



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

28 Φεβρουαρίου 2023

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 1103

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 5643-2022/84

Κανονισμός «Περί εκμισθώσεως, εκποιήσεως και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος».

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Λαβούσα υπόψη:

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

2. τις υποχρεώσεις της ποιμανούσης Εκκλησίας προς το χριστεπώνυμο πλήρωμα, οι οποίες απορρέουν από τις Ευαγγελικές επιταγές, τους Ιερούς Κανόνες και τους Νόμους του Κράτους,

3. τις υφιστάμενες κοινωνικές, ποιμαντικές και πνευματικές ανάγκες της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος,

4. την υπ' αρ. 1154/2.12.2022 Πρόταση του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Φωκίδος Θεοκτίστου,

5. την υπ' αρ. 386/3.1.2023 Γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος και

6. την από 10.1.2023 Απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου,

ψηφίζει τον Κανονισμό εκμισθώσεως, εκποιήσεως και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος, έχοντα ούτω:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

«Περί εκμισθώσεως, εκποιήσεως και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος»

Ι. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Άρθρο 1

Αντικείμενο Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει τη διαδικασία που θα τηρείται για την κατάρτιση συμβάσεων οικονομικής διαχείρισεως και αξιοποιήσεως των εκκλησιαστικών ακινήτων των πάσης φύσεως Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου της μητροπολιτικής περιφέρειας και κανονικής δικαιοδοσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος.

Ειδικότερα ο παρών Κανονισμός διέπει την διαδικασία, η οποία πρέπει να τηρείται υπό των Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος και αφορά στις συμβάσεις εκμισθώσεων, μισθώσεων, χρονοεκμισθώσεων (leasing), παραχωρήσεων της χρήσεως, με αντάλλαγμα ή μη, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και εκποιήσεων επί αντιπαροχή ακινήτων, των οποίων η ιδιοκτησία (κυριότητα και νομή) ή η επικαρπία ανήκει σε αυτά ή τους έχει ανατεθεί η διαχείριση και διοίκηση με διάταξη νόμου ή οιασδήποτε μορφής σύμβαση διαχειρίσεώς τους. Ο παρών δε Κανονισμός εφαρμόζεται, όπου προσήκει, και για την διαχείριση και αξιοποίηση της εν γένει κινητής περιουσίας των Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος.

Άρθρο 2

Πεδίο εφαρμογής

Στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού ειδικότερα υπάγονται:

α) οι εκμισθώσεις κινητών και ακινήτων, οποιουδήποτε είδους, συμπεριλαμβανομένων των αγροτεμαχίων, ιδιωτικών δασών κ.λπ., που ανήκουν κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στην Ιερά Μητρόπολη Φωκίδος ή σε Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου που υπάγονται στην κανονική δικαιοδοσία και εποπτεία της ή των οποίων η διοίκηση, διαχείριση, χρήση, κάρπωση ή/και εκμετάλλευση έχει περιέλθει στα ανωτέρω Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα με νόμο, σύμβαση ή οποιαδήποτε άλλη έννομη σχέση. Η εκμίσθωση των πιο πάνω κινητών ή ακινήτων πραγμάτων δύναται να είναι οποιουδήποτε είδους (αστική, κατοικίας, εμπορική, επιχειρηματική και μη, αγροτικού κτήματος ή προσοδοφόρου αντικειμένου κ.λπ.),

β) οι μισθώσεις κινητών ή ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών των ως άνω Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών τους,

γ) οι παραχωρήσεις χρήσεως άνευ ανταλλάγματος ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως (α),

δ) οι εκποιήσεις και η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή/και ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως (α),

ε) οι αγορές ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών των ως άνω Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών τους,

στ) οι ανταλλαγές και αντιπαροχές ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως (α).

Άρθρο 3 Ορισμοί

1. Ως Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), κατά τα ανωτέρω, ορίζονται τα αναφερόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 590/1977, όπως ισχύει κάθε φορά. Ως Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) ορίζονται τα Ησυχαστήρια, τα Εκκλησιαστικά Ιδρύματα, τα Ιερά Προσκυνήματα και τα Εκκλησιαστικά Μουσεία, τα οποία τελούν υπό την εποπτεία της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος. Επίσης στα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου περιλαμβάνεται κάθε νομικό πρόσωπο που εξαρτάται ή εποπτεύεται από την Ιερά Μητρόπολη Φωκίδος ή οργανωτική της υποδιάρθρωση (π.χ. εκκλησιαστικά πνευματικά κέντρα της Ιεράς Μητροπόλεως ή Ενοριών, εκκλησιαστικές κατασκευές κ.λπ.

2. Ως όργανο διοίκησης για τις ανάγκες του παρόντος Κανονισμού νοείται το Μητροπολιτικό Συμβούλιο για την Ιερά Μητρόπολη Φωκίδος, το Ηγούμενοσυμβούλιο ή η διαχειριστική επιτροπή («διαχειριστής» κληρικός) κατά την έννοια του άρθρου 3 ν.δ. 374/1947 (Α' 163) για την Ι. Μονή, το Εκκλησιαστικό Συμβούλιο για την Ενορία μετά του ενοριακού Ι. Ναού και το εκάστοτε Διοικητικό Συμβούλιο ή όργανο διοίκησης που προβλέπεται στον οικείο Οργανισμό για τα λοιπά εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα με την επιφύλαξη ειδικότερων ή αντίθετων διατάξεων στον κανονισμό λειτουργίας τους.

II. ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ - ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ - ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 4 Τρόπος εκμίσθωσης

1. Τα εκκλησιαστικά ακίνητα του παρόντος Κανονισμού εκμισθώνονται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού κατά τα κατωτέρω διαλαμβανόμενα.

2. Κατ' εξαίρεση το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο μπορεί να προβαίνει, κατόπιν απόφασης του οργάνου διοίκησής του, σε εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού (απευθείας μίσθωση) στις εξής περιπτώσεις (χωρίς βεβαίως να απαγορεύεται ο διαγωνισμός):

α) Όταν η ετησία πρόσδοδος παρά του μισθίου (κινητού ή ακινήτου) δεν υπερβαίνει το ποσό των δεκαοκτώ χιλιάδων (18.000,00) ευρώ ή άλλως όταν το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται μέχρι του ποσού των χιλίων πεντακοσίων ευρώ (1.500,00) ευρώ ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

β) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς άλλα Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα ή Οργανισμούς και εκκλησιαστικά Ιδρύματα, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου,

Νομικά Πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς και επικουρούν το έργο εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή λειτουργικών αναγκών τους. Το ίδιο ισχύει και όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς το Ελληνικό Δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις, υπό την προϋπόθεση ότι η απευθείας μίσθωση θα εξυπηρετήσει αποκλειστικά και μόνο κοινωφελείς σκοπούς. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσης διατάξεως είναι εκείνος ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένα το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες, και δεν είναι αντίθετος στους ιερούς κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθόδοξης Εκκλησίας, ούτε περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, εν πάση δε περίπτωση δεν μπορεί να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς Ιδρύματος, εφόσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχωρήσεως, κρίνονται κατά περίπτωση από το όργανο που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

γ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων, που προορίζονται για εντελώς καθορισμένη (ειδική, εποχική) χρήση και η οποία σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να διαρκέσει πλέον των εννέα (9) μηνών.

δ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου, οπότε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα μέχρι δύο (2) ετών.

ε) Όταν και ο (δεύτερος) επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή ασύμφορος κατά την αιτιολογημένη κρίση του οργάνου που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

στ) Κατ' εφαρμογή πάσης άλλης ειδικής διατάξεως νόμου, διά της οποίας επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου.

3. Το καθοριζόμενο διά της παραγράφου 2 περιπτώσεως (α) του παρόντος άρθρου ποσό δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, κατόπιν προτάσεως του Μητροπολίτου, και κατά την διαδικασία τροποποιήσεως του παρόντος Κανονισμού.

4. Προ της εκμισθώσεως συντάσσεται από επιλεγμένο ανεξάρτητο εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου), που ασκεί κατ' επάγγελμα το έργο τούτο, σχετική Έκθεση περί εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας και της μισθωτικής αξίας του προς εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου ή κινητού, εάν πρόκειται για συμβάσεις με αντικείμενο κινητά. Σε καμία περίπτωση το ζητούμενο μίσθωμα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης μισθωτικής αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως. Σε περίπτωση άκαρπης δημοπρασίας δύναται να επαναδημοπρατηθεί με μείωση κατά 20% της τιμής της πρώτης προσφοράς. Εάν αποβεί άκαρπη και αυτή η δημοπρασία δύναται να εκμισθωθεί και με απευθείας σύμβαση.

Στην Έκθεση αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, τυχόν επωνυμία, η ακριβής διεύθυνση, η υπάρχουσα χρήση του ακινήτου, η αντικειμενική αξία, η παλαιότητα, η εμπορικότητα της περιοχής.

5. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μίσθωσης άνευ διαγωνισμού δεν απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη Έκθεσης περί εκτιμήσεως της μισθωτικής αξίας, εφόσον το μηνιαίο μίσθωμα θα ανέρχεται μέχρι του ποσού των χιλίων (1.000,00) ευρώ, το οποίο προκύπτει από εμπειριστωμένη έρευνα αγοράς και αποδεδειγμένα συγκριτικά στοιχεία τα οποία θα αναφέρονται ρητώς στην εισήγηση του αρμοδίου οργάνου ώστε το όργανο διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου να αποφασίζει ελευθέρως αυτή, σύμφωνα με τις μισθωτικές συνθήκες ή αξίες που επικρατούν στην περιοχή, που βρίσκεται το ακίνητο, και κατόπιν διαπραγματεύσεως με τους ενδιαφερόμενους, οι οποίοι εκδήλωσαν το ενδιαφέρον τους. Τρίτα πρόσωπα μη συμμετέχοντα στη διαπραγμάτευση δεν μπορούν να επικαλεσθούν ακυρότητα της (απευθείας) μίσθωσης. Σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να συναφθεί εγκύρως απευθείας σύμβαση μίσθωσης από Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου που υπάγεται στην Ιερά Μητρόπολη Φωκίδος, χωρίς την έγκριση του Μητροπολίτη ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου σύμφωνα και με τις διατάξεις του άρθρου 5 Κανονισμού 263/2014.

Ρητώς διευκρινίζεται ότι ο Σεβασμιώτατος Μητροπολίτης ή το Μητροπολιτικό Συμβούλιο, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, έχει τη δυνατότητα, σε περίπτωση απευθείας μίσθωσης, να ασκήσουν έλεγχο νομιμότητας και σκοπιμότητας στην απόφαση του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, και δύνανται, κατά την κρίση τους, ιδίως σε περιπτώσεις ασυνήθιστα μικρού μισθώματος ή αποκλεισμού ενδιαφερομένου που πρόσφερε υψηλότερο μίσθωμα ή και σε οποιαδήποτε άλλη συναφή περίπτωση, να μην εγκρίνουν την απευθείας μισθωτική σύμβαση και να παραγγείλουν, όπως ενδεικτικώς, στο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο είτε να συντάξει Έκθεση περί της εκτιμήσεως της μισθωτικής αξίας του ακινήτου είτε να ζητήσουν να προσκομιστούν στοιχεία, από τα οποία θα αποδεικνύεται η μισθωτική αξία του ακινήτου ή η φερεγγυότητα του υποψήφιου μισθωτή, είτε ακόμα και να διεξαχθεί πλειοδοτικός διαγωνισμός.

Σε κάθε περίπτωση που απευθείας μισθωτική σύμβαση υπογράφεται άνευ εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτη ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου όπου προβλέπεται, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, καθίσταται άκυρη και ανίσχυρη.

6. Οι διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου εφαρμόζονται αυτονοήτως και στην περίπτωση μεριδίων ή ποσοστών εξ αδιαίρετου επί ακινήτων, που ανήκουν με εμπράγματο δικαίωμα (κυριότητα, νομή, κατοχή) ή είναι αντικείμενο διαχείρισης από τα Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα.

Άρθρο 5

Χρονική διάρκεια εκμισθώσεως

1. Η διάρκεια εκμισθώσεως των εκκλησιαστικών ακινήτων καθορίζεται ελεύθερα αναλόγως της καταστάσεως του ακινήτου, λαμβανομένου υπόψη και αν αυτό χρήζει ανακατασκευής, συντηρήσεως, διατηρήσεως. Μπορεί να καθορισθεί και μακροχρόνια μίσθωση αναλόγως της θέσεως και καταστάσεως του ακινήτου και, και εάν για την συντήρησή του ή την ανακατασκευή του απαιτούνται

ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή και υπό την προϋπόθεση ότι τις επωμίζεται εξ ολοκλήρου. Ειδικώς για τα αγροκτήματα, ελαιοκτήματα και λιβάδια, η διάρκεια είναι τετραετής.

2. Σε κάθε δε περίπτωση για την εκμίσθωση ακινήτων που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστατευόμενης επαγγελματικής, εμπορικής ή άλλης χρήσεως λαμβάνονται υπόψη και εφαρμόζονται και οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις κατ' εξαίρεση του παρόντος.

Άρθρο 6

Ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων

1. Επιτρέπεται η κατάρτιση μακροχρόνιου μισθώσεως διάρκειας έως ενενήντα (90) ετών για περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποίησεως μεγάλων αγόνων εκτάσεων ή γηπέδων ή και υφιστάμενων κτιρίων, που χρήζουν ολικής ή μερικής ανακαίνισης ή ανακατασκευής, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, οι οποίες απαιτούν ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, όπως κατασκευή κτηρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και γενικώς την εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, με αυτοχρηματοδότηση ή όχι.

2. Η επιλογή του μισθωτή, εφ' όσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει με την διαδικασία του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του οργάνου διοίκησης του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, γίνεται διά προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αξιολογήσεως προσφορών.

Σε κάθε περίπτωση οι όροι της διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος καθορίζονται κατά περίπτωση με απόφαση του οργάνου διοίκησης του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

3. Στην κατά την προηγούμενη παράγραφο απόφαση θα περιλαμβάνονται ειδικοί όροι για τα οικονομικά, τεχνικά και λοιπά στοιχεία, ως και πιθανά επενδυτικά προγράμματα μελετοκατασκευών ή συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) και τα κριτήρια αξιολογήσεως και βαθμολογίας για την επιλογή των υποψηφίων μισθωτών. Η διατύπωση των τελικών όρων της συμβάσεως θα γίνεται εντός του πλαισίου των όρων της προσκλήσεως και κατόπιν απευθείας διαπραγματεύσεων σε επιμέρους θέματα. Η κατάρτιση συμβάσεως εξαρτάται από την απόλυτη κρίση του διοικούντος οργάνου του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

4. Επιτρέπεται η μίσθωση διά πολλαπλές χρήσεις, προσδιοριζομένης, όμως, επακριβώς στο κείμενο του αρχικού μισθωτηρίου.

5. Μετά την υπογραφή του αρχικού μισθωτηρίου επιτρέπεται η μετατροπή της χρήσεως του μισθίου συνολικώς ή εν μέρει, μόνον εφ' όσον την εγκρίνει το όργανο διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, κατόπιν προηγούμενης εγγράφου αιτήσεως του μισθωτή.

6. Η μακροχρόνια μίσθωση σε φυσικό πρόσωπο είναι μεταβιβάσιμη κατ' αίτηση του καθολικού ή/και ειδικού διαδόχου και κατόπιν εγγράφου αποδοχής του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου. Κατ' ανάλογο τρόπο είναι μεταβιβάσιμη και η μακροχρόνια μίσθωση σε νομικό πρόσωπο, κατ' αίτηση του νομικού προσώπου που το

διαδέχεται καθολικά (λ.χ. σε περίπτωση συγχώνευσης ανωνύμων εταιριών, που επέρχεται είτε με τη σύσταση νέας εταιρίας είτε με απορρόφηση είτε με εξαγορά της μιας από την άλλη, οπότε η συγχωνευόμενη εταιρία παύει να υφίσταται χωρίς να μεσολαβήσει εκκαθάριση) και κατόπιν εγγράφου αποδοχής του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

7. Οι πάσης φύσεως μισθωτικές αποφάσεις και συμβάσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλονται στον Σεβασμιώτατο Μητροπολίτη ή στο Μητροπολιτικό Συμβούλιο, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, προς έγκριση. Τυχόν μισθωτική σύμβαση που υπογράφεται άνευ της ανωτέρω εγκρίσεως καθίσταται άκυρη και ανίσχυρη.

Άρθρο 7

Προκήρυξη διαγωνισμού εκμίσθωσης

1. Οι όροι πάσης εκμίσθωσης καθορίζονται υπό του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και περιλαμβάνονται στην σχετική διακήρυξη διαγωνισμού, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά την αρμοδιότητα εκάστου (σχετικά και άρθρο 10 και 29 του παρόντος).

2. Η διακήρυξη του διαγωνισμού υπογράφεται διά την Ιερά Μητρόπολη Φωκίδος υπό του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Προεδρεύοντος του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, για τις Ιερές Μονές, Ενορίες υπό του Ηγουμένου/ Προέδρου διαχειριστικής επιτροπής/ διαχειριστή κληρικού και Προέδρου του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου αντιστοίχως και, όσον αφορά στα εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ., υπό των αρμοδίως εξουσιοδοτημένων οργάνων τους, δημοσιεύεται δε περιληψη της διακηρύξεως δέκα (10) τουλάχιστον ημερολογιακές ημέρες προ του διαγωνισμού δι' αναρτήσεως υποχρεωτικώς στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος και στον πίνακα ανακοινώσεων του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, καθώς και στην ιστοσελίδα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, εφόσον διαθέτει.

Για τις εκμίσθώσεις με ετήσιο μίσθωμα, που υπερβαίνει το ποσό των δεκαοκτώ χιλιάδων (18.000) ευρώ, περίληψη της διακηρύξεως δημοσιεύεται, πέραν της ηλεκτρονικής αναρτήσεως, και σε μία ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες δέκα (10) ημέρες προ του διαγωνισμού.

3. Η διακήρυξη μπορεί να παραπέμπει στις ισχύουσες για τα Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα διατάξεις του παρόντος Κανονισμού και να περιλαμβάνει:

Τον χρόνο (ημερομηνία, ώρα ενάρξεως και λήξεως), τον τόπο διενεργείας του διαγωνισμού/δημοπρασίας, τον τρόπο κατακυρώσεως του αποτελέσματος, την περιγραφή του ακινήτου όσον αφορά στο είδος, την θέση, τις συγκεκριμένες επιτρεπτές χρήσεις, το εμβαδόν, την τιμή εκκινήσεως της δημοπρασίας και του καταβλητέου μισθώματος, τις τυχόν σταδιακές αναπροσαρμογές του μισθώματος και, ιδιαίτερα επί πολυετών μισθώσεων, τον τρόπο και τον τόπο καταβολής του μισθώματος, την διάρκεια της μισθώσεως και τους λοιπούς όρους, με τους οποίους θα συμφωνηθεί η εκάστοτε συγκεκριμένη μίσθωση, καθώς και οτιδήποτε άλλο κρίνει απαραίτητο και πρόσφορο ο εκμισθωτής - Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

Άρθρο 8

Χρόνος και τόπος διεξαγωγής του διαγωνισμού

1. Οι διαγωνισμοί εκμίσθωσης διενεργούνται εντός του προηγούμενου από της λήξεως της υπαρχούσης μισθώσεως τριμήνου, εφόσον πρόκειται για ήδη μισθωμένα ακίνητα και πάντως αμελλητί (άνευ υπαιτίου καθυστέρησης) γι' αυτές που ήδη έχουν λήξει. Αυτονοήτως, σε μισθώσεις που έχουν ήδη λήξει ή επίκειται η λήξη τους δύναται να γίνει και απευθείας μίσθωση άνευ διαγωνισμού, εφόσον εμπίπτει στις προϋποθέσεις του παρόντος Κανονισμού (άρθρο 4), ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι η υπάρχουσα ή λυθείσα μίσθωση είχε διεξαχθεί προηγουμένως με διαγωνισμό.

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται από Επιτροπές, οι οποίες ορίζονται με απόφαση του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου για την εκμίσθωση του ακινήτου ταυτόχρονα με την λήψη αποφάσεως διά την εκμίσθωση του ακινήτου. Οι Επιτροπές συγκροτούνται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη, αποτελούνται από τον Πρόεδρο και τα Μέλη, οι αποφάσεις λαμβάνονται με την πλειοψηφία των παρόντων μελών και σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου. Αυτό ισχύει και στους διαγωνισμούς με έγγραφες προσφορές ή με έγγραφη προσφορά και πρόσθετη δυνατότητα βελτιώσεως της προσφοράς.

3. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται στην έδρα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή στα γραφεία της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος.

4. Οι προσφορές υποβάλλονται προς την αρμόδια Επιτροπή διενέργειας του διαγωνισμού κατά την ημερομηνία και ώρα που ορίζεται στην διακήρυξη.

Άρθρο 9

Τρόπος διενεργείας του διαγωνισμού

1. Για την συμμετοχή στον διαγωνισμό απαιτείται κατάθεση εγγυήσεως είτε δι' εγχειρίσεως χρηματικού ποσού τοις μετρητοίς στο ταμείο του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, εκδιδομένης σχετικής αποδείξεως, είτε διά μεταφοράς και πιστώσεως σε τραπεζικό λογαριασμό του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου προ του διαγωνισμού, εγχειριζομένου του σχετικού παραστατικού, είτε διά τραπεζικής επιταγής ή διά καταθέσεως εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης στην Ελλάδα Τράπεζας και εν γένει Πιστωτικού Ιδρύματος. Προσφορές άνευ εγγυήσεως δεν γίνονται δεκτές προς κατάθεση. Η εγγύηση συμμετοχής ορίζεται σε ποσό ίσο προς δύο (2) μηνιαία μισθώματα βάσει του μηνιαίου μισθώματος της τιμής εκκινήσεως για μισθώσεις που συνομολογούνται για διάστημα έως τριών (3) ετών, ενώ για κάθε επόμενο μισθωτικό έτος προσαυξάνεται κατά ένα (1) επιπλέον μηνιαίο μίσθωμα, εκτός εάν άλλως ορίζεται στην διακήρυξη.

2. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό πρέπει να είναι τουλάχιστον τριμήνου διάρκειας, εκτός τυχόν αντίθετης και αυστηρότερης πρόβλεψης στην διακήρυξη.

3. Με την εγγυητική επιστολή το Πιστωτικό Ίδρυμα θα αναλαμβάνει την υποχρέωση καταβολής του καθορισμένου ποσού άνευ δικαιώματος να ερευνά αν πράγματι

υπάρχει ή αν είναι νόμιμη η απαίτηση (κυρία οφειλή) προς το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, διά μόνης της δηλώσεως του νομίμου εκπροσώπου του για την κατάπτωση της εγγυήσεως.

4. Οι εγγυητικές επιστολές πρέπει να περιλαμβάνουν τον εκδότη υπό πλήρη επωνυμία και διεύθυνση, ημερομηνία εκδόσεως, τον αριθμό της εγγυητικής επιστολής, το δικαιούχο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο προς το οποίο απευθύνεται, το καλυπτόμενο διά της εγγυήσεως ποσό, την σχετική διακήρυξη και την ημερομηνία του διαγωνισμού και τους όρους ότι: καλύπτει εκείνον, ο οποίος θα κάνει χρήση της διά καταθέσεώς της προς την Επιτροπή του διαγωνισμού, ασχέτως ονομαστικού προσδιορισμού, η εγγύηση παρέχεται ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, ο δε εκδότης παραιτείται της ενστάσεως της διαιρέσεως και διζήσεως, το ποσό της εγγυήσεως τηρείται στην διάθεση του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και θα καταβληθεί ολικά ή μερικά εντός τριών (3) ημερών κατόπιν απλής ειδοποίησεως δι' εγγράφου του νομίμου εκπροσώπου.

5. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό ή η τραπεζική επιταγή ή το ποσό σε μετρητά ή διά τραπεζικής μεταφοράς που κατατέθηκε, αποδίδονται στον τελευταίο πλειοδότη (υπερθεματιστή) κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου ή, κατόπιν της μη τυχόν εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, στους υπολοίπους συμμετέχοντας στο τέλος του διαγωνισμού.

6. Οι προσφορές διατυπώνονται προφορικά, εκτός εάν στην διακήρυξη καθορίζεται ο έγγραφος τύπος υποβολής τους, είτε ο έγγραφος τύπος με δυνατότητα βελτιώσεως προφορικά στο επόμενο στάδιο του διαγωνισμού, και, όπως η χρονική στιγμή και ο τόπος ορίζονται από την διακήρυξη ή προβλέπονται από αυτήν.

7. Κάθε προσφορά πλειοδότη πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσό ίσο προς 2% τουλάχιστον της τιμής εκκινήσεως και η πρώτη προσφορά επίσης κατά ποσοστό 2% ανώτερη της τιμής εκκινήσεως.

