



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

16 Δεκεμβρίου 2020

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 252

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 325/2020

Περί εκμισθώσεων, εκποιήσεων και εν γένει διαχείρισης της περιουσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχουσα υπ' όψει:

1. τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 και του άρθρου 13 του Συντάγματος,

2. τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 1, της παρ. 2 του άρθρου 46 του ν. 590/1977 «Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» (Α' 146), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν από τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 4235/2014 (Α' 32),

3. τις διατάξεις του εδαφίου 4 της παρ. 2 του άρθρου 3 της από 11.5.1988 «Σύμβασης παραχώρησης στο Δημόσιο της δασικής και αγροτολιβαδικής περιουσίας των Ιερών Μονών της Εκκλησίας της Ελλάδος, που συμβάλλονται στη σύμβαση αυτή» που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 1811/1988 (Α' 231),

4. τις διατάξεις της υποπαρ. 3, παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 4235/2014 (Α' 32),

5. την ανάγκη εκδόσεως σύγχρονου κανονισμού εκμισθώσεων, εκποιήσεων και εν γένει διαχείρισης της περιουσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος (ν.π.δ.δ. παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 590/1977),

6. την υπό στοιχεία Ι'/ΕΗΔΙΥ/8-10-2020 εισήγηση της Διοικούσας Επιτροπής της Εκκλησιαστικής Κεντρικής Υπηρεσίας Οικονομικών,

7. το από 3.11.2020 υπηρεσιακό σημείωμα του Ειδικού Νομικού Συμβούλου της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

8. την από 6.11.2020 απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, ψηφίζοντας τον υπ' αρ. 325/2020 Κανονισμό έχοντα ούτω:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 325/2020

«Περί εκμισθώσεων, εκποιήσεων και εν γένει διαχείρισης της περιουσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος»

ΜΕΡΟΣ Α'
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1
Αντικείμενο του Κανονισμού

1. Ο παρών Κανονισμός διέπει τη διαδικασία εκμισθώσεων, μισθώσεων, παραχωρήσεων, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών, αντιπαροχών, συστάσεως επιφανείας και, εν γένει, εκάστου ζητήματος της διαχείρισης και αξιοποιήσεως της περιουσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος ως νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου (εν στενή εννοία «Εκκλησία της Ελλάδος», παρ. 4 του άρθρου 1 ν. 590/1977, Α' 146).

2. Ο παρών Κανονισμός δεν διέπει τη διαχείριση των ακινήτων των λοιπών, πλην της Εκκλησίας της Ελλάδος, νομικών προσώπων της παρ. 4 του άρθρου 1 και της παρ. 3 του άρθρου 46 του ν. 590/1977 (Α' 146). Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 3 του υπ' αρ. 255/2014 Κανονισμού της Εκκλησίας της Ελλάδος (Α' 95), που διέπουν την συνεργασία για την εκπόνηση έργων και μελετών μεταξύ εκκλησιαστικών αναθετουσών αρχών, η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να διαχειρίζεται ακίνητα άλλων εκκλησιαστικών νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου για σκοπούς μη απάδοντες προς το έργο της Εκκλησίας της Ελλάδος. Στην περίπτωση αυτή η διαχείρισή τους διέπεται υπό του παρόντος Κανονισμού.

Άρθρο 2
Ορισμοί

Για τους σκοπούς του παρόντος Κανονισμού ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «Αντιπροσφορά»: κάθε προσφορά εκτός του οριζόμενου με την οικεία προκήρυξη πλαισίου.

β) «Αρμόδιο/Αποφαινόμενο Όργανο»: η Διαρκής Ιερά Σύνοδος (Δ.Ι.Σ.) και τα λοιπά όργανα της Εκκλησιαστικής Κεντρικής Υπηρεσίας Οικονομικών της Εκκλησίας της Ελλάδος, που καθορίζονται ως καθ' ύλην αρμόδια για την εισήγηση ή έκδοση αποφάσεων στον υπ' αρ. 324/2020 Κανονισμό της Εκκλησίας της Ελλάδος και στον παρόντα Κανονισμό.

γ) «Διαγωνιζόμενος» ή «Υποψήφιος» ή «Ενδιαφερόμενος» ή «Συμμετέχων» ή «Προσφέρων»: ο ενδιαφερόμενος ο οποίος έχει υποβάλει φάκελο συμμετοχής στον διαγωνισμό.

δ) «Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο»: τα νομικά πρόσωπα της παρ. 4 του άρθρου 1 και παρ. 3 του άρθρου 46 του ν. 590/1977 (Α' 146) ή εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα άλλων εκκλησιαστικών δικαιοδοσιών.

ε) «Εκμίσθωση»: η παραχώρηση χρήσεως κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.

στ) «Εκποίηση»: η μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.

ζ) «Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία»: το εκτιμώμενο, με βάση τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, μηνιαίο μίσθωμα, με το οποίο μπορεί να εκμισθωθεί ένα ακίνητο.

η) «Εκτιμώμενη Αξία Εκποιήσεως»: η αξία, στην οποία, με βάση εκτιμητικά πρότυπα, μπορεί να πραγματοποιηθεί η αγορά ή η πώληση ακινήτου.

θ) «Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού»: το συνιστώμενο ανά διαγωνισμό ή για ορισμένη χρονική περίοδο συλλογικό όργανο για την αποσφράγιση και αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής στον διαγωνισμό, την εισήγηση προς το αποφαινόμενο όργανο για τη λήψη αποφάσεων, που προβλέπονται από τον παρόντα Κανονισμό.

ι) «Ετήσια Πρόσοδος»: η προ φόρων ετήσια χρηματική εισροή από την εκμετάλλευση ακινήτου.

ια) «Πιστοποιημένοι Εκτιμητές»: οι εκτιμητές του Μητρώου Πιστοποιημένων 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).

ιβ) «Τιμή Εκκινήσεως»: η εκάστοτε καθοριζόμενη υπό του αρμοδίου οργάνου τιμή, η οποία κατά τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού ταυτίζεται κατ' ελάχιστον με την Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία, στις περιπτώσεις των εκμισθώσεων και την Εκτιμώμενη Αξία εκποιήσεως στις περιπτώσεις των εκποιήσεων. Σε περίπτωση που διαγωνισμός κηρυχθεί άγονος δύο φορές, το αποφαινόμενο όργανο δύναται να αποφασίσει εύλογη μείωση της τιμής εκκινήσεως για την επανάληψή του.

ιγ) «Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο.»: η Διοικούσα Επιτροπή της Εκκλησιαστικής Κεντρικής Υπηρεσίας Οικονομικών.

Άρθρο 3

Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού υπάγονται:

α) οι εκμισθώσεις κινητών ή ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των αγροτεμαχίων, δασών, λατομείων κ.λπ., που ανήκουν κατά κυριότητα στην Εκκλησία της Ελλάδος ή των οποίων η διοίκηση, διαχείριση, χρήση και εκμετάλλευση έχει περιέλθει στην Εκκλησία της Ελλάδος με

νόμο, σύμβαση ή οποιαδήποτε άλλη έννομη σχέση,

β) οι μισθώσεις κινητών ή ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εκκλησίας της Ελλάδος και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της,

γ) η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως α' έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως α' με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση των ίδιων κτιρίων (lease, leaseback),

δ) οι παραχωρήσεις χρήσεως άνευ ανταλλάγματος ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως α',

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

στ) η μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως α' έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως α' με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση των ίδιων κτιρίων (sale leaseback αντιπαροχή),

ζ) οι αγορές ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εκκλησίας της Ελλάδος και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της,

η) οι ανταλλαγές και αντιπαροχές ακινήτων της ανωτέρω περιπτώσεως α'.

2. Μισθώσεις κινητών πραγμάτων για την εξυπηρέτηση αναγκών της Εκκλησίας της Ελλάδος δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του παρόντος.

ΜΕΡΟΣ Β'

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

ΕΝΟΧΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 4

Διαδικασίες συνάψεως συμβάσεων εκμισθώσεως

1. Τα εκκλησιαστικά ακίνητα και κινητά πράγματα εκμισθώνονται σύμφωνα με τις ακόλουθες διαδικασίες με απόφαση του αρμοδίου οργάνου:

α) με ανοικτό διαγωνισμό (δημόσιο πλειοδοτικό), κατά τον οποίο κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να υποβάλει προσφορά κατόπιν προκηρύξεως εντός προθεσμίας τουλάχιστον είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής της, όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων πενήντα (350,00) ευρώ ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων,

β) με κλειστό διαγωνισμό, κατά τον οποίο δύναται να μετάσχουν μόνο οι ενδιαφερόμενοι εξ αυτών που προεπιλέγονται από την Εκκλησία της Ελλάδος και δύναται να υποβάλουν προσφορά κατόπιν προκηρύξεως εντός

προθεσμίας τουλάχιστον είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεώς της, όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων πενήντα (350,00) ευρώ ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων,

γ) με τη διαδικασία του πρόχειρου διαγωνισμού, κατά τον οποίο η Εκκλησία της Ελλάδος δημοσιεύει πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και συλλέγει προσφορές από ενδιαφερομένους εντός προθεσμίας τουλάχιστον δέκα (10) ημερών από της δημοσιεύσεώς της, όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία ισούται τουλάχιστον με το ποσό των διακοσίων (200,00) ευρώ έως και του ποσού των τριακοσίων πενήντα (350,00) ευρώ ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψιν τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων (χωρίς να αποκλείεται η διεξαγωγή διαγωνισμού των ανωτέρω περιπτώσεων α' και β'.

2. Κατ' εξαίρεση, η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να προβαίνει στη διαδικασία της εκμίσθωσης με διαπραγμάτευση στις κατωτέρω περιπτώσεις (χωρίς να απαγορεύεται ο διαγωνισμός):

α) όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία υπολείπεται του ποσού των διακοσίων (200,00) ευρώ ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων,

β) κατόπιν αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου, στις κάτωθι περιπτώσεις και υπό τον όρο ότι το μίσθωμα δεν υπολείπεται της Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας:

αα) όταν πρόκειται για εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων για ορισμένο χρόνο προς έτερα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα ή σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή Γενικής Κυβερνήσεως και μη κερδοσκοπικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων λειτουργικών αναγκών σχετικών με τους σκοπούς τους. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι εκείνος, που ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένως το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου και, σε κάθε περίπτωση, δεν δύναται να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος, εφ' όσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχωρήσεως, κρίνονται κατά περίπτωση υπό του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

ββ) όταν πρόκειται για εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων προοριζόμενων για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχιακή χρήση, η οποία σε ουδεμία περίπτωση δύναται να διαρκέσει πλέον των έξι (6) μηνών και εφ' όσον συντρέχει επείγουσα και αιτιολογημένη ανάγκη,

γγ) όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την άμεση απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου, οπότε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα μέχρι ενός (1) έτους,

δδ) όταν πρόκειται για την εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου σε νομέα ή κύριο όμορως ιδιοκτησίας με σκοπό τη συνολική αξιοποίηση των ακινήτων μετά από έναν (1) άγονο διαγωνισμό,

εε) όταν δεύτερος διαγωνισμός, σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος άρθρου, απέβη άγονος ή ασύμφορος κατά

την απόφαση του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Στην περίπτωση αυτήν ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να υποβάλει σχετική αίτηση, στην οποία θα δηλώνει ότι αποδέχεται όλους τους όρους της προκηρύξεως.

Στην περίπτωση αυτήν το αποφαινόμενο όργανο δύναται με αιτιολογημένη απόφασή του να αποφασίσει εύλογη μείωση της τιμής εκκινήσεως,

στστ) σε περίπτωση επεκτάσεως αρχικής μισθώσεως προς φορέα του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως, που πληροί τα κριτήρια του ανωτέρω στοιχείου αα,

ζζ) κατ' εφαρμογή πάσης ετέρας ειδικής διατάξεως νόμου, διά της οποίας επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου.

Άρθρο 5

Εξαιρούμενες συμβάσεις εκμίσθωσης

1. Επιτρέπεται η κατάρτιση μακροχρονίου μισθώσεως διάρκειας έως ενενήντα εννέα (99) ετών, στις περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποιήσεως ακινήτων εντός ή εκτός οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλεως, οι οποίες απαιτούν ιδιαίτερες ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτού, όπως κατασκευή, αναδόμηση, επέκταση κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και γενικώς την εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο επιλογή του μισθωτού γίνεται πάντοτε διά δημοσίου ανοικτού διαγωνισμού. Στην περίπτωση αυτήν οι όροι της προκηρύξεως καθορίζονται με ειδική απόφαση του αρμοδίου οργάνου, στην οποία θα περιλαμβάνονται ειδικοί όροι για τα οικονομικά, τεχνικά και λοιπά στοιχεία, ως και πιθανά επενδυτικά προγράμματα μελετοκατασκευών, συμβάσεων παραχωρήσεως ή συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) και τα κριτήρια αξιολογήσεως και βαθμολογίας για την επιλογή των υποψηφίων μισθωτών. Η διατύπωση των τελικών όρων της συμβάσεως θα γίνεται κατόπιν διαδικασίας διαπραγματεύσεων και εντός του πλαισίου των όρων της προσκλήσεως (που προβλέπει προθεσμία και πλαίσιο διαπραγματεύσεως). Η κατάρτιση συμβάσεως εξαρτάται από τη διακριτική ευχέρεια του αρμοδίου οργάνου.

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

4. Μετά την υπογραφή του αρχικού μισθωτηρίου επιτρέπεται η μετατροπή της χρήσεως του μισθίου συνολικώς ή εν μέρει, εφ' όσον η νέα χρήση κατ' αρχήν εμπεριέχεται εντός του βασικού σχεδίου της αρχικής χρήσεως της προκηρύξεως ή είναι συναφής με αυτήν και εφ' όσον εγκρίνει αυτήν το αρμόδιο όργανο, το οποίο θα ορίσει τους όρους και προϋποθέσεις αυτής κατόπιν προηγούμενης εγγράφου αιτήσεως του μισθωτή και, εάν το αρμόδιο όργανο είναι μονομελές, κατόπιν εγκρίσεως του ιεραρχικώς ανωτέρου συλλογικού οργάνου.

5. Η μακροχρόνια μίσθωση σε καθολικό διάδοχο του μισθωτή είναι μεταβιβαστική κατ' αίτηση του καθολικού διαδόχου κατόπιν εγγράφου αποδοχής της Εκκλησίας της Ελλάδος κατ' ενάσκηση διακριτικής ευχέρειας.

6. Επιτρέπεται η κατάρτιση μισθώσεως μακροχρόνιας διάρκειας έως τριάντα ετών από τη λήψη άδειας εγκα-

τάστασης σταθμού παραγωγής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) ή Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) με διαδικασία διαπραγματεύσεως επί εκτάσεων ή γηπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, σε περιπτώσεις που ο μισθωτής θα προβεί σε επενδυτική αξιοποίηση και σημαντικές δαπάνες προς τον σκοπό κατασκευής κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων για την παραγωγή ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α., καθώς και σχετικών σταθμών ή έργων δικτύων για τον παραπάνω σκοπό, εφ' όσον: α) πρόκειται για ακίνητο που δεν έχει αποφέρει εισόδημα κατά τα τελευταία είκοσι (20) έτη, β) η διεξαγωγή διαγωνισμού είναι ασύμφορη ή αδύνατη εν όψει των προθεσμιών των ανταγωνιστικών και διαγωνιστικών διαδικασιών που έχουν προκηρυχθεί από τις εθνικές αρχές αδειοδότησης παραγωγής ενέργειας και εγκατάστασης σταθμών παραγωγής ενέργειας για την υποβολή υποψηφιοτήτων, γ) το μίσθωμα του ακινήτου είναι οπωσδήποτε ίσο προς την Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία του.

Άρθρο 6
Προσδιορισμός της Εκτιμώμενης
Μισθωτικής Αξίας

1. Για τον προσδιορισμό της «Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας» του προς εκμίσθωση ακινήτου συντάσσεται Έκθεση Εκτιμήσεως:

α) από τη Διεύθυνση Περιουσίας της Ε.Κ.Υ.Ο., όσον αφορά στα ακίνητα, όταν η αντικειμενική αξία τους δεν υπερβαίνει το ποσό των διακοσίων χιλιάδων (200.000,00) ευρώ και η μισθωτική χρήση του ακινήτου δεν είναι ή δεν σκοπεύεται να είναι επαγγελματική ή μακροχρόνια, και όσον αφορά στα κινητά όταν η μέση εμπορική αξία τους δεν υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ,

β) με την επιφύλαξη της περιπτώσεως α' της παρούσας, από έναν πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων (500.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000,00) ευρώ για τα κινητά,

γ) από δύο πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων (500.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των πενήντα (50.000,00) ευρώ για τα κινητά. Η επιλεγόμενη Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία συμπίπτει με τον μέσο όρο των δύο εκτιμήσεων, η οποία στη συνέχεια εγκρίνεται από το αποφαινόμενο όργανο. Σε περίπτωση αποκλίσεως μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) της μέγιστης τιμής, η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία εκτιμάται και από τρίτο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο προγενέστερων εκτιμήσεων, εφ' όσον η αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα πέντε εκατομμύρια (5.000.000,00) ευρώ. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία συμπίπτει με τον μέσο όρο των τριών εκτιμήσεων, η οποία εν συνεχεία εγκρίνεται από το αποφαινόμενο όργανο. Σε κάθε άλλη περίπτωση η επιλεγό-

μενη Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία συμπίπτει με τον μέσο όρο των δύο αρχικών εκτιμήσεων.

2. Για την περίπτωση ακινήτων που δεν είναι ενταγμένα στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, ως τιμή εκκινήσεως λαμβάνεται η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, όπως αυτή δίδεται βάσει συγκριτικών στοιχείων από την αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία.

3. Στην περίπτωση των κινητών πραγμάτων και ακινήτων της παρ. 1 περ. α' του παρόντος, εφ' όσον δεν είναι δυνατή η εκτίμηση της μέσης εμπορικής τιμής τους από τη Διεύθυνση Περιουσίας της Ε.Κ.Υ.Ο., το αρμόδιο όργανο δύναται να προσφύγει απ' ευθείας σε πιστοποιημένο εκτιμητή.

Άρθρο 7
Προκήρυξη, Δημοσιότητα,
Δικαιολογητικά Συμμετοχής

1. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου υπ' αυτού οργάνου, επιλέγεται η διαδικασία συνάψεως της συμβάσεως εκμίσθωσης και οι βασικοί όροι της προκηρύξεως, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, ιδίως: η περιγραφή του κινητού ή και του ακινήτου, τα κριτήρια για την αξιολόγηση των προσφορών, ο τόπος και ο χρόνος διενέργειας του διαγωνισμού, η διάρκεια ισχύος των προσφορών, οι Εγγυήσεις Συμμετοχής στον Διαγωνισμό και Καλής Εκτελέσεως των Όρων της Συμβάσεως, τα προσόντα των συμμετεχόντων και τα δικαιολογητικά συμμετοχής και οι βασικοί όροι της προς υπογραφή συμβάσεως.

2. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικής αξίας ή ιδιαίτερης σημασίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησεως ή επισκευής ή μετασκευής του ακινήτου, μπορεί να ορίζονται και ειδικοί όροι σχετικά με την υποβολή εγγυήσεων ή άλλων δικαιολογητικών, τον χρόνο ολοκλήρωσεως του επενδυτικού σχεδίου, τις ρήτρες εξόδου για την περίπτωση μη ολοκληρώσεως αυτού, καθώς και κάθε άλλος αναγκαίος όρος για τη διασφάλιση των συμφερόντων της Εκκλησίας της Ελλάδος. Στις περιπτώσεις αυτές στην προκήρυξη δύναται να περιλαμβάνεται ως Παράρτημα σχέδιο συμβάσεως, επί του οποίου οι διαγωνιζόμενοι δύναται να υποβάλουν παρατηρήσεις, οι οποίες, πάντως, δεν είναι δεσμευτικές για την Εκκλησία της Ελλάδος.

3. Η προκήρυξη του διαγωνισμού εκδίδεται για την Εκκλησία της Ελλάδος σύμφωνα με όσα προβλέπει ο υπ' αρ. 324/2020 Κανονισμός της Εκκλησίας της Ελλάδος και δημοσιεύεται σύμφωνα με το άρθρο 26 του παρόντος Κανονισμού.

4. Οι προσφορές διατυπώνονται εγγράφως, με δυνατότητα προφορικής βελτιώσεως σε επόμενο στάδιο του διαγωνισμού, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων στις οποίες ορίζεται στην οικεία προκήρυξη ότι οι διαγωνισμοί διενεργούνται με ενσφράγιστες έγγραφες προσφορές.

5. Στον διαγωνισμό δι' εγγράφων προσφορών οι οικονομικές προσφορές πρέπει να περιέχονται σε σφραγισμένους φακέλους, κατατίθενται στην Επιτροπή Διενέργειας του διαγωνισμού εντός του οριζομένου από την

προκήρυξη χρονικού διαστήματος, συνοδεύονται από την εγγύηση και τα νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα, που ορίζονται στη προκήρυξη. Οι προσφορές υποχρεωτικά αναγράφουν το ονοματεπώνυμο, την επωνυμία και τη διεύθυνση του προσφέροντος, το προσφερόμενο μίσθωμα ολογράφως και αριθμητικώς και είναι υπογεγραμμένες υπό τον υποψήφιο. 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 υπογράφεται από την Επιτροπή και τον πλειοδότη. Έπειτα η Επιτροπή συντάσσει έκθεση, στην οποία εκφέρει τη γνώμη της για το σύμφωρο ή όχι της τελικής προσφοράς και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος.

6. Στις περιπτώσεις που προβλέπεται η διενέργεια προφορικής βελτιώσεως σε επόμενο στάδιο ή χρονική στιγμή και ο τόπος της διενέργειας ορίζονται από την προκήρυξη ή προβλέπεται από αυτήν ότι θα ορισθούν με συγκεκριμένο τρόπο, στο πλαίσιο του οποίου καλούνται εγγράφως να προσέλθουν όλοι εκείνοι των οποίων οι προσφορές έχουν, κατ' αρχήν, γίνει αποδεκτές. Στη τελευταία αυτήν περίπτωση, κάθε προσφορά πλειοδότη τυγχάνει αντίστοιχα υποχρεωτική για τον πλειοδότη, η υποχρέωση δε αυτή μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο εξ αυτών. Κάθε προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) τουλάχιστον. Δικαίωμα συμμετοχής στην υποβολή βελτιωμένων προσφορών δεν έχουν οι μειοδοτούντες με απόκλιση ποσοστού άνω του τριάντα τοις εκατό (30%) από τον πλειοδότη.

7. Στις περιπτώσεις προφορικών προσφορών επιτρέπεται προσφορά για λογαριασμό τρίτου, αρκεί να κατατίθεται από αυτόν που εμφανίζει σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση για το γνήσιο της υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, διαφορετικά θεωρείται αμαχητύως ο συμμετέχων ως πλειοδότης ατομικά για τον εαυτό του.

8. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και ολοκληρώνεται χωρίς διακοπή εντός του χρόνου που καθορίζεται στην προκήρυξη. Για τη διενέργειά του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο, μετά τη λήξη του διαγωνισμού και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη, υπογράφεται από την Επιτροπή και τον τελευταίο πλειοδότη. Παράταση του καθορισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, για όσο χρόνο κατά την κρίση της Επιτροπής απαιτείται, εφ' όσον συνεχίζονται οι προσφορές. Μετά τη λήξη του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται δεκτή. Η Επιτροπή Διενέργειας του διαγωνισμού μετά το τέλος του συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει τη γνώμη της για το σύμφωρο ή όχι της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

Άρθρο 8 Κατακύρωση

1. Η απόφαση για την κατακύρωση του διαγωνισμού λαμβάνεται εκ του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος, το οποίο αποφασίζει με βάση τις προσφορές αποκλειστικά βάσει τιμής ή, εάν η προκήρυξη έχει θέσει πρόσθετα κριτήρια, βάσει συνολικού οφέλους. Η απόφαση παράγει έννομα αποτελέσματα και δεσμεύει αμφοτέρωτα τα συμβαλλόμενα μέρη.

2. Σε βάρος των οπωσδήποτε καρπούμενων ή ποιουμένων χρήση εκκλησιαστικών ακινήτων άνευ σχετικής αποφάσεως κατακυρώσεως βεβαιούται αποζημίωση για όσο χρονικό διάστημα έλαβε χώρα η κάρπωση ή η χρήση, συντάσσεται χρηματικός κατάλογος και ακολουθεί διαδικασία διοικητικής εκτελέσεως του ποσού.

3. Η υπογραφή της συμβάσεως προϋποθέτει την παράδοση εκ μέρους του πλειοδότη στην Εκκλησία της Ελλάδος της Εγγυήσεως Καλής Εκτελέσεως των Όρων της Συμβάσεως, κατόπιν κλήσεώς του, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία προκήρυξη, η οποία ορίζει και την προθεσμία εντός της οποίας οφείλει να προσέλθει ο πλειοδότης ή ο ανάδοχος.

