



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΓΓΑΙΟΥ  
ΦΡ.ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΙΔΗ 137<sup>Α</sup>  
ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗ Ν.ΚΑΒΑΛΑΣ  
Τ.Κ. 64100  
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.

### ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ

Ο Δήμαρχος του Δήμου Παγγαίου, σε συνέχεια των αριθ. 283/2024 και 492/2024 αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου και Δημοτικής Επιτροπής αντίστοιχα, προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους σε πλειοδοτική φανερή και προφορική δημοπρασία.

Η δημοπρασία για την ανάδειξη πλειοδότη διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 195 του Ν.3463/2006, τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν.3852/2010, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23 (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023) και του Π.Δ. 270/81.

Ο Δήμος Παγγαίου (εκμισθωτής) είναι αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος των αριθμ. αγροτεμαχίων: α) αριθ. 100, έκτασης 15.829,45τ.μ., που αποτελεί τμήμα επί του συνολικού εμβαδού των 28.837,00τ.μ. και περικλείεται από τα σημεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α & Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Η και β) αριθ. 101, έκτασης 3.021,57τ.μ. που αποτελεί τμήμα επί του συνολικού εμβαδού των 3.447,19τ.μ. και περικλείεται από τα σημεία Α-Β-Γ-Δ-Α αγροκτήματος της Δημοτικής Κοινότητας Κοκκινοχώματος της Δημοτικής Ενότητας Ελευθερούπολης του Δήμου Παγγαίου. Τα εν λόγω αγροτεμάχια εκθέτει ο Δήμος Παγγαίου σε μίσθωση. Οι όροι της δημοπρασίας που προκηρύσσεται και της εκμίσθωσης που θα καταρτιστεί είναι οι κάτωθι:

#### Άρθρο 1<sup>ο</sup>

Η δημοπρασία θα είναι πλειοδοτική, φανερή και προφορική και θα διεξαχθεί στο δημοτικό κατάστημα (αίθουσα συνεδριάσεων), στις **27 Ιανουαρίου 2025** ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **10:30 π.μ. έως 11:00 π.μ.** Σε περίπτωση που δεν προσέλθει κάποιος πλειοδότης, η δημοπρασία θα επαναληφθεί στις **03 Φεβρουαρίου 2025** ημέρα **Δευτέρα** στον ίδιο χώρο και την ίδια ώρα. Αν και στην περίπτωση αυτή, η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, επαναλαμβάνεται στις **10 Φεβρουαρίου 2025**, ημέρα **Δευτέρα** στον ίδιο χώρο και την ίδια ώρα.

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί από την αρμόδια Επιτροπή, η οποία συγκροτήθηκε με την αριθ. 537/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής και αποτελείται από τους κάτωθι :

1. Αναστασιάδης Φίλιππος, Δήμαρχος, ως Πρόεδρος,

2. Καλλινικίδης Ανδρέας, Δημοτικός Σύμβουλος ως τακτικό μέλος, με αναπληρωματικό του τον επίσης Δημοτικό Σύμβουλο Τσάκαλο Κωνσταντίνο.
3. Απαζίδου Ζωή, Δημοτική Σύμβουλος ως τακτικό μέλος, με αναπληρωματικό της τον επίσης Δημοτικό Σύμβουλο Μποσμπότη Χρήστο.

#### **Άρθρο 2°**

Ως τιμή εκκίνησης πρώτης προσφοράς ετήσιου μισθώματος ορίζεται το ποσό των **είκοσι [20€]** ευρώ το στρέμμα για κάθε έτος. Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό χωρίς καμία αναπροσαρμογή, σε όλη τη διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης.

Οι προσφορές στην δημοπρασία πρέπει να γίνονται ανά **πέντε (5€)** ευρώ και άνω.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον εκάστοτε πλειοδοτούν, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

#### **Άρθρο 3°**

Η διάρκεια της μίσθωσης, ορίζεται σε **πέντε (5)** έτη και αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού και εγκατάστασης του μισθωτή. Ο μισθωτής θα έχει δικαίωμα παράτασης μίσθωσης για **δύο (2)** έτη ακόμη, εφόσον δεν θα υπάρξει κανένα πρόβλημα στη συνεργασία μέχρι τη λήξη της σύμβασης, μετά από αίτημά του και απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Οι όροι της παράτασης [ύψος του μισθώματος κ.λ.π.] θα καθορισθούν με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου εφόσον ο Δήμος χρειαστεί το μίσθιο, μπορεί να ζητήσει εγγράφως τρεις μήνες πριν, την αποχώρηση του μισθωτή, ο οποίος είναι υποχρεωμένος να αφήσει το χώρο ελεύθερο, χωρίς να ζητήσει αποζημίωση γι' αυτό και χωρίς την επίκληση οποιασδήποτε νομοθεσίας.

