



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**

**ΠΡΟΣ:
ΚΑΘΕ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ**

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

ΘΕΜΑ: «Διευκρινίσεις επί της υπ' αριθμ. 447542/02.03.2026 (05.03.2026 ορθή επανάληψη) Διακήρυξης δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση τμήματος του κτηρίου επί της οδού Σταδίου 29, Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 2.186,50 τμ αποτελούμενο από εννέα (9) ισόγεια καταστήματα»

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:

1. Στο κεφάλαιο 11 σελ . 32/63 της διακήρυξης μεταξύ άλλων προβλέπεται ότι «Ο μισθωτής οφείλει να προβαίνει ο ίδιος, με αποκλειστικά δική του επιμέλεια, ευθύνη, έξοδα και δαπάνες, σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την έκδοση, επέκταση ή και την αναθεώρηση, [..]. Ειδικότερα και λόγω του ότι το ακίνητο δεν διαθέτει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών καθώς και Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου και ο e-ΕΦΚΑ δεν έχει προβεί σε ενέργειες υπαγωγής του κτηρίου στις διατάξεις του ν.4495/17, ο μισθωτής αναλαμβάνει με δική του μέριμνα και δαπάνη να προσκομίσει στις αρμόδιες αρχές όλες τις αναγκαίες μελέτες, έγγραφα καθώς και βεβαιώσεις που απαιτούνται για την έκδοση άδειας δόμησης. Το αυτό προκύπτει και από τον όρο 8.10 του παραρτήματος 6 . Παρακαλούμε να διευκρινιστεί εάν η δήλωση αυθαιρέτων θα γίνει με αίτηση του εκμισθωτή (ΕΦΚΑ), αφού το κτήριο είναι αυτοτελές και εάν ο ΕΦΚΑ θα καλύψει με δικά τους έξοδα τις σχετικές δαπάνες όπως ενδεικτικά (αμοιβές μηχανικών –τοπογραφικό, ΚΗΔ, αποτύπωση , ρύθμιση, επιτροπές αυθαιρέτων, ΠΕΑ, ΗΤΚ, μελέτη κατακόρυφων φορτίων, μελέτη στατικής επάρκειας, εργαστήριο για καθορισμό αντοχής σκυροδέματος και χάλυβα –παράβολα ρύθμισής, ΠΕΑ και ΗΤΚ, πρόστιμο δήλωσης , μελέτη ενισχύσεων και κόστος έκδοσης σχετικής άδειάς

ενισχύσεων (σε περίπτωση που απαιτηθεί εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας και προκύψει «Ανεπάρκεια Φορέα»)

Σύμφωνα με το κεφάλαιο 11 της διακήρυξης ο μισθωτής αναλαμβάνει με δική του μέριμνα και δαπάνη όλες τις αναγκαίες μελέτες, έγγραφα καθώς και βεβαιώσεις που απαιτούνται για την έκδοση άδειας δόμησης. Όπου εκ του νόμου απαιτείται αίτηση ή δήλωση ιδιοκτήτη αυτή θα γίνει από τον e-ΕΦΚΑ. Σε περίπτωση προστίμου κατά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής του κτηρίου στις διατάξεις του ν.4495/2017 , αυτό επιβαρύνει τον e-ΕΦΚΑ.

2. Στο κεφάλαιο 11 σελ . 32/63 της διακήρυξης προβλέπεται ότι « Στην περίπτωση καθυστέρησης έκδοσης άδειας δόμησης για τους παραπάνω (ή οποιοδήποτε άλλο) λόγους, δύναται να παραταθεί η περίοδος χάριτος για τη μη καταβολή μισθώματος μέχρι τρεις (3) μήνες πλέον των δύο αρχικών μηνών, κατόπιν αιτήματός του και απόφασης του ΔΣ του e-ΕΦΚΑ.» **παρακαλούμε να διευκρινιστεί** εάν στην περίπτωση που απαιτηθεί έγκριση από αρμόδιες επιτροπές (ενδεικτικά Εφορεία Αρχαιοτήτων, ΚΕΣΑ κλπ)και αυτή καθυστερήσει πέραν συνολικά των πέντε (5) μηνών μπορεί να δοθεί επιπλέον παράταση της περιόδου χάριτος.»

Η παράταση της περιόδου χάριτος πέρα των πέντε μηνών δεν προβλέπεται από την διακήρυξη του διαγωνισμού. Εάν προκύψουν αντικειμενικοί λόγοι καθυστέρησης έκδοσης της άδειας δόμησης οι οποίοι δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του μισθωτή, θα υποβληθεί σχετικό αίτημα παράτασης από τον μισθωτή, το οποίο θα εξεταστεί από το ΔΣ του Φορέα.

