

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΥΠ. ΑΡΙΘ. 1008/26-8-2024 ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ
ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΤΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ - CAFE
«OASIS ZAPPEIOU ATHENS est 1950» ΤΟΥ ΖΑΠΠΕΙΟΥ ΚΗΠΟΥ ΓΙΑ 20 ΧΡΟΝΙΑ.**

1) Στο άρθρο 2.4. της Πρόσκλησης προβλέπεται (α) η χρήση του Μισθίου ως αναψυκτηρίου-café και ήπιας αναψυχής, καθώς και (β) η δυνατότητα του μισθωτή να πωλεί, αν το επιθυμεί, λιανικώς εντός του χώρου του μισθίου συναφή προς τα προϊόντα που διακρίνει το «παραπάνω εμπορικό σήμα» [σ.σ. OASIS ZAPPEIOU ATHENS est 1950]:
i Η υπό (β) δυνατότητα ανωτέρω δεν έχει περιληφθεί στον όρο 5 (χρήση του μισθίου) του Παραρτήματος Β (βασικοί όροι της μισθωτικής σύμβασης), εκτιμούμε λόγω παραδρομής. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση.

ii Παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν το αναψυκτήριο (αντικείμενο της διαδικασίας της Πρόσκλησης) μπορεί να λειτουργήσει υπό διαφορετικό ή τροποποιημένο σήμα ή με διαφορετική απεικόνιση/λεκτικό.

iii Παρακαλούμε επίσης να διευκρινιστεί η δυνατότητα παροχής φαγητού από/στο αναψυκτήριο.

I Η αναφερόμενη στο αρθ. 2.4 (β) δυνατότητα, εκ παραδρομής δεν αναφέρεται στον όρο 5 του Παραρτήματος Β.

ii Αρνητική Απάντηση, υπό εμπορικό σήμα ΟΑΣΗ η λειτουργία .

iii Ό,τι προβλέπεται στις κλάσεις που είναι καταχωρημένο το εμπορικό σήμα ΟΑΣΗ και αναφέρονται στην Πρόσκληση.

2) Στο άρθρο 1.1. της Πρόσκλησης αναφέρεται ότι τα 81,60 τ.μ. εκ των 196,24 τ.μ. (που είναι η συνολική επιφάνεια του ισογείου) υφίσταντο νόμιμα και μισθώθηκαν με την υπ' αρ. 7213/04.05.2011 Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτου, ενώ τα υπόλοιπα [σ.σ. 114,64 τ.μ.] έχουν τακτοποιηθεί. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί (α) εάν υφίσταται δικαίωμα τρίτου επί της επιφάνειας των 81,60 τ.μ., τα οποία, όπως προκύπτει από την Πρόσκληση, θα μισθωθούν μαζί με τα υπόλοιπα 114,64 τ.μ. -ως σύνολο της επιφάνειας του ισογείου- στο πλαίσιο της εν θέματι Πρόσκλησης και (β) εάν έχει οριστικοποιηθεί η δήλωση τακτοποίησης για τα 114,64 τ.μ., ώστε να προχωρήσει ακώλυτα η έκδοση αδειών στο πλαίσιο της διαδικασίας.

Δεν υφίσταται δικαίωμα τρίτου επί της επιφάνειας των 81,60 τ.μ.. Η Δήλωση τακτοποίησης έχει οριστικοποιηθεί.

3) Στο άρθρο 6.4. (σελ. 14) της Πρόσκλησης προβλέπεται η διαπίστωση από δικαστική ή διοικητική απόφαση με τελεσίδικη και δεσμευτική ισχύ σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων όσον αφορά την καταβολή φόρων ή εισφορών κοινωνικής ασφάλισης. Θεωρούμε ότι το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση επιβολής προστίμων ή ποινών που σχετίζονται με την τήρηση της εργατικής ή κοινωνικοασφαλιστικής νομοθεσίας. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση.

