

**Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η**

**Ο Δήμαρχος Πέλλας**

διακηρύσσει φανερή, προφορική, πλειοδοτική δημοπρασία για την εκμίσθωση των παρακάτω αγροτεμαχίων του αγροκτήματος Αχλαδοχωρίου της ομώνυμης δημοτικής κοινότητας του Δήμου Πέλλας, η οποία θα διεξαχθεί με τους παρακάτω όρους :

A/A	Αριθμός Τεμαχίου	Διανομή	Έκταση (στρέμματα)	Ποσό Εγγύησης (€)
1	1440 (τμήμα)	ΣΔ1959	10,261	51,31
2	1516στ (τμήμα)	ΣΔ1962	5,145	25,73

**Άρθρο 1ο** : Η δημοπρασία θα είναι φανερή, προφορική και πλειοδοτική και θα διεξαχθεί στο δημοτικό κατάστημα Γιαννιτσών (δημαρχείο) ενώπιον της επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων του Δήμου Πέλλας σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 την Τρίτη 23 Ιουνίου 2026 και ώρα από 10:30 π.μ. μέχρι 10:45 π.μ. Στη δημοπρασία γίνονται δεκτοί οι δημότες κάτοικοι του Δήμου Πέλλας. Σε περίπτωση που δεν παρουσιαστεί κάποιος ενδιαφερόμενος, η δημοπρασία θα επαναληφθεί την Τρίτη 30 Ιουνίου 2026 στον ίδιο χώρο, την ίδια ώρα. Στην περίπτωση αυτή δεκτοί στη δημοπρασία γίνονται οι δημότες του Δήμου Πέλλας.

**Άρθρο 2ο** : Η χρονική διάρκεια της εκμίσθωσης αρχίζει από την υπογραφή του συμφωνητικού και λήγει την 31-12-2045 χωρίς να υπάρχει δυνατότητα επιπλέον παράτασης για κανένα λόγο.

**Άρθρο 3ο** : Για να γίνει κάποιος δεκτός στη δημοπρασία, πρέπει να καταθέσει στην αρμόδια επιτροπή τα παρακάτω δικαιολογητικά :

- 1) Φωτοαντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας.
- 2) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι έλαβε γνώση όλων των όρων της διακήρυξης, τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
- 3) Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του εγγυητή του ότι αποδέχεται την ιδιότητα αυτή για λογαριασμό του ενδιαφερόμενου για την μίσθωση του/των συγκεκριμένου/ων αγροτεμαχίου/ων.
- 4) Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του ίδιου και του εγγυητή του, το οποίο θα βρίσκεται σε ισχύ κατά την ημερομηνία διεξαγωγής της δημοπρασίας.
- 5) Αποδεικτικό δημοτικής ενημερότητας του ίδιου και του εγγυητή του, το οποίο θα βρίσκεται σε ισχύ κατά την ημερομηνία διεξαγωγής της δημοπρασίας.
- 6) Εγγυητική επιστολή οποιασδήποτε αναγνωρισμένης τράπεζας ή γραμματίο σύστασης παρακαταθήκης από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του Δήμου Πέλλας για τη συμμετοχή του ενδιαφερόμενου στη δημοπρασία, ποσού ίσου με ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ετήσιου μισθώματος κάθε αγροτεμαχίου εφαρμόζοντας το ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς που ορίζεται στο άρθρο 5 της διακήρυξης, όπως αναγράφονται αναλυτικά στον ανωτέρω πίνακα.

**Άρθρο 4ο** : Στη δημοπρασία μπορούν να συμμετέχουν από κοινού ως ομάδα δύο ή περισσότεροι διαγωνιζόμενοι για την μίσθωση ενός αγροτεμαχίου. Στην περίπτωση αυτή η εγγύηση συμμετοχής εκδίδεται από κοινού στα ονόματα όλων των μελών της ομάδας ενώ τα υπόλοιπα δικαιολογητικά του άρθρου 3 της διακήρυξης προσκομίζονται ξεχωριστά για κάθε μέλος της ομάδας. Επιπλέον, πέραν των ανωτέρω δικαιολογητικών, κάθε μέλος της ομάδας θα πρέπει να προσκομίσει υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι συμμετέχει από κοινού ως ομάδα στη δημοπρασία για την μίσθωση του αγροτεμαχίου, στην οποία θα αναγράφεται και το τμήμα της συνολικής έκτασης σε στρέμματα που του αναλογεί.

