



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ 19/26-08-2025 ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΑΣ

Αριθ. Απόφασης: 126/2025

Θέμα 2^ο: Εκμίσθωση τμήματος δημοτικής έκτασης 4.060,02 τ.μ. από το με αριθμό 1051 "χερσολείβαδο κοινό" της Σ.Δ. έτους 1959 του αγροκτήματος της κοινότητας Χειμάρρου του δήμου Ηράκλειας, για την εγκατάσταση κτηνοτροφικής μονάδας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του ν. 3463/2006.

Σήμερα, την 26^η Αυγούστου 2025, ημέρα Τρίτη και ώρα 19:30 το δημοτικό συμβούλιο του δήμου Ηράκλειας συνήλθε σε τακτική δια ζώσης συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Ηράκλειας, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. 10504/22.8.2025 πρόσκληση της προέδρου του που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του δήμου, αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του δήμου και κοινοποιήθηκε στους δημοτικούς συμβούλους, στους προέδρους και στα μέλη των συμβουλίων των δημοτικών κοινοτήτων, στον γενικό γραμματέα του δήμου καθώς και στον δήμαρχο με το από 22 Αυγούστου 2025 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του ν.3852/2010, όπως ισχύει, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής, η πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 67 του ν.3852/2010, αφού σε σύνολο είκοσι πέντε (25) δημοτικών συμβούλων παρόντες ήταν είκοσι (20) δημοτικοί σύμβουλοι.

Συγκεκριμένα, παρόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης ήταν οι παρακάτω:	Απόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης ήταν οι παρακάτω:
1. Ζωή Μαρίγκου, Πρόεδρος του Δημ. Συμβουλίου 2. Αθανάσιος Δάγκος, Αντιπρόεδρος του Δημ. Συμβουλίου 3. Παναγιώτα (Γιώτα) Καβακίδου Παρτάλη, Γραμματέας του Δημ. Συμβουλίου 4. Αναστάσιος Νεολιαντζής, Δημ. Σύμβουλος 5. Δήμος Κοσμίδης, Δημ. Σύμβουλος 6. Ιερουσαλήμ (Μίμης) Πατούσης, Δημ. Σύμβουλος 7. Χρυσοβαλάντης (Βαλάντης) Παπαγεωργίου, Δημ. Σύμβουλος 8. Κωνσταντίνος Αραμπατζής, Δημ. Σύμβουλος 9. Σωτήριος Βατμανίδης, Δημ. Σύμβουλος	1. Στέργιος Δροσάκης, Δημ. Σύμβουλος 2. Ηλίας Σαλμάς, Δημ. Σύμβουλος 3. Δημήτριος Τζήκας, Δημ. Σύμβουλος 4. Αθανάσιος Σταυρακάρας, Δημ. Σύμβουλος 5. Ελευθέριος Στοΐλας, Δημ. Σύμβουλος

10. Βασίλειος Τεβεκέλης, Δημ. Σύμβουλος 11. Μαλαματής Μπουντράκης, Δημ. Σύμβουλος 12. Αναστασία (Νατάσα) Χαλκίδου, Δημ. Σύμβουλος 13. Χρήστος Μπαλάσκας, Δημ. Σύμβουλος 14. Ιωάννης Αβραμίδης, Δημ. Σύμβουλος 15. Λεωνίδας Μπακάλης, Δημ. Σύμβουλος 16. Γεώργιος Κουτσάκης, Δημ. Σύμβουλος 17. Μαρία Γεωργιάδου, Δημ. Σύμβουλος 18. Στέφανος Χατζηϊωαννίδης, Δημ. Σύμβουλος 19. Κωνσταντίνος Βαράσης, Δημ. Σύμβουλος 20. Πασχάλης Χρυσολόγου, Δημ. Σύμβουλος	
--	--

