



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

17 Σεπτεμβρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 5641

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Φ.000/18/353970/Σ.5271

Κανονισμός Διαδικασιών Αξιοποίησης Ακινήτων (Κα.Δ.Α.Α.) του Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «Φορέας Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων» (Φ.Α.Α.Ε.Δ.).

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

**ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ -
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ - ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Της παρ. 14 του άρθρου 33 σε συνδυασμό με την παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 5223/2025 «Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων - Σύσταση Ταμείου Ακινήτων Εθνικής Άμυνας και Φορέα Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων - Σχέδιο δράσεων για τη διαχείριση των στεγαστικών αναγκών των στελεχών των Ενόπλων Δυνάμεων» (Α' 137),

β. των παρ. 3 και 4 του άρθρου 12 και της παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 5223/2025 «Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων - Σύσταση Ταμείου Ακινήτων Εθνικής Άμυνας και Φορέα Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων - Σχέδιο δράσεων για τη διαχείριση των στεγαστικών αναγκών των στελεχών των Ενόπλων Δυνάμεων» (Α' 137),

γ. του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133).

2. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).

3. Το π.δ. 32/2024 «Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 91).

4. Το π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44).

5. Την υπ' αρ. 35247/18.3.2025 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εθνικής Άμυνας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εθνικής Άμυνας, Αθανάσιο Δαβάκη» (Β' 1313).

6. Την υπό στοιχεία Φ.454/26/22170/Σ.3296/17 Φεβ 26/ΥΠΑΑΠΕΔ/ΤΝΥ εισήγηση της ΥΠ.Α.Α.Π.Ε.Δ.

7. Το γεγονός ότι, όπως προκύπτει από την υπό στοιχεία 52Α/2026 εισήγηση του Προϊσταμένου των Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

8. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας θεσπίζεται νέα διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο «Κανονισμός Διαδικασιών Αξιοποίησης Ακινήτων (Κα.Δ.Α.Α.) του Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «Φορέας Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων» (Φ.Α.Α.Ε.Δ.)», αποφασίζουμε:

Άρθρο πρώτο

Έγκριση του Κανονισμού Διαδικασιών Αξιοποίησης Ακινήτων (Κα.Δ.Α.Α.) του Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «Φορέας Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων» (Φ.Α.Α.Ε.Δ.).

Εγκρίνεται ο Κανονισμός Διαδικασιών Αξιοποίησης Ακινήτων (Κα.Δ.Α.Α.) του Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «Φορέας Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων» (Φ.Α.Α.Ε.Δ.), το κείμενο του οποίου έχει ως ακολούθως:



Κανονισμός Διαδικασιών Αξιοποίησης Ακινήτων (Κα.Δ.Α.Α.)
του Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία
«Φορέας Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων» (Φ.Α.Α.Ε.Δ.)

ΜΕΡΟΣ Α'

Αντικείμενο και Γενικές Αρχές του Κανονισμού Διαδικασιών
Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων

Άρθρο 1

Αντικείμενο του Κανονισμού

Με τον παρόντα Κανονισμό ρυθμίζονται οι διαδικασίες, οι μέθοδοι και οι μορφές αξιοποίησης των ακινήτων και ιδίως:

α) Τα δικαιολογητικά για τη συμμετοχή ιδιωτών σε διαδικασίες ωρίμανσης και αξιοποίησης ακινήτων, οι κανόνες και οι διαδικασίες προσδιορισμού τιμών εκκίνησης, οι κανόνες και οι διαδικασίες σύναψης και εκτέλεσης συμβάσεων, τα δικαιώματα των αντισυμβαλλομένων και η έννομη προστασία τους μετά τη σύναψη της σύμβασης.

β) Τα μέσα δημοσιοποίησης και προβολής κάθε διαδικασίας.

γ) Οι πόροι του Φ.Α.Α.Ε.Δ. των περ. γ), δ), ε) και ζ) της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 5223/2025 (Α' 137).

δ) Ζητήματα καθορισμού εγγυητικών επιστολών συμμετοχής και καλής εκτέλεσης.

ε) Ζητήματα ειδικότερης εφαρμογής του Κεφαλαίου Γ' του ν. 3986/2011 (Α' 152) για το δικαίωμα επιφάνειας σε δημόσια κτήματα.

στ) Το ύψος της διαχειριστικής αμοιβής υπέρ του Φ.Α.Α.Ε.Δ., που καταβάλλεται από τους φορείς του άρθρου 26 του ν. 5223/2025 (Α' 137).

ζ) Ειδικές διαδικασίες διαγωνισμού και διαπραγμάτευσης για την εκμίσθωση των ακινήτων σε φορείς του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), κατά παρέκκλιση των διατάξεων του ν. 3130/2003 (Α' 76), περί μισθώσεων ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών.

η) Κάθε θέμα που αφορά στον τρόπο υπολογισμού της αξίας των ακινήτων αρμοδιότητάς του, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Δημοσίου.

Άρθρο 2

Πεδίο Εφαρμογής

Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος υπάγονται όλες οι διαδικασίες και οι μορφές αξιοποίησης ακινήτων αρμοδιότητας του Φορέα, εφόσον δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 4412/2016 (Α' 147), ενώ ειδικά ως προς την εκμίσθωση ακινήτων σε δημόσιους φορείς, δεν θα εφαρμόζεται από τους τελευταίους οι διατάξεις του ν. 3130/2003, ο οποίος διέπει τις μισθώσεις ακινήτων από φορείς του Δημοσίου, αλλά τα προβλεπόμενα στον παρόντα.

Άρθρο 3

Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος παρατίθενται οι παρακάτω ορισμοί:

α) Εκποίηση: Η μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος.

β) Εκμίσθωση: Η παραχώρηση χρήσης ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.

γ) Αντιπαροχή: Η μέθοδος αξιοποίησης ακινήτου κατά την οποία ο Φορέας εισφέρει ακίνητο ή δικαιώματα επ' αυτού και τρίτος αναλαμβάνει την ανέγερση, ανακατασκευή ή ανάπτυξη έργου αποδίδοντας στο Φορέα συμφωνημένο αντάλλαγμα σε κτισμένες επιφάνειες, ποσοστό κυριότητας ή άλλο οικονομικά αποτιμητό οικονομικό όφελος.

δ) Δικαίωμα επιφάνειας: Το δικαίωμα ενός οικονομικού φορέα να εγείρει ή να διατηρεί κτίσμα σε ξένο ακίνητο και να το χρησιμοποιεί ή να το εκμεταλλεύεται για ορισμένο χρονικό διάστημα, έναντι ανταλλάγματος.

ε) Σύμβαση αξιοποίησης ακινήτου: Σύμβαση εξ επαχθούς αιτίας, που συνάπτεται εγγράφως μεταξύ του κυρίου του ακινήτου και του αντισυμβαλλόμενου και έχει ως αντικείμενο την αξιοποίηση του ακινήτου με έναν από τους εξής τρόπους: α) εκποίηση, β) εκμίσθωση, γ) αντιπαροχή, δ) δικαίωμα επιφάνειας.

στ) Κύριος του ακινήτου: Ο κύριος του εδάφους του κτήματος, με ή άνευ κτίσματος.

ζ) Προσφέρων: Οικονομικός φορέας που έχει υποβάλει προσφορά στο πλαίσιο διαδικασίας σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου, που υλοποιείται από τον Φορέα.



η) Προσφορά: Έγγραφο πρόταση του οικονομικού φορέα, που υποβάλλεται ή οφείλει να υποβληθεί από οικονομικό φορέα στο πλαίσιο διαδικασίας σύναψης σύμβασης αξιοποίησης.

θ) Ηλεκτρονική Πλειοδοσία: Τεχνική διαδικασία, ορισμένης εκ των προτέρων χρονικής διάρκειας, η οποία διεξάγεται στο πλαίσιο διαδικασίας σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου και κατά τη διάρκεια της οποίας οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς υποβάλλουν ηλεκτρονικά οικονομική προσφορά μέσω ειδικά διαμορφωμένης προς τούτο πλατφόρμας, έχοντας το δικαίωμα αύξησης του αντιτίμου αυτής (χρηματικού ή μη), ώστε να υπερβούν τις ήδη κατατεθείσες οικονομικές προσφορές τυχόν λοιπών συμμετεχόντων. Η αύξηση της αντιτίμου της οικονομικής προσφοράς στο πλαίσιο της διαδικασίας της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας δεν συνιστά αντιπροσφορά, ενώ ως τελική οικονομική προσφορά του συμμετέχοντος νοείται η τελευταία χρονικά και υψηλότερη ποσοτικά κατατεθείσα εντός του χρονικού πλαισίου της διαδικασίας. Οι κανόνες διεξαγωγής της διαδικασίας της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας καθορίζονται στα έγγραφα της σύμβασης.

ι) Πλειοδότης: Ο οικονομικός φορέας που συμμετείχε στην διαγωνιστική διαδικασία (ηλεκτρονικής ή μη) πλειοδοσίας για την αξιοποίηση ακινήτου και έχει υποβάλλει την υψηλότερη ή την πλέον συμφέρουσα προσφορά αναλόγως του κριτηρίου ανάθεσης.

ια) Προσωρινός Ανάδοχος: Ο πλειοδότης διαγωνιστικής διαδικασίας αξιοποίησης ακινήτου που έχει προσκομίσει το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών κατακύρωσης, για το διάστημα από τη λήψη αντίστοιχης κατακυρωτικής απόφασης έως και την υπογραφή της σύμβασης.

ιβ) Ανάδοχος: Ο οικονομικός φορέας με τον οποίο συνάπτεται σύμβαση αξιοποίησης ακινήτου, κατόπιν διαδικασίας, που υλοποιείται με μέριμνα του Φορέα.

ιγ) Έγγραφο διαδικασίας σύναψης της σύμβασης ή έγγραφο της σύμβασης: Κάθε έγγραφο, προσυμβατικό και ενδοσυμβατικό, το οποίο παρέχει ή στο οποίο παραπέμπει ο Φορέας με σκοπό να περιγράψει ή να προσδιορίσει στοιχεία της σύμβασης αξιοποίησης ή της διαδικασίας σύναψης της σύμβασης.

ιδ) Οικονομικός φορέας: Φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση αυτών («κοινοπραξία»), συμπεριλαμβανομένων των προσωρινών συμπράξεων, τα οποία συμμετέχουν σε διαδικασία ανάθεσης σύμβασης του παρόντος κανονισμού. Προσφέροντες και, σε περίπτωση ενώσεων, τα μέλη αυτών, μπορούν να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα εγκατεστημένα σε:

ιδα) Κράτος-μέλος της Ένωσης,

ιδβ) Κράτος-μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.),

ιδγ) Τρίτες χώρες που έχουν υπογράψει και κυρώσει τη Σύμβαση περί Δημοσίων Συμβάσεων, που κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον ν. 2513/1997 (Α' 137),

ιδδ) Τρίτες χώρες που δεν εμπίπτουν στην περ. (ιδγ) και έχουν συνάψει διμερείς ή πολυμερείς συμφωνίες με την Ευρωπαϊκή Ένωση σε θέματα διαδικασιών ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων.

ιε) Ωρίμανση ακινήτου: Η ολοκλήρωση του συνόλου των νομικών, πολεοδομικών και τεχνικών ενεργειών, ώστε το ακίνητο να καταστεί κατάλληλο προς αξιοποίηση μέσω σύναψης συμβάσεων εκμετάλλευσης.

ιστ) ΣΔΙΤ: Ως ΣΔΙΤ νοούνται οι «Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα», υπό την έννοια των διατάξεων του ν. 3389/2005 (Α' 232).

ιζ) Επιτροπή Διαγωνισμού: Το αρμόδιο συλλογικό όργανο για την αποσφράγιση και αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής στο διαγωνισμό ή για τη διενέργεια της διαδικασίας της Ηλεκτρονικής Πλειοδοσίας, την γνωμοδότηση επί των σχετικών ενστάσεων και την εισήγηση προς το Φορέα για τη λήψη αποφάσεων που προβλέπονται από τον Κανονισμό.

