



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ / ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 18.7.2014 ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΝΤΙΠΡΟΣΦΟΡΩΝ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΙΣΤΟΤΟΠΟΥ www.e-publicrealestate.gr ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΣΥΣΤΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΠΛΑΚΑΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΕΚΔΟΣΗ ΙΙΙ)

1. Θέσπιδος 8 & Ραγκαβά: Η τεχνική έκθεση αναφέρει ότι πρόκειται περί τριωρόφου κτηρίου με εμβαδόν επικειμένων 528,57 τ.μ. και εμβαδόν οικοπέδου 235,34 τ.μ.. Ενώ η νομική έκθεση αναφέρει ότι πρόκειται περί ημιτριωρόφου οικίας συνολικής επιφανείας 288,35 τ.μ. Εν όψει της ανωτέρω διαφοροποιήσεως της περιγραφής του ακινήτου και προκειμένου η εντολέας μου να έχει μια σαφή εικόνα θα παρακαλούσα για την επείγουσα διευκρίνηση σας εν όψει της καταληκτικής ημερομηνίας 23.09.2014 υποβολής δικαιολογητικών συμμετοχής στη Διαγωνιστική Διαδικασία και Πρώτης Προσφοράς.

Το συμβόλαιο αγοραπωλησίας αναφορικά με το εν λόγω Ακίνητο αναφέρει ότι πρόκειται για μια ημιτριώροφη οικία (ημιυπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο και όροφο) συνολικής επιφανείας 288,85 τμ. Σύμφωνα με τον ίδιο τίτλο, το οικόπεδο εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το Ακίνητο είναι 235,12 τμ. ενώ με νεώτερη μέτρηση μηχανικού του Υπ. Πολιτισμού, η οποία αναφέρεται στον τίτλο του Ακινήτου, η έκταση του ανέρχεται σε 210,06 τμ.

Η ακριβής έκταση του Ακινήτου θα προκύψει από την εκπόνηση τοπογραφικού διαγράμματος το οποίο θα ενταχθεί εντός των επόμενων ημερών στο Πληροφοριακό Υλικό.

2. Σχετικά με τα διατηρητέα ακίνητα της Πλάκας για τα οποία υπάρχει προθεσμία εκδήλωσης ενδιαφέροντος έως 31.10.2014, θα ήθελα να ρωτήσω τα εξής:

Υπάρχει δυνατότητα μέσω οποιουδήποτε νόμου να χρησιμοποιηθούν ως ξενοδοχεία ή διαμερίσματα προς ενοικίαση (για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις);

Ο νόμος του ΕΟΤ (4179/2013μ άρθρο 46) σχετικά με τα ειδικά σήματα λειτουργίας (ΕΣΛ) για "τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις" μπορεί να περιλάβει και μερικά από τα ακίνητα της Πλάκας;

Συγκεκριμένα:

Υπάρχει περιορισμός σε ποιές περιοχές μπορούν να χρησιμοποιήσουν αυτή την διάταξη;

Η τουριστική επιπλωμένη έπαυλη στην παρ 1γ του άρθρου 46 του νόμου ορίζεται ως: "μονοκατοικίες εμβαδού τουλάχιστον 100τμ οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση, παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος, αποτελούν δε μη κύρια ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα". Μας καλύπτει αυτό για επιλεκτικά κάποια stand alone κτίρια ;

Μπορεί να γίνει προσφορά με την προϋπόθεση ότι θα καλυφθεί το ανωτέρω αίτημα;

Παρακαλώ δείτε σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις το περιεχόμενο του Τεχνικού Ελέγχου του Ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τον όρο 2.8 της Πρόσκλησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό: "...2.8 Εναπόκειται στους Ενδιαφερόμενους να προβούν σε νομικό και/ή τεχνικό έλεγχο εκάστου Περιουσιακού Στοιχείου..."

Δεν είναι δυνατή η υπό όρους Προσφορά (όρος 8.3 της Πρόσκλησης).

3. Στα Νομικά στοιχεία του ακινήτου αναφέρονται τα παρακάτω:

«Πρόκειται για διώροφο κτίσμα 60 τμ εντός οικοπέδου συνολικής επιφανείας 61 τμ που βρίσκεται στην περιοχή της Πλάκας, όπως αυτό εμφανίζεται υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Α στο από 1307/19.04.1980 κτηματολογικό διάγραμμα του Μηχανικού Θ. Καλαμπάκου.

Στη Στράτωνος 1, από τα έγγραφα που τέθηκαν υπόψη μας αναφέρεται και έτερο οικόπεδο επιφανείας 193,67 τμ., το οποίο μάλλον αποτελεί ενιαίο ακίνητο με αυτό της Θέσπιδος 24, χωρίς περίφραξη, βρίσκεται δε πολύ κοντά στο ανατολικό μέρος του Βράχου της Ακρόπολης.»

Στην Τεχνική Εκθεση του ακινήτου αναφέρονται τα παρακάτω

Εμβαδόν επικειμένων : 61 τ.μ.

Εμβαδόν οικοπέδων : 246 τ.μ.

Θα ήθελα να μου απαντήσετε αν αναφέρεστε σε δύο οικόπεδα ή ένα και πόσα τετραγωνικά είναι.

Πρόκειται για ένα ενιαίο ακίνητο που έχει προκύψει από δύο επιμέρους ακίνητα. Σε κάθε περίπτωση λειτουργεί σήμερα σαν ένα ενιαίο ακίνητο που περιέχει και κτίσμα. Η ακριβής έκταση του Ακινήτου θα προκύψει από την εκπόνηση τοπογραφικού διαγράμματος το οποίο θα ενταχθεί εντός των επόμενων ημερών στο Πληροφοριακό Υλικό.

4. Έχω εκδηλώσει ενδιαφέρον για τα ακίνητα στην οδό Στράτωνος 15-25 (κωδ. 34418-36434-36356) έχω κατεβάσει το πρόσθετο πληροφοριακό υλικό και θα ήθελα να μου αποστείλετε επιπλέον :

Στέλεχος άδειας (οικ.άδειας 1290/96)

Διάγραμμα Κάλυψης (οικ.άδειας 1290/96)

Στατική μελέτη (οικ.άδειας 1290/96)

Μηχανολογική μελέτη (οικ.άδειας 1290/96)

Επίσης θα ήθελα να με ενημερώσετε για τα παρακάτω:

Αν η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ.

Αν έχει ορισθεί οικοδομική - ρυμοτομική γραμμή, σας επισυνάπτω έγγραφο με ημερομηνία 26-3-2003 που το τμήμα αυτό αναφέρεται ως κοινόχρηστος χώρος.

Ποια υπηρεσία (Πολιοδομία ή ΔΟΚΚ) θα εκδώσει τη νέα η την αναθεώρηση της 1290/96 οικ. Άδειας?

Στα ακίνητα αυτά υπάρχουν οφειλές σε ΔΕΚΟ ή άλλου?

Στην Πολιοδομία υπάρχει καταγγελία (Αρ.Πρωτ. 6336/21-4-97 για «...τμήμα προσθήκης το οποίο σύμφωνα με τα καταγγελλόμενα δεν δύναται να χαρακτηριστεί ως επανακατασκευή υπάρχοντος κτίσματος όπως ορίζει η οικοδομική άδεια .» και θα ήθελα να ενημερωθώ για

το αν ο υπάρχων οικοδομικός σκελετός έχει γίνει βάσει της οικοδομικής άδειας ή αν όντως υπάρχουν παράνομα προσθήκες σε αυτόν.

Σε σχέση με τα ζητήματα οικοδομικής αδειοδότησης εφαρμόζεται το αρ. 15 του Ν. 3986/2011 σε συνδυασμό με τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Για τυχόν οφειλές των ακινήτων δεν θα επιβαρύνεται ο Επενδυτής.

Η άδεια δεν είναι σε ισχύ. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τον όρο 2.8 της Πρόσκλησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό: "...2.8 Εναπόκειται στους Ενδιαφερόμενους να προβούν σε νομικό και/ή τεχνικό έλεγχο εκάστου Περιουσιακού Στοιχείου..."

5. Το ακίνητο επί της οδού Θέσπιδος 16 (κωδ. Διαγωνισμού: Q36431) είναι κενό ή είναι μισθωμένο / παραχωρημένο? Σε περίπτωση που Δεν είναι κενό παρακαλώ όπως μου χορηγήσετε αντίγραφο (σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή), της τρέχουσας Υπουργικής Απόφασης παραχώρησης (ως δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ) εφόσον είναι παραχωρημένο ή της τρέχουσας σύμβασης μίσθωσης εφόσον είναι μισθωμένο.

Παρακαλώ δείτε στο Νομικό Έλεγχο και το Πληροφορικό Υλικό του Ακινήτου τυχόν διαθέσιμα στοιχεία. Σε κάθε περίπτωση, όπως ήδη έχει απαντηθεί από το Ταμείο, τα Ακίνητα θα περιέλθουν στους Τελικούς Πλειοδότες με την υπογραφή της Σύμβασης Επιφανείας, ελεύθερα από οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα τρίτου ή τυχόν παράνομη ή αυθαίρετη κατάληψη, χρήση κλπ , ανεξαρτήτως της σημερινής τους κατάστασης. Σχετικός όρος θα περιληφθεί και στη Σύμβαση Επιφανείας.

6. Το ακίνητο επί της οδού Θέσπιδος 24 και Στράτωνος 1 (κωδ. Διαγωνισμού: QTA006) αποτελεί ένα ενιαίο ακίνητο ή δύο (οικόπεδο 61 m2 με κτίσμα και οικόπεδο 193 m2)? Δεδομένου ότι η Κυριότητα του συνολικού ακινήτου περιήλθε στο Υπουργείο Πολιτισμού με 2 πράξεις (συμβόλαιο αγοροπωλησίας και πράξη απαλλοτρίωσης) έχει γίνει πράξη συνένωσης ή θα συσταθούν τελικά δύο δικαιώματα επιφανείας?

Εξ' όσων γνωρίζουμε δεν έχει γίνει πράξη συνένωσης, ωστόσο πλέον δεν απαιτείται κάτι τέτοιο καθώς η συνένωση μπορεί να επέλθει με το συμβόλαιο σύστασης του δικαιώματος επιφανείας.

7. Για το ανωτέρω ακίνητο επί της οδού Θέσπιδος 24 και Στράτωνος 1 (κωδ. Διαγωνισμού: QTA006) παρακαλώ όπως μου χορηγήσετε αντίγραφο (σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή), της τρέχουσας Υπουργικής Απόφασης παραχώρησης που αναφέρετε στην Νομική έκθεση. Δεδομένης της κατάστασης του ακινήτου έχει γίνει αρχαιολογική έρευνα / ανασκαφή και έχει εκδοθεί πιστοποιητικού αρχαιολογικής απαλλαγής από το ΥΠΠΟ?

Παρακαλώ δείτε στο Νομικό Έλεγχο και το Πληροφορικό Υλικό του Ακινήτου τυχόν διαθέσιμα στοιχεία. Σε κάθε περίπτωση, όπως ήδη έχει απαντηθεί από το Ταμείο, τα Ακίνητα θα περιέλθουν στους Τελικούς Πλειοδότες με την υπογραφή της Σύμβασης Επιφανείας, ελεύθερα από οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα τρίτου ή τυχόν παράνομη ή αυθαίρετη κατάληψη, χρήση κλπ , ανεξαρτήτως της σημερινής τους κατάστασης. Σχετικός όρος θα περιληφθεί και στη Σύμβαση Επιφανείας.

Δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό αρχαιολογικής απαλλαγής για κανένα ακίνητο.

8. Για το ακίνητο επί της οδού Τριπόδων 32 & Ραγκαβά (κωδ. Διαγωνισμού: QTA007) παρακαλώ όπως μου χορηγήσετε αντίγραφο (σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή), της

τρέχουσας Υπουργικής Απόφασης παραχώρησης που αναφέρετε στην Νομική έκθεση. Δεδομένης της κατάστασης του ακινήτου, έχει ολοκληρωθεί η αρχαιολογική έρευνα / ανασκαφή και έχει εκδοθεί πιστοποιητικό αρχαιολογικής απαλλαγής από το ΥΠΠΟ?

Παρακαλώ δείτε στο Νομικό Έλεγχο και το Πληροφορικό Υλικό του Ακινήτου τυχόν διαθέσιμα στοιχεία. Στοιχεία για το αρχαιολογικό ενδιαφέρον επί του Ακινήτου εμπεριέχονται στην σχετική τεχνική έκθεση. Δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό αρχαιολογικής απαλλαγής για κανένα ακίνητο μέχρι σήμερα.

9. Στο ανωτέρω ακίνητο επί της οδού Τριπόδων 32 & Ραγκαβά (κωδ. Διαγωνισμού: QTA007) δεδομένου ότι τουλάχιστον έως το 3/2000 (σχέδια αδείας 3/2000) υπήρχαν και άλλα κτίσματα που έκτοτε κατεδαφίστηκαν (αν και το ακίνητο είχε κηρυχτεί διατηρητέο ΦΕΚ 659/Β/1995) είναι δυνατή η επανακατασκευή των κατεδαφιστέων τμημάτων (βάση των αποτυπώσεων της αδείας του 2000)? Υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί λόγω της αρχαιολογικής έρευνας / ανασκαφής στο ακίνητο που να περιορίζουν κατασκευές στον αύλιο χώρο ή αλλού στο ακίνητο?

Δεν μας έχουν γνωστοποιηθεί ειδικοί περιορισμοί λόγω της αρχαιολογικής έρευνας/ανασκαφής. Σε κάθε περίπτωση θα ακολουθηθεί η σχετική νομοθεσία.

10. Το ακίνητο επί της οδού Στράτωνος 15-25 (κωδ. Διαγωνισμού: Q34418-36434-36356) αποτελεί ένα ενιαίο ακίνητο ή Πέντε? Δεδομένου ότι η Κυριότητα του συνολικού ακινήτου περιήλθε στο Υπουργείο Πολιτισμού με 5 πράξεις απαλλοτρίωσης έχει γίνει πράξη συνένωσης ή θα συσταθούν τελικά πέντε δικαιώματα επιφανείας?

Εξ' όσων γνωρίζουμε δεν έχει γίνει πράξη συνένωσης, ωστόσο πλέον δεν απαιτείται κάτι τέτοιο καθώς η συνένωση μπορεί να επέλθει με το συμβόλαιο σύστασης του δικαιώματος επιφανείας.

11. Για το ανωτέρω ακίνητο επί της οδού Στράτωνος 15-25 (κωδ. Διαγωνισμού: Q34418-36434-36356) παρακαλώ όπως μου χορηγήσετε αντίγραφο (σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή), της τρέχουσας Υπουργικής Απόφασης παραχώρησης που αναφέρετε στην Νομική έκθεση (ως δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ). Δεδομένης της κατάστασης του ακινήτου έχει γίνει αρχαιολογική έρευνα / ανασκαφή και έχει εκδοθεί πιστοποιητικό αρχαιολογικής απαλλαγής από το ΥΠΠΟ?

Δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό αρχαιολογικής απαλλαγής για κανένα ακίνητο.

12. ΑΚΙΝΗΤΟ ΘΕΣΠΙΔΟΣ 8& ΡΑΓΚΑΒΑ 6 ΠΛΑΚΑ ΚΩΔ. ΤΑ008 Ερώτηση 1η: Στη Συνοπτική Περιγραφή του Ακινήτου της Τεχνικής Έκθεσης, το ακίνητο περιγράφεται ως Τριώροφο Κτίριο με Οικόπεδο/Εμβαδόν Επικειμένων 528,57 τμ/ Εμβαδόν Οικόπεδου 235,34 τμ ενώ στο Περιληπτικό Φύλλο Νομικού Ελέγχου Ακινήτου το ακίνητο περιγράφεται ως μια ημιτριόροφη οικία συνολικής επιφανείας 288,85 τμ. Ποιά είναι η ορθή περιγραφή;

Το συμβόλαιο αγοραπωλησίας αναφορικά με το εν λόγω Ακίνητο αναφέρει ότι πρόκειται για μια ημιτριόροφη οικία (ημιυπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο και όροφο) συνολικής επιφανείας 288,85 τμ. Σύμφωνα με τον ίδιο τίτλο, το οικόπεδο εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το Ακίνητο είναι 235,12 τμ. ενώ με νεώτερη μέτρηση μηχανικού του Υπ. Πολιτισμού, η οποία αναφέρεται στον τίτλο του Ακινήτου, η έκταση του ανέρχεται σε 210,06 τμ.

Η ακριβής έκταση του Ακινήτου θα προκύψει από την εκπόνηση τοπογραφικού διαγράμματος το οποίο θα ενταχθεί εντός των επόμενων ημερών στο Πληροφοριακό Υλικό.

13. Αν η εγγυητική επιστολή εκδοθεί από τράπεζα του εξωτερικού που δεν έχει υποκαταστήματα στην Ελλάδα υπάρχει κάποιο πρόβλημα;

Παρά το γεγονός ότι δεν απαγορεύεται από την Πρόσκληση Συμμετοχής, συνιστάται η έκδοση Εγγυητικής Επιστολής από Ελληνική Τράπεζα ή Τράπεζα του εξωτερικού με υποκαταστήματα στην Ελλάδα.

14.

α. Σε σχέση με το ακίνητο επί της οδού Πρυτανείου 13 διευκρινίστε εάν πρόκειται για δύο οικήματα ή μόνο για το μπροστινό.

Σύμφωνα με το από Οκτώβριο 2014 Τοπογραφικό Διάγραμμα του ακινήτου επί της οδού Πρυτανείου 13, υπάρχουν δύο οικήματα.

β. Χρονικό πλάνο και τις νόμιμες διαδικασίες εκκένωσης των ακινήτων.

Όπως έχει ήδη απαντηθεί από το Ταμείο, τα Ακίνητα θα περιέλθουν στους Τελικούς Πλειοδότες με την υπογραφή της Σύμβασης Επιφανείας, ελεύθερα από οποιοδήποτε σχετικό δικαίωμα τρίτου ή τυχόν παράνομη ή αυθαίρετη κατάληψη, χρήση κλπ , ανεξαρτήτως της σημερινής τους κατάστασης. Με δεδομένο τα ανωτέρω, ο χρόνος εκκενώσεως δεν θα είναι μεγαλύτερος της 12μηνιας προθεσμίας υπογραφής της Σύμβασης Επιφανείας που προβλέπεται στην Πρόσκληση ενώ όλες οι σχετικές ενέργειες εκκένωσης των ακινήτων θα γίνουν με επιμέλεια του Ταμείου.

γ. Τοπογραφικά ακινήτων

Στις Τεχνικές Εκθέσεις των ακινήτων παρέχονται οι σχετικές τεχνικές πληροφορίες. Επικουρικά, εκπονούνται τοπογραφικά διαγράμματα τα οποία θα ενταχθούν στο Πληροφοριακό Υλικό και θα καταστούν διαθέσιμα τις επόμενες ημέρες.

δ. Δυνατότητα Επισκέψεων

Σύμφωνα με το άρθρο 2.6 της από 18.7.2014 Πρόσκλησης Συμμετοχής παρέχεται δυνατότητα επίσκεψης στα Περιουσιακά Στοιχεία σε ημέρες και ώρες που θα καθορίζονται κατόπιν συνεννόησης με την ΕΤΑΔ ΑΕ. Προϋπόθεση είναι η εγγραφή του Ενδιαφερόμενου στον ιστότοπο ηλεκτρονικών διαγωνισμών και η αποστολή σχετικού e-mail στην ηλεκτρονική διεύθυνση admin@e-publicrealestate.gr, στο οποίο θα αναφέρεται το Όνομα Μέλους (Username) του Ενδιαφερόμενου και ο/οι Διαγωνισμός/οι Ενδιαφέροντός του. Διευκρινίζεται ότι η δυνατότητα επίσκεψης αφορά στα προσβάσιμα τμήματα του ακινήτου.