



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ  
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ  
& ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ

Ταχ. Δ/νση : Ελευθ. Βενιζέλου 57

Ταχ. Κώδ : 105 64 Αθήνα

Πληροφ. : Π. Ρ. Θέμελης

Τηλέφωνο : 210-3722527

Ηλ. Ταχ. : tmima-promitheiw@tap.gr

Αθήνα, 28/07/2022

Αρ. Πρωτ.: ΟΔΑΠ/ΓΔ/ΔΕΟΛ/ΠΡΟΜ/13631

ΠΡΟΣ:

1) Γ. ΚΑΜΠΟΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ -  
DORIAN STRATEGIC PARTNERS  
e-mail: [info@dorianstrategic.com](mailto:info@dorianstrategic.com)

2) ΜΑΡΙΑ ΠΙΤΤΟΥ  
e-mail: [marizapitt@yahoo.com](mailto:marizapitt@yahoo.com)

3) ΒΑΛΕΡ ΑΕ  
e-mail.: [info@valeur.gr](mailto:info@valeur.gr)

4) ΜΑΧΑΙΡΑ ΓΙΩΡΓΟ/ GEORGIOS  
MACHAIRAS REV  
e-mail: [machairasgiorgos@gmail.com](mailto:machairasgiorgos@gmail.com)

5) ΗΛΙΑ ΓΑΒΡΙΗΛ  
e-mail: [hliasg55@gmail.com](mailto:hliasg55@gmail.com)

6) ΚΑΘΕ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟ

**ΘΕΜΑ: Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών – Υπηρεσιών Εκτίμησης για το Πρόγραμμα Αξιοποίησης Αναψυκτηρίων – Φάση Β' και νέων βραχυχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης.**

Ο Οργανισμός Διαχείρισης και Ανάπτυξης Πολιτιστικών Πόρων (Ο.Δ.Α.Π.) (Αναθέτουσα Αρχή), βάσει της υπ' αριθ. ΟΔΑΠ/ΓΔ/ΔΟΠ/ΤΕΠΠΕΜ/9027/26-05-2022 Απόφασης Ανάληψης Υποχρέωσης (ΑΔΑ: 60Δ646ΜΖΜ4-ΦΟΚ, ΑΔΑΜ: 22REQ010657619 2022-05-31), πρόκειται να προβεί σε σύναψη Σύμβασης για την παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών - Υπηρεσιών Εκτίμησης για το Πρόγραμμα Αξιοποίησης Αναψυκτηρίων – Φάση Β' και νέων βραχυχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 118 του ν. 4412/2016, προϋπολογισμού ύψους έως είκοσι οκτώ χιλιάδων διακοσίων ευρώ (28.200 €) συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24 %, σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές (βλ. Παράρτημα Ι).

Η υπηρεσία αντιστοιχεί στον ακόλουθο κωδικό του Κοινού Λεξιλογίου Δημόσιων Συμβάσεων (CPV): 71321100-5 (Υπηρεσίες οικονομικής εκτίμησης κατασκευών).

Παρακαλούμε να αποστείλετε οικονομική προσφορά για τις ανωτέρω υπηρεσίες στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου [tmima-promitheiw@tap.gr](mailto:tmima-promitheiw@tap.gr), εντός **πέντε (5) ημερών** από την κοινοποίηση της παρούσας πρόσκλησης.

Η προσφορά θα υπογράφεται από τον ίδιο τον προσφέροντα ή από το νόμιμο



εκπρόσωπο του οικονομικού φορέα, θα αναφέρει ότι είναι σύμφωνη με τις ανωτέρω Τεχνικές Προδιαγραφές και ότι ο προσφέρων αποδέχεται το σύνολο της προμήθειας. Προς απόδειξη της μη συνδρομής των λόγων αποκλεισμού των παρ. 1 και 2 του αρ. 73 του ν. 4412/2016, παρακαλούμε η οικονομική προσφορά να συνοδεύεται από τα παρακάτω δικαιολογητικά:

**α) Απόσπασμα ποινικού μητρώου**

Η υποχρέωση αφορά ιδίως: αα) τα φυσικά πρόσωπα, ββ) τους διαχειριστές εταιρειών περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.), ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιρειών (Ι.Κ.Ε.) και προσωπικών εταιρειών (Ο.Ε. και Ε.Ε.), γγ) τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και την ολομέλεια του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) Ανωνύμων Εταιρειών (Α.Ε.), δδ) τα μέλη του Δ.Σ. συνεταιρισμών. Εναλλακτικά, ως απόδειξη για τη μη συνδρομή των λόγων αποκλεισμού της παρ.1 του αρ.73 του ν. 4412/2016, δύναται να υποβληθεί **Υπεύθυνη Δήλωση**, η οποία θα πρέπει να αναφέρει τα εξής: «Δεν υπάρχει σε βάρος μου αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση για λόγους που προβλέπονται στην παρ.1 του αρ.73 του ν.4412/2016» (αφορά φυσικό πρόσωπο) ή «Δεν υπάρχει σε βάρος του συνόλου των φυσικών προσώπων που είναι μέλη του διοικητικού, διευθυντικού ή εποπτικού οργάνου ή έχουν εξουσία εκπροσώπησης, λήψης αποφάσεων ή ελέγχου αμετάκλητη καταδικαστική απόφαση για λόγους που προβλέπονται στην παρ.1 του αρ.73 του ν.4412/2016» (αφορά νομικό πρόσωπο).

**β) Δικαιολογητικά σύστασης και ισχύουσας εκπροσώπησης του υποψήφιου αναδόχου** (πιστοποιητικό περί εγγραφής και εκπροσώπησης στο ΓΕΜΗ, ισχύον καταστατικό κτλ.)

**γ) Φορολογική ενημερότητα** (για κάθε νόμιμη χρήση)

**δ) Ασφαλιστική ενημερότητα** (παρ.2 και 4 του αρ.73 του ν.4412/2016 για συμμετοχή σε διαγωνισμό)

Διευκρινίζεται ότι το πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας αφορά: α) τους φορείς κύριας και επικουρικής ασφάλισης, β) όλους τους εργαζομένους / απασχολούμενους της επιχείρησης ανεξαρτήτως καθεστώτος εργασίας και ασφάλισης. Σε περίπτωση ατομικών επιχειρήσεων, αφορά όσους είναι ασφαλισμένοι ως εργοδότες ή ελεύθεροι επαγγελματίες. Σε περίπτωση εταιρειών, αφορά την ίδια την εταιρεία και όχι τα φυσικά πρόσωπα που τη διοικούν ή εκπροσωπούν, εκτός αν υφίσταται εργασιακή σχέση με την εταιρεία.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΗΛΙΑΣ ΠΑΤΣΑΡΟΥΧΑΣ**



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ**



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

### ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Α. Για την πρώτη ομάδα αναψυκτηρίων ο εν δυνάμει εκτιμητής θα πρέπει **εντός 30 ημερών** από την κοινοποίηση της ανάθεσης:

- Να επισημάνει τη μοναδικότητα κάθε αναψυκτήριου προς μελέτη, λαμβάνοντας υπόψη τον τόπο, τις συνθήκες και τον αρχαιολογικό χώρο
- Να κάνει χρήση φωτογραφικού αρχείου του ΟΔΑΠ/ μελετών και κατόψεων
- Να κατανοήσει και να ερμηνεύσει την υφιστάμενη κατάσταση
- Να προτείνει τη βέλτιστη αξιοποίηση και αποδοτικότερη χρήση στην κατάλληλη θέση
- Να εφαρμόσει τις κατά περίπτωση κατάλληλες μεθόδους εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου
- Να προσδιορίσει την αγοραία μισθωτική αξία, με βάση τους 'παράγοντες προσδιορισμού της αξίας' ('value drivers'), όπως η επισκεψιμότητα, η εποχικότητα, η κατηγοριοποίηση των ακινήτων, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους αλλά και το τεχνικό κόστος επαναλειτουργίας), για τα ακόλουθα 18 αναψυκτήρια:

1. ΑΧ. ΣΑΜΟΘΡΑΚΗΣ,
2. ΚΟΥΛΕ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ,
3. Α.Μ. ΘΑΣΟΥ,
4. Α.Μ. ΝΙΚΟΠΟΛΗΣ (ΠΡΕΒΕΖΑ),
5. Α.Μ. ΠΥΡΓΟΥ,
6. Α.Χ. ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ,
7. ΚΑΣΤΡΟ ΛΕΡΟΥ,
8. ΚΑΣΤΡΟ ΑΣΤΥΠΑΛΛΙΑΣ,
9. ΣΠΗΛΑΙΟ ΠΕΤΡΑΛΩΝΩΝ,
10. Α.Μ ΡΟΔΟΥ,
11. Α.Χ ΔΩΔΩΝΗΣ
12. Α.Χ. ΒΡΑΥΡΩΝΑΣ
13. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΛΑΡΙΣΑΣ
14. ΚΑΣΤΡΟ ΠΑΡΓΑΣ
15. ΦΡΟΥΡΙΟ ΠΑΛΑΜΗΔΙΟΥ,
16. ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΒΕΡΓΙΝΑΣ,
17. ΜΟΥΣΕΙΟ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ,
18. ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ,

προκειμένου ο ΟΔΑΠ να προχωρήσει σε άμεσες βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Β. Για τη δεύτερη ομάδα αναψυκτηρίων ο εν δυνάμει εκτιμητής θα πρέπει **εντός 60 ημερών** από την ημερομηνία ανάθεσης:

- Να επισημάνει τη μοναδικότητα κάθε αναψυκτήριου προς μελέτη, λαμβάνοντας υπόψη τον τόπο, τις συνθήκες και τον αρχαιολογικό χώρο
- Να πραγματοποιήσει αυτοψία με φωτογραφική τεκμηρίωση στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων
- Να κατανοήσει και να ερμηνεύσει την υφιστάμενη κατάσταση
- Να δημιουργήσει τεχνική φόρμα και ανάλυσης αναγκών ανά αναψυκτήριο (technical template & report)
- Να εκτιμήσει το κόστος επαναφοράς



- Να μελετήσει, καταγράψει και αναλύσει τα διαθέσιμα στοιχεία που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας
- Να προτείνει τη βέλτιστη αξιοποίηση και αποδοτικότερη χρήση στην κατάλληλη θέση
- Να υπολογίσει το τεχνικό κόστος επαναλειτουργίας, όπου χρειάζεται
- Να πραγματοποιήσει αγοραστική έρευνα στα αναψυκτήρια
- Να πραγματοποιήσει έρευνα αγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων
- Να εφαρμόσει τις κατά περίπτωση κατάλληλες μεθόδους εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου
- Να προσδιορίσει την αγοραία μισθωτική αξία, με βάση τους 'παράγοντες προσδιορισμού της αξίας' ('value drivers'), όπως η επισκεψιμότητα, η εποχικότητα, η κατηγοριοποίηση των ακινήτων, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους αλλά και το τεχνικό κόστος επαναλειτουργίας
- Να δημιουργήσει σύστημα κατάταξης (clusters) και κατηγοριών λειτουργίας (καφετέρια, εστιατόριο, συνδυασμός, ωράριο λειτουργίας) με τη δημιουργία ενός κανάβου (matrix) κατάταξης.

Στο πλαίσιο της εν θέματι υπηρεσίας θα παραδοθεί αναφορά ως προς τη συγκρότηση μεθοδολογίας και σύνοψη, καθώς και εγχειρίδιο λειτουργίας αναψυκτηρίων.

Τα αναψυκτήρια της δεύτερης ομάδας προς εκτίμηση βρίσκονται στους ακόλουθους (17) Αρχαιολογικούς Χώρους / Μνημεία / Μουσεία:

1. Α.Χ ΚΝΩΣΟΥ
2. Α.Χ ΜΗΘΥΜΝΑΣ
3. Α.Χ. ΑΚΡΟΠΟΛΗ
4. Α.Χ. ΣΠΙΝΑΛΟΓΚΑΣ
5. ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΥ κ ΧΡΙΣΤΙΑΝΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ
6. ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΘΕΣ/ΚΗΣ
7. ΚΑΣΤΡΟΥ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
8. ΚΑΣΤΡΟΥ ΚΡΗΤΗΝΙΑΣ
9. ΚΤΗΡΙΟ ΑΔΡΙΑΝΟΥ 41-45
10. ΛΟΥΤΡΩΝ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΥ
11. ΜΟΥΣΕΙΟΥ Ε.Α.Μ
12. ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ
13. ΣΤΟΝ ΚΗΠΟ ΤΟΥ ΕΑΜ
14. ΦΡΟΥΡΙΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ
15. ΨΥΧΡΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ
16. ΜΟΥΣΕΙΟ ΝΕΩΤΕΡΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
17. ΑΝΑΚΤΟΡΟ ΑΙΓΩΝ

**Σημειώνεται ότι ο εν δυνάμει εκτιμητής θα πρέπει να είναι εγγεγραμμένος στο ΜΗΤΡΩΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ του ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ.**



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

**ΠΡΟΣ :** Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ του ΟΔΑΠ

Λαμβάνοντας υπόψη τις τεχνικές προδιαγραφές για την παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών - Υπηρεσιών Εκτίμησης για το Πρόγραμμα Αξιοποίησης Αναψυκτηρίων – Φάση Β' και νέων βραχυχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης, για τις ανάγκες του ΟΔΑΠ, προσφέρω την ακόλουθη τιμή:

|  |             |  |
|--|-------------|--|
| Συνολικό Καθαρό Κόστος                     | Ολογράφως   |  |
|  | Αριθμητικώς |  |
| 24% Φ.Π.Α.                                 | Ολογράφως   |  |
|  | Αριθμητικώς |  |
| Συνολικό Κόστος συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. | Ολογράφως   |  |
|  | Αριθμητικώς |  |

- 1) Απαγορεύεται η αναπροσαρμογή τιμής της υπηρεσίας.
- 2) Αντιπροσφορές δε γίνονται δεκτές.
- 3) Ο Ανάδοχος επιβαρύνεται με κάθε νόμιμη ασφαλιστική εισφορά και κράτηση υπέρ Νομικών Προσώπων, Ανεξάρτητων Αρχών ή άλλων Οργανισμών που κατά νόμο τον βαρύνει.

Ημερομηνία

Υπογραφή – Σφραγίδα