#### **Άρθρο 4°**

Το μίσθωμα που θα επιτευχθεί από τη δημοπρασία θα είναι **ετήσιο και θα καταβάλλεται εφάπαξ από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, συγκεκριμένα, το μίσθωμα του πρώτου (1<sup>ου</sup>) έτους θα καταβάλλεται με την υπογραφή της σύμβασης, ενώ των υπόλοιπων ετών θα καταβάλλεται το πρώτο (1<sup>ο</sup>) πενθήμερο του πρώτου (1<sup>ου</sup>) μήνα του αντίστοιχου έτους**, χωρίς άλλη όχληση ή θα κατατίθεται σε Τραπεζικό λογαριασμό του Δήμου. Σε περίπτωση καθυστέρησης θα καταβάλλεται με τη νόμιμη προσαύξηση που ισχύει για τις υπερημερίες καταβολών προς το Δήμο. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος ως και κάθε άλλη σχετική με τη μίσθωση δαπάνη ή η παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του μισθωτηρίου συμφωνητικού ή του Νόμου συνεπάγεται την κατάπτωση της εγγυητικής καλής εκτέλεσης υπέρ του Δήμου και παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να καταγγείλει και να λύσει μονομερώς τη μίσθωση και να αποβάλλει το μισθωτή από το μίσθιο.

#### **Άρθρο 5°**

Ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή ψηφιακού τέλους συναλλαγής 3,6% επί του συμφωνηθέντος μισθώματος.

#### **Άρθρο 6°**

Για να πάρει κανείς μέρος στην δημοπρασία οφείλει να καταθέσει στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας:

α) Γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας, αξίας ίσης προς το 10% του οριζόμενου στη διακήρυξη ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς, ήτοι **τριάντα οκτώ ευρώ (38€)**, ως εγγύηση για τη συμμετοχή στη δημοπρασία. Το γραμμάτιο ή εγγυητική

επιστολή του τελευταίου πλειοδότη θα αντικατασταθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης με γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή με εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης αναγνωρισμένης Τράπεζας, αξίας ίσης προς το 10% επί του κατακυρωμένου μισθώματος για πέντε (5) έτη, για την εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός των οριζόμενων προθεσμιών καταβολής του μισθώματος, καθώς και για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης που θα υπογραφεί.

Ο Δήμος δύναται να προβεί σε κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης χωρίς δικαστική παρέμβαση σε κάθε περίπτωση παράβασης οιασδήποτε όρου του παρόντος (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, μη καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων, μη καταβολή δημοτικών τελών κλπ) , μετά προηγούμενη ειδοποίηση του μισθωτή, προ δέκα (10) ημερών, για συμμόρφωσή του στις υποχρεώσεις του, που θα παρέλθει άπρακτη. Η εγγύηση θα επιστραφεί στον μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης υπό την προϋπόθεση ότι αυτός θα έχει εκπληρώσει όλες ανεξαιρέτως τις από την παρούσα απορρέουσες υποχρεώσεις του, και θα έχει εξοφλήσει όλους τους σχετικούς με το μίσθιο λογαριασμούς για το χρόνο χρήσης του.

Εγγυητικές επιστολές και γραμμάτια των υπολοίπων συμμετεχόντων θα επιστραφούν σε αυτούς, μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

β) Αντίγραφα αστυνομικής ταυτότητας (για τα φυσικά πρόσωπα & του νόμιμου εκπροσώπου για τα νομικά) του συμμετέχοντος και του εγγυητή του.

γ) Συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, στην περίπτωση που δεν είναι ο ίδιος ενδιαφερόμενος.

δ) Βεβαίωση του Δήμου περί μη ύπαρξης βεβαιωμένης ληξιπρόθεσμης οφειλής, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκκρεμοδικίας και του διακανονισμού καταβολής αυτής, εις βάρους του συμμετέχοντος και του εγγυητή του.

ε) Βεβαίωση της ΔΕΥΑΑ Παγγαίου περί μη ύπαρξης βεβαιωμένης ληξιπρόθεσμης οφειλής, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκκρεμοδικίας και του διακανονισμού καταβολής αυτής, εις βάρους του συμμετέχοντος και του εγγυητή του.

στ) Φορολογική ενημερότητα του συμμετέχοντος και εγγυητή του.

ζ) Ποινικό Μητρώο του συμμετέχοντος και του εγγυητή του.

η) Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 συμμετέχοντος και εγγυητή του ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα και ότι ουδμία απαίτηση θα έχει από το Δήμο σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη υπογραφής της σύμβασης.

Σημειώνεται ότι η υποβολή Υπεύθυνων Δηλώσεων είναι αποδεκτή αλλά η ψευδής δήλωση υπόκειται στις από το νόμο προβλεπόμενες κυρώσεις.

Προκειμένου για Νομικά Πρόσωπα, προσκομίζονται από πρόσωπο εξουσιοδοτημένο με σχετικό πληρεξούσιο ή πρακτικό του οργάνου του ΝΠ στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στον πληρεξούσιο της εταιρίας να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό και τα κάτωθι αναφερόμενα έγγραφα:

- αντίγραφο του ισχύοντος καταστατικού
- υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου ότι το προσκομιζόμενο καταστατικό είναι το ισχύον κατά τον χρόνο της δημοπρασίας,
- βεβαίωση της αρμόδιας κατά περίπτωση υπηρεσίας για όλες τις τροποποιήσεις του καταστατικού, η οποία πρέπει να εκδοθεί εντός του τελευταίου προ της δημοπρασίας μήνα

- δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την νόμιμη εκπροσώπηση του νομικού προσώπου καθώς και βεβαίωση περί της ισχύουσας εκπροσώπησης από το ΓΕΜΗ, η οποία πρέπει να εκδοθεί εντός του τελευταίου προ της δημοπρασίας μήνα,
- απόφαση διοικητικού συμβουλίου για τη συμμετοχή στην δημοπρασία (για τις ανώνυμες εταιρείες, ΙΚΕ, ΕΠΕ ).
- Πιστοποιητικό φερεγγυότητας από το αρμόδιο Δικαστήριο.

Για τον αποκλεισμό ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία επειδή δεν πληροί τους προβλεπόμενους όρους της διακήρυξης αποφασίζει η Επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά.

#### **Άρθρο 7ο**

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου οφείλει να δηλώσει αυτό στην επιτροπή της δημοπρασίας πριν την έναρξη του διαγωνισμού, παρουσιάζοντας για το σκοπό αυτό, νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

#### **Άρθρο 8ο**

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, όπως και το μισθωτήριο συμβόλαιο και θα είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

#### **Άρθρο 9ο**

Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα για αποζημίωση λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από τα κατά νόμο αρμόδια όργανα.

#### **Άρθρο 10ο**

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε δέκα (10) μέρες από την κοινοποίηση σ' αυτόν της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από την Δημοτική Επιτροπή Δήμου Παγγαίου, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του στο Δήμο, για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης διαφορετικά η εγγύηση που έχει κατατεθεί καταπίπτει υπέρ του Δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση, ενεργείται δε αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή και ευθύνονται και οι δύο για την «επί έλαττον διαφορά» του τιμήματος από εκείνο της προηγούμενης δημοπρασίας.

Μόνο μετά την υπογραφή των μισθωτηρίων συμβολαίων μεταξύ του Δήμου και του μισθωτή, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να εγκατασταθεί στο μίσθιο. Οι όροι της παρούσας διακήρυξης αποτελούν συμβατικούς όρους ακόμη και αν δεν ορίζονται ρητά στη σχετική σύμβαση που θα υπογραφεί και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

#### **Άρθρο 11ο**

Ουδεμία αξίωση δύναται να έχει ο μισθωτής περί ελαττώσεως του μισθώματος για οποιονδήποτε λόγο.

#### **Άρθρο 12ο**

Τα ποτιστικά τέλη, βαρύνουν το μισθωτή.

#### **Άρθρο 13ο**

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας τεκμαίρεται ότι έχει λάβει γνώση, ούτε για την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας, ανεπάρκειας τυχόν αρδεύσιμου νερού λόγω ξηρασίας κ.λπ. ούτε συνεπώς, υποχρεούται στην επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή στη λύση της σύμβασης για το λόγο αυτό. Ο μισθωτής έχει ελέγξει, γνωρίζει πλήρως και αποδέχεται την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το

μίσθιο και δηλώνει ανεπιφύλακτα ότι το μίσθιο είναι της απόλυτης αρεσκείας του και απόλυτα κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει.

Επίσης ο μισθωτής δεν έχει καμία αξίωση κατά του Δήμου για οποιαδήποτε αιτία εκ θεομηνίας, για κάθε διαφορά ως προς την οριζόμενη έκταση, το δε επί πλέον ή ελάχιστο θέλει μείνει προς όφελος ή προς ζημία του.

#### **Άρθρο 14°**

Ο Δήμος δύναται να καταγγείλει μονομερώς και αζημίως την σύμβαση, πριν από την πάροδο του συμβατικού χρόνου, σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε από τους όρους της εκ μέρους του μισθωτή, οι οποίοι είναι όλοι ουσιώδεις, εφόσον ο μισθωτής δεν αίρει τις συνέπειες της παραβάσεως εντός δέκα (10) ημερών από σχετική έγγραφη ειδοποίηση του Δήμου, σε περίπτωση που η παράβαση ή οι συνέπειές της δύναται να επανορθωθούν. Ενδεικτικά αλλά σε κάθε περίπτωση μη περιοριστικά, ο Δήμος δύναται να καταγγείλει την παρούσα στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) σε περίπτωση καθυστέρησης οιασδήποτε οφειλόμενης καταβολής, όπως ενδεικτικά μισθώματος ή δόσης αυτού,
  - (β) σε περίπτωση παραβίασης από τον μισθωτή πολεοδομικών και περιβαλλοντικών διατάξεων για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια, και εν γένει η παραβίαση οποιασδήποτε σχετικής με το μίσθιο και τη λειτουργία του μίσθιου νομοθετικής ή κανονιστικής ή άλλης διάταξης.
  - (γ) σε περίπτωση παύσης της λειτουργίας του μίσθιου για τη συμφωνηθείσα χρήση.
- Σε περίπτωση καταγγελίας της παρούσας σύμβασης από τον Δήμο, επέρχονται οι ακόλουθες συνέπειες:

- (α) καταπίπτει υπέρ του Δήμου η Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης ως ποινική ρήτρα χωρίς δικαστική παρέμβαση
- (β) ο μισθωτής, είναι υποχρεωμένος να παραδώσει το μίσθιο στον Δήμο και, σε περίπτωση που δεν συμμορφωθεί, ο Δήμος δύναται να επιδιώξει την αποβολή τους από το μίσθιο αφού προηγουμένως του τάξει εύλογη προθεσμία και η εν λόγω προθεσμία παρέλθει άπρακτη.

#### **Άρθρο 15°**

Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση του ακινήτου για **καλλιέργεια**. Κάθε άλλη χρήση χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, ο εκμισθωτής θα δικαιούται σε καταγγελία της σύμβασης και τερματισμό της μίσθωσης. Το ίδιο θα ισχύει και στην περίπτωση που τυχόν ο μισθωτής θα επιχειρήσει στο μίσθιο αυθαίρετες κατασκευές κτίσματα κ.λ.π.

#### **Άρθρο 16°**

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και να 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.

#### **Άρθρο 17°**

Ο μισθωτής θα καλλιεργεί τον αγρό, χωρίς να επιφέρει καμία αλλοίωση σε αυτό, ούτε να το χρησιμοποιήσει για σκοπό διάφορο του προβλεπόμενου.

#### **Άρθρο 18°**

Απαγορεύεται απολύτως η καθιόνδησης τρόπου εμφανή ή συγκαλυμμένο, υπεκμίσθωση και εν γένει παραχώρηση της χρήσεως του μίσθιου σε άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αντάλλαγμα.

#### **Άρθρο 19°**

Σε περίπτωση διαλύσεως της μισθώσεως εξ υπαιτιότητας ή δια καταγγελίας του μισθωτή, πριν από την πάροδο του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, υποχρεούται αυτός να πληρώσει στον εκμισθωτή **το μισό του ετήσιου μισθώματος**, ως αποζημίωση ανεξάρτητα από την επέλευση ζημίας στον εκμισθωτή.

#### **Άρθρο 20°**

Μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής υποχρεούται άμεσα να απομακρυνθεί και να παραδώσει το μίσθιο ελεύθερο και σε καλή κατάσταση. Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν παραδίδει τη χρήση του μίσθιου κατά τη συμφωνηθείσα λήξη της μίσθωσης ή κατά την για οποιοδήποτε αιτία λύσης της όσο χρόνο εξακολουθεί να αρνείται την παράδοση της χρήσης υποχρεούται σε καταβολή αποζημίωσης **μηνιαίως το διπλάσιο του υπολογιζόμενου (σε σχέση με το ετήσιο) μισθώματος**.

#### **Άρθρο 21°**

Κοινή συναινέσει του εκμισθωτή και του μισθωτή μπορεί να λυθεί η σύμβαση της μισθώσεως.

#### **Άρθρο 22°**

Η διακήρυξη της δημοπρασίας θα τοιχοκολληθεί στον πίνακα ανακοινώσεων της έδρας του Δήμου, στα καταστήματα των δημοτικών ενοτήτων, θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου και στο πρόγραμμα Διαύγεια.

Ελευθερούπολη 16 Ιανουαρίου 2025

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ**