



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΜΟΝΑΔΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ

Αθήνα, 12.3.2025

Αρμόδιος: Χ. Ζλατίνης
Τηλ.: 210 320 2829

Προκήρυξη Ανοικτού Ηλεκτρονικού Διαγωνισμού ΜΠ.2025.07Α - Διευκρίνιση Νο 1

Για τον διαγωνισμό της Τράπεζας της Ελλάδος με αριθμό ΜΠ.2025.07Α, διευκρινίζονται τα εξής:

ΕΡΩΤΗΣΗ 1

Παρακαλούμε να διευκρινιστεί εάν τα δικαιολογητικά της κατακύρωσης (άρθρο 10) θα πρέπει να καλύπτουν και τον χρόνο υποβολής της προσφοράς.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 1

Δεν απαιτείται τα δικαιολογητικά κατακύρωσης να καλύπτουν τον χρόνο υποβολής των προσφορών, διότι στο άρθρο 4.1.1. της προκήρυξης προβλέπονται συγκεκριμένα δικαιολογητικά συμμετοχής.

ΕΡΩΤΗΣΗ 2

Στο παράρτημα Ι (Τεχνικές Προδιαγραφές) σελ.12/17 της προκήρυξης προβλέπεται μεταξύ άλλων ότι:

«Για την επίτευξη των στόχων αξιοποίησης και αναβάθμισης του χαρτοφυλακίου, ο υποψήφιος ανάδοχος θα λάβει υπόψη του: [...]

- το επικυρωθέν με απόφαση Γενικού Συμβουλίου από Νοέμβριο 2019 «Επιχειρησιακό σχέδιο διαχείρισης του χαρτοφυλακίου μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Τράπεζας»,*
- επικαιροποιημένο πίνακα συνοπτικής περιγραφής του εν λόγω χαρτοφυλακίου (τεχνικά - οικονομικά στοιχεία ακινήτου, διαθεσιμότητα ακινήτου),*
- ενέργειες αξιοποίησης και χρονοδιάγραμμα ωρίμανσης και καταγραφής της Πολιτικής Αξιοποίησης.»*

Παρακαλούμε να διευκρινιστεί ο τρόπος λήψης γνώσης επί των ως άνω προκειμένου να ληφθούν υπόψη στο πλαίσιο της διαδικασίας συμμετοχής στον διαγωνισμό.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 2

Τα παραπάνω στοιχεία θα κοινοποιηθούν στον Ανάδοχο κατά την υπογραφή της Σύμβασης.

ΕΡΩΤΗΣΗ 3

Παρακαλούμε να διευκρινιστεί τι περιλαμβάνεται στις έννοιες «αξιοποίηση και αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου» όπως αυτές αναφέρονται κατά την περιγραφή της «ΦΑΣΗ Β» του έργου στο παράρτημα Ι (Τεχνικές Προδιαγραφές).

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 3

Προκήρυξη παράρτημα Ι, παρ. Β (8 σημεία περιγραφής του έργου).

ΕΡΩΤΗΣΗ 4

Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί η δυνατότητα αυτοψίας στα ακίνητα κατά τη διάρκεια των φάσεων Α και Β του έργου.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 4

Επιβεβαιώνεται.

ΕΡΩΤΗΣΗ 5

Παρακαλούμε επιβεβαιώστε ότι στο πλαίσιο της "ενίσχυσης του κοινωνικού προφίλ προαγωγής του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της Τράπεζας", η απαιτούμενη εργασία αφορά στην καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης και στην αξιολόγηση πιθανών σημείων βελτίωσης των ακινήτων όσον αφορά στοιχεία που αφορούν στην εν γένει ενεργειακή τους απόδοση καθώς και την αξιολόγηση τους ως προς κριτήρια που σχετίζονται με ESG παράγοντες.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 5

Επιβεβαιώνεται.

ΕΡΩΤΗΣΗ 6

Σε κάθε περίπτωση παρακαλούμε όπως αποσαφηνιστεί ότι η απαιτούμενη εργασία αφορά εκτός των ανωτέρω αναφερομένων (βλ. υποστοιχείο 5) και σε τεχνική αξιολόγηση των ακινήτων στο πλαίσιο της έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, ή / και της δυνητικής αναβάθμισης της Ενεργειακής Κατηγορίας μέσω συγκεκριμένων παρεμβάσεων.»

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 6

Στο πλαίσιο αναβάθμισης του χαρτοφυλακίου στην Α και Β φάση της Προκήρυξης δεν απαιτείται έκδοση ΠΕΑ. Εάν απαιτηθεί βάσει προτεινόμενων ενεργειών αναβάθμισης, αυτό θα αποτελέσει ξεχωριστή εργασία.

ΕΡΩΤΗΣΗ 7

Από τη μελέτη των ζητούμενων υπηρεσιών που παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ της προκήρυξης, δεν προκύπτει η υλοποίηση της όποιας επιλογείσας στρατηγικής ανά ακίνητο. Προκύπτει σαφέστατα η όλη προετοιμασία όμως όχι η υλοποίηση της στρατηγικής. Η Φάση Β, περιλαμβάνει την υλοποίηση τη επιλογείσας στρατηγικής ανά ακίνητο που θα έχει προκύψει από τα παραδοτέα της Φάσης Α.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 7

Όχι, η Προκήρυξη δεν προδιαγράφει υλοποίηση ενεργειών. Η Β φάση όπως αναφέρεται εντός της Προκήρυξης αφορά σχέδια αξιοποίησης μέσω των ενεργειών που περιγράφονται στο παράρτημα Ι , παράγραφος Β.

ΕΡΩΤΗΣΗ 8

Για την οικονομική προσφορά θα θέλαμε την εξής διευκρίνιση: Σύμφωνα με το πρότυπο του Πίνακα 2 της οικονομικής προσφοράς που παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ της προκήρυξης, προκύπτει ότι οι προτεινόμενες αμοιβές του συμβούλου είναι εκπεφρασμένες μόνον σε απόλυτες τιμές σε ευρώ. Για την Φάση Β, εάν αποτελεί το στάδιο της υλοποίησης της εγκεκριμένης πολιτικής και στρατηγικής της Φάσης Α, αποτελεί πρακτική της αγοράς οι προτεινόμενες αμοιβές να εκφράζονται ως ποσοστά των επιτευχθεισών αξιών π.χ. σε περίπτωση πώλησης ποσοστό Χ% επί της πραγματικής τιμής πώλησης, σε περίπτωση μίσθωσης ποσοστό Υ% επί του ετήσιου μισθώματος, σε περίπτωση μακροχρόνιας παραχώρησης μεικτό σύστημα αμοιβών με συνδυασμό σταθερής αμοιβής και ποσοστό επί του συμφωνηθέντος τιμήματος κοκ. Είναι αποδεκτό από τη διαγωνιστική διαδικασία της ΤτΕ η υποβολή σχετικού πίνακα αμοιβών ανάλογα με την επιλογείσα ανά ακίνητο στρατηγική αξιοποίησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 8

Η υλοποίηση των προτεινόμενων ενεργειών αξιοποίησης και αναβάθμισης δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσης Προκήρυξης. Εάν απαιτηθεί πρόσθετη ενέργεια, θα αποτελέσει ξεχωριστή εργασία.

ΕΡΩΤΗΣΗ 9

Κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης, ποιος θα έχει την ευθύνη της καθημερινής διαχείρισης των ακινήτων (property & facility management);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 9

Βλ. απάντηση ερωτήματος 2.

ΕΡΩΤΗΣΗ 10

Η επανεκτίμηση των Αγοραίων Αξιών και Αγοραίων Μισθωμάτων των ακινήτων από σύμβουλο διαχείρισης και υλοποίησης εμπορικών στρατηγικών είθισται να γίνεται συμπληρωματικά με ανεξάρτητο εκτιμητή για λόγους διαφάνειας. Σε αυτή τη περίπτωση οι αξίες που υπολογίζονται ορίζονται ως "broker's opinion of value" και οι οποίες θα πρέπει να βρίσκονται εντός «εύλογου» εύρους από τις Αγοραίες Αξίες. Αποτελεί στρατηγική της ΤτΕ η λήψη και ανεξάρτητων εκτιμήσεων στα πλαίσια της επιβεβαίωσης των "broker's opinion of value" παράλληλα με το παραδοτέο του συμβούλου; Οι αξίες που θα υπολογιστούν ως μέρος των ζητούμενων υπηρεσιών (Παράρτημα II, «Επανεκτίμηση αγοραίων και μισθωτικών αξιών ακινήτων») θα χρησιμοποιηθούν για άλλο σκοπό πέραν της λήψεων αποφάσεων; Απαιτείται να είναι πλήρεις μελέτες (full reports) όπως αυτά ορίζονται από τα σχετικά εκτιμητικά πρότυπα ή θα μπορούσαν να είναι και συνοπτικές μελέτες (short reports) με σκοπόμόνον τη λήψη αποφάσεων;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 10

Οι εκτιμήσεις θα υλοποιηθούν με σκοπό τη λήψη αποφάσεων με γνώμονα τις βάσεις αξίας που είναι αναγνωρισμένες από τα Ευρωπαϊκά και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

ΕΡΩΤΗΣΗ 11

Η τεχνική έκθεση θα παραδοθεί σε μορφή PDF, υπάρχει όμως κάποια προτιμώμενη διάταξη σε οριζόντια (powerpoint) ή κάθετη (word);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 11

Η μορφή pdf του παραδοτέου μπορεί να έχει είτε οριζόντια είτε κάθετη διάταξη (landscape η portrait).

ΕΡΩΤΗΣΗ 12

Μπορείτε μας δώσετε διευκρινίσεις σχετικά με τις πιστοποιήσεις και τις αξιολογήσεις που απαιτούνται για την υποβολή;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 12

Ο κάθε υποψήφιος ανάδοχος θα πρέπει να προσκομίσει τις πιστοποιήσεις που διαθέτει σε επίπεδο φυσικού (εκπροσώπων) ή / και νομικού προσώπου (Προκήρυξη Πίνακας 1, Tab B).

ΕΡΩΤΗΣΗ 13

Η αναφορά στην «ενίσχυση κοινωνικού προφίλ και περιβαλλοντικού αποτυπώματος» αφορά το κάθε ακίνητο ξεχωριστά, το σύνολο του χαρτοφυλακίου, ή τις δράσεις που πρέπει να ακολουθήσει ο οργανισμός;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 13

Το σύνολο του χαρτοφυλακίου των ακινήτων εντός της Προκήρυξης.

ΕΡΩΤΗΣΗ 14

Υπάρχει κάποια εκτίμηση για τον προϋπολογισμό του έργου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 14

Οι προκηρύξεις της Τράπεζας της Ελλάδος δεν αναφέρουν προϋπολογισμό έργου / προμήθειας.

ΕΡΩΤΗΣΗ 15

Είναι διαθέσιμο κάποιο πρότυπο (template) για τα βιογραφικά σημειώματα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 15

Όχι, ο κάθε υποψήφιος ανάδοχος προσκομίζει τα βιογραφικά σημειώματα που επιθυμεί.

ΕΡΩΤΗΣΗ 16

Πώς θα πιστοποιηθεί η προϋπηρεσία του ανάδοχου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 16

Βλ. Παράρτημα Ι, παρ. Β "Ο υποψήφιος Ανάδοχος θα πρέπει να διαθέτει εμπειρία στην παροχή υπηρεσιών αξιοποίησης ή/και αναβάθμισης ακινήτων. Ως εκ τούτου, θα πρέπει να περιέχεται στην προσφορά, λίστα με πληροφορίες για παρόμοια έργα των τελευταίων πέντε (5) ετών".

ΕΡΩΤΗΣΗ 17

Αναφορικά με την ανάλυση των κριτηρίων τεχνικής προσφοράς και συγκεκριμένα στο πεδίο «Αναλυτική περιγραφή κάθε φάσης του Έργου, των παραδοτέων εκάστης φάσης και του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των φάσεων/ αριθμός ανθρωποημερών/ Προσβασιμότητα (accessibility) / Διαθεσιμότητα (availability)» θα μπορούσατε να διευκρινίσετε την ακριβή έννοια των όρων «προσβασιμότητα» και «διαθεσιμότητα» στο πλαίσιο των απαιτήσεων του διαγωνισμού;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 17

Οι όροι στο σημείο που αναγράφονται (Πίνακας Ι) αφορούν την ευχέρεια προσβασιμότητας και διαθεσιμότητας του Αναδόχου στα πλαίσια της σύμβασης συνεργασίας που θα υπογραφεί.

ΕΡΩΤΗΣΗ 18

Στη «Φάση Α» του έργου περιλαμβάνεται αποκλειστικά η «Καταγραφή Πολιτικής Αξιοποίησης Ακινήτων (συμπεριλαμβανομένης της διαδικασίας πώλησης, αξιολόγησης υποψηφίων και διαπραγμάτευσης)», ενώ οι υπόλοιπες συμβουλευτικές υπηρεσίες εντάσσονται στη «Β' Φάση» του διαγωνισμού;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 18

Ναι.

ΕΡΩΤΗΣΗ 19

Δεν περιλαμβάνεται στο διαγωνισμό η διενέργεια της τεχνικής /νομικής ωρίμανσης αλλά η προτεραιοποίηση της διαδικασίας για την επιτάχυνσή την διαδικασιών σε συμφωνία με την στρατηγική της ΤτΕ και των παραδοτέων της φάσης Α και Β. Για τις εργασίες της τεχνικής και νομικής ωρίμανση θα υπάρξει ξεχωριστή προσφορά και χρονοδιάγραμμα ανά ακίνητο μετά το τελικό παραδοτέο της φάσης Β;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 19

Οι εργασίες τεχνικής και νομικής ωρίμανσης, εάν απαιτηθούν, θα αποτελέσουν ξεχωριστά αντικείμενα, δεν συμπεριλαμβάνονται στην Α και Β φάση του τρέχοντος διαγωνισμού.

ΕΡΩΤΗΣΗ 20

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, θα πρέπει να γίνουν desktop, drive-by ή με πλήρη αυτοψία;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 20

Οι εκτιμήσεις θα πρέπει να γίνουν με πλήρη αυτοψία ώστε να έχει ο ανάδοχος ολοκληρωμένη εικόνα των προς αξιοποίηση ακινήτων.

ΕΡΩΤΗΣΗ 21

Εάν η εταιρεία μας συνεργαστεί με εξωτερικούς συνεργάτες με τους οποίους έχει ήδη υπογεγραμμένη σύμβαση, απαιτείται η σύναψη νέας σύμβασης για το συγκεκριμένο έργο; Εάν ναι, αντιλαμβανόμαστε ότι η εμπειρία τους και τα έργα τους λαμβάνονται υπόψη και δεν ισχύει η υποχρέωση ύπαρξης ενιαίου φορολογικού μητρώου, όπως συμβαίνει στις Ενώσεις Εταιρειών.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 21

Δεν απαιτείται η σύναψη νέας σύμβασης του υποψηφίου Αναδόχου με τους συνεργάτες του.

Δημήτριος Βεργίνης
Διευθυντής
Μονάδα Προμηθειών