



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ
Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών
Τμήμα Προμηθειών

Προς:
Δημοτικό Συμβούλιο
Δήμου Πυλαίας - Χορτιάτη

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ: Συζήτηση και λήψη απόφασης για απευθείας μίσθωση ακινήτου δίχως δημοπρασία, για τη στέγαση Νηπιαγωγείου στην Δημοτική Κοινότητα Πανοράματος και εξουσιοδότηση του Δημάρχου για υπογραφή σύμβασης.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4674/2020, σύμφωνα με τις οποίες «Ειδικά για τα σχολικά έτη 2019 2020, 2020 2021 και 2021 2022, επιτρέπεται η μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση βρεφικών, βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών, καθώς και μονάδων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, απευθείας και χωρίς δημοπρασία κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης, ύστερα από απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου και θετική εισήγηση της Οικονομικής Επιτροπής και της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας.»
2. Τις διατάξεις του π.δ. 270/1981 που αφορούν τη διαδικασία μίσθωσης ακινήτων από ΟΤΑ.
3. Την αριθ. 779/2019 (ΑΔΑ:64ΘΣΩ1Ο-3ΥΖ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναφορικά με τη συγκρότηση της Επιτροπής Καταμέτρησης και Εκτίμησης Δημοτικών Ακινήτων και Κινητών Πραγμάτων, για το έτος 2020.
4. Την αριθ. 451/2020 (ΑΔΑ: 6Ζ1ΗΩ1Ο-436) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναφορικά με τη συγκρότηση της Επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών μίσθωσης -εκμίσθωσης –εκποίησης - αγοράς ακινήτων και κινητών πραγμάτων για το έτος 2021.
5. Την από 28-8-2020 γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Νομικής Υπηρεσίας του δήμου σχετικά με τη μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες των νηπιαγωγείων του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη.
6. Την υπ’ αριθ. 310/28.8.2020 (ΑΔΑ:6Σ5ΘΩ1Ο-ΒΩ3) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναφορικά με τη μίσθωση ακινήτου χωρίς δημοπρασία για την κάλυψη των αναγκών των νηπιαγωγείων του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη και τον ορισμό τακτικού και αναπληρωτή εκπρόσωπου του δήμου στην επιτροπή του άρθρου 18 παρ.6 του Ν. 3467/2006. Σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ. το προσφερόμενο ακίνητο θα πρέπει:
 - Να βρίσκεται εντός των γεωγραφικών ορίων της Δημοτικής Ενότητας Πανοράματος
 - Να είναι κατάλληλο για χρήση εκπαιδευτηρίου – νηπιαγωγείου ή να υπάρχει η δυνατότητα παρεμβάσεων σε συμμόρφωση καταλληλότητάς του από τον ιδιοκτήτη.
 - Να έχει εμβαδόν στεγασμένων χώρων από 700 τ.μ. έως 1000 τ.μ. και εμβαδόν αύλειου περιφραγμένου χώρου μεγαλύτερο από 500 τ.μ. για να καλύπτει τις ανάγκες των νηπίων και προνηπίων.

- Να είναι νομίμως συνδεδεμένο και σε πλήρη λειτουργία με δίκτυο ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτροφωτισμού.
 - Να διαθέτει πιστοποιητικό (ενεργητικής) πυροπροστασίας.
7. Την με αριθμό 1142/α.π. 40710/29-10-2020 Απόφαση Δημάρχου του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικά με τη συγκρότηση επιτροπής καταλληλότητας μίσθωσης ακινήτου, για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών Νηπιαγωγείων Πυλαίας.
 8. Την αριθ. πρωτ. 42950/17-11-2020 πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία τοιχοκολλήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων (αρ. πρωτ. 43092/18.11.2020)
 9. Την με αριθ.πρωτ. 43664/24-11-2020 αίτηση - προσφορά ενδιαφέροντος από την Κα Αλεξία Γιαννιτσιάδου.
 10. Την με αριθ. πρωτ. 44511/1.12.2020 διαβίβαση της αίτησης ενδιαφέροντος στην επιτροπή καταλληλότητας.
 11. Την με αριθ.πρωτ. 46242/14.12.2020 Έκθεση Εκτίμησης της Επιτροπής Καταμέτρησης και Εκτίμησης Δημοτικών Ακινήτων και Κινητών Πραγμάτων περί καθορισμού ανώτατου ορίου μισθώματος.
 12. Την από 18-12-2020 Έκθεση Αξιολόγησης της Επιτροπής καταλληλότητας σύμφωνα με την οποία αποφάνθηκε ότι η ανωτέρω προσφορά ενδιαφέροντος και το προσφερόμενο ακίνητο πληροί τους όρους της αριθ. 42950/17-11-2020 πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος με την προϋπόθεση να γίνουν οι κάτωθι εργασίες:
 - Στα εξωτερικά κουφώματα μέχρι το ύψος του ενός μέτρου να καλυφθεί το τζάμι.
 - Στα παράθυρα που ανοίγουν για αερισμό του χώρου να τοποθετηθούν σήτες.
 - Να λειτουργήσουν τα συστήματα εξαερισμού των τουαλετών.
 - Να καλυφθούν οι γωνίες υποστυλωμάτων και καλοριφέρ με ειδική κατασκευή για την αποφυγή ατυχημάτων των νηπίων.
 - Να καλυφθούν τα εξωτερικά κιγκλιδώματα με πλαστικό περιμετρικά ώστε να μη μπορούν να σκαρφαλώνουν τα νήπια.
 - Η στατική επάρκεια του κτηρίου να βεβαιώνεται από δύο πολιτικούς μηχανικούς.
 13. Την από 11-1-2021 γνωστοποίηση στους ενδιαφερόμενους μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της από 18-12-2020 έκθεσης αξιολόγησης της επιτροπής.
 14. Την αριθ. 296/α.π.2475/26.1.2021(ΑΔΑ: 6ΡΓΦΩ10-3ΝΣ) απόφαση ανάληψης υποχρέωσης Δημάρχου περί έγκρισης της δαπάνης και διάθεσης της πίστωσης ποσού 43.200,00€ σε βάρος του Κ.Α. 02.70.6232.003 «Μίσθωση χώρου στέγασης τμημάτων Νηπιαγωγείων» του προϋπολογισμού του οικονομικού έτους 2021.
 15. Την με αριθ. πρωτ. 2703/27-1-2021 δήλωση αποδοχής των όρων της από 18-12-2020 Έκθεσης Αξιολόγησης από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου Γιαννιτσιάδου Θεοπούλα, Γιαννιτσιάδου Αλεξία, Γιαννιτσιάδου Έλενα και Γιαννιτσιάδη Ηλία.
 16. Την με αρ. 63/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για την «Έγκριση πρακτικού δημοπρασίας για τη Μίσθωση ακινήτου στέγασης Νηπιαγωγείου στην Δημοτική Κοινότητα Πανοράματος».
 17. Το υπ'αριθμ. πρωτ. 9078/23.3.2021 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης.
 18. Την από 30-3-2021 γνωμοδότηση της Δ/σης Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.
 19. Την αριθ./2021 (ΑΔΑ:/.....) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής περί ανάκλησης της υπ'αρ. 63/2021 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής και έκδοση απόφασης – θετική εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τον καθορισμό των όρων απευθείας μίσθωσης ακινήτου, χωρίς δημοπρασία, για τη στέγαση Νηπιαγωγείου στην Δημοτική Κοινότητα Πανοράματος

Καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο

1. Να κάνει δεκτή την ανωτέρω απόφαση – θετική εισήγηση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη και να αποφασίσει την απευθείας μίσθωση ακινήτου δίχως δημοπρασία με ιδιοκτήτες τους Γιαννιτσιάδου Θεοπούλα, Γιαννιτσιάδου Αλεξία, Γιαννιτσιάδου Έλενα και

Γιαννιτσιάδη Ηλία, για τη στέγαση Νηπιαγωγείου στην Δημοτική Κοινότητα Πανοράματος, με τους όρους που εγκρίθηκαν με την αριθ. /2021 (ΑΔΑ:) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, και περιλαμβάνονται στο επισυναπτόμενο σχέδιο σύμβασης απευθείας μίσθωσης ακινήτου.

2. Να εξουσιοδοτήσει τον Δήμαρχο Πυλαίας – Χορτιάτη κ. Ιγνάτιο Καϊτεζίδα για την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και τις αρμόδιες Υπηρεσίες για την καθ' ύλην εκτέλεση των νόμιμων ενεργειών.

**Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ, ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΛΥΠΗΡΙΔΟΥ

ΣΧΕΔΙΟ

ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στο Πανόραμα σήμερα την^η του μηνός του έτους 2021, ημέρα, οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, με έδρα το Πανόραμα Ν. Θεσσαλονίκης, οδός Απ.Σαμανίδη 21 και με Α.Φ.Μ. 997612469, ΔΟΥ Ζ' Θεσ/νίκης, νομίμως εκπροσωπούμενος από τον Δήμαρχο κ. Ιγνάτιο Καϊτεζίδη, ο οποίος θα καλείται **μισθωτής** και

α) **Η Θεοπούλα Γιαννιτσιάδου του Γεωργίου** με ΑΔΤ ΑΚ 856384, ΑΦΜ 103983739, κάτοικος Πανοράματος β) η **Γιαννιτσιάδου Αλεξία** του Ευαγγέλου με ΑΔΤ ΑΗ 698378, ΑΦΜ 061698130, κάτοικος Πανοράματος γ) **Γιαννιτσιάδου Έλενα** του Ευαγγέλου με ΑΔΤ ΑΗ698379, ΑΦΜ 061698189, κάτοικος Πανοράματος και δ) ο **Γιαννιτσιάδης Ηλίας** του Ευαγγέλου με ΑΔΤ Π791336, ΑΦΜ 112015855, κάτοικος Νέας Υερσέης Η.Π.Α., για λογαριασμό του οποίου και αντ' αυτού θα υπογράψει το παρόν συμφωνητικό, σύμφωνα με το υπ αριθμ. 111334/20.4.2016 πληρεξούσιο του Γεν. Προξενείου της Ελλάδος στη Νέα Υόρκη, η Γιαννιτσιάδου Αλεξία του Ευαγγέλου, έχουν την αποκλειστική εξ αδιαιρέτου κυριότητα με ποσοστά 30%, 23,33%, 23,33% και 23,34% αντίστοιχα, νομή και κατοχή ένα ακίνητο που αποτελείται από κτίριο με συνολικό εκμεταλλεύσιμο, στεγασμένο εμβαδόν 970,00τ.μ. και περιβάλλοντα χώρο 1.070,00τ.μ., ευρισκόμενο επί της Μ. Αλεξάνδρου 5 στο Πανόραμα Θεσσαλονίκης, οι οποίοι θα καλούνται «**εκμισθωτές**».

Αφού έλαβαν υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4674/2020, σύμφωνα με τις οποίες «Ειδικά για τα σχολικά έτη 2019 2020, 2020 2021 και 2021 2022, επιτρέπεται η μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση βρεφικών, βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών, καθώς και μονάδων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, απευθείας και χωρίς δημοπρασία κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης, ύστερα από απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου και θετική εισήγηση της Οικονομικής Επιτροπής και της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας».
2. Τις διατάξεις του π.δ. 270/1981 που αφορούν τη διαδικασία μίσθωσης ακινήτων από ΟΤΑ.
3. Την 779/2019 (ΑΔΑ:64ΘΣΩ1Ο-3ΥΖ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναφορικά με τη συγκρότηση της Επιτροπής Καταμέτρησης και Εκτίμησης Δημοτικών Ακινήτων και Κινητών Πραγμάτων, για το έτος 2020.
4. Την αριθ. 451/2020 (ΑΔΑ: 6Ζ1ΗΩ1Ο-436) απόφαση Δ.Σ. αναφορικά με τη συγκρότηση της Επιτροπής διενέργειας δημοπρασιών μίσθωσης -εκμίσθωσης -εκποίησης -αγοράς ακινήτων και κινητών πραγμάτων για το έτος 2021.
5. Την από 28-8-2020 γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Νομικής Υπηρεσίας του δήμου σχετικά με τη μίσθωση ακινήτου για τις ανάγκες των νηπιαγωγείων του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη.
6. Την υπ' αριθ. 310/28.8.2020 (ΑΔΑ:6Σ5ΘΩ1Ο-ΒΩ3) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναφορικά με τη μίσθωση ακινήτου χωρίς δημοπρασία για την κάλυψη των προαναφερόμενων αναγκών των νηπιαγωγείων του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη και τον ορισμό τακτικού και αναπληρωτή εκπρόσωπου του δήμου στην επιτροπή του άρθρου 18 παρ.6 του Ν. 3467/2006.
7. Την με αριθμό 1142/α.π. 40710/29-10-2020 Απόφαση Δημάρχου του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικά με τη συγκρότηση επιτροπής καταλληλότητας μίσθωσης ακινήτου, για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών Νηπιαγωγείων Πυλαίας.

8. Την αριθ. πρωτ. 42950/17-11-2020 πρόκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία τοιχοκολλήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων (αρ. πρωτ. 43092/18.11.2020).
9. Την με αριθ.πρωτ. 43664/24-11-2020 αίτηση - προσφορά ενδιαφέροντος από την Κα Αλεξία Γιαννιτσιάδου.
10. Την με αριθ. πρωτ. 44511/1.12.2020 διαβίβαση της αίτησης ενδιαφέροντος στην επιτροπή καταλληλότητας.
11. Την με αριθ.πρωτ. 46242/14.12.2020 Έκθεση Εκτίμησης της Επιτροπής Καταμέτρησης και Εκτίμησης Δημοτικών Ακινήτων και Κινητών Πραγμάτων περί καθορισμού ανώτατου ορίου μισθώματος.
12. Την από 18-12-2020 Έκθεση Αξιολόγησης της Επιτροπής καταλληλότητας σύμφωνα με την οποία αποφάνθηκε ότι η ανωτέρω προσφορά ενδιαφέροντος και το προσφερόμενο ακίνητο πληροί τους όρους της αριθ. 42950/17-11-2020 πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος με την προϋπόθεση να γίνουν ορισμένες εργασίες.
13. Την από 11-1-2021 γνωστοποίηση στους ενδιαφερόμενους μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της από 18-12-2020 έκθεσης αξιολόγησης της επιτροπής.
14. Την αριθ. 296/α.π.2475/26.1.2021(ΑΔΑ: 6ΡΓΦΩ1Ο-3ΝΣ) απόφαση ανάληψης υποχρέωσης Δημάρχου περί έγκρισης της δαπάνης και διάθεσης της πίστωσης ποσού 43.200,00€ σε βάρος του Κ.Α. 02.70.6232.003 «Μίσθωση χώρου στέγασης τμημάτων Νηπιαγωγείων» του προϋπολογισμού του οικονομικού έτους 2021.
15. Την με αριθ. πρωτ. 2703/27-1-2021 δήλωση αποδοχής των όρων της από 18-12-2020 Έκθεσης Αξιολόγησης από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου Γιαννιτσιάδου Θεοπούλα, Γιαννιτσιάδου Αλεξία, Γιαννιτσιάδου Έλενα και Γιαννιτσιάδη Ηλία.
16. Το υπ'αριθμ. πρωτ. 9078/23.3.2021 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης.
17. Την αριθ./2021 (ΑΔΑ:) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής περί ανάκλησης της υπ'αρ. 63/2021 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής και θετικής εισήγησης προς το Δημοτικό Συμβούλιο για την μίσθωση του συγκεκριμένου ακινήτου.
18. Την αριθμ./2021 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.
19. Το αρ.πρωτ..... έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης περί επικύρωσης της αριθ./2021 (ΑΔΑ:) απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν τα κάτωθι:

Άρθρο 1ο – Αντικείμενο μίσθωσης

Ο μισθωτής προβαίνει στη μίσθωση του ακινήτου των εκμισθωτών, το οποίο αποτελείται από κτίριο με συνολικό εκμεταλλεύσιμο, στεγασμένο εμβαδόν 970,00 τ.μ. και περιβάλλοντα χώρο 1.070,00 τ.μ., ευρισκόμενου επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου 5, Πανόραμα.

Άρθρο 2ο – Διάρκεια μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται ως εξής : Έναρξη της μίσθωσης, ορίζεται, η ημεροχρονολογία υπογραφής της παρούσας συμβάσης και ως λήξη ορίζεται το πέρας του σχολικού έτους 2021-2022, σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν.4674/2020.

Άρθρο 3ο – Χρήση μισθίου

Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται από το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη για τη στέγαση μαθητών προερχόμενων από το 5ο Νηπιαγωγείο Πανοράματος, το 1ο, το 4ο, το 6ο και το 8^ο Νηπιαγωγείο Πυλαίας, καθώς και άλλους ενδεχομένως μαθητές που κριθεί αρμοδίως και μονομερώς αναγκαίο από τον Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη.

Ο μισθωτής δηλώνει ότι έχει ελέγξει το μίσθιο το οποίο είναι της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την προοριζόμενη χρήση, η δε κατάστασή του είναι άριστη με την ρητή επιφύλαξη της απαιτούμενης εκτέλεσης των εργασιών που συμφωνούνται στο άρθρο 6 του παρόντος. Μόνον υπό την αίρεση της εκτέλεσης των εργασιών η συνολική κατάσταση του μισθίου θα είναι κατάλληλη για την χρήση που μισθώνεται από το Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη και μόνον μετά την εκτέλεση των εργασιών θα αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα, υπό τους όρους και προϋποθέσεις του ν.3130/2003, να εγκαταστήσει στο μίσθιο υπηρεσία του διαφορετική εκείνης της οποίας η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, ή να συστεγάσει με την υπηρεσία αυτή και άλλη υπηρεσία, χωρίς οι εκμισθωτές να δικαιούνται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα και δίχως να απαιτείται η συναίνεση των εκμισθωτών. Ρητά συνομολογείται ότι οι εκμισθωτές δεν θα φέρουν ευθύνη για τυχόν μη έκδοση αδειάς λειτουργίας, εάν αυτή κατά νόμον απαιτείται, αναφορικά με την λειτουργία του μισθίου ή την λειτουργία της νέας Υπηρεσίας που τυχόν θέλει να εγκαταστήσει ή να συστεγάσει στο μίσθιο ο μισθωτής.

Άρθρο 4ο –Τίμημα μισθώματος

Ως συνολικό μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται το ποσό των **4.850,00 €** στο οποίο συμπεριλαμβάνεται το χαρτόσημο 3% και οι υπόλοιπες νόμιμες κρατήσεις. Το μίσθωμα θα είναι σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν λόγοι δημοσίου συμφέροντος επιβάλλουν μείωση του μισθώματος κατόπιν νομοθετικής ρύθμισης. Οι εκμισθωτές ρητώς αποδέχονται κάθε μελλοντική μείωση του μισθώματος που θα προβλέπεται από διάταξη νόμου.

Στο ανωτέρω ποσό θα συμπεριλαμβάνεται το αναλογούν χαρτόσημο το οποίο αποδίδεται από τους εκμισθωτές, καθώς και όλες οι λοιπές κρατήσεις.

Άρθρο 5^ο: Καταβολή του μισθώματος - Κρατήσεις

Η πληρωμή του μισθώματος που θα αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής του μισθίου από το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη μετά την προσκόμιση στην οικονομική υπηρεσία του Δήμου του σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής από την Υπηρεσία που πρόκειται να εγκατασταθεί στο ακίνητο. Το αναφερόμενο πρωτόκολλο υπογράφεται από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης και Βιβλιοθηκών τον Αντιδήμαρχο Απασχόλησης, Κοιν. Προστασίας, Υγείας και Παιδείας και τους εκμισθωτές. Η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται στο τέλος κάθε τριμήνου, μετά τον έλεγχο του σχετικού εντάλματος από την Ταμειακή Υπηρεσία, στους τραπεζικούς λογαριασμούς που θα υποδείξουν οι εκμισθωτές.

Το μίσθωμα υπόκειται στην παρακάτω κράτηση όπως ισχύει:

Χαρτόσημο 3% και ΟΓΑ χαρτοσήμου 20%. Σε περίπτωση που οι εκμισθωτές προσκομίσουν βεβαίωση της Δ.Ο.Υ. ότι περιέλαβαν το μίσθωμα στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, δεν γίνεται κράτηση χαρτοσήμου και ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου (Εγκ. Υπ. Οικ. ΑΠ 1538/358/1987).

Άρθρο 6° : Επισκευαστικές εργασίες

Το μίσθιο εξετάστηκε από την Επιτροπή Καταλληλότητας του άρθρου 18 παρ. 6 ν.3467/2006 και, κρίθηκε κατάλληλο και της απολύτου αρεσκείας του μισθωτή, καθώς σύμφωνα με την από 30/3/2021 «Βεβαίωση ολοκλήρωσης εργασιών» της Επιτροπής, υλοποιήθηκαν οι παρατηρήσεις και ολοκληρώθηκαν, από τους εκμισθωτές, όλες οι εργασίες που είχαν υποδειχθεί με το από 18/12/2020 «Πρακτικό καταλληλότητας» της ίδιας Επιτροπής.

Άρθρο 7° : Υποχρεώσεις Εκμισθωτών - Παράδοση μισθίου

- Οι εκμισθωτές υποχρεούνται να προβούν σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες-εργασίες, με δικές τους δαπάνες, προκειμένου να παραδώσουν το μίσθιο έτοιμο και κατάλληλο για χρήση μέσα στην ορισθείσα προθεσμία.
- Σε περίπτωση που οι εκμισθωτές αρνηθούν ή δεν πραγματοποιήσουν τις παραπάνω εργασίες, καθώς και τις επισκευές του άρθρου 6 της παρούσης με δικές τους δαπάνες και εντός ενός μηνός από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, ο Δήμος έχει το δικαίωμα να προβεί: (α) σε μονομερή λύση της σύμβασης και τη μίσθωση άλλου ακινήτου, σε βάρος των εκμισθωτών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα, (β) σε εκτέλεση όλων των τυχόν απαιτούμενων εργασιών επισκευής που σχετίζονται με τη λειτουργικότητα του ακινήτου και λοιπών κατά τα ανωτέρω εργασιών, σε βάρος των εκμισθωτών, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση – βεβαίωση τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου.
- Η παραλαβή του ακινήτου (μισθίου) από τον Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη καθώς και η παράδοσή του στους εκμισθωτές μετά τη λήξη της σύμβασης, ενεργείται από τον Αντιδήμαρχο Απασχόλησης, Κοιν. Προστασίας, Υγείας και Παιδείας, μετά τη σύνταξη πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής σε τέσσερα (4) πρωτότυπα από την Υπηρεσία που πρόκειται να εγκατασταθεί στο ακίνητο και το οποίο υπογράφεται από τον Προϊστάμενο Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης και Βιβλιοθηκών και τους εκμισθωτές. Οι εκμισθωτές καλούνται εγγράφως, να παραστούν αυτοπροσώπως ή με εξουσιοδοτημένο άτομο στην παραλαβή και στην παράδοση του ακινήτου (μισθίου). Αν αρνηθούν δε, να προσέλθουν, συντάσσεται Πρωτόκολλο από τον Αντιδήμαρχο και κοινοποιείται σε αυτούς με απόδειξη.
- Οι εκμισθωτές υποχρεούνται στη δυνατότητα πρόσβασης οχημάτων στο χώρο στάθμευσης του γηπέδου που προσδιορίζεται βόρεια του κτιρίου, οδός Μεγ. Αλεξάνδρου 5 (διέλευση και όχι χρήση και μόνο από το προσωπικό του Δήμου που θα απασχολείται στο ακίνητο ή από τρίτα πρόσωπα που θα ενεργούν για λογαριασμό του Δήμου Πυλαίας – Χορτιάτη), πάντα κατόπιν ενημέρωσης των εκμισθωτών.
- Η πρόσβαση στο χώρο των εκδηλώσεων, που χωροθετείται στο ισόγειο όροφο του κτιρίου, εξασφαλίζεται από λωρίδα μέσου πλάτους περίπου 2 μέτρων, η οποία βρίσκεται εντός του οικοπέδου του μισθωμένου ακινήτου.

Άρθρο 8°: Υποχρεώσεις-δικαιώματα 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.
- Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το ακίνητο στην κατάσταση την οποία το παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
- Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη δεν ευθύνεται και δεν υποχρεούται να καταβάλλει καμιά αποζημίωση στους εκμισθωτές (α) για επιγενόμενες βλάβες ή ζημιές στο ακίνητό τους οφειλόμενες στη συνήθη χρήση ή κακή κατάσταση ή κατασκευή του κτιρίου ή σε τυχαίο γεγονός, ανωτέρα βία, τρομοκρατική ενέργεια κ.λπ. (β) για αλλαγές ή βελτιώσεις στις οποίες θα προβεί μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας ή (γ) εάν ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιονδήποτε λόγο η απόφαση απ ευθείας μίσθωσης.
- Οι δαπάνες για τις επισκευές παγίων εγκαταστάσεων που οι βλάβες οφείλονται στη συνήθη χρήση βαρύνουν τους εκμισθωτές, πλην των περιπτώσεων που οφείλονται σε κακή χρήση του μισθωτή ή του προσωπικού ή τρίτων που χρησιμοποιούν το μίσθιο για τις ανάγκες του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη ή την ελλιπή και πλημμελή συντήρηση αυτών. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υπόχρεοι για την αποκατάσταση των βλαβών είναι οι εκμισθωτές και αρνηθούν ή δεν αποκαταστήσουν τη βλάβη μέσα στην προθεσμία που ορίζεται με ειδοποίηση, ο Δήμος έχει τη διακριτική ευχέρεια:
 - να προβεί στη μονομερή λύση της μίσθωσης και την με δημοπρασία μίσθωση άλλου χώρου σε βάρος των εκμισθωτών ή
 - να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι να εκτελεστούν οι επισκευές ή
 - να εκτελέσει όλες τις απαιτούμενες εργασίες επισκευής του ακινήτου σε βάρος των ιδιοκτητών, παρακρατώντας τη σχετική δαπάνη από τα μισθώματα του ακινήτου, όπως αυτή η δαπάνη προκύπτει από σχετική τεχνική έκθεση και βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου.
- Ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη, μετά από έγγραφη συναίνεση των εκμισθωτών, θα έχει δικαίωμα με δικές του ενδεχόμενες δαπάνες, να κάνει διαρρυθμίσεις ή διάφορες κατασκευές που θα εξυπηρετούν το σκοπό για τον οποίο έχει μισθωθεί το ακίνητο, οι οποίες θα παραμένουν στο ακίνητο και μετά τη λήξη της μίσθωσης επ' ωφελεία του μισθίου ή εφόσον απομακρυνθούν δεν θα προκληθεί ζημία στο μίσθιο και αυτό θα επανέλθει στην προγενέστερη κατάσταση. Ωστόσο ορίζεται ρητώς ότι οι εκμισθωτές είναι υποχρεωμένοι να συναινέσουν εγγράφως εφόσον οι διαρρυθμίσεις ή κατασκευές κρίνονται αναγκαίες από το Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη για τον προορισμό-σκοπό της παρούσας μίσθωσης και δε βλάπτουν τη στατικότητα του κτιρίου.
- Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη έχει τη δυνατότητα ακόμη και αν δεν προβλέπεται σχετικά από τη σύμβαση, να εγκαταστήσει στο μίσθιο υπηρεσία του διαφορετική εκείνης της οποίας η στέγαση είχε αρχικά προβλεφθεί, ή να συστεγάσει με την υπηρεσία αυτή και άλλη υπηρεσία, υπηρεσίες που θα είναι συναφείς με το αντικείμενο, χωρίς οι εκμισθωτές να δικαιούνται αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα ή καταγγελία της μισθώσεως καθώς ρητώς συναινούν στη δυνατότητα, ολικής ή εν μέρει, αλλαγής της χρήσης.
- Η πόρτα του δευτέρου ορόφου μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο ως έξοδος κινδύνου όταν υπάρξει ανάγκη και η ταράτσα θα είναι επισκέψιμη παρά μόνο για εργασίες επισκευών.
- Οι σχετικές δαπάνες θέρμανσης, κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου του υπό μίσθωση χώρου βαρύνουν το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, καθώς και τα κοινόχρηστα έξοδα που τυχόν υπάρχουν. Διευκρινίζεται ότι το ΤΑΠ βαρύνει τους εκμισθωτές. Ο μισθωτής υποχρεούται με

δικά του έξοδα να εκκενώνει το βόθρο, να προβαίνει στις απαραίτητες εργασίες περιποίησης του αύλειου χώρου κ.λ.π.

Άρθρο 9°: Λύση της μίσθωσης

Ο Δήμος Πυλαίας Χορτιάτη, ως μισθωτής, μπορεί να προβεί σε μονομερή λύση της σύμβασης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς καμιά αποζημίωση στους εκμισθωτές, εάν:

- (α) Καταργηθούν οι στεγαζόμενες υπηρεσιακές μονάδες του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη εν όλω ή εν μέρει ή επεκταθεί έτσι ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες του,
- (β) Μεταφερθούν οι στεγαζόμενες υπηρεσιακές μονάδες του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη σε ιδιόκτητο ακίνητο,
- (γ) Προσφερθεί στον Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη, από τρίτο, η δωρεάν χρήση κατάλληλου ακινήτου για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης,
- (δ) Αναδιαρθρωθούν οι στεγαζόμενες υπηρεσιακές μονάδες του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ούτως ώστε το ακίνητο να μην εξυπηρετεί τις ανάγκες αυτών ή να μην είναι απαραίτητο,
- (ε) Μεταφερθούν σε άλλο μέρος οι εγκατεστημένες στο ακίνητο υπηρεσιακές μονάδες, έστω και προσωρινά.

Η απόφαση πρόωρης λύσης της μίσθωσης κοινοποιείται εγγράφως στους εκμισθωτές του ακινήτου και επιφέρει τα αποτελέσματά της τριάντα (30) ημέρες τουλάχιστον μετά την κοινοποίηση της. Από την ημερομηνία αυτή παύει κάθε υποχρέωση του Δήμου Πυλαίας Χορτιάτη για καταβολή μισθωμάτων.

Άρθρο 10°: Αναμίσθωση-Υπεκμίσθωση

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

Άρθρο 11°: Αλλαγή κυριότητας μισθίου

Εάν το ακίνητο (μίσθιο) κατά τη διάρκεια της μίσθωσης περιέλθει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο στην κυριότητα, νομή, επικαρπία, χρήση, κ.λπ. άλλου προσώπου, η μίσθωση συνεχίζεται αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή, χρήστη, κ.λπ., θεωρούμενου αυτού εφεξής ως εκμισθωτή. Στον τελευταίο εκμισθωτή καταβάλλονται από το Δήμο Πυλαίας Χορτιάτη τα μισθώματα, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, από τότε που κοινοποιείται νόμιμα σε αυτόν ο οικείος νόμιμος τίτλος βάσει του οποίου κατέστη αυτός νομέας, επικαρπωτής, χρήστης, κ.λπ., νομίμως μεταγραφμένος, εφόσον αυτός χρήζει κατά νόμο μεταγραφής.

Άρθρο 12°: Επίλυση διαφορών

Εάν κατά την διάρκεια της ισχύος της παρούσας σύμβασης προκύψουν διαφωνίες αυτές θα επιλύονται με βάση τους όρους της παρούσας και την ισχύουσα Νομοθεσία. Σε κάθε περίπτωση αρμόδια για την επίλυση των διαφορών, θα είναι τα δικαστήρια της Θεσσαλονίκης.

Το παρόν αφού αναγνώσθηκε εις επήκοον των συμβαλλομένων, υπεγράφη σε 5 αντίγραφα, εκ των οποίων το ένα θα προσκομισθεί εις την Ζ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης»

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΔΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

ΟΙ ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ

ΔΗΜΟ ΠΥΛΑΙΑΣ – ΧΟΡΤΙΑΤΗ
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