

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΤΟΥ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1237 ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΠΟΛΥΚΑΡΠΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ**

Ο Δήμαρχος Καστοριάς προκηρύσσει φανερή προφορική πλειοδοτική Δημοπρασία ενώπιον της Επιτροπής Διεξαγωγής Δημοπρασιών Εκποίησης και Εκμίσθωσης, η οποία συγκροτήθηκε με την υπ' αριθ. 60/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, για την εκμίσθωση του παρακάτω αγροτεμαχίου Κοινότητας Πολυκάρπης:

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΕΜΑΧΙΟΥ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
1.	Τμήμα του υπ' αριθ. 1237	Αγροκτήματος Πολυκάρπης	68,551

1. Περιγραφή του προς εκμίσθωση ακινήτου

Το προς εκμίσθωση αγροτεμάχιο είναι τμήμα του υπ' αριθ. 1237 αγροτεμαχίου του Αγροκτήματος Πολυκάρπης (Αναμόρφωση 1979-1980), έκτασης 68.550,90 τ.μ. και θα χρησιμοποιηθεί για καλλιέργεια πολύσπορου σανού χωρίς άροση, με ειδικά μηχανήματα χαμηλής συμπίεσης εδάφους, καθώς βρίσκεται εντός περιοχής Natura 2000.

2. Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας

Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα που αναφέρεται παρακάτω. 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.

Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδότη, η δέσμευση δε αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη.

Δικαίωμα συμμετοχής στη αρχική δημοπρασία έχουν **μόνο οι δημότες του Δήμου**. Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, επαναλαμβάνεται και μπορεί να συμμετάσχει σ' αυτήν οποιοσδήποτε.

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.

Η απόφαση της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει στη δημοπρασία, επειδή δεν πληροί τους υπό της οικείας διακήρυξεως προβλεπόμενους όρους, αναγράφεται στα πρακτικά. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.

3. Τόπος και ημέρα διεξαγωγής της δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί την **Τετάρτη, 22 Μαΐου 2024 και ώρα από 12:15 έως 12:30** στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου του Δημοτικού Καταστήματος.

4. Κατώτατο όριο της πρώτης προσφοράς

Το κατώτατο όριο πρώτης προσφοράς σε ετήσια βάση ορίζεται σε **15,00** €/στρέμμα.

5. 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.

6. Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του Δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα. Επίσης δεν δικαιούται να εγείρει καμία αξίωση μείωσης του ενοικίου λόγω καθυστέρησης της έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας.

7. Σύμβαση

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση (που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής της απόφασης της διοικητικής αρχής περί κατακυρώσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας) να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης, άλλως η κατατεθείσα εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δήμου χωρίς δικαστική παρέμβαση. Επιπλέον, 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 για το σύνολο της χρονικής διάρκειας της μη υπογραφείσας σύμβασης μίσθωσης.

Αποκλείεται στον τελευταίο πλειοδότη-μισθωτή η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής ενημερώσει τον εκμισθωτή ότι επιθυμεί την πρόωρη λύση της μίσθωσης λόγω απρόβλεπτων συγκυριών, θα πρέπει να εξοφλήσει όλες τις τυχόν ληξιπρόθεσμες οφειλές του, να προσκομίσει τα κατάλληλα δικαιολογητικά, και εφόσον το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Καστοριάς κρίνει ότι συντρέχουν σπουδαίοι λόγοι, να αποφασίσει για την πρόωρη λύση της μίσθωσης αποφασίζοντας και για την επιστροφή ή κατάπτωση της αντίστοιχης εγγυητικής επιστολής.

8. Διάρκεια εκμίσθωσης - αναπροσαρμογή μισθώματος

Η χρονική διάρκειά της εκμίσθωσης ορίζεται για **20 (είκοσι)** χρόνια από την υπογραφή του συμφωνητικού χωρίς αναπροσαρμογή του μισθώματος. Αρχίζει από την υπογραφή του συμφωνητικού και λήγει την 31-12-2044 χωρίς να υπάρχει δυνατότητα επιπλέον παράτασης για κανένα λόγο.

9. Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος

Το πρώτο ετήσιο μίσθωμα θα καταβληθεί με την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού (μειωμένο ανάλογα για τους μήνες που μεσολάβησαν μέχρι την υπογραφή αυτού), ενώ για τα υπόλοιπα έτη της μίσθωσης θα καταβάλλεται στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Καστοριάς μέσα στο πρώτο δίμηνο

κάθε έτος χωρίς περαιτέρω όγληση. Σε περίπτωση καθυστέρησης της καταβολής του μισθώματος, ο μισθωτής επιβαρύνεται με τις νόμιμες προσαυξήσεις σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Επιπλέον, αν δύο (2) ετήσια μισθώματα καταστούν ληξιπρόθεσμα, ο Δήμος Καστοριάς μπορεί να κηρύξει τον μισθωτή έκπτωτο από τη συνέχεια της μίσθωσης με την κατάπτωση της σχετικής εγγύησης για την καλή εκτέλεση της σύμβασης υπέρ του Δήμου Καστοριάς χωρίς δικαστική παρέμβαση.

10. Εγγύηση - Δικαιολογητικά συμμετοχής

Για να γίνει κάποιος δεκτός στην δημοπρασία, πρέπει να προσκομίσει στην επιτροπή διενέργειας της δημοπρασίας:

α) Ως εγγύηση, για την συμμετοχή του στη δημοπρασία, γραμματίο 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, Τραπεζής, ή Οργανισμού κοινής ωφελείας, που αναγνωρίζεται για εγγυοδοσίες, ποσού ίσου προς το ένα δέκατο (1/10) του οριζόμενου ελάχιστου ορίου πρώτης προσφοράς της διακήρυξης, υπολογιζόμενο (για τρία (3) έτη).

Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται στον πλειοδότη μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης, αφού την αντικαταστήσει με άλλη ποσού ίσου με το (10%) του συνολικού ποσού που αντιστοιχεί σε μισθώματα είκοσι (20) 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. Η εγγυητική επιστολή των υπολοίπων επιστρέφεται μετά την λήξη της δημοπρασίας.

β) Δημοτική ενημερότητα του ιδίου και του εγγυητή του.

γ) Πιστοποιητικό εντοπιότητας (απαραίτητο δικαιολογητικό μόνο για την αρχική δημοπρασία).

δ) Φωτοαντίγραφο της αστυνομικής ταυτότητας του ιδίου και του εγγυητή του.

ε) Υπεύθυνη Δήλωση ότι έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης και τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα του ιδίου και του εγγυητή του.

11. Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μίσθιου, τις υπέρ αυτού δουλειές, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Ειδικότερα, σε περίπτωση καταπάτησης από τρίτο οφείλει να προβεί στην ανάθεση σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος σε αρμόδιο Μηχανικό προκειμένου να διασφαλίσει την ακεραιότητα του μίσθιου. Για τυχόν αμέλειά του ευθύνεται έναντι του Δήμου Καστοριάς, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα άσκησης κάθε νόμιμου μέσου για την περιφρούρηση των συμφερόντων του.

Ο μισθωτής επιβαρύνεται με τα συμβολαιογραφικά έξοδα, τα έξοδα μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο, όλες τις νόμιμες κρατήσεις (χαρτόσημο και ΟΓΑ χαρτοσήμου) καθώς και με κάθε άλλη πιθανή επιβάρυνση που προκύπτει από τη χρήση του μίσθιου.

Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το μίσθιο αποκλειστικά για καλλιέργεια πολύσπορου σανού χωρίς άροση, με ειδικά μηχανήματα χαμηλής συμπίεσης εδάφους, καθώς το αγροτεμάχιο βρίσκεται εντός περιοχής Natura 2000.

Ο μισθωτής υποχρεούται να καλλιεργεί το αγροτεμάχιο εκτός από τις χρονικές περιόδους υποχρεωτικής αγρανάπαυσης.

Ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να προβάλλει καμιά αξίωση κατά του Δήμου Καστοριάς για έκπτωση ή επιστροφή του μισθώματος σε περίπτωση ζημιάς από θεομηνία ή οποιαδήποτε άλλη αιτία που αποδίδεται σε απρόβλεπτες καταστάσεις ανώτερης βίας.

12. Λήξη μίσθωσης

Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Επίσης, υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο και όλες τις πάγιες εγκαταστάσεις ως έχουν στον εκμισθωτή χωρίς αποζημίωση.

Σε περίπτωση πρόωρης λύσης της σύμβασης κατόπιν αιτήματος του μισθωτή χωρίς να συντρέχουν λόγοι ανώτερης βίας ή σχετική απόφαση αρμόδιου συλλογικού οργάνου, ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος από την μίσθωση και η σχετική εγγύηση για την καλή εκτέλεση της σύμβασης καταπίπτει υπέρ του Δήμου Καστοριάς χωρίς δικαστική παρέμβαση. Το ανωτέρω αίτημα του μισθωτή θα πρέπει να κατατεθεί έγκαιρα ώστε να υπάρξει εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου ο Δήμος Καστοριάς να διενεργήσει νέα δημοπρασία για την εκμίσθωση του αγροτεμαχίου, διαφορετικά ο μισθωτής επιβαρύνεται και με το ετήσιο μίσθωμα του τρέχοντος έτους.

13. Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

Σιωπηρή αναμίσθωση - υπεκμίσθωση απαγορεύεται απολύτως.

14. Ευθύνη Δήμου

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου. Ο Δήμος Καστοριάς δεν φέρει καμιά ευθύνη απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική κατάσταση του μίσθιου, για την οποία θεωρείται ότι έχει λάβει γνώση, ούτε για την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας. Κατά συνέπεια, δεν υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος και επιπλέον αποκλείεται στον μισθωτή το δικαίωμα της μονομερούς λύσης της μίσθωσης για τον λόγο αυτό.

15. Δημοσίευση Διακήρυξης

Η διακήρυξη θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Δημάρχου τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος.

Περίληψη της διακήρυξης θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και ιστοσελίδα του Δήμου, στον πίνακα ανακοινώσεων της Δημοτικής Κοινότητας Πολυκάρπης.

16. Επανάληψη της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Δήμαρχο εάν δεν παρουσιάστηκε κατ' αυτήν πλειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου όταν:

- α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας,
- β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος πλειοδότης και ο εγγυητής του αρνούνται να υπογράψουν τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης. Επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως, δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητή αυτού, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Δημάρχου, αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευμένης, δέκα (10) 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.

17. Μεταγραφή συμφωνητικού μίσθωσης

Το πλήρες κείμενο της σύμβασης, με την οποία γίνεται εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου για χρονική διάρκεια μεγαλύτερη από εννέα (9) έτη μεταγράφεται ατελώς στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καστοριάς, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 196 του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων». Ο πλειοδότης οφείλει να μεταγράψει το σχετικό συμφωνητικό μίσθωσης στο Υποθηκοφυλακείο Καστοριάς και να προσκομίσει στο Δήμο το σχετικό πιστοποιητικό μεταγραφής. Τα δε έξοδα της σύνταξης του μισθωτηρίου συμβολαίου ή συμφωνητικού, μεταγραφής του στο Υποθηκοφυλακείο Καστοριάς, καθώς και τα τέλη χαρτοσήμου θα βαρύνουν αποκλειστικά τον τελευταίο πλειοδότη (δηλ. χαρτόσημο 3%, συν 20% υπέρ ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου υπολογιζόμενου επί του μισθώματος, ως και τις εισφορές υπέρ ΤΟΕΒ).

18. Λοιποί όροι

Η σιωπηρή ανοχή του εκμισθωτή σε περίπτωση παράβασης ή καταστρατήγησης κάποιου όρου της διακήρυξης από τον μισθωτή δεν εκλαμβάνεται ως αποδοχή ή έγκριση ή παραίτηση κάποιου δικαιώματος ή τροποποίηση των όρων της μίσθωσης ούτε παρέχει κάποιο δικαίωμα στον μισθωτή. Όλοι οι όροι της διακήρυξης θεωρούνται ουσιώδεις και η παράβαση οποιουδήποτε από αυτούς από τον μισθωτή μπορεί να επιφέρει τη λύση της σύμβασης και την έκπτωσή του από τη συνέχεια της μίσθωσης.

Η συμμετοχή στη δημοπρασία συνεπάγεται ότι ο διαγωνιζόμενος αποδέχεται ρητά και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

Για ό,τι δεν προβλέπεται από τους παρόντες όρους διακήρυξης, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.

19. Πληροφόρηση ενδιαφερομένων

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από την Γραμματεία της Δημοτικής Επιτροπής τις εργάσιμες ημέρες και ώρες (Διεύθυνση Σκαπέρδειο Δημοτικό Μέγαρο, Τηλέφωνα 2467351156 - 157, dim.ep.kastorias@gmail.com).

Ο Δήμαρχος

Ιωάννης Κορεντσίδης