



**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 1/19-1-2026 ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ**

Αριθ. Απόφασης: 7/2026

Θέμα 7^ο: «Έγκριση ή μη των όρων για τη δημοπρασία εκμίσθωσης δημοτικής έκτασης, τμήματος του υπ' αριθμ.1051 τεμαχίου, εμβαδού 3.750,09 τ.μ., που βρίσκεται στο αγρόκτημα Χειμάρρου, Σ.Δ. έτους 1959, για την ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων πρόχειρων καταλυμάτων».

Την 19^η Ιανουαρίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10.00 η Δημοτική Επιτροπή συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Ηράκλειας, ύστερα από την με αρ. πρωτ. 382/15-1-2026 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 Ζευγολατιού, Στρυμονικού, Χειμάρρου και Αμμουδιάς 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. Γεώργιο Κουτσάκη αναπλήρωσε η κ. Μαρία Γεωργιάδου.

Παρόντες οι :

Όνομα	Επώνυμο	Πατρώνυμο	Αξίωμα
1 Δήμος	Κοσμίδης	Ναπολέον	Πρόεδρος
2 Αναστασία	Χαλκίδου	Παναγιώτης	Μέλος
3 Ιωάννης	Αβραμίδης	Ιωάννης	Μέλος
4 Μαρία	Γεωργιάδου	Αναστάσιος	Αναπλ. Μέλος

Απόντες οι:

Ονοματεπώνυμο

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

Στη συνεδρίαση συμμετείχε ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου Ηράκλειας κ. Νικόλαος Γκόγκας, ο Πρόεδρος της δημοτικής κοινότητας Ζευγολατιού κ. Νικόλαος Κατέλης και η υπάλληλος του Δήμου κ. Ασημένια Τσαρούχα 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. Κωνσταντίνος Αραμπατζής ο οποίος παρέμεινε μέχρι τη λήξη της συνεδρίασης. Μετά τη συζήτηση του δεύτερου

θέματος αποχώρησε ο Πρόεδρος της δημοτικής κοινότητας Ζευγολατιού κ. Νικόλαος Κατέλης και δεν επέστρεψε μέχρι τη λήξη της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής κατά την εισήγηση του έβδομου θέματος, ανέφερε ότι ετέθη υπόψη των μελών της Δημοτικής Επιτροπής η υπ' αρ. 317/14-1-2026 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Ηράκλειας, η οποία έχει ως εξής:

«Έχοντας υπόψη:

1. Το Π.Δ. 270/81 (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81)
2. Τις διατάξεις του άρθρου 192 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ τ.Α' 114/8.6.2006) "Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων", όπως αυτές αντικαταστάθηκαν από τις διατάξεις του άρθρου 196 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ τ.Α' 133/19-7-2018). "Πρόγραμμα ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι".
3. Την με αριθμό πρωτ.39216/13-9-1966 απόφαση Νομάρχη Σερρών, που μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σερρών, στον τόμο 313, με α.α.38550, μεταβιβάστηκε στην Κοινότητα Χειμάρρου της Δ.Ε. Στρυμονικού του Δήμου Ηράκλειας, μεταξύ άλλων αγροτεμαχίων & το με αριθμό 1051 χαρακτηρισμένο ως "Χερσολείβαδο κοινό" της συμπληρωματικής διανομής έτους 1959 του αγροκτήματος Χειμάρρου.
4. Το απόσπασμα περιγραφικής και χωρικής βάσης του Κτηματολογικού Γραφείου Κ. Μακεδονίας του ΚΑΕΚ 441401209009/0/0, με εμβαδό του γεωτεμαχίου 57.413,00 τ.μ., το οποίο εξήλθε στις αρχικές εγγραφές ως ιδιοκτησία του Δήμου Ηράκλειας με τον χαρακτηρισμό "Γεωτεμάχιο".
5. Την με αριθμό πρωτ.6880/29-05-2024 αίτηση της κ. DEMIRI TRANDALINA για την εκμίσθωση δημοτικής έκτασης τμήματος του υπ' αριθμ.1051 τεμαχίου, εμβαδού 3.750,09 τ.μ. που βρίσκεται στο αγρόκτημα Χειμάρρου Σ.Δ. έτους 1959 για την ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων πρόχειρων καταλυμάτων (200 αιγοπρόβατα), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ. (ΦΕΚ τ. Α' 114/8-6-2006)
6. Την υπ' αριθμ.16/2025 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Χειμάρρου με την οποία γνωμοδότησε θετικά για την εκμίσθωση της παραπάνω δημοτικής έκτασης
7. Το με αριθμό πρωτ.376752/29-08-2025 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 πρόχειρων σταβλικών εγκαταστάσεων, 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.
8. Το με αριθμό πρωτ.100193/02-09-2025 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας-Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών 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 Οικονομικών.
9. Το με αριθμό πρωτ.30443/18-11-2025 έγγραφο του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών, σύμφωνα με το οποίο το αγροτεμάχιο 1051, όπως προσδιορίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, δεν υπόκειται σε δεσμεύσεις χρήσης γης, οπότε επιτρέπεται η δηλωθείσα χρήση.
10. 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".

11. Το από 11-12-2025 πρακτικό της Επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς μίσθωση, εκμίσθωση και εκποίηση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του Δήμου Ηράκλειας.

12. Την υπ' αριθμ.190/2025 απόφαση έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου για την εκμίσθωση ακινήτου.

Παρακαλείται η Δημοτική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά επί του προτεινόμενου σχεδίου όρων διακήρυξης.

ΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ

ΔΙΑΚΗΡΥΣΣΕΙ

Δημοπρασία πλειοδοτική, φανερή και προφορική για την εκμίσθωση δημοτικής έκτασης τμήματος του υπ' αριθμ.1051 τεμαχίου, εμβαδού 3.750,09 τ.μ. που βρίσκεται στο αγρόκτημα Χειμάρρου Σ.Δ. έτους 1959 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ." για ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων πρόχειρων καταλυμάτων (200 αιγοπρόβατα), 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 εικοσιπέντε (25) έτη και αρχίζει από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης με δικαίωμα παράτασης κατόπιν συμφωνίας των συμβαλλομένων

2. Το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ογδόντα ευρώ ετησίως (80,00 €) και μετά το δεύτερο έτος θα υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή 3%

3. 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)

4. Κατά την υπογραφή της σύμβασης ο μισθωτής οφείλει να προσκομίσει εγγυητική επιστολή από το Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή ανεγνωρισμένης Τράπεζας αξίας ποσού ογδόντα ευρώ (80,00 €), η οποία επιστρέφεται μετά τη λήξη του χρόνου της σύμβασης και την εκπλήρωση όλων των όρων αυτής.

5. Η έναρξη εργασιών ανέγερσης σταβλικών εγκαταστάσεων και η έκδοση άδειας λειτουργίας της μονάδας για την οποία 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.

6. Κατά τη διάρκεια των εργασιών, συμπεριλαμβανομένης της ανέγερσης πρόχειρων σταβλικών εγκαταστάσεων, 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/ση 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.

7. 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.

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

9. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται έως την 31η Ιανουαρίου 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

10. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει 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.

11. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για την χρήση για την οποία του εκμισθώθηκε, ήτοι για ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

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

17. 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.

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

19. 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.

20. 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 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και χωρίς να δοθεί καμία αποζημίωση στον μισθωτή.

21. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί, από πλευράς του μισθωτή, κατόπιν αιτήσεώς του προς το Δημοτικό Συμβούλιο.

22. 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 του υπ' αριθμ.1051 τεμαχίου, εμβαδού 3.750,09 τ.μ., που βρίσκεται στο αγρόκτημα Χειμάρρου, συμπληρωματικής διανομής έτους 1959, για την ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων πρόχειρων καταλυμάτων, όπως αναφέρονται στην εισήγηση του Τμήματος Εσόδων και Δημοτικής Περιουσίας του Δήμου Ηράκλειας.

Έπειτα, ο Πρόεδρος πρότεινε η εκμίσθωση να γίνει για εικοσιπέντε έτη και το κατώτατο όριο πρώτης προσφοράς να είναι ετησίως ογδόντα ευρώ (80,00€) ανά στρέμμα.

Στη συνέχεια τον λόγο πήρε η κ. Μαρία Γεωργιάδου και ρώτησε αν το μίσθωμα είναι ογδόντα ευρώ το μήνα ή το έτος και αν παραμένει σταθερό για όλα τα έτη.

Απαντώντας ο Πρόεδρος είπε ότι είναι ογδόντα ευρώ το έτος και μετά το δεύτερο έτος θα υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή 3%. Το ύψος του μισθώματος είπε, είναι ανάλογο με το μίσθωμα άλλων δημοτικών εκτάσεων που εκμισθώνονται για σταβλικές εγκαταστάσεις, στη δημοτική κοινότητα Χειμάρρου.

Έπειτα, η κ. Μαρία Γεωργιάδου είπε ότι ψηφίζει το θέμα αφού το ύψος του μισθώματος το όρισε η αρμόδια επιτροπή.

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. 190/2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, το από 11-12-2025 πρακτικό της επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς μίσθωση, εκμίσθωση και εκποίηση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του Δήμου Ηράκλειας, την υπ' αρ. 317/14-1-2026 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 για την εκμίσθωση δημοτικής έκτασης τμήματος του υπ' αριθμ. 1051 τεμαχίου, εμβαδού 3.750,09 τ.μ., που βρίσκεται στο αγρόκτημα Χειμάρρου συμπληρωματικής διανομής έτους 1959, για ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων πρόχειρων καταλυμάτων (200 αιγοπρόβατα), 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 εικοσιπέντε (25) έτη και αρχίζει από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης με δικαίωμα παράτασης κατόπιν συμφωνίας των συμβαλλομένων

3. Το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των ογδόντα ευρώ ετησίως (80,00 €) 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. Κατά την υπογραφή της σύμβασης ο μισθωτής οφείλει να προσκομίσει εγγυητική επιστολή από το Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή ανεγνωρισμένης Τράπεζας αξίας ποσού ογδόντα ευρώ (80,00 €), η οποία επιστρέφεται μετά τη λήξη του χρόνου της σύμβασης και την εκπλήρωση όλων των όρων αυτής.

6. Η έναρξη εργασιών ανέγερσης σταβλικών εγκαταστάσεων και η έκδοση άδειας λειτουργίας της μονάδας για την οποία 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 πρόχειρων σταβλικών εγκαταστάσεων, 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 31η Ιανουαρίου 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 να διατηρεί και διαφυλάσσει 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.

12. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για την χρήση για την οποία του εκμισθώθηκε, ήτοι για ανέγερση σταβλικών εγκαταστάσεων.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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

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

18. 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.

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

20. 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.

21. 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 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και χωρίς να δοθεί καμία αποζημίωση στον μισθωτή.

22. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί, από πλευράς του μισθωτή, κατόπιν αιτήσεώς του προς το Δημοτικό Συμβούλιο.

23. Υπογραφή μισθωτηρίου συμβολαίου σε συμβολαιογράφο μετά την έγκριση των πρακτικών.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 7/2026.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης η συνεδρίαση λύθηκε στις 10:20.

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο Πρόεδρος
της Δημοτικής Επιτροπής

Τα μέλη
της Δημοτικής Επιτροπής

Ακριβές Απόσπασμα
Ηράκλεια 23-1-2026
Ο Πρόεδρος
της Δημοτικής Επιτροπής

Δήμος Κοσμίδης