



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Από το 35^ο πρακτικό
συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής**

ΘΕΜΑ: «Έγκριση όρων δημοπρασίας για την εκμίσθωση του δημοτικού καταστήματος στην οδό Κυδαθηναίων 5-7, Πλάκα Αθηνών»

Αριθμός Απόφασης: 906/2025

Στα Ιωάννινα, σήμερα την **09-09-2025**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **12.00**, συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Ιωαννιτών σε διά ζώσης τακτική συνεδρίαση στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου «Αθανάσιος Τσακάλωφ», σύμφωνα με την υπ' αριθ. πρωτ. **59177/05-09-2025** πρόσκληση του Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής κ. Γιωτίτσα Θωμά, για τη συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή των Δημοτικών Συμβούλων για τη λήψη αποφάσεων, διότι σε σύνολο εννέα (9) μελών της Δημοτικής Επιτροπής δήλωσαν παρόντα έξι (6) μέλη, ήτοι:

Παρόντες

1. Γιωτίτσας Θωμάς
2. Σίντος Στέφανος
3. Χρυσοστόμου Ευθύμιος
4. Γκόγκος Κωνσταντίνος
5. Γιώτη Γεωργία
6. Αρλέτος Γεώργιος

Απόντες

1. Τάτσης Χρήστος
2. Μάντζιος Στέφανος
3. Ακονίδου Ελένη

Την τήρηση των πρακτικών ανέλαβε η υπάλληλος Βαρέση Αφροδίτη.

Ο Πρόεδρος κ. Γιωτίτσας Θωμάς, στο ανωτέρω θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη της Επιτροπής την υπ' αριθ. πρωτ. 59108/04-09-2025 εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία έχει ως εξής:

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ' αριθμ. 164/2025 απόφασή του ενέκρινε την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου του Δήμου Ιωαννιτών, ισογείου καταστήματος υπό τα στοιχεία Κ1, εμβαδού 178,65 τ.μ., που βρίσκεται σε οικοδομή επί της οδού Κυδαθηναίων 5-7 στην Πλάκα Αθηνών.

Για τον καθορισμό της τιμής εκκίνησης συγκλήθηκε η Επιτροπή του άρθρου 186 Ν. 3463/2006, η οποία με την από 30.07.2025 έκθεσή της όρισε ως ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των πέντε χιλιάδων τριακοσίων πενήντα τεσσάρων ευρώ και δεκατεσσάρων λεπτών (5.354,14 €).

Κατ' εφαρμογή των άρθρων 192 του Ν. 3463/2006 και 72 παρ. 1 περ. ε του Ν. 3852/2010, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, απαιτείται να καταρτιστούν οι όροι της φανεράς πλειοδοτικής δημοπρασίας, ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής του Δήμου, για την εκμίσθωση του ως άνω ακινήτου. Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαστε την κατάρτιση και έγκριση των όρων της φανεράς πλειοδοτικής δημοπρασίας, ως κατωτέρω

Άρθρο 1 – Περιγραφή του μισθίου

Η εκμίσθωση αφορά το ισόγειο κατάστημα υπό τα στοιχεία Κ1, συνολικής επιφάνειας 178,65 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε οικοδομή επί της οδού Κυδαθηναίων 5-7, στην ιστορική συνοικία της Πλάκας στην Αθήνα. Το μίσθιο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον Δήμο Ιωαννιτών, φέρει κωδικό ιδιοκτησίας ΚΑΕΚ 050090304000091453 και προορίζεται για εμπορική χρήση, με την επιφύλαξη των περιορισμών που τίθενται από τον κανονισμό της πολυκατοικίας, οι οποίοι αποκλείουν συγκεκριμένες χρήσεις (όπως πρατήριο βενζίνης, γραφείο κηδειών, εκκενώσεις βόθρων).

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί με φανερή, προφορική και πλειοδοτική διαδικασία ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής του Δήμου, στο ισόγειο του Δημαρχιακού Καταστήματος (Πλατεία Ανδρέα Παπανδρέου 5, Ιωάννινα). Η ακριβής ημερομηνία και ώρα θα καθοριστούν στην περίληψη διακήρυξης του Δημάρχου.

