



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 004567401000



EN ISO 9001:2015
No. 20001220006356
EN ISO 14001:2015
No. 20104213013380
EN ISO 50001:2018
No. 20000230008243

Αθήνα, 22.12.2025

Αρ. Πρωτ. 95286

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Διακήρυξη Ανοικτού Ηλεκτρονικού Διαγωνισμού για την υπογραφή σύμβασης με αντικείμενο: «ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΓΑΙΑΟΣΕ »

ΑΝΑΘΕΤΩΝ ΦΟΡΕΑΣ:

Ο αναθέτων φορέας είναι η εταιρία με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής, η «ΓΑΙΑΟΣΕ»), η οποία ιδρύθηκε βάσει της περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν.δ. 673/1970 (Α' 463), είναι επιχείρηση δημόσιας ωφέλειας και ανήκει στις λοιπές θυγατρικές της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ (ΕΕΣΥΠ).

Η κύρια δραστηριότητα του αναθέτοντος φορέα είναι η διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια) .

Το Δ.Σ. της εταιρείας με την με αριθμό 440/Α10/17.12.2025 απόφασή του, ενέκρινε τη διενέργεια διαγωνιστικής διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 264 του Ν. 4412/16 (ανοικτός διαγωνισμός), με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ:

Αντικείμενο της σύμβασης είναι η προμήθεια ή εναλλακτικά η παροχή ως υπηρεσία Πληροφοριακού Συστήματος (ΠΣ) Διαχείρισης Ακινήτων και Μισθώσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ, καθώς και η υλοποίηση των παρακολουθηματικών υπηρεσιών της υλοποίησης και της θέσης σε παραγωγική λειτουργία του ΠΣ. Συγκεκριμένα, το αντικείμενο περιλαμβάνει:

- την προμήθεια (αγορά) ή συνδρομητική παροχή (ως υπηρεσία) του ΠΣ για συγκεκριμένο αριθμών χρηστών/ αδειών χρήσης, που θα καλύπτει 3 έτη λειτουργίας,
- τη διάθεση της αναγκαίας υποδομής για την λειτουργία του ΠΣ για το παραπάνω χρονικό διάστημα,
- τις αναγκαίες υπηρεσίες για το σχεδιασμό, την υλοποίηση και την υποστήριξη της παραγωγικής λειτουργίας του ΠΣ.

Στο αντικείμενο περιλαμβάνονται επιπλέον υπηρεσίες υποστήριξης της παραγωγικής λειτουργίας του ΠΣ, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο άρθρο 1.3.2 του Παραρτήματος Ι της

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου



Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: erPdROGniIxy65_0Ftbiig

: 1/6

παρούσας (υπηρεσίες προαίρεσης). Οι παρεχόμενες υπηρεσίες κατατάσσονται στους ακόλουθους κωδικούς του Κοινού Λεξιλογίου δημοσίων συμβάσεων (CPV):

- CPV: 30200000-1, Εξοπλισμός ηλεκτρονικών υπολογιστών και προμήθειες,
- CPV: 48000000-8, Πακέτα λογισμικού και συστήματα πληροφορικής,
- CPV: 72000000-5, Υπηρεσίες τεχνολογίας των πληροφοριών: παροχή συμβουλών, ανάπτυξη λογισμικού, Διαδίκτυο και υποστήριξη,
- CPV: 80533100-0, Υπηρεσίες εκπαίδευσης στον τομέα της πληροφορικής.

Σε περίπτωση που παραστεί η ανάγκη παροχής συμπληρωματικών υπηρεσιών (κύριων ή προαιρετικών) από τον ανάδοχο, πέραν των προβλεπόμενων στη σύμβαση, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.5 της παρούσας.

Αναλυτική περιγραφή του φυσικού και οικονομικού αντικείμενου της σύμβασης δίδεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι της παρούσας διακήρυξης.

Η σύμβαση θα ανατεθεί με το κριτήριο της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη προσφοράς, βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής.

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:

Το μέγιστο προϋπολογιζόμενο ποσό αμοιβής για την υλοποίηση της παρούσας σύμβασης, για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, ανέρχεται στο ποσό των εκατόν εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (170.000,00 €) πλέον ΦΠΑ (συνολικό ποσό με ΦΠΑ: 210.800,00€).

Για την παροχή των υπηρεσιών υποστήριξης της παραγωγικής λειτουργίας του ΠΣ (υπηρεσίες προαίρεσης) προβλέπεται το μέγιστο ποσό των τριάντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (34.000,00 €) πλέον ΦΠΑ (συνολικό ποσό με ΦΠΑ: 42.160,00€).

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ:

Δικαίωμα Συμμετοχής στο Διαγωνισμό δύνανται να έχουν νομικά ή φυσικά πρόσωπα (οικονομικοί φορείς) τα οποία ασκούν επαγγελματική δραστηριότητα συναφή με το αντικείμενο των προς παροχή υπηρεσιών.

Όσον αφορά στην οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια για την παρούσα διαδικασία σύναψης σύμβασης, απαιτείται ο μέσος όρος του γενικού κύκλου εργασιών των οικονομικών φορέων των τριών (3) τελευταίων οικονομικών χρήσεων (έτη 2021, 2022, 2023) να είναι κατ' ελάχιστον ίσο με το διακόσια τοις εκατό (200%) της εκτιμώμενης αξίας της σύμβασης (μη συνυπολογιζόμενων στην αξία αυτή τυχόν δικαιωμάτων προαίρεσης και παράτασης της σύμβασης).

Σε περίπτωση που ο υποψήφιος οικονομικός φορέας δραστηριοποιείται για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριών διαχειριστικών χρήσεων, τότε λαμβάνεται υπόψη ο μέσος γενικός ετήσιος κύκλος εργασιών για όσες διαχειριστικές χρήσεις δραστηριοποιείται.

Σε περίπτωση ένωσης οικονομικών φορέων, οι παραπάνω ελάχιστες απαιτήσεις καλύπτονται αθροιστικά από τα μέλη της ένωσης.

Όσον αφορά στην τεχνική και επαγγελματική ικανότητα:

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση της προς ανάθεση σύμβασης, όσον αφορά στην τεχνική και επαγγελματική ικανότητα για την παρούσα διαδικασία σύναψης σύμβασης, οι οικονομικοί φορείς ή σε περίπτωση ένωσης προσώπων, σωρευτικά τα μέλη της ένωσης, πρέπει να διαθέτουν εξειδικευμένες γνώσεις και αποδεδειγμένη προηγούμενη πρόσφατη εμπειρία στην παροχή υπηρεσιών συναφών με τις περιγραφόμενες στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι της παρούσας. Για την πλήρωση του προβλεπόμενου στην παρούσα παράγραφο κριτηρίου, απαιτείται να αποδεικνύονται τα ακόλουθα:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου



Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

α) κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών και μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών:

Να έχουν εκτελέσει (ολοκληρώσει) επιτυχώς τουλάχιστον τρία (3) έργα πληροφορικής, που να περιλαμβάνουν την εγκατάσταση, παραμετροποίηση, προσαρμογή ή ανάπτυξη λογισμικού, το καθένα με προϋπολογισμό τουλάχιστον 70% του προϋπολογισμού του παρόντος έργου, χωρίς ΦΠΑ και χωρίς τα δικαιώματα προαίρεσης.

Να έχουν εκτελέσει (ολοκληρώσει) επιτυχώς τουλάχιστον δύο (2) έργα πληροφορικής στο θεματικό πεδίο της διαχείρισης ακινήτων ή/και μισθώσεων (ανεξαρτήτως προϋπολογισμού).

Ένα έργο δύναται να καλύπτει μια ή περισσότερες από τις ανωτέρω απαιτήσεις.

Σε περίπτωση που κάποια από τα έργα των ανωτέρω περιπτώσεων έχουν υλοποιηθεί από τον υποψήφιο (ή τον δανείζοντα εμπειρία) ως μέλος ένωσης, προσμετράται μόνο το τμήμα που αντιστοιχεί στο ποσοστό συμμετοχής του.

β) Ομάδα Έργου επαρκή σε πλήθος και δεξιότητες (επαγγελματικά προσόντα) για την ανάληψη του εν λόγω έργου και ειδικότερα να διαθέτουν, κατ' ελάχιστο τα κάτωθι βασικά στελέχη (key experts):

Έναν (1) Υπεύθυνο Έργου τεχνολογικής ή θετικής κατεύθυνσης και μεταπτυχιακό τεχνολογικής ή θετικής κατεύθυνσης, επαγγελματική Εμπειρία τουλάχιστον δεκαπενταετή (15 ετών) στη διαχείριση Έργων Πληροφορικής.

Έναν (1) Επιχειρησιακό Αναλυτή/ business analyst, τεχνολογικής ή θετικής κατεύθυνσης και επαγγελματική Εμπειρία τουλάχιστον δέκα (10) ετών, εκ των οποίων τουλάχιστον δύο (2) έτη σε έργα που αφορούν διαχείριση ακινήτων ή μισθώσεων.

Έναν (1) Υπεύθυνο υλοποίησης της πλατφόρμας / Solution Architect, τεχνολογικής ή θετικής κατεύθυνσης και επαγγελματική Εμπειρία τουλάχιστον δέκα (10) ετών, εκ των οποίων τουλάχιστον δύο (2) έτη στον τεχνικό σχεδιασμό – υλοποίηση λύσεων που αξιοποιούν προϊόντα (λογισμικού) διαχείρισης ακινήτων ή μισθώσεων ακινήτων.

ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΝΑΘΕΣΗΣ – ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ:

Κριτήριο ανάθεσης της σύμβασης είναι η **πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας - τιμής**.

Για να προσδιοριστεί η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής, θα αξιολογηθούν οι Τεχνικές και Οικονομικές προσφορές των προσφερόντων με βάση τα παρακάτω κριτήρια, τα οποία θα σταθμιστούν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρούσα παράγραφο.

Βαθμολόγηση και κατάταξη προσφορών

Η βαθμολόγηση των τεχνικών προσφορών θα γίνει σύμφωνα με τα «Κριτήρια Αξιολόγησης», όπως αυτά προσδιορίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ		ΣΥΝΤΕΛ ΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗ ΤΑΣ	Σχετικές Απαιτήσεις *
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		
Κ1	Λειτουργικά Χαρακτηριστικά Προϊόντος/Λύσης	40%	Σύμφωνα με τα κάτωθι υποκριτήρια

3

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου



Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: erPdROGniIxy65_0Ftbiig

: 3/6

ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ		ΣΥΝΤΕΛ ΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗ ΤΑΣ	Σχετικές Απαιτήσεις *
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		
K1.1	Αποτελεσματική Διαχείριση Πληροφοριών Ακινήτων	10%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.2, Κατηγορία 1 (Διαχείριση Πληροφοριών Ακινήτων)
K.1.2	Διαχείριση Υποθέσεων και ροών εργασίας	10%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.2, Κατηγορία 2 (Διαχείριση Υποθέσεων)
K.1.3	Διαχείριση Μισθώσεων	10%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.2, Κατηγορία 3 (Διαχείριση μισθώσεων)
K.1.4	Φιλικότητα εφαρμογής και ευκολία χρήσης	7%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.2, Κατηγορία 4 (Φιλικότητα Συστήματος – ευκολία χρήσης)
K.1.5	Υποσύστημα αναφορών και BI	3%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.2, Κατηγορία 5 (Αναφορές και BI)
K2	Μη λειτουργικά χαρακτηριστικά Προϊόντος/Λύσης	25%	
K.2.1	Τεχνολογική αρτιότητα – Σύγχρονη αρχιτεκτονική	10%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.3, Κατηγορία 1 (Τεχνολογία και τεχνική αρχιτεκτονική) πλην υποκατηγορίας 1.3
K.2.2	Ασφάλεια, διαθεσιμότητα, αποτελεσματική διαχείριση δικαιωμάτων πρόσβασης	5%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.3, Κατηγορία 2 (Ασφάλεια), 5 (Ρόλοι και δικαιώματα πρόσβασης χρηστών), 6 (Παρεχόμενα περιβάλλοντα), υποκατηγορία 1.3 (διαθεσιμότητα και επιχειρησιακή συνέχεια)
K.2.3	Επαρκής διαστασιολόγηση	5%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.3, Κατηγορία 3 (Διαστασιολόγηση και επιδόσεις)
K.2.4	Διαλειτουργικότητα προϊόντος	5%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 2, πίνακας 2.3, Κατηγορία 4 (Διαλειτουργικότητα)
K3	Προσέγγιση της υλοποίησης	5%	Σύμφωνα με τα κάτωθι υποκριτήρια
K.3.1	Κατανόηση των απαιτήσεων του έργου και αναγκών	3%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ. 1.7.1
	Μεθοδολογία διαχείρισης, οργάνωση, παραδοτέα	2%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ. 1.7.2 και 1.8
K4	Επάρκεια, πληρότητα, καταλληλότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών	30%	
K.4.1	Υπηρεσίες ανάλυσης &	8%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ. 1.6.2

4

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου



Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: erPdROGniIxy65_0Ftbiig

: 4/6

ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ		ΣΥΝΤΕΛ ΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗ ΤΑΣ	Σχετικές Απαιτήσεις *
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		
	σχεδιασμού του Έργου		
K.4.2	Υπηρεσίες Υλοποίησης	10%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ.1.6.3 (Εγκατάσταση, παραμετροποίηση, προσαρμογή του λογισμικού), 1.6.5 (μετάπτωση και αρχικοποίηση δεδομένων), 1.6.6 (διενέργεια ελέγχων και δοκιμών), 1.6.7 (εκπαίδευση), 1.6.8 (μετάβαση σε παραγωγική λειτουργία)
K.4.3	Διασύνδεση με τρίτα συστήματα	5%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ. 1.6.4
K.4.4	Υπηρεσίες κατά την περίοδο της παραγωγικής λειτουργίας	5%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ. 1.6.9 (Συντήρηση λογισμικού, εγγύηση καλής λειτουργίας) 1.6.10 (Παροχή υποδομής και τεχνική υποστήριξη)
K.4.5	Υπηρεσίες Προαίρεσης	2%	<ul style="list-style-type: none"> Παράρτημα 1 παρ. 1.6.11 (συμβουλευτική υποστήριξη και τροποποιήσεις λογισμικού)
ΣΥΝΟΛΟ		100%	

Η παραπομπή σε συγκεκριμένες παραγράφους της διακήρυξης ή της τεχνικής προσφοράς είναι ενδεικτική, καθώς για την αξιολόγηση λαμβάνεται υπόψη οποιοδήποτε επιπλέον σημείο ή στοιχείο τεκμηριώνει πληρέστερα την προσφορά του προσφέροντος οικονομικού φορέα και απαντά στις επιμέρους απαιτήσεις που τίθενται στην παρούσα Διακήρυξη.

Η βαθμολόγηση κάθε Κριτηρίου Αξιολόγησης κυμαίνεται από 100 βαθμούς στην περίπτωση που ικανοποιούνται ακριβώς όλοι οι όροι των τεχνικών προδιαγραφών, αυξάνεται δε μέχρι τους 120 βαθμούς όταν υπερκαλύπτονται οι απαιτήσεις του συγκεκριμένου κριτηρίου.

Κάθε κριτήριο αξιολόγησης βαθμολογείται αυτόνομα με βάση τα στοιχεία της προσφοράς.

Η σταθμισμένη βαθμολογία του κάθε κριτηρίου θα προκύπτει από το γινόμενο του επιμέρους συντελεστή βαρύτητας επί τη βαθμολογία του, η δε συνολική βαθμολογία της προσφοράς θα προκύπτει από το άθροισμα των σταθμισμένων βαθμολογιών όλων των κριτηρίων.

Η συνολική βαθμολογία της τεχνικής προσφοράς υπολογίζεται με βάση τον παρακάτω τύπο:

$$Ti = \sum sj * TKj$$

Ti η συνολική βαθμολογία της Τεχνικής Προσφοράς i

sj ο συντελεστής βαρύτητας του κριτηρίου j

TKj η βαθμολογία του κριτηρίου j



Κριτήρια με βαθμολογία μικρότερη από 90 βαθμούς (ήτοι που δεν καλύπτουν/παρουσιάζουν αποκλίσεις από τις τεχνικές προδιαγραφές της παρούσας) επιφέρουν την απόρριψη της προσφοράς. Πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά είναι εκείνη που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη τιμή (Α) της σχέσης:

$$A = 70 * (T/T_{max}) + 30 * (O_{min}/O)$$

όπου:

T = Συνολική βαθμολογία τεχνικής προσφοράς,

T_{max} = Συνολική βαθμολογία της καλύτερης τεχνικής προσφοράς,

O_{min} = το ελάχιστο συνολικό συγκριτικό κόστος μεταξύ των αποδεκτών προσφορών,

O = το συνολικό συγκριτικό κόστος της προσφοράς.

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ:

Η καταληκτική ημερομηνία για την υποβολή των προσφορών είναι η **2 Φεβρουαρίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 13:00 μ.μ.**

Τα έγγραφα της Διακήρυξης είναι διαθέσιμα για ελεύθερη, πλήρη, άμεση και δωρεάν ηλεκτρονική πρόσβαση μέσω της διαδικτυακής πύλης www.promitheus.gov.gr του ΕΣΗΔΗΣ, η οποία έλαβε Συστημικό Αύξοντα Αριθμό: **389525** και στην ιστοσελίδα www.gaiiose.gr.

Για οποιοδήποτε ζήτημα σχετικά με το Διαγωνισμό μπορείτε να επικοινωνήσετε στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕΑ.Ε., Λ. Λιοσίων 301, 104 45 Αθήνα (τηλέφωνο + 30 2108318158, fax: + 30 2108318558).

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ, PhD

6

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate



Κωδικός εγγράφου: erPdR0GNiIxy65_0Ftbiig

: 6/6

Υπογραφή:
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ
Πατρώνυμο: ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΦΜ: 118081372
Ημ. Υπογραφής: 22/12/2025 13:07:30