



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας
Ταχ.Δ/ση: Καπλάνη 7
Ταχ.Κώδικας: 45444

Διακήρυξη πλειοδοτικής, φανεράς και προφορικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση κοινοτικού καταστήματος στην **Κοινότητα Μανωλιάσσας** του Δήμου Ιωαννιτών

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 195 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 αριθμ. **219/2025** απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί έγκρισης εκ νέου εκμίσθωσης κοινοτικού καταστήματος στην Κοινότητα Μανωλιάσσας.
5. Την αριθ. **83/2026** απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Ιωαννιτών, με την οποία εγκρίθηκαν οι όροι της δημοπρασίας.
6. Την αριθ. 4/24 Α.Δ.Σ για την συγκρότηση της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών εκποίησης, εκμίσθωσης και μίσθωσης πραγμάτων.

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ ότι:

Εκτίθεται σε πλειοδοτική, φανερά και προφορική δημοπρασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, η εκμίσθωση κοινοτικού καταστήματος στην Κοινότητα Μανωλιάσσας, με τους κατωτέρω όρους:

Άρθρο 1 Περιγραφή ακινήτου

Το προς εκμίσθωση ακίνητο είναι το **κοινοτικό κατάστημα της Κοινότητας Μανωλιάσσας**, το οποίο βρίσκεται εντός του κτιρίου του Πνευματικού Κέντρου Μανωλιάσσας και αποτελεί δημοτική περιουσία.

Αποτελείται από:

- α) ισόγειο κατάστημα (καφενείο) επιφανείας περίπου **70 τ.μ.**, και
- β) τέσσερα (4) δωμάτια στον όροφο, συνολικής επιφανείας περίπου **65 τ.μ.**, τα οποία προορίζονται για χρήση ξενώνα.

Το ακίνητο παραδίδεται στον μισθωτή στην κατάσταση στην οποία βρίσκεται, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας διακήρυξης.

Άρθρο 2 Σκοπός εκμίσθωσης

Το μίσθιο προορίζεται για **επαγγελματική χρήση** και ειδικότερα:

- για τη λειτουργία **καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφενείο)** στο ισόγειο, και
- για τη λειτουργία **ξενώνα** στους χώρους του ορόφου.

Απαγορεύεται η χρήση οποιουδήποτε τμήματος του μισθίου ως κατοικίας ή για σκοπό διαφορετικό από τον ανωτέρω.

Άρθρο 3: Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι φανερή, προφορική, και πλειοδοτική. 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 το δηλώσει στην επιτροπή δημοπρασίας, πριν την έναρξη του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

Η απόφαση της επιτροπής δημοπρασίας 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.

Άρθρο 4: Τόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί την **Τετάρτη 25 Φεβρουαρίου του έτους 2026** και ώρα από **10.30 π.μ. έως 11.30 π.μ.** με φανερή πλειοδοτική δημοπρασία ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής του Δήμου στο ισόγειο του δημορχιακού καταστήματος επί της πλατείας Ανδρέα Παπανδρέου στα Ιωάννινα .

Άρθρο 5: Ελάχιστο όριο προσφοράς

Ορίζεται τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς (κατώτερο μηνιαίο μίσθωμα) το ποσό των **εκατό ευρώ (100,00 €)** μηνιαίως, πλέον του αναλογούντος **ψηφιακού τέλους συναλλαγής**, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Κάθε προσφορά που θα υποβληθεί κατά τη διάρκεια της δημοπρασίας θα πρέπει να είναι ανώτερη του ανωτέρω ποσού.

Άρθρο 6: Διάρκεια εκμίσθωσης- αναπροσαρμογή μισθώματος

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. Προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης, εάν ζητηθεί, για άλλα έξι (6) έτη, έως τη συμπλήρωση δωδεκαετίας. Στην περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί την παράταση της σύμβασης, υποχρεούται να υποβάλει σχετική αίτηση, έξι (6) μήνες πριν τη λήξη της σύμβασης στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο, εφόσον αυτό α) κρίνει την παράταση συμφέρουσα, β) έχουν τηρηθεί όλοι οι όροι της σύμβασης και γ) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές. Το μίσθωμα, από το δεύτερο έτος της μίσθωσης και εφεξής, θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, κατά την έναρξη κάθε ημερολογιακού έτους, σύμφωνα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.), όπως αυτή ανακοινώνεται επισήμως από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), και εφαρμόζεται επί του ισχύοντος μηνιαίου μισθώματος του αμέσως προηγούμενου έτους.

Άρθρο 7: Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται από το μισθωτή, χωρίς άλλη 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. Ο μισθωτής επιβαρύνεται επιπλέον και υποχρεούται να πληρώνει στο σύνολό τους: το ψηφιακό τέλος καθώς και κάθε φόρο, τέλος, εισφορά και βάρος, που επιβάλλεται ή θα επιβληθεί στον εκμισθωτή για το μίσθιο, εκτός του φόρου ακίνητης περιουσίας. Η καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος (εν όλω ή εν μέρει) συνεπάγεται την επέλευση σε βάρος του μισθωτή όλων των εννόμων συνεπειών, οι οποίες προβλέπονται στη σχετική διακήρυξη, στην παρούσα σύμβαση και στο νόμο. Η είσπραξη εκ μέρους του εκμισθωτή του μισθώματος μετά τη λήξη της σύμβασης λογίζεται ως αποζημίωση για τη γενόμενη χρήση του μισθίου. Η καθυστέρηση καταβολής και ενός μισθώματος παρέχει στον εκμισθωτή ΟΤΑ το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης χωρίς άλλη όχληση και τη βεβαίωση των οφειλών κατά τις κείμενες διατάξεις.

Ο μισθωτής αναλαμβάνει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη για τη λειτουργία του μισθίου στο σύνολό του, σύμφωνα με τον σκοπό της εκμίσθωσης, χωρίς δυνατότητα επίκλησης επιμέρους χρήσεων ή τμημάτων του κτιρίου.

Άρθρο 8: Δικαιολογητικά - Εγγύηση συμμετοχής

Για να γίνει κάποιος δεκτός στη δημοπρασία, πρέπει να καταθέσει στην Επιτροπή Διενέργειας της Δημοπρασίας:

1. Ως εγγύηση συμμετοχής, γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης ελληνικής τράπεζας, ποσού ίσου με τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα, ήτοι τετρακόσια ευρώ (400,00 €).

2. Πρόσφατη βεβαίωση φορολογικής ενημερότητας.
3. Δημοτική ενημερότητα από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Ιωαννιτών.
4. Υπεύθυνη Δήλωση του ν.1599/86 ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της παρούσης διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται ανεπιφυλάκτως.
5. Υπεύθυνη Δήλωση του ν.1599/86 ότι έχει επισκεφθεί το μίσθιο με δικό του μηχανικό, το έχει ελέγξει για πολεοδομικές παραβάσεις, αναγνωρίζει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη, είναι της απολύτου αρεσκείας του, καθώς και ότι έχει λάβει γνώση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης, λειτουργίας κλπ.
6. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) ότι:

α) αναλαμβάνει να εκτελέσει με δικές του δαπάνες τις όποιες διαρρυθμίσεις, εργασίες ή τακτοποιήσεις απαιτούνται για τη λειτουργία του κοινοτικού καταστήματος σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και τις εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών

β) αναλαμβάνει να εκδώσει με δική του δαπάνη τις τυχόν απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά και την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης το οποίο θα κατατεθεί πριν την υπογραφή της σύμβασης.

γ) Αναλαμβάνει με δική του δαπάνη και φροντίδα να κάνει τους διαχωρισμούς ρεύματος και νερού από τις παροχές που ηλεκτροδοτούν και υδρεύουν το κοινοτικό κατάστημα και να κάνει τις συνδέσεις στο όνομά του.