8. Προσφορά για λογαριασμό άλλου προσώπου δεν αποκλείεται, αρκεί να παραδίδεται από τον εμφανιζόμενο, πλην της εγγυητικής επιστολής και εν γένει εγγυήσεως, κατά τα ανωτέρω, και σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση της γνησιότητας της υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, ειδάλλως θεωρείται αμάχητα ο συμμετέχων ως πλειοδότης και ατομικώς για τον εαυτό του. Για τις εταιρίες και εν γένει τα νομικά πρόσωπα το πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή της εταιρείας. Ειδικώς για τις εταιρίες και εν γένει τα νομικά πρόσωπα, πέραν της εξουσιοδοτήσεως, απαιτείται προηγούμενη απόφαση του συλλογικού οργάνου διοίκησης για την συμμετοχή στον διαγωνισμό, καθώς και για το ύψος της πρώτης προσφοράς και εξουσιοδότηση του εκπροσώπου που θα ορίζεται για την βελτίωση αυτής, ενώ ακριβές αντίγραφο του οικείου πρακτικού εκδίδεται και υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο βάσει ισχύοντος καταστατικού, το οποίο επίσης προσκομίζεται στην Επιτροπή διαγωνισμού, με βεβαίωση του γνησίου υπογραφής του νομίμου εκπροσώπου.

9. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και περατώνεται χωρίς διακοπή εντός του καθοριζόμενου από την διακήρυξη χρόνου. Για την διενέργειά του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά την λήξη του διαγωνισμού και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη υπογράφεται από την Επιτροπή και τον τελευταίο πλειοδότη. Παράταση του καθορισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, εφ' όσον συνεχίζονται και βελτιώνονται οι προσφορές. Κατόπιν λήξεως του διαγωνισμού καμιά προσφορά δεν γίνεται δεκτή.

10. Η Επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού μετά το τέλος του συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει την γνώμη της για το σύμφορον ή όχι της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

11. Στον διαγωνισμό δι' εγγράφων προσφορών, οι οικονομικές προσφορές πρέπει να περιέχονται σε σφραγισμένους φακέλους, κατατίθενται στην Επιτροπή διενεργείας του διαγωνισμού εντός του οριζόμενου από την διακήρυξη χρονικού διαστήματος με απόδειξη παραλαβής, συνοδεύονται από την εγγύηση και τα νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα που ορίζονται στην διακήρυξη. Οι προσφορές υποχρεωτικά αναγράφουν το ονοματεπώνυμο, την επωνυμία και την διεύθυνση του προσφέροντος, το προσφερόμενο μίσθωμα ολογράφως και αριθμητικώς και είναι υπογεγραμμένες υπό του υποψηφίου. Με την ολοκλήρωση της καταθέσεως των εγγράφων προσφορών και τον έλεγχο των νομιμοποιητικών και λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων, η Επιτροπή σε συνεδρίαση αποσφραγίζει τους φακέλους των οικονομικών προσφορών και συντάσσει πρακτικό που περιέχει τα ονόματα των προσφερόντων και τα αντίστοιχα προσφερόμενα ποσά.

Όταν δεν ακολουθεί στάδιο βελτιώσεως των εγγράφων προσφορών με προφορικές βελτιώσεις, το πρακτικό ολοκληρώνεται με την ανακήρυξη ως (προσωρινού) πλειοδότη του προσφέροντος το μεγαλύτερο μίσθωμα, ο οποίος πληροί τους όρους συμμετοχής στον διαγωνισμό, και υπογράφεται από την Επιτροπή. Έπειτα η Επιτροπή συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει την γνώμη της για το σύμφορον ή όχι της τελικής προσφοράς και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος.

Τα αποτελέσματα της πλειοδοσίας αναρτώνται υποχρεωτικώς στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος, καθώς και στην ιστοσελίδα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, εφόσον διαθέτει, με επιμέλεια του οργάνου διοίκησης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και ανακοινώνονται στον πλειοδότη με κάθε πρόσφορο τρόπο.

12. Άλλως (ήτοι σε περίπτωση που προβλέπεται στη διακήρυξη στάδιο προφορικών βελτιώσεων), κατά την ίδια ή επομένη δημόσια συνεδρίαση της Επιτροπής συνεχίζεται ο διαγωνισμός με την υποβολή προφορικών προσφορών κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 7 του παρόντος άρθρου, πλην αντίθετης πρόβλεψης στην διακήρυξη. Η υποβολή των προφορικών προσφορών διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή μέσα στον χρόνο, τον οποίο προέβλεψε η διακήρυξη. Για την διενέργεια των προφορικών πλειοδοσιών συντάσσεται πρακτικό,

τηρείται δε η διαδικασία των τελευταίων περιόδων της προηγούμενης παραγράφου.

13. Πέραν των όσων προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπάρχει δυνατότητα στη διακήρυξη να περιλαμβάνονται αναλυτικές και εκτενείς οδηγίες για τη διαδικασία του διαγωνισμού και να εξειδικεύονται με περισσότερες λεπτομέρειες τα επιμέρους στάδια της διεξαγωγής αυτού.

Άρθρο 10

Έγκριση και κατακύρωση αποτελέσματος - Επανάληψη διαγωνισμού

1. Για την έγκριση του αποτελέσματος του διαγωνισμού και την κατακύρωση αυτού αποφασίζει το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, το οποίο περαιτέρω υποβάλλει προς τελική έγκριση το σχετικό πρακτικό - απόφαση στον Σεβασμιώτατο Μητροπολίτη ή το Μητροπολιτικό Συμβούλιο της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος, κατά περίπτωση.

2. Σε κάθε περίπτωση η έγκριση ή όχι του αποτελέσματος μπορεί να γίνει εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την διενέργεια του διαγωνισμού.

3. Σε περίπτωση αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής της δημοπρασίας ή το μισθωτήριο συμβόλαιο ή να προσκομίσει εγγύηση καλής εκτελέσεως των όρων της μίσθωσης εντός της προθεσμίας που ορίστηκε από της εγγράφου ειδοποίησής του, περί της οποίας γίνεται μνεία στο πρακτικό, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου λόγω ποινικής ρήτηρας, το δε ακίνητο επαναδημοπρατείται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη, επιφυλασσομένου του δικαιώματος του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου να επιδιώξει την αποκατάσταση πάσης περαιτέρω θετικής ή αποθετικής ζημίας. Επίσης το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο έχει δικαίωμα να του αποκλείσει τη συμμετοχή σε μελλοντικούς διαγωνισμούς.

4. Κατά την περίπτωση της ανωτέρω παραγράφου, αντί επαναλήψεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, κατόπιν αιτιολογημένης απόφασης του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, όταν συντρέχει λόγος δημοσίου συμφέροντος ή εκκλησιαστικής ωφελείας, ιδίως όταν η μισθωτική αξία είναι μικρή, να καλείται ο δεύτερος πλειοδότης για την υπογραφή μισθωτηρίου, εάν θέλει, με την τιμή της προσφοράς του. Στην περίπτωση αυτή τα δικαιώματα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου για κατάπτωση της εγγυήσεως της προηγούμενης παραγράφου παραμένουν αναλλοίωτα.

5. Ο κατά τα ως άνω επαναληπτικός διαγωνισμός εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη διενεργείται εντός τουλάχιστον τριάντα (30) ημερών από της ημέρας διεξαγωγής του αρχικού διαγωνισμού ή εντός τουλάχιστον τριάντα (30) ημερών από της αρνήσεως υπογραφής του πρακτικού διενέργειας αυτού ή από της λήξεως της προθεσμίας υπογραφής του μισθωτηρίου.

6. Κατά τον επαναληπτικό διαγωνισμό δεν δικαιούται να λάβει μέρος ο τελευταίος πλειοδότης, σε βάρος του οποίου γίνεται η επαναδημοπράτηση.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του αρχικού διαγωνισμού. Ως τιμή εκκινήσεως στον επαναληπτικό διαγωνι-

σμό ορίζεται η ίδια της προηγούμενης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίσει το όργανο διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

7. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται με περιληπτική διακήρυξη αναφερομένη στους όρους της αρχικής διακήρυξης, πραγματοποιούνται κατόπιν τριάντα (30) τουλάχιστον ημερών από την δημοσίευση της περιληπτικής διακήρυξης και διεξάγονται κατά την ίδια διαδικασία του αρχικού διαγωνισμού.

8. Σε περίπτωση που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, δι' αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου μπορεί να αποφασιστεί η προκήρυξη νέου διαγωνισμού με διαφορετικούς πλέον όρους, επέρχεται δε κατάπτωση της εγγυήσεως του αρχικού διαγωνισμού.

Άρθρο 11

Σύμβαση μισθώσεως

1. Εντός πέντε (5) ημερών από της εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού από τον Σεβασμιώτατο Μητροπολίτη ή το Μητροπολιτικό Συμβούλιο, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης που αναδείχθηκε και εντός προθεσμίας όχι μακρότερης των δέκα (10) ημερών από την παραλαβή της προσκλήσεως να προσέλθει προς υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως, προσκομίζοντας την προβλεπόμενη εγγύηση ή εγγυητική επιστολή καλής εκτελέσεως της συμβάσεως, κατά τα προβλεπόμενα στις παρ. 3 και 4 του άρθρου 9 του παρόντος Κανονισμού, ποσού ίσου τουλάχιστον προς τα μισθώματα δύο (2) μηνών, διάρκειας μεγαλύτερης τουλάχιστον επί τρίμηνο του χρόνου, για τον οποίο μισθώνεται το ακίνητο, πλην τυχόν αντίθετης και αυστηρότερης πρόβλεψης της διακηρύξεως. Από την κατάθεση της εγγυήσεως αυτής επιστρέφεται η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό ή συμψηφίζεται κατόπιν συμφωνίας των μερών.

Η εγγύηση καλής εκτελέσεως επιστρέφεται άτοκα εντός μηνός από την επιστροφή της χρήσεως του ακινήτου στο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο και την διαπίστωση εκπλήρωσης όλων των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή και εξόφληση όλων των βαρυνόντων το μίσθιο λογαριασμών (λογαριασμών κοινής ωφελείας, κοινοχρήστων κ.λπ.).

2. Με την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως, η οποία καταρτίζεται σύμφωνα με τους όρους της διακηρύξεως, ο μισθωτής θεωρείται ότι παραλαμβάνει ταυτόχρονα την χρήση του μισθίου, το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν υποχρεούται στην εγκατάσταση και αρχίζει η υποχρέωσή του προς καταβολή του μισθώματος και προς τήρηση όλων των λοιπών όρων της συμβάσεως. Όλοι οι όροι της μισθωτικής συμβάσεως είναι ουσιώδεις, η δε μη τήρηση έστω και ενός από αυτούς δημιουργεί νόμιμο λόγο αποβολής του μισθωτή από το μίσθιο. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρεώσεως καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση μη χρήσεως του μισθίου, η οποία δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

Μεταβολή ή καθ' οιονδήποτε τρόπο επέκταση της συμφωνημένης χρήσεως του μισθίου απαγορεύεται απολύτως.

3. Τα έξοδα δημοπρασίας και δημοσιεύσεων βαρύνουν τον μισθωτή και εξοφλούνται ταυτόχρονα με την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως.

4. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν φέρει καμία απολύτως υποχρέωση για οποιοδήποτε δαπάνες επί του μισθίου, ούτε τις πλέον αναγκαίες, ούτε ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου έναντι του μισθωτή, την οποία θεωρείται ότι αυτός γνωρίζει με την υπογραφή του μισθωτηρίου και δεν δικαιούται από αυτήν την αιτία να απαιτήσει μείωση του μισθώματος ή να καταγγείλει την μίσθωση για τους ανωτέρω λόγους.

5. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί σε καλή κατάσταση το μίσθιο και δεν μπορεί να επιφέρει μετατροπές σε τούτο χωρίς προηγουμένη έγγραφη συναίνεση του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν υποχρεούται να προβεί σε καμία επισκευή, συντήρηση, βελτίωση ή συμπλήρωση του μισθίου έστω και αναγκαία. Δικαιούται όμως, κατά την κρίση του, σε περίπτωση επείγουσας περίπτωσης ή κινδύνου για το μίσθιο, να ενεργήσει τις απολύτως απαραίτητες επισκευές στον ελάχιστο απαιτούμενο χρόνο, χωρίς ο μισθωτής να δικαιούται να απαγορεύσει τις εργασίες ή να διεκδικήσει αποζημίωση εξ αυτού του λόγου.