**Άρθρο 5ο** : Το ελάχιστο όριο πρώτης προσφοράς ετήσιου μισθώματος ανά στρέμμα ορίζεται στο ποσό των πενήντα ευρώ (50,00 €). Επιπλέον ορίζεται ότι κάθε προσφορά για να γίνει αποδεκτή θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη από την προηγούμενη τουλάχιστον κατά ένα ευρώ (1,00 €).

**Άρθρο 6ο** : Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για αυτόν που την εκφώνησε και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους συμμετέχοντες και επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

**Άρθρο 7ο** : Αν κάποιος διαγωνιζόμενος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει πριν την έναρξη της διαδικασίας της δημοπρασίας, να το δηλώσει στην επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών παρουσιάζοντας νόμιμο πληρεξούσιο έγγραφο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.

**Άρθρο 8ο** : Σε περίπτωση που η δημοπρασία δεν περατωθεί μέχρι την ώρα λήξης της, η επιτροπή διενέργειας δημοπρασιών μπορεί να αποφασίσει για την παράταση της διαδικασίας μέχρι αυτή να ολοκληρωθεί.

**Άρθρο 9ο** : Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόπιστο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας, ευθυνόμενος αλληλέγγυα και εξ' ολοκλήρου μαζί με τον πλειοδότη για την εκπλήρωση των όρων της μίσθωσης.

**Άρθρο 10ο** : Ο τελευταίος πλειοδότης δεν αποκτά κανένα δικαίωμα για αποζημίωση λόγω μη έγκρισης των πρακτικών της δημοπρασίας από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πέλλας.

**Άρθρο 11ο** : Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και γενικά να το προστατεύει από κάθε καταπάτηση τρίτου με τις προσήκουσες αγωγές, οι οποίες του εκχωρούνται. Για τυχόν αμέλειά του ευθύνεται έναντι του Δήμου Πέλλας, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα άσκησης κάθε νόμιμου μέσου για την περιφρούρηση των συμφερόντων του.

**Άρθρο 12ο** : Ο Δήμος Πέλλας δεν φέρει καμιά ευθύνη απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική κατάσταση του μισθίου, 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.

**Άρθρο 13ο** : Ο μισθωτής υποχρεούται μετά τη λήξη της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο ελεύθερο και σε καλή κατάσταση, όπως το παρέλαβε αρχικά, αλλιώς ευθύνεται με αποζημίωση υπέρ του Δήμου Πέλλας.

**Άρθρο 14ο** : Υπεκμίσθωση του μίσθιου επιτρέπεται για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το χρόνο λήξης της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται εξ' ολοκλήρου έναντι του Δήμου Πέλλας σύμφωνα με τους όρους της κύριας σύμβασης μίσθωσης.

**Άρθρο 15ο** : Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται μέσα σε χρονικό διάστημα δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση της κατακυρωτικής απόφασης για το αποτέλεσμα της δημοπρασίας, να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του για την υπογραφή της σύμβασης, διαφορετικά η εγγύηση που κατέθεσε για τη συμμετοχή του στη δημοπρασία, καταπίπτει υπέρ του Δήμου Πέλλας χωρίς δικαστική παρέμβαση και διενεργείται δημοπρασία σε βάρος αυτού και του εγγυητή του, σε περίπτωση που το αποτέλεσμα της νέας δημοπρασίας είναι λιγότερο επωφελές για τον Δήμο Πέλλας από αυτό της προηγούμενης διαδικασίας.

