



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  
e-mail : tm.axiop.aperiousias@efka.gov.gr**

**ΠΡΟΣ:  
ΚΑΘΕ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ**

**Θέμα : «Διευκρινίσεις επί της υπ' αριθμ.πρωτ.826640/29.04.2026 (ΑΔΑ: ΨΣΒ746ΜΑΠΣ-ΕΠΞ) Διακήρυξης δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση αυτοτελούς ακινήτου επί της οδού Ακτή Μιαούλη 17-19, Πειραιάς»**

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

- 1. «Σε περίπτωση που δύο (2) νομικά πρόσωπα έχουν συστήσει εταιρεία ειδικού σκοπού (SPV) κατά την περίοδο δημοσίευσης του διαγωνισμού, είναι η εν λόγω εταιρεία επιλέξιμος φορέας συμμετοχής στον διαγωνισμό;**  
*Σε καταφατική περίπτωση, παρακαλούμε διευκρινίστε με ποιον τρόπο θα αξιολογηθεί η χρηματοοικονομική της επάρκεια και εάν δύναται να ληφθεί υπόψη η οικονομική επιφάνεια / ίδια κεφάλαια των μετόχων ή εταίρων της.*
- 2. Αναφορικά με την απαιτούμενη χρηματοοικονομική επάρκεια, παρακαλούμε διευκρινίστε εάν σε περίπτωση συμμετοχής κοινοπραξίας ή ένωσης προσώπων, ένας εκ των συμμετεχόντων δύναται να αναλάβει εξ ολοκλήρου ή σε ποσοστό μεγαλύτερο από το ποσοστό συμμετοχής του στο σχήμα, την κάλυψη της απαιτούμενης χρηματοοικονομικής επάρκειας. Ενδεικτικά, σε κοινοπραξία δύο προσώπων με ποσοστά συμμετοχής 50%-50%, δύναται ο συμμετέχων Α να επιδείξει χρηματοοικονομική επάρκεια σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% ή ακόμη και εξ ολοκλήρου, μέσω σχετικών υπεύθυνων δηλώσεων και αποφάσεων των αρμοδίων εταιρικών οργάνων; »**

**Διευκρινίζεται ότι :**

Σύμφωνα με το Κεφ. 5.1 του Τεύχους Διακήρυξης,

- **Δικαίωμα συμμετοχής στον Διαγωνισμό** έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα της ημεδαπής ή αλλοδαπής και ενώσεις ή κοινοπραξίες νομικών προσώπων ή φυσικών και νομικών προσώπων της ημεδαπής ή αλλοδαπής, με οποιονδήποτε συνδυασμό υποβάλουν κοινή Αίτηση και Φάκελο Δεσμευτικής Προσφοράς.
- Οι Ενδιαφερόμενοι που συμμετέχουν στον Διαγωνισμό με τη μορφή ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας δεν απαιτείται να περιβληθούν σε συγκεκριμένη νομική μορφή προκειμένου να συμμετάσχουν στον Διαγωνισμό. **Τα μέλη ένωσης προσώπων ή κοινοπραξίας θα ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον** έναντι του e-Ε.Φ.Κ.Α. και για όσο χρονικό διάστημα συμμετέχουν στην ένωση προσώπων ή στην κοινοπραξία για πράξεις ή και παραλείψεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον χρόνο συμμετοχής τους στο σχήμα.

Σύμφωνα με το Κεφ. 9.2 του Τεύχους Διακήρυξης,

- Σε ό,τι αφορά τα Ουσιαστικά Προσόντα, από την περαιτέρω διαδικασία του Διαγωνισμού θα αποκλείεται κάθε υποψήφιος με δικαίωμα συμμετοχής σε αυτόν σύμφωνα με τα προηγούμενα κεφάλαια του παρόντος που δεν θα πληροί το ακόλουθο κριτήριο:

Οικονομική και Χρηματοοικονομική επάρκεια, όπως αυτή κρίνεται με βάση τα στοιχεία που θα υποβληθούν σύμφωνα με την παράγραφο 8.1.3 της παρούσης, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- **Μέσο όρο Ιδίων Κεφαλαίων των τριών τελευταίων ελεγμένων διαχειριστικών χρήσεων (2022,2023,2024)** τουλάχιστον πέντε εκατομμυρίων ευρώ (5.000.000,00 €), σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Για τα νομικά πρόσωπα των οποίων οι οικονομικές καταστάσεις δημοσιεύτηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων ισούται με το Σύνολο Καθαρής Θέσης.

**Το παραπάνω κριτήριο οικονομικής επάρκειας πρέπει να καλύπτεται στο πρόσωπο του Υποψηφίου** και δεν απαιτείται να συντρέχει για το κάθε ένα μέλος αυτού ξεχωριστά, σε περίπτωση Ένωσης ή Κοινοπραξίας, αλλά σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής του κάθε νομικού προσώπου στον Υποψήφιο. Συγκεκριμένα, σε περίπτωση Ένωσης ή Κοινοπραξίας νομικών ή και φυσικών προσώπων, το Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων σταθμίζεται κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής του κάθε μέλους στον Υποψήφιο [δηλαδή **(ποσοστό συμμετοχής μέλους Υποψηφίου 1 x Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) + (ποσοστό συμμετοχής μέλους Υποψηφίου 2 x Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) + ... => 5.000.000,00 €**].

Για τους σκοπούς αυτής της παραγράφου, σε περιπτώσεις εταιρειών ιδιωτικού μετοχικού κεφαλαίου (private equity firms) ο υπολογισμός του ανωτέρω κριτηρίου θα γίνεται με βάση τα μεγέθη του συνόλου των εταιρειών που διοικούνται ή λαμβάνουν καθοδήγηση από την ίδια εταιρεία ιδιωτικού μετοχικού κεφαλαίου ή τον ίδιο όμιλο εταιρειών ιδιωτικού μετοχικού κεφαλαίου.

Κατά τα ανωτέρω, και αναφορικά με τη δυνατότητα συμμετοχής νομίμως συσταθείσας εταιρείας ειδικού σκοπού (SPV) θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι από τους όρους της διακήρυξης **απαιτείται απόδειξη χρηματοοικονομικής επάρκειας με** Μέσο όρο Ιδίων Κεφαλαίων των τριών τελευταίων ελεγμένων διαχειριστικών χρήσεων (2022,2023,2024) τουλάχιστον 5.000.000,00 € η οποία **αξιολογείται στο πρόσωπο του Υποψηφίου.**

Συνεπώς εφόσον πρόκειται για συμμετοχή νεοσύστατης εταιρείας ειδικού σκοπού SPV δεν καλύπτεται το ανωτέρω κριτήριο [(Μέσο όρο Ιδίων Κεφαλαίων των τριών τελευταίων ελεγμένων διαχειριστικών χρήσεων (2022,2023,2024)].

Σε περίπτωση που τα ιδρυτικά νομικά πρόσωπα ή οι μέτοχοι/εταίροι της SPV επιθυμούν να ληφθεί υπόψη η δική τους χρηματοοικονομική επάρκεια, **θα πρέπει να συμμετάσχουν οι ίδιοι** στον Διαγωνισμό, κατά τρόπο προβλεπόμενο από τη Διακήρυξη, (π.χ ως μέλη ένωσης ή κοινοπραξίας).

Σε περίπτωση ένωσης ή κοινοπραξίας, η χρηματοοικονομική επάρκεια υπολογίζεται σύμφωνα με το Κεφάλαιο 9.2 του Τεύχους της διακήρυξης, ήτοι σταθμισμένα, **κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής** κάθε μέλους στο υποψήφιο σχήμα [δηλαδή (ποσοστό συμμετοχής μέλους Υποψηφίου 1 x Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) + (ποσοστό συμμετοχής μέλους Υποψηφίου 2 x Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) + ... => 5.000.000,00 €]. Συνεπώς, δεν προβλέπεται η δυνατότητα ένα μέλος να καλύπτει την απαιτούμενη χρηματοοικονομική επάρκεια σε ποσοστό μεγαλύτερο από το δηλωθέν ποσοστό συμμετοχής του ή εξ ολοκλήρου, όταν έχει δηλωθεί διαφορετική ποσοστιαία συμμετοχή.

Τυχόν υπεύθυνες δηλώσεις ή αποφάσεις εταιρικών οργάνων περί αυξημένης εσωτερικής οικονομικής ευθύνης ενός μέλους δεν δύνανται να μεταβάλουν τον προβλεπόμενο από το Τεύχος τρόπο υπολογισμού της χρηματοοικονομικής επάρκειας.

**3.** «Παρακαλούμε να μας γνωστοποιήσετε το προφίλ των υφιστάμενων χρηστών / καταληψιών που βρίσκονται σήμερα στο ακίνητο, καθώς και:

- ο το νομικό καθεστώς κατοχής ή χρήσης των χώρων,
- τις ενέργειες στις οποίες έχει προβεί ο e-ΕΦΚΑ για την αποβολή ή απομάκρυνσή τους,
- καθώς και τυχόν εκκρεμείς δικαστικές ή διοικητικές διαδικασίες (αγωγές, εξώσεις, αποβολές, ασφαλιστικά μέτρα κ.λπ.) που σχετίζονται με το ακίνητο ή τους υφιστάμενους χρήστες.»

#### **Διευκρινίζεται ότι :**

Στο Τεύχος της Διακήρυξης αναφέρεται ότι

- σήμερα στο μίσθιο υφίστανται μισθώσεις, οι οποίες βρίσκονται σε καθεστώς αποζημίωσης χρήσης,
- ο e-Ε.Φ.Κ.Α. έχει ενημερώσει τους υφιστάμενους μισθωτές για τη διεξαγωγή του Διαγωνισμού και την παράδοση του μισθίου,

- αποτελεί αποκλειστική ευθύνη κάθε ενδιαφερομένου να επισκεφθεί το ακίνητο, να ελέγξει τη νομική και πραγματική του κατάσταση, να διασταυρώσει την ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων που μνημονεύονται στο Τεύχος και να λάβει υπόψη τον σχετικό επιχειρηματικό κίνδυνο κατά τη διαμόρφωση της προσφοράς του,
- η σύμβαση με τον πλειοδότη θα υπογραφεί μετά την παράδοση του μισθίου από τους σημερινούς μισθωτές,  
Πέραν αυτών σας γνωρίζουμε ότι
- οι υφιστάμενες μισθώσεις αφορούν τα ισόγεια καταστήματα Νο 5, 3, 16, 7 και 2, ισόγειο κατάστημα / χώρο υποσταθμού ΔΕΗ, γραφεία Β' ορόφου Β9, Β30, Β31, Β32, Β33, Β34 με αποθήκη, καθώς και γραφεία Β' ορόφου Β25 και Β26,
- ως προς το προφίλ των υφιστάμενων χρήσεων, οι χώροι του ισόγειου αφορούν σε εμπορικού ή υγειονομικού ενδιαφέροντος καταστήματα και εσωτερικά στη στοά, χώρος που φιλοξενεί υποσταθμό της ΔΕΗ, αορίστου χρόνου. Ως προς τους μισθωμένους χώρους του Β' ορόφου, αυτοί αφορούν σε χρήση γραφείων από Σύλλογο-Σωματείο.

Αναφορικά με τις ενέργειες αποβολής / απομάκρυνσης, σας γνωρίζουμε ότι ο φορέας έχει προβεί σε νόμιμες ενέργειες και οι μισθωτές έχουν ενημερωθεί για την διαδικασία του πλειοδοτικού διαγωνισμού και έχουν κληθεί να παραδώσουν τα μίσθια.

*4. «Δεδομένου ότι στο Τεύχος αναφέρεται πως η σύμβαση με τον πλειοδότη θα υπογραφεί μετά την παράδοση του μισθίου από τους σημερινούς μισθωτές, **παρακαλούμε διευκρινίστε** εάν, σε περίπτωση που δεν καταστεί εφικτή η έγκαιρη αποβολή ή αποχώρηση χρηστών που εξακολουθούν να κατέχουν το ακίνητο, προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της διετούς περιόδου χάριτος και αντίστοιχης μετάθεσης της έναρξης καταβολής μισθωμάτων έως την πλήρη, πραγματική και ανεμπόδιστη παράδοση του μισθίου στον Ανάδοχο.»*

#### **Διευκρινίζεται ότι :**

Στο Τεύχος της Διακήρυξης αναφέρεται ότι

- *Η παράδοση του Μισθίου θα λάβει χώρα εντός το αργότερο έξι (6) μηνών από την υπογραφή της παρούσας Σύμβασης Εκμίσθωσης. **Ο e-ΕΦΚΑ με δική του μέριμνα και ευθύνη θα φροντίσει εντός του ανωτέρω διαστήματος (των έξι μηνών) να εκκενώσει το ακίνητο και να το παραδώσει στην Μισθώτρια.***
- *Σε περίπτωση καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου από τους υφιστάμενους μισθωτές, ο e-Ε.Φ.Κ.Α. δεν φέρει ευθύνη και δεν οφείλει καμία αποζημίωση για τον λόγο αυτό στον πλειοδότη του Διαγωνισμού που θα συμβληθεί με τον Φορέα.*
- ***Η διάρκεια της μίσθωσης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του Πρωτοκόλλου Παράδοσης-Παραλαβής** του μισθίου από τον e-Ε.Φ.Κ.Α. προς τον Μισθωτή.*

- Η Μισθώτρια υποχρεούται να προβεί σε άμεση έναρξη των αναγκαίων ενεργειών για να υλοποιήσει πλήρως το Επενδυτικό της Πρόγραμμα, **το αργότερο εντός δύο (2) ετών, από την ημερομηνία παράδοσης του Μισθίου.** Σε περίπτωση κατά την οποία η Μισθώτρια, αν και έχει προβεί σε όλες τις αναγκαίες και εκ του νόμου απαιτούμενες ενέργειες και διαδικασίες, δεν έχει ολοκληρώσει το αργότερο εντός της διετίας το επενδυτικό της έργο, και εφόσον προβληθούν αιτιολογημένοι λόγοι οι οποίοι δεν ανάγονται στην ευθύνη της μισθώτριας, δύναται να δοθεί παράταση μέχρι ένα (1) έτος στην υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος μετά από σχετική έγκριση του Δ.Σ. του e-Ε.Φ.Κ.Α., **χωρίς όμως να δοθεί παράταση πλέον των αρχικών δύο (2) ετών στην απαλλαγή καταβολής μισθώματος.**
- **Το συμφωνημένο μηνιαίο Μίσθωμα καταβάλλεται κανονικά από την έναρξη του 25ου μήνα της εκμίσθωσης (ήτοι τον 3ο έτος).**

Περαιτέρω σας γνωρίζουμε ότι στους όρους του τεύχους της διακήρυξης **δεν προβλέπεται** παράταση της διετούς περιόδου χάριτος ούτε αντίστοιχη μετάθεση της έναρξης καταβολής μισθωμάτων πέραν των ειδικώς οριζομένων σε αυτό. Η υποχρέωση καταβολής μισθώματος άρχεται από τον 25ο μήνα της μίσθωσης, σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης και της σύμβασης που θα υπογραφεί.

Κατά τα λοιπά, ισχύουν πλήρως οι όροι του Τεύχους Διακήρυξης και των Παραρτημάτων αυτού, οι οποίοι γίνονται ανεπιφύλακτα αποδεκτοί με την υποβολή φακέλου δεσμευτικής προσφοράς.

**Οι ανωτέρω διευκρινίσεις αποτελούν 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 ( . / . , . & . )