



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΝΙΑΙΑ ΑΡΧΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ
ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

ΓΝΩΜΗ

Δ18 ΕΑΔΗΣΥ/2022

(του άρθρου 347 παρ. 2 περ. γ' υποπερ. γδ' του ν. 4412/2016)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ

της παρ. 5 του άρθρου 353 του ν. 4412/2016

Στην Αθήνα σήμερα, 15 Νοεμβρίου 2022, ημέρα Τρίτη και ώρα 09:30 π.μ., στα επί της οδού Κεφαλληνίας 45 & Κορνά Τράκα γραφεία της, συνήλθε η ως άνω ΕΠΙΤΡΟΠΗ της ΕΝΙΑΙΑΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ (εφεξής «Αρχή» ή «ΕΑΔΗΣΥ») σε συνεδρίαση, μετά από σχετική πρόσκληση της Προέδρου, η οποία γνωστοποιήθηκε νομίμως στα Μέλη.

Τα Μέλη της Επιτροπής παρέστησαν κατά τη συνεδρίαση, ως εξής:

Πρόεδρος: Ανδρονίκη Θεοτοκάτου, Πρόεδρος της Αρχής

Μέλη: Ευαγγελία Κουτούπα, Σύμβουλος της Αρχής (μέσω τηλεδιάσκεψης)

Δημήτριος Χανής, Σύμβουλος της Αρχής

Χρυσάνθη Ζαράρη, Μέλος της Αρχής

Αδάμ Καραγλάνης, Μέλος της Αρχής

Δημήτριος Σταθακόπουλος, Μέλος της Αρχής (μέσω τηλεδιάσκεψης)

Το Μέλος Βασιλική Σκαρτσούνη δεν παρέστη, λόγω κωλύματος, το οποίο γνωστοποίησε νομίμως.

Γραμματέας: Αθανάσιος Λαμπράκης, ΠΕ Διοικητικού Οικονομικού.

Εισηγήτρια: Αθανασία Τσιτλακίδου, Πολιτικός Μηχανικός, Ειδικό Επιστημονικό Προσωπικό ΕΑΔΗΣΥ (Αυτοτελές Γραφείο Θεσσαλονίκης).

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης παρέστησαν, η εισηγήτρια, Α. Τσιτλακίδου (μέσω τηλεδιάσκεψης), η Προϊσταμένη του Τμήματος Ελέγχου Αιτημάτων Διαπραγμάτευσης της Διεύθυνσης Ελέγχου, Μ. Παναγοηλιοπούλου και η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Ελέγχου, Μαρία-Ελένη Σιδέρη, οι οποίες αποχώρησαν πριν την έναρξη της διαδικασίας ψηφοφορίας των Μελών της Επιτροπής και τη λήψη απόφασης.

Θέμα: Παροχή σύμφωνης γνώμης της Αρχής για την προσφυγή στη διαδικασία διαπραγμάτευσης χωρίς προηγούμενη δημοσίευση για την ανάθεση της υπηρεσίας: «ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ/ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΘΟΡΩΝ ΣΕ ΕΚΑΤΟΝ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΑ (161) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΣΤΙΑ 2022», συνολικής εκτιμώμενης αξίας 479.645,90 € χωρίς ΦΠΑ, κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016 (κατεπείγουσα ανάγκη οφειλόμενη σε απρόβλεπτη περίπτωση).

Με το υπ' αριθ. πρωτ. 3431/ΕΥΥΑΠ3139/28.07.2022 αίτημά της προς την ΕΑΔΗΣΥ (αριθ. πρωτ. εισερχ. 4139/28.07.2022), το οποίο συμπλήρωσε με το υπ' αριθ. πρωτ. 4395/ΕΥΥΑΠ4028/07.10.2022 (α.π. εισερχ. 5247/10.10.2022) έγγραφό της, καθώς και με το υπ' αριθ. πρωτ. εισερχ. 5548/26.10.2022 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, η **Εταιρεία Ανάπτυξης & Τουριστικής Προβολής Δήμου Αθηναίων** (εφεξής Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε.) **αιτείται την παροχή σύμφωνης γνώμης της Αρχής, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 περ. γ' (δδ') του ν. 4013/2011 και ήδη, σύμφωνα με το άρθρο 347 παρ. 2 περ γ' (γδ') του ν. 4412/2016, προκειμένου να προσφύγει στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης, χωρίς προηγούμενη δημοσίευση, κατά τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016**, για τη σύναψη σύμβασης, με αντικείμενο: «ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ/ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΘΟΡΩΝ ΣΕ ΕΚΑΤΟΝ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΑ (161) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΣΤΙΑ 2022», συνολικής εκτιμώμενης αξίας 479.645,90 € χωρίς ΦΠΑ και προβλεπόμενης συμβατικής προθεσμίας περάτωσης έως τις 31.12.2022.

I. Ιστορικό- πραγματικά περιστατικά

1. Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα:

1.1. Με το υπ' αριθ. πρωτ. 3431/ΕΥΥΑΠ3139/28.07.2022 ως άνω αίτημά της η Ε.Α.Τ.Α. προβάλλει τα κάτωθι: «Λαμβάνοντας υπόψη:

[.....]

Υποβάλλουμε το παρόν Αίτημα Παροχής Σύμφωνης Γνώμης της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων (Ε.Α.Α.ΔΗ.ΣΥ.) για την προσφυγή στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης χωρίς προηγούμενη δημοσίευση διακήρυξης και χωρίς την χρήση ΕΣΗΔΗΣ των άρθρων 26 (παρ.6), 32 (παρ.2γ) και 32α (περ. β) του Ν.4412/2016 για την παροχή υπηρεσίας : «ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ/ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΘΟΡΩΝ ΣΕ ΕΚΑΤΟΝ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΑ (161) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΣΤΙΑ 2022», προϋπολογισμού ποσού ευρώ 594.760,92 €, συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. 24%, λόγω κατεπείγουσας ανάγκης οφειλόμενης αποκλειστικά σε απρόβλεπτες περιστάσεις ήτοι σε έκτακτα πραγματικά γεγονότα, τα οποία είναι ανεξάρτητα της βούλησης της αναθέτουσας αρχής, δεν απορρέουν από παραλείψεις ή έλλειψη προγραμματισμού και επιμέλειας (υπαιτιότητα) της αναθέτουσας αρχής και δεν μπορούσαν, σύμφωνα με τα διδάγματα της ανθρώπινης εμπειρίας και λογικής, σε καμία περίπτωση να προβλεφθούν από αυτήν, σύμφωνα με την συνημμένη Έκθεση Τεκμηρίωσης Αναγκαιότητας, Μεθόδου Υλοποίησης και Προϋπολογισμού της Σύμβασης.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑΣ, ΜΕΘΟΔΟΥ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Εταιρεία Ανάπτυξης και Τουριστικής Προβολής Αθηνών Ανώνυμη Αναπτυξιακή Εταιρεία Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (εφεξής «Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε.»), υλοποίησε κατά τα έτη 2016, 2017, 2018, 2019 και 2020 το έργο «Πρόγραμμα Στέγασης για αιτούντες άσυλο» σε συνεργασία με την Ύπατη Αρμοστεία του ΟΗΕ για τους Πρόσφυγες, με απόλυτη επιτυχία. Το έργο είχε ως σκοπό την παροχή (προσωρινής) στέγασης και ψυχοκοινωνικής υποστήριξης σε πρόσφυγες και περιελάμβανε την ενοικίαση και τον εξοπλισμό διαμερισμάτων τόσο στο Δήμο Αθηναίων όσο και στους Δήμους Ζωγράφου, Δάφνης, Αγίου Δημητρίου, Νέας Σμύρνης, Μοσχάτου – Ταύρου, Καισαριανής, Γαλατσίου, Φιλαδέλφειας-Ν. Χαλκηδόνας και η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. είχε 1820 θέσεις φιλοξενίας (ωφελούμενους).

Στην συνέχεια, καθώς την υλοποίηση του Προγράμματος ανέλαβε το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου, η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. έλαβε, δυνάμει της από 22.04.2021 Συμφωνίας Επιδότησης με την Ειδική Υπηρεσία Συντονισμού και Διαχείρισης Προγραμμάτων Ταμείου Ασύλου, Μετανάστευσης και Ένταξης και Ταμείου Εσωτερικής Ασφάλειας και Άλλων Πόρων, χρηματοδότηση για την υλοποίηση του Έργου «ΕΣΤΙΑ 2021: Στεγαστικό πρόγραμμα για αιτούντες διεθνή προστασία στον Δήμο Αθηναίων».

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. εισερχομένων Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. 4042/ ΕΥΥΑΠ 3812/ 16.12.2021 επιστολή του Γενικού Γραμματέα Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου (Α.Π. 460047/15-12-2021), ήτοι δέκα πέντε (15) μόλις ημέρες πριν την ολοκλήρωση του Προγράμματος, εγκρίθηκε προσωρινά η παράταση Χρηματοδότησης του Προγράμματος ΕΣΤΙΑ 2021 έως την 15.04.2022 με τους εκεί αναφερόμενους όρους και γνωστοποιήθηκε στην Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. η μείωση της δυναμικότητας σε έως 1.550 θέσεις φιλοξενίας. Με την υπ' αριθμ. πρωτ. εισερχομένων Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. 4110/ ΕΥΥΑΠ 3874/ 24-12-2021 επιστολή της Ε.Υ.ΣΥ.Δ. Μ.Ε.Υ. (Α.Π. 4113/24-12-2021), εγκρίθηκε οριστικά η παράταση χρηματοδότησης της δράσης «Παροχή Στέγασης και Υπηρεσιών για Αιτούντες Άσυλο (ΕΣΤΙΑ 2021) στον Δήμο Αθηναίων» με κωδικό ΟΠΣ 5076698 με τους ίδιους στόχους, σκοπούς και υπηρεσίες.

Εν συνεχεία με την υπ' αριθμ. 2/198 ΔΣ/30.12.2021 απόφαση του Δ.Σ της Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. εγκρίθηκε η παράταση της συμμετοχής της στο Πρόγραμμα «ΕΣΤΙΑ 2021: Στεγαστικό πρόγραμμα για αιτούντες διεθνή προστασία» (Δράση: «Παροχή Στέγασης και Υπηρεσιών για Αιτούντες Άσυλο (ΕΣΤΙΑ 2021) στον Δήμο Αθηναίων» με κωδικό ΟΠΣ 5076698) και η παράταση μέρους των συμβάσεων μισθώσεως έργου του προσωπικού, καθώς και των ιδιωτικών συμφωνητικών μισθώσεων κατοικιών, για την χρονική διάρκεια από 01.01.2022 έως και την 15.04.2022 κατά περίπτωση (ΑΔΑ: 9Π4ΚΟΡΙΝ-748). Επιπλέον στις 05.04.2022 κοινοποιήθηκε στην Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. η 2η τροποποίηση της Συμφωνίας Επιδότησης της ως άνω δράσης (Α.Π.: 1104/05.04.2022).

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. εισερχομένων Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. 1057/ ΕΥΥΑΠ 1012/05.04.2022 επιστολή του Γενικού Γραμματέα Υποδοχής Αιτούντων Άσυλο του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου (Α.Π. 154529/16.03.2022), ήτοι και πάλι δέκα πέντε (15) ημέρες πριν την ολοκλήρωση της παράτασης του Προγράμματος του 2021, με θέμα τη «Διαμόρφωση δυναμικότητας Προγράμματος ΕΣΤΙΑ 2022 (16.04./022-31.12.2022)», γνωστοποιήθηκε στην Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. η συνέχιση του Προγράμματος υπό νέες συνθήκες για το διάστημα 16.04.2022 – 31.12.2022, καθώς και η νέα μειωμένη δυναμικότητα σε 925 θέσεις φιλοξενίας. Σημειωτέον ότι λίγο καιρό πριν, με αιφνίδιο δελτίο τύπου του αρμόδιου υπουργείου, ανακοινώθηκε η οριστική ολοκλήρωση του Προγράμματος την 31.12.2022, παρά το γεγονός ότι μέχρι τότε υπήρχαν διαβεβαιώσεις για την συνέχισή του και μετά την 31.12.2022, ενώ δεν υπήρχε καμία απολύτως συζήτηση για λήξη του.

Με τη μοναδική απόφαση που έλαβε το Δ.Σ. της Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. κατά την 204η Συνεδρίασή του την 15.04.2022, εν αναμονή της οριστικοποίησης της νέας Συμφωνίας Επιδότησης του Προγράμματος, καθώς και με δεδομένη την οριστική λήξη του προγράμματος στις 31.12.2022, απεδέχθη την συμμετοχή της εταιρείας στο νέο Πρόγραμμα με τις ειδικότερες συνθήκες που θα όριζε το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου, με την απαιτούμενη από το τελευταίο επιστολή αποδοχής με παράλληλη διατύπωση των επιφυλάξεων της εταιρείας αναφορικά με τα ζητήματα που αφορούν στην επιλεξιμότητα των μη συμμορφούμενων (non-compliant), καθώς και των δαπανών για αποκατάσταση βλαβών / επισκευών διαμερισμάτων και προστίμων

ρευματοκλοπών που τυχόν προκύψουν, ενώ παράλληλα ενέκρινε την υπογραφή νέας Συμφωνίας Επιδότησης με το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου για το Πρόγραμμα «ΕΣΤΙΑ 2022», σύμφωνα με τις απαραίτητες τεχνικές οδηγίες της Γενικής Γραμματείας Υποδοχής Αιτούντων Άσυλο που επρόκειτο να γνωστοποιηθούν στην εταιρεία, και για τον λόγο αυτό, μεταξύ άλλων, παρέτεινε τα τότε υφιστάμενα ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης διαμερισμάτων σύμφωνα: α) με τον προϋπολογισμό του ως άνω προγράμματος και β) με τον αριθμό των θέσεων στέγασης που θα διατηρηθούν βάσει της ως άνω επιστολής και κατόπιν αξιολόγησης της καταλληλότητας των διαμερισμάτων για το χρονικό διάστημα από 16.04.2022 και το αργότερο έως την 31.12.2022, ανάλογα με την πορεία του Προγράμματος, με σκοπό τη συνεχή μείωση των διαμερισμάτων μέχρι την ολοκλήρωση/ λύση όλων των συμβάσεων.

Τελικώς και μετά από επανειλημμένες οχλήσεις προς το Υπουργείο τόσο από την εταιρεία μας, όσο και από άλλους φορείς που συμμετέχουν στο ίδιο Πρόγραμμα, εξεδόθη την 01.06.2022 η υπ' αριθ. 1920 ΚΥΑ «Δράση ΕΣΤΙΑ 2022 – Στεγαστικό Πρόγραμμα για Αιτούντες Διεθνή προστασία», η οποία προβλέπει τις ειδικότερες συνθήκες λειτουργίας του Προγράμματος ΕΣΤΙΑ 2022, ενώ μόλις την 30.06.2022 μας γνωστοποιήθηκε από το υπουργείο, δια των υπ' αριθ. πρωτ. 2307 και 2308/30.06.2022 επιστολών του (σχετ. 16), η σχετική χρηματοδότηση (μοναδιαίο κόστος), δεδομένα τα οποία επιτρέπουν στην εταιρεία μας να συντάξει προϋπολογισμό για το έργο και να προχωρήσει στην εκτέλεσή του με τα απαραίτητα οικονομικά δεδομένα, η έλλειψη των οποίων δημιουργούσε μέχρι πρόσφατα ανυπέρβλητα προβλήματα, καθώς ο οποιοσδήποτε προγραμματισμός χωρίς τη γνώση του προϋπολογισμού του προγράμματος ήταν ανέφικτος.

Σημειώνεται ότι συνεχώς και αδιαλείπτως, η εταιρεία μας οχλούσε το αρμόδιο υπουργείο, με επιστολές (σχετ. 4 και 11), τηλεφωνήματα και επιτόπιες επισκέψεις, προκειμένου να εκθέσει την δυσχερή κατάσταση στην οποία περιήλθε ένεκα της υπέρμετρης καθυστέρησής του να χορηγήσει τα οικονομικά δεδομένα του Προγράμματος, αλλά και την ίδια την χρηματοδότηση.

Αποτέλεσμα της έλλειψης των παραπάνω οικονομικών δεδομένων ήταν η αδυναμία υλοποίησης από την πλευρά της εταιρείας μας του απαραίτητου προγραμματισμού και των απαραίτητων ενεργειών, μεταξύ άλλων, και για την συντήρηση/επισκευή των μισθωμένων κατοικιών, τις οποίες η εταιρεία διατηρεί στο Πρόγραμμα και χρειάζεται να αποκαταστήσει προκειμένου να παραδώσει στους εκμισθωτές – ιδιοκτήτες τους το αργότερο μέχρι την 31.12.2022. Πρόκειται συγκεκριμένα για 161 διαμερίσματα, τα οποία αντιστοιχούν στις 925 θέσεις φιλοξενίας και τα οποία χρήζουν συντήρησης/ επισκευών ένεκα της χρήσης από τους ωφελούμενους του Προγράμματος. Είναι ευνόητο ότι, για την ολοκλήρωση του Προγράμματος εντός του χρονοδιαγράμματος του αρμόδιου υπουργείου, ήτοι το αργότερο μέχρι την 31.12.2022, η εκκένωση των διαμερισμάτων θα πρέπει να γίνει σταδιακά και συντεταγμένα, με προγραμματισμό και συνεργασία από όλους τους εμπλεκόμενους (Υπουργείο – Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. – Ωφελούμενους).

Εν των μεταξύ, η εταιρεία μας, στο πλαίσιο της προετοιμασίας της για το «κλείσιμο» του Προγράμματος και όσο ακόμη δε γνώριζε το μοναδιαίο κόστος με συνέπεια να μη μπορεί να συντάξει οποιονδήποτε προϋπολογισμό, πρόεβη την 30/05/2022 στην ανάθεση της εκτίμησης του κόστους της συντήρησης/αποκατάστασης των μισθωμένων κατοικιών ανά τετραγωνικό μέτρο σε τεχνικό σύμβουλο, προκειμένου να είναι έτοιμη να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες, αμέσως μετά τη γνωστοποίηση του μοναδιαίου κόστους. Σύμφωνα με την Έκθεση Αναφοράς (Παραδοτέο) του αναδόχου, η απαιτούμενη δαπάνη ανέρχεται σε ποσό ευρώ €46,78 ανά τετραγωνικό μέτρο. Με δεδομένο ότι τα μισθωμένα διαμερίσματα του Προγράμματος ανέρχονται συνολικά σε 12.714 τετραγωνικά μέτρα, η συνολική δαπάνη για την συντήρηση/αποκατάστασή τους υπολογίζεται να ανέλθει περίπου σε ποσό ευρώ Πεντακόσιες ενενήντα τέσσερις χιλιάδες επτακόσια εξήντα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (594.760,92 €). Πρόκειται δε για εργασίες χρωματισμών, επισκευής κουφωμάτων, επισκευής επίπλων κουζίνας και ντουλαπιών ιματίων, ρολών, παντζουριών και σιτών, εργασίες συντήρησης δαπέδων, εργασίες ηλεκτρολόγου, υδραυλικού, επισκευής τεντών, εργασίες αποκατάστασης υαλοστασίων και καθρεπτών, επισκευές σταθερών επίπλων και

λοιπές εργασίες αποκατάστασης γυψοσανιδών, τοιχοποιίας και επιτοιχιών πλακιδίων, όπως αναλυτικά αναφέρονται στην Έκθεση Αναφοράς του ως άνω αναδόχου (σχετ. 14).

Καθώς η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. αποτελεί «οργανισμό δημοσίου δικαίου» κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ. 1 περ. 4 του Ν. 4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών» και σε συνδυασμό με την παρ. 1(α) του ίδιου άρθρου «αναθέτουσα αρχή», διέπεται από τον Ν. 4412/2016. Πιο συγκεκριμένα, η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. είναι ανώνυμη εταιρεία Ο.Τ.Α. του άρθρου 252 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, με την ακόλουθη μετοχική σύνθεση:

ΜΕΤΟΧΟΛΟΓΙΟ ΕΑΤΑ				
		ΜΕΤΟΧΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΟΣΟ
1	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	2.743.935,00	95,7293%	5.570.188,05 €
2	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΩΣΗ ΔΗΜΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ	5.200,00	0,1814%	10.556,00 €
3	ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	2.100,00	0,0733%	4.263,00 €
4	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ Α.Ε. ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	106.715,00	3,7230%	216.631,45 €
5	ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΩΡΕΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΟ	3.500,00	0,1221%	7.105,00 €
6	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	4.900,00	0,1709%	9.947,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ	2.866.350,00	100,00%	5.818.690,50 €

Με δεδομένο δε τον παραπάνω προϋπολογισμό (594.760,92 €), η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε., προκειμένου να λάβει υπηρεσίες συντήρησης/αποκατάστασης των μισθωμένων διαμερισμάτων του Προγράμματος, οφείλει να διεξάγει δημόσιο διαγωνισμό και συγκεκριμένα «ανοιχτό ηλεκτρονικό διαγωνισμό άνω των ορίων». Τούτο πρακτικά σημαίνει ότι το τεύχος της διακήρυξης θα πρέπει να παραμείνει αναρτημένο για τριάντα πέντε (35) ημέρες πριν την ημερομηνία διενέργειας του διαγωνισμού [ή σε περίπτωση σύντησης των προθεσμιών δέκα πέντε (15) ημέρες], να διενεργηθεί ο διαγωνισμός, να αξιολογηθούν οι προσφορές, να αναρτηθούν τα αποτελέσματα, να περέλθει η δεκαήμερη προθεσμία για την άσκηση τυχόν προσφυγών από τους συμμετέχοντες οικονομικούς φορείς, να ανακηρυχθεί προσωρινός ανάδοχος, να προσκομισθούν από τον προσωρινό ανάδοχο τα δικαιολογητικά κατακύρωσης και να συναφθεί η σύμβαση, χρονικό διάστημα που, με τις πλέον αισιόδοξες προβλέψεις, θα υπερβεί τους τέσσερις (4) μήνες, προκειμένου ο ανάδοχος να ξεκινήσει την εκτέλεση των εργασιών συντήρησης/αποκατάστασης στα ως άνω διαμερίσματα, ενώ κατά γενική ομολογία ο απαιτούμενος χρόνος κυμαίνεται σε περίπου εννέα (9) μήνες. Σημειωτέον ότι σε περίπτωση άσκησης προσφυγών κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού και περαιτέρω προσφυγή των οικονομικών φορέων στα δικαστήρια, το ως άνω χρονικό διάστημα μπορεί να καταστεί απολύτως απρόβλεπτο. Με δεδομένο δε ότι είμαστε ήδη στα μέσα Ιουλίου 2022, εκτιμάται ότι είναι ανέφικτο να ολοκληρωθεί η παραπάνω διαδικασία, πολλώ δε μάλλον και η εκτέλεση των απαιτούμενων εργασιών συντήρησης/ αποκατάστασης μέχρι το ασφυκτικό χρονικό πλαίσιο της 31ης Δεκεμβρίου 2022, οπότε και ολοκληρώνεται το Πρόγραμμα ESTIA 2022.

Σημειωτέον δε ότι πάσα δαπάνη η οποία θα διενεργηθεί μετά την 31.12.2022 δεν είναι «επιλέξιμη» από τη Διαχειριστική Αρχή του Προγράμματος, οπότε το Πρόγραμμα δεν την αναγνωρίζει και συνεπώς βαρύνει τον προϋπολογισμό της εταιρείας και εφόσον διενεργηθεί τέτοια δαπάνη, θα καταγραφεί ως ζημία στις οικονομικές της καταστάσεις. Ωστόσο, η μη αποκατάσταση όσων διαμερισμάτων δεν έχουν αποκατασταθεί μέχρι την 31.12.2022, εάν και εφόσον δεν χορηγηθεί η αιτούμενη σύμφωνη γνώμη και δεν επαρκέσει ο χρόνος για την ολοκλήρωση μιας ανοιχτής διαδικασίας, δεν αποτελεί επιλογή για την εταιρεία, αφού σε περίπτωση που δεν προχωρήσει σε αποκατάσταση των φθορών επί των διαμερισμάτων που έχει μισθώσει στο πλαίσιο του Προγράμματος, θα βρεθεί με βεβαιότητα αντιμέτωπη με δικαστικές διαδικασίες εκ μέρους των ιδιοκτητών, οπότε και με βάση τόσο τον νόμο όσο και τα υπογεγραμμένα συμφωνητικά μισθώσεων, θα κληθεί τελικώς να καταβάλει σημαντικά ποσά επιβαρυνόμενα μετά τόκων και δικαστικής δαπάνης. Ήδη τόσο ο

Συνήγορος του Πολίτη δια της υπ' αριθ. πρωτ. 319885/41220/2022 της 21.07.2022 Επιστολής του (σχετ. 19) όσο και μερίδα των ιδιοκτητών, αναζητούν με εξώδικες δηλώσεις (που αποτελούν στην πραγματικότητα το πρώτο βήμα της δικαστικής διαδικασίας) και αγωγές, τα οφειλόμενα σε αυτούς μισθώματα και την απόδοση των μισθίων, ένεκα του γεγονότος ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να καταβάλει τα μισθώματα των τελευταίων μηνών ελλείψει χρηματοδότησης από το αρμόδιο υπουργείο (ίδτε ενδεικτικά σχετικά 13,15 και 16).

II. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 32 [...] του Ν. 4412/2016

Για ειδικές περιπτώσεις και περιστάσεις οι οποίες προβλέπονται στο άρθρο 32 του Ν. 4412/2016, οι αναθέτουσες αρχές μπορούν να αναθέτουν δημόσιες συμβάσεις προσφεύγοντας στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης χωρίς προηγούμενη δημοσίευση, μεταξύ άλλων «...γ) στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο, εάν λόγω κατεπείγουσας ανάγκης οφειλόμενης σε γεγονότα απρόβλεπτα για την αναθέτουσα αρχή, δεν είναι δυνατή η τήρηση των προθεσμιών που προβλέπονται για τις ανοικτές, κλειστές ή ανταγωνιστικές διαδικασίες με διαπραγμάτευση» (άρθρο 32 παρ. 2 περ. γ). Επιπλέον, οι περιστάσεις που επικαλούνται οι αναθέτουσες αρχές για την αιτιολόγηση της κατεπείγουσας ανάγκης δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να απορρέουν από δική τους ευθύνη.

Εν προκειμένω, η ύπαρξη απρόβλεπτης περίπτωσης γενεσιουργού της κατεπείγουσας ανάγκης που δεν συμβιβάζεται με τις προθεσμίες που επιτάσσουν άλλες διαδικασίες για την ανάθεση της εν λόγω παροχής υπηρεσιών θεμελιώνεται ως εξής:

α. Η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. δε μπορούσε να προβλέψει την υπέρμετρη καθυστέρηση του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου στην έκδοση και γνωστοποίηση των οικονομικών δεδομένων (μοναδιαίο κόστος) του προγράμματος ESTIA 2022, τα οποία είναι απολύτως απαραίτητα για τον καθορισμό του προϋπολογισμού των εργασιών που δύναται η εταιρεία να διαθέσει και την εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων προτού προχωρήσει σε συμβατική δέσμευση για την υλοποίησή τους. Το Πρόγραμμα υλοποιείται ήδη από 16.04.2022, ενώ τα οικονομικά στοιχεία γνωστοποιήθηκαν στους φορείς υλοποίησης, μεταξύ των οποίων και η εταιρεία μας, την 30.06.2022, ήτοι δυόμιση μήνες μετά την έναρξη του Προγράμματος. Με άλλα λόγια, ήταν απολύτως αδύνατο για την εταιρεία να προκηρύξει και να διενεργήσει διαγωνισμό χωρίς οικονομικά δεδομένα, ήτοι χωρίς προϋπολογισμό, αφού για την σύνταξη οποιουδήποτε προϋπολογισμού, έπρεπε να γνωρίζει τον συνολικό προϋπολογισμό του Προγράμματος προκειμένου να δύναται αφενός μεν να εκτιμήσει το ύψος των κονδυλίων που μπορεί να διαθέσει σε υπηρεσίες συντήρησης/επισκευών, αφετέρου δε να δεσμευθεί έναντι τρίτου (αναδόχου) για την καταβολή του. Σημειωτέον ότι το Πρόγραμμα λειτουργεί, όπως προαναφέρθηκε, με μοναδιαίο κόστος, ήτοι διατίθεται ένα ποσό (μοναδιαίο κόστος) ανά ωφελούμενο/φιλοξενούμενο ανά ημέρα, το οποίο περιλαμβάνει άπαντα τα κόστη λειτουργίας του Προγράμματος.

Σε καμία περίπτωση, η εταιρεία μας δεν ήταν σε θέση να γνωρίζει, αλλά ούτε και να προβλέψει, την ως άνω καθυστέρηση από το αρμόδιο υπουργείο της απαραίτητης ΚΥΑ και του καθορισμού του μοναδιαίου κόστους, ούτε βέβαια ήταν σε θέση να πράξει κάτι σχετικά. Ως εκ τούτου, προκύπτει ότι η εν λόγω καθυστέρηση ουδεμία σχέση έχει με την εταιρεία μας, η οποία δε μπορούσε όχι μόνον να την προβλέψει, αλλά ούτε και να την αποτρέψει.