Τα αναφερόμενα στο αρθ. 6.4 ισχύουν και σε περίπτωση επιβολής προστίμων ή ποινών που σχετίζονται με την τήρηση της εργατικής ή κοινωνικοασφαλιστικής νομοθεσίας.

4) Στο άρθρο 11.3.2. της Πρόσκλησης (ίδια αναφορά και στους βασικούς όρους μίσθωσης του Παραρτήματος Β) προβλέπεται αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος «όπως έχει διαμορφωθεί κατά το τρίτο έτος της μίσθωσης». Παρακαλούμε να διευκρινιστεί ποιο ποσό θα ληφθεί ως βάση για τον υπολογισμό του μηνιαίου μισθώματος του 4ου μισθωτικού έτους (το οποίο και θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Διακήρυξη): το μηνιαίο μίσθωμα του προηγούμενου -εκκίνησης της αναπροσαρμογής- μήνα ή το πηλίκο του 5% των ετήσιων καθαρών εισπράξεων του προηγούμενου έτους / 12 μήνες; .

Για τον υπολογισμό του μισθώματος θα τρέχουν παράλληλα δυο οικονομικά μοντέλα με επέτειο υπολογισμού τον Ιανουάριο κάθε έτους (από το 3^ο έτος εννοείται) :

α) ΤΟ ΠΟΣΟ ΑΠΟ ΤΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΕΝΟΣ ΕΤΟΥΣ ΩΣ ΘΑ ΕΧΕΙ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΤΕΙ (κατά 3.1, θα υπολογίζεται το μίσθωμα με την επετειακή αναπροσαρμογή του και θα τρέχει το μοντέλο αθροιστικά επί 12 μήνες)

ΚΑΙ

β) ΤΟ ΠΟΣΟ ΠΟΥ ΘΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ 5% ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΚΑΘΑΡΩΝ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ .

➔ ΘΑ ΚΑΤΑΒΆΛΛΕΤΑΙ ΤΟ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟ ΠΟΣΟ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΑ ΔΥΟ ΑΝΩΤΕΡΩ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΟΝΤΕΛΑ

5) Παρακαλούμε να διευκρινιστεί εάν το Μίσθιο, όπως αυτό ορίζεται στην Πρόσκληση, ηλεκτροδοτείται και υδροδοτείται.

Το Μίσθιο υδροδοτείται. Επίσης, ηλεκτροδοτείται αλλά αυτή τη στιγμή η παροχή έχει διακοπή . Ο νέος μισθωτής θα συμβληθεί απευθείας με πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας .

6) Στον ετήσιο κύκλο εργασιών από την παροχή υπηρεσιών εστίασης του κριτηρίου του άρθρου 8.1.2(α) της Πρόσκλησης δεν προσδιορίζεται εάν στον κύκλο αυτό περιλαμβάνονται και τα έσοδα από τη λειτουργία συστήματος δικαιόχρησης με αντικείμενο τη λειτουργία καταστημάτων εστίασης, όπως προβλέπεται στο κριτήριο του άρθρου 8.1.3(β) της Πρόσκλησης.

Στον ετήσιο κύκλο εργασιών ΔΕΝ περιλαμβάνονται τα έσοδα από δικαιόχρηση, αλλά αμιγώς υπηρεσίες εστίασης.

7) Στην Υ.Δ. του άρθρου 11.1.14. όπου μεταξύ άλλων δηλώνεται ο ειδικός κύκλος εργασιών από την παροχή υπηρεσιών εστίασης (περίπτ. γ'), θα πρέπει να διευκρινισθεί αν σε αυτόν τον ειδικό κύκλο εργασιών θα περιλαμβάνονται και τα έσοδα από «υπηρεσίες εστίασης» μέσω δικαιόχρησης, κατά τα αναφερόμενα ανωτέρω υπό 6.

Όπως ανωτέρω υπό «6» , δεν περιλαμβάνονται τα έσοδα από υπηρεσίες εστίασης.

8. Στα κριτήρια επιλογής του άρθρου 8 της Πρόσκλησης δεν περιλαμβάνεται κριτήριο εμπειρίας και τεχνογνωσίας στην οργάνωση και στη διεξαγωγή εκδηλώσεων και στην παροχή υπηρεσιών catering. Πλην όμως, στο άρθρο 11.1.17., ως δικαιολογητικό συμμετοχής, ζητείται αναλυτικός κατάλογος περί της εμπειρίας και τεχνογνωσίας στις ανωτέρω περιπτώσεις (εκδηλώσεις, catering). Θεωρούμε ότι το εν λόγω δικαιολογητικό έχει τεθεί εκ παραδρομής ή διαφορετικά σε περίπτωση που ήθελε τεθεί, ισχύει προαιρετικά για όποιον ενδιαφερόμενο έχει τέτοια εμπειρία. Σε αντίθετη περίπτωση, παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν η εμπειρία αυτή αρκεί να πληρούται στο πρόσωπο του ενδιαφερομένου μέσω σύμβασης franchise καθώς και ποια στοιχεία παρατίθενται στον κατάλογο .

Ισχύει για όποιον συμμετέχοντα έχει τέτοια εμπειρία.

9. Σχέση με το κριτήριο του άρθρου 8.1.4(β), σημειώνουμε ότι το ISO 2001:2005 έχει αντικατασταθεί από το ISO 9001:2015. Εκτιμούμε ότι η αναφορά στο 8.1.4(β) έγινε εκ παραδρομής, λαμβάνοντας υπόψη και ότι στο άρθρο 11.1.19(β) ζητείται, ως δικαιολογητικό συμμετοχής, το ISO 9001:2015. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση ότι ο ενδιαφερόμενος αρκεί να έχει το ISO 9001:2015.

Αρκεί η προσκόμιση του πιστοποιητικού ISO 9001:2015

10. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση ότι τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6.6. της Πρόσκλησης καλύπτονται από το δικαιολογητικό συμμετοχής «Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας» του άρθρου 11.1.11. και δεν απαιτείται η προσκόμιση άλλου δικαιολογητικού

Απαιτείται και αρκεί η προσκόμιση μόνο του Πιστοποιητικού Δικαστικής Φερεγγυότητας.

11. Λόγω εφαρμογής του νέου δικαστικού χάρτη και υλοποίησης νέων λειτουργιών των υπηρεσιών ΟΣΔΔΥ-ΠΠ (μέσω των οποίων εκδίδονται μεταξύ άλλων τα Πιστοποιητικά Δικαστικής Φερεγγυότητας) η έκδοση του Πιστοποιητικού Δικαστικής Φερεγγυότητας απαιτεί αρκετό χρόνο, μεγαλύτερο των τριάντα (30) ημερών. Σε συνδυασμό με το άρθρο 10.5. της Πρόσκλησης όπου τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά πρέπει να έχουν εκδοθεί μέχρι 30 ημέρες πριν από την λήξη της προθεσμίας υποβολής των προσφορών, γίνεται αντιληπτό ότι υπάρχει δυσκολία στην τήρηση των χρόνων που ορίζει η Πρόσκληση. Σε περίπτωση μη έκδοσης του πιστοποιητικού δικαστικής φερεγγυότητας μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των προσφορών λόγω καθυστέρησης ενόψει των ανωτέρω, εναλλακτικά θα μπορούσε να υποβληθεί πιστοποιητικό δικαστικής φερεγγυότητας του ενδιαφερομένου, τελευταίου εξαμήνου (προ της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής των προσφορών), συνοδευόμενο από Υ.Δ. ότι τα αναγραφόμενα σε αυτό εξακολουθούν να ισχύουν κατά την ημερομηνία λήξης υποβολής των προσφορών μαζί με την αίτηση για την έκδοση του νέου πιστοποιητικού. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση δεδομένης της ανωτέρω κατάστασης εξαιτίας της οποίας καθυστερεί κατά πολύ η έκδοση των εν λόγω πιστοποιητικών.

Σε περίπτωση καθυστέρησης από την εκδούσα Αρχή του Πιστοποιητικού Δικαστικής Φερεγγυότητας μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των προσφορών, πρέπει να υποβληθεί το εν λόγω Πιστοποιητικό εκδοθέν το τελευταίο τρίμηνο πριν την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των προσφορών, συνοδευόμενο από: ι) από Υπεύθυνη Δήλωση, δηλώνοντας ότι τα αναγραφόμενα ισχύουν κατά την ημερομηνία υποβολής των προσφορών και ιι) την αίτηση για την έκδοση του εν αναμονή πιστοποιητικού.

12. Στο άρθρο 11.1.4 της Πρόσκλησης προφανώς από παραδρομή, έχει παραληφθεί μετά την αναφορά του «νομικού προσώπου» η φράση «του νομίμου εκπροσώπου» αυτού. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση.

Εννοείται του «νομίμου εκπροσώπου».

13. Σε σχέση με το δικαιολογητικό συμμετοχής του άρθρου 11.1.7.2(γ) -ισχύον κωδικοποιημένο καταστατικό- καταλαβαίνουμε ότι νοείται η εξαγωγή του από το ΓΕΜΗ «έως» 30 τουλάχιστον ημέρες πριν την ημερομηνία υποβολής των προσφορών. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση.

Απαιτείται η εξαγωγή του κωδικοποιημένου καταστατικού από το Γ.Ε.ΜΗ. έως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία υποβολής των προσφορών.

14. Οι επιχειρήσεις εστίασης (όπως και άλλοι κλάδοι επιχειρήσεων) δεν υπέχουν υποχρέωση επικουρικής ασφάλισης. Υπό το δεδομένο αυτό πώς θα εφαρμοσθεί η πρόβλεψη του άρθρου 11.1.10 της Πρόσκλησης, σύμφωνα με την οποία το πιστοποιητικό

ασφαλιστικής ενημερότητας πρέπει να καταλαμβάνει και την επικουρική ασφάλιση του ενδιαφερομένου;

Εάν δεν υφίσταται υποχρέωση επικουρικής ασφάλισης του προσωπικού του συμμετέχοντος στη διαδικασία, θα κατατεθεί Υπεύθυνη Δήλωση ότι η επιχείρηση δεν υπέχει υποχρέωση επικουρικής ασφάλισης του προσωπικού της.

15. Στον όρο 5.3. του Παραρτήματος Β (βασικοί όροι της μισθωτικής σύμβασης) της Πρόσκλησης αναφέρεται ότι ο υπομισθωτής θα είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπόχρεος για την εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων, που απορρέουν από την μισθωτική σύμβαση και θα αναλάβει εγγράφως την υποχρέωση αυτή. Όμως, υπό την πρόβλεψη αυτή ο υπομισθωτής τμήματος του μισθίου (δεδομένου ότι δυνάμει του άρθρου 2.6. της Πρόσκλησης παρέχεται δικαίωμα υπομίσθωσης εν όλω ή εν μέρει του Μισθίου) δεν μπορεί να είναι εις ολόκληρον υπόχρεος για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων, που απορρέουν από την μισθωτική σύμβαση.

Η φράση «εις ολόκληρον» είναι νομικός όρος και αφορά κυρίως σε ενοχικές αξιώσεις που προκύπτουν -γεννώνται από παραβίαση των όρων της σύμβασης μισθώσεως. Αυτό σημαίνει ότι αν προκύψουν αξιώσεις από παραβίαση των όρων της σύμβασης και ο εκμισθωτής έχει αξιώσεις εξ αυτού του λόγου θα ευθύνονται τόσο ο μισθωτής όσο και ο υπομισθωτής (αλληλεγγύως και εις ολόκληρον). Το αυτό βέβαια θα ισχύει και για την ευθύνη συμμόρφωσης με τους μη οικονομικούς όρους της σύμβασης (π.χ. κακή χρήση του μισθίου) στους οποίους την ευθύνη της συμμόρφωσης ή της επαναφοράς των πραγμάτων κλπ σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης θα έχουν αμφότεροι από κοινού. Αν τώρα υπάρξει υπομίσθωση σε μέρος μόνο του μισθίου τα ανωτέρω θα ισχύουν στο αναλογούν μέρος του Μισθίου που έχει υπομισθωθεί και όχι για τις πάσης φύσεως οικονομικές ή μη υποχρεώσεις που αντιστοιχούν στο μη μισθωθέν από αυτόν μέρος.

16. Στο άρθρο 10 παρ. 5 της Πρόσκληση αναφέρεται ότι όλα τα δικαιολογητικά πρέπει να έχουν εκδοθεί μέχρι 30 ημέρες πριν από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των προσφορών εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα για κάποιο δικαιολογητικό. Σχετικά: Για τα πιστοποιητικά ISO δεν προβλέπεται διαφοροποίηση από τον γενικό κανόνα του άρθρου 10.(5). Πλην όμως, τα πιστοποιητικά αυτά φέρουν την ημερομηνία έκδοσής του και την χρονική διάρκειά τους και δεν εκδίδεται από τους φορείς πιστοποίησης / διαπίστευσης κάποιο άλλο έγγραφο, τύπου βεβαίωση ισχύος ή πιστοποιητικό που να μπορεί να εκδοθεί εντός της προθεσμίας των 30 ημερών πριν την υποβολή των προσφορών.

Το ίδιο ανωτέρω (ότι δηλαδή εκδίδονται κατά τον χρόνο έκδοσης αυτών) ισχύει για την πράξη σύστασης του ενδιαφερόμενου νομικού προσώπου (άρθρο 11.1.7.2.(α)), την ανακοίνωση καταχώρησης της ως άνω πράξης στο ΓΕΜΗ (άρθρο 11.1.7.2.(β)), τις οικονομικές καταστάσεις (άρθρο 11.1.14), το ασφαλιστήριο συμβόλαιο (άρθρο 1.18).

Σε σχέση με τα ανωτέρω παρακαλούμε να διευκρινισθεί ότι αρκεί να προσκομιστούν τα ανωτέρω πιστοποιητικά / έγγραφα ως ακριβή αντίγραφα επικυρωμένα από δικηγόρο.

Η ημερομηνία έκδοσης των πιστοποιητικών έως τριάντα (30) ημέρες πριν τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των προσφορών, δεν ισχύει είτε για πιστοποιητικά που εκδίδονται από τους φορείς τους χωρίς δυνατότητα χρονικής διαφοροποίησης (ISO), είτε για πιστοποιητικά συγκεκριμένης χρονικής έκδοσης (πράξη σύστασης του συμμετέχοντος, ανακοίνωση καταχώρισης αυτής, οικονομικές καταστάσεις).

17. Από το ΓΕΜΗ δεν εκδίδεται ξεχωριστό πιστοποιητικό για τον τύπο των μετοχών της εταιρείας (ονομαστικές) (άρθρο 11.1.13) αλλά οι πληροφορίες αυτές προκύπτουν και αναφέρονται από/στο Γενικό Πιστοποιητικό ΓΕΜΗ. Παρακαλούμε για επιβεβαίωση ότι για τους σκοπούς του άρθρου 11.1.13. αρκεί η εκ νέου υποβολή του Γενικού Πιστοποιητικού .
Αρκεί η υποβολή του Γενικού Πιστοποιητικού του Γ.Ε.ΜΗ.

18.Για τους σκοπούς απόδειξης των οριζόμενων στα άρθρα 6.1., 6.2. και 6.3. της Πρόσκλησης, παρακαλούμε να διευκρινιστεί ότι σε περίπτωση συμμετοχής Α.Ε. αρκεί η προσκόμιση ποινικού μητρώου του Διευθύνοντος Συμβούλου και όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .

Στην περίπτωση συμμετοχής στη διαδικασία ΑΕ, απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού ποινικού μητρώου του Διευθύνοντος Συμβούλου και όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΕ.