

**ΟΡΟΙ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΑΡΙΘ. 2320
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΒΕΡΟΙΑΣ , ΕΚΤΑΣΗΣ 74,18 Τ.Μ. ΓΙΑ
ΕΝΝΕΑ (9) ΕΤΗ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ .**

Άρθρο 1° : Προσδιορισμός του νομικού πλαισίου που διέπει την απευθείας εκμίσθωση

Άρθρο 2° : Αντικείμενο της εκμίσθωσης

Άρθρο 3° : Διάρκεια της σύμβασης - Δικαίωμα αποζημίωσης –

Άρθρο 4° : Αναπροσαρμογή μισθώματος – Προθεσμία καταβολής μισθώματος.

Άρθρο 5° : Εγγυητής

Άρθρο 6° : Δικαιολογητικά για την υπογραφή συμφωνητικού της απευθείας εκμίσθωσης

Άρθρο 7° : Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

Άρθρο 8° : Λοιπές Διατάξεις

Άρθρο 1

Προσδιορισμός του νομικού πλαισίου που διέπει την απευθείας εκμίσθωση

Η μίσθωση και η ως εκ τούτου παραχώρηση του δικαιώματος εκμετάλλευσης του αντικειμένου, όπως αυτό περιγράφεται στο άρθρο 2 της παρούσας γίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων:

-Του άρθρου 192 του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων» Εκμίσθωση Ακινήτων Των Δήμων & Κοινοτήτων» **έτσι όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 196 παρ.2 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018) Εκμίσθωση ακινήτων των δήμων:**

« 2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:

α) Αν η ετήσια πρόσδοδος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.»...

...«Το μίσθωμα των ακινήτων των περιπτώσεων α' και β' καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186. παρ. 5 του Ν. 3463/2006.»...

5.Υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Ο σχετικός όρος συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στη διακήρυξη και στη σύμβαση. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις ολόκληρον έναντι του Δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης.....».

-Των διατάξεων του Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ Α' /77/30-03-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων» .

- Την υπ' αρ. πρωτ. 23477/2-10-2019 αίτηση της **Βαρυτίμου Ελένης** του Ιωάννη και της Μαρίας.

-Την με αρ. **3/2019 έκθεση** της επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν.

3463/2006.

- Την υπ' αρ. **22/2019** απόφαση της Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας με την οποία διατυπώνεται αρνητική γνώμη για την απευθείας εκμίσθωση του υπ' αριθ. 2320 αγροτεμαχίου του αγροκτήματος Βέροιας.
- Τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό **679/2016** για την προστασία των προσωπικών δεδομένων, που τίθεται σε εφαρμογή για όλα τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης από τις 25.05.2018.

Άρθρο 2ο

Αντικείμενο μίσθωσης

Αντικείμενο της απευθείας εκμίσθωσης **θα αποτελέσει το τμήμα Δ-Γ-Z-E-Δ εμβαδού 74,18 τ.μ.**, όπως αυτό αποτυπώνεται στο επισυναπτόμενο, στην υπ' αριθμ. 23477/02-10-2019 αίτηση της κ. Ελένης Βαρυτίμου του Ιωάννη προς το Δήμο Βέροιας, τοπογραφικό διάγραμμα **από το υπ' αριθμ. 2320 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Βέροιας, εμβαδού 12.000 τ.μ.** με τον χαρακτηρισμό «χάνδαξ», που παραχωρήθηκε στον Δήμο Βέροιας με την 9957/59 (ΦΕΚ 209B/1959) απόφαση Νομάρχη Ημαθίας, που μεταγράφηκε στον τόμο ΚΘ με α/α 268 (η απόφαση ανακλήθηκε με την 15406/79 απόφαση Ν.Η και στη συνέχεια ανακλήθηκε η ανάκληση με την 1863/82 απόφαση Ν.Η) και το οποίος υπ' αριθμ. 2320 αγροτεμάχιο είναι μια στενή λωρίδα γης, που εκτείνεται παράλληλα με την επαρχιακή οδό Βέροιας-Μελίκης και βρίσκεται μεταξύ της επαρχιακής οδού και της αγροτικής οδού που βρίσκεται ανατολικά της επαρχιακής. Έχει πλάτος περίπου 5,0 έως 10,0 μέτρα και εκτείνεται από την νότια είσοδο της πόλης (νέα δικαστήρια) μέχρι το αγρόκτημα της Αγίας Βαρβάρας, σε μήκος περίπου 1.500 μέτρων σύμφωνα με τους χάρτες της διανομής του αγροκτήματος Βέροιας, ενώ τμήμα του τεμαχίου έχει απαλλοτριωθεί για τη διαμόρφωση του κόμβου της Εγνατίας οδού.

