



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

21 Νοεμβρίου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 5887

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 4375/1973

Κανονισμός διαχείρισεως και αξιοποιήσεως της μοναστηριακής περιουσίας και εκτελέσεως έργων της Ιεράς Σταυροπηγιακής και Συνοδικής Μονής Οσίου Συμεών του Νέου Θεολόγου Καλάμου Αττικής.

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 υφισταμένες κοινωνικές, ποιμαντικές και πνευματικές ανάγκες της Ιεράς Σταυροπηγιακής και Συνοδικής Μονής Οσίου Συμεών του Νέου Θεολόγου Καλάμου Αττικής,

4) την υπ' αρ. 193/27.8.2022 πρότασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Σταυροπηγιακής και Συνοδικής Μονής Οσίου Συμεών του Νέου Θεολόγου Καλάμου Αττικής,

5) την υπ' αρ. 367/29.9.2022 Γνωμοδότησιν της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος και

6) την από 10.10.2022 απόφασιν της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου,

εγκρίνει τον κανονισμόν διαχείρισεως και αξιοποιήσεως της μοναστηριακής περιουσίας και εκτελέσεως έργων της Ιεράς Σταυροπηγιακής και Συνοδικής Μονής Οσίου Συμεών του Νέου Θεολόγου Καλάμου Αττικής, ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΕΡΓΩΝ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΣΤΑΥΡΟΠΗΓΙΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΔΙΚΗΣ ΜΟΝΗΣ ΟΣΙΟΥ ΣΥΜΕΩΝ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΘΕΟΛΟΓΟΥ ΚΑΛΑΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Α' - ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρον 1

Σκοπός του Κανονισμού

1. Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει την διαδικασία, η οποία θα τηρήται υπό της Ιεράς Μονής Αγίου Συμεών του Νέου Θεολόγου Καλάμου Αττικής, ως Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.):

α) Διά την κατάρτισιν συμβάσεων οικονομικής διαχείρισεως των μοναστηριακών ακινήτων 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 ακινήτων, των οποίων η κυριότης ή η επικαρπία ανήκει ή έχει ανατεθή η διαχείρισις και διοίκησις εις αυτήν με διάταξιν νόμου ή οιασδήποτε μορφής σύμβασιν διαχειρίσεως 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 ή και μέλους του Ηγουμενοσυμβουλίου και εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως αυτής, εις εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού:

α) Όταν η ετησία πρόσοδος παρά του εκμισθουμένου ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσόν των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ (1250/μήνα).

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.

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 της Γεροντικής Συνάξεως. 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 (περίπτωσις α') του παρόντος άρθρου ποσόν δύναται να αναπροσαρ-

μόζεται οποτεδήποτε δι' εγγράφου ομοφώνου αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου η οποία εγκρίνεται από την 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 έργο του, έγγραφος έκθεσις καταμετρήσεως, καθώς και/ή έγγραφος εκτίμησις της αγοραίας και μισθωτικής αξίας του προς εκμισθωσιν μοναστηριακού ακινήτου. Προφορικά εισηγήσεις δεν είναι δεσμευτικά. Εις ουδεμίαν περίπτωση το ζητούμενον μίσθωμα δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης μισθωτικής αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως. Εις περίπτωση 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 καθορίση η Ιερά Μονή, αφού σταθμίσει όλας τας παραμέτρους και τας επικρατούσας τότε συνθήκας.

5. Εις την έκθεσιν δύναται 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 περίπτωση 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 αξιοποιήσεως εκτάσεων ή γηπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, αι οποίαι απαιτούν ιδιαιτέρως 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 Ηγουμενοσυμβουλίου 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 περίπτωση οι όροι της διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως

ενδιαφέροντος καθορίζονται κατά περίπτωσιν κατ' 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.

6. Επιτρέπεται η κατάρτισις μισθώσεως μακροχρονίου διαρκείας από της λήψεως αδείας 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 προκηρυχθή 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 Ηγουμενοσυμβουλίου και περιλαμβάνονται εις την σχετικήν διακήρυξιν διαγωνισμού.

2. Η διακήρυξις του διαγωνισμού υπογράφεται υπό του Ηγουμενου, 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 παραπέμπη 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 θέσην, τας συγκεκριμένας επιτρεπτάς χρήσεις, το εμβαδόν, την τιμήν εκκινήσεως της δημοπρασίας και του καταβλητέου μισθώματος, τας τυχόν σταδιακάς αναπροσαρμογάς του μισθώματος και, ιδιαιτέρως 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 Ηγουμενοσυμβουλίου της Ιεράς Μονής ή υπό τριμελούς Επιτροπής διε-

νεργείας του διαγωνισμού, η οποία ορίζεται από το Ηγουμενοσυμβούλιον. Τούτο ισχύει και εις τους διαγωνισμούς με εγγράφους προσφοράς ή με εγγράφους προσφοράς και πρόσθετον 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 Τραπεζής ή πιστωτικού ιδρύματος. 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 εάν υπάρχη αντίθετος και αυστηρότερα πρόβλεψις εις την διακήρυξιν.

