



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

1 Μαΐου 2024

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 2576

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1158/722

Κανονισμός μισθώσεως, παραχωρήσεως, εκποιήσεως, ανταλλαγών, αγορών, αντιπαροχών και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης.

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Λαβούσα υπόψη:

1. Της παρ. 4 του άρθρου 1 και της παρ. 2 του άρθρου 16 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 Μονεμβασίας και Σπάρτης,

4. την υπ' αρ. 148/231/12.3.2024 πρόταση του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Μονεμβασίας και Σπάρτης Ευσταθίου,

5. την υπ' αρ. 469/26.3.2024 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος και

6. την από 2.4.2024 Απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου,

ψηφίζει τον Κανονισμό εκμισθώσεως, μισθώσεως, παραχωρήσεως, εκποιήσεως, ανταλλαγών, αγορών, αντιπαροχών και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης, ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΣ, ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΣ, ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΣ, ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ, ΑΓΟΡΩΝ, ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΠΑΡΤΗΣ

Άρθρο 1

Αντικείμενο Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός διέπει τη διαδικασία εκμισθώσεων, μισθώσεων, χρονοεκμισθώσεων (leasing), παραχωρήσεων της χρήσεως, εκποιήσεων, ανταλλαγών, αγορών, αντιπαροχών και γενικά τα ζητήματα οικονομικής διαχειρίσεως και αξιοποιήσεως της κινητής και ακίνητης περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης και των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης.

Άρθρο 2

Ορισμοί

1. Ως εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), κατά τα ανωτέρω, ορίζονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 1 παρ. 4 του ν. 590/1977. Ως εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) ορίζονται τα Ησυχαστήρια, τα Εκκλησιαστικά Ιδρύματα, τα Ιερά Προσκυνήματα, τα Εκκλησιαστικά Μουσεία και όσα κατά νόμο ορίζονται ως νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, τελούντα υπό την εποπτεία της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης, με την επιφύλαξη αντίθετης ρύθμισης στο Καταστατικό τους.

Επίσης, στα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου περιλαμβάνεται κάθε νομικό πρόσωπο που εξαρτάται ή εποπτεύεται από την Ιερά Μητρόπολη Μονεμβασίας και Σπάρτης ή οργανωτική της υποδιαίρεση (π.χ. εκκλησι-

αστικά πνευματικά κέντρα της Ιεράς Μητροπόλεως ή Ενοριών, εκκλησιαστικές κατασκηνώσεις κ.λπ.), ακόμα και κληροδοτήματα/υποτελή ιδρύματα («περιουσίες αυτοτελούς διαχείρισεως»), τα οποία διοικούν και διαχειρίζονται αμιγώς εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης. Ο παρών Κανονισμός εφαρμόζεται και στα εν λόγω νομικά πρόσωπα εκτός και αν υπάρχουν αντίθετες διατάξεις στον εσωτερικό Κανονισμό τους ή διαφορετική βούληση του διαθέτη-δωρητή σε περίπτωση κληροδοτήματος «υποτελούς» ιδρύματος κεφαλαίου αυτοτελούς διαχείρισεως.

2. Ως όργανο διοικήσεως για τις ανάγκες του παρόντος Κανονισμού νοείται το Μητροπολιτικό Συμβούλιο για την Ιερά Μητρόπολη Μονεμβασίας και Σπάρτης, το Ηγουμενοσυμβούλιο ή η διαχειριστική Επιτροπή (κατά την έννοια του άρθρου 3 ν.δ. 374/1947) για την Ιερά Μονή και τα Ησυχαστήρια, το Εκκλησιαστικό Συμβούλιο για την Ενορία και το εκάστοτε Διοικητικό Συμβούλιο ή όργανο διοικήσεως που προβλέπεται στον οικείο Οργανισμό για τα λοιπά εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα.

Άρθρο 3 Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού υπάγονται:

α) Οι εκμισθώσεις κινητών και ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των αγροτεμαχίων, ιδιωτικών δασών κ.λπ., που ανήκουν κατά κυριότητα στην Ιερά Μητρόπολη Μονεμβασίας και Σπάρτης ή σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, που υπάγονται στην κανονική δικαιοδοσία 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.

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 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).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 4 Τρόπος εκμισθώσεως

1. Τα εκκλησιαστικά ακίνητα του παρόντος εκμισθώνονται δια δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού κατά τους όρους του παρόντος.

2. Κατ' εξαίρεση, το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται να προβαίνει, κατόπιν αποφάσεως του συλλογικού του οργάνου διοικήσεως, σε εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού (απευθείας μίσθωση):

α) Όταν η ετήσια 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 (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 που εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων 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, σε κάθε 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 προρίζονται για εντελώς περιορισμένη (ειδική, εποχική) χρήση, 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) έτη.

ε) Όταν ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή ασύμφορος κατά την αιτιολογημένη κρίση του οργάνου που διοικεί το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο.

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

3. Προ της εκμισθώσεως συντάσσεται από επιλεγόμενο ανεξάρτητο εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου) που ασκεί κατ' επάγγελμα το έργο τούτο, έκθεση εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας και μισθωτικής αξίας του προς εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου ή κινητού, εάν πρόκειται για συμβάσεις με αντικείμενο κινητά. Η ως άνω έκθεση μπορεί να υποκατασταθεί από φύλλα υπολογισμού αξίας του ακινήτου, συντασσόμενα υπό αρμοδίου Συμβολαιογράφου, οπότε ως μισθωτική ετήσια αξία λαμβάνεται τουλάχιστον το 6% της αντικειμενικής. 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 εκκινήσε-

ως. Εάν αποβεί άκαρπη και αυτή η δημοπρασία, δύναται να εκμισθωθεί και με απευθείας σύμβαση.

4. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μίσθωσης άνευ διαγωνισμού ή σε περίπτωση που προκηρυχθεί διαγωνισμός για τη μίσθωση κινητού ή ακινήτου και εφόσον το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται μέχρι του ποσού των χιλίων (1.000,00) ευρώ, η έκθεση εκτιμήσεως δύναται να συντάσσεται από την οικονομική υπηρεσία της Ιεράς Μητροπόλεως (π.χ. βάσει συγκριτικών στοιχείων ομοειδών ακινήτων και σύμφωνα με τις μισθωτικές συνθήκες ή αξίες που επικρατούν στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο).

Τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να επικαλεσθούν ακυρότητα της (απευθείας) μίσθωσης άνευ διαγωνισμού για οποιοδήποτε λόγο.

5. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο υποχρεούται να κοινοποιεί τις σχετικές αποφάσεις περί προκηρύξεως ή απευθείας εκμισθώσεως στο αρμόδιο όργανο προς έγκριση.

6. Το καθοριζόμενο δια της παρ. 2 της περ. (α) του παρόντος άρθρου ποσό δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, κατόπιν προτάσεως του Μητροπολίτου, δια τροποποιήσεως του παρόντος Κανονισμού.

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 εφόσον για τη συντήρηση ή ανακατασκευή του απαιτούνται ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, τις οποίες επωμίζεται κατά το μεγαλύτερο μέρος ή εξ ολοκλήρου. Ειδικώς για τα αγροκτήματα, ελαιοκτήματα και λιβάδια η διάρκεια είναι τουλάχιστον τετραετής.

2. Σε κάθε δε περίπτωση, για την εκμίσθωση ακινήτων που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστατευομένης επαγγελματικής, εμπορικής ή άλλης χρήσεως εφαρμόζονται και οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις.

Άρθρο 6

Ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων

1. Επιτρέπεται η κατάρτιση μακροχρονίου μισθώσεως διάρκειας έως ενενήντα εννέα (99) έτη για περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποιήσεως ακινήτων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, οι οποίες απαιτούν ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, όπως κατασκευή κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και γενικώς την εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, με αυτοχρηματοδότηση ή όχι.

2. Η επιλογή του μισθωτή, εφόσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει με τη διαδικασία του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, γίνεται δια προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αξιολογήσεως προσφορών. Σε

κάθε περίπτωση, οι όροι της διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος καθορίζονται με απόφαση του οργάνου διοικήσεως 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 διαπραγματεύσεων σε επιμέρους θέματα.

4. Επιτρέπεται η εκμίσθωση για πολλαπλές χρήσεις, προσδιοριζόμενες, 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, κατόπιν προηγούμενης εγγράφου αιτήσεως του μισθωτή, αποδοχής αυτής από το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εγκρίσεως υπό του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά την αρμοδιότητα εκάστου.

6. Η μακροχρόνια μίσθωση σε φυσικό πρόσωπο είναι μεταβιβαστή κατ' αίτηση του καθολικού ή/και ειδικού διαδόχου και κατόπιν εγγράφου αποδοχής του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου. Κατ' ανάλογο τρόπο είναι μεταβιβαστή 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 Μητροπολίτη ή στο Μητροπολιτικό Συμβούλιο, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, προς έγκριση.

Άρθρο 7

Προκήρυξη διαγωνισμού εκμισθώσεως

1. Οι όροι πάσης εκμισθώσεως καθορίζονται υπό του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και περιλαμβάνονται στη σχετική διακήρυξη διαγωνισμού, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά την αρμοδιότητα εκάστου.

2. Η διακήρυξη του διαγωνισμού υπογράφεται για την Ιερά Μητρόπολη Μονεμβασίας και Σπάρτης υπό του Μητροπολίτου, για τις Ιερές Μονές και τα Ησυχαστήρια υπό του Ηγουμένου/Προέδρου διαχειριστικής Επιτροπής, για τις Ενορίες υπό του Προέδρου του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου και, όσον αφορά στα εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ., υπό των αρμοδίως εξουσιοδοτημένων οργάνων τους, δημοσιεύεται δε δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες προ του διαγωνισμού δι' αναρτήσεως είτε στην ιστοσελίδα του

εκκλησιαστικού νομικού προσώπου είτε στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης και περίληψη αυτής δημοσιεύεται δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες προ του διαγωνισμού δι' αναρτήσεως είτε στην ιστοσελίδα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου είτε στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης είτε σε μία τουλάχιστον τοπική εφημερίδα.

Για τις εκμισθώσεις με ετήσιο μίσθωμα που υπερβαίνει το ποσό των δεκαοκτώ χιλιάδων (18.000,00) ευρώ δημοσιεύεται περίληψη της διακηρύξεως πέραν της αναρτήσεως και σε μία ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες δέκα (10) τουλάχιστον 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) και τον τόπο διενέργειας του διαγωνισμού, τον τρόπο κατακυρώσεως του αποτελέσματος, την περιγραφή του ακινήτου όσον αφορά στο είδος, τη 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, τη διάρκεια της μισθώσεως και τους λοιπούς όρους, με τους οποίους θα συμφωνηθεί η εκάστοτε συγκεκριμένη μίσθωση.