4. Σε περίπτωση αρνήσεως του πλειοδότη και, εν γένει, του αναδόχου να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού, να υπογράψει τη σύμβαση εκμίσθωσης ή να προσκομίσει Εγγύηση Καλής Εκτελέσεως των Όρων της μισθώσεως ή άλλα αιτούμενα από την Εκκλησία της Ελλάδος δικαιολογητικά μέσα στην καθορισθείσα προθεσμία, καταπίπτει η Εγγύηση Συμμετοχής του στο διαγωνισμό, λόγω ποινικής ρήτρας, υπέρ της Εκκλησίας της Ελλάδος επιφυλασσομένου παντός δικαιώματός Της να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας Της.

Στην περίπτωση αυτήν, η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να κατακυρώσει τον διαγωνισμό στον επόμενο κατά σειρά κατατάξεως πλειοδότη ή συμμετέχοντα ή να ακυρώσει τον διαγωνισμό. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως στην περίπτωση της λύσεως της συμβάσεως μισθώσεως για οποιονδήποτε λόγο αναγόμενο σε υπαιτιότητα του μισθωτή.

5. Σε περίπτωση που ο διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, δι' αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος, δύναται να αποφασισθεί η προκήρυξη επαναληπτικού διαγωνισμού. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται με περιληπτική προκήρυξη αναφερομένη στους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται κατόπιν πέντε (5) τουλάχιστον ημερών από τη δημοσίευση της περιληπτικής προκηρύξεως και διεξάγονται κατά την ίδια διαδικασία του αρχικού διαγωνισμού. Ως τιμή εκκινήσεως στον επαναληπτικό διαγωνισμό ορίζεται η ίδια της προηγούμενης δημοπρασίας.

6. Σε περίπτωση που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος, δύναται να αποφασιστεί η προκήρυξη νέου διαγωνισμού με διαφορετικούς πλέον όρους ή η εκμίσθωση με διαπραγμάτευση, σύμφωνα με τους όρους του στοιχ. εε, περ. β', παρ. 2 του άρθρου 4 του παρόντος.

7. Σε περίπτωση επαναπροκηρύξεως του διαγωνισμού, καθώς και στην περίπτωση της εκμισθώσεως με διαπραγμάτευση, ανάδοχος ή πλειοδότης μη προσερχόμενος να υπογράψει άλλη σύμβαση εκμισθώσεως ή αντισυμβατικών υπαναχωρών από άλλη σύμβαση εκμισθώσεως με συμβαλλομένη την Εκκλησία της Ελλάδος ή εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν δικαιούται να λάβει μέρος στον διαγωνισμό ή να συμβληθεί με εκμίσθωση με διαπραγμάτευση με την Εκκλησία της Ελλάδος.

Άρθρο 9

Σύμβαση Εκμισθώσεως

1. Η διάρκεια της μισθώσεως των εκκλησιαστικών ακινήτων καθορίζεται ελευθέρως αναλόγως της καταστάσεως του ακινήτου (π.χ. εάν αυτό χρήζει ανακατασκευής, συντηρήσεως, διατηρήσεως). Δύναται να καθορισθεί και μακροχρόνια μίσθωση αναλόγως της θέσεως και καταστάσεως του ακινήτου και εάν για τη συντήρησή του ή την ανακατασκευή του απαιτούνται ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή και υπό την προϋπόθεση ότι τις επωμίζεται εξ ολοκλήρου. Ειδικώς για τα αγροκτήματα, η ελάχιστη διάρκεια της εκμισθώσεως δεν δύναται να υπολείπεται του προβλεπόμενου κατώτατου ορίου κατ' άρθρο 634 ΑΚ. Για τα αγροκτήματα που χαρακτηρίζονται ως δενδρώδεις εκτάσεις η διάρκεια είναι, κατ' ελάχιστο όριο δεκαπέντε ετών και η σύμβαση συνάπτεται διά συμβολαιογραφικού εγγράφου. Το σύνολο των σχετικών δαπανών βαρύνει τον μισθωτή.

2. Σε κάθε περίπτωση, για τη δημοπράτηση εκμισθώσεως ακινήτων που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστατευομένης επαγγελματικής ή άλλης χρήσεως λαμβάνονται υπόψη και οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις κατ' εξαίρεση του παρόντος.

3. Με την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως ο μισθωτής θεωρείται ότι παραλαμβάνει ταυτόχρονα τη χρήση του μισθίου και αρχίζει η υποχρέωσή του για καταβολή του μισθώματος και για τήρηση όλων των λοιπών όρων της συμβάσεως.

Η Εκκλησία της Ελλάδος δεν φέρει καμιά απολύτως υποχρέωση για οποιοδήποτε δαπάνες ούτε τις πλέον αναγκαίες επί του μισθίου ούτε ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου έναντι του μισθωτή. Θεωρείται ότι ο μισθωτής λαμβάνει γνώση της καταστάσεως αυτής κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου και δεν δικαιούται από αυτήν την αιτία να απαιτήσει μείωση του μισθώματος ή να καταγγείλει τη μίσθωση για τους ανωτέρω λόγους.

4. 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 υποχρέωσεως καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση μη χρήσεως του μισθίου, η οποία δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα της Εκκλησίας της Ελλάδος. Μεταβολή ή καθ' οιονδήποτε τρόπο επέκταση της συμφωνημένης χρήσεως του μισθίου απαγορεύεται απολύτως με την επιφύλαξη της παρ. 4 του άρθρου 5 του παρόντος Κανονισμού.

5. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί σε καλή κατάσταση το μίσθιο και δεν μπορεί να επιφέρει μετατροπές σε

τούτο άνευ προηγουμένης έγγραφης συναιδέσεως της Εκκλησίας της Ελλάδος. Οιαδήποτε προσθήκη, οικοδόμημα και εν γένει βελτίωση του μισθίου από τον μισθωτή παραμένει μετά τη λήξη της μισθώσεως παραμένει σε όφελος του μισθίου, χωρίς καμιά αξίωση αποζημίωσης 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 της Εκκλησίας της Ελλάδος.

6. Παράταση συμβάσεως μισθώσεως είναι δυνατή μετά από απόφαση του αρμοδίου οργάνου. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως η 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, χωρίς ρητή προηγούμενη συγκατάθεση του εκμισθωτή. Ο μισθωτής υποχρεούται μετά τη λήξη της μισθώσεως να εκκενώσει και να παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, άλλως υπόκειται σε έξωση, με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής καταλείπει οποιαδήποτε αντικείμενα, εμπορεύματα, έπιπλα και εν γένει πράγματα που ανήκουν στον ίδιο ή τρίτους, η Εκκλησία της Ελλάδος δεν αποκτά την ιδιότητα του θεματοφύλακα. Ο αποχωρήσας μισθωτής καλείται να απομακρύνει τα αντικείμενα από το μίσθιο με αποκλειστικά δική του ευθύνη και δικές του δαπάνες εντός τασσομένης προθεσμίας το αργότερο δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση. Σε περίπτωση απράκτου παρελεύσεως της ανωτέρω προθεσμίας, τα αντικείμενα απομακρύνονται με έξοδα της Εκκλησίας της Ελλάδος και απορρίπτονται, χωρίς να έχει κανένα απολύτως δικαίωμα ο μισθωτής να ζητήσει οποιαδήποτε αποζημίωση. Η Εκκλησία της Ελλάδος δικαιούται να αναζητήσει ολόκληρη τη δαπάνη, στην οποία θα έχει υποβληθεί σχετικώς.

7. Κατ' εξαίρεση, επί επαγγελματικών μισθώσεων επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου προς νομικό πρόσωπο, το οποίο θα συσταθεί με συμμετοχή του αρχικού μισθωτού που υπερβαίνει ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού του κεφαλαίου, με τους ίδιους συμβατικούς όρους, εφ' όσον ο αρχικός μισθωτής παραμένει μέτοχος αυτού καθ' όλη τη διάρκεια της συμβάσεως μισθώσεως και κατά το ανωτέρω ελάχιστο όριο, άλλως η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση αμέσως. Έναντι της Εκκλησίας της Ελλάδος ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρο ο μισθωτής και η εταιρεία προς την οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Για την παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου απαιτείται έγκριση του αρμοδίου οργάνου για την κατακύρωση.

8. Τη λύση της μισθώσεως για κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου, αφού ο καθένας από αυτούς θεωρείται ουσιώδης, αποφασίζει το αποφαινόμενο όργανο, που είναι αρμόδιο για την κατακύρωση. Ακολούθως καταπίπτει η εγγύηση της καλής εκτελέσεως, καταγγέλλεται η μίσθωση και ο μισθωτής αποβάλλεται από το μίσθιο κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

9. Ο μισθωτής υποχρεούται μετά τη λήξη της μισθώσεως να εκκενώσει και να παραδώσει το μίσθιο αμέσως

και απροφασίστως, διαφορετικά υπόκειται σε έξωση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Η μη προσέλευση του μισθωτή, μετά από πρόσκληση της Εκκλησίας της Ελλάδος για την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παραδόσεως παραλαβής, δεν αναιρεί τα δικαιώματα της Εκκλησίας της Ελλάδος και δεν παρεμποδίζει την περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου, μη αποκλεισμένης της αναζητήσεως από την πλευρά της Εκκλησίας της Ελλάδος κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας που θα έχει υποστεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρο 10

Διαδικασίες συνάψεως συμβάσεων μισθώσεως

1. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να μισθώνει ακίνητα για τις ανάγκες Της, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου Της.

2. Ειδικότερα, τα αρμόδια όργανα δύναται να αποφασίζουν για την εκ μέρους της Εκκλησίας της Ελλάδος μίσθωση παντός εν γένει ακινήτου ή επιχειρήσεως ή καταστήματος ή ιδανικού μεριδίου τους.

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' ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΣ ΕΝΟΧΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Άρθρο 11

Παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος με ταυτόχρονη μίσθωση (lease leaseback)

1. Για την παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση από την Εκκλησία της Ελλάδος των ίδιων ακινήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ισχύουν τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Β' του παρόντος Κανονισμού, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους προσαρμογές.

2. Ομοίως, για την παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος μετά ταυτόχρονου συμφωνίας κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής/μετασκευής των ήδη υφισταμένων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση από την Εκκλησία της Ελλάδος τούτων, ισχύουν αναλόγως οι διατάξεις του Κεφαλαίου του Μέρους Β' του παρόντος Κανονισμού, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους προσαρμογές.

Άρθρο 12

Παραχώρηση χρήσεως

1. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων Της για ορισμένο ή αόριστο χρόνο και υπό τον όρο ότι, όταν προβλέπεται ανάλλαγμα, αυτό δεν θα υπολείπεται της Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας:

α) δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εν όλω ή εν μέρει, σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνή-

σεως και μη κερδοσκοπικά Ν.Π.Ι.Δ., εφ' όσον εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών και άλλων σχετικών λειτουργικών αναγκών, καθώς και για την εκπλήρωση των κοινωφελών σκοπών τους. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι ο προσδιοριζόμενος κατά στοιχ. αά', περ. β', παρ. 2 του άρθρου 4 του παρόντος,

β) δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εν όλω ή εν μέρει, σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως για τη στέγαση των υπηρεσιών τους, την ανέγερση σχολικών κτιρίων, ιατρείων, παιδικών σταθμών, παιδικών χαρών και την εκπλήρωση εν γένει δραστηριοτήτων και λειτουργιών, οι οποίες δεν αποφέρουν κέρδος ή δεν αποτελούν επιχειρηματική δραστηριότητα και εφ' όσον δεν διαθέτουν κατάλληλο προς τούτο ακίνητο,

γ) δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εν όλω ή εν μέρει, σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως με δυνατότητα ανεγέρσεως κτιρίων ή μετατροπών στα υπάρχοντα κτίρια, με δαπάνες του χρήστη, κατόπιν ρητής προεγκρίσεως των σχετικών σχεδίων υπό του αρμοδίου για την κατακύρωση οργάνου,

δ) έναντι ανταλλάγματος, για την άσκηση οικονομικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με σκοπό την ενίσχυση των εσόδων των φορέων του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως για την ανάπτυξη κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων ή άλλες περιβαλλοντικού χαρακτήρα επεμβάσεις, την εν γένει ανάπτυξη ή συντήρηση έργων, την υποστήριξη των λειτουργιών τους, καθώς και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας.

Το ανάλλαγμα δύναται να ορίζεται είτε σε ορισμένο χρηματικό ποσό, υπολογιζόμενο βάσει συγκριτικών στοιχείων ή κατ' εύλογη αγοραία αξία, κατά περίπτωση, είτε σε ποσοστό επί των εσόδων, το οποίο δεν δύναται να είναι κατώτερο του ποσοστού είκοσι τοις εκατό (20%).

Στις περιπτώσεις παραχωρήσεως χρήσεως εκ μέρους της Εκκλησίας της Ελλάδος σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως ακινήτων στα οποία πρόκειται να υλοποιηθούν επιχειρηματικά σχέδια, το ύψος της επενδύσεως μπορεί να αντιλογίζεται με το ανάλλαγμα, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις. Οι αντισυμβαλλόμενοι υποχρεούνται να τηρούν ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό τους, στον οποίο καταχωρίζονται όλες οι πληρωμές για την υλοποίηση των έργων και σκοπών εν γένει της παραχωρήσεως, καθώς και να ενημερώνουν ανά εξάμηνο την Εκκλησία της Ελλάδος για την πορεία των έργων και το χρονοδιάγραμμα αυτών.

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

3. Ακίνητα κυριότητας τρίτων, τα οποία διοικούν και διαχειρίζονται τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα διά νόμου, συμβάσεων ή οιασδήποτε άλλης πράξεως, δύναται να παραχωρούνται ή εκμισθώνονται, κατόπιν συμφωνίας τους με την Εκκλησία της Ελλάδος, από την Εκκλησία της Ελλάδος σύμφωνα με τους τυχόν ειδικούς όρους τούτων και κατ' εφαρμογή του παρόντος Κανονισμού.

Άρθρο 13

Διαδικασία Παραχώρησης χρήσεως - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσεως ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος κατά το προηγούμενο άρθρο λαμβάνει χώρα με απόφαση του αρμοδίου οργάνου ή του αρμοδίου εξουσιοδοτημένου οργάνου, με το οποίο προσδιορίζονται και οι όροι αυτής (σκοπός, διάρκεια, υποχρεώσεις, ύψος του τυχόν ανταλλάγματος, οι όροι καταβολής και αναπροσαρμογής αυτού και κάθε άλλος αναγκαίος όρος). Η σύμβαση αυτή αποδεικνύεται με έγγραφη συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων.

2. Η μη τήρηση των όρων του παραχωρητηρίου, συμπεριλαμβανομένης της μη υλοποίησης των σκοπών για τους οποίους γίνεται η παραχώρηση εντός του τιθεμένου χρόνου ή η εγκατάλειψη της χρήσεως του ακινήτου συνεπάγεται την αυτοδίκαιη ανάκληση αυτής και την επάνοδο της χρήσεως του ακινήτου στην Εκκλησία της Ελλάδος, διά της εκδόσεως απλής σχετικής διαπιστωτικής πράξεως του αρμοδίου οργάνου, η οποία κοινοποιείται στον παραχωρησιούχο, ο οποίος, στην περίπτωση αυτήν, υποχρεούται να παραδώσει το ακίνητο εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη της ανωτέρω αποφάσεως. Σε περίπτωση αρνήσεως παραδόσεως ο παραχωρησιούχος υπόκειται σε έξωση σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις αναλόγως εφαρμοζόμενες, η δε Εκκλησία της Ελλάδος διατηρεί πάσα αξίωση πηγάζουσα από την εν λόγω άρνηση.

3. Η Εκκλησία της Ελλάδος διατηρεί το δικαίωμα, όπως ανακαλεί, μονομερώς και αζημίως, κάθε παραχώρηση χρήσεως για σπουδαίο λόγο ανεξαρτήτως του χρόνου ή του φορέα παραχώρησης. Στους όρους παραχώρησης περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς ότι η Εκκλησία της Ελλάδος δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχώρησης άνευ αποζημιώσεως του χρήστη, εκτός εάν ο χρήστης απαιτήσει τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για την παραχώρηση, στο οποίο θα αναγράφονται ρητά οι προϋποθέσεις και οι όροι της αποζημιώσεώς του, καθώς και οι όροι της ανακλήσεώς της, και η Εκκλησία της Ελλάδος εγκρίνει το αίτημά του.

4. Κάθε ανάκληση παραχώρησης λαμβάνει χώρα με απόφαση του αρμοδίου για την κατακύρωση οργάνου, κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης του παραχωρησιούχου, η οποία αποστέλλεται τουλάχιστον πριν από ένα (1) μήνα. Η ανάκληση δεν δημιουργεί υποχρέωση της Εκκλησίας της Ελλάδος για αποζημίωση του προσώπου, στο οποίο έχει παραχωρηθεί το ακίνητο.

5. Κάθε προσθήκη ή βελτίωση επί του ακινήτου παραμένει προς όφελος αυτού χωρίς καταβολή αποζημιώσεως ή δαπάνης στον παραχωρησιούχο, εκτός εάν άλλως ορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης.

ΜΕΡΟΣ Γ'

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ
ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

Άρθρο 14

Τρόπος εκποίησης

1. Οι εκποιήσεις κινητών ή και ακινήτων διαχειριζομένων από την Εκκλησία της Ελλάδος πραγματοποιού-

νται κατόπιν αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου, είτε με ανοικτό ή κλειστό διαγωνισμό είτε με διαπραγμάτευση, κατόπιν εκτιμήσεως της αξίας τους κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα.

Ειδικότερα:

α) ανοικτός διαγωνισμός είναι η διαδικασία κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να υποβάλει προσφορά κατόπιν προκηρύξεως σε προθεσμία τουλάχιστον είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεώς της,

β) κλειστός διαγωνισμός είναι η διαδικασία στην οποία δεν δύναται να μετάρχει κάθε ενδιαφερόμενος, αλλά δύναται να υποβάλουν προσφορά όσοι ενδιαφερόμενοι έχουν προεπιλεγεί από την Εκκλησία της Ελλάδος κατόπιν προκηρύξεως σε προθεσμία τουλάχιστον είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεώς της,

γ) εκποίηση με διαπραγμάτευση είναι η διαδικασία εκποίησης κινητού ή και ακινήτου σε συγκεκριμένο ενδιαφερόμενο μετά από διαπραγμάτευση.

2. Η εκποίηση των ακινήτων των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων διενεργείται κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, του οποίου οι όροι καθορίζονται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου και αναφέρονται στην προκήρυξη. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίηση και υπό τον όρο ότι το τίμημα δεν υπολείπεται της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποίησης:

αα) όταν η εκποίηση λαμβάνει χώρα προς έτερα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα για την εκπλήρωση των σκοπών τους ή σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή Γενικής Κυβερνήσεως και μη κερδοσκοπικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων λειτουργικών αναγκών σχετικών με τους σκοπούς τους. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι εκείνος, που ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένως το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου και σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος, εφ' όσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχώρησης, κρίνονται κατά περίπτωση υπό του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

ββ) ανεξαρτήτως του προσώπου στο οποίο αφορά η μεταβίβαση, εφ' όσον τούτο επιβάλλεται από πραγματικές και νομικές συνθήκες που καθιστούν αδύνατη τη σκοπούμενη μεταβίβαση ολόκληρου του ακινήτου (π.χ. επί πλειόνων συνιδιόκτητων οικοπέδων ή πλειόνων συνιδιόκτητων παλαιών οικημάτων),

γγ) όταν δεύτερος διαγωνισμός απέβη άγονος ή ασύμφορος κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Στην περίπτωση αυτήν ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να υποβάλει σχετική αίτηση, στην οποία θα δηλώνει ότι αποδέχεται όλους τους όρους της προκηρύξεως. Στην περίπτωση αυτήν το αποφαινόμενο όργανο δύναται με αιτιολογημένη απόφασή του να αποφασίσει εύλογη μείωση της τιμής εκκινήσεως.

3. α. Κατ' εξαίρεση επίσης επιτρέπεται η εκποίηση ακινήτου με διαδικασία διαπραγμάτευσης, εφ' όσον: α) επί εκκλησιαστικών ακινήτων έχουν δημιουργηθεί νομικές και πραγματικές καταστάσεις που παρακωλύουν την άσκηση διοικήσεως, διαχειρίσεως ή νομής και κατοχής της Εκκλησίας της Ελλάδος ή του ιδιοκτήτη εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εν γένει την ελεύθερη διαχείρισή τους κατά την κρίση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου και είτε αα) ο αγοραστής ή οι δικαιοπάροχοί του διατηρούν αδιατάρακτη νομή και κατοχή του εκκλησιαστικού ακινήτου επί σαράντα (40) έτη είτε ββ) ήθελε κριθεί σύμφωνη από τη Δ.Ι.Σ. μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. η προς συμβιβασμό και διακανονισμό της υποθέσεως εκποίηση ακινήτου με διαπραγμάτευση στην τιμή της Αξίας Εκποιήσεως, η οποία προσδιορίζεται επί τη βάση του άρθρου 15, ή β) έχει παρέλθει πενταετία από τη δημοσίευση δικαστικής αποφάσεως που διατάσσει την άρση της απαλοτρίωσής του και το ακίνητο δεν έχει αποδεσμευθεί ή παραμένει πολεοδομικώς αρρυθμιστο, ο υποψήφιος αγοραστής προτείνει να αγοράσει το ακίνητο με τίμημα ανώτερο της Αξίας Εκποιήσεως που θα είχε αν ήταν πολεοδομικώς ρυθμισμένο, προσδιορισθείσα επί τη βάση του άρθρου 15, και εφ' όσον διενεργηθεί εκτίμηση της Αξίας Εκποιήσεως. Για τον ίδιο λόγο της ανωτέρω περίπτωσης β' και χωρίς την πάροδο πέντε ετών επιτρέπεται η συμφωνία ανταλλαγής του ακινήτου με αντίστοιχης αξίας ακίνητο του Δημοσίου, ΝΠΔΔ ή ΟΤΑ κατ' άρθρον 24 του παρόντος.

β. Επίσης επιτρέπεται η εκποίηση με διαπραγμάτευση με απόφαση της Δ.Ι.Σ. μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. εφ' όσον υφίσταται: α) αδιατάρακτη νομή και κατοχή είκοσι (20) έτη τρίτου ή των δικαιοπαρόχων του έως την έναρξη ισχύος του παρόντος Κανονισμού και β) η Εκκλησία της Ελλάδος έχει εναχθεί από τους ανωτέρω τρίτους για χρηματική οφειλή έναντί τους από σύμβαση έργου ή αντιπαροχής, διοίκηση αλλοτρίων ή κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού έως την έναρξη ισχύος του παρόντος Κανονισμού και γ) η Διάρκής Ιερά Σύνοδος αναγνωρίζει εν όλω ή εν μέρει την επίδικη οφειλή μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. Σ' αυτήν την περίπτωση η εκποίηση αποφασίζεται στο πλαίσιο συνολικού εξώδικου ή δικαστικού συμβιβασμού όλων των εκκρεμών διαφορών της υποθέσεως.

γ. Το τίμημα εκποιήσεως στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι δυνατόν με απόφαση της Δ.Ι.Σ., μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο., να μειώνεται έναντι της εκτιμηθείσης σημερινής Αξίας Εκτιμήσεως έως και ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) και με κριτήριο τη διάρκεια της νομής και κατοχής του τρίτου. Με απόφαση της Δ.Ι.Σ. μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο.: α) για λόγους κοινωνικής πρόνοιας και αλληλεγγύης σε περιπτώσεις εκκρεμοτήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις των δύο πρώτων εδαφίων της ανωτέρω περιπτώσεως α' και β) μόνο ως προς φυσικά πρόσωπα που αποδεικνύουν την οικονομική αδυναμία τους προς καταβολή τιμήματος ή εξασφάλιση δανεισμού, με απόφαση της Δ.Ι.Σ. κατόπιν εισηγήσεως της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. δύναται, κατά διακριτική ευχέρεια, το ποσοστό εκπτώσεως του προηγούμενου εδαφίου να αυξάνεται αναλόγως και έως ποσοστού εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%).

4. Για περιπτώσεις ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος τα οποία βρίσκονται στην αλλοδαπή, εφαρμόζονται όσες διατάξεις περί εκποιήσεων των κειμένων στην ημεδαπή ακινήτων είναι δυνατόν να τύχουν ανάλογης εφαρμογής, λαμβανομένων, ωστόσο, υπόψη των εντοπίων πραγματικών και νομικών συνθηκών, δυνάμει αιτιολογημένης αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου. Με απόφαση του ανωτέρω οργάνου ανά συγκεκριμένο ακίνητο προσδιορίζονται οι όροι εκποιήσεως και τα όργανα ή τα πρόσωπα ενώπιον των οποίων θα διενεργηθεί η εκποίηση και εν γένει η διαδικασία της.

5. Στην έννοια της εκποιήσεως περιλαμβάνεται και η παραχώρηση κυριότητας ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, η οποία διενεργείται κατά τις διατάξεις του παρόντος για την εκποίηση, καθώς επίσης και η παραχώρηση σε τρίτον, για ορισμένο χρονικό διάστημα, δικαιώματος επιφανείας επί εκκλησιαστικού ακινήτου κατά την παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 590/1977 (Α' 146). Στην περίπτωση της αντιπαροχής και ενόψει της υποχρέωσης της Εκκλησίας της Ελλάδος να προβαίνει σε σταδιακή μεταβίβαση των ποσοστών εκ του οικοπέδου που θα συμφωνηθεί ως αντιπαροχή προς τον εργολάβο, η σταδιακή μεταβίβαση δεν δύναται να υπερβαίνει το ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) εκ των μεταβιβαστέων ποσοστών πριν από την ολοκλήρωση του έργου και την ανεπιφύλακτη παραλαβή του από την Εκκλησία της Ελλάδος.

Άρθρο 15 Προσδιορισμός αξίας του προς εκποίηση πράγματος

1. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποιήσεως ενός ακινήτου ή κινητού πράγματος, συμπεριλαμβανομένων των τιμαλφών, η οποία είναι η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη συμβολαίου εκποιήσεως, συντάσσεται Έκθεση

Εκτιμήσεως:

α) από τη Διεύθυνση Περιουσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος και ελλείψει ταύτης από πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν δεν υπερβαίνει η αντικειμενική αξία το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ για τα κινητά,

β) από έναν πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000,00) ευρώ και έως του ποσού του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων (10.000,00) ευρώ και έως του ποσού των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000,00) ευρώ για τα κινητά,

γ) από δύο πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000,00) ευρώ για τα ακίνητα ή όταν η μέση εμπορική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000,00) ευρώ για τα κινητά. Σε περίπτωση αποκλίσεως μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό ανώτερο του δέκα τοις εκατό (10%) της μέγιστης τιμής, η Εκτιμώμενη Αξία Εκποιήσεως

εκτιμάται από τρίτο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο εκτιμήσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη Εκτιμώμενη Αξία Εκποίησης είναι ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων, η οποία εν συνεχεία εγκρίνεται από το αποφαινόμενο όργανο.

2. Για την περίπτωση ακινήτων που δεν είναι εντεταγμένα στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων, προεκτιμάται η ελάχιστη Εκτιμώμενη Αξία Εκποίησης βάσει της αξίας του ακινήτου, όπως αυτή δίδεται βάσει συγκριτικών στοιχείων από την αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία.

3. Στην περίπτωση των κινητών πραγμάτων, όταν δεν είναι δυνατή η εκτίμηση της μέσης εμπορικής τιμής τους, το αποφαινόμενο όργανο δύναται να προσφύγει απ' ευθείας σε πιστοποιημένους εκτιμητές.

Άρθρο 16

Προκήρυξη - Κατακύρωση

1. Οι αναφερόμενες στις εκμισθώσεις ρυθμίσεις των άρθρων 4 έως 9 του παρόντος Κανονισμού εφαρμόζονται αναλόγως και επί των διαδικασιών εκποίησης.

2. Η προκήρυξη συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα και, σε περίπτωση οικοδομημένου ακινήτου, από όλα τα σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν τη συνολική οικοδομημένη επιφάνεια και τον όγκο των κτισμάτων, καθώς και από κάθε άλλη απαραίτητη πληροφορία για την πλήρη και διαφωτιστική χωροθέτηση του ακινήτου μέσα στην ευρύτερη περιοχή, ιδίως το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου και την υφιστάμενη χρήση του.

3. Η εκποίηση δύναται να γίνει με διαλυτική ή αναβλητική αίρεση και η εξόφληση του τιμήματος δύναται να γίνει με εφ' άπαξ καταβολή ή τμηματικά με έντοκες δόσεις. Σε περίπτωση πιστώσεως μέρους ή όλου του τιμήματος τίθενται στο συμβόλαιο αγοράς, πέραν της διαλυτικής αιρέσεως, οι αναγκαίοι εξασφαλιστικοί όροι (παρακράτηση κυριότητας, προσημείωση ή υποθήκευση του αυτού ή άλλου ακινήτου τουλάχιστον ίσης αξίας ή τραπεζική εγγύηση). Όλοι οι όροι σχετικώς προς το τίμημα, τις ποινικές ρήτρες ή αποζημιώσεις, τη μη εκπλήρωση τυχόν ειδικών υποχρεώσεων του αγοραστή και κάθε άλλος αναγκαίος όρος περιλαμβάνονται υποχρεωτικά στην προκήρυξη.

4. Ο φόρος μεταβιβάσεως, τα έξοδα μεταγραφής και επιβαρύνσεως του ακινήτου με προσημείωση ή υποθήκη, τα έξοδα δημοσιεύσεων του συγκεκριμένου διαγωνισμού, τα τέλη χαρτοσήμου και όλοι οι συναφείς φόροι και τέλη, τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, δικηγορικές αμοιβές, κρατήσεις υπέρ ΕΦΚΑ, ΦΠΑ και δικηγορικών συλλόγων και οποιοδήποτε άλλο έξοδο ή κράτηση βαρύνουν πάντοτε και ανεξαρτήτως ύψους τον αγοραστή, ακόμη και εάν δεν απαριθμούνται ρητώς στον παρόντα Κανονισμό.

5. Για τις εκποιήσεις των ακινήτων ιδιοκτησίας των Ιερών Μονών, η εισήγηση του αρμοδίου οργάνου με αιτιολογημένη κρίση και τιμή πρώτης προσφοράς, καθώς και τα πρακτικά μετά την ανάδειξη πλειοδότη εγκρίνονται από τη Δ.Ι.Σ. μετά από συγκατάθεση της ιδιοκτήτριας Ιεράς Μονής.

Άρθρο 17

Συμβόλαιο εκποίησης - Συνέπειες

1. Μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, γνωστοποιείται αμέσως στον πλειοδότη η σχετική απόφαση και του τάσσεται εγγράφως εύλογη προθεσμία για την κατάρτιση και υπογραφή του σχετικού συμβολαίου εκποίησης.

2. Σε περίπτωση προφορικής οικονομικής προσφοράς, εάν ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού ή, σε κάθε περίπτωση, εάν ο ανάδοχος αρνηθεί να υπογράψει το συμβόλαιο εκποίησης ή να καταβάλει το τίμημα ή, σε περίπτωση πίστωσης του τιμήματος, την πρώτη δόση ή να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την εξασφάλιση της πιστώσεως του τιμήματος, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό, δικαιουμένης της Εκκλησίας της Ελλάδος να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτήν, η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να κατακυρώσει τον διαγωνισμό στον επόμενο κατά σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει τον διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκηρύξεως του διαγωνισμού, ο πλειοδότης ή ανάδοχος του ανωτέρω πρώτου εδαφίου δεν δικαιούται να λάβει μέρος.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρο στην Εκκλησία της Ελλάδος πριν από την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης και, σε περίπτωση που έχει οριστεί από την προκήρυξη εκποίησης η καταβολή αυτού σε δόσεις, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει την πρώτη δόση ή την προκαταβολή πριν από την υπογραφή του συμβολαίου, εκτός αν άλλως ορίζεται στην προκήρυξη της εκποίησης.

4. Σε περίπτωση σταδιακής καταβολής του τιμήματος ή καθυστερήσεως εξοφλήσεως δυο οποιωνδήποτε δόσεων ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται την αυτοδίκαια διάλυση της συμβάσεως πωλήσεως, κατά τα ειδικότερα στο σχετικό συμβόλαιο προβλεπόμενα, οπότε η μεν κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται στον κύριο αυτού, οι δε δόσεις που καταβλήθηκαν καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτρας υπέρ της Εκκλησίας της Ελλάδος. Μόνο κατόπιν αποφάσεως του Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν εκπληρώθηκε η αίρεση και να επιδιωχθεί η είσπραξη της ληξιπροθέσμου δόσεως πλέον τόκων υπερημερίας ή και των άληκτων δόσεων ακόμη, οι οποίες καθίστανται αμέσως απαιτητές και ακολουθεί η βεβαίωσή τους, σύνταξη χρηματικού καταλόγου και διοικητική εκτέλεση προς είσπραξή τους.

Σχετικά προς τα ανωτέρω πρέπει να περιλαμβάνεται ρητός όρος στην προκήρυξη και το συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβιβάσεως. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει τη χορήγηση με δαπάνες του συμβολαιογραφική εξοφλητική απόδειξη.

5. Η Εκκλησία της Ελλάδος έχει δικαίωμα εγγραφής προσημειώσεως ή υποθήκης επί του πωλουμένου ακινήτου, στην περίπτωση κατά την οποία υφίσταται πίστωση τιμήματος, ανεξαρτήτως εάν τούτο προβλέπεται από την οικεία προκήρυξη. Τα έξοδα της προσημειώσεως ή υποθήκης βαρύνουν σε κάθε περίπτωση τον αγοραστή.

6. Η Εκκλησία της Ελλάδος από την υπογραφή του συμβολαίου πωλήσεως δεν ευθύνεται σε καμία περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του πωληθέντος ακινήτου ή για τα επ' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείες. Διά της συμμετοχής στον αντίστοιχο διαγωνισμό και άνευ ετέρας διατυπώσεως τεκμαίρεται αμάχητα ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση υπ' ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου 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 αποφαινόμενο όργανο που είναι αρμόδιο για την κατακύρωση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Άρθρο 18

Τρόπος παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας

1. Η παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας πραγματοποιείται κατόπιν αποφάσεως της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου και συναίνεση του ιδιοκτήτη, εάν αυτός δεν είναι η Εκκλησία της Ελλάδος, είτε με ανοικτό ή κλειστό διαγωνισμό είτε με διαδικασία διαπραγμάτευσης, κατόπιν εκτιμήσεως της αξίας τους κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα.

Ειδικότερα:

α) ανοικτός διαγωνισμός είναι η διαδικασία κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να υποβάλει προσφορά κατόπιν προκηρύξεως σε προθεσμία τουλάχιστον είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής της,

β) κλειστός διαγωνισμός είναι η διαδικασία, στην οποία δεν δύναται να μετάσχει κάθε ενδιαφερόμενος, αλλά δύναται να υποβάλουν προσφορά όσοι ενδιαφερόμενοι έχουν προεπιλεγεί από την Εκκλησία της Ελλάδος κατόπιν προκηρύξεως σε προθεσμία τουλάχιστον είκοσι (20) ημερών από της δημοσίευσής της,

γ) ανάθεση με διαπραγμάτευση είναι η διαδικασία συστάσεως δικαιώματος επιφανείας επί ακινήτου μετά από απ' ευθείας διαπραγμάτευση.

2. Η παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας των ακινήτων των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων διενεργείται κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, του οποίου οι όροι καθορίζονται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου και αναφέρονται στην προκήρυξη. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας και υπό τον όρο ότι το εδαφόνιο δεν υπολείπεται της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποίησης του άρθρου 15:

αα) όταν η παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας λαμβάνει χώρα προς έτερα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα για την εκπλήρωση των σκοπών τους ή σε φορείς του Δημοσίου Τομέα ή Γενικής Κυβερνήσεως και μη κερδοσκοπικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων λειτουργικών αναγκών σχετικών με τους σκοπούς τους.

Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι εκείνος, που ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένως το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου και, σε κάθε περίπτωση, δεν δύναται να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση.

Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος, εφ' όσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχώρησης, κρίνονται κατά περίπτωση υπό του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

ββ) ανεξαρτήτως του προσώπου στο οποίο αφορά η παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας, εφ' όσον τούτο επιβάλλεται από πραγματικές και νομικές συνθήκες που καθιστούν αδύνατη τη σκοπούμενη μεταβίβαση ολόκληρου του ακινήτου (π.χ. επί πλειόνων συνιδιοκτήτων οικοπέδων ή πλειόνων συνιδιοκτήτων παλαιών οικημάτων), γγ) όταν δεύτερος διαγωνισμός εκποίησης ή παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας απέβη άγονος ή ασύμφορος κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Στην περίπτωση αυτήν ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να υποβάλει σχετική αίτηση, στην οποία θα δηλώνει ότι αποδέχεται όλους τους όρους της προκηρύξεως. Στην περίπτωση αυτήν το αποφαινόμενο όργανο δύναται με αιτιολογημένη απόφασή του να αποφασίσει εύλογη μείωση της τιμής εκκινήσεως.

3. α. Κατ' εξαίρεση επίσης επιτρέπεται η μεταβίβαση δικαιώματος επιφανείας ακινήτου με διαπραγμάτευση, εφ' όσον: α) επί εκκλησιαστικών ακινήτων έχουν δημιουργηθεί νομικές και πραγματικές καταστάσεις που παρακλύουν την άσκηση διοικήσεως, διαχείρισεως ή νομής και κατοχής της Εκκλησίας της Ελλάδος ή του ιδιοκτήτη εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και εν γένει την ελεύθερη διαχείρισή τους κατά την κρίση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου και είτε αα) ο αγοραστής ή οι δικαιούχοι του διατηρούν αδιατάρακτη νομή και κατοχή του εκκλησιαστικού ακινήτου επί είκοσι (20) έτη είτε ββ) ήθελε κριθεί σύμφωνη από τη Δ.Ι.Σ. μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. η προς συμβιβασμό και διακανονισμό της υποθέσεως εκποίησης ακινήτου με διαπραγμάτευση στην τιμή της Αξίας Εκποίησης, η οποία προσδιορίζεται επί τη βάση του άρθρου 15, είτε γγ) έχει παρέλθει τριετία από τη δημοσίευση δικαστικής απόφασης που διατάσσει την άρση της απαλλοτρίωσής του και το ακίνητο δεν έχει αποδεσμευθεί ή παραμένει πολεοδομικώς αρρυθμιστο, ο υποψήφιος επιφανειούχος προτείνει τη σύσταση επιφανείας στο ακίνητο με εδαφόνιο ανώτερο της Αξίας Εκποίησης που θα είχε αν ήταν πολεοδομικώς ρυθμισμένο, προσδιορισθείσα επί τη βάση του άρθρου 15, και εφ' όσον διενεργηθεί εκτίμηση της Αξίας Εκποίησης.

β. Επίσης επιτρέπεται η παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας με διαπραγμάτευση με απόφαση της Δ.Ι.Σ., μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο., εφ' όσον υφίσταται:

α) αδιατάρακτη νομή και κατοχή δέκα (10) έτη τρίτου ή των δικαιωπαρόχων του έως την έναρξη ισχύος του παρόντος Κανονισμού και β) η Εκκλησία της Ελλάδος έχει εναχθεί από τους ανωτέρω τρίτους για χρηματική οφειλή

έναντί τους από σύμβαση έργου ή αντιπαροχής, διοίκηση αλλοτρίων ή κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού έως την έναρξη ισχύος του παρόντος Κανονισμού και γ) η Διαρκής Ιερά Σύνοδος αναγνωρίζει εν όλω ή εν μέρει την επίδικη οφειλή μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. Σ' αυτήν την περίπτωση η παραχώρηση του δικαιώματος επιφανείας αποφασίζεται στο πλαίσιο συνολικού εξώδικου ή δικαστικού συμβιβασμού όλων των εκκρεμών διαφορών της υποθέσεως.

γ. Το εδαφονόμιο του δικαιώματος επιφανείας στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι δυνατόν με απόφαση της Δ.Ι.Σ. μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. να μειώνεται έναντι της εκτιμηθείσας σημερινής Αξίας Εκτιμήσεως έως και ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) και με κριτήριο τη διάρκεια της νομής και κατοχής του τρίτου. Με απόφαση της Δ.Ι.Σ. μετά από εισήγηση της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο.: α) για λόγους κοινωνικής πρόνοιας και αλληλεγγύης σε περιπτώσεις εκκρεμοτήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις των δύο πρώτων εδαφίων της ανωτέρω περιπτώσεως α', και β) μόνο ως προς φυσικά πρόσωπα που αποδεικνύουν την οικονομική αδυναμία τους προς καταβολή τιμήματος ή εξασφάλιση δανεισμού, με απόφαση της Δ.Ι.Σ., κατόπιν εισήγησης της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο. δύναται, κατά διακριτική ευχέρεια, το ποσοστό εκπτώσεως του προηγούμενου εδαφίου να αυξάνεται αναλόγως και έως ποσοστού εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%).

4. Για περιπτώσεις ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος τα οποία βρίσκονται στην αλλοδαπή, εφαρμόζονται όσες διατάξεις περί μεταβιβάσεων δικαιωμάτων επιφανείας των κειμένων στην ημεδαπή ακινήτων είναι δυνατόν να τύχουν ανάλογης εφαρμογής, λαμβανομένων, ωστόσο, υπόψη των εντοπίων πραγματικών και νομικών συνθηκών, δυνάμει αιτιολογημένης αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου. Με απόφαση του ανωτέρω οργάνου ανά συγκεκριμένο ακίνητο προσδιορίζονται οι όροι εκποίησης και τα όργανα ή τα πρόσωπα ενώπιον των οποίων θα διενεργηθεί η εκποίηση και εν γένει η διαδικασία της.

5. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμώμενης Αξίας παραχωρήσεως δικαιώματος επιφανείας ενός ακινήτου, συντάσσεται Έκθεση Εκτιμήσεώς της κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 16.

Άρθρο 19

Προκήρυξη - Κατακύρωση

1. Οι αναφερόμενες στις εκμισθώσεις ρυθμίσεις των άρθρων 4 έως 9 του παρόντος Κανονισμού εφαρμόζονται αναλόγως και επί των διαδικασιών παραχωρήσεως δικαιώματος επιφανείας.

2. Η προκήρυξη συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα και, σε περίπτωση οικοδομημένου ακινήτου, από όλα τα σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν τη συνολική οικοδομημένη επιφάνεια και τον όγκο των κτισμάτων, καθώς και από κάθε άλλη απαραίτητη πληροφορία για την πλήρη και διαφωτιστική χωροθέτηση του ακινήτου μέσα στην ευρύτερη περιοχή, ιδίως το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου και την υφιστάμενη χρήση του.

3. Η παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας δύναται να γίνει με διαλυτική ή αναβλητική αίρεση και η εξόφληση

του τιμήματος δύναται να γίνει με εφ' άπαξ καταβολή ή τμηματικά με ένοκες δόσεις. Σε περίπτωση πιστώσεως μέρους ή όλου του τιμήματος τίθενται στο παραχωρητήριο συμβόλαιο, πέραν της διαλυτικής αιρέσεως, οι αναγκαίοι εξασφαλιστικοί όροι (δουλείες, προσημείωση ή υποθήκευση του αυτού ή άλλου ακινήτου τουλάχιστον ίσης αξίας ή τραπεζική εγγύηση). Όλοι οι όροι σχετικώς προς το εδαφονόμιο, τις ποινικές ρήτρες ή αποζημιώσεις, τη μη εκπλήρωση τυχόν ειδικών υποχρεώσεων του αγοραστή και κάθε άλλος αναγκαίος όρος, περιλαμβάνονται υποχρεωτικά στην προκήρυξη.

4. Ο φόρος μεταβιβάσεως, τα έξοδα μεταγραφής και επιβαρύνσεως του ακινήτου με προσημείωση ή υποθήκη, τα έξοδα δημοσιεύσεων του συγκεκριμένου διαγωνισμού, τα τέλη χαρτοσήμου και όλοι οι συναφείς φόροι και τέλη, τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, δικηγορικές αμοιβές, κρατήσεις υπέρ ΕΦΚΑ, ΦΠΑ και δικηγορικών συλλόγων και οποιοδήποτε άλλο έξοδο ή κράτηση βαρύνουν πάντοτε και ανεξαρτήτως ύψους τον αγοραστή, ακόμη και εάν δεν απαριθμούνται ρητώς στον παρόντα Κανονισμό.

5. Για τις παραχωρήσεις επιφανείας των ακινήτων ιδιοκτησίας των Ιερών Μονών, η εισήγηση του αρμοδίου οργάνου με αιτιολογημένη κρίση και τιμή πρώτης προσφοράς, καθώς και τα πρακτικά μετά την ανάδειξη πλειοδότη εγκρίνονται από τη Δ.Ι.Σ. μετά από συγκατάθεση της ιδιοκτήτριας Ιεράς Μονής.

Άρθρο 20

Συμβόλαιο σύστασης επιφανείας - Συνέπειες

1. Μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, γνωστοποιείται αμέσως στον πλειοδότη η σχετική απόφαση και του τάσσεται εγγράφως εύλογη προθεσμία για την κατάρτιση και υπογραφή του σχετικού παραχωρητηρίου συμβολαίου.

2. Σε περίπτωση προφορικής οικονομικής προσφοράς, εάν ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού ή, σε κάθε περίπτωση, εάν ο ανάδοχος αρνηθεί να υπογράψει το συμβόλαιο ή να καταβάλει το εδαφονόμιο ή, σε περίπτωση πίστωσης του τιμήματος, την πρώτη δόση, ή να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την εξασφάλιση της πιστώσεως του τιμήματος, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, δικαιουμένης της Εκκλησίας της Ελλάδος να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτήν, η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να κατακυρώσει τον διαγωνισμό στον επόμενο κατά σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει τον διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκηρύξεως του διαγωνισμού, ο πλειοδότης ή ανάδοχος του ανωτέρω πρώτου εδαφίου δεν δικαιούται να λάβει μέρος.

3. Το εδαφονόμιο καταβάλλεται ολόκληρο στην Εκκλησία της Ελλάδος πριν από την υπογραφή του συμβολαίου παραχώρησης επιφανείας και, σε περίπτωση που έχει ορισθεί από την προκήρυξη η καταβολή αυτού σε δόσεις, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει την πρώτη δόση ή την προκαταβολή πριν από την υπογραφή του συμβολαίου, εκτός αν άλλως ορίζεται στην προκήρυξη.

4. Σε περίπτωση σταδιακής καταβολής του τιμήματος ή καθυστέρησης εξοφλήσεως δύο οποιωνδήποτε δόσεων ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται την αυτοδίκαια διάλυση της συμβάσεως παραχωρήσεως επιφανείας, κατά τα ειδικότερα στο σχετικό συμβόλαιο προβλεπόμενα, οπότε η μεν κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται στον κύριο αυτού, οι δε δόσεις που καταβλήθηκαν καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτρας υπέρ της Εκκλησίας της Ελλάδος. Μόνο κατόπιν αποφάσεως του Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν εκπληρώθηκε η αίρεση και να επιδιωχθεί η είσπραξη της ληξιπροθέσμου δόσεως πλέον τόκων υπερημερίας ή και των άληκτων δόσεων ακόμη, οι οποίες καθίστανται αμέσως απαιτητές και ακολουθεί η βεβαίωσή τους, σύνταξη χρηματικού καταλόγου και διοικητική εκτέλεση προς είσπραξή τους. Σχετικά προς τα ανωτέρω πρέπει να περιλαμβάνεται ρητός όρος στην προκήρυξη και το συμβολαιογραφικό έγγραφο παραχωρήσεως της επιφανείας. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει τη χορήγηση με δαπάνες του συμβολαιογραφική εξοφλητική απόδειξη.

5. Η Εκκλησία της Ελλάδος έχει δικαίωμα εγγραφής προσημειώσεως ή υποθήκης επί του ακινήτου, στην περίπτωση κατά την οποία υφίσταται πίστωση τιμήματος, ανεξαρτήτως εάν τούτο προβλέπεται από την οικεία προκήρυξη. Τα έξοδα της προσημειώσεως ή υποθήκης βαρύνουν σε κάθε περίπτωση τον επιφανειούχο.

6. Η Εκκλησία της Ελλάδος από την υπογραφή του παραχωρητηρίου συμβολαίου δεν ευθύνεται σε καμία περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του ακινήτου ή για τα επ' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείες. Διά της συμμετοχής στον αντίστοιχο διαγωνισμό και άνευ ετέρας διατυπώσεως τεκμαίρεται αμάχητα ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση υπ' ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου και την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 21 Σκοπός αγορών

1. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται, όπως προβαίνει σε αγορές εντός της Ελληνικής Επικράτειας και στο εξωτερικό για την απόκτηση κτιρίων, οικοπέδων ή εδαφικών εκτάσεων καταλλήλων για την άμεση πραγματοποίηση των σκοπών Της ή προς ανάπτυξη, αξιοποίηση και εκμετάλλευση της περιουσίας Της.

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

3. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να συνάπτει συμβάσεις αποκτήσεως εμπράγματων δικαιωμάτων για κτίρια για την προαγωγή των κατά την παρ. 1 σκοπών ή αναγκών και με αγορά μετοχών επί ακινήτων.

Άρθρο 22

Διαδικασία συνάψεως συμβάσεων αγορών

1. Η αγορά ακινήτων υπό της Εκκλησίας της Ελλάδος πραγματοποιείται κατόπιν αποφάσεως της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον 2/3 του συνόλου (όχι των παρόντων) των μελών Της, μετά από δημόσια πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται, όπως προσφεύγει στην αγορά ακινήτου με διαπραγμάτευση μετά από εισήγηση της Διευθύνσεως Περιουσίας της Ε.Κ.Υ.Ο., στις κάτωθι περιπτώσεις:

α) εάν συντρέχουν έκτακτες και απρόβλεπτες συνθήκες στεγαστικής ανάγκης, χωρίς υπαιτιότητα των υπηρεσιών της Εκκλησίας της Ελλάδος, που παράλληλα καθιστούν αδύνατη τη διεξαγωγή διαγωνιστικής διαδικασίας,

β) εάν η διαγωνιστική διαδικασία είναι ασύμφορη για την Εκκλησία της Ελλάδος, ιδίως εν όψει στρεβλώσεως του ανταγωνισμού εκ μέρους των υποψηφίων συμμετεχόντων,

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

δ) εάν η αξία του ακινήτου δεν υπερβαίνει τις πενήντα (50.000,00) χιλιάδες ευρώ ή

ε) εάν το ακίνητο ανήκει σε έτερο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο ή σε φορέα του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως.

3. Για την προσφυγή στη διαδικασία της αγοράς ακινήτου με διαπραγμάτευση απαιτείται απόφαση της Δ.Ι.Σ., που λαμβάνεται με την πλειοψηφία της ανωτέρω παρ. 1. Στις περιπτώσεις αυτές, οι διαπραγματεύσεις γίνονται από Επιτροπή, που ορίζεται με απόφαση της Δ.Ι.Σ., μετά από προηγούμενη έρευνα της αγοράς από πρόσωπα που θα ορίσει τούτο.

4. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να προβαίνει στις αγορές εκπλειστηριαζομένων εκουσίως ή αναγκαστικώς ακινήτων συμμετέχοντας στους αντίστοιχους πλειστηριασμούς κατόπιν αποφάσεως της Δ.Ι.Σ., στην οποία θα καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων, τα οποία βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για τη λήψη αποφάσεως συντάσσεται εισήγηση από το αποφαινόμενο όργανο, στην οποία περιλαμβάνεται και εκτίμηση της αξίας του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού για τις εκποιήσεις (άρθρο 15) αναλόγως εφαρμοζόμενα. Η Εκκλησία της Ελλάδος δεν συμμετέχει σε αναγκαστικούς πλειστηριασμούς ακινήτων, όταν αυτά αποτελούν την κατοικία διαμονής του οφειλέτη και ιδιοκτήτη τους ή της οικογένειάς του.

Άρθρο 23

Πρόσκληση Εκδηλώσεως Ενδιαφέροντος

1. Η Πρόσκληση Εκδηλώσεως Ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το αποφαινόμενο όργανο και αναφέρει ιδίως:

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

β) την κατ' ελάχιστον ή την κατά το δυνατόν με μεγαλύτερη προσέγγιση έκταση, εμβαδόν για γήπεδα ή οικοπέδα και εμβαδόν ή όγκο για κτίσματα, με ειδικότερη αναφορά στους χώρους κύριας 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 τη διάταξη των χώρων στο συγκρότημα κτιρίων,

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

ε) τον επιθυμητό μέγιστο χρόνο παλαιότητας της κατασκευής του,

στ) τον τρόπο πληρωμής και

ζ) οποιοδήποτε πρόσθετο στοιχείο κριθεί αναγκαίο.

2. Τα συμβολαιογραφικά έξοδα βαρύνουν τον πωλητή.

3. Η Επιτροπή του διαγωνισμού αξιολογεί τις προσφορές και πρακτικό της υποβάλλεται στο αποφαινόμενο όργανο για λήψη κατ' αρχήν αποφάσεως προκρίσεως και συνεχίσεως της διαδικασίας αγοράς με βάση αυτήν την αξιολόγηση.

4. Η αξία του προκριθέντος για αγορά ακινήτου εκτιμάται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 15 του παρόντος Κανονισμού για τις εκποιήσεις αναλόγως εφαρμοζομένων.

5. Ολοκληρώνεται ο έλεγχος τίτλων του προσφερομένου ακινήτου και διαπιστώνεται εάν τρίτος, το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή άλλο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, διεκδικεί ή όχι δικαιώματα επ' αυτού.

6. Η Επιτροπή Διενέργειας του διαγωνισμού διενεργεί διαπραγματεύσεις με τον κύριο του προς αγορά ακινήτου και τα σχετικά πρακτικά της που περιέχουν τους κατά τις διαπραγματεύσεις επιτευχθέντες όρους της συμφωνίας υποβάλλονται στο αποφαινόμενο όργανο, το οποίο αποφασίζει για την έγκριση, τροποποίηση ή την απόρριψη της συμφωνίας. Στην περίπτωση που αυτό αποφασίσει την τροποποίηση των επιτευχθέντων όρων της συμφωνίας, η υπόθεση αναπέμπεται στην Επιτροπή Διενέργειας και, εάν συμφωνεί ο πωλητής με τους όρους που τροποποιήθηκαν, καταρτίζεται η τελική συμφωνία.

7. Η Εκκλησία της Ελλάδος δεν φέρει καμία ευθύνη σε περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απορρίψεως προσφοράς ή τροποποιήσεως της προβλεπόμενης, από την πρόσκληση, διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή ματαιώσεως της αγοράς σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιονδήποτε λόγο.

8. Κατά το διάστημα από την πρόκριση του ακινήτου ή την επικύρωση του αποτελέσματος της διαδικασίας επιλογής και μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, όλες οι ενέργειες της Εκκλησίας της Ελλάδος και του πωλητή δεν παράγουν καμία υποχρέωση της Εκκλησίας της Ελλάδος και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του πωλητή.

9. Για την τελική λήψη αποφάσεως της αγοράς ακινήτου το αποφαινόμενο όργανο αποφασίζει κατ' ελευθέρην κρίση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΑΝΤΑΛΛΑΓΕΣ - ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

Άρθρο 24

Διαδικασία συνάψεως συμβάσεων ανταλλαγών

1. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται, όπως αποφασίζει τη διευκρίνιση της δυνατότητας ανταλλαγής ακινήτου ή ομάδας ακινήτων ή μέρος ακινήτου της με ακίνητο ή ομάδα ακινήτων το οποίο ανήκει σε ιδιώτες ή στην ιδιωτική περιουσία φορέα του Δημοσίου Τομέα ή της Γενικής Κυβερνήσεως για την εξυπηρέτηση του σκοπού των. Η διευκρίνιση της δυνατότητας αυτής πραγματοποιείται από Επιτροπή την οποία ορίζει το αποφαινόμενο όργανο.

2. Η έκθεση της Επιτροπής Διενέργειας υποβάλλεται στο αποφαινόμενο όργανο, το οποίο λαμβάνει απόφαση. Στην ίδια απόφαση καθορίζονται τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, ο τρόπος υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά των προσφορών, ο επιμερισμός των εξόδων πραγματοποιήσεως της ανταλλαγής και ο τρόπος δημοσιότητας της μελετώμενης ανταλλαγής.

3. Το προς ανταλλαγή ακίνητο ή ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου δέον να είναι ίσης χρηματικής αξίας ή διαφοράς αξίας μέχρι ποσοστού είκοσι τοις εκατό (20%) με βάση σχετικές εκτιμήσεις της αξίας του ακινήτου. Στην τελευταία αυτήν περίπτωση η διαφορά καταβάλλεται χρηματικώς.

4. Για τις σχετικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 15 του παρόντος Κανονισμού για τις εκποιήσεις, αναλόγως εφαρμοζόμενα.

5. Στην περίπτωση του παρόντος άρθρου ακολουθείται αποκλειστικά η διαδικασία της διαπραγματεύσεως.

6. Για περιπτώσεις ανταλλαγής οι οποίες αφορούν σε ακίνητα εξωτερικού εφαρμόζονται αναλόγως τα προβλεπόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 14 του παρόντος.

Άρθρο 25

Διαδικασία συνάψεως συμβάσεων αντιπαροχών

1. Η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου, όπως προβαίνει στην αξιοποίηση ακινήτου ή ομάδας ακινήτων αρμοδιότητάς της, με μερική ή ολική ανοικοδόμηση και με αντιπαροχή ποσοστών στο ακίνητο ή σε ακίνητα της ομάδας μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν στην αντιπαροχή, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Για την αξιοποίηση με αντιπαροχή ισχύουν αναλόγως τα προβλεπόμενα στον υπ' αρ. 255/2014 Κανονισμό της Εκκλησίας της Ελλάδος (Α' 95) για τη σύναψη συμβάσεων εκτελέσεως έργου με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους προσαρμογές.

2. Στις παραπάνω περιπτώσεις, πρέπει να προηγηθεί, με μέριμνα της Διεύθυνσης Περιουσίας της Ε.Κ.Υ.Ο. ή συμβούλου της Εκκλησίας της Ελλάδος, μελέτη σκοπιμότητας για την αξιοποίηση ακινήτου ή ομάδας ακινήτων μέσω του συστήματος της αντιπαροχής.

3. Η αποτίμηση της ελάχιστης αξίας του προϊόντος της αντιπαροχής και του συνολικού προϊόντος θα καθορίζεται από πιστοποιημένους εκτιμητές αναλογικά εφαρμοζομένων των οριζομένων στο άρθρο 15 του παρόντος Κανονισμού, σύμφωνα με συγκεκριμένους συντελεστές

αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται τόσο σε απόλυτες, όσο και σε σχετικές τιμές και θα αναφέρεται σε σχετικό πίνακα στην προκήρυξη.

4. Επιπλέον, η προκήρυξη θα περιέχει τα τυπικά και ουσιαστικά προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό.

5. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και δημοσιεύσεις τα οποία το καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές, οι τυχόν μελέτες εκτιμήσεως, που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση της αντιπαροχής, αναφέρονται στη σχετική προκήρυξη, όπως επίσης και ότι όλα τα έξοδα καταρτίσεως των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, φόροι, τέλη, κρατήσεις συμβολαιογραφικά έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο και η Εκκλησία της Ελλάδος δεν φέρει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.

6. Το αποφαινόμενο όργανο αποφασίζει κατ' ελευθέρα κρίση και η Εκκλησία της Ελλάδος δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημιώσεως προς τους υποβάλλοντες προσφορά, ακόμη και στην περίπτωση που κηρύξει ασύμφορο το αποτέλεσμα του διαγωνισμού.

7. Είναι δυνατή η απευθείας και άνευ δημόσιου διαγωνισμού σύναψη σύμβασης αντιπαροχής σε οικόπεδα στα οποία η Εκκλησία της Ελλάδος δεν έχει την αποκλειστική κυριότητα, αλλά ποσοστό συνιδιοκτησίας. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 14 του παρόντος, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή του προσαρμογές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Άρθρο 26 Μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων με ταυτόχρονη μίσθωση (sale-leaseback)

Για τις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος, μεταβιβάσεις κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί κινητών ή ακινήτων αυτών έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων από την Εκκλησία της Ελλάδος, ισχύουν τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος μέρους του Κανονισμού, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους προσαρμογές.

ΜΕΡΟΣ Δ' ΚΟΙΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 27 Μορφή και γλώσσα διαδικασίας

1. Οι προκηρύξεις και τα έγγραφα εν γένει που απαιτούνται για τη διενέργεια των διαγωνισμών και τη συμμετοχή σε αυτούς, καθώς επίσης και των λοιπών διαδικασιών του παρόντος Κανονισμού συντάσσονται στην ελληνική γλώσσα. Κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου, γίνεται μετάφραση αυτών στην αγγλική ή άλλη γλώσσα.

2. Ομοίως, στην ελληνική γλώσσα συντάσσονται τα συμβατικά έγγραφα, καθώς και κάθε άλλο έγγραφο που αφορά στην εκτέλεση της σύμβασης και την επικοινωνία του αντισυμβαλλομένου με την Εκκλησία της Ελλάδος.

3. Η έκδοση και αποστολή εγγράφων τρίτων ή των οργάνων της Εκκλησίας της Ελλάδος και η διεξαγωγή διαγωνιστικών διαδικασιών του παρόντος Κανονισμού γενικώς ή σε μεμονωμένες περιπτώσεις δύναται να γίνεται με ψηφιακά και διαδικτυακά μέσα μετά από απόφαση της Δ.Ι.Σ., κατόπιν εισηγήσεως της Δ.Ε. της Ε.Κ.Υ.Ο.

Άρθρο 28 Δικαίωμα συμμετοχής - Εγγυήσεις

1. Δικαίωμα συμμετοχής στους διαγωνισμούς, οι οποίοι διενεργούνται σύμφωνα με τον παρόντα Κανονισμό, έχουν φυσικά και νομικά πρόσωπα, καθώς και ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες, που υποβάλλουν κοινή προσφορά.

2. Στην προκήρυξη του διαγωνισμού δύναται να προβλέπεται ότι κατά την υποβολή αιτήσεων συμμετοχής ή κατά την υποβολή προσφορών στις διαδικασίες του παρόντος Κανονισμού, η Εκκλησία της Ελλάδος δέχεται υπεύθυνη δήλωση, με τις συνέπειες του ν. 1599/1986 (Α' 75), ως προκαταρκτική απόδειξη προς αντικατάσταση των πιστοποιητικών που εκδίδουν δημόσιες αρχές ή τρίτα μέρη, επιβεβαιώνοντας ότι ο εν λόγω οικονομικός φορέας πληροί τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις συμμετοχής στον διαγωνισμό. Στις ανωτέρω περιπτώσεις η Εκκλησία της Ελλάδος δύναται να ζητεί από τους προσφέροντες και υποψηφίους, σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, να υποβάλουν όλα ή ορισμένα δικαιολογητικά, όταν αυτό απαιτείται για την ορθή διεξαγωγή της διαδικασίας. Σε κάθε περίπτωση, τα ανωτέρω δικαιολογητικά ζητούνται και υποβάλλονται από τον κατά περίπτωση πλειοδότη προ της υπογραφής της σχετικής σύμβασης, άλλως λαμβάνει χώρα έκπτωση αυτού και κατάπτωση της Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής του.

3. Οι προβλεπόμενες Εγγυητικές Επιστολές ή Τραπεζικές Επιταγές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και του ΕΟΧ και έχουν σύμφωνα με τη νομοθεσία των κρατών μελών αυτό το δικαίωμα. Οι Εγγυητικές Επιστολές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν νόμιμα στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή στα κράτη-μέλη της Συμφωνίας Δημοσίων Συμβάσεων του Παγκοσμίου Οργανισμού Εμπορίου, που κυρώθηκε με τον ν. 2513/1997 (Α' 139) και έχουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, το δικαίωμα αυτό. Στην έννοια αυτήν εμπίπτουν και οι Εγγυήσεις που εκδίδονται από τον Ε.Φ.Κ.Α. (Κλάδο) Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. ή παρέχονται με γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων με παρακατάθεση σε αυτό του αντίστοιχου χρηματικού ποσού. Εγγυητικές επιστολές μπορούν να εκδίδονται και από αλλοδαπά πιστωτικά ιδρύματα είτε και από άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς που έχουν άδεια να δι-

εξάγουν τραπεζικές εργασίες στην Ελλάδα, στις οποίες περιλαμβάνεται και το δικαίωμα έκδοσης εγγυητικών επιστολών. Εγγυητική επιστολή ασφαλιστικής εταιρείας δεν γίνεται δεκτή. Όπου απαιτείται η κατάθεση Εγγυήσεως, οι συμμετέχοντες δύνανται, όπως καταθέτουν μετρητά αντί Εγγυητικής Επιστολής ή Τραπεζικής Επιταγής ως εγγύηση σε λογαριασμό της Εκκλησίας της Ελλάδος.

4. Τα αντίστοιχα έγγραφα των Εγγυητικών Επιστολών ή των Τραπεζικών Επιταγών, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην Ελληνική, θα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση, άλλως θα απορρίπτονται ως απαράδεκτα.

5. Τα ποσά και το περιεχόμενο της Εγγυήσεως Συμμετοχής στον Διαγωνισμό και της Εγγυήσεως Καλής Εκτέλεσεως καθορίζονται εκάστοτε από την οικεία προκήρυξη του διαγωνισμού και δεν μπορούν να υπολείπονται των κάτωθι τιμών:

α) στην περίπτωση της Εγγυήσεως Συμμετοχής στον Διαγωνισμό μικρότερα του δέκα τοις εκατό (10%) της «Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας» (ΕΜΑ) στις εκμισθώσεις ή της «Εκτιμώμενης Αξίας Εκποιήσεως» (ΕΚΕ) στις εκποιήσεις ή στις αντιπαροχές,

β) στην περίπτωση της Εγγυήσεως Καλής Εκτέλεσεως ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) του επιτευχθέντος Μισθώματος υπολογιζομένου σε ετήσια βάση στις εκμισθώσεις και της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποιήσεως στις αντιπαροχές.

6. Η ισχύς της Εγγυήσεως Συμμετοχής στον διαγωνισμό λήγει τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά τη λήξη της ισχύος της προσφοράς του διαγωνιζομένου και επιστρέφεται σε αυτόν στον οποίο κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός κατά μέγιστο εντός ενός μηνός (30 ημερών) από την υπογραφή της σχετικής συμβάσεως και την παράδοση της Εγγυήσεως Καλής Εκτέλεσεως, ενώ στους λοιπούς που έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό επιστρέφεται ένα μήνα μετά την υπογραφή της σχετικής συμβάσεως. Η ισχύς της Εγγυήσεως λήγει σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία προκήρυξη.

7. Οι Εγγυητικές Επιστολές και οι Τραπεζικές Επιταγές απευθύνονται πάντοτε προς την Εκκλησία της Ελλάδος, ο δε εγγυητής παραιτείται υποχρεωτικώς των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι της Εκκλησίας της Ελλάδος να καταβάλει ορισμένο χρηματικό ποσό, με μόνη τη δήλωση αυτού προς τον εγγυητή, χωρίς ο εγγυητής να δύναται να ερευνά το νόμιμο ή βάσιμο της απαιτήσεως.

Άρθρο 29

Δημοσίευση - Προθεσμίες

1. Οι προκηρύξεις ανοικτού ή κλειστού ή πρόχειρου διαγωνισμού και οι προκλήσεις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος δημοσιεύονται: α) σε περίπτωση σε μία τουλάχιστον ημερήσια εφημερίδα τοπικής κυκλοφορίας ή σε ειδικό για τα ακίνητα ιστότοπο που ορίζει η προκήρυξη ή η πρόσκληση, β) ολόκληρη στην οικεία ιστοσελίδα της Ε.Κ.Υ.Ο.

2. Τα έξοδα δημοπρασίας και δημοσιεύσεων που προβλέπονται διά του παρόντος Κανονισμού βαρύνουν, σε κάθε περίπτωση, τον ανάδοχο και εξοφλούνται ταυτόχρονα με την υπογραφή της συμβάσεως.

3. Εάν δεν ορίζεται ειδικώς και άλλως στις διατάξεις του παρόντος ή στις προκηρύξεις, προσκλήσεις και στα συμβατικά έγγραφα κάθε προθεσμία υπολογίζεται σε ημερολογιακές ημέρες.

Άρθρο 30

Διαδικασία συνάψεως

1. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται στην έδρα της Εκκλησίας της Ελλάδος ή όπου αλλού αποφασίσει το αρμόδιο όργανο.

2. Η διαδικασία ανοίγματος των προσφορών, η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των διαγωνισμών και η διαδικασία διαπραγμάτευσης γίνεται από τουλάχιστον τριμελείς Επιτροπές, που αποτελούνται από στελέχη της Εκκλησίας της Ελλάδος ή και τρίτα πρόσωπα που έχουν ειδικές γνώσεις ή εμπειρία, με τη συμμετοχή τουλάχιστον ενός στελέχους της Εκκλησίας της Ελλάδος. Οι Επιτροπές Διαγωνισμού ή και οι Επιτροπές Ενστάσεων (όταν προβλέπεται διαδικασία ενστάσεων στην προκήρυξη ή πρόσκληση) συγκροτούνται από το αποφαινόμενο όργανο που εγκρίνει την προκήρυξη του συγκεκριμένου διαγωνισμού ή την πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος. Οι Επιτροπές γνωμοδοτούν και εισηγούνται για κάθε ζήτημα σχετικό με τον διαγωνισμό.

3. Σε περιπτώσεις εκμισθώσεως ακινήτου σημαντικού μεγέθους και αξίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή μετασκευής του ακινήτου κατά το άρθρο 5 παρ. 2 μπορεί το αποφαινόμενο όργανο, κατόπιν εισηγήσεως της Διεύθυνσεως Περιουσίας της Ε.Κ.Υ.Ο., να αναθέσει σε εξωτερικό συνεργάτη καθήκοντα ειδικού συμβούλου για την υποστήριξη της Εκκλησίας της Ελλάδος και την προετοιμασία και τη διενέργεια και αξιολόγηση του διαγωνισμού.

4. Η συμμετοχή σε διαγωνισμό ή διαδικασία κατόπιν προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος του παρόντος Κανονισμού ενός και μόνον υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, εφ' όσον για το σύμφωρο του αποτελέσματος αποφανθεί μετά από αιτιολογημένη εισήγηση το αποφαινόμενο όργανο.

5. Το αποφαινόμενο όργανο της Εκκλησίας της Ελλάδος δύναται να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον κατά περίπτωση πλειοδότη του διαγωνισμού, εφ' όσον η προσφορά αυτού κρίνεται ασύμφωρη. Εάν η Εκκλησία της Ελλάδος δεν έχει πλέον συμφέρον για την εκτέλεση της συμβάσεως, δύναται να ακυρώσει ή να ματαιώσει τον διαγωνισμό ή διαδικασία διαπραγματεύσεων ή να προχωρήσει σε επανάληψη, με ή χωρίς τροποποίηση των όρων τους, χωρίς οιαδήποτε αποζημίωση του κατά περίπτωση πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων οι οποίοι έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό.

6. Η υπογραφή της εκάστοτε συμβάσεως προϋποθέτει σε κάθε περίπτωση ότι ο εκάστοτε πλειοδότης, υποψήφιος ή προσφέρων τυγχάνει ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερος και προσκομίζεται σχετικώς πρόσφατη φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα. Ομοίως, προϋποθέτει ότι τούτος δεν διατηρεί ληξιπρόθεσμες

και μη ενήμερες οικονομικές οφειλές προς την Εκκλησία της Ελλάδος ή εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται ή ανήκουν σε Αυτήν.

Η παρούσα παράγραφος δύναται να μην τύχει εφαρμογής, δυνάμει εισηγήσεως του αρμοδίου οργάνου, η οποία εγκρίνεται από τη Δ.Ι.Σ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, ιδίως στις περιπτώσεις όπου οι εν λόγω οφειλές τυγχάνουν ιδιαίτερα χαμηλές ή ανάγονται στη σφαίρα υπαιτιότητας της Εκκλησίας της Ελλάδος ή όταν πρόκειται περί συμβιβασμού με την Εκκλησία της Ελλάδος, στην οποία περιλαμβάνονται οι προς Αυτήν οφειλές.

Άρθρο 31

Διαδικασία εκτελέσεως

1. Σε κάθε προκήρυξη και πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος ορίζεται ότι οι διαγωνισμοί, οι Εγγυήσεις και κάθε άλλη παρεπόμενη συναλλαγή και οι σχετικές με όλα τα παραπάνω συμβάσεις διέπονται από το ελληνικό δίκαιο και οι τυχόν διαφορές επιλύονται από τα καθ' ύλην αρμόδια δικαστήρια των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης κατά περίπτωση.

2. Όλοι οι όροι της προκηρύξεως είναι ουσιώδεις και αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής συμβάσεως, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στην οικεία σύμβαση, η δε συμμετοχή παντός διαγωνιζομένου στον οικείο διαγωνισμό συνιστά ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή εκ μέρους του των όρων της προκηρύξεως.

3. Απαιτήσεις κατά της Εκκλησίας της Ελλάδος δύναται να συμψηφισθούν αποκλειστικώς εάν τις έχει αναγνωρίσει εγγράφως, μετά από απόφαση του αρμοδίου οργάνου, ή προκύπτουν από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

4. Καταγγελία κάθε συναφθείσης με τον παρόντα κανονισμό συμβάσεως για παράβαση των όρων της αποφασίζεται από το αποφαινόμενο όργανο της Εκκλησίας της Ελλάδος.

5. Σε περιπτώσεις ανάγκης τροποποίησης των όρων συμβάσεως που συνήφθη κατόπιν διαγωνισμού, το αποφαινόμενο όργανο της Εκκλησίας της Ελλάδος δύναται να αποφασίζει μετά από εισήγηση που υποβάλλεται από το αρμόδιο όργανο.

ΜΕΡΟΣ Ε'

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 32

Μεταβατικές διατάξεις

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

2. Εκποιήσεις εκκλησιαστικών ακινήτων, μετά από απόφαση της Δ.Ι.Σ., που πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 14 του παρόντος Κανονισμού, θεωρούνται και παραμένουν έγκυρες και νόμιμες για την Εκκλησία της Ελλάδος.

3. Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού δεν καταλαμβάνουν τις εκκρεμείς διαδικασίες προκηρύξεως μισθώσεων, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και αντιπαροχών.

4. Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού καταλαμβάνουν τις εκκρεμείς συμβάσεις μισθώσεων, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και αντιπαροχών στο στάδιο εξελίξεως ως προς τα ζητήματα. Ειδικοί και αντίθετοι όροι στις σχετικές συμβάσεις υποχωρούν έναντι του Κανονισμού, εφ' όσον συμφωνεί ο αντισυμβαλλόμενος.

Άρθρο 33

Τελικές διατάξεις

1. Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του νομικού προσώπου της Εκκλησίας της Ελλάδος.

2. Ο Κανονισμός 318/2020 (Α' 121) παύει να ισχύει από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

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

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και στο περιοδικό «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Αθήνα, 6 Νοεμβρίου 2020

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

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

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

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

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

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

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

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

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

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

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

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

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

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

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

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

Ιστότοπος: **www.et.gr**

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

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

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

Πείτε μας τη γνώμη σας,

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

