



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

7 Απριλίου 2021

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 1373

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 440/544

Κανονισμός διαχείρισεως και αξιοποίησεως της μοναστηριακής περιουσίας και εκτελέσεως έργων της Ιεράς Μονής Οσίου Μελετίου Κιθαιρώνος της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχουσα υπόψη:

1) τας διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 1 και της παρ. 2 του άρθρου 46 του ν. 590/1977 «Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» (Α' 146),

2) τας υποχρεώσεις της ποιμανούσης Εκκλησίας προς το χριστεπώνυμον πλήρωμα, τας απορρεούσας εκ των Ευαγγελικών Επιταγών, των Ιερών Κανόνων και των νόμων του Κράτους,

3) τας υφιστάμενες κοινωνικές, ποιμαντικές και πνευματικές ανάγκες της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος,

4) το υπ' αρ. 3/27.1.2021 πρακτικόν του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής Οσίου Μελετίου Κιθαιρώνος,

5) την υπ' αρ. 67/28.1.2021 πρότασιν του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος Κωνσταντίνου,

6) την υπ' αρ. 269/3.2.2021 γνωμοδότησιν της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

7) την από 3.3.2021 απόφασιν της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, εγκρίνει:

τον Κανονισμόν διαχείρισεως και αξιοποίησεως της μοναστηριακής περιουσίας και εκτελέσεως έργων της Ιεράς Μονής Οσίου Μελετίου Κιθαιρώνος της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος, ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΕΡΓΩΝ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΟΝΗΣ
ΟΣΙΟΥ ΜΕΛΕΤΙΟΥ ΚΙΘΑΙΡΩΝΟΣ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΜΕΓΑΡΩΝ ΚΑΙ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Α'
ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρον 1

Σκοπός του Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει την διαδικασία, η οποία θα τηρήται υπό της Ιεράς Μονής Οσίου Μελετίου Κιθαιρώνος ως Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), διά την κατάρτισιν συμβάσεων οικονομικής διαχείρισεως των ακινήτων της, και ειδικώτερον την διαδικασία η οποία πρέπει να τηρήται υπό της Ιεράς Μονής και αφορά εις τας συμβάσεις εκμισθώσεων, χρονοεκμισθώσεων, παραχωρήσεων της χρήσεως, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και εκποιήσεως επί αντιπαροχή επί ακινήτων, των οποίων η κυριότης ή η επικαρπία ανήκει εις αυτήν ή έχει ανατεθή η διαχείρισις και διοίκησις με διάταξιν νόμου ή οιασδήποτε μορφής σύμβασιν διαχειρίσεως των.

Άρθρον 2

Τρόπος εκμισθώσεως

1. Τα πάσης φύσεως ακίνητα της Ιεράς Μονής εκμισθώνονται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Κατ' εξαίρεσιν η Ιερά Μονή δύναται να προβαίνει, κατόπιν προτάσεως της Ηγουμένης και εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, εις εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού:

α) Όταν η ετησία πρόσοδος παρά του εκμισθουμένου ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσόν των δεκαοκτώ χιλιάδων (18.000) ευρώ.

β) Όταν πρόκειται δι' εκμίσθωσιν ακινήτων προς άλλα Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα ή Οργανισμούς και Εκκλησιαστικά Ιδρύματα Ιδιωτικού Δικαίου, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, διά την ικανοποίησιν των στεγαστικών ή άλλων σχετικών (προς εκπλήρωσιν των σκοπών των) λειτουργικών αναγκών. Κοινωφελής σκοπός διά την εφαρμογήν της παρούσης διατάξεως είναι εκείνος, ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένως το κοινωνικόν σύνολον ή κοινωνικά ομάδας και δεν μπορεί να αποβλέπη εις οικονομικής φύσεως επιχείρησιν. Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικά δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς Ιδρύματος, εφ' όσον εξυπηρετούν τον σκοπόν της παραχωρήσεως, κρίνονται κατά περίπτωσιν υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής.

γ) Όταν πρόκειται δι' εκμίσθωσιν ακινήτων, τα οποία προορίζονται δι' εντελώς καθωρισμένην ειδικήν εποχιακήν χρήσιν και η οποία εις ουδεμίαν περίπτωσιν μπορεί να διαρκέση πλέον των επτά (7) μηνών.

δ) Όταν ο δεύτερος επαναληπτικός διαγωνισμός αποβή άγονος, ασύμφορος ή αλυσιτελής δι' οιονδήποτε λόγον κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου. Η απόφασιν αυτή αναρτάται εις χώρον της Μονής και δεν κοινοποιείται ατομικώς εις τους ενδιαφερομένους.

3. Προ της εκμίσθωσεως συντάσσεται υπό εκτιμητού, ο οποίος ασκεί κατ' επάγγελμα το έργον τούτο, έγγραφη εκθέσις καταμετρήσεως, καθώς και/ή έγγραφον εκτιμήσεως της αγοραίας και μισθωτικής αξίας του προς εκμίσθωσιν μοναστηριακού ακινήτου. Προφορικάί εισηγήσεις δεν είναι δεσμευτικάί. Εις ουδεμίαν περίπτωσιν το ζητούμενον μίσθωμα δύναται να υπολείπηται της προσδιοριζομένης μισθωτικής αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως. Εις περίπτωσιν ακάρπου, αγόνου, ασυμφόρου ή αλυσιτελούς δημοπρασίας δύναται να επαναδημοπρατηθή, και η τιμή θα ορισθή εκ της Ιεράς Μονής μεμειωμένη μέχρι 30% της αρχικής τιμής. Εάν αποβή άκαρπος, άγονος, ασύμφορος ή αλυσιτελής και αυτή η δημοπρασία δύναται να εκμισθωθή και δι' απ' ευθείας συμβάσεως αντί τιμήματος, το οποίον θα καθορίση η Ιερά Μονή, αφού σταθμίσει όλας τας παραμέτρους και τας επικρατούσας τότε συνθήκας.

Εις την έκθεσιν δύναται να αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέσις, τυχόν επωνυμία, η διεύθυνσις, η υπάρχουσα χρήσις του ακινήτου, η αντικειμενική αξία, η παλαιότης και η εμπορικότης της περιοχής. Τυχόν ανακρίβεια των στοιχείων τούτων, ουδόλως επηρεάζει το κύρος της εκθέσεως.

Άρθρον 3

Χρονική διάρκεια εκμίσθωσεως

Η διάρκεια της μισθώσεως των μοναστηριακών ακινήτων καθορίζεται ελευθέρως μεταξύ των μερών. Διά τα αγροκτήματα, τα ελαιοκτήματα ή τους αμπελώνας η διάρκεια είναι τουλάχιστον τετραετής.

Εις κάθε περίπτωσιν, διά την δημοπράτησιν εκμισθώσεως ακινήτων, τα οποία υπάγονται εις ειδικόν καθεστώς προστατευομένης επαγγελματικής ή άλλης χρήσεως, λαμβάνονται επιπλέον υπ' όψιν και αι σχετικά νομοθετικά διατάξεις, ως εκάστοτε ισχύουν.

