



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ 14/23-6-2026 ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ**

Αριθ. Απόφασης: 124/2026

Θέμα 6^ο: «Καθορισμός των όρων για τη δημοπρασία εκμίσθωσης έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ' αριθμ. 410α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού, της Δημοτικής Κοινότητας Βαλτερού, του Δήμου Ηράκλειας, για ανέγερση γεωργικών αποθηκών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006)»

Την 23^η Ιουνίου 2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 12.00 η Δημοτική Επιτροπή συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Ηράκλειας, ύστερα από την με αρ. πρωτ. 6697/18-6-2026 πρόσκληση του Προέδρου της, που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής, στον Γενικό Γραμματέα του Δήμου Ηράκλειας και στους Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων Ηράκλειας, Σκοτούσσας, Στρυμονικού, Βαλτερού, Ποντισμένου και Μελενικισίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αυτό ισχύει, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής, ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αυτό ισχύει, αφού σε σύνολο επτά (7) μελών παρόντα ήταν τέσσερα (4). Τον κ. Χρήστο Μπαλάσκα αναπλήρωσε ο κ. Λεωνίδας Μπακάλης

Παρόντες οι :

Όνομα	Επώνυμο	Πατρώνυμο	Αξίωμα
1 Δήμος	Κοσμίδης	Ναπολέων	Πρόεδρος
2 Αναστασία	Χαλκίδου	Παναγιώτης	Μέλος
3 Ιωάννης	Αβραμίδης	Ιωάννης	Μέλος
4 Λεωνίδας	Μπακάλης	Ιωάννης	Αναπλ. Μέλος

Απόντες οι:

Ονοματεπώνυμο
1. Χρήστος Μπαλάσкас
2. Δημήτριος Τζήκας
3. Γεώργιος Κουτσάκης
4. Κωνσταντίνος Αραμπατζής
Οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και κλήθηκαν νόμιμα

Στη συνεδρίαση συμμετείχε ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Ηράκλειας κ. Νικόλαος Γκόγκας και η υπάλληλος του Δήμου κ. Αλεξάνδρα Παπαδοπούλου για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Κατά τη συζήτηση του πρώτου θέματος προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Γεώργιος Κουτσάκης και κατά τη συζήτηση του ένατου θέματος προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δημήτριος Τζήκας, οι οποίοι παρέμειναν μέχρι τη λήξη της συνεδρίασης.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής ζήτησε από τα μέλη, πριν από την έναρξη της συζήτησης των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, να συζητηθεί ως κατεπείγον το θέμα «Έγκριση 5ου πρακτικού του ανοικτού ηλεκτρονικού διαγωνισμού για την “Προμήθεια ειδών καθαριότητας και ειδών υγιεινής του Δήμου Ηράκλειας”», το οποίο δεν γράφτηκε στην ημερήσια διάταξη.

Η Δημοτική Επιτροπή ομόφωνα αποφάσισε να συζητηθεί το παραπάνω θέμα, αφού έκρινε ότι είναι κατεπείγον.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής κατά την εισήγηση του έκτου θέματος, ανέφερε ότι ετέθη υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής η υπ' αρ. 6780/22-6-2026 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Ηράκλειας, η οποία έχει ως εξής:

«Έχοντας υπόψη:

- ✓ Το Π.Δ. 270/81, (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81)
- ✓ Τις διατάξεις του άρθρου 192 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ τ.Α' 114/8.6.2006) “Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων
- ✓ Την με αριθμό 6687/19-4-1989 απόφαση Νομάρχη Σερρών, με την οποία μεταβιβάστηκε στην Κοινότητα Βαλτερού του Δήμου Ηράκλειας και μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ηράκλειας, στον τόμο 83, με α.α.8232/9-7-1990, και έχει λάβει το ΚΑΕΚ 440250705002/0/0 με εμβαδό του γεωτεμαχίου από κτηματογράφηση 41.865,00 τ.μ., το οποίο εξήλθε στις αρχικές εγγραφές ως ιδιοκτησία του Δήμου Ηράκλειας με τον χαρακτηρισμό “Γεωτεμάχιο”
- ✓ Το απόσπασμα περιγραφικής και χωρικής βάσης του Κτηματολογικού Γραφείου Κ. Μακεδονίας του ΚΑΕΚ 440250705002/0/0 με εμβαδό του γεωτεμαχίου από κτηματογράφηση 41.865,00 τ.μ., το οποίο εξήλθε στις αρχικές εγγραφές ως ιδιοκτησία του Δήμου Ηράκλειας με τον χαρακτηρισμό “Γεωτεμάχιο”
- ✓ Την με υπ'αρ.2987/24-03-2026 αίτηση του κ. ΜΠΑΝΤΟΤΑΚΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ για την εκμίσθωση έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ'αριθμ.410α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως ‘Βοσκή Κοινή’ του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού του Δήμου Ηράκλειας για ανέγερση γεωργικών αποθηκών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006)
- ✓ Την υπ'αρ.3056/26-03-2026 απάντηση του Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ηράκλειας σχετικά με την εκμίσθωση έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ'αριθμ.410^α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως ‘Βοσκή Κοινή’ του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού της Δ.Κ. Βαλτερού του Δήμου Ηράκλειας
- ✓ Την υπ'αριθμ.04/2026 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Βαλτερού με την οποία γνωμοδότησε θετικά για την εκμίσθωση της παραπάνω δημοτικής έκτασης

✓ Το με αριθμό πρωτ.40989/02-04-2026 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας- Γενική Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών της Κτηματικής Υπηρεσίας Σερρών, σύμφωνα με το οποίο η έκταση προς εκμίσθωση δεν αποτελεί καταγεγραμμένο Ανταλλάξιμο ή Δημόσιο Κτήμα, Αιγιαλό, Παραλία ή Παλαιό Αιγιαλό, Όχθη, Παρόχθια Ζώνη ή Παλαιά Όχθη ποταμού ή λίμνης, διαχειριζόμενο από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

✓ Το με αριθμό πρωτ.143440/23-04-2026 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Σερρών του ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ, σύμφωνα με το οποίο δεν έχει αντίρρηση από αρχαιολογικής άποψης για την εκμίσθωση της έκτασης, θέτοντας ωστόσο τον όρο ότι σε περίπτωση εύρεσης αρχαιοτήτων κατά τις οποιεσδήποτε εργασίες, συμπεριλαμβανομένης της ανέγερσης, θα πρέπει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8-10 του Νόμου 4858/19.11.2021 "Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς" (ΦΕΚ 220/Α/19.11.2021) να διακοπούν αμέσως οι εργασίες και να ειδοποιηθεί εγκαίρως και εγγράφως η Εφορεία Αρχαιοτήτων, ώστε να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα σύμφωνα με το άρθρο 37 του ιδίου Νόμου. Ο ανωτέρω όρος θα πρέπει απαραίτητα να συμπεριληφθεί στην τελική απόφαση εκμίσθωσης.

✓ Το με αριθμό πρωτ.13377/05-05-2026 έγγραφο του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών, σύμφωνα με το οποίο το αγροτεμάχιο 410^α, όπως προσδιορίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, δεν υπόκειται σε δεσμεύσεις χρήσης γης, οπότε επιτρέπεται η δηλωθείσα χρήση.

✓ Τις διατάξεις του άρθρου 196 του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ τ.Α'133/19.7.2018- Πρόγραμμα "Κλεισθένης"), σύμφωνα με το οποίο το μίσθωμα των ακινήτων καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ τ.Α'114/8.6.2006) "Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων".

✓ Το από 08-06-2026 πρακτικό της Επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς μίσθωση, εκποίηση ή εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του Δήμου με το οποίο αποφάνθηκε τον καθορισμό του μισθώματος της εν λόγω δημοτικής έκτασης στα εκατόν εξήντα (160,00 €) ευρώ ετησίως

✓ Την υπ'αριθμ.53/2026 απόφαση έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου για την εκμίσθωση της εν λόγω δημοτικής έκτασης

Εισηγούμαστε τον καθορισμό των όρων για τη δημοπρασία εκμίσθωσης έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ'αριθμ.410^α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού, της Δ.Κ. Βαλτερού, του Δήμου Ηράκλειας, για ανέγερση γεωργικών αποθηκών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006).

ΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ
ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημοπρασία πλειοδοτική, φανερά και προφορική για την εκμίσθωση δημοτικής έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ'αριθμ.410^α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού της Δ.Κ. Βαλτερού του Δήμου Ηράκλειας για ανέγερση γεωργικών αποθηκών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006) και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία τουλάχιστον δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευση της περιληπτικής διακήρυξης.

1. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι είκοσι πέντε (25) έτη και αρχίζει από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης

2. Η τιμή εκκίνησης για την εκμίσθωση έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ' αριθμ.410α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού της Δ.Κ. Βαλτερού, θα ανέρχεται στο ποσό των εκατόν εξήντα ευρώ (160,00€) ετησίως. Κάθε νέα προσφορά θα υπερβαίνει την προηγούμενη κατά δέκα ευρώ (10,00 €) τουλάχιστον
3. Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό τα δύο πρώτα έτη και μετά το δεύτερο έτος θα υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή 3%
4. Τον μισθωτή βαρύνει το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής που υπολογίζεται επί του συμφωνηθέντος μισθώματος με εφαρμογή συντελεστή τρία κόμμα εξήντα τοις εκατό (3,60%) (άρθρο 22 παρ.2 ν.5135/24) (άρθρο 22 παρ.1 ν.5135/24)
5. Κάθε ενδιαφερόμενος που επιθυμεί να λάβει μέρος στη δημοπρασία θα καταθέσει τα παρακάτω δικαιολογητικά :
 - Αστυνομικό Δελτίο Ταυτότητας
 - Βεβαίωση της οικείας Δ.Ο.Υ. περί υποβολής δήλωσης έναρξης - άσκησης επιτηδεύματος (πρόσφατη εκτύπωση)
 - Ασφαλιστική ενημερότητα
 - Φορολογική ενημερότητα
 - Βεβαίωση περί μη οφειλής του στον Δήμο Ηράκλειας (Δημοτική Ενημερότητα)
 - Ασφαλιστική ενημερότητα από τον ΤΟΕΒ ότι δε χρωστάει και για τα άλλα του χωράφια
 - Αξιόχρεο κατά την κρίση της Επιτροπής Δημοπρασιών εγγυητή, (φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος και για οφειλές προς τον Δήμο Ηράκλειας,) ο οποίος υποχρεούται να υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και το συμφωνητικό, καθιστάμενος για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως αλληλεγγύως και εξ ολοκλήρου υπεύθυνος μετά του μισθωτού, παραιτούμενος των ευεργετημάτων της διαιρέσεως και διηζήσεως
 - Εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης στην Ελλάδα τράπεζας ποσού διακοσίων σαράντα ευρώ (240,00 €), ήτοι 10% επί του ορίου πρώτης προσφοράς (160,00 €) του ετήσιου μισθώματος x 15 έτη, ή λόγω εγγυήσεως, γραμματίο συστάσεως παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ιδίου ποσού. Η κατά τον τρόπο αυτό κατατιθέμενη εγγύηση επιστρέφεται σ' αυτούς που μετέχουν της δημοπρασίας αμέσως μετά τη λήξη της, εκτός από εκείνη του πλειοδότη που αναδείχθηκε, η οποία αντικαθίσταται με άλλη ποσού ίσου με το ανωτέρω ποσό, ώστε να υπογραφεί το συμβόλαιο μίσθωσης του χώρου, για την εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός των προθεσμιών καταβολής του μισθώματος που ορίζονται στην παρούσα, καθώς και για την τήρηση όλων των όρων της παρούσας διακήρυξης και του σύμβασης μίσθωσης. Η εγγύηση αυτή επιστρέφεται μετά τη λήξη της σύμβασης, την εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου ελεύθερου στον Δήμο, καθώς και την πλήρη εκπλήρωση των όρων της μίσθωσης, άλλως εκπίπτει υπέρ του Δήμου
6. Η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλά και η ανέγερση των γεωργικών αποθηκών για τις οποίες εκμισθώθηκε η έκταση πρέπει να αρχίσει άμεσα και να ολοκληρωθεί μέσα σε διάστημα τριών (3) ετών από τη σύνταξη του μισθωτηρίου συμβολαίου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και λόγω αντικειμενικών δυσκολιών παρέχεται δυνατότητα παράτασης για ένα (1) ακόμη έτος.
7. Κατά τη διάρκεια των εργασιών, συμπεριλαμβανομένης της ανέγερσης γεωργικών αποθηκών, αν εντοπισθούν αρχαιότητες, θα πρέπει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4858/19.11.2021 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ220/Α/19.11.2021) να διακοπούν αμέσως οι εργασίες και να ειδοποιηθεί έγκαιρα και εγγράφως η Γενική Δ/νση Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς-Εφορία Αρχαιοτήτων Σερρών για να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα σύμφωνα με τα άρθρα 8-10 και 37 του ίδιου Νόμου, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση των εργασιών.
8. Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική ή νομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας έχει λάβει γνώση αυτός, ούτε την ύπαρξη οποιασδήποτε

δουλείας επ' αυτού ή βάρους, ούτε συνεπώς υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση μισθώματος, ούτε λύση της μίσθωσης για τους λόγους αυτούς.

9. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου.

10. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται έως την 31^η Αυγούστου κάθε έτους. Το μίσθωμα του τρέχοντος έτους θα καταβληθεί με την υπογραφή του σύμβασης. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει το μίσθωμα εμπρόθεσμα και εντός των προθεσμιών που έχουν καθοριστεί. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος από τον μισθωτή κηρύσσεται αυτός με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έκπτωτος της σύμβασης

11. Ο μισθωτής υποχρεούται όπως καταβάλει τις δόσεις του μισθώματος εμπροθέσμως και εντός των δια της παρούσης καθοριζόμενων προθεσμιών. Σε περίπτωση μη καταβολής κάποιας δόσεως του μισθώματος, πέραν του τετραμήνου, ο μισθωτής κηρύσσεται με απόφαση του Δημοτικού συμβουλίου έκπτωτος της σύμβασης, η κατατεθείσα παρ' αυτού εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου, άνευ δικαστικής παρεμβάσεως και ενεργείται αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, οι οποίοι επιβαρύνονται τη διαφορά του νέου μισθώματος αν αυτό είναι μικρότερο από εκείνο της προηγούμενης δημοπρασίας

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

13. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για την χρήση για την οποία του εκμισθώθηκε, ήτοι για ανέγερση γεωργικών αποθηκών.

14. Θα χρησιμοποιηθεί μόνο η έκταση που εκμισθώνεται και απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση ή μετακίνηση. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε

εργασία που θα έχει σαν συνέπεια τη δημιουργία προβλημάτων στους ιδιοκτήτες των γειτονικών αγροτεμαχίων ή των κτηνοτρόφων.

15. Σε όλη τη διάρκεια της εκμίσθωσης ο μισθωτής έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του μισθίου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του μισθίου χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή. Κάθε αναγκαία επωφελής δαπάνη που τυχόν γίνει στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης για την αξιοποίηση ή προστασία του, βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και θα παραμείνει σε όφελος του μισθίου χωρίς καμία υποχρέωση του εκμισθωτή για αποζημίωση του μισθωτή

16. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από την εκμισθούμενη έκταση και η τοποθέτηση σε αυτή μηχανημάτων ή αντικειμένων (εύφλεκτων υλικών κλπ) που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον

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

18. Ο Δήμος δεν είναι υποχρεωμένος να μειώνει το μίσθωμα και δεν θα αναγνωρίζει τυχόν ζημιές από θεομηνία ή οποιαδήποτε άλλη αιτία

19. Κάθε δαπάνη και επιβαλλόμενο πάγιο, τέλος και φόρο από τη χρήση του μισθίου, καθώς και έξοδα συμβάσεως, βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή, χωρίς καμία ευθύνη εκ μέρους του Δήμου. Σε περίπτωση μη πληρωμής αυτών ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος

20. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει πριν τη λήξη της εκμίσθωσης οφείλει να καταβάλει το τίμημα που αναλογεί σε ένα (1) έτος

21. Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, απομακρύνοντας κάθε κτιριακή ή άλλη υποδομή. Εφόσον διαπιστωθεί ότι τηρήθηκαν οι όροι της εκμίσθωσης η εγγύηση επιστρέφεται, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση

22. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί από πλευράς του Δήμου σε περίπτωση που:

- i. ο μισθωτής δεν έχει προβεί στη λήψη των απαραίτητων αδειοδοτήσεων για τη δημιουργία και λειτουργία της εγκατάστασης, εντός της σχετικής προθεσμίας.
 - ii. ο μισθωτής δεν χρησιμοποιεί την έκταση για το σκοπό που του εκμίσθώθηκε.
 - iii. βλάπτεται το δημοτικό και δημόσιο συμφέρον
κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και χωρίς να δοθεί καμία αποζημίωση στον μισθωτή
23. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί, από πλευράς του μισθωτή, κατόπιν αιτήσεώς του προς το Δημοτικό Συμβούλιο
24. Υπογραφή μισθωτηρίου συμβολαίου σε συμβολαιογράφο μετά την έγκριση των πρακτικών».

Συνεχίζοντας ο Πρόεδρος ανέφερε ότι η Δημοτική Επιτροπή καλείται να καθορίσει τους όρους της διακήρυξης, βάσει της οποίας θα διεξαχθεί η δημοπρασία εκμίσθωσης, έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ' αριθμ. 410α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού, της Δημοτικής Κοινότητας Βαλτερού, του Δήμου Ηράκλειας, για ανέγερση γεωργικών αποθηκών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006).

Έπειτα, ο Πρόεδρος πρότεινε η εκμίσθωση να γίνει για εικοσιπέντε έτη, το κατώτατο όριο πρώτης προσφοράς να είναι εκατόν εξήντα ευρώ (160,00€) ετησίως και κάθε νέα προσφορά να υπερβαίνει την προηγούμενη κατά δέκα ευρώ (10,00 €) τουλάχιστον. Το μίσθωμα να παραμείνει σταθερό τα δύο πρώτα έτη και μετά το δεύτερο έτος να υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή 3%.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε τη Δημοτική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή, αφού άκουσε τον Πρόεδρό της, έλαβε υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 72 και 74Α του Ν. 3852/2010 όπως αυτά ισχύουν, την υπ' αρ. 53/2026 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, το από 8-6-2026 πρακτικό της επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς μίσθωση, εκμίσθωση και εκποίηση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του Δήμου Ηράκλειας, την υπ' αρ. 6570/17-6-2026 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Ηράκλειας και τις διατάξεις που αναφέρονται σε αυτήν και μετά από διαλογική συζήτηση όπως αποτυπώνεται στο πρακτικό της συνεδρίασης

αποφασίζει ομόφωνα

1. Καθορίζει τους όρους της διακήρυξης, βάσει της οποίας θα διεξαχθεί η δημοπρασία εκμίσθωσης έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ' αριθμ. 410α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού, της Δημοτικής Κοινότητας Βαλτερού, του Δήμου Ηράκλειας, για ανέγερση γεωργικών αποθηκών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006).
2. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι είκοσι πέντε (25) έτη και αρχίζει από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης
3. Η τιμή εκκίνησης για την εκμίσθωση έκτασης 4.001 τ.μ. από το υπ' αριθμ. 410α αγροτεμάχιο, χαρακτηρισμένο ως 'Βοσκή Κοινή' του Αναδασμού 1961 του αγροκτήματος Βαλτερού της Δ.Κ. Βαλτερού, θα ανέρχεται στο ποσό των εκατόν εξήντα ευρώ (160,00€) ετησίως. Κάθε νέα προσφορά θα υπερβαίνει την προηγούμενη κατά δέκα ευρώ (10,00 €) τουλάχιστον
4. Το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό τα δύο πρώτα έτη και μετά το δεύτερο έτος θα υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή 3%

5. Τον μισθωτή βαρύνει το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής που υπολογίζεται επί του συμφωνηθέντος μισθώματος με εφαρμογή συντελεστή τρία κόμμα εξήντα τοις εκατό (3,60%) (άρθρο 22 παρ.2 ν.5135/24) (άρθρο 22 παρ.1 ν.5135/24)

6. Κάθε ενδιαφερόμενος που επιθυμεί να λάβει μέρος στη δημοπρασία θα καταθέσει τα παρακάτω δικαιολογητικά :

- Αστυνομικό Δελτίο Ταυτότητας
- Βεβαίωση της οικείας Δ.Ο.Υ. περί υποβολής δήλωσης έναρξης - άσκησης επιτηδεύματος (πρόσφατη εκτύπωση)
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Φορολογική ενημερότητα
- Βεβαίωση περί μη οφειλής του στον Δήμο Ηράκλειας (Δημοτική Ενημερότητα)
- Ασφαλιστική ενημερότητα από τον ΤΟΕΒ ότι δε χρωστάει και για τα άλλα του χωράφια
- Αξιόχρεο κατά την κρίση της Επιτροπής Δημοπρασιών εγγυητή, (φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος και για οφειλές προς τον Δήμο Ηράκλειας,) ο οποίος υποχρεούται να υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας και το συμφωνητικό, καθιστάμενος για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως αλληλεγγύως και εξ ολοκλήρου υπεύθυνος μετά του μισθωτού, παραιτούμενος των ευεργετημάτων της διαιρέσεως και διηζήσεως
- Εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης στην Ελλάδα τράπεζας ποσού διακοσίων σαράντα ευρώ (240,00 €), ήτοι 10% επί του ορίου πρώτης προσφοράς (160,00 €) του ετήσιου μισθώματος x 15 έτη, ή λόγω εγγυήσεως, γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ιδίου ποσού. Η κατά τον τρόπο αυτό κατατιθέμενη εγγύηση επιστρέφεται σ' αυτούς που μετέχουν της δημοπρασίας αμέσως μετά τη λήξη της, εκτός από εκείνη του πλειοδότη που αναδείχθηκε, η οποία αντικαθίσταται με άλλη ποσού ίσου με το ανωτέρω ποσό, ώστε να υπογραφεί το συμβόλαιο μίσθωσης του χώρου, για την εξασφάλιση της έγκαιρης και εντός των προθεσμιών καταβολής του μισθώματος που ορίζονται στην παρούσα, καθώς και για την τήρηση όλων των όρων της παρούσας διακήρυξης και του σύμβασης μίσθωσης. Η εγγύηση αυτή επιστρέφεται μετά τη λήξη της σύμβασης, την εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου ελεύθερου στον Δήμο, καθώς και την πλήρη εκπλήρωση των όρων της μίσθωσης, άλλως εκπίπτει υπέρ του Δήμου

7. Η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλά και η ανέγερση των γεωργικών αποθηκών για τις οποίες εκμισθώθηκε η έκταση πρέπει να αρχίσει άμεσα και να ολοκληρωθεί μέσα σε διάστημα τριών (3) ετών από τη σύνταξη του μισθωτηρίου συμβολαίου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και λόγω αντικειμενικών δυσκολιών παρέχεται δυνατότητα παράτασης για ένα (1) ακόμη έτος.

8. Κατά τη διάρκεια των εργασιών, συμπεριλαμβανομένης της ανέγερσης γεωργικών αποθηκών, αν εντοπισθούν αρχαιότητες, θα πρέπει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4858/19.11.2021 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ220/Α/19.11.2021) να διακοπούν αμέσως οι εργασίες και να ειδοποιηθεί έγκαιρα και εγγράφως η Γενική Δ/νση Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς-Εφορία Αρχαιοτήτων Σερρών για να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα σύμφωνα με τα άρθρα 8-10 και 37 του ίδιου Νόμου, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση των εργασιών.

9. Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική ή νομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας έχει λάβει γνώση αυτός, ούτε την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας επ' αυτού ή βάρους, ούτε συνεπώς υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση μισθώματος, ούτε λύση της μίσθωσης για τους λόγους αυτούς.

10. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου.

11. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται έως την 31^η Αυγούστου κάθε έτους. Το μίσθωμα του τρέχοντος έτους θα καταβληθεί με την υπογραφή του σύμβασης. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να

καταβάλει το μίσθωμα εμπρόθεσμα και εντός των προθεσμιών που έχουν καθοριστεί. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος από τον μισθωτή κηρύσσεται αυτός με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έκπτωτος της σύμβασης

12. Ο μισθωτής υποχρεούται όπως καταβάλει τις δόσεις του μισθώματος εμπροθέσμως και εντός των δια της παρούσης καθοριζομένων προθεσμιών. Σε περίπτωση μη καταβολής κάποιας δόσεως του μισθώματος, πέραν του τετραμήνου, ο μισθωτής κηρύσσεται με απόφαση του Δημοτικού συμβουλίου έκπτωτος της σύμβασης, η κατατεθείσα παρ' αυτού εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου, άνευ δικαστικής παρεμβάσεως και ενεργείται αναπλειστηριασμός σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, οι οποίοι επιβαρύνονται τη διαφορά του νέου μισθώματος αν αυτό είναι μικρότερο από εκείνο της προηγούμενης δημοπρασίας

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

14. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για την χρήση για την οποία του εκμισθώθηκε, ήτοι για ανέγερση γεωργικών αποθηκών.

15. Θα χρησιμοποιηθεί μόνο η έκταση που εκμισθώνεται και απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση ή μετακίνηση. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε

εργασία που θα έχει σαν συνέπεια τη δημιουργία προβλημάτων στους ιδιοκτήτες των γειτονικών αγροτεμαχίων ή των κτηνοτρόφων.

16. Σε όλη τη διάρκεια της εκμίσθωσης ο μισθωτής έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του μισθίου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του μισθίου χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή. Κάθε αναγκαία επωφελής δαπάνη που τυχόν γίνει στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης για την αξιοποίηση ή προστασία του, βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και θα παραμείνει σε όφελος του μισθίου χωρίς καμία υποχρέωση του εκμισθωτή για αποζημίωση του μισθωτή

17. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από την εκμισθούμενη έκταση και η τοποθέτηση σε αυτή μηχανημάτων ή αντικειμένων (εύφλεκτων υλικών κλπ) που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον

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

19. Ο Δήμος δεν είναι υποχρεωμένος να μειώνει το μίσθωμα και δεν θα αναγνωρίζει τυχόν ζημιές από θεομηνία ή οποιαδήποτε άλλη αιτία

20. Κάθε δαπάνη και επιβαλλόμενο πάγιο, τέλος και φόρο από τη χρήση του μισθίου, καθώς και έξοδα συμβάσεως, βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή, χωρίς καμία ευθύνη εκ μέρους του Δήμου. Σε περίπτωση μη πληρωμής αυτών ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος

21. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει πριν τη λήξη της εκμίσθωσης οφείλει να καταβάλει το τίμημα που αναλογεί σε ένα (1) έτος

22. Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, απομακρύνοντας κάθε κτιριακή ή άλλη υποδομή. Εφόσον διαπιστωθεί ότι τηρήθηκαν οι όροι της εκμίσθωσης η εγγύηση επιστρέφεται, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση

23. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί από πλευράς του Δήμου σε περίπτωση που:

i. ο μισθωτής δεν έχει προβεί στη λήψη των απαραίτητων αδειοδοτήσεων για τη δημιουργία και λειτουργία της εγκατάστασης, εντός της σχετικής προθεσμίας.

ii. ο μισθωτής δεν χρησιμοποιεί την έκταση για το σκοπό που του εκμισθώθηκε.

iii. βλάπτεται το δημοτικό και δημόσιο συμφέρον

κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και χωρίς να δοθεί καμία αποζημίωση στον μισθωτή

24. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί, από πλευράς του μισθωτή, κατόπιν αιτήσεώς του προς το Δημοτικό Συμβούλιο
25. Υπογραφή μισθωτηρίου συμβολαίου σε συμβολαιογράφο μετά την έγκριση των πρακτικών».

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 124/2026.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης η συνεδρίαση λύθηκε στις 12:33.
Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο Πρόεδρος
της Δημοτικής Επιτροπής

Τα μέλη
της Δημοτικής Επιτροπής

Ακριβές Απόσπασμα
Ηράκλεια 26-6-2026
Ο Πρόεδρος
της Δημοτικής Επιτροπής

Δήμος Κοσμίδης