ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΛΕΒΑΔΕΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ
ΑΡΙΘΜ.ΠΡΩΤ: 33319
Λιβαδειά 5 /11 /2026

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της αριθμ.2026-32ης ΤΑΚΤΙΚΗΣ Συνεδρίασης –
του Δημοτικού Συμβουλίου Λεβαδέων

Αριθμός απόφασης 174

ΘΕΜΑ : Αποδοχή όρων ιδιωτικού συμφωνητικού απευθείας εκμίσθωσης του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» στο Δήμο Λεβαδέων

Στη Λιβαδειά σήμερα την 2^{α} Νοεμβρίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 20:00 , συνήλθε σε **τακτική ΜΙΚΤΗ** (δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη) συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λεβαδέων σύμφωνα με τα άρθρα 121-124 και 126 του ν.5314/2026, μετά από την 32192/27-10-2026 έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου του Δημοτικού Συμβούλου κας.Χέβα Αθανασίας (Νάνσυ), η οποία επιδόθηκε σε κάθε έναν Δημοτικό Σύμβουλο ξεχωριστά ,καθώς και στον Δήμαρχο Λεβαδέων και δημοσιεύθηκε νόμιμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 124 του ν. 5314/2026 (ΦΕΚ Α΄ 103).

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία,(σύμφωνα με το άρθρο 127 του ν. 5314/2026) επειδή σε σύνολο 25 συμβούλων ήταν παρόντες οι παρακάτω αναφερόμενοι 17 δημοτικοί σύμβουλοι :

	ΠΑΡΟΝΤΕΣ		**ΑΠΟΝΤΕΣ**
1.	ΑΓΝΙΑΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ (ΝΟΤΗΣ)	1	ΚΑΦΡΙΤΣΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
2.	ΓΚΩΝΙΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ (τηλεδιάσκεψη)	2	ΠΛΙΑΚΟΣΤΑΜΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
3.	ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	3	ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
4.	ΚΑΛΛΙΑΝΤΑΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	4	ΤΑΓΚΑΛΕΓΚΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
5.	ΚΑΤΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	5	ΜΕΡΤΖΑΝΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
6.	ΛΙΑΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	6	ΜΗΤΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
7.	ΠΟΛΥΤΑΡΧΟΥ ΛΟΥΚΑΣ	7	ΣΑΓΙΑΝΝΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
8.	ΤΖΑΘΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (τηλεδιάσκεψη)	8	ΔΗΜΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
9.	ΤΖΟΥΒΑΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ		

10. ΤΟΛΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Οι οποίοι δεν παραβρέθηκαν

11. ΤΟΥΜΑΡΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ αν και κλήθηκαν νόμιμα

12. ΧΕΒΑ ΑΘΑΝΑΣΙΑ (ΝΑΝΣΥ)

13. ΚΑΛΟΓΡΗΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

14. ΜΙΧΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

15. ΓΕΡΟΝΙΚΟΛΟΥ ΛΑΜΠΡΙΝΗ

16. ΑΡΚΟΥΜΑΝΗΣ ΠΕΤΡΟΣ

17. ΚΟΤΡΟΓΙΑΝΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (Απών από το 5^{ο} έως& 8^{ο} Θ.Η.Δ)

Στη συνεδρίαση κλήθηκε και ήταν παρών ο Δήμαρχος, κ. Δημήτριος Καραμάνης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 124 του Ν. 5314/2026

Στην συνεδρίαση δεν παρέστησαν οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων αν και κλήθηκαν νόμιμα με την αριθμ. πρωτ. 32192/27-10-2026 πρόσκληση της Προέδρου.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγούμενη το 2^{ο} θέμα της ημερήσιας διάταξης , έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου την υπ΄αριθμ 32165/29-10-2026 γραπτή εισήγηση της Δ/νσης Οικονομικών Υπηρεσιών Δήμου Λεβαδέων η οποία αναφέρει:

Έχοντας υπόψη:

1. Την υπ΄ αριθμ. 15/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λιβαδειάς, περί ανάκλησης των υπ' αριθμ. 110/2020, 45/2022 και 33/2022 αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου καθώς και της υπ' αριθμ. 182/2022 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λεβαδέων.
2. Την υπ΄αριθμ. 8650/20.02.2026 απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας ότι η ανωτέρω απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010, το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5027/2023 (ΦΕΚ 48/Α/02.03.2023).
3. Την υπ' αριθμ. 16/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λιβαδειάς, περί αποδοχής πρότασης της ΕΤΑΔ Α.Ε. για την παραχώρηση χρήσης με αντάλλαγμα (μίσθωμα) του ακινήτου «Νερόμυλος» στις πηγές της Κρύας Λιβαδειά.
4. Την υπ΄αριθμ. 8575/20.02.2026 απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας ότι η ανωτέρω απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010, το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5027/2023 (ΦΕΚ 48/Α/02.03.2023).
5. Την υπ' αριθμ. 791/08.10.2026 (θέμα 2^{ο}) της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, αναφορικά με την απευθείας εκμίσθωση του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» στο Δήμο Λεβαδέων.

6. Την υπ' αριθμ. 133/2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου, με την οποία δεσμεύεται η πίστωση για το μίσθωμα του τρέχοντος έτους στον ΑΛΕ 015.2440101004 με τίτλο «Μίσθωμα κτιρίου και εγκαταστάσεων Νερόμυλου».
7. Την υπ' αριθμ. 710/2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου, με την οποία δεσμεύεται η πίστωση για τη εγγύηση στην ΕΤΑΔ στον ΑΛΕ 010.4990110001 με τίτλο «Εγγύηση σε ΕΤΑΔ».

Παρατίθεται σχέδιο ιδιωτικού συμφωνητικού για την απευθείας εκμίσθωση του ακινήτου - κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» στο Δήμο Λεβαδέων:

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» **ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΛΕΒΑΔΕΩΝ**

Στην Αθήνα σήμερα, την ……. …… 2026, ημέρα ……, μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων, αφενός της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», με **ΑΦΜ: 094537454**, **Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Βουλής αριθ. 7 και εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή του παρόντος από την Chief Executive Officer αυτής, κα Ηρώ Χατζηγεωργίου, δυνάμει της απόφασης που ελήφθη κατά τη με α/α 791/08-10-2026 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., εφεξής καλούμενη «**ΕΤΑΔ ή Εκμισθώτρια**»,

αφετέρου του **ΔΗΜΟΥ ΛΕΒΑΔΕΩΝ**, που εδρεύει στην Λιβαδειά (Πλατεία Λάμπρου Κατσώνη, Τ.Κ. 321 31, με **ΑΦΜ 099264381, Δ.Ο.Υ. Λιβαδειάς**) και εκπροσωπείται νόμιμα στην παρούσα από τον Δημήτριο Κ. Καραμάνη, Δήμαρχο Λεβαδέων με Α.Δ.Τ. ΑΗ 493600, εφεξής καλούμενος «**Δήμος ή Μισθωτής**».

Έχοντας υπόψη:

1. Την υπ' αριθ. 791/08.10.2026 απόφαση του ΔΣ της ΕΤΑΔ ΑΕ περί έγκρισης της απευθείας εκμίσθωσης προς το Δήμο Λεβαδέων τμήμα του ακινήτου κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος»

2. Τον Κανονισμό Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της ΕΤΑΔ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ιδίως το άρθρο 2 παρ. 3.1.2.2.2 αυτού.

3. Την με αριθμό …….. απόφαση του Δήμου Λεβαδέων, όπως επικυρώθηκε με την υπ' αριθ. …….. πράξη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης …….

οι προαναφερθέντες συμβαλλόμενοι προβαίνουν στη σύναψη του παρόντος συμφωνητικού, με τους ακόλουθους όρους και συμφωνίες:

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.1. Η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με άρθρο 2 παρ. 3.1.2.2.2 του κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της ΕΤΑΔ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εκμισθώνει στο Δήμο Λεβαδέων, τμήμα του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος», έκτασης εμβαδού 1.571,61 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στις Πηγές Κρύας Λιβαδειάς, μετά του εντός αυτού διώροφου κτιρίου συνολικού εμβαδού 881,56 τ.μ., όπως αυτό εμφαίνεται στο από Σεπτεμβρίου 2025 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Ιωάννη Αλεξίου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του παρόντος συμφωνητικού.

1.2. Ο Μισθωτής έχει ελέγξει το Μίσθιο, είναι της αρεσκείας του και κατάλληλο για τη χρήση για την οποία το προορίζει, έχει δε λάβει γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης αυτού, την οποία αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα, δεδομένου ότι η μίσθωση γίνεται με απόφαση και ευθύνη του, στην κατάσταση την οποία είναι το μίσθιο (as is) και η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ., δεν ευθύνονται έναντι αυτού, για τη νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου, ήτοι για κανένα πραγματικό ή νομικό ελάττωμα αυτού.

1.3. Ειδικότερα ο Μισθωτής δηλώνει ότι παρέλαβε σήμερα ανεπιφύλακτα το χώρο στην κατάσταση την οποία είναι (as is), απόδειξη δε για την παραλαβή του αποτελεί το παρόν και αποδέχεται ότι η ΕΤΑΔ δεν φέρει καμία ευθύνη για φανερά ή λανθάνοντα, πραγματικά ή νομικά, ουσιώδη ή επουσιώδη ελαττώματα, είτε αυτά υπάρχουν κατά τη σύναψη της παρούσας σύμβασης, είτε προκύψουν στο μέλλον, ούτε υπόσχεται ή συνομολογεί οποιαδήποτε ιδιότητα ή κατάσταση του ακινήτου, ούτε η ΕΤΑΔ εγγυάται καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας την ανυπαρξία οποιωνδήποτε νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων ή βαρών, διεκδικήσεων,

περιορισμών, ελλείψεων ή απαγορεύσεων, που μπορούν να παρακωλύσουν ή να αναστείλουν την απρόσκοπτη λειτουργία του ακινήτου ή την προοριζόμενη χρήση του από τον Μισθωτή ή την υλοποίηση τυχόν έργων, που ο τελευταίος θα πραγματοποιήσει.

ΑΡΘΡΟ 2ο

ΣΚΟΠΟΣ - ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

2.1. Η χρήση του Μίσθιου θα είναι πάντα σύμφωνη με την υπ' αριθ. πρωτ. 2198/06-02-2026 βεβαίωση σκοπούμενης χρήσης του Δήμου Λεβαδέων, για τη διαφύλαξη, ανάδειξη και λειτουργική αξιοποίηση του κτιριακού συγκροτήματος του Νερόμυλου, προς όφελος της πολιτιστικής, κοινωνικής και τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής, ήτοι προοριζόμενη αξιοποίηση και λειτουργία ως Πολιτιστικού και Οικοτουριστικού Κέντρου και σύμφωνα με τις χρήσεις που στη βεβαίωση αυτή περιγράφονται.

2.2. Λαμβάνοντας υπόψη τη μελέτη σκοπιμότητας και βιωσιμότητας επανάχρησης του Νερόμυλου, θα πρέπει εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την υπογραφή της σύμβασης, να έχει ολοκληρωθεί ουσιώδες στάδιο των εργασιών αποκατάστασης του ακινήτου, ως εξής: α) η λήψη όλων των απαιτούμενων αδειοδοτήσεων, που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της σκοπούμενης χρήσης και β) η έναρξη

εργασιών αναβάθμισης του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.

2.3. Σε κάθε περίπτωση, τα μέρη συμφωνούν ότι απαγορεύεται οποιαδήποτε αλλαγή της ως άνω καθοριζόμενης χρήσης του μίσθιου και ο Δήμος έχει την αποκλειστική ευθύνη λειτουργίας του μίσθιου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες πολεοδομικές χρήσεις του.

2.4. Ο μισθωτής αναλαμβάνει με ευθύνη, δαπάνες και μέριμνά του να προβαίνει σε όλες τις διαδικασίες που απαιτούνται για την έκδοση όλων των κατά νόμο απαραίτητων αδειών, καθώς και για την επισκευή και διαμόρφωση της μισθωμένης έκτασης ώστε να καταστεί κατάλληλη για τη συμφωνημένη χρήση. Υποχρεούται επίσης να ενημερώνει την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. για την πορεία υλοποίησης των σχετικών εργασιών έως την ολοκλήρωσή τους.

