



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 004567401000



Αθήνα, 22.12.2025
Αρ. Πρωτ. 95307

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Διακήρυξη ηλεκτρονικού διαγωνισμού για την ανάθεση συμβάσης με αντικείμενο:
«ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΩΡΙΚΗ ΩΡΙΜΑΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΓΑΙΑΟΣΕ, ΣΤΗ ΛΑΡΙΣΑ»

ΑΝΑΘΕΤΩΝ ΦΟΡΕΑΣ:

Ο αναθέτων φορέας είναι η εταιρία με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής, η «ΓΑΙΑΟΣΕ»), η οποία ιδρύθηκε ως βάση 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.

Κύρια δραστηριότητα αναθέτοντος φορέα

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/Α8/17.12.2025 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 οι «Υπηρεσίες Τεχνικού Συμβούλου για τη χωρική ωρίμανση ακινήτου ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ, στη Λάρισα».

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

79410000-1 Υπηρεσίες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών και συμβουλών σε θέματα διαχείρισης
71621000-7: Υπηρεσίες τεχνικής ανάλυσης ή παροχής συμβουλών

79411000-8: Υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα γενικής διαχείρισης

79411100-9 Υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα ανάπτυξης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

Αναλυτική περιγραφή του φυσικού και οικονομικού αντικειμένου της σύμβασης δίδεται στο Παράρτημα Ι της παρούσας 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 **εκατόν έντεκα χιλιάδων εννιακοσίων τριάντα ευρώ (111.930,00 €) πλέον ΦΠΑ (συνολικό ποσό με ΦΠΑ: 138.793,20 €)**.

Ο αναθέτων φορέας διατηρεί το δικαίωμα να αναθέσει πρόσθετες υπηρεσίες στον ανάδοχο, ασκώντας το δικαίωμα προαίρεσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 337 του ν. 4412/2016. Η άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης γίνεται με κοινοποίηση προς τον ανάδοχο σχετικής απόφασης του αναθέτοντα φορέα, στην οποία αναφέρεται το αντικείμενο των πρόσθετων υπηρεσιών, η προθεσμία εκτέλεσης και η προϋπολογισθείσα δαπάνη, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της αξίας της αρχικής σύμβασης, ήτοι πενήντα πέντε χιλιάδες ευρώ (55.965,00€), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.

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.
2. Όσον αφορά στην οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια για την παρούσα διαδικασία σύναψης σύμβασης, οι οικονομικοί φορείς απαιτείται να διαθέτουν μέσο ετήσιο κύκλο εργασιών, για τις τρεις τελευταίες διαχειριστικές χρήσεις (δηλ. τα έτη 2022, 2023 και 2024), τουλάχιστον ίσο με το 100% της προϋπολογισθείσας αξίας της σύμβασης, μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ.
Σε περίπτωση ένωσης οικονομικών φορέων, οι παραπάνω ελάχιστες απαιτήσεις καλύπτονται αθροιστικά από τα μέλη της ένωσης.
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 παροχή υπηρεσιών συναφών με το αντικείμενο της παρούσας, ήτοι στην διοίκηση και οργάνωση (Project Management) μεγάλων έργων ανάπτυξης επιχειρηματικών υποδοχέων στη φάση της ωρίμανσης, όπως ακολούθως εξειδικεύονται. Ειδικότερα, για την πλήρωση του προβλεπόμενου στην παράγραφο 2.2.6 της Διακήρυξης κριτηρίου, απαιτείται:
α) Να διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία στην παροχή των προς ανάθεση υπηρεσιών, εντός της τελευταίας πενταετίας, ως κάτωθι:
 1. Να έχουν εμπειρία στην διοίκηση και οργάνωση (Project Management) τουλάχιστον δύο (2) μεγάλων έργων ανάπτυξης επιχειρηματικών υποδοχέων στη φάση ωρίμανσης.

2. Να έχουν διαχειριστεί επιτυχώς, μέχρι και την έγκρισή τους από την αρμόδια δημόσια αρχή τουλάχιστον δύο (2) Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) σε επίπεδο προέγκρισης, κατά το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 για την ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου.
3. Να έχουν διαχειριστεί και συντονίσει επιτυχώς την εκπόνηση τουλάχιστον δύο (2) Πολεοδομικών Μελετών (ΠΜ) περιοχών εγκατάστασης επιχειρηματικών & παραγωγικών δραστηριοτήτων (ν. 2545/1997, ν. 3982/2011, ν. 4982/2022), οι οποίες να έχουν παραληφθεί από τον Κύριο του Έργου, στο πλαίσιο Φακέλου – Επιχειρησιακού Σχεδίου των ως άνω νόμων για την έγκριση ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου.

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) Υπεύθυνο Έργου, Διπλωματούχο Μηχανικού, με κατ' ελάχιστον εικοσαετή (20) επαγγελματική εμπειρία στη διαχείριση έργων, στο συντονισμό των μελών ομάδων έργου και στο σαφή επιμερισμό καθηκόντων και ρόλων για την υλοποίηση των συμβατικών δεσμεύσεων, στην αντιμετώπιση κρίσιμων ζητημάτων για την ομαλή υλοποίηση του έργου, τον ποιοτικό έλεγχο των παραδοτέων και την παρακολούθηση των προβλεπόμενων χρονοδιαγραμμάτων (Project Manager, Γενικός Συντονιστής Έργου).
- Έναν (1) Διπλωματούχο Μηχανικό, με κατ' ελάχιστον δεκαπενταετή (15) επαγγελματική εμπειρία στην Διοίκηση – Διαχείριση μεγάλων έργων και ειδική εμπειρία στην διοίκηση – οργάνωση ΟΕ για την εκπόνηση χωροταξικών μελετών (ΕΠΣ κ.λπ.), στην οργάνωση των διαδικασιών για την κατάρτιση φακέλων για την έγκριση Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή Επιχειρηματικών Πάρκων, καθώς και στην τεχνική και επενδυτική αξιολόγηση ακινήτων.
- Έναν (1) Διπλωματούχο Μηχανικό, με κατ' ελάχιστον δεκαπενταετή (15) επαγγελματική εμπειρία στην εκπόνηση Τοπογραφικών και Πολεοδομικών Μελετών.
- Έναν (1) Διπλωματούχο Μηχανικό Χωροτάκτη, με γενική εμπειρία πέντε (5) έτη και αποδεδειγμένη ειδική εμπειρία συμμετοχής σε ομάδες έργων Ειδικών ή/και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων.
- Έναν (1) Διπλωματούχο Μηχανικό, με κατ' ελάχιστον δεκαπενταετή (15) γενική επαγγελματική εμπειρία και με αποδεδειγμένη ειδική εμπειρία στην εκπόνηση συγκοινωνιακών μελετών.
- Ένα (1) στέλεχος, το οποίο θα πρέπει να διαθέτει Πανεπιστημιακό τίτλο σπουδών (ή ισοδύναμο αναγνωρισμένο τίτλο σπουδών εκπαιδευτικών ιδρυμάτων εξωτερικού) και ειδικότερα πτυχίο Μηχανικού Περιβάλλοντος με 10ετή τουλάχιστον επαγγελματική εμπειρία στην εκπόνηση ΜΠΕ μεγάλων επενδυτικών σχεδίων, συμπεριλαμβανομένων και Οργανωμένων Υποδοχέων.
- Ένα (1) στέλεχος, το οποίο θα πρέπει να διαθέτει Πανεπιστημιακό τίτλο σπουδών (ή ισοδύναμο αναγνωρισμένο τίτλο σπουδών εκπαιδευτικών ιδρυμάτων εξωτερικού) και ειδικότερα πτυχίο Γεωλόγου με 10ετή τουλάχιστον επαγγελματική εμπειρία στην εκπόνηση Γεωλογικών Μελετών μεγάλων έργων.
- Νομικό με τουλάχιστον 10ετή γενική εμπειρία (από την εγγραφή στον Δικηγορικό Σύλλογο). 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 του αναθέτοντος φορέα, η αντικατάσταση μέλους ή μελών της σύνθεσης της Ομάδας Έργου με στελέχη αντίστοιχων προσόντων, θα ενημερώνει σχετικά τον ανάδοχο ή τον Υπεύθυνο Έργου, 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:

A/A	Κριτήρια (Κι)	Βαρύτητα (σι)
1	Μεθοδολογική προσέγγιση υλοποίησης του έργου	Συντελεστής βαρύτητας (40%)
1.1	Περιβάλλον του έργου – απαιτήσεις Ειδικότερα αξιολογούνται, τα ακόλουθα: 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.	20%
1.2	Μεθοδολογία υλοποίησης Ειδικότερα αξιολογούνται τα ακόλουθα: 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.	20%
2	Σχήμα Διοίκησης – Ομάδα Έργου	Συντελεστής βαρύτητας (60%)

2.1	Σχήμα Διοίκησης Ειδικότερα αξιολογούνται, τα ακόλουθα: 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 εμπλεκόμενων στην υλοποίηση του έργου μερών.	20%
2.2	Ομάδα Έργου i. Προσόντα και ικανότητες Υπεύθυνου έργου και Μελών της. ii. Εμπειρία μέσω των υποβληθέντων Βιογραφικών Σημειωμάτων.	40%
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:

$$Ti = \sum \sigma_j * TK_j$$

Ti = η συνολική βαθμολογία της Τεχνικής Προσφοράς i

Σj = 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 (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,

Tmax= Συνολική βαθμολογία της καλύτερης τεχνικής προσφοράς, Omin = τιμή χαμηλότερης οικονομικής προσφοράς,

O = τιμή οικονομικής 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: **389573** 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