



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

**ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ,
ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ, ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ, ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.»**

Άρθρο 1

Ορισμοί - Πεδίο εφαρμογής

Ο Κανονισμός καταρτίζεται κατά τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του Ν. 2636/1998 (Α/198/1998), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τη διάταξη της παραγράφου 9 του άρθρου 4 του Ν. 3139/2003 (Α/100/2003), καθώς και τις διατάξεις της υπ' αρ. Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 ΚΥΑ (ΦΕΚ 2779/Β/2.12.2011) και διέπεται, ειδικά όσον αφορά τα ακίνητα της περίπτωσης ιβ παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου από τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας περί δημοσίων κτημάτων.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων που διέπουν τη συνεργασία μεταξύ αναθετουσών αρχών, η Εταιρεία δύναται να διαχειρίζεται ή αξιοποιεί, σύμφωνα με τον Κανονισμό της ή ειδικούς Κανονισμούς ή διατάξεις νόμων, ακίνητα άλλων Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου δημοσίου τομέα, για την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής απόδοσης των ακινήτων αυτών, προς όφελος των παραπάνω φορέων, της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της εξυπηρέτησης των δημοσιονομικών αναγκών της χώρας.

Επίσης η Εταιρεία δύναται να παρέχει εν γένει Υπηρεσίες Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

2. Για τους σκοπούς του παρόντος Κανονισμού καθορίζονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «**Αντιπροσφορά**»: κάθε προσφορά εκτός του οριζόμενου με την οικεία προκήρυξη πλαισίου, ή, ειδικά για τις περιπτώσεις ηλεκτρονικών διαγωνισμών/ δημοπρασιών, οι διαδοχικές αυξανόμενες προσφορές των συμμετεχόντων.

β) «**Αρμόδιο Όργανο**»: το Διοικητικό Συμβούλιο ή το οριζόμενο με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μονομελές ή συλλογικό Όργανο για τη λήψη αποφάσεων, που προβλέπονται από τον Κανονισμό.

γ) «**Διαγωνιζόμενος**» ή «**Υποψήφιος**» ή «**Συμμετέχων**» ή «**Προσφέρων**»: ο ενδιαφερόμενος που έχει υποβάλει φάκελο συμμετοχής στο διαγωνισμό.



- δ) **«Εκμίσθωση»:** η παραχώρηση χρήσης κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.
- ε) **«Εκποίηση»:** η μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.
- στ) **«Εκτιμώμενη Μισθωτή Αξία» (EMA):** το εκτιμώμενο, μίσθωμα, με το οποίο, κατά την περίοδο της εκτίμησης, μπορεί να εκμισθωθεί ένα ακίνητο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 του παρόντος.
- ζ) **«Αξία Εκποίησης»:** η αξία του προς εκποίηση ακινήτου όπως προκύπτει από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης.
- η) **«Επιτροπή Διαγωνισμού»:** το αρμόδιο συλλογικό όργανο για την αποσφράγιση και αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής στο διαγωνισμό, την γνωμοδότηση επί των σχετικών ενστάσεων και την εισήγηση προς το αρμόδιο όργανο της εταιρείας για τη λήψη αποφάσεων που προβλέπονται από τον Κανονισμό.
- θ) **«Εταιρεία»:** η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΤΑΔ Α.Ε.».
- ι) **«Ετήσια Πρόσοδος»:** η, προ φόρων, ετήσια χρηματική εισροή από την εκμετάλλευση ακινήτου.
- ια) **«Κινητά ή και ακίνητα που διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται η εταιρεία για λογαριασμό της»:** i) τα ακίνητα κυριότητας της Εταιρείας, ii) τα ακίνητα/κινητά του ΕΟΤ, iii) τα ακίνητα/κινητά που προέρχονται από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» και iv) όσα ακίνητα/κινητά παραχωρηθούν στην εταιρεία για να τα διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται για λογαριασμό της.
- ιβ) **«Κινητά ή και ακίνητα κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου»:** όλα τα ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και δεν ανήκουν στην προηγούμενη (ια) κατηγορία.
- ιγ) **«Πιστοποιημένοι εκτιμητές»:** οι, κατά τις προβλεπόμενες διατάξεις της οικείας νομοθεσίας, επίσημα πιστοποιημένοι εκτιμητές.
- ιδ) **«Τιμή Εκκίνησης»:** η εκάστοτε καθοριζόμενη από το αρμόδιο Όργανο τιμή, η οποία



κατά τις διατάξεις του παρόντος κανονισμού ταυτίζεται κατ'ελάχιστον με την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, στις περιπτώσεις των εκμισθώσεων και την αξία εκποίησης στις περιπτώσεις των εκποιήσεων. Σε περίπτωση που διαγωνισμός κηρυχθεί άγονος, είτε λόγω μη συμμετοχής, είτε γιατί οι οικονομικές προσφορές είναι κατώτερες της τιμής εκκίνησης, το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται, κατόπιν σχετικής εισήγησης του Αρμοδίου Οργάνου να αποφασίσει μείωση της τιμής εκκίνησης κατά μέγιστο 30% της αρχικής.

3. Στις διατάξεις του Κανονισμού αυτού υπάγονται:

A) οι εκμισθώσεις κινητών ή/και ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στην Εταιρεία ή των οποίων η χρήση ή διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση έχει περιέλθει σε αυτήν, με νόμο ή άλλη πράξη.

B) οι μισθώσεις ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εταιρείας και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της,

Γ) η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης A έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης A με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση των ίδιων κτιρίων (lease – leaseback),

Δ) οι παραχωρήσεις χρήσης άνευ ανταλλάγματος ακινήτων της περίπτωσης A,

Ε) οι εκποιήσεις και η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή/και ακινήτων της περίπτωσης A,

ΣΤ) η μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης A έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης A με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση των ίδιων κτιρίων (sale – leaseback),

Z) οι αγορές ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εταιρείας και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της και

H) οι ανταλλαγές και αντιπαροχές ακινήτων της περίπτωσης A.

Μισθώσεις κινητών πραγμάτων για την εξυπηρέτηση εταιρικών αναγκών υπάγονται



στον Κανονισμό Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών.

Κεφάλαιο Α: Εκμισθώσεις

Άρθρο 2

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκμισθώσεων

Η σύναψη σύμβασης εκμίσθωσης για τα ακίνητα αρμοδιότητας της Εταιρείας, γίνεται με μια από τις ακόλουθες διαδικασίες, μετά από προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 του παρόντος:

1. Με **ανοικτό διαγωνισμό**. Είναι η διαδικασία, κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά.
2. Με **κλειστό διαγωνισμό**. Είναι η διαδικασία, στην οποία μπορεί να μετάσχει κάθε ενδιαφερόμενος, αλλά στο πλαίσιο της οποίας μόνον οι ενδιαφερόμενοι που έχουν προσκληθεί από την Εταιρεία, μπορούν να υποβάλουν προσφορά.
3. Με **πρόχειρο διαγωνισμό ή απευθείας**, κατά τις ακόλουθες διακρίσεις:

<p>3.1. Τα κινητά ή/και ακίνητα που διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται για λογαριασμό της, καθώς και τα κινητά ή/και ακίνητα κυριότητάς της:</p> <p>3.1.1. Με τη διαδικασία του πρόχειρου διαγωνισμού. Είναι η διαδικασία με την οποία η Εταιρεία απευθύνει πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος σε τρεις (3) τουλάχιστον υποψηφίους. Η διαδικασία αυτή ακολουθείται εφόσον η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) ΕΥΡΩ ετησίως και το ποσό των τριακοσίων</p>	<p>3.2. Τα κινητά ή/και ακίνητα κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, με τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης:</p> <p>3.2.1. όταν η Ετήσια Πρόσοδος από το εκμισθωμένο ακίνητο δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000) Ευρώ.</p> <p>3.2.2. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και γενικώς προς Ν.Π.Δ.Δ., όπως και σε Οργανισμούς και Ιδρύματα Κοινής Ωφελείας Ιδιωτικού Δικαίου που εκπληρώνουν κοινωφελείς</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>χιλιάδων (300.000) ΕΥΡΩ καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης, ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.</p> <p>3.1.2. Με τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης:</p> <p>3.1.2.1. όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000) ΕΥΡΩ ετησίως και το ποσό των πενήντα χιλιάδων (50.000) ΕΥΡΩ καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης, ανά κινητό ή ακίνητο, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.</p> <p>3.1.2.2. για Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία και πέραν των ανωτέρω ποσών, μετά από ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου:</p> <p>3.1.2.2.1. εφόσον συντρέχουν αντικειμενικές έκτακτες και απρόβλεπτες ή επιβεβλημένες συνθήκες,</p> <p>3.1.2.2.2. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων για ορισμένο χρόνο σε Δημόσιες Υπηρεσίες, Ν.Π.Δ.Δ., ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού ή άλλους φορείς του δημοσίου τομέα για τη στέγασή τους,</p>	<p>σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων, σχετικών προς εκπλήρωση των σκοπών τους, λειτουργικών αναγκών. Κοινωνικής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι εκείνος, ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένα το κοινωνικό σύνολο ή ευρύτερες κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, εν πάση δε περιπτώσει, δεν δύναται να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση ή επιχειρηματική δραστηριότητα με κύριο σκοπό την αποκομιδή κέρδους. Περιορισμένης έκτασης οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή πρόσθετων πόρων Ο.Τ.Α. ή κοινωνικού ιδρύματος, εφόσον εξυπηρετούν το σκοπό της μίσθωσης, κρίνονται κατά περίπτωση από το αρμόδιο όργανο της ΕΤΑΔ.</p> <p>3.2.3. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων που προορίζονται για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχιακή χρήση, που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να διαρκέσει περισσότερο από έξι (6) μήνες και εφόσον συντρέχει επείγουσα αιτιολογημένη ανάγκη, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν.2386/1996.</p> <p>3.2.4. όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου από τον κύριο, οπότε η</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>την άσκηση των εκ του νόμου δραστηριοτήτων τους ή την εκπλήρωση των σκοπών τους.</p> <p>3.1.2.2.3. όταν πρόκειται για την εκμίσθωση στον κύριο λειτουργούσας επιχειρηματικής μονάδας, του τμήματος παλαιού αιγιαλού που ορίζεται από την προβολή των κορυφών της συνορεύουσας με τον παλιό αιγιαλό πλευράς του ακινήτου όπου η λειτουργούσα επιχειρηματική μονάδα και για χρονική διάρκεια κατά μέγιστο όση η προβλεπόμενη ως ελάχιστη στη σχετική, με την προστασία των εμπορικών μισθώσεων, νομοθεσία.</p> <p>3.1.2.2.4. όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου από τον κύριο, οπότε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους.</p>	<p>εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα μέχρι ένα (1) έτος και</p> <p>3.2.5. κατ'εφαρμογή ειδικής διάταξης νόμου με την οποία επιτρέπεται η χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ακινήτου του Δημοσίου.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.3 Το ποσό που καθορίζεται στο ως άνω υπό στοιχ. 3.2.1. του παρόντος άρθρου, μπορεί να αναπροσαρμόζεται ανά διετία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, η οποία θα εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση του Μετόχου.

Άρθρο 3

Προσδιορισμός μισθωτικής αξίας ακινήτου:

1. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμωμένης Μισθωτικής Αξίας (ΕΜΑ) του προς εκμίσθωση ακινήτου, η οποία θα είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη της



μίσθωσης, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης:

α. από την αρμόδια Διεύθυνση, όταν η αντικειμενική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ,

β. από έναν ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ και έως του ποσού του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ.

γ. από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ. Η επιλεγόμενη EMA είναι ο μέσος όρος των δύο εκτιμήσεων, η οποία εν συνεχεία εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι (20) % της μέγιστης τιμής, η EMA εκτιμάται και από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο εκτιμήσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη EMA είναι ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων, η οποία εν συνεχεία εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση.

2. Σε περίπτωση περιοχών που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτου, για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου προεκτιμάται η EMA σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 31 παρ. 12 περίπτωση β' εδάφιο δεύτερο του Ν. 2579/1998.

Άρθρο 4

Προκήρυξη - Δημοσιότητα, Δικαιολογητικά Συμμετοχής

1. Με απόφαση του αρμοδίου Οργάνου της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, επιλέγεται η διαδικασία σύναψης της σύμβασης εκμίσθωσης και οι βασικοί όροι της προκήρυξης, 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 στο Διαγωνισμό και Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, τα προσόντα των συμμετεχόντων και τα δικαιολογητικά συμμετοχής και οι βασικοί όροι της σύμβασης που θα υπογραφεί.

2. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικής αξίας ή ιδιαίτερης σημασίας ή όταν



προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή επισκευής ή μετασκευής του ακινήτου, μπορεί να ορίζονται και ειδικοί όροι σχετικά με την υποβολή εγγυήσεων ή άλλων δικαιολογητικών, το χρόνο ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου, ρήτρες εξόδου για την περίπτωση μη ολοκλήρωσης αυτού, καθώς και κάθε άλλος αναγκαίος όρος για τη διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας. Στις περιπτώσεις αυτές στην προκήρυξη μπορεί να περιλαμβάνεται ως Παράρτημα σχέδιο σύμβασης, επί του οποίου οι διαγωνιζόμενοι μπορούν να υποβάλουν παρατηρήσεις, οι οποίες, πάντως, δεν είναι δεσμευτικές για την Εταιρεία.

3. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται με ενσφράγιστες έγγραφες προσφορές, εκτός των περιπτώσεων των ηλεκτρονικών διαγωνισμών/ δημοπρασιών (e- auctions), καθώς και εάν στην προκήρυξη καθορίζεται ότι οι προσφορές θα διατυπώνονται προφορικά ή εγγράφως, με δυνατότητα προφορικής βελτίωσης σε επόμενο στάδιο του διαγωνισμού. Η χρονική στιγμή και ο τόπος της διενέργειας ορίζονται από την προκήρυξη ή προβλέπονται από αυτήν να ορισθούν με συγκεκριμένο τρόπο και σε αυτόν καλούνται εγγράφως να προσέλθουν όλοι εκείνοι των οποίων οι προσφορές έχουν, κατ' αρχήν, γίνει δεκτές. Στη τελευταία αυτή περίπτωση, κάθε προσφορά πλειοδότη είναι αντίστοιχα υποχρεωτική για τον πλειοδότη, η υποχρέωση δε αυτή, μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη. Κάθε προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσό ίσο με 5% τουλάχιστον.

Στις περιπτώσεις προφορικών προσφορών και στις περιπτώσεις ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auctions) επιτρέπεται προσφορά για λογαριασμό άλλου, αρκεί να κατατίθεται από αυτόν που εμφανίζεται σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση για το γνήσιο της υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, διαφορετικά θεωρείται αμαχήτως ο συμμετέχων ως πλειοδότης ατομικά για τον εαυτό του. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή εντός του χρόνου που καθορίζεται στη 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 λήξης του διαγωνισμού επιτρέπεται, για όσο χρόνο κατά την κρίση της Επιτροπής απαιτείται, εφόσον



συνεχίζονται οι προσφορές. Μετά τη λήξη του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται δεκτή.

Άρθρο 5

Κατακύρωση – Σύμβαση – Παράταση - Λήξη Μίσθωσης

1. Η απόφαση για την κατακύρωση του διαγωνισμού λαμβάνεται από το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας. Η απόφαση παράγει έννομα αποτελέσματα και δεσμεύει το διαγωνιζόμενο από την κατακύρωση.
2. Η υπογραφή της σύμβασης προϋποθέτει την παράδοση εκ μέρους του αναδόχου στην Εταιρεία της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προκήρυξη.
3. Η Εταιρεία μπορεί να προβαίνει σε κατακύρωση αποτελέσματος διαγωνισμού εκμίσθωσης δημοσίων ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές κατ' εξαίρεση του άρθρου 24 του Ν. 1892/1990, σε εφαρμογή του άρθρου 19 του Ν. 2386/1996, μετά από έκδοση ατομικής εγκριτικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών. Διαφορετικά, ο διαγωνισμός κηρύσσεται άγονος αζημίως για την ΕΤΑΔ και το Ελληνικό Δημόσιο με μεταγενέστερη απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ.
4. Σε περίπτωση άρνησης του αναδόχου να υπογράψει τη σύμβαση μίσθωσης ή να προσκομίσει Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της μίσθωσης ή άλλα -αιτούμενα από την Εταιρεία δικαιολογητικά, μέσα στην καθοριζόμενη από την Εταιρεία προθεσμία, ή, σε περίπτωση προφορικής οικονομικής προσφοράς, ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού, καταπίπτει η Εγγύηση Συμμετοχής του στο διαγωνισμό υπέρ της ΕΤΑΔ, λόγω ποινικής ρήτρας, επιφυλασσομένου του δικαιώματος της ΕΤΑΔ να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτή, η ΕΤΑΔ δύναται να κατακυρώσει το Διαγωνισμό στον επόμενο στη σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει το Διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, ο, κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, ανάδοχος ή πλειοδότης δεν δικαιούται να λάβει μέρος.
5. Η μισθωτική Σύμβαση υπογράφεται από το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο.



6. Παράταση σύμβασης μίσθωσης είναι δυνατή, μετά από Απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας ή του αρμοδώς εξουσιοδοτημένου οργάνου, ειδικά αιτιολογημένη.

7. Ο μισθωτής υποχρεούται μετά τη λήξη της μίσθωσης να εκκενώσει και παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, διαφορετικά υπόκειται σε έξωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας περί απόδοσης του μισθίου που ισχύουν κάθε φορά. Η μη προσέλευση του μισθωτή, μετά από προηγούμενη πρόσκληση της ΕΤΑΔ για την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής, δεν αναιρεί τα δικαιώματα της ΕΤΑΔ και δεν παρεμποδίζει αυτήν στην περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου.

Κεφάλαιο Β: Μισθώσεις

Άρθρο 6

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μισθώσεων ακινήτων

1. Η Εταιρεία δύναται να μισθώνει ακίνητα για τις ανάγκες της, μετά από σχετική εισήγηση και απόφαση του αρμοδίου Οργάνου της Εταιρείας, μετά από σχετικό αίτημα της αρμόδιας Διεύθυνσης.
2. Το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, δύναται να αποφασίζει για την εκ μέρους της Εταιρείας μίσθωση κάθε εν γένει ακινήτου ή επιχείρησης ή καταστήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτών, ακόμη και στην περίπτωση που το υπόλοιπο ανήκει σ' αυτήν ή οποιουδήποτε άλλου ακινήτου γενικά, για την εκμετάλλευση αυτών με αυτεπιστασία ή με υπεκμίσθωση ή γενικότερα για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας.
3. Για τις διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μίσθωσης ισχύουν τα προβλεπόμενα για τις Εκμισθώσεις, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους, κατ' αναλογία, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Γ: Παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος με ταυτόχρονη μίσθωση (lease - leaseback)

Άρθρο 7



1. Για τη παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων ακινήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ισχύουν τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Α με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

2. Για τη παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής/μετασκευής των ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων κτιρίων ισχύουν, κατά περίπτωση και κατά λόγο αρμοδιότητας, τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Α ή στους Κανονισμούς Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων, Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών και Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Έργων, με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Δ: Παραχωρήσεις χρήσης

Άρθρο 8

Περιπτώσεις παραχώρησης χρήσης

1. Η Εταιρεία μπορεί να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου του άρθρου 1 παρ.2 περίπτωση ιβ, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο,

Α) άνευ ανταλλάγματος, σε Δημόσιες Υπηρεσίες, κατά την έννοια της περίπτωσης (στ) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, μόνο για κάλυψη των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών τους.

Β) σε νπδδ ή νπιδ που εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος εν όλω ή εν μέρει, για την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών ή την εκπλήρωση των κοινωφελών σκοπών τους.

Γ) σε ΟΤΑ, κατά τις ακόλουθες διακρίσεις:

Γ1. Άνευ ανταλλάγματος, για τη στέγαση των υπηρεσιών τους, την ανέγερση σχολικών κτιρίων, ιατρείων, παιδικών σταθμών, παιδικών χαρών και την εκπλήρωση εν γένει κοινωφελών δραστηριοτήτων και λειτουργιών, ως τέτοιων νοουμένων εκείνων που δεν αποφέρουν κέρδος ή δεν αποτελούν επιχειρηματική δραστηριότητα και εφόσον δεν διαθέτουν κατάλληλο προς τούτο ακίνητο.

Γ2. Έναντι ανταλλάγματος, για την άσκηση οικονομικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με σκοπό την ενίσχυση των εσόδων των Δήμων για την ανάπλαση



κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων ή άλλες περιβαλλοντικού χαρακτήρα επεμβάσεις, την εν γένει ανάπτυξη ή συντήρηση έργων, την υποστήριξη των λειτουργιών τους και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας.

Το αντάλλαγμα 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 των Δήμων, το οποίο δεν δύναται να είναι κατώτερο του 20%.

Στις περιπτώσεις παραχώρησης χρήσης από την ΕΤΑΔ ΑΕ σε ΟΤΑ ακινήτων στα οποία πρόκειται να υλοποιηθούν Επιχειρηματικά Σχέδια, το ύψος της επένδυσης μπορεί να αντιλογίζεται με το αντάλλαγμα, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στις σχετικές συμβάσεις.

Οι Δήμοι υποχρεούνται να τηρούν ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό τους, στον οποίο καταχωρούνται όλες οι πληρωμές για την υλοποίηση των έργων και σκοπών εν γένει της παραχώρησης, καθώς και να ενημερώνουν ανά εξάμηνο την ΕΤΑΔ για την πορεία των έργων και το χρονοδιάγραμμα αυτών.

2. Τα ακίνητα του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση ια στοιχ. (i), (ii) και (iv) δεν παραχωρούνται άνευ ανταλλάγματος.

3. Για ακίνητα κυριότητας τρίτων, που διοικεί και διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, με Νόμο ή άλλη πράξη, η παραχώρηση γίνεται σύμφωνα με την εκάστοτε βούληση του κυρίου, ο οποίος δύναται να προσδιορίζει και τους όρους αυτής.

Άρθρο 9

Διαδικασία Παραχώρησης – Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσης ακινήτων της Εταιρείας του προηγούμενου άρθρου, γίνεται με απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ ή του αρμοδώς εξουσιοδοτημένου οργάνου, με την οποία προσδιορίζονται και οι όροι αυτής (σκοπός, διάρκεια, υποχρεώσεις ύψος του τυχόν ανταλλάγματος, οι όροι καταβολής και αναπροσαρμογής αυτού και κάθε άλλος αναγκαίος όρος).

2. Η μη τήρηση των όρων του παραχωρητηρίου, συμπεριλαμβανομένης της μη υλοποίησης των σκοπών για τους οποίους γίνεται η παραχώρηση εντός του τιθέμενου χρόνου, ή η εγκατάλειψη χρήσης του ακινήτου, συνεπάγεται την αυτοδίκαιη ανάκληση



αυτής και την επάνοδο της χρήσης του ακινήτου στην Εταιρεία, με απλή σχετική διαπιστωτική πράξη του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στον παραχωρησιούχο, ο οποίος, στην περίπτωση αυτή, υποχρεούται να παραδώσει το ακίνητο εντός δέκα ημερών από τη λήψη της παραπάνω απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση άρνησης παράδοσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις που προβλέπονται από τη νομοθεσία περί δημοσίων κτημάτων.

3. Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να ανακαλεί, μονομερώς και αζημίως, κάθε παραχώρηση χρήσης για σπουδαίο λόγο δημόσιου συμφέροντος, ιδία δε για χρήση του ακινήτου από Δημόσια Υπηρεσία, ανεξαρτήτως του χρόνου ή του φορέα παραχώρησης. Κάθε ανάκληση παραχώρησης γίνεται με απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ μετά από προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση στον παραχωρησιούχο, η οποία αποστέλλεται τουλάχιστον ένα μήνα πριν. Η ανάκληση δεν δημιουργεί υποχρέωση της ΕΤΑΔ ή του Ελληνικού Δημοσίου για αποζημίωση του προσώπου, στο οποίο έχει παραχωρηθεί το ακίνητο.

4. Κάθε προσθήκη ή βελτίωση στο ακίνητο, εφόσον αυτή κατά ρητό όρο του παραχωρητηρίου επιτρέπεται, παραμένει προς όφελος του ακινήτου, χωρίς καταβολή αποζημίωσης ή δαπάνης στον παραχωρησιούχο, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης.

Κεφάλαιο Ε: Εκποιήσεις

Άρθρο 10

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκποιήσεων

1. Οι εκποιήσεις κινητών ή και ακινήτων αρμοδιότητας της Εταιρείας πραγματοποιούνται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης και απόφαση του Δ.Σ. ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου, είτε με ανοικτό ή κλειστό διαγωνισμό, είτε απευθείας, μετά από εκτίμηση της αξίας του προς εκποίηση ακινήτου, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 του παρόντος. Ειδικότερα:

Α. Ανοικτός διαγωνισμός είναι η διαδικασία κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά. Για τη διαδικασία αυτή εφαρμόζονται αναλογικά, με τις αναγκαίες προσαρμογές, τα προβλεπόμενα για τον Ανοικτό Διαγωνισμό στις



Εκμισθώσεις στο Κεφάλαιο Α του παρόντος Κανονισμού.

Β. Κλειστός διαγωνισμός είναι η διαδικασία, στην οποία μπορεί να μετάσχει κάθε ενδιαφερόμενος, αλλά στο πλαίσιο της οποίας μόνον οι ενδιαφερόμενοι που έχουν προσκληθεί από την Εταιρεία, μπορούν να υποβάλουν προσφορά. Για τη διαδικασία αυτή εφαρμόζονται αναλογικά, με τις αναγκαίες προσαρμογές, τα προβλεπόμενα για τον Κλειστό Διαγωνισμό στις Εκμισθώσεις στο Κεφάλαιο Α του παρόντος Κανονισμού.

Γ. Απευθείας εκποίηση είναι η διαδικασία εκποίησης κινητού ή και ακινήτου σε συγκεκριμένο ενδιαφερόμενο και εφαρμόζεται:

<p>α. Στις περιπτώσεις κινητών ή και ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας ή τα οποία η Εταιρεία διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται για λογαριασμό της, όταν η εκτιμώμενη αξία εκποίησης δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ.</p>	<p>β. Στις περιπτώσεις ακινήτων κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, επιτρέπεται η χωρίς διαγωνισμό εκποίηση αυτών σε Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και σε άλλα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου τα οποία εκπληρούν σκοπούς κοινής ωφέλειας. Οι εκποιήσεις αυτές γίνονται μετά από απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ ή του αρμοδώς εξουσιοδοτημένου οργάνου, με την οποία καθορίζονται οι όροι της πώλησης και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

γ. Ανεξαρτήτως του κυρίου, στις περιπτώσεις παραχώρησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην κυριότητας, επικαρπίας ή δικαιώματος επιφάνειας, εάν τούτο επιβάλλεται από πραγματικές συνθήκες.

2. Στις περιπτώσεις εκποίησης κινητών ή και ακινήτων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή φορέων του Δημοσίου, για την έναρξη της διαδικασίας εκποίησης ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

3. Για περιπτώσεις ακινήτων του Δημοσίου που βρίσκονται στην αλλοδαπή, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί εκποιήσεων ακινήτων στην ημεδαπή, με την επιφύλαξη των εφαρμοστέων διατάξεων του κράτους στο οποίο βρίσκεται το



ακίνητο, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ. Με την ίδια απόφαση, για κάθε συγκεκριμένο ακίνητο προσδιορίζονται οι όροι της εκποίησης, τα όργανα ή πρόσωπα ενώπιον των οποίων θα διενεργηθεί η εκποίηση και οι εν γένει διαδικασίες αυτής.

4. 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 η υφιστάμενη χρήση του.

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

6. Τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, τα έξοδα μεταγραφής και επιβάρυνσης του ακινήτου με προσημείωση ή υποθήκη και τα έξοδα δημοσιεύσεων του συγκεκριμένου διαγωνισμού, βαρύνουν πάντοτε τον αγοραστή.

Άρθρο 11

Προσδιορισμός αξίας του προς εκποίηση ακινήτου

1. Για τον προσδιορισμό της Αξίας Εκποίησης ενός κινητού ή και ακινήτου, η οποία θα είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη του συμβολαίου εκποίησης, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης:

α. από την αρμόδια Διεύθυνση, όταν η αντικειμενική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ,

β. από έναν ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ και έως του ποσού του



ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ,

γ. από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ. Η επιλεγόμενη αξία εκποίησης εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) της μέγιστης τιμής, η αξία εκποίησης εκτιμάται από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση του των δύο εκτιμήσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη αξία εκποίησης είναι ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων, η οποία εν συνεχεία εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση.

2. Σε περίπτωση περιοχών που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτου, για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου προεκτιμάται η ελάχιστη αξία εκποίησης του ακινήτου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 31 παρ. 12 περίπτωση β' εδάφιο δεύτερο του Ν. 2579/1998.

Άρθρο 12

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 και υπογραφής αυτού. 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 πίστωσης του τιμήματος, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, δικαιουμένης της εταιρείας να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτή, η ΕΤΑΔ δύναται να κατακυρώσει το Διαγωνισμό στον επόμενο στη σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει το Διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, ο, κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, πλειοδότης ή ανάδοχος δεν δικαιούται να λάβει μέρος.



2. Το πωλητήριο συμβόλαιο υπογράφεται από το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο. Η σύμβαση εκποίησης ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή του συμβολαίου, από την υπογραφή του όμως μεταβαίνει ο κίνδυνος, αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος, στον αγοραστή.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρο πριν από την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, σε περίπτωση δε που έχει ορισθεί από την προκήρυξη εκποίησης η καταβολή αυτού σε δόσεις, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει την πρώτη δόση ή την προκαταβολή, εφόσον προβλέπεται, πριν την υπογραφή του συμβολαίου.

4. Σε περίπτωση σταδιακής καταβολής του τιμήματος, καθυστέρηση εξόφλησης δύο οποιονδήποτε δόσεων ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται την αυτοδίκαιη διάλυση της σύμβασης πώλησης, 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 Εταιρείας. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, στην ανωτέρω περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής, αντί διαλύσεως της συμβάσεως, δύναται να θεωρηθεί ότι είναι ισχυρή η σύμβαση και να επιδιωχθεί η είσπραξη της ή των υπολειπομένων μη ληξιπροθέσμων δόσεων, οι οποίες καθίστανται αμέσως ληξιπρόθεσμες και απαιτητές, με τους τόκους υπερημερίας, σύμφωνα με τις σχετικές περί είσπραξης δημοσίων εσόδων διατάξεις. Σχετικά με τα παραπάνω πρέπει να περιλαμβάνεται σχετικός ρητός όρος στην προκήρυξη εκποίησης και το περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγηση, με δαπάνες του, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής απόδειξης.

5. Η Εταιρεία έχει δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης ή υποθήκης στο πωλούμενο ακίνητο, στην περίπτωση που υπάρχει πίστωση τιμήματος και δεν έχει παρακρατηθεί η κυριότητα, ανεξάρτητα εάν αυτό προβλέπεται από την προκήρυξη. Τα έξοδα της προσημείωσης ή υποθήκης βαρύνουν σε κάθε ανεξαιρέτως περίπτωση τον αγοραστή.

6. Η ΕΤΑΔ και ο κύριος του κινητού ή και του ακινήτου με την υπογραφή του συμβολαίου εκποίησης δεν ευθύνονται σε καμία απολύτως περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του κινητού ή και του ακινήτου που εκποιήθηκε



ή για βάρη και δουλείες που υπάρχουν σ' αυτό. Με την συμμετοχή στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται αμαχήτως ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση με ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του κινητού ή και του ακινήτου ως και την πραγματική και νομική κατάσταση αυτού.

Κεφάλαιο ΣΤ : Μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων με ταυτόχρονη μίσθωση (sale - leaseback)

Άρθρο 13

1. Για τις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή/και ακινήτων της Εταιρείας, μεταβιβάσεις κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί κινητών ή/και ακινήτων της Εταιρείας έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων από την Εταιρεία ισχύουν τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Ε με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

2. Για τις μεταβιβάσεις κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτιρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτιρίων και μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων κτιρίων ισχύουν, κατά περίπτωση, τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Ε ή, κατά λόγο αρμοδιότητας, στον Κανονισμό Ανάθεσης και Εκτέλεσης της Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών ή/και στον Κανονισμό Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Έργων της ΕΤΑΔ με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Ζ: Αγορές ακινήτων

Άρθρο 14

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων αγορών

1. Οι αγορές ακινήτων από την Εταιρεία πραγματοποιούνται ύστερα από εισήγηση του αρμοδίου Οργάνου και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 του συνόλου των μελών του, μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Η Εταιρεία δύναται να προσφεύγει στην απευθείας αγορά ακινήτου, εάν



συντρέχουν έκτακτες και απρόβλεπτες ή επιβεβλημένες συνθήκες, μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση του αρμοδίου Οργάνου και με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται ομόφωνα. Στις περιπτώσεις αυτές, οι διαπραγματεύσεις γίνονται από Επιτροπή, που ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετά από προηγούμενη έρευνα της αγοράς από πρόσωπα που θα ορίσει η Εταιρεία.

3. Η Εταιρεία δύναται να προβαίνει σε αγορές εκπλειστηριαζομένων εκουσίως ή αναγκαστικώς ακινήτων συμμετέχοντας στους αντίστοιχους πλειστηριασμούς, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 του συνόλου των μελών του, στην οποία καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων που βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για τη λήψη απόφασης συντάσσεται εισήγηση από το αρμόδιο Όργανο, στην οποία περιλαμβάνεται και εκτίμηση της αξίας του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού για τις Εκποιήσεις (άρθρο 10) αναλογικά εφαρμοζόμενα.

Άρθρο 15

Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος

1. Η πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και αναφέρει, όλες τις, κατά την κρίση του, βασικές πληροφορίες για αυτό, ιδίως την περιοχή μέσα στην οποία θα πρέπει να βρίσκεται το ακίνητο, την κατ' ελάχιστον ή την κατά το δυνατόν με μεγαλύτερη προσέγγιση έκταση – εμβαδόν για γήπεδα ή οικόπεδα και εμβαδόν ή όγκο για κτίσματα με ειδικότερη αναφορά σε χώρους κύριας χρήσης και βοηθητικούς, τις επιθυμητές ή κατά τον νόμο προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης, ως και τυχόν άλλες πρόσθετες εξυπηρετήσεις που είναι αναγκαίες για τη χρήση που προορίζεται, το αναγκαίο ή επιθυμητό της θέσης του ακινήτου επί ή πλησίον οδικών αξόνων, κόμβων οδικής κυκλοφορίας και μέσων μαζικής μεταφοράς και τον τρόπο πληρωμής
2. Τα συμβολαιογραφικά έξοδα βαρύνουν τον πωλητή.
3. Η Επιτροπή του διαγωνισμού αξιολογεί τις προσφορές, το, δε πρακτικό της υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ για λήψη κατ' αρχήν απόφασης



- πρόκρισης και συνέχισης της διαδικασίας αγοράς με βάση αυτήν την αξιολόγηση.
4. Η αξία του προκριθέντος για αγορά ακινήτου εκτιμάται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού για τις Εκποιήσεις (άρθρο 11) αναλογικά εφαρμοζομένων.
 5. Η Επιτροπή του διαγωνισμού διενεργεί διαπραγματεύσεις με τον κύριο του προς αγορά ακινήτου, τα, δε σχετικά πρακτικά της που περιέχουν τους κατά τις διαπραγματεύσεις επιτευχθέντες όρους της συμφωνίας, υποβάλλονται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, 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 και εάν συμφωνεί ο πωλητής με τους όρους που τροποποιήθηκαν, καταρτίζεται η τελική συμφωνία.
 6. Η Εταιρεία δεν έχει καμία ευθύνη σε περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απόρριψης προσφοράς ή τροποποίησής της, από την πρόσκληση, προβλεπομένης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή ματαίωσης της αγοράς σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιοδήποτε λόγο.
 7. 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 Εταιρείας και του πωλητή δεν παράγουν καμία υποχρέωση της ΕΤΑΔ και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του πωλητή.
 8. Για την τελική λήψη απόφασης της αγοράς ακινήτου το αρμόδιο Όργανο αποφασίζει κατ' ελευθέρα κρίση.

Κεφάλαιο Η: Ανταλλαγές και Αντιπαροχές

Άρθρο 16

Διαδικασία σύναψης συμβάσεων ανταλλαγών

1. Η ΕΤΑΔ, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης της Εταιρείας και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δύναται να αποφασίζει με πλειοψηφία τουλάχιστον 2/3 των μελών του τη διερεύνηση της δυνατότητας ανταλλαγής ακινήτου ή ομάδας ακινήτων ή μέρος ακινήτου αρμοδιότητας της Εταιρείας με ακίνητο ή με ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου που ανήκει σε ιδιώτες ή στην ιδιωτική



περιουσία Ν.Π.Δ.Δ., για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας. Η διερεύνηση της δυνατότητας αυτής πραγματοποιείται από Επιτροπή που θα ορίσει το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας.

2. Η έκθεση της Επιτροπής υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο και αποφασίζει ομόφωνα με ειδικώς αιτιολογημένη απόφαση, καθορίζει τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, τον τρόπο υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά των προσφορών, τον επιμερισμό των εξόδων πραγματοποίησης της ανταλλαγής και τον τρόπο δημοσιότητας της μελετούμενης ανταλλαγής.

3. Το προς ανταλλαγή ακίνητο ή ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου θα πρέπει να είναι ίσης χρηματικής αξίας ή διαφοράς αξίας μέχρι 20% με βάση σχετικές εκτιμήσεις της αξίας του ακινήτου. Στη τελευταία αυτή περίπτωση η διαφορά καταβάλλεται χρηματικώς.

4. Για τις σχετικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού για τις Εκποιήσεις (άρθρο 11) αναλογικά εφαρμοζόμενα.

5. Στη περίπτωση του παρόντος άρθρου ακολουθείται αποκλειστικά η διαδικασία της απ' ευθείας διαπραγμάτευσης.

6. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή φορέων του Δημοσίου, για την έναρξη της διαδικασίας ανταλλαγής ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

7. Για περιπτώσεις ανταλλαγής αφορούσες ακίνητα εξωτερικού εφαρμόζονται αναλόγως τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 παρ. 3 του παρόντος.

Άρθρο 17

Διαδικασία σύναψης συμβάσεων αντιπαροχών

1. Η ΕΤΑΔ, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης της Εταιρείας και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται ομόφωνα, δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων αρμοδιότητάς της, με μερική ή ολική ανοικοδόμηση αυτών, με αντιπαροχή ποσοστών στο οικόπεδο μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Για την αξιοποίηση με αντιπαροχή ισχύουν τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Ανάθεσης και



Εκτέλεσης Συμβάσεων Έργων της ΕΤΑΔ με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

2. Στις παραπάνω περιπτώσεις, θα πρέπει να προηγείται, με μέριμνα των αρμοδίων Διευθύνσεων της ΕΤΑΔ, πλήρης μελέτη για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στην οποία θα περιλαμβάνεται, ιδίως, πλήρης αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική, ενεργειακή και υδραυλική μελέτη, τεχνική περιγραφή, συγγραφή υποχρεώσεων, προθεσμία αποπεράτωσης, πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκλήτων ιδιοκτησιών, πίνακα αποτίμησης κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ή ορόφου, που θα προβλέπεται να ανεγερθούν και θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες, σχέδιο της καταρτισθησομένης εργολαβικής σύμβασης και του προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος και διατάξεις για την καταρτισθησόμενη οροφοκτησία ως και κάθε άλλο στοιχείο που επιβάλλεται ή κρίνεται σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτεί η φύση του έργου. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών και του συνόλου ιδιοκτησιών που θα ανεγερθούν, θα καθορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές αναλογικά εφαρμοζομένων των οριζομένων στο άρθρο 11 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. Επιπλέον, η προκήρυξη θα περιέχει τα τυπικά και ουσιαστικά προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό και καλεί τους ενδιαφερόμενους, ιδίως: α. Να υποβάλουν μέσα σε προθεσμία όχι μικρότερη των τριάντα (30) ημερών από τη τελευταία δημοσίευση προσφορές σε ακέραιες μονάδες των προσφερομένων στην ΕΤΑΔ ποσοστών αντιπαροχής σύμφωνα με τον πίνακα αποτίμησης της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίο θα εμφανίζονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες στην ΕΤΑΔ, για την κάλυψη του ποσοστού της αντιπαροχής και β. Να προτείνουν βασικούς όρους σχεδίου εργολαβικής σύμβασης, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου και των διατάξεων του κανονισμού οροφοκτησίας, τα οποία θα καταρτισθούν από την ΕΤΑΔ, όπως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται, ανάλογα με τις συνθήκες και τη φύση του έργου.



3. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και δημοσιεύσεις τα οποία το καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές, οι τυχόν μελέτες εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου και των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών, αναφέρονται στην σχετική προκήρυξη, όπως επίσης και ότι όλα τα έξοδα κατάρτισης των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικά έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο και η ΕΤΑΔ δεν έχει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.
4. Το αρμόδιο όργανο της ΕΤΑΔ αποφασίζει κατ' ελεύθερη κρίση.
5. Η ΕΤΑΔ ή ο κύριος του ακινήτου δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημίωσης προς τους υποβάλλοντες προσφορά.
6. Στις περιπτώσεις αντιπαροχής ακινήτων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή φορέων του Δημοσίου, για την έναρξη της διαδικασίας αντιπαροχής ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

Κεφάλαιο Θ: Κοινοί κανόνες των

Κεφαλαίων Α, Β, Γ, Δ, Ε, ΣΤ, Ζ και Η και Μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 18

Κοινοί κανόνες των

Κεφαλαίων Α, Β, Γ, Δ, Ε, ΣΤ, Ζ και Η

1. Οι προκηρύξεις και τα έγγραφα εν γένει που απαιτούνται για τη διενέργεια των διαγωνισμών και τη συμμετοχή σ' αυτούς, συντάσσονται ομοίως στην Ελληνική γλώσσα. Κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου, γίνεται μετάφραση αυτών στην αγγλική ή άλλη γλώσσα.
2. Στους διαγωνισμούς, που διενεργούνται κατά τον Κανονισμό αυτό, δικαίωμα συμμετοχής έχουν φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα, καθώς και ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες.
3. Για τη συμμετοχή σε διαγωνισμό απαιτείται Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό. Αντί για την κατάθεση Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής στο Διαγωνισμό, οι συμμετέχοντες δύνανται να καταθέσουν ως Εγγύηση το αντίστοιχο ποσό αυτής, με τραπεζική επιταγή στο Ταμείο της Εταιρείας ή με κατάθεση μετρητών σε ειδικό προς τούτο λογαριασμό της.



4. Οι Εγγυητικές Επιστολές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του ΕΟΧ ή σε οποιοδήποτε κράτος-μέλος της Ομάδας των Είκοσι "G20" και έχουν σύμφωνα με τη νομοθεσία των κρατών-μελών αυτό το δικαίωμα. Οι Εγγυητικές Επιστολές μπορούν επίσης να προέρχονται και από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα σε χώρα-μέρος διμερούς ή πολυμερούς συμφωνίας με την ΕΕ ή χώρα που έχει υπογράψει και κυρώσει τη συμφωνία για τις Δημόσιες Συμβάσεις και έχει το σχετικό δικαίωμα έκδοσης εγγυήσεων. Τα αντίστοιχα έγγραφα των Εγγυητικών Επιστολών, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην Ελληνικά, θα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση, άλλως είναι απαράδεκτα. Τα ποσά και το περιεχόμενο της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό και της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης καθορίζονται εκάστοτε από την οικεία προκήρυξη του διαγωνισμού και δεν μπορούν να είναι στη περίπτωση της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό μικρότερα του 2% της Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας του πρώτου έτους στις εκμισθώσεις ή της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποίησης στις εκποιήσεις ή στις αντιπαροχές, ενώ στη περίπτωση Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης, του 5% του επιτευχθέντος Μισθώματος, υπολογιζομένου σε ετήσια βάση, ή της Αξίας Εκποίησης στις εκποιήσεις και αντιπαροχές.

Η Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης, σε περίπτωση εκμίσθωσης, δύναται να ορίζεται, σε συγκεκριμένο αριθμό μισθωμάτων.

5. Η ισχύς της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό λήγει τουλάχιστον ένα (1) μήνα μετά την λήξη της ισχύος της προσφοράς του διαγωνιζομένου και επιστρέφεται σε αυτόν μεν στον οποίο κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός κατά μέγιστο εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υπογραφή της σχετικής σύμβασης και την παράδοση της Εγγύησης καλής εκτέλεσης, στους δε λοιπούς που έλαβαν μέρος στο διαγωνισμό, ένα μήνα μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

6. Οι Εγγυητικές Επιστολές απευθύνονται πάντοτε στην ανώνυμη Εταιρεία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ», ο εγγυητής παραιτείται υποχρεωτικά των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι της Εταιρείας να καταβάλει ορισμένο χρηματικό ποσό, με μόνη τη δήλωση της ως άνω Εταιρείας προς τον εγγυητή, χωρίς ο εγγυητής να μπορεί να ερευνά το νόμιμο ή βάσιμο της απαίτησης.



7. Σε όλες τις ανοιχτές ή κλειστές διαδικασίες, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες πανελλήνιας κυκλοφορίας. Εάν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία του ακινήτου στις περιπτώσεις εκμίσθωσης, ή η Αξία Εκποίησης στις περιπτώσεις εκποίησης, είναι κατώτερη των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ ετησίως, η Εταιρεία δύναται να ανακοινώνει τη διενέργεια του διαγωνισμού σε μία τοπική εφημερίδα. Σε όλες τις διαδικασίες των άρθρων 2 και 10 του παρόντος, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού ή της απευθείας ανάθεσης αναρτάται στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας για 15 ημερολογιακές ημέρες τουλάχιστον πριν την υποβολή της προσφοράς.

8. 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 Εταιρείας ή και τρίτα πρόσωπα, που έχουν ειδικές γνώσεις ή εμπειρία. Οι Επιτροπές Διαγωνισμού ορίζονται από το όργανο που λαμβάνει την απόφαση διεξαγωγής του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Οι Επιτροπές γνωμοδοτούν και εισηγούνται για κάθε ζήτημα σχετικό με το διαγωνισμό και για κάθε ένσταση που τυχόν ασκηθεί στο αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας που τις όρισε. Το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας μπορεί να αποκλίνει αιτιολογημένα, της εισήγησης της Επιτροπής.

9. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικού μεγέθους και αξίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή μετασκευής του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, δεν αποκλείεται η ανάθεση υποστήριξης της εταιρίας σε ειδικό Σύμβουλο, για την προετοιμασία και τη διενέργεια του διαγωνισμού. Για την ανάθεση αυτή, εφαρμόζονται οι διαδικασίες του Κανονισμού Ανάθεσης και Εκτέλεσης της Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών.

10. Οι διαγωνισμοί των ακινήτων που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό δύνανται να διενεργηθούν, κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου και μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών/ δημοπρασιών (e- auctions), στους οποίους οι οικονομικές προσφορές και οι βελτιώσεις αυτών υποβάλλονται με ηλεκτρονικά μέσα. Στη περίπτωση αυτή, ισχύουν οι γενικές προβλέψεις του παρόντος Κανονισμού, καθώς και όσα ειδικότερα σχετικά με τη διαδικασία θα προβλεφθούν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

11. Στους διαγωνισμούς δεν γίνονται δεκτές αντιπροσφορές, εξαιρέσει της περίπτωσης διεξαγωγής ηλεκτρονικού διαγωνισμού/ δημοπρασίας, σύμφωνα με το



άρθρο 4 παρ. 3 του παρόντος.

12. Η συμμετοχή στους διαγωνισμούς που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό ενός και μόνον υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

13. Το αρμόδιο Όργανο διοίκησης της Εταιρείας μπορεί να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον, κατά περίπτωση, πλειοδότη του διαγωνισμού, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη για την Εταιρεία. Εάν η Εταιρεία δεν έχει πλέον συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης, δύναται να ακυρώσει ή ματαιώσει το διαγωνισμό ή να τον επαναλάβει, με ή χωρίς τροποποίηση των όρων του, χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση του, κατά περίπτωση, πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων που έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό, δεδομένου ότι η συμμετοχή στο διαγωνισμό γίνεται με κίνδυνο του ίδιου του συμμετέχοντος.

14. Τα έξοδα δημοσίευσης των ανακοινώσεων της Εταιρείας στον Τύπο, ως και γενικότερα, τα τυχόν τέλη της σύμβασης και της κατάπτωσης εγγυήσεων βαρύνουν τον Ανάδοχο.

15. Η είσπραξη των απαιτήσεων από την εκμετάλλευση και την εν γένει διαχείριση των δημοσίων ακινήτων (περίπτωση ιβ της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος), διενεργείται σύμφωνα με τις περί δημοσίων εσόδων διατάξεις.

16. Απαιτήσεις κατά της Εταιρείας μπορεί να συμψηφιστούν μόνον εφόσον αυτή τις έχει αναγνωρίσει εγγράφως, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, ή προκύπτουν από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

17. Σε όλες τις προκηρύξεις θα ορίζεται ότι οι διαγωνισμοί, οι Εγγυήσεις και οι σχετικές συμβάσεις διέπονται από το ελληνικό δίκαιο και οι τυχόν διαφορές επιλύονται από τα καθ' ύλην αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας, αφού προηγηθεί διαδικασία φιλικής επίλυσης.

18. Όλοι οι όροι της προκήρυξης αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση, η δε συμμετοχή παντός διαγωνιζομένου στον οικείο διαγωνισμό υποδηλώνει την ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή εκ μέρους του των όρων της προκήρυξης.

19. Καταγγελία κάθε συναφθείσας με τον παρόντα κανονισμό σύμβασης για παράβαση



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

των όρων της, αποφασίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

20. Σε περιπτώσεις ανάγκης τροποποίησης των όρων σύμβασης που συνήφθη κατόπιν διαγωνισμού, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο αυτής, δύναται να αποφασίζει αυτήν, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης.

Άρθρο 19

Μεταβατικές διατάξεις

1. Ο παρών Κανονισμός, τροποποιεί τον ισχύοντα ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ, ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ, ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ, ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» όπως αυτός εγκρίθηκε δυνάμει της απόφασης που λήφθηκε στην με α/α 427/23-10-2013 Συνεδρίαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ και της από 03/12/2013 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.
2. Οι ήδη δημοσιευμένες προκηρύξεις ή αποφάσεις ανάθεσης, σύναψης και εκτέλεσης συμβάσεων πριν την έγκριση του παρόντος εξακολουθούν να διέπονται από τους όρους που ίσχυαν, αντίστοιχα, κατά τη δημοσίευση της προκήρυξης και τη λήψη της απόφασης.
3. Σε περίπτωση τροποποίησης του καθεστώτος διαχείρισης κινητών ή και ακινήτων της Εταιρείας, ο παρών Κανονισμός τροποποιείται ανάλογα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι: Τελικές διατάξεις

Άρθρο 20

Τροποποίηση Διατάξεων – Έναρξη ισχύος

Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού τροποποιούνται, συμπληρώνονται ή καταργούνται με απόφαση της Γ.Σ. του Μετόχου της Εταιρείας, μετά από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής.

Η ισχύς του παρόντος Κανονισμού αρχίζει από την 1^η Φεβρουαρίου 2016.

Αθήνα, 27.01.2016