ΑΡΘΡΟ 3ο

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

3.1 Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε είκοσι (20) έτη, αρχής γενομένης από την ημερομηνία υπογραφής της.

3.2 Η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της συμφωνημένης διάρκειας της παρούσας αποκλείονται απολύτως. Η για οποιαδήποτε αιτία, παραμονή του Μισθωτή στο ακίνητο μετά τη λήξη ή τη λύση της παρούσας, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της διάρκειας της παρούσας, δεν γεννάται υπέρ του Μισθωτή για οποιονδήποτε λόγο κανένα δικαίωμα και η ΕΤΑΔ διατηρεί το απόλυτο δικαίωμα να επιδιώξει την αποβολή του από το ακίνητο, το δε ποσό που θα καταβάλλεται τότε από το Μισθωτή, θα θεωρείται ως αποζημίωση χρήσης για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση του ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 4ο

ΜΙΣΘΩΜΑ

4.1 Ορίζεται ελάχιστο ετήσιο (πάγιο) μίσθωμα ποσού είκοσι τριών χιλιάδων οκτακοσίων ευρώ (23.800,00), το οποίο θα καταβάλλεται από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Η υπογραφή του παρόντος αποτελεί και απόδειξη καταβολής του πρώτου μισθώματος.

4.2. Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ), όπως αυτός προσδιορίζεται εκάστοτε από την αρμόδια αρχή, πλέον μίας (1) ποσοστιαίας μονάδας (ΔΤΚ + 1%). Σε περίπτωση που το ανωτέρω ποσοστό είναι κατώτερο του 2%, η ετήσια αναπροσαρμογή ορίζεται κατ' ελάχιστο στο 2% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος.

4.3 Το ως άνω μίσθωμα θα καταβάλλεται εφάπαξ, εντός των πρώτων δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών από την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους, σε έναν από τους κάτωθι τραπεζικούς λογαριασμούς της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.:

Τράπεζα	Αριθμός Λογαριασμού	IBAN
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	104/471609-45	GR1901101040000010447160945
ALPHA BANK	103.00.2320005162	GR4301401030103002320005162
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	5029-019270-862	GR8801720290005029019270862
EUROBANK	0026.0025.42.020068.2064	GR1302600250000420200682064

και θα αποδεικνύεται από το σχετικό τραπεζικό παραστατικό, το οποίο αποτελεί πλήρη και μόνη απόδειξη της καταβολής του.

4.4 Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής έστω και μέρους του ετήσιου μισθώματος, ο Μισθωτής θα καθίσταται υπερήμερος και θα οφείλει για το αντίστοιχο οφειλόμενο χρηματικό ποσό το νόμιμο τόκο υπερημερίας, όπως κάθε φορά θα ισχύει, επιφυλασσομένων των δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ περί καταγγελίας της παρούσας και αποβολή του Μισθωτή από το ακίνητο, με κάθε νόμιμο μέσο. Πάντως, σε κάθε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής εκ του μισθώματος, η ΕΤΑΔ έχει το δικαίωμα να προβαίνει σε βεβαίωση του εσόδου στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας του Μισθωτή κατά ΚΕΔΕ, με μόνη την καθυστέρηση τριάντα ημερολογιακών ημερών από τη δήλη ημέρα καταβολής έκαστης προβλεπόμενης δόσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 206 του Ν. 4389/2016 όπως ισχύουν, διατηρώντας το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης κατά τα ανωτέρω κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, στις οποίες ανεπιφύλακτα προσχωρεί ο Μισθωτής.

Συμφωνείται ρητά ότι ο Μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να καταβάλει μέρος μόνο του μισθώματος, ούτε δικαίωμα συμψηφισμού ή επίσχεσης ολόκληρου η μέρους του οικονομικού ανταλλάγματος για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία. Επίσης, δεν δικαιούται να προβαίνει σε αναστολή καταβολής του οφειλόμενου μισθώματος ή μείωση αυτού.

ΑΡΘΡΟ 5ο

ΕΓΓΥΗΣΗ

5.1 Ο Δήμος θα παράσχει στην ΕΤΑΔ, κατά την υπογραφή της παρούσας, Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, ίση με το 50% του ετήσιου μισθώματος ήτοι το ποσό των έντεκα χιλιάδων εννιακοσίων ευρώ (11.900,00€). Το ποσό της εγγύησης καλής εκτέλεσης θα αναπροσαρμόζεται μαζί με το πάγιο μίσθωμα, ώστε να ισούται πάντα με το 50% αυτού.

5.2 Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης με υπαιτιότητα της μισθώτριας, η εγγύηση καταπίπτει ως ποινική ρήτρα.

5.3 Η εγγύηση θα επιστραφεί στο Μισθωτή, μετά την λήξη του μισθωτή και εντός 3 μηνών από αυτή, κατόπιν έγγραφης αίτησής του και εφόσον αυτός έχει εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του, που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης.

5.4 Η ΕΤΑΔ δύναται να προβεί σε μερική ή ολική κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης σε κάθε περίπτωση παράβασης οιουδήποτε όρου του παρόντος, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση του Μισθωτή, προ δέκα (10) ημερών, για συμμόρφωση στις υποχρεώσεις του, που θα παρέλθει άπρακτη. Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης, ο Μισθωτής υποχρεούται να προβαίνει άμεσα και πάντως εντός δέκα (10) ημερών στην καταβολή νέας ή στη συμπλήρωσή της, στο κατά τα αναφερόμενα ανωτέρω, απαιτούμενο εκάστοτε ύψος, άλλως η ΕΤΑΔ δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση άνευ ειδοποιήσεως, οπότε και καταπίπτει η εγγύηση ως συνομολογούμενη από τα μέρη εύλογη ποινική ρήτρα, μη αποκλειομένης της αναζήτησης κάθε άλλης θετικής ζημίας που θα έχει υποστεί από την αιτία αυτή.

5.5 Η ΕΤΑΔ δικαιούται να εισπράττει από την παραπάνω εγγύηση, με ισόποση κατάπτωσή της, κάθε οφειλή του Μισθωτή από μισθώματα, ποινικές ρήτρες, οφειλές σε Ο.Κ.Ω., ασφαλίσεις, αποκατάσταση ζημιών και γενικά από οποιαδήποτε οφειλή της στα πλαίσια του παρόντος.

ΑΡΘΡΟ 6ο

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

6.1 Ο μισθωτής γνωρίζει και αποδέχεται την νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου, η δε ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ., ουδεμία απολύτως υποχρέωση και ευθύνη φέρουν σχετικά με αυτήν. Η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ. ουδεμία απολύτως ευθύνη ή υποχρέωση έχουν, για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα.

6.2 Η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ. απαλλάσσονται πλήρως και για οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία να ενεργήσουν υλικές πράξεις ή να καλύψουν οποιαδήποτε δαπάνη συντήρησης ή επισκευής ή αποκατάστασης πιθανής ζημίας ή να καταβάλλουν οιαδήποτε δαπάνη που σχετίζεται με τη χρήση του μισθίου (λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, κοινόχρηστες δαπάνες κ.λ.π.), για τις οποίες στο εξής ευθύνονται απολύτως ο Δήμος και οι αρμόδιες Υπηρεσίες αυτού.

6.3 Οι γενόμενες υπό του μισθωτή δαπάνες συντήρησης, βελτίωσης, επισκευής και εν γένει αποκατάστασης του ακινήτου παραμένουν επ’ ωφελεία του ακινήτου και δεν δύναται ο μισθωτής να απαιτήσει οποιαδήποτε αποζημίωση σε περίπτωση λήξης, καταγγελίας, ή καθ’ οιονδήποτε τρόπο λύσης της Μίσθωσης.

6.4 Ο μισθωτής θα μεριμνήσει, με ευθύνη και δαπάνες του, για την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών και πιστοποιητικών (π.χ. πυρασφάλειας), καθώς και την μεταφορά στο όνομά του κάθε σύνδεσης με δίκτυα ΟΚΩ.

6.5 Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για οποιαδήποτε ζημία ή βλάβη προκληθεί στο μίσθιο, εντός του ακινήτου ή σε αυτό, στις εγκαταστάσεις και σε κάθε τρίτο από ενέργειες ή παραλείψεις, ακόμη και ανυπαίτιες, του ιδίου ή των προστηθέντων αυτού, καθώς και από τυχηρά, οφείλει δε να ασφαλίζει το ακίνητο κατά παντός κινδύνου, καθώς και για την αστική ευθύνη έναντι τρίτων, τόσο κατά τη λειτουργία (σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος) όσο και κατά τη διάρκεια των εργασιών

αποκατάστασης (στην περίπτωση αυτή ευθύνη του και σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στην κείμενη νομοθεσία για τις εργασίες που θα

εκτελέσει, για τις οποίες η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ. ουδεμία ευθύνη φέρει). Ο Μισθωτής οφείλει να ανανεώνει το ασφαλιστήριο ετησίως, να το αποστέλλει στην ΕΤΑΔ μαζί με την απόδειξη καταβολής των ασφαλίστρων και να αναπροσαρμόζει τους ασφαλιστέους κινδύνους και τα ποσά ασφάλισης σύμφωνα με τις τυχόν υποδείξεις της ΕΤΑΔ.

6.6 Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την έκδοση, αναθεώρηση και ανανέωση με δική του μέριμνα ευθύνη και δαπάνες του, για όλες τις τυχόν απαραίτητες άδειες ή εγκρίσεις ή γνωμοδοτήσεις, για τις εργασίες αποκατάστασης καθώς και για τη συμφωνηθείσα χρήση, συμμορφούμενος με όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ισχύουσα νομοθεσία, πολεοδομικές, οικοδομικές, αστυνομικές, υγειονομικές και περιβαλλοντικές διατάξεις και εντολές κάθε αρμόδιας αρχής, δημόσιας, δημοτικής ή άλλης, καθώς και για την έκδοση των όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων των υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού, λόγω χαρακτηρισμού του κτιρίου ως έργου τέχνης, καθώς και από κάθε άλλη αρμόδια αρχή, πριν την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας αποκατάστασης ή διαμόρφωσης του ακινήτου καθώς και του σκοπού της μίσθωσης, και την διατήρησή τους σε ισχύ καθ' όλη τη διάρκεια αυτής.

6.7 Ο Μισθωτής οφείλει να καλύπτει το σύνολο των δαπανών, συμπεριλαμβανομένων αυτών που αφορούν σε κάθε σύνδεση με δίκτυα ΟΚΩ, να φυλάσσει, να συντηρεί το μίσθιο και να κάνει καλή και επιμελή χρήση, ευθύνεται δε για την άμεση αποκατάσταση κάθε βλάβης, φθοράς ή ζημίας που θα προκληθεί στο ακίνητο. Όλες οι δαπάνες συντήρησης, βελτίωσης και επισκευών, κατασκευών κλπ. παραμένουν επ’ ωφελεία του ακινήτου και δεν δύναται ο Μισθωτής να απαιτήσει οποιαδήποτε αποζημίωση για αυτές σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης.

6.8 Τυχόν αδυναμία έκδοσης των αδειών για οποιονδήποτε λόγο καθώς και τυχόν περιορισμός της χρήσης του μισθίου για οποιονδήποτε λόγο, δεν ανατρέπει την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος εκ μέρους του Μισθωτή.

6.9 Μετά τη λήξη της χρονικής ισχύος της σύμβασης, το ακίνητο θα αποδοθεί στην ΕΤΑΔ μαζί με όλα τα έργα, κατασκευές, εγκαταστάσεις κλπ, που τυχόν έχουν δημιουργηθεί σε αυτό και τα οποία παραμένουν επ’ ωφελεία του ακινήτου, χωρίς καμιά επιφύλαξη του Μισθωτή για αποζημίωση για τις τυχόν μέχρι τότε δαπάνες του ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία.

6.10 Κάθε παύση της χρήσης του ακινήτου πρέπει να γνωστοποιείται αμέσως στην ΕΤΑΔ.

