



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Π.Ε. ΗΜΑΘΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ -ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Γραφείο : Δ3

Δ/νση : Βικέλα 4, 59132 Βέροια.

Πληροφορίες : Ν. Γκοτσίδης

Τηλέφωνο : 2331350621

e-mail : gotnicolas@veria.gr

ΛΕΠΤΟΜΕΡΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

Ο Αντιδήμαρχος

Τεχνικών - Πολεοδομίας

Κτηματολογίου - Περιουσίας

Διακηρύσσει ότι, εκτίθεται σε φανερή προφορική πλειοδοτική δημοπρασία η εκμίσθωση του με αρ. . **23 καταστήματος της Β' στάθμης της Δημοτικής Αγοράς Βεροίας** εμβαδού **39.50 τ.μ.** για τρία (3) χρόνια.

Η Δημοπρασία θα διενεργηθεί στις **23 Οκτωβρίου 2025**, ημέρα **Πέμπτη** και ώρα: **10:00-11:00** στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Βέροιας, ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών που ορίστηκε με την αριθ. **5/2025** απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Η δημοπρασία θα γίνει σύμφωνα με τους όρους που καταρτίστηκαν με την αριθ. **418/2025** απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Βέροιας αναλυτικά όπως παρακάτω:

Άρθρο 1^ο

Προσδιορισμός του νομικού πλαισίου που διέπει τον διαγωνισμό και την σύμβαση

Η μίσθωση και η ως εκ τούτου παραχώρηση του δικαιώματος εκμετάλλευσης του αντικειμένου του διαγωνισμού, όπως αυτό περιγράφεται στο άρθρο 3 της παρούσας γίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων:

- Του άρθρου **72 παρ. 1** περιπτ. Ε' του Ν.3852/10 (ΦΕΚ Α' 87/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτ/σης», «Οικονομική Επιτροπή - Αρμοδιότητες»
- Το άρθρο **192 παρ.1** του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων» «Εκμίσθωση Ακινήτων Των Δήμων & Κοινοτήτων»

- Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ Α΄/77/30-03-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων»
- Το Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεως Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» «Παραπομπή σε ειδικούς νόμους»
- Τα άρθρα 9 και 26 του Ν. 5056/23 .
- Την αριθ. 317/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία αποφασίσθηκε η εκμίσθωση ενός καταστήματος εμβαδού Ε = 39,50 τ.μ. της Δημοτικής Αγοράς Βέροιας, με τη διαδικασία της φανεράς προφορικής πλειοδοτικής δημοπρασίας.
- Την αριθ. 687/2008 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση - συμπλήρωση και κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο του Κανονισμού Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς.

Άρθρο 2º

Χρόνος και τόπος της δημοπρασίας

- 1) Η δημοπρασία θα διενεργηθεί στο δημοτικό κατάστημα και στην αίθουσα του δημοτικού συμβουλίου, ενώπιον της Επιτροπής Δημοπρασιών σε ημέρα και ώρα που θα ορίζονται στην λεπτομερή διακήρυξη.
- 2) 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.
- 3) Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής.

Άρθρο 3º

Αντικείμενο της δημοπρασίας

- 1) Με την παρούσα διακήρυξη εκτίθεται σε φανερό και προφορικό πλειοδοτικό διαγωνισμό η εκμίσθωση του υπ' αρ. 23 καταστήματος εμβαδού Ε=39,50 τ.μ. ιδιοκτησίας του δήμου, που βρίσκεται Β΄ στάθμη της Δημοτική Αγορά Δήμου Βέροιας .
- 2) Στο Συμβατικό αντικείμενο του Διαγωνισμού, περιλαμβάνονται:
 - η προμήθεια και κατασκευή όλων των απαραίτητων μέσων ή υποδομών για την άρτια λειτουργία του χώρου,
 - η αναλυτική περιγραφή του τρόπου λειτουργίας αυτού,
 - η λήψη της 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 4ο

Διάρκεια της σύμβασης - Δικαίωμα αποζημίωσης

- 1) Η διάρκεια της σύμβασης είναι για τρία (3) χρόνια και θα αρχίζει από την επόμενη της υπογραφής του μισθωτηρίου συμφωνητικού.
- 2) Αποκλείεται αξίωση του πλειοδότη για αποζημίωση, λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από τη Δημοτική Επιτροπή ή καθυστέρησης της εγκατάστασής του, που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα, καθώς επίσης και η μονομερής λύση της σύμβασης για το λόγο αυτό.

Άρθρο 5ο

Ελάχιστο όριο προσφοράς - Αναπροσαρμογή μισθώματος - Προθεσμία καταβολής μισθώματος.

- 1) Ως πρώτη προσφορά του μηνιαίου μισθώματος που θα αποτελεί και την τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας ορίζεται το ποσό των **225,00.€** .
- 2) Το μίσθωμα καταβάλλεται προκαταβολικά το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα .
- 3) Το ποσό του μισθώματος που θα προσφέρει ο τελευταίος πλειοδότης από το πρώτο έτος και μετά θα αναπροσαρμόζεται κάθε έτος σύμφωνα με την ετήσια αύξηση του τιμάριθμου, όπως αυτός υπολογίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. (Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδας), του προηγούμενου έτους, **αλλά δε θα μειώνεται σε περίπτωση πτώσης του δείκτη.** Η αύξηση αυτή είναι υποχρεωτική για τον ανάδοχο, εκτός αν με διάταξη νόμου ή δικαστική απόφαση κριθεί με διαφορετικό τρόπο, η ετήσια αύξηση του μισθώματος των ακινήτων που εκμισθώνει το δημόσιο. Σε περίπτωση μη αποδοχής και μη καταβολής της, λύεται η μίσθωση σε βάρος του, με όλες τις συνέπειες του άρθρου 11 της παρούσας διακήρυξης.
- 4) Το μίσθωμα θα καταβάλλεται στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Βέροιας κάθε μήνα (στο πρώτο πενθήμερο αυτών) και θα προηγείται της μισθωμένης περιόδου. Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές του πλειοδότη προς το δήμο θα εισπράττονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί είσπραξης των δημοσίων εσόδων, επιβαρυνόμενες και με τις νόμιμες προσαυξήσεις.
- 5) 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 6°

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία - δικαιολογητικά

Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής καθώς και κοινοπραξίες. Επίσης γίνονται δεκτοί μόνο δημότες ή κάτοικοι του Δήμου Βέροιας, σύλλογοι και σωματεία της πόλης, καθώς και κοινωνικοί φορείς με προσφορά στο κοινωνικό σύνολο (Α.Δ. 259/2008) και αναλυτικά όπως παρακάτω:

Γενικές διατάξεις άρθρο 6 κανονισμού λειτουργίας δημοτικής αγοράς.

- 1) Στη δημοπρασία για την εκμίσθωση καταστημάτων γίνονται δεκτοί μόνο δημότες ή κάτοικοι του Δήμου Βέροιας και εφόσον προσκομίσουν φορολογική ενημερότητα ότι δεν οφείλουν στο Δήμο και σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου (επιχειρήσεις, ιδρύματα κλπ.).
- 2) Σε περίπτωση που δεν εμφανιστούν στη δημοπρασία δημότες ή κάτοικοι και παραμένουν αδιάθετα καταστήματα τότε γίνονται δεκτοί και δημότες ή κάτοικοι άλλων Δήμων ή κοινοτήτων.
- 3) Η Τροποποίηση διατάξεων του παρόντος ενεργείται από το Δημοτικό Συμβούλιο.

Όποιος επιθυμεί να συμμετάσχει στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει στην Επιτροπή Διαγωνισμού κατά την ημέρα και ώρα διενέργειας της δημοπρασίας, τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α) Ταυτότητα του φυσικού προσώπου. Εάν συμμετέχει νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε εταιρικής μορφής ή κοινοπραξία πρέπει να προσκομίσει επικυρωμένο καταστατικό, το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης, από το οποίο να προκύπτει η κατά νόμο δημοσίευση καθώς και πρακτικό συμμετοχής στη δημοπρασία με εξουσιοδότηση συγκεκριμένου προσώπου. Για τη συμμετοχή κοινοπραξιών δεν είναι απαραίτητη η ιδιαίτερη νομική προσωπικότητα.

β) Πιστοποιητικό εντοπιότητας για δημότες Βέροιας ή βεβαίωση μονίμου κατοικίας για ετεροδημότες - μόνιμους κατοίκους Δήμου Βέροιας.

γ) Εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης τράπεζας, ή γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ετήσιου μισθώματος του ορίου της πρώτης προσφοράς, δηλαδή **270,00 ευρώ**.