Άρθρο 2 – Διάρκεια εκμίσθωσης και αναπροσαρμογή μισθώματος

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε έξι (6) έτη.

Αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου συμβολαίου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία συμπλήρωσης της εξαετίας. Προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης, εφόσον ζητηθεί, για ακόμη έξι (6) έτη, έως τη συμπλήρωση δωδεκαετίας. Στην περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί την παράταση της σύμβασης, οφείλει να υποβάλει σχετική αίτηση έξι (6) μήνες πριν τη λήξη της, η οποία εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο, υπό την προϋπόθεση ότι:

- α) η παράταση κρίνεται συμφέρουσα για τον Δήμο,
- β) έχουν τηρηθεί όλοι οι όροι της σύμβασης, και
- γ) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Το μίσθωμα των ετών μετά το πρώτο έτος θα αναπροσαρμόζεται ετησίως με βάση τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή επί του μηνιαίου μισθώματος του προηγούμενου έτους.

Μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου, εφόσον η μίσθωση εξακολουθήσει σιωπηρώς, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό τρία τοις εκατό (3%), μέχρι την οριστική αποχώρηση του μισθωτή ή την κατάρτιση νέας σύμβασης.

Άρθρο 3 – Ελάχιστο μίσθωμα και τρόπος καταβολής

Το ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς (τιμή εκκίνησης) ορίζεται στο ποσό των πέντε χιλιάδων τριακοσίων πενήντα τεσσάρων ευρώ και δεκατεσσάρων λεπτών (5.354,14 €) μηνιαίως, πλέον ψηφιακού τέλους χαρτοσήμου 3,6%. Εφόσον εμφανιστούν περισσότεροι πλειοδότες, κάθε νέα προσφορά θα πρέπει να είναι ανώτερη της προηγούμενης τουλάχιστον κατά πενήντα ευρώ (50,00 €).

Σε περίπτωση που υπάρξει μόνο ένας πλειοδότης, η δημοπρασία μπορεί να κατακυρωθεί σε αυτόν με την τιμή της πρώτης προσφοράς, προσαυξημένης κατά πέντε τοις εκατό (5%).

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται από τον μισθωτή, χωρίς όχληση, στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών εντός των δέκα (10) πρώτων εργάσιμων ημερών κάθε μήνα ή θα κατατίθεται προκαταβολικά σε τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδείξει ο Δήμος.

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων πέραν των τριών (3) μηνών, ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος χωρίς άλλη δικαστική ενέργεια, με χρήση της εγγυητικής επιστολής που έχει κατατεθεί.

Άρθρο 4 – Δικαιολογητικά συμμετοχής και Εγγύηση

Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο ενδιαφερόμενος/μισθωτής δηλώνει ρητώς και τεκμαίρεται ότι έχει επισκεφθεί, ελέγξει και αξιολογήσει πλήρως το μίσθιο (τεχνικά, λειτουργικά και νομικά), ότι έλαβε γνώση των ισχυουσών πολεοδομικών, υγειονομικών, κανονιστικών και τυχόν ειδικών περιορισμών (συμπεριλαμβανομένων του κανονισμού της πολυκατοικίας και τυχόν διατάξεων προστασίας περιοχής), και ότι το μίσθιο είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την προτιθέμενη χρήση. Δηλώνει επίσης ότι δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη έναντι του Δήμου και αναλαμβάνει αποκλειστικά την ευθύνη για την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων

Για να συμμετάσχει κάποιος στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει, πριν την έναρξή της, τα εξής δικαιολογητικά:

1. Εγγύηση συμμετοχής, με γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης τράπεζας, ποσού 6.425,00 €, που αντιστοιχεί στο 10% του ετησίου μισθώματος (βάσει τιμής εκκίνησης). Η εγγύηση αυτή αντικαθίσταται μετά την υπογραφή της

σύμβασης με νέα εγγυητική επιστολή, ποσού ίσου με το 10% του επιτευχθέντος ετησίου μισθώματος, για την εξασφάλιση της έγκαιρης καταβολής μισθωμάτων και της τήρησης των όρων της σύμβασης.

