



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ

Πύργος, 13-05-2026
Αριθμ. πρωτ.: 25601
Αριθμός Σύμβασης: 8755181

Κτηματική Υπηρεσία Ηλείας

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο
Τ.Κ.: 271 31
Πληροφορίες: Μενύχτας Δημ.
Τηλέφωνο: 2621022735
2621363507

email: ky-ileias@gspp.gr

Σύμβαση Παραχώρησης Δικαιώματος Απλής Χρήσης
Κοινόχρηστης Έκτασης Αιγιαλού – Παραλίας με απευθείας παραχώρηση

Στον Πύργο σήμερα την 13^η του μήνα Μαΐου του έτους 2026 οι κατωτέρω συμβαλλόμενοι, ήτοι:

α) Αφενός, το Ελληνικό Δημόσιο, νόμιμα εκπροσωπούμενο από την **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ** του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ως **Προϊστάμενη** της Κτηματικής Υπηρεσίας Ηλείας για την υπογραφή της παρούσας, καλούμενο στο εξής «το Δημόσιο» και

(β) Αφετέρου, η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «**ΚΑΚΟΒΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» και με δ.τ. «ΚΑΚΟΒΑΤΟΣ Α.Ξ.Ε.Τ.Ε.», με ΑΦΜ: 998106491 Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ και Γ.Ε.ΜΗ.: 123297301000 που εδρεύει στο Δήμο ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ / ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, μισθώτρια ξενοδοχείου με την ονομασία «ΟΣΤΡΙΑ» στην παραλία Κακοβάτου του Δήμου Ζαχάρως Π.Ε. Ηλείας, όπως νόμιμα εκπροσωπείται στο παρόν από τον Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο της **ΔΗΜΗΤΡΙΟ ΧΡΥΣΙΝΑ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ** με ΑΦΜ: 141454195 ΔΟΥ Πύργου και η οποία θα καλείται στο εξής «ο Παραχωρησιούχος», συμφώνησαν τα κάτωθι:

Το Δημόσιο, λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τον ν. 5092/2024 (Α' 33) όπως ισχύει.

2. Τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 57878 ΕΞ 2024/22-04-2024 (Β'2419/2024) κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών & Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 60314 ΕΞ 2024/25-04-2024 (Β' 2516/2024) απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Εξειδίκευση του μαθηματικού τύπου, των συντελεστών βαρύτητας αιγιαλού και των συντελεστών βαρύτητας δραστηριότητας της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν.5092/2024 για την παραχώρηση απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού και παραλίας» όπως τροποποιήθηκε με τις 147079 ΕΞ 2024/09-10-2024 (Β' 5692/2024) και 137084 ΕΞ 2025/01-08-2025 (Β' 4300/2025) όμοιες ως άνω αποφάσεις.

4. Τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 11996 ΕΞ 2026/23-01-2026 (Β'283/2026) κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών & Ψηφιακής Διακυβέρνησης όπως τροποποιήθηκε με την αριθμ. 43966 ΕΞ 2026/16-03-2026 (Β'1490/2026) όμοια ως άνω απόφαση

5. Το Π.Δ. 142/2017 «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181), το Π.Δ. 77/2023 (Α'130/2023) «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων – Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών – Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» και το Π.Δ. 82/2023 (Α'139/2023) «Μετονομασία Υπουργείου - Σύσταση και μετονομασία Γενικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων και θέσεων προσωπικού - Τροποποίηση και συμπλήρωση του π.δ. 77/2023 (Α'130) - Μεταβατικές διατάξεις».

6. Την αριθμ. 2/88059/0004/04-12-2017 απόφαση Υπουργού Οικονομικών για την «Τοποθέτηση προϊσταμένων οργανικών μονάδων της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών»

7. Την αριθμ. 951/17-09-1993 (Δ'1344/1993) απόφαση Νομάρχη Ηλείας για τον καθορισμό των οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στην περιοχή της Τ.Κ. Κακοβάτου του Δήμου Ζαχάρως ΠΕ Ηλείας.

