



ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ε.Κ.Υ.Ο.

ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

----- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ -----

**ΑΝΟΙΚΤΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΣΩ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 846,71 Τ.Μ.
ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ
ΜΕΓΑΛΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ ΚΑΙ Β. ΧΑΤΖΗ ΑΡΙΘΜ. 2 (Ο.Τ. 9)
ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ**

ΑΡΙΘΜ. 5320/2023

**Η Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών
της Εκκλησίας της Ελλάδος**

ΔΙΑΚΗΡΥΤΤΕΙ

Ότι διατίθεται προς αξιοποίηση μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης, με σκοπό την ανέγερση κτηρίου, μία εκκλησιαστική οικοπεδική έκταση 846,71 τ.μ. επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Β. Χατζή αριθμ. 2 στη Θεσσαλονίκη (εφεξής το «Ακίνητο»), με Εκμισθωτή την Εκκλησία της Ελλάδος και Μισθωτή τον προσφέροντα **την πλέον συμφέρουσα προσφορά** στον παρόντα Δημόσιο Ανοικτό Διαγωνισμό. **Δικαιούχοι Συμμετοχής** στον Διαγωνισμό είναι φυσικά και νομικά πρόσωπα της Ημεδαπής και της Αλλοδαπής.

Ι. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για το οικόπεδο που έχει λάβει στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου Θεσσαλονίκης αριθμό ΚΑΕΚ 190444109010/0/0. Επί του κτηματολογικού φύλλου δεν υφίστανται εγγεγραμμένα βάρη. Έχουν υλοποιηθεί Πράξεις Τακτοποιήσεως και Αναλογισμού (2916/1970 ΓΠΘ και 7909/2012 ΓΠΘ). Το τοπογραφικό διάγραμμα έχει λάβει θεώρηση Όρων Δόμησης.

II. ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ

Η από 18-9-1952 Σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του Ο.Δ.Ε.Π. «περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών και ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων κ.τ.λ.», η οποία κυρώθηκε δια του Βασιλικού Διατάγματος της 26-9-1952 (ΦΕΚ 289/Α'/8-10-52), σε συνδυασμό και με την από 27-12-1968 Σύμβαση «περί επιστροφής αστικών ακινήτων εις το Ελληνικόν Δημόσιον και παραχωρήσεως υπό τούτου εις την Εκκλησίαν της Ελλάδος ετέρων τοιούτων», η οποία επίσης κυρώθηκε δια του υπ' αριθμ. 524 Βασιλικού Διατάγματος της 21-07-1969 (ΦΕΚ 161/Α'/18-08-1969) «περί επιστροφής αστικών ακινήτων εις το Ελληνικό Δημόσιο και παραχωρήσεως υπό τούτου εις την Εκκλησίαν της Ελλάδος ετέρων τοιούτων». Το ακίνητο φέρεται στα βιβλία καταγραφής του Δημοσίου ως ΒΚ.

III. ΟΡΟΙ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Οι Όροι του Διαγωνισμού είναι οι ακόλουθοι:

1. Αναθέτουσα Αρχή του Διαγωνισμού είναι η Εκκλησία της Ελλάδος και η ενεργούσα για λογαριασμό της **Δημοπρατούσα Αρχή** είναι η Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών της Εκκλησίας της Ελλάδος.

2. Ο Διαγωνισμός θα διενεργηθεί στα γραφεία της Εκκλησιαστικής Κεντρικής Υπηρεσίας Οικονομικών (Ε.Κ.Υ.Ο.) στην Αθήνα [Ιασίου 1, 4^{ος} όροφος (Μέγαρο Ιεράς Συνόδου), ΤΚ 115 21] την **5^η Σεπτεμβρίου 2023**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **10 π.μ.**, ενώπιον Επιτροπής Αξιολόγησης Προσφορών και Διενέργειας Διαγωνισμού (εφεξής η «Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού») που έχει ορίσει η Αναθέτουσα Αρχή.

3. Ο Μισθωτής που θα αναδειχθεί θα ανεγείρει αποκλειστικώς με δικές του δαπάνες κτίσματα, μέχρι εξαντλήσεως του Συντελεστή Δόμησης. Ο Μισθωτής δεν θα ευθύνεται απέναντι στον Εκμισθωτή για τη μη εκπλήρωση της υποχρέωσης ανοικοδόμησης είτε εν όλω είτε εν μέρει, εφόσον ο λόγος της μη εκπλήρωσης οφείλεται σε γεγονός ανωτέρας βίας, αν δε το γεγονός είναι οριστικό (π.χ. απαγόρευση ανοικοδόμησης σε εφαρμογή της νομοθεσίας περί προστασίας αρχαιοτήτων) ο Μισθωτής θα δικαιούται να υπαναχωρήσει αζημίως από τη σύμβαση εντός έξι (6) μηνών από το γεγονός που αποτελεί ανωτέρα βία και με την παρέλευση αυτού του διαστήματος δικαίωμα αζημίου υπαναχωρήσεως θα έχει ο Εκμισθωτής.