Στο Συμβατικό αντικείμενο περιλαμβάνονται:

- η κατασκευή όλων των απαραίτητων μέσων ή υποδομών για την άρτια λειτουργία του χώρου.
- η αναλυτική περιγραφή του τρόπου λειτουργίας αυτού.
- η λήψη άδειας λειτουργίας και κάθε άλλης άδειας που απαιτείται από την ισχύουσα νομοθεσία.
- η συντήρηση και καθαριότητα ολοκλήρου του μισθωτικού αντικειμένου για όλο το χρόνο της διάρκειας της μισθωτικής περιόδου.

Άρθρο 3ο

Διάρκεια της σύμβασης - Δικαίωμα αποζημίωσης

α) Η διάρκεια της σύμβασης ορίζεται σε εννέα (9) χρόνια, αρχόμενης με την υπογραφή του Συμφωνητικού μίσθωσης και με τη δυνατότητα παράτασης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

β) Αποκλείεται αξίωση της μισθώτριας για αποζημίωση λόγω καθυστέρησης της εγκατάστασής της, που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής λύση της σύμβασης για το λόγο αυτό.

Άρθρο 4ο

Αναπροσαρμογή μισθώματος – Προθεσμία καταβολής μισθώματος

Ως **ετήσιο** μίσθωμα ορίζεται το ποσό των **πεντακοσίων ευρώ** και μηδέν λεπτών του ευρώ (500,00 €), χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα (Χαρτόσημο 3%, συν ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20%) και θα καταβάλλεται τις πρώτες πέντε (5) εργάσιμες ημέρες κάθε έτους.

Το ποσό του μισθώματος θα παραμείνει αμετάβλητο καθ' όλη τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης. Σε περίπτωση μη καταβολής του μισθώματος, λύεται η μίσθωση σε βάρος της μισθώτριας.

Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές του μισθωτή προς το δήμο θα εισπράττονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί είσπραξης των δημοσίων εσόδων, επιβαρυνόμενες και με τις νόμιμες ,προσαυξήσεις.

Οι δημοτικοί φόροι ή τέλη που ισχύουν σήμερα καθώς και οποιοσδήποτε φόρος ή τέλος δημοτικός ή δημόσιος που θα επιβληθεί στο μέλλον καθώς και κάθε άλλη δαπάνη που έχει σχέση με την χρήση του μισθίου βαρύνει τον μισθωτή, που υποχρεούνται στην εμπρόθεσμη και αναντίρρητη καταβολή τους.

Άρθρο 5ο

Εγγυητής

Η μισθώτρια υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει το συμφωνητικό και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος με αυτήν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 6ο

Δικαιολογητικά για την υπογραφή του συμφωνητικού της απευθείας

εκμίσθωσης:

I) Η μισθώτρια και ο εγγυητής αυτού οφείλουν μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από την κοινοποίηση σ' αυτόν με αποδεικτικό παραλαβής της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου περί εγκρίσεως της απευθείας εκμίσθωσης και καταρτισμού των όρων αυτής, να προσέλθουν οι ίδιοι ή οι νόμιμα εξουσιοδοτημένοι εκπρόσωποί τους για τη σύνταξη και υπογραφή της σχετικής σύμβασης, διαφορετικά η σύμβαση θεωρείται οριστική και συντάσσεται χρηματικός κατάλογος για το χρονικό διάστημα για το οποίο θα αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο.

II) Η μισθώτρια ή ο νόμιμος εκπρόσωπος της κατά την υπογραφή της σύμβασης οφείλει να καταθέσει:

- 1.** Αντίγραφο της Ταυτότητας της, του νομίμου εκπροσώπου της (αν υπάρχει) και του εγγυητή.
- 2.** Εξουσιοδότηση-Πληρεξούσιο με το οποίο έχει ορίσει νόμιμο εκπρόσωπό της με επικυρωμένο το γνήσιο της υπογραφής της από οποιαδήποτε δημόσια, δημοτική ή κοινοτική αρχή ή δικηγόρο.
- 3. Εγγυητική** επιστολή, στο όνομά της, αναγνωρισμένης τράπεζας, ή γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ποσού που αντιστοιχεί στο μίσθωμα ενός (1) έτους, ήτοι στο ποσό των **50 ευρώ** , για την εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός της οριζόμενης προθεσμίας καταβολής του τιμήματος καθώς και την καλή εκτέλεση όλων των όρων της Σύμβασης. Η διάρκεια ισχύος της εγγυητικής καλής εκτέλεσης των όρων της Σύμβασης θα είναι όσα και τα έτη της μίσθωσης. Η εγγύηση αυτή επιστρέφεται μετά τη λήξη της σύμβασης και την πλήρη εκπλήρωση των όρων αυτής.
- 4.** Βεβαίωση της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου ότι η μισθώτρια δεν είναι οφειλέτης του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία.
- 5.** Φορολογική ενημερότητα της μισθώτριας.
- 6.** Υπεύθυνη δήλωση της μισθώτριας και του /των εγγυητή/των, ότι έλαβαν γνώση των παρόντων όρων και τους αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
- 7.** Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 με την οποία δηλώνει ότι:
 - α) έχει επιθεωρήσει το χώρο καθώς και τις εγκαταστάσεις του.
 - β) τον έχει βρει κατάλληλο για την συγκεκριμένη χρήση.
 - γ) θα αναλάβει όλες τις δαπάνες για τις εργασίες που θα απαιτηθούν

προκειμένου να αποκτήσει όλες τις απαιτούμενες άδειες των αρμόδιων υπηρεσιών που τυχόν θα χρειαστούν για την χρήση του, αν και εφόσον αυτό απαιτείται.

Όποιο από τα ανωτέρω έγγραφα δεν προσκομιστεί, δεν θα προχωρήσει η διαδικασία υπογραφής του συμφωνητικού της απευθείας εκμίσθωσης.

Άρθρο 7ο

Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

1) Ο Εκμισθωτής υποχρεούται, με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης στην παράδοση του μισθίου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, την οποία γνωρίζει η μισθώτρια, τεκμαίρει την παραπάνω γνώση κατά αμάχητο τεκμήριο. Ο Εκμισθωτής δεν έχει καμιά ευθύνη απέναντι στη μισθώτρια για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο την οποία θεωρείται ότι έχει λάβει γνώση. Κατά συνέπεια δεν υποχρεώνεται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος. Ακόμα αποκλείεται στην μισθώτρια, από τον λόγο αυτό, μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

2) Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο Εκμισθωτής δεν υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε επισκευή ή συντήρηση του μισθίου πέραν των αρχικών εργασιών συντήρησης, που θα συντελεστούν. Οι οποιοσδήποτε τυχόν δαπάνες μεταγενέστερων επισκευών και συντηρήσεων ακόμα και εκείνες που είναι αναγκαίες δια την διατήρηση του κατάλληλου για την συμφωνημένη χρήση θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνον την μισθώτρια, έστω και αν αυτές είναι επωφελείς ή πολυτελείς και θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου αναποζημιώτα.

3) Σε κάθε περίπτωση ο Εκμισθωτής θα δικαιούται να απαιτήσει την απομάκρυνση όλων ή ορισμένων μόνον προσθηκών ή εγκαταστάσεων και υλικών και την αποκατάσταση του μισθίου στην κατάσταση που το παρέλαβε η μισθώτριας, άλλως θα τα απομακρύνει ο Εκμισθωτής με δαπάνες της μισθώτριας.

4) Η μισθώτρια οφείλει να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτής και γενικά να την προστατεύει από κάθε καταπάτηση τρίτου με τις προσήκουσες αγωγές, οι οποίες του εκχωρούνται. Για τυχόν αμέλεια του ευθύνεται έναντι του Δήμου, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα άσκησης κάθε ενδίκου μέσου για την περιφρούρηση των συμφερόντων του. Η μισθώτρια θα ευθύνεται έναντι του Εκμισθωτή σε αποζημίωση για οποιαδήποτε βλάβη των συμφερόντων του τελευταίου από πλημμελή άσκηση της

παραπάνω υποχρέωσής του, του εκμισθωτή ρητά επιφυλασσόμενου να ασκήσει κάθε άλλο ένδικο μέσο για την περιφρούρηση των συμφερόντων του.

5) Υποχρεούται ακόμη, μόλις λήξει η σύμβαση, να αποδώσει το χώρο ελεύθερο και σε καλή κατάσταση μετά τις τυχόν προσθήκες και βελτιώσεις του, χωρίς να δικαιούται να αφαιρέσει από αυτό κανένα οικοδομήσιμο ή άλλο υλικό. Τα υλικά αυτά θα παραμείνουν για όφελος του Δήμου, χωρίς αποζημίωση. Οιαδήποτε φθορά ή βλάβη θα βαρύνει αυτόν. Σε αντίθετη περίπτωση υποχρεούται να αποζημιώσει το Δήμο.

6) Η μισθώτρια δεν έχει δικαίωμα να λύσει τη σύμβαση πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου, ούτε απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εκτός αν υφίστανται σοβαροί λόγοι και μόνον μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, εφόσον η μισθώτρια έχει εξοφλήσει τις υποχρεώσεις της προς το Δήμο και προς τις αρμόδιες υπηρεσίες αν υπάρχουν (ΔΕΥΑΒ, ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικής σύνδεσης). Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας θα κρίνει και για την επιστροφή ή κατάπτωση της αντίστοιχης εγγυητικής επιστολής. Σε αντίθετη περίπτωση κηρύσσεται έκπτωτη με όλες τις συνέπειες του άρθρου 8 των παρόντων όρων.

7) Η μισθώτρια δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης από το Δήμο ή μείωσης του μισθώματος για βλάβη του μισθίου ή της επιχείρησής του από θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία, που θα επέλθει σε αυτόν μετά την υπογραφή της σύμβασης, ούτε και απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος εάν δεν έκανε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του Δήμου.

8) Η μισθώτρια υποχρεούται, με δικές της δαπάνες, και σε κάθε περίπτωση πριν από την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησής του, να λάβει όλες τις απαιτούμενες άδειες (υγειονομικό, πυροσβεστική, άδεια ιδρύσεως και λειτουργίας κ.λπ.) για την νόμιμη λειτουργία της επιχείρησής του αν και εφόσον αυτές απαιτούνται.

9) Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές της μισθώτριας θα εισπράττονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

10) Σύμφωνα με το άρθρο 196 παρ. 5 του ν. 4555/2018 « Η Υπεκμίσθωση επιτρέπεται για χρονικό που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Ο σχετικός όρος συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά στη διακήρυξη και στη σύμβαση. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εις

ολόκληρον έναντι του Δήμου, σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης.....».

11) Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Δήμου και της μισθώτριας σχετικά με τη λειτουργία της μεταξύ τους σύμβασης, πέραν της δυνατότητας προσφυγής στον Συμπαραστάτη του Δημότη και της Επιχείρησης ή και άλλων ανεξάρτητων αρχών ή ελεγκτικών οργάνων και οι δύο δικαιούνται να ορίσουν από ένα διαιτητή, αποσκοπώντας στην επίλυση των τυχόν διαφορών από τη σύμβαση. Εάν τούτο δεν επιτευχθεί, το κάθε μέρος μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια.

12) Καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος πέρα των τριών (3) μηνών αποτελεί ειδικό λόγο για καταγγελία της μίσθωσης μονομερώς από την πλευρά του Δήμου Βέροιας.

13) Εάν κατά τη διάρκεια της σύμβασης και πριν τη συμπλήρωση ενός έτους η σύμβαση καταγγελθεί ή η μισθώτρια κηρυχθεί έκπτωτος με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, καταπίπτει, η εγγύηση καλής εκτέλεσης, εφόσον από την απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής προκύπτει υπαιτιότητα της μισθώτριας.

14) Η μισθώτρια θα μπορεί να καταγγείλει την μισθωτική σύμβαση και την πρόωγη λύση της Σύμβασης μόνο για σπουδαίο λόγο και ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας, όπως η περίπτωση στην οποία ο σκοπός της λειτουργίας της επιχείρησης της έχει καταστεί ανέφικτος και εκλείπει η αιτία της χρήσης του ακινήτου (μισθίου), με αποτέλεσμα την μη δυνατότητα συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης.

15) Η διαδικασία απευθείας εκμίσθωσης διεξάγεται και εγκρίνεται με την αυστηρή εφαρμογή των διατάξεων του Κώδικα Δήμων (Ν. 3463/2006) και του άρθρου 192 του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων» Εκμίσθωση Ακινήτων Των Δήμων & Κοινοτήτων» έτσι όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 196 του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018) Εκμίσθωση ακινήτων των δήμων.

Άρθρο 8ο

Λοιπές διατάξεις

1) Η παραβίαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας συνεπάγεται:

α) την κήρυξη του μισθωτή έκπτωτου των δικαιωμάτων του, με απόφαση του

Δημοτικού Συμβουλίου και τη λύση της σχετικής σύμβασης.

β) την αξίωση του Δήμου αποζημίωσης για κάθε άλλη ζημιά που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας της μισθώτριας, λύση σύμβασης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

2) Τα τέλη χαρτοσήμου και τα έξοδα του συμφωνητικού, βαρύνουν την μισθώτρια. Σε περίπτωση άρνησής του εισπράττονται σύμφωνα με τα οριζόμενα για την είσπραξη των δημοσίων εσόδων.