3. Με την εγγυητικήν επιστολήν, το Πιστωτικόν Ίδρυμα θα αναλαμβάνη την υποχρέωσιν καταβολής του καθωρισμένου ποσού, χωρίς το δικαίωμα να ερευνά εάν υπάρχη ή εάν 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 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 κάνη 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 καταβληθή ολικώς ή μερικώς εντός τριών (3) ημερών, κατόπιν απλής ειδοποιήσεως δι' εγγράφου του Ηγουμένου. 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 διά το σύμφωρον του αποτελέσματος αποφανθή, μετά ητιολογημένην εισήγησιν του Ηγουμένου και έγγραφον ομόφωνον απόφασιν του Ηγουμενοσυμβουλίου.

5. Αι προσφοραί διατυπώνονται προφορικώς ή έγγραφως, αναλόγως προς τους όρους της διακηρύξεως.

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

7. Προσφορά διά λογαριασμόν άλλου προσώπου δεν αποκλείεται, αρκεί να παραδίδηται υπό του εμφανιζομένου, πλην της εγγυητικής επιστολής, και σχετικών πληρεξούσιον ιδιωτικών έγγραφον 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 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 καθοριζομένου 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 του Ηγουμενοσυμβουλίου και υπό του τελευταίου πλειοδότη. 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, η οποία διεξάγει τον διαγωνισμόν, μετά το πέρας αυτού συντάσσει έκθεσιν, διά της οποίας αποφαίνεται διά το σύμφωρον ή μη της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωσιν ή απόρριψιν του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

10. Εις τον διαγωνισμόν δι' εγγράφων προσφορών, αι οικονομικάι προσφοραί πρέπει να περιέχωνται εντός εσφραγισμένων φακέλων, να κατατίθενται εις το Ηγουμενοσυμβούλιον εντός του οριζομένου υπό της διακηρύξεως χρονικού διαστήματος, να συνοδεύωνται 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 ακολουθή στάδιον προφορικών βελτιώσεων των εγγράφων προσφορών, το πρακτικόν ολοκληρώνεται με την ανακήρυξιν ως (προσωρινού) πλειοδότη του προσφέροντος το μεγαλύτερον μίσθωμα και υπογράφεται υπό του Ηγουμενοσυμβουλίου και του πλειοδότη. Έπειτα, το Ηγουμενοσυμβούλιον συντάσσει έκθεσιν, ώστε να αποφανθή διά το σύμφωρον ή μη της τελικής προσφοράς, και προτείνει την κατακύρωσιν ή μη του αποτελέσματος.

11. Άλλως, κατά την ιδίαν ή επομένην δημοσίαν συνεδρίασιν συνεχίζεται ο διαγωνισμός με την υποβολήν προφορικών προσφορών κατά τα προβλεπόμενα εις την παρ. 6 του παρόντος άρθρου, εκτός αν υπάρχη 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 διενέργειας του διαγωνισμού.

3. Εις περίπτωση αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψει το πρακτικόν διεξαγωγής της δημοπρασίας ή το μισθωτήριον συμβόλαιον ή να προσκομίση άμεσα και εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, το οποίον δεν δύναται να υπερβαίνει τας δέκα (10) ημέρας, εγγύησιν καλής εκτέλεσεως των όρων της μισθώσεως εντός της προθεσμίας, η οποία ωρίσθη υπό της εγγράφου ειδοποίησώς 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 πλειοδότη, επιφυλασσομένου του δικαιώματος της Ιεράς Μονής να επιδιώξη 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 της Γεροντικής Συνάξεως, να καλείται ο δεύτερος πλειοδότης διά την υπογραφήν μισθωτηρίου, εάν επιθυμή, με την τιμήν της προσφοράς του, ιδίως όταν η μισθωτική αξία είναι μικρά. 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 πλειοδότη διενεργείται εντός τριάκοντα (30) ημερών από της ημέρας διεξαγωγής του αρχικού διαγωνισμού εις την περίπτωση αρνήσεως υπογραφής του πρακτικού διενέργειας 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 προηγούμενης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίση το Ηγουμενοσυμβούλιον.