6. Οποιαδήποτε προσθήκη, διαρρύθμιση ή και εν γένει βελτίωση του μισθίου ενεργηθεί από τον μισθωτή χωρίς έγγραφη συναίνεση του οργάνου διοίκησης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου βαρύνει αποκλειστικά αυτόν (μισθωτή) για όλες τις νόμιμες συνέπειες σε περίπτωση διάπραξης εξαιτίας της ή επ' αφορμή της τυχόν πολεοδομικών, διοικητικών ή και ποινικών παραβάσεων και δημιουργίας αστικών διαφορών, ενώ δύναται κατ' επιλογή του εκμισθωτή Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου να παραμένει μετά την λήξη της μίσθωσης σε όφελος του μισθίου ή να ζητείται η επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση με δαπάνες του μισθωτή, χωρίς καμία αξίωση αποζημιώσεώς του από την αιτία αυτή, ο οποίος δεν δικαιούται από μόνος του να προβεί σε αφαίρεση αυτών ή σε συμψηφισμό της αξίας τους προς οποιαδήποτε άλλη χρηματική υποχρέωσή του έναντι του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

7. Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει την αξία του ηλεκτρικού ρεύματος που θα καταναλώνει, με βάση τους εκδιδόμενους από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας λογαριασμούς, καθώς και τα δημοτικά τέλη και τους δημοτικούς φόρους, που εισπράττονται μέσω των λογαριασμών, τον αναλογούντα επί των ανωτέρω ποσών ΦΠΑ και κάθε άλλο τέλος, φόρο ή εισφορά, που έχει σχέση με την κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος, την αξία του ύδατος που θα καταναλώνει και κάθε άλλο τέλος ή εισφορά που συμβεβαιώνεται και συναρτάται με την κατανάλωση ύδατος (π.χ. τέλος αποχέτευσης) και κάθε επιβάρυνση, που κατά τον νόμο ή τη μισθωτική σύμβαση βαρύνει τον μισθωτή, και κάθε ποσό, που περιλαμβάνεται σε λογαριασμό οποιασδήποτε παροχής

κοινής ωφέλειας, τα πάσης φύσεως και υπέρ οιωνδήποτε τέλη, φόροι και εισφορές, που αφορούν στο μίσθιο και συναρτώνται προς το μίσθωμα ή/και τη χρήση του μισθίου από τον μισθωτή.

8. Εφόσον στους όρους της σύμβασης μισθώσεως περιλαμβάνεται η παροχή αδειάς προς το μισθωτή για εκτέλεση εργασιών απαραίτητων για την διαμόρφωση του μισθίου ώστε αυτό να καταστεί κατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται, οι πραγματοποιούμενες εργασίες θα γίνουν με δαπάνες και επιμέλεια του μισθωτή, υπό την αποκλειστική επίβλεψή του και με πιστή τήρηση των διατάξεων του νόμου, που αφορούν την ασφάλεια των κατασκευών και των εργαζομένων και την ασφάλιση του προσωπικού στους οικείους ασφαλιστικούς οργανισμούς. Από τις εκτελεσθείσες εργασίες δεν πρέπει να θιγεί η στατική επάρκεια του κτιρίου και να προκληθούν φθορές στις εν γένει εγκαταστάσεις του ή σε γειτονικά ακίνητα ή κτίρια.

Αποκλειστικός εργοδότης, όλου του προσωπικού, που τυχόν απασχοληθεί σε αυτές τις εργασίες θα είναι ο μισθωτής, ο οποίος θα υπέχει και όλες τις εκ του νόμου ευθύνες για το προσωπικό αυτό. Ο μισθωτής υποχρεούται με αποκλειστικά δικές του δαπάνες και φροντίδα να λάβει άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής σύμφωνα με τις κάθε φορά ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και υποχρεούται κατά την εκτέλεση των εργασιών να τηρεί όλες τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, είναι δε ο ίδιος υπεύθυνος έναντι οιασδήποτε αρχής ή/και τρίτων προσώπων για παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας ή άλλων διατάξεων και νόμων κατά την εκτέλεση των εργασιών στο μίσθιο, ευθυνόμενος αποκλειστικά ο ίδιος τόσο αστικώς, όσο και ποινικώς έναντι των ομόρων ιδιοκτητών ή κάθε τρίτου, καθώς και για οποιοδήποτε ποσό διοικητικού ή άλλου προστίμου ή ποινής που ήθελε τυχόν επιβληθεί σε βάρος του εκμισθωτή Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου εξαιτίας τέτοιων παραβάσεων, υποχρεούμενος σε αποζημίωση του εκμισθωτή Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου για κάθε ζημιά που τυχόν υποστεί αυτό εξαιτίας αθέτησης των παραπάνω υποχρεώσεων και δεσμεύσεων του μισθωτή.

9. Στην περίπτωση που για τη χρήση του μισθίου εκ μέρους του μισθωτή απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας, όπως λ.χ. σε εμπορική μίσθωση ακινήτου - καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, ο μισθωτής αναλαμβάνει ο ίδιος αποκλειστικά τον κίνδυνο τυχόν μη έκδοσης της οποιασδήποτε απαιτούμενης άδειας από τις αρμόδιες υπηρεσίες, έστω και αν αυτό συμβεί χωρίς δική του υπαιτιότητα. Ο εκμισθωτής - Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ουδεμία ευθύνη φέρει και δεν υποχρεούται σε αποζημίωση του μισθωτή σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δεν δοθεί άδεια λειτουργίας, η δε μίσθωση συνεχίζεται κανονικά.

Άρθρο 12

Παράταση, Αναμίσθωση και Λύση της μισθώσεως

1. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως ή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Επιτρέπεται μόνο κατά τους όρους του άρθρου 4 του παρόντος (ήτοι σε περίπτωση μίσθωσης

άνευ διαγωνισμού) η έγγραφη παράταση της μισθώσεως για χρονικό διάστημα που καθορίζεται με απόφαση του οργάνου διοίκησης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν δύναται συνολικά να υπερβαίνει τον χρόνο της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης (ήτοι παράταση ίση με την αρχική διάρκεια της μίσθωσης). Την παράταση στην πιο πάνω περίπτωση μπορεί να τη ζητήσει από το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο και τυχόν ειδικός ή καθολικός διάδοχος του αρχικού μισθωτή. Επίσης, δεν επιτρέπεται η υπεκμίσθωση όλου ή μέρους του μισθίου ούτε η μερική ή ολική παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου, μετά ή άνευ ανταλλάγματος. Ο μισθωτής υποχρεούται, μετά την λήξη της μισθώσεως, να εκκενώσει και παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, άλλως υπόκειται στην νόμιμη διαδικασία αποδόσεως της χρήσεως αυτού, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις.

2. Κατ' εξαίρεση επί επαγγελματικών μισθώσεων επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου προς εταιρία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης ή Ι.Κ.Ε., υπό τον όρο όμως ότι ο μισθωτής θα μετέχει και θα παραμένει στην εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα εκπροσωπεί ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) του εταιρικού κεφαλαίου της με τους ίδιους ισχύοντες μετά του αρχικού μισθωτή συμβατικούς όρους. Η συσταθείσα εταιρεία από της παραδόσεως στον εκμισθωτή Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο αντιγράφου του καταστατικού της επί αποδείξει, θα καταστεί αποκλειστική μισθώτρια του μισθίου υπεισερχόμενη στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης. Έναντι του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ο μισθωτής και η εταιρία προς την οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου.

Επιτρέπεται επίσης και η συμβατική μεταβολή στα πρόσωπα της εταιρίας, εφ' όσον δεν αφορά στον αρχικό μισθωτή, καθώς και η τροποποίηση (λ.χ. είσοδος νέων εταίρων, αλλαγή επωνυμίας) ή μετατροπή της εταιρείας σε άλλη εταιρική μορφή, υπό τον όρο όμως ότι καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης θα παραμένει ως εταίρος εκπροσώπων το 50% του εταιρικού κεφαλαίου της κατά τροποποίηση ή μετατροπή εταιρείας, ο αρχικός μισθωτής, ο οποίος και θα ευθύνεται αλληλέγγυα και εις ολόκληρον με την κατά τροποποίηση ή μετατροπή εταιρεία για την τήρηση των όρων της μίσθωσης.

Η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου κατά τις περιπτώσεις αυτές γνωστοποιείται προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο εγγράφως εντός τριάντα (30) ημερών. Η ανωτέρω υποχρέωση γνωστοποίησης περιλαμβάνει και το αντίγραφο της σχετικής συμβάσεως, όσο και τα στοιχεία εκείνων, προς τους οποίους γίνεται η παραχώρηση. Η παράβαση της υποχρέωσης αυτής αποτελεί ουσιώδη παράβαση των όρων της μίσθωσης.

3. Στην περίπτωση εκποίησης εκμισθωμένου υπό Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ακινήτου, η μίσθωση λύεται αζημίως διά το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει τη χρήση του μισθίου μετά πάροδο ευλόγου προθεσμίας δύο έως πέντε μηνών από της εγγράφου ειδοποίησής του. Σχετικός όρος πρέπει να περιλαμβάνεται στην διακήρυξη της μισθώσεως και στο μισθωτήριο συμβόλαιο.

Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται για τις ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων του άρθρου 6 και τις επαγγελματικές-εμπορικές μισθώσεις.

4. Την λύση της μισθώσεως για κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου, αφού ο καθένας από αυτούς θεωρείται ουσιώδης, αποφασίζει το όργανο διοίκησης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου. Ακολούθως καταπίπτει η εγγύηση της καλής εκτέλεσεως, καταγγέλλεται η μίσθωση και ο μισθωτής αποβάλλεται από το μίσθιο κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Άρθρο 13

Διαδικασίες συνάψεως συμβάσεων μισθώσεως

1. Τα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα δύνανται να μισθώνουν ακίνητα για τις ανάγκες τους, με απόφαση του αρμοδίου συλλογικού ή μονομελούς οργάνου διοικήσεώς τους, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά την αρμοδιότητα εκάστου (σχετικά και άρθρο 10 και 29 του παρόντος).

2. Ειδικότερα, τα αρμόδια όργανα διοίκησης δύνανται να αποφασίζουν για την εκ μέρους του εκάστοτε Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου μίσθωση παντός εν γένει ακινήτου ή επιχειρήσεως ή καταστήματος ή ιδανικού μεριδίου του.

3. Η διαδικασία συνάψεως συμβάσεων μισθώσεως διέπεται από τις διατάξεις του ανωτέρω Κεφαλαίου Α', αναλόγως εφαρμοζόμενες κατ' αναλογία με τις περιστάσεις εκάστης συμβάσεως μισθώσεως.

4. Σε κάθε περίπτωση για λόγους μοναδικότητας ή μείζονος εκκλησιαστικής ωφέλειας δύναται το αρμόδιο όργανο να μισθώσει ακίνητο κατά παρέκκλιση της διαδικασίας του άρθρου 4 του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΣ

Άρθρο 14

Περιπτώσεις παραχωρήσεως χρήσεως

1. Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δύναται, μετά από αιτιολογημένη κρίση του οργάνου διοικήσεώς του, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου (αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου, ως άρθρα 10 και 29 του παρόντος), να παραχωρεί την χρήση ακινήτων του για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος (το οποίο δεν θα συνιστά μίσθωμα, αλλά ανταποδοτική ωφέλεια), εν όλω ή εν μέρει, σε Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και εν γένει Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, εφόσον εκπληρώνουν κοινωνικές και ιδίως θρησκευτικούς σκοπούς, που επικουρούν το έργο του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και δεν είναι αντίθετοι στους ιερούς κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθόδοξης Εκκλησίας, για την ικανοποίηση των στεγαστικών και άλλων σχετικών λειτουργικών αναγκών τους για την ικανοποίηση των σκοπών τους.

Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι ο προσδιοριζόμενος κατ' άρθρο 4 του παρόντος. Δεν αποκλείεται η δωρεάν παραχώρηση χρήσεως ακινήτων σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, με τους όρους του παρόντος άρθρου, σε όλως εξαιρετικές περιστάσεις και ιδίως για κοινωνικούς ή φιλανθρωπικούς λόγους ή προκειμένου να κατοχυρωθεί ή διατηρηθεί η νομή επί ακινήτων, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και οπωσδήποτε εγκρίσεως του Μητροπολιτικού Συμβουλίου αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου.

2. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται να παραχωρεί ακίνητά του για ορισμένο ή αόριστο χρόνο σε Ο.Τ.Α. ή άλλους φορείς του δημοσίου τομέα με δυνατότητα ανεγέρσεως κτηρίων ή μετατροπών στα υπάρχοντα κτήρια, με δαπάνες του χρησάμενου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως υπό της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος ή/και της Υπηρεσίας Δομήσεως (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος (όπου απαιτείται) ή της Διευθύνσεως Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υ.Π.Ε.Κ.Α. (όπου πρέπει) των σχετικών σχεδίων.