Άρθρον 4

Ειδικά περιπτώσεις αξιοποιήσεως ακινήτων

1. Επιτρέπεται η κατάρτισις μισθώσεως μακροχρονίου διάρκειας διά περιπτώσεις επενδυτικής αξιοποιήσεως εκτάσεων ή γηπέδων, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, αι οποίαι απαιτούν σημαντικά δαπάνας του μισθωτού, όπως κατασκευήν κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων ανανεωσίμων πηγών ενεργείας, σχετικών σταθμών ή δικτύων και γενικώς την εκτέλεσιν μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, δι' αυτοχρηματοδότησεως ή όχι, ή την εκτέλεσιν ετέρου επενδυτικού σχεδίου επί του ακινήτου.

2. Η επιλογή του μισθωτού εις αυτάς τας περιπτώσεις, εφ' όσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνη με την διαδικασίαν του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, κατόπιν εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής, γίνεται δι' απ' ευθείας διαπραγματεύσεως και αξιολογήσεως προσφοράς. Η σχετική σύμβασις εγκρίνεται εν σχεδίω υπό του επιχωρίου Μητροπολίτου, ως προς δε την σύναψιν και τους όρους της, ισχύουν αι κατωτέρω διατάξεις περί των συμβάσεων μισθώσεως, αναλόγως εφαρμοζόμεναι κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου.

3. Εις κάθε περίπτωσιν διενεργείας διαγωνισμού οι όροι της διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, καθορίζονται κατά περίπτωσιν κατά την απόφασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου.

4. Επιτρέπεται η μίσθωσις μοναστηριακού τινος ακινήτου διά πολλαπλάς χρήσεις, προσδιοριζόμενας όμως επακριβώς εις το κείμενον του αρχικού μισθωτηρίου.

5. Μετά την υπογραφήν του αρχικού μισθωτηρίου δεν επιτρέπεται η μετατροπή της χρήσεως του μισθίου συνολικώς ή εν μέρει.

Άρθρον 5

Προκήρυξις διαγωνισμού εκμίσθωσεως

1. Διά τας εκμισθώσεις με ετήσιον μίσθωμα, το οποίον υπερβαίνει το ποσόν των δεκαοκτώ χιλιάδων (18.000) ευρώ, οι όροι της μισθώσεως καθορίζονται υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου και περιλαμβάνονται εις την σχετικήν διακήρυξιν διαγωνισμού.

2. Η διακήρυξις υπογράφεται υπό της Ηγουμένης, ως προέδρου του Ηγουμενοσυμβουλίου. Περίληψις αυτής δημοσιεύεται δι' αναρτήσεως εις ειδικόν χώρον εκτός της Μονής, εις την ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως, ως και εις δύο ή περισσότεράς εφημερίδας (τουλάχιστον εις μίαν ευρείας κυκλοφορίας και μίαν τοπικήν) είκοσιν (20) ημέρας προ του διαγωνισμού.

3. Η διακήρυξις δύναται να παραπέμπη εις τας ισχύουσας διατάξεις του παρόντος Κανονισμού και να περιλαμβάνη: τον χρόνον (ημερομηνίαν, ώραν ενάρξεως και λήξεως), τον τόπον διενεργείας της δημοπρασίας, τον τρόπον κατακυρώσεως του αποτελέσματος, την περιγραφήν του ακινήτου εις ό,τι αφορά εις το είδος, την θέσιν, τας συγκεκριμένας επιτρεπτάς χρήσεις, το εμβαδόν, την τιμήν εκκινήσεως της δημοπρασίας και του καταβλητέου μισθώματος, τας τυχόν σταδιακάς αναπροσαρμογάς του μισθώματος και ιδιαίτέρως επί πολυετών μισθώσεων, τον τρόπον και τον τόπον καταβολής του

μισθώματος, την διάρκεια της μισθώσεως και τους λοιπούς όρους, με τους οποίους θα συμφωνηθεί η εκάστοτε συγκεκριμένη μίσθωσις.

Άρθρον 6

Χρόνος και τόπος διεξαγωγής του διαγωνισμού

1. Οι διαγωνισμοί εκμισθώσεων ήδη εκμισθωμένων ακινήτων διενεργούνται εντός του προηγούμενου από της λήξεως της υπαρχούσης μισθώσεως τριμήνου.

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται υπό επιτροπών, εις τας οποίας μετέχει το Ηγουμενοσυμβούλιον και εις κληρικούς εκπρόσωπος του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος. Τούτο ισχύει και εις τους διαγωνισμούς με εγγράφους προσφοράς ή με εγγράφους προσφοράς και πρόσθετον δυνατότητα βελτιώσεως της προσφοράς. Εις πάσαν περίπτωση ισοψηφίας των μελών της επιτροπής δημοπρασίας περί της κρίσεως της διενεργείας αυτής, η ψήφος της Ηγουμένης υπερिσχύει.

3. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται εις τα γραφεία της Ιεράς Μονής ή/και όπου αλλού αποφασίσει το Ηγουμενοσυμβούλιον αυτής.

4. Αι προσφοραί υποβάλλονται προς την αρμοδίαν επιτροπήν διενεργείας του διαγωνισμού κατά την ημερομηνίαν και ώραν η οποία ορίζεται εις την διακήρυξιν.

Άρθρον 7

Τρόπος διενεργείας του διαγωνισμού

1. Διά την συμμετοχήν εις τον διαγωνισμόν προαπαιτείται κατάθεσις εγγυήσεως είτε δι' εγχειρίσεως χρηματικού ποσού τοις μετρητοίς εις το ταμείον της Ιεράς Μονής ή διά καταθέσεως τραπεζικής επιταγής ή εγγυητικής επιστολής ελληνικής ή ανεγνωρισμένης εις την Ελλάδα τραπεζής.

Προσφοραί άνευ εγγυήσεως δεν γίνονται δεκταί προς κατάθεσιν και δεν θα λαμβάνωνται υπ' όψιν.

Η εγγύησις συμμετοχής ορίζεται εκ του Ηγουμενοσυμβουλίου εις την διακήρυξιν.

2. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής εις τον διαγωνισμόν πρέπει να είναι τουλάχιστον τριμήνου διάρκειας, εκτός αν υπάρχει αντίθετος και αυστηροτέρα πρόβλεψις εις την διακήρυξιν.

3. Με την εγγυητικήν επιστολήν, το πιστωτικόν ίδρυμα θα αναλαμβάνει την υποχρέωσιν καταβολής του καθωρισμένου ποσού, χωρίς το δικαίωμα να ερευνά αν υπάρχει ή αν είναι νόμιμος η απαίτησις (κυρία οφειλή) προς την Ιεράν Μονήν, διά μόννης της εγγράφου δηλώσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου διά την κατάπτωσιν της εγγυήσεως.

4. Αι εγγυητικάι επιστολαί πρέπει να περιλαμβάνουν τον εκδότην με πλήρη επωνυμίαν και διεύθυνσιν, την ημερομηνίαν εκδόσεως, τον αριθμόν της εγγυητικής επιστολής, την Ιεράν Μονήν, το καλυπτόμενον διά της εγγυήσεως ποσόν, την σχετικήν διακήρυξιν και την ημερομηνίαν του διαγωνισμού και τους όρους ότι καλύπτει εκείνον ο οποίος θα κάμη χρήσιν αυτής διά καταθέσεως προς την επιτροπήν του διαγωνισμού ασχέτως ονομαστικού προσδιορισμού, ότι η εγγύησις παρέχεται ανεκκλήτως και ανεπιφυλάκτως, ο δε εκδότης παραιτείται της ενστάσεως της διαιρέσεως και διζήσεως, ότι το ποσόν της εγγυήσεως τηρείται εις την διάθεσιν της Ιεράς Μο-

νης και θα καταβληθή ολικώς ή μερικώς εντός τριών (3) ημερών, κατόπιν απλής ειδοποιήσεως δι' εγγράφου του Ηγουμενοσυμβουλίου.

Η συμμετοχή εις διαγωνισμόν ή διαδικασίαν, κατόπιν προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος του παρόντος Κανονισμού ενός και μόνον υποψηφίου, δεν αποτελεί κώλυμα διά την κατακύρωσιν του αποτελέσματος του διαγωνισμού, εφ' όσον δια το σύμφωρον του αποτελέσματος αποφανθή, μετά από ητιολογημένην εισήγησιν της Καθηγουμένης και εγγράφου ομοφώνου αποφάσεώς του, το Ηγουμενοσυμβούλιον.

5. Αι προσφοραί διατυπώνονται προφορικώς ή εγγράφως, αναλόγως προς τον όρον της διακηρύξεως.

6. Πάσα προσφορά πλειοδότης πρέπει να είναι ανωτέρα της αμέσως προηγούμενης κατά ποσόν ίσον προς τουλάχιστον δύο τοις εκατόν (2%) και η πρώτη προσφορά, επίσης, κατά ποσοστόν δύο τοις εκατόν (2%) ανωτέρα της τιμής εκκινήσεως.

7. Προσφορά διά λογαριασμόν άλλου προσώπου δεν αποκλείεται, αρκεί να παραδίδηται υπό του εμφανιζόμενου, πλην της εγγυητικής επιστολής, και σχετικών πληρεξούσιον ιδιωτικών έγγραφων με νόμιμον θεώρησιν της γνησιότητος της υπογραφής κατά την κατάθεσιν της προσφοράς, ειδ' άλλως θεωρείται ο συμμετέχων ως πλειοδότης ατομικώς διά τον εαυτόν του. Διά τα νομικά πρόσωπα το πληρεξούσιον ιδιωτικών έγγραφων υπογράφεται υπό του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου.

8. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και περατώνεται άνευ διακοπής εντός του καθοριζόμενου από την διακήρυξιν χρόνου. Διά την διενέργειαν αυτού συντάσσεται πρακτικόν, το οποίον, μετά την λήξιν του διαγωνισμού και την ανακήρυξιν του τελευταίου πλειοδότη, υπογράφεται υπό της επιτροπής και υπό του τελευταίου πλειοδότη. Παράτασις του καθωρισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού, δι' όσον χρόνον κατά την κρίσιν της επιτροπής απαιτείται, επιτρέπεται, εφ' όσον συνεχίζονται προφορικώς αι προσφοραί. Κατόπιν λήξεως του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται αποδεκτή.

9. Η επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού μετά το πέρας αυτού συντάσσει έκθεσιν, διά της οποίας αποφαινεται διά το σύμφωρον ή όχι της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωσιν ή απόρριψιν του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

10. Εις τον διαγωνισμόν δι' εγγράφων προσφορών, αι οικονομικαί προσφοραί πρέπει να περιέχωνται εντός εσφραγισμένων φακέλων, να κατατίθενται εις την επιτροπήν διενεργείας του διαγωνισμού εντός του οριζόμενου υπό της διακηρύξεως χρονικού διαστήματος και να συνοδεύωνται υπό της εγγυήσεως και των νομιμοποιητικών και λοιπών εγγράφων όπως αυτά ορίζονται εις την διακήρυξιν. Αι προσφοραί αναγράφουν υποχρεωτικώς το ονοματεπώνυμον, την επωνυμίαν και την διεύθυνσιν του προσφέροντος, το προσφερόμενον μίσθωμα, ολογράφως και αριθμητικώς, και είναι υπογεγραμμένα υπό του υποψηφίου. Άμα τη ολοκληρώσει της καταθέσεως των εγγράφων προσφορών και του ελέγχου των νομιμοποιητικών και λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων, η επιτροπή δημοσίως αποσφραγίζει τους φακέλους των οικονομικών προσφορών και συντάσσει πρακτικόν πε-

ρίεχον τα ονόματα των προσφερόντων και τα προσφερόμενα ποσά αντιστοίχως. Όταν δεν ακολουθήσει στάδιον προφορικών βελτιώσεων των εγγράφων προσφορών, το πρακτικόν ολοκληρώνεται με την ανακήρυξιν ως πλειοδότη του προσφέροντος το μεγαλύτερον μίσθωμα και υπογράφεται υπό της επιτροπής και του πλειοδότη. Έπειτα, η επιτροπή συντάσσει έκθεσιν, ώστε να αποφανθή διά το σύμφωνον ή όχι της τελικής προσφοράς, και προτείνει την κατακύρωσιν ή όχι του αποτελέσματος.

11. Αν κατά την κρίσιν της επιτροπής αποφασισθή όπως ακολουθήσει στάδιον προφορικής βελτιώσεως των εγγράφων προσφορών κατά την ιδίαν συνεδρίασιν της επιτροπής, συνεχίζεται ο διαγωνισμός μεταξύ εκείνων των οποίων αι προσφοραί έχουν κατ' αρχήν γίνει αποδεκταί, με την υποβολήν προφορικών προσφορών κατά τα προβλεπόμενα εις την παρ. 6 του παρόντος άρθρου, εκτός αν υπάρχει αντίθετος πρόβλεψις εις την διακήρυξιν.

Εις την περίπτωσιν αυτήν κάθε προσφορά πρέπει να είναι ανωτέρα της αμέσως προηγουμένης κατά ποσοστόν δύο τοις εκατόν (2%) τουλάχιστον, η δε πρώτη προσφορά επίσης ανωτέρα κατά δύο τοις εκατόν 2% της τιμής πλειοδοσίας. Δικαίωμα συμμετοχής εις την υποβολήν βελτιωμένων προσφορών δεν έχουν οι μειοδοτούντες με απόκλισιν ποσοστού άνω του τριάκοντα τοις εκατόν (30%) από τον πλειοδότην.

Η υποβολή των προφορικών προσφορών διεξάγεται και τελειώνει άνευ διακοπής εντός του προβλεπομένου υπό της διακηρύξεως χρόνου. Παράτασις του καθωρισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού, ως εις το άρθρον 8 αναφέρεται, και δι' όσον χρόνον κατά την κρίσιν της επιτροπής απαιτείται, επιτρέπεται, εφ' όσον συνεχίζονται προφορικώς αι προσφοραί.