Άρθρο 8

Χρόνος και τόπος διεξαγωγής του διαγωνισμού

1. Οι διαγωνισμοί εκμισθώσεων ήδη εκμισθωμένων ακινήτων δύναται να διενεργούνται εντός του προηγούμενου από της λήξεως της υπάρχουσας μισθώσεως τριμήνου και πάντως αμελλητί (άνευ υπαιτίου καθυστερήσεως) για αυτές που ήδη έχουν λήξει.

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται από Επιτροπές, οι οποίες ορίζονται από το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ταυτόχρονα με τη λήψη αποφάσεως για 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 υπερσχύει 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 Μονεμβασίας και Σπάρτης.

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

Άρθρο 9

Τρόπος διενέργειας του διαγωνισμού

1. Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό απαιτείται κατάθεση εγγυήσεως είτε δι' εγχειρίσεως χρηματικού ποσού τοις μετρητοίς στο ταμείο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου είτε δια μεταφοράς και πιστώσεως σε τραπεζικό λογαριασμό του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου προ του διαγωνισμού είτε δια τραπεζικής επιταγής ή

δια καταθέσεως εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης στην Ελλάδα Τράπεζας και εν γένει Πιστωτικού Ιδρύματος, κατά τους όρους της διακήρυξης. 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 τρία (3) έτη, ενώ για κάθε επόμενο μισθωτικό έτος προσαυξάνεται κατά ένα (1) επιπλέον μηνιαίο μίσθωμα, εκτός εάν άλλως ορίζεται στη διακήρυξη.

2. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό πρέπει να είναι τουλάχιστον τριμήνου διάρκειας, εκτός τυχόν αντιθέτου προβλέψεως στη 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, τη 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, η εγγύηση παρέχεται ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, ο δε εκδότης παραιτείται της ενστάσεως της διαιρέσεως και διζήσεως, το ποσό της εγγυήσεως τηρείται στη 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 τα μετρητά ή η τραπεζική επιταγή ή το ποσό που κατατέθηκε αποδίδονται στον τελευταίο πλειοδότη (υπερθεματιστή) κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου ή κατόπιν της μη εγκρίσεως τυχόν του αποτελέσματος του διαγωνισμού, στους υπολοίπους δε συμμετέχοντες στο τέλος του διαγωνισμού.

6. Οι προσφορές διατυπώνονται προφορικά, εκτός εάν στη 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 τη διακήρυξη ή προβλέπονται από αυτήν.

7. Κάθε προσφορά πλειοδότη πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσό ίσο προς 2% τουλάχιστον και η πρώτη προσφορά επίσης κατά ποσοστό 2% τουλάχιστον 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, 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 εταιρείες και εν γένει τα νομικά πρόσωπα απαι-

τείται προηγούμενη απόφαση του συλλογικού οργάνου διοικήσεως για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό, καθώς και για το ύψος της πρώτης προσφοράς και εξουσιοδότηση του εκπροσώπου που θα ορίζεται για τη 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 τη διακήρυξη χρόνου. Για τη διενέργειά του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο, μετά τη 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 εφόσον συνεχίζονται και βελτιώνονται οι κατατεθειμένες προσφορές. Κατόπιν λήξεως του διαγωνισμού, καμία προσφορά δεν γίνεται δεκτή.

10. Η Επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού, μετά το τέλος του, συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει τη γνώμη της για το συμφέρον 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 διενέργειας του διαγωνισμού εντός του οριζόμενου από τη διακήρυξη χρονικού διαστήματος και συνοδεύονται από την εγγύηση και τα νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα που ορίζονται στη διακήρυξη. Οι προσφορές υποχρεωτικά αναγράφουν το ονοματεπώνυμο, την επωνυμία και τη 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 τη γνώμη της για το συμφέρον ή όχι της τελικής προσφοράς και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος.

12. 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, πλην αντιθέτου προβλέψεως στη διακήρυξη. Η υποβολή των προφορικών προσφορών διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή μέσα στον χρόνο, τον οποίο προέβλεψε η διακήρυξη. Για τη διενέργεια των προφορικών πλειοδοσι-

ών συντάσσεται πρακτικό, τηρείται δε η διαδικασία των τελευταίων περιόδων της προηγούμενης παραγράφου.

Άρθρο 10

Έγκριση αποτελέσματος, κατακύρωση -
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 Μητροπολίτη Μονεμβασίας και Σπάρτης ή στο Μητροπολιτικό Συμβούλιο της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης, κατά την αρμοδιότητα εκάστου.

2. Σε κάθε περίπτωση η έγκριση ή όχι του αποτελέσματος μπορεί να γίνει εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τη 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 μισθώσεως εντός της προθεσμίας που ορίσθηκε από της εγγράφου ειδοποιήσεώς του περί της οποίας γίνεται μνεία στο πρακτικό, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου λόγω ποινικής ρήτρας, το δε ακίνητο επαναδημοπρατείται εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη, και το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο επιφυλάσσεται του δικαιώματος 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 αποφάσεως 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. Κατά τον επαναληπτικό διαγωνισμό δεν δικαιούται να λάβει μέρος ο τελευταίος πλειοδότης, εις βάρος του οποίου γίνεται η επαναπροκήρυξη του διαγωνισμού. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του αρχικού διαγωνισμού. Ως τιμή εκκινήσεως στον επαναληπτικό διαγωνισμό ορίζεται η ίδια της προηγούμενης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίσει το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

6. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται με περιληπτική διακήρυξη αναφερομένη στους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται κατόπιν πέντε (5) τουλάχιστον ημερών από τη δημοσίευση της περιληπτικής διακηρύξεως και διεξάγονται κατά την ίδια διαδικασία του αρχικού διαγωνισμού.

