



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 004567401000



Αθήνα, 29.4.2026

Αρ. Πρωτ. 96926

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Διακήρυξη ηλεκτρονικού διαγωνισμού για την ανάθεση συμβάσης με αντικείμενο:

«Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων διαχείρισης ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.».

ΑΝΑΘΕΤΩΝ ΦΟΡΕΑΣ:

Ο αναθέτων φορέας είναι η εταιρία με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής, η «ΓΑΙΑΟΣΕ»), η οποία ιδρύθηκε ως βάσει της περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν.δ. 674/1970 (Α' 463), είναι επιχείρηση δημόσιας ωφέλειας και ανήκει στις λοιπές θυγατρικές της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ (ΕΕΣΥΠ), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ν. 3891/2010. 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 448/Α2/27.4.2026 απόφασή του, ενέκρινε τη διενέργεια διαγωνιστικής διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 4412/16 (ανοικτός διαγωνισμός), με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ:

Αντικείμενο της σύμβασης είναι παροχή των υπηρεσιών «Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων διαχείρισης ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.».

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

71300000-1: Υπηρεσίες μηχανικού,

71311300-4: Υπηρεσίες παροχής συμβουλών για υποδομή,

79411000-8: Υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα γενικής διαχείρισης,

71240000-2: Υπηρεσίες αρχιτέκτονα, μηχανικού και τεχνικού γραφείου.

Αναλυτική περιγραφή του φυσικού και οικονομικού αντικείμενου της σύμβασης δίδεται στο Παράρτημα Ι της Διακήρυξης.

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

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:

Το μέγιστο προϋπολογιζόμενο ποσό αμοιβής για την παροχή των προβλεπόμενων στην παρούσα υπηρεσιών, για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, ανέρχεται στο ποσό των **ενενήντα πέντε χιλιάδων εξακοσίων έξι ευρώ και σαράντα λεπτών (95.606,40€) πλέον ΦΠΑ (συνολικό ποσό με ΦΠΑ: 118.551,94€).**

Πριμ: Για την ταχύτερη σε σχέση με την συμβατική προθεσμία ολοκλήρωση του συμβατικού αντικείμενου και, συγκεκριμένα, σε περίπτωση ολοκλήρωσης του συμβατικού αντικείμενου εντός χρονικού διαστήματος συντομότερου τουλάχιστον κατά ένα (1) μήνα από τον προβλεπόμενο στην παρ. 6.2 της παρούσας, ήτοι εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, καταβάλλεται στον ανάδοχο του οικείου Τμήματος ή Τμημάτων **πριμ ποσοστού 10% επί της προβλεπόμενης αξίας στη σύμβαση.**

ΥΠΟΔΙΑΙΡΕΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ ΣΕ ΤΜΗΜΑΤΑ:

Για την αποτελεσματικότερη και προς όφελος της εξυπηρέτησης των αναγκών της αναθέτουσας αρχής παροχή των υπό ανάθεση υπηρεσιών, η παρούσα σύμβαση υποδιαιρείται σε τέσσερα (4) Τμήματα, βάσει γεωγραφικών κριτηρίων, όπως αυτά αποτυπώνονται στο Παράρτημα Ι της Διακήρυξης, ως εξής:

ΤΜΗΜΑ 1: Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ στις λειτουργούσες Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) τριάντα (30) Δήμων των Περιφερειών Πελοποννήσου και Δυτικής Ελλάδας, με προϋπολογισμό **23.625,60€ πλέον ΦΠΑ.**

ΤΜΗΜΑ 2: Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ στις λειτουργούσες Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) σαράντα ένα (41) Δήμων των Περιφερειών Βορείου Ελλάδας, με προϋπολογισμό **32.016,00€ πλέον ΦΠΑ.**

ΤΜΗΜΑ 3: Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ στις λειτουργούσες Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) εικοσιπέντε (25) Δήμων της Περιφέρειας Αττικής, με προϋπολογισμό **19.430,40€ πλέον ΦΠΑ.**

ΤΜΗΜΑ 4: Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ στις λειτουργούσες Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) εικοσιέξι (26) Δήμων των Περιφερειών Στερεάς Ελλάδας και Θεσσαλίας, με προϋπολογισμό **20.534,40 € πλέον ΦΠΑ.**

Το κάθε ένα από τα ανωτέρω Τμήματα ανατίθεται με διακριτή σύμβαση, εφόσον ανατίθεται σε διαφορετικό ανάδοχο, και οι προσφέροντες οικονομικοί φορείς μπορούν να υποβάλλουν προσφορά για το κάθε ένα και το σύνολο των Τμημάτων.

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ:

1. Δικαίωμα Συμμετοχής στο Διαγωνισμό δύναται να έχουν νομικά ή φυσικά πρόσωπα (οικονομικοί φορείς) τα οποία ασκούν επαγγελματική δραστηριότητα συναφή με το αντικείμενο των προς παροχή υπηρεσιών και είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο Μελών του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ).
2. Όσον αφορά στην οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια για την παρούσα διαδικασία σύναψης σύμβασης, δεν απαιτείται οι προσφέροντες οικονομικοί φορείς να πληρούν προϋποθέσεις οικονομικής και χρηματοοικονομικής επάρκειας.

3. 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 εμπειρία στην καταγραφή και τον τεχνικό έλεγχο πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σε δημόσια ή ιδιωτικά ακίνητα. Ειδικότερα, για την πλήρωση του προβλεπόμενου στην παρούσα παράγραφο κριτηρίου, απαιτείται:

α) Να διαθέτουν αποδεδειγμένη προηγούμενη εμπειρία στην παροχή των προς ανάθεση υπηρεσιών, εντός της τελευταίας πενταετίας, ως κάτωθι:

Η εκπόνηση (μέχρι την κύρωση) τουλάχιστον μίας (1) Πράξης Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης του ν. 1337/1983 (Α' 33), κατά την τελευταία δεκαετία.

β) Να διαθέτουν Ομάδα Έργου επαρκή σε πλήθος και δεξιότητες (εξειδίκευση, επαγγελματικά προσόντα, εμπειρία). Συγκεκριμένα απαιτείται να διαθέτουν κατ' ελάχιστον τα παρακάτω στελέχη:

- Έναν (1) Διπλωματούχο Μηχανικού, με κατ' ελάχιστον εικοσαετή (20) επαγγελματική εμπειρία στον τεχνικό έλεγχο πολεοδομικής κατάστασης ακινήτων.
- Δύο (2) Διπλωματούχους Μηχανικούς, με κατ' ελάχιστον δεκαετή (10) επαγγελματική εμπειρία έκαστος στον τεχνικό έλεγχο πολεοδομικής κατάστασης ακινήτων.

Τα έτη γενικής επαγγελματικής εμπειρίας υπολογίζονται από την κτήση του πτυχίου. Ειδικά για τους Μηχανικούς, ως χρόνος γενικής επαγγελματικής εμπειρίας ορίζεται για τους μεν προσφέροντες που είναι εγκατεστημένοι στην Ελλάδα ο χρόνος από τη λήψη της άδειας ασκήσεως επαγγέλματος από το ΤΕΕ, για τους δε αλλοδαπούς προσφέροντες ο χρόνος από τη λήψη της άδειας ασκήσεως επαγγέλματος από αντίστοιχο φορέα της χώρας τους.

Σε περίπτωση που απαιτηθεί, κατά την κρίση της αναθέτουσας αρχής, η αντικατάσταση μέλους ή μελών της σύνθεσης της Ομάδας Έργου με στελέχη αντίστοιχων προσόντων, θα ενημερώνει σχετικά τον ανάδοχο, ο οποίος με τη σειρά του υποχρεούται να υποβάλει τα δικαιολογητικά για την αξιολόγηση των νέων μελών εντός 20 ημερών από τη λήψη του σχετικού αιτήματος.

ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΝΑΘΕΣΗΣ – ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ:

Κριτήριο ανάθεσης της σύμβασης είναι η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής, η οποία εκτιμάται βάσει των κάτωθι κριτηρίων:

Α/Α	Κριτήρια (Κι)	Βαρύτητα (σι)
1	Μεθοδολογική προσέγγιση υλοποίησης του έργου	Συντελεστής βαρύτητας (70%)
1.1	<p>Περιβάλλον του έργου – απαιτήσεις</p> <p>Ειδικότερα αξιολογούνται, τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Η αντίληψη του προσφέροντος για το αντικείμενο και τους στόχους του έργου. ii. Η αναγνώριση των εμπλεκομένων για την επιτυχή υλοποίηση του έργου. iii. Η κατανόηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και των απαιτήσεων του έργου ως προς τον σχεδιασμό και την υλοποίησή του. iv. Η αναγνώριση κρίσιμων παραγόντων και των κινδύνων για την επιτυχή υλοποίηση της Σύμβασης, η ανάλυσή τους, η αξιολόγησή τους και ο προσδιορισμός κατάλληλων μέτρων για τον περιορισμό των κινδύνων και την αντιμετώπισή τους εφόσον εμφανιστούν. 	30%
1.2	<p>Μεθοδολογία υλοποίησης</p> <p>Ειδικότερα αξιολογούνται τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Η καταλληλότητα της μεθοδολογίας που προτίθεται να ακολουθήσει ο προσφέρων. ii. Η καταλληλότητα των μέσων και εργαλείων που προτίθεται να χρησιμοποιήσει ο προσφέρων. iii. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης. 	40%
2	Σχήμα Διοίκησης – Ομάδα Έργου	Συντελεστής βαρύτητας (30%)

2.1	<p>Σχήμα Διοίκησης</p> <p>Ειδικότερα αξιολογούνται, τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Η αποτελεσματικότητα της προτεινόμενης οργανωτικής δομής της ομάδας έργου. ii. Η κατανομή ρόλων και αρμοδιοτήτων στα μέλη της ομάδας έργου και η περιγραφή αυτών. iii. Το πλαίσιο αλληλεπίδρασης με τον αναθέτοντα φορέα και το σύνολο των εμπλεκομένων στην υλοποίηση του έργου μερών. 	10%
2.2	<p>Ομάδα Έργου</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Προσόντα και ικανότητες των μελών της Ομάδας Έργου. ii. Εμπειρία μέσω των υποβληθέντων Βιογραφικών Σημειωμάτων. 	20%
ΣΥΝΟΛΟ		100%

Βαθμολόγηση και κατάταξη προσφορών

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:

$$T_i = \sum \sigma_j * TK_j$$

T_i = η συνολική βαθμολογία της Τεχνικής Προσφοράς i

σ_j = ο συντελεστής βαρύτητας του κριτηρίου j

TK_j = 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 (A) της σχέσης:

$$A = 80\% (T/T_{max}) + 20\% (O_{min}/O)$$

όπου:

A = Τελική βαθμολογία της προσφοράς, η οποία στρογγυλοποιείται σε 2 δεκαδικά ψηφία, T = Συνολική βαθμολογία τεχνικής προσφοράς,

T_{max} = Συνολική βαθμολογία της καλύτερης τεχνικής προσφοράς, O_{min} = τιμή χαμηλότερης οικονομικής προσφοράς,

O = τιμή οικονομικής προσφοράς

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ:

Η καταληκτική ημερομηνία για την υποβολή των προσφορών είναι η **8^η Ιουνίου 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: **459011** και στην ιστοσελίδα www.gaiaose.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