



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

13 Μαΐου 2021

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 1914

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1004/680

Κανονισμός διαχείρισεως και αξιοποίησεως της μοναστηριακής περιουσίας και εκτελέσεως έργων της Ιεράς Μονής Προφήτου Ηλίου Ερυθρών της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος.

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχουσα υπόψη:

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

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

3) τας υφισταμένας κοινωνικές, ποιμαντικές και πνευματικές ανάγκες της Ιεράς Μονής Προφήτου Ηλίου Ερυθρών,

4) το υπ' αρ. 46/22.2.2021 πρακτικόν του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής Προφήτου Ηλίου Ερυθρών,

5) την υπ' αρ. 171/25.2.2021 πρότασιν του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος Κωνσταντίνου,

6) την υπ' αρ. 278/29.3.2021 γνωμοδότησιν της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

7) την από 7.4.2021 απόφασιν της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου:

Εγκρίνει τον Κανονισμόν διαχείρισεως και αξιοποίησεως της μοναστηριακής περιουσίας και εκτελέσεως έργων της Ιεράς Μονής Προφήτου Ηλίου Ερυθρών της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος, ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ
ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΕΡΓΩΝ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΟΝΗΣ
ΠΡΟΦΗΤΟΥ ΗΛΙΟΥ ΕΡΥΘΡΩΝ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΜΕΓΑΡΩΝ ΚΑΙ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Α'
ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρον 1
Σκοπός του Κανονισμού

1. Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει την διαδικασίαν, η οποία θα τηρείται υπό της Ιεράς Μονής Προφήτου Ηλίου Ερυ-

θρών, ως Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.):

α) Διά την κατάρτισιν συμβάσεων οικονομικής διαχείρισεως των μοναστηριακών ακινήτων και ειδικότερον την διαικασίαν, η οποία πρέπει να τηρείται υπό της Ιεράς Μονής και αφορά εις τας συμβάσεις εκμισθώσεων, χρονοεκμισθώσεων, παραχωρήσεων της χρήσεως, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και εκποιήσεως επί αντιπαροχή ακινήτων, των οποίων η κυριότης ή η επικαρπία ανήκει ή έχει ανατεθεί η διαχειρίσις και διοίκησις εις αυτήν με διάταξιν νόμου ή οιασδήποτε μορφής σύμβασιν διαχειρίσεώς των.

β) Ότι αφορά εις την εκτέλεσιν έργων αναστηλώσεως ή συντηρήσεως της Ιεράς Μονής και των μετοχίων αυτής.

Άρθρον 2

Τρόπος εκμισθώσεως

1. Τα πάσης φύσεως μοναστηριακά ακίνητα εκμισθώνονται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Κατ' εξαίρεσιν το εκκλησιαστικόν νομικόν πρόσωπον της Ιεράς Μονής δύναται να προβαίνει, κατόπιν προτάσεως του Ηγουμένου 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 κοινωνικαίς σκοπούς, διά την ικανοποίησιν των στεγαστικών ή άλλων σχετικών (προς εκπλήρωσιν των σκοπών των) λειτουργικών αναγκών. Κοινωνικός 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 αποβλέπει εις οικονομικής φύσεως επιχείρησιν.

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 εξ (6) μηνών.

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

3. Το καθοριζόμενον διά της παραγράφου 2 (περίπτωσης α') του παρόντος άρθρου ποσόν δύναται να αναπροσαρμόζεται οποτεδήποτε δι' εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως του Υπουργοσυμβουλίου, η οποία εγκρίνεται υπό του Μητροπολίτου και της Δ.Ι.Σ. και δημοσιεύεται εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατ' άρθρον 26 του παρόντος.

4. Προ της εκμισθώσεως συντάσσεται υπό εκτιμητού, ο οποίος ασκεί κατ' επάγγελμα το έργον τούτο, έγγραφος έκθεσις καταμετρήσεως, καθώς και/ή έγγραφος εκτίμησις της αγοραίας και μισθωτικής αξίας του προς εκμίσθωσιν μοναστηριακού ακινήτου. Προφορικάί εισηγήσεις δεν είναι δεσμευτικά. Εις ουδεμίαν περίπτωσην το ζητούμενον μίσθωμα δύναται να υπολείπεται 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 μειωμένη μέχρι 30% της προηγούμενης 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 καθορίσει η Ιερά Μονή, αφού σταθμίσει όλας τας παραμέτρους και τας επικρατούσας τότε συνθήκας.

5. Εις την έκθεσιν δύνανται να αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, 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 3

Χρονική διάρκεια εκμισθώσεως

1. 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.

2. Εις κάθε περίπτωσην διά την δημοπράτησιν εκμισθώσεως ακινήτων, τα οποία υπάγονται εις ειδικόν καθεστώς προστατευομένης επαγγελματικής ή άλλης χρήσεως, λαμβάνονται επί πλέον υπόψη και αι σχετικά νομοθετικά διατάξεις ως εκάστοτε ισχύουν.

Άρθρον 4

Ειδικά εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων

1. Επιτρέπεται η κατάρτισις μακροχρονίου μισθώσεως διαρκείας διά περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποίησεως εκτάσεων ή γηπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, αι οποίαι απαιτούν ιδιαίτερας σημαντικές δαπάνας του μισθωτού, όπως κατασκευήν κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και γενικώς την εκτέλεσιν μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, δι' αυτοχρηματοδοτήσεως ή μη.

2. Εις τας εν λόγω περιπτώσεις, η επιλογή του μισθωτού, εφ' όσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνη με την διαδικασίαν του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, κατόπιν εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως του Υπουργοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής, γίνεται δι' εγγράφου προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αξιολογήσεως προσφορών. Η πρόσκλησις θα αναρτάται εις χώρον της Ιεράς Μονής ή εις το ιστολόγιον αυτής.

3. Εις κάθε περίπτωσην οι όροι της διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος καθορίζονται κατά περίπτωσιν κατ' απόφασιν του Υπουργοσυμβουλίου.

4. Επιτρέπεται η μίσθωσις μοναστηριακού τινος ακινήτου διά πολλαπλάς χρήσεις, προσδιοριζομένας 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.

6. Επιτρέπεται η κατάρτισις μισθώσεως μακροχρονίου διάρκειας από της λήψεως άδειας εγκαταστάσεως σταθμού παραγωγής ενεργείας εξ Ανανεωσίμων Πηγών Ενεργείας (Α.Π.Ε), με διαδικασίαν διαπραγματεύσεως επί εκτάσεων ή γηπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, εις περιπτώσεις κατά τας οποίας ο μισθωτής θα προβή εις επενδυτικήν αξιοποίησιν και σημαντικές δαπάνας προς τον σκοπόν κατασκευής κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων διά την παραγωγήν ενεργείας εξ Α.Π.Ε., καθώς και σχετικών σταθμών ή έργων δικτύων διά τον προαναφερθέντα σκοπόν, εφ' όσον: α) πρόκειται δι' ακίνητον, το οποίον δεν έχει αποφέρει εισόδημα και β) η διεξαγωγή διαγωνισμού είναι ασύμφορος ή αδύνατος εν όψει των προθεσμιών των ανταγωνιστικών και διαγωνιστικών διαδικασιών, αι οποίαι έχουν προκληρυχθή υπό των εθνικών αρχών αδειοδοτήσεως παραγωγής ενεργείας και εγκαταστάσεως σταθμών παραγωγής ενεργείας διά την υποβολήν υποψηφιοτήτων.

Άρθρον 5

Προκήρυξις διαγωνισμού εκμισθώσεως

1. Οι όροι πάσης μισθώσεως καθορίζονται υπό του Υπουργοσυμβουλίου και περιλαμβάνονται εις την σχετικήν διακήρυξιν διαγωνισμού.

2. Η διακήρυξις του διαγωνισμού υπογράφεται υπό του Υγουμένου, ως προέδρου του Υπουργοσυμβουλίου, δημοσιεύεται δε δέκα (10) τουλάχιστον ημέρας προ του διαγωνισμού δι' αναρτήσεως εις το ιστολόγιον της Ιεράς Μονής ή, ελλείψει αυτού, της Ιεράς Μητροπόλεως και περιλήψις αυτής δημοσιεύεται εις δύο εφημερίδας (τουλάχιστον εις μίαν ευρείας κυκλοφορίας και μίαν τοπικής) είκοσιν ημέρας προ του διαγωνισμού.

3. Η διακήρυξις δύναται να παραπέμπει εις τας ισχύουσας διατάξεις του παρόντος κανονισμού και να περιλαμβάνη: τον χρόνον (ημερομηνίαν, ώραν έναρξεως 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, ιδιαίτερας επί πολυετών μισθώσεων, τον τρόπον και τον τόπον καταβολής του μισθώματος, την διάρκειαν της μισθώσεως και τους λοιπούς όρους, με τους οποίους θα συμφωνηθή η εκάστοτε συγκεκριμένη μίσθωσις.

Άρθρον 6

Χρόνος και τόπος διεξαγωγής του διαγωνισμού

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

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται υπό του Υπουργοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής. Τούτο ισχύει και εις τους διαγωνισμούς με εγγράφους προσφοράς ή με εγγράφους προσφοράς και πρόσθετην δυνατότητα βελτιώσεως της προσφοράς.

3. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται εις τα γραφεία της Ιεράς Μονής.

4. Αι προσφοραί υποβάλλονται προς το Ηγουμενοσυμβούλιον, το οποίον διενεργεί τον διαγωνισμόν κατά την ημερομηνίαν και ώραν, αι οποίαι ορίζονται 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 εγγυητικής επιστολής ανεγνωρισμένης εις την Ελλάδα Τραπέζης. Προσφοραί άνευ εγγυήσεως δεν γίνονται δεκταί προς κατάθεσιν και δεν θα ληφθούν υπόψη. Η εγγύησις συμμετοχής ορίζεται υπό 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 μόνης της εγγράφου δηλώσεως του Ηγουμένου ή όλων των μελών του Ηγουμενοσυμβουλίου διά την κατάπτωσιν της εγγυήσεως.

4. Αι εγγυητικάί 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 κάνει χρήσιν αυτής διά καταθέσεως προς το Ηγουμενοσυμβούλιον της Ιεράς Μονής, 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 Μονής και θα καταβληθεί ολικώς ή μερικώς εντός τριών (3) ημερών, κατόπιν απλής ειδοποιήσεως δι' εγγράφου του Ηγουμένου.

5. Αι προσφοραί διατυπώνονται εγγράφως.

6. Κάθε προσφορά πλειοδότου πρέπει να είναι ανωτέρα της αμέσως προηγούμενης κατά ποσόν ίσον προς τουλάχιστον το 2% της τιμής εκκινήσεως και η πρώτη προσφορά, επίσης, κατά ποσοστόν 2% ανωτέρα της τιμής εκκινήσεως.

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

8. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και περατώνεται άνευ διακοπής εντός του καθωριζομένου από την διακήρυξιν χρόνου. Διά την διενέργειαν αυτού συντάσσεται πρακτικόν, το οποίον, μετά την λήξιν του διαγωνισμού και την ανακήρυξιν του τελευταίου πλειοδότου, υπογράφεται υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου και υπό του τελευταίου πλειοδότου. Παράτασις

του καθωρισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, εφ' όσον συνεχίζονται αι προσφοραί. Κατόπιν λήξεως του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται αποδεκτή.

9. Το Ηγουμενοσυμβούλιον της Ιεράς Μονής, το οποίον διεξάγει τον διαγωνισμόν, μετά το πέρας αυτού συντάσσει έκθεσιν, διά της οποίας αποφαινείται διά το σύμφορον ή μη της προσφοράς του πλειοδότου και προτείνει την κατακύρωσιν ή απόρριψιν του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

10. Εις τον διαγωνισμόν δι' εγγράφων προσφορών, αι οικονομικάι προσφοραί πρέπει να περιέχονται εντός εσφραγισμένων φακέλων, να κατατίθενται εις το Ηγουμενοσυμβούλιον εντός του οριζομένου υπό της διακηρύξεως χρονικού διαστήματος, να συνοδεύονται υπό της εγγυήσεως, των νομιμοποιητικών και λοιπών εγγράφων, όπως ορίζονται εις την διακήρυξιν. Αι προσφοραί υποχρεωτικώς αναγράφουν 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, το Ηγουμενοσυμβούλιον αποσφραγίζει δημοσίως τους φακέλους των οικονομικών προσφορών και συντάσσει πρακτικόν περιέχον τα ονόματα των προσφερόντων και τα προσφερόμενα ποσά αντιστοίχως. Όταν δεν ακολουθεί στάδιον προφορικών βελτιώσεων των εγγράφων προσφορών, το πρακτικόν ολοκληρώνεται με την ανακήρυξιν ως (προσωρινού) πλειοδότου του προσφέροντος το μεγαλύτερον μίσθωμα και υπογράφεται υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου και του πλειοδότου. Έπειτα, το Ηγουμενοσυμβούλιον συντάσσει έκθεσιν, ώστε να αποφανθεί διά το σύμφορον ή μη της τελικής προσφοράς, και προτείνει την κατακύρωσιν ή μη του αποτελέσματος.

11. Άλλως, κατά την ιδίαν ή επομένην δημοσίαν συνεδρίασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου συνεχίζεται ο διαγωνισμός με την υποβολήν προφορικών προσφορών κατά τα προβλεπόμενα εις την παράγραφον 6 του παρόντος άρθρου, εκτός αν υπάρχει αντίθετος πρόβλεψις εις την διακήρυξιν. Η υποβολή των προφορικών προσφορών διεξάγεται και τελειώνει άνευ διακοπής εντός του προβλεπομένου υπό της διακηρύξεως χρόνου. Διά την διενέργειαν των προφορικών πλειοδοσιών συντάσσεται πρακτικόν, τηρείται δε η διαδικασία των δύο τελευταίων περιόδων της προηγούμενης 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 περίπτωση, η έγκρισις ή μη του αποτελέσματος μπορεί να γίνει εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από της διενεργείας του διαγωνισμού.

3. Εις περίπτωσιν αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότου να υπογράψει το πρακτικόν διεξαγωγής της δημοπρασίας ή το μισθωτήριο συμβόλαιον ή να προσκομίση άμεσα και εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, το οποίον δεν δύναται να υπερβαίνει τας δέκα (10) ημέρας, εγγύησιν καλής εκτελέσεως των όρων της μισθώσεως εντός της προθεσμίας, η οποία ωρίσθη υπό της εγγράφου ειδοποιήσεώς του, 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 πλειοδότου, επιφυλασσομένου του δικαιώματος της Ιεράς Μονής να επιδιώξει την αποκατάστασιν πάσης περαιτέρω θετικής ή αποθετικής ζημίας.

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

5. Ο κατά τα ως άνω επαναληπτικός διαγωνισμός εις βάρος του τελευταίου πλειοδότου διενεργείται εντός τριάκοντα (30) ημερών από της ημέρας διεξαγωγής του αρχικού διαγωνισμού εις την περίπτωσην της αρνήσεως υπογραφής του πρακτικού διενεργείας αυτού ή από της λήξεως της προθεσμίας υπογραφής του μισθωτηρίου.