2. Φορολογική ενημερότητα για χρέη προς το Δημόσιο, σε ισχύ.
3. Δημοτική ενημερότητα από τον Δήμο Ιωαννιτών.
4. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα.
5. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι έχει επισκεφθεί το μίσθιο με δικό του μηχανικό, έχει ελέγξει την κατάστασή του και γνωρίζει τις πολεοδομικές, υγειονομικές και λοιπές προϋποθέσεις λειτουργίας, χωρίς να διατηρεί καμία επιφύλαξη.
6. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι:
 - α) αναλαμβάνει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις, εργασίες ή τακτοποιήσεις απαιτούνται,
 - β) θα εκδώσει με δική του δαπάνη τις απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά, συμπεριλαμβανομένου του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, πριν την υπογραφή της σύμβασης,
 - γ) θα προβεί με δική του δαπάνη στις συνδέσεις ρεύματος και ύδρευσης,
 - δ) θα μεριμνήσει για την τακτοποίηση τυχόν εκκρεμοτήτων, με τις εγκρίσεις των αρμόδιων αρχών.
7. Υπεύθυνη δήλωση ότι θα αναλάβει την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) με δική του δαπάνη, το οποίο θα προσκομίσει το αργότερο σε δέκα (10) ημέρες από την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και πριν από την υπογραφή της σύμβασης.
8. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, με την οποία ο συμμετέχων δηλώνει ότι:
 - δεν οφείλει ο ίδιος μισθώματα στον Δήμο Ιωαννιτών από προηγούμενη μίσθωση,
 - δεν οφείλει συγγενής του εξ αίματος ή εξ αγχιστείας έως β' βαθμού, – σε περίπτωση που μετέχει σε εταιρεία οποιασδήποτε μορφής, η εταιρεία αυτή δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τον Δήμο ή τους οργανισμούς του.

Εφόσον διαπιστωθεί ότι ο συμμετέχων ή οι συγγενείς του ή εταιρεία στην οποία μετέχει έχουν οφειλές προς τον Δήμο ή τους οργανισμούς του, ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα αποκλεισμού του από τη δημοπρασία και διενέργειας αναπλειστηριασμού.

Δεν γίνονται δεκτοί στη δημοπρασία:

- όσοι δεν εκπλήρωσαν υποχρεώσεις από προηγούμενες μισθώσεις,
- συγγενείς οφειλετών έως β' βαθμού,
- όσοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τον Δήμο,
- όσοι προσκομίσουν ψευδείς δηλώσεις ή ελλιπή δικαιολογητικά.

Άρθρο 5 – Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα είναι κύριος και νομέας ακινήτου, και θα υπογράψει μαζί του τα πρακτικά της δημοπρασίας. Η ιδιότητα του εγγυητή ως κυρίου ακινήτου και το αξιόχρεό του αποδεικνύονται με νόμιμα και πρόσφορα δικαιολογητικά, τα οποία προσκομίζονται στην Επιτροπή Διενέργειας· η επάρκεια των στοιχείων κρίνεται από την Επιτροπή, επί ποινή αποκλεισμού.

Ο εγγυητής καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με τον μισθωτή για την πιστή τήρηση και εκπλήρωση όλων των όρων της σύμβασης, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2ε του Π.Δ. 270/1981, παραιτούμενος του δικαιώματος της διζήσεως.

Άρθρο 6 – Χρήση του μισθίου

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για εμπορική χρήση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές και υγειονομικές διατάξεις.

Ρητώς απαγορεύονται οι χρήσεις που αποκλείονται από τον κανονισμό της πολυκατοικίας, και ειδικότερα η χρήση του χώρου ως πρατήριο βενζίνης, γραφείο κηδείων, χώρος εκκενώσεως βόθρων ή κάθε άλλη δραστηριότητα που αντίκειται στον κανονισμό ή στη φυσιογνωμία της περιοχής.

Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί πλήρως τους όρους του κανονισμού της πολυκατοικίας, καθώς και τις αποφάσεις και εγκρίσεις των αρμόδιων Αρχών για την εγκατάσταση και λειτουργία της δραστηριότητας που θα στεγάσει το κατάστημα.

Άρθρο 7 – Υπογραφή της σύμβασης

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται, εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής περί κατακύρωσης της δημοπρασίας ή έγκρισης του αποτελέσματός της, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για τη σύνταξη και υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Σε περίπτωση που δεν προσέλθει εντός της ανωτέρω προθεσμίας, η κατατεθείσα εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του Δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση, ενεργείται δε αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, αμφότεροι δε ευθύνονται για την τυχόν διαφορά που θα προκύψει σε βάρος του Δήμου.

Άρθρο 8 – Δικαιώματα αποζημίωσης

Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά κανένα απολύτως δικαίωμα αποζημίωσης:

- από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας ή τη μη κατακύρωση σε αυτόν του αποτελέσματος από την Οικονομική Επιτροπή, • από τη μη κλήση του από τον Δήμο για την υπογραφή της σύμβασης, • από οποιαδήποτε καθυστέρηση στη διαδικασία έγκρισης ή κατακύρωσης. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του μισθωτή γεννώνται αποκλειστικά από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και μόνο.

Άρθρο 9 – Υποχρεώσεις του μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή και χρήση του μισθίου, τα όρια αυτού και να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση ή παράνομη χρήση. Οφείλει να τηρεί σχολαστικά όλους τους όρους της διακήρυξης, της σύμβασης μίσθωσης και τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας, καθώς και να συμμορφώνεται με τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων του Δήμου. Υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο κατά παντός κινδύνου (πυρκαγιά, φυσικές καταστροφές, κλοπή, αστική ευθύνη κ.λπ.), με έξοδά του.

Οφείλει να προμηθεύεται και να συντηρεί τα αναγκαία μέσα πυροπροστασίας του καταστήματος, καθώς και να εκδώσει το απαιτούμενο πιστοποιητικό πυρασφάλειας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, με δική του δαπάνη.

Οφείλει να μεριμνά για την έγκαιρη έκδοση όλων των αδειών ίδρυσης και λειτουργίας που απαιτούνται για την προβλεπόμενη χρήση του μισθίου, καθώς και για την τήρηση των υγειονομικών, πολεοδομικών και λοιπών κανονιστικών διατάξεων.

Ο μισθωτής δεν δικαιούται να επιφέρει στο μίσθιο οποιαδήποτε μεταβολή, επισκευή ή διαρρύθμιση χωρίς προηγούμενη έγγραφη άδεια του Δήμου Ιωαννιτών και, όπου απαιτείται, των αρμοδίων κρατικών αρχών. Οποιαδήποτε επέμβαση ή τροποποίηση θα εκτελείται αποκλειστικά με δαπάνες του μισθωτή.

Υποχρεούται να παραδίδει το μίσθιο με τη λήξη της μίσθωσης στην ίδια κατάσταση που το παρέλαβε, αφαιρουμένων μόνο των φθορών που οφείλονται στη συνήθη χρήση.

Δεν επιτρέπεται στον μισθωτή να υπεκμισθώσει, να εκχωρήσει ή να παραχωρήσει σε τρίτους, εν όλω ή εν μέρει, τη χρήση του μισθίου χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Δήμου.

Ο μισθωτής βαρύνεται με όλα τα δημοτικά τέλη, φόρους, εισφορές και δικαιώματα που αναλογούν στο μίσθιο και τη λειτουργία του (ΔΕΗ, ύδρευση, αποχέτευση, καθαριότητα, τέλη κοινοχρήστων κ.λπ.), εξαιρουμένου μόνο του ΕΝΦΙΑ, ο οποίος βαρύνει τον εκμισθωτή.

Οφείλει να επιτρέπει οποτεδήποτε και χωρίς αντίρρηση τον έλεγχο του μισθίου από εντεταλμένους υπαλλήλους του Δήμου, προκειμένου να διαπιστωθεί η καλή χρήση και τήρηση των όρων της σύμβασης.

Εφόσον ο μισθωτής προβεί με δικές του δαπάνες σε εργασίες βελτίωσης του μισθίου για το ποσό που θα δαπανήσει δεν έχει κανένα απολύτως δικαίωμα αποζημιώσεως, μείωση ή συμψηφισμό μισθώματος από τον Δήμο και μετά από την αποχώρησή του από το μίσθιο όλες οι βελτιώσεις που τυχόν επέφερε σ' αυτό παραμένουν σε όφελος του μισθίου, χωρίς να έχει δικαίωμα αποζημιώσεως ή απομακρύνσεως από το μίσθιο των πραγμάτων που αποτελούν αντικείμενο βελτιώσεως. Ο μισθωτής οφείλει να κάνει καλή χρήση του μισθίου και να αντικαθιστά αμέσως τα καταστρεφόμενα εξαρτήματα ή βλάβες. Ο μισθωτής υποχρεούται να επισκευάσει με δαπάνες του τις τυχόν ελλείψεις που έχει το μίσθιο. Μετά τη λήξη της

σύμβασης δεν θα έχει το δικαίωμα αποζημίωσης για τις δαπάνες που έκανε και οι επισκευές θα παραμένουν σε όφελος του μισθίου

Ο μισθωτής οφείλει να προμηθευτεί και να εγκαταστήσει με δικές του δαπάνες, όλο τον εσωτερικό εξοπλισμό που είναι απαραίτητος για τη διαμόρφωση και λειτουργία του μισθίου. Η τυχόν θέρμανση που θα χρησιμοποιηθεί στο χώρο θα πρέπει να είναι συμβατή με τις απαιτήσεις πυροπροστασίας και οι δαπάνες θέρμανσης θα βαρύνουν τον ίδιο τον μισθωτή.

Άρθρο 10 – Λοιποί όροι και τελικές διατάξεις

Ο Δήμος Ιωαννιτών δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου, ούτε για τυχόν ελαττώματα αυτού. Ο μισθωτής με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία θεωρείται ότι έχει λάβει πλήρη γνώση της κατάστασης του ακινήτου και αποδέχεται ανεπιφύλακτα το μίσθιο όπως είναι.

Ο Δήμος δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση για αποζημίωση του μισθωτή για δαπάνες βελτιώσεων, προσθηκών ή επισκευών που έγιναν στο μίσθιο με πρωτοβουλία του μισθωτή, ακόμα και αν αυτές βελτιώνουν την αξία ή τη λειτουργικότητα του ακινήτου. Όλες οι μόνιμες κατασκευές και βελτιώσεις παραμένουν υπέρ του μισθίου μετά τη λήξη της μίσθωσης, χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής παραβεί οποιονδήποτε από τους όρους της διακήρυξης ή της σύμβασης, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να τον κηρύξει έκπτωτο, με συνέπεια την κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής και την αποβολή του από το μίσθιο, χωρίς άλλη διατύπωση ή δικαστική ενέργεια. Για κάθε διαφορά που τυχόν ανακύψει από την εφαρμογή της παρούσας σύμβασης ή της δημοπρασίας, αρμόδια είναι αποκλειστικά τα Δικαστήρια Ιωαννίνων.

Η δημοπρασία μπορεί να επαναληφθεί ύστερα από απόφαση του Δημάρχου, αν δεν εμφανιστεί κανένας πλειοδότης ή αν ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του δεν προσέλθουν για την υπογραφή της σύμβασης μέσα στην προθεσμία που ορίζεται.

Οι όροι της παρούσας δημοπρασίας καταρτίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 Ν. 3463/2006, του άρθρου 72 παρ. 1 περ. ε του Ν. 3852/2010, καθώς και του Π.Δ. 270/1981.

Κάθε ζήτημα που δεν προβλέπεται ρητά από την παρούσα διακήρυξη ρυθμίζεται από τις σχετικές διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί εκμισθώσεων δημοτικών ακινήτων και συμπληρωματικά από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Για κάθε διαφορά που τυχόν προκύψει από την ερμηνεία ή την εφαρμογή της παρούσας διακήρυξης και της συναφθείσας σύμβασης μίσθωσης, αρμόδια ορίζονται αποκλειστικά τα Δικαστήρια Ιωαννίνων.

Άρθρο 11 – Έλεγχος του μισθίου

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να επιθεωρεί οποτεδήποτε το μίσθιο και να προβαίνει σε υποδείξεις προς τον μισθωτή για επισκευές ή συμπληρώσεις του εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων, μέσα σε τακτή προθεσμία που θα ορίζει. Όλες οι ανωτέρω εργασίες βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Άρθρο 12 – Λήξη μίσθωσης και Παράδοση – Παραλαβή

Ο μισθωτής υποχρεούται, με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, άλλως ευθύνεται σε αποζημίωση. Όλες οι μόνιμες κατασκευές και προσθήκες που πραγματοποιήθηκαν με δαπάνες του μισθωτή παραμένουν υπέρ του μισθίου, χωρίς καμία υποχρέωση αποζημίωσης από τον Δήμο, πλην κινητών εγκαταστάσεων που μπορούν να αφαιρεθούν χωρίς φθορές.

Κατασκευές ή προσθήκες που έγιναν χωρίς άδεια του Δήμου μπορεί να αξιωθεί η αποξήλωσή τους και η αποκατάσταση της πρότερης κατάστασης, συνιστώντας σπουδαίο λόγο καταγγελίας της σύμβασης. Η παράδοση του μισθίου και του εξοπλισμού θα γίνεται με πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής. Ο μισθωτής υποχρεούται να έχει εξοφλήσει όλους τους λογαριασμούς (ΔΕΗ, ύδρευση, αποχέτευση, τέλη καθαριότητας κ.λπ.), διαφορετικά τυχόν οφειλές παρακρατούνται με κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής.

Άρθρο 13 – Λύση της μίσθωσης

Η μίσθωση λύεται αυτοδικαίως με τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου. Μπορεί επίσης να λυθεί πρόωρα:

– σε περίπτωση θανάτου ή μόνιμης ανικανότητας του μισθωτή, οπότε το μίσθιο επανέρχεται στον Δήμο χωρίς μισθωτικά δικαιώματα των κληρονόμων,

- με καταγγελία εκ μέρους του Δήμου, σε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης,
 - με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, εφόσον ο Δήμος χρειάζεται το ακίνητο για δικές του ανάγκες ή για λόγους δημοτικού συμφέροντος. Σε κάθε περίπτωση καταγγελίας ή πρόωρης λύσης:
- α) καταπίπτει υπέρ του Δήμου η εγγύηση που έχει κατατεθεί,
- β) ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει αμέσως το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.

Άρθρο 14 – Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

Απαγορεύεται απολύτως η σιωπηρή αναμίσθωση ή υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή, με οποιονδήποτε τρόπο.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι εταιρεία, κάθε τροποποίηση του καταστατικού πρέπει να προσκομίζεται στον Δήμο εντός δύο (2) μηνών από τη δημοσίευσή της.

Αν ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και μεταγενέστερα συστήσει εταιρεία, η νέα εταιρική μορφή εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο, υπό την προϋπόθεση ότι:

- όλα τα μέλη της εταιρείας είναι φορολογικά, ασφαλιστικά και δημοτικά ενήμερα,
- ο μισθωτής μετέχει στην εταιρεία με ποσοστό τουλάχιστον πενήντα ένα τοις εκατό (51%), και
- δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμα μισθώματα προς τον Δήμο.

Η παράβαση των ανωτέρω όρων θεωρείται ουσιώδης και παρέχει στον Δήμο το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.

Άρθρο 15 – Ευθύνη Δήμου

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου, της οποίας ο μισθωτής τεκμαίρεται ότι έλαβε γνώση. Δεν υποχρεούται σε μείωση του μισθώματος ή σε λύση της σύμβασης για ζημίες από φυσικά φαινόμενα (σεισμοί, πλημμύρες, κακοκαιρία κ.λπ.) ή από τρίτους, ούτε και απαλλάσσεται ο μισθωτής από την υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων, ακόμη κι αν δεν έκανε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του Δήμου. Η συμμετοχή στη δημοπρασία τεκμαίρει ρητώς ότι ο ενδιαφερόμενος έλεγξε πλήρως το μίσθιο (τεχνικά και νομικά), το κρίνει της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την προτιθέμενη χρήση, χωρίς καμία επιφύλαξη έναντι του Δήμου, αναλαμβάνοντας την ευθύνη για τις απαιτούμενες άδειες/εγκρίσεις

Άρθρο 16 – Δημοσίευση διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με μέριμνα του Δημάρχου, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας, με τοιχοκόλληση αντιγράφου της σε εμφανές σημείο του πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Ιωαννινών.