Διά την διενέργειαν των προφορικών πλειοδοσιών συντάσσεται πρακτικόν, τηρείται δε η διαδικασία των δύο τελευταίων περιόδων της προηγουμένης παραγράφου.

Άρθρον 8

Κατακύρωσις αποτελέσματος - Επανάληψις διαγωνισμού

1. Διά την κατακύρωσιν του αποτελέσματος του διαγωνισμού αποφασίζει κατ' ελευθέραν και απόλυτον κρίσιν το Ηγουμενοσυμβούλιον.

2. Εις κάθε περίπτωσιν, η έγκρισις ή όχι του αποτελέσματος μπορεί να γίνη εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από της διενεργείας του διαγωνισμού.

3. Εις περίπτωσιν αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψη το πρακτικόν διεξαγωγής της δημοπρασίας ή το μισθωτήριο συμβόλαιον ή να προσκομίση άμεσα και εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, το οποίον δεν δύναται να υπερβαίνη τας δέκα (10) ημέρας, εγγύησιν καλής εκτελέσεως των όρων της μισθώσεως εντός της προθεσμίας, η οποία ωρίσθη υπό της εγγράφου ειδοποιήσεώς του και περί της οποίας γίνεται μνεία εις το πρακτικόν, καταπίπτει η εγγύησις συμμετοχής εις τον διαγωνισμόν υπέρ της Ιεράς Μονής λόγω ποινικής ρήτηρας, το δε ακίνητον επαναδημοπρατείται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη, επιφυλασσομένου του δικαιώματος της Ιεράς Μονής να επιδιώξη την αποκατάστασιν πάσης περαιτέρω θετικής ή αποθετικής ζημίας.

4. Κατά την περίπτωσιν της ανωτέρω παραγράφου, αντί επαναλήψεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, κατόπιν εγγράφου και ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, να καλήται ο δεύτερος πλειοδότης διά την υπογραφήν μισθωτηρίου, εάν επιθυμή, με την τιμήν της προσφοράς του, ιδίως όταν η μισθωτική αξία είναι μικρή. Εις την περίπτωσιν αυτήν τα δικαιώματα της Ιεράς Μονής διά κατάπτωσιν της εγγυήσεως της προηγουμένης παραγράφου, παραμένουν αναλλοίωτα.

5. Ο κατά τα ως άνω επαναληπτικός διαγωνισμός εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη διενεργείται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από της ημέρας διεξαγωγής του αρχικού διαγωνισμού εις την περίπτωσιν της αρνήσεως υπογραφής του πρακτικού διενεργείας αυτού ή από της λήξεως της προθεσμίας υπογραφής του μισθωτηρίου.

6. Κατά τον επαναληπτικόν διαγωνισμόν δεν δικαιούται να συμμετάσχη ο τελευταίος πλειοδότης, εις βάρος του οποίου γίνεται η επαναδημοπρατήσις. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του αρχικού διαγωνισμού.

7. Ως τιμή εκκινήσεως εις τον επαναληπτικόν διαγωνισμόν ορίζεται η ίδια της προηγουμένης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίση το Ηγουμενοσυμβούλιον.

8. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται διά περιληπτικής διακηρύξεως αναφερομένης εις τους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται κατόπιν δέκα (10) τουλάχιστον ημερών από της δημοσιεύσεως της περιληπτικής διακηρύξεως και διεξάγονται κατά την ιδίαν διαδικασίαν του αρχικού διαγωνισμού.

9. Εάν ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβή άγονος ή επιτευχθή μικρότερον μίσθωμα, δι' εγγράφου και ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου δύναται να αποφασισθή η προκήρυξις νέου διαγωνισμού με διαφορετικούς πλέον όρους, επέρχεται δε κατάπτωσις της εγγυήσεως του αρχικού διαγωνισμού.

Άρθρον 9

Σύμβασις μισθώσεως

1. Εντός πέντε (5) ημερών από της κατακυρώσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού ή εις πάσαν περίπτωσιν εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, το οποίον δεν μπορεί να υπερβαίνη τας είκοσιν (20) ημερολογιακάς ημέρας, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης, ο οποίος αναδείχθηκε, να προσέλθη προς υπογραφήν της μισθωτικής συμβάσεως εντός προθεσμίας όχι μεγαλύτερας των τριάκοντα (30) ημερών από της παραλαβής της προσκλήσεως, προσκομίζων την προβλεπομένην εγγύησιν, τοις μετρητοίς ή δι' εγγυητικής επιστολής καλής εκτελέσεως της συμβάσεως (κατά τα προβλεπόμενα εις τας παρ. 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού), ποσού ίσου τουλάχιστον των μισθωμάτων δύο μηνών, διαρκείας μεγαλύτερας τουλάχιστον κατά τρίμηνον του χρόνου διά τον οποίον μισθώνεται το ακίνητον, πλην τυχόν αντιθέτου προβλέψεως εις την διακήρυξιν. Μετά την κατάθεσιν της εγγυήσεως ταύτης επιστρέφεται η εγγύησις συμμετοχής εις τον διαγωνισμόν.

Η εγγύησις καλής εκτελέσεως επιστρέφεται ατόκως εντός μηνός από της επιστροφής της χρήσεως του ακινήτου εις την Ιεράν Μονήν και την διαπίστωσιν εκπληρώσεως όλων των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτού.

2. Άπαντες οι όροι της μισθωτικής συμβάσεως είναι ουσιώδεις, η δε μη τήρησις έστω και ενός εξ αυτών δη-

μιουργεί νόμιμον λόγον αποβολής του μισθωτού εκ του μισθίου. Ο μισθωτής έχει πραγματοποιήσει επιτόπιον επίσκεψιν εις το υπό μίσθωσιν ακίνητον, το έχει ελέγξει, το έχει εγκρίνει και δεν έχει διατυπώσει επιφυλάξεις επ' αυτού διά συστατικά ή παραρτήματά του. Επίσης, δεν υπάρχουν συμπεφωνημένοι ιδιότητες περί αυτού. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος κατά την περίπτωση μη χρήσεως του μισθίου, η οποία δεν οφείλεται εις αποκλειστικήν υπαιτιότητα της Ιεράς Μονής. Μεταβολή ή καθ' οιονδήποτε τρόπον επέκτασις της συμπεφωνημένης χρήσεως του μισθίου απαγορεύεται ρητώς.

3. Τα έξοδα δημοπρασίας, δημοσιεύσεων και εκτιμήσεως βαρύνουν τον μισθωτήν και εξοφλούνται άμα τη υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως.

4. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρή εις καλήν κατάστασιν το μίσθιον και δεν δύναται να επιφέρει μετατροπές εν αυτώ άνευ προηγουμένου εγγράφου συναινέσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής. Πάσα προσθήκη, οικοδόμημα και εν γένει βελτίωσις του μισθίου υπό του μισθωτού παραμένει μετά την λήξιν της μισθώσεως προς όφελος του μισθίου. Ο μισθωτής δεν δικαιούται να αξιώση αποζημιώσιν ούτε να προβή εις αφαιρέσιν αυτών ή συμψηφισμόν της αξίας των προς οιαδήποτε άλλην χρηματικήν υποχρέωσιν του έναντι της Ιεράς Μονής.

Άρθρον 10

Παράτασις της μισθώσεως -

Αναμίσθωσις - Λύσις της μισθώσεως

Σιωπηρά παράτασις της μισθώσεως ή αναμίσθωσις δεν επιτρέπεται. Επίσης, δεν επιτρέπεται η μερική ή ολική υπεκμίσθωσις του μισθίου ούτε η μερική ή ολική παραχώρησις της χρήσεως του μισθίου μετά ή άνευ ανταλλάγματος. Ο μισθωτής υποχρεούται μετά την λήξιν της μισθώσεως να εκκενώσῃ και παραδώσῃ το μίσθιον αμέσως και απροφασίστως εις την κατάστασιν την οποίαν το παρέλαβε, άλλως υπόκειται εις απόδοσιν μισθίου και καταβολήν αποζημιώσεως, συμφώνως προς τας ισχυούσας εκάστοτε διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Β'

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Άρθρον 11

Περιπτώσεις παραχωρήσεως χρήσεως

1. Το Ηγουμενοσυμβούλιον της Ιεράς Μονής δύναται κατά την κρίσιν αυτού να παραχωρή την χρήσιν ακινήτων δι' ωρισμένον ή αόριστον χρόνον, έναντι ανταλλάγματος και άνευ διαγωνισμού, εις Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ. και εν γένει εις Ν.Π.Ι.Δ. (εφ' όσον εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς ή αναγράφηται τοιούτος εις το καταστατικόν αυτών) διά την ικανοποίησιν των στεγαστικών και άλλων σχετικών λειτουργικών αναγκών προς εκπλήρωσιν των σκοπών των. Κοινωφελής σκοπός διά την εφαρμογήν της παρούσης διατάξεως είναι ο προσδιοριζόμενος εν τω άρθρω 2 του παρόντος.

2. Η Ιερά Μονή κατά την διακριτικήν ευχέρειάν της δύναται, έναντι ανταλλάγματος καθοριζόμενου κατά την απόλυτον κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου, να παραχωρή άνευ διαγωνισμού ακίνητά της, δι' ωρισμένον ή αόριστον χρόνον, εις Ο.Τ.Α. ή άλλους Φορείς του δημοσίου

τομέως, εις τα οποία είναι δυνατή η ανέγερσις κτιρίων ή αι μετατροπαί υπαρχόντων διά δαπανών του χρήστου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως εκ της Ιεράς Μονής και της αρμοδίας Υπηρεσίας Δομήσεως (όπου επιβάλλεται) των σχετικών σχεδίων. Εις τους όρους της παραχωρήσεως θα περιλαμβάνηται υποχρεωτικώς ότι η Ιερά Μονή δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχωρήσεως άνευ αποζημιώσεως του χρησάμενου.

3. Οι πάσης φύσεως φόροι, δαπάναι, τέλη κ.λπ., τα οποία βαρύνουν το ακίνητον, καταβάλλονται αποκλειστικώς υπό του χρησάμενου.

Άρθρον 12

Διαδικασία παραχωρήσεως

της χρήσεως - Ανάκλησις

1. Η παραχώρησις της χρήσεως μοναστηριακών ακινήτων γίνεται δι' αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, η οποία προσδιορίζει επακριβώς τον σκοπόν της μελλούσης χρήσεως του ακινήτου, τον χρόνον διαρκείας της παραχωρήσεως, το ποσόν του καταβλητέου εφ' άπαξ ή καταβαλλομένου περιοδικώς ανταλλάγματος, τους όρους αναπροσαρμογής του ανταλλάγματος, αλλά και κάθε άλλον αναγκαίον όρον κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου.

2. Η Ιερά Μονή διατηρεί το δικαίωμα μονομερούς ανακλήσεως πάσης παραχωρήσεως χρήσεως ακινήτου αυτής ανεξαρτήτως πότε ή υπό ποίου εγένετο, λόγω εγκαταλείψεως της χρήσεως ή μη τηρήσεως των όρων του παραχωρητηρίου. Πάσα προσθήκη ή βελτίωσις εις το ακίνητον παραμένει προς όφελος τούτου, άνευ υποχρέωσεως προς καταβολήν αποζημιώσεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Γ'

ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

Άρθρον 13

Τρόπος εκποιήσεων

1. Η εκποίηση των μοναστηριακών ακινήτων διενεργείται κατά κανόνα διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, του οποίου οι όροι καθορίζονται με απόφασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου και αναφέρονται εις την διακήρυξιν. Απαραίτητος είναι πάντοτε η τεκμηρίωσις εις την απόφασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου της επιβαλλούσης την εκποίησιν μείζονος εκκλησιαστικής ωφελείας διά την Ι. Μονήν.

2. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίησης ακινήτων:

α) Προς Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ. και άλλα Ν.Π.Ι.Δ., τα οποία εκπληρούν σκοπούς κοινής ωφελείας, όπως νοούνται κατά τα αναφερόμενα εις την παρ. β' του άρθρου 2 του παρόντος Κανονισμού.

β) Επι πλέον, είναι επιτρεπτή η άνευ διαγωνισμού εκποίησης, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνη διαγωνισμός (όπως, επί παραδείγματι, διά συνιδιόκτητα οικοπέδα). Αι προς τους ανωτέρω αναφερομένους όρους απ' ευθείας εκποιήσεις γίνονται κατόπιν αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, εις την οποίαν καθορίζονται οι όροι της πωλήσεως και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος. Εις ουδεμίαν περίπτωση το ζητούμενον τίμημα δεν δύναται να υπολείπηται της προσδιοριζόμενης υπό

του εκτιμητού (παρ. 5 του παρόντος) αγοραίας αξίας ή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

γ) Κατ' εξαίρεση, εφ' όσον επί μοναστηριακών ακινήτων εδημιουργήθησαν καταστάσεις, οι οποίες παρακωλύουν την άσκηση νομής και κατοχής και εν γένει την ελεύθεραν διαχείρισιν αυτών κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου, επιτρέπεται (εάν κριθῇ σύμφωρος υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου) η προς συμβιβασμόν και διακανονισμόν της υποθέσεως απ' ευθείας εκποίησης ακινήτου εις τον διατηρούντα νομήν και κατοχήν επί του ακινήτου (είτε πρόκειται διά φυσικόν πρόσωπον είτε διά το Δημόσιον, Ο.Τ.Α. ή έτερον Ν.Π.Δ.Δ), κατά την επικαιροποιημένην αξίαν του (κατά την προαπαιτούμενην εκτίμησιν, όπως περιγράφεται εν τη παρ. 5 του παρόντος). Η τιμή της εκποίησησεως διά λόγους κοινωνικής προνοίας και αλληλεγγύης και με κριτήριο τη διάρκεια νομής και κατοχής του τρίτου, ως και την δυσκολίαν αποβολής του εκ του ακινήτου, είναι δυνατόν, κατόπιν αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, να μειώνεται έναντι της προσφάτως εκτιμηθείσης. Εάν ο παρακωλύων την υπό της Ιεράς Μονής ελεύθεραν διαχείρισιν του ακινήτου αρνηθῇ και τούτον τον διακανονισμόν, το Ηγουμενοσυμβούλιον δύναται να κάμη χρήσιν παντός νομίμου και ενδίκου μέσου, ώστε να έχη νομήν και κατοχήν επί του ακινήτου, ιδιαιτέρως δε εάν πρόκειται να πραγματοποιηθῇ εν αὐτῷ κοινωνικῆς ἐργον.