7. Σε περίπτωση που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, δι' απο-

φάσεως του οργάνου διοικήσεως μπορεί να αποφασισθεί 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 Μητροπολίτη ή το Μητροπολιτικό Συμβούλιο, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης που αναδείχθηκε, και εντός προθεσμίας όχι μακρότερης των τριάντα (30) 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. Η εγγυητική επιστολή θα είναι διάρκειας μεγαλύτερης τουλάχιστον επί τρίμηνο του χρόνου, για τον οποίο μισθώνεται το ακίνητο, πλην τυχόν αντιθέτου προβλέψεως 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 τη διαπίστωση εκπληρώσεως όλων των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή και εξόφληση όλων των 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 τη χρήση του μισθίου, το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν υποχρεούται στην εγκατάσταση και αρχίζει η υποχρέωση του μισθωτή 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 υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση μη χρήσεως του μισθίου, η οποία δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

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 υποχρέωση για δαπάνες επί του μισθίου, ούτε ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου απέναντι 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 τη 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 προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

6. Οποιαδήποτε προσθήκη, διαρρύθμιση ή και βελτίωση του μισθίου ενεργηθεί από τον μισθωτή χωρίς έγ-

γραφη συναίνεση του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου βαρύνει αποκλειστικά αυτόν (μισθωτή) για όλες τις νόμιμες συνέπειες σε περίπτωση διαπράξεως εξαιτίας της ή επ' αφορμή της τυχόν πολεοδομικών, διοικητικών ή και ποινικών παραβάσεων και δημιουργίας αστικών διαφορών, ενώ δύναται, κατ' επιλογή του εκμισθωτή, να παραμένει μετά τη λήξη της μισθώσεως 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.

Άρθρο 12

Παράταση - Αναμίσθωση - Λύση της μισθώσεως

1. Παράταση της χρονικής διάρκειας της μισθώσεως είναι δυνατή κατόπιν αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εγκρίσεως του αρμοδίου οργάνου. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως ή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Υπεκμίσθωση όλου ή μέρους του μισθίου ή μερική ή ολική παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου μετά ή άνευ ανταλλάγματος, επιτρέπεται μόνο κατόπιν αιτήσεως του μισθωτή, σχετικής αποδοχής υπό του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εγκρίσεως υπό του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου. Ο μισθωτής υποχρεούται όπως μετά τη λήξη της μισθώσεως εκκενώσει και παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, άλλως υπόκειται στη νόμιμη διαδικασία αποδόσεως αυτού.

2. Κατ' εξαίρεση, επί επαγγελματικών μισθώσεων επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου προς εταιρεία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης ή Ι.Κ.Ε., η οποία θα συσταθεί με συμμετοχή του μισθωτή σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) με τους ίδιους -ισχύοντες μετά του αρχικού μισθωτή- συμβατικούς όρους. Έναντι του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ο μισθωτής και η εταιρεία, προς την οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Επιτρέπεται επίσης και η συμβατική μεταβολή στα πρόσωπα της εταιρείας, εφόσον δεν αφορά στον αρχικό μισθωτή. Η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου κατά τις περιπτώσεις αυτές γνωστοποιείται προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο εγγράφως εντός τριάντα (30) ημερών. Η ανωτέρω υποχρέωση γνωστοποιήσεως περιλαμβάνει και το αντίγραφο της σχετικής συμβάσεως, όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους γίνεται η παραχώρηση.

3. Στην περίπτωση εκποιήσεως εκμισθωμένου υπό εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ακινήτου, η μίσθωση λύεται αζημίως για το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει τη χρήση του μισθίου μετά πάροδο ευλόγου προθεσμίας τριών έως έξι μηνών από της εγγράφου ειδοποίησεώς του εκτός εάν άλλως ορίστηκε στο μισθωτήριο συμβόλαιο. Σχετικός όρος πρέπει να περιλαμβάνεται στη διακήρυξη της μισθώσεως και στο μισθωτήριο συμβόλαιο. Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται για τις ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων του άρθρου 6 και τις επαγγελ-

ματικές εμπορικές μισθώσεις για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο προστατεύεται ο μισθωτής.

4. Τη λύση της μισθώσεως για κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου, αφού ο καθένας από αυτούς θεωρείται ουσιώδης, αποφασίζει το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου. Ακολούθως καταπίπτει η εγγύηση της καλής εκτελέσεως, καταγγέλλεται η μίσθωση και ο μισθωτής αποβάλλεται από το μίσθιο κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

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 οργάνου διοικήσεώς τους, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου κατά την αρμοδιότητα εκάστου.

