



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

**e-ΕΦΚΑ**

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

**ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ,  
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ e-ΕΦΚΑ**

Ταχ. Δ/νση : Ιπποκράτους 19, Αθήνα  
Ταχ. Κώδικας : 10679  
Πληροφορίες : Ε. Σταματιάδη  
Τηλέφωνο : 210-3662360  
e-mail : tm.axiop.aperousias@efka.gov.gr

**ΠΡΟΣ:  
ΚΑΘΕ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ**

**ΘΕΜΑ: «Διευκρινίσεις επί της υπ' αριθμ. 1774934/31.10.2025 Διακήρυξης Δημόσιου Πλειοδοτικού Διαγωνισμού με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση του διατηρητέου ακινήτου επί της οδού Μητροπόλεως 59 στην Θεσσαλονίκη»**

Αναφορικά με την εν θέματι διακήρυξη παρέχονται με το παρόν οι παρακάτω διευκρινήσεις επί ερωτημάτων που τέθηκαν στην Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας από ενδιαφερόμενους σχετικά με τον εν θέματι Διαγωνισμό:

**ΕΡΩΤΗΜΑ** (μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου 09.01.2026, 12:21 π.μ.)

Αξιότιμοι κύριοι,

Σχετικά με τον Διαγωνισμό του θέματος και επειδή η εταιρία μας προτίθεται να συμμετάσχει στον εν λόγω διαγωνισμό και λαμβάνοντας υπόψη ότι στο τεύχος της Διακήρυξης του Διαγωνισμού (Παράρτημα 1, Σύντομη Περιγραφή Ακινήτου, σελ 47) αναφέρεται ότι το κτίριο *«Διαθέτει συνολική επιφάνεια 992,34 τ.μ. και παρουσιάζει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης (πιθανώς μη εκμεταλλεύσιμο).»*, παρακαλούμε για τις κάτωθι διευκρινήσεις:

i Στο επιχειρηματικό σχέδιο που πρέπει να υποβληθεί από τον υποψήφιο θα πρέπει να αφορά αποκλειστικά το υφιστάμενο κτίριο ή είναι δυνατόν να συμπεριληφθεί και η πιθανή εκμετάλλευση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, είτε με επέκταση καθ' ύψος του υφιστάμενου κτιρίου είτε με κατασκευή ανεξάρτητου κτιρίου στον ακάλυπτο χώρο;

ii Κατ' αντιστοιχία με το ερώτημα i, το προσφερόμενο ύψος του επενδυτικού προγράμματος στη φάση του Διαγωνισμού θα αφορά αποκλειστικά το υπάρχον κτίριο ή είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και την πιθανή εκμετάλλευση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης;

iii Κατ' αντιστοιχία με το ερώτημα i, το προσφερόμενο μίσθωμα στη φάση του Διαγωνισμού θα αφορά αποκλειστικά το υπάρχον κτίριο ή είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και την πιθανή εκμετάλλευση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης;

iv Σε περίπτωση που συμπεριληφθεί στο επιχειρηματικό πλάνο και στην οικονομική προσφορά η πιθανή εκμετάλλευση του συντελεστή δόμησης και τελικά προκύψει από τις διαδικασίες αδειοδοτήσεων μερική ή ολική αδυναμία εκμετάλλευσης του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, υπάρχει δυνατότητα αναπροσαρμογής του επενδυτικού προγράμματος και του μισθώματος βάσει του τελικώς διαμορφωμένου κτιρίου και των τελικών επιτρεπόμενων επεκτάσεων αυτού;

Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για την ανταπόκριση σας.

Με εκτίμηση,

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ** (μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου 14.01.2026)

Αξιότιμοι κύριοι,

Σχετικά με το ερώτημα που θέσατε μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στις 09/01/2026 (12:21 π.μ.) σας ενημερώνουμε πως ο υπολογισμός του ύψους του ελάχιστου μηνιαίου μισθώματος προέκυψε βάσει έκθεσης εκτίμησης Πιστοποιημένου Εκτιμητή. Η έκθεση αφορά το υφιστάμενο διατηρητέο κτήριο (εμβαδού 992,34 τ.μ.) σε οικόπεδο έκτασης 383,92 τ.μ. Κατά συνέπεια **το Ελάχιστο Μηνιαίο Μίσθωμα των 15.000,00 € και το κατ' ελάχιστον Επενδυτικό Πρόγραμμα των 1.800.000,00 € με Φ.Π.Α. αφορά το υφιστάμενο διατηρητέο κτήριο, χωρίς την εκμετάλλευση του υπόλοιπου συντελεστή δόμησης**, καθώς ΔΕΝ μπορούμε να γνωρίζουμε κατά την φάση του Διαγωνισμού αν οι σχετικοί κανονισμοί και οι αρμόδιες Υπηρεσίες θα επιτρέψουν την εξάντληση όλου ή μέρους του υπόλοιπου συντελεστή δόμησης, δεδομένου πως το κτίριο είναι διατηρητέο. Σημειώνεται ότι η εν λόγω έκθεση αποτελεί εσωτερικό έγγραφο της διαδικασίας και, λόγω περιορισμών πνευματικής ιδιοκτησίας, απαγορεύεται η κοινοποίησή της σε τρίτους.

