



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Από το 5^ο πρακτικό**

συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής

ΘΕΜΑ: «Έγκριση όρων δημοπρασίας για την εκμίσθωση κοινοτικού καταστήματος Βασιλικής του Δήμου Ιωαννιτών»

Αριθμός Απόφασης: 84/2026

Στα Ιωάννινα, σήμερα την **03-02-2026**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **12:30**, συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Ιωαννιτών σε διά ζώσης συνεδρίαση στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου «Αθανάσιος Τσακάλωφ», σύμφωνα με την υπ' αριθ. πρωτ. **6377/30-01-2026** 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 επτά (7) μέλη, ήτοι:

Παρόντες

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

Απόντες

1. Μάντζιος Στέφανος
2. 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. 5233/27-01-2026 εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία έχει ως εξής:

Ο Δήμος Ιωαννιτών, με την υπ' αριθ. 218/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, αποφάσισε την εκμίσθωση του Κοινοτικού Καταστήματος Βασιλικής, το οποίο αποτελείται από ισόγειο χώρο επιφανείας 84,00 τ.μ. και υπόγειο χώρο επιφανείας 170,00 τ.μ., για τη λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Για την εκμίσθωση του ανωτέρω ακινήτου απαιτείται η διενέργεια φανεράς, προφορικής και πλειοδοτικής δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, η οποία θα διεξαχθεί από την αρμόδια Επιτροπή Δημοπρασιών που ορίζεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1ε του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010 και του άρθρου 103 παρ. 2δ του Ν. 3463/2006, το κατώτατο όριο του μισθώματος και οι λοιποί όροι της δημοπρασίας καθορίζονται με απόφαση του αρμόδιου συλλογικού οργάνου. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 74Α παρ. 1 του Ν. 3852/2010, όπως προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 5056/2023 και την εγκύκλιο ΥΠ.ΕΣ. 1237/94548/06.11.2023, η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει πλέον για την κατάρτιση των όρων, τη σύνταξη των διακηρύξεων, τη διεξαγωγή και την κατακύρωση κάθε μορφής δημοπρασιών και διαγωνισμών.

Κατόπιν των ανωτέρω:

Η Δημοτική Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη:

1.-Το άρθρο 72 του Ν.3852/2010

2.-Το άρθρο 192 Δ.Κ.Κ.

3.-Τις διατάξεις του Π.Δ.270/81.

Καταρτίζει τους όρους φανεράς πλειοδοτικής δημοπρασίας για την εκμίσθωση του δημοτικού ακινήτου ως εξής:

Άρθρο 1 Περιγραφή του ακινήτου

Το προς εκμίσθωση ακίνητο είναι το Κοινοτικό Κατάστημα Βασιλικής του Δήμου Ιωαννιτών, το οποίο αποτελείται από ισόγειο χώρο επιφανείας 84,00 τ.μ. και υπόγειο χώρο επιφανείας 170,00 τ.μ., όπως αυτό περιγράφεται στην υπ' αριθ. 218/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Το ακίνητο φέρει ΑΤΑΚ 01275217510 και ηλεκτροδοτείται με αριθμό παροχής 935588417.

Το μίσθιο παραδίδεται στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, την οποία ο ενδιαφερόμενος δηλώνει ότι έχει πλήρως ελέγξει και αποδέχεται ανεπιφύλακτα, χωρίς να γεννάται δικαίωμα αποζημίωσης ή μείωσης μισθώματος.

Άρθρο 2 Σκοπός εκμίσθωσης:

Το μίσθιο προορίζεται για τη λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις προβλέψεις της υπ' αριθ. 218/2025 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης του μισθίου χωρίς προηγούμενη έγγραφη έγκριση του αρμοδίου οργάνου του Δήμου Ιωαννιτών. Η χρήση του ακινήτου για διαφορετικό σκοπό χωρίς την ανωτέρω έγκριση αποτελεί λόγο καταγγελίας της μίσθωσης.

Σκοπός της εκμίσθωσης είναι, πέραν της οικονομικής αξιοποίησης του ακινήτου, η ενίσχυση της τοπικής οικονομικής και κοινωνικής ζωής της Κοινότητας Βασιλικής, μέσω της συνεχούς και απρόσκοπτης λειτουργίας του καταστήματος.

Κατά την αξιολόγηση της συνολικής πρότασης και της ομαλής λειτουργίας του μισθίου, θα συνεκτιμηθεί θετικά η μόνιμη παρουσία και δραστηριοποίηση του μισθωτή στην Κοινότητα Βασιλικής, ιδίως ως προς τη συνεχή λειτουργία του καταστήματος και την εξυπηρέτηση των αναγκών της τοπικής κοινωνίας.

Η έκδοση των απαιτούμενων αδειών ίδρυσης και λειτουργίας της επιχείρησης αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή.

Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι, ενδεχόμενη τυχόν μελλοντική αξιοποίηση τμήματος του ακινήτου για προσθήκη συμπληρωματικής δραστηριότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μίσθωσης και δύναται να εξεταστεί μόνο κατόπιν σχετικού αιτήματος, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, καθώς και με εξέταση ενδεχόμενης αναπροσαρμογής του μισθώματος.

Άρθρο 3: Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι φανερά, προφορική και πλειοδοτική και θα διεξαχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981, του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 και του άρθρου 74Α του Ν. 3852/2010, όπως ισχύουν.

Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφόσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές. Για τη συνέχιση αυτή αποφασίζει η αρμόδια Επιτροπή Δημοπρασίας και η απόφαση καταχωρείται στα πρακτικά.

Οι προσφορές καταχωρούνται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης, με αναφορά στο ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται διαδοχικά έως τον τελευταίο πλειοδότη, ο οποίος βαρύνεται οριστικά με αυτήν.

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό τρίτου, οφείλει πριν από την έναρξη της δημοπρασίας να το δηλώσει στην Επιτροπή και να προσκομίσει το νόμιμο πληρεξούσιο, άλλως θεωρείται ότι συμμετέχει για ίδιο 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 με φανερή, προφορική και πλειοδοτική διαδικασία, ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Δημοπρασιών του Δήμου Ιωαννιτών, στο Δημαρχιακό Κατάστημα Ιωαννίνων, επί της πλατείας Ανδρέα Παπανδρέου.

Η ακριβής ημερομηνία, ώρα και χώρος διεξαγωγής της δημοπρασίας θα καθοριστούν και θα αναφέρονται ρητά στη σχετική διακήρυξη του Δημάρχου, η οποία θα δημοσιευθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 5: Ελάχιστο όριο προσφοράς

Ως τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς (κατώτερο μηνιαίο μίσθωμα) ορίζεται το ποσό των ευρώ μηνιαίως. Το ψηφιακό τέλος συναλλαγής (3,6%), το οποίο αντικατέστησε το χαρτόσημο, θα καταβληθεί από τον Β' συμβαλλόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 & 22 του Ν.5135/2024. Το τελικό μηνιαίο μίσθωμα θα διαμορφωθεί από τη διαδικασία της φανερής, προφορικής και πλειοδοτικής δημοπρασίας.

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 των ετών των επόμενων του πρώτου έτους, θα αναπροσαρμόζεται ετησίως με τον δείκτη τιμών καταναλωτή επί του μηνιαίου μισθώματος του εκάστοτε προηγούμενου μισθωτικού 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: - τα ψηφιακά τέλη χαρτοσήμου, 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.

Άρθρο 8: Δικαιολογητικά- Εγγύηση συμμετοχής

Για να γίνει κάποιος δεκτός στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας:

1. Ως εγγύηση συμμετοχής απαιτείται η κατάθεση γραμματίου σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης ελληνικής τράπεζας, ποσού €, το οποίο αντιστοιχεί σε τρία (3) μηνιαία μισθώματα.
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 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 της επιχείρησης που θέλει να ιδρύσει στο μίσθιο και δεν διατηρεί καμία επιφύλαξη”
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 της εφόσον απαιτείται της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών

Έργων Ηπείρου, Βορείου Ιονίου και Δυτικής Μακεδονίας

β) αναλαμβάνει να εκδώσει με δική του δαπάνη τις τυχόν απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά καθώς 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 .

ε) 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 στον 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.

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.

Πριν κάθε εργασία, επέμβαση, αλλαγή χρήσης στο κατάστημα ή στον περιβάλλοντα χώρο του, οικοδομική δραστηριότητα πλησίον ή εκτέλεση οποιουδήποτε τεχνικού ή άλλου έργου ή εργασίας πλησίον του μνημείου ο πλειοδότης -μισθωτής του ακινήτου είναι υποχρεωμένος να παίρνει την εφόσον απαιτείται την έγκριση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ηπείρου, Βορείου Ιονίου και Δυτικής Μακεδονίας

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 μισθίου, 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 μισθώσεως. Υποχρεούται με δικά του έξοδα να προβεί στις απαραίτητες επισκευές του μισθίου. 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 μη χρήση του μισθίου σύμφωνα με τον παραπάνω σκοπό αποτελεί λόγω καταγγελίας της σύμβασης

Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί το μίσθιο καθημερινά και 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. Ο Δήμος δεν ευθύνεται απέναντι στον μισθωτή για τυχόν μη έκδοση ή καθυστέρηση έκδοσης της άδειας λειτουργίας του μισθίου ή περιορισμό της εκμετάλλευσης του μισθίου για οποιονδήποτε λόγο.

Η έκδοση της άδειας λειτουργίας του μισθίου 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.

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 καταστήματος 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 αποζημίωσης, 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 αποζημίωσης 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. 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 καταβάλλει, 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.

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, δαπάνες του πάντοτε.

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 Βασιλικής.

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, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως. Εάν ο μισθωτής είναι εταιρεία σε κάθε τροποποίηση του καταστατικού θα πρέπει μέσα σε δύο (2) μήνες από τη δημοσίευση της τροποποίησης να προσκομίζεται από το μισθωτή επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού στο Δήμο. Εάν ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και στη συνέχεια συστήσει εταιρεία, τα μέλη της εταιρείας θα πρέπει να είναι φορολογικά, ασφαλιστικά και δημοτικά ενήμερα και να εγκριθεί η σύσταση της εταιρείας από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου. Οι παραπάνω όροι θεωρούνται ουσιώδεις και η παράβαση αυτών 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 Βασιλικής.

Άρθρο 19: Επανάληψη της δημοπρασίας

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

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Οικονομική 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, 4ος όροφος, Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας), απ' όπου οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση, τηλ.2651361322-326.

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
- Την υπ' αριθ. πρωτ. 5233/27-01-2026 εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Εγκρίνει τους όρους της δημοπρασίας για την εκμίσθωση κοινοτικού καταστήματος Βασιλικής, ως αναφέρονται στην ανωτέρω εισήγηση.
2. Ορίζει τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς (κατώτερο μηνιαίο μίσθωμα) το ποσό των 150,00 €, πλέον ψηφιακού τέλους χαρτοσήμου.

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 84/2026

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ο Πρόεδρος
ΓΙΩΤΙΤΣΑΣ ΘΩΜΑΣ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