4. Η επιλογή της πρότασης αξιοποίησης και των προτεινόμενων λύσεων είναι στη σφαίρα της αποκλειστικής ευθύνης των διαγωνιζομένων τόσο από άποψη σκοπιμότητας όσο και ως προς τη νομιμότητα αυτών. Ο Εκμισθωτής όμως θα έχει τη δυνατότητα να εκφράσει την άποψή του επί της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής πρότασης, προκειμένου να επιτευχθεί κοινώς αποδεκτή βελτιστοποίησή της. Απαγορεύεται χρήση αντικείμενη στα χρηστά ήθη.

5. α'. Η διάρκεια της μίσθωσης θα είναι 49 έτη. Δύο χρόνια πριν από τη λήξη της μίσθωσης, ο Μισθωτής δύναται να αιτηθεί ισόχρονη παράταση και τα αρμόδια όργανα του Εκμισθωτή, εντός τριών (3) μηνών από τη λήψη της αίτησης, θα δύνανται να αποφασίσουν την παράταση και κατά την ελεύθερη εκτίμηση και κρίση τους, να προτείνουν τους όρους που θα διέπουν τη Μίσθωση, μη δεσμευόμενα από τους υπάρχοντες όρους. Ο Μισθωτής θα πρέπει εντός μηνός από τη λήψη τυχόν θετικής γραπτής απάντησης, να αποδεχθεί τους προτεινόμενους από τον Εκμισθωτή όρους της παραταθισμένης μίσθωσης ή να υποβάλει ρητώς και εγγράφως

αντιπρόταση, άλλως παρελθούσης της μηνιαίας προθεσμίας, η πρόταση του Εκμισθωτή θα λογίζεται ως απορριφθείσα. Εφόσον ο Εκμισθωτής δεν κάνει δεκτή την αντιπρόταση του Μισθωτή εντός δύο μηνών από τη λήψη της, το αίτημα του Μισθωτή για παράταση της μίσθωσης θα λογίζεται ότι έχει απορριφθεί ακόμη και αν δεν υπάρχει ρητή απόρριψη.

β'. Οι ενδιαφερόμενοι θα προτείνουν **αρχικό μηνιαίο μίσθωμα** κατά την κρίση τους, το οποίο **δεν θα είναι κατώτερο των έντεκα χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (11.500,00 €)**.

6. Οι ενδιαφερόμενοι θα **καταθέσουν** στο γραφείο **Πρωτοκόλλου** της Ε.Κ.Υ.Ο. [Ιασίου 1, 4^{ος} όροφος (Μέγαρο Ιεράς Συνόδου), ΤΚ 115 21, Αθήνα], **κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, μέχρι τη Δευτέρα 4 Σεπτεμβρίου 2023 και ώρα 12^η μεσημβρινή, φάκελο με Δικαιολογητικά Συμμετοχής**, προκειμένου να ελεγχθούν εγκαίρως ως προς τη γνησιότητα και την ορθότητά τους. Η προθεσμία υποβολής προσφοράς **αναστέλλεται** το διάστημα από **1 έως 25 Αυγούστου 2023**. Ο φάκελος των δικαιολογητικών θα είναι κλειστός, με την υπογραφή του προσφέροντος ή του αντιπροσώπου του και θα αναγράφει στο εξωτερικό μέρος:

Δικαιολογητικά Συμμετοχής επί της υπ' αριθμ. 5320/2023 Διακήρυξης της Ε.Κ.Υ.Ο.
για λογαριασμό της Εκκλησίας της Ελλάδος

7. Τα δικαιολογητικά είναι τα ακόλουθα:

α'. **Εγγυητική επιστολή Τράπεζας για τη συμμετοχή** στον Διαγωνισμό και για ποσό εφτακοσίων χιλιάδων ευρώ (700.000,00€), με ισχύ έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των προσφορών.

Οι εγγυητικές επιστολές θα εκδοθούν από Πιστωτικά Ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νομίμως στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έχουν -σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική και κοινοτική νομοθεσία- το δικαίωμα αυτό. Τα έγγραφα των εγγυήσεων, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην ελληνική γλώσσα, θα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση του Υπουργείου Εξωτερικών.

Στις εγγυητικές επιστολές θα αναγράφονται απαραίτητως ότι απευθύνονται προς την Εκκλησία της Ελλάδος, τα στοιχεία του διαγωνιζομένου -δηλαδή το ονοματεπώνυμο και πατρώνυμο του ατομικώς διαγωνισθέντος ή την επωνυμία του νομικού προσώπου (εταιρείας) ή τον τίτλο της Κοινοπραξίας-, ότι η εγγύηση δίνεται για τη μακροχρόνια μίσθωση του επί των οδών Μεγάλου Αλεξάνδρου και Β. Χατζή αριθμ. 2 στη Θεσσαλονίκη εκκλησιαστικού ακινήτου, σαφής παραίτηση του εγγυητή από την ένσταση διζήσεως μέχρι του ως άνω ποσού και ανεπιφύλακτη υπόσχεση περί καταβολής του ποσού της εγγύησης, χωρίς καμία ένσταση ή αντίρρηση, εντός πέντε (5) το μέγιστον εργάσιμων ημερών από τη σχετική ειδοποίηση.

Οι εγγυητικές επιστολές συμμετοχής δεν θα γίνουν δεκτές, εάν δεν αναγράφουν όλα τα ανωτέρω. Η Αναθέτουσα Αρχή κατά τη διακριτική της ευχέρεια ελέγχει τη εγκυρότητα των εγγυητικών επιστολών. Σε περίπτωση που ο Διαγωνιζόμενος είναι σύμπραξη ή κοινοπραξία, η Εγγυητική Επιστολή πρέπει να εκδοθεί υπέρ όλων των μελών της σύμπραξης και όχι υπέρ μεμονωμένων μελών ξεχωριστά. Προσφορά που δεν συνοδεύεται από Εγγυητική Επιστολή συμμετοχής στον Διαγωνισμό, σύμφωνα με τα ανωτέρω, δεν γίνεται δεκτή. Η Εγγυητική Επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται στον ανακηρυχθέντα Ανάδοχο με την υπογραφή της Σύμβασης και την προσκόμιση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης. Στους υπόλοιπους Διαγωνιζομένους οι Εγγυητικές Επιστολές επιστρέφονται εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την επομένη της Κατακύρωσης του Διαγωνισμού.

β'. **Υπεύθυνη Δήλωση** στην οποία θα αναφέρεται ποια θα είναι η χρήση ή οι χρήσεις του ακινήτου, τα ακριβή στοιχεία του προσφέροντος, καθώς και τηλεφωνικός αριθμός ή δ/νση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου για την επικοινωνία με αυτόν ή με κάποιον άλλο αντίκλητο του

υποψηφίου.

γ'. Τεχνικός υποφάκελος, ο οποίος θα περιέχει, σε επίπεδο προκαταρκτικής μελέτης (concept design), αρχιτεκτονική μελέτη την οποία προτίθεται να υλοποιήσει ο ενδιαφερόμενος, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί κατάλληλο για την -κατά την απόλυτη επιλογή του- προτεινομένη υπ' αυτού χρήση. Η μελέτη αυτή θα περιλαμβάνει τα κάτωθι:

- i. προσχέδια αρχιτεκτονικής πρότασης, ήτοι διάγραμμα δόμησης, σχέδιο γενικής διάταξης, κατόψεις όλων των σταθμών, τομές, όψεις σε κλίμακα 1:200, προοπτικό σχέδιο.
- ii. τεχνική περιγραφή του έργου, κτηριολογικό πρόγραμμα, εκτίμηση προϋπολογισμού του έργου, ο οποίος δεν θα είναι κατώτερος των επτά εκατομμυρίων ευρώ (7.000.000,00€). Τα ανωτέρω θα κατατεθούν σε έντυπη και ψηφιακή μορφή.

δ'. Υποφάκελος φερεγγυότητας, ο οποίος θα περιέχει σε ισχύ:

- i) Φορολογική Ενημερότητα.
- ii) Ασφαλιστική Ενημερότητα.
- iii) Υπεύθυνη Δήλωση -επικυρωμένη νομίμως από αρμόδια Αρχή- περί του ότι ο προσφέρων δεν τελεί σε πτώχευση, υπό διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, υπό αναγκαστική διαχείριση, υπό διαδικασία θέσεως σε αναγκαστική διαχείριση, υπό εκκαθάριση και σε κατάσταση αναγκαστικής ή συντηρητικής εκτέλεσης.
- iv) Πιστοποίηση χρηματοδοτικής ικανότητας για τουλάχιστον τρία εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (**3.500.000,00€**), η οποία θα προκύπτει από έγγραφο ημεδαπής ή αλλοδαπής Τράπεζας, ήτοι βεβαίωση πιστοληπτικής ικανότητας στην οποία θα αναγράφονται διακριτά τα όρια εγγυήσεων και τα όρια πιστοδοτήσεων/αλληλόχρεων λογαριασμών. Το απαιτούμενο όριο των τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (3.500.000,00€) δεν θα πρέπει να καλύπτεται από τα ποσά των εγγυήσεων, αλλά μόνο των πιστοδοτήσεων/αλληλόχρεων λογαριασμών.
- v) Δημοσιευμένους ισολογισμούς ή αποσπάσματα δημοσιευμένων ισολογισμών των τελευταίων τριών (3) οικονομικών χρήσεων ή όσων οικονομικών χρήσεων έχουν κλείσει σε περίπτωση λειτουργίας μικρότερης της τριετίας.

Σε περίπτωση κοινοπραξίας, η απαιτούμενη χρηματοδοτική ικανότητα θα πρέπει να αποδεικνύεται στο πρόσωπο τουλάχιστον μιας εκ των κοινοπρακτουσών επιχειρήσεων ή αθροιστικά για το σύνολο αυτών. Σε περίπτωση συμμετοχής αλλοδαπών ενδιαφερομένων, αυτοί πρέπει να καταθέσουν τα αντίστοιχα με τα ως άνω υπ' αριθμ. i), ii), iii), iv) και v) έγγραφα που χορηγεί το Κράτος της έδρας τους ή εποπτεύει το Κράτος της έδρας τους.

8. α'. Κατά την ημερομηνία διενέργειας του Διαγωνισμού η Επιτροπή του Διαγωνισμού θα αποσφραγίσει τους φακέλους δικαιολογητικών και τεχνικού υποφακέλου.

β'. Κάθε φάκελος θα μονογραφηθεί από όλα τα Μέλη της επί του Διαγωνισμού Επιτροπής και θα αριθμηθεί. Εν συνεχεία, κάθε φάκελος θα ανοιχθεί και κάθε Δικαιολογητικό θα αριθμηθεί με τον αύξοντα αριθμό του φακέλου και με δικό του αύξοντα αριθμό.

γ'. Εάν τα αναφερόμενα Δικαιολογητικά δεν είναι πλήρη και ορθά, αυτό θα καταγράφεται στο Πρακτικό και ο υποβαλόν μη πλήρη ή ορθά Δικαιολογητικά δεν θα δύναται να υποβάλει Οικονομική Προσφορά.

δ'. Οι Συμμετέχοντες των οποίων οι δεσμευτικές προσφορές δεν θα γίνουν αποδεκτές από την Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού, θα λάβουν γραπτή ενημέρωση από την Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού με αποστολή ηλεκτρονικής επιστολής.

ε'. Οι Συμμετέχοντες των οποίων οι δεσμευτικές προσφορές θα γίνουν αποδεκτές από την Επιτροπή Διενέργειας Διαγωνισμού και τεχνικώς θα έχουν αξιολογηθεί και βαθμολογηθεί θα κληθούν, με ειδική πρόσκληση στο e-mail, που δηλώνουν στην προσφορά

τους, όπως υποβάλουν την Οικονομική τους προσφορά ενώπιον της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμού σε συγκεκριμένη ημερομηνία και μέχρι τη 12^η μεσημβρινή της ημέρας αυτής σε χρονικό διάστημα τουλάχιστον 14 ημερών από την αποστολή της ειδικής πρόσκλησης.

9. Κατά την ανωτέρω ημέρα και μέχρι τη 12η μεσημβρινή αυτής, οι ενδιαφερόμενοι θα καταθέσουν στην επί του Διαγωνισμού Επιτροπή, τον **Φάκελο της Οικονομικής Προσφοράς** τους, ο οποίος θα είναι **κλειστός** και υπογεγραμμένος με την υπογραφή του προσφέροντος ή του αντιπροσώπου του για το άνοιγμά του και θα φέρει τον τίτλο:

Οικονομική Προσφορά επί της υπ' αριθμ. 5320/2023 Διακήρυξης της Ε.Κ.Υ.Ο.
για λογαριασμό της Εκκλησίας της Ελλάδος

Εντός του φακέλου αυτού θα υπάρχει **Υπεύθυνη Δήλωση** στην οποία **θα αναγράφεται** το προσφερόμενο από τον διαγωνιζόμενο **σταθερό μηνιαίο μίσθωμα**, κατά τα προβλεπόμενα στον όρο 5.β'. της παρούσας.

10. α'. Οι φάκελοι των Οικονομικών Προσφορών κατά την κατάθεσή τους θα αριθμούνται, θα σφραγίζονται, θα μονογράφονται από την Επιτροπή και θα καταγράφονται σε Πρακτικό.

β'. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας κατάθεσης, ήτοι στις 12:01 μ.μ. της προθεσμίας της παραγράφου 8.ε', θα ανοιχθούν οι φάκελοι των Οικονομικών προσφορών από την Επιτροπή του Διαγωνισμού ενώπιον των συμμετεχόντων.

11. α'. Τα δικαιολογητικά και οι προσφορές δεν θα έχουν ξέσματα, σβησίματα, προσθήκες και διορθώσεις.

β'. Προσφορές, που κατά την κρίση της Επιτροπής θα είναι ελλιπείς, υπό αίρεση ή θα συνδυάζονται με προϋποθέσεις άσχετες με τους σκοπούς του παρόντος Διαγωνισμού, δεν θα ληφθούν υπ' όψιν.

γ'. Οι **προσφορές δεσμεύουν** τους προσφέροντες για χρονικό διάστημα **έξι (6) μηνών** από την ημερομηνία υποβολής τους.

12. Στον Διαγωνισμό μπορούν να συμμετάσχουν τόσο φυσικά πρόσωπα όσο και νομικά πρόσωπα ή κοινοπραξίες είτε της Ημεδαπής είτε της Αλλοδαπής.

Οι ημεδαπές επιχειρήσεις θα καταθέτουν τον φάκελο προσφοράς τους στην Επιτροπή του Διαγωνισμού, ανάλογα με τη **νομική μορφή** τους. Δηλαδή:

- σε περίπτωση **ατομικής επιχείρησης**, ο ίδιος ο υποψήφιος επενδυτής **ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπός του**,
- σε περίπτωση **Ο.Ε. ή Ε.Ε.**, ο **νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος της εταιρείας**,
- σε περίπτωση **Ε.Π.Ε.**, ο **νομίμως εξουσιοδοτημένος προς τούτο εκπρόσωπός της**,
- σε περίπτωση **Α.Ε.**, ο **νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπός της**,
- σε περίπτωση **Κοινοπραξίας**, είτε **ο κοινός εκπρόσωπος** (που πρέπει να είναι ένας εκ των κοινοπρακτούντων, διορισμένος με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο) των κοινοπρακτουσών Επιχειρήσεων, είτε **όλοι οι κοινοπρακτούντες από κοινού**, ο καθένας εκπροσωπούμενος ή αντιπροσωπευόμενος κατά τα ανωτέρω.

Απαγορεύεται η εκπροσώπηση δύο ή περισσότερων διαγωνιζομένων από το ίδιο φυσικό

πρόσωπο.

13. Η συμμετοχή στον Διαγωνισμό αποτελεί απόδειξη ότι ο καταθέσας προσφορά έλαβε γνώση των Όρων της παρούσας Διακήρυξης, ότι τους αποδέχεται στο σύνολό τους ανεπιφύλακτα και ότι εξέτασε το Ακίνητο και το βρήκε της απόλυτης αρεσκείας του.

14. Η πλέον συμφέρουσα Προσφορά θα είναι εκείνη που θα συγκεντρώνει τον μεγαλύτερο Συνολικό Βαθμό Προτάσεως (ΣΒΠi), ο οποίος υπολογίζεται ως ακολούθως:

$$\text{ΣΒΠi} = [\text{TBi/TBmax}] * 0,30 + [\text{ΟΠi/ΟΠmax}] * 0,70$$

Όπου,

TBi: η βαθμολογία κάθε τεχνικής πρότασης, η οποία θα βαθμολογείται από 1-10.

TBmax: η υψηλότερη βαθμολογία μεταξύ όλων των τεχνικών προτάσεων.

ΟΠi: η οικονομική προσφορά κάθε πρότασης.

ΟΠmax: η υψηλότερη οικονομική προσφορά μεταξύ όλων των προτάσεων.

15. Η Εκκλησία της Ελλάδος καλεί, μετά την κατάταξη των προσφορών, σε συγκεκριμένη ημέρα και ώρα, όσους έλαβαν μέρος σε αυτόν, **να καταθέσουν προφορικά βελτιωμένες προσφορές ως προς το ύψος του μισθώματος**. Το πέρας της διαδικασίας υποβολής βελτιωμένων οικονομικών προσφορών κηρύσσεται από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Διενέργειας Διαγωνισμού μετά την παρέλευση 15 λεπτών από την τελευταία προσφορά. Ο ακριβής χρόνος υποβολής κάθε προσφοράς (ώρα και λεπτό) κατά τη σειρά υποβολής των προσφορών ανακοινώνεται μεγαλοφώνως στους συμμετέχοντες και σημειώνεται στο σχετικό Πρακτικό Διενέργειας του Σταδίου Βελτιώσεων Οικονομικών Προσφορών που συντάσσει η Επιτροπή και υπογράφεται από τον τελευταίο πλειοδότη. Στη συνέχεια, και **αμέσως μετά τη λήξη του σταδίου υποβολής βελτιωμένων προσφορών, η Επιτροπή συνεδριάζει και εφαρμόζει τον ανωτέρω προβλεπόμενο τύπο για την ανάδειξη της τελικής πλέον συμφέρουσας προσφοράς**.

16. Το αποτέλεσμα του Διαγωνισμού υπόκειται σε τελική έγκριση των αρμόδιων Οργάνων της Εκκλησίας της Ελλάδος (Διοικούσας Επιτροπής της Ε.Κ.Υ.Ο. και Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος), στη διακριτική ευχέρεια των οποίων εμπίπτει και η δυνατότητα της μη ανακηρύξεως Μισθωτή, χωρίς αυτό να παρέχει σε οποιονδήποτε/οποιαδήποτε δυνατότητα αποζημίωσης από την Εκκλησία της Ελλάδος, για οποιονδήποτε λόγο.

17. Η τελική απόφαση της Αναθέτουσας Αρχής θα γνωστοποιηθεί μέσω εταιρείας ταχυμεταφοράς (courier) στους συμμετάσχοντες, οι οποίοι θα κληθούν να παραλάβουν τις εγγυητικές επιστολές συμμετοχής τους στον Διαγωνισμό, πλην του υποψήφιου Μισθωτή, ο οποίος θα ενημερωθεί γραπτώς και θα κληθεί για υπογραφή της σχετικής Σύμβασης συγκεκριμένη ημέρα.

18. **α'. Κατά την υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης θα καταβληθεί εγγύηση για την Καλή Εκτέλεση της Μίσθωσης**, ως εχέγγυο για την τήρηση των όρων της σύμβασης μίσθωσης και την καλή συνεργασία. Αυτή θα κατατίθεται σε λογαριασμό Τραπέζης του Εκμισθωτή και **θα ισούται με ποσό αντίστοιχο με το εξαπλάσιο του προσφερθέντος μηνιαίου μισθώματος** (ανωτ. στοιχ. 5.β'). Κατά την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους θα συμπληρώνεται ή θα αντικαθίσταται, ώστε να ισούται με το εξαπλάσιο του τρέχοντος εκάστοτε μηνιαίου μισθώματος. Η εγγύηση αυτή

επιστρέφεται με τη λήξη της μίσθωσης, άτοκα.

β'. Ο Μισθωτής, πέρα από την ως άνω εγγύηση (άρθρ. 18. α'), θα αντικαταστήσει την εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον Διαγωνισμό με εγγυητική επιστολή Τραπεζικής ανανεούμενη ετησίως για τρία έτη και τυχόν παράταση της κατασκευής του έργου από λόγους ανωτέρας βίας, ίση με επτακόσιες χιλιάδες ευρώ (700.000,00€), ως εχέγγυο για την Καλή Εκτέλεση και πλήρη Αποπεράτωση του κτηρίου, όπως ορίζει το άρθρο 3 της παρούσας. Μετά την ολοκλήρωση και πιστοποίηση των κατασκευών από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών της Ε.Κ.Υ.Ο., αυτή θα επιστραφεί άτοκα. Στην εγγυητική επιστολή θα αναγράφονται απαραίτητα όλα τα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει και η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον παρόντα Διαγωνισμό.

19. Σε περίπτωση μη προσέλευσης του ανακηρυχθέντος Μισθωτή για την υπογραφή της Σύμβασης, κατά την ορισθείσα από τον Εκμισθωτή ημερομηνία, η κατατεθείσα από αυτόν εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον Διαγωνισμό θα καταπέσει υπέρ της Εκκλησίας της Ελλάδος, επιφυλασσομένης παντός δικαιώματός Της, όπως λ.χ. του αποκλεισμού αυτού από μελλοντικούς Διαγωνισμούς της Ε.Κ.Υ.Ο.

20. Ο Μισθωτής θα δικαιούται να λάβει το ακίνητο μετά την υπογραφή της σχετικής Σύμβασης. Με την υπογραφή της σχετικής Σύμβασης θα αρχίσουν όλες οι υποχρεώσεις του προς την Εκκλησία της Ελλάδος, μεταξύ των οποίων και η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος.

21. Ο Μισθωτής, προκειμένου να μπορέσει να λάβει τις απαιτούμενες νόμιμες άδειες για την κατασκευή του/ων κτηρίου/ων **θα καταβάλει:**

α'. κατά το πρώτο (1^ο) και δεύτερο (2^ο) έτος της μίσθωσης σταθερό μηνιαίο μίσθωμα ίσο με το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) εκείνου που θα προσφέρει κατά τον Διαγωνισμό.

β'. κατά το τρίτο (3^ο) έτος της μίσθωσης σταθερό μηνιαίο μίσθωμα ίσο με το εξήντα τοις εκατό (60%) εκείνου που θα προσφέρει κατά τον Διαγωνισμό.

22. Ο Μισθωτής για το τέταρτο (4^ο) μισθωτικό έτος θα καταβάλει σταθερό μηνιαίο μίσθωμα ίσο με το εκατό τοις εκατό (100%) εκείνου που προσέφερε κατά τον Διαγωνισμό (ανωτ. στοιχ. 5. β').

23. α'. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 23.β', το τρέχον εκάστοτε σταθερό μηνιαίο μίσθωμα θα προσαυξάνεται με την έναρξη εκάστου των λοιπών ετών της μίσθωσης, κατά ποσοστό ίσο με το 100% του Εθνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και πάντως κατά ποσοστό όχι μικρότερο του 1%.

β'. Το μηνιαίο μίσθωμα όπως και η αναπροσαρμογή του κατά την έναρξη του εικοστού πέμπτου (25^{ου}) μισθωτικού έτους, θα προσαυξηθεί κατόπιν επαναδιαπραγματεύσεων, αναλόγως των τρεχουσών τότε οικονομικών συνθηκών, όχι όμως κατά ποσοστό κατώτερο του εκατό τοις εκατό (100%) του Εθνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου δωδεκαμήνου και πάντως κατά ποσοστό όχι μικρότερο του τρία τοις εκατό (3%). Σε περίπτωση που τα μέρη δεν καταλήξουν σε συμφωνία, θα αποφασίζει διαιτητικό όργανο που θα ορίσουν τα μέρη κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου, και το οποίο θα αποφασίζει οριστικά και αμετάκλητα εντός τριών (3) μηνών από την προσφυγή του επισπεύδοντος μέλους σε αυτό και η απόφαση θα είναι απολύτως δεσμευτική για τα μέρη.

24. Όλες οι απαιτούμενες άδειες των αρμόδιων Αρχών, προκειμένου το κτήριο να διασκευασθεί σύμφωνα με την πρόταση του Μισθωτή, θα εκδοθούν με μέριμνα και δαπάνες

του ίδιου. Η Εκκλησία δεν φέρει καμία απολύτως ευθύνη σε περίπτωση μη έκδοσής τους για οποιονδήποτε λόγο.

25. Όλες οι δαπάνες οι σχετικές με τις κατασκευαστικές επεμβάσεις επί του κτηρίου, π.χ. δαπάνες μελετών, υλικών, εργατικών, ασφαλιστικών εισφορών κ.λπ., **θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνον τον Μισθωτή.**

26. α΄. Η αποπεράτωση του κτηρίου πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός τριών (3) ετών το αργότερο από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.

Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών της Ε.Κ.Υ.Ο. θα πραγματοποιεί έλεγχο προκειμένου να διαπιστώνει ότι οι εργασίες εκτελούνται και θα ολοκληρωθούν κατά τρόπο άριστο. Ο εν λόγω έλεγχος δεν απαλλάσσει τον Μισθωτή από την υποχρέωση επίβλεψης του έργου και την ευθύνη για τις τυχόν κακοτεχνίες που θα πραγματοποιήσουν τα τεχνικά συνεργεία που εκείνος θα επιλέξει για την κατασκευή του έργου.

β΄. Εάν για οποιονδήποτε λόγο, πλην ανωτέρας βίας, ο Μισθωτής δεν κατορθώσει να υλοποιήσει πλήρως την τεχνική του πρόταση ή δεν καταβάλει τα προβλεπόμενα στην παρούσα μισθώματα ή δεν αποχωρήσει κατά τη λήξη της μίσθωσης από το μίσθιο, θα καταπέσουν, κατά περίπτωση ως ποινική ρήτρα και αποζημίωση οι ως άνω υπό στοιχ. 18.α΄ και 18.β΄. εγγυήσεις, **θα καταγγεληθεί η μίσθωση** και όσα τυχόν έργα θα έχουν πραγματοποιηθεί θα παραμείνουν στον Εκμισθωτή, ο οποίος δεν θα υποχρεούται σε καμία αποζημίωση γι' αυτά, αλλά αντιθέτως θα δύναται να τα συνεχίσει είτε ο Εκμισθωτής είτε άλλος Μισθωτής βάσει της εκδοθείσας Οικοδομικής Άδειας.

γ΄. Στην ως άνω περίπτωση (υπό στοιχ. 26.β΄.), δεν θα ισχύσει η ρύθμιση του άρθρ. 21 της παρούσας και ο Μισθωτής θα υποχρεούται να καταβάλει αναδρομικά ολόκληρο το σταθερό μηνιαίο μίσθωμα που προσέφερε κατά τον Διαγωνισμό από τον πρώτο μήνα της μίσθωσης και μέχρι την έξωσή του.

27. Η ευθύνη για την ασφάλεια των απασχολούμενων στο έργο, καθώς και των επισκεπτών ή των διερχόμενων, θα **βαρύνει αποκλειστικά και μόνον τον Μισθωτή** και τους εργολάβους του έργου. Προς τούτο **ο Μισθωτής υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την έκδοση της Οικοδομικής Άδειας να προσκομίσει ασφαλιστήριο συμβόλαιο** που θα καλύπτει τους ανωτέρω κινδύνους.

28. Τον Μισθωτή βαρύνουν επίσης:

α΄. Οι δαπάνες συντήρησης και οι πάσης φύσεως επισκευές του ακινήτου που θα κατασκευασθεί, του περιβάλλοντος χώρου του και της περιφράξης καθ' όλο το χρονικό διάστημα της μίσθωσης.

β΄. Οι δαπάνες ασφαλίσεως του ακινήτου κατά παντός κινδύνου και αστικής ευθύνης καθ' όλο το χρονικό διάστημα της μίσθωσης.

γ΄. Τα έξοδα δημοσιεύσεως του παρόντος Διαγωνισμού στις εφημερίδες, τα οποία θα προπληρωθούν από την Εκκλησία της Ελλάδος.

δ΄. Η καταβολή του συνόλου του αναλογούντος στο μίσθωμα χαρτοσήμου, το οποίο σήμερα ανέρχεται σε ποσοστό 3,60% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος ή σε οποιοδήποτε ποσοστό θα διαμορφωθεί στο μέλλον. Είναι δυνατή η καταβολή ΦΠΑ αντί χαρτοσήμου κατ' επιλογή του Μισθωτή.

ε΄. Τα αναλογούντα στο μίσθιο δημοτικά τέλη, τα τέλη αποχέτευσης, οι δημοτικοί φόροι, οι δαπάνες ύδρευσης και φωτισμού, καθώς και κάθε άλλο υπάρχον ή επιβληθησόμενο στο

μέλλον για οποιονδήποτε λόγο τέλος ή φόρος που θα αφορά στη χρήση του μισθίου κατά τον νόμο ή κατά τα συναλλακτικά ήθη, ρητώς εξαιρουμένων των φόρων που αφορούν στην κυριότητα του ακινήτου.

στ´. Τα συμβολαιογραφικά έξοδα, αμοιβές συμβολαιογράφου, χαρτόσημα και τέλη, εφόσον ο Μισθωτής αιτηθεί τη περιβολή του μισθωτηρίου με τον συμβολαιογραφικό τύπο.

29. Σε περίπτωση που ο Μισθωτής ή οποιοσδήποτε που έλκει δικαίωμα εξ αυτού προβεί ή ανεχθεί άλλη χρήση από την επιτρεπόμενη, ο Εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη Μίσθωση και να λάβει ως ποινική ρήτρα το δεκαπλάσιο του τρέχοντος μισθώματος.

30. Ο Εκμισθωτής παρέχει εκ προοιμίου τη ρητή συγκατάθεσή του και ο Μισθωτής **θα έχει δικαίωμα να υπομισθώσει το Ακίνητο** σε τρίτο υπό την προϋπόθεση ότι μέσα σε ένα (1) μήνα από την υπογραφή του Υπομισθωτηρίου Συμφωνητικού, θα το καταθέσει στην Εκκλησία της Ελλάδος. Εκτός από το Συμφωνητικό που θα υπογράψουν μεταξύ τους τόσο ο Μισθωτής όσο και ο υπομισθωτής, θα προσκομίσουν στον Εκμισθωτή Δήλωση του Ν. 1599/1986, μέσω της οποίας αμφότεροι θα αποδέχονται τα ακόλουθα:

α´. Ότι ο υπομισθωτής δεν αποκτά μισθωτικά δικαιώματα λόγω της υπεκμίσθωσης.

β´. Ότι αυτός αναλαμβάνει τις ίδιες υποχρεώσεις που ισχύουν και για τον Μισθωτή έναντι του Εκμισθωτή για το τμήμα του Ακινήτου που είναι υπομισθωτής, για το οποίο θα ευθύνονται από κοινού και εις ολόκληρον προς εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη μίσθωση.

γ´. Ότι η υπομίσθωση δεν θα έχει διάρκεια μεγαλύτερη της μίσθωσης.

δ´. Ότι η χρήση του υπομισθωτή θα είναι σύννομη και δεν θα αντίκειται στα χρηστά ήθη.

31. Όταν θα **λήξει ή θα λυθεί** με οποιονδήποτε τρόπο η Μίσθωση ή σε περίπτωση έξωσης του Μισθωτή ή εγκατάλειψης του μισθίου από αυτόν:

α´. Ο Μισθωτής θα παραδώσει το ακίνητο σε καλή κατάσταση, άλλως θα καταπέσει η εγγύηση Καλής Εκτέλεσης της Μίσθωσης (βλ. ανωτ. στοιχ. 18.α´.) και θα αναζητηθούν και τυχόν άλλες δαπάνες οι οποίες θα απαιτηθούν για την αποκατάσταση του ακινήτου, επιφυλασσομένου του Εκμισθωτή παντός άλλου νομίμου δικαιώματός του.

β´. Ο Εκμισθωτής θα κρατήσει το κτήριο, όπως αυτό θα έχει αποπερατωθεί από τον Μισθωτή, χωρίς να υποχρεούται σε οποιαδήποτε αποζημίωσή του για το κόστος ανέγερσης ή αποπεράτωσης ή συντήρησης αυτού.

γ´. Ο Εκμισθωτής θα δικαιούται να λάβει όλα τα οφειλόμενα μέχρι την αποχώρηση του Μισθωτή μισθώματα, χωρίς να υποχρεούται σε επιστροφή των καταβληθέντων για οποιονδήποτε λόγο.

δ´. Τα τυχόν εναπομείναντα εντός του μισθίου αντικείμενα θα παραμείνουν στο μίσθιο για χρονικό διάστημα ενός (1) μήνα, για το οποίο ο πρώην Μισθωτής θα οφείλει αποζημίωση ίση με το τελευταίο μηνιαίο μίσθωμα.

Ο Εκμισθωτής δεν αποκτά την ιδιότητα του θεματοφύλακα ή του μεσεγγυούχου για όσο χρονικό διάστημα τα αντικείμενα παραμένουν εντός του μισθίου, αντιθέτως δε αυτά βρίσκονται μέσα στο μίσθιο με ευθύνη και δαπάνες του πρώην Μισθωτή, ο οποίος θεωρείται κατά τεκμήριο αμάχητο κύριος και νομέας αυτών και φέρει τον κίνδυνο της καταστροφής ή χειροτέρευσής τους.

Εάν παρέλθει το χρονικό διάστημα του ενός (1) μήνα χωρίς ο πρώην Μισθωτής να τα έχει παραλάβει, θεωρείται ότι αυτά έχουν μηδενική αξία γι' αυτόν και ο Εκμισθωτής δικαιούται, χωρίς ειδοποίηση, να τα απομακρύνει με δαπάνες του πρώην Μισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση,

ο πρώην Μισθωτής δεν έχει καμία αξίωση αποζημίωσης γι' αυτά από τον Εκμισθωτή, αλλά και αν τυχόν είχε, παραιτείται από αυτήν ρητά μέσω του Συμφωνητικού Μισθώσεως.

32. Με την παρούσα Διακήρυξη η Εκκλησία της Ελλάδος δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη έναντι των διαγωνιζομένων για τις δαπάνες στις οποίες αυτοί θα υποβληθούν για τη συμμετοχή τους στον Διαγωνισμό, εφόσον για οποιονδήποτε λόγο αυτός διακοπεί ή δεν εγκριθεί το αποτέλεσμα του από τα αρμόδια Όργανα της Εκκλησίας της Ελλάδος.

33. Αρμόδια κατά τόπον Δικαστήρια για την επίλυση τυχόν διαφορών της μίσθωσης ορίζονται τα Δικαστήρια της Αθήνας, με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων του μισθωτηρίου για την προσφυγή σε διαιτητικό όργανο και εφαρμοστέο δε δίκαιο θα είναι το Ελληνικό.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να απευθύνεστε στο Γραφείο Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας της Ε.Κ.Υ.Ο., στην ηλεκτρονική διεύθυνση assets.diakirixeis.ekyo@gmail.com

Ο Γενικός Διευθυντής

† Αρχιμ. Δρ Νικόδημος Φαρμάκης