**Άρθρο 16ο** : Η εγγύηση συμμετοχής του τελευταίου πλειοδότη αντικαθίσταται μετά την υπογραφή της σύμβασης με εγγύηση καλής εκτέλεσης ποσού ίσου με ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ετήσιου μισθώματος που προσφέρθηκε κατά τη δημοπρασία, για την εξασφάλιση της έγκαιρης καταβολής του μισθώματος εντός των προθεσμιών που ορίζονται στη διακήρυξη και την καλή τήρηση των όρων της μίσθωσης γενικότερα. Οι εγγυήσεις συμμετοχής των λοιπών διαγωνιζόμενων επιστρέφονται στους δικαιούχους αμέσως μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πέλλας. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης επιστρέφεται άτοκα στον μισθωτή μετά το τέλος της μίσθωσης, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχουν εκατέρωθεν διεκδικήσεις μεταξύ των συμβαλλομένων που απορρέουν από την εκτέλεση της σύμβασης και έχουν καταβληθεί όλα τα μισθώματα.

**Άρθρο 17ο** : Το πρώτο ετήσιο μίσθωμα θα καταβληθεί με την υπογραφή του σχετικού συμφωνητικού ενώ για τα υπόλοιπα έτη της μίσθωσης θα καταβάλλεται στην Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου Πέλλας μέσα στο πρώτο δίμηνο κάθε έτους χωρίς περαιτέρω όχληση. 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 Πέλλας 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 Πέλλας χωρίς δικαστική παρέμβαση.

**Άρθρο 18ο** : Ο μισθωτής επιβαρύνεται με τα συμβολαιογραφικά έξοδα, τα έξοδα καταχώρησης της πράξης στο κτηματολόγιο, το ψηφιακό τέλος συναλλαγής καθώς και με κάθε άλλη πιθανή επιβάρυνση που προκύπτει από τη χρήση του μίσθιου.

**Άρθρο 19ο** : Το ετήσιο μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τα τέσσερα (4) πρώτα έτη της εκμίσθωσης δηλαδή μέχρι την 31-12-2029. Από το πέμπτο έτος και μέχρι τη λήξη της εκμίσθωσης το ετήσιο μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται στην αρχή κάθε έτους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία σε ποσοστό 75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως ανακοινώνεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). Σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής (μείωσης) του σχετικού δείκτη, το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό.

**Άρθρο 20ο** : Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το μίσθιο αποκλειστικά για καλλιεργητικούς σκοπούς συμπεριλαμβανομένης και της δενδροκαλλιέργειας.

**Άρθρο 21ο** : Ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να προβάλλει καμιά αξίωση κατά του Δήμου Πέλλας για έκπτωση ή επιστροφή του μισθώματος σε περίπτωση ζημιάς από θεομηνία ή οποιαδήποτε άλλη αιτία που αποδίδεται σε απρόβλεπτες καταστάσεις ανώτερης βίας.

**Άρθρο 22ο** : Σε περίπτωση πρόωρης λύσης της σύμβασης κατόπιν αιτήματος του μισθωτή χωρίς να συντρέχουν λόγοι ανώτερης βίας, ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος από την μίσθωση και η σχετική εγγύηση για την καλή εκτέλεση της σύμβασης καταπίπτει υπέρ του Δήμου Πέλλας χωρίς δικαστική παρέμβαση. Το ανωτέρω αίτημα του μισθωτή θα πρέπει να κατατεθεί έγκαιρα ώστε να υπάρχει εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου ο Δήμος Πέλλας να διενεργήσει νέα δημοπρασία για την εκμίσθωση του αγροτεμαχίου, διαφορετικά ο μισθωτής επιβαρύνεται και με το ετήσιο μίσθωμα του τρέχοντος έτους.

**Άρθρο 23ο** : 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.

**Άρθρο 24ο** : 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.

**Άρθρο 25ο** : Η συμμετοχή στη δημοπρασία συνεπάγεται ότι ο διαγωνιζόμενος αποδέχεται ρητά και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

**Άρθρο 26ο** : Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και στην ιστοσελίδα του Δήμου Πέλλας ενώ ολόκληρη η διακήρυξη θα αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του δημαρχείου και στο κεντρικότερο μέρος της δημοτικής κοινότητας Γιαννιτσών καθώς και στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος και στο κεντρικότερο μέρος της δημοτικής κοινότητας Αχλαδοχωρίου δέκα (10) ημέρες τουλάχιστον πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΦΟΥΝΤΟΥΚΙΑΗΣ**