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

7. Ως τιμή εκκινήσεως εις τον επαναληπτικόν διαγωνισμόν ορίζεται η ίδια της προηγούμενης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίσει το Ηγουμενοσυμβούλιον με την επιφύλαξιν του άρθρου 2 παρ. 4 του παρόντος.

8. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται διά περιληπτικής διακηρύξεως, αναφερομένης εις τους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται κατόπιν τριάκοντα (30) τουλάχιστον ημερών από της δημοσιεύσεως της περιληπτικής διακηρύξεως και διεξάγονται κατά την ιδίαν διαδικασίαν μετά του αρχικού διαγωνισμού.

9. Εάν ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβή άγονος ή επιτευχθεί μικρότερον μίσθωμα, δι' εγγράφου και ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, δύναται να αποφασισθεί 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 υπερβαίνει τας είκοσιν (20) ημερολογιακάς ημέρας, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης, ο οποίος ανεδείχθη, ίνα προσέλθει προς υπογραφήν της μισθωτικής συμβάσεως εντός προθεσμίας ουχί 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 παραγράφους 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. Όλοι οι όροι της μισθωτικής συμβάσεως είναι ουσιώδεις, η δε μη τήρησις έστω και ενός εξ αυτών δημιουργεί 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, δεν έχει διατυπώσει επιφυλάξεις επ' αυτού διά συστατικά ή παραρτήματά του. Επίσης, δεν υπάρχουν συμπεφωνημένοι ιδιότητες περί αυτού. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρεώσεως 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 μετατροπάς εν αυτώ άνευ προηγούμενου 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 αξιώσει αποζημίωσιν ούτε να προβεί εις αφαιρέσιν αυτών ή συμψηφισμόν της αξίας των προς οιαδήποτε άλλην χρηματικήν υποχρέωσιν του έναντι της Ιεράς Μονής.

Άρθρον 10

Παράτασις - 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 να παραδώσῃ το μίσθιον αμέσως και απροφασίστως, άλλως υπόκειται εις απόδοσιν μισθίου, συμφώνως προς τας ισχύούσας εκάστοτε διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Β'

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

Άρθρον 11

Περιπτώσεις παραχώρησεως χρήσεως

1. Το Ηγουμενοσυμβούλιον της Ιεράς Μονής δύναται, κατά την κρίσιν αυτού, να παραχωρεί την χρήσιν ακινήτων δι' ωρισμένον ή αόριστον χρόνον, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εις Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ. και εν γένει εις εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ. (εφ' όσον εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς ή αναγράφεται 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 δύναται να παραχωρεί 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 μετατροπαί υπάρχοντων διά δαπανών του χρησαμένου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως εκ της Ιεράς Μονής

και της αρμοδίας Υπηρεσίας Δομήσεως (όπου επιβάλλεται) των σχετικών σχεδίων. Εις τους όρους της παραχωρήσεως θα περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς ότι η Ιερά Μονή δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχωρήσεως άνευ αποζημιώσεως του χρησαμένου.

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

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 διάρκειας της παραχωρήσεως, το ποσόν του καταβλητέου εφ' άπαξ ή καταβαλλομένου περιοδικώς ανταλλάγματος (εάν υπάρχει), 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 υποχρεώσεως 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 κατ' άποφασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου και αναφέρονται εις την διακήρυξιν. Απαραίτητος είναι πάντοτε η τεκμηρίωσις της επιβαλλούσης την εκποίησιν μείζονος εκκλησιαστικής ωφελείας διά την Μονήν εις την άπόφασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου.

2. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίησης ακινήτων προς Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ. και άλλα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, τα οποία εκπληρούν σκοπούς κοινής ωφελείας, όπως νοούνται κατά τα αναφερόμενα εις το άρθρον 2 του παρόντος κανονισμού. Επί 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 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 υπολείπεται της προσδιοριζομένης υπό του εκτιμητού (παρ. 5 του παρόντος) αγοραίας αξίας.

3. Κατ' εξαίρεσιν, εφ' όσον επί μοναστηριακών ακινήτων εδημιουργήθησαν καταστάσεις, αι οποίαι παρακωλύουν την άσκησιν νομής και κατοχής και εν γένει την ελευθέραν διαχείρισιν αυτών κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου, επιτρέπεται (εάν κριθή σύμφορος υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου) η προς συμβιβασμόν και διακανονισμόν της υποθέσεως απ' ευθείας εκποίησης ακινήτου εις τον διατη-

ρούντα 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 προαπαιτουμένην εκτίμησιν, όπως περιγράφεται εις την παρ. 5 του παρόντος). Η τιμή της εκποιήσεως είναι δυνατόν, κατόπιν αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, να μειώνεται έναντι της προσφάτως εκτιμηθείσης κατά ποσοστόν εν τοις εκατόν (1%) ανά έτος ασκήσεως νομής διά το πέραν εικοσαετίας διάστημα παραμονής εις το ακίνητον και πάντως έως ποσοστού μειώσεως τριάκοντα τοις εκατόν (30%) κατ' ανώτατον όριον. Εάν ο παρακωλύων την υπό της Ιεράς Μονής ελευθέραν διαχείρισιν του ακινήτου αρνηθεί και τούτον τον διακανονισμόν, το Ηγουμενοσυμβούλιον δύναται να κάνει χρήσιν παντός νομίμου και ενδίκου μέσου, ώστε να έχει νομήν και κατοχήν επί του ακινήτου, ιδιαιτέρως δε εάν πρόκειται να πραγματοποιηθεί εν αυτώ κοινωφελές έργον.