Στους όρους της παραχωρήσεως θα περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς ότι το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχωρήσεως, άνευ αποζημιώσεως του χρησάμενου, εκτός και αν συνταχθεί συμβολαιογραφικό έγγραφο για την παραχώρηση, στο οποίο θα αναγράφονται ρητά οι προϋποθέσεις και οι όροι της αποζημιώσεως του χρησάμενου, καθώς και οι όροι της ανακλήσεώς της.

3. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, μετά την τελική έγκριση, θα συντάσσεται και θα υπογράφεται σχετική σύμβαση παραχώρησης χρήσεως - χρησιδανείου (άρθρο 810 επ. ΑΚ), στην οποία θα εξειδικεύονται οι ειδικότεροι όροι και συμφωνίες, σύμφωνα εξάλλου και με το άρθρο 15 του παρόντος. Οι πάσης φύσεως φόροι, δαπάνες, τέλη κ.λπ., τα οποία βαρύνουν το ακίνητο, καταβάλλονται αποκλειστικά από τον χρησάμενο.

Άρθρο 15

Διαδικασία παραχωρήσεως της χρήσεως - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσεως ακινήτων Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων γίνεται με απόφαση του οργάνου διοικήσεως, με την οποία προσδιορίζονται ακριβώς ο σκοπός για τον οποίο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί το ακίνητο, ο χρόνος διάρκειας της παραχωρήσεως, ως και κάθε άλλος αναγκαίος όρος κατά την κρίση του οργάνου διοικήσεως.

2. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο έχει το δικαίωμα να ανακαλεί μονομερώς και οποτεδήποτε πάσα παραχώρηση χρήσεως ακινήτου του, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις (ως και άρθρα 10 και 29 του παρόντος), ανεξαρτήτως τότε ή υπό ποίου εγένετο, ιδίως δε για περίπτωση εγκατάλειψης της χρήσεως του ακινήτου ή λόγω μη τηρήσεως των όρων του παραχωρητηρίου.

3. Για κάθε τυχόν προσθήκη, διαρρύθμιση ή και βελτίωση του ακινήτου που παραχωρήθηκε, ισχύουν τα προβλεπόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 11 του παρόντος, αναλόγως εφαρμοζόμενα.

III. ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ - ΑΝΤΑΛΛΑΓΕΣ - ΑΓΟΡΕΣ - ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

Άρθρο 16

Τρόπος εκποιήσεων

1. Η εκποίηση των ακινήτων των Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων διενεργείται με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, του οποίου οι όροι καθορίζονται με απόφαση του οργάνου διοικήσεως του νομικού προσώπου, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου (αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου, ως και άρθρο 29 του παρόντος), και αναφέρονται στην διακήρυξη.

2. α) Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίηση ακινήτων προς το Ελληνικό Δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου, τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς ή/και θρησκευτικούς σκοπούς, όπως νοούνται κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 4 του παρόντος Κανονισμού. Επιπλέον είναι επιτρεπτή η άνευ διαγωνισμού εκποίηση προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός. Τέτοιες περιπτώσεις, ενδεικτικώς και όχι περιοριστικώς, συντρέχουν π.χ. σε συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου, προς λύση της κοινωνίας δικαιώματος κατ' ιδανικά μέρη ή σε συνιδιοκτησία παλαιών ακινήτων/οικημάτων ή όταν το ακίνητο είναι ετοιμόρροπο ή κατεδαφιστέο και η εκποίησή του θα ενισχύσει οικονομικώς τους σκοπούς του οικείου Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

β) Οι απευθείας εκποιήσεις γίνονται κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και εγκρίσεως του αρμοδίου εποπτικού Εκκλησιαστικού Οργάνου (ως άρθρα 10 και 29 του παρόντος), με την οποία καθορίζονται οι όροι της πωλήσεως και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος. Στις παραπάνω περιπτώσεις το ζητούμενο τίμημα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας υπό του πιστοποιημένου εκτιμητή της παρ. 7 του παρόντος άρθρου ή της αξίας του ακινήτου βάσει συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού, όπου υπάρχει. Σε περίπτωση διαφοράς μεταξύ τους λαμβάνεται υπόψη η μεγαλύτερη αξία.

γ) Επίσης, για ακίνητα, τα οποία κατά την αιτιολογημένη κρίση του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου δεν δύνανται να αποδώσουν έσοδα, επιτρέπεται, μετά από προηγούμενη έγκριση του αρμοδίου εποπτικού οργάνου (ως άρθρα 10 και 29 του παρόντος), η άνευ διαγωνισμού εκποίηση αποκλειστικά προς εκκλησιαστικά Ν.Π.Δ.Δ. ή εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, για την κάλυψη των θρησκευτικών, φιλανθρωπικών και εν γένει μη κερδοσκοπικών σκοπών τους (π.χ. αναγκών στεγάσεως ενδών προσώπων, φοιτητών κ.ά.). Για το ελάχιστο ζητούμενο τίμημα ισχύουν τα της ως άνω παρ. 2β του παρόντος άρθρου.

3. Κατ' εξαίρεση, εφ' όσον επί εκκλησιαστικών ακινήτων δημιουργήθηκαν νομικές και πραγματικές καταστάσεις που παρακωλύουν την άσκηση νομής και κατοχής

και εν γένει την ελεύθερη διαχείρισή τους ή συντρέχουν σοβαροί κοινωνικοί και λόγοι δημοσίου συμφέροντος, που δεν ευνοούν την ανατροπή καταστάσεων που έχουν δημιουργηθεί, επιτρέπεται κατά την κρίση του διοικού- ντος το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο οργάνου, κα- τόπιν και εγκρίσεως του εποπτεύοντος εκκλησιαστικού οργάνου (ως άρθρα 10 και 29 του παρόντος), εφ' όσον ήθελε κριθεί σύμφωρος, η προς συμβιβασμό και διακα- νονισμό της υποθέσεως απευθείας εκποίηση ακινήτου στις σημερινές τιμές προς ιδιώτες, τηρουμένης της δια- δικασίας επικαίρου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προ της εκποίησης υπό πιστοποιημένου εκτιμητού ή της αντικειμενικής του αξίας κατά τα διαλαμβανόμενα στο παρόν άρθρο. Προϋπόθεση της κατ' εξαίρεση εκ- ποίησης του παρόντος άρθρου είναι ο αγοραστής να διατηρεί επί είκοσι (20) έτη αδιατάρακτον νομή ή/και κατοχή επί του ακινήτου ο ίδιος ή οι δικαιούχοί του. Η τιμή της εκποίησης είναι δυνατόν κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου να μειώνεται έναντι της εκτι- μηθείσης σημερινής κατά ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) ανά έτος ασκήσεως νομής υπό του αγοραστή ή των δι- καιοπαρόχων του για το πέραν της εικοσαετίας διάστημα παραμονής του εις το ακίνητο και πάντως έως ποσοστού μειώσεως τριάντα τοις εκατό (30%) κατ' ανώτατο όριο.

4. Για περιπτώσεις ακινήτων Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων, που βρίσκονται στην αλλοδαπή, εφαρμόζο- νται οι όσες διατάξεις περί εκποιήσεων των εν τη ημεδαπή κειμένων ακινήτων είναι δυνατόν να τύχουν εφαρμογής συμβατώς κατά περίπτωση, λαμβανομένων υπόψη των εντοπίων πραγματικών και νομικών συνθηκών δυνάμει αιτιολογημένης αποφάσεως του διοικούντος οργάνου. Διά της αυτής αποφάσεως ανά συγκεκριμένο ακίνητο προσ- διορίζονται οι όροι της εκποίησης και τα όργανα ή τα πρόσωπα, ενώπιον των οποίων θα διενεργηθεί η εκποίηση.

5. Ειδικές διατάξεις νόμων που προβλέπουν την άνευ διαγωνισμού εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων ισχύ- ουν και για τα ακίνητα των υπαγομένων στον παρόντα Κανονισμό νομικών προσώπων.

6. Στην έννοια της εκποίησης περιλαμβάνεται και η παραχώρηση κυριότητας ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, η οποία διενεργείται διά δημοσίου διαγω- νισμού, καθώς επίσης και η παραχώρηση σε τρίτο για ορισμένο χρονικό διάστημα «δικαιώματος επιφανείας» επί εκκλησιαστικού ακινήτου, κατά την παρ. 5 του άρ- θρου 47 του ν. 590/1977.

7. Προ πάσης εκποίησης Έκθεση Καταμετρήσεως καθώς και Εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προς εκ- ποίηση εκκλησιαστικού ακινήτου συντάσσεται υπό της αρμοδίας Οικονομικής Υπηρεσίας του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή υπό επιλεγμένου ανεξαρτήτου εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου), που ασκεί με άδεια και κατ' επάγγελμα το έργο τούτο και με τα προσόντα της παρ. 4 του άρθρου 4 του παρόντος, και κατά προτίμηση εγγεγραμμένου στο Μητρώο Πιστο- ποιημένων Εκτιμητών ακινήτων του Υπουργείου Οι- κονομικών (ή κινητών, εάν πρόκειται για συμβάσεις με αντικείμενο κινητά) της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107). Στην Έκθεση αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, η τυχόν επωνυμία, η αντικειμενική αξία, η ακριβής διεύθυνση και η υπάρχουσα χρήση του

ακινήτου. Ειδικότερα επί μη οικοδομημένων οικοπέδων, γηπέδων ή εκτάσεων συντάσσεται πλήρες τοπογραφι- κό διάγραμμα (με συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 και Κ.Η.Δ.), με πρόσθετες πληροφορίες οδοιπορικής προσβάσεως, τοπογραφικής διαμορφώσεως του ακινήτου και της περιοχής, στην οποία βρίσκεται, τυχόν καλλιέργεια ή άρδευση. Για οικοδομημένα γήπεδα ή αστικά ακίνητα πέραν του τοπογραφικού, πρέπει να υφίστανται και σχέ- δια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν την συνολική οικοδομημένη επιφάνεια και τον όγκο των κτισμάτων, όπως επίσης και τυχόν πράξεις υπαγωγής αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών στις διατάξεις των ν. 4178/2013 και 4495/2017.

Σε καμία περίπτωση το ζητούμενο τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας του ακινήτου, όπως προκύπτει από την ανωτέρω έκθεση.

8. Επιτρέπεται, μετά από αιτιολογημένη κρίση του ορ- γάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώ- που και προηγούμενη έγκριση του αρμοδίου εποπτικού οργάνου (ως άρθρα 10 και 29 του παρόντος), η δωρεάν παραχώρηση άνευ ανταλλάγματος, λόγω προφανούς εκκλησιαστικής ωφελείας, εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου από Εκκλησιαστικό Νομικό πρόσωπο σε Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο. Επιτρέπεται επίσης, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις, η δωρεάν παραχώρηση άνευ ανταλλάγματος, λόγω προφανούς εκκλησιαστικής ωφε- λείας, εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου σε Ο.Τ.Α., το Ελληνικό Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα Νομικά Πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτή- ρα, του άρθρου 4 περ. β' του παρόντος Κανονισμού, τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς και ιδίως θρησκευτι- κούς σκοπούς, αποκλειστικά για την ικανοποίηση των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών τους.

Άρθρο 17

Προκήρυξη, χρόνος, τόπος, τρόπος διενέργειας διαγωνισμού, κατακύρωση αποτελέσματος - Επαναληπτικός διαγωνισμός

1. Οι αναφερόμενες στις εκμισθώσεις ρυθμίσεις των άρθρων 7, 8, 9 και 10 του παρόντος Κανονισμού εφαρ- μόζονται αναλογικά και επί των εκποιήσεων.

2. Για τις εκποιήσεις η διακήρυξη πρέπει να παραπέ- μπει σε πλήρη τοπογραφική αποτύπωση και ακριβές εμ- βαδόν του ακινήτου, για οικοδομημένα γήπεδα ή αστικά ακίνητα, σχέδια κατόψεων, στα οποία να εμφανίζεται το εμβαδόν, ο όγκος των κτισμάτων, ο προσδιορισμός της θέσεως, έτσι ώστε να χωροθετείται το ακίνητο πλήρως για τους ενδιαφερομένους πλειοδότες.