3. Τα 9 προς εκμίσθωση ισόγεια καταστήματα , εξαιτίας της στοάς στο ισόγειο και χώρων που ορίζονται ως «κοινόχρηστη χρήση» στο υπόγειο, δεν βρίσκονται σε πλήρη λειτουργική ενότητα μεταξύ τους στην στάθμη του υπογείου και του ισογείου. **Παρακαλούμε να διευκρινιστούν** οι προς εκμίσθωση χώροι στις σχετικές κατόψεις .**Επίσης να διευκρινιστεί** εάν υπάρχουν σχέδια που συνοδεύουν τον από 31/1/1982 κανονισμό του Μεγάρου Τ.Σ.Α.Υ. , στον οποίο περιγράφονται οι λειτουργικές ενότητες του κτηρίου και οι χώροι που ονομάζονται κοινόχρηστοι ως χρήση.

Οι προς εκμίσθωση χώροι είναι αυτοί που σημειώνονται με σκιαγράφηση και κίτρινο περίγραμμα. Ο κανονισμός λειτουργίας του κτηρίου δεν έχει περιβληθεί του συμβολαιογραφικού τύπου και δεν υπάρχουν στο αρχείο μας σχέδια που να τον συνοδεύουν. Θα μπορούσε (εξαιρουμένης της στοάς) να εξασφαλιστεί η λειτουργική ενότητα των χώρων με την παραχώρηση αποκλειστικής χρήσης τμήματος του

διαδρόμου (στη στάθμη του υπογείου), αφού υποβληθούν οι σχετικές μελέτες για την πυρασφάλεια και την εξασφάλιση πρόσβασης στις λοιπές αποθήκες.

4. Στον όρο 8.18 του παραρτήματος 6 προβλέπεται ότι « Ο Εκμισθωτής δικαιούται σε οποιαδήποτε, κατά την κρίση του, επισκευή του κτιρίου (όψεις, δώμα, υπόγεια, κ.λ.π.) όπου βρίσκεται το μίσθιο και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, χωρίς να μπορεί ο Μισθωτής να εμποδίσει ή να εγείρει από αυτή την αιτία αξίωση αποζημίωσης. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί ο Εκμισθωτής και για οποιαδήποτε επισκευή, ανακαίνιση, διαρρύθμιση ή αλλαγή χρήσης των υπόλοιπων χώρων του κτιρίου.» **παρακαλούμε να διευκρινιστεί** ότι σε περίπτωση που απαιτηθεί επέμβαση του εκμισθωτή (ΕΦΚΑ) στο μίσθιο (πχ όψεις καταστήματος), δεν θα εμποδιστεί η λειτουργία του καταστήματος της μισθώτριας.

Σε περίπτωση που απαιτηθεί επέμβαση του εκμισθωτή (ΕΦΚΑ) στο μίσθιο, η επέμβαση θα γίνει σύμφωνα με το Σχέδιο Ασφάλειας και Υγείας (ΣΑΥ) και του Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας (ΦΑΥ) της σχετικής άδειας.

5. Σύμφωνα με την διακήρυξη (βλ. πίνακα επιφανειών παραρτήματος 1 σελ. 40/64 διακήρυξης) στο μίσθιο περιλαμβάνονται χώροι του υπογείου Α συνολικής επιφάνειας 830,80 τμ. Οι χώροι αυτοί στην αποτύπωση του 1999 καθώς και στην οικοδομική άδεια φαίνονται ως βοηθητικοί χώροι /αποθήκες. Με δεδομένο ότι α) η επιφάνεια αυτή είναι σημαντική για την λειτουργία του καταστήματος και β)έχουμε ενημερωθεί ότι κατά το παρελθόν οι χώροι αυτοί ή μέρος αυτών , έχουν λειτουργήσει ως πρατήριο διαφόρων ειδών, **παρακαλούμε θερμά να διευκρινιστεί** εάν κατά τη ρύθμιση των αυθαιρεσιών του κτηρίου οι χώροι αυτού μπορούν να τακτοποιηθούν ως χώροι κύριας χρήσης.»

Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία σχετικά με την προηγούμενη χρήση των χώρων του ακινήτου.

Οι ανωτέρω διευκρινήσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Διακήρυξης, θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας αρχής, στη διεύθυνση (URL): 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 (. / . , . .& .)