β. Ο χρόνος που απαιτείται για την αντιμετώπιση του προβλήματος μέσω κανονικής διαγωνιστικής διαδικασίας θα ξεπερνούσε κατά πολύ τα χρονικά περιθώρια που έχουν διαμορφωθεί από το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου και δεν είναι άλλα από την 31.12.2022, ήτοι λιγότερο πλέον από 5,5 μήνες. Σημειώνεται δε ότι εντός των υπολειπόμενων 5,5 μηνών θα πρέπει να ολοκληρωθεί όχι μόνον η διαγωνιστική διαδικασία, αλλά και η αποκατάσταση των 161 διαμερισμάτων. Ακόμη και μεγάλες εταιρείες δε διαθέτουν τόσα πολλά συνεργεία και προσωπικό διαφόρων ειδικοτήτων (ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς, πατωματζήδες, ελαιοχρωματιστές, ξυλουργούς κλπ.) ώστε να αποκαταστήσουν παράλληλα τις φθορές σε 161 διαμερίσματα, λαμβανομένου υπόψη επιπλέον ότι τα διαμερίσματα δε βρίσκονται όχι στην ίδια

πολυκατοικία, αλλά ούτε και στην ίδια γειτονιά ή ακόμη και στην ίδια περιοχή. Ως εκ τούτου, προκύπτει ο κατεπείγων χαρακτήρας της κατάστασης, ο οποίος καθιστά αδύνατη τη συμμόρφωση με τις ελάχιστες γενικές ή συντετμημένες προθεσμίες του Ν. 4412/2016.

γ. Τέλος, ο κατεπείγων χαρακτήρας των παραπάνω υπηρεσιών είναι σε άμεση και αδιαμφισβήτητη συνάρτηση (αιτιώδης συνάφεια) με την υπέρμετρη και απρόβλεπτη και από την πιο επιμελέστερη αναθέτουσα αρχή καθυστέρηση του αρμόδιου Υπουργείου να μας χορηγήσει τα απαραίτητα οικονομικά δεδομένα, τα οποία θα έπρεπε να μας τα έχει χορηγήσει ήδη πολύ πριν την έναρξη του Προγράμματος. Η αδυναμία τήρησης των απαραίτητων προθεσμιών που, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας και τις απαιτήσεις των σχετικών διατάξεων του Ν.4412/2016, θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση – συνήθως εκτιμώμενος χρόνος > εννέα (9) μηνών (στάδια διαδικασίας, ένδικα βοηθήματα κλπ.) ενός σχετικού ανοικτού διαγωνισμού άνω των ορίων έστω και με τη συντετμημένη προθεσμία παραλαβής προσφορών: α) δεν αφορά σε έλλειψη προγραμματισμού και επιμέλειας της Αναθέτουσας, β) θα έχει ως αποτέλεσμα την καθυστέρηση μιας αναγκαίας αποκατάστασης, η έλλειψη της οποίας θα προκαλέσει αδιαμφισβήτητα σημαντικά προβλήματα στην Αναθέτουσα Αρχή.

Σημειώνεται ότι η ανάθεση της υπό κρίση σύμβασης θα γίνει στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο, δηλαδή, η υπό εκτέλεση υπηρεσία περιλαμβάνει τις απαραίτητες εργασίες για την συντήρηση/αποκατάσταση των 161 διαμερισμάτων που μισθώνει η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. στο πλαίσιο υλοποίησης του Προγράμματος ESTIA 2022.

Στο πλαίσιο αυτό, η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. σκοπεύει να αναθέσει με την έννοια του κατεπείγοντος σε εξειδικευμένη εταιρεία, που θα προκύψει κατόπιν πρόσκλησης σε διαπραγμάτευση, την συντήρηση/αποκατάσταση των φθορών στα 161 μισθωμένα διαμερίσματα στο πλαίσιο του Προγράμματος ESTIA 2022.

Από τα ως άνω διαλαμβανόμενα κρίνεται απολύτως απαραίτητη η εκτέλεση της υπηρεσίας: «ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ/ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΘΟΡΩΝ ΣΕ ΕΚΑΤΟΝ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΑ (161) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ESTIA 2022» προϋπολογισμού ποσού ευρώ 594.760,92 συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. 24%, στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο, λόγω κατεπείγουσας ανάγκης οφειλόμενης αποκλειστικά σε απρόβλεπτες περιστάσεις ήτοι σε έκτακτα πραγματικά γεγονότα, τα οποία είναι ανεξάρτητα της βούλησης της αναθέτουσας αρχής, δεν απορρέουν από παραλείψεις ή έλλειψη προγραμματισμού και επιμέλειας (υπαιτιότητα) της αναθέτουσας αρχής και δεν μπορούσαν, σύμφωνα με τα διδάγματα της ανθρώπινης εμπειρίας και λογικής, σε καμία περίπτωση να προβλεφθούν από αυτήν.

Συνεπώς, στην προκείμενη περίπτωση πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 32, παράγραφος 2, περίπτωση γ' του Ν. 4412/2016, και συγκεκριμένα:

- i) η ύπαρξη κατεπείγουσας ανάγκης που δεν συμβιβάζεται με τις προθεσμίες που επιτάσσουν άλλες διαδικασίες,
- ii) η ύπαρξη απρόβλεπτης περίπτωσης,
- iii) η ύπαρξη αιτιώδους συνδέσμου μεταξύ της απρόβλεπτης περίπτωσης και της κατεπείγουσας ανάγκης που ανακύπτει,
- iv) οι περιστάσεις που επικαλούμαστε για την αιτιολόγηση της κατεπείγουσας ανάγκης δεν απορρέουν από δική μας ευθύνη, και τέλος,
- v) η ανάθεση της εν λόγω σύμβασης θα γίνει στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο.

Κατ' επέκταση, τυγχάνει εφαρμογής η περίπτωση β του άρθρου 32Α.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΑΙΤΟΥΜΕΘΑ

Την παροχή σύμφωνης γνώμης της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων για την προσφυγή στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης χωρίς προηγούμενη δημοσίευση διακήρυξης και χωρίς την χρήση ΕΣΗΔΗΣ των άρθρων 26 (παρ.6), 32 (παρ.2γ) και 32α (περ. β) του Ν.4412/2016 για την παροχή υπηρεσίας:

«ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ/ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΘΟΡΩΝ ΣΕ ΕΚΑΤΟΝ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΑ (161) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ESTIA 2022», προϋπολογισμού ποσού ευρώ 594.760,92 συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. 24%, λόγω κατεπείγουσας ανάγκης οφειλόμενης αποκλειστικά σε απρόβλεπτες περιστάσεις, ήτοι σε έκτακτα πραγματικά γεγονότα, τα οποία είναι ανεξάρτητα της βούλησης της αναθέτουσας αρχής, δεν απορρέουν από παραλείψεις ή έλλειψη προγραμματισμού και επιμέλειας (υπαιτιότητα) της αναθέτουσας αρχής και δεν μπορούσαν, σύμφωνα με τα διδάγματα της ανθρώπινης εμπειρίας και λογικής, σε καμία περίπτωση να προβλεφθούν από αυτήν.»

1.2. Η Αρχή, με το υπ' αριθ. 4139/24.08.2022 έγγραφό της, ζήτησε τη συμπλήρωση του φακέλου και την παροχή διευκρινίσεων ως προς τα παρακάτω:

«[...]3.1. Κατά πρώτον, επισημαίνεται ότι με το φάκελο της υπό κρίση υπόθεσης δεν υπεβλήθησαν εκείνα τα έγγραφα και στοιχεία, τα οποία τεκμηριώνουν επαρκώς την αρμοδιότητα της Αρχής επί της εξέτασης του αιτήματός σας.

Πιο συγκεκριμένα, λαμβάνοντας υπόψη ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 2 περ. γ' υποπερ. δδ' του ν. 4013/2011, η Αρχή είναι αρμόδια για την παροχή σύμφωνης γνώμης μόνο εφόσον οι υπό ανάθεση συμβάσεις εμπíπτουν, λόγω της εκτιμώμενης αξίας τους, στο πεδίο εφαρμογής των Οδηγιών 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ, λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4412/2016 για τον υπολογισμό της εκτιμώμενης αξίας, παρακαλούμε να παράσχετε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη φύση της υπό ανάθεση σύμβασης, προκειμένου να διερευνηθεί η ύπαρξη ή όχι της σχετικής αρμοδιότητας της Αρχής. Ειδικότερα, χρήζουν υποβολής τα τεύχη της μελέτης με αναλυτική περιγραφή του προς ανάθεση αντικείμενου της σύμβασης και με εμφανή τα στοιχεία κωδικού κατά CPV αυτού, της εκτιμώμενης αξίας της σύμβασης (προϋπολογιζόμενο πληρωτέο ποσό σε € χωρίς ΦΠΑ), καθώς και της προβλεπόμενης συμβατικής της διάρκειας.

Επισημαίνεται ότι, εκ της υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένων Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. 1851/ ΕΥΥΑΠ 1775/ 10.06.2022 Έκθεσης Αναφοράς Πολιτικού Μηχανικού για την Καταγραφή και αποτύπωση φθορών μισθωμένων κατοικιών του έργου «Παροχή Στέγασης και Υπηρεσιών για Αιτούντες Άσυλο στο Δήμο Αθηναίων» με κωδικό ΟΠΣ 5076698, διαφαίνεται βασίμως ότι η προς ανάθεση σύμβαση είναι μικτή και περιλαμβάνει στοιχεία δημόσιας σύμβασης προμήθειας, υπηρεσίας και έργου κατά την έννοια του πλέγματος των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 1 περ. (6), (7), (8) και (9) του ν. 4412/2016, ως ισχύουν.

Προς το σκοπό του προσδιορισμού του ορθού νομικού καθεστώτος της ανάθεσης της εν λόγω σύμβασης, δέον όπως προσδιορισθεί το κύριο αντικείμενό της, καθώς, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 2 εδάφιο πρώτο και παρ. 6 ν. 4412/2016, ως ισχύει, προβλέπονται αντίστοιχα τα εξής: «2. Οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο δύο ή περισσότερα είδη συμβάσεων (έργα, υπηρεσίες ή προμήθειες) ανατίθενται, σύμφωνα με τις διατάξεις που εφαρμόζονται στο είδος της σύμβασης που χαρακτηρίζει το κύριο αντικείμενο της σχετικής σύμβασης» και «6. Όταν τα διάφορα μέρη συγκεκριμένης σύμβασης δεν μπορούν να χωρισθούν αντικειμενικά, το ισχύον νομικό καθεστώς καθορίζεται με βάση το κύριο αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης».

Θα πρέπει να σημειωθεί σχετικά ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 7 του ν. 4412/2016: «Αν η σύμβαση αυτή περιλαμβάνει στοιχεία και από δημόσια σύμβαση έργων, το ισχύον νομικό καθεστώς, κατά την προηγούμενη παράγραφο, καθορίζεται για μεν δημόσιες συμβάσεις έργων άνω των ορίων μετά από σύμφωνη γνώμη του Τεχνικού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων της ΕΚΑΑ της περίπτωσης α' της παρ. 1 του άρθρου 41, για δε δημόσιες συμβάσεις έργων κάτω των ορίων μετά από σύμφωνη γνώμη του Τεχνικού Συμβουλίου της αναθέτουσας αρχής, η οποία κοινοποιείται υποχρεωτικά στην ΕΚΑΑ».

Εξυπακούεται ότι, εάν η υπό ανάθεση σύμβαση περιλαμβάνει και στοιχεία έργου και εφόσον προκύψει ότι η Αρχή είναι αρμόδια να παράσχει τη σύμφωνη γνώμη της, βάσει της φύσης και της εκτιμώμενης αξίας της

εν λόγω σύμβασης, θα πρέπει να μας προσκομίσετε και την σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου οργάνου κατά τα αναλυτικώς αναφερόμενα ανωτέρω.

3.2. Περαιτέρω, διαπιστώθηκε ότι χρήζουν συμπλήρωσης ζητήματα αναφορικά με το εάν ο αιτών οργανισμός πληροί την υπό περ.4 της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 4412/2016 προϋπόθεση υπαγωγής του στην έννοια του οργανισμού δημοσίου δικαίου και αρά στην έννοια της αναθέτουσας αρχής του ν. 4412/2016.

Ως εκ τούτου, καλείσθε όπως μας αποστείλετε έγγραφα και στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του φορέα σας στην έννοια του οργανισμού δημοσίου δικαίου σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1, περ. 4 του άρθρου 2 του Ν. 4412/2016, στο πλαίσιο των οποίων θα πρέπει να γίνει αναφορά – μεταξύ άλλων - στις συγκεκριμένες καταστατικές διατάξεις του φορέα σας και σε συγκεκριμένα οικονομικά στοιχεία της δραστηριότητάς του για το τρέχον έτος (πρβλ. και Τεχνική Οδηγία 4/2019 (ΑΔΑ: 6ΕΖ7ΟΞΤΒ-ΔΛΠ) της Αρχής με θέμα «Υπαγωγή στην έννοια του Οργανισμού Δημοσίου Δικαίου», αναρτημένη στη διαδρομή <https://www.eaadhsy.gr/index.php/m-foreis> στο μενού Γενικές Οδηγίες / Τεχνικές Οδηγίες)».

3.3. Τέλος, σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι συντρέχει αρμοδιότητα της Αρχής, από τον υποβληθέντα φάκελο ελλείπει και χρήζει υποβολής το κατά τα ανωτέρω απαιτούμενο σχέδιο απόφασης του αρμοδίου οργάνου του φορέα σας για την προσφυγή στη σκοπούμενη διαδικασία διαπραγμάτευσης, το οποίο θα περιλαμβάνει αναφορά στους βασικούς όρους της προαναφερόμενης προς σύναψη δημόσιας σύμβασης, όπως πχ. ενδεικτικά αναφέρονται: α) η αναλυτική περιγραφή του προς ανάθεση αντικειμένου της σύμβασης και κωδικός κατά CPV αυτού, από τα οποία να προκύπτει επαρκώς ο προέχων χαρακτήρας της σύμβασης (έργο, προμήθεια ή υπηρεσία, εφόσον πρόκειται για μικτή σύμβαση), β) η εκτιμώμενη αξία της σύμβασης (προϋπολογιζόμενο πληρωτέο ποσό σε € χωρίς ΦΠΑ), γ) η προβλεπόμενη συμβατική της διάρκεια, δ) η επικαλούμενη νομική βάση για τη σύναψη της σύμβασης, με αναφορά στα συγκεκριμένα στοιχεία του πραγματικού ιστορικού της υπόθεσης, με βάση τα οποία τεκμηριώνεται η συνδρομή των σχετικών επικαλούμενων διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016 (κατεπείγουσα ανάγκη οφειλόμενη σε απρόβλεπτη περίπτωση).[...]

1.3. Σε απάντηση των ανωτέρω, η αναθέτουσα αρχή απέστειλε το υπ' αριθ. 4395/ΕΥΥΑΠ4028/07.10.2022 ως άνω έγγραφό της, σύμφωνα με το οποίο:

«1. Όσον αφορά στα ζητούμενα τεύχη μελέτης με αναλυτική περιγραφή του προς ανάθεση αντικειμένου της σύμβασης και με εμφανή τα στοιχεία κωδικού κατά CPV αυτού, της εκτιμώμενης αξίας της σύμβασης (προϋπολογιζόμενο πληρωτέο ποσό σε € χωρίς ΦΠΑ), καθώς και της προβλεπόμενης συμβατικής διάρκειας, σας γνωρίζουμε ότι, όπως περιγράφουμε και στο αίτημά μας, η εταιρεία μας προέβη την 30.05.2022 στην ανάθεση της εκτίμησης του κόστους της συντήρησης/αποκατάστασης των μισθωμένων κατοικιών ανά τετραγωνικό μέτρο σε τεχνικό σύμβουλο, προκειμένου να είναι έτοιμη να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες, αμέσως μετά τη γνωστοποίηση του μοναδιαίου κόστους του Προγράμματος ESTIA 2022 από τον αρμόδιο Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου.

Σύμφωνα με την Έκθεση Αναφοράς (Παραδοτέο) του αναδόχου οι απαιτούμενες ενέργειες για την αποκατάσταση των φθορών στα μισθωμένα διαμερίσματα είναι οι κάτωθι και εντάσσονται στους κάτωθι CPV:

- **επισκευή κουφωμάτων και επισκευή επίπλων κουζίνας και ντουλαπιών ιματίων:**

CPV 45422100-2 Ξυλουργικές εργασίες

- **επισκευή επίπλων κουζίνας και ντουλαπιών ιματίων και εργασίες σταθερών επίπλων:**

CPV 50850000-8 Υπηρεσίες επισκευής και συντήρησης επίπλων

- **επισκευή ρολών, παντζουριών και σιτών:**

CPV 45421145-2 Εργασίες τοποθέτησης ρολών παραθύρων

CPV 45421142-1 Εγκατάσταση παντζουριών

CPV 45421100-5 Τοποθέτηση θυρών, παραθύρων και συναφών στοιχείων

Ο τελευταίος κωδικός περιλαμβάνει και εργασίες υαλοστασίων (συναφές στοιχείο)

- συντήρηση δαπέδων:

CPV 45430000-0 Εργασίες επένδυσης δαπέδων και τοίχων

Περιλαμβάνει και τα επιτοιχία πλακάκια

- επισκευή ηλεκτρολογικών (πρίζες / διακόπτες):

CPV 45317000-2 Άλλες εργασίες ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων

CPV: 45310000-3 Εργασίες ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων

CPV: 51110000-6 Υπηρεσίες εγκατάστασης ηλεκτρολογικού εξοπλισμού

- επισκευή υδραυλικών (καζανάκια / βρύσες):

CPV 45330000-9 Υδραυλικές εργασίες

- επισκευή τεντών:

CPV 45421144-5 Εργασίες εγκατάστασης τεντών

- αποκατάσταση γυψοσανίδων:

CPV: 45324000-4 Εργασίες τοποθέτησης γυψοσανίδων

- αποκατάσταση τοιχοποιίας:

CPV 45262522-6 Εργασίες τοιχοποιίας

- αποκατάσταση επιτοιχίων πλακιδίων:

CPV 45431100-8 Εργασίες τοποθέτησης πλακιδίων δαπέδων

- ελαιοχρωματισμοί:

CPV 45442100-8 Εργασίες βαφής

Συνημμένα προσκομίζουμε την έκθεση αναφοράς του ως άνω αναδόχου με συμπληρωμένα από μέρους του τα ως άνω CPV.

Επιπλέον, από την ως άνω έκθεση αναφοράς προκύπτει ότι η δαπάνη ανά τετραγωνικό για τις σχετικές επιδιορθώσεις ανέρχεται σε ποσό ευρώ €46,78 ανά τετραγωνικό μέτρο συμπεριλαμβανομένου του αναλογούντος ΦΠΑ, ήτοι ποσό ευρώ 37,73€ ανά τετραγωνικό μέτρο χωρίς ΦΠΑ. Με δεδομένο ότι τα μισθωμένα διαμερίσματα του Προγράμματος ανέρχονται συνολικά σε 12.714 τετραγωνικά μέτρα, η συνολική δαπάνη για την συντήρηση/αποκατάστασή τους υπολογίζεται να ανέλθει περίπου σε ποσό ευρώ Πεντακόσιες ενενήντα τέσσερις χιλιάδες επτακόσια εξήντα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (594.760,92 €) συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, ήτοι ποσό ευρώ τετρακόσιες εβδομήντα εννέα χιλιάδες επτακόσια εξήντα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (479.645,90 €) χωρίς ΦΠΑ. Η δε συμβατική διάρκεια δε δύναται να υπερβαίνει την 31.12.2022, καθώς, όπως αναφέρουμε εξ αρχής στο αίτημά μας, το Πρόγραμμα ESTIA 2022 ολοκληρώνεται την 31.12.2022, συνεπώς την ίδια ως άνω ημερομηνία θα πρέπει να έχουν διευθετηθεί άπασες οι εκκρεμότητες από την εταιρεία μας και να έχουν ολοκληρωθεί οι μισθώσεις. Η διάρκεια του προγράμματος, εξάλλου, είναι και ένας από τους λόγους που συνετέλεσε στη δημιουργία των συνθηκών εκείνων που οδήγησαν την εταιρεία μας στην υποβολή του αιτήματος προς την Αρχή σας για την παροχή σύμφωνης γνώμης για την προσφυγή στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης. Άπαντα δε τα υφιστάμενα μισθωτήρια έχουν διάρκεια το αργότερο έως 31.12.2022, καθώς κάποια εξ αυτών ολοκληρώνονται νωρίτερα.

Υπογραμμίζουμε ότι τα διαμερίσματα για τα οποία γίνεται λόγος είναι διαμερίσματα μισθωμένα από την εταιρεία μας προκειμένου σε αυτά να στεγαστούν οι πρόσφυγες του προγράμματος ESTIA, όπως αυτό αρχικώς λειτουργούσε από την Ύπατη Αρμοστεία του ΟΗΕ για τους πρόσφυγες (2016 – 2020) και στην συνέχεια από το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου (2021-2022). Συνεπώς, οι υποχρεώσεις της εταιρείας μας εξαντλούνται στην παράδοση των διαμερισμάτων στην κατάσταση στην οποία παρελήφθησαν με τις απαιτούμενες επιδιορθώσεις να εξαντλούνται στις συνήθειες στις οποίες προβαίνει ένας μισθωτής όταν επιστρέφει το διαμέρισμα που μίσθωσε στον ιδιοκτήτη του. Οι δε άνθρωποι που κατοικούν σε αυτά, ανεξάρτητα από τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν ως ξεριζωμένοι από τα σπίτια τους και από τις χώρες