3. Η εξόφληση του τιμήματος προβλέπεται από την διακήρυξη και μπορεί να γίνει με εφάπαξ καταβολή ή τμηματικώς, σε άτοκες ή έντοκες δόσεις. Η με οποιονδή- ποτε τρόπο πίστωση μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται, καταρχήν, μόνο υπό την εξασφάλιση πα- ρακρατήσεως της κυριότητας. Εναλλακτικώς και προς εξασφάλιση αποπληρωμής του πιστωθέντος τιμήμα- τος μπορεί να προβλεφθεί στη διακήρυξη διαλυτική αίρεση της πλήρους και εμπρόθεσμης καταβολής του τιμήματος, ταυτοχρόνως με την εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή οποιοσδήποτε άλλος νομι- κά πρόσφορος τρόπος που παρέχει τα χέγγυα εμπρό-

θεσμής αποπληρωμής του πιστωθέντος τιμήματος και εξασφάλισης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

4. Ο φόρος μεταβιβάσεως, τα τέλη χαρτοσήμου και όλοι οι έτεροι συναφείς φόροι και τέλη, τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, δικηγορικές αμοιβές, δικαιώματα Ταμείου Νομικών, δικαιώματα δικηγορικών συλλόγων και οποιοδήποτε άλλο έξοδο, ακόμη και εάν δεν αναφέρεται στον παρόντα Κανονισμό, όπως και τα έξοδα μεταγραφής βαρύνουν πάντοτε και ανεξαρτήτως ύψους τον αγοραστή. Τα έξοδα δημοσιεύσεων και δημοπρασίας, τα οποία συγκεκριμένα, το καθένα αυτοτελώς, αναφέρονται σε απόλυτο αριθμό στην διακήρυξη και αφορούν μόνο στον συγκεκριμένο διαγωνισμό, βαρύνουν τον αγοραστή.

5. Η εκποίηση των ακινήτων της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 590/1977 και των ακινήτων των Ιερών Μονών υπόκειται στην διαδικασία εγκρίσεως της προκηρύξεως και του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Άρθρο 18

Σύμβαση εκποίησης

1. Κατόπιν της κατακυρώσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, γνωστοποιείται αμέσως προς τον πλειοδότη η απόφαση κατακυρώσεως και καλείται αμελλητί εγγράφως να προσέλθει εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών για την παραλαβή του χρηματικού καταλόγου εξοφλήσεως του τιμήματος και ετοιμασία του πωλητηρίου συμβολαίου και εντός προθεσμίας το αργότερο τριάντα (30) ημερών να υπογράψει το σχετικό πωλητήριο συμβόλαιο.

2. Το πωλητήριο συμβόλαιο, αναλόγως προς το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, υπογράφεται υπό του αρμοδίου οργάνου αυτού, ήτοι του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου, Ηγουμένου ή Προέδρου του Εκκλησιαστικού ή Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύμβαση πώλησεως θεωρείται οριστικά τελειωμένη από την υπογραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου και από του χρόνου αυτού μετατίθεται ο κίνδυνος αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος προς τον αγοραστή.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρο προ της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως ή και ταυτόχρονα με την υπογραφή, σε περίπτωση δε προβλέψεως της διακηρύξεως περί καταβολής του σε δόσεις, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει την πρώτη δόση προ της υπογραφής του συμβολαίου. Στην περίπτωση αυτή είναι υποχρεωτική η αναγραφή διαλυτικής αιρέσεως υπέρ του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου διά την περίπτωση μη εμπροθέσμου εξοφλήσεως δόσεως.

4. Καθυστέρηση εξοφλήσεως δύο οποιωνδήποτε δόσεων, ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται αυτοδίκαια διάλυση της συμβάσεως πώλησεως, οπότε η μεν κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται στο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, οι δε δόσεις που καταβλήθηκαν καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτηρας υπέρ του Εκκλησιαστικού Νομικού προσώπου. Μόνο κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και σχετικής εγκρίσεως του εποπτικού Εκκλησιαστικού Οργάνου είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν εκπληρώθηκε η αίρεση και να επι-

διωχθεί η είσπραξη της ληξιπροθέσμου δόσεως πλέον τόκων υπερημερίας ή και των αλήκτων δόσεων ακόμη, οι οποίες καθίστανται αμέσως απαιτητές, σύμφωνα με τις σχετικές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεις. Αναφορικά προς τα ανωτέρω πρέπει να περιλαμβάνεται σχετικός ρητός όρος στην διακήρυξη και στο περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο. Κατόπιν της ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγηση, δαπάναις του, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

5. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο έχει δικαίωμα εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης επί του πωλούμενου ακινήτου, στην περίπτωση που υπάρχει πίστωση του τιμήματος και δεν έχει παρακρατηθεί η κυριότητα, ανεξαρτήτως εάν αυτό προβλέπεται από την διακήρυξη. Τα έξοδα της υποθήκης βαρύνουν σε κάθε περίπτωση τον αγοραστή.

6. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο από την υπογραφή του συμβολαίου πώλησεως δεν ευθύνεται σε καμία απολύτως περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του πωληθέντος ακινήτου ή δι' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείες. Μόνο με την συμμετοχή στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται αμάχητα ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση υπ' ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου ως και την πραγματική και εν γένει νομική κατάσταση του ακινήτου.

7. Σε περίπτωση εκνίκησης επιστρέφεται το καταβληθέν τίμημα άτοκα και στην περίπτωση μερικής εκνίκησης επιστρέφεται στον αγοραστή ανάλογο ποσό, το οποίο καθορίζεται από το όργανο, που διοικεί το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο.

8. Η εκποίηση μισθωμένων ακινήτων επιφέρει τις κατά την παρ. 3 του άρθρου 12 του παρόντος συνέπειες. Σχετικός όρος δέον να αναφέρεται στην διακήρυξη και να έχει κατοχυρωθεί το σχετικό δικαίωμα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου για αυτοδίκαιη λύση της μισθώσεως στο μισθωτήριο του εκποιούμενου μισθίου ακινήτου. Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται στις μακροχρόνιες μισθώσεις του άρθρου 6 του παρόντος Κανονισμού και στις επαγγελματικές-εμπορικές μισθώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΑΝΤΑΛΛΑΓΕΣ

Άρθρο 19

1. Επιτρέπεται η ανταλλαγή εκκλησιαστικού ακινήτου με ιδιωτικό ή ιδιωτικά ακίνητα, κατόπιν αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, μετ' εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου, η οποία αιτιολογεί την επιδιωκόμενη ανταλλαγή και καθορίζει τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, τον τρόπο υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά, τον επιμερισμό των εξόδων πραγματοποιήσεως της ανταλλαγής και τον τρόπον δημοσιότητας της μελετουμένης ανταλλαγής. Δύνανται να προβεί σε ανταλλαγή ακινήτου το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο και στην περίπτωση που εκ των συνθηκών επιβάλλεται ή έχει συμφέρον για την πραγματοποίηση των σκοπών του.

2. Τα προς ανταλλαγή ακίνητα δέον όπως είναι ίσης χρηματικής αξίας ή διαφοράς αξίας υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου μέχρι 20%, βάσει επικαιροποιημένων εκτιμήσεων του πιστοποιημένου εκτιμητή κατ' την παρ. 7 του άρθρου 15 του παρόντος.

3. Στην προκειμένη περίπτωση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού περί διενεργείας δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

4. Επιτρέπεται, επίσης, η ανταλλαγή εκκλησιαστικού ακινήτου με ακίνητα άλλων Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων, εφαρμοζομένων αναλόγως όσων ισχύουν στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' ΑΓΟΡΕΣ

Άρθρο 20 Σκοπός αγορών

1. Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, διεπόμενο από τις διατάξεις του παρόντος, δύναται να προβαίνει σε αγορές εντός της Ελληνικής Επικράτειας για την απόκτηση κτιρίων, οικοπέδων ή εδαφικών εκτάσεων καταλλήλων για την άμεση πραγματοποίηση των σκοπών του ή προς αξιοποίηση και εκμετάλλευση της περιουσίας του, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, αναλόγως της αρμοδιότητος εκάστου (ως και άρθρα 10 και 29 του παρόντος).

2. Το ζητούμενο ακίνητο δύναται να αγορασθεί σε όποια κατάσταση έχει και ευρίσκεται ή ως μελλοντικό, έτοιμο προς χρήση, συγκεκριμένο τελικό προϊόν, συμφώνως προς τις ειδικές προδιαγραφές και τα λοιπά αναφερόμενα στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

3. Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο μπορεί να συνάψει συμβάσεις αποκτήσεως εμπράγματων δικαιωμάτων για κτίρια σε τρίτες χώρες για την προαγωγή των κατά την παρ. 1 σκοπών ή αναγκών και με αγορά μετοχών επί ακινήτων.

Άρθρο 21 Τρόπος αγοράς

1. Η αγορά ακινήτων υπό Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου πραγματοποιείται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος αυτό οργάνου και εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου (αναλόγως της αρμοδιότητος εκάστου), μετά από δημόσια πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

2. Κατ' εξαίρεση δύναται να πραγματοποιηθούν αγορές δι' απευθείας διαπραγματεύσεων εάν:

- α) δεν είναι δυνατόν ή
- β) δεν είναι συμφέρον ή
- γ) δεν είναι επιτρεπτό λόγω του επείγοντος της ενεργείας να προηγηθεί δημοσίευση προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος ή

δ) το προς αγορά ακίνητο είναι μοναδικό για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού, για τον οποίον προορίζεται ή

ε) το ακίνητο ανήκει σε άλλο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ή το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα, συμπεριλαμβανομένων και των εταιρειών ή επιχειρήσεων του Δημοσίου, καθώς και από Ν.Π.Ι.Δ. που έχουν μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα.

3. Προκειμένης αγοράς δι' απευθείας διαπραγματεύσεων η απόφαση αγοράς του οργάνου διοίκησης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη κατά τα ανωτέρω.

4. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να προβαίνει στις αγορές εκπλειστηριαζομένων εκουσίως ή αναγκαστικώς ακινήτων συμμετέχοντας στους αντίστοιχους πλειστηριασμούς κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου και εγκρίσεως του αρμοδίου εποπτικού εκκλησιαστικού οργάνου (ως άρθρα 10 και 29 του παρόντος), στην οποία θα καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων, τα οποία βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για την λήψη αποφάσεως αρκεί εισήγηση μετ' εκτιμήσεως της αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 4 παρ. 3 και 15 παρ. 7 του παρόντος.

Άρθρο 22 Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το όργανο διοίκησης του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και το αρμόδιο εποπτικό εκκλησιαστικό όργανο, και ενδεικτικώς αναφέρει:

α) Την περιοχή, εντός της οποίας δέον να ευρίσκεται το ακίνητο.

β) Την κατ' ελάχιστον ή την κατά το δυνατόν με μεγαλύτερη προσέγγιση έκταση - εμβαδόν για γήπεδα ή οικοπέδα και εμβαδόν ή όγκο για κτίσματα, με ειδικότερη αναφορά στους χώρους κυρίας χρήσεως και βοηθητικούς, τις επιθυμητές ή κατά τον νόμο προβλεπόμενες θέσεις σταθμεύσεως, ως και τυχόν άλλες πρόσθετες εξυπηρετήσεις αναγκαίες για την προοριζόμενη χρήση του.

γ) Το αναγκαίο ή επιθυμητό, επί κτηρίων, για πλήρη αυτοτέλεια του κτηρίου ή την αυτοτέλεια τμήματος κτηρίου ή την διάταξη των χώρων στο συγκρότημα κτηρίων.

δ) Το αναγκαίο ή επιθυμητό της θέσεως του ακινήτου επί ή πλησίον οδικών αξόνων, κόμβων οδικής κυκλοφορίας και μέσων μαζικής μεταφοράς.

ε) Τον επιθυμητό μέγιστο χρόνο παλαιότητας ή το καινούργιο της κατασκευής του.

στ) Την προθεσμία, εντός της οποίας πρέπει να υποβληθούν οι προσφορές.

ζ) Τα έγγραφα, σχέδια και λοιπά στοιχεία, τα οποία πρέπει να συνοδεύουν τις προσφορές και συγκεκριμένα, επί οικοπέδων γηπέδων, τοπογραφικό διάγραμμα, όρους δομήσεως, χρήσεις γης και προβλέψεις γενικών πολεοδομικών σχεδίων και επί κτηρίων προσθέτως αντίγραφο οικοδομικής αδείας, σχέδια κατόψεων, περιγραφή του κτηρίου με ποιοτικά στοιχεία οικοδομικών και Η/Μ εγκαταστάσεων.

η) Πρόσφατες φωτογραφίες του ακινήτου.

θ) Την οικονομική προσφορά, η οποία κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο, στην οποία εκτός του συνολικού τιμήματος, πρέπει να αναφέρονται οι τιμές των χώρων κυρίας χρήσεως, των βοηθητικών αποθηκευτικών και κοινόχρηστων χώρων, όπως και των χώρων σταθμεύσεως.

ι) Υπεύθυνη δήλωση για την εμπρόθεσμη προσκομιδή, όταν ζητηθούν, απάντων των νομιμοποιητικών στοιχείων του προσφέροντος, τίτλων του ακινήτου, πιστοποιητικού Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου κ.λπ.

ια) Τον χρόνο και τον τόπο υποβολής των προσφορών.
ιβ) Την χρονική διάρκεια ισχύος της προσφοράς.
ιγ) Ότι τα έξοδα δημοσιότητας της προσκλήσεως, η τυχόν αμοιβή του εκτιμητή για την εκτίμηση του ακινήτου που θα προκριθεί (τα οποία θα αναφέρονται το καθένα αυτοτελώς και σε απόλυτο αριθμό), ως και τα συμβολαιογραφικά έξοδα ή πάσης φύσεως έξοδα βαρύνουν μόνο τον πωλητή.

ιδ) Τον τρόπο πληρωμής.

ιε) Στο κείμενο της προσκλήσεως ή στο παράρτημα αυτής παρατίθενται οι απαιτήσεις, τις οποίες πρέπει να πληρούν τα ακίνητα, με την κατά το δυνατόν αναλυτικότερη περιγραφή τους, Η/Μ εγκαταστάσεις, θέρμανσης, κλιματισμού, αερισμού, πυρασφαλείας, πυροπροστασίας, φωτισμού, συστημάτων ασφαλείας, ανελκυστήρων κ.λπ.

ιστ) Στο κείμενο της προσκλήσεως ή στο παράρτημα αυτής παρατίθενται τα κριτήρια αξιολογήσεως, ο τρόπος βαθμολογίας και προκρίσεως του καταλληλότερου ακινήτου, όπως αναλυτικώς αναφέρονται στο επόμενο άρθρο.

ιζ) Όσες προσφορές δεν εμφανίζουν ικανοποιητικό βαθμό πληρότητας ως προς τα προαναφερόμενα απαραίτητα στοιχεία, θα απορρίπτονται.

ιη) Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν φέρει καμία ευθύνη στην περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απορρίψεως προσφοράς ή λόγω μεταβολής της εκ της προσκλήσεως προβλεπόμενης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή λόγω ματαιώσεως της αγοράς καθ' οιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιονδήποτε λόγο.

ιθ) Κατά το διάστημα από της προκρίσεως του ακινήτου ή της επικυρώσεως του αποτελέσματος της διαδικασίας επιλογής και έως την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, όλες οι ενέργειες του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και του υποψηφίου πωλητή δεν παράγουν καμία υποχρέωση του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του υποψηφίου πωλητή.

κ) Για την τελική λήψη αποφάσεως της αγοράς ακινήτου το όργανο διοίκησης αποφασίζει κατ' ελευθέρη κρίση.

κα) Οποιοδήποτε πρόσθετο στοιχείο κριθεί αναγκαίο.

2. Ειδικότερα για αγορές κτηρίων και για την παροχή δυνατότητας στους ενδιαφερομένους να ανταποκριθούν στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, οι οποίοι δεν διαθέτουν έτοιμο κτίριο κατά τις απαιτήσεις της χρήσεως, για την οποία θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο, δύνανται να ληφθούν προσφορές για υπό ανέγερση κτήρια ή υπάρχοντα κτήρια ή κτηριακά συγκροτήματα, στα οποία θα γίνουν μετατροπές ή μετασκευές και θα παραδοθούν μελλοντικά έτοιμα προς χρήση, κατά τα ζητούμενα υπό της προσκλήσεως, και ζητούνται να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία, όπως:

α) Είδος και καθεστώς ιδιοκτησίας. Είδος εκπροσωπήσεως προσφέροντος.

β) Κατάσταση παλαιότητας του προσφερομένου κτηρίου, σημερινή χρήση, χρόνος κατασκευής, συνολική νόμιμη δομημένη επιφάνεια, στοιχεία αδειών ανεγέρσεως, επιφάνεια οικοπέδου, τεχνική περιγραφή οικοδομικών και Η/Μ εγκαταστάσεων, κτιριοδομικά και δομοστατικά στοιχεία της κατασκευής.

γ) Συνοπτική περιγραφή των προτεινομένων παρεμβάσεων και διαρρυθμίσεων και τεχνικές προδιαγραφές αυτών.

δ) Αρχιτεκτονικά σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές) των υπαρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων.

ε) Φάκελος τεχνικής προσφοράς, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον ιδέες προτεινόμενης λύσεως και αξιοποιήσεως του ακινήτου, περιγραφή προτεινόμενης λύσεως, αρχιτεκτονική προμελέτη (σε επίπεδο μελέτης) με πλήρη σειρά σχεδίων κατόψεων όλων των χώρων, όψεων και τομών, προμελέτες κατασκευών, επισκευών, διαρρυθμίσεων και λοιπών εργασιών, οι οποίες θα γίνουν στο κτήριο, τεχνική έκθεση με τεύχος υλικών, προδιαγραφών αυτών και τρόπο κατασκευής (ποιοτικά στοιχεία), προμελέτες Η/Μ εγκαταστάσεων με προσεγγιστικό προσδιορισμό των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών τους, στοιχεία μελετητικής ομάδας.

στ) Χρόνος παραδόσεως του προσφερομένου κτηρίου με χρονοδιάγραμμα αποπερατώσεως των ενδιαμέσων διακεκριμένων σταδίων και προβλεπόμενων εργασιών με αφετηρία την ημερομηνία εκδόσεως της οικοδομικής αδείας.

3. Παραλείψεις ή τροποποιήσεις των στοιχείων, τα οποία αναγράφονται στις προηγούμενες παραγράφους, δεν επηρεάζουν την εγκυρότητα της προσκλήσεως ή του διαγωνισμού.

4. Πρόσθετες διευκρινίσεις επ' αμφιβάλλων σημείων της προσκλήσεως δύνανται να παρέχει η Επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού προ του ανοίγματος των οικονομικών προσφορών αυτεπαγγέλτως ή ως απάντηση σε ερωτήματα των προτιθεμένων να καταθέσουν προσφορά.

Άρθρο 23

Κριτήρια αξιολογήσεως - Βαθμολογία τεχνικής και οικονομικής προσφοράς

1. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος για αγορά ακινήτου ή το συνοδευτικό παράρτημα αναφέρει τα κριτήρια αξιολογήσεως των προσφορών, τα οποία αναλυτικώς ή ομαδοποιημένως θα αφορούν σε:

α) Θέση ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή, όπου ευρίσκεται και προσβασιμότητα από οδικούς άξονες και μέσα μαζικής μεταφοράς.

β) Περιβάλλοντα χώρο και προσπελασιμότητα εγγυτέρας περιοχής (μέσα μαζικής μεταφοράς, οδικοί κόμβοι, λεωφόροι κ.λπ.).

γ) Αρχιτεκτονική λύση, λειτουργικότητα, μετατρεψιμότητα.

δ) Υποδομή κτηρίου, ποιότητα κατασκευής.

ε) Επάρκεια και καταλληλότητα χώρων κυρίας χρήσεως.

στ) Επάρκεια βοηθητικών χώρων.

ζ) Επάρκεια χώρων στάθμευσης.

η) Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.

θ) Χρόνο ανεγέρσεως και χρόνο διαθέσεως.

2. Αναφέρεται ο συντελεστής βαρύτητας εκάστου κτηρίου ή ομάδος κτηρίων.

3. Προσδιορίζεται η κλίμακα βαθμολογίας και η ελαχίστη μερική ή συνολική βαθμολογία για την καταλληλότητα ή απόρριψη κάθε προσφοράς.

4. Προσδιορίζεται ο τρόπος αναγωγής των προσφερομένων επιφανειών, υπέργειων βοηθητικών χώρων,

υπογείων αποθηκών, υπέργειων ή υπόγειων χώρων σταθμεύσεως στους χώρους κυρίας χρήσεως.

5. Για την αξιόπιστη συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών είναι δυνατόν να προσδιορίζεται ο τρόπος υπολογισμού συσχετισμού προσφερομένων ανοιγμένων επιφανειών, τεχνικής βαθμολογίας και οικονομικής προσφοράς, βάσει μαθηματικού τύπου, εκ του οποίου θα προκύπτει η οικονομικότερη προσφορά.

Άρθρο 24

Διαδικασία αγορών

1. Η εγκεκριμένη από το όργανο διοικήσεως του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και το εκκλησιαστικό εποπτικό όργανο πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία κατάθεσης των προσφορών, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στην πρόσκληση, με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, εφόσον διαθέτει, και στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως. Περίληψη της πρόσκλησης δημοσιεύεται σε δύο ή περισσότερα μέσα μαζικής ενημέρωσης, ηλεκτρονικά ή έντυπα, μέσα στην περιφέρεια των οποίων αναζητείται το προς αγορά ακίνητο και, στις περιπτώσεις που απαιτείται, και στην Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το μέγεθος της δημοσιότητας πρέπει να είναι ανάλογο του προβλεπόμενου τιμήματος αγοράς σε συνάρτηση με το κόστος δημοσιότητας.

2. Για την αξιολόγηση των προσφορών ορίζεται Επιτροπή από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο, η οποία αποτελείται από μέλη της Τεχνικής Υπηρεσίας του ή, αν αυτό δεν διαθέτει, από την Τεχνική Υπηρεσία της Ιεράς Μητροπόλεως και, εάν κρίνεται σκόπιμο, συμμετέχει και εκπρόσωπος του φορέα για λογαριασμό του οποίου θα αγοραστεί το ακίνητο.

3. Έργο της Επιτροπής είναι η διαπίστωση της πληρότητας των προσφορών, η τεχνική αξιολόγηση και βαθμολογία αυτών, η εξαγωγή της τελικής τεχνικής βαθμολογίας, η αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών και ο συσχετισμός τελικής τεχνικής βαθμολογίας και οικονομικών προσφορών, για να προκύψει η πρόκριση του καταλληλότερου και οικονομικότερου προς αγορά ακινήτου.

4. Το πόρισμα της Επιτροπής με τυχόν πρόσθετες παρατηρήσεις υποβάλλεται στο διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο για λήψη κατ' αρχάς αποφάσεως προκρίσεως και συνεχίσεως της διαδικασίας αγοράς.

5. Το προκριθέν για αγορά ακίνητο αποστέλλεται σε πιστοποιημένο εκτιμητή του παρόντος (κατ' άρθρο 4 παρ. 3 και 15 παρ. 7) για εκτίμηση της αξίας του, μετά την οριστικοποίηση όλων των ποσοτικών επί μέρους και στο σύνολό τους μεγεθών, των αναλυτικών ποιοτικών στοιχείων και χαρακτηριστικών του κτηρίου, την οριστικοποίηση των προθεσμιών σύνταξης οριστικών μελετών, μελετών εφαρμογής, έγκρισης αυτών από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο και έκδοσης οικοδομικής άδειας ως και προσδιορισμού εγγυητικών επιστολών, ρητρών.

6. Ολοκληρώνεται ο έλεγχος τίτλων του προσφερομένου ακινήτου και διαπιστώνεται εάν τρίτος, το Δημόσιο ή έτερο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο διεκδικεί ή όχι δικαιώματα επ' αυτού.

7. Συμφωνείται η οποιαδήποτε πρόσθετη υποχρέωση του πωλητή από μη δυναμένη να προβλεφθεί από την πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος ιδιαιτερότητα του προσφερομένου ακινήτου.

8. Διενεργούνται διαπραγματεύσεις από Επιτροπή, η οποία ορίζεται από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο.

9. Η λήψη τελικής αποφάσεως από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο για αγορά ακινήτου λαμβάνεται κατ' ελευθέρια αυτού κρίση.

Άρθρο 25

Συμβόλαιο αγοράς

Μετά την λήψη τελικής αποφάσεως καλείται ο προσφέρων για υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, στο οποίο, εκτός από την περιγραφή του ακινήτου ως έχει και αγοράζεται ή ως μελλοντικό έτοιμο προς χρήση τελικό προϊόν, συμφωνούνται:

1. Το τίμημα και ο τρόπος καταβολής αυτού. Σε περίπτωση αγοράς μελλοντικού έτοιμου τελικού προϊόντος, για την εκάστοτε καταβολή δόσης ορίζεται η εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή για την πρόοδο των εργασιών, σε συνάρτηση με την εφαρμογή του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης αυτών, ο τρόπος πιστοποίησης της εκτέλεσης αυτών και όποιες άλλες προϋποθέσεις τυχόν συμφωνηθούν.

2. Η προθεσμία παράδοσης του κτιρίου έτοιμου προς χρήση και οι τμηματικές προθεσμίες προόδου των εργασιών. Οι χρόνοι προσωρινής και διοικητικής παραλαβής και οριστικής παραλαβής, ως και ο τρόπος και χρόνος γνωστοποίησης στον πωλητή τυχόν παρατηρήσεων των επιτροπών παραλαβής και ο χρόνος εκτέλεσης των εργασιών που δεν έχουν εκτελεσθεί.

3. Οι προθεσμίες εκπόνησης των οριστικών μελετών, έγκρισης αυτών από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο, υποβολής φακέλου για έκδοση οικοδομικής άδειας, εκπόνησης μελετών εφαρμογής, εκπόνησης κατά περίπτωση ειδικών μελετών και όποιες άλλες ειδικότερες προθεσμίες έχουν συμφωνηθεί για την ολοκλήρωση κατασκευής του κτιρίου.

4. Οι υποχρεώσεις του πωλητή για την παροχή των αναγκαίων πληροφοριών, στοιχείων και διευκολύνσεων προς το όργανο που ορίζεται από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο για την παρακολούθηση της κατασκευής του κτηρίου.

5. Το ποσό και η διάρκεια της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των εργασιών που συμφωνούνται με το συμβόλαιο, ως και των τμηματικών προθεσμιών και τελικής παράδοσης του κτηρίου κ.λπ., που θα αποτελέσουν λόγους κατάπτωσης της εγγύησης. Το ποσόν της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων του συμβολαίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις παρ. 3 και 4 του άρθρου 9 του παρόντος Κανονισμού δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 10% του συνολικού τιμήματος αγοράς, εκτός εάν διαφορετικά αναφέρεται στην πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

6. Οι ποινικές ρήτρες για την μη έγκαιρη περάτωση των τμηματικών προθεσμιών και τελικής παράδοσης του κτηρίου. Οι ποινικές ρήτρες παρακρατούνται από τις τμηματικές καταβολές και εάν το ποσό αυτών δεν επαρκεί, εισπράττονται από τις εγγυητικές επιστολές.

7. Σε περίπτωση παραβίασης συμφωνηθείσης ημερομηνίας σταδιακής περάτωσης εργασιών ή τμηματικής ή τελικής παράδοσης του κτηρίου από υπαιτιότητα ή αδυναμία του πωλητή, δικαιούται αυτομάτως ο αγοραστής, χωρίς τήρηση οποιουδήποτε άλλου όρου, να προβαίνει με δαπάνες του, συμψηφιζόμενες στο τίμημα, στην συνέχιση εργασιών αποπεράτωσης του κτηρίου.

8. Στην περίπτωση που καταστεί αναγκαία η αγορά από το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο νέων προσθετων και συμπληρωματικών εργασιών ή μελετών, οι οποίες δεν ήταν δυνατόν να προβλεφθούν μέχρι της υπογραφής του συμβολαίου, τότε:

α) Η ενέργεια αυτή είναι στην διακριτική ευχέρεια και επιλογή του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

β) Η ενέργεια αυτή αποτελεί υποχρέωση αναλήψεως ευθύνης πωλήσεως του πωλητή.

γ) Η αγορά των νέων εργασιών ή μελετών πραγματοποιείται με την υπογραφή νέου συμβολαίου αγοράς, νέου αντικειμένου, το οποίο θα αποτελεί προέκταση του αρχικού συμβολαίου αγοράς.

δ) Η ανάθεση εκτέλεσης ή εκπόνησης αυτών σε τρίτη τεχνική εταιρία ή μελετητικό γραφείο αποτελεί δικαίωμα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και υποχρέωση του πωλητή για παροχή των απαραίτητων διευκολύνσεων και μη παρεμβολή οποιωνδήποτε εμποδίων ή κωλυμάτων στον τρίτο ανάδοχο για την εκτέλεση των νέων εργασιών.

ε) Η κοστολόγηση των νέων εργασιών, οι οποίες πιθανόν να ανατεθούν στον πωλητή, μπορεί να γίνει με κατ' αναλογία εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων με τιμές ΑΤΟΕ, ΑΤΗΕ και ΑΤΕΟ κατά τον χρόνο της νέας συμφωνίας, με προσυμφωνημένη με το αρχικό συμβόλαιο ποσοστιαία επ' αυτών έκπτωση, λαμβανομένων υπόψη του εμπορικού κέρδους, των γενικών εξόδων και του Φ.Π.Α. ή με άλλον τρόπο, επίσης προσυμφωνημένο με το αρχικό συμβόλαιο.

στ) Η κοστολόγηση νέων μελετών, οι οποίες πιθανόν να ανατεθούν στον πωλητή, μπορεί να γίνει με κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων περί αμοιβών εκπόνησης Μελετών Δημοσίων Έργων με προσυμφωνημένη με το αρχικό συμβόλαιο ποσοστιαία επ' αυτών έκπτωση ή με άλλον τρόπο επίσης προσυμφωνημένο με το αρχικό συμβόλαιο.

ζ) Οι τυχόν αυξομειώσεις ειδών, υλικών ή μηχανημάτων, ποιότητας και ποσότητας εργασιών από αυτές που έχουν συμφωνηθεί με το αρχικό συμβόλαιο, συμψηφίζονται στο κόστος των νέων εργασιών για την διαμόρφωση του κόστους αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

Άρθρο 26

Τρόποι Αντιπαροχών Διαδικασία

1. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο με απόφαση του διοικούστος οργάνου του, κατόπιν εγκρίσεως του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου, δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων, των οποίων είναι κύριος ή διαχειριστής, με ανοικοδόμηση αυτών με το σύστημα αντιπαροχής ποσοστών στο οικόπεδο ομού

μετά των οριζοντίων ιδιοκτησιών, οι οποίες αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Η ανοικοδόμηση με αντιπαροχή δύναται να πραγματοποιηθεί:

α) Διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού μετά από σύνταξη, με μέριμνα των υπηρεσιών του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή τρίτου, πλήρους μελέτης για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στην οποία θα περιλαμβάνεται πλήρης αρχιτεκτονική, στατική, γεωλογική, ηλεκτρομηχανολογική και υδραυλική μελέτη, τεχνική περιγραφή, συγγραφή υποχρεώσεων, προθεσμία αποπερατώσεως, πίνακας ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκλήτων ιδιοκτησιών, πίνακας αποτιμήσεως της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ή ορόφου, προβλεπομένων να ανεγερθούν και θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες, και σχέδιο της καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως και προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος και διατάξεις διά την καταρτισθησομένη οροφοκτησία, όπως και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο ή κρίνόμενο ως σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτούμενο κατά την φύση του έργου. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών και του συνόλου των υπό ανέγερση ιδιοκτησιών θα καθορίζεται συμφώνως προς τους συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται σε απόλυτες ή σχετικές τιμές και θα αναφέρεται στον σχετικό πίνακα στην διακήρυξη.

β) Με προσκλήσεις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, όπου οι ενδιαφερόμενοι καλούνται, όπως υποβάλουν, πλην της προσφοράς ποσοστού αντιπαροχής, ιδέες περί του τρόπου αξιοποιήσεως του οικοπέδου με αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική, γεωλογική, υδραυλική προμελέτη, τεχνική περιγραφή, συγγραφή υποχρεώσεων, πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας, κατανομή δαπανών, κοινοχρήστων και κοινοκλήτων, σχέδιο σταδιακής μεταβιβάσεως ποσοστών οικοπέδου και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο εκ της φύσεως του έργου. Στην διακήρυξη θα καθορίζονται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως προσφορών.

γ) Με απευθείας διαπραγματεύσεις, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως, ενδεικτικώς, στις περιπτώσεις συνιδιοκτητών οικοπέδων ή συνιδιοκτητών παλαιών οικημάτων ή όταν η προσφορά που υποβάλλεται είναι η πλέον οικονομικώς ή/και τεχνικώς συμφέρουσα και υπερβαίνει τον μέσο όρο αντίστοιχων προσφορών ανοικοδόμησης με αντιπαροχή στην αγορά.

Άρθρο 27

Πλειοδοτικοί διαγωνισμοί - Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η διακήρυξη αναρτάται και δημοσιεύεται κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού, αναφέρει δε και καλεί τους ενδιαφερομένους:

α) Να υποβάλουν εντός προθεσμίας όχι συντομότερης των είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής της προσφορά σε ακέραιες μονάδες των προσφερομένων προς το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ποσοστών αντιπαρο-

χής σύμφωνα με τον πίνακα αποτιμήσεως της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίον θα εμφανίζονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες προς το νομικό πρόσωπο για την κάλυψη του ποσοστού της αντιπαροχής.

β) Να θέσουν τους βασικούς όρους σχεδίου της καταρτισθησόμενης εργολαβικής συμβάσεως, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την καταρτισθησόμενη οροφοκτησία, ως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο ανάλογα απαιτούμενο κατά τις συνθήκες και την φύση του έργου.

γ) Τα προσόντα αυτών που δύνανται να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό.

δ) Εγγυητική επιστολή, συμφώνως προς τα αναφερόμενα στις παρ. 3 και 4 του άρθρου 9 του παρόντος Κανονισμού, ποσού όχι χαμηλότερου του δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του οικοπέδου, όπως αυτή αποτιμάται δυνάμει της Εκτιμητικής Εκθέσεως της παρ. 4 του άρθρου 4 του παρόντος.

ε) Εν σχέσει προς το περιεχόμενο, τον τύπο των προσφορών, την διαδικασία διεξαγωγής της δημοπρασίας, ανακηρύξεως πλειοδότη, κατακύρωσης του αποτελέσματος του διαγωνισμού, θα εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού.

2. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, η οποία δημοσιεύεται κατά τα διαλαμβανόμενα εις την προηγούμενη παράγραφο, θα αναφέρει και θα καλεί τους ενδιαφερομένους:

α) να υποβάλουν προσφορές εντός προθεσμίας όχι μικρότερης των είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής, ξεχωριστά για τα αιτούμενα τεχνικά στοιχεία (σχέδια, τεύχη, συγγραφές), όπως αυτά αναλυτικά θα ζητούνται και ξεχωριστά σε σφραγισμένο φάκελο με τους οικονομικούς όρους της προσφοράς, ιδίως το ποσοστό της αντιπαροχής, ολογράφως και αριθμητικώς,

β) να υποβάλουν σχέδιο εργολαβικής σύμβασης που θα καταρτισθεί, σχέδιο προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την οροφοκτησία που θα καταρτισθεί, όπως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται ανάλογα με τις συνθήκες και την φύση του έργου,

γ) να καταθέσουν εγγυητική επιστολή σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο,

δ) τα κριτήρια αξιολόγησης των προσφορών, τους συνεπείς βαρύτητας των κριτηρίων, την βαθμολογία και τον τρόπο υπολογισμού και συσχετισμού της τεχνικής βαθμολογίας με την οικονομική προσφορά για την συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών,

ε) τα προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό.

στ) Σε σχέση με τις διαδικασίες του διαγωνισμού, κατακυρώσεως αποτελέσματος κ.λπ. θα εφαρμόζονται ανάλογες διατάξεις του Κανονισμού.

3. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και οι δημοσιεύσεις, που καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές ανα-

φέρονται στην διακήρυξη ή πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και βαρύνουν τον ανάδοχο, όπως επίσης και όλα τα έξοδα κατάρτισης των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικά έξοδα, πάσης φύσεως έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν έχει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.

4. Το όργανο διοίκησης του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου αποφασίζει κατ' ελευθέρην αλλά αιτιολογημένη κρίση, η δε απόφασή του υπόκειται στην έγκριση του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτη ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά την αρμοδιότητα εκάστου.

5. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημιώσεως προς τους υποβάλλοντες προσφορά.

Άρθρο 28

Σύμβαση αντιπαροχής

Η σύμβαση αντιπαροχής καταρτίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από την διακήρυξη του διαγωνισμού ή την πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αναλόγως των σχετικών διατάξεων του Αστικού Δικαίου.

IV. ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 29

Διατάξεις νόμων - Εγκριτική αρμοδιότητα

Ειδικές διατάξεις νόμων που προβλέπουν την χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ή εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων ισχύουν και για τα ακίνητα των υπαγόμενων στον παρόντα Κανονισμό νομικών προσώπων.

Άρθρο 30

Τροποποίηση Διατάξεων - Έναρξη ισχύος

1. Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού τροποποιούνται ή συμπληρώνονται ή καταργούνται κατόπιν εισηγήσεως του Μητροπολίτου Φωκίδος, δι' αποφάσεως της Δ.Ι.Σ., η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του νομικού προσώπου της Ιεράς Μητροπόλεως Φωκίδος.

3. Οι διατάξεις του παρόντος καταλαμβάνουν τις εκκρεμείς διαδικασίες ή συμβάσεις μισθώσεων, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και αντιπαροχών.

4. Η ισχύς του παρόντος Κανονισμού αρχίζει από της δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο παρών Κανονισμός δημοσιεύεται και στο επίσημο Δελτίο «ΕΚΚΛΗΣΙΑ» της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Ο παρών Κανονισμός να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και στο περιοδικό «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Αθήνα, 10 Ιανουαρίου 2023

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