|  |  |
| --- | --- |
| sima_uoc**ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**[Υπότιτλος εγγράφου] | Απόσπασμα**ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ της ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ του ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ**Business LabΈκδοση 2022 - 2023 |

**Πίνακας Περιεχομένων**

[**Άρθρο 1** **Σκοπός** 3](#_Toc141362345)

[**Άρθρο 2** **Πεδίο εφαρμογής** 3](#_Toc141362346)

[**Άρθρο 3** **Προϋποθέσεις διαχείρισης** 3](#_Toc141362347)

[**Άρθρο 4** **Αρμοδιότητες - Υποχρεώσεις Εταιρείας** 3](#_Toc141362348)

[**Άρθρο 5** **Καταγραφή ακίνητης περιουσίας** 4](#_Toc141362349)

[**Άρθρο 6** **Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας** 5](#_Toc141362350)

[**Άρθρο 7** **Εκμισθώσεις, Μισθώσεις, Παραχωρήσεις Ακινήτων** 5](#_Toc141362351)

[**Άρθρο 8** **Αγορές, Ανταλλαγές, Εκποιήσεις, Αντιπαροχές Ακινήτων** 9](#_Toc141362352)

# **Άρθρο 1 Σκοπός**

Ο παρών Κανονισμός έχει σκοπό να καθορίσει τους όρους και τις διαδικασίες της λήψης αποφάσεων και διενέργειας πράξεων και ενεργειών διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και διάθεσης, των εκμισθώσεων, μισθώσεων, παραχωρήσεων, εκποιήσεων, ανταλλαγών, αγορών και αντιπαροχών, των ενοχικών και εμπράγματων συμβάσεων, μεταβιβάσεων και συναλλαγών της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας Αξιοποίησης και Διαχείρισης της Περιουσίας του Πανεπιστημίου Κρήτης και του Πανεπιστημίου Κρήτης που διοικεί και διαχειρίζεται η Ε.Α.Δ.Π./Π.Κ.

# **Άρθρο 2 Πεδίο εφαρμογής**

Ο παρών Κανονισμός εφαρμόζεται για όλες τις πράξεις που αφορούν τόσο στα ακίνητα κυριότητας της Εταιρείας όσο και στην ακίνητη περιουσία που διαχειρίζεται η Ε.Α.Δ.Π./Π.Κ. Εξαίρεση αποτελεί η διαχείριση της περιουσίας των κληροδοτημάτων του Πανεπιστημίου Κρήτης, που γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του **Ν. 4182/2013**.

# **Άρθρο 3 Προϋποθέσεις διαχείρισης**

Για τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας του Πανεπιστημίου Κρήτης από την Ε.Α.Δ.Π./Π.Κ. θα πρέπει να ικανοποιούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

* Να έχουν τεθεί τα ακίνητα υπό τη διαχείριση της Ε.Α.Δ.Π./Π.Κ. με απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης ή / και να έχουν συμπεριληφθεί στην προγραμματική σύμβαση με το Πανεπιστήμιο Κρήτης.
* Να μην παρακωλύεται η εκπαιδευτική, ερευνητική και διοικητική λειτουργία του Πανεπιστημίου Κρήτης.

# **Άρθρο 4 Αρμοδιότητες - Υποχρεώσεις Εταιρείας**

1. Αποστολή της Εταιρείας είναι η διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Πανεπιστημίου Κρήτης, σύμφωνα με τις αρχές της διαφάνειας και της χρηστής οικονομικής διαχείρισης, με σκοπό την προώθηση της αποτελεσματικότερης διαχείρισής τους και την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων τους, με κανόνες ιδιωτικής οικονομίας, καθώς και τη διασφάλιση και μεγιστοποίηση της αξίας τους, των προσόδων και της οικονομικής απόδοσής τους προς εξυπηρέτηση της αποστολής του Πανεπιστημίου Κρήτης.
2. Στα πλαίσια της ως άνω αποστολής, η Ε.Α.Δ.Π./Π.Κ. δύναται να ασκεί τις παρακάτω δραστηριότητες:

α) η εκμίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης της ακίνητης και κινητής περιουσίας που τίθεται υπό τη διοίκηση και διαχείριση της Εταιρείας,

β) η διασφάλιση και προστασία της ακίνητης περιουσίας του Α.Ε.Ι.,

γ) η απογραφή και η τήρηση αρχείου της ακίνητης περιουσίας του Α.Ε.Ι., των τίτλων ιδιοκτησίας της και κάθε άλλου σχετικού εγγράφου, καθώς και η ψηφιοποίησή του,

δ) η εκπόνηση και ανάθεση μελετών για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Α.Ε.Ι.,

ε) η εκπόνηση και ανάθεση οικονομικών και τεχνικών μελετών, μελετών κατασκευής και συντήρησης, υπηρεσιών επίβλεψης, διοίκησης, οργάνωσης και διαχείρισης ακινήτων και τεχνικών έργων, καθώς και κάθε μελετητικού και συμβουλευτικού έργου και υπηρεσίας, για την ακίνητη περιουσία που διοικεί και διαχειρίζεται η Εταιρεία για λογαριασμό του Α.Ε.Ι., εφόσον αυτό απαιτείται,

στ) η ανάθεση και ανάληψη, επίβλεψη και κατασκευή τεχνικών έργων, όπως οικοδομικών, ηλεκτρολογικών, μηχανολογικών, ενεργειακών, υδραυλικών, έργων για τη συντήρηση, εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση των ακινήτων, καθώς και κάθε είδους κατασκευαστικού έργου για την ακίνητη περιουσία που διοικεί και διαχειρίζεται,

ζ) η παραχώρηση χρήσης επ’ αμοιβή αμφιθεάτρων, χώρων, εξοπλισμού και λοιπών υποδομών του Α.Ε.Ι., για τη διοργάνωση ιδίως συνεδρίων, ημερίδων, σεμιναρίων και καλλιτεχνικών εκδηλώσεων, σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εφόσον δεν παρακωλύεται η εκπαιδευτική, ερευνητική και διοικητική λειτουργία του Ιδρύματος,

η) η παραχώρηση χρήσης επ’ αμοιβή χώρων και λοιπών υποδομών του Ιδρύματος για τη στήριξη νεοφυών επιχειρήσεων μεταπτυχιακών φοιτητών, υποψήφιων διδακτόρων και μεταδιδακτόρων, εφόσον δεν παρακωλύεται η εκπαιδευτική, ερευνητική και διοικητική λειτουργία του Ιδρύματος.

1. Η Εταιρεία ασκεί τις αρμοδιότητες, τις εξουσίες και τα δικαιώματα του Πανεπιστημίου Κρήτης, στην ακίνητη περιουσία του, ως εντολοδόχος και αντιπρόσωπος του Πανεπιστημίου Κρήτης, αποκλειστικά για λογαριασμό και προς όφελός του, στο πλαίσιο εκπλήρωσης των υποχρεώσεων που απορρέουν από την προγραμματική σύμβαση.
2. Η Εταιρεία εξαιρείται του Π.Δ. 715/1979 (Α’ 212) και του ν. 4412/2016 (Α’ 147) για διαγωνιστικές διαδικασίες κάτω των ορίων του ενωσιακού δικαίου.

# **Άρθρο 5 Καταγραφή ακίνητης περιουσίας**

Η Εταιρεία, σε συνεργασία με τις υπηρεσίες του Πανεπιστημίου Κρήτης, έχει την υποχρέωση να καταγράψει όλα τα ακίνητα που της έχουν διατεθεί και να ψηφιοποιήσει ολόκληρο το διαθέσιμο

αρχείο ανά ακίνητο (όπως για παράδειγμα τίτλοι ιδιοκτησίας, πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης, κατόψεις, κτηματολογικά αποσπάσματα, άδεια οικοδομής κλπ).

Ακολούθως, η Εταιρεία δύναται να καταρτίζει σχέδιο αξιοποίησης για κάθε ακίνητο, που θα περιλαμβάνει την παρούσα κατάσταση, τις ανάγκες, τα προβλήματα, τις ελλείψεις και τις προοπτικές αξιοποίησης.

# **Άρθρο 6 Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας**

Η Εταιρεία δύναται να συμπράττει με τον ιδιωτικό τομέα για την επωφελέστερη αξιοποίηση της περιουσίας του Πανεπιστημίου Κρήτης και να προβαίνει σε προκηρύξεις για την προοπτική εμπορικής εκμετάλλευσης των ακινήτων. Η Εταιρεία αξιοποιεί την περιουσία του Πανεπιστημίου Κρήτης για την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής απόδοσης.

Η Εταιρεία δύναται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να προβαίνει σε αναθέσεις μελετών, σε έργα κατασκευής και επισκευής, καθώς και σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια για τη συντήρηση, εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση των ακινήτων απαιτηθεί, προκειμένου να καταστούν ή να παραμείνουν τα ακίνητα εκμεταλλεύσιμα.

Οι ανωτέρω διαδικασίες αξιοποίησης των ακινήτων, εκτός των ακινήτων των κληροδοτημάτων του Πανεπιστημίου Κρήτης, καθορίζονται από τον κανονισμό προμηθειών που διέπει την Εταιρεία.

# **Άρθρο 7 Εκμισθώσεις, Μισθώσεις, Παραχωρήσεις Ακινήτων**

**Α. Εκμισθώσεις**

Η σύναψη σύμβασης εκμίσθωσης για τα ακίνητα αρμοδιότητας της Εταιρείας, γίνεται με την ακόλουθη διαδικασία:

**1. Με ανοικτό διαγωνισμό.**

Είναι η διαδικασία με την οποία η Εταιρεία απευθύνει πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος (προκήρυξη), κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά.

Η διαδικασία αυτή υλοποιείται ως ακολούθως:

α. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση του αρμόδιου τμήματος, επιλέγονται οι βασικοί όροι της προκήρυξης και η διαδικασία σύναψης της σύμβασης εκμίσθωσης, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, ιδίως: η περιγραφή του ακινήτου, το ελάχιστο μίσθωμα, το οποίο θα αποτελεί την ελάχιστη αποδεκτή τιμή για τη σύναψη της μίσθωσης, τα κριτήρια για την αξιολόγηση των προσφορών, ο τόπος και ο χρόνος διενέργειας του διαγωνισμού, η διάρκεια ισχύος των προσφορών, οι Εγγυήσεις Συμμετοχής στον 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.

Ο προσδιορισμός του ελάχιστου μισθώματος γίνεται από την Εταιρεία με βάση πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Η Εταιρεία μπορεί να απευθύνεται σε μεσιτικά γραφεία ή και σε εκτιμητές για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του ακινήτου και το ελάχιστο μίσθωμα.

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, ο χρόνος 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 έγγραφες προσφορές. Η χρονική στιγμή και ο τόπος της διενέργειας ορίζονται από την προκήρυξη. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή εντός του χρόνου που καθορίζεται στην 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. Μετά τη λήξη του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται δεκτή.

4. Η απόφαση για την κατακύρωση του διαγωνισμού λαμβάνεται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Η απόφαση παράγει έννομα αποτελέσματα και δεσμεύει τον διαγωνιζόμενο από την κατακύρωση.

5. 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.

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 καθοριζομένη 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 στον διαγωνισμό υπέρ της, λόγω ποινικής ρήτρας, επιφυλασσόμενου του δικαιώματός της να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δύναται να κατακυρώσει τον Διαγωνισμό στον επόμενο στη σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει τον Διαγωνισμό.

6. Η μισθωτική Σύμβαση υπογράφεται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο.

7. Παράταση σύμβασης μίσθωσης είναι δυνατή, μετά από Απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας ειδικά αιτιολογημένη.

8. 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 Εταιρείας για την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης – παραλαβής, δεν αναιρεί τα δικαιώματα της Εταιρείας και δεν παρεμποδίζει αυτήν στην περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου.

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.

**2. Χωρίς διαγωνισμό, μετά από διαπραγμάτευση.**

Στην περίπτωση κατά την οποία ο διαγωνισμός για την εκμίσθωση ακινήτου έχει αποβεί άγονος τουλάχιστον δύο φορές, η Εταιρεία μπορεί, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ., να προβεί στην εκμίσθωσή του χωρίς διαγωνισμό μετά από διαπραγμάτευση με ενδιαφερόμενους μισθωτές, των οποίων η προσφορά στους προηγηθέντες διαγωνισμούς υπελείπετο του ελάχιστου μισθώματος ή με οποιονδήποτε τρίτο που έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον.

3. Η Εταιρεία δύναται επίσης να αναθέσει την εκμίσθωση ακινήτου σε μεσιτικό γραφείο, προκειμένου να εξασφαλίσει την αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του.

**Β. Μισθώσεις**

1. Η Εταιρεία δύναται να μισθώνει ακίνητα για τις ανάγκες της, μετά από σχετική εισήγηση του αρμόδιου Τμήματος και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση του αρμοδίου τμήματος, 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.

**Γ. Παραχωρήσεις Ακινήτων**

1. Η Εταιρεία μπορεί να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων 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 νοούμενων 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 Ο.Τ.Α. 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.

2. Η παραχώρηση της χρήσης γίνεται με απόφαση του Δ.Σ. 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). Ειδικά για τα ακίνητα κυριότητος του Πανεπιστημίου Κρήτης, που διοικεί και διαχειρίζεται η Εταιρεία, η παραχώρηση γίνεται σύμφωνα με την εκάστοτε βούληση του Πανεπιστημίου Κρήτης, το οποίο δύναται να προσδιορίζει και τους όρους αυτής.

3. Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα με απόφαση του Δ.Σ. και μετά από προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση στον παραχωρησιούχο, η οποία αποστέλλεται τουλάχιστον τρεις μήνες πριν, να ανακαλεί, μονομερώς και αζημίως, κάθε παραχώρηση χρήσης στις περιπτώσεις μη τήρησης των όρων του παραχωρητηρίου, συμπεριλαμβανομένης της μη υλοποίησης των σκοπών για τους οποίους γίνεται η παραχώρηση εντός του τιθέμενου χρόνου ή της εγκατάλειψης της χρήσης του ακινήτου, καθώς και στην περίπτωση επείγουσας και απρόβλεπτης ανάγκης χρήσης του ακινήτου από το Πανεπιστήμιο Κρήτης. Η ανάκληση για τους προαναφερόμενους λόγους δεν δημιουργεί υποχρέωση της Εταιρείας ή του Πανεπιστημίου Κρήτης για αποζημίωση του προσώπου, στο οποίο έχει παραχωρηθεί το ακίνητο.

3. 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.

# **Άρθρο 8 Αγορές, Ανταλλαγές, Εκποιήσεις, Αντιπαροχές Ακινήτων**

**Α. Αγορές**

1. Οι αγορές ακινήτων από την Εταιρεία πραγματοποιούνται ύστερα από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, 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 Διευθύνοντος Συμβούλου 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 εκπλειστηριαζόμενων εκουσίως ή αναγκαστικώς ακινήτων συμμετέχοντας στους αντίστοιχους πλειστηριασμούς, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων που βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για τη λήψη απόφασης συντάσσεται εισήγηση από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στην οποία περιλαμβάνεται και εκτίμηση της αξίας του.

**Β. Ανταλλαγές**

1. Η Εταιρεία, μετά από εισήγηση του αρμόδιου Τμήματος και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δύναται να αποφασίζει 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, για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας. Η διερεύνηση της δυνατότητας αυτής πραγματοποιείται από Επιτροπή που θα ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο 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 σε χρήμα.

4. Για τις σχετικές εκτιμήσεις, η Εταιρεία δύναται να αναθέσει σε πιστοποιημένο εκτιμητή τη μελέτη για την εύρεση της αξίας των προς ανταλλαγή ακινήτων.

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

6. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων κυριότητας του Πανεπιστημίου Κρήτης, για την έναρξη της διαδικασίας ανταλλαγής ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

**Γ. Εκποιήσεις**

1. Οι εκποιήσεις ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιούνται ύστερα από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, 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 εκποίηση ακινήτου, εάν συντρέχουν έκτακτες και απρόβλεπτες ή επιβεβλημένες συνθήκες, μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου και με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, 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. Στις περιπτώσεις εκποίησης ακινήτων κυριότητας του Πανεπιστημίου Κρήτης, για την έναρξη της διαδικασίας εκποίησης ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία μετά από απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης του Πανεπιστημίου Κρήτης.

**Δ. Αντιπαροχές Ακινήτων**

1. Η Εταιρεία, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και έγκριση του Συμβουλίου Διοίκησης του Πανεπιστημίου Κρήτης, 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.

2. Στις παραπάνω περιπτώσεις, θα πρέπει να προηγείται 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, πίνακας ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκτήτων ιδιοκτησιών, πίνακας 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

συμβάσεως και του προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος και διατάξεις για την καταρτησθησόμενη 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, 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 στον 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 προσφερόμενων ποσοστών αντιπαροχής, σύμφωνα με τον πίνακα αποτίμησης της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίο θα εμφαίνονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες του Πανεπιστημίου Κρήτης ή της Εταιρείας, 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, 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 εκτίμησης 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 Εταιρεία δεν έχει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.

4. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφασίζει κατ' ελεύθερη κρίση.

5. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημίωσης προς τους υποβάλλοντες προσφορά.

6. Στις περιπτώσεις αντιπαροχής ακινήτων κυριότητας του Πανεπιστημίου Κρήτης, για την έναρξη της διαδικασίας αντιπαροχής ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

**Το παρόν παράρτημα τροποποιείται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΑΔΠ-ΠΚ.**