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 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 περίπτωση εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, το οποίον δεν μπορεί να υπερβαίνει τας είκοσιν (20) ημερολογιακάς ημέρας, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης, ο οποίος ανεδείχθη, ίνα προσέλθη προς υπογραφήν της μισθωτικής συμβάσεως εντός προθεσμίας ουχί μεγαλύτερας των τριάκοντα (30) ημερών από της παραλαβής της προσκλήσεως, προσκομι-

ζων την προβλεπομένην εγγύησιν τοις μετρητοίς ή δι' εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσεως της συμβάσεως (κατά τα προβλεπόμενα εις τας παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού) ποσού ίσου τουλάχιστον των μισθωμάτων δύο μηνών, διάρκειας μεγαλύτερας τουλάχιστον κατά τρίμηνον του χρόνου, διά τον οποίον μισθώνεται το ακίνητον, πλην τυχόν αντιθέτων προβλέψεως εις την διακήρυξιν. Μετά την κατάθεσιν της εγγυήσεως ταύτης επιστρέφεται η εγγύησις συμμετοχής εις τον διαγωνισμόν. Η εγγύησις καλής εκτέλεσεως 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 αξιώση αποζημίωσιν ούτε να προβή 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 παραχωρήσεως χρήσεως

1. Το Ηγουμενοσυμβούλιον της Ιεράς Μονής δύναται, κατά την κρίσιν αυτής, να παραχωρή 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 εκπληροούν 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 παραχωρή 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 υπαρχόντων διά δαπανών του χρησαμένου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως εκ της Ιεράς Μονής και της αρμοδίας Υπηρεσίας Δομήσεως της Εκκλησίας της Ελλάδος (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 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, το οποίον προσδιορίζει επακριβώς τον σκοπόν της μελλούσης χρήσεως του ακινήτου, τον χρόνον διαρκείας της παραχωρήσεως, το ποσόν του καταβλητέου εφ' άπαξ ή καταβαλλομένου περιοδικώς ανταλλάγματος (εάν υπάρχη), τους όρους αναπροσαρμογής του ανταλλάγματος, αλλά και κάθε άλλον αναγκαίον όρον κατά την κρίσιν αυτού.

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 εκποίησης 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 Ιεράν Μονήν.

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 οικόπεδα). 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 εδμηιουργήθησαν καταστάσεις, αι οποίαι παρακωλύουν την άσκησιν νομής και κατοχής και εν γένει την ελευθέραν διαχείρισιν αυτών κατά την κρίσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου, επιτρέπεται (εάν κριθή σύμφωρος) η προς συμβιβασμόν και διακανονισμόν της υποθέσεως απ' ευθείας εκποιήσεις 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 προαπαιτουμένην εκτίμησιν, όπως περιγράφεται εις την παρ. 5 του παρόντος). Η τιμή της εκποιήσεως είναι δυνατόν, κατόπιν αποφάσεως του Ηγουμενοσυμβουλίου, να μειώνηται έναντι της προσφάτως εκτιμηθείσης κατά ποσοστόν εν τοις εκατόν (1%) ανά έτος άσκήσεως 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 αρνηθή και τούτον τον διακανονισμόν, το Ηγουμενοσυμβούλιον δύναται να κάνη χρήσιν παντός νομίμου και ενδίκου μέσου, ώστε να έχη νομήν και κατοχήν επί του ακινήτου, ιδιαίτέρως δε εάν πρόκειται να πραγματοποιηθή 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. Εις την περίπτωσιν της αντιπαροχής και εις το πλαίσιον της υποχρεώσεως της Ιεράς Μονής σταδιακής μεταβιβάσεως ποσοστών εκ του οικοπέδου, αυτή πραγματοποιείται εις αντιστοιχίαν με την πρόοδον εργασιών περατώσεως του έργου και την ανεπιφύλακτον παραλαβήν του από την Ιεράν Μονήν.

5. Προ πάσης εκποιήσεως είναι υποχρεωτική η σύνταξις υπό εκτιμητού, ο οποίος ασκεί κατ' επάγγελμα 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. Προφορικά εισηγήσεις δεν είναι δεσμευτικά. Εις ουδεμίαν περίπτωση 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

Προκήρυξεις -

Χρόνος, τόπος, τρόπος διενεργείας διαγωνισμού -

Κατακύρωση αποτελέσματος -

Επαναληπτικός διαγωνισμός

1. Αι αναφερόμενοι 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 χωροθετηται το ακίνητον πλήρως διά τους ενδιαφερομένους πλειοδότας.

