



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
Ταχ.Δ/νση: Καπλάνη 7
Ταχ.Κώδικας: 45444
Πληροφορίες: Αφροδίτη Μακρή
Τηλέφωνο: 2651361321

**Διακήρυξη πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής δημοπρασίας για
την εκμίσθωση δημοτικού καταστήματος .**

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ».
2. Τις διατάξεις του άρθρου 192 του Δ.Κ.Κ. (Ν. 3463/2006-ΦΕΚ Α' 114/2006).
3. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ Α' 77/1981).
4. Την αριθ. 164/2025 απόφαση δημοτικού Συμβουλίου για την έγκριση της εκμίσθωσης του Δημ. Καταστήματος στην οδό Κυδαθηναίων 5 (περιοχή Πλάκας) Αθήνα.
5. Την αριθ. 906/2025 (ΑΔΑ: 9ΡΡΚΩΕΩ-ΠΜΞ) Απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για τον καθορισμό των όρων της δημοπρασίας.
6. Την αριθ.114/2024 Α.Δ.Σ για την συγκρότηση της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών εκποίησης, εκμίσθωσης και μίσθωσης πραγμάτων.

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ ότι:

Εκτίθεται σε πλειοδοτική φανερά και προφορική δημοπρασία κατά τις διατάξεις του Π.Δ.270/81 η εκμίσθωση του ισόγειου Δημοτικού Καταστήματος Κ1 στην οδό Κυδαθηναίων 5 -7 στην περιοχή της Πλάκας στην Αθήνα με τους εξής όρους:

1) Περιγραφή του ακινήτου

Κατάστημα

Εμβαδό: 178,65 τμ .

Θέση: Κυδαθηναίων 5-7 Πλάκα Αθήνας

Είδος: Ισόγειο κατάστημα

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 κηδειών, 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.

2) Τόπος και Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα γίνει φανερά και προφορική, και θα διεξαχθεί κατά την Πέμπτη 30 Οκτωβρίου 2025 και ώρα 10.00 - 11.00 πμ ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής του Δήμου στο ισόγειο του Δημαρχιακού καταστήματος επί της πλατείας Ανδρέα Παπανδρέου στα Ιωάννινα.

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 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.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο προς την επί της δημοπρασίας επιτροπή, προ της ενάρξεως του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακηρύξεως προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.

3) Ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς

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.

4. Δικαίωμα συμμετοχής στην δημοπρασία

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.

5. Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα καταθέσει Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα. Ο Εγγυητής θα καταθέσει φορολογική και δημοτική ενημερότητα και 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.

Ο τελευταίος πλειοδότης, αν δε διαμένει στον τόπο της διενέργειας της δημοπρασίας, οφείλει να διορίσει υποχρεωτικά με προφορική του δήλωση, που καταχωρείται στα πρακτικά, αντίκλητό του, που διαμένει στον τόπο αυτό, προς το οποίο κοινοποιείται η έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας

6) Δικαίωμα αποζημίωσης- υπογραφή της σύμβασης

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

7) Σύμβαση

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

8) Διάρκεια εκμίσθωσης

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.

Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η σύμβαση θεωρείται αυτοδικαίως λυμένη, χωρίς να αναγνωρίζεται κανένα συμβατικό δικαίωμα ή μη στους κληρονόμους του μισθωτή και το μίσθιο περιέρχεται στην κατοχή του Δήμου.

Κατά τη λήξη ή οποιαδήποτε λύση ή τυχόν κήρυξη εκπτώτου, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το κτίριο, με πρωτόκολλο σε καλή κατάσταση ευθυνόμενος για βλάβες που δεν προέρχονται από συνεχή χρήση και τυχόν έχουν γίνει.

9) Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

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.

Το μίσθωμα θα κατατίθεται κάθε μήνα στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών, σύμφωνα με τους βεβαιωτικούς καταλόγους που θα συντάσσονται. Επίσης τον μισθωτή θα τον βαρύνει και η καταβολή του χαρτοσήμου και ΟΓΑ χαρτοσήμου που αναλογεί στο εκάστοτε μίσθωμα. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος καθώς και η παράβαση οποιουδήποτε όρου του παρόντος συνεπάγεται τη δυνατότητα του Δήμου να αξιώσει την έξωση του μισθωτή από το μίσθιο κατάστημα. Κάθε οφειλή του τελευταίου πλειοδότη ή του μισθωτή εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου περί εισπράξεως Δημοσίων εσόδων ή άλλης νόμιμης διαδικασίας προκειμένου να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα.

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται σε μηνιαίες δόσεις και μέχρι τις 5η κάθε μηνός στην ταμειακή υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών με απόδειξη εισπραξής.

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων από τον μισθωτή μέχρι 3 μήνες, αυτός θα κηρύσσεται έκπτωτος χωρίς δικαστική διαδικασία και θα γίνεται από το Δήμο χρήση της εγγυητικής. Μείωση του μισθώματος λόγω ζημιών του μισθωτή ή καθορισμού χαμηλών διατιμήσεων ή μη επαρκούς κίνησης ή για οποιοδήποτε λόγο και αιτία δεν επιτρέπεται. Η τυχόν απαλλαγή του μισθωτή ή άλλου συνυπεύθυνου από τυχόν ασκηθείσα αγωγή δεν τον απαλλάσσει από τις συνέπειες που καθορίζονται από τη διακήρυξη αυτή και περισσότερο από την κήρυξη του, ως εκπτώτου.

Μετά την παρέλευση ενός έτους και κάθε χρόνο το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως. Ο μισθωτής υποχρεούται να δέχεται πάντοτε και οποιαδήποτε ώρα ή ημέρα έλεγχο και επιθεώρηση από πρόσωπο εντεταλμένο από την υπηρεσία. Αν η μίσθωση συνεχιστεί και μετά τη λήξη του ορισθέντος συμβατικού χρόνου (6ετία), το μίσθωμα θα εξακολουθεί να αναπροσαρμόζεται κατ' έτος σε ποσοστό του 3% κάθε έτος καθ' όλη τη διάρκεια της συνέχισης της μισθώσεως.

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται κάθε μήνα σε τραπεζικό λογαριασμό που διατηρεί ο Δήμος και θα υποδείξει στον μισθωτή η οικονομική υπηρεσία του Δήμου.

10) Εγγύηση - δικαιολογητικά συμμετοχής

1. Ουδείς είναι δεκτός στην δημοπρασία, αν δεν προσκομίσει, Εγγύηση συμμετοχής γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του ταμείου παρακαταθηκών και δανείων ή εγγυητική επιστολή ανεγνωρισμένης τράπεζας ή βεβαίωση του ταμείου παρακαταθηκών και δανείων για παρακατάθεση σε αυτό, από αυτόν που επιθυμεί να λάβει μέρος στη δημοπρασία ή άλλο που να ενεργεί για λογαριασμό του διαγωνιζόμενου, ομολογιών Δημοσίου, τράπεζας, ή οργανισμού κοινής ωφέλειας που αναγνωρίζονται για εγγυοδοσίες, ποσού 3.600 € που αντιστοιχεί στο 10% του οριζόμενου στη διακήρυξη ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς ποσού διάρκειας ενός έτους. Η ως άνω εγγυητική επιστολή θα αντικατασταθεί μετά την υπογραφή της συμβάσεως μισθώσεως με άλλη εγγυητική επιστολή του αναδειχθέντος πλειοδότη ποσού ίσου προς το ανώτερο ποσοστό επί του επιτευχθέντος μισθώματος για την εξασφάλιση της έγκαιρης καταβολής του μισθώματος και την ακριβή τήρηση των λοιπών όρων της συμβάσεως μισθώσεως. Ως

εγγύηση που θα αντικατασταθεί μετά την υπογραφή της σύμβασης με άλλη ποσού ύψους δέκα της εκατό 10% επί του ετησίου μισθώματος που επιτεύχθηκε και

2. Δημοτική ενημερότητα για οφειλές προς τον Δήμο.
3. Φορολογική ενημερότητα για χρέη προς το Δημόσιο
4. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι έχει λάβει γνώση των όρων της διακήρυξης και ότι τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
5. Υπεύθυνη δήλωση ότι επισκέφθηκε το μίσθιο με δικό του μηχανικό, αναγνωρίζει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται, έχει εξετάσει και έχει λάβει γνώση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας κλπ και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη καθώς και ότι έχει λάβει γνώση των περιορισμών που θέτει ο κανονισμός πολυκατοικίας .
6. Υπεύθυνη δήλωση ότι θα αναλάβει την έκδοση πιστοποιητικού Π.Ε.Α το οποίο θα προσκομίσει το αργότερο σε δέκα ημέρες από την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και πριν την υπογραφή του συμφωνητικού.

10) Υποχρεώσεις 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 και είναι δική του ευθύνη να ληφθούν οι απαραίτητες εγκρίσεις από τις αρμόδιες αρχές.

και είναι υπεύθυνος για την τήρηση των υγειονομικών, πολεοδομικών και λοιπών κανονιστικών διατάξεων.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης , ο Δήμος δεν υποχρεούται σε καμιά επισκευή ή συντήρηση του εξοπλισμού. Ο μισθωτής έχει επίσης τη δυνατότητα να συντηρεί το ακίνητο αλλά χωρίς επιβάρυνση του Δήμου. Είναι όμως υποχρεωμένος να επισκευάζει το κτίριο και τις εγκαταστάσεις του εάν αυτό υποστεί ζημιές που προέρχονται από κακή χρήση και σε αρνητική περίπτωση, οι επισκευές αυτές καταλογίζονται σε βάρος του μισθωτή από το Δήμο ύστερα από σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Ο μισθωτής δεν δικαιούται να προβεί σε οποιαδήποτε προσθήκη ή μετατροπή ή εκτέλεση έργου στο κτίριο χωρίς προηγούμενη έγκριση του Δήμου , διαφορετικά αυτά κατεδαφίζονται από το Δήμο διοικητικά χωρίς δικαστική μεσολάβηση ή παραμένουν σε όφελος του κτιρίου χωρίς αξίωση αποζημίωσης ή απαλλαγής των ευθυνών και συνεπειών για την παράβαση αυτή

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.

Οι δαπάνες καταναλώσεως ηλεκτρικού ρεύματος, ύδατος καθώς και οι κοινόχρηστες δαπάνες που αναλογούν στο μίσθιο βαρύνουν τον μισθωτή εξ ολοκλήρου. 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. Όλες οι συνδέσεις θα συνάπτονται στο όνομά του μισθωτή και όχι στο όνομα του Δήμου

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.

Ο μισθωτής δικαιούται με αποκλειστικά δικές του δαπάνες να προβεί στις εργασίες βελτίωσης του μισθίου. 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.

Με δικές του δαπάνες ο μισθωτής και σε κάθε περίπτωση πριν από την έναρξη δραστηριοτήτων της επιχείρησής του, οφείλει να λάβει την άδεια λειτουργίας για την νόμιμη λειτουργία της επιχείρησής του και είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις και με τις υποδείξεις των οργάνων των υπηρεσιών αυτών. Ο μισθωτής δικαιούται με αποκλειστικά δικές του δαπάνες να προβεί στις εργασίες βελτίωσης του μισθίου και είναι δική του ευθύνη να ληφθούν οι απαραίτητες εγκρίσεις από τις αρμόδιες αρχές. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί την κατοχή του μισθίου, τα όρια, αυτού και να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται έναντι του Δήμου. οφείλει να προβεί στις απαραίτητες προμήθειες υλικών πυρόσβεσης του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του και υποχρεούται να ασφαλίσει το ακίνητο για φωτιά. Ο μισθωτής υποχρεούται να προβεί έγκαιρα στις νόμιμες ενέργειες για την έκδοση άδειας λειτουργίας του καταστήματος από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Ο μισθωτής είναι υπεύθυνος σύμφωνα με την αριθμ 13/08 (Φ.Ε.Κ. 1506Β'/08) πυροσβεστική διάταξη όπως ισχύει για την έκδοση και ανανέωση πιστοποιητικού πυρασφαλείας για την έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης και την αμοιβή του μηχανικού που θα ελέγξει τις εγκαταστάσεις πυρασφάλειας και καταλληλότητας για την χρήση που προορίζει το κατάστημα ή τυχόν θα επικαιροποιήσει τα σχέδια που τυχόν απαιτούνται για την έκδοση της άδειας και των πιστοποιητικών

Ο Μισθωτής υποχρεούται να τηρεί απόλυτη και πλήρη καθαριότητα, να τηρεί πιστά τους γενικούς κανόνες υγιεινής και να συμμορφώνεται απόλυτα με τους όρους και διατάξεις των

Αστυνομικών, Υγειονομικών αρχών καθώς και των κανονισμών που εκάστοτε ισχύουν. Αν κατά την διάρκεια της μίσθωσης εκτελούνται έργα στο κτίριο ή στη γύρω περιοχή ή στην εκτέλεση έργων γενικότερα, ο μισθωτής υποχρεούται να δέχεται χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης, την εκτέλεση εργασιών, έστω και αν αυτές παρακωλύουν την καλή λειτουργία του καταστήματος.

11) Λήξη μίσθωσης

Η διάρκεια της μισθώσεως ορίζεται σε έξι (6) έτη. Αρχίζει από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία που συμπληρώνεται η δετία Στην περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί την παράταση της μίσθωσης μετά την λήξη της θα πρέπει να υποβάλλει αίτηση έξι μήνες πριν την λήξη της σύμβασης στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου η οποία εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο με την προβλεπόμενη από τους όρους της παρούσας ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος εφόσον α) αυτό κρίνει την παράταση συμφέρουσα β) έχουν τηρηθεί οι όροι της σύμβασης γ) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η σύμβαση θεωρείται αυτοδικαίως λυμένη, χωρίς να αναγνωρίζεται κανένα συμβατικό δικαίωμα ή μη στους κληρονόμους του μισθωτή και το μίσθιο περιέρχεται στην κατοχή του Δήμου.

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.

Κατά τη λήξη ή οποιαδήποτε λύση ή τυχόν κήρυξη εκπτώτου, ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το κτίριο, με πρωτόκολλο σε καλή κατάσταση ευθυνόμενος για βλάβες που δεν προέρχονται από συνεχή χρήση και τυχόν έχουν γίνει.

12) Λύση Μίσθωσης Αναμίσθωση - Υπεκμίσθωση

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.

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.

13) 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

14) 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.

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.

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.

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

15) 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 Ιωαννιτών.

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

16) Επανάληψη της δημοπρασίας

Η έγκριση ή μη του αποτελέσματος της δημοπρασίας θα γίνει από την οικονομική επιτροπή. Οποιαδήποτε παρατυπία της δημοπρασίας δεν παράγει κανένα απολύτως δικαίωμα υπέρ του πλειοδότη μισθωτή.

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.

17) Επίλυση Διαφορών

Για όλους τους συμμετέχοντες στη δημοπρασία ως και τον μισθωτή άσχετα από τον τόπο κατοικίας του και για κάθε διαφορά που δεν είναι δυνατόν να λυθεί με τους όρους της παρούσας ή τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81, ως αρμόδια δικαστήρια θεωρούνται αυτά της πόλεως Ιωαννίνων .

18) Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί δέκα πλήρης ημέρες πριν από την διενέργεια της δημοπρασίας , στην ιστοσελίδα του Δήμου Ιωαννιτών , στο συνήθη χώρο ανακοινώσεων του Δήμου καθώς και στην περιοχή του υπό εκμίσθωση ακινήτου.

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.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΘΩΜΑΣ ΜΠΕΓΚΑΣ