



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
& ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
& ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ
Τμήμα Β'

Ταχ. Δ/ση: Γαμβέττα 8 & Θεμιστοκλέους
Ταχ. Κώδικας: 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Β. Σκλήρη
Τηλέφωνο: 2132122150
E-mail: i.skandaras@gspp.gr

ΠΡΟΣ: ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Ημερομηνία	17/01/2025
Αριθ. Πρωτ.	9220
Αρμόδιος	Υμ. (Εποχ. Γραμ.) Ε. Γιαννιέρης

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 4182/2013, περί μακροχρόνιας εκμίσθωσης σε ακίνητα που χρήζουν ανοικοδόμησης ή ουσιώδους ανακατασκευής με σκοπό την επωφελέστερη αξιοποίησή τους

Με την παρούσα εγκύκλιο κοινοποιούνται οδηγίες και διευκρινίσεις για την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 4182/2013 (Α' 185) σχετικά με την ανοικοδόμηση ή ουσιώδη ανακατασκευή ακινήτων έναντι μακροχρόνιας εκμίσθωσής τους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 78 του ν. 4982/2022 (Α' 195). Πρόκειται για διάταξη που επιτρέπει σε εκτελεστές διαθήκης και σε διοικήσεις κοινωφελών ιδρυμάτων (για τα οποία επίσης εφαρμόζεται, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4182/2013) να προχωρήσουν σε μακροχρόνια εκμίσθωση ενός ή περισσότερων ακινήτων με την υποχρέωση του μισθωτή είτε να τα ανοικοδομήσει, είτε να τα ανακατασκευάσει ουσιωδώς. Η διάταξη, ιδίως μετά την τροποποίησή της, ορίζει μία διαδικασία με την οποία ο εκτελεστής περιουσίας ή η διοίκηση του ιδρύματος προσκαλούν κάθε ενδιαφερόμενο να υποβάλει προτάσεις για την επωφελέστερη αξιοποίηση του ακινήτου, στη συνέχεια αξιολογούν τις προτάσεις, επιλέγουν μία από αυτές, και την υποβάλουν προς έγκριση στην αρμόδια αρχή. Η διαδικασία έχει, αναλυτικότερα, ως εξής:

Α. Προπαρασκευαστικές ενέργειες για τη σύναψη της σύμβασης μακροχρόνιας εκμίσθωσης

Ο εκτελεστής διαθήκης του άρθρου 40 του ν. 4182/2013 ή η διοίκηση του ιδρύματος υποβάλλει στην αρμόδια αρχή προς δημοσίευση πρόσκληση - ανακοίνωση. Με αυτήν γνωστοποιείται η πρόθεση του εκτελεστή ή του ιδρύματος να προχωρήσει σε μακροχρόνια μίσθωση με συμμετοχή του

μισθωτή στην ανοικοδόμηση ή την ουσιώδη ανακατασκευή του ακινήτου και καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν συγκεκριμένες προτάσεις για την αξιοποίηση του ακινήτου με τον τρόπο αυτό.

Η αρμόδια αρχή μεριμνά ώστε η πρόσκληση - ανακοίνωση να δημοσιοποιηθεί αμέσως στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και να παραμείνει ανηρτημένη για ενενήντα (90) τουλάχιστον ημέρες.

Β. Περιεχόμενο πρόσκλησης - ανακοίνωσης για την υποβολή προτάσεων από ενδιαφερόμενους μισθωτές

Η πρόσκληση - ανακοίνωση που αναρτάται πρέπει να περιγράφει το είδος και τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του ακινήτου στα οποία περιλαμβάνονται:

α) η επιφάνεια οικοπέδου,

β) η κτισμένη επιφάνεια,

γ) το έτος κατασκευής του κτίσματος,

δ) ο δήμος εντός των ορίων του οποίου βρίσκεται το ακίνητο,

ε) η διεύθυνση στην οποία βρίσκεται,

στ) τυχόν χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου.

Η πρόσκληση - ανακοίνωση περιλαμβάνει και τις ηλεκτρονικές διευθύνσεις του εκτελεστή διαθήκης ή του ιδρύματος, καθώς και της αρμόδιας αρχής, μνημονεύοντας ότι λαμβάνονται υπόψη μόνο οι προτάσεις που αποστέλλονται και προς τις δύο ηλεκτρονικές διευθύνσεις. Επίσης, αναφέρει την ημερομηνία που ξεκινά και την ημερομηνία που λήγει η ανάρτησή της.

Ο εκτελεστής διαθήκης ή η διοίκηση του ιδρύματος μπορεί να περιλάβουν στη διακήρυξη και όρους για την αξιοποίηση του ακινήτου που πρέπει να περιλαμβάνονται στις προτάσεις που θα δεχθεί.

Γ. Περιεχόμενο των προτάσεων που υποβάλλονται από τους ενδιαφερομένους και υποβολή τους

Οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν προσφορές, οι οποίες περιλαμβάνουν κατ'ελάχιστο:

α) την προτεινόμενη χρήση του ακινήτου και το προτεινόμενο μηνιαίο μίσθωμα,

β) την προτεινόμενη αρχιτεκτονική λύση ανέγερσης ή ανοικοδόμησης, επισκευής, ανακατασκευής και αναπαλαίωσης, συνοδευόμενη από αρχιτεκτονικά σχέδια, στα οποία θα παρουσιάζεται ο τρόπος αξιοποίησης του ακινήτου βάσει της προσφερόμενης λύσης για εκμετάλλευση,

γ) τεχνική έκθεση - συμπληρωματικές τεχνικές πληροφορίες για το είδος των κατασκευαστικών εργασιών του μισθίου στις οποίες θα προβεί ο μισθωτής (όπως οικοδομικές εργασίες, εργασίες αποκατάστασης Η/Μ εγκαταστάσεων, μελέτη στατικής επάρκειας κ.α.),

δ) τη διάρκεια μίσθωσης του κτιρίου, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πενήντα (50) έτη από την κατάρτιση της σύμβασης.

ε) χρονοδιάγραμμα της ανοικοδόμησης ή ανακατασκευής του ακινήτου.

Οι προτάσεις, για να μπορούν να ληφθούν υπόψη, πρέπει να αποστέλλονται και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της αρμόδιας αρχής.

Δ. Συγκρότηση τριμελούς επιτροπής

Με μέρημα του εκτελεστή της διαθήκης ή της διοίκησης του ιδρύματος συγκροτείται τριμελής επιτροπή, για συμμετοχή στην οποία εφαρμόζονται αναλογικά τα κωλύματα του άρθρου της παρ. 2 του άρθρου 7 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας.

Ε. Αξιολόγηση των προτάσεων από τριμελή επιτροπή

Οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν τις προτάσεις τους για όσο χρονικό διάστημα παραμένει ανηρτημένη η πρόσκληση. Όσοι έχουν υποβάλει εγκαίρως προτάσεις με το ελάχιστο περιεχόμενο που αναφέρεται παραπάνω, επιτρέπεται να υποβάλουν δικαιολογητικά και εντός πρόσθετης προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη λήξη της ανάρτησης της ανακοίνωσης/ πρόσκλησης.

Οι προτάσεις που υποβλήθηκαν εμπροθέσμως αξιολογούνται από την τριμελή επιτροπή. Η επιτροπή γνωμοδοτεί ως προς την πρόταση που θεωρεί συμφερότερη και επωφελέστερη για την εκμετάλλευση του ακινήτου και συντάσσει σχετικό πρακτικό. Για την υποβοήθηση του έργου της δύναται να ζητάει τη συνδρομή από ειδικούς επιστήμονες και εμπειρογνώμονες.

Στη γνωμοδότηση της επιτροπής περιλαμβάνεται υποχρεωτικά:

- α) μνεία των προτάσεων που ελήφθησαν υπόψη,
- β) αιτιολογημένη απόρριψη των προτάσεων που δεν περιλαμβάνουν το ελάχιστο περιεχόμενο, όπως ορίζεται υπό Γ.,
- γ) αιτιολογημένη συγκριτική αξιολόγησή τους και κατάταξή τους με φθίνουσα σειρά με βάση το κριτήριο της επωφελέστερης εκμετάλλευσης της περιουσίας,
- δ) τεκμηρίωση της υπεροχής της προκρινόμενης πρότασης σε σχέση με άλλες μορφές εκμετάλλευσης του ακινήτου με βάση το κριτήριο της επωφελέστερης εκμετάλλευσης της περιουσίας.

Στη γνωμοδότηση μπορεί να περιλαμβάνεται και σχέδιο σύμβασης σύμφωνα με την πρόταση που προκρίθηκε.

ΣΤ. Απόφαση της αρμόδιας αρχής

Ο εκτελεστής ή η διοίκηση του ιδρύματος υποβάλλει προς έλεγχο στην αρμόδια αρχή το πρακτικό της τριμελούς επιτροπής περί αξιολόγησης των προτάσεων και το σχέδιο της σύμβασης μακροχρόνιας εκμίσθωσης που προκύπτει με βάση την πρόταση που έχει γίνει αποδεκτή.

Η αρμόδια αρχή εγκρίνει την πρόταση που προκρίνεται με τη γνωμοδότηση της τριμελούς επιτροπής, αν αυτή έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τα αναφερόμενα υπό Ε.

Για ακίνητα, των οποίων η αντικειμενική αξία υπερβαίνει τα πεντακόσσια

χιλιάδες (500.000) ευρώ, η αρμόδια αρχή αποστέλλει τα παραπάνω στοιχεία στο Συμβούλιο Κοινοφελών Περιουσιών για τη λήψη γνώμης, ως προς τη δυνατότητα εκμετάλλευσης του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 4182/2013, θέτοντας προθεσμία σαράντα πέντε (45) ημερών από τη λήψη του φακέλου για την αποστολή γνώμης. Αν το Συμβούλιο Κοινοφελών Περιουσιών δεν εκδώσει γνώμη εντός της ταχθείσης προθεσμίας, η αρμόδια αρχή προχωρά στην έκδοση απόφασης χωρίς τη γνώμη του Συμβουλίου Κοινοφελών Περιουσιών.

Αν το Συμβούλιο Κοινοφελών Περιουσιών γνωμοδοτήσει ότι η επωφελέστερη αξιοποίηση της περιουσίας δεν είναι η μακροχρόνια μίσθωση, η αρμόδια αρχή μπορεί να αποφασίσει την αξιοποίησή της σύμφωνα με τη γνώμη του Συμβουλίου.

Ζ. Υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας εκμίσθωσης

Ο εκτελεστής της διαθήκης ή η διοίκηση του ιδρύματος καλούν τον ενδιαφερόμενο, η πρόταση του οποίου έγινε αποδεκτή από την αρμόδια αρχή, προκειμένου να υπογράψει την σύμβαση και, μετά την υπογραφή της, την αποστέλλουν αμελλητί στην αρμόδια αρχή.

Διευκρινίσεις

Διευκρινίζεται ότι η συγκέντρωση των αποφάσεων της αρμόδιας αρχής σε ένα στάδιο προκύπτει από την εισηγητική έκθεση (ανάλυση συνεπειών ρύθμισης) για το άρθρο 78 του ν. 4982/2022, που αντικατέστησε την παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 4182/2013.

Λοιπές ενέργειες

Με μεταγενέστερες εγκύκλιες οδηγίες θα εξειδικευθεί η διαδικασία υποβολής των προτάσεων και θα ορισθεί τυποποιημένο έντυπο για την υποβολή αυτών. Μέχρι τότε, η διαδικασία θα ακολουθεί τα αναφερόμενα στην παρούσα.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΣΙΟΥΡΑΣ

ΕΣΩΤ. ΔΙΑΝΟΜΗ:

- 1) Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών
- 2) Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής & Δημόσιας Περιουσίας
- 3) Γραφείο Γενικής Δ/ντριας Δημόσιας Περιουσίας & Κοινωφελών Περιουσιών
- 4) Δ.Κ.Π./Β(3)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής
Δ/ση Εθνικών Κληροδοτημάτων
Αιόλου 72
Τ.Κ. 10539 ΑΘΗΝΑ
2. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας
Δ/ση Εθνικών Κληροδοτημάτων
Σωκράτους 111
Τ.Κ. 41336 ΛΑΡΙΣΑ
3. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας
- Δ/ση Εθνικών Κληροδοτημάτων
Μαρίκας Κοτοπούλη 62
Τ.Κ. 45445 ΙΩΑΝΝΙΝΑ
- Γραφείο Εθν. Κληρ/των
Ζ.Ε.Π. Κοζάνης
Τ.Κ. 50100 ΚΟΖΑΝΗ
4. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου
Δ/ση Εθνικών Κληροδοτημάτων
Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών 28
Τ.Κ. 26110 ΠΑΤΡΑ
5. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου
- Γραφείο Εθν. Κληρ/των
Επτανήσου 35
Τ.Κ. 84100 ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ – ΣΥΡΟΣ
- Γραφείο Εθν. Κληρ/των
Κουντουριώτου 77
Τ.Κ. 81100 ΜΥΤΙΛΗΝΗ
6. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης
Δ/ση Κοινωφελών Περιουσιών
Λεωφ. Ικάρου & Στεργίου Σπανάκη 2
Τ.Κ. 71307 ΗΡΑΚΛΕΙΟ
7. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης
- Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων
Οικονομίδα 1 & Καθ. Ρωσσίδη 11
Τ.Κ. 54008 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
- Γραφείο Εθνικών Κληροδοτημάτων
Παρασίου 4
Τ.Κ. 69100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ
& ΑΡΧΕΙΟΥ
Κ.Α.Δ.




ΜΑΡΙΑ ΚΑΛΔΙΡΑ