4. Εις την εν γένει έννοιαν της εκποιήσεως περιλαμβάνεται και η παραχώρησις κυριότητος ακινήτου δι' αντιπαροχής, η οποία διενεργείται διά δημοσίου διαγωνισμού, καθώς επίσης και η παραχώρησις εις τρίτον, δι' ωρισμένον χρονικόν διάστημα, «δικαιώματος επιφανείας» επί μοναστηριακού ακινήτου, κατ' άρθρον 47 παρ. 5 του ν. 590/1977.

5. Προ πάσης εκποιήσεως είναι υποχρεωτική η σύνταξις υπό εκτιμητού, ο οποίος ασκεί κατ' επαγγελμα το έργον τούτο και είναι εγγεγραμμένος εις το Μητρώον πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγράφου εκθέσεως καταμετρήσεως, καθώς και/ή εγγράφου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προς εκποίησιν μοναστηριακού ακινήτου. Προφορικάί εισηγήσεις δεν είναι δεσμευτικάί. Εις ουδεμίαν περίπτωση το ζητούμενον αντάλλαγμα δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζομένης αγοραίας αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως. 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 εμπορική της περιοχής. Τυχόν ανακρίβεια των στοιχείων αυτών ουδόλως επηρεάζει το κύρος της εκθέσεως.

6. Η εκποίησης μοναστηριακού ακινήτου υπόκειται εις την διαδικασίαν εγκρίσεως της προκηρύξεως και του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την Διαρκή Ιεράν Σύνοδον της Εκκλησίας της Ελλάδος.

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 παραπέμπη εις πλήρη τοπογραφικήν αποτύπωσιν, ακριβές εμβαδόν του ακινήτου και έτερα στοιχεία, ούτως ώστε να χωροθετήται το ακίνητον πλήρως διά τους ενδιαφερομένους πλειοδότας.

3. Η εξόφλησις του τιμήματος προβλέπεται υπό της διακηρύξεως και δύναται να γίνη δι' εφ' άπαξ ή τμηματικής (εις εντόκους δόσεις) καταβολής. Η πίστωσις μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται μόνον υπό την επιφύλαξιν παρακρατήσεως της κυριότητος.

4. Ο φόρος μεταβιβάσεως και όλοι οι συναφείς φόροι και τέλη, τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, αι δικηγορικάί αμοιβαί, τα έξοδα μεταγραφής και παν έτερον έξοδον, ακόμη κι εάν δεν αναφέρεται εις τον παρόντα βαρύνουν πάντοτε και ανεξαρτήτως ύψους τον αγοραστήν. Τα έξοδα εκτιμήσεως, δημοσιεύσεων 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

Σύμβαισις εκποιήσεως

1. Κατόπιν της κατακυρώσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας γνωστοποιείται αμέσως προς τον πλειοδότην η απόφασις κατακυρώσεως και καλείται εγγράφως να προσέλθει εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών προς παραλαβήν του χρηματικού καταλόγου εξοφλήσεως του τιμήματος και ετοιμασίαν του πωλητηρίου συμβολαίου και να υπογράψει το σχετικόν πωλητήριο συμβόλαιον εντός προθεσμίας το αργότερον τριάκοντα (30) ημερών.

2. Το πωλητήριο συμβόλαιον υπογράφεται διά την Ιεράν Μονήν υπό του Ηγουμένου, ως Προέδρου του Ηγουμενοσυμβουλίου.

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 καταβάλη την πρώτην δόσιν προ της υπογραφής του συμβολαίου. Εις την περίπτωσιν ταύτην είναι αναγκαία η αναγραφή διαλυτικής αιρέσεως.

4. Καθυστέρησις εξοφλήσεως δύο οιωνδήποτε συνεχόμενων δόσεων, ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται αυτοδικαίαν διάλυσιν της συμβάσεως πωλήσεως, οπότε η μεν κυριότης του ακινήτου επανέρχεται εις την Ιεράν Μονήν, αι δε καταβληθείσαι δόσεις καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτρας υπέρ της Ιεράς Μονής. Διά τα ανωτέρω δέον να περιλαμβάνηται σχετικός ρητός όρος εις την διακήρυξιν και το περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικόν έγγραφον. Κατόπιν της καθ' όλου εξοφλήσεως του τιμήματος ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγησιν, ιδίαις δαπάναις, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

5. Η Ιερά Μονή έχει δικαίωμα εγγραφής υποθήκης επί του πωλουμένου ακινήτου, καθ' ην περίπτωσιν υπάρχει πίστωση του τιμήματος και δεν έχει παρακρατηθή η κυριότης (ανεξαρτήτως εάν τούτο προβλέπηται υπό της διακηρύξεως). Τα έξοδα της υποθήκης βαρύνουν εν παντί τρόπον τον αγοραστήν.