δ) Όταν δεύτερος διαγωνισμός απέβη άγονος ή ασύμφωρος κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου. Εις την περίπτωσην αυτήν ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να υποβάλῃ σχετικὴν αίτησιν, εις την οποίαν θα δηλώνῃ ὅτι αποδέχεται ὅλους τοὺς ὅρους της προκηρύξεως. Εν τοιαύτῃ περιπτώσει το Ηγουμενοσυμβούλιον δύναται με ητιολογημένην απόφασίν του να αποφασίσῃ εύλογον μείωσιν της τιμῆς εκκινήσεως.

4. Εις την εν γένει έννοιαν της εκποίησησεως περιλαμβάνεται και η παραχώρησις κυριότητος ακινήτου δι' αντιπαροχής, η οποία διενεργείται διά δημοσίου διαγωνισμού. Εις την περίπτωσην της αντιπαροχής και εν ὅψει της υποχρεώσεως της Ιεράς Μονής να προβαίνῃ εις σταδιακήν μεταβίβασιν των ποσοστών εκ του οικοπέδου το οποίον θα συμφωνηθῇ ως αντιπαροχή προς τον εργολάβον, η σταδιακή μεταβίβασις δεν δύναται να υπερβαίνῃ το ποσοστόν εξήκοντα τοις εκατόν (60%) εκ των μεταβιβαστέων ποσοστών, πριν από την ολοκλήρωσιν του έργου και την ανεπιφύλακτον παραλαβήν του από την Ιεράν Μονήν. Ομοίως εις την έννοιαν της εκποίησησεως περιλαμβάνεται και το δικαίωμα επιφανείας κατά την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 590/1977.

5. Προ πάσης εκποίησησεως είναι υποχρεωτική η σύνταξις υπό εκτιμητού, ο οποίος ασκεί κατ' ἐπάγγελμα το έργον τούτο και είναι εγγεγραμμένος εις το Μητρώον πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγράφου εκθέσεως καταμετρήσεως, καθώς και εγγράφου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προς εκποίησης μοναστηριακού ακινήτου. Προφορικά εισηγήσεις δεν είναι δεσμευτικά. Εις ουδεμίαν περίπτωσην το ζητούμενον αντάλλαγμα δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζομένης αγοραίας αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως. Εις την έκθεσιν

δύνανται να αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέσις, τυχόν επωνυμία, η διεύθυνσις, η υπάρχουσα χρήσις του ακινήτου, η αντικειμενική αξία, η παλαιότης και η εμπορικότης της περιοχής. Τυχόν ανακρίβεια των στοιχείων αυτών ουδόλως επηρεάζει το κύρος της εκθέσεως.

Άρθρον 14

Προκήρυξις, χρόνος, τόπος, τρόπος
διενεργείας διαγωνισμού - Κατακύρωσις
αποτελέσματος - Επαναληπτικός διαγωνισμός

1. Αι αναφερόμεναι εις τας εκμισθώσεις ρυθμίσεις των άρθρων 5, 6, 7 και 8 του παρόντος Κανονισμού εφαρμόζονται και επί των εκποιήσεων με την αναγκαίαν εφαρμογήν των λεκτικών προσαρμογών.

2. Διά πάσας τας εκποιήσεις η διακήρυξις πρέπει να παραπέμπῃ εις πλήρη τοπογραφικὴν αποτύπωσιν, ακριβῆς ἐμβადόν του ακινήτου και έτερα στοιχεία, ούτως ώστε να χωροθετῇται το ακίνητον πλήρως διά τους ενδιαφερομένους πλειοδότας.

3. Η εξόφλησις του τιμήματος προβλέπεται υπό της διακηρύξεως και μπορεί να γίνῃ δι' ἐφ' άπαξ ή τμηματικής (εις εντόκους δόσεις) καταβολής. Η πίστωσις μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται μόνον υπό την επιφύλαξιν ἐμπραγμάτου εγγυήσεως επί του ακινήτου.

4. Ο φόρος μεταβίβσεως, τα τέλη χαρτοσήμου και ὅλοι οι έτεροι συναφείς φόροι και τέλη, τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, αι δικηγορικά αμοιβαί, τα δικαιώματα Ταμείου Νομικών και δικηγορικών Συλλόγων, τα έξοδα μεταγραφής και παν έτερον έξοδον, ακόμη κι εάν δεν αναφέρηται εις τον παρόντα, βαρύνουν πάντοτε και ανεξαρτήτως ύψους τον αγοραστήν. Τα έξοδα εκτιμήσεως, δημοσιεύσεως και δημοπρασίας, τα οποία συγκεκριμένως και αυτοτελώς αναφέρονται δι' απολύτου αριθμού εις την διακήρυξιν και αφορούν μόνον εις τον συγκεκριμένον διαγωνισμόν, βαρύνουν τον αγοραστήν.

Άρθρον 15

Σύμβασις εκποίησησεως

1. Κατόπιν της κατακύρωσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, γνωστοποιείται αμέσως προς τον πλειοδότην η απόφασις κατακύρωσεως και καλείται εγγράφως να προσέλθῃ εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών προς παραλαβήν του χρηματικού καταλόγου εξοφλήσεως του τιμήματος και ετοιμασίαν του πωλητηρίου συμβολαίου, να υπογράψῃ δε το σχετικόν πωλητήριον συμβόλαιον εντός τακτής προθεσμίας.

2. Το πωλητήριον συμβόλαιον υπογράφεται διά την Ιεράν Μονήν υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου ή έτέρου πληρεξουσίου προσώπου.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρον προ ή κατά την υπογραφήν του συμβολαίου μεταβιβάσεως. Εάν η διακήρυξις προβλέπει την καταβολήν αυτού διά δόσεων, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλῃ την πρώτην δόσιν προ της υπογραφής του συμβολαίου, εκτός αν άλλως ορίζεται εις την προκήρυξιν της εκποίησησεως. Εις την περίπτωσην αυτήν, θα υπογραφῇ το οριστικόν συμβόλαιον και θα εγγραφῇ προς ασφάλειαν της Ιεράς Μονής, δαπάναις του αγοραστού, πρώτη υποθήκη επί του εκποιουμένου ακινήτου διά το πιστούμενον τίμημα

υπέρ της Ιεράς Μονής, όταν δε εξοφληθή το τίμημα, θα αρθή, δαπάναις του αγοραστού η υποθήκη. Διά κάθε δόσιν θα συνυπολογίζεται ο εκάστοτε νόμιμος τόκος από της ημέρας υπογραφής του συμβολαίου.