δ) Αντίγραφο ποινικού μητρώου και πιστοποιητικό της εισαγγελικής αρχής για μη ποινική δίωξη.

ε) Πιστοποιητικό του Πρωτοδικείου περί μη υποβολής αίτησης για την κήρυξη σε κατάσταση πτώχευσης των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στη δημοπρασία.

στ) Βεβαίωση της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου ότι ο ενδιαφερόμενος δεν είναι οφειλέτης του Δήμου από οποιαδήποτε αιτία, ο ίδιος ή οι επιχειρήσεις στις οποίες συμμετέχει ή συμμετείχε στο παρελθόν.

ζ) Φορολογική ενημερότητα

η) Ασφαλιστική ενημερότητα

Θ) Υπεύθυνη δήλωση του ίδιου και του εγγυητή αυτού ότι έλαβαν γνώση των όρων διακήρυξης και αποδέχονται αυτούς πλήρως και ανεπιφύλακτα.

ι) Αυτός που πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην Επιτροπή Διαγωνισμού και μάλιστα πριν από την έναρξή του, παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

κ) Υπεύθυνη δήλωση , θεωρημένη από αρμόδια αρχή , με την οποία δηλώνει ότι:

κα) έχει επιθεωρήσει το χώρο καθώς και τις εγκαταστάσεις του.

κβ) τον έχει βρει κατάλληλο για την συγκεκριμένη χρήση.

κγ) και θα αναλάβει όλες τις δαπάνες για τις εργασίες που θα απαιτηθούν εντός του κτιρίου, προκειμένου να αποκτήσει όλες τις απαιτούμενες άδειες των αρμόδιων υπηρεσιών για την απόκτηση άδειας λειτουργίας του χώρου, αν και εφόσον αυτό απαιτείται.

κδ) έχει λάβει γνώση όλων των στοιχείων που συνοδεύουν την **43/09 οικ** **άδεια**.

κε) έχει λάβει γνώση και είναι σύμφωνος με την **687/2008** Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας που αφορά την Τροποποίηση - συμπλήρωση και κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο του Κανονισμού Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς.

- Όποιο από τα ανωτέρω έγγραφα και δικαιολογητικά συμμετοχής δεν χορηγείται ή μπορεί να αναζητηθεί αυτεπάγγελτα από το δήμο, ο συμμετέχων οφείλει με υπεύθυνη δήλωσή του να το γνωστοποιήσει στην Επιτροπή Διαγωνισμού, πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας. Με τη δήλωσή του θα δεσμεύεται εγγράφως ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό του ή στην εταιρεία που ενδεχόμενα εκπροσωπεί, κανένα κώλυμα συμμετοχής με βάση τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.
- Τα απαραίτητα δικαιολογητικά κατατίθενται για έλεγχο στην Επιτροπή Διαγωνισμού μέχρι την έναρξη της διαδικασίας της δημοπρασίας.
- Δεν μπορεί να συμμετέχει στη δημοπρασία ενδιαφερόμενος που δεν έχει προσκομίσει κάποιο από τα ανωτέρω δικαιολογητικά. Επίσης, δεν μπορεί να συμμετέχει ενδιαφερόμενος που υποβάλλει δικαιολογητικά, τα οποία δεν διαλαμβάνουν κάποιο από τα ανωτέρω στοιχεία.
- Κάθε ενδιαφερόμενος πρέπει να φέρει και αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος μαζί με τον τελευταίο πλειοδότη θα προσυπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας. Ο εγγυητής υποχρεούται να έχει την αστυνομική του ταυτότητα, προκειμένου να υπογράψει τα σχετικά πρακτικά.

- Στις περιπτώσεις επανάληψης της δημοπρασίας κατατίθεται η ίδια εγγύηση, υπολογιζόμενη όμως επί του ποσού της τελευταίας προσφοράς.
- «Η κατατιθέμενη εγγύηση επιστρέφεται σε αυτούς που μετέχουν στη δημοπρασία - πλην του πλειοδότη - αμέσως μετά την απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής για την κατακύρωση του διαγωνισμού. Στον πλειοδότη επιστρέφεται μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης, αφού την αντικαταστήσει με άλλη ποσού ίσου με το (1/10) του συνολικού ποσού που αντιστοιχεί σε μισθώματα τριών (3) ετών, που τελικά προσφέρθηκε από αυτόν στη δημοπρασία, για την εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός της οριζόμενης προθεσμίας καταβολής του τιμήματος καθώς και την καλή εκτέλεση όλων των όρων της διακήρυξης. Η εγγύηση αυτή επιστρέφεται μετά τη λήξη της σύμβασης και την πλήρη εκπλήρωση των όρων αυτής».

