
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ,
ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ, ΠΩΛΗΣΕΩΝ, ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ
ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΩΝ**

Άρθρο 1 **Πεδίο εφαρμογής – Ορισμοί**

- 1.** Ο Κανονισμός καταρτίζεται κατά τις διατάξεις του Ν. 3891/2010 (Α' 188), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και έχοντας υπόψη τα άρθρα 188 και 197 του Ν. 4389/2016, σε συνδυασμό με το Παράρτημα ΣΤ', όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 και σε συνδυασμό με τον Ν. 4972/2022 (Α' 181), όπως ισχύει .
- 2.** Ο Κανονισμός εξαιρείται του ν. 4412/2016 σύμφωνα με το άρ. 10 περ. α' καθώς και της εγκριτικής γνώμης για την ισχύ του, της Ενιαίας Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΑΔΗΣΥ) του άρ. 347 παρ.2 περ.γ υποπερ. γγ.
- 3.** Στις διατάξεις του Κανονισμού αυτού υπάγονται: (α) οι εκμισθώσεις κινητών ή/και ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στην Εταιρεία ή των οποίων η χρήση ή διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση έχει περιέλθει σε αυτήν, με νόμο ή άλλη πράξη όπου ο πρωταρχικός σκοπός είναι η με αντάλλαγμα χρήση των κινητών ή ακινήτων, (β) οι μισθώσεις ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εταιρείας και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της, (γ) οι παραχωρήσεις χρήσης ακινήτων διαχειριστικής αρμοδιότητας της Εταιρείας, οι οποίες έχουν ως σκοπό το αντάλλαγμα της χρήσης του ακινήτου και δεν αποτελούν παραχωρήσεις υπηρεσιών ή έργων κατά την έννοια του ν. 4413/2016, δ) οι πωλήσεις και η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή/και ακινήτων διαχειριστικής αρμοδιότητας της Εταιρείας και ε) οι ανταλλαγές και αντιπαροχές ακινήτων διαχειριστικής αρμοδιότητας της Εταιρείας.
- 4.** Για τους σκοπούς του παρόντος Κανονισμού καθορίζονται οι ακόλουθοι ορισμοί:
 - α) «Εταιρεία»: η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας» και το διακριτικό τίτλο «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.».
 - β) «Αρμόδιο Όργανο»: το Διοικητικό Συμβούλιο ή το οριζόμενο με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μονομελές ή συλλογικό Όργανο για τη λήψη αποφάσεων, που προβλέπονται από τον Κανονισμό.
 - γ) «Διαγωνιζόμενος» ή «Υποψήφιος» ή «Συμμετέχων» ή «Προσφέρων»: ο ενδιαφερόμενος που έχει υποβάλει φάκελο συμμετοχής στο διαγωνισμό.
 - δ) «Εκμίσθωση»: η παραχώρηση χρήσης κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.
 - ε) «Πώληση»: η μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.
 - στ) «Εκτιμώμενη Μισθωτή Αξία»: το εκτιμώμενο, μίσθωμα, με το οποίο, κατά την περίοδο της εκτίμησης, μπορεί να εκμισθωθεί ένα ακίνητο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 του παρόντος.
 - ζ) «Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία»: η αξία του προς πώληση κινητού ή ακινήτου όπως προκύπτει από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης.
 - η) «Επιτροπή Διαγωνισμού»: το αρμόδιο συλλογικό όργανο για την αποσφράγιση και αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής στο διαγωνισμό, την γνωμοδότηση επί των σχετικών ενστάσεων και την εισήγηση προς το αρμόδιο όργανο της εταιρείας για τη λήψη αποφάσεων που προβλέπονται από τον Κανονισμό.
 - θ) «Πιστοποιημένοι εκτιμητές»: οι, κατά τις προβλεπόμενες διατάξεις της οικείας νομοθεσίας, επίσημα πιστοποιημένοι εκτιμητές.
 - ι) «Τιμή Εκκίνησης»: η εκάστοτε καθοριζόμενη από το αρμόδιο όργανο τιμή, η οποία κατά τις διατάξεις του παρόντος κανονισμού ανέρχεται σε ποσοστό τουλάχιστον ενενήντα τοις εκατό (90%) της Εκτιμώμενης Μισθωτικής αξίας, στις περιπτώσεις των εκμισθώσεων και της Εκτιμώμενης Αγοραίας αξίας στις περιπτώσεις των πωλήσεων.

Κεφάλαιο Α: Εκμίσθώσεις
Άρθρο 2
Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκμίσθωσης

Η σύναψη σύμβασης εκμίσθωσης για τα ακίνητα διαχειριστικής αρμοδιότητας της Εταιρείας, γίνεται με μια από τις ακόλουθες διαδικασίες, μετά από προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 του παρόντος:

1. Με ανοικτό πλειοδοτικό διαγωνισμό: Είναι η διαδικασία, κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά.

2. Με πρόχειρο πλειοδοτικό διαγωνισμό: Είναι η διαδικασία με την οποία η Εταιρεία απευθύνει πρόσκληση για την υποβολή προσφοράς σε τρεις (3) τουλάχιστον υποψηφίους, κατόπιν σχετικής έρευνας αγοράς. Η διαδικασία αυτή δύναται να ακολουθείται εφόσον η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία για κάθε ένα από τα υπό μίσθωση ακίνητα δεν υπερβαίνει το ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ ετησίως και για μέγιστη διάρκεια σύμβασης μίσθωσης έως δέκα πέντε (15) έτη.

3. Με τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης: Είναι η διαδικασία με την οποία η Εταιρεία προσφεύγει στους ενδιαφερόμενους της επιλογής της και διαπραγματεύεται τους όρους της υπό σύναψη συμβάσεως με έναν ή περισσότερους από αυτούς. Δύναται να εφαρμόζεται:

3.1. όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ ετησίως και για μέγιστη διάρκεια σύμβασης μίσθωσης έως δέκα πέντε (15) έτη.

3.2. όταν πρόκειται για βραχυχρόνια μίσθωση διάρκειας κάτω των έξι μηνών χωρίς δικαίωμα παράτασης πέραν ίσου χρονικού διαστήματος και κατόπιν εκτίμησης της Μισθωτικής αξίας.

