

**«Πρόσκληση υποβολής τεκμηριωμένης πρότασης εκμετάλλευσης  
ακινήτου κοινωφελούς περιουσίας»**

Είδος Ακινήτου: Τριώροφο κτίριο (Διατηρητέο και έργο τέχνης)

Συνολικά το κτήριο περιλαμβάνει υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, Α΄ όροφο, Β΄ όροφο, Γ΄ όροφο και δώμα-στέγες, συνολικής επιφανείας 3.574,40 τ.μ. περίπου, κτισμένο σε οικόπεδο επιφανείας 820,00τμ. Αναλυτικά το κτήριο αποτελείται από :

- Υπόγεια : 879,81τμ
- Ισόγεια : 831,17τμ
- Ημιώροφοι: 256,12τμ
- 1<sup>ος</sup> όροφος: 615,60τμ
- 2<sup>ος</sup> όροφος: 602,03τμ
- 3<sup>ος</sup> όροφος: 489,67τμ

Διεύθυνση: Πανεπιστημίου 53 και Σανταρόζα, Αθήνα

Περιοχή: Αθήνα

Δήμος: Αθηναίων

Επωνυμία Κοινωφελούς Περιουσίας: ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΠΑΠΑΔΑΚΗ

Επωνυμία Φορέα Διαχείρισης: ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Επικοινωνία :Τηλ. 210 368 9127, 9130, Fax. 210 368 9136,

email: [akinitaklir@uoa.gr](mailto:akinitaklir@uoa.gr)

Διεύθυνση Κληροδοτημάτων Πανεπιστημίου Αθηνών,

Τμήμα Εκκαθάρισης & Διαχείρισης, Χρ. Λαδά 6, Αθήνα, ΤΚ. 106 51

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ.42 του Ν.4182/2013, τις από 30.8.2018, 22.10.2019 και 16.7.2020 αποφάσεις της Πανεπιστημιακής Συγκλήτου του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και την με αρ. πρωτ. 1819020963/4.2.2019 απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, δεχόμεθα έγγραφες τεκμηριωμένες προτάσεις εκμετάλλευσης του ακινήτου με μακροχρόνια μίσθωση και ουσιώδη ανακατασκευή του.

Ειδικότεροι όροι:

1. Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να υποβάλλουν ολοκληρωμένη πρόταση εκμετάλλευσης συνολικά του ανωτέρω ακινήτου, που θα είναι σύμφωνη με τις χρήσεις γης της περιοχής και θα μπορούν να λάβουν την έγκριση όλων των αρμόδιων αρχών, πολεοδομικών (Υπουργείο Πολιτισμού, Υπουργείο Περιβάλλοντος κ.α). Ακόμη θα περιλαμβάνει αρχιτεκτονική λύση, τεχνική περιγραφή, προϋπολογισμό έργου, μηνιαίο μίσθωμα, χρήση του προς μίσθωση χώρου, διάρκεια μίσθωσης, χρόνο ολοκλήρωσης –αποπεράτωσης των εργασιών για την

επισκευή, ανακαίνιση και διαμόρφωση του κτηρίου σύμφωνα με την πρόταση αξιοποίησης του.

2. Ειδικότερα για την αρχιτεκτονική λύση, τον προϋπολογισμό του έργου και το μίσθωμα η πρόταση του κάθε ενδιαφερομένου θα πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα ακόλουθα:

1. **Αρχιτεκτονική λύση.** Ζητείται ως ελάχιστο επαρκές:

Είδος, μέγεθος κατασκευής, τεχνική δόμησης και κάθε άλλο χρήσιμο κατά την εκτίμηση του μετέχοντος ως και την επίλυση παρκινγκ.

Τουλάχιστον στοιχειώδης αναφορά στις αρχές σχεδιασμού, τις βασικές επιλογές διάρθρωσης και αναδιατάξεων, χρήση υλικών, ποιοτικά χαρακτηριστικά, ενεργειακά χαρακτηριστικά, (κύκλος ζωής βασικών κατηγοριών υλικών και εν συνόλω του έργου). Τούτα συνοδευόμενα από βασικό οπτικό υλικό - τυπικές μόνο απεικονίσεις / προσεγγίσεις της βασικής αρχιτεκτονικής ιδέας - και με ρητά διατυπωμένες και διακριτές τις όποιες επιφυλάξεις (αν τέτοιες υπάρχουν) του προσφέροντος σχετικά με προβλήματα υλοποίησης (ή το εφικτό) των παρουσιαζόμενων και τις βασικές εναλλακτικές οδούς που έχει προδιαγράψει σε τέτοιες περιπτώσεις ώστε να τελεσφορεί το έργο παρά τα ενδεχόμενα τεχνικών ή άλλων δυσκολιών, σε κάθε περίπτωση. Εκτίμηση περί όλων των σχετικών Αδειοδοτήσεων που θα πρέπει να εξασφαλισθούν ως προς το είδος των αδειών και τον χρόνο έκδοσης.

2. **Προϋπολογισμός έργου.** Ζητείται ως ελάχιστο επαρκές:

Ανάλυση στις βασικές κατηγορίες εργασιών εκτίμησης των σχετικών μελετών και αδειοδοτήσεων υπολογίζοντας τον χρόνο υλοποίησης τους. Τουλάχιστον μια αδρή γενικής μορφής κατανομή του συνολικού κόστους κατά τη λογική παράθεσης προεκτίμησης προϋπολογισμού:

Είδη μελετών και εκτιμώμενο κόστος αυτών.

i. Κατασκευή με στοιχειώδη (κατ' εκτίμηση με βάση παραμέτρους του προσφέροντος) κατανομή του κόστους κατασκευής σε βασικές ομάδες εργασιών. (Π.χ. (Α) Θεμελιώσεις και ενισχύσεις, (Β) Σκυροδέματα και ενισχύσεις φέροντος οργανισμού, (Γ) Μεταλλικές φέρουσες κατασκευές, (Δ) Στοιχεία πλήρωσης, (Ε) Μονώσεις/Λοιπά Ενεργειακά, (ΣΤ) Όψεις, (Ζ) Επιστεγάσεις/Λοιπά Ενεργειακά, (Η) Δίκτυα, (Θ) Η/Μ, κλπ)

ii. Κόστος συντήρησης κατά τη λειτουργία (καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ετήσια και περιοδική εκτίμηση και συνολικά).

3. **Μηνιαίο μίσθωμα.** Ζητείται ως ελάχιστο επαρκές: Ποσό μηνιαίου μισθώματος καθώς και προκαταρκτικό υπολογιστικό φύλλο εκτίμησης της βιωσιμότητας της επένδυσης με βάση τα παρουσιαζόμενα οικονομικά μεγέθη που να περιλαμβάνει: (Α) Άθροισμα κάθε αρχικού κόστους. (Β) Αναμενόμενα ετήσια έσοδα από την εκμετάλλευση της επένδυσης και αποσβενόμενο ανά έτος ποσό εκ του αρχικού κόστους επένδυσης μετά τη αφαίρεση του καταβαλλόμενου μισθώματος, φόρων/κρατήσεων και ετήσιου κόστους συντήρησης και ασφάλισης. (Γ) Εκτίμηση βάθους χρόνου πλήρους απόσβεσης του αρχικού κόστους επένδυσης. (Δ) Αναμενόμενο Χρονικό σημείο έναρξης επίτευξης κέρδους για τον επενδυτή. (Ε) Εκτίμηση Υπολογισμός πιθανών αποκλίσεων. (ΣΤ) Στοιχεία για τη βιωσιμότητα και ευρωστία (υγεία) της επένδυσης.
3. Το ακίνητο ανήκει στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ.66007 του Δήμου Αθηναίων
  4. Το κτήριο έχει Συντελεστή Δόμησης 5.40 (ΦΕΚ 312/7β)
  5. Σύμφωνα με το ΦΕΚ Δ 80/1998 και το ΦΕΚ 57 ΑΑΠ/2014, τα οποία αφορούν στο Γενικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό το ακίνητο βρίσκεται στο Υπερτοπικό Κέντρο του Δήμου Αθηναίων
  6. Στο ΦΕΚ Δ 166/6.3.1987, οι επιτρεπόμενες χρήσεις για το συγκεκριμένο ακίνητο καθορίζονται από το άρθρο 4 του εν λόγω Πολεοδομικού Διατάγματος, εκτός των οποίων εξαιρούνται οι χρήσεις για πρατήρια βενζίνης, Κτήρια – γήπεδα στάθμευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών ως προδήλως ασύμβατες
  7. Το ακίνητο έχει χαρακτηρισθεί «ως έργο τέχνης» με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού (ΦΕΚ Β 1080/6.12.1978) και ως «διατηρητέο» από με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Δ 503/7.10.1983) και η αξιοποίηση του ακινήτου μέσω της μακροχρόνιας μίσθωσης με ουσιώδη ανακατασκευή με πόρους από τρίτους θα είναι σύμφωνη με τους όρους των εν λόγω αποφάσεων. Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να εξετάσουν το ενδεχόμενο ή την ανάγκη, κατά περίπτωση, τροποποίησης της υπ' αρ. 32481/21.7.2006 απόφασης του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 779/Δ'/18.9.2006) και της υπ'αρ. ΥΠΠΟ/ΔΑΝΣΜ/12788/411/17-05-2010 απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού.
  8. Η διάρκεια της μίσθωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα **πενήντα (50) έτη**, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 42 του Ν.4182/2013.
  9. Ο κάθε ενδιαφερόμενος θα καταθέσει μαζί με την πρόταση εκμετάλλευσης του ακινήτου και όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα (ΦΕΚ σύστασης, καταστατικά, τροποποιήσεις, ΓΕΜΗ, ΦΕΚ Εκπροσώπησης, εξουσιοδοτήσεις εκπροσώπων κλπ) όπως και όλα τα απαραίτητα στοιχεία επικοινωνίας (ονόματα, τηλέφωνα, email κλπ), αναλόγως της νομικής τους μορφής.

10. Τα παραπάνω στοιχεία και η ανάλυση αυτών σε κάθε πρόταση θα πρέπει να καθιστούν σαφή και ξεκάθαρη την εικόνα για τη βιωσιμότητα του έργου, τη διάρκεια ζωής του και πέραν της διάρκειας μίσθωσης, ως και τα ποιοτικά δεδομένα του έργου.
11. Όλοι οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να έχουν συνεκτιμήσει στις προτάσεις τους όλες τις νομικές δεσμεύσεις (όροι δόμησης, εκμετάλλευσης, διαδικασίες και κόστος μελετών και αδειοδοτήσεων πάσης φύσεως, χαρακτηρισμό του κτηρίου ως διατηρητέο και έργο τέχνης κ.ά)
12. Ο φάκελος της κάθε πρότασης θα περιλαμβάνει τουλάχιστον το τεχνικό και οικονομικό σκέλος της πρότασης -μαζί με τυχόν σχέδια, φωτογραφικό υλικό κ.ά και σε ηλεκτρονική μορφή (cd,usb sticks κλπ).
13. Η Επιτροπή έχει τη δυνατότητα να ζητήσει από τους συμμετέχοντες τυχόν διευκρινίσεις και συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με την πρόταση εκμετάλλευσης.
14. Οι προτάσεις των ενδιαφερομένων θα αξιολογηθούν από την αρμόδια αρχή, ο διαχειριστής δύναται να χρησιμοποιήσει κατά την κρίση του αυτούσιες εν μέρει ή εν όλω τις υποβληθείσες προτάσεις ή να τις τροποποιεί κατά το δοκούν χωρίς να υποχρεούται σε καταβολή οιασδήποτε ανταλλάγματος (ενδεικτικά αμοιβή, αποζημίωση, πνευματικά δικαιώματα) προς τον συμμετέχοντα του οποίου την προσφορά θα χρησιμοποιεί, ώστε να επιλεγεί η πλέον συμφέρουσα **τεκμηριωμένη πρόταση εκμετάλλευσης του ακινήτου**, με βασικά κριτήρια την αποδοτικότητα και βιωσιμότητα της πρότασης. Θα ακολουθήσει ανοιχτή πρόσκληση για τη Β΄ Φάση της Μακροχρόνιας Μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4182/2013 και Ν. 4412/2016 ως εκάστοτε ισχύουν, προκειμένου να υπογραφεί η σχετική σύμβαση, στο πλαίσιο της οποίας θα διεξαχθεί και διαπραγμάτευση του διαχειριστή της περιουσίας με τους ενδιαφερόμενους.
15. Κατά την υπογραφή της σύμβασης, ο πλειοδότης υποχρεούται να καταβάλλει στη Διοίκηση της Κοινωφελούς Περιουσίας ως εγγύηση καλής εκτέλεσης εργασιών, εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης στην Ελλάδα Τράπεζας, η οποία θα έχει ισχύ μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών ανακατασκευής. Η εγγυητική επιστολή θα επιστραφεί άτοκα στον πλειοδότη μετά την ολοκλήρωση όλων των εργασιών και την υπογραφή του οριστικού πρωτοκόλλου παραλαβής του έργου.
16. Οι εργασίες που θα προταθούν προς εκτέλεση στο κτίριο, θα υλοποιηθούν υπό την επίβλεψη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Πανεπιστημίου Αθηνών.
17. Το ακίνητο θα είναι επισκέψιμο προς όσους θέλουν να υποβάλλουν πρόταση, κατόπιν τηλεφωνικής συνεννοήσεως με τη Διεύθυνση Κληροδοτημάτων στα τηλέφωνα επικοινωνίας που αναφέρονται στην εν λόγω πρόσκληση.

18. Το ΕΚΠΑ διατηρεί το δικαίωμα όπως τροποποιεί ή και ανακαλεί την παρούσα πρόσκληση κατά την απόλυτη αυτού κρίση αζημίως.

**Το άνοιγμα των προτάσεων θα διενεργηθεί στις 7.1.2021 ημέρα Πέμπτη, και ώρα 12μ.μ.** στα ευρισκόμενα στην Αθήνα γραφεία του Εθνικού και Καποδιστριακού Παν/μίου Αθηνών (οδός Χρ. Λαδά 6, Αθήνα 6ος όροφος, γραφ. 65), παρουσία της αρμόδιας Επιτροπής και των ενδιαφερομένων υποψηφίων ή εξουσιοδοτημένων εκπροσώπων τους, με την προσκόμιση πλήρους σειράς εγγράφων νομιμοποίησης τους και νομιμοποίησης των εκπροσώπων τους.

**Οι προτάσεις** με τα πλήρη στοιχεία των ενδιαφερομένων, όπως ονοματεπώνυμο, ιδιότητα, τηλέφωνα, διεύθυνση επικοινωνίας, αριθμό δελτίου ταυτότητας και ΑΦΜ και σύμφωνα τα ανωτέρω, θα αποστέλλονται, στο **Κεντρικό Πρωτόκολλο** του Πανεπιστημίου,, ιδιοχείρως ή ταχυδρομικώς με συστημένη αποστολή ή με ταχυμεταφορές, προκειμένου να επαληθεύεται η εμπρόθεση ημερομηνία για **εβδομήντα (70) ημέρες\*** από την ανάρτηση της παρούσας ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών στις **27.10.2020 και μέχρι της 5.1.2021 ημέρα Τρίτη και ώρα 15.00,** σύμφωνα στην ταχυδρομική διεύθυνση του Φορέα Διαχείρισης:

Πανεπιστημίου 30, Αθήνα, ΤΚ 106 79  
Διεύθυνση Κληροδοτημάτων Πανεπιστημίου Αθηνών  
Τμήμα Α΄ Εκκαθάρισης και Διαχείρισης Περιουσίας  
Προσφορά τεκμηριωμένης πρότασης εκμετάλλευσης του ακινήτου (Α΄ Φάση)  
επί των οδών Πανεπιστημίου 53 και Σανταρόζα, Αθήνα  
κληρονομίας Αντ. Παπαδάκη

(Ώρες λειτουργίας του Κεντρικού Πρωτοκόλλου: 8.00 – 15.00)  
Επικοινωνία: Διεύθυνση Κληροδοτημάτων Πανεπιστημίου Αθηνών  
Τηλ. 210 368 9127, 9130, Fax. 210 368 9136, email: [akinitaklir@uoa.gr](mailto:akinitaklir@uoa.gr)

Ο Αντιπρύτανης Οικονομικών Προγραμματισμού και Ανάπτυξης

καθ.κ. Δημήτριος Τούσουλης

*\*σε περίπτωση που η ημερομηνία λήξης της υποβολής των προτάσεων συμπίπτει σε αργία ή Σαββατοκύριακο ή ημερομηνία που οι υπηρεσίες του Πανεπιστημίου είναι μετά από αποφάσεις αρμόδιων οργάνων κλειστές, η ημερομηνία λήξης μετακινείται στην επόμενη εργάσιμη ημέρα. Το ίδιο ισχύει και για την ημερομηνία ανοίγματος των προτάσεων*