6.11 Σε κάθε περίπτωση, οποιαδήποτε δαπάνη, που σύμφωνα με το νόμο βαρύνει τον κύριο του ακινήτου, Ε.Ο.Τ. ή την διαχειρίστρια ΕΤΑΔ, από την έναρξη ισχύος της μίσθωσης και στο εξής, θα βαρύνει αποκλειστικά τον Μισθωτή.

6.12 Η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα να καταγγέλλει τη μίσθωση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικεία νομοθεσία και το παρόν συμφωνητικό.

ΑΡΘΡΟ 7ο

ΛΗΞΗ – ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

7.1 Η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως με την παρέλευση του συμβατικού χρόνου διάρκειάς της, που ορίζεται στο άρθρο 3 του παρόντος.

7.2 Η μίσθωση λύεται και πριν την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, κατόπιν καταγγελίας από την ΕΤΑΔ, σε περίπτωση που ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε τρίτος έλκων εκ της παρούσας σύμβασης δικαιώματα, παραβεί οποιονδήποτε από τους όρους του παρόντος που συνομολογούνται όλοι ως ουσιώδεις ή για λόγους που προβλέπονται από τις διατάξεις του ΑΚ ή άλλων νόμων, μετά προηγούμενη ειδοποίηση του Μισθωτή, προ δέκα (10) ημερών, για συμμόρφωση στις υποχρεώσεις του, που θα παρέλθει άπρακτη. Η δια καταγγελίας λύση της μίσθωσης στην περίπτωση αυτή έχει ως συνέπεια την κατάπτωση υπέρ της Εκμισθώτριας της εγγύησης καλής εκτέλεσης, συνομολογούμενης με το παρόν ως ποινική ρήτρα, την οποίαν τα μέρη αναγνωρίζουν ως δίκαιη, εύλογη και σύμμετρη προς τις εν γένει υποχρεώσεις και φύση της παρούσας μίσθωσης, μη αποκλειομένης της αναζήτησης και άλλης τυχόν θετικής ζημίας από την παραπάνω αιτία.

7.3 Κατά τη λήξη ή με οποιοδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε τρίτος έλκων εξ αυτής δικαιώματα, υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο, την ημέρα και ώρα που θα οριστεί στη σχετική έγγραφη πρόσκληση της ΕΤΑΔ, η οποία θα κοινοποιείται στον Μισθωτή, προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών. Κατά την παράδοση του μίσθιου από το Μισθωτή, υπογράφεται σχετικό πρωτόκολλο, στο οποίο καταγράφονται τυχόν ζημίες που πρέπει να αποκαταστήσει ο Μισθωτής, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών και γενικά κάθε εκκρεμές ζήτημα προς διευθέτηση. Τα μέρη ρητά συμφωνούν και συναποδέχονται ότι σε περίπτωση που στο μίσθιο παραμένουν αυθαίρετες εγκαταστάσεις, αυτές είτε θα κατεδαφισθούν, είτε θα τακτοποιηθούν, κατά την κρίση της Εκμισθώτριας και με δικές της ενέργειες. Οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν το Μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει, δια του παρόντος, να τις καταβάλει στην Εκμισθώτρια εντός δέκα (10) ημερών από την έγγραφη γνωστοποίηση προς αυτήν. Σε περίπτωση μη τήρησης των αναγραφομένων στο πρωτόκολλο, η ΕΤΑΔ δικαιούται να προβεί σε κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης. Σε περίπτωση αδικαιολόγητης άρνησης του Μισθωτή να προσέλθει προς υπογραφή του πρωτοκόλλου στην ημέρα και εντός του χρονικού πλαισίου που ορίστηκε, γίνεται σχετική περί τούτου μνεία σε αυτό, υπογράφεται μόνο από την ΕΤΑΔ, και το μίσθιο θεωρείται αυτοδίκαια παραληφθέν. Στη συνέχεια αντίγραφο του πρωτοκόλλου κοινοποιείται στο Μισθωτή με δικαστικό επιμελητή, η παράδοση δε του μίσθιου στην ΕΤΑΔ θεωρείται ήδη γενομένη. Ο Μισθωτής αποδέχεται τον παρόντα όρο ως δίκαιο και εύλογο και παραιτείται με το παρόν κάθε τυχόν αξίωσής της από την παραπάνω αιτία.

ΑΡΘΡΟ 8ο

ΑΣΦΑΛΙΣΗ

8.1 Από την υπογραφή της παρούσας και για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίζει με δικά του έξοδα το μίσθιο, συμπεριλαμβάνοντας την ΕΤΑΔ ως συνασφαλιζόμενη, σε αξιόπιστη και νομίμως συνάπτουσα ασφαλίσεις στην Ελλάδα ασφαλιστική εταιρεία: (α) κατά παντός κινδύνου, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των κινδύνων πυρκαγιάς, θεομηνίας, κεραυνού, καπνού, κακόβουλης πράξης, θύελλας, πλημμύρας, καταιγίδας, σεισμού,
καθίζησης, κατολίσθησης, διάρρηξης σωληνώσεων (ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού και αποχέτευσης), (β) για αστική ευθύνη έναντι τρίτων για απαιτήσεις σωματικών βλαβών και υλικών ζημιών, που, τυχόν, συμβούν καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, εξαιτίας ή εξ αφορμής αυτής. Οι κίνδυνοι που θα συμπεριληφθούν στο ασφαλιστήριο καθώς και το ύψος της ασφαλιστέας αξίας θα εγκρίνονται από την ΕΤΑΔ. Ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει στην ΕΤΑΔ το σχετικό ασφαλιστήριο συμβόλαιο, μαζί με την απόδειξη πληρωμής των ασφαλίστρων, εντός δέκα (10) ημερών από την υπογραφή του παρόντος.

8.2 Το περιεχόμενο του ασφαλιστήριου συμβολαίου, καθώς και οιαδήποτε τροποποίηση ή ανανέωση αυτού πρέπει απαραιτήτως να εγκριθεί από την Εκμισθώτρια προ της υπογραφής του από το Μισθωτή και την ασφαλιστική εταιρεία. Η Εκμισθώτρια, πάντως, δεν μπορεί να αρνηθεί χωρίς σοβαρό λόγο. Στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο θα περιέχεται ειδικός όρος με τον οποίο θα προβλέπεται ρητώς ότι, σε περίπτωση ακυρώσεως ή τροποποιήσεως του ασφαλιστηρίου συμβολαίου από την ασφαλιστική εταιρεία για οποιονδήποτε λόγο, η ΕΤΑΔ με την ιδιότητα του ασφαλιζόμενου ή και του δικαιούχου της ασφαλιστικής αποζημίωσης θα ειδοποιείται από την ασφαλιστική εταιρεία για την ακύρωση ή την τροποποίηση. Ειδικότερα, σε περίπτωση ακυρώσεως του ασφαλιστηρίου, το ασφαλιστήριο θα παραμένει σε ισχύ, καθ' όσον αφορά την ΕΤΑΔ επί ένα (1) μήνα μετά την ημερομηνία, που θα της κοινοποιηθεί η ακύρωση.

8.3 Ένα πρωτότυπο του ασφαλιστηρίου συμβολαίου, μαζί με τα παραρτήματα του, καθώς και των εκάστοτε τροποποιήσεων ή συμπληρώσεων ή ανανεώσεών του, θα παραδίδεται, χωρίς καθυστέρηση από την έκδοσή του στην Εκμισθώτρια, με ευθύνη του Μισθωτή.

8.4 Σε περίπτωση που ο Μισθωτής δεν προβαίνει σε ασφάλιση του μισθίου ή δεν προσκομίζει τα σχετικά ασφαλιστήρια, η Εκμισθώτρια, πέραν του δικαιώματος καταγγελίας της παρούσας, δικαιούται να προβαίνει αυτή στις ασφαλίσεις και ο Μισθωτής θα υποχρεούται εντός πέντε (5) ημερών από τη σχετική ειδοποίηση της Εκμισθώτριας να καταβάλει σ' αυτήν το ποσό των ασφαλίστρων, άλλως η Εκμισθώτρια θα δικαιούται να εισπράττει τα ασφάλιστρα από το ποσό της εγγύησης καλής εκτέλεσης της σύμβασης.

8.5 Σε περίπτωση που επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος και καταβληθεί ασφαλιστική αποζημίωση, ο Μισθωτής (και οποιοσδήποτε έλκει δικαιώματα από αυτόν) είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιήσει αμελλητί την ασφαλιστική αποζημίωση, προκειμένου να επισκευάσει και επαναλειτουργήσει το μίσθιο, επαναφέροντας αυτό σε κατάσταση καινουργούς και πάντως στην προτέρα του βλαπτικού γεγονότος

κατάσταση λειτουργίας του. Σε περίπτωση, εξάλλου, κατά την οποία η Εκμισθώτρια εισπράξει την ασφαλιστική αποζημίωση, η τελευταία υποχρεούται να καταβάλει άμεσα αυτήν στο Μισθωτή προς αποκατάσταση του μισθίου.

8.6 Η ασφάλεια του μισθίου, των επισκεπτών/χρηστών αυτού και των προϊόντων ή του εξοπλισμού που υπάρχει εντός αυτού ανήκουν στην αποκλειστική και εξ ολοκλήρου ευθύνη του Μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει την αποκλειστική ευθύνη να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα ασφάλισης για τον σκοπό αυτό. Η Εκμισθώτρια δεν θα φέρει ευθύνη για οποιαδήποτε ζημία ή βλάβη προκλήθηκε στο μίσθιο, στους επισκέπτες/χρήστες και στα προϊόντα ή τον εξοπλισμό από οποιαδήποτε αιτία, όπως ενδεικτικά από κλοπή, ληστεία, υγρασία, φωτιά ή άλλη πράξη τρίτου.

ΑΡΘΡΟ 9ο

ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ

Η παρούσα Σύμβαση διέπεται από το Ελληνικό Δίκαιο. Όλες οι διαφορές που τυχόν προκύψουν από την ερμηνεία ή την εφαρμογή του παρόντος, θα υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων των Αθηνών.

ΑΡΘΡΟ 10ο

ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ

10.1 Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος καθώς και τυχόν αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται με έγγραφο και μόνο, αποκλείεται δε οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο.

10.2 Η σιωπηρή ανοχή της ΕΤΑΔ για παράβαση ή μη εφαρμογή ή μη τήρηση οποιασδήποτε διάταξης αναφέρεται στους όρους της παρούσας ή η τυχόν μη έγκαιρη ενάσκηση από την ΕΤΑΔ οποιουδήποτε δικαιώματος της υπό τους όρους της παρούσας σύμβασης έστω και συχνά επαναλαμβανόμενη, δεν θεωρείται έγκριση ή παραίτηση δικαιωμάτων, ή τροποποίηση της μίσθωσης, ούτε δημιουργεί δικαιώματα στον Μισθωτή.

10.3 Η Εκμισθώτρια έχει δικαίωμα να επιθεωρεί οποτεδήποτε το μίσθιο και να προβαίνει σε υποδείξεις τήρησης των όρων του παρόντος, του Μισθωτή υποχρεούμενου, μέσα στην προθεσμία που θα του ορίσει η Εκμισθώτρια, να συμμορφωθεί προς τις ανωτέρω υποδείξεις.

10.4 Όλοι ανεξαιρέτως οι όροι του παρόντος είναι ουσιώδεις, η μη τήρηση, δε, οιουδήποτε εξ αυτών συνεπάγεται καταγγελία αυτού και κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης μη αποκλειομένου του δικαιώματος της Εκμισθώτριας για περαιτέρω αξίωση αποζημίωσής της.

10.5 Ο Μισθωτής υποχρεούται να φυλάσσει το ακίνητο και να αποκρούει κάθε απόπειρα καταπάτησης ή προσβολής αυτού. Οφείλει, επίσης, να ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση και εγγράφως την ΕΤΑΔ για κάθε προσβολή τρίτων που θίγει τα έννομα συμφέροντά της.
10.6 Κατά τα λοιπά η μίσθωση διέπεται από τους όρους της κείμενης νομοθεσίας και του Κανονισμού της ΕΤΑΔ και θεωρείται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι ο μισθωτής Δήμος Λεβαδέων έλαβε γνώση όλων των ανωτέρω, τους οποίους και αποδέχεται ανεπιφύλακτα.

Κατόπιν της υπογραφής του παρόντος συμφωνητικού η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. αναλαμβάνει την υποχρέωση της ηλεκτρονικής κατάθεσής του και ο Μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση αποδοχής του.

Κατόπιν των ανωτέρω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο για:

1. Την αποδοχή των όρων του ιδιωτικού συμφωνητικού για την απευθείας εκμίσθωση του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» στο Δήμο Λεβαδέων.
2. Την εξουσιοδότηση του Δημάρχου Λεβαδέων κ. Δημήτρη Κ. Καραμάνη για την υπογραφή των απαραίτητων εγγράφων για την ολοκλήρωση της παραχώρησης χρήσης έναντι ανταλλάγματος του ακινήτου Νερόμυλος στις Πηγές της Κρύας Λιβαδειάς, ιδιοκτησίας της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. στο Δήμο Λεβαδέων.

Μετά την εισήγηση ακολούθησε η διαδικασία των ερωτήσεων.

Η επικεφαλής της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ» δημοτικός σύμβουλος κα. Γερονικολού Λαμπρινή ζήτησε ενημέρωση σε ποια συνεδρίαση του ο Δημοτικού Συμβουλίου έχουμε συμφωνήσει τα ζητήματα που αφορούν τους ειδικούς όρους για την ευθύνη του Δήμου, την ασφάλιση του ακινήτου και τα σχετικά; Έχουν περάσει αυτά από προηγούμενο συμβούλιο;

Ο αντιδήμαρχος Οικονομικών υπηρεσιών απάντησε ότι η πλειοψηφία των βασικών στοιχείων έχει έρθει εδώ από τον Δήμαρχο, όταν είχε προκύψει η αρχική συμφωνία με την ΕΤΑΔ. Τώρα, όσον αφορά τους ειδικούς όρους, η ασφάλιση του ακινήτου είναι υποχρεωτική σε όλες τις δημόσιες συμβάσεις. Το κτίριο αυτό πρέπει υποχρεωτικά να ασφαλιστεί. Από εκεί και πέρα, ο Δήμος έχει τη δυνατότητα είτε να το ασφαλίσει ο ίδιος είτε, εφόσον προχωρήσει σε εκμίσθωση, να αναλάβει την ασφάλιση ο μισθωτής. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, το ακίνητο πρέπει να ασφαλιστεί.

Λαμβάνοντας το λόγο ο κ. Δήμαρχος είπε : Να απαντήσω πιο συγκεκριμένα, Έχω μπροστά μου την απόφαση 11-2-2026, (16/2026) με την οποία κάναμε αποδοχή της πρότασης της ΕΤΑΔ για την παραχώρηση χρήσης με αντάλλαγμα του ακινήτου «Νερόμυλος», στις πηγές της Κρύας. Τι είχε αποφασιστεί τότε κατά πλειοψηφία;
Είχε γίνει αποδεκτός ο σκοπός: η διαφύλαξη, η ανάδειξη και η λειτουργική αξιοποίηση του κτιριακού συγκροτήματος. Η διάρκεια ορίστηκε στα 20 έτη. Υπήρξε δέσμευση οι προβλεπόμενες εργασίες της μελέτης βιωσιμότητας να έχουν αποπερατωθεί εντός δύο ετών. Το προβλεπόμενο αντάλλαγμα ορίστηκε στα 1.983,33€ το μήνα –δηλαδή 23.800€ το χρόνο– καθώς και η υποχρέωση καταβολής εγγύησης ίσης με το μισό του ετήσιου μισθώματος (11.900€), η οποία θα αναπροσαρμόζεται ετησίως.
Αυτά είχαμε αποφασίσει τότε. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό που καλούμαστε να ψηφίσουμε σήμερα, υπάρχουν και οι ειδικοί όροι που αφορούν την ασφάλιση, η οποία είναι το κυριότερο ζήτημα.

Η Δημοτική Σύμβουλος κα Γερονικολού έθεσε τα παρακάτω ερωτήματα:
Θα επιμείνω λίγο στο θέμα της ασφάλισης. Πρώτον, το ακίνητο αυτό βρίσκεται στην ΕΤΑΔ εδώ και πάρα πολύ μεγάλο διάστημα, από τότε που πέρασε στη διαχείρισή της. Ασφαλιζόταν μέχρι σήμερα από την ΕΤΑΔ; Αυτό είναι το πρώτο ερώτημα, αν το γνωρίζετε.
Δεύτερον, δεδομένου ότι καλούμαστε να δίνουμε 1.983,335€ το μήνα (23.800€ το χρόνο), έχουμε ήδη βρει ασφαλιστική εταιρεία; Έχουμε έρθει σε επαφή μαζί της και έχουμε μια εκτίμηση για το κόστος της ασφάλισης που θα αναλάβουμε;
Επίσης, η νομική σύμβουλος του Δήμου είχε δικαίωμα συνδιαμόρφωσης του συγκεκριμένου κειμένου ή πρόκειται για μια έτοιμη σύμβαση προσχώρησης της ΕΤΑΔ, η οποία χρησιμοποιείται ως «πασπαρτού» για όλους τους Δήμους; Αν είχαμε τη δυνατότητα παρέμβασης, θεωρώ –και θα το αναπτύξω στην τοποθέτησή μου– ότι πρόκειται για ένα από τα χειρότερα συμφωνητικά εις βάρος των δικαιωμάτων του μισθωτή. Στους ειδικούς όρους υπάρχει ολόκληρο κεφάλαιο που απαλλάσσει την ΕΤΑΔ από οποιαδήποτε ευθύνη για ό,τι συμβεί στο ακίνητο, ενώ στη λήξη της μίσθωσης η εταιρεία θα πάρει όλες τις εγκαταστάσεις και τις κατασκευές χωρίς καμία αποζημίωση προς τον Δήμο, ο οποίος θα το συντηρεί για μια εικοσαετία.
Η ερώτηση λοιπόν είναι: είχαμε τη δυνατότητα ως Δήμος και ως νομική υπηρεσία να καταθέσουμε προτάσεις για αυτούς τους όρους, ή ήταν σύμβαση προσχώρησης; Και τελικά, τι προτείνετε;

Στα παραπάνω ερωτήματα ο κ. Δήμαρχος απάντησε:
Το ιδιωτικό συμφωνητικό που φέρνουμε σήμερα, καθώς και η προηγούμενη απόφαση αποδοχής της πρότασης της ΕΤΑΔ, είναι αποτέλεσμα διαπραγμάτευσης. Αυτό αποδεικνύεται από το ότι η αντίστοιχη απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής κατά την προηγούμενη θητεία μιλούσε για μίσθωμα 2.200€, για 10 χρόνια διάρκεια και για καταβολή εγγύησης καλής εκτέλεσης ίσης με ένα ολόκληρο ετήσιο αντάλλαγμα. Καταλαβαίνετε, επομένως, ότι οι όροι που ψηφίζουμε σήμερα είναι κατά πολύ καλύτεροι και αυτό είναι προϊόν διαπραγμάτευσης. Πρέπει επίσης να συνυπολογίσουμε ότι φτάνουμε σε αυτή την απόφαση όχι περιχαρείς, όπως είχα πει και στο προηγούμενο συμβούλιο. Η αρχική μας διεκδίκηση παραμένει και θα παραμείνει στο διηνεκές: θέλουμε την πλήρη παραχώρηση των ακινήτων της Κρύας.
Παρόλα αυτά, έχουν περάσει πολλά χρόνια. Ήμασταν εδώ το 2019 και συζητούσαμε πάλι το θέμα του Νερόμυλου. Σήμερα έχουμε 2026. Ποιος πλήττεται τελικά από το γεγονός ότι δεν εφαρμοζόταν καμία απόφαση τόσα χρόνια; Πλήττεται ο Δήμος Λεβαδέων, ο οποίος διαθέτει έναν τεράστιο τουριστικό πλούτο στην περιοχή της Κρύας που παραμένει αναξιοποίητος, τη στιγμή που κάθε Σαββατοκύριακο κατακλύζεται από επισκέπτες.
Αυτή τη στιγμή, πέρα από τη νεροτριβή, δεν υπάρχει ούτε μία καφετέρια. Εκεί σχεδιάζεται να λειτουργήσει το Μουσείο Εικονικής Πραγματικότητας του Τροφωνίου, να φιλοξενούνται περιοδικές εκθέσεις ζωγραφικής, καθώς και ένα συνεδριακό κέντρο με εστιατόριο. Ο ενοικιαστής του εστιατορίου θα αναλάβει και τις εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου, δικαίωμα που δεν μας το αφαιρεί κανείς. Θεωρώ λοιπόν ότι ορθώς το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε να προχωρήσουμε στην αξιοποίηση και επανενεργοποίηση αυτού του ιστορικού κτιρίου της Λιβαδειάς.

Η Δημοτική Σύμβουλος κα Γερονικολού επανήλθε με τα παρακάτω ερωτήματα:
Στην παράγραφο 6.11 αναφέρεται ότι οποιαδήποτε δαπάνη η οποία σύμφωνα με το νόμο βαρύνει τον κύριο του ακινήτου (δηλαδή την εκμισθώτρια ΕΤΑΔ), από την έναρξη της μίσθωσης και στο εξής θα βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή. Μπορείτε να μας διευκρινίσετε ποια είναι αυτά τα επιπλέον βάρη που επωμιζόμαστε ως μισθωτές, σε σχέση με τις υποχρεώσεις που έχουν σήμερα ο ΕΟΤ και η ΕΤΑΔ για το ακίνητο; Έχει εκτιμηθεί το κόστος τους; Γιατί φαντάζομαι ότι προϋπολογιστικά θα έπρεπε να το γνωρίζουμε.
Σήμερα καλούμαστε να εγκρίνουμε την υπογραφή της σύμβασης. Στο άρθρο 8.1 αναφέρεται ότι ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει στην ΕΤΑΔ το ασφαλιστήριο συμβόλαιο μαζί με την απόδειξη πληρωμής εντός 10 ημερών από την υπογραφή. Αναρωτιέμαι, πώς είναι δυνατόν μέσα σε 10 ημέρες να γίνει πραγματογνωμοσύνη, να πάρουμε προσφορές και να ασφαλιστεί το κτίριο για όλους αυτούς τους κινδύνους;

Ο κ. Δήμαρχος απάντησε τα παρακάτω:
Σχετικά με τον προϋπολογισμό του ασφαλιστηρίου, ξέχασα να σας απαντήσω πριν ότι δεν έχουμε ακριβές ποσό, αλλά γνωρίζουμε περίπου πού κυμαίνεται. Για παράδειγμα, για τη νεροτριβή που ήδη διαχειριζόμαστε το κόστος ήταν περίπου στα 1.400€. Όμως, το ασφαλιστήριο διαφέρει ανάλογα με την ασφαλιζόμενη αξία, την ύλη και την τοποθεσία του κτιρίου. Εδώ η ΕΤΑΔ ζητά κάλυψη για σεισμούς, καταποντισμούς, πλημμύρες κ.λπ. Βρισκόμαστε σε διαπραγμάτευση με διάφορες εταιρείες μέσω ασφαλιστικού πράκτορα, ώστε να γίνει πραγματογνωμοσύνη του κτιρίου και να πάρουμε προσφορά. Είναι μια διαδικασία χρονοβόρα, καθώς δεν είναι εύκολο να ασφαλιστούν τέτοια κτίρια, ειδικά όταν βρίσκονται δίπλα σε ποτάμι.
Υπολογίζω ότι το ετήσιο ασφάλιστρο θα κυμανθεί μεταξύ 1.400€ και 2.000€. Επίσης, οποιαδήποτε επιβάρυνση προέλθει από τη φθορά του χρόνου θα βαρύνει εμάς. Όμως, όπως ανέφερα, υπάρχει πάντα η δυνατότητα στις δικές μας διαπραγματεύσεις με τον μελλοντικό υπομισθωτή (τον ιδιώτη που θα αναλάβει το εστιατόριο) να μετακυλήσουμε σε αυτόν τα έξοδα συντήρησης. Αυτό το ζήτημα παραμένει ανοιχτό.
Αν μου επιτρέπετε, να επανέλθουμε στην πραγματικότητα. Άλλο τι αναγράφεται τυπικά σε μια σύμβαση και άλλο ποιες είναι οι πραγματικές απαιτήσεις στην πράξη. Για παράδειγμα, η νεροτριβή έπρεπε να είναι ασφαλισμένη από την πρώτη στιγμή της μίσθωσής της. Ήταν; Όχι, εμείς την ασφαλίσαμε εκ των υστέρων. Αυτό θέλω να επισημάνω, τίποτα άλλο.