δ) Αναλαμβάνει να επισκευάσει με δικές του δαπάνες ελλείψεις και τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων που τυχόν έχει το μίσθιο καθώς και τις εγκρίσεις που απαιτούνται για την λειτουργία του από τις αρμόδιες υπηρεσίες

7. Υπεύθυνη δήλωση (του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986) που να αναγράφει ότι:

«Έλαβα γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχομαι πλήρως και ανεπιφύλακτα και δεν οφείλω στο Δήμο ο ίδιος ή άλλος συγγενής μου εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι δευτέρου βαθμού, προηγούμενα μισθώματα για το ίδιο ή άλλο ακίνητο του Δήμου που έχω μισθώσει»

Επίσης πρέπει να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή (ιδιοκτήτη, νομέα και κάτοχο ακινήτου), ο οποίος θα υπογράψει μαζί με τον ενδιαφερόμενο τα πρακτικά της δημοπρασίας.

Η εγγύηση συμμετοχής του τελευταίου πλειοδότη αντικαθίσταται, κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, με εγγύηση καλής εκτέλεσης, ίση σε ποσό με την εγγύηση συμμετοχής στη δημοπρασία. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης επιστρέφεται μετά τη λήξη της μίσθωσης και την πλήρη και εμπρόθεσμη εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του μισθωτή.

Στη δημοπρασία δεν γίνονται δεκτοί: 1) Όσοι δεν εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους προς τον Δήμο, από προηγούμενες εκμισθώσεις ακινήτων, καθώς και οι συγγενείς

των οφειλετών εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας μέχρι δευτέρου βαθμού (θα προσκομίζεται σχετική Υπεύθυνη Δήλωση), καθώς και όσοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο Ιωαννιτών από οποιαδήποτε αιτία. 2) Όσοι προσκομίσουν ψευδείς δηλώσεις ή δεν προσκομίσουν οποιοδήποτε από τα αναφερόμενα παραπάνω δικαιολογητικά.

Άρθρο 9: Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης. (άρθρο 3,παρ.2ε Π.Δ.270/81)

Άρθρο 10: Δικαίωμα Αποζημίωσης

Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα.

Άρθρο 11: Σύμβαση

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με συστημένη επιστολή ή αποδεικτικό παραλαβής της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως και η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση. Ενεργείται δε αναπλειστηριασμός εις βάρος αυτού και του εγγυητή του, οι οποίοι ευθύνονται για το μεγαλύτερο τυχόν οικονομικό αποτέλεσμα της δημοπρασίας από αυτό της προηγούμενης. Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά. Πριν την υπογραφή της σύμβασης ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να προσκομίσει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του υπό μίσθωση ακινήτου Ο πλειοδότης - μισθωτής του ακινήτου είναι υπεύθυνος, σύμφωνα με την αριθ. 13/08 (Φ.Ε.Κ. 1506Β'/08) Πυροσβεστική Διάταξη όπως ισχύει, για την έκδοση και ανανέωση πιστοποιητικού πυρασφάλειας για το υπό μίσθωση ακίνητο, για την αμοιβή του μηχανικού που θα ελέγξει τις εγκαταστάσεις πυρασφάλειας ή τυχόν θα επικαιροποιήσει τα σχέδια, εφόσον απαιτείται, καθώς και τις εργασίες συντήρησης, προσθήκης ή εκσυγχρονισμού της εγκατάστασης πυρασφάλειας, προκειμένου να εναρμονιστεί με τις απαιτήσεις τις ισχύουσας νομοθεσίας. Επίσης, η αγορά του απαιτούμενου πυροσβεστικού εξοπλισμού βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή.

Το μίσθιο ηλεκτροδοτείται μέσω δύο (2) παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, εκ των οποίων η μία αφορά το ισόγειο κατάστημα (καφενείο) και η δεύτερη, μονοφασική, αφορά τον όροφο. Ο μισθωτής υποχρεούται, μετά από την υπογραφή της σύμβασης, να προβεί στη μεταφορά και των δύο παροχών ηλεκτρικού ρεύματος στο όνομά του και να αναλαμβάνει αποκλειστικά τη χρήση, κατανάλωση και πληρωμή αυτών. Ο

Δήμος ουδεμία ευθύνη φέρει για την κατανάλωση, τις οφειλές ή τυχόν διακοπή ηλεκτροδότησης. Τυχόν χώρος κοινοτικού γραφείου στον όροφο θεωρείται μη λειτουργών και δεν γεννά οποιαδήποτε υποχρέωση του Δήμου ως προς την ηλεκτροδότηση ή τις σχετικές δαπάνες.

Άρθρο 12: Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί διαρκούς της μισθώσεως άκρα καθαριότητα τόσο στο μίσθιο χώρο όσο και στον πέριξ αυτού περιβάλλοντα χώρο. Υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μίσθιου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Για το σκοπό αυτό οφείλει να γνωστοποιεί εγγράφως στο Δήμο κάθε τυχόν προσβολή των δικαιωμάτων του. Για τυχόν αμέλεια του ευθύνεται έναντι του Δήμου, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα άσκησης κάθε ενδίκου μέσου για την περιφρούρηση των συμφερόντων του. Η συντήρηση όλων των εγκαταστάσεων (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρική, κεντρική θέρμανση, μηχανήματα κ.λπ.) αποτελεί υποχρέωση του μισθωτή. Πλημμελής λειτουργία ή άρνηση αποκατάστασης βλαβών αποτελεί λόγο καταγγελίας της μίσθωσης. Υποχρεούται με δικά του έξοδα να προβεί στις απαραίτητες επισκευές του μίσθιου. Δεν έχει το δικαίωμα να ζητήσει συμψηφισμό εργασιών ή εξοπλισμού με μισθώματα. Ο μισθωτής δεν μπορεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο για διαφορετικό σκοπό από αυτόν που έχει συμφωνηθεί. Η χρήση του καταστήματος προορίζεται για καφενείο στο ισόγειο και ξενώνα στον όροφο. Η μη χρήση του μίσθιου σύμφωνα με τον παραπάνω σκοπό αποτελεί λόγω καταγγελίας της σύμβασης. Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί το μίσθιο καθημερινά ανελλιπώς καθ' όλη την μισθωτική περίοδο. Απαγορεύεται η λειτουργία της μουσικής κατά τις ώρες της κοινής ησυχίας. Οι υποχρεώσεις αυτές αποτελούν ουσιώδεις όρους της σύμβασης και η μη τήρησή τους αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης για κακή χρήση. Με τη συμμετοχή του στην δημοπρασία τεκμαίρεται ότι ο μισθωτής έχει λάβει γνώση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης, λειτουργίας κλπ. Η έκδοση της άδειας λειτουργίας του μίσθιου και οτιδήποτε χρειάζεται για την έκδοση αυτής είναι αποκλειστικά ευθύνη του εκάστοτε μισθωτή, ο οποίος υποχρεούται, με δικές του δαπάνες, και σε κάθε περίπτωση πριν από την έναρξη δραστηριοτήτων της επιχείρησής του, 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. Ο Δήμος δεν ευθύνεται απέναντι στον μισθωτή για τυχόν μη έκδοση ή καθυστέρηση έκδοσης της άδειας λειτουργίας του μίσθιου ή περιορισμό της εκμετάλλευσης του μίσθιου για οποιονδήποτε λόγο. Απαγορεύεται οποιαδήποτε διαρρύθμιση, μετατροπή, προσθήκη και κατασκευή στο μίσθιο, χωρίς προηγούμενη έγκριση από το Δήμο και κατά περίπτωση από τις αρμόδιες υπηρεσίες (π.χ. Πολεοδομία, τεχνική υπηρεσία),

εκτός από αυτές που κρίνονται απαραίτητες για τη λήψη αδείας λειτουργίας από την αρμόδια αρχή. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που πρέπει να τακτοποιηθούν για τη λειτουργία του μίσθιου θα πρέπει να τακτοποιηθούν μετά από έγκριση εξουσιοδότησης με ευθύνη και έξοδα του μισθωτή. Αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορούν να τακτοποιηθούν θα πρέπει να κατεδαφισθούν με δαπάνες και ευθύνη του μισθωτή. Σε περίπτωση που πραγματοποιηθούν τέτοιου είδους διαρρυθμίσεις κ.λπ., πάντα ύστερα από έγκριση του Δήμου και των αρμοδίων αρχών, όλα τα έξοδα θα βαρύνουν το μισθωτή καθώς και οι εργοδοτικές εισφορές στο ΙΚΑ κ.λπ. 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 αποζημιώσεως για τις δαπάνες που έκανε και οι επισκευές θα παραμένουν σε όφελος του μισθίου. Το κατάστημα θα λειτουργεί καθημερινά. 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. Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει, τους δημόσιους και δημοτικούς φόρους και τα διάφορα τέλη που αναλογούν στο μίσθιο, εμπρόθεσμα και ανελλιπώς. Ο μισθωτής υποχρεούται με δικές του δαπάνες να κάνει τον διαχωρισμό του ρεύματος και νερού που απαιτείται για τη λειτουργία του καταστήματος. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με τις δαπάνες για την ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρική ενέργεια, φωτισμό, τηλεφωνική σύνδεση και οφείλει να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προς τις αρμόδιες κατά περίπτωση υπηρεσίες για να συνδεθεί με το αντίστοιχο δίκτυο. Οι συνδέσεις με τα δίκτυα θα πρέπει να συνάπτονται στο όνομα του μισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει, κατόπιν έγκαιρης συνεννόησης, τη χρήση του μισθίου ή μέρους αυτού από τον οικείο Σύλλογο της Κοινότητας για τη διεξαγωγή πολιτιστικών, κοινωνικών ή λοιπών εκδηλώσεων κοινοτικού χαρακτήρα, αποκλειστικά μη κερδοσκοπικού σκοπού. Τυχόν φθορές ή ζημιές που θα προκύπτουν από τις ανωτέρω εκδηλώσεις βαρύνουν αποκλειστικά τον Σύλλογο, ο οποίος υποχρεούται στην άμεση αποκατάστασή τους, χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση του μισθωτή ή του Δήμου. Ο Σύλλογος υποχρεούται να υποβάλλει Υπεύθυνη Δήλωση, με την οποία θα δηλώνει ότι η εκδήλωση δεν έχει κερδοσκοπικό χαρακτήρα και αναλαμβάνει πλήρως την ευθύνη για κάθε φθορά ή ζημία που τυχόν προκληθεί στον χώρο ή στον εξοπλισμό του μισθίου. Σε κάθε περίπτωση οι εκδηλώσεις αυτές δεν

επιτρέπεται να παρεμποδίζουν ουσιαστικά τη συνήθη και νόμιμη λειτουργία του μισθίου. Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το ισόγειο του μισθίου ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφενείο), σύμφωνα με τον δηλωθέντα σκοπό της εκμίσθωσης. Η χρήση του ορόφου επιτρέπεται αποκλειστικά ως ξενώνας και απαγορεύεται ρητά η χρήση οποιουδήποτε τμήματος του μισθίου ως κατοικίας ή για σκοπό διαφορετικό από εκείνον που ορίζεται στους παρόντες όρους. Τυχόν λοιποί χώροι εντός του κτιρίου που δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας εκμίσθωσης θεωρούνται μη λειτουργούντες και δεν γεννούν οποιαδήποτε υποχρέωση του Δήμου ως προς την ηλεκτροδότηση, ύδρευση ή την κάλυψη συναφών δαπανών.

Άρθρο 13 : Έλεγχος του μισθίου

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να επιθεωρεί οποτεδήποτε το μίσθιο και να προβαίνει σε υποδείξεις στο μισθωτή για επισκευή του μισθίου και των κεντρικών εγκαταστάσεων και συμπλήρωση του εξοπλισμού, μέσα σε τακτή προθεσμία που θα ορίζει, με δαπάνες του μισθωτή

Άρθρο 14 : Λήξη μίσθωσης & Παράδοση – Παραλαβή

Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Όλες οι μόνιμες κατασκευές που θα πραγματοποιηθούν από το μισθωτή, θα παραμείνουν εις όφελος του μισθίου μετά τη λήξη της σύμβασης και δεν μπορεί ο μισθωτής να τις αποσύρει, πλην μόνο τις κινητές κατασκευές, με την προϋπόθεση ότι δεν θα προκληθούν φθορές στο μίσθιο. Οι γενόμενες επισκευές – προσθήκες, οι οποίες βαρύνουν αποκλειστικά το μισθωτή, παραμένουν μετά τη λήξη της μίσθωσης σε όφελος του μισθίου, χωρίς απολύτως καμία υποχρέωση του εκμισθωτή, προς αποζημίωση του μισθωτή, ούτε κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού. Σε περίπτωση που πραγματοποιηθούν κατασκευές ή προσθήκες στο μίσθιο χωρίς άδεια του Δήμου, μπορεί ο εκμισθωτής να αξιώσει αζημίως την αποξήλωση των κατασκευών και επαναφορά του μισθίου στην πρότερα κατάσταση, θα θεωρείται δε σπουδαίος λόγος καταγγελίας της σύμβασης.

Η παράδοση του μισθίου και του υπάρχοντος εξοπλισμού, σκευών κλπ. μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση της σύμβασης μίσθωσης, γίνεται με πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής που θα υπογραφεί από τον μισθωτή και τον πρόεδρο της Κοινότητας Μανωλιάσας. Κατά την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή στο Δήμο, ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίσει εξοφλημένους τους λογαριασμούς που έχουν εκδοθεί μέχρι τότε από διάφορους κοινωφελείς οργανισμούς ή Δήμο (ήτοι ΟΤΕ, ΔΕΗ, τέλη ύδρευσης, αποχέτευσης, καθαριότητας κλπ.). Επίσης, ο μισθωτής υποχρεούται να εξοφλήσει και αυτούς τους λογαριασμούς που τυχόν θα εκδοθούν στη συνέχεια και θα αφορούν δαπάνες και υποχρεώσεις μέχρι και την ημέρα απόδοσης του μισθίου στο Δήμο, άλλως τα ποσά αυτά θα εισπράττονται με

κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής την οποία ο μισθωτής οφείλει να ανανεώσει προ της λήξεώς της και αν λήγει κατά την ημέρα απόδοσης του μισθίου

Άρθρο 15 : Λύση της μίσθωσης

Η μίσθωση λύεται κανονικά με τη λήξη του χρόνου της συμβάσεως. Πριν από τον κανονικό χρόνο λήξης της σύμβασης, λύεται στις περιπτώσεις θανάτου του μισθωτή, μόνιμης ανικανότητας αυτού ή δια καταγγελίας. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή ή μόνιμης ανικανότητας αυτού, η σύμβαση λύεται, το δε μίσθιο επανέρχεται στο Δήμο και δεν αναγνωρίζονται μισθωτικά δικαιώματα στους κληρονόμους του.

Η δια καταγγελίας λύση της σύμβασης αλλά και η πρόωγη λύση της σύμβασης, έχει τις ακόλουθες συνέπειες:

- Την κατάπτωση σαν ποινή, υπέρ του Δήμου, της εγγυήσεως που έχει κατατεθεί, χωρίς αυτή να συμψηφίζεται με οφειλές του μισθωτή.
- Την υποχρέωση του μισθωτή να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε και τον εξοπλισμό του γενικά, την ημέρα και ώρα που θα του ορίσει η Δημοτική Αρχή για παράδοση.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο Δήμος αποφασίσει να λύσει τη μίσθωση για να χρησιμοποιήσει το κατάστημα για δικές του ανάγκες ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο που συμφέρει αυτόν, η προκειμένη μίσθωση μπορεί να λυθεί μονομερώς από τον Δήμο, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου εφαρμοζόμενης της ισχύουσας νομοθεσίας.

Η επιστροφή της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης ή του γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης από τον Δήμο στο μισθωτή γίνεται, εάν δε καταπέσει, μετά την εξόφληση όλων των υποχρεώσεων του μισθωτή.