2. Ειδικότερα, τα αρμόδια όργανα διοικήσεως 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, εκτός εάν αποφασίσει διαφορετικά το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΣ

Άρθρο 14

Περιπτώσεις παραχωρήσεως χρήσεως

1. Εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται, μετά από αιτιολογημένη κρίση του συλλογικού του οργάνου διοικήσεως και κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου κατά την αρμοδιότητα εκάστου, να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων του για ορισμένο χρόνο, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος (το οποίο δεν θα συνιστά μίσθωμα, αλλά ανταποδοτική ωφέλεια), εν όλω ή εν μέρει, σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και εν γένει νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία εκπληρώνουν κοινωνικές και ιδίως θρησκευτικούς σκοπούς, και δεν είναι αντίθετοι στους Ιερούς Κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθόδοξης Εκκλησίας, για την ικανοποίηση των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών τους, καθώς και για την εκπλήρωση των κοινωνικών σκοπών τους. 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, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εγκρίσεως του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου.

2. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται να παραχωρεί ακίνητά του για ορισμένο χρόνο σε Ο.Τ.Α. ή άλλους φορείς του δημοσίου τομέα, με δυνατότητα ανεγέρσεως κτιρίων ή μετατροπών στα υπάρχοντα κτίρια, με δαπάνες του χρησαμένου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως υπό του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή/και της Υπηρεσίας Δομήσεως της Εκκλησίας της Ελλάδος (όπου απαιτείται) 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 χρησαμένου, εκτός και αν συνταχθεί συμβολαιογραφικό έγγραφο για την παραχώρηση, στο οποίο θα αναγράφονται ρητά οι προϋποθέσεις και οι όροι της αποζημιώσεως του χρησαμένου, καθώς και οι όροι της ανακλήσεώς της.

3. 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 οποίον πρόκειται να χρησιμοποιηθεί το ακίνητο, η διάρκεια της παραχωρήσεως, το ποσό του τυχόν καταβλητέου εφάπαξ ή καταβαλλομένου περιοδικώς ανταλλάγματος, οι όροι αναπροσαρμογής του ανταλλάγματος, ως και κάθε άλλος αναγκαίος όρος, κατά την κρίση του οργάνου διοικήσεως.

2. Τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα έχουν το δικαίωμα να ανακαλούν μονομερώς και αζημίως οποτεδήποτε πάσα παραχώρηση χρήσεως ακινήτου τους, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου κατά την αρμοδιότητα εκάστου, ανεξαρτήτως πότε ή υπό ποίου εγένετο, ιδίως δε για την 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. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν έχει καμία υποχρέωση προς καταβολή αποζημιώσεως προς οποιονδήποτε, εκτός εάν άλλως ορίστηκε στην σύμβαση παραχωρήσεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

Άρθρο 16

Τρόπος εκποιήσεων

1. Η εκποίηση των ακινήτων των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων διενεργείται κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, του οποίου οι όροι καθορίζονται με απόφαση του οργάνου διοικήσεως του νομικού προσώπου, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου κατά την αρμοδιότητα εκάστου και αναφέρονται στη διακήρυξη.

2. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίηση:

α) Όταν η εκτιμώμενη αξία εκποίησης δεν υπερβαίνει το ποσό των πενήντα χιλιάδων (50.000,00) ευρώ.

β) Όταν η εκποίηση λαμβάνει χώρα 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, κατά την έννοια του άρθρου 4 του παρόντος Κανονισμού.

γ) Όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός. Τέτοιες περιπτώσεις, ενδεικτικώς και όχι περιοριστικώς, συντρέχουν π.χ. επί συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου, προς λύση της κοινωνίας δικαιώματος κατ' ιδανικά μέρη ή επί συνιδιοκτησίας παλαιών ακινήτων/οικημάτων ή όταν το ακίνητο είναι ετοιμόρροπο ή κατεδαφιστέο και η εκποίησή του θα ενισχύσει οικονομικώς τους σκοπούς του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

Οι ως άνω απευθείας εκποιήσεις γίνονται κατόπιν αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά την αρμοδιότητα εκάστου, με την οποία καθορίζονται οι όροι της πώλησεως και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος. Στις παραπάνω περιπτώσεις το ζητούμενο τίμημα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας υπό του ανεξάρτητου εκτιμητή του παρόντος άρθρου ή της αξίας του ακινήτου βάσει συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού.

Για ακίνητα τα οποία κατά την αιτιολογημένη κρίση του διοικούντος οργάνου δεν δύνανται να αποδώσουν έσοδα, επιτρέπεται 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 ενδεδειγμένων προσώπων, φοιτητών κ.ά.), αντί τιμήματος το οποίο θα αποφασίζει το διοικούν όργανο, λαμβανομένων υπόψη της πραγματικής καταστάσεως του ακινήτου και των συνθηκών της αγοράς, κατά παρέκκλιση της παρ. 7 του παρόντος άρθρου.

3. Κατ' εξαίρεση, εφόσον 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 λόγοι και λόγοι εκκλησιαστικού συμφέροντος, επιτρέπεται κατά την κρίση του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου και κατόπιν εγκρίσεως του εποπτεύοντος εκκλησιαστικού οργάνου, εφόσον ήθελε κριθεί συμφέρουσα, η προς συμβιβασμό και διακανονισμό της υποθέσεως απευθείας εκποίηση ακινήτου, τηρουμένης της διαδικασίας επικαίρου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του υπό ανεξάρτητου εκτιμητή ή της αντικειμενικής του αξίας κατά τα διαλαμβανόμενα στο παρόν άρθρο.

4. Για περιπτώσεις ακινήτων εκκλησιαστικών νομικών προσώπων που βρίσκονται στην αλλοδαπή, εφαρμόζονται όσες διατάξεις περί εκποιήσεων των εν τη ημεδαπή κειμένων ακινήτων είναι δυνατόν να τύχουν εφαρμογής συμβατώς κατά περίπτωση, λαμβανομένων υπόψη των εντοπιών πραγματικών και νομικών συνθηκών δυνάμει αιτιολογημένης αποφάσεως του διοικούντος οργάνου.

Διά της αυτής αποφάσεως ανά συγκεκριμένο ακίνητο προσδιορίζονται οι όροι της εκποιήσεως 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 εξακολουθούν να ισχύουν.

6. Στην έννοια της εκποιήσεως περιλαμβάνεται και η παραχώρηση κυριότητας ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, η οποία διενεργείται διά δημοσίου διαγωνισμού, καθώς επίσης και η παραχώρηση σε τρίτον για ορισμένο χρονικό διάστημα «δικαιώματος επιφανείας» επί εκκλησιαστικού ακινήτου, κατ' άρθρο 47 παρ. 5 του ν. 590/1977.

7. Προ πάσης εκποιήσεως συντάσσεται από την αρμόδια Οικονομική Υπηρεσία του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή από επιλεγόμενο ανεξάρτητο εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου) που ασκεί κατ' επάγγελμα το έργο τούτο, έκθεση εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προς εκποίηση εκκλησιαστικού ακινήτου. Στην έκθεση αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, η τυχόν επωνυμία, η ακριβής διεύθυνση και η υπάρχουσα χρήση του ακινήτου. Ειδικότερα επί μη οικοδομημένων οικοπέδων, γηπέδων ή εκτάσεων συντάσσεται πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87 και Κ.Η.Δ., με πρόσθετες πληροφορίες οδοιπορικού 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 σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν τη συνολική οικοδομημένη επιφάνεια και τον όγκο των κτισμάτων. 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 οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και έγκριση του αρμοδίου εποπτικού οργάνου, η δωρεάν παραχώρηση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου από εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, Ελληνικό Δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς και ιδίως θρησκευτικούς σκοπούς και δεν είναι αντίθετοι στους Ιερούς Κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθόδοξης Εκκλησίας, αποκλειστικά για την ικανοποίηση των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών τους.

Άρθρο 17

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

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

2. Για τις εκποιήσεις η διακήρυξη πρέπει να παραπέμπει σε πλήρη τοπογραφική αποτύπωση και ακριβές εμβαδόν 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 τη διακήρυξη και μπορεί να γίνει με εφάπαξ καταβολή ή τμηματικώς σε άτοκες ή έντοκες δόσεις. Η με οποιονδήποτε τρόπο πίστωση μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται μόνο υπό την εξασφάλιση παρακρατήσεως της κυριότητας. Εναλλακτικώς και προς εξασφάλιση αποπληρωμής του πιστωθέντος τιμήματος 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 νομικά πρόσφορος τρόπος που παρέχει τα εχέγγυα εμπρόθεσμης 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 στη διακήρυξη και αφορούν μόνο στο 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 και Ησυχαστηρίων υπόκειται στη διαδικασία εγκρίσεως της άνευ διαγωνισμού εκποιήσεως, της προκηρύξεως και του αποτελέσματος της δημοπρασίας από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Άρθρο 18

Σύμβαση εκποιήσεως

1. Μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος της δημοπρασίας, γνωστοποιείται αμέσως στον πλειοδότη η απόφαση κατακυρώσεως και του τάσσεται εγγράφως εύλογη προθεσμία για την κατάρτιση και υπογραφή του σχετικού συμβολαίου εκποιήσεως.

2. Το πωλητήριο συμβόλαιο, αναλόγως προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, υπογράφεται υπό του αρμοδίου του οργάνου, ήτοι του Μητροπολίτου, Ηγουμένου, Προέδρου του Εκκλησιαστικού ή Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύμβαση πωλήσεως θεωρείται οριστικά τελειωμένη από την υπογραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου και από του χρόνου αυτού μετατίθεται ο κίνδυνος, αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος στον 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 εξουσιαστικής αι-

ρέσεως υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου για την περίπτωση μη εμπροθέσμου εξοφλήσεως δόσεως.

4. Καθυστέρηση εξοφλήσεως δύο οποιωνδήποτε δόσεων, ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται αυτοδίκαια διάλυση της συμβάσεως πωλήσεως, 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 είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν εκπληρώθηκε η αίρεση και να επιδιωχθεί η είσπραξη της ληξιπροθέσμου δόσεως πλέον τόκων υπερημερίας ή και των αληκτων 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 στη διακήρυξη και στο περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο. Κατόπιν της ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει τη χορήγηση, δαπάναις του, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

5. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο έχει δικαίωμα εγγραφής προσημειώσεως ή υποθήκης επί του πωλούμενου ακινήτου στην περίπτωση που υπάρχει πίστωση του τιμήματος και δεν έχει παρακρατηθεί η κυριότητα, ανεξαρτήτως εάν αυτό προβλέπεται από τη διακήρυξη. Τα έξοδα της προσημειώσεως ή υποθήκης βαρύνουν σε κάθε περίπτωση τον αγοραστή.

6. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο από την υπογραφή του συμβολαίου πωλήσεως δεν ευθύνεται σε καμία απολύτως περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του πωληθέντος ακινήτου ή διά επ' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείες. Μόνο με τη συμμετοχή στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται αμύχλητα 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 εκνικήσεως επιστρέφεται το καταβληθέν τίμημα άτοκα και στην περίπτωση μερικής εκνικήσεως 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 στη διακήρυξη και να έχει κατοχυρωθεί το σχετικό δικαίωμα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου για αυτοδίκαιη λύση της μισθώσεως στο μισθωτήριο του προς εκποίηση 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 διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου.

