



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ**

**Αθήνα, 20-07-2017
Αρ.Πρωτ.: Οικ.60928/4347**

Ταχ.Δ/ση: Αιόλου 72
Ταχ. Κώδικας: 105 59, Αθήνα
Τηλέφωνο: 210-3232932
Εσωτ.: 101, 103, 110, 111, 114, 115, 117,
119, 120, 127,128,
Φαξ: 210-3232934
E-mail:klirodotimata@attica.gr
Ιστοσελίδα: www.apdattikis.gov.gr

ΠΡΟΣ:
Όλα τα Ιδρύματα και
Κληροδοτήματα αρμοδιότητάς
μας

ΘΕΜΑ: Παροχή οδηγιών για την αξιοποίηση ακινήτων κοινωφελών περιουσιών με τη διαδικασία της μακροχρόνιας μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4182/2013 «Κώδικας Κοινωφελών Περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 185/Α/10-09-2013).

Με το παρόν έγγραφο παρέχονται οδηγίες και διευκρινίσεις σχετικά με την αξιοποίηση ακινήτων με τη διαδικασία της μακροχρόνιας μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 42 παρ.4 και 58 παρ.1 Ν.4182/2013, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 32 παρ.9 του Ν.4223/2013, καθώς και τις οδηγίες της αριθμ.1/2014 εγκυκλίου του Υπουργείου Οικονομικών. Η ίδια ακριβώς διαδικασία ακολουθείται και για την αντιπαροχή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ανωτέρω εγκύκλιο.

Σύμφωνα με το Ν.4182/2013 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του Ιδρύματος ή ο φορέας διαχείρισης του κεφαλαίου αυτοτελούς διαχείρισης, αποτελούν τους διαχειριστές κοινωφελών περιουσιών. **Σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο οι διαχειριστές των κοινωφελών περιουσιών έχουν ως υποχρέωση την αξιοποίηση των ακινήτων, ώστε να μην παραμένουν κενά και να αποφέρουν τα μεγαλύτερα δυνατά οφέλη προς διασφάλιση των συμφερόντων της κληρονομιαίας περιουσίας.**

Οι τρόποι αξιοποίησης ενός ακινήτου κοινωφελούς περιουσίας βάσει του Ν.4182/2013 είναι η (βραχυχρόνια) μίσθωση, η εκποίηση, η μακροχρόνια μίσθωση και η αντιπαροχή. Σε κάθε κοινωφελή περιουσία, η βούληση του διαθέτη εκτός από τον κοινωφελή σκοπό, καθορίζει και τον τρόπο αξιοποίησης του ακινήτου. Οπότε οι διαχειριστές των κοινωφελών περιουσιών πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τι προβλέπεται στη διαθήκη ή αν αυτή έχει τροποποιηθεί, στην απόφαση του Εφετείου και στην τυχόν Κοινή Υπουργική Απόφαση που εκδόθηκε μετά τη δικαστική απόφαση, ώστε να μην αντιβαίνουν στη βούληση του διαθέτη.

Συγκεκριμένα, από την πλευρά της βούλησης του διαθέτη η διαδικασία της μακροχρόνιας μίσθωσης δύναται να πραγματοποιηθεί όταν ο διαθέτης δεν επιβάλλει την εκποίηση ή την αντιπαροχή. Από την πλευρά του νομοθετικού πλαισίου η μακροχρόνια μίσθωση επιτρέπεται όταν επιβάλλεται η ουσιώδης ανακατασκευή του ακινήτου λόγω εκτεταμένων ζημιών.

Ως προς τη διαδικασία που προβλέπεται από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, σύμφωνα και με τις οδηγίες της ανωτέρω εγκυκλίου του Υπουργείου Οικονομικών, ακολουθούνται οι παρακάτω ενέργειες.

1. Η διαδικασία της μακροχρόνιας μίσθωσης άρχεται με την απόφαση των διαχειριστών της κοινωφελούς περιουσίας ότι *«επιβάλλεται η ανοικοδόμηση ή η ουσιώδης ανακατασκευή ακινήτου της περιουσίας για την επωφελέστερη εκμετάλλευσή του»* και ως εκ τούτου *«μπορεί να συμφωνηθεί η ανάθεση σε ενδιαφερόμενο, ο οποίος βαρύνεται με τη συνολική ή μερική δαπάνη, έναντι μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου»*. Η απόφαση αυτή αποστέλλεται στην υπηρεσία μας.

Στην απόφαση του Δ.Σ. του Ιδρύματος πρέπει να περιλαμβάνονται τα κάτωθι, ώστε να αποτυπώνεται, με σαφή και τεκμηριωμένο τρόπο, ότι η επιλογή της μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου είναι ο επωφελέστερος τρόπος αξιοποίησής του.

- Περιγραφή θέσης ακινήτου και έτος κατασκευής (όροφος, περιοχή στην οποία βρίσκεται, οδός, αριθμός, και Τ.Κ., εάν είναι προσόψεως ή εσωτερικό, βοηθητικοί χώροι που διαθέτει το ακίνητο όπως παρκινγκ και αποθήκη, ενδεικτικό χάρτη της περιοχής με τη θέση του ακινήτου κλπ.). Αναφορά αν έχει κριθεί διατηρητέο και της σχετικής απόφασης χαρακτηρισμού του.
- Περιγραφή ποιότητας της κατάστασης του ακινήτου όσον αφορά τη συντήρησή του, τόσο της εσωτερικής κατάστασής του, όπως υδραυλικά, ηλεκτρικά, υγρασίες, ντουλάπια κ.λπ. όσο και της εξωτερικής αυτού. Ειδική αναφορά αν υπάρχει ζήτημα επικινδύνου από αρμόδια Πολεοδομική υπηρεσία και επισύναψη των σχετικών εκθέσεων.
- Ιστορικό μίσθωσης και αξιοποίησης ακινήτου (χρόνος τελευταίας εκμίσθωσης και τρόποι αξιοποίησής του μέχρι σήμερα). Εάν το ακίνητο δεν έχει εκμισθωθεί για μακρύ διάστημα, πρέπει να αναφερθούν οι λόγοι που συνέτειναν σε αυτό.
- Φωτογραφίες ακινήτου, οι οποίες μπορούν να αποστέλλονται και σε ηλεκτρονική μορφή στο e-mail της υπηρεσίας μας.

2. Στη συνέχεια εκδίδεται μια απόφαση από την υπηρεσία μας, κατόπιν αυτοψίας από μηχανικό της υπηρεσίας, με την οποία εγκρίνεται ως επωφελέστερος τρόπος αξιοποίησης του ακινήτου η μακροχρόνια μίσθωση. Στην αυτοψία που διενεργεί ο μηχανικός επιβεβαιώνονται οι εκτεταμένες εργασίες που απαιτούνται για την επισκευή του ακινήτου, με επιγραμματική αναφορά αυτών και επισύναψη φωτογραφικού υλικού.

Στη συνέχεια οι διαχειριστές της κοινωφελούς περιουσίας πρέπει να επιλέξουν τον τρόπο που θα εκπονηθεί η αρχική πρόταση αξιοποίησης- οικονομοτεχνική μελέτη. Κριτήριο για την επιλογή είναι η ύπαρξη επαρκών πόρων για τη σύνταξη της πρότασης- μελέτης. Οπότε η διαδικασία διαχωρίζεται ως ακολούθως σε δύο περιπτώσεις.

Α. περίπτωση: με πόρους του Ιδρύματος:

Εφόσον το Ίδρυμα διαθέτει επαρκείς οικονομικούς πόρους δύναται να συντάξει την πρόταση αξιοποίησης με τους δικούς του πόρους.

- i. Επιλογή μελετητή για εκπόνηση πρότασης αξιοποίησης- οικονομοτεχνικής μελέτης για την ανακατασκευή ή ανοικοδόμηση του ακινήτου και ανάθεση σε αυτόν από το Δ.Σ. του Ιδρύματος.
- ii. Αποστολή απόφασης Δ.Σ. περί έγκρισης της πρότασης αξιοποίησης με αναφορά σε αυτήν των καίριων σημείων της πρότασης, όπως: μίσθωμα, διάρκεια μίσθωσης, προσδιορισμός και καταγραφή βασικών επισκευών προς χρήση του ακινήτου και κόστος αυτών, προτεινόμενες χρήσεις κλπ., με συνημμένη και την πρόταση στην αρμόδια αρχή.

- iii. Έγκριση ή μη από την αρμόδια αρχή της πρότασης αξιοποίησης. «Όταν η αντικειμενική αξία του προς αξιοποίηση ακινήτου υπερβαίνει τις 500.000€, τότε απαιτείται και προηγούμενη γνώμη του Συμβουλίου» (άρθρο 7 και 8 παρ.5)
- iv. Ανάρτηση από την αρμόδια αρχή της πρόσκλησης στην ιστοσελίδα αυτής και του Υπουργείου Οικονομικών επί (3) τρεις τουλάχιστον μήνες. Την πρόσκληση συντάσσουν οι διαχειριστές της κοινωφελούς περιουσίας με τους όρους της εγκεκριμένης πρότασης αξιοποίησης με σκοπό την ανεύρεση ενδιαφερομένων.
- v. Οι ενδιαφερόμενοι αποστέλλουν τις προσφορές τους στο Ίδρυμα. Χρήσιμο θα ήταν να γίνεται ταυτόχρονα και κοινοποίηση αυτών και στην αρμόδια αρχή, προκειμένου να λαμβάνει γνώση για την πορεία και την ύπαρξη των προσφορών, χωρίς αυτό να απαιτείται από το νομοθετικό πλαίσιο.
- vi. Λήψη απόφασης από τους διαχειριστές της κοινωφελούς περιουσίας για την επιλογή της καλύτερης προσφοράς, η οποία θα πρέπει να συνοδεύεται από μια τεκμηρίωση για τους λόγους επιλογής της εκάστοτε προσφοράς. Πρέπει να αποτυπώνεται με σαφήνεια το συμφέρον της επιλεγείσας προσφοράς έναντι των άλλων. Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι δυνατό από το Δ.Σ. του Ιδρύματος, δύναται να ζητείται η άποψη ενός πιο εξειδικευμένου στο αντικείμενο των οικονομοτεχνικών μελετών και στη συνέχεια το Δ.Σ. να μπορεί να εκφέρει άποψη επί των εκτεθέντων.
- vii. Η αρμόδια αρχή εγκρίνει την απόφαση των διαχειριστών της κοινωφελούς περιουσίας (πρακτικό διαπραγμάτευσης) και τη σύναψη της σύμβασης. Αν η αντικειμενική αξία του ακινήτου μετά την ανακατασκευή υπερβαίνει τις 500.000€ απαιτείται προηγούμενη γνωμοδότηση του Συμβουλίου για την έκδοση της απόφασης της αρμόδιας αρχής.

B. περίπτωση: με πόρους Τρίτων

Εφόσον το Ίδρυμα δεν διαθέτει επαρκείς πόρους για τη σύνταξη της πρότασης αξιοποίησης, δύναται να αναζητήσει τρίτους για τη σύνταξη αυτής με πόρους αυτών.

- i. Αποστολή απόφασης Δ.Σ. περί επιλογής της διαδικασίας σύνταξης πρότασης αξιοποίησης με πόρους τρίτων, αιτιολογώντας τη μη επάρκεια οικονομικών πόρων του Κληροδοτήματος, με συνημμένη πρόσκληση για την υποβολή τεκμηριωμένης πρότασης εκμετάλλευσης του ακινήτου από κάθε ενδιαφερόμενο (αρχιτεκτονική λύση, προϋπολογισμός έργου, μηνιαίο μίσθωμα κλπ) στην αρμόδια αρχή. Η απόφαση του Δ.Σ. του Ιδρύματος συνοδεύεται και από τη σχετική πρόσκληση.
- ii. Ανάρτηση από την αρμόδια αρχή της πρόσκλησης των διαχειριστών της κοινωφελούς περιουσίας στην ιστοσελίδα αυτής και στο Υπουργείο Οικονομικών, για τουλάχιστον 2 μήνες.
- iii. Υποβολή των προτάσεων αξιοποίησης των ενδιαφερομένων στο Ίδρυμα. Σε αυτή τη φάση κρίνεται χρήσιμη και η κοινοποίηση αυτών στην αρμόδια αρχή για ενημέρωση, για τους λόγους που αναφέρονται ως ανωτέρω.
- iv. Επιλογή της συμφερότερης πρότασης εκμετάλλευσης από το Δ.Σ. του Ιδρύματος και αποστολή της απόφασης στην αρμόδια αρχή. Όπως αναφερόταν και στην προηγούμενη περίπτωση με πόρους του Ιδρύματος, δύναται η αξιολόγηση των

- προσφορών να στηριχθεί σε κάποιον εξειδικευμένο π.χ. πιστοποιημένο εκτιμητή, ώστε και η απόφαση του Δ.Σ. να έχει τη σχετική τεκμηρίωση για τους λόγους που κρίνεται συμφερότερη κάποια πρόταση αξιοποίησης.
- v. Έγκριση από την αρμόδια αρχή της απόφασης του Δ.Σ. του Ιδρύματος για την επιλογή της συμφερότερης πρότασης αξιοποίησης, μετά από γνώμη του Συμβουλίου Κοινοφελών Περιουσιών της εκάστοτε αρμόδιας αρχής.
 - vi. Το Δ.Σ. του Ιδρύματος συντάσσει πρόσκληση, βάσει των όρων της εγκεκριμένης από την αρμόδια αρχή πρότασης αξιοποίησης του ακινήτου και αποστολή στην αρμόδια αρχή.
 - vii. Ανάρτηση από την αρμόδια αρχή της πρόσκλησης του Δ.Σ. του Ιδρύματος στην ιστοσελίδα της αρμόδιας αρχής και του Υπουργείου Οικονομικών, επί (3) τρεις τουλάχιστον μήνες.
 - viii. Οι ενδιαφερόμενοι αποστέλλουν τις προσφορές τους στο Δ.Σ. του Ιδρύματος με κοινοποίηση αυτών και στην αρμόδια αρχή (για ενημέρωση).
 - ix. Λήψη απόφασης από το Δ.Σ. του Ιδρύματος για την επιλογή της καλύτερης προσφοράς (πρακτικό διαπραγμάτευσης) με απαραίτητη την τεκμηρίωση αυτής, βάσει των ανωτέρω εκτεθέντων.
 - x. Η αρμόδια αρχή εγκρίνει την απόφαση του Δ.Σ. του Ιδρύματος (πρακτικό διαπραγμάτευσης) και τη σύναψη της σύμβασης. Αν η αντικειμενική αξία του ακινήτου μετά την ανακατασκευή υπερβαίνει τις 500.000€ απαιτείται προηγούμενη γνωμοδότηση του Συμβουλίου.

Σημειώνεται ότι όταν οι διαχειριστές κοινοφελών περιουσιών καλούνται με απόφασή τους να επιλέξουν τη συμφερότερη πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου απαιτείται τεκμηρίωση για την εκάστοτε επιλογή με αναφορά στα κριτήρια που οδήγησαν σε αυτή.

Σε οποιαδήποτε περίπτωση χρησιμοποιηθεί πιστοποιημένος εκτιμητής για την υποβολή στο έργο των διαχειριστών κοινοφελών περιουσιών, απαιτείται η τήρηση των προδιαγραφών βάσει των Ευρωπαϊκών ή Διεθνών Προτύπων για τη σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης αξίας περιουσιακού στοιχείου. Οι εκθέσεις πρέπει να συνυποβάλλονται στην αρμόδια αρχή εφόσον οι αποφάσεις των διαχειριστών κοινοφελών περιουσιών στηρίζονται σε αυτές για να τεκμηριώσουν το συμφέρον ή μη κάποιας πρότασης αξιοποίησης του ακινήτου. Σε περίπτωση που οι εκθέσεις πιστοποιημένων εκτιμητών δεν περιλαμβάνουν τα βασικά στοιχεία των Ευρωπαϊκών ή Διεθνών Προτύπων θα πρέπει να συμπληρώνονται και να αποστέλλονται εκ νέου.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ Γ.Γ.Α.Δ.Α.
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΩΣ**

ΦΑΝΗ ΜΑΥΡΟΥΔΗ

Εσωτ.Διανομή:

- Γραφείο Συντονιστή
- Γραφείο Γενικής Διευθύντριας Εσωτερικής Λειτουργίας