Άρθρο 16: Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

Σιωπηρή αναμίσθωση, καθώς και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή, απαγορεύεται απολύτως.

Εάν ο μισθωτής είναι εταιρεία, σε κάθε τροποποίηση του καταστατικού της υποχρεούται να προσκομίζει στον Δήμο, εντός δύο (2) μηνών από τη δημοσίευσή της, επικυρωμένο αντίγραφο του τροποποιημένου καταστατικού.

Εάν ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και στη συνέχεια προβεί στη σύσταση εταιρείας για τη λειτουργία του μισθίου, η σύσταση αυτή τελεί υπό την προηγούμενη έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ιωαννιτών, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) να μην υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές ή μισθώματα προς τον Δήμο,
- β) όλα τα μέλη της εταιρείας να είναι φορολογικά, ασφαλιστικά και δημοτικά ενήμερα,
- γ) ο αρχικός μισθωτής να συμμετέχει στην εταιρεία με ποσοστό τουλάχιστον πενήντα ένα τοις εκατό (51%) του εταιρικού κεφαλαίου.

Σε κάθε περίπτωση, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται πλήρως, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι του Δήμου Ιωαννιτών για την τήρηση όλων των όρων της παρούσας σύμβασης, ανεξαρτήτως της σύστασης ή οποιασδήποτε μεταβολής της εταιρείας.

Οι ανωτέρω όροι θεωρούνται **ουσιώδεις** και η παράβασή τους παρέχει στον Δήμο το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.

Άρθρο 17: Ευθύνη Δήμου

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου. Ο μισθωτής με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία δηλώνει ότι το μίσθιο τυγχάνει της απολύτου αρεσκείας και αποδοχής του. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας τεκμαίρεται ότι αυτός έχει λάβει γνώση, ούτε συνεπώς υποχρεούται στην επιστροφή ή μείωση του μισθώματος εξ' αυτού του λόγου ή σε λύση της μίσθωσης.

Ο Μισθωτής δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης από τον Δήμο ή μείωσης του μισθώματος για βλάβη του μισθίου ή της επιχείρησης του από φυσικά φαινόμενα (σεισμοί, κακοκαιρία κ.λπ.) ή άλλη τυχαία αιτία και πρόκληση ζημιών από τρίτους, που θα επέλθει σε αυτόν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ούτε και απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος εάν δεν έκανε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του Δήμου.

Άρθρο 18: Δημοσίευση Διακήρυξης

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

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου και στην Κοινότητα Μανωλιάσσας.

Άρθρο 19: Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάστηκε κατ' αυτήν πλειοδότης. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

- α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Δημοτική Επιτροπή ή το Δημοτικό συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας
- β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής επί του

αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β), η δημοπρασία επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματί του κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν. Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία.

Άρθρο 20: Λοιπές διατάξεις

α) Η δημοπρασία ματαιώνεται στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών διαπιστωθούν ελλείψεις αυτών που αφορούν όλους τους διαγωνιζόμενους.

β) Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, του Ν. 3852/2010 και του Ν. 3463/2006, όπως ισχύουν.

γ) Αποδεικνύεται ότι ο συμμετέχων από τη συμμετοχή του και μόνο στο διαγωνισμό, έχει επισκεφθεί το μίσθιο με δικό του μηχανικό, αναγνωρίζει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη.

δ) Οι ενδιαφερόμενοι προκειμένου να λάβουν μέρος στη δημοπρασία θα πρέπει να λάβουν γνώση της κείμενης νομοθεσίας αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας ίδρυσης, λειτουργίας κ.λπ.

ε) Ο Δήμος δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση μονομερώς σε περίπτωση που ο ανάδοχος έχει μη ρυθμισμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές, καθ' όλη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Άρθρο 21: Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Οι όροι της δημοπρασίας θα είναι κατατεθειμένοι στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου (Καπλάνη 7, 2ος όροφος, Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας) απ' όπου οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση, τηλ.2651361322-326.

Ο Δήμαρχος Ιωαννίνων

Θωμάς Μπέγκας