



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Βικέλα 4,  
59132, Βέροια  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Ελισάβετ Γκαμπέση  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23313 50562  
e-mail: gabesi@veria.gr

**ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ**  
μόνο ως προς την αναφορά του  
αριθμού της απόφασης Δ.Ε.  
καθορισμού των όρων της διακήρυξης

## ΛΕΠΤΟΜΕΡΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ

### Ο Δήμος Βέροιας

**ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΕΙ** δημόσια μειοδοτική δημοπρασία με σκοπό τη μίσθωση ακινήτου κατάλληλου για την στέγαση του Κέντρου Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (Κ.Α.Π.Η.) στην περιοχή Προμηθέα της Βέροιας και

**ΠΡΟΣΚΑΛΕΙ** όσους επιθυμούν να συμμετάσχουν σε αυτήν να υποβάλλουν προσφορές ενδιαφέροντος εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας διακήρυξης, σύμφωνα με τους παρακάτω όρους, οι οποίοι καταρτίστηκαν με την **υπ' αρ. 151/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Βέροιας**:

#### **Άρθρο 1<sup>ο</sup> : Νομικό πλαίσιο που διέπει το διαγωνισμό και τη σύμβαση**

Η μίσθωση του αντικειμένου του διαγωνισμού, όπως αυτό περιγράφεται στο άρθρο 2ο της παρούσας, γίνεται κατ' εφαρμογή των παρακάτω:

- Το Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ 77/Α'/30-3-1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων».
- Την παρ. 1 του άρθρου 27, του Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163 Α' / 6-10-2023) «Αναμόρφωση του συστήματος διακυβέρνησης Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, κατάργηση νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου δήμων, παρακολούθηση επιδόσεων τοπικής αυτοδιοίκησης οικονομική και διοικητική διαχείριση οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, ευζωία των ζώων συντροφιάς, κατασκευή και αναβάθμιση λειτουργούντων χερσαίων συνοριακών



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

σταθμών και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Εσωτερικών», σύμφωνα με την οποία καταργούνται τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου που συστάθηκαν από Ο.Τ.Α. α' βαθμού και οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από 1-1-2024 από τον οικείο δήμο.

- Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων».
- Το Π.Δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30/10-2-1995) «Κωδικοποίηση διατάξεως Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
- Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
- Το Ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».
- Την υπ' αρ. 1/2026 Απόφασή της Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας για την κίνηση διαδικασίας μίσθωσης νέου χώρου για τη στέγαση των αναγκών του Κ.Α.Π.Η Προμηθέα.
- Την υπ' αρ. 49/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας, με την οποία εγκρίθηκε η κίνηση διαδικασίας μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του Κ.Α.Π.Η. στην περιοχή Προμηθέα της Βέροιας.
- Την υπ' αρ. Α/Α 338 (αρ. πρωτ. 4676-10/02/2026) απόφασης Ανάληψης Υποχρέωσης.
- Την υπ' αρ. 16/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας, με την οποία συστάθηκε η Επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών, του άρθρου 201 του Ν. 3463/2006 για την αγορά ή μίσθωση εκ μέρους του Δήμου ακινήτων που ανήκουν σε τρίτους.
- Την υπ' αρ. πρωτ. 5647/18-02-2026 απόφαση Δημάρχου Βέροιας για τη «Συγκρότηση Επιτροπής Εκτίμησης Εκποιούμενων Ακινήτων της παρ. 5 του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006, καθώς και του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/1981, έτους 2026».

### **Άρθρο 2<sup>ο</sup> : Περιγραφή ακινήτου**

Το προς μίσθωση ακίνητο πρέπει:

- Να βρίσκεται στην περιοχή Προμηθέα της πόλης της Βέροιας και συγκεκριμένα στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς: Ακροπόλεως, Αμπελοκήπων, Φωκίωνος, Βασιλείου Βουλγαροκτόνου, Ακροπόλεως, ή να έχει πρόσωπο στις παραπάνω οδούς.
- Να είναι αυτοτελής ιδιοκτησία σε αποπερατωμένη οικοδομή.
- Να βρίσκεται σε καλή κατάσταση.
- Να διαθέτει ισόγειο όροφο με καθαρό εμβαδό τουλάχιστον 120 τ.μ. (σε περίπτωση που υπάρχει υπόγειο ή/και πατάρι, η επιφάνειά τους να μην συνυπολογιστεί στο παραπάνω εμβαδό).
- Να υπάρχουν πλήρεις, λειτουργικές και συνδεδεμένες με τα αντίστοιχα αστικά δίκτυα εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρισμού, καθώς και να υπάρχουν αυτόνομοι μετρητές παροχής ρεύματος και ύδρευσης μόνο για τη συγκεκριμένη αυτοτελή ιδιοκτησία.
- Να διαθέτει στο ισόγειο τουλάχιστον έναν ενιαίο κεντρικό χώρο.
- Να διαθέτει στο ισόγειο δύο (2) χώρους υγιεινής (WC) με δυνατότητα μετατροπής ενός από αυτούς σε χώρο υγιεινής προσβάσιμο σε Άτομα με Αναπηρία (ΑμΕΑ).



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βιτέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

Σελίδα 2 από 10

- Να διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο, με άμεση και ελεύθερη πρόσβαση και πρόσοψη σε δημοτική οδό.
- Να έχει τη χρήση για την οποία προορίζεται ή να επιτρέπεται η ζητούμενη χρήση, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
- Να εξασφαλίζεται ο φυσικός φωτισμός και αερισμός, άμεσος ή έμμεσος, σε όλους τους χώρους κύριας χρήσης.

### **Άρθρο 3<sup>ο</sup> : Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας**

Η δημοπρασία θα είναι **μειοδοτική, φανερή και προφορική** και **θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις** ως εξής:

#### **Α΄ ΦΑΣΗ: Εκδήλωση ενδιαφέροντος – Υποβολή προσφορών ενδιαφέροντος**

Όσοι επιθυμούν να συμμετάσχουν στη δημοπρασία καλούνται να καταθέσουν προσφορές ενδιαφέροντος, με το περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 4 της παρούσας διακήρυξης, εντός **προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της διακήρυξης**. Η προσφορά κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο, ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία (εκτός του φακέλου), στο Πρωτόκολλο της Πολεοδομίας του Δήμου Βέροιας (Βικέλα 4, Τ.Κ. 59132, Βέροια), υπόψη Τμήματος Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας, προκειμένου να λάβει αριθμό πρωτοκόλλου.

Στη συνέχεια, οι προσφορές ενδιαφέροντος διαβιβάζονται στην Επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών, η οποία θα τους εξετάσει, και αφού συντάξει σχετικό πρωτόκολλο, θα προωθήσει τους φακέλους που θα κριθούν πλήρεις στην Επιτροπή Εκτίμησης Εκποιούμενων Ακινήτων της παρ. 5 του άρθρ. 186 του Ν. 3463/2006 (Κ.Δ.Κ.).

Η Επιτροπή Εκτίμησης Εκποιούμενων Ακινήτων, ύστερα από αυτοψία στα προσφερόμενα ακίνητα, θα κρίνει αν πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης και αν είναι κατάλληλα ή μη για τη ζητούμενη χρήση. Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση αξιολόγησης με τα αποτελέσματα, στην οποία καθορίζει και το τίμημα της εκκίνησης της φανερής μειοδοτικής δημοπρασίας, δηλαδή το μέγιστο μηνιαίο μίσθωμα. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Αντίγραφο της έκθεσης αξιολόγησης της επιτροπής κοινοποιείται σε κάθε έναν που υπέβαλαν προσφορά ενδιαφέροντος για τη δημοπρασία.

#### **Β΄ ΦΑΣΗ: Διενέργεια δημοπρασίας**

Μετά την παραπάνω αξιολόγηση της αρμόδιας Επιτροπής, ο Δήμαρχος θα ορίσει την ημέρα και την ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, στην οποία θα κληθούν με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της Α΄ φάσης.

Η δημοπρασία είναι **μειοδοτική, φανερή και προφορική** και διεξάγεται από την Επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών, του άρθρου 201 του Ν. 3463/2006 για την αγορά ή μίσθωση εκ μέρους του Δήμου ακινήτων που ανήκουν σε τρίτους.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής κηρύσσει την έναρξη της δημοπρασίας και δέχεται χωρίς διακοπή τις οικονομικές προσφορές των μειοδοτών, οι οποίες αναγράφονται στα πρακτικά κατά τη σειρά εκφώνησης με το όνομα και το επώνυμο ή επωνυμία του μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για εκείνον που την υποβάλλει και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους μειοδότες και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο μειοδότη. Μετά τη λήξη της



ορισθείσας διάρκειας για την υποβολή των οικονομικών προσφορών, καμία αντιπροσφορά δεν γίνεται δεκτή.