Περίληψη της διακήρυξης θα αναρτηθεί στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου, καθώς και στην περιοχή του μισθίου για ευρύτερη δημοσιότητα.

Άρθρο 17 – Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται αυτοδικαίως από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιαστεί πλειοδότης.

Επαναλαμβάνεται κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, όταν:

- α) το αποτέλεσμα δεν εγκριθεί από την Οικονομική Επιτροπή, το Δημοτικό Συμβούλιο ή την αρμόδια διοικητική αρχή, λόγω ασύμφορου αποτελέσματος ή σφάλματος στη διαδικασία,
- β) μετά την κατακύρωση, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνηθούν να υπογράψουν τα πρακτικά ή τη σύμβαση μίσθωσης, ή εάν ο τελευταίος πλειοδότης δεν προσέλθει εμπροθέσμως για την υπογραφή της. Στην περίπτωση (β), η επαναληπτική δημοπρασία διεξάγεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή του, με ελάχιστο όριο προσφοράς το ποσό που είχε κατακυρωθεί επ' ονόματί του, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, δημοσιευόμενη πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διεξαγωγή της, και διενεργείται με τους όρους της αρχικής διακήρυξης.

Άρθρο 18 – Λοιπές διατάξεις

- α) Η δημοπρασία ματαιώνεται εάν κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών διαπιστωθούν ελλείψεις που αφορούν όλους τους διαγωνιζομένους.

β) Για όσα δεν προβλέπονται από τους παρόντες όρους, ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, του Ν. 3463/2006 και του Ν. 3852/2010, όπως ισχύουν.

γ) Η συμμετοχή στη δημοπρασία τεκμαίρει ότι ο ενδιαφερόμενος έχει επισκεφθεί το μίσθιο με δικό του μηχανικό, έχει αναγνωρίσει την κατάστασή του και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη.

δ) Οι ενδιαφερόμενοι οφείλουν να έχουν λάβει γνώση της κείμενης νομοθεσίας σχετικά με τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας της δραστηριότητας που θα ασκήσουν στο μίσθιο.

ε) Ο Δήμος δύναται να καταγγείλει μονομερώς τη σύμβαση εάν ο μισθωτής καταστεί καθ' οιονδήποτε χρόνο της μισθωτικής περιόδου οφειλέτης με μη ρυθμισμένες ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τον Δήμο.

Άρθρο 21 – Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Οι όροι της δημοπρασίας θα βρίσκονται κατατεθειμένοι στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών (Καπλάνη 7, 4ος όροφος, Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας), όπου οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση. Για περισσότερες πληροφορίες μπορούν να απευθύνονται στα τηλέφωνα 26510-361322 και 26510-361326.

Η Δημοτική Επιτροπή επί των ανωτέρω, μετά από διαλογική συζήτηση και λαμβάνοντας υπόψη:

- Το άρθρο 74Α παρ.1 ν. 3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν. 5056/23
- Τον εγκεκριμένο προϋπολογισμό του Δήμου Ιωαννιτών οικονομικού έτους 2025
- Την υπ' αριθ. πρωτ. 59108/04-09-2025 εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει τους όρους δημοπρασίας για την εκμίσθωση του δημοτικού καταστήματος στην οδό Κυδαθηναίων 5-7 στην Πλάκα Αθηνών, ως αναφέρονται στην ανωτέρω εισήγηση.

Κατά της παραπάνω απόφασης χωρεί ειδική διοικητική προσφυγή για λόγους νομιμότητας κατ' άρθρο 227 του Ν. 3852/2010 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 118 του Ν. 4555/2018) μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την επίδοση της απόφασης καθώς και δυνατότητα άσκησης αίτησης θεραπείας.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 906/2025.

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ο Πρόεδρος
ΠΙΩΤΙΤΣΑΣ ΘΩΜΑΣ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