νου μετ' εγκρίσεως του 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 τρόπο δημοσιότητας της μελετουμένης ανταλλαγής. Δύναται 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 ανεξάρτητου εκτιμητή κατ' άρθρο 16 παρ. 7 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 επικρατείας 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 Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου αναλόγως της αρμοδιότητος εκάστου.

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

3. Εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να συνάπτει 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 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. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα ή νομικά πρόσωπα του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα, συμπεριλαμβανομένων και των εταιρειών ή επιχειρήσεων του Δημοσίου.

3. Προκειμένης αγοράς δι' απευθείας διαπραγματεύσεων, η απόφαση αγοράς του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη κατά τα ανωτέρω.

Άρθρο 22

Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου 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 ή 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 εμβαδόν, επί κτιρίων, για πλήρη αυτοτέλεια του κτιρίου ή την αυτοτέλεια τμήματος κτιρίου ή τη διάταξη των χώρων στο συγκρότημα κτιρίων.

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 κτιρίων προσθέτως αντίγραφο οικοδομικής αδείας, σχέδια κατόψεων, περιγραφή του κτιρίου 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 κοινοχρήστων 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) Τη 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, εγκαταστάσεις Η/Μ, θερμάνσεις, 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 καμία ευθύνη δεν φέρει στην περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απορρίψεως προσφοράς ή λόγω μεταβολής της εκ της προσκλήσεως προβλεπόμενης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή λόγω ματαιώσεως της αγοράς καθ' οιονδήποτε 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 απόφασεως της αγοράς ακινήτου το όργανο διοικήσεως αποφασίζει κατ' ελευθέρου κρίση.

κα) Οποιοδήποτε πρόσθετο στοιχείο κριθεί αναγκαίο.

2. Ειδικότερα για αγορές κτιρίων 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 κτίρια ή υπάρχοντα κτίρια ή κτιριακά 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:

α) Είδος και καθεστώς ιδιοκτησίας. Είδος εκπροσωπήσεως προσφέροντος.

β) Κατάσταση παλαιότητας του προσφερομένου κτιρίου, 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 προτεινομένης λύσεως και αξιοποιήσεως του ακινήτου, περιγραφή προτεινομένης 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 κτίριο, 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 κτιρίου 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 επί αμφιβόλων σημείων της προσκλήσεως δύναται 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 στο 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 μαζικών μεταφορών, οδικοί κόμβοι, λεωφόροι κ.λπ.).

γ) Αρχιτεκτονική λύση, λειτουργικότητα, μετατρεψιμότητα.

δ) Υποδομή κτιρίου, ποιότητα κατασκευής.

ε) Επάρκεια και καταλληλότητα χώρων κύριας χρήσεως.

στ) Επάρκεια βοηθητικών χώρων.

ζ) Επάρκεια χώρων σταθμεύσεως.

η) Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.

θ) Χρόνο ανεγέρσεως και χρόνο διαθέσεως.

2. Αναφέρεται ο συντελεστής βαρύτητας εκάστου κριτηρίου ή ομάδος κριτηρίων.

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

4. Προσδιορίζεται ο τρόπος αναγωγής των προσφερομένων επιφανειών, υπεργείων βοηθητικών χώρων, υπογείων αποθηκών, υπεργείων ή υπογείων 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 καταθέσεως των προσφορών, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στην πρόσκληση, με ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως. Περίληψη της προσκλήσεως 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 Ενώσεως. 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 αγορασθεί το ακίνητο. Εάν δεν υφίσταται τεχνική υπηρεσία ορίζονται τρία κατάλληλα προς τούτο πρόσωπα με απόφαση του διοικούντος οργάνου.

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 ανεξάρτητο εκτιμητή του παρόντος για εκτίμηση της αξίας του μετά από οριστικοποίηση όλων των ποσοτικών επί μέρους και στο σύνολό τους μεγεθών, των αναλυτικών ποιοτικών στοιχείων και χαρακτηριστικών του κτιρίου, οριστικοποίηση των προθεσμιών συντάξεως οριστικών μελετών, μελετών εφαρμογής, εγκρίσεως αυτών από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο και εκδόσεως 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' ελευθέραν αυτού κρίση.

Άρθρο 25

Συμβόλαιο αγοράς

Μετά τη 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 δόσεως ορίζεται η εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή για την πρόοδο των εργασιών, σε συνάρτηση με την εφαρμογή του χρονοδιαγράμματος εκτελέσεως αυτών, ο τρόπος πιστοποιήσεως της εκτελέσεως αυτών και όποιες άλλες προϋποθέσεις τυχόν συμφωνηθούν.

2. Η προθεσμία παραδόσεως 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 γνωστοποιήσεως στον πωλητή τυχόν παρατηρήσεων των επιτροπών παραλαβής και ο χρόνος εκτελέσεως των εργασιών που δεν έχουν εκτελεσθεί.

3. Οι προθεσμίες εκπονήσεως των οριστικών μελετών, εγκρίσεως αυτών από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο, υποβολής φακέλου για έκδοση οικοδομικής αδείας, εκπονήσεως μελετών εφαρμογής, εκπονήσεως 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 κτιρίου.

