

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΩΝ ΔΥΟ ΔΙΑΚΡΙΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ Α & Β ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΒΚ 6 ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ- Q39610Α & Q39610Β

μέσω του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr

τελευταία ενημέρωση: 19.06.2023 (ερωτήματα έως 01.06.2023)

ΕΡΩΤΗΣΗ 1:

Η πρόταση για το ύψος του μισθώματος γίνεται και στην πρώτη φάση του διαγωνισμού με την υποβολή του φακέλου ή μόνο κατά τη δεύτερη φάση στον πλειοδοτικό διαγωνισμό?

Η πρόταση για το ύψος του μισθώματος γίνεται αποκλειστικά και μόνο κατά τη δεύτερη φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας, ήτοι κατά την ημέρα της ηλεκτρονικής δημοπρασίας. Η ημερομηνία της ηλεκτρονικής δημοπρασίας θα ανακοινωθεί σε δεύτερη φάση στους συμμετέχοντες που πληρούν τα κριτήρια και έχουν καταθέσει εγκαίρως πλήρη φάκελο δικαιολογητικών σύμφωνα με το άρθρο 4 των Γενικών Όρων Διαγωνισμών της ΕΤΑΔ σε συνδυασμό με το άρθρο 11 των Ειδικών Όρων των εν λόγω δύο διαγωνισμών.

ΕΡΩΤΗΣΗ 2

Υπάρχει δυνατότητα μετατροπής του ενδιαφερόμενου μισθωτή σε νομικό πρόσωπο με συμμετοχή και εγγύηση του αρχικού μισθωτή;

Όσον αφορά την υπογραφή σύμβασης μίσθωσης με τον Ανάδοχο του Διαγωνισμού, δεν αποκλείεται η δυνατότητα υποκατάστασης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 6.4 των Γενικών Όρων των Διαγωνισμών της ΕΤΑΔ.

Μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου τυχόν αίτημα για αλλαγή της σύστασης του νομικού προσώπου του αντισυμβαλλόμενου θα πρέπει να λάβει υπόψη τα κριτήρια όπως αυτά έχουν τεθεί στους Γενικούς και Ειδικούς όρους των εν λόγω διαγωνισμών. Σε κάθε περίπτωση η ΕΤΑΔ διατηρεί το δικαίωμα να αρνηθεί, κατά την απόλυτη κρίση της, τη μετατροπή της νομικής σύστασης του αντισυμβαλλόμενου προσώπου.

ΕΡΩΤΗΣΗ 3

Στους ειδικούς όρους αναφέρεται ότι "Ο Μισθωτής θα καταβάλει στην ΕΤΑΔ Ετήσιο Εγγυημένο Μίσθωμα όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατά τη διαδικασία του διαγωνισμού με

την υποβολή της οικονομικής του προσφοράς και το οποίο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι χαμηλότερο της τιμής εκκίνησης. Επιπλέον, ο Μισθωτής θα καταβάλλει στην ΕΤΑΔ Ετήσιο Ποσοστιαίο Μίσθωμα επί του συνολικού κύκλου των εργασιών του προηγούμενου έτους της επιχείρησης, το οποίο ορίζεται στο 2%."

Το Ετήσιο Ποσοστιαίο Μίσθωμα επί του συνολικού κύκλου των εργασιών του προηγούμενου έτους της επιχείρησης συνηθίζεται να εφαρμόζεται όταν μισθώνονται ακίνητα με συγκεκριμένη χρήση πχ Ξενοδοχεία κλπ.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση όπου δεν υπάρχουν συγκεκριμένες χρήσεις, και στην οποία θέλουμε να μισθώσουμε για παράδειγμα τα συγκεκριμένα ακίνητα σαν επιπλέον γραφεία της εταιρείας είναι παράλογο να ζητείτε επιπλέον Ετήσιο Ποσοστιαίο Μίσθωμα επί του συνολικού κύκλου των εργασιών του προηγούμενου έτους της επιχείρησης (εφόσον τα ακίνητα δεν θα χρησιμοποιηθούν για εμπορική χρήση).

Το ερώτημα είναι εάν δύναται να γίνει τροποποίηση αυτού του όρου πριν τον διαγωνισμό είτε στην υπογραφή της τελικής σύμβασης.

Σύμφωνα με τους Ειδικούς Όρους του Διαγωνισμού το Ετήσιο Ποσοστιαίο Μίσθωμα το οποίο ορίζεται στο 2%, επί του συνολικού κύκλου των εργασιών του προηγούμενου έτους της επιχείρησης, έχει εφαρμογή στο σύνολο των επιτρεπόμενων χρήσεων που ο Ανάδοχος πρόκειται να εγκαταστήσει στο εν λόγω ακίνητο.

ΕΡΩΤΗΣΗ 4

Στο Τμήμα Α του ακινήτου με ΑΒΚ 6 στους ειδικούς όρους αναφέρεται ότι: "Σε κάθε περίπτωση η χρήση που θα λάβει το Τμήμα Α, θα πρέπει να συνάδει με τον μνημειακό του χαρακτήρα και να εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού" Είναι μία διαδικασία στην οποία θα προβεί ο κάθε ενοικιαστής μετά το διαγωνισμό. Το ερώτημα είναι, τι προβλέπεται από την ΕΤΑΔ να γίνει σε περίπτωση που ενώ εγκριθεί ο υποφάκελος Β για την χρήση του ακινήτου και επιλεγθεί ο μισθωτής, έπειτα το Υπουργείο Πολιτισμού το αρνηθεί (Όπως επίσης δύναται να γίνει και για οποιαδήποτε άλλη προτεινόμενη χρήση μετέπειτα).

Σύμφωνα με το άρθρο 11 των Ειδικών Όρων των δύο Διαγωνισμών: «ο Υποφάκελος Β' δεν αξιολογείται, αλλά η μη υποβολή αυτού συνιστά λόγο αποκλεισμού του υποψηφίου από την διαδικασία του διαγωνισμού. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 13 των ΕΟΔ, κριτήριο ανάδειξης

Αναδόχου αποτελεί «η υψηλότερη οικονομική προσφορά, (...) η οποία θα αφορά στο Ετήσιο Μίσθωμα του πρώτου μισθωτικού έτους (...)

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, δε τίθεται θέμα έγκρισης του σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου κατά τη πρώτη φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας, ήτοι κατά των έλεγχο των δικαιολογητικών των συμμετεχόντων, καθώς το περιεχόμενο του Υποφακέλου Β' δεν αξιολογείται από την ΕΤΑΔ, ωστόσο αποτελεί υποχρεωτικό στοιχείο για τη πληρότητα του Φακέλου. Ανάδοχος κηρύσσεται ο συμμετέχων που θα προσφέρει το υψηλότερο ετήσιο μίσθωμα κατά τη δεύτερη φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας, ήτοι κατά την ηλεκτρονική δημοπρασία.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 11 των ΕΟΔ, «Σε κάθε περίπτωση, η συμμετοχή του υποψηφίου στην επόμενη φάση του διαγωνισμού (e-auction) επ' ουδενί συνιστά αποδοχή εκ μέρους της ΕΤΑΔ του επενδυτικού του σχεδίου, ούτε μπορεί να θεμελιώσει οποιαδήποτε αξίωση αποζημίωσης αυτού από την ΕΤΑΔ ΑΕ, εφόσον κηρυχθεί ανάδοχος, σε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης αυτού, είτε εν όλω είτε εν μέρει, για οποιονδήποτε λόγο».

Σημειώνεται ότι, η προτεινόμενη χρήση δύναται να αλλάξει είτε κατά τη σύνταξη της μισθωτικής σύμβασης, είτε και μελλοντικά, εφόσον ο Μισθωτής καταθέσει σχετικό αίτημα και η προτεινόμενη χρήση είναι σύμφωνη με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο, τη δεδομένη χρονική περίοδο.

Σε κάθε περίπτωση υπενθυμίζεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 21 «Λοιποί Όροι της Σύμβασης» των Ειδικών Όρων των δύο Διαγωνισμών:

«III. Ο Μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης του μίσθιου, οι οποίες θα πρέπει να είναι σύμφωνες με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου και με την εν γένει και ειδική νομοθεσία που διέπει το ακίνητο και αφού έχει προηγηθεί η έγκριση της ΕΤΑΔ, χωρίς η τελευταία να αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη ως προς την τελική έγκριση, των προτεινόμενων από το Μισθωτή, εργασιών από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

V. Η ΕΤΑΔ Α.Ε. δικαιούται να εγκρίνει ή να απορρίπτει αιτιολογημένα τις υποβαλλόμενες σε αυτήν, από τον Μισθωτή, μελέτες, εντός τριάντα (30) ημερών από την υποβολή τους στο Πρωτόκολλο. Εάν η ΕΤΑΔ Α.Ε. δεν απαντήσει εντός της άνω προθεσμίας, ο υποβληθείς σε αυτήν φάκελος τεκμαίρεται ότι έχει λάβει την έγκρισή της.

ΙΧ. Η αποδοχή εκ μέρους της ΕΤΑΔ των προτεινόμενων εμπορικών (επιχειρηματικών) δραστηριοτήτων του μισθωτή στο μίσθιο σε καμία περίπτωση δεν δύναται να ερμηνευθεί ως παροχή εγγύησης εκ μέρους της ΕΤΑΔ ή ως ανάμειξη εκ μέρους της ΕΤΑΔ στην απόκτηση όλων των αδειών ή/και εγκρίσεων, οι οποίες απαιτούνται. Κατά συνέπεια των ανωτέρω, η ΕΤΑΔ ουδεμία δέσμευση, υποχρέωση ή ευθύνη αναλαμβάνει σε σχέση με οποιοδήποτε θέμα, το οποίο αφορά στην έκδοση, επέκταση, αναθεώρηση ή διατήρηση σε ισχύ των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων από τον μισθωτή, ή με οποιαδήποτε απαγόρευση ή περιορισμό της εκμετάλλευσης του μίσθιου, η οποία τυχόν ήθελε επιβληθεί στο μίσθιο μεταγενέστερα του διαγωνισμού που θα διενεργηθεί, και της, δυνάμει αυτού, σύμβασης μίσθωσης, που θα υπογραφεί μεταξύ των μερών.

Χ. Ο μισθωτής οφείλει να λειτουργήσει με τις συμφωνηθείσες στη σύμβαση μίσθωσης χρήσεις το μίσθιο και να προσκομίσει στην ΕΤΑΔ τα απαραίτητα για τη λειτουργία σήματα και άδειες εντός διαστήματος ενός έτους από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης με δυνατότητα παράτασης επιπλέον ενός έτους κατόπιν έγκαιρου και επαρκώς αιτιολογημένου αιτήματος και χορηγήσεως, εκ μέρους της ΕΤΑΔ, της σχετικής εγκρίσεως, κατά την ελεύθερη και άνευ αιτιολογίας κρίση της. Σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή αδυναμία λειτουργίας του μισθίου εκ μέρους του μισθωτή κατά τη συμφωνηθείσα χρήση (σε περίπτωση δε που προβλέπεται η δυνατότητα περισσότερων χρήσεων, τουλάχιστον μίας εξ αυτών), μετά την παρέλευση του άνω διαστήματος, η ΕΤΑΔ δύναται να καταγγείλει οποτεδήποτε, αζημίως, τη σύμβαση μίσθωσης».

ΕΡΩΤΗΣΗ 5

Όπως ίσως να γνωρίζετε και τα δύο ακίνητα έχουν σοβαρότατο πρόβλημα προσβασιμότητας για ΑΜΕΑ. Επίσης πλέον είναι υποχρεωτική η εφαρμογή των κανόνων προσβασιμότητας για υφιστάμενα δημόσια και ιδιωτικά κτίρια, έως και την 31/03/2024, γεγονός που περιορίζει ακόμα περισσότερο τις χρήσεις που μπορούν να δοθούν στα ακίνητα. Τα παραπάνω σε συνδυασμό με την μή ύπαρξη ξεκάθαρης πολεοδομικής άδειας αλλά και της ιδιοκτησιακής πολυπλοκότητας των κτηρίων καθιστά οποιοδήποτε παρέμβαση πολύ δύσκολη και το επιχειρηματικό εγχείρημα υπερβολικού ρίσκου. Το ερώτημα είναι εάν η ΕΤΑΔ είναι διατεθειμένη να μοιραστεί το ρίσκο μέχρι την επίλυση του συγκεκριμένου ζητήματος.

Βλέπε σχετική διευκρίνιση που δόθηκε στο ερώτημα 4 ανωτέρω λαμβάνοντας υπόψη ειδικότερα τις παραγράφους ΙΙΙ, ΙΧ, Χ του άρθρου 21 των ΕΟΔ:

«III. Ο Μισθωτής υποχρεούται να προβεί στην, με αποκλειστική ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνες του, εκτέλεση και ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης του μίσθιου, οι οποίες θα πρέπει να είναι σύμφωνες με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του ακινήτου και με την εν γένει και ειδική νομοθεσία που διέπει το ακίνητο και αφού έχει προηγηθεί η έγκριση της ΕΤΑΔ, χωρίς η τελευταία να αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη ως προς την τελική έγκριση, των προτεινόμενων από το Μισθωτή, εργασιών από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

IX. Η αποδοχή εκ μέρους της ΕΤΑΔ των προτεινόμενων εμπορικών (επιχειρηματικών) δραστηριοτήτων του μισθωτή στο μίσθιο σε καμία περίπτωση δεν δύναται να ερμηνευθεί ως παροχή εγγύησης εκ μέρους της ΕΤΑΔ ή ως ανάμειξη εκ μέρους της ΕΤΑΔ στην απόκτηση όλων των αδειών ή/και εγκρίσεων, οι οποίες απαιτούνται. Κατά συνέπεια των ανωτέρω, η ΕΤΑΔ ουδεμία δέσμευση, υποχρέωση ή ευθύνη αναλαμβάνει σε σχέση με οποιοδήποτε θέμα, το οποίο αφορά στην έκδοση, επέκταση, αναθεώρηση ή διατήρηση σε ισχύ των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων από τον μισθωτή, ή με οποιαδήποτε απαγόρευση ή περιορισμό της εκμετάλλευσης του μίσθιου, η οποία τυχόν ήθελε επιβληθεί στο μίσθιο μεταγενέστερα του διαγωνισμού που θα διενεργηθεί, και της, δυνάμει αυτού, σύμβασης μίσθωσης, που θα υπογραφεί μεταξύ των μερών.

X. Ο μισθωτής οφείλει να λειτουργήσει με τις συμφωνηθείσες στη σύμβαση μίσθωσης χρήσεις το μίσθιο και να προσκομίσει στην ΕΤΑΔ τα απαραίτητα για τη λειτουργία σήματα και άδειες εντός διαστήματος ενός έτους από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης με δυνατότητα παράτασης επιπλέον ενός έτους κατόπιν έγκαιρου και επαρκώς αιτιολογημένου αιτήματος και χορηγήσεως, εκ μέρους της ΕΤΑΔ, της σχετικής εγκρίσεως, κατά την ελεύθερη και άνευ αιτιολογίας κρίση της. Σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή αδυναμία λειτουργίας του μισθίου εκ μέρους του μισθωτή κατά τη συμφωνηθείσα χρήση (σε περίπτωση δε που προβλέπεται η δυνατότητα περισσότερων χρήσεων, τουλάχιστον μίας εξ αυτών), μετά την παρέλευση του άνω διαστήματος, η ΕΤΑΔ δύναται να καταγγείλει οποτεδήποτε, αζημίως, τη σύμβαση μίσθωσης».

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