



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

**Αθήνα, 23 - 05-2017
Αρ.Πρωτ.: Οικ. 42578/3159**

Ταχ.Δ/νση: Αιόλου 72
Ταχ. Κώδικας: 105 59, Αθήνα
Τηλέφωνο: 210-3232932
Εσωτ.: 109,110,111,114,115,116, 117,
119, 120, 121, 122, 123, 124,127,128,
Φαξ: 210-3232934
E-mail: klirodotimata@attica.gr
Ιστοσελίδα: www.apdattikis.gov.gr

ΠΡΟΣ:
Όλες τις Κοινοφελείς
περιουσίες και σχολάζουσες
κληρονομίες αρμοδιότητάς
μας

ΘΕΜΑ: Παροχή οδηγιών για την εφαρμογή της διαδικασίας εκμίσθωσης ακινήτων κοινοφελών περιουσιών και σχολαζουσών κληρονομιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4182/2013 «Κώδικας Κοινοφελών Περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 185/τ. Α' / 10-09-2013).

Με το παρόν έγγραφο παρέχονται προς ενημέρωσή σας, οδηγίες και διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή της διαδικασίας εκμίσθωσης ακινήτων κοινοφελών περιουσιών ή σχολαζουσών κληρονομιών, βάσει των διατάξεων άρθρου 24 του Ν. 4182/2013, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του Ν. 4223/2013, την οποία καλείστε να τηρείτε απαρέγκλιτα.

Ως εκ τούτου στο πλαίσιο των καθηκόντων σας, είναι υποχρέωσή σας, ως διαχειριστές της περιουσίας, να αξιοποιείται τα ακίνητα, κυρίως αυτά που παραμένουν κενά, προς διασφάλιση των συμφερόντων της κληρονομιαιάς περιουσίας, βάσει του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου.

Η βασική διαδικασία μίσθωσης, περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- Ανάρτηση ανακοίνωσης της εκμίσθωσης
- Συγκέντρωση προσφορών
- Ανάρτηση πίνακα προσφορών
- Ενημέρωση αρμόδιας αρχής και έγκριση αναλόγως της περίπτωσης
- Σύναψη σύμβασης μίσθωσης

1. Για την έναρξη της διαδικασίας εκμίσθωσης, προβλέπεται η υποβολή των κάτωθι εγγράφων:

Α) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, διαχειριστή ή κηδεμόνα, η οποία θα πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα κάτωθι στοιχεία:

- Περιγραφή θέσης ακινήτου (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.).

- Περιγραφή κατάστασης και κόστους εργασιών (εφ' όσον απαιτείται) (έτος κατασκευής, εσωτερική κατάσταση του ακινήτου όσον αφορά την συντήρηση του, όπως υδραυλικά, ηλεκτρικά, υγρασίες, ντουλάπια κ.λπ. και σε περίπτωση που απαιτείται ανακαίνιση –ολικώς ή μερικώς – ενδεικτικό κόστος ανακαίνισης κλπ.).
- Ιστορικό μίσθωσης και αξιοποίησης ακινήτου (πότε εκμισθώθηκε τελευταία φορά και εάν έχει αξιοποιηθεί με διαφορετικό τρόπο). Εάν το ακίνητο δεν έχει εκμισθωθεί για μακρύ διάστημα, πρέπει να αιτιολογηθούν οι λόγοι που συνέτειναν σε αυτό.
- Φωτογραφίες ακινήτου, οι οποίες μπορούν να αποστέλλονται και σε ηλεκτρονική μορφή στο e-mail της αρμόδιας αρχής.
- Τεκμηρίωση ως προς το ύψος του μισθώματος με βάσει είτε τα πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία είτε την έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή.

B.1. Έκθεση πιστοποιημένου εκτιμητή, όταν πρόκειται να εκμισθωθούν ακίνητα αντικειμενικής αξίας άνω των τριακοσίων χιλιάδων (300.000)€.

B.2. Για ακίνητα μικρότερης αξίας, η προεκτίμηση διενεργείται από τον διαχειριστή της περιουσίας, με βάση πρόσφορα και πρόσφατα κατά την κρίση του διαχειριστή **συγκριτικά στοιχεία**, όπως μισθωτήρια συμβόλαια, εκτυπώσεις από σχετικές ιστοσελίδες, εφημερίδες, τα οποία θα πρέπει να είναι παρόμοια ως προς την περιγραφή και την κατάσταση του ακινήτου. Τα εν λόγω στοιχεία πρέπει να προσκομίζονται στην αρμόδια αρχή.

Γ) Ανακοίνωση σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή, η οποία θα περιέχει κατ' ελάχιστον **επί ποινή ακυρότητας** της διαδικασίας τα ακόλουθα στοιχεία: θέση και περιγραφή ακινήτου, τιμή εκκίνησης, διάρκεια μίσθωσης, ειδικότεροι όροι που διέπουν τη μίσθωση, στοιχεία επικοινωνίας. Προς διευκόλυνσή σας, σας επισυνάπτουμε πρότυπο ανακοίνωσης.

Αν τα υποβληθέντα στοιχεία κριθούν επαρκή, η αρμόδια αρχή προβαίνει στην ανάρτηση της ανακοίνωσης, διαφορετικά ενημερώνεται ο διαχειριστής της κοινωφελούς περιουσίας, εντός δέκα (10) ημερών από την λήψη της αίτησης.

Η ανακοίνωση δημοσιοποιείται με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών, επί είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες. Ο διαχειριστής της περιουσίας δύναται να αναρτήσει την ανακοίνωση και σε κάθε άλλη ιστοσελίδα που κρίνεται σκόπιμο. Η αρμόδια αρχή θα ενημερώνει τον διαχειριστή με κάθε πρόσφορο μέσο (fax, e-mail κλπ) προκειμένου να του γνωρίσει την έναρξη της διαδικασίας.

2. Στη συνέχεια **υποβάλλονται γραπτές προσφορές** των ενδιαφερόμενων προς μίσθωση του ακινήτου στο διαχειριστή της περιουσίας.

Οι προσφορές θα σημειώνονται σε πίνακα υποβολής προσφορών, ο οποίος θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον στήλες με τα εξής στοιχεία: επωνυμία προσφέροντα, ΑΦΜ, αρ.Ταυτότητας ή διαβατηρίου, υποβληθέντα δικαιολογητικά (πχ εγγυητικές), τίμημα, ημερ/νία προσφοράς. Οι προσφέροντες οι οποίοι υποβάλλουν ιδιοχείρως

την προσφορά τους θα λαμβάνουν βεβαίωση υποβολής προσφοράς, από τον διαχειριστή της περιουσίας. Επιπλέον, θα γίνονται αποδεκτές και προσφορές οι οποίες αποστέλλονται ταχυδρομικώς με συστημένη αποστολή ή με ταχυμεταφορές, προκειμένου να επαληθεύεται η εμπρόθεσμη ημερομηνία αποστολής.

Στην περίπτωση που υποβληθούν προσφορές με το ίδιο τίμημα (μετά την παρέλευση των είκοσι ημερών) ο διαχειριστής καλεί τους προσφέροντες το ίδιο τίμημα να παραστούν σε κοινή ακρόαση, όπου ζητά να προσφέρουν μεγαλύτερο τίμημα. Οι νέες προσφορές οι οποίες καταγράφονται στον πίνακα υποβολής προσφορών προσυπογράφονται από τους συμμετέχοντες.

Μετά το πέρας των είκοσι (20) ημερών ο διαχειριστής υποβάλλει στην αρμόδια αρχή πλήρη φάκελο ο οποίος θα περιέχει :

- α) Απόφαση του σχετικά με την έγκριση του ανώτερου προσφερόμενου τιμήματος, βάσει του πίνακα προσφορών.
- β) Το πρακτικό προσφορών.
- γ) Τον πίνακα υποβολής.

Τα ανωτέρω πρέπει να συνοδεύονται με το σύνολο των δικαιολογητικών τα οποία έχουν ζητηθεί στην ανακοίνωση (πχ. έγγραφες προσφορές , εγγυητικές επιστολές).

3. Η αρμόδια αρχή προβαίνει στην ανάρτηση του πίνακα προσφορών στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών, για δεκαπέντε (15) μέρες.

Κατά το χρονικό αυτό διάστημα η αρμόδια αρχή οφείλει να μην εκδώσει απόφαση αναμένοντας τυχόν υποβολή αναφορών – καταγγελιών που *θα αφορούν αποκλειστικά τη τήρηση της διαδικασίας και μόνο.*

Τυχόν υποβολή αναφοράς-καταγγελίας αναστέλλει την προθεσμία των δεκαπέντε (15) ημερών, ενώ διερευνάται η καταγγελία. Εφόσον αποδειχθεί το βάσιμο αυτής επιβάλλονται πειθαρχικές και ποινικές κυρώσεις. Ως προς τη διαδικασία μίσθωσης ανάλογα των κυρώσεων ξεκινάει η διαδικασία από την αρχή.

4. Περίπτωση υποβολής προσφορών, χωρίς ύπαρξη καταγγελιών, με προσφερόμενο τίμημα α) μέχρι ή ίσο με ποσοστό 85% της προεκτιμηθείσας αξίας ή β) κατώτερο του 85%.

Μετά την παρέλευση της ταχθείσας προθεσμίας και εφόσον δεν έχουν υποβληθεί αναφορές – καταγγελίες, αλλά έχουν υποβληθεί προσφορές τότε:

α) Σε περίπτωση που το προσφερόμενο τίμημα είναι *ίσο με ποσοστό 85%* της προεκτιμηθείσας αξίας, ο διαχειριστής της περιουσίας προχωρά στη σύναψη σύμβασης μίσθωσης, εφόσον παρέλθει διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση του αποτελέσματος στην αρμόδια αρχή, εκτός αν αυτή διατάξει, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση, τη μη σύναψη της σύμβασης. Ενδεικτικοί λόγοι απαγόρευσης της μίσθωσης όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση είναι, πλημμέλειες στη διαδικασία ανακοίνωσης της εκμίσθωσης, κρίση ότι το προσφερόμενο τίμημα δεν είναι συμφέρον γιατί προηγήθηκε εσφαλμένη εκτίμηση της αξίας του ή σοβαρές ενδείξεις περί καταστρατήγησης υποβολής προσφορών.

β) Εφόσον το επιτευχθέν τίμημα *είναι κατώτερο του 85%* της εκτιμηθείσας αξίας, και εφόσον κρίνεται συμφέρουσα με ειδική αιτιολογία στην απόφαση του διαχειριστή της κοινωφελούς περιουσίας, για την σύναψη της σύμβασης απαιτείται

προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας αρχής, που σημαίνει ότι το σχετικό πρακτικό της απόφασης του διαχειριστή της περιουσίας πρέπει να διαβιβάζεται απαρέγκλιτα στην αρμόδια αρχή.

5. Περίπτωση μη υποβολής προσφορών από ενδιαφερόμενους ή αν οι υποβληθείσες δεν είναι συμφέρουσες.

Ο διαχειριστής της περιουσίας οφείλει να αποστείλει αναφορά περί μη υποβολής ή περί μη συμφερόντων προσφορών στην αρμόδια αρχή, η οποία αναρτά την εν λόγω αναφορά, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία.

Στη συνέχεια ο διαχειριστής μπορεί να απευθυνθεί σε μεσίτες ακινήτων (οι οποίοι δικαιούνται την συμφωνηθείσα αμοιβή τους). Συνιστάται ο διαχειριστής της περιουσίας να απευθύνεται σε τουλάχιστον τρεις μεσίτες, οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, κοινοποιώντας στην αρμόδια αρχή το σχετικό συμφωνητικό.

6. Σε περίπτωση μη προσέλευσης ή άρνησης του αγοραστή να υπογράψει το συμβόλαιο μίσθωσης του ακινήτου μέσα σε εύλογη προθεσμία (που θέτει ο διαχειριστής της περιουσίας και η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ένα (1) μήνα), επιβάλλεται σε βάρος του (με εισήγηση του διαχειριστή της περιουσίας και απόφαση της αρμόδιας αρχής) χρηματική ποινή ίση με τρία μηναία μισθώματα της προσφοράς του, η οποία βεβαιώνεται και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων.

Εν συνεχεία, μπορεί να καλείται ο δεύτερος κατά σειρά πλειοδότης για την υπογραφή του συμβολαίου, εφόσον το προσφερόμενο από αυτόν τίμημα μίσθωσης είναι τουλάχιστον ίσο με ποσοστό ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%) επί της προεκτιμηθείσας αξίας (ενώ αν είναι μικρότερο απαιτείται, για τη σύναψη της σύμβασης, όπως και στην προηγούμενη παράγραφο, έγκριση της αρμόδιας αρχής).

7. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης.

- Για αστικές μισθώσεις ισχύει το άρθρο 574 επ. ΑΚ, σε συνδυασμό με το Ν.1703/1987.
- Για τις εμπορικές μισθώσεις ισχύει το Π.Δ. 34/1995, όπως τροποποιήθηκε με το του Ν.4242/2014. Ειδικότερα, ως προς τη χρονική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων η ελάχιστη χρονική διάρκεια είναι τα τρία έτη (άρθρο 13 Ν.4242/2014).

8. Ειδικότερες περιπτώσεις:

- Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής.
- Με το μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνείται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις. Κατ' εξαίρεση, μπορεί να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή όταν συντρέχουν

εξαιρετικοί λόγοι (όπως ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς).

Η τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση, μπορεί δε αυτή, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεσή της.

- Η υπεκμίσθωση του ακινήτου, με τους ίδιους όρους της αρχικής μίσθωσης, επιτρέπεται, πρέπει όμως να ενημερώνεται ο διαχειριστής της κοινωφελούς περιουσίας και η αρμόδια αρχή, εφ' όσον προβλέπεται στην αρχική σύμβαση.

Ως προς την εφαρμογή του εδάφιου ε' της παρ. 8 του άρθρου 24 σύμφωνα με το οποίο προβλέπεται ότι **«Η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση να αποφασίσει την κατ'άλλο τρόπο εκμίσθωση ακινήτου της περιουσίας»**, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 1/2014 του Υπουργείου Οικονομικών, εντάσσονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Απευθείας μίσθωση.

Τα προς υποβολή στοιχεία για την εξέταση του αιτήματος της απευθείας μίσθωσης, πέρα από τα ως ανωτέρω αναφερόμενα στο σημείο (1.Α.) του παρόντος εγγράφου, επιπλέον είναι, η ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για τους λόγους μη εφαρμογής της διαδικασίας ανάρτησης ανακοίνωσης.

Σε κάθε περίπτωση η αρμόδια αρχή θα εκτιμάει τις ειδικότερες προϋποθέσεις, προκειμένου να αποφανθεί αν συντρέχουν οι λόγοι της απευθείας μίσθωσης, εφόσον βεβαίως έχει προηγηθεί η διαδικασία του σημείου (1) του παρόντος εγγράφου, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

β) Πρόσληψη συνεταίρου (ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ.).

γ) Μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης (ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ.).

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση.

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

ΦΑΝΗ ΜΑΥΡΟΥΔΗ

Εσωτ.Διανομή:

- Γραφείο Γενικού Γραμματέα
- Γραφείο Γενικής Διευθύντριας Εσωτερικής Λειτουργίας

Υπόδειγμα ανακοίνωσης εκμίσθωσης ακινήτου κοινωφελούς περιουσίας.

Είδος Ακινήτου: _____
Όροφος: _____
Επιφάνεια: _____
Διεύθυνση: _____
Περιοχή: _____
Δήμος: _____
Επωνυμία Κοινωφελούς Περιουσίας: _____
Επωνυμία Φορέα Διαχείρισης: _____

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ.24 του Ν.4182/2013 και την _____ απόφαση της Διοίκησης της κοινωφελούς περιουσίας, δεχόμεθα έγγραφες προσφορές για την εκμίσθωση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο ¹ _____

Ειδικότεροι όροι:

1. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των _____ ευρώ (_____ €)
2. Η χρήση του μισθίου προορίζεται για _____
3. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα **τρία (3) έτη**, σύμφωνα με την παρ.10 του αρ.24 του Ν.4182/2013, σε συνδυασμό με το αρ.13 του Ν.4242/2014.
4. Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνηθεί η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους.
5. Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά _____
6. Με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης ο μισθωτής οφείλει να καταθέσει στη Διοίκηση της κοινωφελούς περιουσίας ποσό ίσο με _____ (____) μηνιαία μισθώματα ως εγγύηση.
7. Εάν ο πλειοδότης υποψήφιος μισθωτής δεν προσέλθει ή αρνηθεί να υπογράψει το οικείο συμφωνητικό, του επιβάλλεται χρηματική ποινή ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα της προσφοράς του, σύμφωνα με την παρ.9 του αρ.24 του Ν.4182/2013.
8. Ο υποψήφιος μισθωτής έχει πλήρη γνώση του υπό μίσθωση ακινήτου, την κατάσταση του οποίου αποδέχεται πλήρως.
9. _____

(Λοιπούς όρους χρήσιμους και κρίσιμους για την εκμίσθωση του ακινήτου.)

Προσφορές με τα πλήρη στοιχεία των ενδιαφερομένων, όπως ονοματεπώνυμο, ιδιότητα, τηλέφωνα, διεύθυνση επικοινωνίας, αριθμό δελτίου ταυτότητας και ΑΦΜ, θα αποστέλλονται έως και είκοσι (20) ημέρες από την ανάρτηση της παρούσας ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του _____

1. Ενδεχόμενη περιγραφή ή κάθε επιπλέον στοιχείο για το ακίνητο.

Υπουργείου Οικονομικών, στην ταχυδρομική διεύθυνση του Φορέα Διαχείρισης, οδός
_____ και τηλέφωνα _____.

(Τόπος, ημερομηνία, ονοματεπώνυμο και υπογραφή του Προέδρου φορέα διαχείρισης)