Διά τα ανωτέρω δέον να περιλαμβάνηται σχετικός ρητός όρος εις την διακήρυξιν και το περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικών έγγραφον. Κατόπιν της καθ' όλου εξοφλήσεως του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγησιν, ιδίαις δαπάναις, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

4. Η Ιερά Μονή από της υπογραφής του συμβολαίου πωλήσεως δεν ευθύνεται εις καμίαν περίπτωση διὰ πραγματικά και νομικά ελαττώματα του πωληθέντος ακινήτου ή διὰ τα επ' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείας. Διά της συμμετοχής εις τον αντίστοιχον διαγωνισμόν και άνευ ετέρας διατυπώσεως τεκμαίρεται αμαχήτως ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώσιν υπ' ευθύνην του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου και την πραγματικήν κατάστασιν του ακινήτου.

5. Εις περίπτωσην εκποίησης εκμεμισθωμένου ακινήτου, η μίσθωσις λύεται αζημίως διὰ την Μονήν και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσῃ την χρήσιν του μισθίου μετά πάροδον ευλόγου προθεσμίας από της εγγραφου ειδοποίησώς του. Σχετικός όρος δέον να αναφέρεται εις την διακήρυξιν και να έχῃ κατοχυρωθῇ το σχετικόν δικαίωμα της Ιεράς Μονής δι' αυτοδικαίαν λύσιν της μισθώσεως εις το μισθωτήριον του εκποιουμένου μεμισθωμένου ακινήτου. Η παρούσα διάταξις δεν εφαρμόζεται εις τας μακροχρόνιους μισθώσεις του άρθρου 4 του παρόντος και εις τας επαγγελματικές μισθώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Δ΄ ΑΝΤΑΛΛΑΓΑΙ

Άρθρον 16

1. Επιτρέπεται η ανταλλαγή μοναστηριακού ακινήτου με ιδιωτικόν ή ιδιωτικά ακίνητα, κατόπιν αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, η οποία και καθορίζει τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά, τον τρόπον υποβολής αυτών και τον επιμερισμόν των εξόδων πραγματοποιήσεως της ανταλλαγής. Η Ιερά Μονή δύναται να προβῇ εις ανταλλαγὴν ακινήτου και εις την περίπτωσιν κατά την οποίαν εκ των συνθηκῶν έχῃ συμφέρον διὰ την πραγματοποίησιν των πάσης φύσεως φιλανθρωπικῶν και ιεραποστολικῶν σκοπῶν αυτής.

2. Τα προς ανταλλαγὴν ακίνητα δέον ὅπως εἶναι ἴσης χρηματικῆς αξίας ή διαφορᾶς αξίας υπέρ της Ιεράς Μονῆς μέχρι εἴκοσι τοῖς εκατόν (20%), βάσει επικαιροποιημένων εκτιμήσεων του ανεξαρτήτου εκτιμητοῦ (κατά την παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος). Εάν η απόκτησις κάποιου ακινήτου κρίνεται απαραίτητος διὰ τα συμφέροντα ή τους σκοπούς της Ιεράς Μονῆς, δύναται το Ηγουμενοσυμβούλιον, μετά ρητὴν εις το πρακτικόν της συνεδρίας αυτού αναφορὰν των αιτιῶν αι οποίαι καθιστοῦν επιβεβλημένην την ανταλλαγὴν, να προβῇ εις αυτήν με διαφορὰν αξίας ἕως ποσοστοῦ εἴκοσι τοῖς εκατόν 20% ἐπὶ της αξίας των ακινήτων εις βάρος της Μονῆς.

Εἰς την ανταλλαγὴν ακινήτου δεν εφαρμόζονται αι διατάξεις του παρόντος Κανονισμοῦ περί διενεργείας δημοσίου πλειοδοτικοῦ διαγωνισμοῦ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ε΄ ΑΓΟΡΑΙ

Άρθρον 17

Η Ιερά Μονή δύναται να προβαίη εις αγοράς προς απόκτησιν κτιρίων, οικοπέδων ή εδαφικῶν εκτάσεων καταλλήλων διὰ την άμεσον πραγματοποίησιν των φιλοχρήστων σκοπῶν αυτής. Αι υπό της Ιεράς Μονῆς αγοραί, ὅμως, δέον ὅπως πραγματοποιῶνται εις εξαιρετικὰς περιπτώσεις, καθ' ὅτι πρωταρχικόν σκοπόν αποτελεί η χρηστή αξιοποίησις της ήδη υπάρχουσας περιουσίας και εις ουδεμίαν περίπτωσην η δι' αγορῶν επαύσεις αυτής.

Η αγορά ακινήτων εκ της Ιεράς Μονῆς πραγματοποιεῖται κατόπιν ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΣΤ΄ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΑΙ

Άρθρον 18

Τρόποι αντιπαροχῶν - Διαδικασία

Το Ηγουμενοσυμβούλιον δύναται να προβαίη εις την αξιοποίησιν και ανοικοδόμησιν των οικοπέδων, εις τα οποία εἶναι κυρία η Ιερά Μονή ή τα κατέχει ως νομεύς ή τα διαχειρίζεται δυνάμει συμβάσεως ή διαθήκης, διὰ του συστήματος αντιπαροχῆς ποσοστῶν εις το οικόπεδον μετά των οριζοντίων ιδιοκτησιῶν, αι οποίαι αντιστοιχοῦν εις αυτό, λόγω εργολαβικοῦ ανταλλάγματος. Η ανοικοδόμησις δι' αντιπαροχῆς δύναται να πραγματοποιηθῇ:

α) Διὰ δημοσίου πλειοδοτικοῦ διαγωνισμοῦ, μετά από σύνταξιν υπό ειδικευμένων συνεργατῶν της Ιεράς Μονῆς πλήρους μελέτης διὰ την ανοικοδόμησιν του οικοπέδου, εις την οποίαν θα περιλαμβάνηται και κάθε επιβαλλόμενον ή κρινόμενον ως σκόπιμον κατά τας υπάρχουσας συνθήκας ή απαιτούμενον κατά την φύσιν του έργου στοιχείον. Η αποτίμησις της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιῶν και του συνόλου των υπό ανέγερσιν ιδιοκτησιῶν θα καθορίζεται συμφώνως προς τους συγκεκριμένους συντελεστὰς αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται εις απολύτους ή σχετικὰς τιμάς και θα αναφέρεται εις τον σχετικόν πίνακα της διακηρύξεως.

β) Διὰ προσκλήσεων εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, διὰ των οποίων καλοῦνται οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν, πλην της προσφοράς ποσοστοῦ αντιπαροχῆς, ιδέας περί του τρόπου αξιοποίησεως του οικοπέδου, ὅπως και κάθε ἄλλο στοιχείον επιβαλλόμενον εκ της φύσεως του έργου. Εἰς την διακήρυξιν δέον ὅπως καθορίζονται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως των προσφορῶν.

