



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

Διευκρινήσεις και απαντήσεις

Ε. Μετά την είσοδό μου στον ιστότοπο ως Μέλος και κατά την προσπάθεια ηλεκτρονικής υποβολής της σχετικής "Αίτησης Συμμετοχής στον Διαγωνισμό", εμφανίσθηκε στη Φόρμα Αποστολής ως μέλος ο εκπρόσωπός και όχι το νομικό πρόσωπο, δηλαδή ο ενδιαφερόμενος. Υπάρχει κάποια παρανόηση ως προς το ποίο είναι το Μέλος; Μήπως πρέπει να υποβάλλω νέα ηλεκτρονική αίτηση εγγραφής ως Μέλος ;

Α. Διευκρινίζουμε ότι, στην περίπτωση εγγραφής νομικού προσώπου, εγγεγραμμένο Μέλος που μπορεί στη συνέχεια να αποκτήσει δικαίωμα συμμετοχής σε ηλεκτρονικό διαγωνισμό είναι το νομικό πρόσωπο που αναφέρεται στο πεδίο "*Επωνυμία (υποχρεωτικό για νομικά πρόσωπα)*" και όχι το φυσικό πρόσωπο που συμπληρώνει και υποβάλει την Αίτηση Εγγραφής.

Στην φόρμα της «Αίτησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό» η οποία αποστέλλεται στον διαχειριστή του ιστότοπου αναγράφεται ο ΑΜ του Ακινήτου, το όνομα του Μέλους και το E-mail. Τόσο το όνομα του Μέλους όσο και το e-mail ταυτοποιούν το νομικό πρόσωπο.

Ε. Στο υπόδειγμα της Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής που περιέχεται στην "Επιστολή Διαδικασίας" (Παράρτημα 4) υπάρχει πρόβλεψη για την συμπλήρωση του αριθμού της Επιστολής Διαδικασίας. Πλην όμως, η Επιστολή Διαδικασίας δεν έχει αριθμό αλλά μόνον ημερομηνία έκδοσης. Θα πρέπει να συμπληρωθεί η ημερομηνία έκδοσης ;

Α. Από παραδρομή, το υπόδειγμα Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής (Παράρτημα 4) αναφέρεται σε αριθμό Επιστολής Διαδικασίας και όχι στο ορθό "*της από 14.06.2013 Επιστολής Διαδικασίας*". Οι Ενδιαφερόμενοι καλούνται να υποβάλουν Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής συμπληρώνοντας την άνω ημερομηνία έκδοσης (και όχι τον αριθμό) της Επιστολής Διαδικασίας.

Ε. Για το ακίνητο το οποίο με ενδιαφέρει υπάρχουν «Ειδικό Όροι Διαγωνισμού». Αυτοί αλλάζουν την Επιστολή Διαδικασίας και με ποιόν τρόπο;

Α. Οι Ειδικό Όροι του Διαγωνισμού που προβλέπονται για κάποια ακίνητα αφορούν μόνο τον τρόπο καταβολής του οικονομικού ανταλλάγματος για τα ακίνητα αυτά. Οι λοιποί όροι του διαγωνισμού για τα εν λόγω ακίνητα περιέχονται και περιγράφονται στην από 14.06.2013 Επιστολή Διαδικασίας.

Ε. Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πρόσθετες πληροφορίες - πληροφοριακό υλικό - σχετικά με την κατάσταση του ανωτέρω ακινήτου ενδιαφέροντός μου (εκθέσεις νομικής, τεχνικής και πολεοδομικής κατάστασης με συνημμένα τα διαθέσιμα σχετικά πιστοποιητικά, κ.λπ.).

Α. Εφόσον έχετε εγγραφεί στον ιστότοπο www.e-publicrealestate.gr, μπορείτε να αποκτήσετε πρόσβαση σε πρόσθετο πληροφοριακό υλικό (αναλυτικές νομικές και τεχνικές εκθέσεις), το οποίο είναι διαθέσιμο ηλεκτρονικά και, όσον αφορά στοιχεία τυχόν υφιστάμενων μισθώσεων, στα γραφεία της ΕΤΑΔ Α.Ε. κατόπιν συνεννόησης (τηλέφωνο 210 - 333 9710). Αναλυτικές



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

πληροφορίες για τη διαδικασία της πρόσβασης περιέχονται στην από 14.06.2013 Επιστολή Διαδικασίας καθώς και στους «Όρους και Προϋποθέσεις Συμμετοχής στους Ηλεκτρονικούς Διαγωνισμούς Ακινήτων» και τη «Διαδικασία Διαγωνισμών», που αναρτώνται στον ιστότοπο.

Ε. Προτίθεται να υποβάλλω Αίτηση Συμμετοχής σε έναν Διαγωνισμό, είμαι υποχρεωμένος να υποβάλω προσφορά;

Α. Όχι, η Αίτηση Συμμετοχής σε Διαγωνισμό δεν γεννά υποχρέωση για την υποβολή προσφοράς στον διαγωνισμό.

Ε. Αν υποβάλλω Αίτηση Συμμετοχής σε έναν Διαγωνισμό, προσκομίσω την προβλεπόμενη Εγγύηση Συμμετοχής αλλά τελικά δεν υποβάλω προσφορά, επιστρέφεται ή καταπίπτει η Εγγύηση Συμμετοχής;

Α. Οι Εγγυήσεις Συμμετοχής των Συμμετεχόντων, ακόμη και όσων δεν υπέβαλαν τελικά προσφορά στον εν λόγω διαγωνισμό, επιστρέφονται εντός 3 ημερών από την υποβολή από τον Πλειοδότη Εγγυητικής Επιστολής Συναλλαγής ή Προκαταβολής Συναλλαγής, άλλως από την εκπνοή της ισχύος των ή από την ακύρωση του διαγωνισμού από το ΤΑΙΠΕΔ (βλ. παρ. 2.5 της Επιστολής Διαδικασίας).

Ε. Το ακίνητο το οποίο με ενδιαφέρει έχει μεταγεγραμμένα βάρη (υποθήκες, κατασχέσεις, διεκδικήσεις κ.λπ.), τι συμβαίνει;

Α. Βάσει του άρθρου 2.12 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/ Α' / 01.07.2011): *«Από τη δημοσίευση της απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιарθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων που προβλέπεται στην παράγραφο 5, το περιουσιακό στοιχείο περιέρχεται στην κυριότητα, νομή και κατοχή του Ταμείου, ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου. Για τυχόν δικαιώματά του επί του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται στο Ταμείο, ο τρίτος έχει αποκλειστικά δικαίωμα αποζημίωσης, έναντι μόνον του Δημοσίου, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στις παραγράφους 8 και 9.»*

Αυτό σημαίνει ότι κάθε ακίνητο μεταβιβάζεται μέσω της παρούσας διαδικασίας ελεύθερο από βάρη και, ότι σε κάθε περίπτωση, οποιαδήποτε αποζημίωση τυχόν οφείλεται σε τρίτον βαρύνει μόνο το Δημόσιο και όχι τον αγοραστή του ακινήτου.

Σημειωτέον ότι η συντριπτική πλειοψηφία των τυχόν βαρών επί των προς πώληση ακινήτων είναι υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου οπότε, βάσει του άρθρου 2.5 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/ Α' / 01.07.2011), τα ακίνητα αυτά έχουν περιέλθει στο ΤΑΙΠΕΔ *«κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και το Δημόσιο απεκδύεται κάθε δικαιώματός του επί αυτών από τη δημοσίευση της απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιарθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως».*

Η μόνη περίπτωση εγγραφής υπέρ ιδιώτη είναι τυχόν διεκδίκηση, για την οποία ισχύουν τα παραπάνω, ως προς την αξίωση του ιδιώτη, δηλαδή αυτή, και ως ενοχική μόνο (από τη στιγμή



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

που κατά το νόμο το ακίνητο δεν μπορεί να επιστραφεί από το ΤΑΙΠΕΔ) ασκείται εναντίον του Δημοσίου. Αυτά, βεβαίως, εφόσον τυχόν δεν πρόκειται για κάποια διεκδίκηση που είτε δεν διαγραφεί προ οριστικής μεταβίβασης είτε δεν αποβεί τυχόν η σχετική εκκρεμής δίκη, που διεξάγεται από το ΝΣΚ, υπέρ του Δημοσίου.

Ε. Για ορισμένα από τα ακίνητα για τα οποία ενδιαφέρομαι το ένα είναι μισθωμένο και ένα άλλο παραχωρήμενο. Τι συμβαίνει σε αυτές τις περιπτώσεις;

Α. Ο Πλειοδότης - αγοραστής έχει τη δυνατότητα να ζητήσει από το ΤΑΙΠΕΔ την καταγγελία της υφιστάμενης μίσθωσης κατά την υπογραφή της Σύμβασης Αγοραπωλησίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 2.9 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/ Α' / 01.07.2011), που προβλέπει ότι: *«Μισθώσεις ή παραχωρήσεις χρήσης ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ταμείο ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, μπορεί να καταγγέλλονται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ταμείου ή της εταιρείας, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης. Η καταγγελία επιφέρει τη λύση της μίσθωσης ή τη λήξη της παραχώρησης δύο (2) μήνες από την επίδοσή της στο μισθωτή ή σε εκείνον στον οποίο παραχωρήθηκε το ακίνητο. Για την πρόωρη λύση των μισθώσεων οφείλεται αποζημίωση ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα.»*

Εννοείται ότι ο Πλειοδότης-αγοραστής δύναται να συνεχίσει την μίσθωση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Ε. Το ακίνητο ενδιαφέροντός μου είναι μισθωμένο. Παρακαλώ να έχω περισσότερες πληροφορίες.

Α. Εγγεγραμμένα Μέλη του ιστότοπου έχουν τη δυνατότητα να ελέγξουν τα μισθωτήρια / παραχωρητήρια στα γραφεία της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Βουλής 7, Σύνταγμα) κατόπιν τηλεφωνικής συνεννόησης (210 333 9710).

Σημειώνεται ότι, σε ακίνητα υπό τη διαχείριση της πρώην Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (ΚΕΔ), τα μισθώματα βεβαιώνονταν (καταγράφονταν) από την ΚΕΔ στις αρμόδιες ΔΟΥ, όπου έπρεπε να καταβληθούν από τον μισθωτή. Δεδομένου ότι τα οφειλόμενα, κατά τα ανωτέρω, μισθώματα θεωρούνται οφειλές του μισθωτή προς το Ελληνικό Δημόσιο, προστίθενται στις λοιπές τέτοιες οφειλές του (πχ. φόρους) και μπορούν να περιληφθούν σε διακανονισμό των εν γένει οφειλών του μισθωτή προς την αρμόδια ΔΟΥ.

Ε. Ο αγοραστής υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων, ή υπάρχει κάποια ευεργετική διάταξη για το ΤΑΙΠΕΔ;

Α. Η πώληση ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ εμπίπτει στις ευεργετικές διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, και ιδίως του άρθρου 2.11 του Νόμου αυτού (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7.1 του Ν. 4038/2012), με το οποίο η πώληση απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, αμοιβή ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου, [...] καθώς και δικαιωμάτων



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών και αμοιβών ή ανταποδοτικών τελών υποθηκοφυλάκων και πάσης φύσης ανταποδοτικών τελών.

Ε. Μπορεί να συμμετάσχει η εταιρεία μου για λογαριασμό τρίτου νομικού προσώπου που τελικώς θα αποκτήσει το ακίνητο;

Α. Σας γνωρίζουμε ότι δεν είναι δυνατόν να ενεργήσει κάποιο εγγεγραμμένο Μέλος του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr για λογαριασμό τρίτου προσώπου, αν το Μέλος αυτό δεν είναι μεσίτης ακινήτων κατά την έννοια των άρθρων 197 επ. του Ν.4072/2012.

Ε. Εντός πόσων ημερών από την ανάδειξη του πλειοδότη γίνεται το συμβόλαιο;

Α. Δεν είναι δυνατό να προκαθοριστεί ο χρόνος υπογραφής του οριστικού Συμβολαίου Αγοραπωλησίας με ακρίβεια λόγω της, κατά περίπτωση, ανάγκης λήψης έγκρισης της διαγωνιστικής διαδικασίας από το Ελεγκτικό Συνέδρο, αλλά αναμένεται να μην υπερβεί τους τρεις μήνες από την ανάδειξη του Πλειοδότη.

Ε. Η προκαταβολή καταβάλλεται με την υπογραφή του συμβολαίου;

Α. Η προκαταβολή καταβάλλεται κατά την υπογραφή του οριστικού Συμβολαίου Αγοραπωλησίας (βλ. παρ. 7.7 της Επιστολής Διαδικασίας).

Ε. Επιστολή διαδικασίας, 5.1, (i): Αναφέρεται ότι χρειάζεται πληρεξούσιο για την υποβολή της προσφοράς. Μπορείτε παρακαλώ να μας διευκρινίσετε τι ακριβώς εννοείτε, δεδομένου ότι η δημοπρασία θα γίνει διαδικτυακά; Εννοείτε πληρεξούσιο για όποιο άτομο προσκομίσει τα δικαιολογητικά Συμμετοχής που ζητούνται για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό ;

Α. Όπως αναφέρεται στην παρ. 4.1 της Επιστολής Διαδικασίας, η πιστοποίηση του δικαιώματος συμμετοχής της Διαγωνιστικής Διαδικασίας γίνεται μέσω εγγράφων («Δικαιολογητικά Συμμετοχής»), τα οποία απαριθμούνται στην παρ. 5 και υποβάλλονται στην ΕΤΑΔ ΑΕ ιδιοχειρώς ή ταχυδρομικώς (παρ. 5.2). Στην περίπτωση νομικού προσώπου, πρέπει να προκύπτει σαφώς από έγγραφα η βούληση του νομικού προσώπου να συμμετάσχει στη Διαγωνιστική Διαδικασία καθώς και η εξουσία εκπροσώπησης του νομικού προσώπου από το φυσικό πρόσωπο που θα υποβάλει ηλεκτρονικά την προσφορά (συνήθως το φυσικό πρόσωπο που υπέβαλε την Αίτηση Εγγραφής). Διευκρινίζεται ότι το πληρεξούσιο δεν αφορά το πρόσωπο που θα προσκομίσει τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής αλλά το πρόσωπο που θα εισάγει ηλεκτρονικά την προσφορά.

Ε. Επιστολή διαδικασίας, 5.1, (iii) & Παράρτημα 4: Αναφέρεται ότι η ημερομηνία ισχύος της εγγυήσεως για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό είναι 6 μήνες μετά την υποβολή της προσφοράς. Μας επιβεβαιώνετε ότι αναφέρεστε στην ημερομηνία δι-εξαγωγής της ηλεκτρονικής δημοπρασίας; Π.χ., εάν η εταιρεία μας συμμετάσχει σε ηλεκτρονική διαδικασία την 23/07/13, η εγγύηση συμμετοχής που πρέπει προ-σκομίσουμε θα έχει ισχύει μέχρι την 23/01/14?



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΕ

Α. Ως ημερομηνία υποβολής της προσφοράς νοείται η ημερομηνία διεξαγωγής του ηλεκτρονικού διαγωνισμού και η ελάχιστη διάρκεια της Εγγύησης Συμμετοχής είναι έξι μήνες από την ημερομηνία αυτή, π.χ. για τον ηλεκτρονικό διαγωνισμό της 23.07.2013, η σχετική Εγγύηση Συμμετοχής έχει διάρκεια έως την 23.01.2014.

Ε. Παρακαλούμε όπως μας ενημερώσετε για την λογιστική και αντικειμενική αξία του ακινήτου Ερμού 19.

Α. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου επί της οδού Ερμού 19 υπολογίσθηκε σε €3.428.034,81. Δεν υπάρχουν στοιχεία για τη λογιστική αξία αυτού.