Panagiotis Balomenos
Panagiotis
Balomenos
05.11.2026 09:11

Αθήνα, 3.11.2026

Αρ. Πρωτ. 100360

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Διακήρυξη ανοικτής διαδικασίας για την επιλογή αναδόχου για την εκτέλεση του έργου με αντικείμενο τη διενέργεια πρωτοβάθμιου προσεισμικού ελέγχου σε 43 κτίρια σε κτίρια που διαχειρίζεται η Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής.

ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ:

Η αναθέτουσα αρχή είναι η Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., 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 του Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου (πρώην, «Υπερταμείο»). Η δραστηριότητα του αναθέτοντος φορέα είναι η διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια), ιδιοκτησίας της Σιδηρόδρομοι Ελλάδος ΜΑΕ (πρώην, «ΟΣΕ Α.Ε.»).

Το Δ.Σ. της εταιρείας με την με αριθμό 460/Α14/21.10.2026 απόφασή του, ενέκρινε την επαναπροκήρυξη του διαγωνισμού, σύμφωνα με το άρθρο 106 παρ. 5 του ν. 4412/2016, με τη δημοσίευση νέας διακήρυξης, τηρώντας του ουσιώδεις όρους της με υπ' αριθ. πρωτ. 99448/16.09.2026 Διακήρυξης.

I. Γενικά στοιχεία – Συνοπτική περιγραφή αντικειμένου του διαγωνισμού

Δυνάμει του άρθρου 6 του ν. 3891/2010, όπως ισχύει, η Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. είναι αρμόδια για την αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων της «ΕΛΛΗΝΙΚΟΙ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ.». Στα άρθρα 6 και 6Α του ως άνω νόμου ρυθμίζονται τα ζητήματα διαχείρισης, χωρικού σχεδιασμού και πολεοδομικής οργάνωσης των σιδηροδρομικών ακινήτων.

Με δεδομένο ότι η Ελλάδα ανήκει στις χώρες που παρουσιάζουν υψηλή σεισμική επικινδυνότητα, η ικανότητα των κτιρίων να ανταποκρίνονται με ασφάλεια στις σεισμικές καταπονήσεις αποτελεί βασική προτεραιότητα της Πολιτείας. Τα τελευταία χρόνια έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικά βήματα με τη θεσμοθέτηση αυστηρών Αντισεισμικών Κανονισμών, που παρέχουν στα σύγχρονα κτίρια υψηλό επίπεδο αντισεισμικής ασφάλειας.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο πρώτος Αντισεισμικός Κανονισμός στο σχεδιασμό των κτιρίων θεσπίστηκε το 1959 και η πρώτη σημαντική βελτίωσή του έγινε το 1985, κρίνεται απαραίτητος ο έλεγχος των κατασκευών και κυρίως των κτιρίων δημόσιας και κοινωφελούς χρήσης, αναφορικά με την αντισεισμική τους επάρκεια. Ο προσεισμικός έλεγχος των κτιρίων διενεργείται από τους φορείς που έχουν την ευθύνη λειτουργίας και ασφάλειας των κτιρίων.

Στο πλαίσιο της ως άνω αρμοδιότητας η Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. συνέταξε τον παρόντα διαγωνισμό για την ανάθεση σύμβασης με αντικείμενο την ανάθεση της διενέργειας πρωτοβάθμιου προσεισμικού ελέγχου **σε 43 συνολικά κτίρια** τα οποία δεν διαθέτουν οικοδομική άδεια, αποτελούν κτίρια συνάθροισης κοινού ως επιβατικοί σταθμοί τμήματα των οποίων μισθώνονται από την Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. **Η διενέργεια πρωτοβάθμιου προσεισμικού ελέγχου στα κτίρια αυτά γίνεται προκειμένου να διαπιστωθεί η ανάγκη μελέτης στατικής επάρκειας στο πλαίσιο των νόμων 4178/2013, 4495/2017 και της ΥΑ 7581/2014 (ΦΕΚ405Β'/20.2.2014).** Τα κτίρια αυτά βρίσκονται διάσπαρτα κατά μήκος του ενεργού σιδηροδρομικού δικτύου.

Προκειμένου να διαπιστωθεί η σύμφωνα με τον νόμο ανάγκη μελέτης στατικής επάρκειας σε κτίρια που διαχειρίζεται η ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., προχωρήσαμε σε μελέτη των ανωτέρω νόμων και επί πλέον ζητήθηκε η γνώμη εξειδικευμένου εξωτερικού νομικού συμβούλου ο οποίος κατέληξε στα εξής συμπεράσματα:

- Για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων που εξυπηρετούν τη σιδηροδρομική υποδομή και λειτουργία στον Ν. 4178/2013 υπάρχει υποχρέωση υποβολής στατικής μελέτης. Σημειώνεται ότι ο στατικός έλεγχος των παραβάσεων είναι υποχρεωτικός προκειμένου να διασφαλιστεί η ασφάλεια των κατασκευών.
- Με βάση τις διατάξεις του ισχύοντα σήμερα ν. 4495/2017, για τα κτίρια που εξυπηρετούν τη σιδηροδρομική υποδομή και λειτουργία και τα οποία έχουν υπαχθεί στον Ν. 4178/2013, υφίσταται υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας, εφόσον συντρέχει μία από τις περιπτώσεις που προβλέπονται στην περ. η΄ του άρθρου 99 του Ν.4495/2017.

Αναφορικά με την αρμοδιότητα διενέργειας των στατικών ελέγχων σε κτίρια των σιδηροδρομικών σταθμών επισημαίνεται ότι καίτοι τα κτίρια εντάσσονται στο ενεργό δίκτυο αρμοδιότητας του διαχειριστή υποδομής, ενέχουν μικτή χρήση (εμπορική- σιδηροδρομική) με ενεργές μισθώσεις της εταιρίας, συντρεχούσης μικτής διαχείρισης τους. Περαιτέρω η εταιρεία, στο πλαίσιο τήρησης των πολεοδομικών διατάξεων αλλά και – πρωτίστως – της ασφάλειας των επιβατών και χρηστών σε χώρους συνάθροισης κοινού (όπως εν προκειμένω) οφείλει να μεριμνήσει για τη διενέργεια του προσεισμικού ελέγχου στα συγκεκριμένα κτίρια. Για τον λόγο αυτό επιλέχθηκαν τα 43 κτίρια που αποτελούν σιδηροδρομικούς σταθμούς του ενεργού δικτύου όπου ταυτόχρονα υπάρχουν ενεργές μισθώσεις της Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. Τα συγκεκριμένα κτίρια αποτελούν πρώτη προτεραιότητα για τη διενέργεια πρωτοβάθμιου προσεισμικού ελέγχου από τον οποίο θα προκύψει η ανάγκη εκπόνηση μελετών στατικής επάρκειας για όσα κτίρια απαιτηθεί.

Το αντικείμενο του πρωτοβάθμιου προσεισμικού ελέγχου είναι η ταχεία αποτίμηση της σεισμικής τρωτότητας των εξεταζόμενων κτιρίων, ώστε να εντοπιστούν εκείνα που ενδέχεται να παρουσιάζουν αυξημένο σεισμικό κίνδυνο και χρειάζονται περαιτέρω διερεύνηση ή εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας.

Πιο συγκεκριμένα, ο πρωτοβάθμιος προσεισμικός έλεγχος περιλαμβάνει ενδεικτικά:

- Την καταγραφή των βασικών χαρακτηριστικών του κτιρίου (έτος κατασκευής, χρήση, φέρων οργανισμός, αριθμός ορόφων κ.λπ.).
- Την οπτική επιθεώρηση του κτιρίου χωρίς εκτεταμένες δοκιμές ή επεμβάσεις.
- Τον εντοπισμό πιθανών αδυναμιών ή δυσμενών χαρακτηριστικών, όπως:
  - εμφανείς βλάβες ή φθορές,
  - ασυμμετρίες στην κάτοψη ή στο ύψος,
  - κακή κατάσταση των δομικών στοιχείων,
  - επεμβάσεις ή αυθαίρετες μετατροπές που ενδέχεται να επηρεάζουν τη φέρουσα ικανότητα.

- Τη βαθμολόγηση του κτιρίου σύμφωνα με προκαθορισμένα κριτήρια και την κατάταξή του ως προς την προτεραιότητα για περαιτέρω έλεγχο.

II. Κριτήρια επιλογής οικονομικών φορέων

Αναφορικά με τα κριτήρια επιλογής, για την συμμετοχή στην διαγωνιστική διαδικασία:

Οι προσφέροντες απαιτείται να είναι εγγεγραμμένοι στο σχετικό επαγγελματικό μητρώο που τηρείται στο κράτος εγκατάστασής τους. Οι προσφέροντες που είναι εγκατεστημένοι στην Ελλάδα απαιτείται να είναι εγγεγραμμένοι στα Μητρώα Μελετητών ή Γραφείων Μελετών για το χρονικό διάστημα που εξακολουθούν να ισχύουν οι μεταβατικές προθεσμίες του άρθρου 39 του π.δ. 71/2019, ή στο Μητρώο Μελετητικών Επιχειρήσεων Δημοσίων Έργων (ΜΗ.Μ.Ε.Δ.Ε.) από την έναρξη ισχύος του τελευταίου, στην κατηγορία/ κατηγορίες μελετών του άρθρου 12.1 της παρούσας. Οι προσφέροντες που είναι εγκατεστημένοι σε λοιπά κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης απαιτείται να είναι εγγεγραμμένοι σε αντίστοιχα Μητρώα του Παραρτήματος XI του Προσαρτήματος Α΄ του ν. 4412/2016.

Δεν απαιτείται ο οικονομικός φορέας να διαθέτει συγκεκριμένη οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια στο πλαίσιο της παρούσας.

Ο προσφέρων οικονομικός φορέας απαιτείται να διαθέτει (επί ποινή αποκλεισμού) τα παρακάτω προκειμένου να διαθέτει την απαιτούμενη τεχνική και επαγγελματική ικανότητα:

<u>Ελάχιστο απαιτούμενο στελεχιακό δυναμικό (Ομάδα Μελέτης)</u>:

Οι προσφέροντες οικονομικοί φορείς απαιτείται να διαθέτουν Ομάδα Μελέτης με ελάχιστη στελέχωση δυναμικού **τριών (3) διπλωματούχων πολιτικών μηχανικών**, εκ των οποίων τουλάχιστον **της (1) έχει 12ετή και άνω εμπειρία σε μελέτες της κατηγορίας 08** (Στατικές Μελέτες).

Επισημαίνεται ότι:

- Το στελεχιακό δυναμικό (μελετητές) που είναι εγκατεστημένο στην Ελλάδα απαιτείται να είναι εγγεγραμμένο στα οικεία επαγγελματικά μητρώα που τηρούνται στην Ελλάδα (βλ. άρθρο 19.1 της παρούσας).
- Τα ζητούμενα ως άνω έτη εμπειρίας των μελετητών, προσμετρώνται από το έτος απόκτησης του αντίστοιχου Πτυχίου / διπλώματος.

Για την παρούσα διαγωνιστική διαδικασία, δεν απαιτείται οι προσφέροντες οικονομικοί φορείς να διαθέτουν πρότυπα διασφάλισης ποιότητας και πρότυπα περιβαλλοντικής διαχείρισης.

III. Κριτήριο ανάθεσης - Βαθμολόγηση και κατάταξη προσφορών

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.

Κριτήριο Τεχνικής Προσφοράς (Κ1) – 1ο κριτήριο
Αξιολογείται η πληρότητα και η αρτιότητα της εκτίμησης του αντικειμένου των μελετών, της προκύπτει από την Τεχνική Έκθεση της περ. α' του άρθρου 20.3 της Διακήρυξης, με εντοπισμό των θεμάτων στα οποία πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία κατά την εκπόνηση των οικείων μελετών και συγκεκριμένα:

- Ο βαθμός κατανόησης του αντικειμένου και των στόχων των της εκπόνηση μελετών σε σχέση με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, δεδομένου ότι αυτά αποτελούν σιδηροδρομική υποδομή.

- Ο βαθμός πληρότητας και ορθότητας του σχολιασμού του αντικειμένου των μελετών με εντοπισμό των θεμάτων στα οποία πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία σε σχέση με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, δεδομένου ότι αυτά αποτελούν σιδηροδρομική υποδομή.
- Ο βαθμός εντοπισμού των ιδιαιτεροτήτων/ειδικών ζητημάτων/προβλημάτων για την διαδικασία εκπόνησης των μελετών και σε σχέση με το γεγονός ότι οι μελέτες αφορούν σε σιδηροδρομικά ακίνητα.
- Ο βαθμός αποτελεσματικότητας των προτάσεων που υποβάλλονται για την αντιμετώπιση των ιδιαιτεροτήτων/ειδικών ζητημάτων/προβλημάτων για την διαδικασία εκπόνησης των μελετών και σε σχέση με το γεγονός ότι οι μελέτες αφορούν σε σιδηροδρομικά ακίνητα.
- Διευκρινίζεται πως δεν αξιολογούνται προτάσεις τεχνικών λύσεων.
  Το 1ο κριτήριο θα βαθμολογηθεί με βαθμό Κ1, που συνίσταται σε ακέραιο αριθμό από 1 έως 100. Προσφορές που θα λάβουν στο κριτήριο αυτό βαθμό **κάτω του ογδόντα (80)** απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
  Ο συντελεστής βαρύτητας του 1ου κριτηρίου (Κ1) στο σύνολο της οικείας βαθμολογίας του διαγωνιζόμενου ορίζεται σε σ1=30%.

Κριτήριο Τεχνικής Προσφοράς (Κ2) – 2ο κριτήριο
Αξιολογείται η πληρότητα και η αξιοπιστία της μεθοδολογίας εκπόνησης των μελετών βάσει των στοιχείων των περιπτώσεων β’ και γ’ του άρθρου 20.3 της Διακήρυξης, συγκεκριμένα:

- Ο βαθμός κάλυψης των προβλεπόμενων στο Τεύχος Τεχνικών Δεδομένων απαιτήσεων.
- Ο βαθμός επάρκειας των ενεργειών και διαδικασιών για την εκπόνηση των μελετών, περιλαμβανομένων και των απαιτούμενων ενεργειών συντονισμού των επιμέρους μελετών, λαμβάνοντας υπόψη τη σύνδεση και απαιτούμενη επικάλυψη του αντικειμένου ορισμένων εξ αυτών.
- Η τεκμηρίωση της δυνατότητας υλοποίησης και η αξιοπιστία του προτεινόμενου χρονοδιαγράμματος ιδιαίτερα ως της το γεγονός ότι η αναθέτουσα αρχή επιθυμεί την κατά το δυνατό συντομότερη αξιοποίηση των ακινήτων.

Το 2ο κριτήριο θα βαθμολογηθεί με βαθμό Κ2 που συνίσταται σε ακέραιο αριθμό από 1 έως 100. Προσφορές που θα λάβουν στο κριτήριο αυτό βαθμό **κάτω του ογδόντα (80)** απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
Ο συντελεστής βαρύτητας του 2ου κριτηρίου (Κ2) στο σύνολο της οικείας βαθμολογίας του διαγωνιζόμενου ορίζεται σε σ2=30%.

Κριτήριο Τεχνικής Προσφοράς (Κ3) – 3ο κριτήριο
Αξιολογείται η οργάνωση του οικονομικού φορέα, βάσει των στοιχείων των περιπτώσεων δ’ και ε’ του άρθρου 20.3 της παρούσας, συγκεκριμένα:

- Η σαφήνεια στον καθορισμό των καθηκόντων και της οργάνωσης της Ομάδας Μελέτης.
- Ο βαθμός συνοχής της προτεινόμενης Ομάδας Μελέτης, που χαρακτηρίζεται από σχέσεις συνεργασίας (μόνιμες ή περιστασιακές) των στελεχών της Ομάδας.
- Το 3ο κριτήριο Κ3 θα βαθμολογηθεί με βαθμό Κ3 που συνίσταται σε ακέραιο αριθμό από 1 έως 100.

