



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ**

Ministry of  
Digital  
Governance

Digitally signed by Ministry  
of Digital Governance  
Date: 2026.09.16  
08:28:29 EEST  
Reason:  
Location: Athens

ΑΔΑ: 9ΙΟΨΩΡΣ-5ΗΟ



@ΣΗΔΕ ΙΡΙΔΑ

6aa7fae4b42592aba5fbf05c

ΑΠ:48588

Υπογραφή: 15/09/26 07:44

Διανομή: 16/09/26 08:10

## **ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΟΡΩΝ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ**

**μειοδοτικής, φανεράς και προφορικής, για τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου από τον Δήμο Θέρμης, για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5314/2026**

**Ο Δήμαρχος Θέρμης**

έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 103/Α'/29-6-2026) και ειδικότερα: το άρθρο 554 «Μίσθωση ακινήτων», το άρθρο 563 «Επιτροπές αξιολόγησης Περιουσιακών στοιχείων», το άρθρο 586 «Όργανα δημοπρασιών», το άρθρο 592 «Όροι διακήρυξης μειοδοτικής δημοπρασίας», το άρθρο 593 «Δημοσίευση διακήρυξης μειοδοτικής δημοπρασίας», το άρθρο 594 «Διενέργεια μειοδοτικής δημοπρασίας», το άρθρο 595 «Επανάληψη μειοδοτικής δημοπρασίας»
2. Τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.4342/2015, περί ενεργειακής κατηγορίας κτιρίων για σύναψη νέων συμβάσεων μίσθωσης από Δημόσιους Φορείς.
3. Τις διατάξεις της υπ' αριθ. 69019 οικ. Φ.700.13 Υπ. Απόφασης «Έγκριση της υπ' αρ. 13/2021 Πυροσβεστικής Διάταξης με θέμα: «Καθορισμός της διαδικασίας υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων πυροπροστασίας σε επιχειρήσεις - εγκαταστάσεις, κατ' εφαρμογή του άρθρου 167 του ν. 4662/2020» (ΦΕΚ 5519/Β'/2021) και του ΠΔ 41/2018 για Πυροπροστασία.
4. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 26 «Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα» του Ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 210 του Ν.4782/2021 όπου ορίζεται «4. Στα υφιστάμενα πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου κτίρια, που στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, ..... επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα»
5. Την υπ' αριθ. 358/2026 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία ορίστηκε η Επιτροπή για τη διενέργεια Δημοπρασιών της παρ. 3 του άρθρου 586 του Ν.5314/2026.
6. Το υπ' αριθ. 13542/13-3-2026 έγγραφο της Δ/σης Κοινωνικής Πολιτικής και Δημόσιας Υγείας για τη διαπίστωση της ανάγκης μίσθωσης.
7. Την υπ' αριθ. 199/2026 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για την έγκριση μίσθωσης κατάλληλου ακινήτου για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης, καθώς και τη συγκρότηση της Επιτροπής Αξιολόγησης για τη σύνταξη έκθεσης εκτίμησης της αξίας και της καταλληλότητας των ακινήτων για τη συγκεκριμένη χρήση

8. Την υπ' αριθ. πρωτ. 572/9-1-2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης με Α/Α 4/2026.
9. Την υπ' αριθ. 480/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για τον καθορισμό των όρων της Δημοπρασίας για τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης

### **ΔΙΑΚΗΡΥΤΤΕΙ**

μειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία για τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης, ως ακολούθως:

#### **Άρθρο 1 Περιγραφή ακινήτου**

Η Δημοπρασία αφορά τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου, εντός του Δήμου Θέρμης και συγκεκριμένα όσο πιο κοντά γίνεται στο κέντρο του οικισμού της Θέρμης.

Το προς μίσθωση ακίνητο με συνολικό εμβαδόν από 80 τ.μ. έως 100 τ.μ θα αποτελείται από έναν (1) πλήρως αποπερατωμένο (για άμεση χρήση) κύριο χώρο, όπως αναλυτικά περιγράφεται παρακάτω:

- Αίθουσα ψυχαγωγίας επιφάνειας από 80 τ.μ. έως 100 τ.μ. με στεγασμένο υπαίθριο ή ημιυπαίθριο χώρο εισόδου, με νόμιμη ανάλογη οικοδομική άδεια όσον αφορά την χρήση του και να μην υπόκειται σε πολεοδομικές παραβάσεις
- να διαθέτει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)
- να βρίσκεται εντός του Δήμου Θέρμης και συγκεκριμένα όσο πιο κοντά γίνεται στο κέντρο του οικισμού της Θέρμης για να στεγάσει το ΚΑΠΗ Θέρμης
- Να είναι ισόγειος με πρόσβαση εισόδου ΑΜΕΑ
- να διαθέτει φυσικό αερισμό και φωτισμό
- να είναι σε θέση που διασφαλίζεται η εύκολη και ασφαλής πρόσβαση των μελών του ΚΑΠΗ
- να διαθέτει κατάλληλο σύστημα θέρμανσης
- να διαθέτει χώρο κουζίνας ξεχωριστό ή ενσωματωμένο στην κύρια αίθουσα ψυχαγωγίας που να πληροί τους όρους για έκδοση άδειας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος
- να διαθέτει δύο(2) τουαλέτες (WC) που να δίνουν τη δυνατότητα έκδοσης άδειας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος
- να διαθέτει τουαλέτα (WC) ΑμεΑ

#### **Άρθρο 2 Διάρκεια μίσθωσης- Χρήση μισθίου**

Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης θα ανέρχεται σε **πέντε (5) έτη**, με δυνατότητα παράτασης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και κατόπιν Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του και κατόπιν γνώμης της Επιτροπής αξιολόγησης περιουσιακών στοιχείων του άρθρου 563, και με τη

δυνατότητα λύσης της σύμβασης νωρίτερα χωρίς την υποχρέωση καταβολής των υπολειπόμενων μισθωμάτων, σε περίπτωση διακοπής της ανάγκης στέγασης των δραστηριοτήτων των μελών του ΚΑΠΗ, εφόσον η υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης έως τη λήξη της δεν υπερβαίνει τα τρία (3) έτη.

Επίσης επιτρέπεται η από πλευράς του μισθωτή μονομερής παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τρία (3) έτη, με αιτιολογημένη απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στον εκμισθωτή έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, αφού προηγηθεί η διενέργεια δύο (2) τουλάχιστον δημοπρασιών για μίσθωση άλλου ακινήτου, οι οποίες απέβησαν άγονες ή ασύμφορες. Ο σχετικός όρος, καθώς και η αναπροσαρμογή του μισθώματος αναγράφονται υποχρεωτικά στην οικεία διακήρυξη και σύμβαση.

Το κτίριο θα χρησιμοποιηθεί για την στέγαση των μελών του ΚΑΠΗ Θέρμης και τη λειτουργία κυλικείου.

### **Άρθρο 3**

#### **Νομικές & Τεχνικές απαιτήσεις και προϋποθέσεις**

Το ακίνητο κατά την ημέρα υποβολής της προσφοράς, καθώς και κατά την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού, πρέπει:

- Να ανήκει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή αυτού που το προσφέρει ή σε περίπτωση που ανήκει εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους κατά συγκυριότητα, συννομή και συγκατοχή, η προσφορά να γίνεται από όλους τους συνιδιοκτήτες. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός ιδιοκτήτες του κτιρίου (συγκυριότητα) όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και οι υπεύθυνες δηλώσεις ν. 1599/1986 θα προσκομίζονται από κάθε ιδιοκτήτη.
- Να διαθέτει οικοδομική άδεια για ανάλογη χρήση
- Να έχει στατική επάρκεια κατάλληλη για τη στέγαση της χρήσης που προορίζεται, η οποία θα πιστοποιείται με Βεβαίωση ιδιώτη Μηχανικού, όπως περιγράφεται στο άρθρο 7 της παρούσης.
- Να είναι σε άριστη κατάσταση, πλήρως αποπερατωμένο, κατάλληλα διαμορφωμένο και έτοιμο προς χρήση χωρίς να απαιτείται επισκευή.
- Να μην υπόκειται σε πολεοδομικές παραβάσεις.
- Να πληροί τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την ασφαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της χρήσης για την οποία προορίζεται
- Να διαθέτει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης κατηγορίας Β', σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.4342/2015. Στις περιπτώσεις που η δημοπρασία αποβεί άγονη ή το αποτέλεσμα της κριθεί ασύμφορο, λόγω αδυναμίας εξεύρεσης κτιρίου ενεργειακής κατηγορίας Β' με οικονομικά αποδοτικούς όρους, διενεργείται επαναληπτική δημοπρασία, στο πλαίσιο της οποίας δύναται να γίνεται αποδεκτή προσφορά για κτίριο έως και Γ' ενεργειακής κατηγορίας. Αν διενεργηθούν δύο (2) τουλάχιστον επαναληπτικές δημοπρασίες και αποβούν άγονες ή ασύμφορες, επιτρέπεται η διενέργεια νέας δημοπρασίας, στο πλαίσιο της οποίας δύναται να υποβληθούν προσφορές και για κτίρια κατώτερης της Γ' ενεργειακής κατηγορίας, υπό την προϋπόθεση ότι συνοδεύονται από Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), επί του οποίου αναγράφονται οι αναγκαίες παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης του κτιρίου, με τις οποίες προκύπτει δυναμική ενεργειακή κατηγορία υψηλότερη ή ίση με τη Γ'. Εφόσον ως μειοδότης της διαγωνιστικής διαδικασίας αναδειχθεί ο προσφέρων κτίριο κατώτερης της Γ' ενεργειακής κατηγορίας, τότε στο Πρακτικό Καταλληλότητας υποδεικνύονται οι εργασίες

που απαιτούνται για την ενεργειακή αναβάθμισή του και στους όρους της σύμβασης μίσθωσης, προβλέπονται ρητώς η υποχρέωσή του για υλοποίηση των αναγραφόμενων στο ΠΕΑ παρεμβάσεων με τις οποίες προκύπτει δυνητική ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου υψηλότερη ή ίση με Γ', καθώς και η προθεσμία διενέργειας αυτών. Δύναται να συνταχθεί Πρωτόκολλο παράδοσης παραλαβής απόδοσης μισθωμένου κτιρίου, μόνον στην περίπτωση που έχουν εκτελεσθεί οι αναγκαίες εργασίες, όπως αυτές αναγράφονται στο Πρακτικό Καταλληλότητας και έχουν συνομολογηθεί στη σύμβαση μίσθωσης.

Η έγκαιρη ανανέωση του ανωτέρω πιστοποιητικού, πριν την λήξη της ισχύος του και η διατήρηση του σε ισχύ, κατά την διάρκεια της μίσθωσης, θα είναι αποκλειστική ευθύνη του ιδιοκτήτη και θα γίνεται με δικά του έξοδα με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

- Να διαθέτει Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις για χώρους συνάθροισης κοινού και εστίασης (κυλικείο).

Η έγκαιρη ανανέωση του ανωτέρω πιστοποιητικού, πριν την λήξη της ισχύος του και η διατήρηση του σε ισχύ, κατά την διάρκεια της μίσθωσης, θα είναι αποκλειστική ευθύνη του ιδιοκτήτη και θα γίνεται με δικά του έξοδα με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

#### **Άρθρο 4**

##### **Τρόπος διενέργειας της Δημοπρασίας**

Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερή και προφορική και διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:

##### **Α' Φάση. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος**

Ο Δήμαρχος δημοσιεύει, σύμφωνα με το άρθρο 593 του Ν.5314/2026, λεπτομερή Διακήρυξη μειοδοτικής, φανερής και προφορικής Δημοπρασίας, βάσει των καθορισθέντων όρων από τη Δημοτική Επιτροπή, πλην του τιμήματος, καλώντας τους ενδιαφερομένους όπως, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής (δηλαδή **από 18-09-2026 έως 07-10-2026**) να εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στη δημοπρασία θα πρέπει να προσέλθουν οι ίδιοι ή νόμιμα εξουσιοδοτημένος αντιπρόσωπός τους στον Δήμο Θέρμης, στο κτίριο του Δημαρχείου, οδός Δημοκρατίας 1 & Β. Ταβάκη, 57001 Θέρμη, και να καταθέσουν ή να αποστείλουν ταχυδρομικά σε κλειστό φάκελο, τις γραπτές προσφορές τους (όχι οικονομικές) εκδήλωσης ενδιαφέροντος, εντός είκοσι (20) ημερών από την ημέρα δημοσίευσης της διακήρυξης από τον Δήμαρχο. Οι ενδιαφερόμενοι θα υποβάλουν τις προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος με αίτησή τους (του άρθρου 6 της παρούσας), προς την Επιτροπή του άρθρου 563 περί Επιτροπών Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων, με την οποία θα δηλώνουν την πρόθεσή τους να διαθέσουν για μίσθωση συγκεκριμένο ακίνητο ιδιοκτησίας τους, υποβάλλοντας ταυτόχρονα τα απαιτούμενα νομιμοποιητικά έγγραφα και δικαιολογητικά συμμετοχής, που όπως περιγράφονται παρακάτω.

Εν συνεχεία, οι προσφορές ενδιαφέροντος που θα κατατεθούν στο Δήμο εμπρόθεσμα, αποστέλλονται από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, στην Επιτροπή Αξιολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων, η οποία μετά από επιτόπια έρευνα κρίνει την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων καθώς και εάν αυτά πληρούν τους όρους της οικείας διακήρυξης. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αυτή, η οποία περιλαμβάνει και τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλεται στη Δημοτική Επιτροπή, η οποία μεριμνά άμεσα για την κοινοποίηση της έκθεσης επί αποδείξει σε όλους, όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον. Ενστάσεις κατά της έκθεσης καταλληλότητας υποβάλλονται στη Δημοτική Επιτροπή εντός αποκλειστικής προθεσμίας σαράντα οκτώ (48) ωρών από την κοινοποίηση της έκθεσης.

Για όσα ακίνητα κριθούν κατάλληλα, η ανωτέρω Επιτροπή προσδιορίζει τη μισθωτική τους αξία συντάσσοντας Έκθεση Εκτίμησης Αξίας κάθε ακινήτου.

### **Β' Φάση: Διενέργεια δημοπρασίας**

Μετά την εκδίκαση ενστάσεων, με απόφαση του δημάρχου, ορίζονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας. Η απόφαση κοινοποιείται επί αποδείξει στους ενδιαφερόμενους, των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα, προκειμένου να συμμετάσχουν στη δημοπρασία.

Κατά τη διενέργεια της Β' φάσης δημοπρασίας, ο κάθε δικαιούχος συμμετοχής θα πρέπει να προσκομίζει επιπλέον:

1) 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** στη δημοπρασία, ως εγγύηση ότι θα προσέλθει για τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης μίσθωσης μέσα σε προθεσμία που θα ταχθεί και θα παραδώσει το μίσθιο για χρήση στο Δημόσιο, στην κατάσταση και το χρόνο που θα οριστεί από τη σχετική απόφαση έγκρισης της μίσθωσης.

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 μειοδότη, η οποία επιστρέφεται μετά την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης - Παραλαβής 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 περίπτωση που ο τελευταίος μειοδότης δεν προσέλθει εντός 15 ημερών για την υπογραφή της σύμβασης, δεν παραδώσει το ακίνητο στη Υπηρεσία εντός προθεσμίας και στην περίπτωση που αρνείται να καταβάλει τα έξοδα δημοσίευσης της διακήρυξης σε δύο εφημερίδες.

2) **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](mailto:info@thermi.gov.gr), το αργότερο έως και δύο ημέρες πριν τη Δημοπρασία).

3) **Φορολογική ενημερότητα** σε ισχύ.

4) **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 τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου από τον Δήμο Θέρμης, για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης, διάρκειας πέντε (5) ετών, και τους αποδέχομαι ανεπιφύλακτα.

γ. δεν έχω αποκλειστεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου.

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

ε. σε περίπτωση ανάδειξής μου σε τελευταίο μειοδότη θα προσέλθω εντός προθεσμίας για την υπογραφή του Συμφωνητικού, θα παραδώσω το ακίνητο εντός προθεσμίας και θα καταβάλω το ποσό των εξόδων δημοσίευσης της διακήρυξης σε δύο εφημερίδες, άλλως ο Δήμος θα προχωρήσει σε κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής στη Δημοπρασία

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

5) Να παρουσιάσει **εγγυητή**, ο οποίος θα προσκομίσει:

i) **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 τη μίσθωση κατάλληλου ακινήτου από τον Δήμο Θέρμης, για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης, διάρκειας πέντε (5) ετών, και τους αποδέχομαι ανεπιφύλακτα.

γ. δέχομαι τον ορισμό του ως εγγυητής, και εγγυώμαι ανεπιφύλακτα, απεριόριστα και σε ολόκληρο με τον μειοδότη, κάθε υποχρέωση και κάθε κύρια ή παρεπόμενη οφειλή του μειοδότη που εκπηγάζει από την παρούσα Διακήρυξη και την υπογραφομένη Σύμβαση.

ii) **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](mailto:info@thermi.gov.gr), το αργότερο έως και δύο ημέρες πριν τη Δημοπρασία)..

γ) **Φορολογική ενημερότητα** σε ισχύ.

Όσοι κληθούν να προσέλθουν στη δημοπρασία, μπορούν είτε να παρευρεθούν αυτοπροσώπως είτε να εκπροσωπηθούν από τρίτο πρόσωπο, κατόπιν παροχής σχετικής εξουσιοδότησης. Στην περίπτωση νομικού προσώπου, πρέπει είτε να παρευρεθεί αυτοπρόσωπος ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτού, είτε να εκπροσωπηθεί από τρίτο πρόσωπο κατόπιν παροχής σχετικής εξουσιοδότησης, και στην περίπτωση των ΝΠ με Διοικητικό Συμβούλιο να προσκομίσει επιπλέον σχετική απόφαση του ΔΣ για τη συμμετοχή του στη Δημοπρασία. Σε κάθε περίπτωση αν κάποιος μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει στην Επιτροπή Διενέργειας Δημοπρασίας πριν την έναρξη της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας και το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο ή εξουσιοδότηση.

Ως τιμή εκκίνησης της διαδικασίας ορίζεται η χαμηλότερη προσφορά εκ των συμμετεχόντων, εφόσον είναι κατώτερη τουλάχιστον κατά ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) της χαμηλότερης έγγραφης προσφοράς, όπως εκτιμήθηκε από την Επιτροπή Καταλληλότητας και Εκτίμησης ακινήτων, της υπ' αριθ. 221/2026 ΑΔΣ, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του Ν.3130/2003.

Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική. 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. Οι προσφορές αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης μαζί με το ονοματεπώνυμο του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε μειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη. Αν κάποιος μειοδοτεί 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. Η απόφαση της επιτροπής με την οποία αποκλείεται να λάβει μέρος στη δημοπρασία κάποιος ενδιαφερόμενος επειδή δεν πληροί τους όρους της διακήρυξης, αναγράφεται στα πρακτικά. Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από την οικεία επιτροπή και από τον τελευταίο μειοδότη με τον εγγυητή του.

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 στο 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.

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί στο κτίριο που στεγάζεται η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, στο 2ο χλμ. της οδού Θέρμης-Τριαδίου, ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών που συγκροτήθηκε με την υπ' αριθ. 358/2026 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής. Η Επιτροπή συνεδριάζει παρόντων του Προέδρου και όλων των μελών της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία.

Εάν, για οποιοδήποτε λόγο, η Δημοπρασία δεν διεξαχθεί την ημερομηνία που ορίζεται στη Διακήρυξη, 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.

Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

### **Έγκριση πρακτικών και ανακήρυξη μειοδότη.**

Για την έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας, την ανακήρυξη του μειοδότη, καθώς και τις ενστάσεις, αποφασίζει η Δημοτική Επιτροπή. Η Δημοτική Επιτροπή, μετά την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων, αποφασίζει για την κατακύρωση ή μη της δημοπρασίας, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη διενέργειά της. Η Δημοτική Επιτροπή μπορεί με αιτιολογημένη απόφασή της να μην αποδεχθεί το αποτέλεσμα αυτό, αν το κρίνει ασύμφορο και να μην το κατακυρώσει στον τελευταίο μειοδότη ή να ακυρώσει τη δημοπρασία, λόγω παράβασης του τύπου της διαδικασίας ή για άλλο λόγο. Στις περιπτώσεις αυτές ο μειοδότης και οι λοιποί συμμετέχοντες στο διαγωνισμό δεν έχουν καμία αξίωση ή δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δήμου, λόγω μη έγκρισης του πρακτικού της Δημοπρασίας από το κατά το νόμο αρμόδιο όργανο.

Η κατακυρωτική απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, αποστέλλεται στην Αρμόδια Διοικητική Αρχή για έλεγχο ως προς τη νομιμότητά της. Ο Δήμος δεν φέρει ευθύνη εάν δεν εγκριθεί η απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής από την αρμόδια αρχή, ο δε μειοδότης δεν δικαιούται αποζημίωσης εξ αυτού του λόγου.

Η κοινοποίηση της κατακυρωτικής απόφασης στον τελευταίο πλειοδότη γίνεται με επιδοτήριο έγγραφο.

### **Άρθρο 5**

#### **Δικαίωμα Συμμετοχής**

Δικαίωμα συμμετοχής έχουν νομικά ή φυσικά πρόσωπα.

Η συμμετοχή στη δημοπρασία προϋποθέτει πλήρη γνώση και ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων της διακήρυξης.

### **Άρθρο 6**

#### **Αίτηση Συμμετοχής**

Για τη συμμετοχή στη δημοπρασία οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να συμπληρώσουν και να καταθέσουν την «ΑΙΤΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» που περιλαμβάνεται στην παρούσα διακήρυξη, μέσα σε σφραγισμένο φάκελο μαζί με τα δικαιολογητικά συμμετοχής του άρθρου 7 της παρούσας, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερολογιακών ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης, δηλαδή **από 18-09-2026 έως 07-10-2026 & ώρα 14:00**, στην υπηρεσία Πρωτοκόλλου του Δήμου Θέρμης, Δημοκρατίας 1, Θέρμη, ΤΚ 57001, τηλ 2313.300700, τις εργάσιμες ημέρες και ώρες της υπηρεσίας, προκειμένου να λάβει αριθμό πρωτοκόλλου.

Στον φάκελο υποχρεωτικά πρέπει να αναγράφονται ευκρινώς τα εξής στοιχεία:

- ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ
- Ονοματεπώνυμο - Επωνυμία Συμμετέχοντος
- Προς την Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Θέρμης
- Δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του ΚΑΠΗ Θέρμης

- Αριθμός Πρωτοκόλλου Διακήρυξης: ...../..-..-2026

Οι προσφορές πρέπει να είναι πλήρεις και σαφείς. Προσφορές υπό αίρεση ή επιφύλαξη απορρίπτονται ως απαράδεκτες. Οι προσφέροντες δεν δικαιούνται αποζημίωση για δαπάνες σχετικές με την υποβολή των φακέλων προσφοράς. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ζητήσουν εγγράφως από τον Δήμο πληροφορίες ή διευκρινίσεις για το περιεχόμενο της διακήρυξης, μέχρι και δύο (2) ημέρες πριν από την ημερομηνία λήξης υποβολής των προσφορών. Κανένας υποψήφιος δεν μπορεί να επικαλεστεί προφορικές απαντήσεις εκ μέρους του Δήμου.

Οι προσφορές ισχύουν και δεσμεύουν τους συμμετέχοντες από την ημερομηνία υποβολής τους.

## ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΘΕΡΜΗΣ

### Α Ι Τ Η Σ Η Σ Υ Μ Μ Ε Τ Ο Χ Η Σ ΣΤΗ ΜΕΙΟΔΟΤΙΚΗ ΦΑΝΕΡΗ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΘΕΡΜΗΣ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ ΚΑΠΗ ΘΕΡΜΗΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ:...../..-..-2026

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΝΤΩΝ

1.ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΟΣ: \_\_\_\_\_

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ : \_\_\_\_\_

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: \_\_\_\_\_ E-MAIL: \_\_\_\_\_

ΟΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: \_\_\_\_\_ Τ.Κ. : \_\_\_\_\_

ΙΔΙΟΤΗΤΑ: \_\_\_\_\_

2.ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΟΣ: \_\_\_\_\_

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ : \_\_\_\_\_

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: \_\_\_\_\_ E-MAIL: \_\_\_\_\_

ΟΔΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: \_\_\_\_\_ Τ.Κ. : \_\_\_\_\_

ΙΔΙΟΤΗΤΑ: \_\_\_\_\_

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΠΕΡΙΟΧΗ, ΟΔΟΣ, ΑΡΙΘΜΟΣ, Τ.Κ.): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ΛΕΠΤΟΜΕΡΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

ΧΩΡΩΝ: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ**

Το τηλέφωνο και το email μπορούν να είναι είτε του ιδιοκτήτη, είτε του εκπροσώπου. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα στοιχεία που θα δοθούν θα πρέπει να είναι έγκυρες οδοί επικοινωνίας.

Στο πεδίο «Ιδιότητα» δηλώνεται εάν ο ενδιαφερόμενος είναι κύριος, επικαρπωτής, συνιδιοκτήτης κ.λπ.

Εάν υπάρχουν συνιδιοκτήτες συμπληρώνουν τα στοιχεία τους (βάσει των ανωτέρω) στην ομάδα 2.

**- Ο Ι Α Ι Τ Ο Υ Ν Τ Ε Σ -**

(ονοματεπώνυμο, σφραγίδα και υπογραφή)

**Άρθρο 7****Δικαιολογητικά συμμετοχής για όλους τους συνιδιοκτήτες**

Για τη συμμετοχή στη δημοπρασία κάθε ενδιαφερόμενος πρέπει να καταθέσει κατά την Α' φάση της Δημοπρασίας, επί ποινή αποκλεισμού, Αίτηση Συμμετοχής συμπληρώνοντας την παραπάνω αίτηση.

Η Αίτηση Συμμετοχής υποβάλλεται μέσα σε σφραγισμένο φάκελο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 της παρούσας διακήρυξης, στον οποίο υποχρεωτικά θα περιλαμβάνονται τα εξής:

1. Αίτηση Συμμετοχής, υπογεγραμμένη από όλους τους συνιδιοκτήτες. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας με επικαρπία και ψιλή κυριότητα, **η αίτηση υποβάλλεται από τους επικαρπωτές**.
2. Φωτοτυπία της Αστυνομικής Ταυτότητας (για όλους τους συνιδιοκτήτες):
  - του φυσικού προσώπου
  - για εταιρεία: του νόμιμου εκπροσώπου της
3. Για εταιρεία (για όλους τους συνιδιοκτήτες):
  - α. Αντίγραφα αποδεικτικών εγγράφων νόμιμης εκπροσώπησης σε ισχύ
  - β. Αντίγραφο καταστατικού της εταιρείας σε ισχύ
  - γ. Πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης του καταστατικού ή αντίγραφα τυχόν τροποποιήσεων αυτού.
  - δ. Απόφαση του ΔΣ για τη συμμετοχή στη Δημοπρασία
4. Αν κάποιο φυσικό πρόσωπο εκπροσωπείται από τρίτο :
  - α. Φωτοτυπία της Αστυνομικής Ταυτότητας του τρίτου προσώπου
  - β. Εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο προς το τρίτο πρόσωπο.
5. Αν κάποιο νομικό πρόσωπο εκπροσωπείται από τρίτο:
  - α. Φωτοτυπία της Αστυνομικής Ταυτότητας του τρίτου προσώπου
  - β. Εξουσιοδότηση ή συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο του εκπροσώπου της εταιρείας προς το τρίτο πρόσωπο. Στην περίπτωση των Α.Ε. τρίτος μπορεί να ορίζεται εκπρόσωπος και με απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας.
  - γ. Αντίγραφα αποδεικτικών εγγράφων νόμιμης εκπροσώπησης σε ισχύ
  - δ. Αντίγραφο καταστατικού της εταιρείας σε ισχύ
  - ε. Πιστοποιητικό περί μη τροποποίησης του καταστατικού ή αντίγραφα τυχόν τροποποιήσεων αυτού.
6. Αντίγραφα τίτλων κυριότητας του προσφερόμενου προς μίσθωση ακινήτου, από όλους τους συνιδιοκτήτες, που να προκύπτει το συνολικό ποσοστό 100% της ιδιοκτησίας.
7. Βεβαίωση Δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης (Ε9) του τρέχοντος έτους, από όλους τους συνιδιοκτήτες, που να προκύπτει το συνολικό ποσοστό 100% του ακινήτου.
8. Πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογίου ότι το ακίνητο είναι νομίμως μεταγγραμμένο και ελεύθερο βαρών ή Υπεύθυνη Δήλωση ότι το ακίνητο είναι νομίμως μεταγγραμμένο και ελεύθερο βαρών και ότι θα προσκομίσει τα

ανωτέρω πιστοποιητικά σε περίπτωση που ο προσφέρων ανακηρυχθεί τελευταίος μειοδότης.

9. Αντίγραφο οικοδομικής αδείας του ακινήτου

10. Κατόψεις που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και κατόψεις που συνοδεύουν τις τυχόν τακτοποιήσεις.

11. Τοπογραφικό Διάγραμμα οικοπέδου που συνοδεύει την οικοδομική άδεια.

12. Βεβαίωση πρόσφατη από ιδιώτη Μηχανικό περί μη ύπαρξης αυθαίρετης κατασκευής, κατόπιν αυτοψίας του ακινήτου σε αντιπαράβολή των κατόψεων που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και των κατόψεων που συνοδεύουν τις τυχόν τακτοποιήσεις.

13. Βεβαίωση Στατικής Επάρκειας, πρόσφατη από ιδιώτη Μηχανικό στην οποία να βεβαιώνεται επίσης ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί βλάβες από σεισμό, πυρκαγιά ή από άλλο εξωτερικό αίτιο και ότι τα υλικά κατασκευής του δεν περιέχουν επιβλαβή στοιχεία. Στην περίπτωση που έχει υποστεί βλάβες ν' αναφέρονται σ' αυτές και να βεβαιώνουν ότι έχουν αποκατασταθεί.

14. Ο υποψήφιος ανάδοχος θα πρέπει να καταθέσει Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη ηλεκτρολόγου (ΥΔΕ) υπογραμμένη από διπλωματούχο ηλεκτρολόγο ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, μετά από έλεγχο του συνόλου της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης της υποδομής. Ο έλεγχος θα γίνει σύμφωνα με το πρότυπο ΕΛΟΤ 60364 και η ΥΔΕ θα συμπληρωθεί κατά το πρότυπο αυτό. Η ΥΔΕ θα εκδοθεί σε δύο (2) όμοια αντίτυπα, ένα εκ των οποίων θα κατατεθεί στον ΔΕΔΔΗΕ με ευθύνη του υποψήφιου αναδόχου, ενώ το άλλο θα κατατεθεί στην Υπηρεσία. Από την ΥΔΕ θα πρέπει να προκύπτει ότι η εγκατάσταση πληροί τις απαιτήσεις του προτύπου.

15. Κανονισμό πολυκατοικίας σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία

16. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου (ΠΕΑ).

17. Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για τη χρήση που προορίζεται. Σε περίπτωση που δεν απαιτείται, να επισυναφθεί η σχετική Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού από όπου να προκύπτουν οι λόγοι περί μη έκδοσης του Πιστοποιητικού.

18. Υπεύθυνη Δήλωση (για όλους τους συνιδιοκτήτες) με την υπογραφή του φυσικού προσώπου ή του νόμιμου εκπροσώπου υπό την εταιρική σφραγίδα της εταιρείας/επιχείρησης, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής είτε με έκδοση μέσω gov.gr, όπου θα δηλώνει υπεύθυνα ότι:

α. έλαβε πλήρη γνώση και δέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα τους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας

β. δεν έχει φανεί ασυνεπής στην εκπλήρωση των συμβατικών του υποχρεώσεων προς το Δήμο Θέρμης ή προς τις λοιπές υπηρεσίες του δημόσιου τομέα και δεν έχει αποκλειστεί από διαγωνισμούς του Δημοσίου και των ΟΤΑ

γ. δεν έχει υποβάλει ψευδείς ή ανακριβείς δηλώσεις κατά την παροχή πληροφοριών που ζητούνται από την υπηρεσία

δ. το ακίνητο είναι ελεύθερο προς μίσθωση

ε. δεν έχει μεταβληθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς

στ. ως τελευταίος μειοδότης θα προβεί στις τυχόν απαραίτητες εργασίες με δική του δαπάνη, ούτως ώστε κατά την παράδοσή του το ακίνητο να ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις της διακήρυξης και της αρμόδιας Επιτροπής αξιολόγησης ακινήτου

ζ. ως τελευταίος μειοδότης, μετά την λήξη της δημοπρασίας, θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας

η. ως τελευταίος μειοδότης, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, θα προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου

θ. ως εκμισθωτής, η έγκαιρη ανανέωση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου (ΠΕΑ) και του Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας πριν την λήξη της ισχύος του και η διατήρηση του σε ισχύ, κατά την διάρκεια της μίσθωσης,

θα είναι αποκλειστική ευθύνη του ιδιοκτήτη και θα γίνεται με δικά του έξοδα με βάσει την ισχύουσα νομοθεσία

ι. δεν βρίσκεται σε κατάσταση πτώχευσης, εκκαθάρισης, αναγκαστικής διαχείρισης και δεν βρίσκεται υπό διαδικασία κήρυξης πτώχευσης, εκκαθάρισης, αναγκαστικής διαχείρισης ή άλλης ανάλογης διαδικασίας

κ. δεν έχει καταδικασθεί για αδίκημα σχετικό με την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας

## **Άρθρο 8**

### **Επανάληψη της δημοπρασίας**

1. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται από τον δήμαρχο υποχρεωτικά για μία φορά και με τους ίδιους όρους, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας μειοδότης.

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, γ) εάν ο τελευταίος μειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, καθώς και όταν ο τελευταίος μειοδότης 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 μειοδότη και του εγγυητή του.

3. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά εφόσον, πριν κοινοποιηθεί η έγκριση στον τελευταίο μειοδότη, επιδοθεί με δικαστικό επιμελητή στη δημοτική επιτροπή νέα προσφορά από πρόσωπο δικαιούμενο να συμμετάσχει στη δημοπρασία και υπό την προϋπόθεση ότι η νέα αυτή προσφορά είναι τουλάχιστον κατά δέκα τοις εκατό (10%) μικρότερη εκείνης η οποία έχει επιτευχθεί κατά τη δημοπρασία. Η επαναληπτική δημοπρασία διεξάγεται μόνον με τη συμμετοχή όσων τα ακίνητα έχουν κριθεί κατάλληλα κατά την πρώτη δημοπρασία.

4. Στις περ. α) και γ) της παρ. 2, ορίζεται ως ανώτατο όριο το μίσθωμα που επετεύχθη κατά την πρώτη δημοπρασία. Στην περίπτωση της παρ. 3, ορίζεται ως ανώτατο όριο το ποσό της νέας προσφοράς

## **Άρθρο 9**

### **Δικαίωμα αποζημίωσης**

Ο τελευταίος μειοδότης κανένα δικαίωμα δεν μπορεί να προβάλλει για τυχόν ζημία του, που θα προέλθει

α) από την καθυστέρηση της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας ή τη μη έγκριση αυτών από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή τη μη έγκριση της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής από την Αρμόδια Διοικητική Αρχή

β) από οποιοδήποτε κώλυμα που τυχόν θα εμφανισθεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου.

## **Άρθρο 10**

### **Σύμβαση**

Ο τελευταίος μειοδότης, υποχρεούται όπως εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακύρωσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου.

Σε περίπτωση μη προσέλευσης του αναδειχθέντος μειοδότη μέσα στην ορισμένη προθεσμία για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, τότε, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου, ο μειοδότης κηρύσσεται έκπτωτος και η εγγύηση συμμετοχής του καταπίπτει υπέρ του Δήμου ως δημόσιο έσοδο. Με την ίδια απόφαση δίνεται εντολή στην αρμόδια υπηρεσία να επαναληφθεί η δημοπρασία, στην οποία δεν

μπορεί να συμμετέχει ο μειοδότης που κηρύχθηκε έκπτωτος, και η οποία ενεργείται κατά το άρθρο 8 της παρούσης.

### **Άρθρο 11**

#### **Παράδοση Μισθίου από τον Εκμισθωτή**

Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραδώσει το μίσθιο κατάλληλο και σύμφωνο προς τους όρους της διακήρυξης, της Έκθεσης Καταλληλότητας της αρμόδιας Επιτροπής, της απόφασης έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας της Δημοτικής Επιτροπής και της σύμβασης της μίσθωσης στη χρήση του Δήμου μέσα στην προθεσμία που τυχόν θα ορισθεί στο μισθωτήριο συμβόλαιο και αφού προηγουμένως προβεί με δαπάνες του στις απαραίτητες ενέργειες και εργασίες και προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ενδεχομένως θα επισημάνει η ανωτέρω Επιτροπή. Για την βεβαίωση της εκτέλεσης των εργασιών και την προσκόμιση των δικαιολογητικών σύμφωνα με τις επισημάνσεις της αρμόδιας Επιτροπής, θα συνταχθεί τελικό πρακτικό καταλληλότητας από την ίδια ως άνω Επιτροπή. Μετά την παρέλευση της τασσομένης προθεσμίας, εάν δεν έχουν εκτελεσθεί τυχόν εργασίες ή δεν έχουν προσκομισθεί τυχόν δικαιολογητικά, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια: α) να μην καταβάλει μισθώματα μέχρι να εκτελεστούν οι εργασίες ή να προσκομισθούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή β) να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και στην εκ νέου μίσθωση άλλου ακινήτου σε βάρος του εκμισθωτή. Οι συνέπειες της μη εμπρόθεσμης παράδοσης δεν επέρχονται σε περίπτωση καθυστέρησης που οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου, ανωτέρα βία ή απρόβλεπτο γεγονός.

Για την απόδοση του μισθίου από τον εκμισθωτή στον Δήμο συντάσσεται Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής, σε τρία (3) πρωτότυπα, που υπογράφεται από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας που χρησιμοποιεί το μίσθιο και τον ιδιοκτήτη.

### **Άρθρο 12**

#### **Καταβολή Μισθώματος**

Η πληρωμή του μισθώματος, που θα επιτευχθεί κατά την δημοπρασία, αρχίζει από την παράδοση της χρήσης του μισθίου με το πρωτόκολλο Παράδοσης-Παραλαβής του μισθίου και καταβάλλεται ανά τρίμηνο και στο τέλος κάθε τριμηνίας εκτός εάν νέος Νόμος ορίσει άλλως.

Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και δεν προβλέπεται καμία αναπροσαρμογή εκτός εάν νέος Νόμος ορίσει άλλως.

Η παραμονή της Υπηρεσίας στο μίσθιο πέραν του συμφωνηθέντος χρόνου για οποιοδήποτε λόγο, θα συνεχίζεται έναντι μισθώματος ίσου προς το καταβαλλόμενο κατά τη λήξη της μίσθωσης (αποζημίωση χρήσης) σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία και για όσο χρόνο απαιτηθεί.

### **Άρθρο 13**

#### **Κρατήσεις-Τέλη**

Κάθε είδους κρατήσεις και τέλη επί του μισθώματος, όπως κάθε φορά ισχύουν, επιβαρύνουν τον εκμισθωτή.

### **Άρθρο 14**

#### **Συνέχιση Μίσθωσης**

Εάν το ακίνητο κατά την διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει στην κυριότητα, νομή, επικαρπία ή χρήση άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, με τους ίδιους όρους, θεωρουμένου αυτού εφεξής εκμισθωτού. Τα μισθώματα καταβάλλονται στον νέο εκμισθωτή μόνο μετά την κοινοποίηση στην Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών των απαραίτητων εγγράφων πιστοποίησης της μεταβολής.

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανά πάσα στιγμή να παραδώσει τη χρήση του μισθίου σε διαφορετική Υπηρεσία του Δήμου από αυτήν για την οποία έγινε η δημοπρασία και γενικώς να κάνει χρήση του μισθίου κατά τρόπο που δεν

παραβαίνει τα οριζόμενα στη σύμβαση. Τυχόν χρήση του μισθίου από άλλη Υπηρεσία δεν συνεπάγεται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους της παρούσης, ούτε επιπλέον υποχρεώσεις για τον εκμισθωτή.

Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται.

Η συνέχιση της χρήσης ακινήτου, που μισθώθηκε, πέρα από τον χρόνο λήξης της μίσθωσης, θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση.

### **Άρθρο 15** **Μονομερής Λύση**

Ο εκμισθωτής δεν δικαιούται αποζημίωσης από τον Δήμο αν ο τελευταίος μεταφέρει την στεγασμένη Υπηρεσία σε άλλο ακίνητο, δικό του από οποιαδήποτε αιτία, πριν από την λήξη της μίσθωσης ή ήθελε καταργηθεί η σχετική Υπηρεσία, ή οργανωθεί κατά τρόπο ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ο Δήμος μπορεί να λύσει μονομερώς την μίσθωση, εφόσον η υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης έως τη λήξη της δεν υπερβαίνει τα τρία (3) έτη, ειδοποιώντας εγγράφως τον εκμισθωτή τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν την αποχώρηση, οπότε παύει η υποχρέωση αυτού προς καταβολή μισθώματος. Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται στον εκμισθωτή του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματά της τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες μετά από την κοινοποίησή της, εφόσον, κατά τον χρόνο αυτό, το ακίνητο έχει αποδοθεί ελεύθερο προς χρήση στον εκμισθωτή. Σε διαφορετική περίπτωση, η υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων διατηρείται μέχρι την ημερομηνία πραγματικής απόδοσης της ελεύθερης χρήσης του μισθίου στον εκμισθωτή.

Η παράβαση οιαδήποτε εκ των όρων της παρούσης παρέχει στα συμβαλλόμενα μέρη το δικαίωμα να λύσουν μονομερώς δια καταγγελίας την σύμβαση.

### **Άρθρο 16** **Υποχρεώσεις - Δικαιώματα Μισθωτή**

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση και να το παραδώσει στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε.

Σιωπηρά αναμίσθωσις, ως και υπεκμίσθωσις του μισθίου υπό του μισθωτού απαγορεύεται απολύτως.

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχήν του μισθίου, τας υπέρ αυτού δουλείας, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιον, εις καλήν κατάστασιν, προστατεύων αυτό κατά πάσης καταπατήσεως, άλλως ευθύνεται εις αποζημίωσιν.

Δεν ευθύνεται σε αποζημίωση εάν από την συνήθη χρήση ή από τυχαίο γεγονός προκληθούν ζημιές στο μίσθιο.

Ο μισθωτής δύναται, με δικές του δαπάνες, να προβεί σε εργασίες στο μίσθιο που θα εξυπηρετήσουν το σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί, αφού ενημερώσει τον εκμισθωτή και οι οποίες μετά την παράδοση της χρήσης από τον Δήμο παραμένουν στο μίσθιο εκτός εάν ο Δήμος αποφασίσει άλλως.

### **Άρθρο 17** **Υποχρεώσεις - Δικαιώματα Εκμισθωτή**

Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται δαπάνη του να προβεί σε όλα τα αναγκαία μέτρα ούτως ώστε να παραδώσει το κτήριο συνδεδεμένο με τα δίκτυα των οργανισμών κοινής ωφελείας, οι λογαριασμοί των οποίων βαρύνουν τον Δήμο καθώς και τα κοινόχρηστα τού υπό μίσθωση χώρου. Ο Δήμος θα επιβαρύνεται μόνο με την αναλογούσα σε αυτόν δαπάνη θέρμανσης, ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφωνικών τελών και δεν βαρύνεται με οποιοδήποτε φόρο ή τέλος που τυχόν εισπράττεται μέσω των λογαριασμών των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας.

Η ετήσια τακτική συντήρηση των συστημάτων ψύξης-θέρμανσης, ανελκυστήρων και λοιπών πάγιων εγκαταστάσεων θα είναι αποκλειστική ευθύνη του ιδιοκτήτη και θα γίνεται με δικά του έξοδα.

Ο Εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος, στην προθεσμία που τάσσεται από τη στεγασμένη Υπηρεσία ανάλογα με τη φύση του προβλήματος και καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης, να προβαίνει στις αναγκαίες συντηρήσεις και επισκευές και να επανορθώνει τις εκ συνήθους χρήσεως ζημιές και βλάβες, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων ψύξης-θέρμανσης, και λοιπών πάγιων εγκαταστάσεων, που οφείλονται στη συνήθη ή συμφωνημένη χρήση του μισθίου ή στην κακή κατασκευή του κτηρίου ή στις εκ τυχαίου γεγονότος ή ανωτέρας βίας επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο μίσθιο ακίνητο. Ο Μισθωτής δεν υποχρεούται να αποζημιώσει τον Εκμισθωτή για τις παραπάνω φθορές-βλάβες. Ο Μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει ο ίδιος στις αναγκαίες επισκευές, μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο ενημέρωση του Εκμισθωτή, χωρίς αυτός να έχει δικαίωμα να ζητήσει επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση.

**ΣΕ ΑΝΤΙΘΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΝΑ ΠΡΟΒΕΙ:**

- σε μονομερή καταγγελία της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο Δήμος μπορεί να θεωρήσει την πάροδο της παραπάνω προθεσμίας αιτία για υπαναχώρηση, μίσθωση αναλόγου ακινήτου και καταλογισμό της τυχόν επί πλέον διαφοράς του μισθώματος, μέχρι λήξεως του ορισθέντος χρόνου μισθώσεως, εις βάρος του εκμισθωτή. Το καταλογιζόμενο ποσόν βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά την διαδικασία εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.
- στην επισκευή των βλαβών σε βάρος του ιδιοκτήτη, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα (η δαπάνη θα προκύπτει από τεχνική έκθεση-βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου).
- στη διακοπή καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την εκτέλεση των εργασιών επισκευής.

### **Άρθρο 18**

#### **Απόδοση Μισθίου στον Εκμισθωτή**

Για την απόδοση του μισθίου από τον Δήμο στον εκμισθωτή μετά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης συντάσσεται Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής που υπογράφεται από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας που χρησιμοποιεί το μίσθιο και τον ιδιοκτήτη.

### **Άρθρο 19**

#### **Δημοσίευση Διακήρυξης Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

1. Η διακήρυξη δημοσιεύεται με επιμέλεια του δημάρχου, στην ιστοσελίδα του δήμου σύμφωνα με το άρθρο 133, περί δημοσίευσης αποφάσεων δημοτικού συμβουλίου.
2. Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται υποχρεωτικά με απόφαση της δημοτικής επιτροπής, σε εφημερίδα σύμφωνα με το άρθρο 134, περί δημοσίευσης αποφάσεων των δήμων σε εφημερίδα.
3. Σε περίπτωση επανάληψης της δημοπρασίας, με επιμέλεια του δημάρχου δημοσιεύεται περίληψη της διακήρυξης, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2..
4. **Οι δαπάνες δημοσίευσης βαρύνουν τον εκάστοτε τελικό μειοδότη.**

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 από την ημερομηνία λήξης υποβολής των προσφορών από το Τμήμα Διαχείρισης Δημοτικής Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, 2ο χλμ Θέρμης-Τριαδίου, Τ.Κ.:57001, τηλ. 2310.478016-9

### **Άρθρο 20**

**Ειδικοί όροι**

Για ό,τι δεν συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα διακήρυξη ισχύουν οι διατάξεις του Ν.5314/2026.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ**