



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Ιουλίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 3698

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1799/1478

Κανονισμός εκμισθώσεων, εκποιήσεων και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης.

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχοντας υπόψη:

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

2. τις υποχρεώσεις της ποιμανούσης Εκκλησίας προς το 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 Θεσσαλονίκης,

4. την υπ' αρ. 442/13.3.2025 πρόταση του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Θεσσαλονίκης,

5. την υπ' αρ. 539α/29.4.2025 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

6. το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ -ΜΙΤΟΣ και

7. την από 7.5.2025 απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, ψηφίζει:

Τον Κανονισμό εκμισθώσεων, εκποιήσεων και εν γένει αξιοποιήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης, ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΙΕΡΑΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 1

Αντικείμενο Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός διέπει τη διαδικασία εκμισθώσεων, μισθώσεων, χρονοεκμισθώσεων (leasing), παραχωρήσεων της χρήσεως, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλα-

γών, αντιπαροχών και γενικά, τα ζητήματα οικονομικής διαχειρίσεως και αξιοποίησεως της κινητής και ακινήτου περιουσίας των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου της μητροπολιτικής περιφέρειας και κανονικής δικαιοδοσίας της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης.

Άρθρο 2

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. Ως εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) ορίζονται τα Ησυχαστήρια, τα εκκλησιαστικά Ιδρύματα, τα Ιερά Προσκυνήματα και τα εκκλησιαστικά Μουσεία, καθώς και τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 46 του ν. 590/1977.

2. Ως όργανο διοικήσεως για τις ανάγκες του παρόντος Κανονισμού νοείται το Μητροπολιτικό Συμβούλιο για την Ιερά Μητρόπολη Θεσσαλονίκης, το Ηγουμενοσυμβούλιο για την Ιερά Μονή, το Εκκλησιαστικό Συμβούλιο για την Ενορία και το εκάστοτε Διοικητικό Συμβούλιο ή Διοικητική Επιτροπή 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 Θεσσαλονίκης 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 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).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 4 Τρόπος εκμίσθωσης

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

2. Κατ' εξαίρεση το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να προβαίνει κατόπιν αποφάσεως του συλλογικού του οργάνου διοικήσεως σε εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού:

α) Όταν η ετησία πρόσδοδος παρά του μισθίου δεν υπερβαίνει το ποσό των οκτώ χιλιάδων (8.000) ευρώ.

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, τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς και επικουρούν το έργο εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή λειτουργικών αναγκών του. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσης διατάξεως είναι εκείνος ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένα το κοινωνικό σύνολο και δεν είναι αντίθετος στους ιερούς κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθοδόξου Εκκλησίας ούτε περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, εν πάση δε περίπτωση δεν μπορεί να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση.

γ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων που προορίζονται για εντελώς περιορισμένη (ειδική, εποχιακή) 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 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 περίπτωση (α) του παρόντος άρθρου ποσό δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου κατά τη διαδικασία τροποποιήσεως του παρόντος Κανονισμού.

4. Προ της εκμισθώσεως συντάσσεται από πιστοποιημένο εκτιμητή του Μητρώου Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών στον κλάδο των ακινήτων (ή κινητών, εάν πρόκειται για συμβάσεις με αντικείμενο κινητά) της παρ. Γ του ν. 4152/2013 (Α' 107) σχετική έκθεση περί εκτίμησης της αγοραίας και μισθωτικής αξίας του προς εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου. Σε καμία περίπτωση το ζητούμενο μίσθωμα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης μισθωτικής αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως.

Άρθρο 5 Χρονική διάρκεια εκμίσθωσης

1. Η διάρκεια εκμίσθωσης 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 εξ ολοκλήρου. Ειδικώς για τα αγροκτήματα, ελαιοκτήματα και λιβάδια, η ελάχιστη διάρκεια είναι 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 πενήντα (50) ετών για περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποιήσεως μεγάλων άγονων εκτάσεων ή γηπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, οι οποίες απαιτούν ιδιαιτέρως ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, όπως κατασκευή κτηρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και γενικώς την εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, με αυτοχρηματοδότηση ή όχι. Με ειδική απόφαση του αρμοδίου αποφασίζοντος οργάνου είναι δυνατόν τμήμα της δαπάνης ανακαινίσεως να αποσβεσθεί μέσω των καταβαλλομένων μισθωμάτων. Στην περίπτωση αυτή η περίοδος χάριτος που θα μπορεί να δοθεί στον ενδιαφερόμενο προσφέροντα δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να υπερβεί τους δώδεκα (12) μήνες.

2. Η επιλογή του μισθωτή, εφ' όσον 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 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 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 δη-

μοσίου 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, προσδιοριζομένη, 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, μόνο εφ' όσον την εγκρίνει το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, κατόπιν προηγούμενης εγγράφου αιτήσεως του μισθωτή.