Η οικονομική προσφορά υποβάλλεται αυτοπροσώπως από τον/τους ιδιοκτήτες του προσφερόμενου ακινήτου ή με αντιπρόσωπο του/τους, ο οποίος πρέπει να είναι ειδικά εξουσιοδοτημένος με εξουσιοδότηση με βεβαίωση γνησίου υπογραφής, με ρητή εντολή να μειοδοτήσει στη συγκεκριμένη δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου για λογαριασμό του εξουσιοδοτούντος. Νομίμως επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εξουσιοδότησης πρέπει να προσκομισθεί στην Επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών, πριν την έναρξη της διαδικασίας.

Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας και τον μειοδότη. Το πρακτικό της Επιτροπής υποβάλλεται προς έγκριση στη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Βέροιας, η οποία με σχετική απόφαση της εγκρίνει τα πρακτικά και κατακυρώνει το αποτέλεσμα της δημοπρασίας (άρθρο 5 παρ. 8 ΠΔ 270/81 και 72 παρ. 1ε Ν. 2852/2010).

#### **Άρθρο 4<sup>ο</sup> : Δικαίωμα συμμετοχής - Δικαιολογητικά συμμετοχής**

- Στη διαδικασία μίσθωσης ακινήτου δικαιούνται να υποβάλλουν προσφορά φυσικά και νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής και κοινοπραξίες.
- Σε περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Α.Ε., η υποβολή της αίτησης γίνεται από το Δ/ντα Σύμβουλο ή από τρίτο πρόσωπο, εξουσιοδοτημένο με σχετικό πρακτικό Δ.Σ., στο οποίο θα πρέπει να αναφέρεται ότι παρέχεται η εντολή στον πληρεξούσιο της εταιρίας να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, όπως και να αναφέρεται ο αριθμός της παρούσας διακήρυξης και να υπάρχει αποδοχή όλων των όρων αυτής. Ο πληρεξούσιος της εταιρίας οφείλει κατά την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει σε φωτοαντίγραφο το Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης του καταστατικού της εταιρίας, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό. Σε περίπτωση που είναι απαραίτητο να υποβληθούν υπεύθυνες δηλώσεις, θα πρέπει να υπάρχει σχετική εντολή στο ανωτέρω πρακτικό.

Επίσης και στην περίπτωση που το προσφερόμενο ακίνητο ανήκει σε Ε.Π.Ε., Ο.Ε., Ε.Ε., ΙΚΕ ή Σύλλογο/Σωματείο, η υποβολή της αίτησης θα γίνεται από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας και είναι απαραίτητη η προσκόμιση σε φωτοαντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας (και το σχετικό Φ.Ε.Κ. δημοσίευσης στην περίπτωση της Ε.Π.Ε.), όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μέχρι την ημερομηνία συμμετοχής στο διαγωνισμό.

#### **Δικαιολογητικά Συμμετοχής**

##### **Α. ΓΕΝΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

Η προσφορά ενδιαφέροντος κατά την Α' Φάση της διαδικασίας είναι έγγραφη και κατατίθεται αυτοπροσώπως ή από ειδικά εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο, στο Πρωτόκολλο της Πολεοδομίας του Δήμου Βέροιας (2<sup>ος</sup> όροφος, Βικέλα 4, Τ.Κ. 59132, Βέροια), υπόψη Τμήματος Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας, εντός **προθεσμίας είκοσι (20) ημερών** από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας διακήρυξης.

Η προσφορά υποβάλλεται μέσα σε σφραγισμένο φάκελο, ο οποίος συνοδεύεται από αίτηση συμμετοχής στη δημοπρασία (εκτός του φακέλου). Ο σφραγισμένος φάκελος πρέπει να φέρει στην εξωτερική πλευρά του την ένδειξη «ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

ΣΤΕΓΑΣΗΣ 1ου Κ.Α.Π.Η.» καθώς και το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία του προσφέροντος.

