

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΜΠΙΝΓΚ ΦΑΝΑΡΙΟΥ
ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ - Q109840**

μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr

τελευταία ενημέρωση: 23.11.2022 (ερωτήματα έως 23.11.2022)

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ: Η δυναμικότητα του κάμπινγκ θα εξαρτηθεί από τον τρόπο που θα επιλέξει ο Ανάδοχος να αξιοποιήσει/αναπτύξει το προς μίσθωση ακίνητο λαμβάνοντας υπόψη την έκτασή του (περίπου 56 στρ.), όπως αυτή αποτυπώνεται στο αντικείμενο του διαγωνισμού, τον Πίνακα του Παραρτήματος της ΥΑ 14129/2015 (ΦΕΚ Β' 1476) και την κείμενη νομοθεσία.

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

A. Υπάρχουν δυο αλλοδαποί επιχειρηματίες που ενδιαφέρονται για το Κάμπινγκ Φαναρίου, όλες οι δραστηριότητές τους είναι στην αλλοδαπή, πως μπορούν να συμμετέχουν στην ανοιχτή δημοπρασία 1. με τις αλλοδαπές εταιρείες? 2. Σαν φυσικά πρόσωπα? 3. με την ίδρυση ελληνικής εταιρείας?

B. Πότε μπορούν να εισέλθουν στο χώρο του κάμπινγκ για μια αυτοψία?

A. Όσον αφορά το πρώτο σκέλος της ερώτησής σας, η απάντηση βρίσκεται στα άρθρα 3 & 4 των Γενικών Όρων των Διαγωνισμών της ΕΤΑΔ σε συνδυασμό με τα άρθρα 10 & 11 των Ειδικών Όρων του εν λόγω Διαγωνισμού, σχετικά με το Δικαίωμα Συμμετοχής και τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής. Εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις θα μπορούσαν να συμμετέχουν είτε με τις αλλοδαπές εταιρείες, είτε ως φυσικά πρόσωπα, είτε ως Κοινό Σχήμα το οποίο σε περίπτωση που αναδειχθεί Ανάδοχος, προκειμένου να προβεί στην υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης θα πρέπει να λάβει εταιρική μορφή με συμβολαιογραφική πράξη. Σημειώνεται ότι η συμμετοχή τους με νέο-ιδρυθείσα ελληνική εταιρεία δεν θα καλύπτει τα χρηματοοικονομικά κριτήρια της τριετίας (2021,2020,2019).

B. Αναφορικά με το δεύτερο σκέλος του αιτήματός σας, για τον προγραμματισμό αυτοψίας στο ακίνητο παρακαλούμε όπως επικοινωνήσετε με τον Προϊστάμενο του Κάμπινγκ Φαναρίου κ. Θάνο Παναγιωτόπουλο στα τηλέφωνα 25350 31219 & 6974300266 εργάσιμες μέρες και ώρες.

ΕΡΩΤΗΣΗ 2

Οι Άδειες Λειτουργίας του κάμπινγκ Φαναρίου, και οι Άδειες Λειτουργίας των καταστημάτων εστίασης, σούπερ-μάρκετ κλπ., θα πρέπει να βγουν στο όνομα της ΕΤΑΔ ΑΕ;

Οι Άδειες Λειτουργίας επιχείρησης εν γένει, εκδίδονται στο όνομα του Μισθωτή / Επιχειρηματία και όχι της ΕΤΑΔ. Όλες οι λοιπές άδειες που θα χρειαστούν για την προσαρμογή/αποκατάσταση/ανακαίνιση του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 21 των Ειδικών Όρων του Διαγωνισμού (ΕΟΔ) θα εκδίδονται με φροντίδα και δαπάνες του Μισθωτή, στο όνομα της ΕΤΑΔ Α.Ε.

ΕΡΩΤΗΣΗ 3

Επειδή κατά την επίσκεψή μας στο κάμπινγκ Φαναρίου, τα περισσότερα κτίρια ήταν κλειστά (σούπερ-μάρκετ, καφετέρια, κοινόχρηστα συγκροτήματα πλην ενός) και δεν υπήρχε η δυνατότητα να τα δούμε εσωτερικά, και όπως μας είπε ο εργαζόμενος που μας τα έδειξε, χρησιμοποιούνται αυτή τη στιγμή σαν αποθηκευτικοί χώροι, πώς κρίνετε ότι πρέπει να συνταχθεί η Τεχνική Έκθεση και τα φωτορεαλιστικά σχέδια της προτεινόμενης ανάπτυξης σε επίπεδο λεπτομέρειας που απαιτούνται; Εκτός και εάν εννοείτε ότι αφορούν μόνο εξωτερικές επεμβάσεις.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 των ΕΟΔ αναφορικά με το Περιεχόμενο του Φακέλου Δικαιολογητικών Συμμετοχής και ειδικότερα τον Υποφάκελο Β, η Τεχνική Έκθεση πέρα από την περιγραφή των προτεινόμενων εργασιών, το χρονοδιάγραμμα και τον προϋπολογισμό θα πρέπει να περιέχει και φωτορεαλιστικά σχέδια της προτεινόμενης ανάπτυξης **σε επίπεδο λεπτομέρειας της επιλογής του ενδιαφερόμενου**. Ως εκ τούτου, δίνεται στον ενδιαφερόμενο η δυνατότητα να επιλέξει την κλίμακα και το επίπεδο λεπτομέρειας που θέλει να χρησιμοποιήσει για να παρουσιάσει την πρότασή του, η οποία και **δεν** υπόκειται σε αξιολόγηση, όπως ρητώς επισημαίνεται στους ΕΟΔ, στη φάση υποβολής των Δικαιολογητικών Συμμετοχής. Συνεπώς, δεν θα αποκλείονται από τη διαγωνιστική διαδικασία συμμετέχοντες των οποίων οι προτάσεις αξιοποίησης θα έχουν χαμηλό επίπεδο ανάλυσης, σε αυτή την φάση. Επισημαίνεται ότι σε δεύτερη φάση, ο Ανάδοχος θα πρέπει να καταθέσει οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία θα πρέπει να τύχει της έγκρισης της ΕΤΑΔ, πριν την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, εφόσον θελήσει να κάνει χρήση του μειωμένου μισθώματος για τα δύο πρώτα έτη, σύμφωνα με το άρθρ 15 των ΕΟΔ. Σε κάθε περίπτωση

μπορούμε να προγραμματίσουμε επίσκεψη-αυτοψία στο ακίνητο και να έχετε πρόσβαση σε όλους τους χώρους του.

ΕΡΩΤΗΣΗ 4

Υπάρχει η δυνατότητα αύξησης της δυναμικότητας του κάμπινγκ; Καθώς από την Περιβαλλοντική Μελέτη με τις ΜΠΕ, δεν μπορέσαμε να βγάλουμε συμπεράσματα για αυτό το θέμα.

Το ερώτημα έχει ήδη απαντηθεί με Γενική Διευκρίνιση (βλ. αρχή των Διευκρινήσεων) Σύμφωνα με αυτή: Η δυναμικότητα του κάμπινγκ θα εξαρτηθεί από τον τρόπο που θα επιλέξει ο Ανάδοχος να αξιοποιήσει/αναπτύξει το προς μίσθωση ακίνητο λαμβάνοντας υπόψη την έκτασή του (περίπου 56 στρ.), όπως αυτή αποτυπώνεται στο αντικείμενο του διαγωνισμού, τον Πίνακα του Παραρτήματος της ΥΑ 14129/2015 (ΦΕΚ Β' 1476) και την κείμενη νομοθεσία.

ΕΡΩΤΗΣΗ 5

Αναφέρεται στη σελίδα 10 των Ειδικών Όρων του Διαγωνισμού το περιεχόμενο του Υποφακέλου Β' σχετικά με την ανάπτυξη που προτίθεται να πραγματοποιήσει στο ακίνητο έκαστος ενδιαφερόμενος. Παρακαλώ να μας διευκρινίσετε κατά πόσο το περιεχόμενο του Υποφακέλου Β που θα υποβληθεί στο πλαίσιο της διαγωνιστικής διαδικασίας είναι δεσμευτικό ως προς την υλοποίησή του από τον υποψήφιο εφόσον ανακηρυχθεί ανάδοχος.

Η απάντηση στην ερώτησή σας βρίσκεται στη διευκρίνιση της ερώτησης 3 παραπάνω. Συγκεκριμένα, στη φάση υποβολής των δικαιολογητικών συμμετοχής, οι προτάσεις αξιοποίησης δύναται να έχουν χαμηλό επίπεδο ανάλυσης, και δεν αξιολογούνται. Ωστόσο σε δεύτερη φάση, ο Ανάδοχος θα πρέπει να καταθέσει οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία θα πρέπει να τύχει της έγκρισης της ΕΤΑΔ, πριν την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης, εφόσον θελήσει να κάνει χρήση του μειωμένου μισθώματος για τα δύο πρώτα έτη, σύμφωνα με το άρθρο 15 των ΕΟΔ.

ΕΡΩΤΗΣΗ 6

Στους γενικούς όρους του διαγωνισμού στην σελίδα 9 (i) Έγγραφα Ταυτοποίησης/Νομιμοποίησης, αναφέρεται : «σχετική απόφαση του οργάνου διοίκησης». Παρακαλούμε διευκρινίστε μας τι ακριβώς εννοείτε.

Η απάντηση στο ερώτημά σας αφορά την Απόφαση του οργάνου Διοίκησης του νομικού προσώπου για την νόμιμη εκπροσώπησή του στη Διαγωνιστική Διαδικασία και ειδικότερα για την εκπροσώπηση του συμμετέχοντα στη δεύτερη φάση του Διαγωνισμού, ήτοι στην ηλεκτρονική δημοπρασία, εφόσον τα δικαιολογητικά του είναι πλήρη και σύμφωνα με τους Γενικούς και Ειδικούς Όρους του Διαγωνισμού. Για παράδειγμα, σε περίπτωση Ανωνύμου Εταιρείας, αρκεί επικυρωμένο καταστατικό δημοσιευμένο στο ΓΕΜΗ από όπου θα προκύπτει ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας.

ΕΡΩΤΗΣΗ 7

Στους γενικούς όρους του διαγωνισμού στην σελίδα 9 (i) Έγγραφα Ταυτοποίησης/Νομιμοποίησης, αναφέρεται : «πληρεξούσιο για την υποβολή της προσφοράς». Παρακαλούμε διευκρινίστε μας: ποιος θα πρέπει να κάνει πληρεξούσιο και σε ποιον.

Η απάντηση στο ερώτημά σας αναφέρεται στο πληρεξούσιο του οργάνου Διοίκησης σε πρόσωπο τρίτο που θα εκπροσωπήσει το νομικό πρόσωπο στη δεύτερη φάση της Διαγωνιστικής Διαδικασίας, ήτοι στην ηλεκτρονική δημοπρασία.

ΕΡΩΤΗΣΗ 8

Αλλοδαποί επιχειρηματίες, το μήνα Μάρτιο 2022 προέβησαν στην Ελλάδα σε σύσταση Ι.Κ.Ε. Επειδή η νέο ιδρυθείσα εταιρεία δεν καλύπτει τα χρηματοοικονομικά κριτήρια της τριετίας (2021, 2020, 2019), θα ήθελα να μου διευκρινίσετε αν μπορούν να συμμετέχουν στην ανοιχτή Δημοπρασία.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. Β των Ειδικών Όρων του Διαγωνισμού (ΕΟΔ), οι υποψήφιοι, νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ενώσεις ή κοινοπραξίες αυτών, θα πρέπει -μεταξύ άλλων- **επί ποινή αποκλεισμού**, να διαθέτουν χρηματοοικονομική επάρκεια, τα τρία (3) προηγούμενα διαχειριστικά έτη (2021,2020,2019), ως ορίζεται στην προκήρυξη. Ως εκ τούτου, η απάντηση

στην ερώτησή σας είναι αρνητική. Εφόσον, δηλαδή, το νομικό πρόσωπο δεν καλύπτει τα χρηματοοικονομικά κριτήρια θα αποκλείεται από τη διαγωνιστική διαδικασία.

Σε κάθε περίπτωση, όπως έχει ήδη απαντηθεί και στο Ερώτημα 1^Α παραπάνω, οι αλλοδαποί ενδιαφερόμενοι που δραστηριοποιούνται στην αλλοδαπή, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 3 των Γενικών Όρων των Διαγωνισμών της ΕΤΑΔ και του άρθρου 10 των Ειδικών Όρων του εν λόγω διαγωνισμού, θα μπορούσαν να συμμετέχουν στην διαγωνιστική διαδικασία είτε με τις αλλοδαπές εταιρείες, είτε ως φυσικά πρόσωπα, είτε με τη δημιουργία Κοινού Σχήματος, το οποίο σε περίπτωση που αναδειχθεί Ανάδοχος, προκειμένου να προβεί στην υπογραφή της Σύμβασης Μίσθωσης θα πρέπει να λάβει εταιρική μορφή με συμβολαιογραφική πράξη.

ΕΡΩΤΗΣΗ 9

Παρακαλώ όπως διευκρινιστεί εάν θα καταστεί εφικτό να μας χορηγηθούν σχέδια στα οποία θα αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των εγκαταστάσεων του ακινήτου ώστε να καταστεί δυνατή η δημιουργία των φωτορεαλιστικών σχεδίων που απαιτείται να υποβληθούν στον Υποφάκελο Β (στοιχείο δ'), δεδομένου ότι αφενός κατά την επίσκεψή μας στο ακίνητο δεν κατέστη δυνατή η είσοδος στις εγκαταστάσεις και αφετέρου το υλικό που έχουμε στα χέρια μας σχετικά με τις εγκαταστάσεις είναι φωτογραφίες.

Επί του διαθέσιμου τοπογραφικού διαγράμματος υπάρχει τοπογραφική αποτύπωση των εγκαταστάσεων. Για τις εγκαταστάσεις δεν υφίσταται πρόσφατη αρχιτεκτονική αποτύπωση. Σχετικά με την αυτοψία στο εσωτερικό των εγκαταστάσεων παρακαλούμε όπως επικοινωνήσετε με τον υπεύθυνο του κάμπινγκ στο τηλέφωνο 6974300226 για να προγραμματίσετε εκ νέου επίσκεψη. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η δημιουργία και προσκόμιση των φωτορεαλιστικών, σε επίπεδο λεπτομέρειας της επιλογής του ενδιαφερόμενου, είναι απαραίτητη αλλά δεν αξιολογείται στη φάση της υποβολής του φακέλου δικαιολογητικών συμμετοχής.

ΕΡΩΤΗΣΗ 10

Σε περίπτωση που ο ανάδοχος δεν επιθυμεί να δραστηριοποιηθεί ο ίδιος στην εστίαση, έχει την δυνατότητα υπεκμίσθωσης των καταστημάτων εστίασης και του σούπερ μάρκετ;

Η υπομίσθωση τμημάτων των εκμεταλλεύσεων του μισθίου, από τον ανάδοχο/μελλοντικό μισθωτή σε τρίτο, θα είναι δυνατή, υπό τον όρο της προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης της

ΕΤΑΔ, όπως θα εξειδικευτεί στη Μισθωτική Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της ΕΤΑΔ και του Αναδόχου.

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