6. Η μακροχρόνια μίσθωση σε φυσικό πρόσωπο που αποτελεί τον καθολικό διάδοχο είναι μεταβιβαστή κατόπιν αιτήσεως αυτού και εγγράφου αποδοχής του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

Άρθρο 7

Προκήρυξη διαγωνισμού εκμίσθωσης

1. Οι όροι πάσης εκμίσθωσης 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 (σχετικά και άρ. 10 και 29 του παρόντος).

2. Η διακήρυξη του διαγωνισμού υπογράφεται για την Ιερά Μητρόπολη Θεσσαλονίκης υπό του Μητροπολίτου ή του Προεδρεύοντος του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, για δε τις Ιερές Μονές, Ενορίες υπό του Ηγουμένου και του Προέδρου του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου αντιστοίχως και, όσον αφορά τα εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ., υπό των αρμοδίων εξουσιοδοτημένων οργάνων τους, δημοσιεύεται δε περίληψη της διακηρύξεως δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες προ του διαγωνισμού σε μία τουλάχιστον εφημερίδα ημερήσιας κυκλοφορίας και αναρτάται στην ιστοσελίδα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης.

3. Η διακήρυξη μπορεί να παραπέμπει στις ισχύουσες για τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα διατάξεις του παρόντος Κανονισμού και να περιλαμβάνει:

Τον χρόνο (ημερομηνία, ώρα έναρξεως και λήξεως), τον τόπο διενεργείας του διαγωνισμού, τον τρόπο κατακύρωσεως 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 εκμίσθωσης διενεργούνται προ τριμήνου από της λήξεως της μισθώσεως εφόσον πρόκειται για ήδη μισθωμένα ακίνητα και πάντως αμελλητί (άνευ υπαιτίου καθυστερήσεως) γι' αυτές που ήδη έχουν λήξει.

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται από επιτροπές, οι οποίες ορίζονται με την απόφαση του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου για την εκμίσθωση του ακινήτου.

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

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

Άρθρο 9

Τρόπος διενεργείας του διαγωνισμού

1. Για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό απαιτείται κατάθεση εγγυήσεως είτε διά μεταφοράς και πιστώσεως σε τραπεζικό λογαριασμό του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου προ του διαγωνισμού 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, εκτός εάν άλλως ορίζεται στη διακήρυξη.

2. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό πρέπει να είναι τουλάχιστον τριμήνου διάρκειας, εκτός τυχόν αντίθετης 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, καθώς 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 καταβάλλεται ολικά ή μερικά εντός τριών (3) ημερών από την ημέρα διενεργείας του διαγωνισμού, κατόπιν απλής ειδοποιήσεως δι' εγγράφου του νομίμου εκπροσώπου.

5. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό ή τραπεζική επιταγή ή το ποσό που κατατέθηκε, αποδίδονται στον τελευταίο πλειοδότη (υπερθεματιστή) κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου ή κατόπιν της τυχόν μη εγκρίσεως 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 βελτιώσε-

ως αυτών προφορικά, και όπως η χρονική στιγμή και ο τόπος ορίζονται από τη διακήρυξη ή προβλέπονται από αυτήν.

7. Στην περίπτωση υποβολής εγγράφων προσφορών με δυνατότητα βελτιώσεως αυτών προφορικά, ο διαγωνισμός συνεχίζεται με προφορική πλειοδοτική δημοπρασία μεταξύ των πλειοδοτούντων ενδιαφερομένων των οποίων οι προσφορές έχουν γίνει δεκτές και κατόπιν αποσφραγίσεως των φακέλων. Ανακοινώνονται αρχικά οι υποβληθείσες προσφορές των ενδιαφερομένων για το ακίνητο και ακολούθως ο διαγωνισμός συνεχίζεται διά προφορικών προσφορών μέχρι αναδείξεως του τελευταίου πλειοδότη. Κατά τη διαδικασία συνεχίσεως του διαγωνισμού με προφορική δημοπρασία, η τιμή εκκινήσεως θα είναι αυτή της υψηλότερης γραπτής προσφοράς. Η πρώτη προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη κατά ποσοστό ίσο προς 2% τουλάχιστον της τιμής εκκινήσεως και κάθε επόμενη προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσό 2% τουλάχιστον της τιμής εκκινήσεως. Αν δεν υπάρξουν προφορικές προσφορές ή αν οι ενδιαφερόμενοι δεν κάνουν άλλη προσφορά ανώτερη της υψηλότερης γραπτώς υποβληθείσης, η κατάσταση κλείνει με τις ήδη καταχωρημένες γραπτές προσφορές και επ' αυτών θα αποφασίσει τελικώς η Επιτροπή.

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 απαιτείται 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 (συμπεριλαμβανομένης και της προφορικής πλειοδοσίας) και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη υπογράφεται από την Επιτροπή και όλους τους συμμετέχοντες, οπωσδήποτε δε τον τελευταίο πλειοδότη.

