

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΙΑ ΕΔΕΣΣΑΣ - Q109832

μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr

τελευταία ενημέρωση: 10.05.2021 (ερωτήματα έως 10.05.2021)

1. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας εάν πρέπει ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτή κατά ποσοστό τουλάχιστον 10% όπως αναφέρεται στα δικαιώματα συμμετοχής να διαθέτει τα ανωτέρω αναφερόμενα σωρευτικά ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά δηλαδή τζίρο μέσου όρου τριετίας 300.000 και Ίδια Κεφάλαια για το τελευταίο έτος 2019 τουλάχιστον 210.000 ή πρέπει όλες οι εταιρείες που συμμετέχουν να διαθέτουν σωρευτικά και τα δυο άνω χαρακτηριστικά μαζί.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Οι υποψήφιοι πέραν των γενικότερων προβλεπόμενων από τους ισχύοντες Γενικούς Όρους του Διαγωνισμού θα πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να:

α) Διαθέτουν αποδεδειγμένη ικανότητα και εμπειρία στην οργάνωση και λειτουργία επιχείρησης ξενοδοχειακής υποδομής,

β) Διαθέτουν Χρηματοοικονομική Επάρκεια,

- Για τα Νομικά Πρόσωπα: μέσος όρος ετήσιου κύκλου εργασιών τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη τουλάχιστον ίσο με 300.000 € και Ίδια Κεφάλαια για το τελευταίο έτος (2019) τουλάχιστον 210.000 €.

- Για τα Φυσικά Πρόσωπα: μέσο ετήσιο δηλωθέν εισόδημα για τα τρία (3) τελευταία έτη τουλάχιστον ίσο με 300.000€ και μέσο υπόλοιπο καταθέσεων κατά το χρονικό διάστημα του τελευταίου από την υποβολή έτους συνολικού ύψους τουλάχιστον 210.000€.

Ρητώς διευκρινίζεται ότι υποψήφιος ή μέλος υποψηφίου (σε περίπτωση ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας) δε μπορεί να στηρίζεται στις δυνατότητες τρίτου προσώπου για την εκπλήρωση των προαναφερόμενων κριτηρίων χρηματοοικονομικής επάρκειας.

γ) Να μην έχουν επιβληθεί σε βάρος των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τους κατασχέσεις ή και πλειστηριασμοί και να εξυπηρετούν τυχόν δάνειά τους από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,

δ) Να πληρούν, τα προβλεπόμενα για τις παραμεθόριες περιοχές στις διατάξεις των άρθρων 24 επ. του Ν. 1892/1990 όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 114 του Ν. 3978\2011 και ισχύουν στις περιπτώσεις, που ειδικότερα αναφέρεται στις διατάξεις αυτές ότι είναι εφαρμοστέα η διαδικασία αυτή.

Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας αρκεί ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα ανωτέρω αναφερόμενα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά.

2. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στην προϋπόθεση του μέσου όρου ετήσιου κύκλου εργασιών εάν λαμβάνεται υπόψη και τα έσοδα από ιδιόχρηση πάγιων στοιχείων (πχ Αγροτεμάχιο εταιρείας όπου είναι εγκατεστημένη ξενοδοχειακή μονάδα)

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Για τον υπολογισμό του μέσου όρου των ετήσιων κύκλων εργασιών μιας επιχείρησης λαμβάνεται υπόψη το αναφερόμενο στη σχετική λογιστική κατάσταση κονδύλι με την ονομασία κύκλος εργασιών. Συνεπώς ότι περιλαμβάνεται σε αυτό το πεδίο λαμβάνεται υπόψη.

3. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σχετικά με το δικαίωμα συμμετοχής στην διαγωνιστική διαδικασία αναφέρονται και ενώσεις που δεν έχουν νομική προσωπικότητα (πχ Κοινό Σχήμα) εάν πρέπει να έχει δικό του ΑΦΜ το Κοινό Σχήμα.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 4.2 των Γενικών Όρων του Διαγωνισμού δικαίωμα συμμετοχής και υποβολής Προσφοράς έχουν και ενώσεις που δεν έχουν νομική προσωπικότητα μεταξύ φυσικών ή/και νομικών προσώπων, καθένα εκ των οποίων πρέπει να πληροί τις Προϋποθέσεις Συμμετοχής, οι οποίες αναφέρονται στους οικείους Γενικούς Όρους Διαγωνισμού (εφεξής το «Κοινό Σχήμα»). Στην περίπτωση όπου Κοινό Σχήμα αναδειχθεί Ανάδοχος, προκειμένου να προβεί στην υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης θα πρέπει να λάβει εταιρική μορφή με συμβολαιογραφική πράξη. Συνεπώς δεν απαιτείται για τη συμμετοχή στο Διαγωνισμό η ύπαρξη ΑΦΜ για την ένωση προσώπων αλλά σε περίπτωση που αναδειχθεί Ανάδοχος θα πρέπει να λάβει εταιρική μορφή.

4. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στους λοιπούς όρους αναφέρεται ότι η υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης τελεί υπό την αναβλητική αίρεση ολοκλήρωσης της διαδικασίας χωρικής μεταβολής του ακινήτου στο Κτηματολόγιο. Σε ποιο στάδιο βρίσκεται η διαδικασία;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στο πλαίσιο ολοκλήρωσης της διαδικασίας χωρικής μεταβολής του ακινήτου στο Κτηματολόγιο, έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στο Υποκατάστημα του Ελληνικού Κτηματολογίου στην Έδεσσα (πρώην Κτηματολογικό Γραφείο Έδεσσας).

5. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας, το απαιτούμενο για συμμετοχή στο διαγωνισμό οικονομικό κριτήριο της χρηματοοικονομικής επάρκειας, δηλαδή, σωρευτικά, μέσος όρος ετήσιου κύκλου εργασιών τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2017, 2018, 2019) τουλάχιστον ίσος με 300.000,00 ευρώ και ίδια κεφάλαια για το τελευταίο έτος (2019) τουλάχιστον 210.000,00 ευρώ, είναι δυνατόν να καλύπτεται όταν τα μέλη σχηματίζουν τα απαιτούμενα μεγέθη σωρευτικά; Δηλαδή όταν κανένα μέλος της ένωσης ή της κοινοπραξίας, με οποιοδήποτε ποσοστό συμμετέχει σε αυτήν, δεν διαθέτει αυτά αυτοτελώς (μόνο του), αλλά όλα τα μέλη της ένωσης ή της κοινοπραξίας τα διαθέτουν συγκεντρωτικά. Το ερώτημα αφορά μόνο τα συγκεκριμένα ως άνω οικονομικά κριτήρια.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας αρκεί ένα εκ των μελών που συμμετέχει σε αυτήν κατά ποσοστό τουλάχιστον 10%, να διαθέτει τα αναφερόμενα στους ειδικούς όρους ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά. Συνεπώς, τα κριτήρια της χρηματοοικονομικής επάρκειας θα πρέπει να καλύπτονται συνολικά από ένα μέλος τουλάχιστον το οποίο θα συμμετέχει στην ένωση με ποσοστό τουλάχιστον 10%.

6. ΕΡΩΤΗΣΗ: Το απαιτούμενο για συμμετοχή στο διαγωνισμό ποιοτικό κριτήριο της αποδεδειγμένης ικανότητας και εμπειρίας στην οργάνωση και λειτουργία επιχείρησης ξενοδοχειακής υποδομής μπορεί ο υποψήφιος να το καλύψει συμπράττοντας με άλλο πρόσωπο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο Υποψήφιος εφόσον το επιθυμεί δύναται, για την εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης που θα συνάψει με την ΕΤΑΔ, να συμπράξει με πρόσωπο κατέχον τη ζητούμενη εμπειρία, σύμφωνα με τα ειδικώς για αυτό οριζόμενα στους Γενικούς και Ειδικούς Όρους του Διαγωνισμού.

7. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε περίπτωση που ο Υποψήφιος συμπράξει με άλλο πρόσωπο που κατέχει τη ζητούμενη εμπειρία για την εκτέλεση της σύμβασης μίσθωσης, πρέπει το Συμπράττον αυτό πρόσωπο να συμμετέχει με κάποιο ποσοστό σε Κοινό Σχήμα με τον Υποψήφιο ή

απλώς "δανείζει" την εμπειρία του, σύμφωνα με το οριζόμενα στους Ειδικούς Όρους Διαγωνισμού;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σε αυτή την περίπτωση αρκεί ο Υποψήφιος να συμπράξει με το πρόσωπο που κατέχει τη ζητούμενη εμπειρία, χωρίς να απαιτείται το συμπράττων πρόσωπο να συμμετέχει στο υποψήφιο σχήμα, προσκομίζοντας τα σχετικά δικαιολογητικά, σύμφωνα με τα ειδικώς για αυτό οριζόμενα στους Γενικούς και Ειδικούς Όρους του Διαγωνισμού.

8. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ως προς τα τμήματα της σύμβασης που πρέπει ή μπορούν να ανατεθούν στον Συμπράττοντα, σύμφωνα με τους όρους β και γ της σελ. 3 των Ειδικών Όρων, παρακαλούμε να μας διευκρινίσετε, έστω ενδεικτικά, σε τι αφορούν. Επιπλέον, αν το Συμπράττον πρόσωπο είναι ξενοδοχειακή επιχείρηση, μπορεί να ανατεθεί σε αυτό η συνολική λειτουργία - διαχείριση της μονάδας δυνάμει σχετικής σύμβασης μεταξύ Αναδόχου και Συμπράττοντος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Τα τμήματα της σύμβασης που θα ανατεθούν στον Συμπράττοντα αφορούν κατ'ελάχιστο τα καλυπτόμενα από το σχετικό κριτήριο εμπειρίας, δηλαδή την οργάνωση και λειτουργία επιχείρησης ξενοδοχειακής υποδομής. Τα περιεχόμενα της συμφωνίας μεταξύ Υποψηφίου και Συμπράττοντα πρέπει να αποτυπώνονται στα ζητούμενα δικαιολογητικά και τα οποία αναλυτικά θα εξειδικευτούν στην σύμβαση μεταξύ της ΕΤΑΔ και του Αναδόχου.

9. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στη σύμβαση μίσθωσης που θα συναφθεί θα παρέχεται δικαίωμα υπεκμίσθωσης και, αν ναι, υπό ποιες προϋποθέσεις;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν επιτρέπεται η υπεκμίσθωση ή η περαιτέρω παραχώρηση της χρήσης του Μισθίου ή μέρους αυτού, με ή άνευ ανταλλάγματος, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση της Εκμισθώτριας (ΕΤΑΔ). Σε κάθε περίπτωση που επιτραπεί από την Εκμισθώτρια υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης από τη Μισθώτρια, η τελευταία ευθύνεται από κοινού και εις ολόκληρον με τον υπομισθωτή ή τον προς τον η παραχώρηση έναντι της Εκμισθώτριας για την πιστή τήρηση όλων των όρων της παρούσας Σύμβασης, και ιδίως για την καταβολή του Μισθώματος, αλλά και για κάθε πταίσμα του υπομισθωτή ή παραχωρησιούχου ή χρήστη.

10.ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι δυνατόν, να μας χορηγήσετε σε σχέδιο το κείμενο της σύμβασης μίσθωσης που πρόκειται να συναφθεί;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σχέδιο σύμβασης παρέχεται μετά το τέλος της διαγωνιστικής διαδικασίας στον ανάδοχο.

11.ΕΡΩΤΗΣΗ: Ως προς την Τεχνική Έκθεση παρακαλούμε να δοθούν λεπτομέρειες περί των ελάχιστων απαιτήσεων της ενδεικτικής αρχιτεκτονικής πρότασης και των λοιπών στοιχείων που αναφέρονται στον σχετικό όρο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τους από 30.03.2021 Ειδικούς Όρους Διαγωνισμού απαιτείται Τεχνική Έκθεση με το είδος της ανάπτυξης (με ενδεικτικό επιχειρηματικό πλάνο και ενδεικτική αρχιτεκτονική πρόταση) που να περιλαμβάνει α) περιγραφή των προτεινόμενων εργασιών β) χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των παραπάνω εργασιών και γ) συνολικό προϋπολογισμό των προτεινόμενων εργασιών. Συνεπώς, απαιτούνται ενδεικτική αρχιτεκτονική πρόταση και σχέδια, η λεπτομέρεια των οποίων επαφίεται στον συμμετέχοντα.

12. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στους ειδικούς όρους του διαγωνισμού αναφέρεται πως η Εγγύηση Συμμετοχής πρέπει να είναι ποσού 10.000,00 € διάρκειας 90 ημερών. Παρακαλώ όπως μας διευκρινίσετε ότι ο χρόνος ισχύος της Εγγύησης Συμμετοχής ξεκινάει από την 11/05/2021

ημέρα υποβολής δικαιολογητικών συμμετοχής και ότι το διάστημα ισχύος είναι τουλάχιστον 90 ημερών, αν δύναται δηλαδή το διάστημα να είναι και μεγαλύτερης ισχύος.
ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους του Διαγωνισμού η Εγγύηση Συμμετοχής για την περίπτωση εγγυητικής επιστολής θα πρέπει να είναι κατ' ελάχιστον διάρκειας 90 ημερών, από την καταληκτική ημερομηνία κατάθεσης των φακέλων δικαιολογητικών, ήτοι την 11 Μαΐου 2021.

13.ΕΡΩΤΗΣΗ: Στους γενικούς όρους στην παραγραφο 2.6 αναφέρει πως η Εγγύηση Συμμετοχής μπορεί να καταβληθεί με τους κάτωθι τρόπους:

(i) Με κατάθεση στο λογαριασμό της ΕΤΑΔ στην Τράπεζα Πειραιώς

(ii) Με εγγυητική επιστολή τραπεζής

(iii) Με (μη προσωπική) τραπεζική επιταγή υπέρ Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.

Παρακαλώ όπως μας διευκρινίσετε αν είναι αποδεκτή η έκδοση Εγγύησης Συμμετοχής από άλλο πιστωτικό ίδρυμα π.χ. ΤΜΕΔΕ

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους του Διαγωνισμού και συγκεκριμένα τα άρθρα 2.6 , 4.1 (iii) και 6.2 αυτών, η Εγγυητική Επιστολή θα απευθύνεται στην ΕΤΑΔ και θα έχει εκδοθεί από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο νομικό πρόσωπο που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε οποιοδήποτε κράτος-μέλος της Ομάδας των Είκοσι (G20) ή σε χώρα-μέρος διμερούς ή πολυμερούς συμφωνίας με την ΕΕ ή χώρα που έχει υπογράψει και κυρώσει τη συμφωνία για τις Δημόσιες Συμβάσεις και έχει το σχετικό δικαίωμα έκδοσης εγγυήσεων. Η Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής θα πρέπει να είναι σύμφωνη με το υπόδειγμα που παρέχεται στο Παράρτημα 2 των Γενικών Όρων του Διαγωνισμού. Συνεπώς γίνεται αποδεκτή Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής η οποία έχει εκδοθεί από το ΤΜΕΔΕ.

14.ΕΡΩΤΗΣΗ: Απαιτείται η θεώρηση του γνησίου της υπογραφής για τα έγγραφα που υποβάλλονται στο πλαίσιο του διαγωνισμού;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Γενικά δεν απαιτείται η θεώρηση του γνησίου της υπογραφής για τα έγγραφα που υποβάλλονται για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό εκτός από εκείνα για τα οποία αναφέρεται ρητώς πως απαιτείται στους ισχύοντες Γενικούς Όρους για τους ανοικτούς διαγωνισμούς με δικαίωμα αντιπροσφορών μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

15.ΕΡΩΤΗΣΗ: Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, με ποια στοιχεία γίνεται η εγγραφή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα www.e-publicrealestate.gr, στην περίπτωση ένωσης προσώπων η οποία δεν διαθέτει ΑΦΜ ούτε έδρα; Μπορεί να γίνει εγγραφή στο όνομα του ορισθέντος εκπροσώπου της;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σε περίπτωση ενώσεων που δεν έχουν νομική προσωπικότητα μεταξύ φυσικών ή/και νομικών προσώπων, σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους και συγκεκριμένα το άρθρο 4.2, δύναται να κάνει εγγραφή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα www.e-publicrealestate.gr είτε ένα εκ των μελών της, είτε ο ορισμένος νόμιμος εκπρόσωπος της Ένωσης, αναφέροντας την ένωση στο πεδίο εγγραφής «Επωνυμία (υποχρεωτικό για νομικά πρόσωπα)».

Σε κάθε περίπτωση οι Ενδιαφερόμενοι που επιθυμούν να συμμετάσχουν στο Διαγωνισμό καλούνται να μελετούν προσεκτικά τους Γενικούς και Ειδικούς Όρους του Διαγωνισμού που είναι αναρτημένοι στον ιστότοπο www.e-publicrealestate.gr.