



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 004567401000



Αθήνα, 7.7.2026
Αρ. Πρωτ. 98220

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.».

ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ:

Η αναθέτουσα αρχή 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 της αναθέτουσας αρχής είναι η διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της Σιδηροδρομικής Ακίνητης Περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ:

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, με την με αριθμό 454/Α10/1.7.2026 απόφασή του, ενέκρινε τη διενέργεια διαγωνιστικής διαδικασίας σε τμήματα με αντικείμενο την ανάθεση των υπηρεσιών «Καταγραφή και τεχνικός έλεγχος πολεοδομικών δεσμεύσεων και αποζημιώσεων σιδηροδρομικών ακινήτων διαχείρισης ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.», σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 4412/16 (ανοικτός διαγωνισμός), με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής.

Στο πλαίσιο αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της και ειδικότερα της ενίσχυσης της οικονομικής της θέσης και της εναρμόνισης της Επιχειρησιακής της Στρατηγικής με το σύγχρονο οικονομικό γίνεσθαι, κρίνεται καθόλα αναγκαία η συστηματική καταγραφή και τεχνική αξιολόγηση των πολεοδομικών δεσμεύσεων, επιβαρύνσεων και πιθανών αποζημιωτικών επιπτώσεων που αφορούν τη σιδηροδρομική ακίνητη περιουσία

αρμοδιότητας της ΓΑΙΑΟΣΕ, εντός των διοικητικών ορίων Δήμων στους οποίους εντοπίζεται σχετική ιδιοκτησία.

Η υλοποίηση του έργου εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο ορθολογικής διαχείρισης και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και συμβάλλει:

- στη συστηματική αποτύπωση της πολεοδομικής κατάστασης των ακινήτων,
- στη μείωση αβεβαιοτήτων και τεχνικών κινδύνων,
- στη βελτιστοποίηση της αξιοποίησης της σιδηροδρομικής περιουσίας,
- στην ενίσχυση της τεκμηριωμένης λήψης αποφάσεων.

Το αντικείμενο του ελέγχου εστιάζει ιδίως στις δεσμεύσεις ή απαλλοτριώσεις σιδηροδρομικών εκτάσεων, στις υποχρεώσεις εισφοράς σε γη ή χρήμα και στην καταγραφή περιπτώσεων με οικονομικές επιπτώσεις (Αξίωση αποζημίωσης, στην οποία η ιδιοκτήτρια εταιρεία ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΙ ΕΛΛΑΔΟΣ Μ.Α.Ε. ή η διαχειρίστρια εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ φέρονται ως υπόχρεοι ή/και δικαιούχοι)

Το αντικείμενο της Διακήρυξης υποδιαιρείται σε τέσσερα (4) τμήματα, με βάση κριτήρια γεωγραφικής κατανομής, με στόχο την αποτελεσματικότερη διεξαγωγή των ζητούμενων υπηρεσιών και το άνοιγμα στον ανταγωνισμό. Συγκεκριμένα, το αντικείμενο συνίσταται στην καταγραφή και τον τεχνικό έλεγχο των πολεοδομικών πράξεων που επηρεάζουν σιδηροδρομικά ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ, στο σύνολο των καταγεγραμμένων και σε λειτουργία Υπηρεσιών Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) σε εκατόν είκοσι δύο (122) Δήμους της χώρας, κατανεμημένους ως εξής:

- Τριάντα (30) Δήμοι των Περιφερειών Πελοποννήσου και Δυτικής Ελλάδος (ΤΜΗΜΑ 1).
- Σαράντα ένας (41) Δήμοι των Περιφερειών Βορείου Ελλάδος (ΤΜΗΜΑ 2).
- Είκοσι πέντε (25) Δήμοι της Περιφέρειας Αττικής (ΤΜΗΜΑ 3).
- Είκοσι έξι (26) Δήμοι των Περιφερειών Στερεάς Ελλάδος και Θεσσαλίας (ΤΜΗΜΑ 4).

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.

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 αντικειμένου 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 αντικειμένου και, συγκεκριμένα, σε περίπτωση ολοκλήρωσης του συμβατικού αντικειμένου 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.**

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. Ειδικότερα, απαιτείται για τους εγκατεστημένους στην Ελλάδα οικονομικούς φορείς, να διαθέτουν άδεια λειτουργίας και πιστοποιητικό εγγραφής τους σε ένα από τα επαγγελματικά ή εμπορικά μητρώα που τηρούνται στο κράτος μέλος εγκατάστασής τους. Συγκεκριμένα, οι προσφέροντες φορείς απαιτείται να είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Μελών του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ).
2. Όσον αφορά στην οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια για την παρούσα διαδικασία σύναψης σύμβασης, οι οικονομικοί φορείς 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:

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 δεκαετή (10) επαγγελματική εμπειρία στον τεχνικό έλεγχο πολεοδομικής κατάστασης ακινήτων.
- Δύο (2) Διπλωματούχους Μηχανικούς, με κατ' ελάχιστον πενταετή (5) 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:

A/A	Κριτήρια (Κι)	Βαρύτητα (σι)
1	Μεθοδολογική προσέγγιση υλοποίησης του έργου	Συντελεστής βαρύτητας (70%)
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 εμπλεκόμενων 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	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.	40%
2	Σχήμα Διοίκησης – Ομάδα Έργου	Συντελεστής βαρύτητας (30%)
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	10%

	μερών.	
2.2	Ομάδα Έργου 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:

$$Ti = \sum sj \cdot TKj$$

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 (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 **23^η Ιουλίου 2026, ημέρα Πέμπτη 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: **500233** 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