Προσφορές που θα λάβουν στο κριτήριο αυτό βαθμό **κάτω του ογδόντα (80)** απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
Ο συντελεστής βαρύτητας του κριτηρίου Κ3 στο σύνολο της οικείας βαθμολογίας του διαγωνιζόμενου ορίζεται σε σ3=20%.

Κριτήριο Τεχνικής Προσφοράς (Κ4) – 4ο κριτήριο
Αξιολογείται η επάρκεια της προτεινόμενης Ομάδας Μελέτης της αυτή προσδιορίζεται στην περίπτωση ε’ του άρθρου 20.3 της παρούσας, για την κάλυψη του αντικειμένου σε σχέση με την δομή του οργανογράμματος, τα καθήκοντα, της εργασίες και της ευθύνες που πρόκειται να αναλάβει κάθε μέλος της.
Ο συντελεστής βαρύτητας του κριτηρίου Κ4 στο σύνολο της οικείας βαθμολογίας του διαγωνιζόμενου ορίζεται σε σ4=20%.

Βαθμολόγηση Τεχνικής Προσφοράς

Το άθροισμα των σχετικών συντελεστών βαρύτητας των κριτηρίων αξιολόγησης εκφρασμένων σε ποσοστό επί τοις εκατό ανέρχεται σε κάθε περίπτωση σε 100. Η βαθμολόγηση και κατάταξη των τεχνικών προσφορών γίνεται σύμφωνα με τον τύπο:
ΤΗΣ= σ1*Κ1 + σ2*Κ2+σ3*Κ3… +σν*Κν

Ο συντελεστής βαρύτητας της βαθμολογίας της Τεχνικής Προσφοράς ορίζεται σε **ΤΠ = 80%** .
Η τεχνική προσφορά που δεν πληροί την **ελάχιστη επιμέρους βαθμολογία** των κριτηρίων του άρθρου 21.1 απορρίπτεται και ο προσφέρων αποκλείεται της περαιτέρω διαδικασίας.

Βαθμολόγηση Οικονομικής Προσφοράς
Οι οικονομικές προσφορές βαθμολογούνται σε εκατονταβάθμια κλίμακα και η βαθμολογία ΒΟΠi της κάθε οικονομικής προσφοράς Οπi προκύπτει από το προσφερόμενο ποσοστό έκπτωσης «ε», ως εξής:

ΒΟΠι=(120*ε)/(20+ε)

Ο προκύπτων βαθμός στρογγυλοποιείται στο δεύτερο (2ο) δεκαδικό ψηφίο.
Ο συντελεστής βαρύτητας της βαθμολογίας της οικονομικής προσφοράς ορίζεται σε **ΟΠ= 20%**.
Βαθμολογούνται μόνο οι οικονομικές προσφορές των προσφερόντων, των οποίων τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής κρίθηκαν πλήρη και οι Τεχνικές Προσφορές κρίθηκαν αποδεκτές και βαθμολογήθηκαν, σύμφωνα με το άρθρο 21.2.

Προσδιορισμός της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη προσφοράς, βάσει της βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής
Η συνολική βαθμολογία κάθε προσφοράς U προκύπτει από το άθροισμα:

U ΣΒ = U ΤΗΣ * 80% + ΒΟΠ * 20%
Ο προκύπτων βαθμός στρογγυλοποιείται στο δεύτερο (2ο) δεκαδικό ψηφίο.
Προσωρινός ανάδοχος αναδεικνύεται εκείνος του οποίου η προσφορά έχει συγκεντρώσει τον μεγαλύτερο αριθμό στο U ΣΒ.

Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών:

Η καταληκτική ημερομηνία για την υποβολή των προσφορών είναι η **20η Νοεμβρίου 2026, ημέρα Παρασκευή 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: **223295** και στην ιστοσελίδα www.hellenicrailestate.gr.

Για οποιοδήποτε ζήτημα σχετικά με τον διαγωνισμό μπορείτε να επικοινωνήσετε στα γραφεία της Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., Λ. Λιοσίων 301, 104 45 Αθήνα (τηλέφωνο + 30 2108318158, email: info@hresa.gr).

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ, PhD