Στον φάκελο αυτόν περιλαμβάνονται, **επί ποινή αποκλεισμού**, τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

1. Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 757) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
2. Φωτοαντίγραφο του δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του προσφέροντος/ιδιοκτήτη, είτε πρόκειται για φυσικό πρόσωπο είτε για εκπρόσωπο νομικού προσώπου.
3. Δημοτική ενημερότητα από το Δήμο Βέροιας περί μη οφειλής που να ισχύει κατά την ημέρα του διαγωνισμού.
4. Φορολογική ενημερότητα που να ισχύει κατά την ημέρα του διαγωνισμού.
5. Τίτλο κτήσης του ακινήτου που να αποδεικνύει την κυριότητά του, συνοδευόμενο από πρόσφατο απόσπασμα Κτηματολογικού Φύλλου και αντίγραφο του πρόσφατου Ε9.
6. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία, αντίγραφο του κανονισμού της πολυκατοικίας, από το οποίο να προβλέπεται ότι επιτρέπεται ή δεν απαγορεύεται η ζητούμενη μίσθωση – χρήση. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής περί μη ύπαρξης κανονισμού.
7. Υποφάκελο τεχνικής προσφοράς, ο οποίος θα περιλαμβάνει:
  - α) Βεβαίωση μηχανικού του Ν. 4495/17 περί μη ύπαρξης αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.
  - β) Τεχνική Έκθεση υπογεγραμμένη από ιδιώτη μηχανικό, στην οποία πρέπει να περιγράφονται λεπτομερώς: τα πλήρη στοιχεία του/των ιδιοκτήτη/των του ακινήτου, η θέση του, το καθαρό εμβαδό όλων των ορόφων/επιπέδων της ιδιοκτησίας, η υφιστάμενη χρήση, τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη νομιμότητα της κατασκευής, η περιγραφή της υφιστάμενης εσωτερικής διαρρύθμισης (τυχόν διαμορφωμένοι χώροι, W.C., κουζίνα), η ύπαρξη αυτόνομων μετρητών ρεύματος και ύδρευσης, το σύστημα θέρμανσης και ψύξης (εάν υπάρχουν), εάν παρέχεται πρόσβαση στους ισόγειους χώρους σε ΑμΕΑ, καθώς και οποιαδήποτε λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου κριθεί ότι είναι απαραίτητα.
  - γ) Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ήδη στο ακίνητο χώρος υγιεινής προσβάσιμος σε ΑμΕΑ: Τεχνική Έκθεση από ιδιώτη μηχανικό, με την οποία θα βεβαιώνεται ότι δύναται να μετατραπεί ο υφιστάμενος χώρος υγιεινής ώστε να είναι προσβάσιμος σε ΑμΕΑ,.
  - δ) Υπολογισμό αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από Εφορία, Συμβολαιογράφο, κ.λ.π.
  - ε) Φωτοαντίγραφο της οικοδομικής άδειας του ακινήτου, καθώς και αντίγραφα εγγράφων που αποδεικνύουν ότι το προσφερόμενο ακίνητο υφίσταται νόμιμα (π.χ. Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017 ή οριστικής υπαγωγής στο Ν.4178/2013, Βεβαίωση κτιρίου υφισταμένου προ του έτους 1955 κ.α.).
  - στ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος του ακινήτου που συνοδεύει την οικοδομική άδεια.
  - ζ) Αντίγραφα των κατόψεων όλων των ορόφων/επιπέδων, που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια του προσφερόμενου ακινήτου ή την υπαγωγή στο Ν.4495/2017 ή στο Ν.4178/2013.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

Σελίδα 5 από 10

## Β. ΕΙΔΙΚΑ ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Επιπρόσθετα με τα Γενικά Δικαιολογητικά και ανάλογα με την ειδική περίπτωση που

συντρέχει, προσκομίζονται και:

1. Σε περίπτωση που ο /οι ιδιοκτήτες του ακινήτου δεν παρίσταται στην προφορική μειοδοτική δημοπρασία και η υποβολή της προφορικής προσφοράς γίνεται από αντιπρόσωπο του προσφέροντος: εξουσιοδότηση με βεβαίωση γνησίου υπογραφής, με ρητή εντολή ο αντιπρόσωπος να μειοδοτήσει στη συγκεκριμένη δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου για λογαριασμό του εξουσιοδοτούντος. Νομίμως επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εξουσιοδότησης πρέπει να προσκομισθεί στην Επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών, πριν την έναρξη της διαδικασίας.
2. Σε περίπτωση που ο /οι ιδιοκτήτες του ακινήτου δεν παρίσταται στην προφορική μειοδοτική δημοπρασία: Ευκρινές φωτοαντίγραφο του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του αντιπροσώπου του προσφέροντος.
3. Αν ο προσφέρων είναι νομικό πρόσωπο: Επιπλέον του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του εκπροσώπου του, πρέπει να προσκομισθούν νομίμως επικυρωμένα: (α) όλα τα κατά τη νομοθεσία νομιμοποιητικά έγγραφα εκπροσώπησης, αναλόγως με τη νομική μορφή που έχει λάβει το εκπροσωπούμενο νομικό πρόσωπο, (β) όλα τα ισχύοντα αποδεικτικά έγγραφα και πιστοποιητικά αρμόδιας Διοικητικής ή/και Δικαστικής Αρχής αναφορικά με τη σύσταση και λειτουργία του, τη μη λύση του καθώς και πρόσφατο Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας.

### Άρθρο 5° : Κατακύρωση

Το πρακτικό της δημοπρασίας κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής (άρθρο 5 παρ. 8 ΠΔ 270/81 και 72 παρ. 1ε Ν. 2852/2010). Η απόφαση αυτή υπόκειται στον έλεγχο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αποκεντρωμένης Μακεδονίας – Θράκης, σύμφωνα με το άρθρο 225 του Ν. 3852/2010, όπως ισχύει σήμερα.

### Άρθρο 6° : Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου, ή για οιονδήποτε άλλο λόγο και αιτία που θα προέρχεται από κάποιο νομικό ή πραγματικό κώλυμα που θα εμφανιστεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας και το οποίο δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του Δήμου, καθώς επίσης και λόγω μονομερούς άρνησης του για προσυπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Επίσης, δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση της απόφασης από το Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας -Θράκης ή από άλλη αρμόδια αρχή.

Παρατυπία της δημοπρασίας δε δίνει στο μειοδότη κανένα δικαίωμα για αποζημίωση.

### Άρθρο 7° : Σύμβαση

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται να προσέλθει, αυτοπροσώπως ή δια του νόμιμου πληρεξουσίου του, στο Δήμο Βέροιας εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν, με αποδεικτικό παραλαβής, της κατακυρωτικής Απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής προκειμένου τα δύο μέρη να προβούν στη



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βιτέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

σύνταξη και υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης. Την ημέρα υπογραφής της σύμβασης, πρέπει να προσκομίσει επιπλέον:

- Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (Π.Ε.Α.) του ακινήτου σε ισχύ.
- Στην περίπτωση που η θέρμανση του χώρου γίνεται με χρήση λέβητα - καυστήρα πετρελαίου, τα οποία βρίσκονται εντός του χώρου της οριζόντιας ιδιοκτησίας, απαιτείται επιπλέον υπεύθυνη δήλωση του προμηθευτή – εγκαταστάτη μέσω πυρόσβεσης ότι έχουν εγκατασταθεί όλα τα μέσα που προβλέπονται από τη μελέτη ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας της οικ. άδειας για το χώρο του λέβητα.

Σε περίπτωση που ο τελευταίος μειοδότης δεν προσέλθει σύμφωνα με τα ανωτέρω για τη σύναψη σύμβασης, κηρύσσεται έκπτωτος και διενεργείται επανάληψη της δημοπρασίας σε βάρος του για την ενδεχόμενη επί έλαττον διαφορά του αποτελέσματος της νέας δημοπρασίας από την προηγούμενη. Ο έκπτωτος μειοδότης αποκλείεται από τη νέα δημοπρασία.

Ο Δήμος, ως μισθωτής, μπορεί να προβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή, σε μονομερή λύση της σύμβασης, μετά την πάροδο τριετίας από την έναρξη αυτής, εάν:

- (α) Καταργηθεί η στεγαζόμενη υπηρεσία εν όλω ή εν μέρει ή επεκταθεί, έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες της,
- (β) Μεταφερθεί η στεγαζόμενη υπηρεσία σε ιδιόκτητο ακίνητο,
- (γ) Προσφερθεί σε αυτή, από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης,
- (δ) Μεταφερθεί σε άλλο μέρος, η εγκατεστημένη στο ακίνητο υπηρεσία, έστω και προσωρινά.

Η πρόωγη λύση της μίσθωσης μετά την πάροδο της αρχικής τριετίας επέρχεται με σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δήμου, η οποία κοινοποιείται στον εκμισθωτή και επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες μετά την κοινοποίησή της. Από την ημερομηνία αυτήν παύει κάθε υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων.

Αποκλείεται στο μειοδότη η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

#### **Άρθρο 8° : Διάρκεια μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι για εννέα (9) έτη, με δυνατότητα παράτασης αυτής για τρία (3) επιπλέον έτη με τους ίδιους όρους, κατόπιν έγγραφης συμφωνίας των συμβαλλομένων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Κατά συνέπεια, η μίσθωση δεν είναι δυνατόν να παραταθεί μόνο με προφορική συμφωνία των μερών.

Η μίσθωση θα αρχίσει από την ημερομηνία υπογραφής της μισθωτικής σύμβασης και θα λήγει εννέα (9) έτη μετά.

#### **Άρθρο 9° : Καταβολή του μισθώματος**

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται ανά τρίμηνο, μετά το τέλος κάθε ημερολογιακής τριμηνίας, σε τραπεζικό λογαριασμό του δικαιούχου, τηρούμενο σε οποιοδήποτε αναγνωρισμένο εγχώριο τραπεζικό ίδρυμα.

Το μηνιαίο μίσθωμα θα παραμένει σταθερό το πρώτο έτος και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως αυξανόμενο από την έναρξη του δεύτερου έτους μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή 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 Ελληνική



Στατιστική Αρχή – ΕΛΣΤΑΤ. Η αναπροσαρμογή του μισθώματος δεν μπορεί να είναι αρνητική, ακόμη κι αν ο παραπάνω δείκτης καταστεί αρνητικός.

Το μίσθωμα υπόκειται στις νόμιμες κρατήσεις σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις (ψηφιακό τέλος συναλλαγής 3,60%), το οποίο βαρύνει τον εκμισθωτή του ακινήτου και αποδίδεται από εκείνον, σύμφωνα με το Ν.5177/2025.

#### **Άρθρο 10° : Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση**

Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μίσθιου από τον μισθωτή, απαγορεύεται απολύτως.

#### **Άρθρο 11° : Υποχρεώσεις εκμισθωτή**

- Ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο ασφαλισμένο για τον κίνδυνο πυρκαγιάς και για αστική ευθύνη από μετάδοση πυρκαγιάς, σε αναγνωρισμένη εγχώρια ασφαλιστική εταιρεία, απαλλασσομένου του Δήμου από την ευθύνη για τυχόν ζημιές από ανάλογη αιτία, σε αναγνωρισμένη εγχώρια ασφαλιστική εταιρεία. Αντίγραφα των σχετικών ασφαλιστηρίων συμβολαίων πρέπει να προσκομισθούν στον μισθωτή μέσα σε προθεσμία ενός (1) μήνα από την υπογραφή της σύμβασης.
- Εάν το ακίνητο (μίσθιο) κατά τη διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση, κ.λ.π. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, κ.λ.π., θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή. Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από το Δήμο τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κ.λ.π., νομίμως μεταγεγραμμένος, εφόσον αυτός χρήζει κατά νόμο μεταγραφής ή τα δικαιολογητικά σε περίπτωση μη ύπαρξης τίτλου κτήσης που αναγράφονται στο άρθρο 3, περ. 4, εδ. στ του παρόντος (τα ανωτέρω δικαιολογητικά υποβάλλονται από τον ενδιαφερόμενο στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Υπηρεσίας, ο οποίος φροντίζει για τις παραπέρα νόμιμες ενέργειες).

