



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΚΑΙΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ



Γ' ΓΕΝ.Δ/ΝΣΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΗΣ
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ
ΣΥΝΔΟΜΗΣ-Γ1

Ταχ.Δ/νση: Σολωμού 60, Τ.Κ. 10432, Αθήνα
Πληροφορίες: Γ. Καπνιάζης, Α. Αργυροπούλου,
Α. Χαλάτση
Τηλέφωνο: 210 5281414, 210 5281533
Email: dc1@dypa.gov.gr

ΣΧΕΔΙΟ ΕΓΓΡΑΦΟΥ
Χρόνος διατήρησης:
Βαθμός προτεραιότητας:
Ημερομηνία:
Αρ. Πρωτ.:

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε ερωτήματα για την υπ' αριθμ. 2^η/2024 Διακήρυξη «Αγορά Κτιρίου για τη στέγαση των υπηρεσιών Κεντρικής Διοίκησης της Δ.ΥΠ.Α.» με αρ. πρωτ. 1278744/11.12.2024

Σε απάντηση νομίμως και εμπροθέσμως τεθέντων ερωτημάτων στο πλαίσιο της υπ' αριθμ. 2^η /2024 Διακήρυξη «Αγορά Κτιρίου για τη στέγαση των υπηρεσιών Κεντρικής Διοίκησης της Δ.ΥΠ.Α.» με αρ. πρωτ. 1278744/11.12.2024, παρέχονται οι κατωτέρω απαντήσεις/ διευκρινίσεις:

ΕΡΩΤΗΜΑ 1: Έχουμε εντοπίσει την συνημμένη υπ' αρ. 982/2023 απόφαση της Ολομέλειας του Ελεγκτικού Συνεδρίου, η οποία αφορά αντίστοιχο με τον παρόντα διαγωνισμό. Παρακαλούμε όπως μας γνωρίσετε εάν τα πορίσματα της συγκεκριμένης απόφασης έχουν ληφθεί υπόψη και αξιολογηθεί στο πλαίσιο της σύνταξης της οικείας διακήρυξης και αν αυτά ενδέχεται να επηρεάσουν την συνέχιση της διαγωνιστικής διαδικασίας και την υπογραφή της σχετικής σύμβασης, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη ότι θα χωρήσει και στην προκειμένη περίπτωση προσυμβατικός έλεγχος νομιμότητας του πωλητηρίου συμβολαίου από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Έχει ληφθεί υπ' όψιν η ως άνω απόφαση του Ελεγκτικού Συνεδρίου κατά την κατάστρωση των όρων της με αρ. πρωτ. 1278744/11.12.2024 Διακήρυξης "Αγορά Κτιρίου για τη στέγαση των Υπηρεσιών Κεντρικής Διοίκησης της Δ.ΥΠ.Α.". Το συμβόλαιο, λόγω ποσού, θα υπαχθεί στον προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

ΕΡΩΤΗΜΑ 2: Παρακαλούμε, όπως μας επιβεβαιώσετε, ότι δεν βλάπτει να υφίσταται κατά τον χρόνο υποβολής προσφοράς προσημείωση υποθήκης επί του προσφερόμενου ακινήτου, αρκεί αυτή να μην υφίσταται κατά τον χρόνο υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στην σελίδα 15 της Διακήρυξης "Σε κάθε περίπτωση κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου αγοράς το κτίριο θα πρέπει να είναι ελεύθερο κάθε χρηματικής απαίτησης

και αξίωσης που συνδέεται με νομικό ή πραγματικό ελάττωμα (βάρος), καθώς και οποιασδήποτε άλλης πράξης που μπορεί να επηρεάσει την νομική κατάσταση του κτιρίου, η οποία είναι αναγκαίο όπως εξοφληθεί στο ακέραιο με κάθε νόμιμο τρόπο βάσει του συμβολαίου αγοράς. Κατά την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας το ακίνητο θα ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον ανακηρυχθέντα μειοδότη συμμετέχοντα (ΠΩΛΗΤΗ)." Παράλληλα, όπως αναφέρεται στο άρθρο 8.1 "Δικαιολογητικά Συμμετοχής", παράγραφο "Α. Δικαιολογητικά Φυσικών και Νομικών Προσώπων", εδάφιο 6, κατά την υποβολή προσφοράς, ο "ΠΩΛΗΤΗΣ" θα πρέπει να προσκομίσει, μεταξύ άλλων, "Πιστοποιητικά Βαρών" του ακινήτου.

ΕΡΩΤΗΜΑ 3: Σχετικά με τον όρο 8.1: (α) Στην υπ' αύξοντα αριθμό 4 παράγραφο αναφέρεται το εξής: «Αντίγραφα των τίτλων κτήσεως του προσφερόμενου κτιρίου ή συγκροτήματος κτιρίων, νομίμως επικυρωμένα». Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί αν η επικύρωση δύναται να γίνει από δικηγόρο. Άλλως, παρακαλούμε όπως μας διευκρινιστεί ο τρόπος της επικύρωσης. (β) Στην υπό αύξοντα αριθμό 6 παράγραφο αναφέρεται το εξής: «Πιστοποιητικό Μεταγραφής, Αντίγραφο Κτηματολογικού Φύλλου, Πιστοποιητικά Ιδιοκτησίας και Βαρών του ακινήτου, εκδοθέντα υποχρεωτικώς από το οικείο Υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο». Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί αν τα ζητούμενα πιστοποιητικά Ιδιοκτησίας και Βαρών θα πρέπει να καλύπτουν μόνο τον υφιστάμενο τίτλο ιδιοκτησίας του προσφερόμενου κτιρίου ή αν απαιτείται να καλύπτουν και προγενέστερους τίτλους κτήσης που θα εκτείνονται στην τελευταία 20ετία.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: (α) Τα δικαιολογητικά υποβάλλονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4250/2014 δηλαδή ως εξής: σε ευκρινή φωτοαντίγραφα των πρωτοτύπων ή των ακριβών αντιγράφων των δημοσίων εγγράφων που έχουν εκδοθεί από υπηρεσίες και φορείς της περίπτωσης α' της παρ.2 του άρθρου 1 του νόμου 4250/2014, σε ευκρινή φωτοαντίγραφα από αντίγραφα ιδιωτικών εγγράφων, τα οποία έχουν επικυρωθεί από δικηγόρο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 36 παρ.2β του Κώδικα Δικηγόρων (Ν. 4194/2013), καθώς και ευκρινή φωτοαντίγραφα από τα πρωτότυπα όσων ιδιωτικών εγγράφων φέρουν θεώρηση από υπηρεσίες και της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 4250/2014 και σε ευκρινή φωτοαντίγραφα από αντίγραφα εγγράφων που έχουν εκδοθεί από αλλοδαπές αρχές, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά είναι νομίμως επικυρωμένα από την αρμόδια αρχή της χώρας αυτής, και έχουν επικυρωθεί από δικηγόρο (κατά τα οριζόμενα του άρθρου 36 παρ.2β) του κώδικα δικηγόρων Ν.4194/2013. (σελ. 21).

(β) Απαιτείται να καλύπτουν και προγενέστερους τίτλους κτήσης που θα εκτείνονται στην τελευταία 20ετία.

ΕΡΩΤΗΜΑ 4: Σύμφωνα με το Υπόδειγμα του Παραρτήματος Δ.1 «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ», αναφέρεται διάρκεια της επιστολής ίση με 6 μήνες (σελ. 51), ενώ σε άλλο σημείο της διακήρυξης αναφέρεται πως η επιστολή είναι αορίστου χρόνου (σελ 31, 9.4.2.). Παρακαλώ διευκρινίστε ποιό από τα δύο ισχύει.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η εγγυητική επιστολή είναι αορίστου χρόνου και θα επιστραφεί στο μεν ΠΩΛΗΤΗ μετά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, στους δε λοιπούς συμμετέχοντες μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού εντός πέντε ημερών (σελ. 31, 9.4.2.).

ΕΡΩΤΗΜΑ 5: Όρος 9.6.10. Παρατηρήσεις της Τεχνικής Υπηρεσίας της ΔΥΠΑ στην Μελέτη Εφαρμογής: Παρακαλούμε μια χρονική προθεσμία 10 εργάσιμων ημερών για την παραλαβή τυχόν σχολίων.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν προβλέπεται εκ της Διακήρυξης σχετική προθεσμία.

ΕΡΩΤΗΜΑ 6: Δεδομένου ότι η αγοραπωλησία ακινήτων δεν υπόκειται σε καθεστώς ΦΠΑ, σε τι συνίσταται η υποβολή προσφοράς με τίμημα συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ? Λαμβάνουμε υπόψη ότι το όποιο κόστος κατασκευής/ ανασκευής και κόστος εξοπλισμού βαρύνει τον πωλητή. Στο άρθρο 8.3 παρ 1, iv) αναφέρεται

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στη Διακήρυξη, το ΦΠΑ συμπεριλαμβάνεται όπου απαιτείται. Παρόλο που στον πίνακα του Παραρτήματος Δ4 δεν προβλέπεται ρητά στήλη για την ανάλυση της προσφερόμενης τιμής (καθαρή αξία, ΦΠΑ 24% και αξία συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ), η ανάλυση αυτή είναι απαραίτητη. Παρακαλείσθε να συμπληρώσετε το «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ», ενσωματώνοντας την ανάλυση αυτή σε ξεχωριστές στήλες, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Διακήρυξης (ενδεικτικά βλ. Πίνακα 1 και 2).

[illegible]

ΕΡΩΤΗΜΑ 7: Παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε ότι είναι δυνατή η προσκόμιση βεβαιώσεων δικηγόρου κατ' άρθρο 36 παρ. 2 περ. β' του ν. 4194/2013 («Κώδικας Δικηγόρων»), όπως αυτό αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 364 του ν. 4700/2020 και το άρθρο 24 του ν. 5142/2024, οι οποίες κατά νόμο επέχουν, ως προς όλες τις έννομες συνέπειες, θέση πιστοποιητικού μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών ή διεκδικήσεων, αντίστοιχα, ισόκυρου προς εκείνο που εκδίδεται από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το άρθρο 364 του ν. 4700/2020 και το άρθρο 24 του ν. 5142/2024 είναι σε ισχύ, συνεπώς η βεβαίωση δικηγόρου είναι ισόκυρη για πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών ή διεκδικήσεων που εκδίδεται από αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα.

ΕΡΩΤΗΜΑ 8: Στο κείμενο της Διακήρυξης, όπου προβλέπονται η Εγγυητική Συμμετοχής στην προφορική μειοδοσία, η Εγγυητική Καλής Εκτέλεσης και Τήρησης των Όρων του Συμβολαίου Αγοράς και Εγγυητική Καλής Λειτουργίας, παρακαλούμε να διευκρινιστεί εάν γίνονται δεκτές οι εγγυητικές επιστολές που εκδίδονται από πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα ή ασφαλιστικές επιχειρήσεις, κατά την έννοια των περ. β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4364/2016 (Α' 13), τα οποία λειτουργούν νόμιμα στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή στα κράτη-μέλη της ΣΔΣ και έχουν το σχετικό δικαίωμα.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Γίνονται δεκτές εγγυητικές επιστολές που εκδίδονται από πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα ή ασφαλιστικές επιχειρήσεις, κατά την έννοια των περ. β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4364/2016 (Α' 13).

ΕΡΩΤΗΜΑ 9: Στο κείμενο της Διακήρυξης αναφέρεται η απαίτηση το κτίριο να βρίσκεται «πλησίον, δηλαδή σε απόσταση μικρότερη των 1000 μέτρων, στάσης Μέσου Μαζικής Μεταφοράς σταθερής τροχιάς, όπως θα τεκμηριωθεί με σχετική βεβαίωση μηχανικού, προσδιορίζοντας την απόσταση σε ευθεία γραμμή από την πλησιέστερη στάση/έξοδο του μέσου σταθερής τροχιάς μέχρι την κεντρική είσοδο του κτιρίου». Παρακαλούμε να διευκρινιστεί ποια μέσα μεταφοράς εμπίπτουν στον όρο «Μέσο Μαζικής Μεταφοράς σταθερής τροχιάς».

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο όρος «Μέσο Μαζικής Μεταφοράς σταθερής τροχιάς» αφορά τα μέσα μαζικής μεταφοράς που κινούνται σε προκαθορισμένες γραμμές ή διαδρομές, ήτοι Τραμ, Μετρό, ΗΣΑΠ και Προαστιακός.

Η ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΡΙΑ

ΓΙΑΝΝΟΥΛΑ ΧΟΡΜΟΒΑ

Εσωτερική Διανομή:

1. Διεύθυνση Γραμματείας Διοικητή
2. Γρ. Υποδιοικήτριας Γ. Χορμόβα
3. Γ' Γενική Υποστήριξης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης
4. Διεύθυνση Ακίνητης Περιουσίας και Στεγαστικής Συνδρομής (Γ1)
5. Διεύθυνση Στρατηγικού Σχεδιασμού