



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ

Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών
Τμήμα Προσόδων & Δημοτικής Περιουσίας
Πληροφορίες: Κωνσταντίνος Μίχος
Τηλ: 213 2019 337
Ταχ. Δ/νση : Αριστοτέλους 8 , 12351
E-mail esoda@agiavarvara.gr

«ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ «ΣΥΝΤΡΙΒΑΝΙ»

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ

Έχοντας υπόψη

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 (ΦΕΚ Α΄ 77/30.03.1981) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων».
2. Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων».
3. Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει.
4. Τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 5056/2023, με τις οποίες προστέθηκε το άρθρο 74Α στον Ν. 3852/2010 και καθορίστηκαν οι αρμοδιότητες της Δημοτικής Επιτροπής.
5. Τις υπ΄ αριθ. 92/2020 και 93/2020 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες εγκρίθηκε ο Κανονισμός Κοινόχρηστων Χώρων του Δήμου.
6. Την υπ΄ αριθ. 59/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία εγκρίθηκε η εκμίσθωση του δημοτικού ακινήτου το οποίο φέρει την επωνυμία «ΣΥΝΤΡΙΒΑΝΙ».
7. την υπ΄ αριθ. 174/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής περί καθορισμού των όρων της δημοπρασίας

Την ανάγκη αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας και διασφάλισης εσόδων υπέρ του Δήμου.

Διακηρύσσει τη διενέργεια πλειοδοτικής δημοπρασίας του δημοτικού ακινήτου επί των οδών Αθηνάς – Πραξιτέλους – Αιόλου – Κυκλάδων διαμορφωθέντος ως Αναψυκτήριου το οποίο φέρει την επωνυμία «ΣΥΝΤΡΙΒΑΝΙ».

ΑΡΘΡΟ 1: Τόπος και χρόνος διεξαγωγής της δημοπρασίας

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίας Βαρβάρας, που βρίσκεται στον Β' όροφο του Δημαρχείου (Αριστομένους 8), ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής Δημοπρασιών του Δήμου Αγίας Βαρβάρας, η οποία έχει ορισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Π.Δ. 270/1981 και την υπ' αριθ. 87/2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, **την 21/07/2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 11:30 π.μ.**

Η διαδικασία της δημοπρασίας δύναται να συνεχισθεί και μετά την καθορισμένη ώρα, εφόσον οι προσφορές υποβάλλονται χωρίς διακοπή. Για τη συνέχιση της διαδικασίας αποφασίζει η Επιτροπή Δημοπρασιών και η σχετική απόφαση καταχωρίζεται στα πρακτικά.

ΑΡΘΡΟ 2: Δικαιολογητικά συμμετοχής

Για τη συμμετοχή στη δημοπρασία, κάθε ενδιαφερόμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο υποχρεούται, επί ποινή αποκλεισμού, να καταθέσει στο Δήμο Αγίας Βαρβάρας **έως την 17/07/2026 και ώρα 14:00**, φάκελο συμμετοχής που θα περιλαμβάνει:

A. Αίτηση – Δήλωση συμμετοχής

Με την οποία ο ενδιαφερόμενος δηλώνει ότι:

- έλαβε πλήρη γνώση της πραγματικής, πολεοδομικής και νομικής κατάστασης του ακινήτου,
- αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης,
- παραιτείται από κάθε δικαίωμα αμφισβήτησης ή προσβολής των όρων αυτών,
- δεν συντρέχει κανένα κώλυμα για την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

B. Συνοδευτικά δικαιολογητικά

1. Πιστοποιητικά αρμόδιου Πρωτοδικείου από τα οποία να προκύπτει ότι:
 - δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση,
 - δεν εκκρεμεί αίτηση πτώχευσης,
 - δεν τελεί υπό εκκαθάριση,
 - δεν τελεί υπό αναγκαστική διαχείριση.
2. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν.1599/1986 ότι δεν τελεί σε κατάσταση παύσης εργασιών.
3. Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου του συμμετέχοντος ή του νόμιμου εκπροσώπου του.
4. Φορολογική ενημερότητα.
5. Ασφαλιστική ενημερότητα (ΕΦΚΑ).
6. Για τα νομικά πρόσωπα:
 - καταστατικό και τροποποιήσεις αυτού,
 - πιστοποιητικό μεταβολών,
 - απόφαση αρμοδίου οργάνου για συμμετοχή στη δημοπρασία,
 - νομιμοποιητικά έγγραφα εκπροσώπησης.
7. Βεβαίωση μη οφειλής προς τον Δήμο Αγίας Βαρβάρας.
8. Αποδεικτικά επαγγελματικής εμπειρίας τουλάχιστον τριών (3) ετών σε συναφή δραστηριότητα (αναψυκτήρια, καφετέριες, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, επιχειρήσεις μαζικής εστίασης κ.λπ.).
9. Εγγυητική επιστολή συμμετοχής.

10. Υπεύθυνη δήλωση του εγγυητή.
11. Τίτλους ιδιοκτησίας και πιστοποιητικά βαρών των ακινήτων του συμμετέχοντος ή/και του εγγυητή.

Εφόσον ο συμμετέχων διαθέτει επαρκή ακίνητη περιουσία, δεν απαιτείται η ύπαρξη ακίνητης περιουσίας του εγγυητή.

ΑΡΘΡΟ 3: Διεξαγωγή της δημοπρασίας

Η Επιτροπή Δημοπρασίας θα ελέγξει τα δικαιολογητικά συμμετοχής και θα αποφασίσει για την αποδοχή ή τον αποκλεισμό των υποψηφίων.

Εφόσον γίνει δεκτός μόνο ένας συμμετέχων, η Επιτροπή δύναται να τον ανακηρύξει πλειοδότη χωρίς συνέχιση της διαδικασίας, εκτός εάν κριθεί σκόπιμη η επανάληψη ή ματαίωση της δημοπρασίας.

Η δημοπρασία είναι φανερή και προφορική.

Οι προσφορές καταγράφονται στα πρακτικά κατά σειρά εκφώνησης και δεσμεύουν κάθε πλειοδότη μέχρι να υποβληθεί μεγαλύτερη προσφορά.

Πλειοδότης ανακηρύσσεται ο προσφέρων το υψηλότερο μηνιαίο μίσθωμα.

Οι συμμετέχοντες δεν δικαιούνται καμία αποζημίωση για δαπάνες συμμετοχής, ανεξάρτητα από την έκβαση της διαδικασίας.

Σε περίπτωση που η δημοπρασία αποβεί άγονη ή το αποτέλεσμα κριθεί ασύμφορο, δύναται να επαναληφθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 4: Υπογραφή της σύμβασης

Ο τελευταίος πλειοδότης υποχρεούται να προσέλθει μαζί με τον εγγυητή του εντός δύο (2) ημερών από την κοινοποίηση της εγκριτικής απόφασης κατακύρωσης, προκειμένου να υπογράψει τη σύμβαση μίσθωσης.

Σε περίπτωση μη προσέλευσης:

- η εγγύηση συμμετοχής καταπίπτει υπέρ του Δήμου,
- διενεργείται αναπλειστηριασμός σε βάρος του πλειοδότη και του εγγυητή του,
- αυτοί ευθύνονται για κάθε διαφορά που τυχόν προκύψει εις βάρος του Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 5: Χρήση του μισθίου

Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως αναψυκτήριο – καφέ – εστιατόριο.

Επιτρέπεται η διάθεση καφέδων, ροφημάτων, αναψυκτικών, γλυκών, παγωτών, οινοπνευματωδών ποτών, σάντουιτς, εδεσμάτων και συναφών ειδών.

Οι τιμές των προσφερόμενων ειδών δεν θα υπερβαίνουν τις συνήθεις τιμές αντίστοιχων καταστημάτων της περιοχής.

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα:

- καθορισμού ειδικού τιμοκαταλόγου για κοινωνικές ομάδες,
- διοργάνωσης έως πέντε (5) εκδηλώσεων ετησίως χωρίς οικονομική επιβάρυνση.

Το μίσθιο παραδίδεται με τον υφιστάμενο εξοπλισμό και την επίπλωσή του, όπως αναλυτικά περιγράφονται στην Έκθεση Απογραφής.

Ο μισθωτής υποχρεούται να τα διατηρεί σε άριστη κατάσταση και να αντικαθιστά με δικές του δαπάνες ό,τι φθείρεται ή καθίσταται ακατάλληλο.

ΑΡΘΡΟ 6: Διάρκεια μίσθωσης – Μίσθωμα

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε δώδεκα (12) έτη.

Ως ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα εκκίνησης ορίζεται το ποσό των **Χιλίων τετρακοσίων πενήντα ευρώ (€ 1.450,00) μηνιαίως.**

Το μίσθωμα καταβάλλεται προκαταβολικά μέσα στο πρώτο τριήμερο κάθε μήνα και θα παραμείνει σταθερό για τα δύο (2) πρώτα έτη της μίσθωσης.

Από το τρίτο (3ο) έτος και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) επί του καταβαλλόμενου μισθώματος του προηγούμενου έτους.

Απαγορεύεται απολύτως:

- η υπεκμίσθωση,
- η παραχώρηση χρήσης,
- η σιωπηρή αναμίσθωση.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται μία μόνο φορά η σύσταση εταιρείας με συμμετοχή του μισθωτή κατόπιν προηγούμενης έγκρισης του Δήμου.

Όλες οι φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 7: Εγγυήσεις – Ευθύνη εγγυητή

Κάθε συμμετέχων υποχρεούται:

α) Να προσκομίσει αξιόχρεο εγγυητή, κύριο ακίνητης περιουσίας.

β) Να καταθέσει εγγυητική επιστολή συμμετοχής ποσού ίσου με το 10% των μισθωμάτων ενός έτους, υπολογιζόμενου επί της τιμής εκκίνησης.

Η εγγύηση συμμετοχής επιστρέφεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας και αντικαθίσταται από εγγύηση καλής εκτέλεσης κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Ο εγγυητής ευθύνεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τον μισθωτή για την πλήρη και προσηκούσα εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 8: Υποχρεώσεις του Μισθωτή

Ο μισθωτής δηλώνει ότι έχει επισκεφθεί και εξετάσει το μίσθιο, καθώς και τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, με τεχνικό της επιλογής του και ότι το βρήκε κατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται.

Με την υπογραφή του μισθωτηρίου συμφωνητικού θεωρείται ότι παραλαμβάνει το μίσθιο στην κατάσταση που βρίσκεται, χωρίς καμία επιφύλαξη. Το μισθωτήριο επέχει θέση πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής.

Ο Δήμος δεν ευθύνεται για την πραγματική, πολεοδομική ή νομική κατάσταση του ακινήτου, ούτε για την ύπαρξη τυχόν δουλειών ή περιορισμών, τους οποίους ο μισθωτής αποδέχεται ανεπιφύλακτα.

Απαγορεύεται η χρήση έκτασης μεγαλύτερης από την εκμισθωθείσα. Τυχόν αυθαίρετη κατάληψη κοινόχρηστου χώρου συνεπάγεται την επιβολή των προβλεπόμενων διοικητικών και οικονομικών κυρώσεων.

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό του σε άριστη κατάσταση, να προστατεύει το ακίνητο από κάθε φθορά ή καταπάτηση και να αποκαθιστά άμεσα κάθε ζημία με δικές του δαπάνες.

Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό του κατά παντός κινδύνου, με λήπτη της ασφαλιστικής αποζημίωσης τον Δήμο Αγίας Βαρβάρας.