3. Η εξόφλησις του τιμήματος προβλέπεται υπό της διακηρύξεως και δύναται να γίνη δι' έφ' άπαξ ή τμηματικής (εις εντόκους δόσεις) καταβολής. Η πίστωσης 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

Σύμβασις εκποιήσεως

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

2. Το πωλητήριον συμβόλαιον υπογράφεται διά την Ιεράν Μονήν υπό του Ηγουμένου.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρον προ ή κατά την υπογραφήν του συμβολαίου μεταβιβάσεως. Εάν η διακήρυξις προβλέπη 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 οίωνδήποτε δόσεων, ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται αυτοδικαίαν διάλυσιν της συμβάσεως πώλησεως, οπότε η μεν κυριότης του ακινήτου επανέρχεται εις την Ιεράν Μονήν, αι δε καταβληθείσαι δόσεις καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτρης 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 ζητήση την χορήγησιν, ιδίαις δαπάναις, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

5. Η Ιερά Μονή έχει δικαίωμα εγγραφής υποθήκης επί του πωλουμένου ακινήτου, καθ' ην περίπτωσιν υπάρχει πίστωσης 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 εκμισθωμένου ακινήτου, η μίσθωσις λύεται αζημίως διά την Μονήν και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώση την χρήσιν του μισθίου μετά πάροδον ευλόγου προθεσμίας δύο έως πέντε μηνών από της εγγράφου ειδοποίησέως του. Σχετικός όρος πρέπει να αναφέρεται εις την διακήρυξιν και να έχη κατοχυρωθή 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 μακροχρονίους 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 έχει συμφέρον, διά την πραγματοποίησιν των πάσης φύσεως φιλανθρωπικών και ιεραποστολικών σκοπών αυτής.

2. Τα προς ανταλλαγήν ακίνητα δέον όπως είναι ίσης χρηματικής αξίας ή 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 κρίνηται 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 προβή 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 πραγματοποιούνται 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

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

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 σχετικές τιμάς και θα αναφέρεται εις τον σχετικόν 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 αξιοποίησεως του οικοπέδου, όπως και κάθε άλλον στοιχείον, επιβαλλόμενον εκ της φύσεως του έργου. Εις την διακήρυξιν πρέπει να καθορίζωνται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως των προσφορών.

γ) Δι' απ' ευθείας διαπραγματεύσεων, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνη 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 προηγούμενην 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, ολογράφως και αριθμητικώς.

β) Καλεί τους ενδιαφερομένους να υποβάλουν σχέδιον της εργολαβικής συμβάσεως που θα καταρτισθῇ, σχέδιον προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, εις το οποίον θα περιέχωνται και διατάξεις διά την οροφοκτησίαν, η οποία θα καταρτισθῇ, 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 αποφασίζη 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 επενδύη, 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 απαιτουμένης ετέρας εγκρίσεως. Η απόφαση κατακυρώσεως κοινοποιείται εις την Ιεράν Σύνοδον, η οποία φέρει αρμοδιότητα

ελέγχου νομιμότητας της οικονομικής διαχείρισης της Ιεράς Μονής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Η΄
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΙΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΩΝ
ΕΡΓΩΝ ΕΚ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΟΝΗΣ

Άρθρον 22
Σκοποί των έργων

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, 68 ν. 4235/2014).

Άρθρον 23
Διαδικασία αναθέσεως έργων

1. Η ανάθεσις συμβάσεων έργων ή μελετών δύναται να γίνη 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 συνάψη σύμβασιν με οιονδήποτε εκ των προσφερόντων είτε βάσει της προσφοράς αυτών είτε μετά περαιτέρω διαπραγμάτευσιν.

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

α) Ο προϋπολογισμός του έργου ή μελέτης υπολείπεται του ποσού των εκατόν χιλιάδων ευρώ (100.000 €),

β) εις εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν πρόκειται δι' έργα ή μελέτας, των οποίων η φύσις ή αστάθμητοι παράγοντες δεν επιτρέπουν προκαταρκτικήν συνολικήν τιμολόγησιν, ώστε να συναφθή 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 αποπεράτωσιν 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 ανατεθή εις οιονδήποτε, μετά του οποίου είχε αναπτυχθή κατά το παρελθόν αγαστή 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 δικαιοπραξίαν και εκκλησιαστικόν έργον η μελέτην άνω των πενήντηκοντα χιλιάδων ευρώ (50.000 €) είναι απαραίτητος η έγκρισις της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Τυχόν μη έγκρισις αυτής καθιστά την δικαιοπραξίαν άκυρον. Απαγορεύεται για τον υπολογισμόν του ως άνω ποσού ο κατακερματισμός μίας ενιαίας συμβάσεως.

2. Ανεξαρτήτως αξίας, η εκποίησης των ακινήτων της Ιεράς Μονής υπόκειται εις την διαδικασίαν εγκρίσεως της προκηρύξεως και του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την Διάρκή Ιεράν Σύνοδον της Εκκλησίας της Ελλάδος.

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 Διάρκους Ιεράς Συνόδου, 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 Αγίου Συμεών του Νέου Θεολόγου Καλάμου Αττικής.

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

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 2022

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