

**ΘΕΜΑ: Παροχή διευκρινίσεων για την Αρ. Πρωτ.: ΚΔΕΜΤ 3084-31/10/2025 (ΑΔΑ: 6Γ3ΜΟΞ2Ξ-ΥΟΤ) Διακήρυξη Δημόσιου Πλειοδοτικού Διαγωνισμού για την εκμίσθωση του χώρου εστίασης του Κέντρου Διάδοσης Επιστημών και Μουσείο Τεχνολογίας.**

Στο πλαίσιο διενέργειας της εν θέματι διαγωνιστικής διαδικασίας και κατόπιν ερωτημάτων που υποβλήθηκαν από οικονομικούς φορείς, παρέχονται οι κάτωθι, διευκρινίσεις:

=====

**Ερώτημα:**

Δεν αναφέρεται στο κείμενο της Διακήρυξης η ισχύς που θα πρέπει να έχουν οι προσφορές των συμμετεχόντων. Θα μπορούσατε να μας διευκρινίσετε ποια είναι η απαιτούμενη επί ποινή αποκλεισμού ισχύς των προσφορών;

**Απάντηση:**

Οι προσφορές των συμμετεχόντων πρέπει να έχουν, επί ποινή αποκλεισμού, ελάχιστη ισχύ 180 ημερολογιακών ημερών αρχής γενομένης από την επομένη της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής των προσφορών.

**Ερώτημα:**

Στο Παράρτημα Ι Υπόδειγμα Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής, δεν αναφέρεται η ισχύς της Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής που οφείλουν να καταθέσουν οι Οικονομικοί Φορείς κατά την υποβολή της προσφοράς τους. Παρακαλούμε για την σχετική διευκρίνιση.

**Απάντηση:**

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 (σελ. 12) της Διακήρυξης, η εγγυητική επιστολή συμμετοχής πρέπει να ισχύει τουλάχιστον για τριάντα (30) ημέρες μετά την ημερομηνία λήξης της προσφοράς. Δεδομένης της απάντησης στο Ερώτημα 1 όπου η ισχύς της προσφοράς ορίζεται σε 180 ημέρες, η εγγυητική επιστολή συμμετοχής πρέπει να έχει ελάχιστη συνολική ισχύ  $180 + 30 = 210$  ημέρες, αρχής γενομένης από την επομένη της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής των προσφορών.

### **Ερώτημα:**

Ενώ στο άρθρο 7 παρ. Β με τίτλο " Υποφάκελος Οικονομικής Προσφοράς" αναφέρεται: «Στον υποφάκελο της οικονομικής προσφοράς πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνεται η προσφερόμενη μηνιαία τιμή μισθώματος (με τιμή εκκίνησης το μηνιαίο μίσθωμα ποσού έξι χιλιάδων και διακοσίων πενήντα (6.250,00) ευρώ πλέον Φ.Π.Α. ή ψηφιακού τέλους συναλλαγής και λοιπών κρατήσεων και θα αναφέρεται και ο υπολογισμός του προσφερόμενου μισθώματος σε δωδεκάμηνη (ετήσια) βάση.»

Στο Παράρτημα II ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ των συμμετεχόντων

αναφέρεται:

«ΕΝΟΤΗΤΑ 1η : Προσφερόμενο Μηνιαίο Μίσθωμα .....€

Αρχική Τιμή εκκίνησης προσφοράς Ετήσιου Μισθώματος:

Προσφερόμενο Ποσοστό Προσαύξησης: .....%

Προσφερόμενο Ετήσιο Μίσθωμα: .....€ »

Παρακαλούμε όπως μας διευκρινίσετε στο πεδίο "Προσφερόμενο Ποσοστό Προσαύξησης" τι θα πρέπει να συμπληρώσουν οι οικονομικοί φορείς για την προσηκούμενη υποβολή προσφοράς.

### **Απάντηση:**

Στο πεδίο Προσφερόμενο Ποσοστό Προσαύξησης αναγράφεται, σε ποσοστό επί τοις εκατό (%), κατ' επιλογή του υποψήφιου οικονομικού φορέα, τυχόν προσαύξηση του προσφερόμενου ετήσιου μισθώματος σε σχέση με την τιμή εκκίνησης των εβδομήντα πέντε χιλιάδων (75.000,00) ευρώ (6.250,00 € x 12 μήνες). Η μηνιαία και η ετήσια τιμή μισθώματος που αναγράφονται στο υπόδειγμα της ενσφράγιστης οικονομικής προσφοράς πρέπει να είναι αριθμητικά συνεπείς με το τυχόν αναγραφόμενο ποσοστό προσαύξησης.

### **Ερώτημα:**

Στη σελ. 4 και 5 της Διακήρυξης με τίτλο "Αντικείμενο του Διαγωνισμού" στην παρ.6 αναφέρεται ότι: «Ο σαφώς προσδιορισμένος περιβάλλον χώρος αποτυπώνεται στην κάτοψη που επισυνάπτεται στο σχέδιο σύμβασης που συνοδεύει την παρούσα.», όμως στη Διακήρυξη δεν επισυνάπτεται η προαναφερόμενη κάτοψη.

Παρακαλούμε όπως μας αποστείλετε με email τη σχετική αναλυτική κάτοψη του περιβάλλοντα χώρου, προκειμένου να λάβουμε γνώση του χώρου και να διαμορφώσουμε την προσφορά μας.

### **Απάντηση**

Η κάτοψη που αναφέρεται στις σελίδες 4-5 της Διακήρυξης και αποτυπώνει τον σαφώς προσδιορισμένο περιβάλλοντα χώρο, επισυνάπτεται στο παρόν έγγραφο διευκρινίσεων και αναρτάται στην ιστοσελίδα του ΚΔΕΜΤ. Το έγγραφο αυτό αποτελεί πλέον αναπόσπαστο μέρος των εγγράφων του διαγωνισμού.

### **Ερώτημα**

Παρακαλούμε όπως διευκρινίσετε με "ακρίβεια" τους χώρους ευθύνης του Αναδόχου για την καθαριότητα και συντήρηση.

### **Απάντηση**

Οι χώροι ευθύνης του Αναδόχου για την καθαριότητα και συντήρηση περιλαμβάνουν: (α) τον κύριο κλειστό χώρο (περ. 350 τ.μ.), (β) τον ημιυπαίθριο χώρο (περ. 250 τ.μ.), και (γ) τον περιβάλλοντα χώρο στον οποίο αναπτύσσει τραπεζοκαθίσματα, όσον αφορά την καθαριότητα από απορρίμματα που προκύπτουν από τη λειτουργία του, όπως ορίζεται στον Ειδικό Όρο 4.β (σελ. 51).

### **Ερώτημα**

Τα έξοδα συντήρησης και ποτιστικών του γκαζόν στον περιγραφόμενο "περιβάλλοντα χώρο" (Αντικείμενο διαγωνισμού) βαρύνουν τον Ανάδοχο ή την Αναθέτουσα Αρχή;

### **Απάντηση**

Τα έξοδα συντήρησης (π.χ. κούρεμα, λίπανση) και λειτουργίας των ποτιστικών του γκαζόν στον περιβάλλοντα χώρο βαρύνουν την Αναθέτουσα Αρχή (ΚΔΕΜΤ). Η ευθύνη του Αναδόχου, σύμφωνα με τον Ειδικό Όρο 4.β (σελ. 51), περιορίζεται στην καθαριότητα του χώρου από απορρίμματα που προκύπτουν από τη λειτουργία του (π.χ. καθαρισμός τραπεζιών, συλλογή απορριμμάτων). Ο Ανάδοχος υποχρεούται, πάντως, να φροντίζει για την αποφυγή ρύπανσης και τη συλλογή απορριμμάτων ή φθορών στο γκαζόν που προκύπτουν από τη λειτουργία του εστιατορίου.

### **Ερώτημα**

Παρακαλούμε όπως μας διευκρινίσετε τι σημαίνει το "δικαίωμα προτεραιότητας" του ΚΔΕΜΤ (σελ. 54) και πως αυτό καθορίζεται κάθε φορά; Καθόσον η εν λόγω αόριστη " προτεραιότητα"

απομειώνει την χρήση του μισθίου από τον Ανάδοχο. Εάν το ΝΟΗΣΙΣ πραγματοποιεί δικές του εκδηλώσεις στον χώρο του εστιατορίου, οι οποίες δεσμεύουν το μίσθιο ή και το περιβάλλοντα χώρο θα πρέπει να υπάρχει σχετικός προγραμματισμός και έγγραφη ενημέρωση προς τον μισθωτή εντός του μήνα Ιανουαρίου για όλο το τρέχον έτος. Παρακαλούμε όπως απαλείψετε τον σχετικό όρο περί "δικαιώματος προτεραιότητας" του ΚΔΕΜΤ καθόσον αυτός έρχεται σε πλήρη αντίθεση με την χρήση του μισθίου.

### **Απάντηση**

Σύμφωνα με το Άρθρο 11 (σελ. 24) της Διακήρυξης, το κείμενο της σύμβασης (Παράρτημα IV) προσαρτάται ως αναπόσπαστο μέρος αυτής και δεν υπόκειται σε διαπραγμάτευση. Ως εκ τούτου, αιτήματα τροποποίησης ή απαλοιφής όρων, όπως ο Ειδικός Όρος 6.1 (σελ. 54), δεν γίνονται αποδεκτά. Προς διευκρίνιση του εν λόγω όρου, το δικαίωμα προτεραιότητας του ΚΔΕΜΤ αφορά τη δυνατότητα του εκμισθωτή να χρησιμοποιεί τον χώρο του μισθίου κατά προτεραιότητα έναντι του μισθωτή, για ορισμένες δικές του εκδηλώσεις, όταν αυτό είναι αναγκαίο για την εκπλήρωση της αποστολής του, υπό την προϋπόθεση ότι υφίστανται διαθέσιμες ημερομηνίες και λαμβάνεται υπόψη η εύρυθμη λειτουργία του εστιατορίου. Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνεται κατόπιν έγκαιρου προγραμματισμού και έγγραφης ενημέρωσης του Μισθωτή για τις συγκεκριμένες ημερομηνίες και ώρες, ώστε να αποφεύγεται στο μέτρο του δυνατού η διατάραξη της εμπορικής του δραστηριότητας.

### **Ερώτημα**

Η είσοδος του ΝΟΗΣΙΣ από το νότιο parking (χώρος εκτός εστιατορίου) χρίζει συντήρησης. Η συντήρησή αυτού περιλαμβάνεται στις υποχρεώσεις του Αναδόχου ή αποτελεί υποχρέωση της Αναθέτουσας Αρχής;

### **Απάντηση**

Η είσοδος του ΝΟΗΣΙΣ από το νότιο parking, ως κοινόχρηστος χώρος του κτιριακού συγκροτήματος που δεν αποτελεί τμήμα του μισθίου ή του άμεσα παραχωρημένου περιβάλλοντος χώρου, δεν εμπίπτει στις υποχρεώσεις συντήρησης του Αναδόχου Μισθωτή. Η συντήρηση αυτού αποτελεί υποχρέωση του Εκμισθωτή (ΚΔΕΜΤ). Ο Μισθωτής υποχρεούται, σύμφωνα με το τεύχος προδιαγραφών ποιότητας, να μεριμνά για την τήρηση άψογης καθαριότητας στο χώρο αυτό (σελ. 51-52), στο μέτρο που η χρήση του συνδέεται με τη λειτουργία του εστιατορίου (κίνησης πελατών κ.λπ.).

## **Ερώτημα**

Υπάρχουν χρόνια ζητήματα στεγανότητας του Εστιατορίου που δεν σχετίζονται με την συνήθη χρήση αυτού. Οι σχετικές επισκευές, οι μελέτες και τα κόστη αποκατάστασης του μισθίου αποτελούν υποχρέωση του Αναδόχου ή της Αναθέτουσας Αρχής;

## **Απάντηση**

Η υποχρέωση συντήρησης του μισθωτή (π.χ. Ειδικός Όρος 4.γ, σελ. 51) αφορά τις φθορές που προκαλούνται από τη συνήθη χρήση των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού εντός του μισθίου. Σύμφωνα με τους Γενικούς Όρους Μίσθωσης του σχεδίου σύμβασης, ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση και να προβαίνει, με δαπάνες του, στις αναγκαίες επισκευές, καθώς και στη συντήρηση του εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων του μισθίου. Παράλληλα, προβλέπεται ότι το ΚΔΕΜΤ δεν υπέχει υποχρέωση αποζημίωσης για ζημιές ή φθορές που προκαλούνται, μεταξύ άλλων, από κακή λειτουργία των σωληνώσεων, διείσδυση υγρών, πλημμύρα ή άλλες παρόμοιες αιτίες. Κατά συνέπεια, τυχόν αναγκαίες εργασίες για την αποκατάσταση ζητημάτων στεγανότητας εντός του μισθίου, που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εμπίπτουν, κατά κανόνα, στις υποχρεώσεις του μισθωτή, σύμφωνα με τους ανωτέρω όρους.

## **Ερώτημα**

Να προβλεφθεί δικαίωμα μονομερούς λύσης της Σύμβασης κατά αναλογία στο άρθρο 12 παρ. 1 της Διακήρυξης και για τον Ανάδοχο/Μισθωτή μετά την συμπλήρωση του 1ου μισθωτικού έτους κατόπιν έγγραφης 6μηνης προειδοποίησης που απευθύνεται προς την Αναθέτουσα.

## **Ερώτημα**

Να προβλεφθεί δυνατότητα παράτασης της Σύμβασης για 3 επιπλέον έτη τουλάχιστον, με κοινή συμφωνία των μερών.

## **Απάντηση**

Όπως ορίζεται ρητά στο Άρθρο 11 της Διακήρυξης (σελ. 24), «Υπογραφή Σύμβασης»: «Το κείμενο της σύμβασης που θα υπογραφεί από τα συμβαλλόμενα μέρη, είναι αυτό που προσαρτάται στην παρούσα διακήρυξη (Παράρτημα IV)... Καμία διαπραγματεύση δεν χωρεί στο κείμενο της σύμβασης...». Ως εκ τούτου, τα αιτήματα τροποποίησης των όρων της σύμβασης, όπως η πρόβλεψη δικαιώματος μονομερούς λύσης για τον μισθωτή

ή η αλλαγή της προβλεπόμενης διάρκειας και της παράτασης, δεν γίνονται αποδεκτά.

### **Ερώτημα**

Επί του από 5/11/2025 αιτήματός μας για επίσκεψη στους χώρους του μισθίου και του περιβάλλοντος αυτού χώρου, προκειμένου να λάβουμε πλήρη γνώση αυτών και να διαμορφώσουμε την προσφορά μας σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Διακήρυξη, δεν έχετε μέχρι σήμερα ανταποκριθεί. Παρακαλώ για τον άμεσο ορισμό ημέρας και ώρας επίσκεψης εκπροσώπου της εταιρείας μας.

### **Απάντηση**

Σε απάντηση του αιτήματος και σύμφωνα με τον όρο της σελίδας 5 της Διακήρυξης, ορίζεται ημέρα και ώρα επίσκεψης (site visit) στους χώρους του μισθίου για όλους τους ενδιαφερόμενους οικονομικούς φορείς, την Τετάρτη, 19 Νοεμβρίου 2025, ώρα 11:00 π.μ.). Παρακαλούνται οι ενδιαφερόμενοι να επιβεβαιώσουν την παρουσία τους στον αρμόδιο επικοινωνίας (κ. Ε. Αφθονίδης, [afthonidis@noesis.edu.gr](mailto:afthonidis@noesis.edu.gr)).

Το ανωτέρω κείμενο Ερωτημάτων - Απαντήσεων αναρτάται στην επίσημη ιστοσελίδα του ΚΔΕΜΤ ([www.noesis.edu.gr](http://www.noesis.edu.gr)) και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της Διακήρυξης (ΑΔΑ: 6Γ3ΜΟΞ2Ξ-ΥΟΤ).