5. Το ποσό και η διάρκεια της εγγυητικής επιστολής καλής εκτελέσεως των εργασιών που συμφωνούνται με το συμβόλαιο, ως και των τμηματικών προθεσμιών και τελικής παραδόσεως του κτιρίου κ.λπ., που θα αποτελέσουν λόγους καταπτώσεως της εγγυήσεως. Το ποσό της εγγυητικής επιστολής καλής εκτελέσεως 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 εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

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

7. Σε περίπτωση παραβιάσεως συμφωνηθείσης ημερομηνίας σταδιακής περατώσεως εργασιών ή τμηματικής ή τελικής παραδόσεως του κτιρίου από υπαιτιότητα ή αδυναμία του πωλητή, δικαιούται αυτομάτως ο αγοραστής, χωρίς τήρηση οποιουδήποτε άλλου όρου, να προβαίνει με δαπάνες του, συμψηφιζόμενες στο τίμημα, στη συνέχιση εργασιών αποπερατώσεως του κτιρίου.

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

α) Η ενέργεια αυτή είναι στη διακριτική ευχέρεια και επιλογή του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

β) Η ενέργεια αυτή αποτελεί υποχρέωση αναλήψεως ευθύνης πώλησεως 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 εκτελέσεως ή εκπονήσεως αυτών σε τρίτη τεχνική εταιρεία ή μελετητικό γραφείο αποτελεί δικαίωμα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και υποχρέωση του πωλητή για παροχή των απαιτητών διευκολύνσεων και μη παρεμβολής 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 εκποιήσεως 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 τη διαμόρφωση του κόστους αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

Άρθρο 26

Τρόποι αντιπαροχών - Διαδικασία

Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο με απόφαση του διοικούντος οργάνου του και κατόπιν εγκρίσεως του Μη-

τροπολίτου 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 κοινοκτητών 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 για την καταρτισθησομένη οροφοκτησία, όπως και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο ή κρίνόμενο ως σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτούμενο κατά τη 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 στη 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 κοινοκτητών, σχέδιο σταδιακής μεταβιβάσεως ποσοστών οικοπέδου και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο εκ της φύσεως του έργου. Στη διακήρυξη θα καθορίζονται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως προσφορών.

γ) Με απευθείας διαπραγματεύσεις όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως ιδίως 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 δημοσιεύσεως προσφορά σε ακέραιες μονάδες των προσφερομένων προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο ποσοστών αντιπαροχής σύμφωνα με τον πίνακα αποτιμήςεως της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίο 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 καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την καταρτισθησομένη οροφокτησία, ως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο ανάλογα απαιτούμενο κατά τις συνθήκες και τη φύση του έργου.

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

δ) Εγγυητική επιστολή, σύμφωνα προς τα αναφερόμενα στην 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. 3 του άρθρου 4 του παρόντος.

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

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

α) Να υποβάλουν προσφορές εντός προθεσμίας όχι μικρότερης των είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεως, ξεχωριστά για τα αιτούμενα τεχνικά στοιχεία (σχέδια, τεύχη, συγγράφες), 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 συμβάσεως που θα καταρτισθεί, σχέδιο προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την οροφокτησία που θα καταρτισθεί, όπως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται ανάλογα με τις συνθήκες και τη φύση του έργου.

γ) Να καταθέσουν εγγυητική επιστολή σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο.

δ) Τα κριτήρια αξιολόγησεως των προσφορών, τους συντελεστές βαρύτητας των κριτηρίων, τη βαθμολογία και τον τρόπο υπολογισμού και συσχετισμού της τεχνικής βαθμολογίας με την οικονομική προσφορά για τη συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών.

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

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 αναφέρονται στη διακήρυξη ή πρόσκληση ενδιαφέροντος και βαρύνουν τον ανάδοχο, όπως επίσης και όλα τα έξοδα κατάρτισεως των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων συστάσεως 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 συμβάσεως.

4. Το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου αποφασίζει κατ' ελευθέρια, αλλά αιτιολογημένη κρίση, η δε απόφασή του υπόκειται στην έγκριση του Μητροπολίτου 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 στη διακήρυξη του διαγωνισμού ή στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αναλόγως των σχετικών διατάξεων του Αστικού Δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η'

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 29

Διατάξεις νόμων - Εγκριτική αρμοδιότητα

1. Ειδικές διατάξεις νόμων που προβλέπουν τη χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ή εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων εξακολουθούν να ισχύουν.

2. Από τις διατάξεις του παρόντος δεν θίγονται οι προβλεπόμενες στον Καταστατικό Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος (ν. 590/1977) και στον Κανονισμό 263/2014 της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος «Περί συγκροτήσεως, αρμοδιοτήτων και λειτουργίας των Μητροπολιτικών Συμβουλίων των Ιερών Μητροπόλεων της Εκκλησίας της Ελλάδος» διατάξεις περί της εγκριτικής αρμοδιότητας του Μητροπολίτου Μονεμβασίας και Σπάρτης και του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης, ως και κάθε άλλη ειδική διάταξη περί εγκριτικής αρμοδιότητας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Άρθρο 30

Τροποποίηση διατάξεων - Έναρξη ισχύος

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

2. Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνη εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του νομικού προσώπου της Ιεράς Μητροπόλεως Μονεμβασίας και Σπάρτης.

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

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

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί και στο επίσημο δελτίο της Εκκλησίας της Ελλάδος «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 2 Απριλίου 2024

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Β. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.



* 0 2 0 2 5 7 6 0 1 0 5 2 4 0 0 1 6 *