

Αθήνα 30.6.2025

Διευκρινήσεις επί της διακήρυξης.

Ενδιαφερόμενος επενδυτής έθεσε τα ακόλουθα ερωτήματα:

Πρώτο ερώτημα:

Στο άρθρο 1.3 της Διακήρυξης αναφέρεται ότι το ισόγειο κατάστημα (με υπόγειο) παραμένει μισθωμένο σε τρίτο μέχρι 31/12/2025, με εκκρεμή αγωγή της ΡΕΣ κατά του μισθωτή αυτού, και επισημαίνεται πως, σε περίπτωση καθυστέρησης ή αδυναμίας αποχώρησής του, το Ίδρυμα δεν φέρει ευθύνη έναντι του πλειοδότη. Παράλληλα, και στο άρθρο 2.1. της Διακήρυξης προβλέπεται ότι η μίσθωση θα αρχίσει από την υπογραφή της σύμβασης μετά την παράδοση του καταστήματος από τον νυν μισθωτή. Ωστόσο στο άρθρο 7.3 της Διακήρυξης αναφέρεται ότι μετά την απόφαση της ΡΕΣ για την κατακύρωση των αποτελεσμάτων καλείται ο πλειοδότης εντός προθεσμίας όχι μεγαλύτερης των δεκαπέντε (15) εργασίμων ημέρων να καταθέσει όλα τα δικαιολογητικά και να υπογράψει τη σύμβαση. Έτι περαιτέρω στο σχέδιο του μισθωτηρίου αναφέρεται ότι η καταβολή του μισθώματος θα αρχίσει από την υπογραφή του μισθωτηρίου. Θα παρακαλούσαμε για διευκρίνιση ως προς το πώς νοείται η «έναρξη της μίσθωσης» στις περιπτώσεις καθυστέρησης παράδοσης μέρους του ακινήτου:

- Θα υπογραφεί το μισθωτήριο και θα τελεί η έναρξη της μίσθωσης (και επομένως η έναρξη της πληρωμής των μισθωμάτων και οι λοιπές υποχρεώσεις του πλειοδότη -μισθωτή) σε αναστολή έως την πλήρη αποχώρηση του νυν μισθωτή, ήτοι η μίσθωση θα άρχεται μετά την πλήρη παράδοση του μισθίου;

Επί του ερωτήματος αυτού διευκρινίστηκε ότι δεδομένου ότι το ακίνητο παραμένει μισθωμένο μέχρι την 31.12.2025, ο δε ακριβής χρόνος αποχώρησης του μισθωτή είναι αβέβαιος, μετά την ανακήρυξη του πλειοδότη, θα υπογραφεί το μισθωτήριο, όμως η έναρξη της μίσθωσης θα τελεί σε αναστολή έως την πλήρη αποχώρηση του μισθωτή και **την παράδοση του μισθίου στον πλειοδότη.**

Δεύτερο ερώτημα:

Υποχρέωση εκτέλεσης εκτεταμένων εργασιών και όρος «ουσιώδους ανακατασκευής» (άρθρο 1.5.2): Η Διακήρυξη υποχρεώνει τον μισθωτή να προβεί με δικές του δαπάνες σε γενική στατική ενίσχυση, αποκατάσταση και ανακαίνιση του διατηρητέου κτιρίου, τονίζοντας μάλιστα ότι η στατική ενίσχυση αποτελεί «δικαιοπρακτικό θεμέλιο» της σύμβασης και όρο απαραίτο για την ανάδειξη πλειοδότη. Κατανοούμε τη σημασία του έργου αυτού, όμως θα ήταν χρήσιμες κάποιες διευκρινίσεις/εγγυήσεις:

Επικαιροποίηση μελετών & έγκριση αρχών: Στο κείμενο αναφέρεται ότι υπάρχει υφιστάμενη μελέτη στατικής επάρκειας/ανασχεδιασμού, η οποία θα τροποποιηθεί υποχρεωτικά για προσθήκη ανελκυστήρα ΑμεΑ σε θέση που θα υποδείξει η Τεχνική Υπηρεσία ΡΕΣ.

Παρακαλούμε, όπως μας διευκρινίσετε αν ο πλειοδότης έχει τη δυνατότητα να προτείνει εναλλακτικές λύσεις ή τεχνικές βελτιστοποιήσεις, σε συνεννόηση με τη ΡΕΣ, εφόσον τηρούνται οι απαιτήσεις των αρμόδιων αρχών. Επίσης, τι συμβαίνει εάν οι αρμόδιες αρχές (π.χ. Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων) δεν εγκρίνουν την προβλεπόμενη από τη ΡΕΣ θέση ή τρόπο εγκατάστασης ανελκυστήρα ή άλλες παρεμβάσεις; Θα υπάρξει σχετική ευελιξία ή αναπροσαρμογή του σχεδίου;

Επί του ερωτήματος αυτού διευκρινίστηκε ότι σχετικά με την επικαιροποίηση των μελετών, αναφέρουμε ότι προτεινόμενες εναλλακτικές λύσεις ή τεχνικές βελτιστοποιήσεις θα πρέπει να τύχουν της έγκρισης της Ρ.Ε.Σ. Εφόσον οι αρμόδιες αρχές δεν εγκρίνουν την

προβλεπόμενη από τη Ρ.Ε.Σ. θέση ή τρόπο εγκατάστασης ανελκυστήρα, η Ρ.Ε.Σ. θα συμμορφωθεί με τις υποδείξεις των αρμοδίων αρχών.

Τρίτο ερώτημα:

Προθεσμίες ολοκλήρωσης έργων: σύμφωνα με τη Διακήρυξη Διαγωνισμού καθώς και το συνημμένο Σχέδιο Μισθωτηρίου, διαπιστώσαμε μια διαφοροποίηση ως προς το σημείο έναρξης (και κατ' επέκταση τη διάρκεια) του προβλεπόμενου χρόνου ολοκλήρωσης των έργων στατικής ενίσχυσης, αποκατάστασης, ανακαίνισης και διαμόρφωσης του μισθίου. Συγκεκριμένα:

Η Διακήρυξη (Άρθρο 5.13.3) ορίζει ότι η συνολική διάρκεια των εργασιών δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο έτη από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, όπου από άρθρα 6.3 και 7.3 και σε συνδυασμό με την καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών 7 Ιουλίου 2025, μπορούμε να συναγάγουμε με σχετική ακρίβεια το χρονικό πλαίσιο για την υπογραφή της σύμβασης, ήτοι μεταξύ αρχών Σεπτεμβρίου και αρχών Οκτωβρίου 2025.

Αντίθετα, στο Σχέδιο Μισθωτηρίου (π.χ. Άρθρο 24 – Επισκευές-Προσθήκες-Μεταρρυθμίσεις) αναφέρεται ότι οι υποχρεωτικές εργασίες θα ολοκληρωθούν εντός 24 μηνών από την έκδοση των απαιτούμενων εγκρίσεων και αδειών, με πρόβλεψη μάλιστα επέκτασης της προθεσμίας (και της διάρκειας της μίσθωσης) σε περίπτωση καθυστέρησης στην έκδοση της άδειας πέραν ενός 9μήνου από την έναρξη της μίσθωσης.

Οι δύο αυτές διατυπώσεις, οδηγούν σε διαφορετική ερμηνεία του ίδιου ζητήματος. Εάν η χρονική διάρκεια των δύο ετών εκκινήσει από την ημέρα υπογραφής του μισθωτηρίου, ο μισθωτής θα πρέπει ανεξαρτέτως να περατώσει τα έργα μέσα σε 24 μήνες από την έναρξη της μίσθωσης. Αν όμως η διάρκεια εκκινήσει από την έκδοση των σχετικών αδειών, το πραγματικό περιθώριο για τα έργα μπορεί να είναι μεγαλύτερο (καθώς δεν προσμετράται ο χρόνος αδειοδότησης, και τυχόν καθυστέρηση στην άδεια παρατείνει ανάλογα το διάστημα εργασιών). Η εταιρεία μας επιθυμεί να προετοιμάσει την προσφορά της με πλήρη επίγνωση των υποχρεώσεων και των κινδύνων που αναλαμβάνει. Η ακριβής κατανόηση του χρονοδιαγράμματος των εργασιών είναι καθοριστικής σημασίας, τόσο για τον σωστό επιχειρηματικό σχεδιασμό (π.χ. διαθεσιμότητα κεφαλαίων, προγραμματισμός συνεργείων, κ.λπ.), όσο και για την αποτίμηση του οικονομικού ανταλλάγματος (μισθώματος) που θα προσφερθεί. Λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός ότι το ισόγειο τμήμα του κτιρίου θα αποδοθεί πλήρως στον μελλοντικό μισθωτή μόνο μετά την 31η Δεκεμβρίου 2025 (όπως αναφέρεται στη διακήρυξη), γίνεται ακόμα πιο σημαντικό να διευκρινιστεί το ζήτημα της έναρξης μέτρησης του χρόνου των εργασιών, ώστε να μην υπάρξει σύγχυση ή αντικρουόμενες υποχρεώσεις.

Παρακαλούμε θερμά όπως μας διευκρινίσετε ποια είναι η πρόθεση της Ρ.Ε.Σ. σχετικά με τις προθεσμίες εκτέλεσης των έργων:

Θα ισχύσει το πλαίσιο της διακήρυξης (2 έτη από την υπογραφή της σύμβασης, ανεξαρτήτως αδειοδοτήσεως), ή

το πλαίσιο του μισθωτηρίου (2 έτη από την έκδοση άδειας, με ανάλογη παράταση αν η άδεια καθυστερήσει πέραν των 9 μηνών) ως το δεσμευτικό για τον μισθωτή χρονοδιάγραμμα;

Επί του ερωτήματος αυτού, διευκρινίστηκε ότι πρόθεση της Ρ.Ε.Σ. είναι να ισχύσει καταρχήν το πλαίσιο του μισθωτηρίου, ήτοι 24 μήνες από την έκδοση της άδειας, με ανάλογη παράταση εφόσον αυτή δεν χορηγηθεί εντός 9 μηνών και υπό τον όρο ότι ο σχετικός φάκελος θα έχει κατατεθεί **πλήρης** εντός 90 ημερών από **την παράδοση του μισθίου στον πλειοδότη**.

Τέταρτο ερώτημα:

Επικαιροποίηση υποδειγμάτων εγγυητικών επιστολών – Τέλος χαρτοσήμου

Στα Παραρτήματα III και IV της διακήρυξης περιλαμβάνονται υποδείγματα εγγυητικών επιστολών, στα οποία εντοπίζεται ένα σημείο που χρήζει διευκρίνησης:

Στο περιεχόμενο των υποδειγμάτων γίνεται αναφορά σε επιβάρυνση με τέλος χαρτοσήμου επί του ποσού κατάπτωσης της εγγυητικής επιστολής. Ωστόσο, σύμφωνα με το νέο νομοθετικό καθεστώς (ν. 5135/2024, σε ισχύ από 1.12.2024), το τέλος χαρτοσήμου έχει καταργηθεί και αντικατασταθεί από το Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής (ΨΤΣ).

Παρακαλούμε, όπως μας διευκρινήσετε: αν η σχετική διατύπωση στα υποδείγματα διατηρείται τυπικά, ή αν μπορεί να γίνει δεκτή τροποποιημένη εγγυητική επιστολή, στην οποία να αναφέρεται το ισχύον ψηφιακό τέλος συναλλαγής, χωρίς αυτό να δημιουργεί πρόβλημα αποδοχής ή συμμόρφωσης με τα υποδείγματα.

Επί του ερωτήματος αυτού διευκρινίστηκε ότι θα γίνεται δεκτή τροποποιημένη εγγυητική στην οποία θα αναφέρεται το ισχύον ψηφιακό τέλος συναλλαγής σε αντικατάσταση του τέλους χαρτοσήμου σύμφωνα με το Ν. 5135/2024, χωρίς αυτό να δημιουργεί πρόβλημα αποδοχής ή συμμόρφωσης με τα υποδείγματα.