Επιπλέον σύμφωνα με την Διακήρυξη (ΑΔΑ: 9ΕΨ746ΜΑΠΣ-Χ93) σελ. 5-6:

Οι εργασίες κατασκευής – ανακαίνισης θα εκτελεστούν από τον Ανάδοχο με δικές του δαπάνες και θα έχουν κόστος ένα εκατομμύριο οκτακόσιες χιλιάδες ευρώ (1.800.000,00€), με ΦΠΑ, κατ' ελάχιστον, χωρίς το ποσό αυτό να συμψηφίζεται με κανένα τρόπο με το εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα. Ο χαρακτηρισμός του ποσού αυτού ως ελαχίστου σημαίνει ότι:

i. Σε περίπτωση που το ανάδοχο σχήμα εκτελέσει εργασίες κόστους μεγαλύτερου από το Ελάχιστο Ποσό Επένδυσης δεν δικαιούται ουδεμία αποζημίωση ή μείωση του μηνιαίου μισθώματος ένεκα του λόγου αυτού.

ii. Σε περίπτωση που το ανάδοχο σχήμα εκτελέσει εργασίες κόστους μικρότερου από το Ελάχιστο Ποσό Επένδυσης (και υπό την προϋπόθεση ότι θα αποδείξει εγγράφως ότι δεν

απαιτείται να καταβληθεί το ποσό αυτό), η διαφορά του ποσού που τελικά θα καταβάλλει σε σχέση με το Ελάχιστο Ποσό Επένδυσης θα καταβληθεί ως επιπλέον μίσθωμα (σε σχέση με το μηνιαίο μίσθωμα που θα έχει προκύψει από τον πλειοδοτικό διαγωνισμό) σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις το πρώτο έτος μετά το πέρας των εργασιών.

Τέλος, σύμφωνα με το Παράρτημα 8 της Διακήρυξης (ΑΔΑ: 9ΕΨ746ΜΑΠΣ-Χ93) «ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 59 ΣΤΗΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ», σελ. 61-95 στο:

- **Άρθρο 3 – Παράδοση – Παραλαβή – Κατάσταση Μισθίου**, παρ. 3.4 (σελ. 65) αναφέρεται: «3.4. Ο Εκμισθωτής δεν παρέχει οποιαδήποτε εγγύηση και δεν έχει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι της Μισθώτριας, συμβατική, αδικοπρακτική ή προσυμβατική, για τη συνομολόγηση της παρούσας ή την καταλληλότητα του Μισθίου, δεδομένου ότι η επιλογή του Μισθίου για τη χρήση που συμφωνείται σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση Εκμίσθωσης, έγινε με αποκλειστική ευθύνη της Μισθώτριας και με τη συνδρομή δικών της αποκλειστικά συμβούλων .... Συνεπώς, η Μισθώτρια συνομολογεί, **ότι παραιτείται ρητά οποιασδήποτε τυχόν αξίωσής της για μείωση του κατωτέρω συμφωνημένου μηνιαίου μισθώματος για οποιοδήποτε λόγο** αφορά την κατάσταση του Μισθίου, ακόμη και για τυχόν ελαττώματα, τα οποία, τυχόν, θα εντοπισθούν μετά την έναρξη των εργασιών υλοποίησης της επένδυσης.»
- **Άρθρο 5 – Επενδυτικό Πρόγραμμα**, παρ. 5.13 (σελ. 72) αναφέρεται: «5.13. Καθώς το τελικό ύψος της επένδυσης δεν συνδυάζεται καθ' οιονδήποτε τρόπο με το ύψος του μηνιαίου μισθώματος, διευκρινίζεται, ότι η, για οποιονδήποτε λόγο και αιτία, αύξηση του τελικού ύψους της επένδυσης, σε σχέση με τον υποβληθέντα από την Μισθώτρια προϋπολογισμό, δεν συνεπάγεται σε καμία περίπτωση τη μείωση του μηνιαίου μισθώματος, όπως αυτό ορίζεται στο Άρθρο 6 παρ. 2 της παρούσας σύμβασης, **ούτε δημιουργεί δικαίωμα προβολής οποιωνδήποτε άλλων αξιώσεων που δεν προβλέπονται στην παρούσα σύμβαση, αλλά θα αποτελεί αποκλειστικά και μόνο επιχειρηματική επιλογή της Μισθώτριας** και σε κάθε περίπτωση **εντάσσεται στη σφαίρα του επιχειρηματικού της κινδύνου**, τον οποίο αυτή ανέλαβε δια της προσφοράς της και της ανεπιφύλακτης αποδοχής των όρων του Διαγωνισμού. Η Μισθώτρια συνομολογεί τον όρο αυτό ως δίκαιο και εύλογο, δεδομένου ότι ανέλαβε αυτή, με δική της δαπάνη και ευθύνη την κατασκευή του έργου και υπό συνθήκες τις οποίες γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει, λαμβανομένης υπόψη και της εμπειρίας αυτής και των συμβούλων της. Επίσης, ρητά συμφωνείται, ότι οποιαδήποτε αναθεώρηση του επενδυτικού της προγράμματος θα υποβάλλεται προηγουμένως στον Εκμισθωτή προς έγκαιρη ενημέρωσή του, άλλως, δεν θα αναγνωρίζεται αυτό από τον Εκμισθωτή, ενώ, ειδικότερα, όσον αφορά οποιαδήποτε τροποποίηση του Επενδυτικού Προγράμματος, θα υπόκειται στην προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή. ... »
- **Άρθρο 6 – Μίσθωμα**, παρ. 6.4. (σελ. 74-75) αναφέρεται: « 6.4. Η Μισθώτρια ρητά συνομολογεί και αποδέχεται, ότι το Μηνιαίο Μίσθωμα, καθώς και οι

αναπροσαρμογές του, όπως συμφωνούνται στην παρούσα σύμβαση, είναι δίκαιο, εύλογο και πλήρως ανταποκρινόμενο στη μισθωτική και εμπορική αξία του Μισθίου, όπως αυτό έχει σήμερα και όπως θα διαμορφωθεί στο μέλλον, έχει δε μελετήσει και λάβει υπόψη της κατά την προσφορά της τις μισθωτικές συνθήκες και όλες τις παραμέτρους και διατάξεις της παρούσας σύμβασης.

Η Μισθώτρια **παρατείνεται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα μείωσης του Μηνιαίου Μισθώματος για οποιοδήποτε λόγο. ...»**

«6.6. Ρητά συμφωνείται, **ότι σε περίπτωση εκ του νόμου επωφελούς για την Μισθώτρια μεταβολής των όρων αξιοποίησης του Μισθίου**, συμπεριλαμβανομένων των **όρων δόμησης ή αξιοποίησης** εν γένει του Μισθίου ή σε περίπτωση αξιοποίησης του ακινήτου πέραν ή διάφορης της προβλεπομένης από το επενδυτικό σχέδιο, **εξαιτίας των οποίων η Μισθώτρια επιτυγχάνει αποδοτικότερη γι' αυτήν εκμετάλλευση του Μισθίου**, ο Εκμισθωτής θα δικαιούται να ζητήσει εύλογη και ανάλογη αναθεώρηση του Μηνιαίου Μισθώματος, κατά το Άρθρο 8 αναπροσαρμογής, εάν η Μισθώτρια αξιοποιήσει τις, εκ του νόμου (συμπεριλαμβανομένου τυχόν υπολοίπου δόμησης) παρεχόμενες, νέες χρήσεις γης ή όρους δόμησης ή αξιοποίησης.»

Σύμφωνα με τα παραπάνω στα σχετικά σας ερωτήματα απαντάμε τα εξής:

- i. Για το αν το **επιχειρηματικό σχέδιο** «που πρέπει να υποβληθεί από τον υποψήφιο θα πρέπει να αφορά αποκλειστικά το υφιστάμενο κτίριο ή είναι δυνατόν να συμπεριληφθεί και η πιθανή εκμετάλλευση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, είτε με επέκταση καθ' ύψος του υφιστάμενου κτιρίου είτε με κατασκευή ανεξάρτητου κτιρίου στον ακάλυπτο χώρο», διευκρινίζεται ότι **το υποβληθέν επιχειρηματικό σχέδιο οφείλει να επικεντρώνεται στο υφιστάμενο κτίριο** (περιλαμβάνοντας αναλυτικά κόστη μελετών ανακαίνισης, προσδοκώμενα έσοδα, δανεισμό, αποσβέσεις κ.λπ.).  
Δεδομένου ότι η αξιοποίηση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης ενέχει στοιχεία πολεοδομικής αβεβαιότητας, συνιστάται η συμπερίληψή της ως διακριτό σενάριο, με σκοπό την πληρέστερη ενημέρωση της Επιτροπής του Διαγωνισμού.
- ii. Σχετικά με το **ύψος του επενδυτικού προγράμματος** για το αν «θα αφορά αποκλειστικά το υπάρχον κτίριο ή είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και την πιθανή εκμετάλλευση του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης», διευκρινίζεται ότι το ύψος του επενδυτικού **αφορά αποκλειστικά το υπάρχον κτήριο**.  
Το επενδυτικό πρόγραμμα που θα περιλαμβάνει και την αξιοποίηση του υπολοίπου δόμησης μπορεί να συμπεριληφθεί σε διακριτό σενάριο για την ενημέρωση της Επιτροπής του Διαγωνισμού.
- iii. Σχετικά με το αν το **προσφερόμενο μίσθωμα** «στη φάση του Διαγωνισμού θα αφορά αποκλειστικά το υπάρχον κτίριο ή είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και την πιθανή εκμετάλλευση

του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης», κατ' αντιστοιχία με τα ανωτέρω το προσφερόμενο μίσθωμα στη φάση του Διαγωνισμού αφορά **αποκλειστικά το υπάρχον κτήριο** και δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 15.000,00 € που αποτελεί το ελάχιστο μίσθωμα έναρξης του διαγωνισμού.

- iv. Τέλος, σε ότι αφορά την «**περίπτωση** που συμπεριληφθεί στο επιχειρηματικό πλάνο και στην οικονομική προσφορά η πιθανή εκμετάλλευση του συντελεστή δόμησης και τελικά προκύψει από τις διαδικασίες αδειοδοτήσεων **μερική ή ολική αδυναμία** εκμετάλλευσης του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, **υπάρχει δυνατότητα αναπροσαρμογής** του επενδυτικού προγράμματος και του **μισθώματος** βάσει του τελικώς διαμορφωμένου κτιρίου και των τελικών επιτρεπόμενων επεκτάσεων αυτού» διευκρινίζεται ότι κατά το στάδιο της διαδικασίας του διαγωνισμού **λαμβάνεται υπόψη το υφιστάμενο κτήριο**.

Η αξιοποίηση του υπολοίπου δόμησης αφορά στα δικαιώματα του μισθωτή κατά την εκτέλεση της σύμβασης και εξετάζεται επί πραγματικού στη βάση του άρθρου 6.6 της σύμβασης εκμίσθωσης του ακίνητου. Σε κάθε περίπτωση οι οποίες εργασίες ανακαίνισης-κατασκευής πέρα των αρμόδιων Υπηρεσιών (Υπηρεσία Δόμησης, Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Υπουργείο Πολιτισμού κ.λπ.) λαμβάνουν και τη σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του ΕΦΚΑ.

Τέλος, σημειώνεται ότι με βάση την Διακήρυξη και ειδικότερα το σχέδιο σύμβασης εκμίσθωσης του ακίνητου (Άρθρο 3, παρ. 3.4. σελ. 65) ορίζεται ρητά πως η Μισθώτρια παραίτηται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα μείωσης του Μηνιαίου Μισθώματος για οποιοδήποτε λόγο. Κατά συνέπεια, **δεν δύναται να υπάρξει μείωση του συμφωνηθέντος μισθώματος.**

**Η ανωτέρω διευκρίνηση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της Διακήρυξης, θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας αρχής, στη διεύθυνση (URL): [www.efka.gov.gr](http://www.efka.gov.gr) στη διαδρομή: Αρχική Σελίδα ► Επικαιρότητα e-ΕΦΚΑ ► Διαγωνισμοί, όπου πρόκειται να είναι διαθέσιμες.**

**Ο ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ Δ' e-Ε.Φ.Κ.Α.**

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΕΛΑΚΟΥΡΙΔΗΣ**

μ.

μ ( . / . , . .& .)