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 διε-

νεργείας του διαγωνισμού εντός του οριζόμενου από τη διακήρυξη χρονικού διαστήματος, 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, τη δήλωση πλήρους και ανεπιφύλακτης αποδοχής των όρων της διαδικασίας 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 δημόσια 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 και πληρούντος τους όρους συμμετοχής στον διαγωνισμό, και υπογράφεται από την Επιτροπή και τον πλειοδότη. 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. Άλλως, κατά την ίδια ή επομένη δημόσια συνεδρίαση της Επιτροπής και όταν προβλέπεται ο διαγωνισμός να συνεχίζεται με την υποβολή προφορικών προσφορών, ισχύουν τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 7 του παρόντος πλην αντίθετης προβλέψεως στη διακήρυξη.

Άρθρο 10

Έγκριση αποτελέσματος, κατακύρωση και 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 ή το Μητροπολιτικό Συμβούλιο της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Καταστατικό Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος (ν. 590/77, άρθρ. 39 παρ. 6), τον Κανονισμό 8/1979 περί Ιερών Ναών και Ενοριών (Α' 1/1980), τον Κανονισμό 263/2014 περί αρμοδιοτήτων και λειτουργίας των Μητροπολιτικών Συμβουλίων ή σε όποιον άλλο Κανονισμό της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος προβλέπεται, με τυχόν μελλοντική τροποποίησή τους.

2. Σε κάθε περίπτωση, η έγκριση ή όχι του αποτελέσματος μπορεί να γίνει εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός 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 ορίστηκε από της εγγράφου ειδοποίησώς 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, επιφυλασσομένου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου του δικαιώματος να επιδιώξει την αποκατάσταση πάσης περαιτέρω θετικής ή αποθετικής ζημίας.

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 άκαρπης δημοπρασίας ακολουθεί επαναπροκήρυξη με τους ίδιους όρους. Σε περίπτωση που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή προσφερθεί μικρότερο μίσθωμα, δύναται να εκμισθωθεί και με απευθείας σύμβαση σε τιμή, η οποία όμως δεν πρέπει να υπολείπεται του 10% της τιμής εκκινήσεως της αρχικής προκηρύξεως. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μόνο κατόπιν επαρκώς αιτιολογημένης αποφάσεως του οργάνου διοικήσεως, μπορεί να εκμισθωθεί με απευθείας σύμβαση σε ακόμα χαμηλότερη τιμή από αυτήν του 10% της τιμής εκκινήσεως της αρχικής προκηρύξεως.

Άρθρο 11

Σύμβαση εκμισθώσεως

1. Εντός πέντε (5) ημερών από την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης που αναδείχθηκε και εντός προθεσμίας όχι μεγαλύτερης των δέκα (10) ημερών από την παραλαβή της προσκλήσεως, να προσέλθει προς υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως, διαρκείας μεγαλύτερης τουλάχιστον επί εννεάμηνο του χρόνου, για την οποία μισθώνεται το ακίνητο, πλην τυχόν αντίθετης προβλέψεως της διακηρύξεως, προσκομίζοντας την προβλεπόμενη εγγύηση ή εγγυητική επιστολή καλής εκτελέσεως της συμβάσεως κατά τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 9 του παρόντος Κανονισμού, ποσού ίσου τουλάχιστον προς τα μισθώματα δύο μηνών. Η εγγύηση καλής εκτελέσεως επιστρέφεται άτο-

κα 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. Σε περίπτωση κατά την οποία δεν έχει γίνει αλλαγή ονόματος στους μετρητές των δικτύων κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΕΥΑΘ, Φυσικό Αέριο) και στον υπολογισμό των κοινοχρήστων, ο εκμισθωτής οφείλει να προσκομίζει αποδεικτικά των εξοφλημένων λογαριασμών ανά δίμηνο.

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 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.

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 τη συμμετοχή του στον διαγωνισμό 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 έγγραφη 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. Επίσης, οποιαδήποτε τέτοια μεταβολή υφίσταται μετά τη λήξη της μισθώσεως, παραμένει σε όφελος του μισθίου, ενώ δύναται ο εκμισθωτής να ζητεί και την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση με δαπάνες του μισθωτή, χωρίς καμιά αξίωση αποζημιώσεως του δευτέρου από την αιτία αυτή. Ο μισθωτής δεν δικαιούται από μόνος του να προβεί σε αφαίρεση αυτών των προσθηκών ή σε συμψηφισμό της αξίας τους προς οποιαδήποτε άλλη χρηματική υποχρέωσή του έναντι του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

Ο αποχωρών μισθωτής θα μπορεί να παραλάβει φορητές ηλεκτρικές και κλιματιστικές συσκευές, ευθυνόμενος

για την πλήρη αποκατάσταση τυχόν φθορών που θα προκληθούν στο μίσθιο από την αφαίρεση. Εξαιρούνται του παρόντος συσκευές και κλιματιστικές εγκαταστάσεις εν γένει, που έχουν καταστεί αναπόσπαστα τμήματα του μισθίου.