Άρθρο 7ο

Τρόπος διεξαγωγής της δημοπρασίας - ανάδειξη πλειοδότη

- 1) Ο διαγωνισμός θα είναι φανερός και οι διαγωνιζόμενοι θα πλειοδοτούν προφορικά ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη.

Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για τον πλειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο πλειοδότη.
Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να δηλώσει τούτο προς την επί της δημοπρασίας επιτροπή, προ της ενάρξεως του συναγωνισμού, παρουσιάζοντας και το προς τούτο νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, αλλιώς θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.
- 2) Οι συμμετέχοντες στη διαδικασία της δημοπρασίας μπορούν να υποβάλλουν γραπτώς τυχόν ενστάσεις κατά της διαδικασίας. Οι ενστάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή Διαγωνισμού, μνημονεύονται στο πρακτικό και η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει γι' αυτές με πλήρη αιτιολογία, μετά από σχετική γνωμοδότηση της Επιτροπής Διαγωνισμού.
- 3) Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής υπέρ αυτού, που προσέφερε το μεγαλύτερο ποσό.
- 4) Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.
- 5) Η απόφαση της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακηρύξεως προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται στα πρακτικά.

Άρθρο 8°

Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

- 1) Ο χώρος διατίθεται για κάθε χρήση πλην ιχθυοπωλείων.
- 2) Ο Εκμισθωτής υποχρεούται, με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης στην παράδοση του μισθίου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, την οποία γνωρίζουν όλοι οι διαγωνιζόμενοι, η δε υποβολή προσφοράς, τεκμαίρει την παραπάνω γνώση κατά αμάχητο τεκμήριο.
- 3) Ο Μισθωτής υποχρεούται, πριν την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης στην έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης σύμφωνα με τον Ν. 4122/12 άρθρο 12, τα έξοδα δε αυτού θα επιβαρύνουν τον ίδιο .
- 4) Ο Εκμισθωτής δεν έχει καμιά ευθύνη απέναντι στον μισθωτή 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 στον πλειοδότη η, από τον λόγο αυτό, μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.
- 5) Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο Εκμισθωτής δεν υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε επισκευή ή συντήρηση του μίσθιου. Οι οποιεσδήποτε τυχόν δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων ακόμα και εκείνες που είναι αναγκαίες δια την διατήρηση του κατάλληλου για την συμφωνημένη χρήση θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνον τον Μισθωτή, έστω και αν αυτές είναι επωφελείς ή πολυτελείς και θα παραμείνουν προς όφελος του μίσθιου αναποζημίωτα.
- 6) Σε κάθε περίπτωση ο Εκμισθωτής θα δικαιούται να απαιτήσει την απομάκρυνση όλων ή ορισμένων μόνον προσθηκών ή εγκαταστάσεων και υλικών και την αποκατάσταση του μίσθιου στην κατάσταση που το παρέλαβε ο μισθωτής, άλλως θα τα απομακρύνει ο Εκμισθωτής με δαπάνες του Μισθωτή.
- 7) Προκειμένου να εκτελεστούν εργασίες διαμόρφωσης του μίσθιου που είναι απαραίτητες για την λειτουργία της επιχείρησης ή για την απόκτηση άδειας λειτουργίας, οι οποίες θα επιφέρουν τυχόν αύξηση του εμβαδού του μισθωμένου χώρου έως ποσοστό 2% επί του συνολικού εμβαδού του μίσθιου, δηλαδή μέχρι 40,29 τ.μ, θα πρέπει ο μισθωτής να προσκομίσει τις απαραίτητες μελέτες σχέδια και άδειες , εγκεκριμένες από διπλωματούχο ιδιώτη μηχανικό , ώστε αυτά να διαβιβαστούν στο Δημοτικό Συμβούλιο προκειμένου να εγκριθεί η εκτέλεση των εργασιών. Στη συνέχεια και εφ' όσον εγκριθεί η εκτέλεση των εργασιών από το Δημοτικό Συμβούλιο, θα εκδοθεί η απαιτούμενη άδεια εκτέλεσης των εργασιών αυτών .
- 8) Ο Μισθωτής επιβαρύνεται με τις δαπάνες για την υδροληψία, αποχέτευση, ηλεκτρική ενέργεια, φωτισμό, τηλεφωνικής σύνδεσης, θέρμανση 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.

