



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Ευαγγελιστρίας 21 Πειραιάς ΤΚ 18536 Πληροφορίες: Ν. Γιαννουσοπουλος Τηλ: 210 4199858	ΕΡΓΑΣΙΑ: «Παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά».
	Π/Υ ΕΤΟΥΣ 2018 – ΚΑ 30.6117.86 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ 20.000,00 πλέον ΦΠΑ 24% 4.800,00 ΣΥΝΟΛΟ 24.800,00€

CPV: 79400000-8 «Υπηρεσίες παροχής γενικών επιχειρηματικών συμβουλών και συμβουλών σε θέματα διαχείρισης»

«Παροχή υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Τεχνική περιγραφή
2. Ενδεικτικός Προϋπολογισμός
3. Τιμολόγιο
4. Συγγραφή υποχρεώσεων



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Ευαγγελιστριάς 21 Πειραιάς ΤΚ 18536 Πληροφορίες: Ν. Γιαννουσοπουλος Τηλ: 210 4199858	ΕΡΓΑΣΙΑ: «Παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά».
	Π/Υ ΕΤΟΥΣ 2018 – ΚΑ 30.6117.86 : 20.000,00 πλέον ΦΠΑ 24% 4.800,00 ΣΥΝΟΛΟ 24.800,00€ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ CPV: 79400000-8

Τεχνική Περιγραφή

1. ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο Πύργος του Πειραιά ξεχωρίζει, αφενός λόγω της θέσης στην οποία βρίσκεται και, αφετέρου, χάρη στη μοναδικότητα της κατασκευής του. Πιο συγκεκριμένα, η θέση του μπορεί να αποτελέσει σημαντικό πλεονέκτημα για τον επενδυτή που θα αναλάβει την αξιοποίηση του, καθώς βρίσκεται στο κέντρο της ναυτιλιακής και εμπορικής δραστηριότητας, ενός εκ των πενήντα μεγαλύτερων και εμπορικότερων λιμανιών του πλανήτη. Τα 28.123,29 τ.μ. του Πύργου παρέχουν δυνατότητες πολλαπλής αξιοποίησής αυτού, με ανάπτυξη πολλαπλών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που θα μπορούν να δράσουν, είτε αυτόνομα, είτε συμπληρωματικά μεταξύ τους, ενώ η εγγύτητα του με το λιμάνι δημιουργεί συμπληρωματικές προϋποθέσεις βιωσιμότητας.



1.1. Ιστορικό - Γενική Περιγραφή του Ακινήτου

Το κτήριο του Πύργου Πειραιά ανεγέρθηκε κατά τα πρώτα έτη της δεκαετίας του 1970. Το κτήριο δεν έχει αποπερατωθεί, καθώς οι υψηλότεροι όροφοι παραμένουν σε στάδιο ολοκλήρωσης της κατασκευής της εσωτερικής τοιχοποιίας.

Η ανέγερση του υπήρξε αποτέλεσμα της ακολουθούμενης από τον Δήμο Πειραιά πολιτικής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του (τέλη της δεκαετίας του 1960) και υλοποιήθηκε με σκοπό να αποτελέσει ένα τοπόσημο της οικονομικής και αστικής ανάπτυξης του Δήμου, και να προωθήσει την εικόνα της πόλης ως ναυτιλιακού και εμπορικού κέντρου.

Η αρχιτεκτονική μελέτη του Πύργου εκπονήθηκε από τους Αρχιτέκτονες Ι. Βικέλα, Γ. Μολφέση, Α. Λοΐζο και η στατική μελέτη από τον Πολιτικό Μηχανικό Αρίσταρχο Οικονόμου.

Το κτήριο έχει ύψος 84 μέτρα και περιλαμβάνει συνολικά 25 ορόφους (περιλαμβανομένων των υπογείων). Οι εργασίες για την κατασκευή του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν κατά την διετία 1972 – 1974. Στην δεκαετία του 1980 οι όψεις του υψηλού όγκου του ημιτελούς ακόμη κτηρίου επενδύθηκαν με υαλοπετάσματα, και κατασκευάστηκε η μόνωση της οροφής του Β' ορόφου.

Από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 και μέχρι σήμερα, μόνον οι τρεις πρώτοι όροφοι του κτηρίου έχουν αποπερατωθεί και στεγάζουν διάφορες λειτουργίες, στις οποίες περιλαμβάνονται γραφεία αθλητικών Φορέων, καθώς και άλλων δημόσιων υπηρεσιών. Οι υπερκείμενοι εκείνου του σημείου όροφοι του κτηρίου δεν έχουν αποπερατωθεί. Σημειώνεται ότι κάθε χώρος, από αυτούς που έχουν διαμορφωθεί και λειτουργούν, έχει δικές του ανεξάρτητες Η/Μ εγκαταστάσεις.

Ένα σημείο που χρήζει προσοχής, είναι η πρόσβαση στο κτήριο και η δυνατότητα εξασφάλισης επαρκούς χώρου στάθμευσης. Το κτήριο αρχικά προέβλεπε ελάχιστες θέσεις στάθμευσης και το γεγονός αυτό συνιστά μειονέκτημα για την αξιοποίησή του, καθώς οι λειτουργίες που μπορούν να αναπτυχθούν δεν θα είναι δυνατόν να εξυπηρετηθούν πλήρως από τον υφιστάμενο χώρο στάθμευσης στο υπόγειο του κτηρίου. Ωστόσο, θετική επίπτωση στην πρόσβαση στον Πύργο Πειραιά αναμένεται να έχει η επικείμενη σύνδεση της περιοχής με το δίκτυο του ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ μέσω δύο σταθμών.

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτήριο έχει συνολική επιφάνεια 3.771,20 τ.μ. και περικλείεται από τις οδούς Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς, Ανώνυμος.

Το κτήριο αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Πειραιά, εκτός από ένα ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 334.80 τ.μ. και ποσοστού συνιδιοκτησίας 42 τοις χιλίοις (42%), το οποίο ανήκει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας σύμβασης.

1.2. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Ακινήτου – Νομικά Ζητήματα

Το κτήριο του Πύργου του Πειραιά αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Πειραιά, σύμφωνα με την 33607 από 12/04/1995 Πράξη Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Μαρίας Βαλληνδρά-Κατράκη, κατά τα όσα προβλέπονται από τον Νόμο 3741/29.



Συγκεκριμένα, ο Δήμος Πειραιά δηλώνει σε αυτό ότι με το υπ' αρ. 62/23-1-1861 παραχωρητήριο του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 641 με αριθμό 101 έγινε «κύριος, νομέας και κάτοχος ενός ακινήτου κτήματος κειμένου στον Πειραιά, στην Περιφέρεια του Δήμου Πειραιά,... εκτάσεως 4.517,00 m² ως έγγιστα, συνορευόμενος γύρωθεν με τας οδούς Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς, και με ιδιοκτησία Τραπέζης της Ελλάδος, Εθνικής Τραπέζης και Ναυτικού Απομαχικού Ταμείου» .

Με το Βασιλικό Διάταγμα της 8/8/1966 (ΦΕΚ 133/Δ'/1966) «Περί τροποποιήσεως του Ρυμοτομικού Σχεδίου Πειραιώς και επιβολής στοών» εγκρίθηκε η τροποποίηση του Σχεδίου στον χώρο της Κεντρικής Αγοράς και συγκεκριμένα μεταξύ των οδών Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς και Λεωφ. Εθνικής Αντιστάσεως, καθώς και η επιβολή στοών (διαβάσεων) δια μέσου του οικοδομικού τετραγώνου πλάτους έξη και μισό (6,50) και εννέα (9) μέτρων, με σκοπό την εξυπηρέτηση της ανέγερσης πολυώροφου Εμπορικού Κέντρου επί του οικοδομικού αυτού τετραγώνου. Βάσει του εν λόγω Β. Διατάγματος κηρύχθηκαν απαλλοτριωτέα τμήματα του ως άνω δημοτικού οικοπέδου με σκοπό την διαπλάτυνση των οδών Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους και Μακράς Στοάς (στοιχεία Ι 23,24,4 ,40,33,34,42,Ι εμφανιόμενα στο από 7-5-1974 τοπ. διάγραμμα που συνόδευε την πράξη αναλογισμού (Υποθηκοφυλακείο Πειραιά στον τόμο 769 με αριθμό 154). Η πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως, λόγω ρυμοτομίας, που συντάχθηκε από την Υπηρεσία Πολεοδομίας Πειραιά, κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. Π 290385/1976 Απόφαση του Αναπληρωτή Νομάρχη Πειραιά και με την υπ' αριθμ. Ε.842 /1977 ομοίας του Υπουργού Δημοσίων Έργων.

Το 1983 καταρτίστηκε η υπ' αριθμ. 3477/29-1-1983 Συμβολαιογραφική Πράξη της Συμβ/φου Πειραιά Ιωάννας θυγ. Αλεξ. Μώρου (μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά στον τόμο 816 και αριθμό 200) με την οποία ο Δήμος Πειραιά παραιτήθηκε του δικαιώματος κυριότητας των ρυμοτομούμενων τμημάτων του Δημοτικού ακινήτου (Εμποροναυτιλιακό Κέντρο) και προ της καταβολής της αποζημιώσεως διατήρησε την αξίωση για τον καθορισμό της προσωρινής και οριστικής τιμής μονάδος αποζημιώσεως, καθώς επίσης και για την είσπραξη της αποζημιώσεως.

Το 1995 πραγματοποιήθηκε η υπ' αριθμ. 33607/1995 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και κατάρτιση Κανονισμού Λειτουργίας από την Συμβολαιογράφο Πειραιά Μαρία Βαλληνδρά-Κατράκη (μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά στον τόμο 1070 και αριθμό 43).

Μετά την Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας ακολούθησε η πώληση ενός ισόγειου καταστήματος συνολικής επιφάνειας 334,80 τ.μ. στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 42 τοις χιλίοις, για την οποία συντάχθηκε το υπ' αρ. 2148/16-05-1995 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας από την Συμβ/φο Αθηνών Μαρία Κατρίτση που μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 1011 με αριθμό 436.

1.3. Τεχνική Περιγραφή Ακινήτου

Το κτήριο του Πύργου Πειραιά ανεγέρθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970. Έχει κατασκευαστεί με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το κτήριο διαθέτει 2 υπόγειους, ισόγειο και 22 υπέργειους ορόφους. Μέχρι σήμερα έχουν αποπερατωθεί και λειτουργούν ο ισόγειος και δύο πρώτοι όροφοι. Στους υπόλοιπους ορόφους (από τον 3ο έως τον 22ο) έχει αποπερατωθεί μόνο ο φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα.



Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτήριο έχει συνολική επιφάνεια 3.771,20 τ.μ. και περικλείεται από τις οδούς Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακρής Στοάς, Ανώνυμος.

Σε ότι αφορά στους αποπερατωθέντες ορόφους, το κέλυφος του ισόγειου αποτελείται από διαφανή στοιχεία (υάλινες επιφάνειες με κατάλληλες κατασκευαστικές ενισχύσεις και στηρίξεις). Στον Α΄ και Β΄ όροφο, το περίβλημα του κτηρίου κατασκευάστηκε από μεταλλικά πανέλα πλαγιοκάλυψης (εν είδη τοιχοπετάσματος). Το κέλυφος του κτηρίου στους υψηλότερους ορόφους προβλέπεται από την αρχιτεκτονική μελέτη να κατασκευαστεί από υαλοπετάσματα.

Το κτήριο συντίθεται από δύο όγκους οι οποίοι διαχωρίζονται στο ισόγειο με διαμπερή διάδρομο σε μορφή στοάς. Ο χαμηλότερος όγκος αναπτύσσεται καθ' ύψος σε ισόγειο και 2 ορόφους, ενώ ο υψηλότερος σε συνολικά 22. Το μέγιστο ύψος του κτηρίου είναι 84 μέτρα.

Το εμβαδόν (επιφάνεια κάλυψης) κάθε επιπέδου του κτηρίου παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα

Όροφος	Εμβαδόν
Α΄ Υπόγειο	1.386,14 τ.μ.
Β΄ Υπόγειο	2.124,94 τ.μ.
Ισόγειο	1.534,42 τ.μ.
1ος και 2ος (έκαστος)	2.938,42 τ.μ.
3ος έως 17 ^{ος}	868,03
18 ^{ος}	869,90
19 ^{ος}	887,50
20 ^{ος}	501,16
21 ^{ος}	887,50
22 ^{ος}	1.034,35

Οι κοινόχρηστες λειτουργίες του υψηλότερου όγκου χωροθετούνται κεντροβαρικά και περιλαμβάνουν (σε συμμετρική διάταξη) δύο φρεάτια ανελκυστήρων διαστάσεων 8,30 μ. x 2,00 μ., με 6 συνολικά θαλάμους, δύο κλιμακοστάσια πλάτους 1,40 μ. και χώρους υγιεινής (τουαλέτες, W.C). Επίσης χωροθετούνται φρεάτια αερισμού και δικτύων διαστάσεων 2,00 μ. x 3,80 μ. και 2,50μ. x 2,30 μ.

Η αρχιτεκτονική μελέτη βασίζεται σε ορθογωνικό κάρναβο διαστάσεων 8,30 μ. x 8,30 μ., ο οποίος στις γωνίες της κάτοψης των ορόφων μετασχηματίζεται σε 6,65 μ. x 7,94 μ.

Τα ύψη των ορόφων του κτηρίου έχουν ως ακολούθως



Όροφοι	Ύψος(μ)
Β΄ Υπόγειο	4,30
Α΄ Υπόγειο	3,00
Ισόγειος	7,00
1ος – 3ος	4,10
4ος – 21ος	3,26
22ος	3,36

Το **αρχικό** κτιριολογικό πρόγραμμα με το οποίο είχε μελετηθεί το κτήριο προέβλεπε τα κάτωθι:

Όροφος	Επιφάνειες (τ.μ.)	Χώροι
Β΄ Υπόγειο	1.386,23	Μηχανοστάσιο, λεβητοστάσιο, δεξαμενές πετρελαίου, μηχανοστάσιο ανελκυστήρα, χώρος Δ.Ε.Η.
Α΄ Υπόγειο	2.124,94	Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, κλιματιστικές εγκαταστάσεις
Ισόγειο	1,534,42	Καταστήματα
1ος	2.938,42	Καταστήματα
2ος	2.938,42	
3ος	868,03	Καφετερία
4ος – 17ος	868,03	Χώροι γραφείων για Δημόσιες Υπηρεσίες και Ιδιωτικές Επιχειρήσεις.
18ος	869,90	
19ος	887,5	Αίθουσα διαλέξεων
20ος	501,16	Εξώστης της αίθουσας διαλέξεων
21ος	887,5	Εστιατόριο
22ος	1.034,35	Μηχανολογικές εγκαταστάσεις
	28,123,29	

Από τεχνικής – κατασκευαστικής πλευράς, η παρούσα κατάσταση του οικοδομήματος κρίνεται ικανοποιητική (με την επιφύλαξη τυχόν στατικών ενισχύσεων που αναμένεται να απαιτηθούν), δεδομένης και της ηλικίας του (πλέον των 40 ετών), αλλά και του γεγονότος ότι το μεγαλύτερο μέρος του κτηρίου (όροφοι άνω του 2ου) δεν έχει ακόμη αποπερατωθεί. Παραμένει ωστόσο εκτεθειμένο στην επίδραση των συνθηκών του περιβάλλοντος.

Ειδικότερα, η **υφιστάμενη κατάσταση των εσωτερικών χώρων του κτηρίου** έχει ως ακολούθως :



- **Στο Β' υπόγειο** παρατηρείται εισροή υδάτων από σημεία του περιμετρικού τοιχώματος εξοπλισμένου σκυροδέματος. Η εισροή αυτή, που οφείλεται στην παρουσία υδροφόρου ορίζοντα σε χαμηλό βάθος λόγω της γειννίασης της περιοχής με την θάλασσα, δεν είναι επικίνδυνη για την θεμελίωση και γενικότερα για την δομική ευστάθεια του κτηρίου, δεδομένου ότι ο όγκος των εισρεόντων υδάτων είναι μικρός και μπορεί να απομακρυνθεί άμεσα με κατάλληλες αντλητικές διατάξεις. Η κατασκευαστική αστοχία που επιτρέπει την διέλευση του ύδατος από το περιμετρικό τοίχωμα μπορεί να αντιμετωπιστεί επιτυχώς, με την πραγματοποίηση επισκευαστικών εργασιών για την υδρομόνωση του τοιχώματος (εξυγίανση του υποβάθρου, επάλειψη επιφανειών με επισκευαστικά και στεγανωτικά κονιάματα, τοποθέτηση υλικών στεγάνωσης υπογείου).

Στο Α' υπόγειο, έχει διαμορφωθεί χώρος στάθμευσης οχημάτων, όπως προβλέπεται από την αρχιτεκτονική μελέτη. Ο χώρος στάθμευσης περιλαμβάνει μόνιμες θέσεις οχημάτων και άλλες περιστασιακές. Το βιομηχανικό δάπεδο του υπογείου είναι σε άριστη κατάσταση, ενώ οι Η/Μ εγκαταστάσεις (φωτισμός, δίκτυο πυρόσβεσης κ.λ.π.) χρήζουν συντήρησης και αναλόγως της λειτουργικής τους κατάστασης, ενδέχεται να απαιτηθεί αποξήλωση και αντικατάστασή τους.

Η πρόσβαση στον υπόγειο χώρο στάθμευσης γίνεται από ράμπα κλίσης περίπου 7%, και πλάτους 9,50 μ., το οποίο πλάτος αυξάνεται στα περίπου 13,50 μ. στην σημείο εισόδου στο υπόγειο.

- **Στον Ισόγειο όροφο** λειτουργούν γραφεία που στεγάζουν Δημόσιες και Δημοτικές Υπηρεσίες. Οι εσωτερικοί χώροι των των γραφείων έχουν διαμορφωθεί πλήρως από οικοδομικής απόψεως, και επίσης διαθέτουν τις απαιτούμενες Η/Μ εγκαταστάσεις για την άνετη και ασφαλή λειτουργία τους. Επίσης, ο περιβάλλον χώρος έχει διαμορφωθεί κατάλληλα για την εξυπηρέτηση των μετακινήσεων των πεζών και των επισκεπτών του κτηρίου και τον καλλωπισμό του (μαρμαρόστρωση του κλιμακοστάσιου πρόσβασης στο κτήριο από το παρακείμενο πεζοδρόμιο, πλάκες πεζοδρομίου από τεχνητό γρανίτη, βιομηχανικό δάπεδο με επιφανειακή σκλήρυνση, χαμηλές φυτεύσεις)

Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα καταστήματα και Υπηρεσίες :

- Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών
- Γραφεία του Πολιτιστικού Σωματείου «Εταιρεία Γραμμάτων και Τεχνών Πειραιά»
- Χορωδία Πειραιά.

Όπως φαίνεται στις φωτογραφίες που ακολουθούν η ψευδοροφή της οροφής του ισόγειου δεν καλύπτει όλη την επιφάνεια αυτής, αποκαλύπτοντας στοιχεία του φέροντος οργανισμού της ανωδομής (πλάκες και δοκοί σκυροδέματος) και των Η/Μ δικτύων και εγκαταστάσεων (σωληνώσεις αποχέτευσης, φωτιστικά φθορισμού εξωτερικού χώρου διαστάσεων 60 x 60) .

- **Στους δύο πρώτους** ορόφους λειτουργούν γραφεία διαφόρων Οργανισμών που είτε υπάγονται στον Δήμο Πειραιά, είτε ανήκουν σε ανεξάρτητους Φορείς. Οι όροφοι έχουν διαμορφωθεί σε γραφειακούς χώρους με την χρήση ελαφρών διαχωριστικών πετασμάτων, την διάστρωση δαπέδου από πλαστικά υλικά, και την κατασκευή ψευδοροφής. Γενικά, τα υλικά τελειωμάτων (οικοδομικές εργασίες) και οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις για την διαμόρφωση των γραφειακών χώρων στους δύο ορόφους χαρακτηρίζονται μέτριας ποιότητας, και ενδεχομένως αποτελούν αναγκαία επιλογή για την άμεση και κατά το δυνατόν οικονομικότερη στέγαση των εν λόγω Οργανισμών και Φορέων.

Τα γραφεία που στεγάζονται στους δύο πρώτους ορόφους είναι :

- Γραφεία του Ελληνικού Ερυθρού Σταυρού



- Γραφεία Αθλητικών Συλλόγων του Δήμου Πειραιά
- Γενικό Αρχείο Πειραιά
- Χορωδία Πειραιά
- **Στους άνω του 2ου ορόφους**, όπως έχει ήδη αναφερθεί ανωτέρω δεν έχουν ακόμη αποπερατωθεί τόσο οι οικοδομικές όσο και οι ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες. Ειδικότερα, έχει κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός και αρχιτεκτονικά στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ δεν έχει γίνει καμία εργασία που να αφορά σε δίκτυα και εγκαταστάσεις (ύδρευση, αποχέτευση, θέρμανση, ισχυρά ρεύματα κ.λ.π.). Λόγω του γεγονότος ότι τα διάφορα οικοδομικά στοιχεία δεν έχουν επενδυθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί εργασίες τελειωμάτων, γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι η ποιότητα κατασκευής των στοιχείων οπλισμένου σκυροδέματος (πλάκες, δοκοί, υποστυλώματα) είναι υψηλή, καθώς δεν παρουσιάζονται κακοτεχνίες και δεν παρατηρούνται αστοχίες, φθορές ή βλάβες (ρωγμές, αποφλοιώσεις, διαβρώσεις οπλισμού, θραύσεις στοιχείων του σκελετού κ.λ.π.) που να δικαιολογούν την αναγκαιότητα εκτεταμένων εργασιών επισκευών ή ενισχύσεων, δεδομένης και της μεγάλης επιφάνειας των ορόφων του κτηρίου.

Σημειώνεται ότι λόγω του περιορισμένου ελεύθερου ύψους των ορόφων άνω του 3 ου έχουν προβλεφθεί ανοίγματα σε ενδιάμεσες κυρίως δοκούς για την διέλευση σωληνώσεων των Η/Μ εγκαταστάσεων (κλιματισμός –αερισμός, πυρόσβεση κ.λ.π.), τεχνική λύση η οποία υιοθετήθηκε για τον περιορισμό του ύψους ανάρτησης της ψευδοροφής.

Επίσης, τα μεγάλα ανοίγματα των δοκών που προκύπτουν από την τοποθέτηση των υποστυλωμάτων στην εξωτερική περίμετρο του κτηρίου, αντιμετωπίζονται στατικά με την εφαρμογή εκ των υστέρων προεντάσεων σε εσχάρα ορθογωνικών δοκών.

Στην δεκαετία του 1980 οι όψεις του υψηλού όγκου του ημιτελούς ακόμη κτηρίου επενδύθηκαν με υαλοπετάσματα, και κατασκευάστηκε η μόνωση της οροφής του Β' ορόφου.

- **Σε ότι αφορά στο περίβλημα (κέλυφος)** των κτηριακών όγκων (επόμενη φωτογραφία) είναι εμφανείς οι φθορές από την έλλειψη συντήρησης και την μακρόχρονη επίδραση των συνθηκών του περιβάλλοντος στο κτήριο (ιδιαίτερα στο τοιχοπέτασμα των δύο ορόφων του χαμηλού όγκου, καθώς και στις διακοσμητικές επενδύσεις του υψηλότερων ορόφων).



1.4. Τεχνικά και Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά Ακινήτου

ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
Είδος Ακινήτου	Πολυώροφο κτήριο γραφείων
Έτος Κατασκευής	1972-1974
Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.)	76
Χρήση	Γραφεία
Ολική Επιφάνεια Οικοπέδου	3.771,20 τ.μ.
Ολικό Εμβαδόν Δομημένης Επιφάνειας	32.230.93 τ.μ.
Όροφοι, Ισόγειο, (2) Υπόγεια	22
Συνολικό Ύψος	84 μ.
Ολική Επιφάνεια Ορόφων	
Υπόγειο Β	1.386,23τ.μ.
Υπόγειο Α	2.124,94 τ.μ.
Ισόγειος Όροφος	1.534,42 τ.μ.
1 ^{ος} Όροφος	2.938,42 τ.μ.
2 ^{ος} Όροφος	2.938,42 τ.μ.
3 ^{ος} Όροφος	868,03 τ.μ
4 ^{ος} -17 ^{ος} Όροφος	868,03 τ.μ
18 ^{ος} Όροφος	869,90 τ.μ
19 ^{ος} Όροφος	887,50 τ.μ
20 ^{ος} Όροφος	501,16 τ.μ.
21 ^{ος} Όροφος	887,5 τ.μ
22 ^{ος} Όροφος	1.034,35 τ.μ



Διαρρύθμιση ανά Όροφο σύμφωνα με το Κτιριολογικό Πρόγραμμα της Αρχιτεκτονικής Μελέτης	
Υπόγειο Β	Μηχανοστάσιο
Υπόγειο Α	Χώρος στάθμευσης προς εξυπηρέτηση ενοίκων
Ισόγειος Όροφος	Καταστήματα
1 ^{ος} Όροφος	Καταστήματα
2 ^{ος} Όροφος	Καταστήματα
3 ^{ος} Όροφος	Καφετέρια
4 ^{ος} –18 ^{ος} Όροφος	Χώροι Γραφείων για Δημόσιες Υπηρεσίες και Ιδιωτικές Επιχειρήσεις
19 ^{ος} και μερικώς 20 ^{ος} Όροφοι	Αίθουσα Διαλέξεων
20 ^{ος} Όροφος	Εστιατόριο
22 ^{ος} Όροφος	Μηχανολογικές εγκαταστάσεις
Φέρων Οργανισμός Ακινήτου	Από Οπλισμένο Σκυρόδεμα
Προηγούμενες αλλαγές Χρήσεων Ακινήτου	Όχι
Προηγούμενες Εργασίες Ανακαίνισης	Όχι
Ποιότητα Κατασκευής Ακινήτου	Πολύ Καλή
Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις	Κάθε χώρος από αυτούς που έχουν διαμορφωθεί και λειτουργούν έχει τις δικές του ανεξάρτητες Η/Μ εγκαταστάσεις
Φθορές Ακινήτου	Στο Β' υπόγειο παρατηρείται εισροή υδάτων από σημεία του περιμετρικού τοιχώματος εξ οπλισμένου σκυροδέματος. Η κατασκευαστική αστοχία μπορεί να αντιμετωπιστεί επιτυχώς, με την πραγματοποίηση επισκευαστικών εργασιών. Φθορές στο κέλυφος των κτηριακών όγκων από την έλλειψη συντήρησης και την μακρόχρονη επίδραση των συνθηκών του περιβάλλοντος στο κτήριο
Διατηρητέο ή όχι και αριθμός σχετικής απόφασης	Όχι



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
Οικοδομική Άδεια	Αρ. Αδείας 2058/71 (30 /4 /1971 – Υπηρεσία Πολεοδομίας Πειραιώς)
Υφιστάμενη Χρήση	Ισόγειο -1 ος και 2 ος όροφος : χώροι γραφείων
Συντελεστής Δόμησης Περιοχής και Ακινήτου	4,80 -Ειδική ρύθμιση
Συντελεστής Κάλυψης	70% (60% (Ν.Ο.Κ. 2012))
Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος	32,00 μ.

1.5. Εμπορικά Χαρακτηριστικά του Ακινήτου και της Ευρύτερης Περιοχής.

Ο Πύργος του Πειραιά, το δεύτερο υψηλότερο στη χώρα κτήριο, είκοσι τριών ορόφων, μη συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου και δεσπόζει σε ένα από τα κεντρικότερα σημεία του μεγαλύτερου σε επιβατική κίνηση λιμανιού της Ευρώπης, περικλειόμενος από τις οδούς Ακτής Ποσειδώνος, Δημοσθένους, Τσαμαδού, Ιπποκράτους, Μακράς Στοάς, Αωννύμου.

Το κτήριο – σύμβολο του Πειραιά ξεχωρίζει ανάμεσα στα υπόλοιπα κτίρια της περιοχής, χάρη στη μοναδικότητα της κατασκευής του. Εντυπωσιάζει μάλιστα με την υπεροχή του τον επισκέπτη που προσεγγίζει το λιμάνι, καθώς ορθώνεται σε ύψος ογδόντα τεσσάρων μέτρων πάνω από την πόλη. Διαθέτει μαγευτική και απεριόριστη θέα που απλώνεται από τον ιερό βράχο της Ακρόπολης μέχρι την ιστορική Σαλαμίνα και από τους ορεινούς όγκους του λεκανοπεδίου, μέχρι το ατέλειωτο γαλάζιο της Μεσογείου. Το γεγονός μάλιστα ότι οι υφιστάμενες πλέον πολεοδομικές διατάξεις περιορίζουν τη δόμηση σε πολύ λιγότερους ορόφους, καθιστά το οικοδόμημα μοναδικό.

Αξιοσημείωτη είναι η εγγύτητα του κτηρίου με το Λιμάνι του Πειραιά, ενώ η πρόσβαση είναι εφικτή τόσο με Ι.Χ. όσο και με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ηλεκτρικός σιδηρόδρομος, λεωφορεία κ.λ.π). Βρίσκεται σε ιδιαίτερα κοντινή απόσταση με το τερματικό σταθμό του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου (στάση «Πειραιάς»), ενώ είναι προσεγγίσιμο και από τον σταθμό ΟΣΕ (Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος) της πόλης. Επιπλέον, άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι η προγραμματισμένη επέκταση της υπάρχουσας γραμμής του ΜΕΤΡΟ προς τον Πειραιά περιλαμβάνει δύο στάσεις κοντά στο εν λόγω ακίνητο.

Θα πρέπει όμως ταυτόχρονα να επισημανθεί η έλλειψη χώρων στάθμευσης στην περιοχή και η αναγκαιότητα αντιμετώπισης αυτού του προβλήματος.

2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Αντικείμενο είναι η παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά. Πρόκειται για πολύπλοκες υπηρεσίες που υπόκεινται σε εξαιρετικά αυστηρούς κανόνες και προϋποθέτουν λεπτομερή σχεδιασμό, συνεχή συνεργασία με τις χρηματοδοτικές αρχές πριν συνταχθούν οι σχετικοί φάκελοι.



Οι ανωτέρω εξειδικευμένες υπηρεσίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των «δημόσιων συμβάσεων γενικών υπηρεσιών» κατά την έννοια της περίπτωσης (β) της παραγράφου 9 του άρθρου 2 «Ορισμοί» (άρθρο 2 και άρθρο 33 παρ. 1 εδάφιο β' της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ και άρθρο 2 της Οδηγίας 2014/25/ΕΕ του Νόμου 4412/2016 (ΦΕΚ Α' 147/08-08-2016) «Δημόσιες Συμβάσεις έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)», λαμβανομένων υπόψη των προβλεπόμενων καταργούμενων και μεταβατικών διατάξεων που περιλαμβάνονται σε αυτόν.

Ο ανάδοχος συνδράμει τις υπηρεσίες του Δήμου με παροχή γνώσεων και εμπειρίας, και αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις σύμφωνα με τις προδιαγραφές και κατευθύνσεις της υπηρεσίας. Ο ανάδοχος εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση με την απαιτούμενη φροντίδα, ικανότητα και επιμέλεια, όπως απαιτείται από εξειδικευμένους επαγγελματίες κατά την εκτέλεση παρόμοιων υπηρεσιών.

Οι υπηρεσίες Συμβούλου για την αξιοποίηση του ακινήτου ΕΝ.Κ (Πύργος) του Πειραιά απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις και ειδικότητες. Σε αυτό το πλαίσιο ο υποψήφιος ανάδοχος θα πρέπει να συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις εμπειρίας και τεχνογνωσίας, γνώση και εμπειρία στη βάση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων και των κανονισμών / οδηγιών του Red Book του RICS και να αποδείξει τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτών, υποβάλλοντας με την προσφορά τα στοιχεία τεκμηρίωσης που προβλέπονται επίσης πιο κάτω. Σε περίπτωση που δεν υποβληθούν τα απαιτούμενα στοιχεία τεκμηρίωσης ή από τα υποβαλλόμενα δεν τεκμηριώνεται επαρκώς η συνδρομή των προϋποθέσεων συμμετοχής, η προσφορά απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Ο υποψήφιος ανάδοχος θα πρέπει να διαθέτει αποδεδειγμένα εξειδικευμένη γνώση και εμπειρία ίδιου ή συναφούς αντικειμένου τα τελευταία δέκα χρόνια. Επιπρόσθετα ο Ανάδοχος θα πρέπει να συστήσει Ομάδα Έργου και να ορίσει Υπεύθυνο Έργου, που δεσμεύει τον ανάδοχο για την έγκαιρη και έγκυρη υλοποίηση των εργασιών παροχής υπηρεσιών συμβούλου.

Θα απαιτηθεί παρουσίαση της μεθοδολογίας, χρονοδιάγραμμα και ανάλυση αμοιβών. Επίσης παρουσίαση ομάδας έργου στην οποία θα περιλαμβάνονται τουλάχιστον δύο πιστοποιημένοι εκτιμητές που συμπεριλαμβάνονται στο Μητρώο εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Η παροχή όλων των απαραίτητων Υπηρεσιών θα πραγματοποιείται με δύο τρόπους:

(α) με την παροχή της υπηρεσίας επιτόπια (on site support) στις εγκαταστάσεις του Δήμου, από εξειδικευμένο προσωπικό του Αναδόχου και

(β) με την παροχή απομακρυσμένης υποστήριξης (remote support) κατά την προετοιμασία των παραδοτέων.

Ο Δήμος από την πλευρά του παρέχει στον ανάδοχο κάθε αναγκαίο στοιχείο και έγγραφο που απαιτείται για την αποτελεσματικότερη παροχή των υπηρεσιών του. Η παραμονή του Συμβούλου στους χώρους του Δήμου συνομολογείται ότι γίνεται αποκλειστικά για διευκόλυνση της υλοποίησης του έργου παροχής των συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Όλα τα ανωτέρω διαρθρώνονται σε τρεις ομάδες παραδοτέων (βλέπε άρθρο 3)



3. ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ

Π1: Υποστηρικτικά Δεδομένα και Στοιχεία, όπως ενδεικτικά:

1. Περιγραφή Περιοχής / Τάσεων / Υποδομών
2. Περιγραφή Ακινήτου
3. Πολεοδομικό καθεστώς / Επιτρεπόμενες Χρήσεις. Θα δοθούν απαραίτητα στοιχεία από Δήμο όπως ενδεικτικά τεχνικά χαρακτηριστικά, έτος κτήσης /κατασκευής, επιφάνειες.
4. Ενδεικτικά κατασκευαστικά κόστη / Χρόνος Υλοποίησης
5. Γενική Επισκόπηση Αγοράς
6. Επίπεδα Τοπικής Κτηματαγοράς
7. Απαιτούμενες Ενέργειες Ωρίμανσης / Προώθησης
8. Ανάλυση Ευαισθησίας και SWOT ανάλυση
9. Εκτιμώμενος Χρόνος Απορρόφησης

Χρόνος παράδοσης: δύο (2) μήνες από την υπογραφή της σύμβασης

Π2: Διερεύνηση μεθόδων αξιοποίησης χωρίς πώληση (Προτάσεις Αξιοποίησης / Αξιολόγηση Σεναρίων Διάθεσης / Προσδιορισμός Βέλτιστης και Επικρατούσας χρήσης / Εκτιμώμενη Πρόσοδος. Ενδεικτικά αναφέρονται προτάσεις και σενάρια όπως Μακροχρόνια Μίσθωση / Δικαίωμα Επιφανείας / Περίοδος Χάριτος / Άλλες μορφές κινήτρων)

Χρόνος παράδοσης: τέσσερις (4) μήνες από την υπογραφή της σύμβασης

Π3: Εκτίμηση αξίας ακινήτου χωρίς πώληση

Χρόνος παράδοσης: πέντε (5) μήνες από την υπογραφή της σύμβασης

Π4. Σύνταξη τεύχους δημοπράτησης

Χρόνος παράδοσης: έξι (6) μήνες από την υπογραφή της σύμβασης

Όλα τα παραδοτέα θα παραδοθούν στην αρμόδια επιτροπή σε έντυπη μορφή (δυο αντίγραφα) και σε ηλεκτρονική μορφή (δύο cd), καθώς και στη Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας και Κτηματολογίου



ΧΡΟΝΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΩΝ

Όλα τα παραδοτέα του αναδόχου καθώς και όλες οι παρεχόμενες υπηρεσίες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εγκαίρως για την άρτια και ομαλή λειτουργία του προγράμματος.

Ο Συνολικός Συμβατικός χρόνος υλοποίησης των εργασιών ανέρχεται στους **έξι (6) μήνες**.

Ο προϋπολογισμός των εργασιών ανέρχεται στο ύψος των **Είκοσι Τεσσάρων Χιλιάδων Οχτακοσίων Ευρώ (24.800,00€) συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. 24%** και θα βαρύνει τον **Κ.Α. 30.6117.86** του προϋπολογισμού του Δήμου Πειραιά 2018.

Πειραιάς,/...../ 2018

Ο Συντάξας

Ο Προϊστάμενος

Ο Διευθυντής

Ν. Γιαννουσόπουλος

Δ. Τσάκος

Σ. Δημητράκης

Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜ/ΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Μ. Καρά

Αντ. Μήλιας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Ευαγγελιστρίας 21 Πειραιάς ΤΚ 18536 Πληροφορίες: Ν. Γιαννουσοπουλος Τηλ: 210 4199858	ΕΡΓΑΣΙΑ: «Παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά».
	Π/Υ:20.000,00 πλέον ΦΠΑ 24% 4.800,00
	ΣΥΝΟΛΟ 24.800,00€ Π/Υ ΕΤΟΥΣ 2018 – ΚΑ 30.6117.86 CPV: 79400000-8
	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ

Ενδεικτικός Προϋπολογισμός

A/A	Περιγραφή Άρθρου Τιμολογίου	ΜΟΝ. ΜΕΤΡ.	Ποσ.	Καθ. Τιμή Μον. Άρθρου (€)	Μερικό Σύνολο	Τελικό Σύνολο (€)
1	Υποστηρικτικά Δεδομένα και Στοιχεία	Κατ' αποκ.	1	5000 €	5000 €	
2	Διερεύνηση μεθόδων αξιοποίησης χωρίς πώληση	Κατ' αποκ.	1	5000 €	5000 €	
3	Εκτίμηση αξίας ακινήτου χωρίς πώληση	Κατ' αποκ.	1	5000 €	5000 €	
4	Σύνταξη τεύχους δημοπράτησης	Κατ' αποκ.	1	5000 €	5000 €	
					Καθαρό Σύνολο:	20.000,00€
					Φ.Π.Α. 24%:	4.800,00€
					Τελικό Σύνολο:	24.800,00€

Οι αναφερόμενες τιμές διαμορφώθηκαν μετά από έρευνα που έκανε το τμήμα στις τρέχουσες τιμές εμπορίου σε αντίστοιχο είδος, εργασιών.



Πειραιάς / .../2018

Ο Συντάξας

Ο Προϊστάμενος

Ο Διευθυντής

Ν.Γιαννουσόπουλος

Δ. Τσάκος

Σ. Δημητράκης

Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜ/ΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Μ. Καρά

Αντ. Μήλιας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Ευαγγελιστρίας 21 Πειραιάς ΤΚ 18536 Πληροφορίες: Ν. Γιαννουσοπουλος Τηλ: 210 4199858	ΕΡΓΑΣΙΑ: «Παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά».
	Π/Υ:20.000,00 πλέον ΦΠΑ 24% 4.800,00 ΣΥΝΟΛΟ 24.800,00€ Π/Υ ΕΤΟΥΣ 2018 – ΚΑ 30.6117.86 CPV: 79400000-8 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ

Τιμολόγιο

Γενικά:

Οι τιμές των τιμολογίων αναφέρονται σε μονάδες πλήρως περαιωμένων εργασιών, και ο ανάδοχος δε δικαιούται καμία άλλη πληρωμή ή αποζημίωση για την πλήρη και έντεχνη εκτέλεση κάθε μιας από αυτές σύμφωνα με τους όρους της μελέτης. Στην ανωτέρω αμοιβή περιλαμβάνεται και το σύνολο των άμεσων και έμμεσων γενικών και ειδικών υποστηρικτικών και λειτουργικών δαπανών του αναδόχου για την παροχή των υπηρεσιών.

Τέλος στην τιμή των άρθρων περιλαμβάνονται όσα περιγράφονται στην **Τεχνική περιγραφή** της παρούσης μελέτης με ιδιαίτερη έμφαση στη διενέργεια της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών στη βάση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (όπου αυτά έχουν εφαρμογή) και των κανονισμών / οδηγιών του Red Book του RICS.

Οι υπηρεσίες θα παρέχονται για κάθε άρθρο τιμολογίου.

Άρθρο 1:

Υποστηρικτικά Δεδομένα και Στοιχεία (Π1)

Ποσότητα:

Ένα (1) παραδοτέο/έκθεση προόδου (κατ' αποκοπή)

Τιμή μονάδος:

5.000,00 € Ολογράφως: **Πέντε Χιλιάδες Ευρώ**

Άρθρο 2:

Περιγραφή:

Διερεύνηση μεθόδων αξιοποίησης χωρίς πώληση (Π2)



Ένα (1) παραδοτέο/έκθεση προόδου (κατ' αποκοπή)

Τιμή μονάδος:

5.000,00 € Ολογράφως: Πέντε Χιλιάδες Ευρώ

Άρθρο 3:

Περιγραφή:

Εκτίμηση αξίας ακινήτου χωρίς πώληση (Π3)

Ένα (1) παραδοτέο/έκθεση προόδου (κατ' αποκοπή)

Τιμή μονάδος:

5.000,00 € Ολογράφως: Πέντε Χιλιάδες Ευρώ

Άρθρο 4:

Περιγραφή:

Σύνταξη τεύχους δημοπράτησης (Π4)

Ένα (1) παραδοτέο/έκθεση προόδου (κατ' αποκοπή)

Τιμή μονάδος:

5.000,00 € Ολογράφως: Πέντε Χιλιάδες Ευρώ

Η παροχή όλων των απαραίτητων Υπηρεσιών θα πραγματοποιείται με δύο τρόπους:

(α) με την παροχή της υπηρεσίας επιτόπια (on site support) στις εγκαταστάσεις του Δήμου, από εξειδικευμένο προσωπικό του Αναδόχου και

(β) με την παροχή απομακρυσμένης υποστήριξης (remote support) κατά την προετοιμασία των παραδοτέων.

Πειραιάς //2018

Ο Συντάξας

Ο Προϊστάμενος

Ο Διευθυντής

Ν.Γιαννουσόπουλος

Δ. Τσάκος

Σ. Δημητράκης

Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜ/ΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Μ. Καρά

Αντ. Μήλιας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Ευαγγελιστρίας 21 Πειραιάς ΤΚ 18536 Πληροφορίες: Ν. Γιαννουσοπουλος Τηλ: 210 4199858	ΕΡΓΑΣΙΑ: «Παροχή υπηρεσιών συμβούλου για την αξιοποίηση του ΕΝ.Κ Πειραιά».
	Π/Υ:20.000,00 πλέον ΦΠΑ 24% 4.800,00 ΣΥΝΟΛΟ 24.800,00€ Π/Υ ΕΤΟΥΣ 2018 – ΚΑ30.6117.86 CPV: 79400000-8 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΙΔΙΟΙ ΠΟΡΟΙ

Συγγραφή Υποχρεώσεων

Άρθρο 1ο : Αντικείμενο

Αντικείμενο είναι η παροχή υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου και υποστηρικτικών στοιχείων για τη διερεύνηση αξιοποίησης ακινήτου του Πύργου του Πειραιά. Πρόκειται για πολύπλοκες υπηρεσίες που υπόκεινται σε εξαιρετικά αυστηρούς κανόνες και προϋποθέτουν λεπτομερή σχεδιασμό, συνεχή συνεργασία με τις χρηματοδοτικές αρχές πριν συνταχθούν οι σχετικοί φάκελοι.

Ο προϋπολογισμός των παρεχόμενων υπηρεσιών ανέρχεται στο ποσό των 20.000,00 € πλέον του Φ.Π.Α 24%, ήτοι 24.800,00.

Άρθρο 2ο : Ισχύουσες διατάξεις

Οι ανωτέρω εξειδικευμένες υπηρεσίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των «δημόσιων συμβάσεων γενικών υπηρεσιών» κατά την έννοια της περίπτωσης (β) της παραγράφου 9 του άρθρου 2 «Ορισμοί» (άρθρο 2 και άρθρο 33 παρ. 1 εδάφιο β' της Οδηγίας 2014/24/ΕΕ και άρθρο 2 της Οδηγίας 2014/25/ΕΕ του Νόμου 4412/2016 (ΦΕΚ Α' 147/08-08-2016) «Δημόσιες Συμβάσεις έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)», λαμβανομένων υπόψη των προβλεπόμενων καταργούμενων και μεταβατικών διατάξεων και ειδικότερα:



- Του άρθρου 377 «Καταργούμενες διατάξεις»
- Του άρθρου 376 «Μεταβατικές διατάξεις» (άρθρα 90 παρ 2 της οδηγίας 2014/24/ΕΕ και 106 παρ.2 της Οδηγίας 2014/25/ΕΕ) και ,
- Των άρθρων 116,118,παρ. 1 και 120 του Ν.4412/2016 (ΦΕΚ147/τ.Α΄ /8.8.2016) «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και υπηρεσιών (προσαρμογή στις οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)».
- Των άρθρων 58 και 72 του Ν. 2852/2010 (ΦΕΚ 87/ τ.Α΄ /7.6.2016) «Νέα Αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»

Για τις διαδικασίες σύναψης της παρούσας δημόσιας σύμβασης γενικών υπηρεσιών κατά την έννοια του Ν. 4412/2016, θα ληφθούν επιπρόσθετα υπόψη οι ακόλουθες διατάξεις , όπου αυτές συμπληρώνουν το νόμο 4412/2016 και εξειδικεύουν τις πράξεις των Υπηρεσιών του Δήμου και όπου αυτές δεν αντιβαίνουν στις διατάξεις του παραπάνω Νόμου. Οι διατάξεις αυτές έχουν ως εξής:

- ◆ Του άρθρου 209 παρ. 9 του Ν. 3463/2006
- ◆ Του Ν. 3463/8-6-2006 « Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», όπως συμπληρώθηκε με την παρ 13 του άρθρου 20 του Ν.3731/2008 (ΦΕΚ 263/τ.Α΄/23-12-2008) «Αναδιοργάνωση της Δημοτικής Αστυνομίας και ρυθμίσεις λοιπών θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών .
- ◆ Του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»
- ◆ Του Ν.4013/2011 (ΦΕΚ Α΄/204) «Σύσταση ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων και Κεντρικού Ηλεκτρονικού Μητρώου Δημοσίων Συμβάσεων» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- ◆ Των διατάξεων του άρθρου 1 «Κατάργηση της υποχρέωσης επικυρώσεων αντιγράφων εγγράφων», του κεφαλαίου Α΄ «Μείωση Διοικητικών Βαρών – Απλουστεύσεις Διαδικασιών», του Ν.4250/2014 (ΦΕΚ Α΄/74).
- ◆ Του Ν.4389/2016 (ΦΕΚ Α΄/248) «Κύρωση Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- ◆ Του Ν.3861/2010 (ΦΕΚ Α΄/112) «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο "Πρόγραμμα Διαύγεια" και άλλες διατάξεις».
- ◆ Του Ν.4270/2014 Αρχή Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011 /8δ/ΕΕ) Δημόσιο Λογιστικό και άλλες διατάξεις ΦΕΚ Α΄143/28-6-14 κατά τις διατάξεις που ισχύουν.
- ◆ Των εκδοθεισών σε εκτέλεση των ανωτέρω νόμων λοιπών (πλην των ήδη αναφερομένων) κανονιστικών διατάξεων, καθώς και άλλων διατάξεων που αναφέρονται ρητά ή απορρέουν από τα οριζόμενα στα συμβατικά τεύχη της παρούσας σύμβασης και γενικότερα κάθε διάταξη (νόμου, π.δ., υπουργικής απόφασης, κ.λ.π.) που διέπει την ανάθεση και εκτέλεση της παρούσας σύμβασης υπηρεσιών, έστω και αν δεν αναφέρονται ρητά παραπάνω.
- ◆ του Π.Δ. 80/16 (ΦΕΚ 145/05.08.2016 τεύχος Α'): Ανάληψη υποχρεώσεων από τους διατάκτες."

Άρθρο 3ο : Συμβατικά στοιχεία

Τα συμβατικά στοιχεία κατά σειρά ισχύος σε περίπτωση διαφοράς είναι:

- α. Προσφορά
- β. Σύμβαση
- γ. Προϋπολογισμός μελέτης
- δ. Τιμολόγιο μελέτης
- ε. Τεχνική Περιγραφή
- ζ. Συγγραφή Υποχρεώσεων

Άρθρο 4ο : Τρόπος Ανάθεσης

Η κατακύρωση θα γίνει με απευθείας ανάθεση (άρθρο118), σε αυτόν από τους προσφέροντες που πληρούν τους όρους και τις προϋποθέσεις συμμετοχής με κριτήριο την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά (άρθρο 86 παρ 1 του 4412/2016), με βάση την βέλτιστη σχέση



ποιότητας – τιμής (άρθρο 86 παρ 2 του 4412/2016) και πιο συγκεκριμένα με βάση συντελεστή βαρύτητας τόσο για την τεχνική όσο και για την οικονομική προσφορά. Αναλυτική περιγραφή των κριτηρίων, των συντελεστών βαρύτητας αυτών καθώς και του υπολογισμού της πλέον συμφέρουσας προφοράς παρατίθεται στο παράρτημα Α της παρούσας μελέτης..

Άρθρο 5ο : Χρόνος εκτέλεσης εργασίας

Η συνολική διάρκεια υλοποίησης της μελέτης ορίζεται σε **έξι (6) μήνες** από την ημερομηνία υπογραφής της σχετικής σύμβασης. Η δε ενδεικτική ημερομηνία υποβολής των επί μέρους παραδοτέων ορίζεται ως ακολούθως:

Άρθρο Τιμολογίου	Παραδοτέο	Χρόνος παράδοσης
ΑΤ. 1: Υποστηρικτικά Δεδομένα και Στοιχεία (Π1)	Τεύχος υποστηρικτικών δεδομένων κι στοιχείων	2 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης
ΑΤ. 2: Διερεύνηση μεθόδων αξιοποίησης χωρίς πώληση (Π2)	Έκθεση διερεύνησης μεθόδων αξιοποίησης χωρίς πώληση	4 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης
ΑΤ. 3: Εκτίμηση αξίας ακινήτου χωρίς πώληση (Π3)	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου	5 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης
ΑΤ.4: Σύνταξη τεύχους δημοπράτησης (Π4)	Τεύχος Δημοπράτησης	6 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης

Οι ανωτέρω τμηματικές ημερομηνίες υποβολής των παραδοτέων είναι ενδεικτικές και δύναται να τροποποιηθούν με απόφαση της Διευθύνουσας Υπηρεσίας χωρίς ωστόσο να υπερβαίνουν τον συνολικό χρόνο των **έξι μηνών** για την υλοποίησή τους. Σε περίπτωση ανάγκης περαιτέρω παράτασης άνω των 6 μηνών αυτή δύναται να χορηγηθεί με συμφωνία του Αναδόχου και απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με αιτιολόγηση και χωρίς τροποποίηση του οικονομικού αντικείμενου (σχετ. άρθρο 217 του 4412/2016).

Άρθρο 6ο : Δικαιούμενοι Συμμετοχής

Για τους δικαιούμενους συμμετοχής η αναθέτουσα αρχή υποχρεούται να τηρεί τους θεμελιώδεις κανόνες της Συνθήκης και να έχει αμερόληπτα κριτήρια επιλογής ώστε να μην υπάρχουν διακρίσεις.

Ανάδοχος μπορεί να είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή φορέας του δημοσίου ή κοινοπραξία ή σύμπραξη αυτών των προσώπων ή/και οργανισμών.

Τα φυσικά πρόσωπα πρέπει να είναι υπήκοοι των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και να είναι εγκατεστημένα στο εσωτερικό της Ε.Ε.

Τα νομικά πρόσωπα πρέπει να έχουν συσταθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία κράτους μέλους της Ε.Ε. και να έχουν την καταστατική τους έδρα, την κεντρική τους διοίκηση ή την κύρια εγκατάστασή τους στο εσωτερικό της Ε.Ε.



Απαγορεύεται ο αποκλεισμός υποψηφίων με κριτήριο την νομική μορφή τους. Ωστόσο θα ζητείται ειδικά από τους υποψηφίους που είναι νομικά πρόσωπα να μνημονεύουν στην προσφορά ή στην αίτηση συμμετοχής τους και τα ονόματα και τα επαγγελματικά προσόντα των φυσικών προσώπων που θα επιφορτίσουν με την εκτέλεση της συγκεκριμένης παροχής.

Ειδικότερα για την υπηρεσία αυτή, στις περιπτώσεις που ο υποψήφιος είναι νομικό πρόσωπο, θα πρέπει να έχει τα απαραίτητα προσόντα τουλάχιστον κάποιο στέλεχος του, ή να αποδεικνύεται ότι διαθέτει αυτά με «δάνεια εμπειρία» δηλαδή με εξωτερικό του συνεργάτη φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποδεδειγμένα δεσμεύεται για τη συνεργασία του με τον υποψήφιο για την συγκεκριμένη εργασία.

Επιπροσθέτως ο ανάδοχος πρέπει να δηλώνει με υπεύθυνη δήλωσή του την έδρα της επιχείρησης, το απασχολούμενο προσωπικό και τη νομική μορφή της επιχείρησης και να διαθέτει ασφαλιστική και φορολογική ενημερότητα.

Τέλος για την εργασία αυτή οι ενδιαφερόμενοι για να συμμετάσχουν πρέπει να συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις εμπειρίας και τεχνογνωσίας, γνώση και εμπειρία στη βάση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων και των κανονισμών / οδηγιών του Red Book του RICS και να αποδείξουν συνδρομή των προϋποθέσεων αυτών υποβάλλοντας με την προσφορά τους τα στοιχεία τεκμηρίωσης που προβλέπονται επίσης πιο κάτω. Σε περίπτωση που δεν υποβληθούν τα απαιτούμενα στοιχεία τεκμηρίωσης ή από τα υποβαλλόμενα δεν τεκμηριώνεται επαρκώς η συνδρομή των προϋποθέσεων συμμετοχής, η προσφορά απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Η προβλεπόμενη διάρκεια της σύμβασης είναι έξι (6) μήνες, με έναρξη την ημερομηνία υπογραφής της σχετικής σύμβασης.

Ο υποψήφιος ανάδοχος θα πρέπει να διαθέτει αποδεδειγμένα γνώση και εμπειρία ίδιου ή συναφούς αντικειμένου τα τελευταία δέκα χρόνια. Επιπρόσθετα ο Ανάδοχος θα πρέπει να συστήσει ομάδα εργασίας και να ορίσει υπεύθυνο αυτής, για την έγκαιρη και έγκυρη υλοποίηση της μελέτης.

Ελάχιστα απαιτούμενα προσόντα – Κριτήρια επιλογής

1. Ο Σύμβουλος θα πρέπει να έχει μακράν εμπειρία στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, υψηλή εξειδίκευση και ειδικευμένο προσωπικό για την ολοκλήρωση του συγκεκριμένου έργου στη βάση των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (όπου αυτά έχουν εφαρμογή) και των κανονισμών / οδηγιών του Red Book του RICS. Θα απαιτηθεί προσκόμιση απόδειξης σχετικής εμπειρίας ως προς το μέγεθος και είδος του ακινήτου.
2. Θα απαιτηθεί παρουσίαση της μεθοδολογίας, χρονοδιάγραμμα και ανάλυση αμοιβών. Επίσης παρουσίαση ομάδας έργου στην οποία θα περιλαμβάνονται τουλάχιστον δύο πιστοποιημένοι εκτιμητές.
4. Απαιτούνται δύο υπογραφές στη μελέτη πιστοποιημένων εκτιμητών που συμπεριλαμβάνονται στο Μητρώο εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.
5. Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων του Αναδόχου για το σκοπό του Έργου.
6. Απαιτείται Ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης ύψους τουλάχιστον € 2.000.000 σωρευτικά.

Η Ομάδα Εργασίας του Αναδόχου θα πρέπει να απαρτίζεται από τρία (3) τουλάχιστον στελέχη στα οποία θα συμπεριλαμβάνεται ένας διπλωματούχος Μηχανικός. Τα μέλη της θα πρέπει να διαθέτουν αποδεδειγμένα γνώση και εμπειρία ίδιου ή συναφούς αντικειμένου και ειδικότερα όπως:

στις εκτιμήσεις ακινήτων, έρευνες αγοράς και άλλες μελέτες, ποιοτικό έλεγχο παραδοτέων, συμβουλευτικές υπηρεσίες στην ανάπτυξη/ αγορά/μίσθωση/ πώληση ακινήτων, διαχείριση περιουσίας, διαχείριση επαγγελματικών ακινήτων, διαπραγματεύσεις και ολοκλήρωση συναλλαγών, διοικητικά και οργανωτικά προσόντα, αρθρογραφία, κοστολόγησης κτιριακών έργων, σύνταξη προϋπολογισμών, εκπόνησης οικονομοτεχνικών μελετών και επιχειρηματικών σχεδίων (business plans).



- Ο Υπεύθυνος Έργου, να διαθέτει πτυχίο ανώτατης εκπαίδευσης, τουλάχιστον 15ετή εμπειρία στις υπηρεσίες αξιοποίησης και εκτίμησης ακινήτων και να είναι τουλάχιστον μέλος του Βρετανικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών (RICS) και να διαθέτει άριστη γνώση της αγγλικής γλώσσας.
- Δύο μέλη (2), με ανώτατες σπουδές, οι οποίοι να είναι πιστοποιημένοι εκτιμητές που συμπεριλαμβάνονται στο Μητρώο εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με τουλάχιστον 5ετή εμπειρία από κτήσεις πτυχίου, άριστη γνώση της αγγλικής γλώσσας.

Περαιτέρω ο Ανάδοχος θα πρέπει να έχει συνεργασθεί με φορείς του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα σε αντίστοιχα έργα.

Ο υποψήφιος ανάδοχος θα υποβάλει στην προσφορά του πίνακα με τα αναλυτικά στοιχεία απασχόλησης της ομάδας έργου και θα ορίσει έναν υπεύθυνο ομάδας έργου.

Άρθρο 7ο : Δικαιολογητικά συμμετοχής

Οι προσφορές από τους υποψήφιους αναδόχους θα υποβληθούν σε σφραγισμένο φάκελο με την λέξη «ΠΡΟΣΦΟΡΑ» με κεφαλαία γράμματα, τα πλήρη στοιχεία του Δήμου Πειραιά και τα πλήρη στοιχεία του υποψήφιου αναδόχου.

Εντός του σφραγισμένου φακέλου της προσφοράς εμπεριέχονται 2 φάκελοι. Ο ένας με την λέξη «Δικαιολογητικά συμμετοχής - Τεχνική Προσφορά» και ο άλλος με την λέξη «Οικονομική Προσφορά» .

Στον φάκελο «Δικαιολογητικά συμμετοχής - Τεχνική Προσφορά» τοποθετούνται από τον συμμετέχοντα επί ποινή απορρίψεως της προσφοράς του, τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:

A) Δικαιολογητικά Συμμετοχή

1. Βεβαίωση μη οφειλής ασφαλιστικών εισφορών
2. Φορολογική ενημερότητα
3. Αντίγραφο ποινικού μητρώο τρίμηνης διάρκειας
4. Πίνακα Ομάδας έργου με αναλυτικά στοιχεία απασχόλησης της ομάδας και ορισμό Υπευθύνου, την απαιτούμενη εξειδίκευση του καθενός και την συνολική του εμπειρία. (Παράρτημα Β)
5. Πίνακα Έργων / δράσεων / Υπηρεσιών όπου να προκύπτει η εμπειρία του υποψήφιου αναδόχου για τα τελευταία πέντε έτη σε υπηρεσίες ίδιου ή συναφούς αντικειμένου. (Παράρτημα Γ)
6. Αποδεικτικά των προσόντων και της εμπειρίας της Ομάδας Έργου του υποψηφίου (βιογραφικά), η οποία πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον 3 μέλη, όπως τα απαιτούμενα προσόντα και η εμπειρία περιγράφονται αναλυτικά στο άρθρο 6 της συγγραφής υποχρεώσεων της παρούσας μελέτης.
7. Υπεύθυνη δήλωση του υποψηφίου, υπογεγραμμένη αρμοδίως, όπου θα αναφέρονται:
 - a. Η επιβεβαίωση γενικής και ειδικής εμπειρίας των μελών της ομάδας έργου,
 - b. Η αποδοχή των όρων και πλήρους γνώσης της παρούσας μελέτης.
 - c. Η έδρα της επιχείρησης, το απασχολούμενο προσωπικό και η νομική μορφή της επιχείρησης.
8. Υπεύθυνες δηλώσεις υπογεγραμμένες από όλα τα μέλη της ομάδας έργου περί αποδοχής του ορισμού τους.
9. Αναλυτικό προφίλ του υποψηφίου αναδόχου.
10. Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης εργασίας και περιγραφή παραδοτέων.



Σε περίπτωση κοινοπραξίας ή σύμπραξης κάθε μέλος / μέρος θα πρέπει να προσκομίσει τα ανωτέρω δικαιολογητικά.

B) Τεχνική Προσφορά

Η τεχνική προσφορά θα περιλαμβάνει την τεχνική περιγραφή των προς παροχή υπηρεσιών προσαρμοσμένες στις ανάγκες του Δήμου Πειραιά και βάσει των καθορισμένων κριτηρίων αξιολόγησης. Η τεχνική προσφορά θα πρέπει να αποτελείται τουλάχιστον από τις παρακάτω ενότητες, τα περιεχόμενα των οποίων περιγράφονται στη συνέχεια, με τον μέγιστο αριθμό σελίδων ανά ενότητα:

1. Οργάνωση / στελέχωση ομάδας έργου και σαφήνεια κατανομής αρμοδιοτήτων στα μέλη της Ομάδας Έργου (μέχρι 2 σελίδες).

Αναλυτική περιγραφή της δομής και οργάνωσης λειτουργίας της ομάδας έργου (μέχρι 2 σελίδες).

2. Αντίληψη/κατανόηση οικονομικού φορέα του αντικείμενου και των απαιτήσεων της σύμβασης (μέχρι 4 σελίδες).

Αναλυτική περιγραφή του σχεδίου δράσης του τρόπου προσέγγισης και των μεθόδων που θα χρησιμοποιηθούν για την υλοποίηση της υπηρεσίας.

3. Αποτελεσματική επικοινωνία του οικονομικού φορέα με την αναθέτουσα αρχή και τις διαχειριστικές αρχές, κατά το στάδιο της εκτέλεσης της σύμβασης (μέχρι 2 σελίδες).

Αναλυτική περιγραφή του τρόπου προσέγγισης και των μεθόδων που θα χρησιμοποιηθούν για την αποτελεσματική επικοινωνία.

4. Πλεονάζουσα εμπειρία οικονομικού φορέα στο αντικείμενο της σύμβασης (μέχρι 2 σελίδες).

Αναλυτική περιγραφή και τεκμηρίωση με αποδεικτικά στοιχεία της πλεονάζουσας εμπειρίας.

Στον φάκελο της Οικονομικής προσφοράς τοποθετούνται από τον συμμετέχοντα επί ποινή απορρίψεως της προσφοράς του τα ακόλουθα έγγραφα:

1. Οικονομική προσφορά με έκπτωση επί των τιμών των άρθρων του τιμολογίου με υπολογισμένο το τελικό κόστος για την παροχή των υπηρεσιών.

Εάν οι οικονομικές προσφορές κρίνονται ασυνήθιστα χαμηλές σε σχέση με το αντικείμενο της σύμβασης, η Επιτροπή αξιολόγησης απαιτεί από τους οικονομικούς φορείς να εξηγήσουν την τιμή που προτείνουν στην προσφορά τους, εντός αποκλειστικής προθεσμίας, κατά ανώτατο όριο δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση προς αυτούς της σχετικής πρόσκλησης. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται τα άρθρα 88 και 89 του ν. 4412/2016.

Άρθρο 8ο : Διαδικασία Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση και η ανάδειξη του αναδόχου, θα γίνει βάσει της βαθμολογίας όπως περιγράφεται στην παρούσα μελέτη

Άρθρο 9ο : Υποχρεώσεις του αναδόχου

Ο ανάδοχος υποχρεούται να παρέχει:

1. άρτια εργασία σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης, της τεχνικής, και του επαγγέλματος
2. αναπροσαρμογή των περιεχομένων της εργασίας ανάλογα με τις παρατηρήσεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας
3. αναλυτικές προτάσεις με τεκμηρίωση
4. παράδοση της εργασίας εμπρόθεσμα.



5. Επίσης ο ανάδοχος υποχρεούται να:
- ασφαλίσει όλο το προσωπικό το οποίο απασχολεί και
 - σε καμία περίπτωση δεν επιβαρύνεται η Υπηρεσία με δαπάνες από τυχόν ατυχήματα στο εργαζόμενο προσωπικό του Αναδόχου και των μεταφορικών του μέσων , σε ξένη ιδιοκτησία και σε κατασκευές κοινωφελών και λοιπών έργων του αναδόχου όντως υπευθύνου αστικώς κα ποινικώς για τα ανωτέρω ατυχήματα φθοράς.

Άρθρο 10ο : Υποχρεώσεις της Αναθέτουσας αρχής

Ο Δήμος υποχρεούται να διευκολύνει την εργασία του αναδόχου παρέχοντας κάθε δυνατή διευκόλυνση όπως ενδεικτικά:

1. συνεργασία με την διοίκηση
2. συνεργασία με υπηρεσιακούς παράγοντες

Άρθρο 11ο : Ανωτέρα βία

Ως ανωτέρα βία θεωρείται κάθε απρόβλεπτο και τυχαίο γεγονός που είναι αδύνατο να προβλεφθεί έστω και εάν για την πρόβλεψη και αποτροπή της επέλευσής του καταβλήθηκε υπερβολική επιμέλεια και επιδείχθηκε η ανάλογη σύνεση.

Ο όρος περί ανωτέρας βίας εφαρμόζεται ανάλογα και για τον εντολέα προσαρμοζόμενος ανάλογα.

Άρθρο 12ο : Αναθεώρηση τιμών

Οι τιμές δεν υπόκεινται σε καμία αναθεώρηση για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία, αλλά παραμένουν σταθερές και αμετάβλητες.

Άρθρο 13ο : Παραλαβή παραδοτέων

Η παραλαβή των παρεχόμενων υπηρεσιών – παραδοτέων γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 219 του Ν. 4412/2016 από την αρμόδια επιτροπή παραλαβής που συγκροτείται σύμφωνα με το άρθρο 221 του Ν.4412/2016. Ο ανάδοχος θα διαβιβάζει προς έλεγχο τα παραδοτέα Π1,Π2,Π3,Π4 στην Επιβλέπουσα Υπηρεσία, η οποία αφού περαιώσει τον έλεγχο θα διαβιβάζει τα παραδοτέα στη προαναφερόμενη Επιτροπή για έγκριση και παραλαβή. Ακολούθως η Επιβλέπουσα Υπηρεσία θα μεριμνά για την απαιτούμενη σύνταξη της πιστοποίησης και προώθησή της για τη καταβολή της αμοιβής.

Άρθρο 14ο : Τρόπος πληρωμής

Η προϋπολογισθείσα δαπάνη ανέρχεται στο ποσό των 20.000 ευρώ πλέον Φ.Π.Α. 24%. Το σύνολο της αμοιβής του αναδόχου για την εκτέλεση της υπηρεσίας δεν μπορεί να υπερβεί την οικονομική του προσφορά. Ο Ανάδοχος επιβαρύνεται με όλους τους ισχύοντες φόρους, τέλη , κρατήσεις πλην του ΦΠΑ.

Η πληρωμή της άξιας των παρεχόμενων υπηρεσιών στον ανάδοχο θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις «περί οικονομικής διοικήσεως και λογισμικού των Δήμων και κοινοτήτων» σε συνδυασμό με τον Ν. 3463/06, τις εκάστοτε ΚΥΑ και όπου υπάρχει κενό τις διατάξεις του Ν. 2362/95 (Κώδικας Δημοσίου Λογιστικού). Η πληρωμή θα γίνει με ένταλμα που θα εκδοθεί από τις οικονομικές υπηρεσίες του Δήμου μετά τη βεβαίωση καλής και εμπρόθεσμης εκτέλεσης των εργασιών και την έκδοση του τιμολογίου καθώς και την προσκόμιση των νόμιμων παραστατικών και δικαιολογητικών που προβλέπονται. Για την είσπραξη της αμοιβής ο ανάδοχος θα υποβάλει όλα τα νόμιμα



δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης.

Η αποπληρωμή του αναδόχου θα πραγματοποιηθεί με δύο πιστοποιήσεις, ως ακολούθως:

- ❖ Με την παράδοση των παραδοτέων **Π1, Π2**, όπως αυτά περιγράφονται στο τεύχος του τιμολογίου, και κατόπιν βεβαιώσεως καλής εκτέλεσης των υπηρεσιών από την αρμόδια επιτροπή, **ήτοι μετά την συμπλήρωση 4 μηνών** από την υπογραφή της σύμβασης
- ❖ Με την παράδοση των παραδοτέων **Π3, Π4**, όπως αυτά περιγράφονται στο τεύχος του τιμολογίου, και κατόπιν βεβαιώσεως καλής εκτέλεσης των υπηρεσιών από την αρμόδια επιτροπή εντός του συμβατικού χρόνου υλοποίησης, **ήτοι μετά την συμπλήρωση 6 μηνών** από την υπογραφή της σύμβασης.

Τα πληρωτέα ποσά θα αναπροσαρμοστούν ανάλογα, σύμφωνα με την έκπτωση που θα δώσει ο ανάδοχος.

Στο ποσό της αμοιβής συμπεριλαμβάνονται οι βαρύνοντες τον ανάδοχο φόροι και βάρη. Η αμοιβή δεν υπόκειται σε καμία αναθεώρηση για οποιοδήποτε λόγο και αιτία και παραμένει σταθερή και αμετάβλητη καθ' όλη την διάρκεια ισχύος της εντολής.

Η αμοιβή καταβάλλεται όπως αναφέρεται παραπάνω, με πιστοποιήσεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας, και εξοφλείται μετά την παράδοση.

Χορήγηση προκαταβολής δεν προβλέπεται (σχετ. άρθρο 200 του 4412/2016).

Άρθρο 15ο : Φόροι, τέλη, κρατήσεις

Ο ανάδοχος σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις βαρύνεται με όλους ανεξαιρέτως τους φόρους, τέλη, δασμούς και εισφορές υπέρ του δημοσίου, δήμων και κοινοτήτων ή τρίτων που ισχύουν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Η αναθέτουσα αρχή βαρύνεται με τον αναλογούντα ΦΠΑ.

Άρθρο 16ο : Τόπος

Ο ανάδοχος παρέχει τις υπηρεσίες από την έδρα του και η παράδοση των παραδοτέων της εργασίας θα γίνει στην Δ/ση Δημοτικής Περιουσίας και Κτηματολογίου. Σε περίπτωση που απαιτείται να καλείται για συνεργασία από την αναθέτουσα αρχή ο ανάδοχος θα προσέρχεται για συνεργασία στην έδρα της.

Άρθρο 17ο : Εκχώρηση του αντικειμένου

Απαγορεύεται στον ανάδοχο να εκχωρήσει μέρος ή ολόκληρο το αντικείμενο της σύμβασης για την υλοποίησή του σε τρίτο πρόσωπο υπεργολαβικά, χωρίς την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου. Η έγκριση υπεργολαβίας παρέχεται εφόσον ο τρίτος στον οποίο γίνεται η εκχώρηση έχει τα προσόντα που εγγυώνται την καλή εκτέλεση της σύμβασης.

Έναντι του Δήμου ο ανάδοχος παραμένει πάντοτε «εις ολόκληρον» υπεύθυνος μαζί με αυτόν που τον υποκατέστησε. Κατ' εξαίρεση, μπορεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου να απαλλαγεί της ευθύνης του ο ανάδοχος, ύστερα από αίτησή του, για σοβαρούς λόγους όπως π.χ. εάν πάσχει από σοβαρή ασθένεια η οποία τον καθιστά για μεγάλο χρονικό διάστημα ανίκανο να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

Μαζί με την αίτηση του αναδόχου υποβάλλεται και δήλωση αποδοχής εκ μέρους του τρίτου προς τον οποίο γίνεται η εκχώρηση.

Μετά την εκχώρηση οι πληρωμές γίνονται απ' ευθείας στον νέο ανάδοχο, ο οποίος αναλαμβάνει και όλες τις ευθύνες από τη σύμβαση.

Άρθρο 18ο : Επίλυση διαφορών



Οι τυχόν διαφορές που θα εμφανισθούν κατά την εφαρμογή της σύμβασης, επιλύονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία από τα αρμόδια όργανα και τα αρμόδια δικαστήρια.

Άρθρο 19ο : Έκπτωση αναδόχου

Εάν ο ανάδοχος δε συμμορφώνεται προς τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση ή προς τις νόμιμες εντολές και υποδείξεις της Υπηρεσίας, καλείται με ειδική πρόσκληση να συμμορφωθεί προς τις υποχρεώσεις αυτές ή τις εντολές μέσα σε εύλογη προθεσμία, όχι πάντως μικρότερη των δέκα ημερών. Εάν ο ανάδοχος δεν ανταποκριθεί εμπρόθεσμα στην ανωτέρω ειδική πρόσκληση, κηρύσσεται έκπτωτος, ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας (σχετ άρθρο 203 του 4412/2016).

Εφόσον υπάρξει υπέρβαση της συνολικής συμβατικής προθεσμίας εκτέλεσης της υπηρεσίας από υπαιτιότητα του αναδόχου μπορεί να επιβάλλεται σε βάρος του ποινική ρήτρα σύμφωνα με το άρθρο 218 του Ν4412/2016.

Εάν κατά την παραλαβή οι παρεχόμενες υπηρεσίες ή και τα παραδοτέα δεν ανταποκρίνονται πλήρως στους όρους της σύμβασης και διαπιστωθούν παρεκκλίσεις από τις συμβατικές υποχρεώσεις, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 219 αλλά και 220 του Ν. 4412/2016.

Άρθρο 20ο : Εγγυήσεις

Ο ανάδοχος στον οποίο θα γίνει η κατακύρωση, υποχρεούται να καταθέσει εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, το ύψος της οποίας θα αντιστοιχεί σε ποσοστό 5% της συνολικής συμβατικής αξίας, χωρίς τον ΦΠΑ. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης συντάσσεται κατά το τύπο που ισχύει στο Δημόσιο και κατατίθεται υπό μορφή εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης τράπεζας ή του ΤΣΜΕΔΕ γραμματίου σύστασης Παρακαταθήκης του Τ.Π.Κ.Δ.

Η εγγύηση κατατίθεται πριν ή κατά την υπογραφή της σύμβασης και καταπίπτει στην περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης, όπως αυτή ειδικότερα ορίζει.

Επί πλέον των όσων αναφέρονται στο παρόν άρθρο για τις εγγυήσεις «καλής εκτέλεσης», ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 4412/2016.

Πειραιάς/...../2018

Ο Συντάξας

Ο Προϊστάμενος

Ο Διευθυντής

Ν.Γιαννουσόπουλος

Δ. Τσάκος

Σ. Δημητράκης

Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜ/ΣΜΟΥ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Μ. Καρα

Αντ. Μήλιας



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΤΕΛΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ

Α1. Υπολογισμός Βαθμολογίας Τεχνικής Προσφοράς

Ομάδα κριτηρίων				
α/α	Κριτήριο	Βαθμός κριτηρίου (από 80 έως 110)	Συντελεστής βαρύτητας Κριτηρίου %	Διακύμανση Βαθμού Τεχνικής Προσφοράς
		(Κ)	(σ)	ΤΠ=(Κ)Χ(σ)
1	Οργάνωση / Στελέχωση ομάδας έργου και σαφήνεια κατανομής αρμοδιοτήτων στα μέλη της Ομάδας Έργου.	από 80 έως 110	25%	16-22
2	Αντίληψη/κατανόηση υποψηφίου αναδόχου του αντικειμένου και των απαιτήσεων της σύμβασης.	από 80 έως 110	20%	16-22
3	Αποτελεσματική επικοινωνία του υποψηφίου αναδόχου με την αναθέτουσα αρχή και τις διαχειριστικές αρχές, κατά το στάδιο της εκτέλεσης της σύμβασης	από 80 έως 110	25%	24-33
4	Πλεονάζουσα εμπειρία υποψηφίου αναδόχου στο αντικείμενο της σύμβασης	από 80 έως 110	30%	24-33
	Σύνολο βαθμολογίας Τεχνικής Αξιολόγησης :		100%	80-110



Ορισμοί:

Κ: Κριτήριο Αξιολόγησης

σ: Συντελεστής βαρύτητας κριτηρίου αξιολόγησης

ΤΠ: Βαθμός Τεχνικής Προσφοράς

ΣΤΠ: Συνολικός Βαθμός Τεχνικής Προσφοράς

ΟΠ: Οικονομική Προσφορά

ΣΟΠ: Συνολικός Βαθμός Οικονομικής Προσφοράς

Τα επιμέρους κριτήρια Βαθμολογούνται με βάση τους **100 βαθμούς**. Η βαθμολογία είναι 100 βαθμοί σε περίπτωση που καλύπτονται πλήρως οι τεχνικές προδιαγραφές.

Η βαθμολογία αυξάνεται μέχρι τους 110 Βαθμούς για περιπτώσεις που υπερκαλύπτονται οι τεχνικές προδιαγραφές και μειώνεται μέχρι τους 80 Βαθμούς για περιπτώσεις που δεν καλύπτονται πλήρως οι τεχνικές προδιαγραφές υπό την προϋπόθεση ότι οι αποκλίσεις έχουν χαρακτηριστεί επουσιώδεις και η προσφορά ως τεχνικά αποδεκτή.

Η σταθμισμένη βαθμολογία του κάθε κριτηρίου είναι το γινόμενο του επί μέρους συντελεστή βαρύτητας του κριτηρίου επί τη Βαθμολογία του και η συνολική βαθμολογία της κάθε τεχνικής προσφοράς είναι το άθροισμα των σταθμισμένων βαθμολογιών όλων των κριτηρίων. Η τελική Βαθμολογία της κάθε τεχνικής προσφοράς κυμαίνεται από 80 έως 110 βαθμούς.

Η βαθμολογία της τεχνικής προσφοράς ΤΠ κάθε διαγωνιζόμενου υπολογίζεται με βάση τον παρακάτω τύπο :

$$ΤΠ_i = \sigma_1\chi K_1 + \sigma_2\chi K_2 + \sigma_3\chi K_3 + \sigma_4\chi K_4$$

Ο συνολικός βαθμός τεχνικής προσφοράς, υπολογίζεται με βάση τον παρακάτω τύπο:

$$ΣΤΠ_i = ΤΠ_i / ΤΠ_{max} * 100$$

A2. Υπολογισμός Βαθμολογίας Οικονομικής Προσφοράς

Για κάθε υποψήφιο ανάδοχο υπολογίζεται ο Συνολικός Βαθμός Οικονομικής Προσφοράς ΣΟΠ ως εξής:

$$ΣΟΠ_i = ΟΠ_{min} / ΟΠ_i * 100$$

Όπου $ΟΠ_{min}$ είναι η μικρότερη ύψους Οικονομική Προσφορά που αξιολογήθηκε και $ΟΠ_i$ η οικονομική Προσφορά κάθε διαγωνιζόμενου.

A3. Υπολογισμός Τελικού Βαθμού Αξιολόγησης

Ο Τελικός Βαθμός Αξιολόγησης προκύπτει από τον τύπο:

$$ΤΒΑ_i = (ΣΤΠ_i * 0,75) + (ΣΟΠ_i * 0,25)$$



όπου TBAί ο τελικός βαθμός αξιολόγησης κάθε διαγωνιζόμενου, ΣΤΠί η συνολική βαθμολογία της τεχνικής προσφοράς και ΣΟΠί η συνολική βαθμολογία της οικονομικής προσφοράς.

Η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά (άρθρο 86 παρ1 του 4412/2016 σε συνδυασμό με το άρθρο 90 παρ 4 του ν. 4412/2016) , με βάση συντελεστή βαρύτητας τόσο για την τεχνική όσο και για την οικονομική προσφορά, είναι εκείνη που συγκεντρώνει τον μεγαλύτερο βαθμό αξιολόγησης



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΟΥ

<u>α/α</u>	<u>Όνοματεπώνυμο</u>	<u>Πτυχίο</u>	<u>Μεταπτυχιακό</u>	<u>ρόλος στο έργο</u>	<u>Τομέας εξειδίκευσης</u>	<u>Εμπειρία</u>
<u>1</u>						
<u>2</u>						
<u>3</u>						



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

Πίνακα Έργων / δράσεων / Υπηρεσιών

α/α	Αποδέκτης / Αναθέτουσα αρχή	Σύντομη Περιγραφή του έργου	Διάρκεια Εκτέλεσης έργου (από - έως)	Π/Υ	Παρούσα Φάση	Στοιχείο Τεκμηρίωσης (π.χ. βεβαίωση καλής εκτέλεσης)