτεμαχίων, 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 των Δημοτικών Κοινοτήτων, τις διατάξεις του ΠΔ 14/27-07-99, ΦΕΚ 580Δ, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, και τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 5314/2026

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα

Εγκρίνει τους όρους διεξαγωγής πλειοδοτικής, φανερά και προφορικής Δημοπρασίας για την εκμίσθωση 6 δημοτικών αγροτεμαχίων Κοινότητας Βασιλικών, Σουρωτής, Νέας Ραιδεστού και Αγίου Αντωνίου, για αγροτική χρήση σύμφωνα με τις καθοριζόμενες χρήσεις γης, διάρκειας τεσσάρων (4) ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 ως εξής:

Άρθρο 1

Περιγραφή εκτάσεων

Τα προς εκμίσθωση τμήματα γης δημοτικών αγροτεμαχίων στις Κοινότητες Βασιλικών, Σουρωτής, Νέας Ραιδεστού και Αγίου Αντωνίου του Δήμου Θέρμης, όπως αυτά εμφανίζονται στα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα και στους χάρτες Google Maps, περιγράφονται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΔΑ: 6ΖΩ9ΩΡΞ-ΞΔΑ

Α/Α	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	Αριθμός αγροτεμαχίου	ΚΑΕΚ	Έκταση προς εκμίσθωση (τμ)	ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΟΡΙΟ ΠΡΩΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ (€) (μίσθωμα ενός έτους)	ΠΟΣΟ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (€)	ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ	
							Ημερ/νία	Ώρα
1	ΑΓ.ΑΝΤΩΝΙΟΥ	499	190050107005	3.930,77	4,00	0,40		
2	ΑΓ.ΑΝΤΩΝΙΟΥ	571	190050404002	35.717,70	36,00	3,60		
3	ΑΓ.ΑΝΤΩΝΙΟΥ	573	190050403027	763,70	1,00	0,10		
4	ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ	1240	190240401509	9.344,77	186,90	19,00		
5	Ν. ΡΑΙΔΕΣΤΟΥ	941	190791303001	16.431,00	410,78	41,00		
6	ΣΟΥΡΩΤΗΣ	98Γ	191080902002	7.611,00	152,22	15,00		

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. 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 14 της παρούσης και αποκλείονται αυτόματα και οι δύο από οποιαδήποτε επαναληπτική ή νέα δημοπρασία για το εν λόγω ακίνητο.

θ) **Ο τελευταίος πλειοδότης, υποχρεούται να καταβάλει τα έξοδα δημοσίευσης στο Δήμο, εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης κατακύρωσης της δημοπρασίας. Σε αντίθετη περίπτωση, δεν θα υπογράφεται η σύμβαση μίσθωσης και θα καταπίπτει η εγγυητική συμμετοχής υπέρ του Δήμου.**

ι) 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 ετήσιου μισθώματος (για κάθε αγροτεμάχιο) - τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας, αναγράφεται στον Πίνακα Ι. Το μίσθωμα του πρώτου έτους 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 ετήσιο μίσθωμα, μέσα στο πρώτο εικοσαήμερο (20) κάθε έτους (που θα αφορά το τρέχον έτος) 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 το πρώτο έτος έναρξης της Σύμβασης, το μίσθωμα θα προκύψει αναλογικά με τις ημέρες χρήσης βάσει του ετήσιου μισθώματος και θα καταβληθεί μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την υπογραφή της Σύμβασης.

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 τέσσερα (4) έτη και θα αρχίζει από την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού, με δυνατότητα παράτασης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και κατόπιν απόφασης των Συμβουλίων των Κοινοτήτων Αγ.Αντωνίου, Βασιλικών, Νέας Ραιδεστού, Σουρωτής και του Δημοτικού Συμβουλίου Θέρμης.

Σύμφωνα με τα υπ' αριθμ. πρωτ. 11144, 11145, 11146/03-03-2026 έγγραφα της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Θέρμης, στη θέση όπου βρίσκονται τα με αριθμό: α) **98Γ** αγροτεμάχιο της Κοινότητας Σουρωτής, β) **499, 571, 573** αγροτεμάχια της Κοινότητας Αγ. Αντωνίου και γ) **1240** αγροτεμάχιο της Κοινότητας 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

Επιπλέον, σύμφωνα με το υπ'αριθμ. 11150/03-03-2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Θέρμης,

Β] Το με αριθμό **941** αγροτεμάχιο της Κοινότητας Ν. Ραιδεστού του Δήμου Θέρμης, βρίσκεται, σύμφωνα με το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Θέρμης (ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/2013) "Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης (ν. Θεσσαλονίκης)" σε περιοχή Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων του Πρωτογενούς Τομέα με στοιχείο ΠΕΠΔ Δ2, με προβλεπόμενες τις παρακάτω χρήσεις και με την κατά περίπτωση εφαρμογή των διατάξεων των σχετικών άρθρων των από 24/31.5.1985 (Δ' 270) και 6/17.10.78 Π.Δ. (Δ' 538) προεδρικών διαταγμάτων, όπως ισχύουν και με τους επιπλέον περιορισμούς που προτείνονται ανά χρήση. Συγκεκριμένα στην περιοχή με στοιχείο ΠΕΠΔ Δ2 επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις που προβλέπονται στην ΠΕΠΔ Δ1 και κάποιες επιπλέον εγκαταστάσεις, δηλαδή:

- Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
- Εγκαταστάσεις έρευνας ερευνητικά κέντρα, ινστιτούτα που έχουν ως αντικείμενο τον πρωτογενή τομέα, με όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του παραπάνω π.δ/τος.
- Κατοικία
- Μονάδες τυποποίησης και συσκευασίας τοπικά παραγόμενων προϊόντων
- Νεκροταφεία και συνοδευτικές αυτών εγκαταστάσεις, με τις προϋποθέσεις της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Η εγκατάσταση σχολικού συγκροτήματος σύμφωνα με την υπ' αρ. 4/9/18.5.2007 απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΘΕ.

Στις ΠΕΠΔ Δ ή σε τμήματά τους έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2742/99 (Α' 207) περί Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του

πρωτογενούς τομέα. Επιτρέπεται η εγκατάσταση κτιρίων γηπέδων στάθμευσης και τα αμαξοστάσια μόνον αστικών και υπεραστικών μεταφορών, καθώς και πρατήρια υγρών καυσίμων και υγραερίου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τα εδάφια 7, 8, 9 και 15 της παρ.33 του παραπάνω Γ.Π.Σ., επιτρέπονται – με όρους και διαδικασίες που αναφέρονται στα ίδια εδάφια:

1. οι γεωθερμικές γεωτρήσεις στις ζώνες όπου καθορίζονται γεωθερμικά πεδία, ανεξαρτήτως περιοχής χρήσης γης
2. εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ήπιων/ανανεώσιμων μορφών ενέργειας, καθώς και μετεωρολογικών, γεωδυναμικών και συναφών σταθμών και εγκαταστάσεων λήψης δεδομένων, σε όλες τις περιοχές
3. η εγκατάσταση πρατηρίων υγρών καυσίμων ή υγραερίου, σε όλες τις περιοχές κατά μήκος των οδών του εθνικού, του επαρχιακού και δημοτικού δικτύου.
4. κτίρια και εγκαταστάσεις μονάδων παραγωγής ενέργειας και δίκτυα διανομής ενέργειας εγκαταστάσεις και δίκτυα τηλεπικοινωνιών και ύδρευσης, καθώς και κτίρια εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής – μεταφοράς – επεξεργασίας λυμάτων, στερεών αποβλήτων και ανακύκλωσης αδρανών, σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η δραστηριότητα “Αγροτική Χρήση”, είναι επιτρεπτή στις εν λόγω θέσεις και για τα έξι (6) τεμάχια, εφόσον πληρούν τις ανωτέρω απαγορεύσεις.

Άρθρο 6

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία – δικαιολογητικά

Η Δημοπρασία είναι πλειοδοτική, φανερή και προφορική, διεξάγεται δε ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Διενέργειας Δημοπρασιών του άρθρου 586 του Ν.5314/2026. Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν **μόνο δημότες-κάτοικοι του Δήμου Θέρμης**. Εάν η δημοπρασία δε φέρει αποτέλεσμα επαναλαμβάνεται και δύναται να συμμετέχει σε αυτήν οποιοσδήποτε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου άρθρου 570 του Ν.5314/2026. Η Δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη Διακήρυξη ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση της Δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η ανωτέρω Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά. Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

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

Α) Ο πλειοδότης:

- 1) να προσκομίσει σαν **εγγύηση (συμμετοχής)**, γραμμάτιο 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.

Κατά παρέκκλιση των ως άνω οριζόμενων, για τα αγροτεμάχια όπου η εγγύηση συμμετοχής αφορά σε ποσό κάτω των 20,00€, δύναται ο ενδιαφερόμενος, αντί της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής στη Δημοπρασία, να καταθέσει το ποσό αυτό στο Ταμείο του Δήμου και να προσκομίσει το αντίστοιχο αποδεικτικό κατάθεσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι η επιστροφή του ποσού εμπίπτει στις διατάξεις που απαιτούν την αίτηση του καταθέτη.

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, 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, το αργότερο έως και δέκα (10) 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.

4) να προσκομίσει Υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα αναφέρει ότι:

α. έλαβα πλήρη γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης, βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η Δημοπρασία για την εκμίσθωση του υπ' αριθμ. αγροτεμαχίου, και τους αποδέχομαι ανεπιφύλακτα.

β. 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.

γ. δεν έχω αποκλειστεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου.

δ. δεν έχω κριθεί έκπτωτος από προηγούμενη σύμβαση με το Δήμο

ε. σε περίπτωση ανάδειξής μου σε τελευταίο πλειοδότη θα προσέλθω εντός προθεσμίας για την υπογραφή του Συμφωνητικού και θα καταβάλω το ποσό των εξόδων δημοσίευσης της διακήρυξης σε δύο εφημερίδες.

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/Ενημέρωση/Διακηρύξεις.

- 5) να καταθέσει στην αρμόδια επιτροπή **φωτοαντίγραφα της αστυνομικής του ταυτότητας ή διαβατηρίου**
- 6) να προσκομίσει **Φορολογική ενημερότητα**.
- 7) να προσκομίσει **πιστοποιητικό περί εγγραφής στο δημοτολόγιο του Δήμου Θέρμης και μονίμου κατοικίας**.

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 όρων της παρούσας διακήρυξης, βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η Δημοπρασία για την εκμίσθωση του υπ'αριθμ... αγροτεμαχίου, και τους αποδέχομαι ανεπιφύλακτα.

β. 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.Κ.δ.

γ. αποδέχομαι τον ορισμό μου ως εγγυητής

Η υπεύθυνη δήλωση θα είναι διαθέσιμη 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 ληξιπρόθεσμων οφειλών», στο πρωτόκολλο του Δήμου – Δημοκρατίας 1, ή ηλεκτρονικά στο info@thermi.gov.gr, το αργότερο έως και

δέκα (10) 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.

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, ποσού **ίσου με ποσοστό δέκα επί τοις εκατό (10%) επί του ετήσιου μισθώματος που τελικά προσφέρθηκε απ' αυτόν 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.

Κατά παρέκκλιση των ως άνω οριζόμενων, για τα αγροτεμάχια όπου η εγγύηση καλής εκτέλεσης αφορά σε ποσό κάτω των 20,00€, δύναται ο ενδιαφερόμενος, αντί της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης, να καταθέσει το ποσό αυτό στο Ταμείο του Δήμου και να προσκομίσει το αντίστοιχο αποδεικτικό κατάθεσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι η επιστροφή του ποσού εμπίπτει στις διατάξεις που απαιτούν την αίτηση του καταθέτη και πάντα μετά τη λήξη της σύμβασης.

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 οποιοσδήποτε επισκευές ή βελτιώσεις του μισθίου ακόμη και αναγκαίες και δεν έχει υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή για τυχόν αναγκαίες ή και επωφελείς δαπάνες διενήργησε στο μίσθιο διαρκούσης της σύμβασης. Επίσης ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή για τυχόν προϊόντα του κτήματος (όπως σπόρο, λίπασμα κλπ) που άφησε ο μισθωτής στο μίσθιο καθώς επίσης δεν υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή για καρπούς που ο μισθωτής δεν αποκόμισε λόγω λήξης της μίσθωσης για οποιαδήποτε αιτία.
- 4) Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να χρησιμοποιεί το μίσθιο σύμφωνα με τον προορισμό του, χωρίς να επιφέρει ή ανεχθεί φθορές, από τις οποίες θα επέλθει αλλοίωση της φύσης και έκπτωση της αξίας του ώστε να είναι παραγωγικό.
- 5) Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Οποιαδήποτε αναγκαία ή επωφελής δαπάνη απαιτηθεί για την υλοποίηση του σκοπού, για τον οποίο εκμισθώνεται το ακίνητο, βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή.
- 6) Ο μισθωτής μετά των νομικών και τεχνικών του έλεγξε τις χρήσεις γης της περιοχής και βεβαιώθηκε ότι μπορεί να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για το σκοπό αυτό. Απαγορεύεται η δημιουργία μονίμων εγκαταστάσεων και εν γένει κατασκευών στο μίσθιο και η μεταβολή του τρόπου εκμετάλλευσης.
- 7) Ο μισθωτής οφείλει να καλλιεργεί το κτήμα κατά την κρίση του με γεωργικά προϊόντα, τυχόν δε βελτιώσεις που θα κάνει στον αγρό μετά την λήξη της μισθώσεως θα παραμείνουν προς όφελος του Δήμου χωρίς να έχει καμία απαίτηση αποζημιώσεως από το Δήμο.

Άρθρο 11

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 12

Λήξη μίσθωσης

Μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου διάρκειας της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο σε πολύ καλή κατάσταση, διαφορετικά υποχρεούται να αποζημιώσει το Δήμο. Σιωπηρή αναμίσθωση του μισθίου απαγορεύεται απολύτως (Ν. 5314/2026 άρθρο 588, παρ 3.ζ) 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.

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.

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

Άρθρο 13

Λοιπά

1. Ως τόπος επίδοσης κάθε εξώδικου ή δικαστικού εγγράφου για ακόμη και για το χρόνο μετά την με οποιοδήποτε τρόπο λύση ή λήξη της σύμβασης ορίζεται από το μισθωτή και τον εγγυητή η διεύθυνση που δηλώνουν στη σύμβαση μισθώσεως εκτός εάν εγγράφως υποδείξουν άλλη διεύθυνση εντός του Νομού Θεσσαλονίκης. 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 diavgeia.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 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. 2310.478019.

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 494/2026

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

ΑΔΑ: 6ΖΩ9ΩΡΣ-ΞΔΑ

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