

**Οικονομική Διεύθυνση
Τομέας Προμηθειών**

Προς: Ανάρτηση

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για τον Τακτικό Διαγωνισμό με ανοικτή διαδικασία, προς τον σκοπό ανάδειξης αναδόχου για την «Παροχή Υπηρεσιών Εκπόνησης Μελέτης Εκτίμησης Εύλογης Αξίας (FairValue) για λόγους Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS)» ακινήτων της ΕΤΑΔ Α.Ε.- Αρ. Διακ. 13445/28.09.2023.

Αναφορικά με ερώτημα που υποβλήθηκε στην ΕΤΑΔ ΑΕ από ενδιαφερόμενους σχετικά με τον εν θέματι Διαγωνισμό, διευκρινίζουμε τα ακόλουθα επί των ερωτημάτων συγκεντρωτικά:

Ερώτημα 1: Αναφέρετε στην πρόσκληση ότι ο ανάδοχος θα επιβαρυνθεί με τα έξοδα δημοσίευσης καθώς και με το «διοικητικό κόστος της σύμβασης». Μπορείτε να μας ενημερώσετε τι περιλαμβάνει το συγκεκριμένο κόστος και ποιο είναι το εκτιμώμενο ύψους αυτού;

Απάντηση: Τα έξοδα δημοσίευσης ανέρχονται στο ποσό των διακοσίων είκοσι ενός ευρώ και σαράντα ενός λεπτού (221,41€) συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ όπως ρητά αναφέρεται στο άρθρο 5.2 της Διακήρυξης. Το διοικητικό κόστος συμπεριλαμβάνει τουλάχιστον το λειτουργικό κόστος της σύμβασης, καθώς επίσης και κάποιο περιθώριο κέρδους, ώστε να μην τίθεται σε κίνδυνο η εκτέλεση της σχετικής σύμβασης.

Ερώτημα 2: Παρακαλώ όπως μας ενημερώσετε, εάν η εμπειρία του Συμβούλου στην υλοποίηση έργων ανάλογων απαιτήσεων, πλην από την προσκόμιση των συμβάσεων συνεργασίας, μπορεί να αποδειχθεί με υπογραμμένες βεβαιώσεις υλοποίησης ή / και με την προσκόμιση τιμολογίων.

Απάντηση: Η εμπειρία του Συμβούλου στην υλοποίηση έργων ανάλογων απαιτήσεων αποδεικνύονται από υπογεγραμμένες συμβάσεις συν βεβαιώσεων καλής εκτέλεσης.

Ερώτημα 3: Υπάρχει η δυνατότητα να μας προσκομίσετε το πρότυπο της εκτίμησης σε μορφή excel το οποίο θα πρέπει να συμπληρώσει και να παραδώσει ο ανάδοχος του έργου;

Απάντηση: Το πρότυπο (φόρμα) της εκτίμησης σε μορφή pdf θα διατεθεί σε όλους τους ενδιαφερόμενους Αναδόχους. Στον Ανάδοχο του έργου θα διατεθεί η φόρμα εκτίμησης σε μορφή excel. Ο Ανάδοχος έχει τη δυνατότητα και πρέπει να συμπληρώσει/προσθέσει στη φόρμα οποιαδήποτε υπολογιστικά φύλλα είναι απαραίτητα για την τεκμηρίωση υπολογισμού της αξίας και ότι άλλο κρίνει σκόπιμο κατά περίπτωση.

Ερώτημα 4: Στην περίπτωση που καθυστερεί η έκδοση Πιστοποιητικού Φερεγγυότητας προκειμένου να καλυφθούν οι περιπτώσεις που αναφέρονται στην παρ. 16.1.4 περ β της προκήρυξης, υπάρχει η δυνατότητα να προσκομίσουμε άλλο έγγραφο όπως υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου;

Απάντηση: Στην περίπτωση που καθυστερεί η έκδοση Πιστοποιητικού Φερεγγυότητας, προκειμένου να καλυφθούν οι περιπτώσεις που αναφέρονται στην περίπτωση 16.1.4 περ. β της προκήρυξης μπορεί να προσκομισθεί α. η αίτηση που κατατέθηκε για την έκδοση του εν λόγω πιστοποιητικού και β. υπεύθυνη δήλωση του νομίμου εκπροσώπου με την οποία θα δεσμεύεται ότι θα προσκομίσει το εν λόγω Πιστοποιητικό αμελλητί μόλις εκδοθεί και σε κάθε περίπτωση εντός είκοσι ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της υπεύθυνης δήλωσης.

Ερώτημα 5: Ομοίως στην περίπτωση που η έκδοση ποινικού μητρώου του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρίας καθυστερήσει, υπάρχει η δυνατότητα να προσκομίσουμε κάποιο άλλο νομιμοποιητικό στοιχείο όπως υπεύθυνη δήλωση;

Απάντηση: Στην περίπτωση που καθυστερεί η έκδοση ποινικού μητρώου, μπορεί να προσκομισθεί α. η αίτηση που κατατέθηκε για την έκδοση του εν λόγω πιστοποιητικού και β. υπεύθυνη δήλωση του νομίμου εκπροσώπου με την οποία θα δεσμεύεται ότι θα προσκομίσει το εν λόγω Πιστοποιητικό αμελλητί μόλις εκδοθεί και σε κάθε περίπτωση εντός είκοσι ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της υπεύθυνης δήλωσης.

Ερώτημα 6: Παρακαλώ όπως μας διευκρινίσετε την ημερομηνία υποβολής των προσφορών δεδομένου ότι σε διαφορετικά σημεία της προκήρυξης αναφέρεται τόσο η Παρασκευή 16/10/2023 όσο και η Δευτέρα 16/10/2023.

Απάντηση: Η καταληκτική ημερομηνία υποβολής των προσφορών είναι η Δευτέρα 16 Οκτωβρίου 2023.

Ερώτημα 7: Για την εκτίμηση των ακινήτων παρακαλούμε όπως διευκρινιστούν τα στοιχεία που θα διατεθούν στον Ανάδοχο (π.χ προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης, μητρώο παγίων κλπ) για την σύνταξη των εκτιμήσεων.

Απάντηση: Στον Ανάδοχο θα διατεθούν τα ακόλουθα:

- Στοιχεία περιγραφής ακινήτου σε συγκεντρωτικό πίνακα (.xlsx) για το σύνολο των προς εκτίμηση ακινήτων , όπως αυτός παράγεται από την ψηφιακή πλατφόρμα της ΕΤΑΔ Α.Ε.
- Πίνακας τρεχόντων μισθωμάτων
- Πρόσβαση στο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών (GIS) της ΕΤΑΔ Α.Ε.

Ερώτημα 8: Στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι αναφέρεται ότι «Η έκθεση θα εκπονείται σε έντυπο της ΕΤΑΔ Α.Ε. στην ελληνική γλώσσα και σύμφωνα με τις παραδοχές που θα δοθούν από την ΕΤΑΔ Α.Ε. και θα συμφωνηθούν με τον Ανάδοχο.»

Θα μπορούσατε παρακαλούμε να μας αποστείλετε ένα έντυπο - υπόδειγμα του εν λόγω παραδοτέου;

Απάντηση: Το πρότυπο (φόρμα) της εκτίμησης σε μορφή pdf θα διατεθεί σε όλους τους ενδιαφερόμενους. Στον Ανάδοχο του έργου θα διατεθεί η φόρμα εκτίμησης σε μορφή excel. Ο Ανάδοχος έχει τη δυνατότητα και πρέπει να συμπληρώσει/προσθέσει στη φόρμα οποιαδήποτε υπολογιστικά φύλλα είναι απαραίτητα για την τεκμηρίωση υπολογισμού της αξίας και ότι άλλο κρίνει σκόπιμο κατά περίπτωση.

Ερώτημα 9: Στη Διακήρυξη αναφέρεται ότι «Παραδοτέα του Έργου αποτελούν:

- Για την 1^η συμβατική λογιστική χρήση:
 1. Συγκεντρωτικό αρχείο σε μορφή excel του οποίου τα πεδία θα συμφωνηθούν με την ΕΤΑΔ Α.Ε. το οποίο θα παραδοθεί τμηματικά στην

Αρμόδια Μονάδα της ΕΤΑΔ Α.Ε. και σε κάθε περίπτωση το σύνολο των αρχείων θα παραδοθεί σε χρονικό διάστημα ενενήντα (90) ημερών το ανώτερο από την ανάθεση των υπηρεσιών.

2. Οι εκθέσεις εκτίμησης για κάθε ακίνητο σε ηλεκτρονική και φυσική μορφή. Το υποστηρικτικό υλικό που αφορά σε υπολογισμούς θα πρέπει να είναι σε επεξεργάσιμη μορφή (πχ αρχείο excel).

(α) παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν για την 1^η λογιστική χρήση ο Ανάδοχος έχει την υποχρέωση να παραδώσει την συγκεντρωτική λίστα και το σύνολο των εκθέσεων εντός των 90 ημερών από την ανάθεση των υπηρεσιών. Αν στο διάστημα αυτό παραδίδεται μόνο η συγκεντρωτική λίστα ποιο είναι το χρονικό περιθώριο παράδοσης των εκθέσεων?.

(β) καθώς αναφέρεται η έννοια «της τμηματικής παραδοσης της συγκεντρωτικής κατάστασης» παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν υπάρχει προτεραιοποίηση ανάλογα με την κατηγορία των ακινήτων και ποια (ολυμπιακά ακίνητα, τουριστικά ακίνητα- Ξενία, μαρίνες κλπ)

- Κατά την παράδοση των εκθέσεων από τον Ανάδοχο, διατηρεί αυτός την υποχρέωση για review των εκθέσεων του και σε περίπτωση καταφατικής απάντησης παρακαλούμε να διευκρινιστεί ακριβώς η υποχρέωση αυτή

- Τέλος στο έντυπο της Οικονομικής Προσφοράς θα πρέπει να αναφερθεί πλέον του συνολικού ποσού και η «Τιμή Μονάδας ανά ακίνητο». Η διάκριση αυτή δύναται να υπολογιστεί ανάλογα με την κατηγορία που ανήκει έκαστο ακίνητο:

Απάντηση:

(α) Για την 1η λογιστική χρήση ο Ανάδοχος έχει την υποχρέωση να παραδώσει την συγκεντρωτική λίστα των προκαταρκτικών πορισμάτων / αποτελεσμάτων των αξιών όλων των ακινήτων σε επεξεργάσιμη μορφή (.xlsx) το αργότερο εντός 90 ημερών από την ανάθεση των υπηρεσιών. Επιπλέον, εντός του διαστήματος των 90 ημερών ο Ανάδοχος θα πρέπει να υποβάλλει σταδιακά ενδιάμεσες παραδόσεις προκαταρκτικών πορισμάτων / αποτελεσμάτων σύμφωνα με χρονοδιάγραμμα το οποίο θα του ζητηθεί να προσδιορίσει. Η συγκεντρωτική λίστα των προκαταρκτικών πορισμάτων / αποτελεσμάτων των αξιών -όπως και οι λίστες των ενδιάμεσων παραδόσεων - θα περιλαμβάνει για κάθε ακίνητο, εκτός των περιγραφικών στοιχείων που παραδόθηκαν στον Ανάδοχο από την ΕΤΑΔ Α.Ε., την συνολική εύλογη αξία, την εύλογη αξία επιμερισμένη σε αξία γηπέδου και κτίσματος, τον υπολογισμό της εύλογης αξίας, παρατηρήσεις και σχόλια του Αναδόχου σχετικά με το ακίνητο, καθώς και τη μεθοδολογία εκτίμησης. Μετά την ολοκλήρωση των προκαταρκτικών πορισμάτων / αποτελεσμάτων και την έγκρισή τους από την ΕΤΑΔ Α.Ε., ο Ανάδοχος θα πρέπει να υποβάλλει σε

χρονικό διάστημα 30 ημερών το σύνολο των επιμέρους εκθέσεων εκτίμησης για όλα τα ακίνητα.

(β) Δεν υπάρχει προτεραιοποίηση ανάλογα με την κατηγορία των ακινήτων.

- Τα αποτελέσματα των αξιών και οι εκθέσεις που θα υποβληθούν από τον Ανάδοχο στην ΕΤΑΔ Α.Ε. θα ελεγχθούν (review) από την ΕΤΑΔ Α.Ε. και τους Ορκωτούς Ελεγκτές, και υπάρχει πιθανότητα κάποιες εκτιμήσεις να επιστραφούν στον Ανάδοχο για επανέλεγχο.

- Η «Τιμή Μονάδας ανά ακίνητο» δεν υπολογίζεται ανάλογα με την κατηγορία που ανήκει έκαστο ακίνητο αλλά είναι το πηλίκο του συνολικού ποσού της οικονομικής προσφοράς του Αναδόχου δια του συνολικού αριθμού των προς εκτίμηση ακινήτων.

Ερώτημα 10: Στα «Κριτήρια Επιλογής» Παράγραφος 17. 2α (σελ.22), προβλέπονται το κατωτέρω:

" και ειδικότερα απαιτείται να έχουν εκπονήσει, κατ' ελάχιστον, μελέτες Εκτίμησης Εύλογης Αξίας (Fair Value) για σκοπούς ΔΠΧΑ που να αφορούν τουλάχιστον 1.000 ακίνητα αθροιστικά για το σύνολο της πενταετίας από 01.01.2018 έως το 31.12.2022.» «.....Η ανωτέρω απαιτούμενη αποδεδειγμένη τεχνική και επαγγελματική ικανότητα θα πιστοποιείται με την προσκόμιση συμβάσεων και».

Θα πρέπει να προσκομίζονται συμβάσεις – αναθέσεις ή / και βεβαιώσεις καλής εκτέλεσης έργων και για επαναλαμβανόμενα έργα για σκοπούς ΔΠΧΑ από τον ίδιο Πελάτη σε ετήσια ή εξαμηνιαία βάση στην περίοδο της τελευταίας πενταετίας;

Απάντηση: Επιτρέπεται να προσκομίζονται συμβάσεις – αναθέσεις και βεβαιώσεις καλής εκτέλεσης έργων και για επαναλαμβανόμενα έργα για σκοπούς ΔΠΧΑ από τον ίδιο Πελάτη σε ετήσια ή εξαμηνιαία βάση στην περίοδο της τελευταίας πενταετίας.

Ερώτημα 11: Στην «Εγγυητική συμμετοχής», παράγραφος 15. 3 (σελ.15), γίνεται αναφορά στον χρόνο επιστροφής της Εγγύησης Συμμετοχής (βλ. και 15.3.1).

• Η Εγγυητική Καλής Εκτέλεσης που θα αντικαταστήσει την Εγγύηση Συμμετοχής, θα καλύπτει και τις δύο (2) οικονομικές χρήσεις (2023 -2024) ή θα πρέπει να καλύπτει την πρώτη χρήση (2023) και όταν επαναληφθεί το έργο για την χρήση 2024, να προσκομισθεί νέα Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης, με την προϋπόθεση να έχει επιστραφεί η προηγούμενη;

Απάντηση: Θα πρέπει να καλύπτει και τις δύο (2) οικονομικές χρήσεις (2023 -2024).

Ερώτημα 12: Στην Παράγραφο 17.2 β (σελ.22) γίνεται αναφορά σε δήλωση του μέσου όρου Κύκλου Εργασιών για τις διαχειριστικές χρήσεις 2020, 2021 και 2022.

- Εάν η διαχειριστική χρήση του Νομικού Προσώπου που συμμετέχει ως υποψήφιος ανάδοχος, δεν συμπίπτει με το ημερολογιακό έτος (31/12), αλλά λήγει την 31η Μαρτίου εκάστου έτους, παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε ότι ο υπολογισμός του μέσου όρου του κύκλου εργασιών θα αφορά τα αποτελέσματα των διαχειριστικών περιόδων 1/4/2020-31/3/2021, 1/4/2021-31/3/2022 και 1/04/2022-31/3/2023.

Απάντηση: Για την περίπτωση αυτή ρητά προβλέπει η διακήρυξη (άρθρο 17.2.1) τα εξής:

«Σε περίπτωση που η διαχειριστική χρήση του υποψήφιου αναδόχου δεν συμπίπτει με την ημερολογιακή, ο μέσος όρος του κύκλου εργασιών θα υπολογίζεται επί τη βάση των 3 τελευταίων διαχειριστικών περιόδων».

Ερώτημα 13: Στο ΜΕΡΟΣ 4, παρ. 30. (σελ. 33 & 34) της Διακήρυξης, στο Κριτήριο Κ.Α1 - Διασφάλιση Ποιότητας κατά την Εκτέλεση της Σύμβασης, γίνεται αναφορά σε «.....Τεκμηριωμένες διαδικασίες – οδηγίες – σχεδιασμό για τη διαχείριση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, για την ασφάλεια και υγιεινή των εργαζομένων, την εκπαίδευση, την προστασία του περιβάλλοντος κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης των εργασιών.....», όπως και «...τα στοιχεία που θα παρατεθούν πρέπει να είναι συμβατά με τα διεθνή συστήματα προτύπων και προσαρμοσμένα στις ιδιαίτερες συνθήκες της παρούσας σύμβασης.....».

- Παρακαλούμε να μας γνωρίσετε ποιες θεωρείτε στην παρούσα διακήρυξη ως «ιδιαίτερες συνθήκες της παρούσας σύμβασης» και ποιες είναι οι απαιτήσεις που απορρέουν από τη διατύπωση «Εγχειρίδια, οδηγίες, διαδικασίες που είναι γενικές και μη προσαρμοσμένες στην παρούσα σύμβαση».

- Σε περίπτωση ύπαρξης των ανωτέρω ιδιαίτερων συνθηκών και δεδομένου ότι η διακήρυξη δεν απαιτεί την πιστοποίηση των υποψηφίων αναδόχων κατά ISO 9001:2015, παρακαλούμε αφενός να μας γνωστοποιηθεί ποια ακριβώς θα πρέπει να είναι τα παραδοτέα για την κάλυψη αυτών των ιδιαίτερων συνθηκών και αφετέρου, εάν αρκεί η αποτύπωση από τον υποψήφιο ανάδοχο των διαδικασιών που εφαρμόζει για την διασφάλιση της ποιότητας.

Απάντηση: Αρκεί μια περιγραφή των διαδικασιών ή και η προσκόμιση πιστοποιητικού iso 9001 εφόσον υπάρχει.

Ερώτημα 14: Το Έντυπο Ευρωπαϊκού Ενιαίου Εγγράφου Σύμβασης - ΕΕΕΣ του Παραρτήματος VI στην Ενότητα Γ.: Τεχνική και Επαγγελματική Ικανότητα, δεν δίδεται η δυνατότητα ένταξης πολλών έργων, εκτός και εάν επισυναφθεί ο πίνακας εμπειρίας του υποψηφίου για την τελευταία πενταετία που ούτως ή άλλως πρέπει να ενταχθεί στην Τεχνική Προσφορά του Υποψηφίου.

- Παρακαλούμε να διευκρινισθεί εάν επαρκεί για το ΕΕΕΣ ενδεικτική αποτύπωση των κυρίων έργων που πληρούν τα κριτήρια του αριθμού των ακινήτων ή θα πρέπει να ενταχθούν, πέραν της Τεχνικής Προσφοράς και στο ΕΕΕΣ ως επισυναπτόμενο αρχείο – πίνακας

- Παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε επίσης ότι στο Έντυπο Ευρωπαϊκού Ενιαίου Εγγράφου Σύμβασης - ΕΕΕΣ στο μέρος IV Κριτήρια Επιλογής Β, που αφορά την οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια του υποψηφίου, θα πρέπει να αναγραφεί ο "Ολικός" Ετήσιος κύκλος Εργασιών των ανωτέρω διαχειριστικών χρήσεων, σε αντίθεση με τον «μέσο» ετήσιο κύκλο εργασιών που αναφέρει η παράγραφος 17.2. β της διακήρυξης.

Απάντηση:

- Επαρκεί για το ΕΕΕΣ ενδεικτική αποτύπωση των κυρίων έργων που πληρούν τα κριτήρια του αριθμού των ακινήτων.
- Θα πρέπει να αναγραφεί ο «μέσος» ετήσιος κύκλος εργασιών που αναφέρει η παράγραφος 17.2. β της διακήρυξης.

Ερώτημα 15: Αρκεί η συμπλήρωση του ΕΕΕΣ, το οποίο είναι στο παράρτημα VI-ΕΕΕΣ της διακήρυξης; Υπάρχει το συγκεκριμένο ΕΕΕΣ σε μορφή Word προς συμπλήρωση;

Απάντηση: Το ΕΕΕΣ θα πρέπει να συμπληρωθεί σύμφωνα με τα ζητηθέντα της Διακήρυξης.

Ερώτημα 16: Επιτρέπεται η προσκόμιση ενεργής προσφοράς για το ασφαλιστήριο αστικής ευθύνης αντί ενεργού ασφαλιστηρίου, η οποία σε περίπτωση κατακύρωσης του διαγωνισμού στην εταιρία θα εξοφληθεί και θα μετατραπεί σε συμβόλαιο;

Απάντηση: Μπορεί να γίνει αποδεκτή η προσκόμιση προσφοράς η οποία θα μετατραπεί μετέπειτα σε ασφαλιστήριο.

Ερώτημα 17: Στη σελίδα 29 γίνεται αναφορά για "Τεκμηριωμένες διαδικασίες – οδηγίες – σχεδιασμό για τη διασφάλιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, για την ασφάλεια και υγιεινή των εργαζομένων,

την εκπαίδευση, την προστασία του περιβάλλοντος κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης.” . Καθώς θεωρούμε, ότι το συγκεκριμένο ζητούμενο δεν ταιριάζει με το είδος της προκήρυξης, μπορούμε να το αγνοήσουμε ή να κάνουμε μια γενική περιγραφή με αναφορά σε ότι δεν υπάρχει εφαρμογή στην παρούσα μελέτη εκτίμησης;

Απάντηση: Αρκεί μια περιγραφή των διαδικασιών ή και η προσκόμιση πιστοποιητικού iso 9001 εφόσον υπάρχει.

Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος
Και Εκτελών χρέη
Διευθύνοντος Συμβούλου

Παναγιώτης Μπαλωμένος

Κοινοποίηση

1. Γραφείο Διοίκησης.
2. Διεύθυνση Ωρίμανσης και Αξιοποίησης Ακινήτων – Τομέας Εκτιμήσεων.
3. Οικονομική Διεύθυνση.

Εσωτερική Διανομή

Τομέας Προμηθειών.