Η ασφάλιση θα καλύπτει ενδεικτικά:

- πυρκαγιά,
- κεραυνό,
- έκρηξη,
- φυσικές καταστροφές,
- βανδαλισμούς,
- ζημιές από ανθρώπινες ενέργειες ή παραλείψεις.

Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και οι αποδείξεις πληρωμής ασφαλιστρών θα προσκομίζονται στον Δήμο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η μη ασφάλιση ή μη ανανέωση της ασφαλιστικής κάλυψης συνιστά ουσιώδη παράβαση των όρων της σύμβασης.

Απαγορεύεται απολύτως:

α) Η αποθήκευση εύφλεκτων ή επικίνδυνων υλικών.

β) Η αφαίρεση κατά τη λήξη της μίσθωσης οποιασδήποτε βελτίωσης ή εγκατάστασης που πραγματοποιήθηκε στο μίσθιο.

Όλες οι βελτιώσεις παραμένουν προς όφελος του ακινήτου χωρίς δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή.

Ο μισθωτής υποχρεούται:

α) Να τηρεί την κείμενη νομοθεσία και τους κανονισμούς του Δήμου.

β) Να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, της δημόσιας υγείας και της ασφάλειας.

γ) Να διατηρεί τον χώρο καθαρό και ευπρεπισμένο.

δ) Να συντηρεί τον εξοπλισμό που παραλαμβάνει.

ε) Να φροντίζει τη βλάστηση και το πράσινο του περιβάλλοντος χώρου.

στ) Να καταβάλλει εμπρόθεσμα όλες τις δαπάνες κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφωνίας και λοιπών παροχών.

ζ) Να καταβάλλει όλους τους φόρους, τέλη, δημοτικά τέλη και λοιπές επιβαρύνσεις που συνδέονται με τη λειτουργία της επιχείρησης.

η) Να επιτρέπει, σε εύλογο χρόνο, την επίσκεψη του ακινήτου από ενδιαφερόμενους για μελλοντική μίσθωση.

Ο μισθωτής υποχρεούται να λειτουργεί συνεχώς το κατάστημα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, τηρώντας παράλληλα τις διατάξεις περί κοινής ησυχίας και αποφεύγοντας κάθε όχληση των περιοίκων.

ΑΡΘΡΟ 9: Δικαιώματα του Δήμου

Ο Δήμος διατηρεί το δικαίωμα να παρακολουθεί και να ελέγχει την ορθή εκτέλεση της σύμβασης καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Δικαιούται να:

- διενεργεί ελέγχους,
- εισέρχεται στο μίσθιο μέσω των αρμοδίων οργάνων του,
- διατυπώνει παρατηρήσεις και υποδείξεις,
- τάσσει προθεσμίες συμμόρφωσης.

Η μη συμμόρφωση του μισθωτή συνιστά λόγο καταγγελίας της σύμβασης.

Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι τρίτων για πράξεις ή παραλείψεις του μισθωτή που σχετίζονται με τη λειτουργία της επιχείρησης.

Η συντήρηση, επισκευή και αντικατάσταση εξοπλισμού και εγκαταστάσεων βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή.

Σε περίπτωση ουσιώδους παραβίασης των όρων της σύμβασης, ο Δήμος δικαιούται:

- να καταγγείλει τη μίσθωση,
- να απαιτήσει την απόδοση του μισθίου,
- να καταπέσει η εγγύηση υπέρ του,
- να αξιώσει αποζημίωση για κάθε θετική και αποθετική ζημία.

ΑΡΘΡΟ 10: Λύση της Μίσθωσης

Η μίσθωση λύεται αυτοδικαίως σε περίπτωση:

- λήξης της συμβατικής διάρκειας,
- πτώχευσης,
- θέσης σε εκκαθάριση,
- αναγκαστικής διαχείρισης του μισθωτή,
- καταγγελίας της σύμβασης για παράβαση των όρων της.

Με τη λήξη ή λύση της μίσθωσης ο μισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο ελεύθερο, καθαρό και σε άριστη κατάσταση, μαζί με τον εξοπλισμό που παρέλαβε.

Η παράδοση θα πραγματοποιείται με πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής.

Ο μισθωτής δεν δικαιούται αποζημίωση για οποιαδήποτε εργασία, βελτίωση ή εγκατάσταση πραγματοποίησε στο μίσθιο.

ΑΡΘΡΟ 11: Ποινικές Ρήτρες

Όλοι οι όροι της παρούσας διακήρυξης και της σύμβασης που θα υπογραφεί θεωρούνται ουσιώδεις.

Η παράβαση οποιουδήποτε όρου παρέχει στον Δήμο το δικαίωμα:

- να καταγγείλει τη σύμβαση,
- να απαιτήσει την απόδοση του μισθίου,
- να κηρύξει έκπτωτο τον μισθωτή,
- να καταπέσει η εγγύηση καλής εκτέλεσης,
- να απαιτήσει αποζημίωση για κάθε θετική και αποθετική ζημία.

Σε περίπτωση μη έγκαιρης απόδοσης του μισθίου μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει ως ποινική ρήτρα ποσό ίσο με το ένα δέκατο (1/10) του τελευταίου καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος για κάθε ημέρα καθυστέρησης, ανεξάρτητα από κάθε άλλη αξίωση του Δήμου.

Η εγγύηση καλής εκτέλεσης επιστρέφεται μόνο εφόσον:

- έχουν τηρηθεί όλοι οι όροι της σύμβασης,
- έχουν εξοφληθεί όλες οι οφειλές,
- έχει παραδοθεί το μίσθιο στην προβλεπόμενη κατάσταση.

ΑΡΘΡΟ 12: Λοιπές Διατάξεις

Κάθε κοινοποίηση ή επίδοση εγγράφου που αφορά τη μίσθωση θεωρείται έγκυρη όταν πραγματοποιείται στη δηλωθείσα διεύθυνση του μισθωτή ή του αντικλήτου του.

Οι αποφάσεις που εκδίδονται κατά του μισθωτή για απόδοση του μισθίου εκτελούνται και κατά οποιουδήποτε έλκει δικαιώματα από αυτόν ή κατέχει το μίσθιο για λογαριασμό του.

Ο μισθωτής και ο εγγυητής υποχρεούνται να ορίσουν αντίκλητο για την παραλαβή εξωδίκων και δικαστικών εγγράφων.

Όλα τα έξοδα δημοσιεύσεων, σύναψης και εκτέλεσης της σύμβασης βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή.

Η μίσθωση διέπεται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 και της λοιπής ισχύουσας νομοθεσίας περί εκμίσθωσης δημοτικών ακινήτων.

Για κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται ρητά από την παρούσα εφαρμόζονται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Αρμόδια για την επίλυση κάθε διαφοράς που απορρέει από τη μίσθωση ορίζονται τα Δικαστήρια Αθηνών.

ΑΡΘΡΟ 13: Δημοσίευση της Διακήρυξης – Ενημέρωση Ενδιαφερομένων

Η παρούσα διακήρυξη θα αναρτηθεί:

- α) στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος,
- β) στην επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Αγίας Βαρβάρας,
- γ) στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ», όπου απαιτείται,
- δ) Η περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευτεί δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημέρα διενέργειας της δημοπρασίας σε μία τοπική και μία ημερήσια εφημερίδα ευρείας κυκλοφορίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981.

Όλα τα έξοδα σύναψης της σύμβασης μίσθωσης και των γενομένων δημοσιεύσεων βαρύνουν τον μισθωτή.

Η επίσκεψη στο μίσθιο είναι δυνατή κατόπιν συνεννόησης με την αρμόδια υπηρεσία και παρουσία υπαλλήλου του Δήμου.

Αγία Βαρβάρα/...../2026

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ**

ΛΑΜΠΡΟΣ ΣΠ. ΜΙΧΟΣ