ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΞΕΝΙΑ ΚΑΡΤΕΡΟΥ (Q109718)

μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr

τελευταία ενημέρωση: 29.02.2024 (ερωτήματα έως 28.02.2024)

1) ΕΡΩΤΗΣΗ: Στο άρθρο 4 των Γενικών Όρων Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Εκμίσθωσης αναφέρεται ότι στα έγγραφα νομιμοποίησης των νομικών προσώπων περιλαμβάνεται και «πληρεξούσιο για την υποβολή της προσφοράς». Το έγγραφο αυτό απαιτείται να είναι συμβολαιογραφικό ή αρκεί να έχει εκδοθεί με τον τύπο που προβλέπεται για το εκάστοτε όργανο; Συγκεκριμένα, στην περίπτωση μονοπρόσωπης Α.Ε., αρκεί για την παροχή πληρεξουσιότητας πρακτικό του Διαχειριστή της;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Κατά το αρ.4 των Γενικών Όρων Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Εκμίσθωσης δεχόμαστε είτε σχετική απόφαση του αρμοδίου οργάνου είτε συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

2) ΕΡΩΤΗΣΗ: σε περίπτωση συμμετοχής Κοινού Σχήματος στο Διαγωνισμό, είναι δυνατό να γίνει η εγγραφή στην ιστοσελίδα από ένα εκ των μελών ή απαιτείται εγγραφή από το σύνολο των μελών του Σχήματος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο εγγεγραμμένος στην ηλεκτρονική πλατφόρμα www.e-publicrealestate.gr θα πρέπει να είναι ένας εκ των μελών του σχήματος.

3) ΕΡΩΤΗΣΗ στον όρο 8. Γ) στην 6 από 16 σελίδα των Ειδικών Όρων του Διαγωνισμού αναφέρεται:

« Κοινό Σχήμα/Ένωση Προσώπων/Κοινοπραξία μεταξύ φυσικών ή/και νομικών προσώπων

Σε περίπτωση Κοινού Σχήματος/Ένωσης Προσώπων ή Κοινοπραξίας μεταξύ φυσικών ή/και νομικών προσώπων, θα κατατίθενται δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής επάρκειας για καθένα εκ των μελών, ανά περίπτωση προσαρμοζόμενα κατά τα ανωτέρω.».

Σε περίπτωση που ένα εκ των μελών αποτελεί νεοσύστατο Νομικό πρόσωπο:

i. **μπορεί να αποτελεί μέλος της ένωσης και η χρηματοοικονομική επάρκεια να καλύπτεται από τα υπόλοιπα μέλη;**
ii. **το μέλος αυτό αντί για χρηματοοικονομικές καταστάσεις μπορεί να προσκομίσει Ισοζύγιο Λογιστικής;**

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τους από 04.01.2024 Ειδικούς όρους του διαγωνισμού, και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 7Β αυτών, «Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας το κριτήριο χρηματοοικονομικής επάρκειας που πρέπει να καλύπτεται στο πρόσωπο του υποψηφίου, δεν απαιτείται να συντρέχει για το κάθε ένα μέλος αυτού ξεχωριστά, αλλά αρκεί

ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα ανωτέρω αναφερόμενα χαρακτηριστικά χρηματοοικονομικής επάρκειας, μη αποκλειόμενο το ίδιο μέλος να καλύπτει και το κριτήριο τεχνικής ικανότητας. Διευκρινίζεται ότι υποψήφιος ή μέλος υποψηφίου (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) μπορεί να στηρίζεται στις χρηματοοικονομικές δυνατότητες τρίτου προσώπου, για την εκπλήρωση του ανωτέρω κριτηρίου χρηματοοικονομικής επάρκειας». Συνεπώς, η νεοσύστατη εταιρεία μπορεί να αποτελεί μέλος της ένωσης ή κοινοπραξίας, που θα λάβει μέρος στο διαγωνισμό, υπό την προϋπόθεση να πληρούνται τα ανωτέρω κριτήρια. Αναφορικά με τα δικαιολογητικά χρηματοοικονομικής επάρκειας που θα πρέπει να κατατεθούν από το μέλος αυτό, ως νεοσύστατη εταιρεία, θα πρέπει να καταθέσετε οποιοδήποτε οικονομικό έγγραφο (συμπεριλαμβανόμενου τυχόν Ισοζυγίου λογιστικής) που να αποδεικνύει τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας σας, συνοδευόμενο από υπεύθυνη δήλωση του νομικού προσώπου με την οποία θα δηλώνετε υπεύθυνα τη μη υποχρέωσή σας για δημοσίευση ή έκδοση ετησίων οικονομικών καταστάσεων ή το λόγο για τον οποίο δεν έχουν δημοσιευθεί μέχρι την ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών και επιπλέον ότι τα αναφερόμενα στις προσκομιζόμενες οικονομικές καταστάσεις στοιχεία είναι αληθή.

4) ΕΡΩΤΗΣΗ: στον όρο 7. Α) στην 3 από 16 σελίδα των Ειδικών Όρων του Διαγωνισμού αναφέρεται:

«Επιπλέον, οι υποψήφιοι, νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ενώσεις ή κοινοπραξίες αυτών, θα πρέπει επί ποινή αποκλεισμού:

Α. Να διαθέτουν αποδεδειγμένη ικανότητα στην οργάνωση και λειτουργία ξενοδοχειακής επιχείρησης (τεχνική ικανότητα) τουλάχιστον ενός έτους εντός των δέκα (10) τελευταίων διαχειριστικών ετών (2013 – 2022) ή σε περίπτωση φυσικού προσώπου εντός των τελευταίων φορολογικών ετών (2013 -2022).»

Το κριτήριο της τεχνικής εμπειρίας μπορεί να καλυφθεί από ξενοδοχειακή εταιρεία που δεν διαθέτει συμβάσεις με TUI, αλλά με άλλες εταιρείες τουρισμού;

Σύμφωνα με τους από 04.01.2024 Ειδικούς όρους του διαγωνισμού, και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 7Α αυτών, οι υποψήφιοι θα πρέπει να διαθέτουν, επί ποινή αποκλεισμού, μεταξύ άλλων, αποδεδειγμένη ικανότητα στην οργάνωση και λειτουργία ξενοδοχειακής επιχείρησης (τεχνική ικανότητα). Η ικανότητα θα πρέπει να αποδεικνύεται με τα ακόλουθα Δικαιολογητικά Εμπειρίας: α) Σύντομη περιγραφή της δραστηριότητας του Υποψηφίου σε ό,τι αφορά την οργάνωση και λειτουργία ξενοδοχειακής επιχείρησης εντός της τελευταίας δεκαετίας β) Βεβαίωση από το αρμόδιο επιμελητήριο ή σχετικό φορέα, άδεια λειτουργίας, σχετικές συμβάσεις – συμφωνίες, φορολογικά στοιχεία και κάθε άλλο στοιχείο που τεκμηριώνει την εμπειρία του Υποψηφίου. Συνεπώς δεν αποτελεί προϋπόθεση η εταιρεία να διαθέτει συμβάσεις με την TUI για την απόδειξη της εμπειρίας.

5) ΕΡΩΤΗΣΗ: Σύμφωνα με την παράγραφο 7.Α των Ειδικών Όρων του διαγωνισμού, ο Υποψήφιος (ή ο Συμπράττων με τον Υποψήφιο) πρέπει να έχει αποδεδειγμένη ικανότητα στην οργάνωση και λειτουργία ξενοδοχειακής επιχείρησης τουλάχιστον ενός έτους εντός των δέκα τελευταίων διαχειριστικών ετών. Σύμφωνα δε με την παράγραφό 8.Β των Ειδικών Όρων, προς απόδειξη της σχετικής εμπειρίας υποβάλλεται ακόμη σύντομη

περιγραφή της δραστηριότητας στην οργάνωση και λειτουργία ξενοδοχειακής επιχείρησης, καθώς και βεβαίωση από το αρμόδιο επιμελητήριο ή σχετικό φορέα άδεια λειτουργίας, σχετικές συμβάσεις – συμφωνίες κλπ.
Με βάση τα παραπάνω ερωτάται αν η εμπειρία μπορεί να καλυφθεί από εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητα της ένα ή περισσότερα ξενοδοχεία που βρίσκονται σε λειτουργία, εάν έχει αναθέσει την διαχείριση αυτών σε τρίτο εξειδικευμένο πρόσωπο (hotel operator) Εάν η απάντηση είναι καταφατική ερωτάται επιπλέον εάν αρκεί η υποβολή των σχετικών συμβάσεων διαχείρισης (καθώς η εταιρεία δεν είναι εγγεγραμμένη σε ξενοδοχειακό επιμελητήριο)

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με το άρθρο 7Α των από 13.02.2024 Ειδικών Όρων του παρόντος διαγωνισμού, διευκρινίζεται ότι υποψήφιος ή μέλος υποψηφίου (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) μπορεί να στηρίζεται στις τεχνικές ικανότητες τρίτου προσώπου, για την εκπλήρωση του κριτηρίου τεχνικής ικανότητας. Αν εταιρεία που έχει στην κυριότητά της ένα ή περισσότερα ξενοδοχεία που βρίσκονται σε λειτουργία έχει αναθέσει την διαχείριση αυτών σε τρίτο εξειδικευμένο πρόσωπο (hotel operator), χωρίς να τα έχει λειτουργήσει η ίδια, τότε δεν καλύπτει η ίδια το κριτήριο αυτό, οπότε η εμπειρία θα μπορεί να καλυφθεί μόνο από τρίτο εξειδικευμένο πρόσωπο (hotel operator). Η εμπειρία αυτή θα αποδεικνύεται με τα δικαιολογητικά τα οποία ζητούνται σύμφωνα με το άρθρο 8Β των ειδικών όρων. Η προσκομιδή πιστοποιητικού εγγραφής σε ξενοδοχειακό επιμελητήριο είναι προαιρετική.

6) ΕΡΩΤΗΣΗ Παρακαλούμε για επιβεβαίωση ότι επιτρέπεται η συμμετοχή νεοσυσταθείσας εταιρείας, η οποία στηρίζεται στις τεχνικές ικανότητες άλλης εταιρείας και, παράλληλα, στις χρηματοοικονομικές δυνατότητες τρίτης εταιρείας, η οποία δεν δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό χώρο (υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι οι παρέχουσες την εμπειρία και επάρκεια εταιρείες πληρούν τους όρους συμμετοχής στον Διαγωνισμό.)

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Επιτρέπεται η συμμετοχή νεοσυσταθείσας εταιρείας, η οποία στηρίζεται στις τεχνικές ικανότητες άλλης εταιρείας και παράλληλα στις χρηματοοικονομικές δυνατότητες τρίτης εταιρείας, η οποία δεν δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό χώρο, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι οι παρέχουσες την εμπειρία και επάρκεια εταιρείες πληρούν τους όρους συμμετοχής στον Διαγωνισμό.

7) ΕΡΩΤΗΣΗ Μία εταιρεία έχει ήδη πραγματοποιήσει εγγραφή στην ιστοσελίδα https://www.e-publicrealestate.gr/ με σκοπό τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, αναφερόμενη στο όνομά της και στο όνομα του νόμιμου εκπροσώπου της.

Σε περίπτωση αλλαγής του φυσικού προσώπου που θα συμμετέχει στη Διαγωνιστική διαδικασία (Bidding), εκτός από την ενημέρωση των εγγράφων που το αφορούν, ερωτάται εάν απαιτείται και εκ νέου εγγραφή στην ιστοσελίδα.

Αν όχι, ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με το άρθρο 2.4.ii των από 23.05.2019 Γενικών Όρων Διαγωνισμών Εκμίσθωσης προϋπόθεση συμμετοχής στη Διαγωνιστική Διαδικασία εκάστου Ακινήτου είναι

η εγγραφή του Ενδιαφερόμενου και η λήψη σχετικού κωδικού πρόσβασης στον ιστότοπο www.e-publicrealestate.gr. Υποβολή Προσφοράς χωρίς προηγούμενη εγγραφή δεν επιτρέπεται.

Σύμφωνα δε με το άρθρο 4.1.i Η κάλυψη των Προϋποθέσεων Συμμετοχής εκάστου Ενδιαφερόμενου πιστοποιείται με τα εξής Δικαιολογητικά Συμμετοχής:

i) Έγγραφα Ταυτοποίησης / Νομιμοποίησης

Σε περίπτωση νομικού προσώπου: Εταιρικά έγγραφα, τα οποία αποδεικνύουν τη νόμιμη σύσταση και λειτουργία, καθώς και τη νόμιμη εκπροσώπηση του Ενδιαφερόμενου στη Διαγωνιστική Διαδικασία (π.χ. επικαιροποιημένο καταστατικό, σχετική απόφαση του οργάνου διοίκησης, πληρεξούσιο για την υποβολή της Προσφοράς, άλλα έγγραφα τα οποία αποδεικνύουν την εκπροσώπηση του Ενδιαφερόμενου).

Συνεπώς θα πρέπει να είναι εγγεγραμμένη στην πλατφόρμα η εταιρεία με τα στοιχεία του νόμιμου εκπροσώπου της. Εάν δεν λάβει μέρος στη διαγωνιστική διαδικασία (bidding) ο νόμιμος εκπρόσωπος, αλλά άλλο φυσικό πρόσωπο, θα πρέπει να υπάρχει στον φάκελο των δικαιολογητικών απόφαση του οργάνου Διοίκησης του νομικού προσώπου ή πληρεξούσιο του νομίμου εκπροσώπου, που να εξουσιοδοτεί το φυσικό πρόσωπο αυτό να θα λάβει μέρος στην διαγωνιστική διαδικασία (Bidding).

8) ΕΡΩΤΗΣΗ Κατά τη διαδικασία αποσφράγισης και αξιολόγησης φακέλων δικαιολογητικών του εν λόγω Διαγωνισμού, επιτρέπεται η παρουσία υποψηφίων ή/και νομίμως εξουσιοδοτημένων εκπροσώπων των υποψηφίων (δικηγόρων ή τρίτων);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η αποσφράγιση των φακέλου των δικαιολογητικών συμμετοχής και ο έλεγχος τους διενεργείται από την Επιτροπή διαγωνισμού σε συνεδρία χωρίς παρουσία υποψηφίων ή και νομίμως εξουσιοδοτημένων εκπροσώπων προς διασφάλιση του αδιάβλητου της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας (bidding), που ακολουθεί στη συνέχεια. Οι συμμετέχοντες δύνανται να έχουν πρόσβαση στο φάκελο δικαιολογητικών συμμετοχών των υπολοίπων συμμετεχόντων μετά το πέρας της διαδικασίας της ηλεκτρονικής δημοπρασίας (bidding) και ανακήρυξης του Αναδόχου κατόπιν σχετικού αιτήματός τους.

9) ΕΡΩΤΗΣΗ Α)Πώς διεξάγεται ο Διαγωνισμός σε πραγματικό χρόνο online; Υπάρχει κάποια ειδική πλατφόρμα;
Β) Ποιά είναι η ακριβής διαδικασία υποβολής των προσφορών; Υπάρχει συγκεκριμένη σειρά προτεραιότητας για τους διαγωνιζόμενους κι αν ναι, πώς αυτή καθορίζεται;
Γ) Υπάρχουν άλλες σημαντικές πληροφορίες ή κανόνες που πρέπει να λάβουμε υπόψη πριν τη συμμετοχή μας στη διαγωνιστική διαδικασία σε περίπτωση που ο φάκελός μας κριθεί επαρκής;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Σύμφωνα με το άρθρο 5.1.iv των από 23.05.2019 Γενικών Όρων Διαγωνισμών Εκμίσθωσης οι Ενδιαφερόμενοι των οποίων τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής κρίνονται πλήρη και σύμφωνα με τις Προϋποθέσεις Συμμετοχής, θα προσκαλούνται εγγράφως («Πρόσκληση») μέσω της δηλωμένης ηλεκτρονικής διεύθυνσής τους να συμμετάσχουν σε εκπαιδευτική-δοκιμαστική εικονική δημοπρασία. Κατόπιν, θα διενεργείται σε συγκεκριμένη ημέρα η ηλεκτρονική δημοπρασία, δηλαδή η διαδοχική ηλεκτρονική υποβολή οικονομικών προσφορών και αντιπροσφορών («Προσφορά»). Η Πρόσκληση, η οποία δεν θα αναφέρει τον

αριθμό των Συμμετεχόντων, θα καθορίζει την ημερομηνία (που δεν μπορεί να είναι εγγύτερη των πέντε εργασίμων ημερών από την ημερομηνία αποστολής της Πρόσκλησης) και τις ώρες (που δεν μπορούν να είναι λιγότερες από τρεις εργάσιμες ώρες) της ηλεκτρονικής δημοπρασίας, καθώς και τυχόν άλλες παραμέτρους της ηλεκτρονικής δημοπρασίας (όπως, πχ. η ενεργοποίηση της «Δυνατότητας Επιλογής Αυτόματης Επέκτασης του Χρόνου Κλεισίματος του Διαγωνισμού» (Auto-Extend Anti-Sniping) κατά τα οριζόμενα κατωτέρω.

Θα ακολουθεί η υποβολή Προσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr.

Περαιτέρω, δεν υπάρχει συγκεκριμένη σειρά προτεραιότητας για τους διαγωνιζόμενους. Για περαιτέρω διευκρινήσεις/πληροφορίες μπορείτε να επισκεφθείτε στην πλατφόρμα www.e-publicrealestate.gr τον ειδικό σύνδεσμο «Διαδικασία Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών του Ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr» στο κάτω μέρος της αρχικής σελίδας

10) ΕΡΩΤΗΣΗ: Σχετικά με την Εγγυητική Επιστολή Συναλλαγής, είναι απαραίτητο η εταιρεία που καλύπτει την Εγγύηση να είναι μέλος του Κοινού Σχήματος, ή μπορεί να εκδοθεί Εγγυητική Επιστολή σε τρίτο πρόσωπο (για λογαριασμό του Κοινού Σχήματος προς την ΕΤΑΔ);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η Εγγυητική Επιστολή Συναλλαγής πρέπει να προσκομιστεί από το Κοινό Σχήμα.

11) ΕΡΩΤΗΣΗ: σε περίπτωση που υπογραφεί η τελική Σύμβαση Μίσθωσης και καταβληθούν τα οριζόμενα μισθώματα και η Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης, εάν η κοινοπραξία αποφασίσει να αποσυρθεί από την επένδυση για λόγους μη βιωσιμότητας του επιχειρηματικού σχεδίου, ποιες είναι οι νομικές επιπτώσεις σχετικά με τα προκαταβληθέντα χρήματα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στους Ειδικούς Όρους του Διαγωνισμού, δεν εξετάζεται η περίπτωση να αποσυρθεί ο πλειοδότης από την επένδυση πάρα μόνο η περίπτωση αδυναμίας έκδοσης αδειών η οποία μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία υλοποίησης της σύμβασης (άρθρο 18 Λοιποί Όροι).