



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

31 Δεκεμβρίου 2021

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 6525

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 4624/2578

Κανονισμός περί εκμισθώσεως, μισθώσεως, παραχωρήσεως, εκποιήσεως, αγοράς, ανταλλαγής και αντιπαροχής εκκλησιαστικών ακινήτων της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς.

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχουσα υπ' όψει:

- τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 1 και του εδαφίου α' της παρ. 2 του άρθρου 46 του ν. 590/1977 «Περί του καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» (Α' 146),
- τις υποχρεώσεις της ποιμανούσης Εκκλησίας προς το χριστεπώνυμο πλήρωμα, τις απορρέουσες εκ των Ευαγγελικών επιταγών, των Ιερών Κανόνων και των Νόμων του Κράτους,
- τις υφιστάμενες κοινωνικές, ποιμαντικές και πνευματικές ανάγκες της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς,
- την υπ' αρ. 1295/22.10.2021 πρόταση του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς Ιουστίνου,
- την υπ' αρ. 318/26.11.2021 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος,
- την από 1.12.2021 απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, ψηφίζει:

τον Κανονισμό «Περί εκμισθώσεως, μισθώσεως, παραχωρήσεως, εκποιήσεως, αγοράς, ανταλλαγής και αντιπαροχής εκκλησιαστικών ακινήτων της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς», ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Περί εκμισθώσεως, μισθώσεως, παραχωρήσεως, εκποιήσεως, αγοράς, ανταλλαγής και αντιπαροχής εκκλησιαστικών ακινήτων της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς

Άρθρο 1

Αντικείμενο Κανονισμού

- Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει την διαδικασία, που θα τηρείται, προς κατάρτιση συμβάσεων οικονομικής

διαχειρίσεως των εκκλησιαστικών ακινήτων και, ειδικότερα, την διαδικασία τηρήσεως υπό των Εκκλησιαστικών Ν.Π.Δ. ή Ν.Π.Ι. Δικαίου της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς, και αφορά στις συμβάσεις εκμισθώσεων, χρονοεκμισθώσεων (leasing), παραχωρήσεων χρήσεως, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και εκποιήσεων επί αντι- παροχή ακινήτων, των οποίων η ιδιοκτησία ή η επικαρπία ανήκει σε αυτά ή τους ανετέθη η διαχείριση και διοίκηση, με διάταξη νόμου ή οιασδήποτε μορφής συμβάσεως διαχειρίσεώς τους.

2. Ως Εκκλησιαστικά Ν.Π.Δ.Δ., κατά τα ανωτέρω, ορίζονται τα αναφερόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 590/1977, όπως ισχύει κάθε φορά. Ως Εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ. ορίζονται τα Ησυχαστήρια, τα εκκλησιαστικά Ιδρύματα, τα Ιερά Προσκυνηματα και τα εκκλησιαστικά Μουσεία, τα οποία τελούν υπό την εποπτεία της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς.

3. Ως διοικούν όργανο, για τις ανάγκες του παρόντος Κανονισμού, νοείται το Μητροπολιτικό Συμβούλιο για την Ιερά Μητρόπολη, το Ηγουμενοσυμβούλιο για την Ιερά Μονή, το Εκκλησιαστικό Συμβούλιο για την Ενορία και το, εκάστοτε, Διοικητικό Συμβούλιο για τα λοιπά Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 2

Τρόπος εκμισθώσεως

- Τα εκκλησιαστικά ακίνητα εκμισθώνονται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Κατ' εξαίρεση, το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο μπορεί να προβαίνει, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου του, σε εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού:

α) όταν η ετησία πρόσδοδος, εκ του εκμισθουμένου ακινήτου, δεν υπερβαίνει το ποσό των δώδεκα χιλιάδων (12.000,00) ευρώ,

β) όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς άλλα Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα ή σε Οργανισμούς και Εκκλησιαστικά Ιδρύματα Κοινωφελούς χαρακτήρα Ιδιωτικού Δικαίου, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, προς κάλυψη των στεγαστικών ή άλλων σχετικών (προς εκπλήρωση των σκοπών τους) λειτουργικών αναγκών. Κοινωφελή σκοπό, προς εφαρμογή της παρούσης διατάξεως, αποτελεί εκείνος που ενδιαφέρει, κατά προ-

τεραιότητα και αποδεδειγμένως, το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες και δεν περιορίζεται στα μέλη του Νομικού Προσώπου, εν πάση δε περίπτωση δεν μπορεί να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Κρίνονται, κατά περίπτωση, από το όργανο που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο οι περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες, ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος, εφόσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχωρήσεως,

γ) όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων που προορίζονται για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχική χρήση, η οποία, σε καμία περίπτωση, δεν μπορεί να διαρκέσει πλέον των επτά (7) 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 ο δεύτερος επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος/ασύμφορος, κατά την αιτιολογημένη κρίση του οργάνου που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

3. Προ της εκμίσθωσης, από επιλεγόμενο ανεξάρτητο εκτιμητή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) που ασκεί, κατ'επάγγελμα, το έργο αυτό και είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, συντάσσεται Έκθεση Καταμετρήσεως και Εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας 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. Σε περίπτωση δε ακάρπου δημοπρασίας, δύναται να επαναδημοπρατηθεί, με μείωση κατά 10% της τιμής της πρώτης προσφοράς. Εάν αποβεί άκαρπη και αυτή η δημοπρασία, δύναται να εκμισθωθεί και με απ'ευθείας σύμβαση.

Στην έκθεση αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., το οικοδομικό τετράγωνο, ο οικισμός, η θέση, τυχόν επωνυμία, η ακριβής διεύθυνση, η υπάρχουσα χρήση του ακινήτου, η αντικειμενική αξία, η παλαιότητα, ο συντελεστής εμπορικότητας της περιοχής.

Άρθρο 3

Χρονική διάρκεια εκμίσθωσης

1. Η διάρκεια μισθώσεως των Εκκλησιαστικών ακινήτων καθορίζεται ελευθέρως, αναλόγως της καταστάσεως του ακινήτου, εάν χρήζει ανακατασκευής, συντηρήσεως, διατηρήσεως. Μπορεί να καθορισθεί και μακροχρόνια μίσθωση, αναλόγως της θέσεως και καταστάσεως του ακινήτου και, εάν, προς συντήρηση ή ανακατασκευή του, απαιτούνται ιδιαίτερες ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή και υπό την προϋπόθεση ότι τις επωμίζεται εξ ολοκλήρου. Ειδικώς για τα αγροκτήματα και ελαιοκτήματα, η διάρκεια είναι εξαετής, για τα λιβάδια δε, τετραετής.

2. Σε κάθε περίπτωση, προς δημοπράτηση εκμίσθωσης ακινήτων, υπαγομένων σε ειδικό καθεστώς προστατευομένης επαγγελματικής ή άλλης χρήσεως, λαμβάνονται υπόψη και οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις, κατ'εξαίρεση του παρόντος.

Άρθρο 4

Ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων

1. Επιτρέπεται η κατάρτιση μακροχρονίου μισθώσεως, διάρκειας έως και ενενήντα εννέα (99) ετών, για περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποιήσεως μεγάλων αγόνων εκτάσεων ή γηπέδων, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, που απαιτούν ιδιαίτερες ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή (κατασκευή κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και, γενικώς, προς εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, με αυτοχρηματοδότηση ή όχι).

2. Η επιλογή του μισθωτή, εφόσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει με την διαδικασία του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του διοικούντος οργάνου του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, γίνεται διά προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αξιολογήσεως προσφορών. Σε κάθε περίπτωση, οι όροι διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος καθορίζονται με απόφαση του διοικούντος οργάνου του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, κατά περίπτωση.

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

4. Επιτρέπεται η μίσθωση για πολλαπλές χρήσεις, προσδιοριζόμενες, όμως επακριβώς στο κείμενο του αρχικού μισθωτηρίου.

5. Μετά την υπογραφή του αρχικού μισθωτηρίου, επιτρέπεται η μετατροπή χρήσεως του μισθίου, συνολικώς ή εν μέρει, μόνο εφόσον εγκριθεί από το διοικούν όργανο του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, το οποίο θα ορίσει τους όρους και προϋποθέσεις αυτής, κατόπιν προηγούμενης εγγράφου αιτήσεως του μισθωτή.

6. Η μακροχρόνια μίσθωση σε φυσικό πρόσωπο είναι ελευθέρως μεταβιβάσιμη, κατ'αίτηση του καθολικού διαδόχου και κατόπιν εγγράφου αποδοχής του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

Άρθρο 5

Προκήρυξη διαγωνισμού εκμίσθωσης

1. Οι όροι πάσης μισθώσεως καθορίζονται υπό του διοικούντος οργάνου του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή του αρμοδίου εξουσιοδοτημένου οργάνου και περιλαμβάνονται στην σχετική διακήρυξη διαγωνισμού.

2. Η διακήρυξη του διαγωνισμού υπογράφεται για την Ιερά Μητρόπολη, Ιερές Μονές και Ενορίες, υπό του Μητροπολίτου, Ηγουμένου και Προέδρου του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου, αντιστοίχως, και για τα Εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ., υπό των, αρμοδίων, εξουσιοδοτημένων οργάνων τους. Δημοσιεύεται δε δέκα (10), τουλάχιστον, ημέρες προ του διαγωνισμού, με ανάρτηση στην ιστο-

σελίδα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως. Για εκμισθώσεις με ετήσιο μίσθωμα πάνω από το ποσό των δώδεκα χιλιάδων (12.000) ευρώ, δημοσιεύεται περίληψη της διακηρύξεως σε μία ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες, δέκα (10) ημέρες προ του διαγωνισμού. Το μέγεθος της δημοσιότητας να είναι ανάλογο της τιμής εκκινήσεως και του προσδοκώμενου αποτελέσματος του διαγωνισμού, σε συνάρτηση προς το κόστος της δημοσιότητας.

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 διενέργειας της δημοπρασίας, τον τρόπο κατακυρώσεως του αποτελέσματος, την περιγραφή του ακινήτου καθ' ό,τι αφορά στο είδος, την θέση, τις συγκεκριμένες επιτρεπτές χρήσεις, το εμβαδόν, την τιμή εκκινήσεως της δημοπρασίας και του καταβλητέου μισθώματος, τις τυχόν σταδιακές αναπροσαρμογές του μισθώματος και, ιδιαίτερα, επί πολυετών μισθώσεων, τον τρόπο και τον τόπο καταβολής του μισθώματος, την διάρκεια της μισθώσεως και τους λοιπούς όρους συμφωνίας της, εκάστοτε, συγκεκριμένης μισθώσεως.

Άρθρο 6

Χρόνος και τόπος διεξαγωγής του διαγωνισμού

1. Οι διαγωνισμοί εκμισθώσεων, ήδη εκμισθωμένων ακινήτων, διενεργούνται εντός του προηγούμενου τριμήνου, προ της λήξεως της υπαρχούσης μισθώσεως και, πάντως, αμελλητί (άνευ υπαιτίου καθυστέρησης), για όσες ήδη έληξαν.

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται από Επιτροπές, οριζόμενες από το διοικούν όργανο του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή του, αρμοδίως, εξουσιοδοτημένου οργάνου, ταυτόχρονα με την λήψη αποφάσεως εκμισθώσεως του ακινήτου. Αυτό ισχύει και στους διαγωνισμούς με έγγραφες προσφορές και πρόσθετη δυνατότητα βελτιώσεως της προσφοράς.

3. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται στην έδρα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή στα Γραφεία της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς.

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

Άρθρο 7

Τρόπος διενέργειας του διαγωνισμού

1. Για συμμετοχή στον διαγωνισμό, απαιτείται κατάθεση εγγυήσεως είτε δι' εγγειρίσεως χρηματικού ποσού, τοις μετρητοίς, στο ταμείο του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου είτε διά τραπεζικής επιταγής είτε διά κατάθεσης εγγυητικής επιστολής, ανεγνωρισμένης, στην Ελλάδα, τράπεζας. Προσφορές άνευ εγγυήσεως δεν γίνονται δεκτές, προς κατάθεση. Η εγγύηση συμμετοχής ορίζεται, κατ' εκτίμηση, σε ποσόν ίσο προς το ένα δωδέκατο (1/12) των μισθωμάτων της ετησίας μισθωτικής περιόδου, βάσει του μισθώματος της τιμής εκκινήσεως, εκτός εάν άλλως ορίζεται στην διακήρυξη.

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

3. Με την εγγυητική επιστολή, το Πιστωτικό Ίδρυμα αναλαμβάνει υποχρέωση καταβολής του καθορισμένου ποσού, άνευ δικαιώματος να ερευνά αν, πράγματι, υπάρχει ή αν είναι νόμιμη η απαίτηση (κυρία οφειλή) προς το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, διά μόνης της δηλώσεως του νομίμου εκπροσώπου του για την κατάπτωση της εγγυήσεως.

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

5. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό ή τα μετρητά που κατετέθησαν, αποδίδονται στον τελευταίο πλειοδότη (υπερθεματιστή), κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου ή κατόπιν της μη εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, στους υπολοίπους δε συμμετέχοντες, στο τέλος του διαγωνισμού.

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

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

8. Προσφορά για λογαριασμό άλλου προσώπου δεν αποκλείεται, αρκεί να παραδίδεται από τον εμφανιζόμενο, πλην της εγγυητικής επιστολής, και σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο, με νόμιμη θεώρηση της γνησιότητας της υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, ειδ' άλλως θεωρείται αμάχητα ο συμμετέχων ως πλειοδότης και ατομικώς για τον εαυτό του. Για τα νομικά πρόσωπα και τις εταιρείες, το πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή της εταιρείας και φέρει την σφραγίδα αυτού.

9. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και περατώνεται χωρίς διακοπή, εντός του καθοριζόμενου από την διακήρυξη χρόνου. Για την διενέργειά του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο, μετά την λήξη του διαγωνισμού και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη, υπογράφεται από την Επιτροπή και από τον τελευταίο πλειοδότη. Παράταση

του καθορισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, εφόσον συνεχίζονται οι 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 την γνώμη της για το σύμφορον ή όχι της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

11. Στον διαγωνισμό δι' εγγράφων προσφορών, οι οικονομικές προσφορές πρέπει να περιέχονται σε σφραγισμένους φακέλους, να κατατίθενται στην Επιτροπή διενέργειας του διαγωνισμού, εντός του οριζόμενου από την διακήρυξη χρονικού διαστήματος, και να συνοδεύονται από την εγγύηση, τα νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα που ορίζονται στην διακήρυξη. Οι προσφορές, υποχρεωτικώς, αναγράφουν το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία και την διεύθυνση του προσφέροντος, το προσφερόμενο μίσθωμα, ολογράφως και αριθμητικώς, και είναι υπογεγραμμένες από τον υποψήφιο. Με την ολοκλήρωση της καταθέσεως των εγγράφων προσφορών και τον έλεγχο των νομιμοποιητικών και λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων, η Επιτροπή, σε δημοσία συνεδρίαση, αποσφραγίζει τους φακέλους των οικονομικών προσφορών και συντάσσει πρακτικό, περιέχον 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 υπογράφεται από την Επιτροπή και τον πλειοδότη. Έπειτα, η Επιτροπή συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει την γνώμη της για το σύμφορον ή μη της τελικής προσφοράς και προτείνει την κατακύρωση ή μη του αποτελέσματος.

12. Άλλως, κατά την ίδια ή επομένη δημοσία συνεδρίαση της Επιτροπής, συνεχίζεται ο διαγωνισμός με την υποβολή προφορικών προσφορών, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 7 του παρόντος, πλην αντιθέτου προβλέψεως στην διακήρυξη. Η υποβολή των προφορικών προσφορών διεξάγεται και ολοκληρώνεται χωρίς διακοπή εντός του προβλεπόμενου από την διακήρυξη χρόνου. Για την διενέργεια των προφορικών πλειοδοσιών, συντάσσεται πρακτικό, τηρείται δε η διαδικασία των τελευταίων περιόδων της προηγούμενης παραγράφου.

Άρθρο 8 Κατακύρωση αποτελέσματος - Επανάληψη διαγωνισμού

1. Για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, αποφασίζει, κατ' ελευθέρη κρίση, το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο.

2. Σε κάθε περίπτωση, η έγκριση ή μη του αποτελέσματος μπορεί να γίνει εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την διενέργεια του διαγωνισμού.

3. Σε περίπτωση αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής της δημοπρασίας ή το μισθωτήριο συμβόλαιο ή να προσκομίσει εγγύηση καλής εκτελέσεως των όρων της μισθώσεως, εντός της

προθεσμίας που ορίστηκε από της εγγράφου ειδοποίησής του, περί της οποίας γίνεται μνεία στο πρακτικό, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό υπέρ του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, λόγω ποινικής ρήτρας, το δε ακίνητο επαναδημοπρατείται σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη, επιφυλασσομένου του δικαιώματος του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου 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 διοικούντος το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο οργάνου, όταν συντρέχει λόγος δημοσίου συμφέροντος ή εκκλησιαστικής ωφελείας, ιδίως όταν η μισθωτική αξία είναι μικρή, να καλείται ο δεύτερος πλειοδότης, προς υπογραφή μισθωτηρίου, εφ' όσον το επιθυμεί, με την τιμή της προσφοράς του. Στην περίπτωση αυτή, τα δικαιώματα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου, προς κατάπτωση της εγγυήσεως της προηγούμενης παραγράφου, παραμένουν αναλλοίωτα.

5. Ο κατά τα, ως άνω, επαναληπτικός διαγωνισμός σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη, διενεργείται εντός είκοσι (20) ημερών από της ημέρας διεξαγωγής του αρχικού διαγωνισμού, στην περίπτωση αρνήσεως υπογραφής του πρακτικού διενέργειας αυτού ή από της λήξεως της προθεσμίας υπογραφής του μισθωτηρίου.

6. Κατά τον επαναληπτικό διαγωνισμό δεν δικαιούται να λάβει μέρος ο τελευταίος πλειοδότης, σε βάρος του οποίου γίνεται η επαναδημοπρατήση. 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 διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο.

7. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται με περιληπτική διακήρυξη, αναφερομένη στους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται μετά από χρονικό διάστημα δεκαπέντε (15), τουλάχιστον, ημερών από την δημοσίευση της περιληπτικής διακήρυξεως και διεξάγονται κατά την ίδια διαδικασία του αρχικού διαγωνισμού.

8. Σε περίπτωση που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, δι' αποφάσεως του διοικούντος το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο Οργάνου, μπορεί να αποφασισθεί η προκήρυξη νέου διαγωνισμού, με διαφορετικούς, πλέον, όρους.

Άρθρο 9 Σύμβαση μισθώσεως

1. Εντός πέντε (5) ημερών από την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, καλείται, εγγράφως, ο πλειοδότης που αναδείχθηκε και εντός προθεσμίας όχι πέραν των είκοσι (20) ημερών από την παραλαβή της προσκλήσεως, να προσέλθει, προς υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως, προσκομίζοντας την προβλεπόμενη εγγύηση σε μετρητά ή εγγυητική επιστολή καλής εκτελέσεως της συμβάσεως, κατά τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού, ποσού ίσου, τουλάχιστον, προς τα μισθώματα δύο μηνών, διάρκειας μεγαλύτερης, τουλάχιστον,

επί τρίμηνο του χρόνου, για τον οποίο μισθώνεται το ακίνητο, πλην τυχόν αντίθετης και αυστηρότερης προβλέψεως της διακηρύξεως. Από την κατάθεση της εγγυήσεως αυτής επιστρέφεται η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό. Η εγγύηση καλής εκτελέσεως επιστρέφεται, άτοκα, εντός μηνός από την απόδοση της χρήσεως του ακινήτου, στο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο και μετά την διαπίστωση εκπληρώσεως όλων των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή.

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

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

4. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν φέρει καμία απολύτως υποχρέωση για οποιοσδήποτε δαπάνες, ούτε τις πλέον αναγκαίες επί του μισθίου, ούτε ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου έναντι του μισθωτή, μετά την παράδοση. Θεωρείται ότι ο μισθωτής λαμβάνει γνώση της καταστάσεως αυτής, κατόπιν υπογραφής του μισθωτηρίου και δεν δικαιούται από αυτήν την αιτία να απαιτήσει μείωση του μισθώματος ή να καταγγείλει την μίσθωση για τους ανωτέρω λόγους.

5. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί σε καλή κατάσταση το μίσθιο και δεν μπορεί να επιφέρει μετατροπές σε αυτό, χωρίς προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου. Οποιαδήποτε προσθήκη, οικοδόμημα και, εν γένει, βελτίωση του μισθίου από τον μισθωτή, παραμένει μετά την λήξη της μισθώσεως, προς όφελος του μισθίου, χωρίς καμία αξίωση αποζημιώσεως από τον μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται να προβεί σε αφαίρεση αυτών ή σε συμψηφισμό της αξίας τους, προς οποιαδήποτε άλλη χρηματική υποχρέωσή του έναντι του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

Άρθρο 10

Παράταση - Αναμίσθωση - Λύση της μισθώσεως

1. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως ή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Επίσης, δεν επιτρέπεται η υπεκμίσθωση όλου ή μέρους του μισθίου ούτε η μερική ή ολική παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου, μετά ή άνευ ανταλλάγματος, εκτός και εάν προβλέπεται, ρητώς, στην διακήρυξη. Ο μισθωτής υποχρεούται, μετά την λήξη της μισθώσεως, να εκκενώσει και παραδώσει το μίσθιο αμέ-

σως και αποφασίστως, άλλως υπόκειται σε απόδοση του μισθίου με τις ισχύουσες, κάθε φορά, διατάξεις.

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 με τους ιδίους ισχύοντες, μετά του αρχικού μισθωτή, συμβατικούς όρους.

Έναντι του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ευθύνονται, αλληλεγγύως και εις ολόκληρο, ο μισθωτής και η εταιρεία, προς την οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Επιτρέπεται, διά μία φορά, 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 δύο (2) έως τεσσάρων (4) μηνών, από της εγγράφου ειδοποίησής του. Σχετικός όρος πρέπει να περιλαμβάνεται στην διακήρυξη της μισθώσεως και στο μισθωτήριο συμβόλαιο. Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται για τις ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων του άρθρου 4 και τις επαγγελματικές μισθώσεις.

4. Την λύση της μισθώσεως, για κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου, αφού ο καθένας από αυτούς θεωρείται ουσιώδης, αποφασίζει το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο ή το, αρμοδίως, εξουσιοδοτημένο όργανο. Ακολούθως, καταπίπτει η εγγύηση της καλής εκτελέσεως, καταγγέλλεται η μίσθωση και ο μισθωτής αποβάλλεται από το μίσθιο, κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΣ

Άρθρο 11

Περιπτώσεις παραχωρήσεως χρήσεως

1. Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δύναται να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων του, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εν όλω ή εν μέρει, σε Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και, εν γένει, Ν.Π.Ι.Δ., εφ' όσον εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς. Η παραχώρηση εξυπηρετεί στεγαστικές και άλλες σχετικές λειτουργικές ανάγκες, προς εκπλήρωση των σκοπών τους. Κοινωφελής σκοπός, προς εφαρμογή της παρούσης διατάξεως, είναι ο προσδιοριζόμενος κατ' άρθρο 2 του παρόντος.

2. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δύναται να παραχωρεί ακίνητά του, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, σε Ο.Τ.Α. ή άλλους φορείς του Δημοσίου Τομέα, με δυνατότητα ανεγέρσεως κτιρίων ή μετατροπών στα

υπάρχοντα κτίρια, με δαπάνες του χρησάμενου, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως των σχετικών σχεδίων από το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ή και την Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, όπου απαιτείται. Στους όρους παραχώρησης περιλαμβάνεται, υποχρεωτικώς, ότι το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχώρησης, άνευ αποζημιώσεως του χρήστη, εκτός εάν ο χρήστης απαιτήσει την σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για την παραχώρηση, στο οποίο αναγράφονται, ρητώς, οι προϋποθέσεις και οι όροι της αποζημιώσεώς του, καθώς και οι όροι της ανακλήσεώς της.

3. Οι πάσης φύσεως φόροι, δαπάνες, τέλη κ.λπ., που βαρύνουν το ακίνητο, καταβάλλονται, αποκλειστικώς, από τον χρησάμενο.

Άρθρο 12

Διαδικασία παραχώρησης της χρήσεως - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση χρήσεως ακινήτων Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων γίνεται με απόφαση του διοικούντος οργάνου ή του, αρμοδίως, εξουσιοδοτημένου οργάνου, 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 και κάθε άλλος αναγκαίος όρος, κατά την κρίση του διοικούντος οργάνου ή του, αρμοδίως, εξουσιοδοτημένου οργάνου.

2. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο έχει το δικαίωμα να ανακαλεί, μονομερώς, πάσα παραχώρηση χρήσεως ακινήτου του, ανεξαρτήτως τότε ή υπό ποίου εγένετο, για εγκατάλειψη της χρήσεως ή λόγω μη τηρήσεως των όρων του παραχωρητηρίου. Πάσα προσθήκη ή βελτίωση στο ακίνητο παραμένει προς όφελος αυτού, άνευ υποχρεώσεως καταβολής αποζημιώσεως προς οιονδήποτε, εκτός εάν, άλλως, ορίστηκε στην σύμβαση παραχώρησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

Άρθρο 13

Τρόπος εκποιήσεων

1. Η εκποίηση των ακινήτων των Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων διενεργείται, κατά κανόνα, με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό. Οι όροι καθορίζονται με απόφαση του διοικούντος το νομικό πρόσωπο οργάνου και αναφέρονται στην διακήρυξη.

2. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίηση ακινήτων προς το Ελληνικό Δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα Ν.Π.Ι.Δ., τα οποία εκπληρούν σκοπούς κοινής ωφελείας, όπως νοούνται κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 2β' του άρθρου 2 του παρόντος Κανονισμού. Επιπλέον, είναι επιτρεπτή η άνευ διαγωνισμού εκποίηση:

ι) όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως στις περιπτώσεις συνιδιοκτητών οικοπέδων

ή συνιδιοκτητών παλαιών οικημάτων και ιι) όταν από την ανέγερση του κτιρίου, το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο πρόκειται να εξυπηρετήσει ίδιους φιλανθρωπικούς, κοινωνικούς, προνοιακούς, εκπαιδευτικούς κ.ά. σκοπούς, έστω και αν αποβλέπει ή όχι σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Οι απευθείας εκποιήσεις γίνονται κατόπιν απόφασεως του διοικούντος οργάνου, με την οποία καθορίζονται οι όροι της πώλησεως και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος. Σε καμία περίπτωση το ζητούμενο τίμημα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας υπό ανεξαρτήτου εκτιμητή, εγγεγραμμένου στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών και της προσδιοριζόμενης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

3. Κατ' εξαίρεση, εφ' όσον επί εκκλησιαστικών ακινήτων δημιουργήθηκαν νομικές και πραγματικές καταστάσεις που παρακωλύουν την άσκηση νομής και κατοχής και, εν γένει, την ελεύθερη διαχείρισή τους, κατά την κρίση του διοικούντος το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο οργάνου, επιτρέπεται, εφ' όσον κριθεί σύμφωρος από το διοικούν οργάνο ή προς συμβιβασμό και διακανονισμό της υποθέσεως, απευθείας εκποίηση ακινήτου στις τρέχουσες τιμές προς ιδιώτες, τηρουμένης της διαδικασίας επικαίρου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του, προ της εκποιήσεως κατά τα διαλαμβανόμενα στην παρ. 7, εφ' όσον, όμως, ο αγοραστής διατηρεί επί τριάντα (30) έτη αδιατάρακτη νομή και κατοχή του ακινήτου ο ίδιος ή οι δικαιούχοί του στη νομή του ακινήτου. Η τιμή της εκποιήσεως είναι δυνατόν, κατόπιν απόφασεως του διοικούντος οργάνου, να μειώνεται έναντι της εκτιμηθείσας σημερινής, κατά ποσοστό 1% ανά έτος ασκήσεως νομής υπό του αγοραστή ή των δικαιωπαρόχων του για το πέραν της εικοσαετίας διάστημα παραμονής του στο ακίνητο και, πάντως, έως ποσοστού μειώσεως 30%, κατ' ανώτατο όριο.

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, δύναμει αιτιολογημένης απόφασεως του διοικούντος οργάνου. Με την ίδια απόφαση, 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, καθώς, επίσης, και η παραχώρηση σε τρίτον, για ορισμένο χρονικό διάστημα, δικαιώματος επιφανείας επί εκκλησιαστικού ακινήτου, κατά την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 590/1977.

7. Προ πάσης εκποιήσεως συντάσσεται υπό της αρμοδίας Οικονομικής Υπηρεσίας του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου ή υπό επιλεγμένου ανεξαρτήτου εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου), κατά την

παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος, Έκθεση Καταμετρήσεως, καθώς και 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 πρόσθετες πληροφορίες περί οδοιπορικής προσβάσεως, τοπογραφικής διαμορφώσεως του ακινήτου και της περιοχής, στην οποία βρίσκεται, τυχόν καλλιέργειας ή αρδεύσεως. Για οικοδομημένα γήπεδα ή αστικά ακίνητα, πέραν του τοπογραφικού, πρέπει να υφίστανται και σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν την 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 η λόγω δωρεάς παραχώρηση άνευ ανταλλάγματος εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου από Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο σε Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ή στο Ελληνικό Δημόσιο, ΟΤΑ, κ.λπ., για φιλανθρωπικούς ή μορφωτικούς σκοπούς.

Άρθρο 14

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

1. Οι αναφερόμενες στις εκμισθώσεις ρυθμίσεις των άρθρων 5, 6, 7 και 8 του παρόντος Κανονισμού, εφαρμόζονται και επί των εκποιήσεων, με την αναγκαία ανάλογη εφαρμογή των λεκτικών προσαρμογών.

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 εμφανίζεται το εμβαδόν, ο όγκος των κτισμάτων, ο προσδιορισμός της θέσεως, ώστε να χωροθετείται το ακίνητο πλήρως για τους ενδιαφερομένους πλειοδότες.

3. Η εξοφλήση του τιμήματος προβλέπεται από την διακήρυξη και μπορεί να γίνει με εφ' άπαξ καταβολή ή τμηματικώς σε άτοκες ή έντοκες δόσεις. Η με οποιονδήποτε τρόπο πίστωση μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται μόνον υπό την εξασφάλιση παρακρατήσεως της κυριότητας.

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

5. Η εκποίηση των ακινήτων της παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 590/1977 και των ακινήτων των Ιερών Μονών, υπόκειται στην διαδικασία εγκρίσεως της προκηρύξεως

και του αποτελέσματος της δημοπρασίας από την Δ.Ι.Σ. της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Άρθρο 15

Σύμβαση εκποιήσεως

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

2. Το πωλητήριο συμβόλαιο, αναλόγως προς το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, υπογράφεται από το αρμόδιο όργανο: τον Μητροπολίτη, τον Ηγούμενο ή τον Πρόεδρο του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου ή του εξουσιοδοτημένου, προς τούτο, προσώπου. Η σύμβαση πωλήσεως θεωρείται, οριστικώς, ολοκληρωμένη, από την υπογραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου, και από του χρόνου αυτού μετατίθεται ο κίνδυνος, αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος προς τον αγοραστή.

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

4. Καυστέρηση εξοφλήσεως δύο (2) οποιωνδήποτε δόσεων, ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται, αυτοδικαίως, διάλυση της συμβάσεως πωλήσεως. Οπότε, η μεν κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται στο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, οι δε δόσεις που κατεβλήθησαν, καταπίπτουν, λόγω ποινικής ρήτρας, υπέρ του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου. Μόνο, κατόπιν αποφάσεως του διοικούστος 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 προς τις σχετικές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεις. Σχετικά προς τα ανωτέρω, πρέπει να περιλαμβάνεται σχετικός ρητός όρος στην διακήρυξη και το περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο. Κατόπιν της ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγηση, με δαπάνες του, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

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

6. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, από της υπογραφής του συμβολαίου πωλήσεως, δεν ευθύνεται, σε καμία απολύτως περίπτωση, για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του πωληθέντος ακινήτου ή για επ' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείες. Μόνο με την συμμετοχή στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται, αμάχητα, ότι ο προσφέρων έλαβε γνώση υπ' ευθύνη του και εξέτασε τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου, καθώς και την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

7. Σε περίπτωση εκνίκησης, επιστρέφεται το καταβληθέν τίμημα ατόκως και στην περίπτωση μερικής εκνίκησης, επιστρέφεται στον αγοραστή ανάλογο ποσό, το οποίο καθορίζεται από το όργανο που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

8. Η εκποίηση μισθωμένων ακινήτων επιφέρει τις, κατά την παρ. 3 του άρθρου 10 του παρόντος, συνέπειες. Σχετικός όρος δέον να αναφέρεται στην διακήρυξη και να έχει κατοχυρωθεί το σχετικό δικαίωμα του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου για αυτοδίκαια λύση της μισθώσεως στο μισθωτήριο του εκποιουμένου μισθωμένου ακινήτου. Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται στις μακροχρόνιες μισθώσεις του άρθρου 4 του παρόντος Κανονισμού και στις επαγγελματικές μισθώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΑΝΤΑΛΛΑΓΕΣ

Άρθρο 16

1. Επιτρέπεται η ανταλλαγή εκκλησιαστικού ακινήτου με ιδιωτικό ή ιδιωτικά ακίνητα, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο οργάνου, 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 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 ανεξαρτήτου εκτιμητή, κατά την παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' ΑΓΟΡΕΣ

Άρθρο 17

Σκοπός αγορών

1. Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δύναται να προβαίνει σε αγορές εντός της Ελληνικής Επικράτειας, προς απόκτηση κτιρίων, οικοπέδων ή εδαφικών εκτάσεων, καταλλήλων για άμεση πραγματοποίηση των σκοπών του ή προς αξιοποίηση και εκμετάλλευση της περιουσίας του.

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

3. Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δύναται να συνάπτει συμβάσεις αποκτήσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων για κτίρια σε τρίτες χώρες, προς προαγωγή των, κατά την παράγραφο 1, σκοπών ή αναγκών, και με αγορά μετοχών επί ακινήτων.

Άρθρο 18

Τρόπος αγοράς

1. Η αγορά ακινήτων από Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο πραγματοποιείται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος αυτό οργάνου, μετά από δημόσια πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

2. Κατ' εξαίρεση, δύναται να πραγματοποιηθούν αγορές με απευθείας διαπραγματεύσεις, εάν:

α) δεν είναι δυνατόν, β) δεν είναι συμφέρον, γ) δεν είναι επιτρεπτό, λόγω του επείγοντος της ενεργείας, να προηγηθεί δημοσίευση προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος δ) το προς αγορά ακίνητο είναι μοναδικό για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού για τον οποίο προορίζεται ε) το ακίνητο ανήκει σε άλλο Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ή στο Δημόσιο ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου Δημοσίου Τομέως.

3. Προκειμένης αγοράς δι' απευθείας διαπραγματεύσεων, η απόφαση αγοράς του διοικούντος το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο οργάνου πρέπει να είναι, ειδικώς, αιτιολογημένη, κατά τα ανωτέρω.

4. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο μπορεί να προβαίνει στις αγορές εκπλειστηριαζομένων, εκουσίως ή αναγκαστικώς, ακινήτων, συμμετέχοντας στους αντίστοιχους πλειστηριασμούς, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου, στην οποία θα καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς, μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων, τα οποία βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για την λήψη αποφάσεως αρκεί εισήγηση, μετ' εκτιμήσεως της αξίας του ακινήτου, κατά την παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

Άρθρο 19

Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο και ενδεικτικώς αναφέρει:

α) Την περιοχή, εντός της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

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

γ) Το αναγκαίο ή επιθυμητό, επί κτιρίων, για πλήρη αυτοτέλεια του κτιρίου ή την αυτοτέλεια τμήματος κτιρίου ή την 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 καινούργιες 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, τεχνική έκθεση με λεπτομερή περιγραφή του ακινήτου, τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το σύστημα ΕΓΣΑ '87, όρους δομήσεως, χρήσεις γης και προβλέψεις των διατάξεων του Γ.Π.Σ., που ισχύει για την περιοχή του ακινήτου και, επί κτιρίων προσθέτως, αντίγραφο Οικοδομικής Αδείας και σχέδια κατόψεων, διάγραμμα καλύψεως, όψεις και τομές, όπου υπάρχουν, στατική μελέτη αδείας και μελέτη ηλεκτρομηχανολογική και, εάν προηγήθηκε τακτοποίηση του ακινήτου με τον νόμο περί αυθαιρέτων, να προσκομίζεται η υπαγωγή σ' αυτόν και τα σχέδια που την συνοδεύουν.

η) Πρόσφατες φωτογραφίες του ακινήτου.

θ) Την οικονομική προσφορά, η οποία κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο, περιλαμβάνουσα το συνολικό τίμημα.

ι) Υπεύθυνη δήλωση για την εμπρόθεσμη προσκομιδή, όταν ζητηθούν, απάντων των νομιμοποιητικών στοιχείων του προσφέροντος, των τίτλων του ακινήτου, μετά του πιστοποιητικού μεταγραφής Υποθηκοφυλακείου και του κτηματολογικού φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου.

ια) Τον χρόνο και τον τόπο υποβολής των προσφορών.

ιβ) Την χρονική διάρκεια ισχύος της προσφοράς.

ιγ) 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), καθώς και τα συμβολαιογραφικά έξοδα ή πάσης φύσεως έξοδα που βαρύνουν μόνο τον πωλητή.

ιδ) Τον τρόπο πληρωμής.

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

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

ιζ) Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο δεν φέρει ευθύνη στην περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απορρίψεως προσφοράς ή λόγω μεταβολής της, εκ της προσκλήσεως, προβλεπόμενης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή λόγω ματαιώσεως της αγοράς, σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιονδήποτε λόγο.

ιη) 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 υποχρέωση του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του υποψηφίου πωλητή.

ιθ) Για την τελική λήψη αποφάσεως της αγοράς ακινήτου το διοικούν όργανο αποφασίζει κατ' ελευθέρην κρίση.

κ) Οποιοδήποτε πρόσθετο στοιχείο κριθεί αναγκαίο.

2. Παραλείψεις ή τροποποιήσεις των στοιχείων, τα οποία αναγράφονται στις προηγούμενες παραγράφους, εφόσον συμπληρωθούν ή προσκομισθούν ή καλυφθούν πριν από την αποσφράγιση του φακέλου, δεν επηρεάζουν την εγκυρότητα της προσκλήσεως ή του διαγωνισμού.

3. 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 20

Κριτήρια αξιολόγησης - Βαθμολογία τεχνικής και οικονομικής προσφοράς

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

α) Θέση ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή που βρίσκεται 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) Τεχνική έκθεση αρχιτεκτονικής λύσεως, λειτουργικότητας και δυνατότητας αλλαγής χρήσεως αυτού.

Άρθρο 21

Διαδικασία αγορών

1. Η από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο, εγκεκριμένη πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, δημοσιεύεται είκοσι (20), τουλάχιστον, ημέρες προ της ημερομηνίας καταθέσεως των προσφορών, εκτός εάν, άλλως, ορίζεται στην πρόσκληση με ανάρτηση στα γραφεία του Νομικού Προσώπου, στο οποίο θα κατατεθούν οι προσφορές, και στα γραφεία του αντιστοίχου Πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., μέσα στην περιφέρεια των οποίων αναζητείται το, προς αγορά, ακίνητο.

Περίληψη της προσκλήσεως δημοσιεύεται σε δύο (2) ή περισσότερες ημερήσιες τοπικές εφημερίδες και, στις περιπτώσεις που απαιτείται, στην εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ενωσης. Το μέγεθος της δημοσιότητας 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 και, εάν κρίνεται σκόπιμο, συμμετέχει εκπρόσωπος του φορέα, για λογαριασμό του οποίου θα αγορασθεί το ακίνητο.

3. Έργο της Επιτροπής είναι η διαπίστωση της πληρότητας των προσφορών, η τεχνική αξιολόγηση και βαθ-

μολογία αυτών, η εξαγωγή της τελικής τεχνικής βαθμολογίας, η αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών και ο συσχετισμός τελικής τεχνικής βαθμολογίας και οικονομικών προσφορών, ώστε να προκύψει η πρόκριση του καταλληλοτέρου και οικονομικότερου, προς αγορά, ακινήτου.

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

5. Το προκριθέν, προς αγορά, ακίνητο αποστέλλεται σε ανεξάρτητο εκτιμητή του άρθρου 2 παρ. 3 του παρόντος, προς 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, οριστικοποίησης των προθεσμιών συντάξεως οριστικών μελετών, μελετών εφαρμογής, εγκρίσεως αυτών από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο και εκδόσεως οικοδομικής αδείας, καθώς 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 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 22

Συμβόλαιο αγοράς

Μετά την λήψη τελικής αποφάσεως καλείται ο προσφέρων, προς υπογραφή του συμβολαίου αγοράς. Με αυτό συμφωνούνται:

1. Το τίμημα και ο τρόπος καταβολής αυτού. Σε περίπτωση αγοράς, μελλοντικώς ετοιμού, 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, ετοιμού προς χρήση, και οι τμηματικές προθεσμίες προόδου των εργασιών. Οι χρόνοι προσωρινής και διοικητικής παραλαβής και οριστικής παραλαβής, καθώς και ο τρόπος και χρόνος γνωστοποιήσεως στον πωλητή τυχόν παρατηρήσεων των Επιτροπών παραλαβής και ο χρόνος εκτελέσεως των εργασιών που δεν εκτελέσθηκαν.

3. Οι προθεσμίες: εκπονήσεως των οριστικών μελετών, εγκρίσεως αυτών από το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο, υποβολής φακέλου προς έκδοση οικοδομικής αδείας, εκπονήσεως μελετών εφαρμογής, εκπονήσεως, κατά περίπτωση, ειδικών μελετών και όποιες άλλες ειδικότερες προθεσμίες συμφωνήθηκαν, προς ολοκλήρωση κατασκευής του κτιρίου.

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

5. Το ποσό και η διάρκεια της εγγυητικής επιστολής καλής εκτελέσεως των εργασιών που συμφωνούνται με το συμβόλαιο, καθώς 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 παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού, δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 10% του συνολικού τιμήματος αγοράς, εκτός εάν άλλως αναφέρεται στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

6. Οι ποινικές ρήτρες για 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, συμπηφιζόμενες στο τίμημα, στην 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 η ενέργεια αυτή:

α) Είναι στην διακριτική ευχέρεια και επιλογή του Εκκλησιαστικού Νομικού Προσώπου.

β) Αποτελεί υποχρέωση αναλήψεως ευθύνης πωλησεως 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 παρεμβολή οποιωνδήποτε εμπόδων ή κωλυμάτων στον τρίτο ανάδοχο, προς εκτέλεση των νέων εργασιών.

ε) Η κοστολόγηση των νέων εργασιών, που, πιθανώς, θα ανατεθούν στον πωλητή, μπορεί να γίνει με, κατ' αναλογία, εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων, με τι-

μές 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, που πιθανώς θα ανατεθούν στον πωλητή, μπορεί να γίνει με, κατ' αναλογίαν, 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 από αυτές που συμφωνήθηκαν με το αρχικό συμβόλαιο, συμψηφίζονται στο κόστος των νέων εργασιών, προς διαμόρφωση του κόστους αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

Άρθρο 23

Τρόποι αντιπαροχών - Διαδικασία

1. Το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο, με απόφαση του διοικούντος οργάνου του, δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων, των οποίων είναι κύριος ή διαχειριστής, με ανοικοδόμηση αυτών, με το σύστημα αντιπαροχής ποσοστών στο οικοπέδο μαζί 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, προς 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 διά την καταρτισθησομένη οροφκτησία, όπως και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο ή κρίνόμενο, ως σκόπιμο, κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτούμενο, κατά την φύση του έργου. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών και του συνόλου των, υπό ανέγερση, ιδιοκτησιών, θα καθορίζεται συμφώνως προς τους συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται σε απόλυτες ή σχετικές τιμές και θα αναφέρεται στον σχετικό πίνακα στην διακήρυξη.

β) Με προσκλήσεις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, όπου οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να υποβάλουν, πλην της προσφοράς ποσοστού αντιπαροχής, ιδέες περί του τρόπου αξιοποίησεως 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. Στην διακήρυξη θα καθορίζονται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως προσφορών.

γ) Με απευθείας διαπραγματεύσεις:

i) όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως στις περιπτώσεις συνιδιοκτητών οικοπέδων ή συνιδιοκτητών παλαιών οικημάτων και

ii) όταν από την ανέγερση του κτιρίου το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο πρόκειται να εξυπηρετήσει ίδιους φιλανθρωπικούς, κοινωνικούς, προνοιακούς, εκπαιδευτικούς κ.ά. σκοπούς, έστω και αν αποβλέπει ή όχι σε οικονομικής φύσεως όφελος ή επιχείρηση.

Άρθρο 24

Πλειοδοτικοί διαγωνισμοί -

Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η διακήρυξη αναρτάται και δημοσιεύεται, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 5 του παρόντος Κανονισμού, αναφέρει δε και καλεί τους ενδιαφερομένους:

α) Να υποβάλουν, εντός προθεσμίας όχι συντομότερης των είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής της προσφοράς σε ακέραιες μονάδες, τα προσφερόμενα προς το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο ποσοστά αντιπαροχής, σύμφωνα με τον πίνακα αποτιμήσεως της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα όπου θα εμφανίζονται οι προσφερόμενες, επί μέρους, ιδιοκτησίες προς το Νομικό Πρόσωπο, προς 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, που θα περιέχονται διατάξεις για την καταρτισθησομένη οροφκτησία, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο, απαιτούμενο κατά τις συνθήκες και την φύση του έργου.

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

δ) Εγγυητική επιστολή, σύμφωνη προς τα αναφερόμενα στις παρ. 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού, ποσού όχι χαμηλότερου του 10% της αξίας του οικοπέδου, όπως αυτή αποτιμάται, δυνάμει της εκτιμητικής εκθέσεως της παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

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

2. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, που δημοσιεύεται κατά τα διαλαμβανόμενα στην προηγούμενη

παράγραφο, θα αναφέρει και θα καλεί τους ενδιαφερομένους:

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

β) Να υποβάλουν σχέδιο εργολαβικής 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, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται, ανάλογα με τις συνθήκες και την φύση του έργου.

γ) Τα κριτήρια αξιολογήσεως των προσφορών, τους συντελεστές βαρύτητας των κριτηρίων, την βαθμολογία και τον τρόπο υπολογισμού και συσχετισμού της τεχνικής βαθμολογίας με την οικονομική προσφορά, προς συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών.

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

ε) Να καταθέσουν εγγυητική επιστολή, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο.

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

3. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και των δημοσιεύσεων, τα οποία, το καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές, αναφέρονται στην διακήρυξη ή στην πρόσκληση ενδιαφέροντος, όπως και όλα τα έξοδα καταρτίσεως των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικά έξοδα, πάσης φύσεως έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο. Το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο, δεν φέρει οικονομική υποχρέωση, προς εκτέλεση της συμβάσεως.

4. Το διοικούν το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο όργανο αποφασίζει, κατ' ελευθέρη κρίση.

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

Άρθρο 25

Σύμβαση αντιπαροχής

Η σύμβαση αντιπαροχής καταρτίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από την διακήρυξη του διαγωνισμού ή την πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και ανάλογα με τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 26

Διατάξεις νόμων

Ειδικές διατάξεις νόμων, που προβλέπουν την χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ή εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων, ισχύουν και για τα ακίνητα των υπαγομένων στον παρόντα Κανονισμό Νομικών Προσώπων.

Άρθρο 27

Τροποποίηση διατάξεων - Έναρξη ισχύος

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

2. Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνη σε βάρος του κρατικού Προϋπολογισμού ή του Προϋπολογισμού του Νομικού Προσώπου της Ιεράς Μητροπόλεως Νέας Κρήνης και Καλαμαριάς.

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

4. Ο παρών Κανονισμός ισχύει από της δημοσίευσής αυτού στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο Κανονισμός δημοσιεύεται, επίσης, και στο επίσημο Δελτίο της Εκκλησίας της Ελλάδος «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

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

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2021

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