- 9) Ο Ανάδοχος 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. Ο Μισθωτής θα ευθύνεται έναντι της Εκμισθώτριας σε αποζημίωση για οποιαδήποτε βλάβη των συμφερόντων της τελευταίας από πλημμελή άσκηση της παραπάνω υποχρέωσής του, του εκμισθωτή ρητά επιφυλασσόμενης να ασκήσει κάθε άλλο ένδικο μέσο για την περιφρούρηση των συμφερόντων της.
- 10) Απαγορεύεται η τοποθέτηση πάγκων, προθηκών κ.λπ., έξω από το κατάστημα. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση κατά μήκος της πρόσοψης και σε ακτίνα ενός (1) μέτρου τραπεζοκαθισμάτων, ανάλογα με την άδεια λειτουργίας τους .
- 11) Απαγορεύεται η τοποθέτηση κιβωτίων, καθώς και παντός είδους αντικειμένου έξω από το κτίριο του μίσθιου, έστω και προσωρινά.
- 12) 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 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.
- 13) Αν για λόγους ανώτερης βίας αδυνατεί ο μισθωτής να κάνει χρήση της μίσθωσης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή για δικό του λογαριασμό από μέλος της οικογένειας του (σύζυγο και άγαμα τέκνα) για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.

Ο Μισθωτής 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 ο μισθωτής έχει εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του προς το Δήμο και τη Διαχειριστική Επιτροπή. Σε αντίθετη περίπτωση κηρύσσεται έκπτωτος με όλες τις συνέπειες του άρθρου 11 των παρόντων όρων.

- 14) Σε περίπτωση μεταβίβασης εμπορικής επιχείρησης , η οποία λειτουργεί σε μισθωμένο χώρο της Δημοτικής Αγοράς , ο νέος ιδιοκτήτης αυτής, με τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου Βέροιας, υπεισέρχεται αυτοδίκαια στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του παλαιού, τα οποία απορρέουν από τη μίσθωση, η οποία και συνεχίζεται με τους όρους που περιλαμβάνονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο ενώ για τον υπολειπόμενο της μίσθωσης μπορεί να

συνταχθεί νέο συμβόλαιο στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη με τους όρους του παλαιού.

- 15) Το αυτό ισχύει και σε περίπτωση θανάτου, ιδιοκτήτη επιχείρησης, που λειτουργεί σε μισθωμένο χώρο της δημοτικής αγοράς , εφόσον οι κληρονόμοι του ή κάποιος εξ αυτών δηλώσει ότι επιθυμεί τη συνέχιση της λειτουργίας της επιχείρησης.
- 16) Στις παραπάνω περιπτώσεις, (13, 14,15), απαραίτητη προϋπόθεση για τη συνέχιση της μίσθωσης είναι η ανυπαρξία οφειλής από τη μίσθωση, έστω και ρυθμισμένης.
- 17) Ο Μισθωτής δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης από το Δήμο ή μείωσης του μισθώματος για βλάβη του μίσθιου ή της επιχείρησης του από θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία, που θα επέλθει σε αυτόν μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ούτε και απαλλάσσεται της καταβολής του μισθώματος εάν δεν έκανε χρήση του μίσθιου χωρίς υπαιτιότητα του Δήμου.
- 18) Ο Μισθωτής υποχρεούται να φροντίζει με σχολαστικότητα την καθαριότητα των χώρων υγιεινής και να διατηρεί το κατάστημα και τον έξω από το κατάστημα του χώρο καθαρό.
- 19) Ο Μισθωτής υποχρεούται να παρέχει άριστη ποιότητα αγαθών και υπηρεσιών, να εξυπηρετεί τους πολίτες με τον απαιτούμενο σεβασμό, να φροντίζει με υπευθυνότητα και σχολαστικότητα την τήρηση των συμφωνηθέντων. Ο ίδιος και το προσωπικό αυτού οφείλουν να συμπεριφέρονται προς τους πολίτες με πνεύμα καλής θέλησης, κατανόησης και ανεκτικότητας.
- 20) Το προσωπικό του Μισθωτή θα ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις καλής συμπεριφοράς, ταχείας εξυπηρέτησης και εμφάνισης, η οποία θα είναι ομοιόμορφη και καλαίσθητη. Η μισθοδοσία του προσωπικού αυτού, οι ασφαλιστικές κρατήσεις, οι λοιπές εισφορές, επιβαρύνσεις και κάθε άλλη τυχόν εισφορά ή αποζημίωση, βαρύνει αποκλειστικά τον πλειοδότη.
- 21) Οι ώρες λειτουργίας των καταστημάτων της δημοτικής αγοράς είναι ίδιες με αυτές της υπόλοιπης αγοράς.
- 22) Για τον καλύτερο έλεγχο της μίσθωσης, ο Εκμισθωτής Δήμος με απόφαση του Δημάρχου δύναται να ορίσει τριμελή επιτροπή, η οποία θα αποτελείται από υπάλληλο από τη Διεύθυνση περιουσίας, από μηχανικό σχετικής ειδικότητας με τις εγκαταστάσεις και από έναν πολιτικό μηχανικό και η οποία θα επιλαμβάνεται και θα επιλύει κάθε θέμα σχετικά με τη λειτουργία του Χώρου.
- 23) Η επιτροπή αυτή θα επισκέπτεται, όποτε κρίνει απαραίτητο ή όποτε προκύψει οποιοδήποτε πρόβλημα, το μίσθιο και θα ελέγχει γενικά ολόκληρο τον χώρο.

- 24) Η επιτροπή αυτή θα συντάσσει σε κάθε επίσκεψη έκθεση. Για τις παρατηρήσεις της επιτροπής θα ενημερώνεται με έγγραφο ο Μισθωτής στον οποίο θα τάσσεται και προθεσμία συμμόρφωσής του. Τυχόν μη συμμόρφωση του Μισθωτή θα αποτελεί λόγο καταγγελίας της σύμβασης για κακή χρήση του μίσθιου και για παράβαση όρων της σύμβασης.
- 25) Ο Μισθωτής υποχρεούται, με δικές του 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 κλπ.) για την νόμιμη λειτουργία της επιχείρησής του αν και εφόσον αυτές απαιτούνται.
- 26) Η λήψη της άδειας ιδρύσεως και λειτουργίας της επιχείρησης εφόσον αυτή απαιτείται από τη νομοθεσία θα γίνει με φροντίδα του Μισθωτή που είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις και με τις υποδείξεις των οργάνων των υπηρεσιών αυτών.
- 27) Ο Μισθωτής υποχρεούται να τηρεί τις ποινικές, αστυνομικές φορολογικές και διοικητικές διατάξεις, καθώς και τις διατάξεις για την καθαριότητα και υγιεινή.
- 28) Να μην διακόψει τις εργασίες της επιχειρήσεως του και ειδικότερα τις εργασίες που συναρτώνται με την παρούσα διακήρυξη και την σύμβαση που θα υπογραφεί.
- 29) Μετά τη λήψη του χρόνου παραχώρησης ο πλειοδότης οφείλει να παραδώσει το χώρο με το δικαίωμα να αποκομίσει μόνο τα κινητά πράγματα που του ανήκουν.
- 30) Οι τυχόν καθυστερούμενες οφειλές του μισθωτή θα εισπράττονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- 31) Η υπεκμίσθωση του μισθίου, η μερική ή ολική παραχώρηση (εξαιρ. Περ. 13,15,16), καθ' οιονδήποτε τρόπο του δικαιώματος εκμετάλλευσής του σε τρίτο, η πρόσληψη συνεταίρου και η σιωπηρά ανανέωση της μίσθωσης απαγορεύονται. Η παραβίαση του όρου αυτού αποτελεί λόγο καταγγελίας της μίσθωσης και κατάπτωσης των κάθε είδους εγγυήσεων.
- 32) Ο Μισθωτής έχει υποχρέωση ν' ασφαλίσει με δικά του έξοδα το μίσθιο και τις εγκαταστάσεις του και να διατηρεί ασφαλισμένο στην πραγματική του αξία κατά των κινδύνων πυρκαγιάς και γενικά από καταστροφή σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός αν σύμφωνα και με την **687/2008** απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου προσκομισθεί από την διαχειριστική επιτροπή ασφαλιστήριο για πυρκαγιά και γενικά από καταστροφή κατανεμημένο στους ενοίκους κατά την αναλογία των τ.μ. των καταστημάτων τους. Σχετικό είναι και το άρθρο 13 των Γενικών Διατάξεων του κανονισμού της δημοτικής αγοράς: Σε περίπτωση μερικής πυρκαγιάς, ο υπεύθυνος ενοικιαστής οφείλει με δαπάνες του και με την επίβλεψη της διαχειριστικής επιτροπής να επαναφέρει το ακίνητο στην προηγούμενη του κατάσταση και χωρίς

χρονοτριβή. Σε περίπτωση συνολικής πυρκαγιάς αποφασίζει η γενική συνέλευση περί του πρακτέου. Με απόφαση της Γ.Σ. το κτίριο ασφαλίζεται υποχρεωτικά για πυρκαγιά και γενικά από καταστροφή, το κόστος των ασφαλίσεων κατανέμεται στους ενοίκους κατά την αναλογία των τμ. των καταστημάτων τους.

- 33) Τα έξοδα συντήρησης της δεξαμενής πυρόσβεσης που υπάρχει στο κτίριο της δημοτικής αγοράς θα βαρύνουν τους ενοικιαστές που θα την χρησιμοποιήσουν κατά την αναλογία των τ.μ. των καταστημάτων τους.
- 34) Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Δήμου και του πλειοδότη 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.
- 35) Καθυστέρηση μισθωμάτων πέρα των (3) τριών μηνών αποτελεί ειδικό λόγο για καταγγελία της μίσθωσης μονομερώς από την πλευρά του Δήμου Βέροιας.

Άρθρο 9ο

Εγγυητής

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και έτσι καθίσταται αλληλεγγύως και εις ολόκληρων υπεύθυνος με αυτόν για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης.

Άρθρο 10ο

Εγγύηση συμμετοχής

Ουδείς είναι δεκτός στην δημοπρασία, αν δεν προσαγάγει, για την συμμετοχή του στη δημοπρασία, ως εγγύηση στην επιτροπή διενεργείας της δημοπρασίας, γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης Τράπεζας ή βεβαίωση του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων περί παρακαταθέσεως σε αυτό από αυτόν που επιθυμεί να λάβει μέρος στην δημοπρασία ή άλλου ο οποίος ενεργεί για λογαριασμό του διαγωνιζομένου, ομολογιών Δημοσίου, Τραπέζης, ή Οργανισμού κοινής ωφελείας, που αναγνωρίζεται για εγγυοδοσίες, σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ετήσιου μισθώματος του ορίου πρώτης προσφοράς της διακήρυξης.

Άρθρο 11°
Υπογραφή της σύμβασης

- 1) Ο πλειοδότης και ο εγγυητής αυτού οφείλουν μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση στον πλειοδότη της σχετικής με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής, και της σχετικής πρόσκλησης του τμήματος περιουσίας του Δήμου , να προσέλθουν για τη σύνταξη και υπογραφή της σχετικής σύμβασης, προσκομίζοντας αντίγραφο της κατατεθείσας αίτησης που θα αφορά την προέγκριση για την άδεια λειτουργίας του καταστήματος αν και εφόσον αυτή απαιτείται, διαφορετικά η εγγύηση που έχει κατατεθεί καταπίπτει υπέρ του Δήμου, χωρίς δικαστική παρέμβαση και ενεργείται επαναληπτική δημοπρασία σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη και εγγυητή, ενεχομένων και των δύο για την «επί έλαττον διαφορά» του τιμήματος από εκείνο της προηγούμενης δημοπρασίας. Αυτό ισχύει και όταν κηρύσσεται έκπτωτος. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίσθηκε οριστικά.
- 2) Ο τελευταίος πλειοδότης πριν την υπογραφή της σύμβασης οφείλει να καταβάλει εφάπαξ και προκαταβολικά το μίσθωμα του πρώτου τριμήνου . (Για το ποσό αυτό δεν υποχρεούται να καταβάλει αργότερα διαφορά, λόγω της αύξησης του μέσου ετήσιου ρυθμού του πληθωρισμού).
- 3) Σε περίπτωση που ο πλειοδότης δεν καταβάλει τα παραπάνω δεν είναι δυνατή η υπογραφή της σύμβασης και κηρύσσεται έκπτωτος με όλες τις νόμιμες συνέπειες.
- 4) Εάν κατά τη διάρκεια της σύμβασης και πριν τη συμπλήρωση ενός έτους η σύμβαση καταγγελθεί ή ο ανάδοχος κηρυχθεί έκπτωτος με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, **καταπίπτει, η εγγύηση καλής εκτέλεσης**, εφόσον από την απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής προκύπτει υπαιτιότητα του αναδόχου.
- 5) Ως ελάχιστο όριο προσφοράς κατά την επαναληπτική δημοπρασία ορίζεται το ποσό που κατακυρώθηκε στο όνομά του, το οποίο μπορεί να μειωθεί με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής.
- 6) Η δημοπρασία διεξάγεται, επαναλαμβάνεται και εγκρίνεται με την αυστηρή εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 270/1981 και του Κώδικα Δήμων (Ν. 3463/2006).
- 7) Αποκλείεται στον πλειοδότη η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

Άρθρο 12°

Επανάληψη – ματαίωση της δημοπρασίας

- 1) Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται μετά από σχετική απόφαση του Δημάρχου αν δεν παρουσιαστεί κανείς ενδιαφερόμενος για να συμμετάσχει σ' αυτήν. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006, αν και η δεύτερη δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το Δημοτικό Συμβούλιο.
- 2) Μπορεί μετά από σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η δημοπρασία να επαναληφθεί όταν:
 - το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Δημοτική Επιτροπή ή το Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, λόγω ασύμφορου τιμήματος ή σφάλματος κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας,
 - μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης δεν υπογράψει τα πρακτικά,
 - μετά την κοινοποίηση στο τελευταίο πλειοδότη της κατακυρωτικής απόφασης δεν προσέλθει εμπρόθεσμα για τη σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.
- 3) Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου και αναφέρεται στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιεύεται όπως και η αρχική, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διενέργειά της.
- 4) Η δημοπρασία ματαιώνεται στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών διαπιστωθούν ελλείψεις αυτών που αφορούν όλους τους διαγωνιζόμενους.
- 5) Για ότι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 , του Ν. 3463/2006 και του Ν. 5056/2023 .

Άρθρο 13°

Λοιπές διατάξεις

- 1) Η παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας συνεπάγεται:
 - α) την κήρυξη του πλειοδότη έκπτωτου των δικαιωμάτων του, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και τη λύση της σχετικής σύμβασης.
 - β) την σε βάρος του επανάληψη της δημοπρασίας, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.
 - γ) την αξίωση του Δήμου αποζημίωσης για κάθε άλλη ζημιά που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του πλειοδότη, λύση σύμβασης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

- 2) Το ψηφιακό τέλος συναλλαγής , βαρύνει το μισθωτή ο οποίος και είναι υπόχρεος στην καταβολή του , σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 21 του Ν. 5177/2025.
- 3) Τα έξοδα της δημοσίευσης της διακήρυξης βαρύνουν τον πλειοδότη, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 4 του Ν.3548/2007, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
Υπογραφή του μισθωτηρίου συμφωνητικού θα γίνει κατόπιν της προσκόμισης της απόδειξης εξόφλησης των εξόδων δημοσίευσης της διακήρυξης της δημοπρασίας .
- 4) Περίληψη της διακήρυξης θα αναρτηθεί στη Διαύγεια, θα δημοσιευτεί σε μια ημερήσια και μία εβδομαδιαία εφημερίδα του Νομού. Η περίληψη και η λεπτομερής διακήρυξη θα αναρτηθούν στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Βέροιας , στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Βέροιας δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση της περίληψης και λεπτομερούς διακήρυξης και από το τμήμα Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου, στη Διεύθυνση Βικέλα 4, γραφείο 7, 3^{ος} όροφος και στα τηλ. 2331350589 και 2331350621 κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες.
- 5) Οι όροι αυτής της απόφασης , που δεν αφορούν στη διαδικασία της δημοπρασίας , καθίστανται όροι του συμφωνητικού μίσθωσης που θα συναφθεί μεταξύ του εκμισθωτή Δήμου Βέροιας και του μισθωτή

Άρθρο 14^ο

Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Η διακήρυξη θα διατίθεται από το Τμήμα Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Βέροιας κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες 07:00 π.μ. έως 15:00 μ.μ., στη Διεύθυνση Βικέλα 4 Βέροια, 3^{ος} όροφος και στα τηλ. 2331350589-2331350621 και στην ιστοσελίδα του Δήμου Βέροιας [http:// www.veria.gr](http://www.veria.gr).

Μ.Ε.Δ.

Ο Αντιδήμαρχος

Υ.ΔΟΜ. - Κτηματολογίου - Περιουσίας

Αλέξανδρος Τσαχουρίδης