Άρθρο 4

Διαδικασίες σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου

1. Η σύναψη σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου δύναται να υλοποιηθεί με τη διαδικασία:

α) Του ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού. Στην εν λόγω διαδικασία οποιοσδήποτε οικονομικός φορέας δύναται να υποβάλει προσφορά κατόπιν της δημοσίευσης της διακήρυξης του διαγωνισμού.

β) Του κλειστού πλειοδοτικού διαγωνισμού. Στην εν λόγω διαδικασία οποιοσδήποτε οικονομικός φορέας δύναται να υποβάλει αίτηση συμμετοχής στο διαγωνισμό. Στη συνέχεια, βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων επιλογής, που έχουν τεθεί, επιλέγεται από το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. συγκεκριμένος αριθμός οικονομικών φορέων, ο οποίος έχει τη δυνατότητα υποβολής οικονομικής προσφοράς.

2. Οι ως άνω διαδικασίες διεξάγονται σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στον παρόντα Κανονισμό, καθώς και στα εκάστοτε προσυμβατικά και ενδοσυμβατικά κείμενα.

3. Σύμβαση αξιοποίησης ακινήτου ανατίθεται απευθείας κατόπιν διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με το άρθρο 22.

4. Ο Φορέας ολοκληρώνει τις διαδικασίες αξιοποίησης ακινήτων αρμοδιότητάς του με την έκδοση κατακυρωτικής απόφασης από το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. και με την υπογραφή της σύμβασης από τον κύριο του ακινήτου.



Άρθρο 5

Βασικές υποχρεώσεις στο πλαίσιο σύναψης συμβάσεων αξιοποίησης ακινήτων

1. Ο Φορέας αντιμετωπίζει τους οικονομικούς φορείς ισότιμα και χωρίς διακρίσεις και ενεργεί με διαφάνεια, τηρώντας την αρχή της αναλογικότητας, της αμοιβαίας αναγνώρισης, της προστασίας του δημόσιου συμφέροντος, της προστασίας των δικαιωμάτων των ιδιωτών, αμεροληψίας, της ελευθερίας του ανταγωνισμού, της τυπικότητας στους δημόσιους διαγωνισμούς και της προστασίας του περιβάλλοντος και της βιώσιμης ανάπτυξης.

2. Κατά την εκτέλεση των αναφερόμενων στο παρόν συμβάσεων, οι οικονομικοί φορείς τηρούν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τις διατάξεις της περιβαλλοντικής, κοινωνικοασφαλιστικής και εργατικής νομοθεσίας, που έχουν θεσπισθεί με το δίκαιο της Ένωσης, το εθνικό δίκαιο, συλλογικές συμβάσεις ή διεθνείς διατάξεις περιβαλλοντικού, κοινωνικού και εργατικού δικαίου.

Άρθρο 6

Εχεμύθεια

1. Ο Φορέας δεν αποκαλύπτει πληροφορίες που του έχουν διαβιβάσει οικονομικοί φορείς και τις οποίες έχουν χαρακτηρίσει ως εμπιστευτικές. Δεν χαρακτηρίζονται ως εμπιστευτικές πληροφορίες σχετικά με τις προσφερόμενες τιμές και τις προσφορές εν γένει.

2. Ο Φορέας μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στους οικονομικούς φορείς, με σκοπό την προστασία του εμπιστευτικού χαρακτήρα των πληροφοριών, τις οποίες παρέχει καθ' όλη τη διαδικασία σύναψης σύμβασης, καθώς και μετά την ολοκλήρωση αυτής.

Άρθρο 7

Συγκρούσεις συμφερόντων

1. Ο Φορέας μεριμνά για την αποτελεσματική πρόληψη, τον εντοπισμό και την άρση των συγκρούσεων συμφερόντων που προκύπτουν κατά τη διεξαγωγή διαδικασιών σύναψης συμβάσεων αξιοποίησης ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του σχεδιασμού και της προετοιμασίας της διαδικασίας, καθώς και της κατάρτισης των εγγράφων της σύμβασης, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στο άρθρο 7 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, Α'45), ούτως ώστε να αποφεύγονται τυχόν στρεβλώσεις του ανταγωνισμού και να διασφαλίζεται η ίση μεταχείριση όλων των οικονομικών φορέων.

2. Κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων συντρέχει όταν τα πρόσωπα της επόμενης παραγράφου, έχουν, άμεσα ή έμμεσα, χρηματοοικονομικό, οικονομικό ή άλλο προσωπικό συμφέρον, κατά τα ειδικότερα καθοριζόμενα στην παρ. 4, το οποίο θα μπορούσε να εκληφθεί ως στοιχείο που θίγει την αμεροληψία και την ανεξαρτησία τους στο πλαίσιο της διαδικασίας σύναψης της σύμβασης.

3. Η σύγκρουση συμφερόντων αφορά τα ακόλουθα πρόσωπα:

α) Τα μέλη του προσωπικού του Φορέα, συμπεριλαμβανομένων των μελών των γνωμοδοτικών οργάνων και επιτροπών ή/και

β) Τα μέλη των οργάνων διοίκησης ή άλλων οργάνων του Φορέα ή/και

γ) Τους συζύγους και συγγενείς εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, κατ' ευθεία μεν γραμμή απεριορίστως, εκ πλαγίου δε έως και τέταρτου βαθμού των προσώπων των περ. α) και β), τα οποία:

γα) Εμπλέκονται στη διεξαγωγή της διαδικασίας σύναψης σύμβασης, συμπεριλαμβανομένου του σχεδιασμού και της προετοιμασίας της διαδικασίας, καθώς και της κατάρτισης των εγγράφων της σύμβασης ή/και

γβ) Μπορούν να επηρεάσουν την έκβασή της.

4. Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου ως «συμφέροντα» νοούνται προσωπικά, οικογενειακά, οικονομικά, πολιτικά ή άλλα κοινά συμφέροντα με τους προσφέροντες ή με οποιοδήποτε μέλος προσφέρουσας ένωσης οικονομικών φορέων, συμπεριλαμβανομένων και αντικρουόμενων επαγγελματικών συμφερόντων.

5. Τα πρόσωπα που αναφέρονται στις περ. α) και β) της παρ. 3 υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν εγγράφως στον Φορέα τυχόν σύγκρουση συμφερόντων των ιδίων ή των συγγενικών τους προσώπων, υπό την έννοια της περ. γ) της παρ. 3, σε σχέση με οποιονδήποτε προσφέροντα, από τη στιγμή που λαμβάνουν γνώση της εν λόγω σύγκρουσης, προκειμένου ο Φορέας να είναι σε θέση να προβεί σε διορθωτικές ενέργειες. Παράλληλα, τα πρόσωπα αυτά οφείλουν να απέχουν από κάθε ενέργεια σχετική με τη διενέργεια της διαδικασίας σύναψης.

6. Ο Φορέας αποφαίνεται αιτιολογημένα επί της συνδρομής ή μη κατάστασης σύγκρουσης συμφερόντων. Αν αποφανθεί ότι συντρέχει κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων, λαμβάνει αμελλητί τα κατάλληλα μέτρα, προς διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης των διαγωνιζομένων και προς αποφυγή στρεβλώσεων του



ανταγωνισμού, στα οποία συμπεριλαμβάνεται η εξαίρεση του συγκεκριμένου προσώπου από οποιαδήποτε συμμετοχή στη σχετική διαδικασία σύναψης σύμβασης.

Άρθρο 8

Περιεχόμενο εγγράφων της σύμβασης

1. Τα έγγραφα που αφορούν στο προσυμβατικό και ενδοσυμβατικό στάδιο περιέχουν:

α) Στοιχεία επικοινωνίας με το Τμήμα, που διενεργεί το διαγωνισμό (όνομα Τμήματος, τηλέφωνο, διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, αρμόδιος υπάλληλος).

β) Τα πλήρη στοιχεία του προς αξιοποίηση ακινήτου, τυχόν επιτρεπόμενη χρήση αυτού, τον τρόπο αξιοποίησης που θα χρησιμοποιηθεί, τη διαδικασία σύναψης της σύμβασης, τη διάρκεια αυτής, την τιμή εκκίνησης του χρηματικού ανταλλάγματος καθώς και λοιπούς βασικούς όρους της σύμβασης.

γ) Τους όρους υπό τους οποίους οι προσφέροντες μπορούν να υποβάλουν τις προσφορές τους, τα προβλεπόμενα από τον παρόντα Κανονισμό δικαιολογητικά, την προθεσμία για την παραλαβή των δικαιολογητικών και των προσφορών, καθώς και τον τρόπο υποβολής τους.

δ) Την ακριβή ημερομηνία, ώρα και διάρκεια διεξαγωγής της φάσης της πλειοδοτικής διαδικασίας, καθώς και τους όρους διεξαγωγής αυτής.

ε) Τις απαραίτητες πληροφορίες για το χρησιμοποιούμενο ηλεκτρονικό σύστημα, τον τρόπο και τις τεχνικές προδιαγραφές σύνδεσης και τον τρόπο πιστοποίησης των συμμετεχόντων και χορήγησης σε αυτούς μοναδικών κωδικών πρόσβασης στο ηλεκτρονικό σύστημα για τη συμμετοχή τους στον ηλεκτρονικό πλειοδοτικό διαγωνισμό.

στ) Τα αρμόδια όργανα αξιολόγησης των δικαιολογητικών και των προσφορών.

ζ) Την ακριβή περιγραφή του φυσικού αντικείμενου της σύμβασης, τυχόν δικαιώματα παράτασης, καθώς και τον τρόπο και χρόνο άσκησής τους.

η) Τυχόν προϋποθέσεις αναπροσαρμογής του τιμήματος μετά από την κατακύρωση.

θ) Τις απαιτούμενες εγγυήσεις συμμετοχής και καλής εκτέλεσης της σύμβασης, το χρόνο υποβολής τους και όλους τους σχετικούς όρους αυτών.

ι) Τους όρους και τα κριτήρια επιλογής, τους λόγους αποκλεισμού, την οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια και την τεχνική ή/και επαγγελματική ικανότητα των προσφερόντων, καθώς και τα σχετικά αποδεικτικά μέσα.

ια) Το κριτήριο ανάθεσης.

ιβ) Τη διάρκεια ισχύος των προσφορών.

ιγ) Τη διαδικασία πρόσβασης των προσφερόντων στα δικαιολογητικά και στις προσφορές των άλλων συμμετεχόντων.

ιδ) Ειδικότερους όρους, που επιβάλλονται από τον Φορέα ή/και τον κύριο του ακινήτου αναφορικά με τη χρήση του ακινήτου και την εκτέλεση της σύμβασης μέχρι την ολοκλήρωση αυτής.

ιε) Το σχέδιο της σύμβασης, που θα υπογραφεί.

ιστ) Οποιαδήποτε άλλη πληροφορία απαιτείται προκειμένου να διασφαλιστεί η ομαλή διεξαγωγή της διαδικασίας ανάθεσης και η ορθή εκτέλεση της σύμβασης.

3. Τα έγγραφα της σύμβασης συντάσσονται υποχρεωτικά στην ελληνική γλώσσα και προαιρετικά και σε άλλες γλώσσες, συνολικά ή μερικά. Σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ των τμημάτων των εγγράφων της σύμβασης που έχουν συνταχθεί σε περισσότερες γλώσσες, επικρατεί η ελληνική έκδοση.

4. Το περιεχόμενο των εγγράφων της σύμβασης εγκρίνεται με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Ε.Δ. κατόπιν εισήγησης της Διεύθυνσης Οικονομικής και Νομικής Υποστήριξης.

Άρθρο 9

Λόγοι αποκλεισμού

1. Αποκλείεται από τη συμμετοχή σε διαδικασία σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου οικονομικός φορέας, όταν υπάρχει εις βάρος του αμετάκλητη, καταδικαστική απόφαση για ένα από τα ακόλουθα αδικήματα:

α) Συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση.

β) Ενεργητική δωροδοκία.

γ) Απάτη εις βάρος των οικονομικών συμφερόντων του Δημοσίου.

δ) Τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεόμενα με τρομοκρατικές δραστηριότητες.

ε) Νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.

στ) Παιδική εργασία και άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων.



ζ) Οποιοδήποτε από τα αδικήματα της υπεξαίρεσης, απάτης, εκβίασης, πλαστογραφίας, ψευδορκίας, δωροδοκίας και δόλιας χρεωκοπίας, ψευδούς βεβαίωσης, καθώς και για έγκλημα σχετικό με την επαγγελματική του δραστηριότητα ή για σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα που αποδεδειγμένα διαπιστώθηκε με οιοδήποτε μέσο.

2. Ο αποκλεισμός οικονομικού φορέα εφαρμόζεται επίσης όταν το πρόσωπο, εις βάρος του οποίου εκδόθηκε αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση για τα αδικήματα της παρ. 1, είναι μέλος του διοικητικού, διευθυντικού ή εποπτικού οργάνου του εν λόγω οικονομικού φορέα ή έχει εξουσία εκπροσώπησης, λήψης αποφάσεων ή ελέγχου σε αυτό. Η υποχρέωση του προηγούμενου εδαφίου αφορά:

α) Στις περιπτώσεις εταιρειών περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.), ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιρειών (Ι.Κ.Ε.) και προσωπικών εταιρειών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), τους διαχειριστές.

β) Στις περιπτώσεις ανωνύμων εταιρειών (Α.Ε.), τον διευθύνοντα σύμβουλο, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα πρόσωπα στα οποία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ανατεθεί το σύνολο της διαχείρισης και εκπροσώπησης της εταιρείας.

γ) Στις περιπτώσεις των συνεταιρισμών, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

δ) Στις υπόλοιπες περιπτώσεις νομικών προσώπων, τον κατά περίπτωση νόμιμο εκπρόσωπο.

3. Αποκλείεται από τη συμμετοχή σε διαδικασία σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου οποιοσδήποτε οικονομικός φορέας, εάν έχει αθετήσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά στην καταβολή φόρων ή εισφορών κοινωνικής ασφάλισης και αυτό έχει διαπιστωθεί από δικαστική ή διοικητική απόφαση με τελεσίδικη και δεσμευτική ισχύ.

4. Αποκλείεται από τη συμμετοχή σε διαδικασία σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου οποιοσδήποτε οικονομικός φορέας σε οποιαδήποτε από τις ακόλουθες καταστάσεις:

α) Εάν ο οικονομικός φορέας τελεί υπό πτώχευση ή έχει υπαχθεί σε διαδικασία ειδικής εκκαθάρισης ή τελεί υπό αναγκαστική διαχείριση από εκκαθαριστή ή από το δικαστήριο ή έχει υπαχθεί σε διαδικασία πτωχευτικού συμβιβασμού ή έχει αναστείλει τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες ή έχει υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης και δεν τηρεί τους όρους αυτής ή εάν βρίσκεται σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία, προβλεπόμενη σε εθνικές διατάξεις νόμου.

β) Εάν ο οικονομικός φορέας επιχειρεί να επηρεάσει με αθέμιτο τρόπο τη διαδικασία λήψης αποφάσεων του Φορέα, να αποκτήσει εμπιστευτικές πληροφορίες που ενδέχεται να του αποφέρουν αθέμιτο πλεονέκτημα στη διαδικασία σύναψης σύμβασης ή να παράσχει με απατηλό τρόπο παραπλανητικές πληροφορίες που ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιαστικά τις αποφάσεις που αφορούν στον αποκλεισμό, την επιλογή ή την ανάθεση.

γ) Εάν έχει κηρυχθεί έκπτωτος ή αποκλεισθεί τελεσίδικα από διαγωνισμούς του Ελληνικού Δημοσίου ή από Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. του Δημόσιου Τομέα. Προκειμένου για αλλοδαπούς οικονομικούς φορείς η υποχρέωση καλύπτει τόσο την χώρα εγκατάστασής τους όσο και την Ελλάδα.

5. Ο Φορέας δέχεται ως επαρκή απόδειξη ότι ο οικονομικός φορέας δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους:

α) Για την παρ. 1, την προσκόμιση ποινικού μητρώου ή, ελλείψει αυτού, ισοδύναμου εγγράφου που εκδίδεται από αρμόδια δικαστική ή κρατική διοικητική αρχή. Η υποχρέωση προσκόμισης του ως άνω αποσπάσματος αφορά και τα πρόσωπα της παρ. 2.

β) Για την παρ. 3, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

γ) Για την παρ. 4α, Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας.

δ) Για τις λοιπές περιπτώσεις καθώς και για τις περιπτώσεις, που δεν καλύπτονται από τα εκδιδόμενα δικαιολογητικά, υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1986 (Α' 75), όπως ισχύει, νομίμως θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής (ή εκδοθείσα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης) του οικονομικού φορέα ή του νόμιμου εκπροσώπου του.

Άρθρο 10

Κριτήρια επιλογής

1. Στο πλαίσιο διαδικασίας σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου, με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. κατόπιν αιτιολογημένης εισήγησης της Διεύθυνσης Οικονομικής και Νομικής Υποστήριξης του Φορέα, είναι δυνατό να καθορίζονται κριτήρια επιλογής των συμμετεχόντων οικονομικών φορέων.

2. Τα κριτήρια επιλογής αφορούν διαζευκτικά ή και σωρευτικά:

α) Στην καταλληλότητα του οικονομικού φορέα για την άσκηση της οικονομικής δραστηριότητας.

β) Στην οικονομική και χρηματοοικονομική του επάρκεια.



3. Οι απαιτήσεις για την πλήρωση των τεθέντων κριτηρίων επιλογής είναι τα ακόλουθα:

α) Για το κριτήριο της παρ. 2α, η εγγραφή στο τηρούμενο επαγγελματικό ή εμπορικό μητρώο, το οποίο σχετίζεται με το αντικείμενο της σχετικής σύμβασης αξιοποίησης.

β) Για το κριτήριο παρ. 2β, ελάχιστο επίπεδο κύκλου εργασιών του οικονομικού φορέα, σε δραστηριότητες συναφείς με το αντικείμενο της σύμβασης, ίσο με το ελάχιστο αποδεκτό αντάλλαγμα της σύμβασης (χρηματικό ή αποτιμώμενο σε χρήμα). Το επίπεδο του κύκλου εργασιών του οικονομικού φορέα, που λαμβάνεται υπόψη είναι ο μέσος όρος των τριών τελευταίων οικονομικών ετών (προ του έτους κατά το οποίο εκκινεί η διαδικασία σύναψης σύμβασης).

Άρθρο 11

Όργανα διεξαγωγής διαδικασιών

1. Η διαδικασία σύναψης των συμβάσεων αξιοποίησης ακινήτων διεκπεραιώνεται από ειδική συγκροτηθείσα προς τούτο Επιτροπή Διαγωνισμού. Η επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από στρατιωτικό και πολιτικό προσωπικό, που υπηρετεί στον Φορέα με οποιασδήποτε μορφής σχέση εργασίας. Επιπρόσθετα, ένα μέλος της επιτροπής ορίζεται από τον κύριο του προς αξιοποίηση ακινήτου. Η εκάστοτε επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Προέδρου του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. για κάθε διαδικασία αξιοποίησης.

2. Τα καθήκοντα της επιτροπής της παρ. 1 συνίστανται στα κάτωθι:

α) Παραλαμβάνει τους φακέλους δικαιολογητικών συμμετοχής και προσφορών των προσφερόντων οικονομικών φορέων και αξιολογεί την πληρότητα και την κανονικότητα αυτών.

β) Κατατάσσει κατά φθίνουσα σειρά πλειοδοσίας τις οικονομικές προσφορές των προσφερόντων, των οποίων η προσφορά είναι αποδεκτή, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στα έγγραφα της σύμβασης.

γ) Ζητεί διευκρινίσεις από τους προσφέροντες οικονομικούς φορείς επί των ήδη κατατεθέντων δικαιολογητικών, και εντός της τεθείσας από τα έγγραφα του προσυμβατικού σταδίου χρονικής προθεσμίας.

δ) Παραλαμβάνει τα δικαιολογητικά κατακύρωσης του πλειοδότη. Ελέγχει και αξιολογεί την πληρότητα και την κανονικότητα αυτών.

ε) Εισηγείται την κατακύρωση ή μη της σύμβασης στο Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ.

3. Η επιτροπή στο πλαίσιο των καθηκόντων της συντάσσει σχετικό πρακτικό. Στο πρακτικό διατυπώνει με σαφήνεια την εισήγησή της προς το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Εκτελεί τα καθήκοντά της σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στον παρόντα Κανονισμό, τα έγγραφα της σύμβασης και τη σχετική κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 12

Δικαιολογητικά συμμετοχής

1. Τα δικαιολογητικά συμμετοχής των οικονομικών φορέων στη διαδικασία σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου είναι τα ακόλουθα:

α) Αποδεικτικά έγγραφα νομιμοποίησης και εκπροσώπησης του οικονομικού φορέα. Για φυσικά πρόσωπα απαιτείται ταυτότητα ή διαβατήριό και αποδεικτικό έκδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου.

β) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, όπως ισχύει, νομίμως θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής (ή εκδοθείσα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης) του οικονομικού φορέα (ή του νομίμου εκπροσώπου του) ότι δεν συντρέχουν στο πρόσωπο αυτού οι λόγοι αποκλεισμού του άρθρου 9.

γ) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, όπως ισχύει, νομίμως θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής (ή εκδοθείσα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης) του οικονομικού φορέα (ή του νομίμου εκπροσώπου του) για πλήρωση κριτηρίων επιλογής.

δ) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, όπως ισχύει, νομίμως θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής (ή εκδοθείσα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης) του οικονομικού φορέα (ή του νομίμου εκπροσώπου του) ότι έλαβε γνώση όλων των όρων των εγγράφων της σύμβασης και ότι τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα, καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας σύναψης της σύμβασης, καθώς και της εκτέλεσής αυτής.

ε) Εγγύηση συμμετοχής. Το ύψος και το περιεχόμενο αυτής, η διαδικασία αποδέσμευσης, καθώς και οι προϋποθέσεις και η διαδικασία κατάπτωσης καθορίζονται στο άρθρο 34.

στ) Αποδεικτικό καταβολής παραβόλου υπέρ του Φορέα.

Άρθρο 13

Δικαιολογητικά κατακύρωσης

1. Τα δικαιολογητικά κατακύρωσης του πλειοδότη οικονομικού φορέα στη διαδικασία σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου είναι τα ακόλουθα:



α) Αποδεικτικά έγγραφα νομιμοποίησης του οικονομικού φορέα. Για φυσικά πρόσωπα απαιτείται ταυτότητα ή διαβατήριο και αποδεικτικό έκδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου.

β) Ποινικό Μητρώο των διαχειριστών και των νόμιμων εκπροσώπων του οικονομικού φορέα.

γ) Ασφαλιστική και Φορολογική Ενημερότητα του οικονομικού φορέα.

δ) Ενιαίο Πιστοποιητικό Δικαστικής Φερεγγυότητας του οικονομικού φορέα.

ε) Πιστοποιητικό εγγραφής στο σχετικό επαγγελματικό ή εμπορικό μητρώο, προκειμένου για την πλήρωση της απαίτησης της παραγράφου 4α του άρθρου 10.

στ) Οικονομικές καταστάσεις των τριών τελευταίων οικονομικών ετών (προ του έτους κατά το οποίο εκκινεί η διαδικασία σύναψης σύμβασης), για την πλήρωση της απαίτησης της παρ. 4β του άρθρου 10.

2. Σε περίπτωση ενώσεων οικονομικών φορέων, τα δικαιολογητικά της παρ. 1 υποβάλλονται για όλα τα μέλη της ένωσης. Επιπρόσθετα, υποβάλλονται:

α) Επίσημο έγγραφο με το οποίο αποδεικνύεται η σύσταση της ένωσης (σε μόνιμη βάση ή για συγκεκριμένο σκοπό, στον οποίο περιλαμβάνεται κατ' ελάχιστον η σχετική διαδικασία σύναψης σύμβασης), καθώς και την ποσοστιαία συμμετοχή κάθε μέλους στην ένωση.

β) Επίσημο έγγραφο με το οποίο ορίζονται εκπρόσωπος ή εκπρόσωποι της ένωσης για τη σχετική διαδικασία σύναψης σύμβασης, καθώς και την έκταση των αρμοδιοτήτων αυτών.

γ) Επίσημο έγγραφο ότι όλα τα μέλη της ένωσης αναλαμβάνουν αλληλεγγύως, ενιαία, αδιαίρετα και εις ολόκληρο την ευθύνη έναντι του Φορέα και του κυρίου του ακινήτου για το χρονικό διάστημα μέχρι την υπογραφή της σύμβασης, καθώς και καθ' όλη τη διάρκεια εκτέλεσης της σύμβασης μέχρι την ολοκλήρωση αυτής, για την ομαλή υλοποίηση των διαδικασιών σύναψης, καθώς και για την ορθή εκτέλεση της σύμβασης.

3. Η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών κατακύρωσης καθορίζεται σε ειδική προς τούτο πρόσκληση και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) και μεγαλύτερη των είκοσι (20) ημερών. Η τεθείσα προθεσμία δύναται να παρατείνεται για διάστημα έως είκοσι (20) ημερών, εφόσον αναμένεται η έκδοση των απαιτούμενων δικαιολογητικών από τις αρμόδιες κρατικές αρχές, κατόπιν αιτήσεως του οικονομικού φορέα και απόφασης του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ.

Άρθρο 14

Συμπλήρωση - αποσαφήνιση πληροφοριών και δικαιολογητικών

Κατά τη διαδικασία ελέγχου των δικαιολογητικών και αξιολόγησης των προσφορών είναι δυνατό να ζητούνται από την Επιτροπή Διαγωνισμού διευκρινίσεις από τους προσφέροντες οικονομικούς φορείς. Οι συγκεκριμένες διευκρινίσεις ζητούνται όταν οι πληροφορίες ή η τεκμηρίωση που πρέπει να υποβάλλονται είναι ή εμφανίζονται ελλιπείς ή λανθασμένες. Το αίτημα παροχής των σχετικών διευκρινίσεων αποστέλλεται με γραπτή πρόσκληση προς τον οικονομικό φορέα. Οι σχετικές διευκρινίσεις περιέχονται στην Επιτροπή Διαγωνισμού εντός δέκα (10) ημερών από την παραλαβή της γραπτής πρόσκλησης.

Άρθρο 15

Διεξαγωγή της διαδικασίας σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου

1. Η ανοικτή διαγωνιστική διαδικασία σύναψης σύμβασης (ηλεκτρονική ή μη) εκκινεί με τη δημοσίευση της διακήρυξης του διαγωνισμού. Η διακήρυξη του διαγωνισμού αναρτάται στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Φορέα, ενώ ανακοίνωση της δημοσίευσης αναρτάται στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης του Φορέα. Ως ημερομηνία εκκίνησης της διαδικασίας σύναψης και έναρξης των σχετικών προθεσμιών νοείται η ημερομηνία ανάρτησης της διακήρυξης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».

2. Η διαγωνιστική διαδικασία διεξάγεται ως εξής:

α) Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς καταθέτουν έως την καταληκτική ημερομηνία και ώρα, που καθορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης, τους φακέλους δικαιολογητικών συμμετοχής και την τεχνική προσφορά. Οι φάκελοι παραδίδονται στην Επιτροπή Διαγωνισμού. Η απόδειξη του εμπρόθεσμου της κατάθεσης του φακέλου γίνεται με τον αριθμό πρωτοκόλλησης.

β) Η Επιτροπή Διαγωνισμού προβαίνει σε έλεγχο των δικαιολογητικών συμμετοχής και τεχνικής προσφοράς. Οικονομικοί φορείς των οποίων ο φάκελος δικαιολογητικών συμμετοχής και τεχνικής προσφοράς κρίνεται ότι δεν πληροί τα κριτήρια πληρότητας και κανονικότητας, που ορίζονται από τα έγγραφα της σύμβασης, αποκλείονται από τη συνέχεια της διαδικασίας και δεν έχουν το δικαίωμα συμμετοχής στη φάση της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας ή/και της υποβολής οικονομικής προσφοράς.

γ) Ακολούθως, λαμβάνει χώρα η φάση της κατάθεσης των οικονομικών προσφορών ή/και η διαδικασία ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, κατά την ημερομηνία και το χρονικό διάστημα, που καθορίζονται στη διακήρυξη του διαγωνισμού. Εν συνεχεία, κατατάσσονται κατά φθίνουσα σειρά πλειοδοσίας οι οικονομικές προσφορές



των προσφερόντων. Η συμμετοχή στη διαδικασία ενός και μόνον οικονομικού φορέα δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του διαγωνισμού.

δ) Σε περίπτωση κατά την οποία, προβλέπεται από τα έγγραφα της σύμβασης η διεξαγωγή ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, οι οικονομικοί φορείς που συμμετείχαν σε αυτή, οφείλουν να καταθέσουν σε έντυπη μορφή ή να αποστείλουν την οικονομική τους προσφορά (υπογεγραμμένη από το νόμιμο εκπρόσωπό τους) εντός δύο (2) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία διεξαγωγής της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας. Εάν η έντυπη οικονομική προσφορά αποκλίνει από την αντίστοιχη, που κατατέθηκε ηλεκτρονικά, η προσφορά απορρίπτεται ως απαράδεκτη, χωρίς να υπάρχει δυνατότητα διόρθωσης ή αντικατάστασης αυτής και ο οικονομικός φορέας αποκλείεται από τη διαδικασία.

ε) Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω σταδίων και εφόσον παρέλθει άπρακτη η προθεσμία άσκησης προσφυγής του άρθρου 18 ή εφόσον η ασκηθείσα προσφυγή απορριφθεί, η Επιτροπή Διαγωνισμού καλεί τον πλειοδότη οικονομικό φορέα να υποβάλει τα δικαιολογητικά κατακύρωσης, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη διακήρυξη. Μετά την υποβολή τους, προβαίνει στην αξιολόγηση αυτών. Σε περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί η μη πληρότητα ή/και ορθότητα αυτών (λαμβάνομένων υπόψη τυχόν διευκρινίσεων, που ζητήθηκαν) ή διαπιστωθεί ότι συντρέχουν λόγοι αποκλεισμού του πλειοδότη από τη διαγωνιστική διαδικασία, καλείται ο επόμενος κατά σειρά πλειοδοσίας οικονομικός φορέας και η διαδικασία επαναλαμβάνεται.

στ) Η διαδικασία αξιολόγησης ολοκληρώνεται με τη σύνταξη σχετικού πρακτικού από την Επιτροπή Διαγωνισμού. Στο πρακτικό αναφέρονται:

στα) Οι οικονομικοί φορείς, που κατέθεσαν φάκελο δικαιολογητικών συμμετοχής και τεχνικής προσφοράς, και τα αποτελέσματα αξιολόγησης αυτών.

στβ) Τα αποτελέσματα αξιολόγησης των οικονομικών προσφορών και η σειρά κατάταξής τους.

στγ) Τα αποτελέσματα αξιολόγησης των δικαιολογητικών κατακύρωσης.

στδ) Η εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού για την κατακύρωση ή μη των αποτελεσμάτων του διαγωνισμού.

3. Στην περίπτωση της κλειστής διαδικασίας ακολουθούνται τα καθοριζόμενα στις παρ. 1 και 2 με τις ακόλουθες διαφορές:

α) Στη διακήρυξη καθορίζεται συγκεκριμένος αριθμός οικονομικών φορέων, οι οποίοι δύνανται να επιλεγούν για να συμμετάσχουν στο στάδιο της κατάθεσης οικονομικών προσφορών. Ο αριθμός αυτός δεν μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3) και μεγαλύτερος των έξι (6).

β) Καθορίζονται σαφώς τα κριτήρια με τα οποία επιλέγονται οι οικονομικοί φορείς, οι οποίοι θα προκριθούν στο στάδιο της κατάθεσης των οικονομικών προσφορών, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στο άρθρο 10. Η επιλογή γίνεται στο στάδιο του ελέγχου των δικαιολογητικών συμμετοχής και τεχνικών προσφορών. Με την ολοκλήρωση του σταδίου συντάσσεται από την Επιτροπή Διαγωνισμού σχετικό πρακτικό. Το στάδιο ολοκληρώνεται με τη λήψη απόφασης από το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., η οποία κοινοποιείται σε όλους τους οικονομικούς φορείς, των οποίων οι φάκελοι δικαιολογητικών συμμετοχής και τεχνικών προσφορών κρίθηκαν πλήρεις και κανονικοί.

γ) Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας άσκησης προσφυγής κατά της ανωτέρω απόφασης ή μετά την έκδοση απόφασης επί τυχόν ασκηθείσας προσφυγής, καλούνται οι επιλεγέντες οικονομικοί φορείς για την υποβολή οικονομικής προσφοράς ή για τη συμμετοχή στη φάση της πλειοδοσίας.

4. Σε περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί ότι έχει εμφοιλοχωρήσει σφάλμα κατά τη διεξαγωγή της διαδικασίας σύναψης της σύμβασης, η διαδικασία δεν ματαιώνεται στο σύνολό της, αλλά επαναλαμβάνεται, αναμορφούμενη κατάλληλα, από το σημείο, στο οποίο συντελέστηκε το σφάλμα ή η παράβαση.

Άρθρο 16

Κατακύρωση - Σύναψη της σύμβασης

1. Η κατακύρωση σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου γίνεται με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Διαγωνισμού. Στην κατακυρωτική απόφαση προσαρτώνται, ως αναπόσπαστα τμήματα αυτής, τα πρακτικά της Επιτροπής Διαγωνισμού, με τα οποία αξιολογήθηκαν οι προσφορές και τα δικαιολογητικά των οικονομικών φορέων, που υποβλήθηκαν σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας.

2. Ειδικά για τα ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές, η Διεύθυνση Οικονομικής και Νομικής Υποστήριξης, πριν τη σύνταξη της εισήγησης της παρ. 1, απευθύνει προς το ΥΠΕΘΑ αίτημα άρσης της απαγόρευσης του άρθρου 25 παρ. 1 του ν. 1892/1990 (Α' 101).

3. Μετά την έκδοση της κατακυρωτικής απόφασης, αυτή καταχωρίζεται στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και κοινοποιείται αμελλητί στον προσωρινό ανάδοχο, σε όλους τους οικονομικούς φορείς, οι οποίοι συμμετείχαν στη διαδικασία και στον κύριο του ακινήτου.



4. Ακολούθως, ο κύριος του ακινήτου απευθύνει γραπτή πρόσκληση στον προσωρινό ανάδοχο, με την οποία τον καλεί να προσέλθει για την υπογραφή του συμφωνητικού. Η σχετική προθεσμία για την υπογραφή του συμφωνητικού καθορίζεται στις είκοσι (20) ημέρες από την κοινοποίηση της πρόσκλησης.

5. Η υπογραφή της σύμβασης προϋποθέτει:

α) Την κατάθεση από τον προσωρινό ανάδοχο στον κύριο του ακινήτου, εγγύηση καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 34.

β) Την καταβολή, στον τραπεζικό λογαριασμό του Φορέα, κράτησης υπέρ του Φορέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 5223/2025 και του άρθρου 33.

6. Ο πλειοδότης οφείλει να έχει λάβει πλήρη γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης του μισθίου, με τη χρήση κάθε πρόσφορου μέσου. Ο Φορέας και ο κύριος του ακινήτου, έχοντας ενημερώσει τον πλειοδότη για κάθε τεχνικό και νομικό στοιχείο που έχουν στη διάθεσή τους, δεν ευθύνονται έναντι του πλειοδότη για την πραγματική και νομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο και της οποίας όφειλε να λάβει γνώση αυτός και δεν υποχρεούται από το λόγο αυτό στην επιστροφή ή μείωση του συμβατικού αντιτίμου ή στη λύση της σύμβασης. Τυχόν συμβολαιογραφικά δικαιώματα, έξοδα μεταγραφής και επιβάρυνσης του ακινήτου με προσημείωση ή υποθήκη και κάθε είδους σχετικά έξοδα βαρύνουν τον ανάδοχο. Ο παρών όρος συμπεριλαμβάνεται στα έγγραφα της σύμβασης και στο συμφωνητικό.

7. Η σύμβαση θεωρείται συναφθείσα από την υπογραφή της και από τα δύο μέρη.

8. Σε περίπτωση μη προσέλευσης ή μη έγκαιρης προσέλευσης του προσωρινού αναδόχου για την υπογραφή του συμφωνητικού ή μη καταβολής της κράτησης υπέρ του Φορέα ή μη προσκόμισης εγγύησης καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης ή άλλων απαιτούμενων δικαιολογητικών, μέσα στην καθοριζόμενη προθεσμία επιβάλλονται οι εξής κυρώσεις:

α) Ο προσωρινός ανάδοχος κηρύσσεται έκπτωτος από τη σχετική σύμβαση. Η κήρυξη του εκπτώτου γίνεται με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Διαγωνισμού.

β) Καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής του υπέρ του Φορέα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 34.

γ) Αποκλείεται από τη συμμετοχή σε διαδικασίες σύναψης συμβάσεων αξιοποίησης, οι οποίες τυχόν προκηρυχθούν από τον Φορέα για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κήρυξης του εκπτώτου, καθώς και σε όσες τυχόν είναι σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία κήρυξης του εκπτώτου.

9. Η εκτέλεση και η παρακολούθηση της σύμβασης γίνεται με μέριμνα του κυρίου του ακινήτου ή από φορέα, που θα καθοριστεί από αυτόν.

10. Οι όροι της σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου είναι δυνατό να τροποποιηθούν με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. κατόπιν συμφωνίας των αντισυμβαλλόμενων μερών και του κυρίου του ακινήτου. Οποιαδήποτε μεταβολή των όρων σύμβασης μόνον εγγράφως θα αποδεικνύεται.

11. Προκειμένου να λάβει χώρα τροποποίηση όρων συναφθείσας σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου, πρέπει να συντρέχει μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Να υφίσταται στη σύμβαση σαφής και ακριβής ρήτρα αναθεώρησης ή τροποποίησης.

β) Λόγω ανωτέρας βίας, που καθιστά την εκτέλεση της σύμβασης υπό τους ισχύοντες όρους δυσχερή ή αδύνατη και εφόσον το συμβατικό αντάλλαγμα δεν μεταβάλλεται σε ποσοστό άνω του 50% του αρχικού. Σε περίπτωση που λάβουν χώρα άνω της μίας τροποποίησης, τυχόν μεταβολή του συμβατικού ανταλλάγματος υπολογίζεται σωρευτικά.

γ) Όταν νέος ανάδοχος υποκαθιστά τον αρχικό, λόγω εταιρικής μεταβολής, η οποία συνεπάγεται την πλήρη μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του αρχικού αναδόχου.

Άρθρο 17

Ματαίωση διαδικασίας

1. Ματαίωση της διαγωνιστικής διαδικασίας για τη σύναψη σύμβασης μπορεί να λάβει χώρα με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., μετά από εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού, έως και την καταληκτική ημερομηνία υποβολής φακέλων συμμετοχής, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Λόγω παράτυπης διεξαγωγής της διαδικασίας σύναψης σύμβασης.

β) Αν λόγω ανωτέρας βίας, δεν είναι δυνατή η κανονική εκτέλεση της σύμβασης.

γ) Για άλλους επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, ιδίως εθνικής άμυνας, δημόσιας υγείας ή προστασίας του περιβάλλοντος.

2. Αν διαπιστωθούν σφάλματα ή παραλείψεις σε οποιοδήποτε στάδιο της διαγωνιστικής διαδικασίας, το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. μπορεί, μετά από γνώμη της Επιτροπής Διαγωνισμού, να ακυρώσει μερικώς τη διαδικασία ή να αναμορφώσει ανάλογα το αποτέλεσμα της ή να αποφασίσει την επανάληψή της από το σημείο που εμφολώρησε το σφάλμα ή η παράλειψη.



3. Το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. διατηρεί, επίσης, το δικαίωμα, να αποφασίσει, παράλληλα με τη ματαίωση της διαδικασίας σύναψης σύμβασης, και την επανάληψη οποιασδήποτε φάσης της, με τροποποίηση ή αντικατάσταση των όρων της ή μη, μετά από εισήγηση της Επιτροπής Διαγωνισμού.

Άρθρο 18

Έννομη Προστασία

1. Οποιοσδήποτε οικονομικός φορέας έχει έννομο συμφέρον δύναται να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή κατά πράξης ή απόφασης του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., στο πλαίσιο των διαδικασιών σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτων.

2. Η προθεσμία για την άσκηση προσφυγής είναι δέκα (10) ημερολογιακές ημέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης στον προσφεύγοντα της προσβαλλόμενης απόφασης/πράξης.

3. Για το παραδεκτό της προσφυγής, απαιτείται η κατάθεση παραβόλου υπέρ του Φορέα. Το ποσό του παραβόλου κατατίθεται σε τραπεζικό λογαριασμό του Φορέα και το ύψος του καθορίζεται σε:

α) 0,05% επί του συνολικού ελάχιστου αποδεκτού αντιτίμου της σύμβασης (συνυπολογίζοντας το συνολικό χρόνο διάρκειας αυτής καθώς και τυχόν δυνατότητας παράτασης), εφόσον αφορά σε σύμβαση εκμίσθωσης ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση το παράβολο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των εκατό (100,00€) ευρώ και μεγαλύτερο των χιλίων ευρώ (1.000,00€).

β) 0,1% επί του ελάχιστου αποδεκτού αντιτίμου της σύμβασης, εφόσον αφορά σε σύμβαση εκποίησης ακινήτου ή αντιπαροχής ή παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας. Σε κάθε περίπτωση το παράβολο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των χιλίων (1.000,00€) ευρώ και μεγαλύτερο των δεκαπέντε χιλιάδων ευρώ (15.000,00€).

4. Σε περίπτωση που δεν πληρούνται σωρευτικά οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3, η προσφυγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

5. Η κατάθεση της προσφυγής δεν κωλύει τη συνέχιση της διαδικασίας, πλην της σύναψης της σύμβασης επί ποινή ακυρότητας αυτής.

6. Επί της προσφυγής εκδίδεται απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Διαγωνισμού. Το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. οφείλει να γνωστοποιήσει την απόφασή του στον προσφεύγοντα το αργότερο μέσα σε τρεις (3) μήνες από την κατάθεσή της.

7. Σε περίπτωση κατά την οποία η προσφυγή γίνει αποδεκτή με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. (εν όλω ή εν μέρει), επιστρέφεται το παράβολο στον προσφεύγοντα, η προσβαλλόμενη απόφαση/πράξη ακυρώνεται ή τροποποιείται αναλόγως, ενώ αναλαμβάνονται ενέργειες για τυχόν επανάληψη της διαδικασίας από το σημείο, το οποίο οριοθετείται από την αποδεχθείσα προσφυγή. Σε περίπτωση κατά την οποία η προσφυγή απορριφθεί με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., η διαδικασία σύναψης της σύμβασης συνεχίζεται και το παράβολο εγγράφεται στον προϋπολογισμό του Φορέα ως οριστικό έσοδο.

8. Σε περίπτωση κατά την οποία, ο προσφεύγων αποσύρει εγγράφως την προσφυγή του εντός πέντε (5) ημερών από την κατάθεσή της, το παράβολο επιστρέφεται σε αυτόν, η προσφυγή θεωρείται ως μηδέποτε κατατεθείσα και η διαδικασία συνεχίζεται κανονικά.

ΜΕΡΟΣ Β'

ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κεφάλαιο Α'

Εκμίσθωση Ακινήτων

Άρθρο 19

Διαδικασία Σύναψης Συμβάσεων Εκμίσθωσης Ακινήτων

1. Η σύναψη σύμβασης εκμίσθωσης για την αξιοποίηση ακινήτων πραγματοποιείται με τη διεξαγωγή ανοικτού ηλεκτρονικού πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Η προκήρυξη αναρτάται υποχρεωτικά στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και στην ιστοσελίδα του Φορέα. Στη διακήρυξη αναγράφονται υποχρεωτικά τα κάτωθι:

α) Η τεχνική περιγραφή του μισθίου με φωτογραφίες και κατόψεις.

β) Ο χρόνος έναρξης και λήξης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας.

γ) Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά συμμετοχής και κατακύρωσης των υποψήφιων οικονομικών φορέων.

δ) Η τιμή εκκίνησης του πλειοδοτικού διαγωνισμού, όπως προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 20.



3. Ο χρόνος διεξαγωγής της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, κατά τον οποίο είναι δυνατή η κατάθεση των οικονομικών προσφορών, καθορίζεται επακριβώς στην προκήρυξη με συγκεκριμένη ημερομηνία και ώρα. Η διάρκεια αυτού δεν δύναται να υπολείπεται των δύο (2) ωρών και να υπερβαίνει τις τέσσερις (4) ώρες, ενώ διεξάγεται και ολοκληρώνεται υποχρεωτικά την ίδια ημέρα. Σε περίπτωση κατά την οποία για λόγους ανωτέρας βίας, η διαδικασία δεν ολοκληρωθεί, επαναπρογραμματίζεται το συντομότερο δυνατό με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Σε αυτήν την περίπτωση επαναλαμβάνεται εξ αρχής πλήρως, ενώ η χρονική διάρκεια αυτής είναι ίση με τη χρονική διάρκεια της αρχικώς προγραμματισμένης διαδικασίας. Οικονομικές προσφορές, που κατατέθηκαν κατά τη διακοπείσα φάση, δεν λαμβάνονται υπόψη.

4. Κατά τη διάρκεια της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, οι συμμετέχοντες δύνανται να προσφέρουν τιμή ίση ή μεγαλύτερη με την τιμή εκκίνησης, που ορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης και μεγαλύτερη από την αμέσως προηγούμενη προσφορά (του ίδιου ή άλλου συμμετέχοντος). Η αύξηση του προσφερόμενου αντιτίμου δεν μπορεί να υπολείπεται του βήματος πλειοδοσίας, το οποίο καθορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης. Εφόσον μία προσφερθείσα τιμή γίνει αποδεκτή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του διαγωνισμού, δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί, και ακυρώνει όλες τις προηγούμενες προσφορές του ίδιου συμμετέχοντος.

Άρθρο 20

Προσδιορισμός Τιμής Εκκίνησης Διαγωνισμού Εκμίσθωσης Ακινήτου

1. Για τον προσδιορισμό της τιμής εκκίνησης του διαγωνισμού εκμίσθωσης ακινήτου, η οποία θα είναι η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη της σύμβασης, συντάσσεται από τη Διεύθυνση Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων του Φορέα οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία υποβάλλεται για τη λήψη απόφασης στο Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Σε κάθε περίπτωση, η τιμή εκκίνησης του διαγωνισμού που αφορά στο ετήσιο μίσθωμα, δεν μπορεί να υπολείπεται του 3% της αντικειμενικής αξίας του προς εκμίσθωση ακινήτου. Η εν λόγω αξία προσδιορίζεται συμφώνως του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξιών του Δημοσίου, από την Διεύθυνση Οικονομικής και Νομικής Υποστήριξης του Φορέα με τη χρήση ηλεκτρονικής εφαρμογής προσδιορισμού αντικειμενικών αξιών. Παράλληλα, για τον σκοπό αυτό, ο Φορέας μπορεί να απευθύνεται και στην εκάστοτε αρμόδια φορολογική αρχή ή/και σε ανεξάρτητο εκτιμητή πιστοποιημένο από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, όπου αυτό απαιτείται, κατόπιν σχετικής απόφασης του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ.

2. Η τιμή εκκίνησης μπορεί να ορίζεται, με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., σε ποσοστό μεγαλύτερο του 3% της χρησιμοποιούμενης βάσης υπολογισμού της, σε περίπτωση που υφίστανται συγκριτικά στοιχεία ή ενδείξεις από την αγορά για τη δυνατότητα επίτευξης μεγαλύτερου τιμήματος,

3. Η τιμή εκκίνησης διαγωνισμού εκμίσθωσης του εκάστοτε προς αξιοποίηση ακινήτου είναι δυνατό να ορίζεται με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. και σε ύψος μικρότερο του 3% της χρησιμοποιούμενης βάσης υπολογισμού, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις ανωτέρω παραγράφους του παρόντος άρθρου, εφόσον συντρέχει μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Υφίσταται απαίτηση εκτεταμένων εργασιών αποκατάστασης του ακινήτου, η οποία τεκμηριώνεται μέσω τεχνικής μελέτης, που συντάσσεται με μέριμνα του Τμήματος Τεχνικής Διαχείρισης. Στη μελέτη συμπεριλαμβάνεται εκτίμηση του κόστους των απαιτούμενων εργασιών.

β) Έχει προηγηθεί η διενέργεια τουλάχιστον δύο (2) διαγωνιστικών διαδικασιών για την εκμίσθωσή του, στις οποίες ουδεμία αποδεκτή οικονομική προσφορά κατατέθηκε.

Άρθρο 21

Προθεσμίες Διαγωνισμών Εκμίσθωσης Ακινήτων

Η προθεσμία για τη διεξαγωγή της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας διαγωνισμού εκμίσθωσης ακινήτου είναι, κατ' ελάχιστον, δεκαπέντε (15) ημερολογιακές ημέρες από τη δημοσίευση της προκήρυξης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».

Άρθρο 22

Διαδικασία Απευθείας Εκμίσθωσης Ακινήτων

1. Κατ' εξαίρεση των λοιπών καθοριζόμενων στον παρόντα Κανονισμό, με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., είναι δυνατή η σύναψη συμβάσεων αξιοποίησης ακινήτων χωρίς τη διενέργεια διαγωνιστικής διαδικασίας με:

α) Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.).

β) Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) ή νομικά πρόσωπα που ανήκουν ή εποπτεύονται από αυτούς.

γ) Λοιπούς φορείς του Δημόσιου Τομέα, κατά την έννοια του ν. 4270/2014 (Α' 143).

δ) Δημόσιες Επιχειρήσεις-Οργανισμούς, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3429/2005 (Α' 314).



ε) Ιδιωτικούς Φορείς, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Α/ΓΕΕΘΑ, αποκλειστικά και μόνο για την εξυπηρέτηση αναγκών εθνικής άμυνας ή επ' ωφελεία του προσωπικού των ενόπλων δυνάμεων και υπό την προϋπόθεση ότι δεν υφίσταται συμφερότερη επενδυτική δυνατότητα.

2. Η σύναψη των συμβάσεων της παρ. 1 αφορά σε συμβάσεις εκμίσθωσης ακινήτων και συνάπτονται κατόπιν διαπραγμάτευσης μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών

3. Για την προσφυγή στη διαδικασία, που καθορίζεται στο παρόν άρθρο, συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

α) Δεν υφίσταται αποδεδειγμένο ενδιαφέρον με υποβολή συγκεκριμένης πρότασης για την αξιοποίηση του ακινήτου από έτερο ιδιωτικό ή δημόσιο φορέα.

β) Ο ενδιαφερόμενος φορέας να έχει υποβάλει στον Φορέα πλήρες βιώσιμο πλάνο ανάπτυξης και αξιοποίησης του ακινήτου, στο οποίο περιλαμβάνονται:

βα) Ο προβλεπόμενος σκοπός-χρήση του ακινήτου.

ββ) Η προτεινόμενη διάρκεια της μίσθωσης.

βγ) Η πηγή χρηματοδότησης των παρεμβάσεων/έργων, που προτίθεται να κάνει ο ενδιαφερόμενος φορέας στο ακίνητο.

βδ) Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης αυτών.

βε) Τυχόν περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις και οφέλη, που συνεπάγεται η αξιοποίηση του ακινήτου με τον προτεινόμενο τρόπο.

4. Οι όροι της σύμβασης καθορίζονται κατόπιν διαβούλευσης των εμπλεκόμενων μερών, ήτοι του Φορέα, του κυρίου του ακινήτου και του ενδιαφερόμενου μισθωτή και εγκρίνονται με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Σε κάθε περίπτωση, το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να υπολείπεται του 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

5. Οι προβλέψεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται κατά παρέκκλιση των καθοριζόμενων στο ν. 3130/2003 κατά το μέρος που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής αυτού.

Κεφάλαιο Β'

Εκποίηση Ακινήτων

Άρθρο 23

Διαδικασία Σύναψης Συμβάσεων Εκποίησης Ακινήτων

1. Η σύναψη σύμβασης εκποίησης για την αξιοποίηση ακινήτων αρμοδιότητας του Φορέα πραγματοποιείται με τη διεξαγωγή ανοικτού ηλεκτρονικού πλειοδοτικού διαγωνισμού. Προϋπόθεση για την προσφυγή στον τρόπο αξιοποίησης της εκποίησης αποτελεί να μην έχουν ευοδώσει σωρευτικά οι διαδικασίες αξιοποίησης του ακινήτου μέσω του τρόπου αξιοποίησης της εκμίσθωσης καθώς και του δικαιώματος παραχώρησης επιφανείας.

2. Η προκήρυξη αναρτάται υποχρεωτικά στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και στην ιστοσελίδα του Φορέα. Στη διακήρυξη αναγράφονται:

α) Η τεχνική περιγραφή του μισθίου με φωτογραφίες και κατόψεις.

β) Ο χρόνος έναρξης και λήξης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας.

γ) Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά συμμετοχής και κατακύρωσης των υποψήφιων οικονομικών φορέων.

δ) Η τιμή εκκίνησης του πλειοδοτικού διαγωνισμού, όπως προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 24.

3. Ο χρόνος διεξαγωγής της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, κατά τον οποίο είναι δυνατή η κατάθεση των οικονομικών προσφορών, καθορίζεται επακριβώς στα έγγραφα της σύμβασης με συγκεκριμένη ημερομηνία και ώρα. Η διάρκεια αυτού δεν δύναται να υπολείπεται των δύο (2) ωρών και να υπερβαίνει τις τέσσερις (4) ώρες, ενώ διεξάγεται και ολοκληρώνεται υποχρεωτικά την ίδια ημέρα. Σε περίπτωση κατά την οποία για λόγους ανωτέρας βίας, η διαδικασία δεν ολοκληρωθεί, επαναπρογραμματίζεται το συντομότερο δυνατό με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Σε αυτήν την περίπτωση επαναλαμβάνεται εξ αρχής πλήρως, ενώ η χρονική διάρκεια αυτής είναι ίση με τη χρονική διάρκεια της αρχικώς προγραμματισμένης διαδικασίας. Οικονομικές προσφορές, που κατατέθηκαν κατά τη διακοπείσα φάση, δεν λαμβάνονται υπόψη.

4. Κατά τη διάρκεια της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, οι συμμετέχοντες δύνανται να προσφέρουν τιμή ίση ή μεγαλύτερη με την τιμή εκκίνησης, που ορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης και μεγαλύτερη από την αμέσως προηγούμενη προσφορά (του ίδιου ή άλλου συμμετέχοντος). Η αύξηση του προσφερόμενου αντιτίμου δεν μπορεί να υπολείπεται του βήματος πλειοδοσίας, το οποίο καθορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης. Εφόσον μία προσφερθείσα τιμή γίνει αποδεκτή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του διαγωνισμού, δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί, και ακυρώνει όλες τις προηγούμενες προσφορές του ίδιου συμμετέχοντος.

**Άρθρο 24****Προσδιορισμός Αξίας του προς Εκποίηση Ακινήτου**

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Εκποίησης του διαγωνισμού εκποίησης του ακινήτου, η οποία θα είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη της σύμβασης, συντάσσεται από τη Διεύθυνση Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων του Φορέα οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία υποβάλλεται για τη λήψη απόφασης στο Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., αφού ληφθεί υπόψη:

α) Η εκτίμηση από ένα ανεξάρτητο εκτιμητή πιστοποιημένο από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, όταν η αντικειμενική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο εκατομμυρίων (2.000.000€) ευρώ.

β) Η εκτίμηση από δύο ανεξάρτητους εκτιμητές πιστοποιημένους από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των δύο εκατομμυρίων (2.000.000€) ευρώ. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) της μεγαλύτερης τιμής, η αξία εκποίησης εκτιμάται από έναν τρίτο ανεξάρτητο εκτιμητή πιστοποιημένο από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο προηγούμενων εκτιμήσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη αξία εκποίησης είναι ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων.

Άρθρο 25**Προθεσμίες Διαγωνισμών Εκποίησης Ακινήτων**

Η προθεσμία για τη διεξαγωγή της τεχνικής διαδικασίας της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας διαγωνισμού εκποίησης ακινήτου είναι, κατ' ελάχιστον, τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες από τη δημοσίευση της διακήρυξης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».

Κεφάλαιο Γ'**Συμβάσεις Αντιπαροχής****Άρθρο 26****Διαδικασία Σύναψης Συμβάσεων Αντιπαροχής**

1. Ο Φορέας, μετά από απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση οικοπέδων αρμοδιότητάς του, με μερική ή ολική ανοικοδόμηση αυτών, με αντιπαροχή ποσοστών στο οικόπεδο μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Η ανωτέρω αξιοποίηση επιτυγχάνεται μέσω ανοιχτού ή κλειστού πλειοδοτικού διαγωνισμού ως εξής:

α) Στην Α' Φάση κατατίθενται από τους ενδιαφερόμενους φάκελος δικαιολογητικών συμμετοχής και φάκελος τεχνικής προσφοράς.

β) Στην Β' Φάση όσοι έχουν πλήρη φάκελο δικαιολογητικών συμμετοχής και η τεχνική τους προσφορά πληροί τις τεχνικές προδιαγραφές της προκήρυξης καλούνται για την υποβολή φακέλου οικονομικής προσφοράς.

2. Επισημαίνεται ότι επιπλέον προϋπόθεση για συμμετοχή σε προκήρυξη κλειστού διαγωνισμού για αντιπαροχή, είναι η υποβολή πρότασης σε πρότερη σχετική πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Φορέα για το σκοπό αυτό.

3. Η διακήρυξη διαγωνισμού αντιπαροχής περιλαμβάνει (συμπληρωματικώς των καθοριζόμενων στο άρθρο 8) τα ακόλουθα:

α) Τα πλήρη στοιχεία του ακινήτου προς ανοικοδόμηση, καθώς και κάθε πληροφορία για την πλήρη και διαφωτιστική χωροθέτηση του ακινήτου μέσα στην ευρύτερη περιοχή, ιδίως το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου και την υφιστάμενη χρήση του.

β) Το ελάχιστο αποδεκτό ποσοστό αντιπαροχής, καθώς και λοιπούς βασικούς όρους της σύμβασης.

γ) Τους όρους υπό τους οποίους οι συμμετέχοντες μπορούν να υποβάλουν τις προσφορές τους, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

δ) Τα τυπικά και ουσιαστικά προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό και τις εγγυήσεις συμμετοχής στο διαγωνισμό.

ε) Τους όρους διεξαγωγής του πλειοδοτικού διαγωνισμού και τα κριτήρια αξιολόγησης των προσφορών.

στ) Τη μελέτη ανοικοδόμησης σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στο άρθρο 27.

4. Η διακήρυξη του διαγωνισμού αναρτάται στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και στην επίσημη ιστοσελίδα του Φορέα.

5. Η αξιολόγηση των προσφορών γίνεται με το κριτήριο της βέλτιστης σχέσης ποιότητας/τιμής. Οι παράγοντες-κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη για την εν λόγω αξιολόγηση καθορίζονται ως κάτωθι:

α) Τιμή

β) Ποιότητα/απόδοση



- γ) Χρόνος ζωής προϊόντος
- δ) Υποστήριξη/εγγύηση
- ε) Κόστος χρήσης/συντήρησης
- στ) Εμπειρία κατασκευαστή

6. Σε καθένα από τα επιλεγέντα κριτήρια αποδίδεται ένας συντελεστής βαρύτητας επί τοις εκατό (%), σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στην διακήρυξη, ενώ το άθροισμα όλων των συντελεστών ισούται με 100. Κάθε προσφορά αξιολογείται με αριθμητική βαθμολογία ανά κριτήριο με κλίμακα από 0 έως 10 και όσο μεγαλύτερη η βαθμολογία, τόσο καλύτερη η επίδοση στο συγκεκριμένο κριτήριο. Οι βαθμολογίες ανά κριτήριο τεκμηριώνονται από την αρμόδια Επιτροπή Διαγωνισμού. Για κάθε προσφορά, υπολογίζεται ένας τελικός σταθμισμένος βαθμός με βάση τον τύπο:

Συνολική Βαθμολογία = $\Sigma(\text{Βαθμολογία Κριτηρίου} \times \text{Συντελεστής Βαρύτητας})$

7. Οι προσφορές των οικονομικών φορέων, που επιθυμούν να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό αποτελούνται από τα εξής:

- α) Φάκελο Δικαιολογητικών Συμμετοχής, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στο άρθρο 12,
- β) Φάκελο Τεχνικής Προσφοράς που θα περιέχει:
 - βα) Πλήρη τεχνική μελέτη με χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, πηγή χρηματοδότησης και απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία σύμφωνα με το τεύχος των τεχνικών προδιαγραφών ανοικοδόμησης της διακήρυξης.
 - ββ) Δικαιολογητικά οικονομικής και χρηματοοικονομικής επάρκειας, σύμφωνα με την παρ. 1στ του άρθρου 13.
- γ) Φάκελο Οικονομικής Προσφοράς με τα ακόλουθα:
 - γα) Υποφάκελο οικονομικής προσφοράς με το προσφερόμενο ποσοστό αντιπαροχής σύμφωνα με τον πίνακα αποτίμησης της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών της προκήρυξης και πίνακα, στον οποίο θα εμφανίζονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες, για την κάλυψη του ποσοστού της αντιπαροχής.
 - γβ) Υποφάκελο πρότασης βασικών όρων, σχεδίου εργολαβικής σύμβασης, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου και των διατάξεων του κανονισμού οροφокτησίας.

Άρθρο 27

Τεχνικές Προδιαγραφές και Προσδιορισμός Αξίας του Αντικειμένου της Αντιπαροχής

1. Για τη διεξαγωγή διαδικασίας σύναψης σύμβασης αξιοποίησης ακινήτου με αντιπαροχή, απαιτείται προηγουμένως η σύνταξη μελέτης ανοικοδόμησης του οικοπέδου, στην οποία θα περιλαμβάνονται, ενδεικτικά αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική, ενεργειακή και υδραυλική μελέτη. Η μελέτη συντάσσεται με μέριμνα του Τμήματος Τεχνικής Διαχείρισης και τη συνδρομή των Διευθύνσεων ΓΕΣ/Γ2, ΓΕΝ/Γ2 και ΓΕΑ/Γ2 του ΥΠΕΘΑ, και όπου αυτό καθίσταται αδύνατο, με ανάθεση σε ιδιωτικό φορέα, κατόπιν απόφασης του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Επιπλέον απαιτούνται τα κάτωθι:

- α) Αναλυτική τεχνική περιγραφή του προς κατασκευή κτιρίου.
- β) Ελάχιστο χρονοδιάγραμμα και προθεσμία αποπεράτωσης.
- γ) Πίνακας ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκλήτων ιδιοκτησιών.
- δ) Πίνακας αποτίμησης αξίας κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ή ορόφου, που προβλέπεται να ανεγερθεί και θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες.
- ε) Σχέδιο της εργολαβικής σύμβασης και του προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος και διατάξεις για την οροφокτησία ως και κάθε άλλο στοιχείο που επιβάλλεται ή κρίνεται σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτεί η φύση του έργου.

2. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχόμενων ιδιοκτησιών και του συνόλου ιδιοκτησιών που θα ανεγερθούν, θα καθορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές αναλογικά εφαρμοζόμενων των οριζόμενων στο άρθρο 24, σύμφωνα με συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται τόσο σε απόλυτες, όσο και σε σχετικές τιμές και θα αναφέρεται σε σχετικό πίνακα στην προκήρυξη.

Άρθρο 28

Προθεσμίες Διαγωνισμών Αντιπαροχής Ακινήτων

Η προθεσμία κατάθεσης προσφορών είναι, κατ' ελάχιστον, σαράντα (40) ημερολογιακές ημέρες από τη δημοσίευση της διακήρυξης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».

Άρθρο 29

Παρακολούθηση Εκτέλεσης Σύμβασης - Παραλαβή Αντιπαρεχόμενου Αντικειμένου

1. Η παρακολούθηση της εκτέλεσης της σύμβασης διενεργείται από Επιτροπή Παρακολούθησης και Παραλαβής. Η επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Προέδρου του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., αποτελείται από



τρία (3) μέλη. Από τα μέλη της επιτροπής, τουλάχιστον ένα (1) αποτελεί προσωπικό του Φορέα ειδικότητας συναφούς με το συμβατικό αντικείμενο και ένα (1) αποτελεί προσωπικό του ιδιοκτήτη του προς αξιοποίηση ακινήτου. Για την ολοκλήρωση του έργου της, η επιτροπή δύναται να συνεργάζεται με κατάλληλους ιδιωτικούς φορείς, ενώ στη συγκρότησή της είναι δυνατό να συμμετέχει και κατάλληλο προσωπικό του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Το προσωπικό αυτό διατίθεται κατόπιν αιτιολογημένου αιτήματος του Φορέα προς το οικείο Γενικό Επιτελείο.

2. Η παρακολούθηση της εκτέλεσης της σύμβασης περιλαμβάνει τον έλεγχο της προόδου των εργασιών, της ποιότητας και της ποσότητας αυτών, με δικαίωμα στην απεριόριστη πρόσβαση στο ακίνητο, καθώς και έλεγχο εγγράφων και στοιχείων προκειμένου να διαπιστώνεται η πλήρης και ακριβής τήρηση της όρων της σύμβασης, των εγκεκριμένων μελετών, της οικοδομικής άδειας, των συμφωνημένων τεχνικών προδιαγραφών και του χρονοδιαγράμματος. Σε περίπτωση διαπίστωσης αποκλίσεων, ελαττωμάτων ή καθυστερήσεων σε σχέση με τις συμβατικές υποχρεώσεις του αναδόχου, η επιτροπή προβαίνει σε ειδική όχληση προς τον ανάδοχο, με την οποία του γνωστοποιεί τις διαπιστώσεις της και του θέτει συγκεκριμένη προθεσμία συμμόρφωσης.

3. Η παραλαβή του συμβατικού αντικειμένου της αντιπαροχής γίνεται με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. μόνον εφόσον αυτό είναι πλήρως αποπερατωμένο, απαλλαγμένο από ελαττώματα και σύμφωνο με τις εγκεκριμένες μελέτες, την οικοδομική άδεια και τις συμφωνημένες τεχνικές προδιαγραφές, με σύνταξη πρακτικού προσωρινής παραλαβής. Το πρακτικό υποβάλλεται στη Διεύθυνση Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, το οποίο υποβάλλει αιτιολογημένη εισήγηση προς το Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. για τη λήψη απόφασης.

4. Στο πλαίσιο της παραλαβής του συμβατικού αντικειμένου υποβάλλονται από τον ανάδοχο προς την επιτροπή όλα τα εκ της συμβάσεως προαπαιτούμενα στοιχεία (ενδεικτικά σχέδια «ως κατασκευάσθη», πιστοποιητικά ελέγχων και δοκιμών, εγχειρίδια λειτουργίας και συντήρησης). Μετά την περαίωση των εργασιών, και την υποβολή του ανωτέρω στοιχείων, διενεργείται από την επιτροπή προσωρινή παραλαβή του συμβατικού αντικειμένου. Κατά την προσωρινή παραλαβή συντάσσεται πρακτικό, στο οποίο καταγράφονται τυχόν ελαττώματα ή ελλείψεις και καθορίζεται προθεσμία για την αποκατάστασή τους.

5. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του αναδόχου για αποκατάσταση των διαπιστωθέντων, από την επιτροπή, ελαττωμάτων ή ελλείψεων εντός της τεθείσας προθεσμίας ή σε περίπτωση αναιτιολόγητων αποκλίσεων από το συμφωνηθέν χρονοδιάγραμμα και καθυστερήσεων στην παράδοση του συμβατικού αντικειμένου, με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. (κατόπιν εισήγησης της Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, το οποίο λαμβάνει υπόψη σχετική εισήγηση της επιτροπής) είναι δυνατό να επιβληθούν (συνολικά ή μερικώς) οι κάτωθι κυρώσεις:

- α) Κατάπτωση ποινικών ρητρών, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στη σύμβαση,
- β) Μονομερής καταγγελία της σύμβασης λόγω υπαίτιας μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του αναδόχου, με διατήρηση όλων των νόμιμων δικαιωμάτων του Φορέα,
- γ) Αντικατάσταση του αναδόχου.

6. Η οριστική παραλαβή του συμβατικού αντικειμένου λαμβάνει χώρα, εφόσον έχουν αποκατασταθεί τυχόν διαπιστωθέντα ελαττώματα εντός των τεθεισών προθεσμιών, και κατόπιν σύνταξης σχετικού πρωτοκόλλου οριστικής παραλαβής από την Επιτροπή Παρακολούθησης και Παραλαβής, τηρούμενης αναλογικώς της διαδικασίας, που καθορίζεται στην παρ. 3. Με την έκδοση της απόφασης οριστικής παραλαβής είναι δυνατή η αποδέσμευση των κατατεθεισών εγγυήσεων καλής εκτέλεσης της σύμβασης.

7. Τυχόν παράδοση του συμβατικού αντικειμένου προς χρήση προ της οριστικής παραλαβής του, δεν συνιστά σιωπηρή παραλαβή, δεν αίρει την υποχρέωση τήρησης της διαδικασίας οριστικής παραλαβής, η οποία καθορίζεται στον παρόν άρθρο και δεν συνεπάγεται παραίτηση του Φορέα ή του κυρίου του ακινήτου από τα νόμιμα δικαιώματα αυτών.

Κεφάλαιο Δ'

Συμβάσεις Παραχώρησης Δικαιώματος Επιφανείας

Άρθρο 30

Διαδικασία Σύναψης Συμβάσεων Παραχώρησης Δικαιώματος Επιφανείας

1. Ο Φορέας, μετά από απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ., δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση οικοπέδων με την παραχώρηση δικαιώματος επιφανείας. Η ανωτέρω αξιοποίηση επιτυγχάνεται μέσω ανοιχτού (ηλεκτρονικού ή μη) πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Η προκήρυξη αναρτάται υποχρεωτικά στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και στην ιστοσελίδα του Φορέα. Στη διακήρυξη αναγράφονται:



α) Η τεχνική περιγραφή του μισθίου με φωτογραφίες και κατόψεις.
β) Ο χρόνος έναρξης και λήξης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας.
γ) Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά συμμετοχής και κατακύρωσης των υποψήφιων οικονομικών φορέων.
δ) Η τιμή εκκίνησης του πλειοδοτικού διαγωνισμού, όπως προσδιορίστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 20.

ε) Προϋποθέσεις ασφάλισης του προς κατασκευή κτίσματος,
στ) Όρους αναφορικά με την παραχώρηση του κτίσματος στον κύριο του εδάφους μετά τη λήξη ισχύος του δικαιώματος επιφανείας, καθώς και την κατάσταση του ακινήτου.

ζ) Δικαίωμα του κυρίου του ακινήτου να συναινεί στην μεταβίβαση του κτίσματος.
η) Τυχόν δικαίωμα του επιφανειούχου για τη λήψη αποζημίωσης λόγω της παραχώρησης των κτισμάτων, που θα ανεγερθούν, στον κύριο του εδάφους.

θ) Τυχόν προϋποθέσεις για την παραίτηση του επιφανειούχου από το παραχωρηθέν δικαίωμα.

3. Η διακήρυξη του πλειοδοτικού διαγωνισμού αναρτάται στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και στην επίσημη ιστοσελίδα του Φορέα.

4. Στις προσφορές των οικονομικών φορέων, που επιθυμούν να συμμετάσχουν στο διαγωνισμό συμπεριλαμβάνεται σύμφωνα και με τα ειδικότερα καθοριζόμενα στα έγγραφα της σύμβασης, τεχνική μελέτη του προσφέροντος. Στην εν λόγω μελέτη αναφέρονται τα τεχνικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, το οποίο θα κατασκευαστεί, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης αυτού και η πηγή χρηματοδότησης.

5. Ο χρόνος διεξαγωγής της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, κατά τον οποίο είναι δυνατή η κατάθεση των οικονομικών προσφορών, καθορίζεται επακριβώς στα έγγραφα της σύμβασης με συγκεκριμένη ημερομηνία και ώρα. Η διάρκεια αυτού δεν δύναται να υπολείπεται των δύο (2) ωρών και να υπερβαίνει τις τέσσερις (4) ώρες, ενώ διεξάγεται και ολοκληρώνεται υποχρεωτικά την ίδια ημέρα. Σε περίπτωση κατά την οποία για λόγους ανωτέρας βίας, η διαδικασία δεν ολοκληρωθεί, επαναπρογραμματίζεται το συντομότερο δυνατό με απόφαση του Δ.Σ./Φ.Α.Α.Ε.Δ. Σε αυτήν την περίπτωση επαναλαμβάνεται εξ αρχής πλήρως, ενώ η χρονική διάρκεια αυτής είναι ίση με τη χρονική διάρκεια της αρχικώς προγραμματισμένης διαδικασίας. Οικονομικές προσφορές, που κατατέθηκαν κατά τη διακοπείσα φάση, δεν λαμβάνονται υπόψη.

6. Κατά τη διάρκεια της φάσης της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, οι συμμετέχοντες δύνανται να προσφέρουν τιμή ίση ή μεγαλύτερη με την τιμή εκκίνησης, που ορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης και μεγαλύτερη από την αμέσως προηγούμενη προσφορά (του ίδιου ή άλλου συμμετέχοντος). Η αύξηση του προσφερόμενου αντιτίμου δεν μπορεί να υπολείπεται του βήματος πλειοδοσίας, το οποίο καθορίζεται στα έγγραφα της σύμβασης. Εφόσον μία προσφερθείσα τιμή γίνει αποδεκτή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του διαγωνισμού, δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί, και ακυρώνει όλες τις προηγούμενες προσφορές του ίδιου συμμετέχοντος.

Άρθρο 31

Προσδιορισμός Τιμής Εκκίνησης Διαγωνισμού

Παραχώρησης Δικαιώματος Επιφανείας

1. Το αντάλλαγμα της παραχώρησης του δικαιώματος συνίσταται στην καταβολή χρηματικού ανταλλάγματος από τον πλειοδότη. Το χρηματικό αντάλλαγμα καταβάλλεται εφάπαξ, μετά την υπογραφή της σύμβασης και σε χρόνο που ορίζεται ρητά από την προκήρυξη του διαγωνισμού. Το ελάχιστο χρηματικό αντάλλαγμα καθορίζεται στην προκήρυξη του διαγωνισμού συναρτήσει και του χρόνου διάρκειας της παραχώρησης και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπολείπεται του 15% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου επί του οποίου παραχωρείται το δικαίωμα επιφανείας.

2. Η ελάχιστη συνολική διάρκεια της παραχώρησης του δικαιώματος επιφανείας είναι πέντε (5) έτη και η μέγιστη ενενήντα εννέα (99) έτη. Η ακριβής διάρκεια της παραχώρησης του δικαιώματος, καθώς και ο χρόνος έναρξης αυτής προσδιορίζεται επακριβώς στην προκήρυξη του διαγωνισμού. Στην έννοια της συνολικής διάρκειας συμπεριλαμβάνονται και τυχόν δικαιώματα παράτασης, που προσδιορίζονται στην προκήρυξη του διαγωνισμού. Το ελάχιστο αποδεκτό χρηματικό αντάλλαγμα προσδιορίζεται σε σχέση με το χρόνο διάρκειας της παραχώρησης ως εξής:

α) 15% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, εφόσον η συνολική διάρκεια της παραχώρησης κυμαίνεται από πέντε (5) έως και τριάντα (30) έτη.

β) 40% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, εφόσον η συνολική διάρκεια της παραχώρησης κυμαίνεται από τριάντα ένα (31) έως και εξήντα (60) έτη.

γ) 60% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, εφόσον η συνολική διάρκεια της παραχώρησης κυμαίνεται από εξήντα ένα (61) έως και ενενήντα εννέα (99) έτη.

**Άρθρο 32****Προθεσμίες Διαγωνισμών Παραχώρησης Δικαιώματος Επιφανείας**

Η προθεσμία κατάθεσης προσφορών είναι, κατ' ελάχιστον, σαράντα (40) ημερολογιακές ημέρες από τη δημοσίευση της διακήρυξης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».

ΜΕΡΟΣ Γ'**Πόροι Φ.Α.Α.Ε.Δ. - Εγγυήσεις****Άρθρο 33****Πόροι Φ.Α.Α.Ε.Δ.**

1. Στο πλαίσιο των διαδικασιών σύναψης συμβάσεων αξιοποίησης ακινήτων καθορίζονται οι παρακάτω πόροι του Φορέα:

α) Παράβολο υπέρ του Φορέα: Το παράβολο καταβάλλεται από τους οικονομικούς φορείς, οι οποίοι υποβάλλουν προσφορά σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων που διενεργούνται από το Φορέα. Το ύψος του παραβόλου καθορίζεται σε ποσοστό 0,1% επί του ελάχιστου συνολικού αποδεκτού αντιτίμου της σύμβασης (λαμβάνομένης υπόψη της μέγιστης συνολικής διάρκειας αυτής και τυχόν δυνατότητας παράτασης) και έως του ποσού των δύο χιλιάδων (2.000,00) ευρώ.

β) Διαχειριστική αμοιβή υπέρ του Φορέα: Ο πόρος καταβάλλεται από τους φορείς του άρθρου 26 του ν. 5223/2025 για την ανάθεση ακινήτων τους στον Φορέα προς ωρίμανση και αξιοποίηση. Το ποσό καταβάλλεται μετά την οριστικοποίηση της κατακυρωτικής απόφασης ενώ το ύψος του πόρου καθορίζεται ως κάτωθι:

βα) Συμβάσεις εκποίησης ακινήτων, αντιπαροχής ή παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας:

(i) Για ακίνητο ή αντικείμενο αντιπαροχής αντικειμενικής αξίας έως 2.000.000,00€ σε ποσοστό 1% επί του συνολικού επιτευχθέντος συμβατικού ανταλλάγματος.

(ii) Για ακίνητο ή αντικείμενο αντιπαροχής αντικειμενικής αξίας από 2.000.000,00€ και άνω σε ποσοστό 2% επί του συνολικού επιτευχθέντος συμβατικού ανταλλάγματος.

ββ) Συμβάσεις εκμίσθωσης ακινήτων:

(i) Για ακίνητα αντικειμενικής αξίας έως 2.000.000,00€ σε ένα μηνιαίο μίσθωμα.

(ii) Για ακίνητα αντικειμενικής αξίας από 2.000.000,00€ και άνω σε τουλάχιστον δύο μηνιαία μισθώματα.

γ) Κράτηση υπέρ του Φορέα: Ο πόρος καταβάλλεται από τον πλειοδότη με την υπογραφή της σύμβασης. Το ύψος του πόρου αντιστοιχεί σε χρηματικό ποσό που ισούται με:

γα) Ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, σε περιπτώσεις συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων.

γβ) 1% του επιτευχθέντος αντιτίμου, σε περιπτώσεις εκποίησης ακινήτου ή παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας.

γγ) 1% της αξίας της ανταλλάγματος αντιπαροχής, σε περιπτώσεις αντιπαροχής.

2. Ο πόρος δεν αφαιρείται ούτε συμψηφίζεται με το καταβλητέο συμβατικό αντίτιμο.

Άρθρο 34**Εγγυήσεις**

1. Οι οικονομικοί φορείς υποχρεούνται να καταθέσουν εγγύηση συμμετοχής για τη συμμετοχή τους σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων. Το ύψος της εγγύησης καθορίζεται σε 1% επί του ελάχιστου συνολικού συμβατικού ανταλλάγματος και αναφέρεται αριθμητικώς και ολογράφως ως χρηματικό ποσό στα έγγραφα της σύμβασης.

2. Η εν λόγω εγγύηση παρέχεται είτε ως εγγυητική επιστολή από αναγνωρισμένη στην Ελλάδα Τράπεζα ή από οποιοδήποτε άλλο οργανισμό που έχει δικαίωμα από το νόμο να παρέχει τέτοιου είδους εγγυήσεις, ή Γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων.

3. Η ελάχιστη ισχύς των εγγυήσεων συμμετοχής είναι εκατόν ογδόντα (180) ημέρες από την ημερομηνία λήξης του ηλεκτρονικού πλειοδοτικού διαγωνισμού. Σε περίπτωση κατά την οποία η σχετική προθεσμία δεν επαρκεί για την ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας, υποβάλλεται αίτημα, με μέριμνα του Φορέα, προς τον προσφέροντα, ώστε να μεριμνήσει για την παράταση της ισχύος της εγγυήσής του.

4. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής καταπίπτει:

α) Εάν ο προσφέρων αποσύρει την προσφορά του κατά τη διάρκεια της ισχύος της. Ως απόσυρση της προσφοράς νοούνται:

αα) Η μη υποβολή οικονομικής προσφοράς ή η μη συμμετοχή στη φάση της πλειοδοσίας (εφόσον προβλέπεται), ενώ έχει κατατεθεί φάκελος δικαιολογητικών συμμετοχής ή/και τεχνικής προσφοράς.

αβ) Η μη έντυπη κατάθεση οικονομικής προσφοράς ή η απόκλιση αυτής από την αντίστοιχη ηλεκτρονική, εφόσον προβλέπεται στα έγγραφα της σύμβασης.



β) εάν διαπιστωθεί ότι ο ο πλειοδότης παρείχε εν γνώσει του ψευδή στοιχεία ή πληροφορίες σχετικά με τους λόγους αποκλεισμού ή τυχόν τεθέντα κριτήρια επιλογής.

γ) εάν ο πλειοδότης δεν προσκομίσει εγκαίρως το σύνολο των δικαιολογητικών κατακύρωσης.

δ) εάν ο πλειοδότης δεν προσέλθει εγκαίρως ή προσηκόντως ή δεν προσέλθει καθόλου για την υπογραφή του συμφωνητικού.

5. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής επιστρέφεται στους λοιπούς συμμετέχοντες, πλην του πλειοδότη, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, ενώ στον πλειοδότη επιστρέφεται με την υπογραφή της σύμβασης.

6. Μετά την έκδοση της κατακυρωτικής απόφασης διαγωνισμού αξιοποίησης ακινήτου και πριν την υπογραφή της σύμβασης, ο πλειοδότης υποχρεούται να καταθέσει στον κύριο του ακινήτου εγγύηση καλής εκτέλεσης αυτής ως κάτωθι:

α) Σε περίπτωση σύμβασης εκμίσθωσης ακινήτου, εγγύηση καλής εκτέλεσης χρηματικού ύψους δύο (2) μηνιαίων μισθωμάτων (σύμφωνα με την οικονομική προσφορά του πλειοδότη) για μισθώσεις διάρκειας κάτω των δώδεκα (12) ετών και σε πέντε (5) μηνιαίων μισθωμάτων για μισθώσεις διάρκειας μεγαλύτερης ή ίσης των δώδεκα (12) ετών.

β) Στις περιπτώσεις συμβάσεων αντιπαροχής ή παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας, εγγύηση καλής εκτέλεσης ίσης με 5% επί της αξίας της αντιπαροχής ή του επιτευχθέντος οικονομικού ανταλλάγματος.

7. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης καταπίπτει, εφόσον ο ανάδοχος δεν τηρεί τους συμφωνηθέντες όρους της σύμβασης και εκτελεί πλημμελώς τις συμβατικές του υποχρεώσεις. Η κατάπτωση γίνεται υπέρ του κυρίου του ακινήτου, που παρακολουθεί την ορθή εκτέλεση των όρων της σύμβασης και λαμβάνει χώρα κατόπιν αιτιολογημένης εισήγησής του.

8. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης επιστρέφεται στον πλειοδότη με τη σύνταξη του πρωτοκόλλου επιστροφής του ακινήτου στον κύριο.

Άρθρο Δεύτερο

Έναρξη Ισχύος

Η ισχύς της παρούσας αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2026

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

Υφυπουργός Εθνικής Άμυνας
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΔΑΒΑΚΗΣ

Ανάπτυξης
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- Β.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση
https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30



* 0 2 0 5 6 4 1 1 7 0 9 2 6 0 0 2 0 *