8. Το αριθμ. 14230/07-05-2026 έγγραφο του Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α. για την παροχή σύμφωνης γνώμης για την παραχώρηση κοινόχρηστου χώρου αιγιαλού και παραλίας στην παραλιακή περιοχή Κακοβάτου του Δήμου Ζαχάρως Ν. Ηλείας στην ανωτέρω αναφερόμενη επιχείρηση με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θέτει σε αυτό

9. Την 25601/28-04-2026 αίτηση του νόμιμου εκπροσώπου του Παραχωρησιούχου στην ηλεκτρονική εφαρμογή (πλατφόρμα) υποβολής αιτήσεων

10. Το αριθμ. 3437356.5315820/11-03-2026 αναλυτικό πιστοποιητικό εκπροσώπησης του Επιμελητηρίου & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών/Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. για την εκπροσώπηση της εταιρείας.

11. Το με αριθμ. 3437356.5315821 αντίγραφο από το 04-10-2025 καταστατικό του Παραχωρησιούχου που είναι καταχωρισμένο στη μερίδα ΓΕΜΗ της εταιρείας.

12. Την 88372645/28-04-2026 φορολογική ενημερότητα του Παραχωρησιούχου

13. Την 202600001488706/03-03-2026 βεβαίωση τρέχουσας εικόνας δραστηριοτήτων οντότητας/επιχείρησης του Παραχωρησιούχου.

14. Το αριθμ. 3735/21-06-2011 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων (ΜΗΤΕ 0415Κ012Α0119901) του ΕΟΤ για την λειτουργία του ξενοδοχείου του Παραχωρησιούχου.

15. Το αριθμ. 76641831/08-06-2023 Αντίγραφο Υποβληθείσας Τροποποιητικής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για την επαγγελματική μίσθωση της ξενοδοχειακής μονάδας από τον Παραχωρησιούχο.

16. Το ηλεκτρονικό παράβολο με κωδικό 166917611956 1105 0094/09-05-2026 για την καταβολή του συνόλου του ανταλλάγματος της παραχώρησης για το έτος 2026

17. Το από 29-01-2026 τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:250 του ELSON ΑΛΕΞΑΝΤΕΡ ΠΡΕΝΔΙ Διπλωμ. Πολιτικού Μηχανικού όπου φαίνεται ο παραχωρούμενος χώρος.

παραχωρεί απευθείας στον Παραχωρησιούχο, με αντάλλαγμα λόγω ομορότητας, το δικαίωμα απλής χρήσης τμήματος του αιγιαλού έκτασης συνολικού εμβαδού 600,00 τ.μ. που βρίσκεται στην παραλία Κακοβάτου της Τ.Κ. Κακοβάτου του Δήμου Ζαχάρως μπροστά από τις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου «ΟΣΤΡΙΑ» του Παραχωρησιούχου για την τοποθέτηση ομπρελών και ξαπλώστρων, όπως αυτό φαίνεται στο υπό στοιχείο 17 τοπογραφικό διάγραμμα.

Οι ανωτέρω συμβαλλόμενοι συμφωνούν περαιτέρω τα ακόλουθα:

1. ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ:

Ο παραχωρούμενος χώρος αποτυπώνεται με ακριβείς συντεταγμένες συστήματος ΕΓΣΑ '87 στο συνημμένο στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα.

2. ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ:

ΟΜΠΡΕΛΕΣ - ΞΑΠΛΩΣΤΡΕΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ = 600,00 τ.μ.)

α/α	Χ	Ψ
1	291088.143	4147574.569
2	291101.373	4147580.886
3	291083.740	4147617.820
4	291070.510	4147611.504

3.ΔΙΑΡΚΕΙΑ:

Η διάρκεια της σύμβασης παραχώρησης απλής χρήσης ορίζεται σε τρία (3) έτη. Αρχίζει από την υπογραφή της παρούσας και λήγει την 31/12/2028, οπότε ο Παραχωρησιούχος

υποχρεούνται να εγκαταλείψει την έκταση που του παραχωρήθηκε, αποδιδοντάς την στην αρχική της κατάσταση.

4.ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ:

Το αντάλλαγμα της παραχώρησης υπολογίζεται από τον μαθηματικό τύπο σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 11 του ν.5092/2024 όπως εξειδικεύεται με τις υπό στοιχείο 3 υπουργικές αποφάσεις και ορίζεται σε **16.200,00€ (δεκαέξι χιλιάδες διακόσια ευρώ)** (ήτοι 5.400,00€/έτος) για ολόκληρη την διάρκεια της παραχώρησης, το οποίο καταβάλλεται σύμφωνα με το άρθρο 5 κατωτέρω. Από το συνολικό αντάλλαγμα της παραχώρησης, το 60% (ήτοι ποσό ίσο με 9.720,00€) αποδίδεται από το Δημόσιο υπέρ του Δήμου, εντός του οποίου κείται ο παραχωρούμενος χώρος.

Μετά την ισχύ του ν.5135/2024, βάσει του άρθρου 22, προβλέπεται ότι σε μισθώσεις ακινήτων που βρίσκονται στην ελληνική επικράτεια, όταν ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής είναι το Δημόσιο ή φορέας γενικής κυβέρνησης, επιβάλλεται «Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής», που υπολογίζεται επί του συμφωνηθέντος μισθώματος με εφαρμογή συντελεστή τρία κόμμα εξήντα τοις εκατό (3,60%). Σε εφαρμογή της παραπάνω διάταξης, οι συμβάσεις που συνάπτονται στο πλαίσιο του ν.5092/2024 (Α' 33), εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του εν λόγω άρθρου, δηλαδή πρέπει να επιβάλλεται μόνο το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής και βαρυνόμενος με τη σχετική δαπάνη είναι ο αντισυμβαλλόμενος του Δημοσίου ή του φορέα Γενικής Κυβέρνησης, και το σχετικό ποσό θα αποδίδεται από αυτόν σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ίδιου νόμου.

5. ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ:

5.1 Για την παραχώρηση, το αντάλλαγμα χρήσης καταβάλλεται σε εννέα (9) ισόποσες δόσεις μετά από αίτημα του παραχωρησιούχου και η εξόφληση γίνεται ως εξής:

α) Για το έτος 2026:

i) Το σύνολο του ανταλλάγματος της παραχώρησης που αφορά το έτος 2026 έχει ήδη καταβληθεί με ηλεκτρονικό παράβολο με κωδικό 166917611956 1105 0094/09-05-2026 πριν την υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης της απλής χρήσης.

β) Για το έτος 2027:

- i) Η πρώτη δόση θα καταβληθεί έως την 31-03-2027,
- ii) Η δεύτερη δόση θα καταβληθεί έως την 30-04-2027 και
- iii) Η τρίτη δόση θα καταβληθεί έως την 31-05-2027.

γ) Για το έτος 2028:

- i) Η πρώτη δόση θα καταβληθεί έως την 31-03-2028,
- ii) Η δεύτερη δόση θα καταβληθεί έως την 30-04-2028 και
- iii) Η τρίτη δόση θα καταβληθεί έως την 31-05-2028.

Η καταβολή των υπόλοιπων δόσεων για τα έτη 2027 και 2028 γίνεται με Χρηματικό Κατάλογο που συντάσσεται από την οικεία Κτηματική Υπηρεσία και αποστέλλονται για βεβαίωση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

5.2 Ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να προβεί εμπρόθεσμα με δική του ευθύνη σε δήλωση και απόδοση του ψηφιακού τέλους συναλλαγής, όπως ρητά ορίζεται στο εδ. γ' της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν.5135/2024 (ΦΕΚ Α' 147) σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ίδιου ως άνω νόμου.

6. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΟΥΧΟΥ

Ο Παραχωρησιούχος οφείλει να τηρεί τον Ν. 5092/2024, την υπ' αρ. 57878 ΕΞΕ 2024/22-04-2024 κοινή υπουργική απόφαση των παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 22 του Ν. 5092/2024, όπως ισχύει καθώς και τους όρους που έχουν τεθεί από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες.

7. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΟΥΧΟ

7.1 Καταγγελία της σύμβασης παραχώρησης αζημίως για τον Παραχωρησιούχο, είναι δυνατή στις παρακάτω περιπτώσεις αποκλειστικά:

α) Εφόσον ο Παραχωρησιούχος ενημερώσει εγγράφως την Κτηματική Υπηρεσία από 1ης Ιανουαρίου έως 7 Ιανουαρίου εκάστου έτους για τις συμβάσεις του άρθρου 10 του Ν. 5092/2024.

β) Εφόσον συντρέχει λόγος ανωτέρας βίας που καθιστά αδύνατη την πραγματοποίηση του σκοπού της σύμβασης παραχώρησης. Τη συνδρομή λόγου ανωτέρας βίας εξετάζει η οικεία Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και εκδίδεται απόφαση του Προϊσταμένου της Κτηματικής, η οποία κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο.

7.2 Σε κάθε άλλη περίπτωση καταγγελίας πλην των περιπτώσεων της παρ. 7.1, ο Παραχωρησιούχος υποχρεούται να καταβάλει το σύνολο του προβλεπόμενου στη σύμβαση ανταλλάγματος, κατόπιν σχετικής βεβαίωσης του ποσού στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. από την Κτηματική Υπηρεσία.

8. ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

8.1 Η σύμβαση παραχώρησης λύεται για τους εξής λόγους:

α) Με μονομερή λύση από το Δημόσιο για λόγους δημοσίου συμφέροντος, εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, αλλά και για λόγους κατασκευής λιμενικών έργων.

β) Με καταγγελία, αν διαπιστωθεί ότι δεν τηρούνται οι όροι του ν. 5092/2024 και ιδίως το άρθρο 12 αυτού καθώς και της κοινής υπουργικής απόφασης των παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 22 του ν. 5092/2024, καθώς και εν γένει της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και της νομοθεσίας περί αρχαιοτήτων στους παραχωρούμενους χώρους.

γ) Σε περίπτωση που για τον οποιονδήποτε λόγο γίνει οριστική παύση λειτουργίας της επιχείρησης. Εάν η διακοπή μιας σύμβασης παραχώρησης του άρθρου 10 του ν. 5092/2024 γίνει μετά την 7η Ιανουαρίου εκάστου έτους, καταβληθέντα ποσά ανταλλάγματος δεν επιστρέφονται και δεν συμψηφίζονται.

δ) Σε περίπτωση μη καταβολής ή εκπρόθεσμης καταβολής μίας δόσης ή διαπίστωσης μη τήρησης των όρων και των προϋποθέσεων που έχουν τεθεί με την παρούσα. Στην περίπτωση αυτή, καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου η κατατεθείσα εγγυητική επιστολή για την ακριβή εκπλήρωση (καλή εκτέλεση) των όρων της σύμβασης και λαμβάνονται όλα τα προβλεπόμενα από την κείμενη νομοθεσία μέτρα προστασίας των κοινοχρήστων χώρων. Ο Δήμος οφείλει να ενημερώσει άμεσα την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, προκειμένου να ακολουθηθεί η ανωτέρω διαδικασία.

ε) Σε περίπτωση καταγγελίας από τον Παραχωρησιούχο σύμφωνα με το άρθρο 7 της παρούσας.

στ) Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας/γνωστοποίηση λειτουργίας του καταστήματος.

8.2 Η λύση πραγματοποιείται με απόφαση του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας.

8.3 Μετά τη λύση της σύμβασης:

α) Λαμβάνονται όλα τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία μέτρα, για την προστασία των κοινοχρήστων χώρων κατά παντός υπευθύνου.

β) Ο Παραχωρησιούχος, υποχρεούται να εγκαταλείψει τον χώρο, απομακρύνοντας όλες τις κατασκευές και παραδίδοντάς τον στην αρχική του κατάσταση, σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 5092/2024, διαφορετικά λαμβάνονται όλα τα μέτρα προστασίας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

γ) Σε περιπτώσεις λύσης σύμφωνα με την ως άνω παρ. 7.1., τυχόν ποσό ανταλλάγματος που αντιστοιχεί στην περίοδο μη χρήσης από τον δικαιούχο επιστρέφεται.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για το Ελληνικό Δημόσιο
Η Προϊσταμένη της
Κτηματικής Υπηρεσίας Ηλείας

Κωνσταντίνα Σακελλαρίου

Ο Παραχωρησιούχος

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΧΡΥΣΙΝΑΣ του
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Πρόεδρος και Διευθύνοντας Σύμβουλος και
νόμιμος εκπρόσωπος της «**ΚΑΚΟΒΑΤΟΣ**
ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ
ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»