Άρθρο 12

Παράταση - Αναμίσθωση - Λύση της μισθώσεως

1. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως ή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Επιτρέπεται μόνο κατά τους όρους του άρθρου 4 του παρόντος παράταση της μισθώσεως για χρονικό διάστημα που καθορίζεται με απόφαση του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν δύναται συνολικά να υπερβαίνει τον διπλάσιο χρόνο της αρχικής διάρκειας της μισθώσεως. 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 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, η οποία θα συσταθεί με συμμετοχή του μισθωτή σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) με τους ίδιους, μετά του αρχικού μισθωτή, ισχύοντες 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 συμβατική μεταβολή στα πρόσωπα της εταιρείας, εφ' όσον 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 γνωστοποίησης περιλαμβάνει και το αντίγραφο της σχετικής συμβάσεως, όσο και τα στοιχεία εκείνων, προς τους οποίους γίνεται η παραχώρηση.

3. Στην περίπτωση εκποίησης 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 ειδοποίησής του. 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 επαγγελματικές - εμπορικές μισθώσεις.

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 (σχετικά και άρθρα 10 και 29 του παρόντος).

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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΣ

Άρθρο 14

Περιπτώσεις παραχωρήσεως χρήσεως

1. Εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται, μετά από αιτιολογημένη κρίση του συλλογικού του οργάνου διοικήσεως, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου (αναλόγως της αρμοδιότητος εκάστου, ως αρ. 29 του παρόντος), να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων του για ορισμένο χρόνο, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εν όλω ή εν μέρει, σε 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, που επικουρούν το έργο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και δεν είναι αντίθετοι στους ιερούς κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθοδόξου Εκκλησίας, για την ικανοποίηση των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών τους, καθώς και σε φυσικά πρόσωπα για αποδεδειγμένες βάσει των σχετικών φορολογικών δηλώσεων στεγαστικές και μόνο ανάγκες και για περιορισμένη χρονική διάρκεια.

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 κτηρίων ή μετατροπών στα υπάρχοντα κτήρια, με δαπάνες του χρησάμενου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως υπό των αρμοδίων οργάνων της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης ή/και της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) 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 χρησάμενου.

3. Οι πάσης φύσεως φόροι, δαπάνες, τέλη κ.λπ., τα οποία βαρύνουν το ακίνητο, καταβάλλονται αποκλειστικά από τον χρησάμενο.

Άρθρο 15

Διαδικασία παραχώρησης
της χρήσεως - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσεως ακινήτων εκκλησιαστικών νομικών προσώπων γίνεται με απόφαση του συλλογικού τους οργάνου διοικήσεως και έγκριση του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, με την οποία προσδιορίζονται ακριβώς ο σκοπός για τον οποίο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί το ακίνητο, ο χρόνος διάρκειας της παραχώρησης, το ποσό του τυχόν καταβλητέου εφ' άπαξ ή καταβαλλομένου περιοδικώς ανταλλάγματος, οι όροι αναπροσαρμογής του ανταλλάγματος ως και κάθε άλλος αναγκαίος όρος κατά την κρίση του οργάνου διοικήσεως.

2. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο έχει το δικαίωμα να ανακαλεί μονομερώς οποτεδήποτε πάσα παραχώρηση χρήσεως ακινήτου του, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις (ως και άρ. 29 του παρόντος). Η ανάκληση γνωστοποιείται με επίσημα κοινοποιούμενη πρόσκληση, με την οποία ορίζεται και προθεσμία για την απόδοση του ακινήτου, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τρεις (3) μήνες. Σε περίπτωση μη συμμορφώσεως, ο χρήστης υποχρεούται στην καταβολή αποζημιώσεως χρήσεως δι' εκάστην ημέρα καθυστέρησης, την οποία θα καθορίσει μονομερώς το αρμόδιο εκκλησιαστικό πρόσωπο.

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.

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 συλλογικού οργάνου διοικήσεως του νομικού προσώπου, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου, του Μητροπολιτικού Συμβουλίου ή της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου (αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου, ως και άρ. 29 του παρόντος), και αναφέρονται στη διακήρυξη.

2. Κατ' εξαίρεση το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να προβαίνει σε εκποιήσεις ακινήτων άνευ διαγωνισμού:

α) Όταν πρόκειται για εκποίηση ακινήτων προς το Ελληνικό Δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς και θρησκευτικούς σκοπούς, κατά την έννοια του άρθρου 4 του παρόντος Κανονισμού.

β) Όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως π.χ. επί συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου, προς λύση της κοινωνίας δικαίωματος κατ' ιδανικά μέρη.

γ) Όταν και ο επαναληπτικός διαγωνισμός, η προκήρυξη του οποίου πραγματοποιήθηκε με ίδιους όρους με αυτούς του αρχικού διαγωνισμού, αποβεί άγονος ή ασύμφορος κατά την αιτιολογημένη κρίση του οργάνου που διοικεί το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο. Στην περίπτωση αυτή, το ακίνητο δύναται να εκποιηθεί σε μειωμένη τιμή συγκριτικά με την αρχική τιμή εκκινήσεως.