3.3. για περιπτώσεις συνεργασίας με σιδηροδρομικές εταιρίες ή εταιρίες που ανήκουν στον δημόσιο ή ευρύτερο δημόσιο τομέα.

3.4. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων για ορισμένο χρόνο σε Δημόσιες Υπηρεσίες, Ν.Π.Δ.Δ., ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, φορείς του δημοσίου τομέα ή κοινωφελείς οργανισμούς για τη στέγασή τους, την άσκηση των εκ του νόμου δραστηριοτήτων τους ή την εκπλήρωση των σκοπών τους και κατόπιν εκτίμησης της Μισθωτικής αξίας.

3.5. σε περιπτώσεις εκμίσθωσης τμημάτων ακινήτων στους ιδιοκτήτες ή νόμιμους κατόχους όμορων ακινήτων, κατά την ελεύθερη βούληση της Εταιρείας και κατόπιν εκτίμησης της Μισθωτικής αξίας και για μέγιστη διάρκεια σύμβασης μίσθωσης έως είκοσι (20) έτη.

3.6. Κατ' εφαρμογή ειδικής διάταξης νόμου με την οποία ορίζεται η χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ακινήτου της ΓΑΙΑΟΣΕ και κατόπιν εκτίμησης της Μισθωτικής αξίας και για μέγιστη διάρκεια σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την πρόβλεψη του νόμου, άλλως έως είκοσι (20) έτη.

4. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις και προκειμένου να μην δεσμεύεται η αξιοποίηση ευρύτερου ακινήτου της Εταιρείας, προηγείται εισήγηση (εσωτερική) ή μελέτη σκοπιμότητας ή αποτέλεσμα άγονου διαγωνισμού για το ευρύτερο ακίνητο.

5. Το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας για την έγκριση της διαδικασίας εκμίσθωσης και την ανάθεση ή έγκριση της εκμίσθωσης σύμφωνα με τις παραπάνω διαδικασίες είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή το όργανο που του έχει εκχωρήσει τη σχετική αρμοδιότητα ή έχει εξουσιοδοτήσει με σχετική του απόφαση και έως του ποσού που έχει εξουσιοδοτηθεί.

6. Στις περιπτώσεις εκμίσθωσης ομάδας ακινήτων ως μία ενιαία εκμίσθωση για την υπαγωγή της σε μία από τις διαδικασίες του παρόντος άρθρου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του προϋπολογισμού της μίσθωσης

Άρθρο 3

Προσδιορισμός μισθωτικής αξίας ακινήτου

- 1.** Για τον προσδιορισμό της Εκτιμωμένης Μισθωτικής Αξίας του προς εκμίσθωση ακινήτου συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης από πιστοποιημένο εκτιμητή, επιλογής της Εταιρείας.
- 2.** Η τιμή εκκίνησης του διαγωνισμού εκμίσθωσης ή/και το συμφωνηθέν μίσθωμα της προς υπογραφή σύμβασης μίσθωσης, δεν μπορεί να υπολείπεται ποσοστού ενενήντα τοις εκατό (90%) της Εκτιμωμένης Μισθωτικής Αξίας, η δε ημερομηνία της εκτίμησης δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από ένα έτος από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης.
- 3.** Για σημαντικά ακίνητα, η Εταιρεία μπορεί να ζητήσει και δεύτερη εκτίμηση της Μισθωτικής αξίας από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η επιλεγόμενη Μισθωτική αξία είναι ο μέσος όρος των δύο εκτιμήσεων. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι (20) % της μέγιστης τιμής, η Μισθωτική αξία εκτιμάται και από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο εκτιμήσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη Μισθωτική αξία είναι ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων.

Άρθρο 4

Δικαίωμα Συμμετοχής

- 1.** Στις εκμισθώσεις που διενεργούνται κατά τον κανονισμό αυτό, έχουν δικαίωμα συμμετοχής φυσικά και νομικά πρόσωπα, καθώς και ενώσεις προσώπων που υποβάλλουν κοινή προσφορά. Δεν επιτρέπονται περισσότερες από μία συμμετοχές για την ίδια διαδικασία από τον ίδιο συμμετέχοντα, καθώς επίσης, δεν επιτρέπεται συμμετέχων να μετέχει άμεσα ή έμμεσα στη σύνθεση άλλου συμμετέχοντος.
- 2.** Εκτός των ειδικότερων κριτηρίων για τη συμμετοχή στη διαδικασία της εκμίσθωσης, όπως αυτά θα ορίζονται κάθε φορά, δεν θα πρέπει να υφίσταται εις βάρος του συμμετέχοντος ή, σε περίπτωση νομικού προσώπου, του νόμιμου εκπροσώπου του, καταδικαστική απόφαση ούτε έχει διεξαχθεί έρευνα από τις αρχές του τόπου κατοικίας του ή οπουδήποτε αλλού, για οποιοδήποτε από τα παρακάτω αδικήματα: (α) συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, όπως ορίζεται στο Άρθρο 2 της Απόφασης Πλασίου του Συμβουλίου 2008/841/ ΚΕΠΠΑ της 24ης Οκτωβρίου 2008 για την καταπολέμηση του οργανωμένου εγκλήματος (ΕΕ L 300 της 11.11.2008, σελ. 42) (β) διαφθορά, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 της σύμβασης περί της καταπολέμησης της δωροδοκίας στην οποία ενέχονται υπάλληλοι των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ή των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και στο άρθρο 2 παρ. 1 της απόφασης-πλαίσιο 2003/568/ΔΕΥ του Συμβουλίου, καθώς και όπως ορίζεται στο εθνικό δίκαιο της αναθέτουσας αρχής ή του οικονομικού φορέα (γ) απάτη, κατά την έννοια του άρθρου 1 της Σύμβασης σχετικά με την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕ C 316 της 27.11.1995, σελ. 48) (δ) νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 παρ. 2 της Οδηγίας 2005/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 2005, για την πρόληψη χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, όπως ισχύει (ε) για οποιοδήποτε από τα αδικήματα της υπεξαίρεσης, απάτης, εκβίασης, πλαστογραφίας, ψευδορκίας, δωροδοκίας και δόλιας χρεωκοπίας, ψευδούς βεβαίωσης, καθώς και για έγκλημα σχετικό με την επαγγελματική του δραστηριότητα ή για σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα που αποδεδειγμένα διαπιστώθηκε με οποιοδήποτε μέσο. Επιπλέον δεν θα πρέπει να τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή παύση δραστηριοτήτων ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του. Επίσης, δεν θα πρέπει να έχει κινηθεί εις βάρος του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική

διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του. Τέλος θα πρέπει να είναι φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος, να μην έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και να ελέγχεται το πιστωτικό του προφίλ.

3. Για τη συμμετοχή στη διαδικασία της εκμίσθωσης, τη σύναψη και την εκτέλεση των συμβάσεων εκμισθώσεως, απαιτούνται Εγγυήσεις συμμετοχής και Καλής εκτέλεσης.

Άρθρο 5

Προκήρυξη - Δικαιολογητικά Συμμετοχής – Διενέργεια Διαγωνισμού

1. Με απόφαση του αρμοδίου Οργάνου της Εταιρείας, επιλέγεται η διαδικασία σύναψης της σύμβασης εκμίσθωσης και οι βασικοί όροι της προκήρυξης, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται: η περιγραφή του κινητού ή και του ακινήτου, τα κριτήρια για την αξιολόγηση των προσφορών, ο τόπος και ο χρόνος διενέργειας του διαγωνισμού, ο χρόνος και η διαδικασία δημοσίευσης της προκήρυξης, η διάρκεια ισχύος των προσφορών, οι Εγγυήσεις Συμμετοχής στο Διαγωνισμό και Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, τα προσόντα των συμμετεχόντων και τα δικαιολογητικά συμμετοχής και οι βασικοί όροι της σύμβασης που θα υπογραφεί και κάθε άλλος όρος που δεν προβλέπεται στον παρόντα Κανονισμό.

2. Οι ειδικοί όροι εκμίσθωσης για κάθε διαδικασία θα ορίζεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου της Εταιρείας. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικής αξίας ή ιδιαίτερης σημασίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή επισκευής ή μετασκευής του ακινήτου, μπορεί να ορίζονται και ειδικοί όροι σχετικά με την υποβολή εγγυήσεων ή άλλων δικαιολογητικών, το χρόνο ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου, ρήτρες εξόδου για την περίπτωση μη ολοκλήρωσης αυτού, καθώς και κάθε άλλος αναγκαίος όρος για τη διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας.

Στις περιπτώσεις εκμισθώσεων ακινήτων με παράλληλη υποχρέωση του μισθωτή για εκτέλεση επενδυτικού έργου / εργασιών επί του ακινήτου με δικές του δαπάνες, αφενός το ύψος της επένδυσης νοείται ως αντάλλαγμα για τη μίσθωση του ακινήτου και συνεκτιμάται για τον προσδιορισμό της Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας, αφετέρου τα έργα παραμένουν επ' ωφελεία του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να προέχει ο μισθωτικός χαρακτήρας της σύμβασης και να μην αποτελούν Συμβάσεις Παραχωρήσεις του ν. 4413/2016 για να έχει εφαρμογή ο παρών Κανονισμός.

3. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται:

(α) είτε με ενσφράγιστες έγγραφες ή ηλεκτρονικά κατατεθειμένες προσφορές που δεν επιδέχονται βελτίωσης,

(β) είτε με δικαίωμα υποβολής προσαυξημένης προσφοράς επί της εκάστοτε πλειοδοτούσας προσφοράς ξεκινώντας από την τιμή εκκίνησης που θα ορίσει η Εταιρεία, μέσω διενέργειας ηλεκτρονικού διαγωνισμού/δημοπρασίας (e-auction) ή προφορικού διαγωνισμού / δημοπρασίας, παρουσία Επιτροπής, όπως ορίζεται παρακάτω. Στην περίπτωση αυτή, κάθε προσφορά πλειοδότη είναι αντίστοιχα υποχρεωτική για τον πλειοδότη, η υποχρέωση δε αυτή, μεταβαίνει αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο πλειοδότη. Κάθε προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγούμενης κατά ποσοστό που ορίζεται στην προκήρυξη του διαγωνισμού.

4. Η χρονική στιγμή και ο τόπος της διενέργειας ορίζονται από την προκήρυξη ή προβλέπονται από αυτήν να ορισθούν με συγκεκριμένο τρόπο και σε αυτόν καλούνται εγγράφως να προσέλθουν όλοι εκείνοι των οποίων οι προσφορές έχουν, κατ' αρχήν, γίνει δεκτές.

Στις περιπτώσεις προφορικών προσφορών και στις περιπτώσεις ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auctions) επιτρέπεται προσφορά για λογαριασμό άλλου, αρκεί να κατατίθεται από αυτόν που εμφανίζεται σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση για το γνήσιο της

υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, διαφορετικά θεωρείται αμαχήτως ο συμμετέχων ως πλειοδότης ατομικά για τον εαυτό του. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή εντός του χρόνου που καθορίζεται στη προκήρυξη. Για τη διενέργειά του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά τη λήξη του διαγωνισμού και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη, υπογράφεται από την Επιτροπή και τον τελευταίο πλειοδότη. Παράταση του καθορισμένου χρόνου λήξης του διαγωνισμού επιτρέπεται, για όσο χρόνο κατά την κρίση της Επιτροπής απαιτείται, εφόσον συνεχίζονται οι προσφορές. Μετά τη λήξη του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται δεκτή.

Άρθρο 6

Κατακύρωση – Υπογραφή Σύμβασης – Παράταση - Λήξη Μίσθωσης

- 1.** Η απόφαση για την κατακύρωση του διαγωνισμού λαμβάνεται από το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας. Η απόφαση παράγει έννομα αποτελέσματα και δεσμεύει τον διαγωνιζόμενο από την κατακύρωση.
- 2.** Η συμμετοχή στον διαγωνισμό ενός και μόνο υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.
- 3.** Η υπογραφή της σύμβασης προϋποθέτει την παράδοση εκ μέρους του αναδόχου στην Εταιρεία της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προκήρυξη.
- 4.** Σε περίπτωση άρνησης του αναδόχου να υπογράψει τη σύμβαση μίσθωσης ή να προσκομίσει Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της μίσθωσης ή άλλα -αιτούμενα από την Εταιρεία δικαιολογητικά, μέσα στην καθοριζόμενη από την Εταιρεία προθεσμία, ή, σε περίπτωση προφορικής οικονομικής προσφοράς, ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού, καταπίπτει η Εγγύηση Συμμετοχής του στο διαγωνισμό υπέρ της ΓΑΙΑΟΣΕ, λόγω ποινικής ρήτηρας, επιφυλασσομένου του δικαιώματος της ΓΑΙΑΟΣΕ να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτή, η ΓΑΙΑΟΣΕ δύναται να κατακυρώσει τον διαγωνισμό στον επόμενο στη σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει το διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, ο, κατά τα ανωτέρω ανάδοχος ή πλειοδότης που δεν εκπλήρωσε τους όρους για την υπογραφή της σύμβασης, δεν δικαιούται να λάβει μέρος.
- 5.** Σε περίπτωση που διαγωνισμός κηρυχθεί άγονος, είτε λόγω μη συμμετοχής, είτε γιατί οι οικονομικές προσφορές είναι κατώτερες της τιμής εκκίνησης, το αρμόδιο Όργανο μπορεί να αποφασίσει μείωση της τιμής εκκίνησης κατά μέγιστο 30% της αρχικής.
- 6.** Η Σύμβαση υπογράφεται από το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή τα εξουσιοδοτημένο/α πρόσωπο/α.
- 7.** Παράταση σύμβασης μίσθωσης είναι δυνατή, κατόπιν έγκρισης του αρμοδίου οργάνου που προκήρυξε και ανέθεσε τη μίσθωση ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου, κατ' αντιστοιχία των εξουσιοδοτήσεων που έχουν δοθεί για τη σύναψη νέων εκμισθώσεων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκριση της παράτασης αποτελεί η οικονομοτεχνική τεκμηρίωση της ανάγκης παράτασης, η πλήρης συμμόρφωση του μισθωτή με τις συμβατικές του υποχρεώσεις και η πλήρωση από τον μισθωτή των κριτηρίων που τίθενται για τη σύναψη νέων συμβάσεων (άρθρο 4, παρ. 2 του παρόντος). Η διάρκεια της παράτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει την αρχική διάρκεια της μίσθωσης και για τον υπολογισμό του μισθώματος κατά τη διάρκεια της παράτασης διενεργείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας, κατά το άρθρο 3 του παρόντος.
- 8.** Η μερική υπεκμίσθωση ή μεταβίβαση της εκμετάλλευσης τμημάτων ή του συνόλου του εκμισθούμενου ακινήτου σε τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, επιτρέπεται μόνο σε πρόσωπα που καλύπτουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 4 του παρόντος και μετά από την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Εταιρείας και σύμφωνα με τους όρους που θα υποδείξει.

9. Ο μισθωτής υποχρεούται μετά τη λήξη της μίσθωσης να εκκενώσει και παραδώσει τη χρήση του μισθίου αμέσως και απροφασίστως, διαφορετικά υπόκειται σε έξωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας περί απόδοσης του μισθίου που ισχύουν κάθε φορά, καθώς επίσης δύναται, κατά την κρίση της Εταιρείας, να εφαρμοστεί για την αποβολή του μισθωτή η προβλεπόμενη για την προστασία των δημοσίων κτημάτων νομοθεσία κατά το άρθρο 6 παρ. 13 του Ν. 3891/2010.

Κεφάλαιο Β: Παραχωρήσεις
Άρθρο 7
Παραχώρηση χρήσης

- 1.** Η Εταιρεία μπορεί να παραχωρεί – υπό την έννοια του άρ. 1 παρ.3 περ. γ - τη χρήση των ακινήτων διαχειριστικής αρμοδιότητάς της σε Δημόσιες Υπηρεσίες, Ν.Π.Δ.Δ., ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, φορείς του δημοσίου τομέα ή κοινωφελείς οργανισμούς για τη στέγασή τους, την άσκηση των εκ του νόμου δραστηριοτήτων τους ή την εκπλήρωση των σκοπών τους, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο ως εξής:
 - έναντι καταβλητέου χρηματικού ανταλλάγματος, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Κεφάλαιο Α – Εκμισθώσεις του παρόντος και με την αντίστοιχη διαδικασία,
 - έναντι ανταλλάγματος που θα συμψηφίζεται κατά συμφωνημένο μέρος με το ύψος των επενδύσεων που πρόκειται να υλοποιηθούν. Στην περίπτωση αυτή, θα τίθενται σαφείς υποχρεώσεις για τις επενδύσεις που πρόκειται να υλοποιηθούν, σε διαφορετική περίπτωση θα καταγγέλλεται η σύμβαση παραχώρησης αυτομάτως.
- 2.** Κάθε προσθήκη ή βελτίωση στο ακίνητο, εφόσον αυτή, κατά ρητό όρο του παραχωρητηρίου, επιτρέπεται, παραμένει προς όφελος του ακινήτου, χωρίς καταβολή αποζημίωσης ή δαπάνης στον παραχωρησιούχο, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης
- 3.** Τα ακίνητα που διαχειρίζεται η Εταιρεία δεν μπορούν να παραχωρηθούν άνευ ανταλλάγματος, με αποκλειστική εξαίρεση τις περιπτώσεις της παρ. 5 του παρόντος άρθρου.
- 4.** Η παραχώρηση της χρήσης ακινήτων διαχείρισης της Εταιρείας κατά τα ανωτέρω, ουδεμία επιρροή ασκεί ή δύναται να ασκήσει στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων, ούτε μπορεί να καταστήσει το παραχωρούμενο ακίνητο ως κοινόχρηστο χώρο κατά την έννοια του αρ.28 του ν.1337/1983.
- 5.** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, δύναται να παραχωρηθούν άνευ ανταλλάγματος στους φορείς της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, τμήματα ακινήτων της Εταιρείας, εφόσον είτε (α) επιβάλλεται για λόγους συγκοινωνιακής σύνδεσης της περιοχής, κατόπιν ανάλογης τεκμηρίωσης και μη εύρεσης άλλης εναλλακτικής λύσης, είτε (β) με την παραχώρηση αυτή συνδέεται συγκοινωνιακά το ευρύτερο ακίνητο της Εταιρείας και κατ' αυτόν τον τρόπο καθίσταται περισσότερο προνομιακό ή είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί επένδυση σε αυτό. Στην υποπερίπτωση (α) θα προηγείται κυκλοφοριακή μελέτη και θα εξετάζεται η λήψη ανταποδοτικού οφέλους για την Εταιρεία από τον παραχωρησιούχο φορέα. Στις περιπτώσεις αυτές οι αρμόδιοι Ο.Τ.Α. υποχρεούνται εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και πάντως εντός του χρόνου παραχώρησης να ολοκληρώσουν τη νόμιμη διαδικασία ρυμοτόμησης ή χωροταξικής διευθέτησης, όπου απαιτείται.
- 6.** Η παραχώρηση σε επιχειρήσεις του δικαιώματος χρήσης -μη αποκλειστικής- ακινήτου της, προκειμένου να διευκολυνθούν στην αδειοδότησή τους, διενεργείται σύμφωνα με το Κεφάλαιο Α (Εκμισθώσεις) του παρόντος Κανονισμού και κατόπιν ειδικής εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του (μη αποκλειστικού) δικαιώματος διέλευσης, με ευθύνη του Μισθωτή για τη διαδικασία αδειοδότησής του.

Κεφάλαιο Γ: Μισθώσεις
Άρθρο 8
Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μισθώσεων ακινήτων

1. Η Εταιρεία δύναται να μισθώνει ακίνητα για τις ανάγκες της, μετά από σχετική εισήγηση και απόφαση του αρμοδίου Οργάνου της Εταιρείας, μετά από σχετικό αίτημα της αρμόδιας Διεύθυνσης.
2. Το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης, δύναται να αποφασίζει για την εκ μέρους της Εταιρείας μίσθωση κάθε εν γένει ακινήτου ή επιχείρησης ή καταστήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτών, ακόμη και στην περίπτωση που το υπόλοιπο ανήκει σ' αυτήν ή οποιουδήποτε άλλου ακινήτου γενικά, για την εκμετάλλευση αυτών με αυτεπιστασία ή με υπεκμίσθωση ή γενικότερα για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας.
3. Για τις διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μίσθωσης ισχύουν τα προβλεπόμενα για τις Εκμισθώσεις, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους, κατ' αναλογία, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Δ: Πωλήσεις
Άρθρο 9
Διαδικασίες σύναψης συμβολαίων πώλησης

Οι πωλήσεις κινητών ή και ακινήτων διαχειριστικής αρμοδιότητας της Εταιρείας πραγματοποιούνται ύστερα από απόφαση του Δ.Σ. ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου και κατόπιν έγκρισης του κυρίου του ακινήτου, είτε με ανοικτό ή πρόχειρο διαγωνισμό, είτε απευθείας, μετά από εκτίμηση της αξίας του προς πώληση πράγματος, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 του παρόντος. Ειδικά για τα ακίνητα εφαρμόζεται και η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 5(6) του ν. 3891/2010.

Ειδικότερα:

1. **Ανοικτός πλειοδοτικός διαγωνισμός** είναι η διαδικασία, κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά. Για τη διαδικασία αυτή εφαρμόζονται αναλογικά, με τις αναγκαίες προσαρμογές, τα προβλεπόμενα για τον Ανοικτό Διαγωνισμό στις Εκμισθώσεις στο Κεφάλαιο Α του παρόντος Κανονισμού.
2. **Πρόχειρος πλειοδοτικός διαγωνισμός** είναι η διαδικασία με την οποία η Εταιρεία απευθύνει πρόσκληση για την υποβολή προσφοράς σε τρεις (3) τουλάχιστον υποψηφίους, κατόπιν σχετικής έρευνας αγοράς. Για τη διαδικασία αυτή εφαρμόζονται αναλογικά, με τις αναγκαίες προσαρμογές, τα προβλεπόμενα για τον πρόχειρο Διαγωνισμό στις Εκμισθώσεις στο Κεφάλαιο Α του παρόντος Κανονισμού. Η διαδικασία αυτή δύναται να ακολουθείται εφόσον η Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ ετησίως.
3. **Απευθείας πώληση** είναι η διαδικασία απευθείας πώλησης και δύναται να εφαρμόζεται:
 - 3.1. όταν η Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ.
 - 3.2. στις περιπτώσεις παραχώρησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην κυριότητας, επικαρπίας ή δικαιώματος επιφάνειας, εάν τούτο επιβάλλεται από πραγματικές συνθήκες.
 - 3.3. σε περιπτώσεις πώλησης ακινήτων στους ιδιοκτήτες όμορων ακινήτων, κατά την ελεύθερη βούληση της Εταιρείας και κατόπιν εκτίμησης της Αγοραίας αξίας.
 - 3.4. Κατ' εφαρμογή ειδικής διάταξης νόμου με την οποία επιτρέπεται η χωρίς διαγωνισμό πώληση κινητού ή ακινήτου και κατόπιν εκτίμησης της Αγοραίας αξίας.
4. Στις περιπτώσεις πώλησης ακινήτων, το αντάλλαγμα της αγοραπωλησίας, δεν μπορεί να υπολείπεται ποσοστού ενενήντα τοις εκατό (90%) της Εκτιμωμένης Αγοραίας Αξίας, όπως ορίζεται παρακάτω, καθώς επίσης δεν μπορεί να υπολείπεται (α) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, εφόσον υπάγεται στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών και (β) της εύλογης αξίας αυτού, εφόσον έχει υπολογιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

5. Σε περίπτωση που διαγωνισμός κηρυχθεί άγονος, είτε λόγω μη συμμετοχής, είτε γιατί οι οικονομικές προσφορές είναι κατώτερες της τιμής εκκίνησης, το αρμόδιο όργανο δύναται να αποφασίσει μείωση της τιμής εκκίνησης κατά μέγιστο 30% της αρχικής, με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου.
6. Το αντάλλαγμα της αγοραπωλησίας καταβάλλεται πάντοτε εφάπαξ κατά την υπογραφή του συμβολαίου.
7. Τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, τα έξοδα μεταγραφής και επιβάρυνσης του ακινήτου με προσημείωση ή υποθήκη και τα έξοδα δημοσιεύσεων του συγκεκριμένου διαγωνισμού, βαρύνουν πάντοτε τον αγοραστή.
8. Η Εταιρεία δύναται να συνάπτει συμβολαιογραφικά προσύμφωνα για πωλήσεις ακινήτων, στις περιπτώσεις που πληρούνται οι προϋποθέσεις για πώληση αλλά δεν είναι δυνατή προσωρινά λόγω διαδικασιών νομικής και τεχνικής ωρίμανσης των ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή, η προκαταβολή που θα καταβάλλεται από τον αντισυμβαλλόμενο δεν μπορεί να υπολείπεται του 10% της αξίας πώλησης.

Άρθρο 10

Προσδιορισμός Αγοραίας αξίας ακινήτου

1. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμωμένης Αγοραίας Αξίας του προς πώληση κινητού ή ακινήτου συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης από πιστοποιημένο εκτιμητή, επιλογής της Εταιρείας.
2. Η τιμή εκκίνησης του διαγωνισμού πώλησης ή/και το συμφωνηθέν αντάλλαγμα της αγοραπωλησίας, δεν μπορεί να υπολείπεται ποσοστού ενενήντα τοις εκατό (90%) της Εκτιμωμένης Αγοραίας Αξίας, η δε ημερομηνία της εκτίμησης δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από ένα έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας.
3. Για σημαντικά ακίνητα, η Εταιρεία μπορεί να ζητήσει και δεύτερη εκτίμηση της Αγοραίας αξίας από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η επιλεγόμενη Αγοραία αξία είναι ο μέσος όρος των δύο εκτιμήσεων. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι (20) % της μέγιστης τιμής, η Αγοραία αξία εκτιμάται και από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος δεν λαμβάνει γνώση των δύο εκτιμήσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η επιλεγόμενη Αγοραία αξία είναι ο μέσος όρος των τριών εκτιμήσεων.

Άρθρο 11

Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας- Συνέπειες

1. Μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, γνωστοποιείται στον πλειοδότη η σχετική απόφαση και του τάσσεται εγγράφως εύλογη προθεσμία για την κατάρτιση και υπογραφή του σχετικού συμβολαίου πώλησης και υπογραφής αυτού. Σε περίπτωση προφορικής οικονομικής προσφοράς, εάν ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού ή, σε κάθε περίπτωση, εάν ο ανάδοχος αρνηθεί να υπογράψει το συμβόλαιο πώλησης ή να καταβάλει το τίμημα, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, δικαιουμένης της Εταιρείας να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δύναται να κατακυρώσει το Διαγωνισμό στον επόμενο στη σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει το Διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, ο, κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, πλειοδότης ή ανάδοχος δεν δικαιούται να λάβει μέρος.
2. Το πωλητήριο συμβόλαιο υπογράφεται από το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή τα εξουσιοδοτημένο/α πρόσωπο/α. Η σύμβαση πώλησης ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή του συμβολαίου, από την υπογραφή του όμως μεταβαίνει ο κίνδυνος, αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος, στον αγοραστή.

3. Η ΓΑΙΑΟΣΕ και ο κύριος του κινητού ή και του ακινήτου με την υπογραφή του συμβολαίου πώλησης δεν ευθύνονται σε καμία απολύτως περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του κινητού ή και του ακινήτου που πωλήθηκε ή για βάρη και δουλείες που υπάρχουν σ' αυτό. Με την συμμετοχή στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται αμαχίτως ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση με ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του κινητού ή και του ακινήτου ως και την πραγματική και νομική κατάσταση αυτού.

Κεφάλαιο Ε: Ανταλλαγές και Αντιπαροχές
Άρθρο 12
Διαδικασία σύναψης συμβάσεων ανταλλαγών

1. Η ΓΑΙΑΟΣΕ, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και κατόπιν έγκρισης του κυρίου του ακινήτου δύναται να αποφασίζει τη διερεύνηση της δυνατότητας ανταλλαγής ακινήτου ή ομάδας ακινήτων ή μέρος ακινήτου αρμοδιότητας της Εταιρείας με ακίνητο ή με ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου που ανήκει σε ιδιώτες ή στην ιδιωτική περιουσία Ν.Π.Δ.Δ., για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας. Η διερεύνηση της δυνατότητας αυτής πραγματοποιείται από Επιτροπή που θα ορίσει το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας. Και σε αυτή την περίπτωση εφαρμόζεται και η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 5(6) του ν. 3891/2010.

2. Η έκθεση της Επιτροπής υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο και αποφασίζει ομόφωνα με ειδικώς αιτιολογημένη απόφαση, καθορίζει τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, τον τρόπο υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά των προσφορών, τον επιμερισμό των εξόδων πραγματοποίησης της ανταλλαγής και τον τρόπο δημοσιότητας της μελετούμενης ανταλλαγής.

3. Το προς ανταλλαγή ακίνητο ή ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου θα πρέπει να είναι ίσης χρηματικής αξίας ή διαφοράς αξίας μέχρι 20% με βάση σχετικές εκτιμήσεις της αξίας του ακινήτου. Στη τελευταία αυτή περίπτωση η διαφορά καταβάλλεται χρηματικώς.

4. Για τις σχετικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού για τις Πωλήσεις αναλογικά εφαρμοζόμενα.

5. Στη περίπτωση του παρόντος άρθρου ακολουθείται αποκλειστικά η διαδικασία της απ' ευθείας διαπραγμάτευσης.

Άρθρο 13
Διαδικασία σύναψης συμβάσεων αντιπαροχών

1. Η Εταιρεία, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και κατόπιν έγκρισης του κυρίου του ακινήτου, δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων αρμοδιότητάς της, με μερική ή ολική ανοικοδόμηση αυτών, με αντιπαροχή ποσοστών στο οικόπεδο μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Για την αξιοποίηση με αντιπαροχή ισχύουν τα προβλεπόμενα στο κανονιστικό πλαίσιο Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Έργων της ΓΑΙΑΟΣΕ με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

2. Στις παραπάνω περιπτώσεις, θα πρέπει να προηγείται πλήρης μελέτη για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στην οποία θα περιλαμβάνεται, ιδίως, πλήρης αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική, ενεργειακή και υδραυλική μελέτη, τεχνική περιγραφή, συγγραφή υποχρεώσεων, προθεσμία αποπεράτωσης, πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκλήτων ιδιοκτησιών, πίνακα αποτίμησης κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ή ορόφου, που θα προβλέπεται να ανεγερθούν και θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες, σχέδιο της καταρτισθησομένης εργολαβικής σύμβασης και του προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος

και διατάξεις για την καταρτησθήσασμενη οροφοκτησία ως και κάθε άλλο στοιχείο που επιβάλλεται ή κρίνεται σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτεί η φύση του έργου. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών και του συνόλου ιδιοκτησιών που θα ανεγερθούν, θα καθορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές αναλογικά εφαρμοζομένων των οριζομένων στο άρθρο 10 του παρόντος Κανονισμού, σύμφωνα με συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται τόσο σε απόλυτες, όσο και σε σχετικές τιμές και θα αναφέρεται σε σχετικό πίνακα στην προκήρυξη. Επιπλέον, η προκήρυξη θα περιέχει τα τυπικά και ουσιαστικά προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό και καλεί τους ενδιαφερόμενους, ιδίως: α. Να υποβάλουν μέσα σε προθεσμία όχι μικρότερη των τριάντα (30) ημερών από τη τελευταία δημοσίευση προσφορές σε ακέραιες μονάδες των προσφερομένων στη ΓΑΙΑΟΣΕ ποσοστών αντιπαροχής σύμφωνα με τον πίνακα αποτίμησης της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίο θα εμφανίζονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες στη ΓΑΙΑΟΣΕ, για την κάλυψη του ποσοστού της αντιπαροχής και β. Να προτείνουν βασικούς όρους σχεδίου εργολαβικής σύμβασης, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου και των διατάξεων του κανονισμού οροφοκτησίας, τα οποία θα καταρτισθούν από τη ΓΑΙΑΟΣΕ, όπως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται, ανάλογα με τις συνθήκες και τη φύση του έργου. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και δημοσιεύσεις τα οποία το καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές, οι τυχόν μελέτες εκτίμησης της αξίας του οικοπέδου και των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών, αναφέρονται στην σχετική προκήρυξη, όπως επίσης και ότι όλα τα έξοδα κατάρτισης των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικά έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο και η ΓΑΙΑΟΣΕ δεν έχει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.

3. Η Εταιρεία ή ο κύριος του ακινήτου δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημίωσης προς τους υποβάλλοντες προσφορά.

Κεφάλαιο ΣΤ: Κοινοί κανόνες των Κεφαλαίων Α, Β, Γ, Δ, και Ε και Τελικές διατάξεις

Άρθρο 14

Κοινοί κανόνες των Κεφαλαίων Α, Β, Γ, Δ και Ε

- 1.** Οι προκηρύξεις και τα έγγραφα εν γένει που απαιτούνται για τη διενέργεια των διαγωνισμών και τη συμμετοχή σ' αυτούς, συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα. Κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου, γίνεται μετάφραση αυτών στην αγγλική ή άλλη γλώσσα.
- 2.** Στους διαγωνισμούς, που διενεργούνται κατά τον Κανονισμό αυτό, δικαίωμα συμμετοχής έχουν φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα, καθώς και ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες. Δεν επιτρέπονται περισσότερες από μία συμμετοχές για την ίδια διαδικασία από τον ίδιο συμμετέχοντα, καθώς επίσης, δεν επιτρέπεται συμμετέχων να μετέχει άμεσα ή έμμεσα στη σύνθεση άλλου συμμετέχοντος.
- 3.** Για τη συμμετοχή σε διαγωνισμό απαιτείται Εγγύηση Συμμετοχής στο Διαγωνισμό. Αντί για την κατάθεση Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής στο Διαγωνισμό, οι συμμετέχοντες δύνανται να καταθέσουν ως Εγγύηση το αντίστοιχο ποσό αυτής με κατάθεση μετρητών σε ειδικό προς τούτο λογαριασμό της.
- 4.** Οι Εγγυητικές Επιστολές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του ΕΟΧ ή σε οποιοδήποτε κράτος-μέλος της Ομάδας των Είκοσι "G20" και έχουν σύμφωνα με τη νομοθεσία των κρατών-μελών αυτό το δικαίωμα. Οι Εγγυητικές Επιστολές μπορούν επίσης να προέρχονται και από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα σε χώρα-μέρος διμερούς ή πολυμερούς συμφωνίας με την ΕΕ ή χώρα που έχει υπογράψει και κυρώσει τη συμφωνία για τις Δημόσιες Συμβάσεις και έχει το σχετικό δικαίωμα έκδοσης εγγυήσεων. Τα αντίστοιχα έγγραφα των Εγγυητικών

Επιστολών, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην Ελληνικά, θα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση, άλλως είναι απαράδεκτα. Τα ποσά και το περιεχόμενο της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό και της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης καθορίζονται εκάστοτε από την οικεία προκήρυξη του διαγωνισμού και δεν μπορούν να είναι στη περίπτωση της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό μικρότερα του 2% της Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας του πρώτου έτους στις εκμίσθώσεις ή της Εκτιμώμενης Αξίας Πώλησης στις πωλήσεις ή στις αντιπαροχές, ενώ στη περίπτωση Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης, του 25% του επιτευχθέντος Μισθώματος, υπολογιζομένου σε ετήσια βάση, ή της Αξίας Εκποίησης στις εκποιήσεις και αντιπαροχές. Η Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης, σε περίπτωση εκμίσθωσης, δύναται να ορίζεται, σε συγκεκριμένο αριθμό μισθωμάτων.

5. Η ισχύς της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό λήγει τουλάχιστον ένα (1) μήνα μετά την λήξη της ισχύος της προσφοράς του διαγωνιζομένου και επιστρέφεται σε αυτόν στον οποίο κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης και την παράδοση της Εγγύησης καλής εκτέλεσης, στους δε λοιπούς που έλαβαν μέρος στο διαγωνισμό, ένα μήνα μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

6. Οι Εγγυητικές Επιστολές απευθύνονται πάντοτε στη «ΓΑΙΑΟΣΕ Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας (ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.)», ο εγγυητής παραιτείται υποχρεωτικά των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι της Εταιρείας να καταβάλει ορισμένο χρηματικό ποσό, με μόνη τη δήλωση της ως άνω Εταιρείας προς τον εγγυητή, χωρίς ο εγγυητής να μπορεί να ερευνά το νόμιμο ή βάσιμο της απαίτησης.

7. Σε όλες τις ανοιχτές διαδικασίες, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού δημοσιεύεται υποχρεωτικά σε ημερήσιες εφημερίδες πανελλήνιας κυκλοφορίας ή ηλεκτρονικά μέσα ενημέρωσης, καθώς και στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας και περιλαμβάνει υποχρεωτικά τον τόπο και την προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών συμμετοχής στον διαγωνισμό, η οποία θα καθορίζεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου και δεν μπορεί να υπολείπεται των 15 ημερολογιακών ημερών.

8. Η διαδικασία ανοίγματος των προσφορών, η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των διαγωνισμών και η διαδικασία διαπραγμάτευσης γίνεται από Επιτροπές, που αποτελούνται από στελέχη της Εταιρείας ή και τρίτα πρόσωπα, που έχουν ειδικές γνώσεις ή εμπειρία. Οι Επιτροπές Διαγωνισμού ορίζονται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Οι Επιτροπές γνωμοδοτούν και εισηγούνται για κάθε ζήτημα σχετικό με το διαγωνισμό και για κάθε ένσταση που τυχόν ασκηθεί στο αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας που τις όρισε. Το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας μπορεί να αποκλίνει αιτιολογημένα, της εισήγησης της Επιτροπής.

9. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικού μεγέθους και αξίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή μετασκευής του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, δεν αποκλείεται η ανάθεση υποστήριξης της εταιρίας σε ειδικό Σύμβουλο, για την προετοιμασία και τη διενέργεια του διαγωνισμού.

10. Η Εταιρεία δύναται να αναθέτει τη διενέργεια των διαδικασιών του παρόντος Κανονισμού σε μεσίτες, οι οποίοι θα πρέπει να τηρήσουν τις προϋποθέσεις του παρόντος Κανονισμού και το αποτέλεσμα της διαδικασίας να εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας. Για την ανάθεση των υπηρεσιών αυτών, όπως και της προηγούμενης παραγράφου, εφαρμόζονται οι διαδικασίες του κανονιστικού πλαισίου ανάθεσης έργων, υπηρεσιών και προμήθειας προϊόντων, που εκάστοτε ισχύει για την Εταιρεία.

11. Οι διαγωνισμοί των ακινήτων που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό δύνανται να διενεργηθούν, κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου και μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών/ δημοπρασιών (e-auctions), στους οποίους οι οικονομικές προσφορές και οι βελτιώσεις αυτών υποβάλλονται με ηλεκτρονικά μέσα. Στη περίπτωση αυτή, ισχύουν οι γενικές προβλέψεις του παρόντος Κανονισμού, καθώς και όσα ειδικότερα σχετικά με τη διαδικασία θα προβλεφθούν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή του αρμοδίου οργάνου.

- 12.** Στους διαγωνισμούς δεν γίνονται δεκτές αντιπροσφορές, εξαιρέσει της περίπτωσης βελτίωσης προσφορών κατά τη διεξαγωγή ηλεκτρονικού διαγωνισμού/ δημοπρασίας ή προφορικού διαγωνισμού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 3 του παρόντος.
- 13.** Η συμμετοχή στους διαγωνισμούς που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό ενός και μόνον υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.
- 14.** Το αρμόδιο Όργανο διοίκησης της Εταιρείας μπορεί να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον, κατά περίπτωση, πλειοδότη του διαγωνισμού, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη για την Εταιρεία. Εάν η Εταιρεία δεν έχει πλέον συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης, δύναται να ακυρώσει ή ματαιώσει το διαγωνισμό ή να τον επαναλάβει, με ή χωρίς τροποποίηση των όρων του, χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση του, κατά περίπτωση, πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων που έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό, δεδομένου ότι η συμμετοχή στο διαγωνισμό γίνεται με κίνδυνο του ίδιου του συμμετέχοντος.
- 15.** Τα έξοδα δημοσίευσης των ανακοινώσεων της Εταιρείας στον Τύπο δύναται να βαρύνουν τον Ανάδοχο, όπως θα ορίζεται στην προκήρυξη του διαγωνισμού. Γενικότερα, τα τυχόν τέλη της σύμβασης και της κατάπτωσης εγγυήσεων βαρύνουν τον Ανάδοχο.
- 16.** Σε όλες τις προκηρύξεις θα ορίζεται ότι οι διαγωνισμοί, οι Εγγυήσεις και οι σχετικές συμβάσεις διέπονται από το ελληνικό δίκαιο και οι τυχόν διαφορές επιλύονται από τα καθ' ύλην αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας, αφού προηγηθεί διαδικασία φιλικής επίλυσης.
- 17.** Όλοι οι όροι της προκήρυξης αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση, η δε συμμετοχή παντός διαγωνιζομένου στον οικείο διαγωνισμό υποδηλώνει την ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή εκ μέρους του των όρων της προκήρυξης.
- 18.** Σε περιπτώσεις ανάγκης τροποποίησης των όρων σύμβασης που συνήφθη κατόπιν διαγωνισμού, το αρμόδιο όργανο που προκήρυξε και ανέθεσε ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο αυτής, δύναται να αποφασίζει αυτήν μετά από ικανό διάστημα επιβεβαίωσης της ανάγκης τροποποίησης και εφόσον δεν προκύπτει ζήτημα αθέμιτου ανταγωνισμού.
- 19.** Κατά την προετοιμασία των διαδικασιών που διενεργούνται κατά τον παρόντα Κανονισμό, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της κριτήρια esg σύμφωνα με την εκάστοτε εγκεκριμένη πολιτική ή τον νόμο.

Άρθρο 15

Τροποποίηση Κανονισμού – Έναρξη ισχύος

- 1.** Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού τροποποιούνται, συμπληρώνονται ή καταργούνται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- 2.** Ο παρών Κανονισμός θα δημοσιευθεί στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας.
- 3.** Η ισχύς του παρόντος Κανονισμού αρχίζει από την 1η Δεκεμβρίου 2024.

Αποφασίστηκε, εγκρίθηκε και επικυρώθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθ. 416/A7/27.11.2024 απόφαση του Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Κωνσταντίνος Κεσεντές