



ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 6/01-02-2017 πρακτικό συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 68/2017

ΘΕΜΑ: Καθορισμός όρων διακήρυξης δημοπρασίας για την εκμίσθωση τμήματος του υπ'αριθ. 565 τεμαχίου του Αγροκτήματος Θέρμης

Στη Θέρμη και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την 1η-2-2017 ημέρα Τετάρτη και ώρα 8.30 π.μ. συνεδρίασε η Οικονομική Επιτροπή Θέρμης μετά από την υπ'αριθ. 2649/27-1-2017 πρόσκληση συνεδρίασης του Προέδρου και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 74 και 75 του Ν.3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α'/2010) περί «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης». Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα τα 8 μέλη, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Βογιατζής Δημήτριος, Πρόεδρος
2. Γεωργαλή Ζωή
3. Πράτανος Απόστολος
4. Καρκατζίνος Νικόλαος
5. Μοσχόπουλος Μοσχόπουλος
6. Γκιζάρης Στέργιος
7. Αποστόλου Στυλιανός
8. Αγοραστούδη Ευγενία (αναπληρωματικό μέλος)

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Αναγνώστου Πασχάλης

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε και η Πανταζή Ιωάννα, υπάλληλος του Δήμου Θέρμης, για την τήρηση των πρακτικών της Επιτροπής.

Ο Πρόεδρος αφού εισηγήθηκε το 12ο θέμα της ημερήσιας διάταξης είπε ότι με την υπ'αριθμ. 117/2016 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Θέρμης και την υπ'αριθμ. 5/2017 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θέρμης εγκρίθηκε η εκμίσθωση τμήματος του αριθ. 565 τεμαχίου (συνολικού εμβαδού 9.720,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ και με στοιχεία Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η Β, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, εντός του οποίου υπάρχουν οι παρακάτω κατασκευές, για τις οποίες έχει γίνει δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2950440:

1. Κτίριο Α εμβαδού 66,84τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία
2. Κτίριο Β εμβαδού 46,62τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση κατάστημα

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

3. Κτίριο Γ εμβαδού 100,55τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία

για επαγγελματική χρήση και σύμφωνα με τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με το ΓΠΣ για εννέα (9) έτη, ακολουθώντας τη διαδικασία της πλειοδοτικής φανεράς και προφορικής δημοπρασίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981.

Το υπ'αριθμ. 565 τεμάχιο του αγροκτήματος Θέρμης συνολικού εμβαδού 23.000τμ περιήλθε στην κυριότητα του Νομικού Προσώπου της κοινότητας Θέρμης της Οριστικής Διανομής έτους 1931 με την υπ'αρ. 27/612/1997 Διαπιστωτική Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς στον τόμο 296 και στον αριθμό 407 με αριθμό ΚΑΕΚ 190432503034/0/0.

Το εν λόγω τεμάχιο απαλλοτριώθηκε για τη διάνοιξη της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Μουδανιών και το εναπομείναν εμβαδόν του, ανέρχεται, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης σε 9.720,00τμ.

Το υπό εκμίσθωση ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί με την υπ'αριθμ. 66266 απόφαση ΥΠΕΚΑ «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης» (ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/13-12-2013 και συγκεκριμένα σε Ζώνη ΓΒ «Περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών», όπου επιτρέπονται οι εξής δραστηριότητες:

- 1.Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων)
- 2.Κτίρια και εγκαταστάσεις περιθάλψης και κοινωνικής πρόνοιας-μέριμνας
- 3.Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης
- 4.Αθλητικές εγκαταστάσεις
- 5.Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- 6.Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, γραφεία δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης
- 7.Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
- 8.Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- 9.Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού
- 10.Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- 11.Εγκαταστάσεις αναψυχής όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
- 12.Κτίρια τριτοβάθμιας και τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

με όρους και περιορισμούς δόμησης ανά χρήση που καθορίζονται από το προαναφερόμενο ΦΕΚ.

Επιπλέον, βάσει του άρθρου 33 «Γενικές Διατάξεις» εδ. 17 του ίδιου ΦΕΚ: «Στις περιοχές των ΠΕΠΔ ΑΒ, ΓΑ και ΓΒ επιτρέπεται η εγκατάσταση κτιρίων-γηπέδων στάθμευσης, περιλαμβανομένων και των αμαξοστασιών των αστικών και υπεραστικών μέσων μαζικής μεταφοράς».

Η εκμίσθωση θα γίνει με δημοπρασία, τους όρους της οποίας καθορίζει η Οικονομική Επιτροπή.

Ύστερα από τα παραπάνω ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής να καθορίσουν τους όρους.

Η Οικονομική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της την εισήγηση του Προέδρου της την εισήγηση της υπηρεσίας και τις ισχύουσες διατάξεις του Π.Δ. 270/81 και των Ν. 3462/2006 και 3852/2010

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα

Καθορίζει τους όρους της διακήρυξης βάσει των οποίων θα διεξαχθεί η δημοπρασία εκμίσθωσης τμήματος του αριθ. 565 τεμαχίου (συνολικού εμβαδού 9.720,00τμ) του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ και με στοιχεία Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η Β, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, εντός του οποίου υπάρχουν οι παρακάτω κατασκευές, για τις οποίες έχει γίνει δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2950440:

1. Κτίριο Α εμβαδού 66,84τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία
2. Κτίριο Β εμβαδού 46,62τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση κατάστημα
3. Κτίριο Γ εμβαδού 100,55τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία

Για επαγγελματική χρήση και σύμφωνα με τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με το ΓΠΣ για εννέα (9) έτη, με πλειοδοτική φανερή και προφορική δημοπρασία, ως εξής:

Α ρ θ ρ ο 1: Ημέρα και ώρα δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διενεργηθεί στο Δημαρχείο (Δημοκρατίας 1, Θέρμη) ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, την 15 Φεβρουαρίου 2017 ημέρα Τετάρτη και ώρα 10:00π.μ. έως 10:30π.μ. ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής.

Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α ρ θ ρ ο 2: Αντικείμενο μίσθωσης

Το υπό εκμίσθωση δημοτικό ακίνητο αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ. 565 τεμαχίου του Αγροκτήματος Θέρμης (αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. 190432503034/0/0) έκτασης 7.479,50τμ και με στοιχεία Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η Β, όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Σεπτεμβρίου 2016 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Θέρμης, εντός του οποίου υπάρχουν οι παρακάτω κατασκευές, για τις οποίες έχει γίνει δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2950440:

1. Κτίριο Α εμβαδού 66,84τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία
2. Κτίριο Β εμβαδού 46,62τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση κατάστημα
3. Κτίριο Γ εμβαδού 100,55τμ, ξύλινη κατασκευή με χρήση γραφεία

Α ρ θ ρ ο 3: Διάρκεια μίσθωσης

Η μίσθωση θα διαρκέσει εννέα (9) έτη, και θα αρχίζει από την ημέρα υπογραφής της σχετικής σύμβασης. Η παραπάνω μίσθωση διέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον Ν. 4242/2014. Σιωπηρή αλλά και κάθε είδους παράταση ή αναμίσθωση απαγορεύεται απολύτως.

Α ρ θ ρ ο 4: Χρήση του μισθίου

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί για επαγγελματική χρήση. Συγκεκριμένα, το εν λόγω αγροτεμάχιο, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί με την υπ' αριθμ. 66266/2013 απόφαση ΥΠΕΚΑ (ΦΕΚ 451/ΑΑΠ/13.12.2013) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού της Δημοτικής Ενότητας Θέρμης του Δήμου Θέρμης» και συγκεκριμένα στη Ζώνη ΓΒ «Περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδομών», επιτρέπονται οι εξής δραστηριότητες:

1. Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές (εκτός εμπορίας βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων)
2. Κτίρια και εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής πρόνοιας-μέριμνας
3. Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
5. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
6. Γραφεία παροχής υπηρεσιών, γραφεία διοίκησης επιχειρήσεων, γραφεία δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης
7. Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
8. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
9. Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Εγκαταστάσεις αναψυχής όπως εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης
12. Κτίρια τριτοβάθμιας και τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης

με όρους και περιορισμούς δόμησης ανά χρήση που καθορίζονται από το προαναφερόμενο ΦΕΚ.

Επιπλέον, βάσει του άρθρου 33 «Γενικές Διατάξεις» εδ. 17 του ίδιου ΦΕΚ: «Στις περιοχές των ΠΕΠΔ ΑΒ, ΓΑ και ΓΒ επιτρέπεται η εγκατάσταση κτιρίων-γηπέδων στάθμευσης, περιλαμβανομένων και των αμαξοστασιών των αστικών και υπεραστικών μέσων μαζικής μεταφοράς».

Α ρ θ ρ ο 5: Ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς – Μίσθωμα – Αναπροσαρμογή Μισθώματος

Η πρώτη προσφορά του ετήσιου μισθώματος ορίζεται στο ποσό των 25.000,00 ευρώ για το σύνολο της υπό εκμίσθωση έκτασης. Το μίσθωμα του πρώτου έτους (πλέον του νόμιμου χαρτοσήμου και ΟΓΑ χαρτοσήμου) θα προκύψει από την προσφορά του τελευταίου πλειοδότη.

Το ποσό του μισθώματος (πλέον του νόμιμου χαρτοσήμου και ΟΓΑ χαρτοσήμου) που θα προσφέρει ο τελευταίος πλειοδότης θα αναπροσαρμόζεται σε ποσοστό ίσο με τη μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.).

Σε περίπτωση που ο δείκτης αυτός είναι αρνητικός δεν θα επέρχεται μείωση του μισθώματος αλλά αυτό θα παραμένει σταθερό στο ύψος που είχε το αμέσως προηγούμενο δωδεκάμηνο.

Α ρ θ ρ ο 6: Τρόπος καταβολής μισθώματος

Το ετήσιο μίσθωμα (πλέον του νόμιμου χαρτοσήμου και ΟΓΑ χαρτοσήμου) θα προκαταβάλλεται κάθε έτος και συγκεκριμένα μέσα στο πρώτο δεκαήμερο κάθε μισθωτικής περιόδου (έναρξη έκαστης μισθωτικής περιόδου θεωρείται η ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μισθώσεως). Η πληρωμή θα αποδεικνύεται μόνο με γραπτή απόδειξη της Ταμειακής Υπηρεσίας του Δήμου, σε περίπτωση καθυστέρησης μπορεί ο εκμισθωτής να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει δικαστικώς την αποβολή του από το μίσθιο και την επιδίκαση των δεδουλευμένων μισθωμάτων. Επίσης μπορεί να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο λόγω δυστροπίας και την επιδίκαση των δεδουλευμένων χωρίς προηγουμένως να έχει καταγγείλει τη σύμβαση.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Ά ρ θ ρ ο 7: Καταλληλότητα του μισθίου – χρήση - επισκευές

Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται για επαγγελματική χρήση σύμφωνα με τις χρήσεις γης που αναφέρονται στο άρθρο 4.

Ο μισθωτής προ της συμμετοχής του έλεγξε επισταμένα το μίσθιο και την κατάσταση αυτού και παραλαμβάνει αυτό ανεπιφύλακτα μαζί και με τις εγκαταστάσεις (κτίσματα και αγροτεμάχιο) και τις οποίες υποχρεούται να παραδώσει στην κατάσταση που τις βρήκε μετά τη λήξη της μίσθωσης. Ο μισθωτής δεν έχει και δεν διατηρεί καμία απολύτως αξίωση για επωφελείς ή αναγκαίες δαπάνες στο μίσθιο που θα διενεργηθούν καθόλη της διάρκειας της σύμβασης, ούτε με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού ούτε με τις διατάξεις περί διοίκησης αλλοτρίων.

Οποιαδήποτε δαπάνη απαιτηθεί για την υλοποίηση του σκοπού, για τον οποίο εκμισθώνεται το ακίνητο, βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή.

Ειδικότερα, ο μισθωτής υποχρεούται όπως με δικές του δαπάνες προβεί σε όλες τις απαιτούμενες και αναγκαίες εργασίες αναμόρφωσης ή/και εξωραϊσμού ή/και επισκευής ή/και συντήρησης του μισθίου ακινήτου για τις οποίες δεν θα έχει καμία απαίτηση αποζημίωσης ή μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος.

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο σε καλή κατάσταση προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Απαγορεύεται, πέραν των υπαρχόντων κτισμάτων, η κατασκευή οποιασδήποτε κτιριακής εγκατάστασης, κτίσματος, λυόμενου κατασκευάσματος ή στεγάστρου.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής προβεί σε τέτοιου είδους εγκατάσταση ο Δήμος δεν έχει απολύτως καμία ευθύνη, ενώ έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης χωρίς να έχει ο μισθωτής καμία αξίωση αποζημίωσης.

Επιτρέπεται μόνο στο μισθωτή να διαρρυθμίσει τον ακάλυπτο χώρο κατάλληλα, ώστε να εξυπηρετεί την ανάγκη του για τη χρήση που το προορίζει. Για την υλοποίηση οποιασδήποτε διαρρύθμισης ή βελτίωσης στο χώρο ο μισθωτής υποχρεούται πρωτίστως να γνωστοποιεί τα σχέδια και τις προτάσεις του στο Δημοτικό Συμβούλιο προς έγκριση.

Μετά τη λύση της μίσθωσης με οποιονδήποτε τρόπο όλα τα ανωτέρω θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου χωρίς αποζημίωση.

Επίσης έλεγξε και βεβαιώθηκε ότι δύναται να λάβει την αναγκαία άδεια λειτουργίας της επιχείρησης στην οποία θέλει να προβεί. Για το λόγο αυτό καμία απολύτως ευθύνη δεν έχει ο Δήμος αν ο μισθωτής δε μπορεί να λάβει άδεια λειτουργίας, καθώς και οποιαδήποτε άλλη άδεια δημόσιας ή ιδιωτικής αρχής απαιτηθεί για τη νόμιμη λειτουργία του. Αν για οποιαδήποτε αιτία, ακόμη και λόγω πραγματικού ή νομικού ελαττώματος του μισθίου ο μισθωτής δε λάβει άδεια ο εκμισθωτής καμία ευθύνη δεν φέρει και καμία απολύτως αξίωση για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημία δεν έχει ο μισθωτής κατά του εκμισθωτή. Επίσης ο μισθωτής δεν δύναται να αναζητήσει μισθώματα που τυχόν έχει καταβάλει ενώ επιπλέον οφείλει τα δεδουλευμένα μισθώματα ανεξάρτητα από τη λειτουργία του.

Ο μισθωτής οφείλει να λειτουργεί επιχείρηση με νόμιμη άδεια άλλως ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση. Το γεγονός ότι επιτρέπονται οι προαναφερόμενες χρήσεις δεν συνιστούν ούτε συνομολόγηση

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ιδιότητας του μισθίου ούτε διαβεβαίωση του εκμισθωτή περί λήψης των αδειών που απαιτούνται καθώς αυτές χορηγούνται αρμοδίως και εφόσον πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις.

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή δια την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο της οποίας τεκμαίρεται ότι έχει λάβει υπόψιν λόγω της δημοσιοποίησης των όρων της σύμβασης και της ταυτότητας του ακινήτου. Επίσης ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για την ύπαρξη οιασδήποτε δουλείας επί του μισθίου. Γενικά δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα του μισθίου ή για έλλειψη ιδιοτήτων και για τους λόγους αυτούς ο μισθωτής δεν δικαιούται να ζητήσει τη επιστροφή του μισθώματος, τη μείωση του μισθώματος, τη λύση της μίσθωσης και γενικά δεν δικαιούται οιασδήποτε αποζημίωσης.

Επίσης ο τελευταίος πλειοδότης ουδέν δικαίωμα αποκτά προς αποζημίωση εκ της μη εγκρίσεως των πρακτικών της δημοπρασίας υπό του αρμοδίου οργάνου του Δήμου και από την αρμόδια Διοικητική Αρχή.

Α ρ θ ρ ο 8: Εγγύηση

Στη δημοπρασία γίνονται δεκτοί όσοι καταθέσουν στην επιτροπή γραμμάτιο συστάσεως εγγυήσεως του Τ.Π. και Δανείων ή εγγυητική επιστολή Τράπεζας ποσού ποσό ίσο προς το ένα δέκατο (1/10) του οριζόμενου ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς της διακήρυξης, το/η οποίο/α θα πρέπει να περιέχει τα ακόλουθα στοιχεία:

- 1) να έχει εκδοθεί από τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε οποιαδήποτε άλλο κράτος της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- 2) να είναι συντεταγμένη στην ελληνική γλώσσα ή σε αντίθετη περίπτωση να συνοδεύεται από επίσημη μετάφραση στα ελληνικά, αλλιώς δε γίνεται αποδεκτή
- 3) να απευθύνεται στο Δήμο Θέρμης
- 4) να αναφέρει σαφώς τα στοιχεία εκείνου για τον οποίο εγγυάται και τον τίτλο του διαγωνισμού, όπως αναφέρεται στη διακήρυξη
- 5) να περιλαμβάνει ρητή δήλωση παραίτησης του εγγυητή από το δικαίωμα διζήσεως και υπόσχεση για την απροφάσιστη καταβολή του ποσού εντός 5 ημερών από την ημέρα της λήψης της σχετικής ειδοποίησης
- 6) να αναφέρει ότι η διάρκεια ισχύος της εγγυητικής επιστολής να ορίζεται μέχρι την ημέρα υπογραφής της σύμβασης
- 7) το ποσό.

Η ανωτέρω εγγυητική επιστολή θα ισχύει μέχρι την ημέρα υπογραφής της σύμβασης και στη συνέχεια θα αντικατασταθεί μετά την υπογραφή της μίσθωσης με άλλη εγγυητική επιστολή που επίσης θα περιέχει όλα τα ανωτέρω στοιχεία αλλά θα αναφέρεται στη σύμβαση μισθώσεως και όχι στη διακήρυξη, ποσού ίσου με το 10% του επιτευχθέντος συνολικού μισθώματος (9 έτη), για την ορθή τήρηση των όρων της μίσθωσης, χωρίς να δύναται ο μισθωτής να συμψηφίσει με μισθώματα ή άλλες οφειλές του προς τον εκμισθωτή και θα καταπίπτει ως ποινική ρήτρα και αναπόδεικτη αποζημίωση και στις περιπτώσεις πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης από το μισθωτή, καταγγελίας

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ή αγωγής εκ μέρους του εκμισθωτή για παραβίαση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεων του μισθωτή.

Ο μισθωτής υποχρεώνεται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος ευθύνεται αλληλέγγυα, αδιαίρετα, εξ'ολοκλήρου και ως πρωτοφειλέτης για όλες τις υποχρεώσεις του μισθωτή, παραιτούμενος του δικαιώματος της διαιρέσεως και διζήσεως και θα υπογράψει τα πρακτικά δημοπρασίας και τη σύμβαση μισθώσεως. Προς τούτο θα πρέπει ο εγγυητής να καταθέσει ενώπιον της Επιτροπής πριν την έναρξη της δημοπρασίας φορολογική ενημερότητα καθώς και βεβαίωση από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου περί μη οφειλής στο Δημόσιο και στο Δήμο, αντίστοιχα. Η βεβαίωση από την Ταμειακή Υπηρεσία θα πρέπει να έχει εκδοθεί μέχρι και την προηγούμενη την ημερομηνίας διενέργειας της δημοπρασίας. Η ευθύνη του εγγυητή δεν περιορίζεται μόνο στο χρόνο της συμβατικής διάρκειας της σύμβασης αλλά και κατά την κατά νόμο συμβατική ή μονομερή παράτασή της αλλά και κατά το χρόνο που μη νομίμως ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο και μετά τη με οποιονδήποτε τρόπο λήξη αυτής, ευθυνόμενος όπως ο μισθωτής ενδεικτικά για μισθώματα, αποζημίωση χρήσης, την ως άνω ποινική ρήτρα, για την αποζημίωση κάθε περαιτέρω ζημίας κατ' άρθρο 601 ΑΚ.

Ο τελευταίος πλειοδότης και εγγυητής αυτού υποχρεούνται να υπογράψουν τα πρακτικά δημοπρασίας μετά το τέλος της, ακόμη δε οφείλουν και οι δύο μέσα σε δέκα (10) ημέρες από της κοινοποιήσεως στον πλειοδότη της σχετικής με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης, να προσέλθουν για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, προσκομίζοντας την νέα εγγυητική επιστολή που περιγράφεται παραπάνω, άλλως η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου, άνευ δικαστικής παρεμβάσεως, ενώ παράλληλα διενεργείται αναπλειστηριασμός σε βάρος των ενεχομένων και των δύο για την επί το έλασσον διαφορά του μισθώματος από αυτό της προηγούμενης δημοπρασίας. Από της λήξεως της παραπάνω δεκαήμερου προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται οριστικά καταρτισθείσα για όλους τους όρους, οι οποίοι σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση επιδιώκουν την πληρέστερη εξασφάλιση των συμφερόντων του Δήμου.

Ά ρ θ ρ ο 9: Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης να χρησιμοποιεί τούτο κανονικά και να καταβάλλει το μίσθωμα καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης κανονικά.

Μετά τη λύση της μίσθωσης αυτή θεωρείται αυτοδίκαια λυμένη, παραιτούμενος ο μισθωτής από κάθε ένδικο μέσο και βοήθημα περί παρατάσεως της μισθώσεως και υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο στο Δήμο. Σε περίπτωση που μετά τη λήξη της σύμβασης ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο και δεν αποδίδει αυτό, οφείλει αποζημίωση χρήσης ίση με το μίσθωμα που θα κατέβαλε εάν υπήρχε έγκυρη και ισχυρή σύμβαση μισθώσεως δηλαδή ίση με το μίσθωμα της αμέσως προηγούμενης μισθωτικής περιόδου προσαυξημένου με το ποσοστό του άρθρου 5 του παρόντος και χωρίς να αποκλείεται η αποκατάσταση κάθε άλλης ζημίας κατ' άρθρο 601 ΑΚ.

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α ρ θ ρ ο 10: Επιβαρύνσεις – Τέλη κ.λ.π.

Τον μισθωτή θα βαρύνει επίσης η δαπάνη κατανάλωσης νερού και ρεύματος, εφόσον υπάρχει, και γενικά κάθε λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης. Ο μισθωτής με δικές του δαπάνες και επιμέλεια υποχρεούται να συνδέσει το μίσθιο επ' ονόματί του με τη ΔΕΗ, τη ΔΕΥΑ Θέρμης και όλους τους οργανισμούς κοινής ωφελείας καταβάλλοντας κάθε δαπάνη και εγγύηση που απαιτείται.

Κάθε δημόσιος ή δημοτικός φόρος κάθε δημόσιο ή δημοτικό τέλος (όπως είναι για παράδειγμα το τέλος χαρτοσήμου, τα τέλη φωτισμού, καθαριότητας, αποχέτευσης μετά των πρόσθετων τελών, το ΤΑΠ) και λοιπές οικονομικές επιβαρύνσεις ως και σχέσεις μετά του Δημοσίου βαρύνουν τον μισθωτή.

Α ρ θ ρ ο 11: Παραχώρηση χρήσης μισθίου

Απαγορεύεται η μερική ή ολική παραχώρηση χρήσης, μέρους ή όλου του μισθίου με ή χωρίς αντάλλαγμα καθώς και η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης σε οποιοδήποτε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Σε περίπτωση θανάτου ή δικαιπρακτικής ανικανότητας του μισθωτή και εφόσον οι κληρονόμοι του προτείνουν την ολική ή μερική μεταβίβαση του δικαιώματος εκμετάλλευσης του ακινήτου στους ίδιους ή σε τρίτους, για τον υπόλοιπο χρόνο της μεταβίβασης ο Δήμος δεσμεύεται και υποχρεούται να συναινέσει στην μεταβίβαση (με σχετική απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου) διατηρώντας όμως το δικαίωμά του για την επιβολή και νέων δεσμευτικών ή εξασφαλιστικών όρων υπέρ του Δήμου και υπό τον όρο ότι οι νέοι μισθωτές έχουν δημοτική και φορολογική ενημερότητα.

Αν οι κληρονόμοι του αποβιώσαντα μισθωτή δεν επιθυμούν την αυτοπρόσωπη εκμετάλλευση ούτε την σε τρίτους μεταβίβαση με υπόδειξή τους, τότε η σύμβαση θεωρείται αυτοδίκαια και αμετάκλητα λυμένη.

Η προθεσμία είτε να συνεχίσουν οι κληρονόμοι του αποβιώσαντα μισθωτή τη σύμβαση μίσθωσης ή να υποδείξουν τρίτο πρόσωπο είναι τέσσερις (4) μήνες από το θάνατο του μισθωτή. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία τεκμαίρεται η λύση της σύμβασης.

Α ρ θ ρ ο 12: Λοιποί όροι

1. Κανείς οφειλέτης του Δήμου ή του Δημοσίου δεν γίνεται δεκτός στη δημοπρασία. Προς τούτο θα πρέπει να καταθέσει ενώπιον της Επιτροπής πριν την έναρξη της δημοπρασίας φορολογική ενημερότητα καθώς και βεβαίωση από την Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου περί μη οφειλής στο Δημόσιο και στο Δήμο, αντίστοιχα. Η βεβαίωση από την Ταμειακή Υπηρεσία θα πρέπει να έχει εκδοθεί μέχρι και την προηγούμενη την ημερομηνίας διενέργειας της δημοπρασίας.
2. Αυτός που πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου οφείλει να το δηλώσει ρητά στην αρμόδια επιτροπή του Δήμου και μάλιστα πριν από την έναρξη της δημοπρασίας, παρουσιάζοντας είτε το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο είτε υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για ίδιον λογαριασμό.

3. Ο πλειοδότης και ο εγγυητής πρέπει πριν από τη διεξαγωγή της δημοπρασίας να υπογράψουν ότι έλαβαν γνώση της παρούσας διακήρυξης καθώς και των διατάξεων των άρθρων 5 και 6 του Π.Δ. 270/81, καταθέτοντας προς τούτο σχετική υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986.
4. Ο μισθωτής δεν αποκτά δικαιώματα από την μη έγκριση της δημοπρασίας.
5. Ως τόπος επίδοσης κάθε εξώδικου ή δικαστικού εγγράφου για ακόμη και για το χρόνο μετά την με οποιοδήποτε τρόπο λύση ή λήξη της σύμβασης ορίζεται από το μισθωτή και τον εγγυητή η διεύθυνση που δηλώνουν στη σύμβαση μισθώσεως εκτός εάν εγγράφως υποδείξουν άλλη διεύθυνση εντός του Νομού Θεσσαλονίκης. Αρμόδια δικαστήρια για κάθε διαφορά που προκύπτει άμεσα ή έμμεσα από τη σύμβαση αυτή και μετά και από τη λήξη ή λύση της ορίζονται αποκλειστικά αυτά της Θεσσαλονίκης.
6. Όλοι οι όροι της σύμβασης είναι ουσιώδεις και η παράβαση οποιουδήποτε όρου αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης και της κατάπτωσης εγγύησης υπέρ του εκμισθωτή.

Βάσει των παραπάνω όρων θα καταρτιστεί η διακήρυξη της δημοπρασίας, η οποία θα δημοσιευτεί από τον Δήμαρχο, σύμφωνα με τα όσα ορίζει το άρθρο 3 του ΠΔ 270/81.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 68/2017.

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ
Υ Π Ο Γ Ρ Α Φ Ε Σ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΒΟΓΙΑΤΖΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