



Εταιρεία Αξιοποίησης & Διαχείρισης
Περιουσίας Πανεπιστημίου Αθηνών

Ακαδημίας 33
10672, Αθήνα

+30 210 3688194 📞
eadppa@uoa.gr ✉️
www.eadppa.gr 🌐

Αθήνα 30-03-2026

Προς: Υποψήφιους οικονομικούς φορείς

Απαντήσεις σε ερωτήματα στο πλαίσιο του διαγωνισμού με τίτλο «*Μακροχρόνια μίσθωση με το άρθρο 42 του Ν.4182/2013 με ανακατασκευή για το ακίνητο επί των οδών Πατησίων 11, Σατωβριάνδου 1-3 και Δώρου, Αθήνα, Κληρ. Σ. Σαριπόλου*».

Επί του πρώτου ερωτήματος:

Ερώτηση:

Στον όρο 5.15 της Πρόσκλησης (σελ. 11), αναφέρεται ότι: «5.15. Ο Μισθωτής μπορεί, κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του Εκμισθωτή, να προβεί σε ολική ή μερική υπεκμίσθωση του Μισθίου, με ή χωρίς αντάλλαγμα, ή στην, με οποιονδήποτε τρόπο, με ή χωρίς αντάλλαγμα, παραχώρηση της χρήσης του Μισθίου σε τρίτον, με τους ίδιους όρους της αρχικής εκμίσθωσης...». Παρακαλώ, επιβεβαιώστε την κατανόησή μας ότι η φράση με υπογράμμιση (με τους ίδιους όρους της αρχικής εκμίσθωσης) αναφέρεται στην περίπτωση της παραχώρησης και μόνον και ότι σε περίπτωση υπεκμίσθωσης, οι όροι αυτής (πχ υπο-μίσθωμα) δύνανται να διαφοροποιούνται από τους όρους της αρχικής μίσθωσης.

Απάντηση:

Η φράση «με τους ίδιους όρους της αρχικής εκμίσθωσης» του όρου 5.15 της Πρόσκλησης, καταλαμβάνει την περίπτωση της παραχώρησης της χρήσης του Μισθίου σε τρίτον.

Επισημαίνεται ωστόσο ότι στην περίπτωση της υπεκμίσθωσης, οι όροι αυτής δύνανται να διαφοροποιούνται από τους όρους της κύριας μίσθωσης (ενδεικτικά ως προς το ύψος του υπομισθώματος), υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν ή αναιρούν τους βασικούς όρους της αρχικής μίσθωσης (όπως πχ μεγαλύτερη της αρχικής μίσθωσης διάρκεια, ευρύτερα δικαιώματα χρήσης από εκείνα του αρχικού μισθωτή, ή όρους που αντίκεινται στους περιορισμούς ή στις υποχρεώσεις που απορρέουν από την κύρια μίσθωση και την Πρόσκληση).

Επί του δεύτερου ερωτήματος:

Ερώτηση: Στον όρο 5.8 της Πρόσκλησης (σελ. 10), αναφέρεται ότι: «Ο Μισθωτής αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση της ανακαίνισης-ουσιώδους ανακατασκευής του Μίσθιου με ίδια ή/και δανειακά κεφάλαια, χωρίς τη θέσπιση βαρών στο Μίσθιο ή στα έσοδα αυτού...». Περαιτέρω, στον όρο 5.17. της Πρόσκλησης (σελ. 12) αναφέρεται ότι: «Η από τον Μισθωτή εκχώρηση (μερική ή ολική) ή σύσταση ενεχύρου ή μεταβίβαση της Σύμβασης Εκμίσθωσης, υπό την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου και οποιουδήποτε δικαιώματος ή οποιασδήποτε υποχρέωσης που απορρέουν από αυτήν απαγορεύεται χωρίς προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.». Παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε την κατανόησή μας ότι για τους σκοπούς του όρου 5.8, η αναφορά σε «έσοδα» αφορά αποκλειστικά έσοδα, απαιτήσεις και δικαιώματα που απορρέουν άμεσα από τη Σύμβαση Εκμίσθωσης και τη μισθωτική σχέση, κατά την έννοια του όρου 5.17, και όχι λοιπές εισπράξεις, απαιτήσεις, χρηματοροές ή οικονομικά ωφελήματα που θα προκύπτουν από την εν γένει ανάπτυξη, λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου από τον Μισθωτή.

Απάντηση: Για τους σκοπούς του όρου 5.8, η αναφορά σε «έσοδα» αφορά αποκλειστικά έσοδα, απαιτήσεις και δικαιώματα που απορρέουν άμεσα από τη Σύμβαση Εκμίσθωσης και τη μισθωτική σχέση, κατά την έννοια του όρου 5.17, και όχι λοιπές εισπράξεις, απαιτήσεις, χρηματοροές ή οικονομικά ωφελήματα που θα προκύπτουν από την εν γένει ανάπτυξη, λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου από τον Μισθωτή.

Επί του τέταρτου ερωτήματος:

Ερώτηση: Στον όρο 5.7 αναγράφεται ότι «Ο Μισθωτής οφείλει να εκτελέσει το σύνολο των απαιτούμενων για την ανακαίνιση-ανακατασκευή του Μίσθιου εργασιών και να τις αποπερατώσει κατά τρόπο που δεν θα προκληθούν οχλήσεις, ζημιές ή κίνδυνοι σε οποιονδήποτε τρίτο. Επίσης, οφείλει να εγκαταστήσει τον αναγκαίο εξοπλισμό κατά τρόπο άρτιο από τεχνική άποψη, σε συμμόρφωση (α) με το χρονοδιάγραμμα, και τις υποδείξεις του Εκμισθωτή και των αρμόδιων αρχών, (β) τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης, και (γ) με την οριστική μελέτη που θα υποβάλει με βάση το οικείο θεσμικό πλαίσιο». Παρακαλούμε να μας διευκρινίσετε τον όρο **υποδείξεις του Εκμισθωτή**.

Απάντηση: Η φράση «υποδείξεις του Εκμισθωτή» έχει το νόημα ότι ο Εκμισθωτής, στο πλαίσιο των περιγραφόμενων από την διακήρυξη δικαιωμάτων του, παρακολουθεί την εγκατάσταση του αναγκαίου εξοπλισμού ώστε αυτή να πραγματοποιηθεί κατά τρόπο άρτιο από τεχνική άποψη, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα, τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης καθώς και την οριστική μελέτη και το οικείο θεσμικό πλαίσιο. Σε περίπτωση διαπίστωσης μη συμμόρφωσης με τα ανωτέρω, ο Εκμισθωτής δικαιούται να υποδείξει την εκτέλεση των αναγκαίων διορθωτικών ενεργειών.

Επί του πέμπτου ερωτήματος:

Ερώτηση: Στον όρο 5.9 αναγράφεται ότι «Σε περίπτωση κατά την οποία ο Μισθωτής επιθυμεί να εκτελέσει εργασίες πέραν εκείνων που θα συμπεριλάβει στην προσφορά του, οφείλει να υποβάλει προς έγκριση στον Εκμισθωτή αντίστοιχη αναλυτική τεχνική έκθεση. Η τυχόν έγκριση αυτών των επιπλέον

εργασιών ουδόλως επηρεάζει το ύψος του καταβαλλόμενου μισθώματος ή τη διάρκεια της εκμίσθωσης». Παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι διαφοροποίηση των προς εκτέλεση εργασιών ανακαίνισης-ανακατασκευής, οφειλόμενη είτε στην ωρίμανση των μελετών βάση των αναγκών του τελικού χρήστη του κτιρίου είτε σε προσαρμογή τους σε υποδείξεις των αρμόδιων αρχών, δε συνιστά ουσιώδη μεταβολή της πρότασης και δύναται να εκτελεστεί μετά από ενημέρωση του Εκμισθωτή, χωρίς την υποχρέωση υποβολής τους προς έγκριση.

Απάντηση: Η διαφοροποίηση των προς εκτέλεση εργασιών ανακαίνισης-ανακατασκευής οφειλόμενη είτε στην ωρίμανση των μελετών βάση των αναγκών του τελικού χρήστη του κτιρίου είτε σε προσαρμογή τους σε υποδείξεις των αρμόδιων αρχών, δύναται να εκτελεστεί μετά από ενημέρωση του Εκμισθωτή, χωρίς την υποχρέωση υποβολής τους προς έγκριση.

Διευκρινίζεται, ωστόσο, ότι οι εν λόγω διαφοροποιήσεις δεν θα πρέπει να συνιστούν ουσιώδη μεταβολή της αρχικής προσφοράς, ήτοι μεταβολή τέτοιας έκτασης ή φύσεως που να αλλοιώνει την προσφορά ως προς τα βασικά χαρακτηριστικά αυτής.

Επί του έκτου ερωτήματος:

Ερώτηση: Στον όρο 2.4.3 αναγράφεται ότι ο Υποφакέλος Β1 «ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ θα περιλαμβάνει τουλάχιστον: «Οι ελάχιστες προδιαγραφές για την πρόταση που θα υποβάλει κάθε υποψήφιος είναι οι ελάχιστες υποχρεωτικές προδιαγραφές της ελληνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας, τόσο για τις υπάρχουσες κατασκευές όσο και για τα νεόδμητα κτήρια κατά τη λειτουργία τους. Τυχόν μεταβολή αυτών των προδιαγραφών (της ελληνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας) με αύξηση απαιτήσεων, η οποία θα συντελεστεί μετά την υποβολή της πρότασης και μέχρι την έναρξη υλοποίησης του έργου (δηλαδή εντός και του χρόνου της μακροχρόνιας μίσθωσης, κατά την πρώτη φάση αυτής που αφορά την υλοποίηση του έργου/επένδυσης), θα συνεπάγεται ότι, οι προσαυξημένες προδιαγραφές θα ισχύσουν δεσμευτικά για τον Μισθωτή και θα αποτελούν τις κατ' ελάχιστον νέες προδιαγραφές, χωρίς αυτό να επηρεάζει καθ' οιονδήποτε τρόπο την Σύμβαση Εκμίσθωσης. Ενδεικτικά και μη εξαντλητικά αναφέρονται κάποιοι τομείς στους οποίους ισχύει ο παρών όρος: ενεργειακή απόδοση (υπό τις παρούσες συνθήκες θα πρέπει να έχει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης Κατηγορίας Α' ή ανώτερο), πυρασφάλεια, στατικό/αντισεισμικό σχεδιασμό, πρόσβαση και εν γένει διευκολύνσεις ΑΜΕΑ, στάση κοινού και ανεφοδιασμών, στάθμευση, Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου κλπ)». Παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι στα πλαίσια της Διακήρυξης θα δύναται να δοθεί Υπεύθυνη Δήλωση του υποψηφίου Αναδόχου ότι στη μελέτη και κατασκευή του θα λάβει υπόψη του όλα τα ανωτέρω (ως ειδικότερα εκεί ορίσει και περιγράψει), με υποχρέωση προσκόμισης και έκδοσης των ανάλογων πιστοποιητικών μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης-ανακατασκευής του Μίσθιου και πριν την παραλαβή του από την "Επιτροπή Παρακολούθησης και Παραλαβής.

Απάντηση: Σύμφωνα με την παρ. 2.4.3 της διακήρυξης, οι ελάχιστες προδιαγραφές της, απαιτούμενης Αρχιτεκτονικής Πρότασης, είναι οι ελάχιστες υποχρεωτικές από την ελληνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία, τυχόν δε μεταγενέστερη, της υποβολής της πρότασης, μεταβολή αυτών με θέσπιση αυξημένων

απαιτήσεων, συνεπάγεται την υποχρεωτική δέσμευση του μισθωτή ως προς την υλοποίηση τους, χωρίς να επηρεάζεται για τον λόγο αυτό, η Σύμβαση Εκμίσθωσης.

Η τήρηση από το μισθωτή τυχόν αυξημένων προδιαγραφών που θα θεσπιστούν κατά την υλοποίηση της ανακατασκευής, καθώς και η έκδοση και προσκόμιση των σχετικών πιστοποιητικών, ελέγχεται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης - ανακατασκευής, και πριν την παραλαβή αυτών από την Επιτροπή Παρακολούθησης και Παραλαβής, συνιστά δε απαραίτητη προϋπόθεση για την παραλαβή αυτή.

Επί του έβδομου ερωτήματος:

Ερώτηση: Με δεδομένο ότι η σημερινή διάταξη του ακινήτου (ισόγειο με πλείστα μικρού μεγέθους καταστήματα) ανήκει σε παρελθόντων ετών οικονομικό μοντέλο, μη λειτουργικό και αξιοποιήσιμο στην σύγχρονη εποχή, παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι ο Ανάδοχος έχει δικαίωμα, στο πλαίσιο της αξιοποίησης του Ακινήτου (αρχιτεκτονική προμελέτη και υλοποίηση αυτής), να διαφοροποιήσει ουσιαστικά το κτίριο, σε σχέση με τη σημερινή του κατάσταση και να το παραδώσει, όπως θα το έχει διαμορφώσει, με τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης.

Απάντηση: Ο Ανάδοχος έχει δικαίωμα, στο πλαίσιο της αξιοποίησης του Ακινήτου (αρχιτεκτονική προμελέτη και υλοποίηση αυτής), να διαφοροποιήσει ουσιαστικά το κτίριο, σε σχέση με τη σημερινή του κατάσταση και να το παραδώσει, όπως θα το έχει διαμορφώσει, με τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση τήρησης των διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας και πάντοτε εντός των επιτρεπόμενων όπως αυτές ισχύουν, χρήσεων και όρων δόμησης.

Επί του δωδέκατου ερωτήματος:

Ερώτηση: Ως αναγράφεται στον όρο 1.2, πρόκειται για «κτίριο το οποίο έχει ανεγερθεί στις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα, δεν έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο». Σύμφωνα με την κείμενη Αρχαιολογική νομοθεσία, τον Ν. 3028/2002 ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, κάθε κτίριο παλαιότητας άνω των 100 ετών, υπάγεται σε έλεγχο από τις Υπηρεσίες του ΥΠΠΟ προκειμένου να αποφασίσει το Υπουργείο τον χαρακτηρισμό του ή μη ως ιστορικού διατηρητέου κτιρίου ή/και μνημείου. Ενώ κάθε κτίριο προ του έτους 1955, υπάγεται και κρίνεται ως προς τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέο από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ. Παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι σε περίπτωση που το ακίνητο χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, το στοιχείο αυτό θα ληφθεί υπόψη ως προς το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου.

Απάντηση: Σχετικά με το χρονοδιάγραμμα και τυχόν παράταση του διαστήματος αποπεράτωσης της ουσιαστικής ανακατασκευής ή ανοικοδόμησης του ακινήτου, ισχύουν τα οριζόμενα του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 2.4 της διακήρυξης όπου αναφέρεται: «...Στην περίπτωση που ο μισθωτής αιτηθεί τεκμηριωμένα την παράταση του χρονικού διαστήματος αποπεράτωσης της ουσιαστικής ή ανοικοδόμησης του ακινήτου, δύναται να δοθεί παράταση μετά από τη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και στην περίπτωση αυτή θα μετατίθεται αντίστοιχα η έναρξη

καταβολής του συμφωνημένου μισθώματος του 4^{ου} έτους κατά το αντίστοιχο διάστημα της παράτασης...».

Επίσης σας ενημερώνουμε ότι για τα κάτωθι ερωτήματα:

3. Παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι το μικτό εμβαδόν αναφέρεται στον εμβαδόν του οικοπέδου και τη συνολική επιφάνεια του κτίσματος ανά στάθμη, συμπεριλαμβανομένων των λιθοδομών, ενώ στο καθαρό εμβαδόν ορόφου δεν συμπεριλαμβάνονται οι λιθοδομές.


8. Παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι όλοι οι υπέργειοι όροφοι του κτιρίου συνιστούν χώρους κύριας χρήσης, με τα ανάλογα τεχνικά χαρακτηριστικά (ελεύθερο ύψος ορόφου άνω των 2,40μ).

9. Παρακαλούμε, ομοίως, όπως μας ενημερώσετε για τη χρήση και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του υπόγειου χώρου (έχουν κύρια ή βοηθητική χρήση);

10. Παρακαλούμε όπως επιβεβαιώσετε ότι είναι εφικτή η καθαίρεση όλου ή τμήματος του ημιώροφου, χωρίς υποχρέωση επαναφοράς/ανακατασκευής του, σε περίπτωση που δεν πληροί τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας, τέχνης και τεχνικής, στα πλαίσια του αρχιτεκτονικής πρότασης-λύσης του Αναδόχου

θα αναρτηθούν απαντήσεις εντός εύλογου χρόνου.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ της ΕΑΔΠΠΑ



Καθηγητής Νικόλαος Θωμαΐδης