

Μαρούσι, 8 Απριλίου 2021

ΠΡΟΣ: ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΘΕΜΑ: Αίτημα παροχής διευκρινίσεων για τη συμμετοχή στη με αριθμό 11254/2021 Διακήρυξη Ανοικτού, Δημόσιου, Μειοδοτικού Διαγωνισμού, με αντικείμενο την Αγορά Ακινήτων για την κάλυψη εκπαιδευτικών-ερευνητικών αναγκών των νέων τμημάτων Σχολής Οικονομικών και Πολιτικών Επιστημών του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου (ΕΚΠΑ), με ανώτατο προσφερόμενο τίμημα συνολικώς 13.170.000,00 ευρώ, με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών στις 14.4.2021, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10:00π.μ. και ημερομηνία διενέργειας (αποσφράγισης προσφορών) στις 15.4.2021, ημέρα Πέμπτη και ώρα 10:00π.μ.

Αξιότιμοι Κύριοι/ες,

Αναφορικά με τον εν θέματι Ανοικτό, Δημόσιο, Μειοδοτικό Διαγωνισμό και το περιεχόμενο της ανωτέρω υπ' αριθμ. 11254/2021 Διακήρυξής Σας, θέτουμε υπόψη Σας τα ακόλουθα ερωτήματα:

Ερώτημα 1^ο:

Στην **παράγραφο Η' της Διακήρυξης, αριθμός 1 (σελ. 14)** με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» αναφέρεται η απαίτηση υποβολής εκ μέρους των συμμετεχόντων υποψήφιων οικονομικών φορέων, εντός του κυρίως φακέλου και **επί ποινή αποκλεισμού** της προσφοράς τους «**Εγγύησης σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 53 του π.δ. 715/1979, η οποία θα συνίσταται είτε σε Γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, είτε σε εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης στην Ελλάδα Τράπεζας, για ποσό ίσο με το εικοστό του αιτούμενου εκ της διακήρυξης ποσού τιμήματος, ήτοι ποσού Ευρώ 465.000,00€, με χρόνο ισχύος δεκαοκτώ (18) μηνών. Η ανωτέρω εγγύηση θα επιστραφεί στον συμμετέχοντα στον οποίο θα κατακυρωθεί ο διαγωνισμός μετά την παραλαβή του κτιρίου πλήρως και προσηκόντως ολοκληρωθέντος έτοιμου 'με το κλειδί στο χέρι', στους άλλους δε συμμετάσχοντες εντός 5 ημερών από την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού**»

Δεδομένου ότι, το ποσό εγγύησης που αντιστοιχεί στο εικοστό (1/20) του συνολικού αιτούμενου εκ της Διακήρυξης τιμήματος ανέρχεται επακριβώς στις εξακόσιες πενήντα οκτώ χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (ανώτατο προσφερόμενο τίμημα συνολικώς 13.170.000,00 Ευρώ * 1/20 = **658.500,00 Ευρώ**) και όχι στο αριθμητικό ποσό των 465.000,00 Ευρώ που αναφέρεται στη Διακήρυξη και δεδομένου ότι δεν προσδιορίζεται ειδικώς στη Διακήρυξη ποιος είναι ο ακριβής απαιτούμενος (κατ' ελάχιστο) χρόνος ισχύος της παρεχόμενης εγγύησης και από πότε αυτός εκκινεί,

Παρακαλούμε όπως μας διευκρινίσετε: α) ποιο είναι το ορθό και ακριβές ποσό της εγγύησης που απαιτείται να κατατεθεί στον Διαγωνισμό σύμφωνα με την παρ. Η' αριθμ. 1 (σελ. 14) της Διακήρυξης και β) ποιος είναι ο ελάχιστος απαιτούμενος χρόνος ισχύος της παρεχόμενης εγγύησης και από πότε αυτός εκκινεί, άλλως ποια είναι η ακριβής ημερομηνία λήξης του χρόνου ισχύος της απαιτούμενης εγγύησης.

Ερώτημα 2°:

Στην **παράγραφο Η΄ της Διακήρυξης, αριθμός 2 (σελ. 14-15)** με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» αναφέρεται η ακόλουθη απαίτηση: «Εντός του κυρίως φακέλου της προσφοράς θα υπάρχει σφραγισμένος υποφάκελος με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» που πρέπει να περιλαμβάνει επί ποινή αποκλεισμού τα ακόλουθα δικαιολογητικά:..... 2. Αντίγραφο Δελτίου αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου, επιδεικνύοντας το πρωτότυπο κατά τη διαδικασία διενέργειας του διαγωνισμού.»

Παρακαλούμε όπως μας επιβεβαιώσετε, ότι το Δελτίο Αστυνομικής ταυτότητας που απαιτείται να κατατεθεί εντός του κυρίως φακέλου της προσφοράς αφορά αποκλειστικά στο πρόσωπο/στα πρόσωπα, τα οποία θα εξουσιοδοτηθούν ειδικώς από τον συμμετέχοντα- υποψήφιο οικονομικό φορέα, προκειμένου **να παραστούν** κατά την ημερομηνία διενέργειας του Διαγωνισμού, ήτοι στη διαδικασία αποσφράγισης των προσφορών και όχι στο πρόσωπο/ στα πρόσωπα, τα οποία θα εξουσιοδοτηθούν ειδικώς από τον υποψήφιο οικονομικό φορέα, προκειμένου να καταθέσουν τον φάκελο προσφοράς.

Ερώτημα 3°:

Αναφερόμαστε στο περιεχόμενο της ίδιας ως άνω **παραγράφου Η΄ της Διακήρυξης και δη στα πεδία με αριθμούς 3 και 10** (σελ. 15-17) με τίτλο «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» το περιεχόμενο των οποίων έχει ως ακολούθως: «Εντός του κυρίως φακέλου της προσφοράς θα υπάρχει σφραγισμένος υποφάκελος με την ένδειξη «ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ» που πρέπει να περιλαμβάνει **επί ποινή αποκλεισμού** τα ακόλουθα δικαιολογητικά: 1.....2..... 3. Απόσπασμα Ποινικού Μητρώου έκδοσης τουλάχιστον του τελευταίου τριμήνου από το οποίο να προκύπτει ότι, **οι ιδιοκτήτες του ακινήτου ή/και οι εξουσιοδοτημένοι από αυτούς προσφέροντες** δεν έχουν καταδικαστεί αμετακλήτως για αδίκημα που αφορά συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση..... 10. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 με θεώρηση γνησίου υπογραφής των δηλούντων, συνταχθείσα και φέρουσα ημερομηνία το πολύ δέκα (10) ημέρες προ της ημερομηνίας της διενέργειας του διαγωνισμού, ήτοι την..., στην οποία **κάθε προσφέρων ιδιοκτήτης/συνιδιοκτήτης** χωριστά αναγράφει τα στοιχεία του διαγωνισμού και στην οποία δηλώνει ότι έλαβε γνώση των όρων της παρούσας διακήρυξης....»

Στην περίπτωση κατά την οποία ο συμμετέχων- υποψήφιος οικονομικός φορέας δεν διαθέτει δικαίωμα πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής στα προσφερόμενα κτίρια και άρα δεν είναι ιδιοκτήτης/συνιδιοκτήτης των ακινήτων κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς του και συμμετέχει στον Διαγωνισμό, δυνάμει της δυνατότητας που του παρέχει η παράγραφος Γ΄ (σελ. 10) της Διακήρυξης, με την κατάθεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για τη μεταβίβαση στον ίδιο του δικαιώματος πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής των προσφερόμενων ακινήτων και με τη ρητή εκ μέρους του δέσμευση, ότι θα προσκομίσει τον οριστικό τίτλο ιδιοκτησίας εντός της προβλεπόμενης στη Διακήρυξη και τον νόμο προθεσμίας, στην περίπτωση κατά την οποία αναδειχθεί ανάδοχος στον Διαγωνισμό,

Παρακαλούμε όπως μας επιβεβαιώσετε ότι στην προπεριγραφόμενη περίπτωση, τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής που αναφέρονται στην παρ. Η' (σελ. 14-21) της Διακήρυξης, ιδίως τα ποινικά μητρώα και η Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, απαιτείται να εκδοθούν και κατατεθούν στον Διαγωνισμό αποκλειστικά και μόνον από τον προσφέροντα τα ακίνητα και συμμετέχοντα στον Διαγωνισμό δυνάμει συμβολαιογραφικού προσυμφώνου μεταβίβασης κυριότητας και όχι από τον- κατά το χρόνο υποβολής της προσφοράς- εν τοις πράγμασι ιδιοκτήτη/συνιδιοκτήτη του/ων προσφερόμενου/ων ακινήτου/ων.

Ερώτημα 4° :

Στην παράγραφο **A.5. της Διακήρυξης με τίτλο «ΤΡΟΠΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ – ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ – ΠΑΡΑΔΟΣΗ - ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΚΤΗΡΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΚΛΕΙΔΙ ΣΤΟ ΧΕΡΙ»**, υπό 3.στ, περίπτωση ii (σελίδα 36 της Διακήρυξης) αναφέρεται ότι *«Προκειμένου για ακίνητο προς μετασκευή/ανακαίνιση, με την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας θα μεταβιβασθεί το δικαίωμα κυριότητας και νομής του ακινήτου από τον Πωλητή στο ΕΚΠΑ πλην της κατοχής αυτού την οποία παρακρατεί ο Πωλητής ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΩΣ ΚΑΙ ΜΟΝΟΝ για το σκοπό της μετασκευής/ανακαίνισης χωρίς να δύναται να κάνει χρήση αυτής για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, η δε παράδοση της κατοχής του ακινήτου θα πραγματοποιηθεί, με την επιφύλαξη των ανωτέρω αναφερθέντων, μετά την πλήρη μετασκευή ανακαίνιση αυτού σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές και τους όρους της διακήρυξης, ολοκληρωμένου και έτοιμου («με το κλειδί στο χέρι»), το αργότερο εντός δεκαοκτώ (18) μηνών από την έκδοση της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας. Ο σχετικός φάκελος (για την έκδοση της οικοδομικής άδειας) θα υποβληθεί στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο εντός το αργότερο 6 μηνών από της κατακύρωσης του διαγωνισμού»*.

Δεδομένου, ότι τόσο στην ανωτέρω παράγραφο, αλλά ούτε και σε κάποιον άλλο όρο της Διακήρυξης, δεν προβλέπεται τι γίνεται σε περιπτώσεις: α) που η προθεσμία παράδοσης του κτηρίου επηρεάζεται από παράγοντες πέραν της σφαίρας επιρροής του Πωλητή καθώς και β) σε περιπτώσεις που οι συνομολογημένες ιδιότητες του κτηρίου, τις οποίες έχει συμφωνήσει, προσφέρει και αποδεχθεί ο Πωλητής βάσει της προσφοράς του, επηρεάζονται από παράγοντες που εκφεύγουν της σφαίρας επιρροής, της επιμέλειας και της φροντίδας του Πωλητή και επομένως δεν μπορούν να επιτευχθούν για λόγους που δεν συνιστούν υπαιτιότητα από πλευράς του Πωλητή.

Παρακαλούμε όπως μας διευκρινίσετε τη θέση σας στην περίπτωση που συμβεί οποιαδήποτε από τα ανωτέρω υπό α) και β) υποθετικά σενάρια.

Ερώτημα 5°:

Στην παράγραφο Θ', άρθρο 2 (σελ. 22) της Διακήρυξης ζητείται να συμπεριληφθούν στον υποφάκελο τεχνικής προσφοράς «2) Αντίγραφα του συνόλου του περιεχομένου των φακέλων των οικοδομικών αδειών (αρχιτεκτονικών/ στατικών/Η-Μ)....»

Επειδή τα υφιστάμενα Η/Μ σχέδια καθόλου δεν επηρεάζουν την πρότασή μας (τα νέα Η/Μ θα μελετηθούν/κατασκευασθούν εκ του μηδενός), παρακαλούμε να μας επιβεβαιώσετε ότι θεωρούνται αναγκαία στην προσκόμιση των δικαιολογητικών.

Ερώτημα 6^ο:

Ομοίως στην ίδια ως άνω παράγραφο Θ', στο άρθρο 3γ & 3δ της Διακήρυξης ζητούνται, αντίστοιχα, «**Τεύχη προδιαγραφών υλικών-εργασιών**» & «**Πίνακας ποιοτικών στοιχείων υλικών**», τα οποία ζητούνται εκ νέου στα άρθρα 5) Τεχνική Περιγραφή και 6) Τεύχος ποιοτικών στοιχείων (σελ. 23) της Διακήρυξης.

Παρακαλούμε όπως μας επιβεβαιώσετε, ότι η αναφορά στα άρθρα 5) & 6) είναι ίδια με τα άρθρα 3γ & 3δ, οπότε στην αρίθμηση των δικαιολογητικών **δεν θα συμπεριλάβουμε τα άρθρα 3γ & 3δ.**

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω πληροφορία τυχόν χρειαστείτε.

Με εκτίμηση
REDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΙΝΗΤΩΝ
REDEX Α.Ε.
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 209 ΜΑΡΟΥΣΣΙ Τ.Κ. 151 24
ΤΗΛ: +30 211 1820240
ΑΦΜ: 999394428 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΕΡΖΗΤΑΝΟΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