



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΠΑΙΟΝΙΑΣ**

**ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ**

**ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Πληροφορίες : Πεταλά Παρασκευή**

**Πολύκαστρο 02/04/2026**

**Αρ. Πρωτ.: 5937**

**ΔΙΑΚΗΡΥΞΗ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ  
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΘΕΡΑΠΕΥΤΗΡΙΟΥ  
ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΓΟΥΜΕΝΙΣΣΑΣ**

**Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ,  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ,  
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΑΙΟΝΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

- α) το Π.Δ. 270/81, (ΦΕΚ Α' 77/30-3-81)
- β) το Δ.Κ.Κ (Ν.3463/06)
- γ) το Ν.3852/2010
- δ) τις διατάξεις του Π.Δ. 80/2016, όπως ισχύουν
- ε) την υπ' αριθ. 27/2026 (ΑΔΑ: 9ΠΘΡΩΞΡ-ΞΩΨ) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση του Φυσικοθεραπευτηρίου στη Δημοτική Κοινότητα Γουμένισσας
- στ) την υπ' αριθ. 206/2025 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Εκτίμησης Ακινήτων για το έτος 2026 και τη σχετική Απόφαση Δημάρχου
- ζ) την υπ' αριθμ. 206/2025 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ως προς τον ορισμό της Επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών
- η) την υπ' αριθ. 80/2026 Απόφαση της Δημοτικής επιτροπής με την οποία καθορίστηκαν οι όροι της δημοπρασίας
- θ) την με Αριθμ. Πρωτ.:5346/2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης του Δημάρχου
- ι) την με Αριθ. Πρωτ.: 25955/30-12-2025 (ΑΔΑ: 6ΔΜΧΩΞΡ-Λ8Λ) Απόφαση Δημάρχου, περί μεταβίβασης των αρμοδιοτήτων για θέματα αξιοποίησης της Δημοτικής Περιουσίας στον Αντιδήμαρχο Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης, Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων, Δημόσιων Κοινόχρηστων Χώρων και Δημοτικής Περιουσίας,

## **ΠΡΟΚΗΡΥΣΣΟΥΜΕ**

δημοπρασία μειοδοτική, φανερή και προφορική για τη μίσθωση, από το Δήμο μας, ακινήτου στη Δημοτική Κοινότητα Γουμένισσας προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση του φυσικοθεραπευτηρίου και καλούμε τους ενδιαφερόμενους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης.

### **1) Περιγραφή του μισθίου**

Το μίσθιο(ακίνητο) πρέπει:

- να βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της Δημοτικής Κοινότητας Γουμένισσας
- να είναι ισόγειο και να έχει συνολική επιφάνεια από 80 τ.μ. έως 100 τ.μ.
- να είναι νόμιμο από πολεοδομικής άποψης και κατάλληλο για την προοριζόμενη χρήση του
- να διαθέτει χώρους υγιεινής και έναν (1) τουλάχιστον χώρο υγιεινής ΑΜΕΑ-σε περίπτωση μη ύπαρξης του τελευταίου, θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα κατασκευής του στον χώρο, με την υποχρέωση του εκμισθωτή για κατασκευή και παράδοσή του πριν από την εγκατάσταση του φυσικοθεραπευτηρίου
- να διαθέτει επαρκή παροχή ηλεκτρισμού, εγκατάσταση ύδρευσης και αποχέτευσης
- να είναι ή να μπορεί να καταστεί προσβάσιμο σε άτομα με αναπηρίες, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

### **2) Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας**

**Η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερά και προφορική και διεξάγεται σε δύο φάσεις ως εξής:**

#### **A. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος.**

Ο Αντιδήμαρχος Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης, Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων, Δημόσιων Κοινόχρηστων Χώρων και Δημοτικής Περιουσίας δημοσιεύει λεπτομερή διακήρυξη, καλώντας τους ενδιαφερομένους όπως, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής εκδηλώσουν ενδιαφέρον.

Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην Επιτροπή εκτίμησης αξίας κινητών και ακινήτων, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της διακήρυξης.

Οι προσφορές ενδιαφέροντος θα συνοδεύονται από :

- α) Φωτοτυπία του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας και Α.Φ.Μ. του ιδιοκτήτη
- β) Αντίγραφο τίτλου κυριότητας, νόμιμα μεταγεγραμμένο στο Υποθηκοφυλακείο και Τοπογραφικό διάγραμμα
- γ) Αντίγραφο οικοδομικής άδειας που να καλύπτει ολόκληρο το προσφερόμενο ακίνητο ή βεβαίωση της αρμόδιας Αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του στο Ν. 4495/2017

- δ) Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης
- ε) Κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα
- στ) Μελέτη πυρασφάλειας του ακινήτου
- ζ) Υπεύθυνη Δήλωση (Ν.1599/86) με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής ότι ο ενδιαφερόμενος έλαβε γνώση των όρων της δημοπρασίας, τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως, καθώς και ότι δεν υπάρχει νομικό κώλυμα για την εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου που προσφέρει
- η) Εφόσον η οικοδομική άδεια που κατατίθεται αναφέρεται σε άλλη χρήση από την ζητούμενη θα πρέπει οι προσφέροντες να καταθέσουν συμπληρωματική υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 με την οποία να δηλώνεται η υποχρέωσή τους για έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής της χρήσης του ακινήτου τους, που θα προσκομισθεί μέχρι την παραλαβή του ακινήτου
- θ) Βεβαίωση Πολιτικού Μηχανικού για τη στατική επάρκεια του κτιρίου.

Η δαπάνη πληρωμής των λογαριασμών κοινής ωφέλειας και λοιπών λειτουργικών δαπανών θα βαρύνει τον Δήμο.

Η επιτροπή συντάσσει σχετική έκθεση, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, με το διάγραμμα του ακινήτου το οποίο συντάσσεται από τον μηχανικό της επιτροπής και θεωρείται από τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας, αποστέλλονται στο Δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

**Β. Διενέργεια δημοπρασίας.** Στη συνέχεια ο Αντιδήμαρχος Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης, Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων, Δημόσιων Κοινόχρηστων Χώρων και Δημοτικής Περιουσίας ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σε αυτήν μόνο εκείνοι του οποίου το ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από την Επιτροπή, τον μειοδότη και τον εγγυητή αυτού.

Σύμφωνα με το ΠΔ 270/1981 άρθρ. 3, παρ.2Α, εδάφ. ε' <<...ο αναδειχθησομένος πλειοδότης υποχρεούται να παρουσιάσει αξιόχρεο εγγυητή, όστις θέλει υπογράψει τα πρακτικά της δημοπρασίας καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος μετ' αυτού δια τη εκπλήρωσιν των όρων της συμβάσεως ..>> και τις διατάξεις του άρθρ. 5, παρ.7 του Π.Δ 270/1981 7.<< .. Μετά την λήξιν της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται παρά της επιτροπής και του τελευταίου πλειοδοτού και του εγγυητού αυτού...>>. Το άρθρο 3, παρ. 3 του ΠΔ 270/1981 ορίζει επίσης ότι <<.. Αι διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του παρόντος άρθρου, εφαρμόζονται αναλόγως και προκειμένου περί αγοράς ή μισθώσεως ..>>.

Ως εκ τούτου, εφαρμοστέα, ως προς το περιεχόμενο της διακήρυξης είναι τα οριζόμενα στην παρ.2 του άρθρ. 3 του ΠΔ 270/1981, όπου αναφέρεται και ο ορισμός του αξιόχρεου εγγυητή, ο οποίος υπογράφει τα πρακτικά της δημοπρασίας καθιστάμενος αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνος μετ' αυτού για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως.

**3) Δικαίωμα αποζημίωσης**

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από την Δημοτική Επιτροπή.

**4) Σύμβαση**

Ο τελευταίος μειοδότης υποχρεούται όπως εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση, που ενεργείται με αποδεικτικό παραλαβής, της απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής περί κατακύρωσεως ή εγκρίσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, να προσέλθει για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Διαφορετικά, ενεργείται αναπλειστηριασμός εις βάρος του, σε περίπτωση επί ελάττων διαφοράς του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την προηγούμενη.

Μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας των δέκα ημερών η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίστηκε οριστικά.

**5) Διάρκεια Μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης του ακινήτου ορίζεται σε πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης με δυνατότητα παράτασης επιπλέον δύο (2) ετών, σε περίπτωση που αυτό κριθεί αναγκαίο από το Δήμο, με μονομερή έγγραφη δήλωση αυτού προ της λήξης της αρχικής πενταετούς περιόδου.

Ο Δήμος θα μπορεί να εγκαταλείψει το ακίνητο πριν λήξει η μίσθωση, αν αποκτήσει δικό του που καλύπτει τις ίδιες ανάγκες με το μισθωμένο.

**6) Προθεσμία καταβολής του Μισθώματος**

Το μίσθωμα θα καταβάλλεται ανά τρίμηνο, στο τέλος κάθε τριμηνίας και θα εκδίδονται αντίστοιχα σχετικά χρηματικά εντάλματα στο όνομα του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Το ύψος του μισθώματος θα καθορισθεί μετά από επιτόπια έρευνα του ακινήτου από την Επιτροπή Εκτίμησης Ακινήτων, την μόνη αρμόδια για τον σκοπό αυτό (Ελ.Συν. Τμ. 7 Πράξη 79/2010).

**7) Υποχρεώσεις μισθωτή**

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

**8) Κρατήσεις**

Το μίσθωμα υπόκειται στην παρακάτω κράτηση :

Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής που υπολογίζεται επί του συμφωνηθέντος μισθώματος με εφαρμογή συντελεστή τρία κόμμα εξήντα τοις εκατό (3,60%). (Άρθρο 21 Ν.

5177/2025). Σε μισθώσεις ακινήτων που βρίσκονται στην ελληνική επικράτεια, όταν ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής είναι το Δημόσιο ή φορέας γενικής κυβέρνησης, επιβάλλεται Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής που υπολογίζεται επί του συμφωνηθέντος μισθώματος με εφαρμογή συντελεστή τρία κόμμα εξήντα τοις εκατό (**3,60%**).

(άρθρο 22 παρ.1 ν.5135/24, κωδικοποιήθηκε με το άρθρο 21 παρ. 1 του άρθρου πρώτου του ν. 5177/25)

Για τις συμβάσεις της παρ. 1, υποκείμενος στο Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής και βαρυνόμενος με τη σχετική δαπάνη είναι ο αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου ή του φορέα γενικής κυβέρνησης. (άρθρο 22 παρ.2 ν.5135/24, κωδικοποιήθηκε με το άρθρο 21 παρ. 2 του άρθρου πρώτου του ν. 5177/25). Εφόσον αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου ή του φορέα γενικής κυβέρνησης είναι ο εκμισθωτής, το οφειλόμενο Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής αποδίδεται από αυτόν σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5. Αν αυτός απαλλάσσεται της υποχρέωσης υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής αποδίδεται από αυτόν εφάπαξ για το σύνολο των συμβατικών μισθωμάτων σύμφωνα με τη διαδικασία και εντός της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 5.

### **9) Λήξη μίσθωσης**

Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση. Ο μισθωτής δεν οφείλει καμία αποζημίωση στον εκμισθωτή για φθορές του ακινήτου που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση του, σε κακή κατασκευή του ή στην παλαιότητα αυτού ή σε τυχαίο γεγονός.

### **10) Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση**

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

### **11) Δημοσίευση Διακήρυξης**

Η διακήρυξη θα αναρτηθεί στο πρόγραμμα Διαύγεια, στην ιστοσελίδα του Δήμου Παιονίας και θα δημοσιευθεί με φροντίδα του Αντιδημάρχου Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης, Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων, Δημόσιων Κοινόχρηστων Χώρων και Δημοτικής Περιουσίας τουλάχιστον **δέκα (10) ημέρες πριν από τη διενέργεια της δημοπρασίας με τοιχοκόλληση αντιγράφου αυτής** στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού Καταστήματος και στο δημοσιότερο μέρος της έδρας του δήμου.

Αντίγραφο της διακήρυξης θα τοιχοκολληθεί και στο Κατάστημα της Δημοτικής Κοινότητας Γουμένισσας, όπως και στο δημοσιότερο μέρος της έδρας αυτής. Σε κάθε περίπτωση θα συνταχθεί αποδεικτικό από δύο μάρτυρες. (παρ.1 άρθρο 4 ΠΔ 270/81)

Περίληψη της διακήρυξης θα δημοσιευθεί στην ημερήσια εφημερίδα «ΠΡΩΙΝΗ» και στην εβδομαδιαία εφημερίδα «ΕΙΔΗΣΕΙΣ» του Ν. Κιλκίς.

Οι δαπάνες δημοσίευσης της παρούσης και τυχόν επαναληπτικής βαρύνουν τον Δήμο Παιονίας.

**12) Επανάληψη της δημοπρασίας**

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον Αντιδήμαρχο Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης, Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων , Δημόσιων Κοινόχρηστων Χώρων και Δημοτικής Περιουσίας εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από το δημοτικό συμβούλιο ή το Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης λόγω ασύμφορου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη 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 μειοδότη, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφασης του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του Αντιδημάρχου Τοπικής Οικονομικής Ανάπτυξης, Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων , Δημόσιων Κοινόχρηστων Χώρων και Δημοτικής Περιουσίας αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας 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.

**13) Πληροφόρηση ενδιαφερομένων**

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Αυτοτελές Τμήμα Επιχειρηματικότητας, Εμπορικών Δραστηριοτήτων και Ακίνητης Περιουσίας κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες από τις 08:00 έως 15:30, Διεύθυνση : Μ. Αλεξάνδρου 75-77 - Πολύκαστρο, Τ.Κ.: 61200, Πολύκαστρο, Τηλέφωνο : 23433 50175, mail: rpetala@raionia.gov.gr.

Αντίγραφο της διακήρυξης χορηγείται ή αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται στην παραπάνω διεύθυνση.

Καλούνται οι ενδιαφερόμενοι που είναι ιδιοκτήτες ακινήτων κατάλληλων για τον ανωτέρω σκοπό να υποβάλλουν μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας, δηλαδή μέχρι και την ημερομηνία 21/04/2026 και ώρα 15:00 έγγραφες προσφορές εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ,  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΩΝ  
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