

Σας ενημερώνουμε σχετικά με διευκρινήσεις που ήδη έχουν παρασχεθεί έπειτα από ερωτήματα ενδιαφερόμενων οικονομικών φορέων σχετικά με το θέμα: Διακήρυξη υπ.αριθ. 1^η/2024 «Αγορά Κτιρίου για τη στέγαση των Υπηρεσιών Κεντρικής Διοίκησης της Δ.ΥΠ.Α.»

1.Το ακίνητο κατατάσσεται στην κατηγορία Β της σελίδας 23 της διακήρυξης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το προσφερόμενο ακίνητο κατατάσσεται στην Κατηγορία Β της σελίδας 23 της Διακήρυξης, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας Β όπως ορίζονται στο τεύχος της Διακήρυξης.

2.Μπορούμε να καταθέσουμε εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης πρόσφατης άδειας , συνοδεία του σχετικού τοπογραφικού, υποβάλλοντας παράλληλα την νέα προμελέτη του κτιρίου βάσει της οποία θα γίνει και η απαιτούμενη αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με την Κατηγορία Β του Κεφαλαίου 8.2 (σελ. 23 της Διακήρυξης) καλείστε να υποβάλετε την υφιστάμενη οικοδομική άδεια (Β.4) καθώς και το τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης (Β.3), ενώ σε επίπεδο προμελέτης την αρχιτεκτονική πρόταση (Β.5) που θα καλύπτει όλες τις ανάγκες της Δ.ΥΠ.Α., όπως περιγράφονται στα Παραρτήματα Α, Β και Γ της Διακήρυξης.

3.Χρειαζόμαστε τον διαχωρισμό του κτιριολογικού προγράμματος της σελίδας 44 βάσει του οργανογράμματος της σελίδας 50, ώστε να καταλάβουμε το κάθε Τμήμα πόσα κλειστά γραφεία και open space θέσεις εργασίας χρειάζεται (για παράδειγμα). Τι κατευθύνσεις μπορούμε να έχουμε ως προς αυτό το σκέλος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ:

Όπως αναφέρεται στη σελ. 46 της Διακήρυξης, παρ. α7 "Τα γραφεία των υπαλλήλων δύναται να έχουν διαρρύθμιση τύπου open space είτε διαρρύθμιση κλειστού τύπου, ανάλογα την Αρχιτεκτονική Πρόταση του υποψήφιου ΠΩΛΗΤΗ. Ο χωρισμός των θέσεων εργασίας σε ορόφους θα γίνει ανάλογα με τη διαρρύθμιση του κτιρίου και με το Οργανόγραμμα της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης στο Παράρτημα Α4. Η στελέχωση των τμημάτων κυμαίνεται από 10-25 άτομα ανά τμήμα."

4.Μπορούμε να προτείνουμε σύστημα κλιματισμού VRV/VRF;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ:Το σύστημα κλιματισμού που θα προταθεί θα πρέπει να πληροί τουλάχιστον τις προδιαγραφές όπως ορίζονται στο Παράρτημα Β του τεύχους της Διακήρυξης (σλ.56-57).

5.Το περιεχόμενο της τεχνικής προσφοράς είναι εξαιρετικά αναλυτικό, και φτάνει σε επίπεδο λεπτομερούς σχεδίου, αναλυτικής περιγραφής μηχανημάτων κτλ ειδικά όσον αφορά στο data room, τα αρχιτεκτονικά, τις κατόψεις κτλ. Το κτίριο μας πρόκειται να πληροί και μετ. παραπάνω τις ενδεδειγμένες προδιαγραφές, όμως καθώς είναι σε επίπεδο σχεδιασμού, και δεδομένου ότι ο χρόνος που απαιτείται για λεπτομερή σχεδιασμό όπως ζητείται είναι μεγάλος, και σίγουρα περισσότερος από τον περίπου ένα μήνα που διατέθηκε, είναι δυνατή η παράταση του διαγωνισμού κατά ένα μήνα με σκοπό την διασφάλιση της καλύτερης δυνατής παρουσίασης του προτεινόμενου ακινήτου για την καλύτερη αξιολόγηση και ανάλυση από μέρους του οργανισμού?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο διαγωνισμός δε δύναται να παραταθεί και η καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών παραμένει η 28.05.2024, ημέρα Τρίτη και ώρα 12:00 μμ.

6. Στην προκήρυξη αναφέρεται χωριστά το τίμημα και ο ΦΠΑ. Θα μπορούσε το προτεινόμενο τίμημα να είναι μεγαλύτερο των 35 εκατομμυρίων, εφόσον η μεταβίβαση θα υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης 3% και όχι σε ΦΠΑ; Σε μια τέτοια περίπτωση θα μπορούσε

το συνολικό κόστος της ΔΥΠΑ να είναι χαμηλότερο λαμβανομένου υπόψη ότι το ΦΠΑ είναι κόστος για την ΔΥΠΑ;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στη σελ. 14, Κεφ. 6 παρ. 23 του τεύχους Διακήρυξης και κεφ. 9.6 παρ. 7 "Οι δαπάνες εκτιμήσεως του ακινήτου που τελικώς θα αγοραστεί, ο φόρος, τα τέλη μεταβιβάσεως και τα λοιπά έξοδα που ορίζονται από τη Διακήρυξη βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον ΠΩΛΗΤΗ". Συνεπώς, τα τέλη μεταβίβασης του ακινήτου συμπεριλαμβάνονται στο ποσό των 35.000.000 € και δε δύναται να καλυφθούν από τη Δ.ΥΠ.Α., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο αρ.8 του ΒΔ 266/71.

7. Δεν υπάρχει υπόδειγμα σύμβασης αγοραπωλησίας ως μέρος του φακέλου εγγράφων του διαγωνισμού. Θα παρασχεθεί σε δεύτερο χρόνο, και αν ναι πότε.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Υπόδειγμα συμβολαιογραφικής πράξης αγοραπωλησίας ούτε προβλέπεται και ούτε δύναται να παρασχεθεί από τη ΔΥΠΑ σε οποιοδήποτε στάδιο. Το σχετικό σχέδιο αποστέλλεται από τον συμβολαιογράφο προς τα μέρη, αμέσως μόλις συγκεντρωθούν όλα τα δικαιολογητικά από εκείνον και πριν από την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου.

8. Η παροχή της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής δίνεται σε χρόνο μετά την κατάθεση της προσφοράς (νομικός, τεχνικός φάκελος και οικονομικής προσφορά) αλλά πριν την συμμετοχή στην προφορική μειοδοσία. Ως εκ τούτου η μη παροχή εγγυητικής είναι λόγος αποκλεισμού από την προφορική μειοδοσία. Παρακαλώ επιβεβαιώστε τον χρόνο παράδοσης της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στο τεύχος Διακήρυξης σελ. 31, Κεφ. 9.4 παρ.2, "Οι υποψήφιοι Πωλητές θα προσκομίσουν την εγγυητική επιστολή κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα της προφορικής μειοδοσίας."

9. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί βεβαίωση χρήσεων γης για χρήση του προσφερόμενου ακινήτου ως υπεραγοράς (π.χ. supermarket) αλλά αναφέρεται παράλληλα μέσα στις επιτρεπόμενες χρήσεις ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο για την στέγαση γραφείων, μας καλύπτει η συγκεκριμένη διατύπωση ή θα πρέπει να γίνει νέα αίτηση απαραίτητως ως προς την χρήση του κτηρίου ως γραφείου?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στη σελ. 17 παρ. 8 του τεύχους Διακήρυξης, απαιτείται η προσκόμιση "Βεβαίωση χρήσεων γης, στην οποία θα αναφέρεται ότι επιτρέπεται η χρήση για την οποία προορίζεται το προσφερόμενο κτίριο". Συνεπώς, η ανωτέρω περιγραφόμενη βεβαίωση χρήσεων γης είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στο τεύχος Διακήρυξης.

10. Ποιες είναι οι απαιτούμενες ενέργειες και ποιοι τυχόν περιορισμοί υφίστανται σε περίπτωση που το προσφερόμενο στον διαγωνισμό ακίνητο είναι μισθωμένο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται και στην ΥΔ που θα προσκομίσετε (σελ. 18 του τεύχους Διακήρυξης), καθώς και στην εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο μειοδοτικό διαγωνισμό "κατά την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας το ακίνητο θα είναι ελεύθερο παντός βάρους, από κάθε εν γένει εκνίκηση, αξίωση ή διεκδίκηση τρίτου, αμφισβήτηση, φιλονικία, βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, δουλεία οποιοσδήποτε φύσης, οφειλή φόρων, μίσθωση, κληρονομικό δικαίωμα, απαλλοτρίωση, κάθε δέσμευση ή περιορισμό από το Δασικό και Αγροτικό Κώδικα, το Ν. 1337/1983 όπως ισχύει, και τις διατάξεις περί Ενεργού Πολεοδομίας και γενικά από κάθε νομικό και πραγματικό ελάττωμα, στην πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή της Δ.ΥΠ.Α."

11. Πόσο πρόσφατα απαιτείται να είναι τα πιστοποιητικά βαρών του ακινήτου/ων καθώς και τα εν γένει απαιτούμενα πιστοποιητικά (π.χ. από το ΓΕΜΗ) αν δεν προσδιορίζεται κάποια συγκεκριμένη ημερομηνία στην διακήρυξη ;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Για τα πιστοποιητικά που θα προσκομιστούν, και δε προσδιορίζεται συγκεκριμένη ημ/νια στη Διακήρυξη απαιτείται ημερομηνία έκδοσης εντός του τελευταίου τριμήνου.

12. Η ημερομηνία λήξης της φορολογικής ενημερότητας θα πρέπει να είναι μεταγενέστερη της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής του φακέλου προσφοράς, ήτοι της 28 ης .05.2024 (δεδομένου ότι το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας διαρκεί 1 μήνα);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η ημερομηνία λήξης της φορολογικής ενημερότητας πρέπει να είναι μεταγενέστερη της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής προσφορών.

13. Οπου αναφέρεται ότι πρέπει να προσκομιστεί αντίγραφο, θα πρέπει να είναι απλό ή επικυρωμένο ; Αν απαιτείται επικυρωμένο αντίγραφο, η επικύρωση αρκεί να γίνει από δικηγόρο ;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στη σελ. 22, "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."

14. Ως προς τα δικαιολογητικά νομικών προσώπων, σε περίπτωση που δεν υπάρχει ΦΕΚ σύστασης νομικού προσώπου (εταιρείας) αλλά η εταιρεία έχει δημιουργηθεί μέσω προηγούμενης διάσπασης άλλου νομικού προσώπου και έχει δημοσιευθεί σχετική ανακοίνωση στο ΓΕΜΗ, ποια είναι τα δικαιολογητικά που θα πρέπει να υποβληθούν αντί του ΦΕΚ σύστασης ;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δύναται να προσκομιστεί η σχετική δημοσιευμένη ανακοίνωση από το ΓΕΜΗ.

15. Δεδομένου ότι τα πιστοποιητικά μεταγραφής και βαρών του Υποθηκοφυλακείου καθυστερούν πολύ να εκδοθούν και οι σχετικές αιτήσεις θα έπρεπε να είχαν γίνει ήδη πριν την δημοσίευση της διακήρυξης του διαγωνισμού, πως θα πρέπει να ενεργήσουμε σε περίπτωση που τα απαιτούμενα πιστοποιητικά δεν έχουν εκδοθεί έως την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της προσφοράς;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σχετικά με την αίτησή σας μπορείτε να επικοινωνήσετε στο [<mailto:ktimagen@ktimatologio.gr> | ktimagen@ktimatologio.gr] με την ένδειξη "Αίτημα προτεραιοποίησης του υπ'αρ. αιτήματος λόγω συμμετοχής σε Δημόσιο Διαγωνισμό".

16. Αναφορικά με τα πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου, μπορεί αντί των πιστοποιητικών να γίνει δεκτή βεβαίωση δικηγόρου για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του προσφερόμενου κτηρίου των στοιχείων μεταγραφής, σύμφωνα με το άρθρο 36 του Κώδικα Δικηγόρων, (Ν. 4196/2013, ΦΕΚ Α΄ 208/27.09.2013), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 364 του Ν. 4700/2020 (ΦΕΚ Α΄ 127/29.6.2020).

Απάντηση: Αναφορικά με τα Πιστοποιητικά Βαρών και Μεταγραφής του Υποθηκοφυλακίου δε γίνεται δεκτή βεβαίωση δικηγόρου για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του προσφερόμενου κτιρίου.

17. Δεδομένου ότι εκδίδεται κτηματολογικό φύλλο και συνεπώς φαίνεται το πλήρες ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, είναι απαραίτητη και η προσκόμιση πιστοποιητικών ιδιοκτησίας?

Απάντηση: Όπως αναφέρεται στο τεύχος Διακήρυξης (σελ 17) είναι υποχρεωτική η προσκόμιση "Πιστοποιητικό Μεταγραφής, Αντίγραφο Κτηματολογικού Φύλλου, Πιστοποιητικά Ιδιοκτησίας και Βαρών του ακινήτου, εκδοθέντα υποχρεωτικώς από το οικείο Υποθηκοφυλακείο ή/και Κτηματολογικό Γραφείο".

18. Ειδικότερα, για την υποβολή οικονομικής προσφοράς απαιτείται να προσκομιστεί απλή αναφορά της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ή και τα φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας? Από την διακήρυξη καταλαβαίνω ότι τα φύλλα υπολογισμού πρέπει απλά να υπάρχουν διαθέσιμα ως απόδειξη του τρόπου υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Απαιτείται η προσκόμιση των φύλλων υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

19. Επιπλέον, το προσφερόμενο ακίνητο έχει και οριζόντιες ιδιοκτησίες με δικαίωμα υψούν (με ξεχωριστό ΚΑΕΚ). Θα χρειαστεί να προσκομιστούν πιστοποιητικά βαρών και λοιπά πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου - κτηματολογίου και για τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες ως δικαίωμα υψούν?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Απαιτείται η προσκόμιση των πιστοποιητικών βαρών και τα λοιπών πιστοποιητικών κτηματολογίου και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες με δικαίωμα υψούν.

20. Η επικύρωση των συμβολαιογραφικών εγγράφων μπορεί να γίνει και από δικηγόρο; Μπορούμε δηλαδή να προσκομίσουμε φωτοαντίγραφα των συμβολαίων επικυρωμένα από δικηγόρο και δεν χρειάζεται να προσκομιστεί επικυρωμένο αντίγραφο από συμβολαιογράφο ή από το Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολόγιο. Παρακαλώ πολύ όπως μας το επιβεβαιώσετε.

Απάντηση: Απαιτείται η προσκόμιση επικυρωμένων αντιγράφων των συμβολαίων από συμβολαιογράφο ή από το Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολόγιο.

21. Περαιτέρω, θα θέλαμε να ρωτήσουμε εάν για την υποβολή της προσφοράς στον διαγωνισμό χρειάζεται συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο όταν ιδιοκτήτης είναι μόνο ένα νομικό πρόσωπο και η προσφορά υποβάλλεται από τον νόμιμο εκπρόσωπό του (αναφορά για πληρεξούσιο γίνεται στην σελ. 16 παρ. 8.3 της διακήρυξης). Σε συνέχεια του αμέσως προηγούμενου μηνύματός μας, παρακαλώ πολύ να μας ενημερώσετε αν χρειάζεται συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο και στην περίπτωση υποβολής προσφοράς από τα μέλη του ΔΣ, δεδομένου ότι έχουν ούτως άλλως εξουσία εκπροσώπησης του νομικού προσώπου εκ της ιδιότητάς τους ως μέλη ΔΣ και έχει συνταχθεί σχετικό πρακτικό ΔΣ προς τούτο.

Απάντηση: Σύμφωνα με την ανωτέρω περιγραφή δεν απαιτείται η προσκόμιση συμβολαιογραφικού πληρεξούσιου, αλλά απόφαση ΔΣ περί συμμετοχής στο διαγωνισμό.