6. Κατά την περίπτωσιν εκνικήσεως επιστρέφεται το καταβληθέν τίμημα ατόκως, ενώ εις την περίπτωσιν μερικής εκνικήσεως επιστρέφεται εις τον αγοραστήν ανάλογον ποσόν, το οποίον καθορίζεται υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου. Εις περίπτωσιν εκποιήσεως εκμεμισθωμένου ακινήτου, η μίσθωσις λύεται αζημίως διά την Μονήν και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσιν την χρήσιν του μισθίου μετά πάροδον ευλόγου προθεσμίας δύο έως πέντε μηνών από της εγγραφού ειδοποιήσεώς του. Σχετικός όρος πρέπει να αναφέρεται εις την διακήρυξιν και να έχει κατοχυρωθεί το σχετικόν δικαίωμα της Ιεράς Μονής δι' αυτοδικαίαν λύσιν της μισθώσεως εις το μισθωτήριο 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 και τον τρόπον υποβολής αυτών και τον επιμερισμόν των εξόδων πραγματοποιήσεως της ανταλλαγής. Η Ιερά Μονή δύναται να προβή εις ανταλλαγήν ακινήτου και εις περίπτωσιν κατά την οποίαν εκ των συνθηκών έχη συμφέρον, διά την πραγματοποίησιν των πάσης φύσεως φιλανθρωπικών και ιεραποστολικών σκοπών αυτής.

2. Τα προς ανταλλαγήν ακίνητα δέον, όπως είναι ίσης χρηματικής αξίας η διαφοράς αξίας υπέρ της Ιεράς Μονής μέχρι 20% βάσει επικαιροποιημένων εκτιμήσεων του ανεξαρτήτου εκτιμητού (κατ' άρθρον 2 παράγραφον 4 του παρόντος). Εάν η απόκτησις κάποιου ακινήτου κρίνεται απαραίτητος διά τα συμφέροντα ή τους σκοπούς της Ιεράς Μονής, δύναται το Ηγουμενοσυμβούλιον, μετά ρητήν εις το πρακτικόν της συνεδρίας αυτού αναφοράν των αιτιών, αι οποίαι καθιστούν επιβεβλημένην την ανταλλαγήν, να προβεί εις αυτήν μέχρι αξίας 20% εις βάρος της Ι. Μονής. Εις την ανταλλαγήν ακινήτου δεν εφαρμόζονται αι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού περί διενεργείας δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ε' ΑΓΟΡΑΙ

Άρθρον 17

Η Ιερά Μονή δύναται να προβαίνει εις αγοράς προς απόκτησιν κτιρίων, οικοπέδων ή εδαφικών εκτάσεων καταλλήλων διά την άμεσον πραγματοποίησιν των φιλοχρίστων σκοπών αυτής. Αι υπό της Ιεράς Μονής αγοραί, όμως, πρέπει να πραγματοποιώνται εις εξαιρετικές περιπτώσεις, καθ' ότι πρωταρχικόν σκοπόν αποτελεί η χρηστή αξιοποίησις της ήδη υπάρχουσας περιουσίας και εις ουδεμίαν περίπτωσιν η δι' αγορών επαύξησις αυτής. Η αγορά ακινήτων εκ της Ιεράς Μονής πραγματοποιείται κατόπιν ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΣΤ' ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΑΙ

Άρθρον 18

Τρόποι αντιπαροχών - Διαδικασία

1. Το Ηγουμενοσυμβούλιον δύναται να προβαίνει εις την αξιοποίησιν και ανοικοδόμησιν των οικοπέδων, εις τα οποία είναι κυρία η Ιερά Μονή ή τα κατέχει ως νομεύς ή τα διαχειρίζεται δυνάμει συμβάσεως ή διαθήκης, διά του συστήματος αντιπαροχής ποσοστών εις το οικόπεδον μετά των οριζοντίων ιδιοκτησιών, αι οποίαι αντιστοιχούν εις αυτό, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Η ανοικοδόμησις δι' αντιπαροχής δύναται να πραγματοποιηθεί:

α) Διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, μετά σύνταξιν, υπό ειδικευμένων συνεργατών της Ιεράς Μονής, πλήρους μελέτης διά 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 ιδιοκτησιών και του συνόλου των υπό ανέγερσιν ιδιοκτησιών θα καθορίζεται συμφώνως προς τους συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται εις απολύτους ή σχετικούς τιμάς και θα αναφέρεται εις τον σχετικών πίνακα της διακηρύξεως.

β) Διά προσκλήσεων εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, διά των οποίων καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν, πλην της προσφοράς ποσοστού αντιπαροχής, ιδέας περί του τρόπου αξιοποιήσεως του οικοπέδου, όπως και κάθε άλλον στοιχείον, επιβαλλόμενον εκ της φύσεως του έργου. Εις την διακήρυξιν πρέπει να καθορίζονται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως των προσφορών.

γ) Δι' απ' ευθείας διαπραγματεύσεων, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός.

Άρθρον 19

Πλειοδοτικοί διαγωνισμοί - Πρόσκλησις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η διακήρυξις, η οποία αναρτάται και δημοσιεύεται, κατά τα προβλεπόμενα εις το άρθρον 5 παρ. 2 του παρόντος Κανονισμού:

α) Καλεί τους ενδιαφερομένους να υποβάλουν, μετά 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 καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως, ως επίσης και παν έτερον στοιχείον κατά τας συνθήκας απαιτούμενον περί της φύσεως και εξελίξεως του έργου.

γ) Καλεί τους ενδιαφερομένους να καταθέσουν (κατά τα αναφερόμενα εις το άρθρον 7 παρ. 3 και 4 του παρόντος Κανονισμού) εγγυητικήν επιστολήν ποσού ουχί χαμηλοτέρου του δέκα τοις εκατόν (10%) της αξίας του οικοπέδου, όπως αυτή αποτιμάται, δυνάμει της εκτιμητικής εκθέσεως του άρθρου 2 παρ. 4 του παρόντος.

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

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

β) Καλεί τους ενδιαφερομένους να υποβάλουν σχέδιον της εργολαβικής συμβάσεως που θα καταρτισθεί, σχέδιον προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, εις το οποίον θα περιέχονται και διατάξεις διά την οροφοκτησίαν, η οποία θα καταρτισθή, ως επίσης και παν έτερον στοιχείον κατά τας συνθήκας απαιτούμενον 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 εφαρμόζονται 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 αποφασίζει κατ' ελευθέραν κρίσιν.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ζ'

Άρθρον 21

Επωφελείς συμβάσεις

Η Ιερά Μονή δύναται να επενδύει, κατόπιν αδειοδοτήσεως και σχεδιασμού, εις νομικά πρόσωπα, τα οποία λειτουργούν εγκαταστάσεις επί αγροτεμαχίων της, συστημάτων Ανανεωσίμων Πηγών Ενεργείας (φωτοβολταϊκά-ανεμογεννήτριαι), με σκοπόν, κατόπιν σχετικών επωφελών συμβάσεων, την χρήσιν της παραγομένης ηλεκτρικής ενεργείας υπό της Ιεράς Μονής ή την πώλησιν αυτής εις το δίκτυον. Η διαδικασία πραγματοποιείται και κατακυρώνεται δι' αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, μη απαιτούμενης ετέρας εγκρίσεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Η'

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΙΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΕΚ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΟΝΗΣ

Άρθρον 22

Σκοποί των έργων

1. Η Ιερά Μονή, ιδρυθείσα κατά τον 11ον αιώνα και χαρακτηρισθείσα ως ιστορικόν και διατηρητέον μνημείον υπό του Υπουργείου Πολιτισμού:

α. Διαθέτει κτιριακάς εγκαταστάσεις πεπαλαιωμένας. Ως εκ τούτου, η εκ βάθρων αναστήλωσις και η εν γένει συντήρησις των κτιριακών εγκαταστάσεων είναι επιβεβλημένη διά την καλήν διατήρησιν της Ιεράς Μονής ως βυζαντινού - μεταβυζαντινού μνημείου και διά την εξυπηρέτησιν των αναγκών της εις αυτήν εγκαταβιούσης αδελφότητος.

β. Κατέχει περί τα τρία (3) μετόχια, ήτοι: α) Το Ιερόν μετόχιον Αγίου Αθανασίου εις θέσιν «Στέριζα» Ερυθρών Αττικής, β) το Ιερόν μετόχιον Αγίας Τριάδος εις θέσιν «Μπούμπουκα» Ερυθρών Αττικής και γ) το Ιερόν μετόχιον Αγίου Γεωργίου εις θέσιν «Κατσούλα» Δάφνης Βοιωτίας, τα οποία χρήζουν αναστηλώσεως και συντηρήσεως.

2. Περί του ορισμού του εκκλησιαστικού έργου ισχύουν οι ορισμοί του Κανονισμού υπ' αρ. 55/1974 της Εκκλησίας της Ελλάδος (Α' 185). Μελέτη εκκλησιαστικού έργου είναι το αποτέλεσμα συστηματικής και αναλυτικής επιστημονικής

και τεχνικής εργασίας και ερεύνης, που αποβλέπει εις την παραγωγήν εκκλησιαστικού έργου ή εις την επέμβασιν επί εκκλησιαστικού έργου ή εις τον σχεδιασμόν και την απεικόνισιν εκκλησιαστικού έργου.

Τα έργα και αι μελέται εις το πλαίσιον των σκοπών της Ιεράς Μονής δεν αποτελούν «δημόσια έργα» ή «διοικητικές συμβάσεις έργων ή μελετών» ή «δημόσιες συμβάσεις έργων» ή «δημόσιες συμβάσεις μελετών» κατά την έννοιαν της σχετικής νομοθεσίας, ν. 4412/2016, εκτός εάν χρηματοδοτούνται υπό εθνικών ή ενωσιακών πόρων (τελευταίον εδάφιον, υποπαρ. 3, παρ. 1, άρθρον 68 ν. 4235/2014).

Άρθρον 23

Διαδικασία αναθέσεως έργων

1. Η ανάθεσις συμβάσεων έργων ή μελετών δύναται να γίνει υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής διά προχείρου διαγωνισμού ή δι' απ' ευθείας αναθέσεως.

2. Πρόχειρος διαγωνισμός είναι η διαδικασία, εις την οποίαν το Ηγουμενοσυμβούλιον διενεργεί άτυπον έρευναν αγοράς και απευθύνεται εις τρεις (3) κατ' ελάχιστον υποψηφίους της επιλογής αυτού, οι οποίοι δραστηριοποιούνται εις τομείς συναφείς προς το δημοπρατούμενον αντικείμενον, εκ των οποίων ζητείται η υποβολή προσφοράς. Εν συνεχεία, το Ηγουμενοσυμβούλιον δικαιούται να συνάψει σύμβασιν με οιονδήποτε εκ των προσφερόντων είτε βάσει της προσφοράς αυτών είτε μετά περαιτέρω διαπραγματεύσεων.

3. Η δι' απ' ευθείας ανάθεσις έργων δύναται να προκριθεί υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου όταν:

α) ο προϋπολογισμός του έργου ή μελέτης υπολείπεται του ποσού των τριάκοντα χιλιάδων ευρώ (30.000 €),

β) εις εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν πρόκειται δι' έργα ή μελέτας των οποίων ή φύσις ή αστάθμητοι παράγοντες δεν επιτρέπουν προκαταρκτικήν συνολικήν τιμολόγησιν, ώστε να συναφθεί σύμβασις δι' επιλογής της καλύτερας προσφοράς,

γ) διά λόγους τεχνικούς ή καλλιτεχνικούς η εκτέλεσις του έργου ή της μελέτης δύναται να ανατεθή μόνον εις συγκεκριμένον πρόσωπον,

δ) η ανάγκη διά την κατά το δυνατόν ταχίστην αποπεράτωση του έργου ή της μελέτης (η οποία αιτιολογείται δι' εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου) καθιστά αδύνατον την τήρησιν των διατάξεων περί προχείρου διαγωνισμού,

ε) το έργον ή η μελέτη δύναται να ανατεθεί εις οιονδήποτε, μετά του οποίου είχε αναπτυχθεί κατά το παρελθόν αगाστή συνεργασία, λόγω της μακροχρονίου εμπειρίας αυτού και της ικανοποιητικής εκτελέσεως του εκ του Ηγουμενοσυμβουλίου ανατεθέντος έργου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Θ'

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΩΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ

Άρθρον 24

1. Διά πάσαν ως άνω δικαιοπραξίαν και παν έργον είναι απαραίτητος ο προ της συνάψεως των έλεγχος νομιμότητος υπό του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος.

Τυχόν σύναψις άνευ ελέγχου νομιμότητος και εγκρίσεως καθιστά την δικαιοπραξίαν άκυρον.

2. Διά πάσαν δικαιοπραξίαν και παν έργον, των οποίων η προϋπολογιζομένη αξία υπερβαίνει τας πεντακοσίας χιλιάδας ευρώ (500.000 €) είναι απαραίτητος η έγκρισις της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος, κατόπιν προτάσεως προς αυτήν εκ του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μεγάρων και Σαλαμίνος. Τυχόν μη έγκρισις αυτής καθιστά την δικαιοπραξίαν άκυρον.

3. Κατ' εξαίρεσιν απαιτείται, ασχέτως της αξίας του ακινήτου, η έγκρισις της Δ.Ι.Σ. εκδιδομένη τη προτάσει του οικείου Αρχιερέως διά την εκποίησην, εάν πρόκειται περί ακινήτου εκ των αναφερομένων εν άρθρω 47 παρ. 1 του ν. 590/1977 (εκκλησιαστικά ακίνητα, επί των οποίων έχουν ανεγερθή οικοδομαί, χρησιμοποιούμενα ως γραφεία Μητροπόλεων ή Ενοριακών Ναών, κατοικία Αρχιερέων ή εφημερίων ή τα οποία εξυπηρετούν αμέσως ή εμμέσως την εκπλήρωσιν φιλανθρωπικών ή μορφωτικών σκοπών της Μονής).

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ι'

ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρον 25

Διατάξεις νόμων

Εις περίπτωσιν κατά την οποίαν ζήτημα δεν ρυθμίζεται ειδικώς εις τον παρόντα Κανονισμόν, εφαρμόζονται αναλόγως αι γενικαί διατάξεις των Κανονισμών της Εκκλησίας της Ελλάδος, του Αστικού Κώδικος και της λοιπής ελληνικής νομοθεσίας. Ο παρών Κανονισμός καταλαμβάνει τας εκκρεμείς διαδικασίας συνάψεως των σχετικών συμβάσεων.

Άρθρον 26

Τροποποιήσις διατάξεων - Έναρξις ισχύος

1. 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.

2. 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 27

Δαπάνη

Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνην εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του νομικού προσώπου της Ιεράς Μονής Προφήτου Ηλιού Ερυθρών ή της Ιεράς Μητροπόλεως Μεγάρων και Σαλαμίνος.

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

Αθήναι, 7 Απριλίου 2021

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