γ) Εἶναι δυνατή η απ' ευθείας και άνευ δημοσίου διαγωνισμοῦ σύναψις συμβάσεως αντιπαροχῆς εις οικόπεδα, εις τα οποία η Ιερά Μονή δεν έχῃ την αποκλειστικὴν κυριότητα, αλλά ποσοστόν συνιδιοκτησίας. Κατά τα λοιπά ισχύουν αι διατάξεις της παρ. 2Γ του άρθρου 13 του παρόντος, με τας αναγκαίας διὰ την εφαρμογὴν του προσαρμογὰς.

Άρθρον 19

Πλειοδοτικοί διαγωνισμοί -

Πρόσκλησις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η διακήρυξις, η οποία αναρτάται και δημοσιεύεται κατά τα προβλεπόμενα εις την παρ. 2 του άρθρου 5 του παρόντος Κανονισμοῦ:

α) Καλεί τους ενδιαφερομένους να υποβάλουν, μετά από είκοσιν (20) ημέρας από της δημοσιεύσεως, προσφοράν εις ακεραίας μονάδας των προσφερομένων προς την Ιεράν Μονήν ποσοστών αντιπαροχής, συμφώνως προς την αποτίμησιν της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών.

β) Καλεί τους ενδιαφερομένους να θέσουν τους βασικούς όρους σχεδίου της καταρτισθησόμενης εργολαβικής συμβάσεως, ως επίσης και παν έτερον κατά τας συνθήκας απαιτούμενον στοιχείον περί της φύσεως και εξελίξεως του έργου.

γ) Καλεί τους ενδιαφερομένους να καταθέσουν (κατά τα αναφερόμενα εις τις παρ. 1 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού) εγγυητικήν επιστολήν ποσού όχι χαμηλοτέρου του δέκα τοις εκατόν (10%) της αξίας του οικοπέδου, ως αύτη αποτιμάται δυνάμει της εκτιμητικής εκθέσεως παρ. 5 του άρθρου 13 του παρόντος.

2. Η πρόσκλησις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, η οποία δημοσιεύεται κατά τα διαλαμβανόμενα εις την προηγούμενην παράγραφον:

α) Καλεί τους ενδιαφερομένους να υποβάλουν προσφοράς μετά από είκοσιν (20) ημέρας από της δημοσιεύσεως, αι οποίαι θα περιλαμβάνουν τα κατά περίπτωση απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία και φάκελον με τους οικονομικούς όρους της προσφοράς, ιδίως το ποσοστόν της αντιπαροχής, ολογράφως και αριθμητικώς.

β) Καλεί τους ενδιαφερομένους να υποβάλουν σχέδιον της καταρτισθησόμενης εργολαβικής συμβάσεως, σχέδιον προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, εις το οποίον θα περιέχωνται και διατάξεις διά την οροφокτησίαν, η οποία θα καταρτισθή, ως επίσης και παν έτερον κατά τας συνθήκας απαιτούμενον στοιχείον περί της φύσεως και εξελίξεως του έργου.

γ) Αναφέρει τα κριτήρια αξιολογήσεως των προσφορών και τους συντελεστές βαρύτητος των κριτηρίων.

δ) Καλεί τους ενδιαφερομένους να καταθέσουν εγγυητικήν επιστολήν κατά την προληφθείσαν παράγραφον.

3. Όσον αφορά εις το περιεχόμενον, τον τύπον των προσφορών και την διαδικασίαν διεξαγωγής της δημοπρασίας, της ανακηρύξεως πλειοδότου και της κατακυρώσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, θα εφαρμόζωνται αι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού.

4. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και των δημοσιεύσεων, τα οποία εις απολύτους τιμάς αναφέρονται εις την διακήρυξιν ή πρόσκλησιν ενδιαφέροντος, βαρύνουν τον ανάδοχον, καθώς και όλα τα έξοδα καταρτίσεως των σχετικών συμβάσεων, τα συμβολαιογραφικά έξοδα, τα έξοδα μεταγραφών, αλλά και πάσης φύσεως έξοδα.

Το Ηγουμενοσυμβούλιον δεν έχει ουδεμίαν οικονομικήν υποχρέωσιν διά την εκτέλεσιν της συμβάσεως και δύναται να αποφασίζη κατ' ελευθέραν κρίσιν.

Η Ιερά Μονή δεν υποχρεούται εις παροχήν αποζημιώσεως προς τους υποβάλλοντας προσφοράς.

Άρθρον 20

Σύμβασις αντιπαροχής

Η σύμβασις αντιπαροχής καταρτίζεται συμφώνως προς τα οριζόμενα υπό της διακηρύξεως του διαγωνι-

σμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και προς τας σχετικές διατάξεις του Αστικού Δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ζ'

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΩΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ

Άρθρον 21

Διά πάσαν ως άνω δικαιοπραξίαν είναι απαραίτητος η έγκρισις του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος. Τυχόν μη έγκρισις αυτού καθιστά την δικαιοπραξίαν άκυρον.

Διά πάσαν εκποίησην ακινήτου είναι απαραίτητος η έγκρισις της προκηρύξεως και του αποτελέσματος της δημοπρασίας υπό της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος, κατόπιν προτάσεως προς αυτήν εκ του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος. Διά τας δε απ' ευθείας δε εκποιήσεις είναι απαραίτητος η κατ' αρχήν έγκρισις της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου. Τυχόν μη έγκρισις αυτής κατά τα ανωτέρω καθιστά την δικαιοπραξίαν άκυρον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Η'

ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρον 22

Τροποποιήσις διατάξεων - Έναρξις ισχύος

Τροποποιήσεις του παρόντος Κανονισμού διενεργούνται δι' αποφάσεως της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, προτάσει του επιχωρίου Μητροπολίτου, κατόπιν εισηγήσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, εγκρίνονται δε και ισχύουν συμφώνως προς τας εκάστοτε ισχυούσας διατάξεις. Εάν ο Κανονισμός τροποποιηθή, συμφώνως προς τας διατάξεις του παρόντος άρθρου, δεσμεύει τους τρίτους αυτοδικαίως από της ημέρας δημοσιεύσεώς του εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο παρών Κανονισμός καταλαμβάνει τας εκκρεμείς κατά τον χρόνον ενάρξεως ισχύος του διαδικασίας ή συμβάσεις μισθώσεων, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και αντιπαροχών.

Η ισχύς του παρόντος Κανονισμού άρχεται από της δημοσιεύσεώς του εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο παρών Κανονισμός δημοσιεύεται και εις το επίσημον δελτίον της Εκκλησίας της Ελλάδος «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Άρθρον 23

Δαπάνη

Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνην εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, ή του προϋπολογισμού του νομικού προσώπου της Ιεράς Μονής Οσίου Μελετίου Κιθαιρώνος ή της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος.

Ο παρών Κανονισμός να δημοσιευθή εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και εις το επίσημον δελτίον «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Αθήναι, 3 Μαρτίου 2021

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