δ) Για ακίνητα, τα οποία κατά την αιτιολογημένη κρίση του διοικούντος οργάνου δεν δύνανται να αποδώσουν έσοδα, επιτρέπεται, ύστερα από προηγούμενη έγκριση του αρμοδίου εποπτικού οργάνου (ως άρ. 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 ενδεών προσώπων, φοιτητών κ.ά.), αποκλεισμένης της εμπορικής τους εκμεταλλεύσεως, αντί τιμήματος το οποίο θα αποφασίζει το διοικούν όργανο, λαμβανομένων υπόψη της πραγματικής καταστάσεως του ακινήτου και των συνθηκών της αγοράς.

Οι απευθείας εκποιήσεις γίνονται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου και εγκρίσεως του αρμοδίου εποπτικού εκκλησιαστικού οργάνου (ως άρ. 29 του παρόντος), με την οποία καθορίζονται οι όροι της πώλησης και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις το ζητούμενο τίμημα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας υπό του πιστοποιημένου εκτιμητή του παρόντος άρθρου.

3. Κατ' εξαίρεση, εφ' όσον επί εκκλησιαστικών ακινήτων δημιουργήθηκαν νομικές και πραγματικές καταστάσεις που παρακλύουν 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, κατά την κρίση του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου επιτρέπεται, κατόπιν και εγκρίσεως του εποπτεύοντος εκκλησιαστικού οργάνου (ως άρ. 29 του παρόντος), εφ' όσον ήθελε κριθεί συμφέρουσα, η προς συμβιβασμό και διακανονισμό της υποθέσεως απευθείας εκποίηση ακινήτου προς ιδιώτες, τηρουμένης της διαδικασίας επικαίρου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προ της εκποιήσεως υπό πιστοποιημένου εκτιμητή, 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 εντοπίων 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 εκποίησης περιλαμβάνεται και η παραχώρηση κυριότητας ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, η οποία διενεργείται διά δημοσίου διαγωνισμού, καθώς επίσης και η παραχώρηση σε τρίτο για ορισμένο χρονικό διάστημα «δικαιώματος επιφανείας» επί εκκλησιαστικού ακινήτου, κατ' άρθρο 47, παρ. 5 του ν. 590/1977.

7. Προ πάσης εκποίησης συντάσσεται από πιστοποιημένο εκτιμητή του Μητρώου Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών στον κλάδο των ακινήτων (ή κινητών, εάν πρόκειται για συμβάσεις με αντικείμενο κινητά) της παρ. Γ του ν. 4152/2013 (Α' 107) σχετική έκθεση περί εκτίμησης της αγοραίας αξίας του προς εκποίηση εκκλησιαστικού ακινήτου. Σε περίπτωση που η αγοραία αξία του ακινήτου υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ θα λαμβάνεται και δεύτερη εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή. Επίσης, σε περίπτωση ακινήτου (π.χ. αγροτεμαχίου) χαμηλής αγοραίας αξίας (κάτω των 10.000 ευρώ) δύναται να λαμβάνεται υπόψη έκθεση εκτίμησης είτε από την οικονομική υπηρεσία της Ιεράς Μητρόπολης είτε από άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που διενεργεί εκτιμήσεις ακινήτων κατ' επάγγελμα.

Στην Έκθεση αναφέρονται ο ΚΑΕΚ, ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, η τυχόν επωνυμία, η ακριβής διεύθυνση και η υπάρχουσα χρήση του ακινήτου. Η πλήρης περιγραφή και η ακριβής οριοθέτηση των μη οικοδομημένων οικοπέδων, γηπέδων ή εκτάσεων, τόσο σε εντός, όσο και σε εκτός σχεδίου περιοχές, προκύπτει από τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο είναι εξαρτημένο από το σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87 σε συνδυασμό με τον τίτλο κτήσεως του ακινήτου. Απαραίτητη αναφορά πρέπει να γίνεται στον δασικό ή μη χαρακτήρα εκτάσεων που εντοπίζονται σε εκτός σχεδίου περιοχές, λαμβάνοντας υπόψη το απόσπασμα του δασικού χάρτη. Για οικοδομημένα γήπεδα ή αστικά ακίνητα, πέραν του τοπογραφικού της οικοδομικής αδείας, πρέπει να υφίστανται και σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τυχόν υπαγωγές που αφορούν τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, καθώς και απόσπασμα της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτηρίου (ΗΤΚ), εκ των οποίων προκύπτει η συνολική νόμιμη οικοδομημένη επιφάνεια των κτηρίων επί του οικοπέδου ή επί του γηπέδου.

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

8. Επιτρέπεται, μετά από αιτιολογημένη κρίση του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και προηγούμενη έγκριση του αρμοδίου εποπτικού οργάνου (ως άρ. 29), η δωρεάν παραχώρηση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου σε Ο.Τ.Α., το Ελληνικό Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, του άρθρου 4 του παρόντος Κανονισμού, τα οποία εκπληρώνουν κοινωφελείς και ιδίως θρησκευτικούς σκοπούς, που επικουρούν το έργο εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και δεν είναι αντίθετοι στους ιερούς κανόνες και τις παραδόσεις της Ορθοδόξου 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.

Η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό είναι ίση με το 10% της τιμής εκκίνησεως.

Όλες οι εγγυήσεις συμμετοχής, πλην εκείνης που κατατέθηκε από τον τελευταίο πλειοδότη και λογίζεται ως προκαταβολή του τελικού οφειλομένου τιμήματος, επιστρέφονται προς τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό μετά το πέρας αυτού.

Σε περίπτωση αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής της δημοπρασίας ή μη εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, η εγγύηση συμμετοχής επιστρέφεται στον τελευταίο πλειοδότη, το δε ακίνητο επαναδημοπρατείται εις βάρος του.

Αν, όμως, με υπαιτιότητα του πλειοδότη δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία της εκποίησης, και πιο συγκεκριμένα δεν υπογραφεί το συμβόλαιο εκποίησης ή δεν καταβληθεί το οφειλόμενο τίμημα, τότε το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο παρακρατά το 30% της εγγυήσεως συμμετοχής και επιστρέφει το υπόλοιπο ποσό στον πλειοδότη.

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

2. Στη διακήρυξη πρέπει να υπάρχει πλήρης περιγραφή του ακινήτου ως προς την ακριβή θέση και το εμβαδόν του, όπως προκύπτει από την τοπογραφική αποτύπωση και τον τίτλο ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις οικοδομημένων γηπέδων ή αστικών ακινήτων να εμφανίζεται το εμβαδόν και ο αριθμός των κτισμάτων, όπως προκύπτουν από τα σχέδια των κατόψεων της αδείας, εάν υπάρχουν. Η περίληψη της διακηρύξεως δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες ημερήσιας κυκλοφορίας και δύναται να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης.

Σε περίπτωση άκαρπης δημοπρασίας ακολουθεί επαναπροκήρυξη του διαγωνισμού με τους ίδιους όρους. Εάν αποβεί άκαρπη ή ασύμφορη και η επαναληπτική δημοπρασία, το ακίνητο εκποιείται χωρίς την διενέργεια διαγωνισμού, σε χαμηλότερη τιμή, σύμφωνα με αιτιολογημένη απόφαση του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

3. Η εξόφληση του τιμήματος προβλέπεται από τη διακήρυξη και μπορεί να γίνει είτε με εφάπαξ καταβολή είτε μέσω τραπεζικού δανεισμού, το αργότερο εντός τεσσάρων μηνών από την υπογραφή του οριστικού μεταβιβαστικού συμβολαίου και υπό τον όρο της μη παραχωρήσεως νομής και κατοχής πριν από την ολοσχερή εξόφληση. Η με οποιονδήποτε τρόπο πίστωση μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται μόνο υπό την εξασφάλιση παρακρατήσεως της κυριότητας και θέσεως στη συμβολαιογραφική πράξη της σχετικής διαλυτικής αιρέσεως.

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, 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 τον συγκεκριμένο διαγωνισμό, βαρύνουν τον αγοραστή.

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

Άρθρο 18

Σύμβαση εκποιήσεως

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 για την ετοιμασία του πωλητηρίου συμβολαίου και εντός προθεσμίας το αργότερο εξήντα (60) ημερών να υπογράψει το σχετικό πωλητήριο συμβόλαιο.

2. Το πωλητήριο συμβόλαιο αναλόγως προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο υπογράφεται υπό του αρμοδίου του οργάνου, 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 στον αγοραστή.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρο την ημέρα της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως και προ της υπογραφής αυτού.

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

5. 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 τη 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.

6. 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.

7. Η εκποίηση μισθωμένων ακινήτων επιφέρει τις κατά την παράγραφο 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, μετ' εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, αναλόγως της αρμοδιότητος 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. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται να προβεί σε ανταλλαγή ακινήτου 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' άρθρο 16 παρ. 7 του παρόντος.

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

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 κτηρίων, 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 (ως και άρ. 29 του παρόντος).

2. Το ζητούμενο ακίνητο δύναται να αγορασθεί σε όποια κατάσταση βρίσκεται 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 συνάπτει συμβάσεις αποκτήσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων για κτήρια, οικόπεδα, αγροτεμάχια και γενικότερα εδαφικές

εκτάσεις σε άλλες χώρες για την προαγωγή των κατά την παράγραφο 1 σκοπών ή αναγκών και με αγορά μετοχών επί ακινήτων.

Άρθρο 21

Τρόπος αγοράς

1. Η αγορά ακινήτων υπό εκκλησιαστικού νομικού προσώπου του παρόντος Κανονισμού πραγματοποιείται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος αυτό οργάνου και εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου (αναλόγως της αρμοδιότητας εκάστου), ύστερα από δημόσια πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

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

α) δεν είναι δυνατόν ή δεν είναι συμφέρον, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου,

β) δεν είναι επιτρεπτό λόγω του επείγοντος της ενεργείας να προηγηθεί δημοσίευση προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος,

γ) το προς αγορά ακίνητο είναι μοναδικό για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού για τον οποίο προορίζεται,

δ) 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,

ε) η αγοραία αξία του ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των σαράντα χιλιάδων (40.000) ευρώ.

3. Προκειμένης αγοράς δι' απ' ευθείας διαπραγματεύσεων η απόφαση αγοράς του οργάνου διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη κατά τα ανωτέρω και να έχει προηγηθεί ο κατ' άρθρο 16 παρ. 7 προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του διαπραγματευομένου ακινήτου.

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 - εμβαδόν για γήπεδα ή οικόπεδα 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 νεώδητο 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, τοπογραφικό και διάγραμμα καλύψεως της οικοδομικής αδείας, σχέδια κατόψεων, τυχόν υπαγωγές σε νόμους για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, απόσπασμα Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτηρίου, Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), 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 κύριας 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) Ότι στο κείμενο της προσκλήσεως ή στο παράρτημα αυτής παρατίθενται οι απαιτήσεις, οι οποίες πρέπει να πληρούν τα ακίνητα, με την κατά το δυνατόν αναλυτικότερη περιγραφή τους, εγκαταστάσεις Η/Μ, θερμάνσεως, κλιματισμού, αερισμού, πυρασφαλείας, πυροπροστασίας, φωτισμού, συστημάτων ασφαλείας, ανελκυστήρων κ.λπ.

ιστ) Ότι στο κείμενο αυτής ή στο παράρτημά της παρατίθενται τα κριτήρια αξιολογήσεως, ο τρόπος βαθμολογίας και προκρίσεως του καταλληλοτέρου ακινήτου, όπως αναλυτικώς αναφέρονται στο επόμενο άρθρο.

ιζ) Ότι όσες προσφορές δεν εμφανίζουν ικανοποιητικό βαθμό πληρότητας ως προς τα προαναφερόμενα απαιτήματα στοιχεία, θα απορρίπτονται.

ιη) Ότι το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο καμιά ευθύνη δεν φέρει στην περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απορρίψεως προσφοράς ή λόγω μεταβολής τής εκ της προσκλήσεως προβλεπόμενης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή λόγω ματαιώσεως της αγοράς καθ' οιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιονδήποτε λόγο.

ιθ) Ότι 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 καμιά υποχρέωση του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του υποψηφίου πωλητή.

κ) Ότι για την τελική λήψη αποφάσεως της αγοράς ακινήτου το όργανο διοικήσεως αποφασίζει κατ' ελευθέρη κρίση.

κα) Οποιοδήποτε πρόσθετο στοιχείο κριθεί αναγκαίο.

2. Η πρόσκληση ενδιαφέροντος δύναται να απευθύνεται και σε ενδιαφερομένους οι οποίοι, αν και δεν διαθέτουν έτοιμο κτήριο κατά τις απαιτήσεις της χρήσεως, ωστόσο μπορούν να συμμετέχουν καταθέτοντας προσφορές για υπό ανέγερση κτήρια ή για 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. Σε αυτές τις περιπτώσεις υποβάλλονται επιπροσθέτως τα εξής στοιχεία:

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, κτηριοδομικά 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 κτηριακών 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 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 προβλεπομένων 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. Στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος για αγορά ακινήτου ή στο συνοδευτικό παράρτημα αναφέ-

ρονται 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 εγχυτέρας περιοχής (μέσα μαζικών μεταφορών, οδικούς κόμβους, λεωφόρους 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 σταθμεύσεως.

η) Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.

θ) Χρόνο ανεγέρσεως - χρόνο διαθέσεως.

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

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, 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 διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία καταθέσεως των προσφορών, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στην πρόσκληση, με ανάρτηση στα γραφεία του νομικού προσώπου, στο οποίο θα κατατεθούν οι προσφορές, και στα Γραφεία του αντίστοιχου Πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., μέσα στην περιφέρεια των οποίων αναζητείται το προς αγορά ακίνητο. Περίληψη της προσκλήσεως δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες ημερήσιας κυκλοφορίας, δύναται να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης και, στις περιπτώσεις που απαιτείται, στην Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ενώσεως. Το μέγεθος της δημοσιότητας πρέπει να είναι ανάλογο του προβλεπομένου τιμήματος αγοράς σε συνάρτηση με το κόστος δημοσιότητας.

2. Για την αξιολόγηση των προσφορών ορίζεται Επιτροπή από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο 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 βαθμο-

λογίας, η αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών και ο συσχετισμός τελικής τεχνικής βαθμολογίας και οικονομικών προσφορών, για να προκύψει η πρόκριση του καταλληλοτέρου 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 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 κτηρίου, οριστικοποίηση των προθεσμιών συντάξεως οριστικών μελετών, μελετών εφαρμογής, εγκρίσεως αυτών από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο και εκδόσεως οικοδομικής αδείας 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 που απορρέει από ιδιαιτερότητα του προσφερομένου ακινήτου μη δυναμένη να προβλεφθεί από την πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

8. Διενεργούνται διαπραγματεύσεις από επιτροπή, η οποία ορίζεται από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο όπως στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

9. Η λήψη τελικής αποφάσεως από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο για αγορά ακινήτου λαμβάνεται κατ' ελευθέρω 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 ορίζονται 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 κτηρίου 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 κτηρίου.

