

Αθήνα, 01/08/2016

Προς: ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Θέμα: Ανοιχτός Διαγωνισμός για το έργο: ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΠΕΔΙΟΥ

Αξιότιμοι κύριοι,

Έχουμε την τιμή να καταθέσουμε σήμερα την προσφορά μας σχετικά με την Ανάπτυξη Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της υπ' αριθμό 1/2015 Προκήρυξης Ανοιχτού Διαγωνισμού, όπως αυτή τροποποιήθηκε από το Τεύχος Μεταβολών του Ιουνίου 2016.

Θεωρούμε ότι το συγκεκριμένο έργο είναι μεγάλης περιφερειακής και εθνικής σημασίας και έχει τις προδιαγραφές για να αποτελέσει σοβαρό πυλώνα οικονομικής ανάπτυξης με θετικούς ανταποδοτικούς κοινωνικούς δείκτες.

Η αναλυτική επεξεργασία των δεδομένων της Προκήρυξης βάσει των προδιαγραφών που τέθηκαν σε αυτήν από την Αναθέτουσα Αρχή (ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ) διαμόρφωσαν την πρότασή μας και θεμελίωσαν το Επιχειρηματικό μας Σχέδιο (με την αντίστοιχη δέσμευση τόσο των ιδίων όσο και των δανειακών κεφαλαίων), το οποίο είναι βιώσιμο κατανοώντας τα κάτωθι σημεία ως εξής:

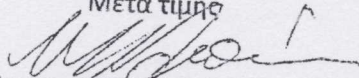
1. Σύμφωνα με το Άρθρο 2.3.10. της Σύμβασης Παραχώρησης («Υπηρεσίες καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού»), ο Παραχωρησιούχος «είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την παροχή υπηρεσιών καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού στο Έργο και μπορεί να εισπράττει σχετικό αντίτιμο από τους Χρήστες του Έργου». Κατανοούμε, συνεπώς, ότι, εφόσον ο Παραχωρησιούχος προσφέρει αυτές τις υπηρεσίες, που σε άλλες περιπτώσεις προσφέρονται από τον Δήμο στα όρια του οποίου ανήκει το ακίνητο, ο Παραχωρησιούχος αλλά και οι Χρήστες απαλλάσσονται πλήρως από Δημοτικά Τέλη. Ασφαλώς αν το Ακίνητο του Διαγωνισμού, καθ' όλη τη Διάρκεια Ισχύος της Παραχώρησης, εντάσσεται στην Εθνική Σιδηροδρομική Υποδομή, καθώς εξυπηρετεί άρρηκτα το σιδηροδρομικό έργο στην Ελλάδα, σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, απαλλάσσεται ούτως ή άλλως της υποχρέωσης καταβολής δημοτικών τελών.
2. Στο νέο Τεύχος Μεταβολών και ειδικότερα στο Σχέδιο Σύμβασης Παραχώρησης (Άρθρο 7.2(xi)), προβλέπεται ως υποχρέωση του Παραχωρησιούχου η καταβολή των αναλογούντων στο Ακίνητο ΕΝΦΙΑ και ΤΑΠ. Με δεδομένο ότι είναι επισφαλής οποιαδήποτε πρόβλεψη μελλοντικών επί τα χείρω αλλαγών των ανωτέρω φόρων, γεγονός που επηρεάζει υπέρμετρα την βιωσιμότητα του Επιχειρηματικού Σχεδίου, κατανοούμε ότι η επιβάρυνση του Παραχωρησιούχου θα ανέρχεται καθ' όλη την

διάρκεια ισχύος της Παραχώρησης, κατά μέγιστο, στο ποσό που προβλέπεται από το σημερινό ισχύον νομοθετικό καθεστώς.

3. Τέλος, σύμφωνα με το Άρθρο 2.3(iii) της Προκήρυξης, τα κτίρια K1 - K2 στο όμορο ακίνητο προορίζονται μεν για μίσθωση προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε., εφόσον όμως αυτή μταιωθεί, ο Παραχωρησιούχος θα έχει το δικαίωμα πρώτης προτίμησης για τη μίσθωσή τους με όρους αγοράς. Κατανθούμε συνεπώς ότι, μετά την ανάδειξη του Προσωρινού Αναδόχου, ο (υπό σύσταση στο χρόνο εκείνο) Παραχωρησιούχος θα δικαιούται να υποβάλει προσφορά για την μίσθωση των δύο κτιρίων, η οποία θα αξιολογηθεί, υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Προκήρυξη, με τους τρέχοντες όρους αγοράς πριν την υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης. Σε κάθε περίπτωση, λόγω της περιγραφής συγκεκριμένων υφιστάμενων χρήσεων σε όλα τα ακίνητα του Άρθρου 2.3 της Προκήρυξης, έχουμε λάβει επίσης ως παραδοχή ότι οι χρήσεις αυτές δεν θα τροποποιηθούν κατά τρόπο που να καταστούν ανταγωνιστικές με αυτές που θα ασκηθούν στο υπό παραχώρηση ακίνητο.

Με δεδομένο ότι οι ανωτέρω ουσιώδεις παραδοχές ουδόλως επηρεάζουν τη θέση της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., ως Κυρίου του Έργου, ότι είναι ισχυρή η επιθυμία και η δυνατότητά μας να αναλάβουμε τον σχεδιασμό, εκτέλεση και λειτουργία του έργου και το ότι η βιωσιμότητα του Επιχειρηματικού μας Σχεδίου θεμελιώθηκε με βάση την εφαρμογή των παραπάνω παραδοχών, παρακαλούμε για την αξιολόγηση της προσφοράς μας.

Μετά τιμή



Η Εκπρόσωπος της Ένωσης ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. – GOLDAIR CARGO Α.Ε.

Ντόλλυ Κυλλάση





INFORMATICS
DEVELOPMENT
AGENCY

Digitally signed by
INFORMATICS
DEVELOPMENT AGENCY
Date: 2018.03.21 14:46:15
EET
Reason:
Location: Athens

ΑΔΑ: Ψ10746ΨΧ9Λ-ΣΚ4

21/03/2018

Αθήνα, 20-03-2017

Αρ. Πρωτ. ΔΣ: 1085

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
της 217^{ης} Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΓΑΙΑΟΣΕ
της 7^{ης} Ιουνίου 2016

Σήμερα την 7^η Ιουνίου 2016, ημέρα Τρίτη και ώρα 17:00 στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., οδός Λ. Λιοσίων 301, συνεδρίασε το Δ.Σ. της Εταιρείας. Στην συνεδρίαση παρέστησαν αυτοπροσώπως οι παρακάτω :

Από το Διοικητικό Συμβούλιο :

1. Σταματάκης Κωνσταντίνος του Μιχαήλ, Πρόεδρος
2. Σχίζας Αθανάσιος του Παναγιώτη, Διευθύνων Σύμβουλος
3. Ακρίβος Αθανάσιος του Ιωάννη, Εκτελεστικό μέλος
4. Λεβαντή Μαρία του Χρήστου, Μέλος
5. Φλώρος Ιωάννης του Γεωργίου, Μέλος
6. Παπάκης Ιωακείμ του Δημητρίου, Μέλος

Παρευρέθη χωρίς δικαίωμα ψήφου ο Νομικός Σύμβουλος κ.Εμμανουήλ Τσαγκαράκης.

Χρέη Γραμματέα άσκησε η υπάλληλος κ. Σφυρή Ελένη.

Παρόντων έξι (6) Μελών και επομένως, υπάρχουσας σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας νομίμου Απαρτίας, το Διοικητικό Συμβούλιο αρχίζει την συζήτηση των Θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης.

Θέμα 1^ο : Έγκριση τευχών μεταβολών διαγωνισμού «Ανάπτυξη Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου».

ΑΠΟΦΑΣΗ (217/Α1/07.06.16) : Το Δ.Σ. μετά από ψηφοφορία αποφασίζει:

Α. Εγκρίνει την έκδοση των τευχών μεταβολών του διαγωνισμού (Προκήρυξη & Νέο Σχέδιο Σύμβασης Παραχώρησης) με τις αλλαγές που επισημαίνονται στο περιεχόμενο της εισήγησης και συγκεκριμένα:

1. Αύξηση της περιόδου παραχώρησης από 50 σε 60 έτη, λόγω βελτίωσης της απόδοσης της επένδυσης (άρθρο 3.12.1.).
2. Κατασκευές περιόδου T1 (άρθρο 3.13.): Αύξηση της ελάχιστης δόμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων από 50.000 τμ σε 120.000 τμ. Διατήρηση της υποχρέωσης δόμησης των συγκεκριμένων τμ εντός 24 μηνών από την Ημερομηνία έναρξης ισχύος της παραχώρησης.
3. Εισαγωγή κατασκευών περιόδου T2 (άρθρο 3.13.): Ο παραχωρησιούχος είναι υποχρεωμένος να εξαντλήσει τον συντελεστή δόμησης εντός της 10ετίας από την Ημερομηνία έναρξης ισχύος της παραχώρησης. Οι μελέτες των κατασκευών της περιόδου T2 θα εγκριθούν κατά την περίοδο T1 από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό και προβλέπεται και εγγυητική επιστολή περιόδου T2, ισόποση με αυτή της T1.
4. Εισαγωγή Βεβαίωσης Περάτωσης Εργασιών Περιόδου T2 (ΒΠΕΤ2). (άρθρο 3.13.)
5. Καταβολή από τον Παραχωρησιούχο εφάπαξ οικονομικού ανταλλάγματος (entry fee) ύψους 20.000.000 € με την έναρξη ισχύος της παραχώρησης (άρθρο 3.14).
6. Οικονομικό Αντάλλαγμα ΓΑΙΑΟΣΕ (άρθρο 26): Το έργο θα ανατεθεί με κριτήριο τη συμφερότερη προσφορά. Συμφερότερη Προσφορά είναι εκείνη που παρουσιάζει το μεγαλύτερο Σi, όπου το Σi υπολογίζεται για κάθε προσφορά από τον ακόλουθο τύπο:

$$\Sigma i = 40\% \times \frac{\sum \Pi A(GA)_{\text{διαγ}}}{\sum \Pi A(GA)_{\text{max}}} + 60\% \frac{[Pi]_{\text{διαγ}}}{[Pi]_{\text{max}}}$$

- a. Το ποσοστό (Pi) επί των ετησίων εσόδων που θα καταβάλλεται από τον Παραχωρησιούχο στην Αναθέτουσα Αρχή για όλη την Περίοδο. Το ποσοστό (Pi) θα πρέπει, επί ποινή αποκλεισμού, να είναι σταθερό και να ισχύει για όλη την περίοδο της παραχώρησης. Επίσης, το ποσοστό (Pi) θα πρέπει να είναι μεγαλύτερο του μηδενός (Pi > 0%) και μικρότερο ή ίσο του εκατό (Pi ≤ 100), ενώ επιτρέπεται η χρήση μέχρι δύο δεκαδικών ψηφίων. Το μέγεθος αυτό
 - b. Το Εγγυημένο Αντάλλαγμα (GA) όπως θα υπολογίζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Σχέδιο Σύμβασης Παραχώρησης, που θα καταβάλλει κατ' έτος ο Παραχωρησιούχος στην Αναθέτουσα Αρχή για όλη την Περίοδο Παραχώρησης, το οποίο είναι δυνατόν να υπερβαίνει το ποσό που προκύπτει βάσει του ανωτέρω ποσοστού, εφαρμοζόμενο επί των ετησίων εσόδων του Παραχωρησιούχου για κάθε επιμέρους έτος. Στην περίπτωση, κατά την οποία, σε σχέση με συγκεκριμένο έτος, το καταβλητέο ποσό που προκύπτει βάσει του ανωτέρω ποσοστού, υπολείπεται του εγγυημένου ανταλλάγματος, ο Παραχωρησιούχος θα οφείλει να καταβάλλει αναφορικό με το έτος αυτό το εγγυημένο αντάλλαγμα. Επισημαίνεται ότι εγγυημένο αντάλλαγμα θα καταβάλλεται από την Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης και θα παραμένει σταθερό ή θα αυξάνεται έναντι του δηλούμενου για το προηγούμενο έτος, σε καμία περίπτωση όμως δεν μπορεί να είναι μικρότερο.
7. Αύξηση του ύψους της θεομετρικής επένδυσης από 10.000.000 € σε 25.000.000 € (άρθρο 3.11.3).
 8. Αναπροσαρμογή των κριτηρίων χρηματοοικονομικής επάρκειας. Πιο συγκεκριμένα, αυξάνεται ο μέσος όρος των ιδίων κεφαλαίων των τριών (3) τελευταίων χρήσεων από 25.000.000 € σε 35.000.000 €.

9. Αναπροσαρμογή των εγγυητικών επιστολών (άρθρο 9). Αναλυτικότερα προβλέπονται επιπλέον:
- Η ενδιάμεση εγγυητική καλής εκτέλεση αυξάνεται από 3.000.000 € σε 20.000.000 €, διάρκειας από τη σύναψη της σύμβασης μέχρι την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης.
 - Προβλέπεται νέα εγγυητική επιστολή περιόδου T2, ισόποση με αυτή της περιόδου T1.
10. Αντικατάσταση άρθρου για τον Ανεξάρτητο Μηχανικό (άρθρο 19). Ο Ανεξάρτητος Μηχανικός θα επιλεγεί κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας που θα προκηρυχθεί με ευθύνη του Παραχωρησιούχου αμέσως μετά την ανακήρυξη του Προσωρινού Αναδόχου και μέχρι την ολοκλήρωση της οριστικοποίησης των συμβατικών εγγράφων, με τη συμμετοχή στην επιλογή εκπροσώπων της εταιρείας και του ΤΕΕ.
11. Επισημαίνεται η δυνατότητα παρεκκλίσεων των πολεοδομικών μεγεθών βάσει του Ν.3891/2010 (άρθρο 2.12.2), η οποία μπορεί να ζητηθεί από τον παραχωρησιούχο άπαξ και εντός μηνός από την ενεργοποίηση της σύμβασης και επέκταση της περιόδου T1 μέχρι είκοσι τέσσερις (24) μήνες, εκτός αν το σχετικό αίτημα εγκριθεί ή απορριφθεί νωρίτερα.

B. Εξουσιοδοτεί τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. όπως:

- δημοσιεύσει τα τεύχη μεταβολών του διαγωνισμού σύμφωνα με τη νομοθεσία όπου διέπει την εταιρείας, τα οποία θα συνάδουν άμεσα με τους ανωτέρω βασικούς όρους, οριστικοποιώντας τυχόν αλλαγές προς που θα απαιτηθούν προς όφελος της εταιρείας, χωρίς να αλλοιώνουν την ουσία των ανωτέρω βασικών όρων, όπως εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- καθορίσει τη καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών και να ορίσει την επιτροπή αξιολόγησης προσφορών,
- απαντήσει σε ερωτήματα των ενδιαφερομένων »

[...]

Ακριβές απόσπασμα από το βιβλίο
Πρακτικών Διοικητικού Συμβουλίου
της εταιρείας με την επωνυμία
ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΣΤΑΜΑΤΑΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΔΕΙΜΝΕΥΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Αρχικοί Μέτοχοι Διαπραγματισιού	Μετοχικό Κεφάλαιο	Δευτερογενής Χρέος	Αποθευτική Επένδυση
Μέτοχος 1 ΕΤΒΑ ΒΙ.Π.Ε ΑΕ	€ 28.891.162,30	€ 0,00	€ 28.891.162,30
Μέτοχος 2 ΤΚΟΝΤΑΙΡ ΚΑΡΤΚΟ Α.Ε.	€ 7.222.790,57	€ 0,00	€ 7.222.790,57
Σύνολο	€ 36.113.952,88	€ 0,00	€ 36.113.952,88