#### **Άρθρο 12° : Υποχρεώσεις – δικαιώματα μισθωτή**

- Οι συνδέσεις του μίσθιου με τα δίκτυα Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε, Ο.Τ.Ε., ύδρευσης, αποχέτευσης, βαρύνουν το μισθωτή και θα γίνουν με επιμέλεια και δαπάνες του.
- Ο μισθωτής – Δήμος Βέροιας υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μίσθιου, 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.
- Ο Δήμος Βέροιας υποχρεούται με την λήξη της μίσθωσης να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση την οποία το παρέλαβε, με τις όποιες δομικές βελτιώσεις κριθεί απαραίτητο να γίνουν.
- Ο Δήμος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δύναται να προβαίνει σε μεταρρυθμίσεις, προσθήκες και μεταβολές του μίσθιου, προκειμένου τούτο να γίνεται κατάλληλο, για το σκοπό που προορίζεται, υπό την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι διατάξεις του ΝΟΚ και δεν θίγεται η ασφάλεια, ούτε η αρχιτεκτονική και στατική μελέτη του κτιρίου, να προβαίνει καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της τυχόν παρατάσεώς της και χωρίς έγγραφη συναίνεση των Εκμισθωτών, σε βελτιώσεις, προσθήκες συστατικών, παραρτημάτων και προσαρτημάτων, μεταβολές, διαρρυθμίσεις και διακοσμήσεις στο μίσθιο και εν γένει να διενεργήσει δαπάνες αναβάθμισης που υπερβαίνουν ακόμη και το μέτρο



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

Σελίδα 8 από 10

των επωφελών με δικές της δαπάνες, σύμφωνα με δικά της σχέδια και προδιαγραφές και με δικό της αρχιτέκτονα και μηχανικό, έτσι ώστε να εξυπηρετούνται καλύτερα οι λειτουργικές ανάγκες του μίσθιου, χωρίς όμως να μεταβάλλεται η χρήση του.

Μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, ο Δήμος δικαιούται να αφαιρέσει ό,τι τοποθέτησε στο μίσθιο.

- Οι σχετικές δαπάνες για θέρμανση (π.χ. κατανάλωση πετρελαίου), κατανάλωση νερού, ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφώνου καθώς και τα κοινόχρηστα του υπό μίσθωση χώρου, βαρύνουν το Δήμο Βέροιας.
- Ο Δήμος Βέροιας δεν ευθύνεται και δεν υποχρεούται να καταβάλλει καμιά αποζημίωση στον εκμισθωτή:

(α) για επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο ακίνητο του, οφειλόμενες στη συνήθη χρήση ή κακή κατάσταση ή κατασκευή του κτιρίου ή σε τυχαίο γεγονός, ανωτέρα βία, κ.λ.π., (β) για αλλαγές ή βελτιώσεις στις οποίες θα προβεί πριν ή μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή (γ) αν, από δική του υπαιτιότητα, ανακληθεί η απόφαση περί κατακύρωσης του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή λυθεί η σύμβαση, ή (δ) εάν δεν εγκριθούν τα πρακτικά του διαγωνισμού ή η απόφαση κατακύρωσης.

### **Άρθρο 13° : Επανάληψη δημοπρασίας**

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να επαναλάβει τη δημοπρασία εάν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από τη Δημοτική 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 μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά ή τη σύμβαση της μίσθωσης.

γ) μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής απόφασης επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας, δεν προσέλθει εμπρόθεσμα για τη σύνταξη και την υπογραφή της σύμβασης.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης. Η επαναληπτική δημοπρασία θα δημοσιευτεί 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 14° : Δημοσίευση της διακήρυξης**

Ολόκληρη η διακήρυξη θα δημοσιευθεί είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας, με τοιχοκόλληση αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημαρχείου και θα αναρτηθεί στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Βέροιας. Επιπλέον περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευτεί σε μία ημερήσια και σε μία εβδομαδιαία εφημερίδα.

Τα έξοδα της δημοσίευσης της διακήρυξης βαρύνουν τον μειοδότη, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 4 του Ν.3548/2007, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του Ν. 5005/2022.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βιτέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

Σελίδα 9 από 10

### **Άρθρο 15° : Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται για πληροφορίες στο Τμήμα Αξιοποίησης Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Βέροιας, στην οδό Βικέλα 4 (3ος όροφος), τηλ. επικοινωνίας: 2331350562.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται στους ενδιαφερόμενους στην παραπάνω διεύθυνση, καθώς και από την ιστοσελίδα του Δήμου Βέροιας [www.veria.gr](http://www.veria.gr)

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
Διεύθυνσης ΥΔΟΜ – Κτηματολογίου - Περιουσίας

Αλέξανδρος Τσαχουρίδης

#### **Ε.Δ.:**

1. Αρχείο – Φάκελος: Κ.Α.Π.Η. Προμηθεά Βέροιας



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: [ydom@veria.gr](mailto:ydom@veria.gr)

Σελίδα 10 από 10