4. Οι υποχρεώσεις του πωλητή για την παροχή των αναγκαίων πληροφοριών, στοιχείων και διευκολύνσεων προς το όργανο που ορίζει 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 εκτελέσεως των εργασιών που συμφωνούνται με το συμβόλαιο ως και των τμηματικών και τελικής παραδόσεως του κτηρίου 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 παραγράφους 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 κτηρίου. 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 κτηρίου 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 αποπεράτωσης του κτηρίου.

8. Στην περίπτωση που καταστεί αναγκαία η αγορά από το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο νέων πρόσθετων 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 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 εκτελέσεως ή εκπονήσεως αυτών σε τρίτη τεχνική εταιρεία ή μελετητικό γραφείο αποτελεί δικαίωμα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και υποχρέωση του πωλητή για παροχή των απαραίτητων 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 άλλο 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 άλλο τρόπο επίσης προσυμφωνημένο με το αρχικό συμβόλαιο.

ζ) Οι τυχόν αυξομειώσεις ειδών, υλικών ή μηχανημάτων, ποιότητας και ποσότητας εργασιών σε σχέση με 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

1. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο με απόφαση του διοικούντος οργάνου του, κατόπιν εγκρίσεως του Μητροπολίτου ή του Μητροπολιτικού Συμβουλίου, αναλόγως της αρμοδιότητος εκάστου (ως το άρ. 29 του παρόντος), 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 ύστερα από σύνταξη, με μέριμνα των υπηρεσιών του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή τρίτου, πλήρους μελέτης για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στην οποία θα περιλαμβάνονται 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 όλων των διηρημένων ιδιοκτησιών ανά όροφο που προβλέπεται να ανεγερθούν και οι οποίες θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες. Επιπρόσθετα, θα περιλαμβάνεται 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 από πιστοποιημένο εκτιμητή, 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 να υποβάλουν, πλην της προσφοράς ποσοστού αντιπαροχής, ιδέες περί του τρό-

που 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 απ' ευθείας διαπραγματεύσεις, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, ιδίως σε περιπτώσεις κατά τις οποίες το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας σε αδόμητο οικόπεδο ή σε οικόπεδο εντός του οποίου υφίστανται παλαιά κτίσματα.

Άρθρο 27

Πλειοδοτικοί διαγωνισμοί -

Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

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

α) Να υποβάλουν εντός προθεσμίας όχι συντομότερης των είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεως προσφοράς 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 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 καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την καταρτισθησομένη οροφοκτησία, ως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο ανάλογα απαιτούμενο κατά τις συνθήκες και τη φύση του έργου.

γ) Να καταθέσουν τα προσόντα τους βάσει των οποίων δύναται να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό.

δ) Να καταθέσουν εγγυητική επιστολή, σύμφωνα προς τα αναφερόμενα στο άρθρο 9 παρ. 3 και 4 του παρόντος Κανονισμού, ποσού όχι χαμηλοτέρου του δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του οικοπέδου, όπως αυτή αποτιμάται δυνάμει της Εκτιμητικής Εκθέσεως του άρθρου 4 παρ. 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 αναφέρει και θα καλεί τους ενδιαφερομένους:

α) Να υποβάλουν προσφορές εντός προθεσμίας όχι μικρότερης των σαράντα (40) 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 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 αξιολόγησης των προσφορών, τους συντελεστές βαρύτητας των κριτηρίων, την βαθμολογία και τον τρόπο υπολογισμού και συσχέτισμού 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 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 κατάρτισης 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 σύμβασης.

4. Το όργανο διοικήσεως του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου αποφασίζει κατ' ελευθερία αλλά αιτιολογημένη κρίση.

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 τη διακήρυξη του διαγωνισμού ή της

προσκήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αναλόγως των σχετικών διατάξεων του Αστικού Δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η'

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 29

Διατάξεις νόμων

Ειδικές διατάξεις νόμων που προβλέπουν τη χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ή εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων εξακολουθούν να ισχύουν. Από τις διατάξεις του παρόντος επίσης 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 αρμοδιοτήτων και τρόπου λειτουργίας των Μητροπολιτικών Συμβουλίων» διατάξεις περί της εγκριτικής αρμοδιότητας του Μητροπολίτου και του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της Ιεράς Μητροπόλεως Θεσσαλονίκης, 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 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 Θεσσαλονίκης.

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 δημοσιεύσεώς του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο παρών Κανονισμός δημοσιεύεται και στο επίσημο δελτίο της Εκκλησίας της Ελλάδος «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Αθήναι, 7 Μαΐου 2025

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 αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@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 στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- 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 Δημοσίευματος (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, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

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

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση
https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

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

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

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

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