Ακόμα, παρόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης ήταν οι παρακάτω πρόεδροι συμβουλίων δημοτικών κοινοτήτων: 1. Νικόλαος Χαλκιόπουλος, Πρόεδρος του Συμβ. Αμμουδιάς 2. Ζαφείριος Ζαφείρογλου, Πρόεδρος του Συμβ. Δασοχωρίου 3. Νικόλαος Κατέλης, Πρόεδρος του Συμβ. Ζευγολατιού 4. Χρήστος Γκαλδώρας, Πρόεδρος του Συμβ. Χειμάρρου	Απόντες κατά την έναρξη της συνεδρίασης ήταν οι παρακάτω πρόεδροι συμβουλίων δημοτικών κοινοτήτων, μολονότι εκλήθησαν νόμιμα: 1. Αλέξανδρος Βλάχος, Πρόεδρος του Συμβ. Βαλτερού 2. Ηρακλής Τρυγούσης, Πρόεδρος του Συμβ. Γεφυρουδίου 3. Θεόδωρος Ντάφες, Πρόεδρος του Συμβ. Ηράκλειας 4. Θωμάς Δουλγέρης, Πρόεδρος του Συμβ. Καλοκάστρου 5. Στέφανος Καφάζης, Πρόεδρος του Συμβ. Καρπερής 6. Άγγελος Ατλάσης, Πρόεδρος του Συμβ. Κοίμησης 7. Βασίλειος Κελλίδης, Πρόεδρος του Συμβ. Λιθαδοχωρίου 8. Σοφία Κούτρη, Πρόεδρος του Συμβ. Λιθοτόπου 9. Ιωάννης Καμπούρης, Πρόεδρος του Συμβ. Λιμνοχωρίου 10. Πετρούλα Τσιτσέρη, Πρόεδρος του Συμβ. Μελενικισίου 11. Αλέξανδρος Ακριτίδης, Πρόεδρος του Συμβ. Νέας Τυρολόης 12. Γεώργιος Κούδας, Πρόεδρος του Συμβ. Παλαιοκάστρου 13. Γεώργιος Χαβαλές, Πρόεδρος του Συμβ. Ποντισμένου 14. Δημήτριος Καβακλής, Πρόεδρος του Συμβ. Σκοτούσας 15. Γρηγόριος Παρασιάδης, Πρόεδρος του Συμβ. Στρυμονικού
--	---

	16. Δημήτριος Μαχλελής, Πρόεδρος του Συμβ. Χρυσοχωράφων 17. Ιωάννης Μιχαηλίδης, Πρόεδρος Δημ. Κοινότητας Τριάδας
--	--

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε ο δήμαρχος κ. Κλεάνθης Κοτσακιάχιδης, ο γενικός γραμματέας του δήμου κ. Νικόλαος Γκόγκας και η υπάλληλος του δήμου κ. Ασημένια Τσαρούχα για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Μετά τη διαπίστωση απαρτίας η πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Κατά τη συζήτηση του πρώτου (1^{ου}) θέματος προσήλθε ο δημοτικός σύμβουλος κ. Αθανάσιος Σταυρακάρας, ο οποίος παρέμεινε μέχρι τη λήξη της συνεδρίασης.

Κατά τη συζήτηση του όγδοου (8^{ου}) θέματος αποχώρησε ο δημοτικός σύμβουλος κ. Χρυσοβαλάντης (Βαλάντης) Παπαγεωργίου, ο οποίος επέστρεψε κατά τη συζήτηση του ένατου (9^{ου}) θέματος.

Η πρόεδρος του δημοτικού συμβουλίου ζήτησε από το δημοτικό συμβούλιο πριν από την έναρξη της συζήτησης των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης να συζητηθούν ως κατεπείγοντα τα θέματα «Εκμίσθωση τμήματος δημοτικής έκτασης 4.060,02 τ.μ. από το με αριθμό 1051 "χερσολείβαδο κοινό" της Σ.Δ. έτους 1959 του αγροκτήματος της κοινότητας Χειμάρρου του δήμου Ηράκλειας, για την εγκατάσταση κτηνοτροφικής μονάδας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του ν. 3463/2006» και «Εκμίσθωση του κυλικείου του Κ.Α.Π.Η. της δημοτικής κοινότητας Δασοχωρίου», επειδή για το πρώτο θέμα επιβάλλεται η λήψη απόφασης άμεσα για να ξεκινήσουν οι διαδικασίες ανέγερσης της σχετικής κτηνοτροφικής μονάδας και για δεύτερο θέμα επιβάλλεται η λήψη απόφασης άμεσα, αφού η προηγούμενη σύμβαση έληξε πρόωρα.

Το δημοτικό συμβούλιο ομόφωνα αποφάσισε να συζητήσει τα παραπάνω θέματα, αφού έκρινε ότι είναι κατεπείγοντα.

Η πρόεδρος του συμβουλίου κατά την εισήγηση του δεύτερου θέματος ανέφερε ότι εστάλη στα μέλη του δημοτικού συμβουλίου η υπ'αρ. 10575/26.8.2025 εισήγηση του τμήματος εσόδων και δημοτικής περιουσίας του δήμου, η οποία έχει ως εξής:

«Έχοντας υπόψη:

- ✓ Τις διατάξεις του άρθρου 72 του ν.3852/2010(ΦΕΚ τ.Α'87/7.6.2010) "Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτη".
- ✓ Τις διατάξεις του άρθρου 192 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ τ.Α'114/8.6.2006) "Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων", όπως αυτές αντικαταστάθηκαν από τις διατάξεις του άρθρου 196 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ τ.Α'133/19-7-2018). "Πρόγραμμα ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι".
- ✓ Την με αριθμό 39216/13-9-1966 απόφαση Νομάρχη Σερρών, που μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σερρών, στον τόμο 313, με α.α. 38550, μεταβιβάστηκε στην Κοινότητα Χειμάρρου της Δ.Ε. Στρυμονικού του Δήμου Ηράκλειας, μεταξύ άλλων αγροτεμαχίων & το με αριθμό 1051 χαρακτηρισμένο ως "Χερσολείβαδο κοινό" της συμπληρωματικής διανομής έτους 1959 του αγροκτήματος Χειμάρρου.
- ✓ Το απόσπασμα περιγραφικής και χωρικής βάσης του Κτηματολογικού Γραφείου Κ. Μακεδονίας του ΚΑΕΚ 441400605009/0/0, με εμβαδό του γεωτεμαχίου 3.236.758,00 τ.μ., το οποίο εξήλθε στις αρχικές εγγραφές ως ιδιοκτησία του Δήμου Ηράκλειας με τον χαρακτηρισμό "Γεωτεμάχιο".
- ✓ Την με αριθμό πρωτ. 22797/3-11-2014 αίτηση του κ. Μπαλτατσίδα Κυριάκου του Νεόφυτου, για την εκμίσθωση τμήματος δημοτικής έκτασης 4.060,02 τ.μ. από το με αριθμό 1051 "χερσολείβαδο κοινό" της Σ.Δ. έτους 1959 του αγροκτήματος της Κοινότητας Χειμάρρου του Δήμου Ηράκλειας, για την εγκατάσταση κτηνοτροφικής μονάδας (15 χοιρομητέρες), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 192 του Ν. 3463/2006 Κ.Δ.Κ..

- ✓ Το με αριθμό 1/4-3-2015 πρακτικό της συνεδρίασης του Συμβουλίου της Τοπικής Κοινότητας Χειμάρρου, όπου είναι καταχωρημένη η με αριθμό 1/2015 απόφασή του.
- ✓ Το με αριθμό 7/7-4-2015 πρακτικό της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ηράκλειας, όπου είναι καταχωρημένη η με αριθμό 79/2015 απόφασή του (ΑΔΑ: ΩΦΚΕΩΡΤ-Ι4Ψ).
- ✓ Το με αριθμό πρωτ. 6038/21-5-2019 έγγραφο του Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος του Δήμου μας, με το οποίο ζητήθηκε η γνωμοδότηση των παρακάτω αρμόδιων υπηρεσιών:
- ✓ Το με αριθμό πρωτ. 8826/4-9-2019 έγγραφο του Τμήματος Φυτικής & Ζωικής Παραγωγής της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Π.Ε. Σερρών, σύμφωνα με το οποίο η εκμίσθωση της συγκεκριμένης δημοτικής έκτασης δεν εμποδίζει την τοπική κτηνοτροφία και η έκταση είναι κατάλληλη για τον σκοπό που ζητείται με την επισήμανση ότι θα πρέπει να τηρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την έκδοση της άδειας λειτουργίας ανάλογα με την εκάστοτε δυναμικότητα της κτηνοτροφικής μονάδας.
- ✓ Το με αριθμό πρωτ. 4128/19-6-2019 έγγραφο του Τμήματος Περιβαλλοντικού και Χωρικού Σχεδιασμού του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Κεντρικής Μακεδονίας της Γενικής Δ/σης Περιβαλλοντικής & Χωροταξικής Πολιτικής της Α.Δ.Μ.Θ., σύμφωνα με το οποίο για την συγκεκριμένη έκταση δεν απαιτείται καθορισμός επιτρεπόμενης χρήσης με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν.1512/1985 (ΦΕΚ τ.Α' 4/11.1.1985) και εμπίπτει εντός των ορίων του Καταφυγίου Άγριας Ζωής Κ842 (ΦΕΚ τ.Β' 673/1-6-2001) "Ξηροπόταμος-Χείμαρρος Δήμου Στρυμονικού". Σε περίπτωση που η έκταση θα παραχωρηθεί χωρίς τη διαδικασία της δημοπρασίας, η περιβαλλοντική αδειοδότηση (εφόσον απαιτείται και δεν εμπίπτει στη διαδικασία έκδοσης ΠΠΔ) προηγείται των λοιπών διοικητικών πράξεων (Ν.4014/11, άρθρο 2, παρ. 10).
- ✓ Το με αριθμό πρωτ. 285340/203177/2340/27-8-2019 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Σερρών του ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ, σύμφωνα με το οποίο δεν έχει αντίρρηση από αρχαιολογικής άποψης για την εκμίσθωση της έκτασης, θέτοντας ωστόσο τον όρο, που κατά τη διάρκεια των εργασιών βρεθούν αρχαία, θα πρέπει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8-10 του Νόμου 3028/2002 "Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς" (ΦΕΚ τ.Α' 153/28.6.2002) να διακοπούν αμέσως οι εργασίες και να ειδοποιηθεί εγκαίρως και εγγράφως η Εφορεία Αρχαιοτήτων, ώστε να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα σύμφωνα με το άρθρο 37 του ιδίου Νόμου. Ο ανωτέρω όρος θα πρέπει απαραίτητα να συμπεριληφθεί στην τελική απόφαση εκμίσθωσης.
- ✓ Το με αριθμό πρωτ. 1224/16-7-2019 έγγραφο του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών, σύμφωνα με το οποίο η εν λόγω περιοχή ευρίσκεται εκτός ΓΠΣ και επειδή η δηλωθείσα χρήση είναι κτηνοτροφική, δεν απαιτείται να καθοριστεί η χρήση με απόφαση του Γ.Γ.Α.Δ., σύμφωνα με την με αριθμό 6 εγκύκλιο (οικ. 27610/21-6-2011) του Υ.ΠΕ.Κ.Α., οπότε επιτρέπεται η δηλωθείσα χρήση.
- ✓ Το με αριθμό πρωτ. 46211/13-6-2019 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Σερρών της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας-Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών, σύμφωνα με το οποίο η έκταση προς εκμίσθωση δεν αποτελεί καταγεγραμμένο Ανταλλάξιμο ή Δημόσιο Κτήμα, Αιγιαλό, Παραλία ή Παλαιό Αιγιαλό, Όχθη, Παρόχθια Ζώνη ή Παλαιά Όχθη ποταμού ή λίμνης.
- ✓ Την με αριθμό πρωτ. 3728 /1-2-2011 (ΑΔΑ: 4ΑΛΨΟΡ1Υ-ΕΗ) Πράξη Χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Σερρών της Διεύθυνσης Δασών Ν. Σερρών, που χαρακτηρίζει την έκταση ως ΜΗ ΔΑΣΟΣ-ΜΗ ΔΑΣΙΚΗ.
- ✓ Την με αριθμό πρωτ. 5428/27-5-2011 (ΑΔΑ: 4ΑΘΑΟΡ1Υ-Χ) Βεβαίωση του Δασαρχείου Σερρών της Διεύθυνσης Δασών Σερρών Ν. Σερρών, σύμφωνα με το οποίο η παραπάνω Πράξη Χαρακτηρισμού κατέστη τελεσίδικη.

- ✓ Το με αριθμό 9/2025 πρακτικό της συνεδρίασης του Συμβουλίου της Τοπικής Κοινότητας Χειμάρρου, όπου είναι καταχωρημένη η με αριθμό 15/2025 απόφασή του.
 - ✓ Τις διατάξεις του άρθρου 196 του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ τ.Α'133/19.7.2018- Πρόγραμμα "Κλεισθένης"), σύμφωνα με το οποίο το μίσθωμα των ακινήτων καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ τ.Α'114/8.6.2006) "Κύρωση του Κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων".
 - ✓ Το υπ'αριθμ. 9990/11-8-2025 έγγραφο του Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου μας
 - ✓ Το υπ'αριθμ.10047/12-8-2025 πρακτικό της Επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς εκποίηση ή εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του Δήμου Ηράκλειας
- Παρακαλούμε

για τη λήψη απόφασης σχετικά με την έγκριση καθώς και του τρόπου της εκμίσθωσης του τμήματος δημοτικής έκτασης στο ποσό των 80 ευρώ ετησίως.

Σε περίπτωση λήψης απόφασης για απευθείας εκμίσθωση παραθέτουμε τους όρους της εκμίσθωσης ως ακολούθως:

1. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι εικοσιπέντε (25) έτη και αρχίζει από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης με δικαίωμα παράτασης κατόπιν συμφωνίας των συμβαλλομένων.
2. Το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 80,00 ευρώ ετησίως.
3. Η έναρξη εργασιών ανέγερσης σταυλικών εγκαταστάσεων και η έκδοση άδειας λειτουργίας της μονάδας για την οποία εκμισθώθηκε η έκταση πρέπει να αρχίσει άμεσα και να ολοκληρωθεί μέσα σε διάστημα τριών (3) ετών από τη σύνταξη του μισθωτηρίου συμβολαίου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και λόγω αντικειμενικών δυσκολιών παρέχεται δυνατότητα παράτασης για ένα (1) ακόμη έτος.
4. Κατά τη διάρκεια των εργασιών αν εντοπισθούν αρχαιότητες, θα πρέπει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ153/Α/28-6-2002) να διακοπούν αμέσως οι εργασίες και να ειδοποιηθεί έγκαιρα και εγγράφως η Γενική Δ/νση Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς Εφορία Αρχαιοτήτων Σερρών για να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα σύμφωνα με τα άρθρα 8-10 και 37 του ίδιου Νόμου, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση των εργασιών.
5. Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική ή νομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας έχει λάβει γνώση αυτός, ούτε την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας επ' αυτού ή βάρους, ούτε συνεπώς υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση μισθώματος, ούτε λύση της μίσθωσης για τους λόγους αυτούς.
6. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου.
7. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται έως την 31^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Το μίσθωμα του τρέχοντος έτους θα καταβληθεί με την υπογραφή του σύμβασης. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει το μίσθωμα εμπρόθεσμα και εντός των προθεσμιών που έχουν καθοριστεί. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος από τον μισθωτή κηρύσσεται αυτός με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έκπτωτος της σύμβασης
8. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, της υπέρ αυτού δουλείας, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
9. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για την χρήση για την οποία του εκμισθώθηκε, ήτοι για ανέγερση σταυλικών εγκαταστάσεων.
10. Θα χρησιμοποιηθεί μόνο η έκταση που εκμισθώνεται και απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση ή μετακίνηση. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε εργασία που θα έχει σαν συνέπεια τη δημιουργία προβλημάτων στους ιδιοκτήτες των γειτονικών αγροτεμαχίων ή των κτηνοτρόφων.

11. Σε όλη της διάρκεια της εκμίσθωσης ο μισθωτής έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του μισθίου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του μισθίου χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή. Κάθε αναγκαία επωφελής δαπάνη που τυχόν γίνει στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης για την αξιοποίηση ή προστασία του, βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και θα παραμείνει σε όφελος του μισθίου χωρίς καμία υποχρέωση του εκμισθωτή για αποζημίωση του μισθωτή.
12. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από την εκμισθούμενη έκταση και η τοποθέτηση σ' αυτή μηχανημάτων ή αντικειμένων (εύφλεκτων υλικών κλπ) που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον.
13. Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως.
14. Ο Δήμος δεν είναι υποχρεωμένος να μειώνει το μίσθωμα και δεν θα αναγνωρίζει τυχόν ζημιές από θεομηνία ή οποιαδήποτε άλλη αιτία.
15. Κάθε δαπάνη και επιβαλλόμενο πάγιο, τέλος και φόρο από τη χρήση του μισθίου, καθώς και έξοδα συμβάσεως, βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή, χωρίς καμία ευθύνη εκ μέρους του Δήμου. Σε περίπτωση μη πληρωμής αυτών ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος.
16. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει πριν τη λήξη της εκμίσθωσης οφείλει να καταβάλει το τίμημα που αναλογεί σε ένα (1) έτος.
17. Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιον στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, απομακρύνοντας κάθε κτιριακή ή άλλη υποδομή. Εφόσον διαπιστωθεί ότι τηρήθηκαν οι όροι της εκμίσθωσης η εγγύηση επιστρέφεται, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
18. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί από πλευράς του Δήμου σε περίπτωση που:
 - i. ο μισθωτής δεν έχει προβεί στη λήψη των απαραίτητων αδειοδοτήσεων για την δημιουργία και λειτουργία της εγκατάστασης, εντός της σχετικής προθεσμίας.
 - ii. ο μισθωτής δεν χρησιμοποιεί την έκταση για το σκοπό που του εκμισθώθηκε.
 - iii. βλάπτεται το δημοτικό και δημόσιο συμφέρον
 κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και χωρίς να δοθεί καμία αποζημίωση στον μισθωτή.
19. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί, από πλευράς του μισθωτή, κατόπιν αιτήσεώς του προς το Δημοτικό Συμβούλιο.
20. Υπογραφή μισθωτηρίου συμβολαίου σε συμβολαιογράφο μετά την έγκριση των πρακτικών».

Στη συνέχεια η πρόεδρος ανέφερε ότι κοινοποιήθηκαν στα μέλη του δημοτικού συμβουλίου η υπ'αρ. 15/2025 απόφαση του συμβουλίου της δημοτικής κοινότητας Χειμάρρου, το από 12.8.2025 πρακτικό της επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς εκποίηση ή εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του δήμου με το οποίο καθορίστηκε η αξία του ετήσιου μισθώματος της συγκεκριμένης έκτασης, η υπ'αρ. 79/2015 απόφαση του δημοτικού συμβουλίου Ηράκλειας και η με αριθμό πρωτοκόλλου. 22797/3.11.2014 αίτηση του κ. Κυριάκου Μπαλτατσίδα για εκμίσθωση της συγκεκριμένης έκτασης.

Έπειτα, η πρόεδρος ανέφερε ότι μπορεί να εγκρίνει το δημοτικό συμβούλιο την απευθείας εκμίσθωση της συγκεκριμένης δημοτικής έκτασης, χωρίς δημοπρασία, αφού η αξία του ετήσιου μισθώματος καθορίστηκε από την επιτροπή εκτίμησης της αξίας των προς εκποίηση ή εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του δήμου στο ποσό των ογδόντα (80,00) ευρώ.

Στη συνέχεια η πρόεδρος πρότεινε το δημοτικό συμβούλιο να εγκρίνει την απευθείας εκμίσθωση της συγκεκριμένης έκτασης, χωρίς δημοπρασία, σύμφωνα με τους όρους που αναγράφονται στην εισήγηση του τμήματος εσόδων και δημοτικής περιουσίας του δήμου.

Το δημοτικό συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 192 του ν. 3463/2006, την υπ'αρ. 79/2015 απόφαση δημοτικού συμβουλίου, την υπ'αρ. 15/2025 απόφαση του συμβουλίου της

δημοτικής κοινότητας Χειμάρρου, το από 12.8.2025 πρακτικό της επιτροπής εκτίμησης της αξίας των προς εκποίηση ή εκμίσθωση ακινήτων και κινητών πραγμάτων του δήμου, την με αριθμό πρωτοκόλλου 22797/3.11.2014 αίτηση του κ. Κυριάκου Μπαλτατσίδα για εκμίσθωση της συγκεκριμένης έκτασης και την υπ' αρ. 10575/26.8.2025 εισήγηση του τμήματος εσόδων και δημοτικής περιουσίας του δήμου αποφασίζει ομόφωνα

Εγκρίνει την απευθείας εκμίσθωση τμήματος δημοτικής έκτασης 4.060,02 τ.μ. από το με αριθμό 1051 "χερσολείβαδο κοινό" της Σ.Δ. έτους 1959 του αγροκτήματος της κοινότητας Χειμάρρου του δήμου Ηράκλειας, στον κ. Κυριάκο Μπαλτατσίδα του Νεόφυτου για την εγκατάσταση κτηνοτροφικής μονάδας, σύμφωνα με τους παρακάτω όρους:

1. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι εικοσιπέντε (25) έτη και αρχίζει από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης με δικαίωμα παράτασης κατόπιν συμφωνίας των συμβαλλομένων.
2. Το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 80,00 ευρώ ετησίως.
3. Η έναρξη εργασιών ανέγερσης σταυλικών εγκαταστάσεων και η έκδοση άδειας λειτουργίας της μονάδας για την οποία εκμισθώθηκε η έκταση πρέπει να αρχίσει άμεσα και να ολοκληρωθεί μέσα σε διάστημα τριών (3) ετών από τη σύνταξη του μισθωτηρίου συμβολαίου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και λόγω αντικειμενικών δυσκολιών παρέχεται δυνατότητα παράτασης για ένα (1) ακόμη έτος.
4. Κατά τη διάρκεια των εργασιών αν εντοπισθούν αρχαιότητες, θα πρέπει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ153/Α/28-6-2002) να διακοπούν αμέσως οι εργασίες και να ειδοποιηθεί έγκαιρα και εγγράφως η Γενική Δ/ση Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς Εφορία Αρχαιοτήτων Σερρών για να πραγματοποιηθεί ανασκαφική έρευνα σύμφωνα με τα άρθρα 8-10 και 37 του ίδιου Νόμου, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση των εργασιών.
5. Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική ή νομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας έχει λάβει γνώση αυτός, ούτε την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας επ' αυτού ή βάρους, ούτε συνεπώς υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση μισθώματος, ούτε λύση της μίσθωσης για τους λόγους αυτούς.
6. Ο Δήμος δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή, ούτε υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή και λύση της σύμβασης άνευ αποχρώντος λόγου.
7. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται έως την 31^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Το μίσθωμα του τρέχοντος έτους θα καταβληθεί με την υπογραφή του σύμβασης. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει το μίσθωμα εμπρόθεσμα και εντός των προθεσμιών που έχουν καθοριστεί. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος από τον μισθωτή κηρύσσεται αυτός με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έκπτωτος της σύμβασης.
8. Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, της υπέρ αυτού δουλείας, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
9. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για την χρήση για την οποία του εκμισθώθηκε, ήτοι για ανέγερση σταυλικών εγκαταστάσεων.
10. Θα χρησιμοποιηθεί μόνο η έκταση που εκμισθώνεται και απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση ή μετακίνηση. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε εργασία που θα έχει σαν συνέπεια τη δημιουργία προβλημάτων στους ιδιοκτήτες των γειτονικών αγροτεμαχίων ή των κτηνοτρόφων.
11. Σε όλη της διάρκεια της εκμίσθωσης ο μισθωτής έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του μισθίου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του μισθίου χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή. Κάθε αναγκαία επωφελής δαπάνη που τυχόν γίνει στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης για την αξιοποίηση ή προστασία του,

βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και θα παραμείνει σε όφελος του μισθίου χωρίς καμία υποχρέωση του εκμισθωτή για αποζημίωση του μισθωτή.

12. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από την εκμισθούμενη έκταση και η τοποθέτηση σ' αυτή μηχανημάτων ή αντικειμένων (εύφλεκτων υλικών κλπ) που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον.
 13. Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως.
 14. Ο Δήμος δεν είναι υποχρεωμένος να μειώνει το μίσθωμα και δεν θα αναγνωρίζει τυχόν ζημιές από θεομηνία ή οποιαδήποτε άλλη αιτία.
 15. Κάθε δαπάνη και επιβαλλόμενο πάγιο, τέλος και φόρο από τη χρήση του μισθίου, καθώς και έξοδα συμβάσεως, βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον μισθωτή, χωρίς καμία ευθύνη εκ μέρους του Δήμου. Σε περίπτωση μη πληρωμής αυτών ο μισθωτής κηρύσσεται έκπτωτος.
 16. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει πριν τη λήξη της εκμίσθωσης οφείλει να καταβάλει το τίμημα που αναλογεί σε ένα (1) έτος.
 17. Ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης, να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε, απομακρύνοντας κάθε κτιριακή ή άλλη υποδομή. Εφόσον διαπιστωθεί ότι τηρήθηκαν οι όροι της εκμίσθωσης η εγγύηση επιστρέφεται, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.
 18. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί από πλευράς του Δήμου σε περίπτωση που:
 - i. ο μισθωτής δεν έχει προβεί στη λήψη των απαραίτητων αδειοδοτήσεων για την δημιουργία και λειτουργία της εγκατάστασης, εντός της σχετικής προθεσμίας.
 - ii. ο μισθωτής δεν χρησιμοποιεί την έκταση για το σκοπό που του εκμισθώθηκε.
 - iii. βλάπτεται το δημοτικό και δημόσιο συμφέρον
 κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και χωρίς να δοθεί καμία αποζημίωση στον μισθωτή.
 19. Η μίσθωση μπορεί να λυθεί, από πλευράς του μισθωτή, κατόπιν αιτήσεώς του προς το Δημοτικό Συμβούλιο.
 20. Υπογραφή μισθωτηρίου συμβολαίου σε συμβολαιογράφο μετά την έγκριση των πρακτικών.
- Στην απόφαση αυτή ψήφισε θετικά και ο πρόεδρος της δημοτικής κοινότητας Χειμάρρου κ. Χρήστος Γκαλδώρας.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 126/2025.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση στις 19.55
Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο δήμαρχος	Η πρόεδρος	Τα μέλη	Οι πρόεδροι των
	του δημοτικού συμβουλίου	του δημοτικού συμβουλίου	συμβουλίων των
			δημοτικών
			κοινοτήτων
Κλεάνθης	Ζωή Μαρίγκου	Υπογραφές	Υπογραφές
Κοτσακιάχιδης			

Ακριβές Απόσπασμα
Ηράκλεια 4.9.2025
Η πρόεδρος του δημοτικού συμβουλίου

Ζωή Μαρίγκου