Ο κ. Δήμαρχος απάντησε τα παρακάτω:

Στη συνέχεια η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου ζήτησε από τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να τοποθετηθούν σχετικά.

Η επικεφαλής της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ» δημοτικός σύμβουλος κα. Γερονικολού Λαμπρινή στην τοποθέτησή της είπε: Είναι δεδομένο ότι η δική μας παράταξη θεωρεί πως με αυτό το μισθωτήριο απεμπολείται κάθε δικαίωμα περαιτέρω διεκδίκησης του ακινήτου. Αυτή η σύμβαση, όπως και οι προηγούμενες σχετικές αποφάσεις, αποτελεί την «ταφόπλακα» για την ιδιοκτησία του Δήμου επί των ακινήτων της Κρύας.
Το χειρότερο είναι ότι το κείμενο που έρχεται προς ψήφιση είναι πολύ κατώτερο των περιστάσεων και δεν προστατεύει τους δημότες. Γι' αυτόν το λόγο καταψηφίζουμε τη συγκεκριμένη μίσθωση.
Διαφωνούμε τόσο με τη γενική φιλοσοφία όσο και με τους ειδικότερους όρους, οι οποίοι δεσμεύουν ανεπίτρεπτα, αντισυμβατικά και σε κάποιες περιπτώσεις παράνομα το Δήμο Λεβαδέων.
Πρόκειται ξεκάθαρα για μια σύμβαση προσχώρησης μιας ανώνυμης εταιρείας (ΕΤΑΔ), η οποία διαχειρίζεται ακίνητα που ο Δήμος όφειλε να διεκδικήσει σθεναρά. Αντίθετα, η διεκδίκηση αυτή εγκαταλείφθηκε κατά τη διάρκεια της δικής σας θητείας, κύριε Δήμαρχε.
Θα ήθελα να μου απαντήσετε: ποια συγκεκριμένη ενέργεια διεκδίκησης κάνατε πέρα από το να δεχτείτε αυτό το μισθωτήριο; Ανακαλώντας όλες τις παλαιότερες διεκδικητικές αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, κλείσατε το θέμα οριστικά.
Και για να σας προλάβω, το διακύβευμα δεν είναι να παραμείνει κλειστός ο Νερόμυλος. Κανείς μας δεν θέλει κτίρια κλειστά. Η διαφωνία μας –που εκφράζει και μια μεγάλη μερίδα των πολιτών της Λιβαδειάς– είναι ότι το κτίριο παραχωρείται για να γίνει ουσιαστικά ένα ακόμη εμπορικό κατάστημα (εστιατόριο), το οποίο μάλιστα θα επιβαρύνει τον Δήμο ή τον μελλοντικό ιδιώτη με μεγάλα έξοδα ασφάλισης. Αυτός ο σχεδιασμός απέχει πολύ από τις αρχικές αποφάσεις του Δήμου, τις οποίες παλαιότερα υποστηρίζατε και εσείς ως παράταξη.
Θεωρώ ότι η παρέμβασή μας στο κείμενο της σύμβασης ήταν ανύπαρκτη ή εξαιρετικά ελλιπής. Αναλαμβάνουμε όλες τις ευθύνες ως μισθωτές, ενώ την ίδια στιγμή η ΕΤΑΔ απαλλάσσεται από τα πάντα. Ακόμη και για την περίπτωση ανανέωσης της σύμβασης μετά την εικοσαετία, δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη για προνομιακή μεταχείριση του Δήμου, παρά το γεγονός ότι ο δημότης θα έχει πληρώσει τεράστια ποσά για την ανακαίνιση και τη συντήρηση του κτιρίου.
Επίσης, στο άρθρο 6.8 αναφέρεται ότι τυχόν αδυναμία έκδοσης των απαραίτητων αδειών ή περιορισμός της χρήσης του μισθίου δεν απαλλάσσει τον Δήμο από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος. Αν

παρουσιαστούν τέτοια προβλήματα ή αν το κτίριο υποστεί καταστροφή, πώς μπορεί ο Δήμος να λύσει τη σύμβαση χωρίς να ζημιωθεί;
Η σύμβαση προβλέπει αναλυτικά πώς η ΕΤΑΔ μπορεί να την καταγγείλει αν παραβιαστεί έστω και ένας ουσιώδης όρος. Εσείς, ως δημοτική αρχή, γνωρίζετε το περιεχόμενο της σύμβασης εδώ και καιρό, και όμως είστε έτοιμοι να παραβιάσετε τον όρο 8.1 για την ασφάλιση εντός 10 ημερών, αφού δεν έχετε καν έτοιμες προσφορές, ούτε γνωρίζετε το ακριβές ετήσιο κόστος που θα επιβαρύνει το Δήμο.
Προφανώς, λοιπόν, καταψηφίζουμε τη σύμβαση, καθώς θεωρούμε ότι το κείμενο δεν προστατεύει τα συμφέροντα του Δήμου και η δημοτική αρχή όφειλε να επιτύχει μια πολύ καλύτερη συμφωνία.

Απαντώντας ο κ. Δήμαρχος είπε : Σχετικά με την ανησυχία σας για το αν θα προλάβουμε να ασφαλίσουμε το κτίριο εντός 10 ημερών, θα έπρεπε κανονικά να χαίρεστε. Αν το ιδιωτικό συμφωνητικό ακυρωθεί από την ΕΤΑΔ λόγω δικής μας υπαιτιότητας, τότε ανοίγει ξανά ο δρόμος για το Δημοτικό Συμβούλιο να συνεχίσει την αρχική, δυναμική διεκδίκηση του ακινήτου.
Όσον αφορά το άρθρο 6.8, που αναφέρει ότι η αδυναμία έκδοσης αδειών δεν αναστέλλει την καταβολή του μισθώματος, και αυτό θα έπρεπε να σας ικανοποιεί, καθώς εσείς δεν επιθυμείτε τη λειτουργία εστιατορίου, ενώ εμείς τη θεωρούμε απαραίτητη.
Με κατηγορείτε ότι άλλαξα στάση. Οι άνθρωποι, στην πορεία της ζωής τους και της πολιτικής τους διαδρομής, έχουν το δικαίωμα –και συχνά την υποχρέωση– να αναπροσαρμόζουν τη στάση τους όταν αλλάζουν τα δεδομένα. Η πραγματικότητα είναι ότι η Κρύα παρουσιάζει πλέον πολύ μεγάλη επισκεψιμότητα και ένα εστιατόριο είναι απολύτως απαραίτητο για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Τα έσοδα από τη μίσθωσή του θα καλύπτουν το κόστος που καταβάλλουμε στην ΕΤΑΔ.
Η διεκδίκηση του κτιρίου δεν έχει τελειώσει. Ο σχεδιασμός του 2015 μέσω του ΤΑΙΠΕΔ απέτυχε. Θεωρώ ότι δεν περιποιεί τιμή στην ΕΤΑΔ να πανηγυρίζει επειδή κατάφερε να νοικιάσει ένα τέτοιο ακίνητο για 1.985€ το μήνα, τη στιγμή που άλλα, πολύ μεγαλύτερα περιουσιακά της στοιχεία ανά την Ελλάδα παραμένουν εντελώς αναξιοποίητα.
Ευελπιστούμε ότι στο μέλλον, όταν βελτιωθούν τα δημοσιονομικά της χώρας και αλλάξουν οι διεθνείς συμβάσεις, θα απαλλαγούμε οριστικά από την υποχρέωση παραχώρησης της δημόσιας περιουσίας. Κανείς μας δεν είναι χαρούμενος με το καθεστώς του ΤΑΙΠΕΔ ή της ΕΤΑΔ. Προχωρήσαμε σε μια σκληρή διαπραγμάτευση και πετύχαμε το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα υπό τις παρούσες συνθήκες, το οποίο θα κριθεί από τους πολίτες.
Τέλος, σχετικά με το άρθρο 6.11 που αναφέρει ότι οι δαπάνες που βαρύνουν τον κύριο του ακινήτου μεταφέρονται στον μισθωτή, σας αναφέρω ενδεικτικά: η ενεργειακή αναβάθμιση, η οποία περιλαμβάνεται στις συμβατικές μας υποχρεώσεις, θα χρηματοδοτηθεί από κάποιο ευρωπαϊκό πρόγραμμα και όχι από πόρους του Δήμου. Το ίδιο ισχύει και για τη συντήρηση των δικτύων (π.χ. υδραυλικά). Είναι ένας τυπικός όρος που υπάρχει σε όλα τα αντίστοιχα συμβόλαια της ΕΤΑΔ για τη διασφάλιση της εταιρείας.
Συμπληρωματικά ο αντιδήμαρχος οικονομικών υπηρεσιών είπε**:** Σχετικά με όσα ανέφερε η κυρία Γερονικολού για τη διεκδίκηση, θεωρώ ότι αυτή η σύμβαση αποτελεί από μόνη της ένα μέσο διεκδίκησης του ακινήτου. Αν καταψηφίσουμε τη σύμβαση και το ακίνητο περάσει τελικά σε χέρια κάποιου ιδιώτη (ιδίως αν πουληθεί), τότε χάνεται οριστικά κάθε δυνατότητα του Δήμου να το ελέγξει στο μέλλον, ανεξάρτητα από το ποια κυβέρνηση θα βρίσκεται στην εξουσία.
Επομένως, παρόλο που συμφωνώ ότι η σύμβαση δεν είναι η ιδανική, μας εξασφαλίζει τη δυνατότητα να διεκδικήσουμε κάτι περισσότερο στο μέλλον. Όταν διαπραγματευόμαστε, πρέπει να έχουμε αυτογνωσία: δυστυχώς, απέναντι στην ΕΤΑΔ, ο Δήμος δεν έχει το πάνω χέρι για να επιβάλει πλήρως τους δικούς του όρους. Αυτή είναι η πραγματικότητα που καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε και η σύμβαση αυτή είναι το μόνο ρεαλιστικό εργαλείο που διαθέτουμε.

Η επικεφαλής της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ» δημοτικός σύμβουλος κα. Γερονικολού Λαμπρινή λαμβάνοντας εκ νέου το λόγο είπε: Κύριε Δήμαρχε, για να είμαστε σαφείς: στο άρθρο 6.2 αναφέρεται ρητά ότι η ΕΤΑΔ απαλλάσσεται από την υποχρέωση να καλύψει δαπάνες συντήρησης, επισκευής ή αποκατάστασης ζημιών. Στο άρθρο 6.11, όμως, αναφέρεται ότι μεταφέρονται στον μισθωτή οι δαπάνες που *βάσει νόμου* βαρύνουν τον κύριο του ακινήτου (όπως π.χ. φορολογικές επιβαρύνσεις).

Οι τεχνικές δαπάνες και η ενεργειακή αναβάθμιση καλύπτονται ήδη από το άρθρο 6.2. Επομένως, με το άρθρο 6.11, ποιες ακριβώς πρόσθετες νομικές ή φορολογικές δαπάνες δεχόμαστε να αναλάβουμε ως Δήμος; Αυτό είναι το ερώτημά μου.

Στην κα Γερονικολού απάντησε ο αντιδήμαρχος οικονομικών υπηρεσιών ο οποίος είπε**:** Δεν υπάρχουν συγκεκριμένες πρόσθετες δαπάνες που καλούμαστε να πληρώσουμε. Πρόκειται για έναν τυπικό, νομικό όρο («copy-paste») που χρησιμοποιεί η νομική υπηρεσία της ΕΤΑΔ σε όλες τις συμβάσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει την εταιρεία έναντι οποιασδήποτε μελλοντικής νομικής ή φορολογικής διεκδίκησης.

Ακολούθως η Πρόεδρος κάλεσε τους δημοτικούς συμβούλους να ψηφίσουν σχετικά.

ΥΠΕΡ ψήφισαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. 1) Αγνιάδης Παναγιώτης 2)Γκώνιας Κων/νος 3) Ιωαννίδης Βασίλειος 4) Καλλιαντάσης Χρήστος, 5)Κατής Χαράλαμπος,6) Λιανός Γεώργιος, 7) Πολυτάρχου Λουκάς, 8)Τζάθας Γεώργιος ,9) Τζουβάρας Νικόλαος,. 10) Τόλιας Δημήτριος, 11) Τουμαράς Βασίλειος 12)Χέβα Αθανασία , 13) Καλογρηάς Αθανάσιος 14) Μίχας Δημήτριος

Κατά ψήφισαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. 1) Γερονικολού Λαμπρινή , 2) Αρκουμάνης Πέτρος και 3) Κοτρόγιαννος Γεώργιος

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη του:

- τις διατάξεις των άρθρων 119,121,123,124 του Ν. 5314/2026 (Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης)**,**
- το με αριθμ. Πρωτ 32165/29-10-2026 εισήγηση της Δ/νσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου
- Την υπ΄ αριθμ. 15/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λιβαδειάς, περί ανάκλησης των υπ' αριθμ. 110/2020, 45/2022 και 33/2022 αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου καθώς και της υπ' αριθμ. 182/2022 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λεβαδέων.
- Την υπ΄αριθμ. 8650/20.02.2026 απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας ότι η ανωτέρω απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010, το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5027/2023 (ΦΕΚ 48/Α/02.03.2023).
- Την υπ' αριθμ. 16/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λιβαδειάς, περί αποδοχής πρότασης της ΕΤΑΔ Α.Ε. για την παραχώρηση χρήσης με αντάλλαγμα (μίσθωμα) του ακινήτου «Νερόμυλος» στις πηγές της Κρύας Λιβαδειά.
- Την υπ΄αριθμ. 8575/20.02.2026 απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας ότι η ανωτέρω απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου δεν υπόκειται σε υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 225 του ν. 3852/2010, το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5027/2023 (ΦΕΚ 48/Α/02.03.2023).
- Την υπ' αριθμ. 791/08.10.2026 (θέμα 2^{ο}) της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, αναφορικά με την απευθείας εκμίσθωση του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» στο Δήμο Λεβαδέων.
- Την υπ' αριθμ. 133/2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου, με την οποία δεσμεύεται η πίστωση για το μίσθωμα του τρέχοντος έτους στον ΑΛΕ 015.2440101004 με τίτλο «Μίσθωμα κτιρίου και εγκαταστάσεων Νερόμυλου».
- Την υπ' αριθμ. 710/2026 Απόφαση Ανάληψης Υποχρέωσης της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου, με την οποία δεσμεύεται η πίστωση για τη εγγύηση στην ΕΤΑΔ στον ΑΛΕ 010.4990110001 με τίτλο «Εγγύηση σε ΕΤΑΔ».

- Την ψήφο όλων των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου , όπως αυτή διατυπώθηκε και δηλώθηκε στην συνεδρίαση
- Την μεταξύ των μελών του συζήτηση σύμφωνα με τα πρακτικά.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. Την αποδοχή των παρακάτω όρων του ιδιωτικού συμφωνητικού για την απευθείας εκμίσθωση του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» στο Δήμο Λεβαδέων.

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος» **ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΛΕΒΑΔΕΩΝ**

Στην Αθήνα σήμερα, την ……. …… 2026, ημέρα ……., μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων, αφενός της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», με **ΑΦΜ: 094537454**, **Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Βουλής αριθ. 7 και εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή του παρόντος από την Chief Executive Officer αυτής, κα Ηρώ Χατζηγεωργίου, δυνάμει της απόφασης που ελήφθη κατά τη με α/α 791/08-10-2026 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., εφεξής καλούμενη «**ΕΤΑΔ ή Εκμισθώτρια**»,
αφετέρου του **ΔΗΜΟΥ ΛΕΒΑΔΕΩΝ**, που εδρεύει στην Λιβαδειά (Πλατεία Λάμπρου Κατσώνη, Τ.Κ. 321 31, με **ΑΦΜ 099264381, Δ.Ο.Υ. Λιβαδειάς**) και εκπροσωπείται νόμιμα στην παρούσα από τον Δημήτριο Κ. Καραμάνη, Δήμαρχο Λεβαδέων με Α.Δ.Τ. ΑΗ 493600, εφεξής καλούμενος «**Δήμος ή Μισθωτής**».

Έχοντας υπόψη:

1. Την υπ’ αριθ. 791/08.10.2026 απόφαση του ΔΣ της ΕΤΑΔ ΑΕ περί έγκρισης της απευθείας εκμίσθωσης προς το Δήμο Λεβαδέων τμήμα του ακινήτου κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος»

2. Τον Κανονισμό Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της ΕΤΑΔ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ιδίως το άρθρο 2 παρ. 3.1.2.2.2 αυτού.

3. Την με αριθμό ……. απόφαση του Δήμου Λεβαδέων, όπως επικυρώθηκε με την υπ’ αριθ. …….. πράξη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ……..

οι προαναφερθέντες συμβαλλόμενοι προβαίνουν στη σύναψη του παρόντος συμφωνητικού, με τους ακόλουθους όρους και συμφωνίες:

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1.1. Η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με άρθρο 2 παρ. 3.1.2.2.2 του κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της ΕΤΑΔ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εκμισθώνει στο Δήμο Λεβαδέων, τμήμα του ακινήτου – κτιριακού συγκροτήματος «Νερόμυλος», έκτασης εμβαδού 1.571,61 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στις Πηγές Κρύας Λιβαδειάς, μετά του εντός αυτού διώροφου κτιρίου συνολικού εμβαδού 881,56 τ.μ., όπως αυτό εμφαίνεται στο από Σεπτεμβρίου 2025 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Ιωάννη Αλεξίου, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του παρόντος συμφωνητικού.

1.2. Ο Μισθωτής έχει ελέγξει το Μίσθιο, είναι της αρεσκείας του και κατάλληλο για τη χρήση για την οποία το προορίζει, έχει δε λάβει γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης αυτού, την οποία αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα, δεδομένου ότι η μίσθωση γίνεται με απόφαση και ευθύνη του, στην κατάσταση την οποία είναι το μίσθιο (as is) και η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ., δεν ευθύνονται έναντι αυτού, για τη νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου, ήτοι για κανένα πραγματικό ή νομικό ελάττωμα αυτού.

1.3. Ειδικότερα ο Μισθωτής δηλώνει ότι παρέλαβε σήμερα ανεπιφύλακτα το χώρο στην κατάσταση την οποία είναι (as is), απόδειξη δε για την παραλαβή του αποτελεί το παρόν και αποδέχεται ότι η ΕΤΑΔ δεν φέρει καμία ευθύνη για φανερά ή λανθάνοντα, πραγματικά ή νομικά, ουσιώδη ή επουσιώδη ελαττώματα, είτε αυτά υπάρχουν κατά τη σύναψη της παρούσας σύμβασης, είτε προκύψουν στο μέλλον, ούτε υπόσχεται ή συνομολογεί οποιαδήποτε ιδιότητα ή κατάσταση του ακινήτου, ούτε η ΕΤΑΔ εγγυάται καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας την ανυπαρξία οποιωνδήποτε νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων ή βαρών, διεκδικήσεων,
περιορισμών, ελλείψεων ή απαγορεύσεων, που μπορούν να παρακωλύσουν ή να αναστείλουν την απρόσκοπτη λειτουργία του ακινήτου ή την προοριζόμενη χρήση του από τον Μισθωτή ή την υλοποίηση τυχόν έργων, που ο τελευταίος θα πραγματοποιήσει.

ΑΡΘΡΟ 2ο

ΣΚΟΠΟΣ - ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

2.1. Η χρήση του Μίσθιου θα είναι πάντα σύμφωνη με την υπ' αριθ. πρωτ. 2198/06-02-2026 βεβαίωση σκοπούμενης χρήσης του Δήμου Λεβαδέων, για τη διαφύλαξη, ανάδειξη και λειτουργική αξιοποίηση του κτιριακού συγκροτήματος του Νερόμυλου, προς όφελος της πολιτιστικής, κοινωνικής και τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής, ήτοι προοριζόμενη αξιοποίηση και λειτουργία ως Πολιτιστικού και Οικοτουριστικού Κέντρου και σύμφωνα με τις χρήσεις που στη βεβαίωση αυτή περιγράφονται.

2.2. Λαμβάνοντας υπόψη τη μελέτη σκοπιμότητας και βιωσιμότητας επανάχρησης του Νερόμυλου, θα πρέπει εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την υπογραφή της σύμβασης, να έχει ολοκληρωθεί ουσιώδες στάδιο των εργασιών αποκατάστασης του ακινήτου, ως εξής: α) η λήψη όλων των

απαιτούμενων αδειοδοτήσεων, που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της σκοπούμενης χρήσης και β) η έναρξη εργασιών αναβάθμισης του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.

2.3. Σε κάθε περίπτωση, τα μέρη συμφωνούν ότι απαγορεύεται οποιαδήποτε αλλαγή της ως άνω καθοριζόμενης χρήσης του μίσθιου και ο Δήμος έχει την αποκλειστική ευθύνη λειτουργίας του μίσθιου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες πολεοδομικές χρήσεις του.

2.4. Ο μισθωτής αναλαμβάνει με ευθύνη, δαπάνες και μέριμνά του να προβαίνει σε όλες τις διαδικασίες που απαιτούνται για την έκδοση όλων των κατά νόμο απαραίτητων αδειών, καθώς και για την επισκευή και διαμόρφωση της μισθωμένης έκτασης ώστε να καταστεί κατάλληλη για τη συμφωνημένη χρήση. Υποχρεούται επίσης να ενημερώνει την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. για την πορεία υλοποίησης των σχετικών εργασιών έως την ολοκλήρωσή τους.

ΑΡΘΡΟ 3ο

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

3.1 Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε είκοσι (20) έτη, αρχής γενομένης από την ημερομηνία υπογραφής της.

3.2 Η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της συμφωνημένης διάρκειας της παρούσας αποκλείονται απολύτως. Η για οποιαδήποτε αιτία, παραμονή του Μισθωτή στο ακίνητο μετά τη λήξη ή τη λύση της παρούσας, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση της διάρκειας της παρούσας, δεν γεννάται υπέρ του Μισθωτή για οποιονδήποτε λόγο κανένα δικαίωμα και η ΕΤΑΔ διατηρεί το απόλυτο δικαίωμα να επιδιώξει την αποβολή του από το ακίνητο, το δε ποσό που θα καταβάλλεται τότε από το Μισθωτή, θα θεωρείται ως αποζημίωση χρήσης για τη μη εμπρόθεσμη παράδοση του ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 4ο

ΜΙΣΘΩΜΑ

4.1 Ορίζεται ελάχιστο ετήσιο (πάγιο) μίσθωμα ποσού είκοσι τριών χιλιάδων οκτακοσίων ευρώ (23.800,00), το οποίο θα καταβάλλεται από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Η υπογραφή του παρόντος αποτελεί και απόδειξη καταβολής του πρώτου μισθώματος.

4.2. Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ), όπως αυτός προσδιορίζεται εκάστοτε από την αρμόδια αρχή, πλέον μίας (1) ποσοστιαίας μονάδας (ΔΤΚ + 1%). Σε περίπτωση που το ανωτέρω ποσοστό είναι κατώτερο του 2%, η ετήσια αναπροσαρμογή ορίζεται κατ' ελάχιστο στο 2% επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος.

4.3 Το ως άνω μίσθωμα θα καταβάλλεται εφάπαξ, εντός των πρώτων δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών από την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους, σε έναν από τους κάτωθι τραπεζικούς λογαριασμούς της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.:

Τράπεζα	**Αριθμός Λογαριασμού**	**IBAN**
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	104/471609-45	GR1901101040000010447160945
ALPHA BANK	103.00.2320005162	GR4301401030103002320005162
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	5029-019270-862	GR8801720290005029019270862
EUROBANK	0026.0025.42.020068.2064	GR1302600250000420200682064

και θα αποδεικνύεται από το σχετικό τραπεζικό παραστατικό, το οποίο αποτελεί πλήρη και μόνη απόδειξη της καταβολής του.

4.4 Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής έστω και μέρους του ετήσιου μισθώματος, ο Μισθωτής θα καθίσταται υπερήμερος και θα οφείλει για το αντίστοιχο οφειλόμενο χρηματικό ποσό το νόμιμο τόκο υπερημερίας, όπως κάθε φορά θα ισχύει, επιφυλασσομένων των δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ περί καταγγελίας της παρούσας και αποβολή του Μισθωτή από το ακίνητο, με κάθε νόμιμο μέσο. Πάντως, σε κάθε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής εκ του μισθώματος, η ΕΤΑΔ έχει το δικαίωμα να προβαίνει σε βεβαίωση του εσόδου στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας του Μισθωτή κατά ΚΕΔΕ, με μόνη την καθυστέρηση τριάντα ημερολογιακών ημερών από τη δήλη ημέρα καταβολής έκαστης προβλεπόμενης δόσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 206 του Ν. 4389/2016 όπως ισχύουν, διατηρώντας το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης κατά τα ανωτέρω κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, στις οποίες ανεπιφύλακτα προσχωρεί ο Μισθωτής.

Συμφωνείται ρητά ότι ο Μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να καταβάλει μέρος μόνο του μισθώματος, ούτε δικαίωμα συμψηφισμού ή επίσχεσης ολόκληρου η μέρους του οικονομικού ανταλλάγματος για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία. Επίσης, δεν δικαιούται να προβαίνει σε αναστολή καταβολής του οφειλόμενου μισθώματος ή μείωση αυτού.

ΑΡΘΡΟ 5ο

ΕΓΓΥΗΣΗ

5.1 Ο Δήμος θα παράσχει στην ΕΤΑΔ, κατά την υπογραφή της παρούσας, Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, ίση με το 50% του ετήσιου μισθώματος ήτοι το ποσό των έντεκα χιλιάδων εννιακοσίων ευρώ (11.900,00€). Το ποσό της εγγύησης καλής εκτέλεσης θα αναπροσαρμόζεται μαζί με το πάγιο μίσθωμα, ώστε να ισούται πάντα με το 50% αυτού.

5.2 Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης με υπαιτιότητα της μισθώτριας, η εγγύηση καταπίπτει ως ποινική ρήτρα.

5.3 Η εγγύηση θα επιστραφεί στο Μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και εντός 3 μηνών από αυτή, κατόπιν έγγραφης αίτησής του και εφόσον αυτός έχει εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης.

5.4 Η ΕΤΑΔ δύναται να προβεί σε μερική ή ολική κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης σε κάθε περίπτωση παράβασης οιουδήποτε όρου του παρόντος, μετά από προηγούμενη ειδοποίηση του Μισθωτή, προ δέκα (10) ημερών, για συμμόρφωση στις υποχρεώσεις του, που θα παρέλθει άπρακτη. Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης, ο Μισθωτής υποχρεούται να προβαίνει άμεσα και πάντως εντός δέκα (10) ημερών στην καταβολή νέας ή στη συμπλήρωσή της, στο κατά τα αναφερόμενα ανωτέρω, απαιτούμενο εκάστοτε ύψος, άλλως η ΕΤΑΔ δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση άνευ ειδοποιήσεως, οπότε και καταπίπτει η εγγύηση ως συνομολογούμενη από τα μέρη εύλογη ποινική ρήτρα, μη αποκλειόμενης της αναζήτησης κάθε άλλης θετικής ζημίας που θα έχει υποστεί από την αιτία αυτή.

5.5 Η ΕΤΑΔ δικαιούται να εισπράττει από την παραπάνω εγγύηση, με ισόποση κατάπτωσή της, κάθε οφειλή του Μισθωτή από μισθώματα, ποινικές ρήτρες, οφειλές σε Ο.Κ.Ω., ασφαλίσεις, αποκατάσταση ζημιών και γενικά από οποιαδήποτε οφειλή της στα πλαίσια του παρόντος.

ΑΡΘΡΟ 6ο

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

6.1 Ο μισθωτής γνωρίζει και αποδέχεται την νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου, η δε ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ., ουδεμία απολύτως υποχρέωση και ευθύνη φέρουν σχετικά με αυτήν. Η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ. ουδεμία απολύτως ευθύνη ή υποχρέωση έχουν, για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα.

6.2 Η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ. απαλλάσσονται πλήρως και για οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία να ενεργήσουν υλικές πράξεις ή να καλύψουν οποιαδήποτε δαπάνη συντήρησης ή επισκευής ή αποκατάστασης πιθανής ζημίας ή να καταβάλλουν οιαδήποτε δαπάνη που σχετίζεται με τη χρήση του μισθίου (λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, κοινόχρηστες δαπάνες κ.λ.π.), για τις οποίες στο εξής ευθύνονται απολύτως ο Δήμος και οι αρμόδιες Υπηρεσίες αυτού.

6.3 Οι γενόμενες υπό του μισθωτή δαπάνες συντήρησης, βελτίωσης, επισκευής και εν γένει αποκατάστασης του ακινήτου παραμένουν επ’ ωφελεία του ακινήτου και δεν δύναται ο μισθωτής να απαιτήσει οποιαδήποτε αποζημίωση σε περίπτωση λήξης, καταγγελίας, ή καθ’ οιονδήποτε τρόπο λύσης της Μίσθωσης.

6.4 Ο μισθωτής θα μεριμνήσει, με ευθύνη και δαπάνες του, για την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών και πιστοποιητικών (π.χ. πυρασφάλειας), καθώς και την μεταφορά στο όνομά του κάθε σύνδεσης με δίκτυα ΟΚΩ.

6.5 Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για οποιαδήποτε ζημία ή βλάβη προκληθεί στο μίσθιο, εντός του ακινήτου ή σε αυτό, στις εγκαταστάσεις και σε κάθε τρίτο από ενέργειες ή παραλείψεις, ακόμη και ανυπαίτιες, του ιδίου ή των προστηθέντων αυτού, καθώς και από τυχηρά, οφείλει δε να ασφαλίζει το ακίνητο κατά παντός κινδύνου, καθώς και για την αστική ευθύνη έναντι τρίτων, τόσο κατά τη λειτουργία (σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος) όσο και κατά τη διάρκεια των εργασιών αποκατάστασης (στην περίπτωση αυτή ευθύνη του και σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στην κείμενη νομοθεσία για τις εργασίες που θα
εκτελέσει, για τις οποίες η ΕΤΑΔ και ο Ε.Ο.Τ. ουδεμία ευθύνη φέρει). Ο Μισθωτής οφείλει να ανανεώνει το ασφαλιστήριο ετησίως, να το αποστέλλει στην ΕΤΑΔ μαζί με την απόδειξη καταβολής των ασφαλίστρων και να αναπροσαρμόζει τους ασφαλιστέους κινδύνους και τα ποσά ασφάλισης σύμφωνα με τις τυχόν υποδείξεις της ΕΤΑΔ.

6.6 Ο Μισθωτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την έκδοση, αναθεώρηση και ανανέωση με δική του μέριμνα ευθύνη και δαπάνες του, για όλες τις τυχόν απαραίτητες άδειες ή εγκρίσεις ή γνωμοδοτήσεις, για τις εργασίες αποκατάστασης καθώς και για τη συμφωνηθείσα χρήση, συμμορφούμενος με όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ισχύουσα νομοθεσία, πολεοδομικές, οικοδομικές, αστυνομικές, υγειονομικές και περιβαλλοντικές διατάξεις και εντολές κάθε αρμόδιας αρχής, δημόσιας, δημοτικής ή άλλης, καθώς και για την έκδοση των όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων των υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού, λόγω χαρακτηρισμού του κτιρίου ως έργου τέχνης, καθώς και από κάθε άλλη αρμόδια αρχή, πριν την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας αποκατάστασης ή διαμόρφωσης του ακινήτου καθώς και του σκοπού της μίσθωσης, και την διατήρησή τους σε ισχύ καθ' όλη τη διάρκεια αυτής.

6.7 Ο Μισθωτής οφείλει να καλύπτει το σύνολο των δαπανών, συμπεριλαμβανομένων αυτών που αφορούν σε κάθε σύνδεση με δίκτυα ΟΚΩ, να φυλάσσει, να συντηρεί το μίσθιο και να κάνει καλή και επιμελή χρήση, ευθύνεται δε για την άμεση αποκατάσταση κάθε βλάβης, φθοράς ή ζημίας που θα προκληθεί στο ακίνητο. Όλες οι δαπάνες συντήρησης, βελτίωσης και επισκευών, κατασκευών κλπ. παραμένουν επ’ ωφελεία του ακινήτου και δεν δύναται ο Μισθωτής να απαιτήσει οποιαδήποτε αποζημίωση για αυτές σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης.

6.8 Τυχόν αδυναμία έκδοσης των αδειών για οποιονδήποτε λόγο καθώς και τυχόν περιορισμός της χρήσης του μισθίου για οποιονδήποτε λόγο, δεν ανατρέπει την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος εκ μέρους του Μισθωτή.

6.9 Μετά τη λήξη της χρονικής ισχύος της σύμβασης, το ακίνητο θα αποδοθεί στην ΕΤΑΔ μαζί με όλα τα έργα, κατασκευές, εγκαταστάσεις κλπ, που τυχόν έχουν δημιουργηθεί σε αυτό και τα οποία παραμένουν επ’ ωφελεία του ακινήτου, χωρίς καμιά επιφύλαξη του Μισθωτή για αποζημίωση για τις τυχόν μέχρι τότε δαπάνες του ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία.

6.10 Κάθε παύση της χρήσης του ακινήτου πρέπει να γνωστοποιείται αμέσως στην ΕΤΑΔ.

6.11 Σε κάθε περίπτωση, οποιαδήποτε δαπάνη, που σύμφωνα με το νόμο βαρύνει τον κύριο του ακινήτου, Ε.Ο.Τ. ή την διαχειρίστρια ΕΤΑΔ, από την έναρξη ισχύος της μίσθωσης και στο εξής, θα βαρύνει αποκλειστικά τον Μισθωτή.

6.12 Η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα να καταγγέλλει τη μίσθωση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικεία νομοθεσία και το παρόν συμφωνητικό.

ΑΡΘΡΟ 7ο

ΛΗΞΗ – ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

7.1 Η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως με την παρέλευση του συμβατικού χρόνου διάρκειάς της, που ορίζεται στο άρθρο 3 του παρόντος.

7.2 Η μίσθωση λύεται και πριν την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, κατόπιν καταγγελίας από την ΕΤΑΔ, σε περίπτωση που ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε τρίτος έλκων εκ της παρούσας σύμβασης δικαιώματα, παραβεί οποιονδήποτε από τους όρους του παρόντος που συνομολογούνται όλοι ως ουσιώδεις ή για λόγους που προβλέπονται από τις διατάξεις του ΑΚ ή άλλων νόμων, μετά προηγούμενη ειδοποίηση του Μισθωτή, προ δέκα (10) ημερών, για συμμόρφωση στις υποχρεώσεις του, που θα παρέλθει άπρακτη. Η δια καταγγελίας λύση της μίσθωσης στην περίπτωση αυτή έχει ως συνέπεια την κατάπτωση υπέρ της Εκμισθώτριας της εγγύησης καλής εκτέλεσης, συνομολογούμενης με το παρόν ως ποινική ρήτρα, την οποίαν τα μέρη αναγνωρίζουν ως δίκαιη, εύλογη και σύμμετρη προς τις εν γένει υποχρεώσεις και φύση της παρούσας μίσθωσης, μη αποκλειομένης της αναζήτησης και άλλης τυχόν θετικής ζημίας από την παραπάνω αιτία.

7.3 Κατά τη λήξη ή με οποιοδήποτε τρόπο λύση της μίσθωσης, ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε τρίτος έλκων εξ αυτής δικαιώματα, υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο, την ημέρα και ώρα που θα οριστεί στη σχετική έγγραφη πρόσκληση της ΕΤΑΔ, η οποία θα κοινοποιείται στον Μισθωτή, προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών. Κατά την παράδοση του μίσθιου από το Μισθωτή, υπογράφεται σχετικό πρωτόκολλο, στο οποίο καταγράφονται τυχόν ζημίες που πρέπει να αποκαταστήσει ο Μισθωτής, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών και γενικά κάθε εκκρεμές ζήτημα προς διευθέτηση. Τα μέρη ρητά συμφωνούν και συναποδέχονται ότι σε περίπτωση που στο μίσθιο παραμένουν αυθαίρετες εγκαταστάσεις, αυτές είτε θα κατεδαφισθούν, είτε θα τακτοποιηθούν, κατά την κρίση της Εκμισθώτριας και με δικές της ενέργειες. Οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν το Μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει, δια του παρόντος, να τις καταβάλει στην Εκμισθώτρια εντός δέκα (10) ημερών από την έγγραφη γνωστοποίηση προς αυτήν. Σε περίπτωση μη τήρησης των αναγραφομένων στο πρωτόκολλο, η ΕΤΑΔ δικαιούται να προβεί σε κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης. Σε περίπτωση αδικαιολόγητης άρνησης του Μισθωτή να προσέλθει προς υπογραφή του πρωτοκόλλου στην ημέρα και εντός του χρονικού πλαισίου που ορίστηκε, γίνεται σχετική περί τούτου μνεία σε αυτό, υπογράφεται μόνο από την ΕΤΑΔ, και το μίσθιο θεωρείται αυτοδίκαια

παραληφθέν. Στη συνέχεια αντίγραφο του πρωτοκόλλου κοινοποιείται στο Μισθωτή με δικαστικό επιμελητή, η παράδοση δε του μίσθιου στην ΕΤΑΔ θεωρείται ήδη γενομένη. Ο Μισθωτής αποδέχεται τον παρόντα όρο ως δίκαιο και εύλογο και παραιτείται με το παρόν κάθε τυχόν αξίωσής της από την παραπάνω αιτία.

ΑΡΘΡΟ 8ο

ΑΣΦΑΛΙΣΗ

8.1 Από την υπογραφή της παρούσας και για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίζει με δικά του έξοδα το μίσθιο, συμπεριλαμβάνοντας την ΕΤΑΔ ως συνασφαλιζόμενη, σε αξιόπιστη και νομίμως συνάπτουσα ασφαλίσεις στην Ελλάδα ασφαλιστική εταιρεία: (α) κατά παντός κινδύνου, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των κινδύνων πυρκαγιάς, θεομηνίας, κεραυνού, καπνού, κακόβουλης πράξης, θύελλας, πλημμύρας, καταιγίδας, σεισμού, καθίζησης, κατολίσθησης, διάρρηξης σωληνώσεων (ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού και αποχέτευσης), (β) για αστική ευθύνη έναντι τρίτων για απαιτήσεις σωματικών βλαβών και υλικών ζημιών, που, τυχόν, συμβούν καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, εξαιτίας ή εξ αφορμής αυτής. Οι κίνδυνοι που θα συμπεριληφθούν στο ασφαλιστήριο καθώς και το ύψος της ασφαλιστέας αξίας θα εγκρίνονται από την ΕΤΑΔ. Ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει στην ΕΤΑΔ το σχετικό ασφαλιστήριο συμβόλαιο, μαζί με την απόδειξη πληρωμής των ασφαλίστρων, εντός δέκα (10) ημερών από την υπογραφή του παρόντος.

8.2 Το περιεχόμενο του ασφαλιστήριου συμβολαίου, καθώς και οιαδήποτε τροποποίηση ή ανανέωση αυτού πρέπει απαραιτήτως να εγκριθεί από την Εκμισθώτρια προ της υπογραφής του από το Μισθωτή και την ασφαλιστική εταιρεία. Η Εκμισθώτρια, πάντως, δεν μπορεί να αρνηθεί χωρίς σοβαρό λόγο. Στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο θα περιέχεται ειδικός όρος με τον οποίο θα προβλέπεται ρητώς ότι, σε περίπτωση ακυρώσεως ή τροποποιήσεως του ασφαλιστηρίου συμβολαίου από την ασφαλιστική εταιρεία για οποιονδήποτε λόγο, η ΕΤΑΔ με την ιδιότητα του ασφαλιζόμενου ή και του δικαιούχου της ασφαλιστικής αποζημίωσης θα ειδοποιείται από την ασφαλιστική εταιρεία για την ακύρωση ή την τροποποίηση. Ειδικότερα, σε περίπτωση ακυρώσεως του ασφαλιστηρίου, το ασφαλιστήριο θα παραμένει σε ισχύ, καθ' όσον αφορά την ΕΤΑΔ επί ένα (1) μήνα μετά την ημερομηνία, που θα της κοινοποιηθεί η ακύρωση.

8.3 Ένα πρωτότυπο του ασφαλιστηρίου συμβολαίου, μαζί με τα παραρτήματα του, καθώς και των εκάστοτε τροποποιήσεων ή συμπληρώσεων ή ανανεώσεών του, θα παραδίδεται, χωρίς καθυστέρηση από την έκδοσή του στην Εκμισθώτρια, με ευθύνη του Μισθωτή.

8.4 Σε περίπτωση που ο Μισθωτής δεν προβαίνει σε ασφάλιση του μισθίου ή δεν προσκομίζει τα σχετικά ασφαλιστήρια, η Εκμισθώτρια, πέραν του δικαιώματος καταγγελίας της παρούσας, δικαιούται να προβαίνει αυτή στις ασφαλίσεις και ο Μισθωτής θα υποχρεούται εντός πέντε (5) ημερών από τη σχετική ειδοποίηση της Εκμισθώτριας να καταβάλει σ' αυτήν το ποσό των

ασφαλίστρων, άλλως η Εκμισθώτρια θα δικαιούται να εισπράττει τα ασφάλιστρα από το ποσό της εγγύησης καλής εκτέλεσης της σύμβασης.

8.5 Σε περίπτωση που επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος και καταβληθεί ασφαλιστική αποζημίωση, ο Μισθωτής (και οποιοσδήποτε έλκει δικαιώματα από αυτόν) είναι υποχρεωμένος να χρησιμοποιήσει αμελλητί την ασφαλιστική αποζημίωση, προκειμένου να επισκευάσει και επαναλειτουργήσει το μίσθιο, επαναφέροντας αυτό σε κατάσταση καινουργούς και πάντως στην προτέρα του βλαπτικού γεγονότος κατάσταση λειτουργίας του. Σε περίπτωση, εξάλλου, κατά την οποία η Εκμισθώτρια εισπράξει την ασφαλιστική αποζημίωση, η τελευταία υποχρεούται να καταβάλει άμεσα αυτήν στο Μισθωτή προς αποκατάσταση του μισθίου.

8.6 Η ασφάλεια του μισθίου, των επισκεπτών/χρηστών αυτού και των προϊόντων ή του εξοπλισμού που υπάρχει εντός αυτού ανήκουν στην αποκλειστική και εξ ολοκλήρου ευθύνη του Μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει την αποκλειστική ευθύνη να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα ασφάλισης για τον σκοπό αυτό. Η Εκμισθώτρια δεν θα φέρει ευθύνη για οποιαδήποτε ζημία ή βλάβη προκλήθηκε στο μίσθιο, στους επισκέπτες/χρήστες και στα προϊόντα ή τον εξοπλισμό από οποιαδήποτε αιτία, όπως ενδεικτικά από κλοπή, ληστεία, υγρασία, φωτιά ή άλλη πράξη τρίτου.

ΑΡΘΡΟ 9ο

ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ

Η παρούσα Σύμβαση διέπεται από το Ελληνικό Δίκαιο. Όλες οι διαφορές που τυχόν προκύψουν από την ερμηνεία ή την εφαρμογή του παρόντος, θα υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων των Αθηνών.

ΑΡΘΡΟ 10ο

ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ

10.1 Κάθε τροποποίηση των όρων του παρόντος καθώς και τυχόν αναμίσθωση ή παράταση της μίσθωσης θα αποδεικνύονται με έγγραφο και μόνο, αποκλείεται δε οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο.

10.2 Η σιωπηρή ανοχή της ΕΤΑΔ για παράβαση ή μη εφαρμογή ή μη τήρηση οποιασδήποτε διάταξης αναφέρεται στους όρους της παρούσας ή η τυχόν μη έγκαιρη ενάσκηση από την ΕΤΑΔ οποιουδήποτε δικαιώματος της υπό τους όρους της παρούσας σύμβασης έστω και συχνά επαναλαμβανόμενη, δεν θεωρείται έγκριση ή παραίτηση δικαιωμάτων, ή τροποποίηση της μίσθωσης, ούτε δημιουργεί δικαιώματα στον Μισθωτή.

10.3 Η Εκμισθώτρια έχει δικαίωμα να επιθεωρεί οποτεδήποτε το μίσθιο και να προβαίνει σε υποδείξεις τήρησης των όρων του παρόντος, του Μισθωτή υποχρεούμενου, μέσα στην προθεσμία που θα του ορίσει η Εκμισθώτρια, να συμμορφωθεί προς τις ανωτέρω υποδείξεις.

10.4 Όλοι ανεξαιρέτως οι όροι του παρόντος είναι ουσιώδεις, η μη τήρηση, δε, οιουδήποτε εξ αυτών συνεπάγεται καταγγελία αυτού και κατάπτωση της εγγύησης καλής εκτέλεσης μη αποκλειομένου του δικαιώματος της Εκμισθώτριας για περαιτέρω αξίωση αποζημίωσής της.

10.5 Ο Μισθωτής υποχρεούται να φυλάσσει το ακίνητο και να αποκρούει κάθε απόπειρα καταπάτησης ή προσβολής αυτού. Οφείλει, επίσης, να ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση και εγγράφως την ΕΤΑΔ για κάθε προσβολή τρίτων που θίγει τα έννομα συμφέροντά της.

10.6 Κατά τα λοιπά η μίσθωση διέπεται από τους όρους της κείμενης νομοθεσίας και του Κανονισμού της ΕΤΑΔ και θεωρείται κατ' αμάχητο τεκμήριο ότι ο μισθωτής Δήμος Λεβαδέων έλαβε γνώση όλων των ανωτέρω, τους οποίους και αποδέχεται ανεπιφύλακτα.

Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχου Λεβαδέων κ. Δημήτρη Κ. Καραμάνη για την υπογραφή του συμφωνητικού και των απαραίτητων εγγράφων για την ολοκλήρωση της παραχώρησης χρήσης έναντι ανταλλάγματος του ακινήτου Νερόμυλος στις Πηγές της Κρύας Λιβαδειάς, ιδιοκτησίας της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) Α.Ε. στο Δήμο Λεβαδέων.

Κατόπιν της υπογραφής του παρόντος συμφωνητικού η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. αναλαμβάνει την υποχρέωση της ηλεκτρονικής κατάθεσής του και ο Μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση αποδοχής του.

Κατά ψήφισαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. 1) Γερονικολού Λαμπρινή , 2) Αρκουμάνης Πέτρος και 3) Κοτρόγιαννος Γεώργιος

Η απόφαση πήρε τον αριθμό 174/2026

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

ΧΕΒΑ ΑΘΑΝΑΣΙΑ (ΝΑΝΣΥ)

ΤΑ ΜΕΛΗ

1.	ΑΓΝΙΑΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ (ΝΟΤΗΣ)	ΠΙΣΤΟ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
2.	ΓΚΩΝΙΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	Λιβαδειά αυθημερόν
3.	ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	Ο Δήμαρχος Λεβαδέων
4.	ΚΑΛΛΙΑΝΤΑΣΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	
5.	ΚΑΤΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ. ΚΑΡΑΜΑΝΗΣ
6.	ΛΙΑΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	
7.	ΠΟΛΥΤΑΡΧΟΥ ΛΟΥΚΑΣ	
8.	ΤΖΑΘΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	

9. ΤΖΟΥΒΑΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

10. ΤΟΛΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

11. ΤΟΥΜΑΡΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

12. ΚΑΛΟΓΡΗΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

13. ΜΙΧΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

14. ΓΕΡΟΝΙΚΟΛΟΥ ΛΑΜΠΡΙΝΗ

15. ΑΡΚΟΥΜΑΝΗΣ ΠΕΤΡΟΣ

16. ΚΟΤΡΟΓΙΑΝΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