τους, σέβονται τους χώρους γνωρίζοντας ιδίως ότι μετά από αυτούς θα φιλοξενηθούν και πάλι συνάνθρωποί τους με τα ίδια προβλήματα. Συνεπώς, δε γίνεται λόγος για δομικές αποκαταστάσεις στα μισθωμένα διαμερίσματα αλλά για μικροεπισκευές σε συνήθειες από την χρήση φθορές, όπως π.χ. η αλλαγή ενός διακόπτη που δε λειτουργεί ή η επιδιόρθωση των μεντεσέδων στα ντουλάπια της κουζίνας ή η αποκατάσταση σε ένα πλακάκι που έσπασε ή το τρίψιμο σε ένα πάτωμα το οποίο πέντε (5) χρόνια μετά (στην περίπτωση που το διαμέρισμα είναι μισθωμένο από το 2017) έχει φθαρεί σε κάποιο σημείο σημαντικά από το έπιπλο που κείται άνωθεν του ή η επιδιόρθωση μιας βρύσης ώστε να μην «τρέχει» κλπ. Με άλλα λόγια δεν πρόκειται για εργασίες που υπάγονται στην έννοια του «έργου», όπως αυτή καθορίζεται στην παρ. 7 του άρθρου 2 του Ν. 4412/2016, όπου ως «έργο» ορίζεται «...το αποτέλεσμα ενός συνόλου δομικών εργασιών ή εργασιών μηχανικού, το οποίο επαρκεί καθαυτό για την επιτέλεση οικονομικής ή τεχνικής λειτουργίας». Εν προκειμένω, οι επισκευές οι οποίες χρήζουν τα μισθωμένα διαμερίσματα δεν είναι σε καμία περίπτωση «δομικές», ούτε, βέβαια, εργασίες μηχανικού, παρά απλές, καθημερινές επισκευές πολλές από τις οποίες συχνά εκτελούνται από μη ειδικούς (π.χ. αντικατάσταση μεντεσέδων).

Σημειώνεται δε περαιτέρω ότι η εταιρεία μας προτίθεται να αναθέσει την εν λόγω σύμβαση «συνολικά», υπό την έννοια του μη διαχωρισμού προμήθειας και υπηρεσίας, αλλά ως υπηρεσία στην οποία ο ανάδοχος θα προμηθεύεται τυχόν απαιτούμενα υλικά απευθείας και θα παραδίδει το κάθε διαμέρισμα έτοιμο προκειμένου να παραδοθεί από την εταιρεία μας στον εκμισθωτή.

Εν όψει πάντων των ανωτέρω, φρονούμε ότι πρόκειται για σύμβαση παροχής υπηρεσίας γι' αυτό και απευθυνθήκαμε στην Αρχή Σας με το σχετικό μας αίτημα.

2. Αναφορικά δε με το ζήτημα που τίθεται στην υπό σχετικό 1 επιστολή σας περί του αν η εταιρεία μας πληροί τις προϋποθέσεις υπαγωγής της στην έννοια του οργανισμού δημοσίου δικαίου, σας αποστέλλουμε συνημμένα το καταστατικό της εταιρείας μας όπου στο άρθρο 2 «Σκοπός – Βασική Διάρθρωση» προβλέπεται ρητά:

«ΑΡΘΡΟ 2

ΣΚΟΠΟΣ – ΒΑΣΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Η ανάπτυξη κάθε φύσεως δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών και η εν γένει παροχή υπηρεσιών που αποβλέπουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, στην προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και στην προώθηση της βιώσιμης αστικής, οικονομικής, κοινωνικής, τουριστικής, επιστημονικής, πολιτιστικής και τεχνολογικής ανάπτυξης των πόλεων και των κατοίκων τους.

2. Η εξέταση τρόπων και μεθόδων αναβάθμισης και βελτίωσης του αστικού περιβάλλοντος μέσω παρεμβάσεων κάθε φύσεως στον αστικό ιστό. Ο σχεδιασμός, μελέτη, καταγραφή, έρευνα και αξιολόγηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης με την εκπόνηση αναπτυξιακών προγραμμάτων, τεχνικών, κοινωνικών, χρηματοοικονομικών και περιβαλλοντολογικών μελετών, τη διενέργεια απογραφικών ερευνών, τη σύνταξη κλαδικών μελετών, τον προγραμματισμό αξιοποίησης πόρων, την αξιοποίηση πληροφοριών με ανάπτυξη γεωγραφικού συστήματος πληροφοριών και τήρηση αρχείου και πληροφοριακού υλικού. Ο σχεδιασμός και η παρέμβαση σε κάθε φύσεως ενεργειακά θέματα και σε θέματα περιβάλλοντος.

3. Η μελέτη, καταγραφή, έρευνα και αξιολόγηση των υφιστάμενων δομών και προβλημάτων σχετικά με την οικονομική και τουριστική δραστηριότητα στην Αθήνα καθώς και σε άλλες πόλεις, ο σχεδιασμός και η εφαρμογή αποτελεσματικών μεθόδων και δράσεων για την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και τον εμπλουτισμό της τουριστικής εμπειρίας, την ανάδειξη του ιστορικού πλούτου και της πολιτιστικής ταυτότητας της πόλης, την τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας και της απασχόλησης, την προσέλκυση επενδύσεων καθώς και τη βελτίωση των υποδομών.

4. Η προώθηση και εξυπηρέτηση της τουριστικής βιομηχανίας της Αθήνας και της ευρύτερης περιοχής της Περιφέρειας Αττικής καθώς και η διαμόρφωση επικοινωνιακής στρατηγικής και πολιτικής με στόχο την

ανάδειξη της Αθήνας σε κύριο τουριστικό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, σε πολιτιστική μητρόπολη και επιχειρηματικό κέντρο της νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου.

5. Η διερεύνηση, μελέτη και συντονισμός διαδικασιών και μηχανισμών για την παραγωγή, μεταφορά και παροχή ειδικής τεχνογνωσίας, υπηρεσιών και υποστήριξης σε φορείς και επιχειρήσεις της αυτοδιοίκησης, του δηmosίου και του ιδιωτικού τομέα σε αναπτυξιακά θέματα, θέματα χρηματοδότησης έργων υποδομής, αστικής ανάπλασης, κοινωνικών δράσεων και αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας καθώς και για την αξιοποίηση και υλοποίηση εθνικών, ευρωπαϊκών και διεθνών χρηματοδοτούμενων προγραμμάτων σε διαδημοτικούς ή περιφερειακούς σκοπούς.

6. Η υποστήριξη παραγωγικών εν γένει μονάδων για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητάς τους με τη σύνταξη κάθε φύσεως τεχνικο-οικονομικών μελετών, τη μελέτη μεθόδων βελτίωσης της επιχειρηματικής τους δράσης και της αποδοτικότητας του ανθρωπίνου δυναμικού τους και την προώθηση και προβολή των προϊόντων και υπηρεσιών τους.

7. Η διοργάνωση εκπαιδευτικών ή ενημερωτικών σεμιναρίων και συνεδρίων, εκθέσεων, ταξιδίων κινήτρων, ερευνών αγοράς, πολιτιστικών γεγονότων και άλλων εκδηλώσεων καθώς και ο σχεδιασμός και υλοποίηση μέτρων και δράσεων για τη δημιουργία και τη βελτίωση των υποδομών υποδοχής, πληροφόρησης και εξυπηρέτησης των κατοίκων και των τουριστών-επισκεπτών για την ανάπτυξη του πολιτιστικού και επιχειρηματικού τουρισμού.

8. Η παροχή κάθε άλλης συναφούς υπηρεσίας που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με την τουριστική πολιτική και ανάπτυξη, όπως η προβολή τουριστικών μονάδων, η διάθεση εισιτηρίων καλλιτεχνικών εκδηλώσεων διενεργούμενων από τον Ε.Ο.Τ. ή άλλους φορείς κλπ. και η λειτουργία και εκμετάλλευση κινηματογράφων με άξονα την αναπτυξιακή διάσταση του σινεμά στην Αθήνα και η λειτουργία κυλικείου.

9. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικού γραφείου γενικού ή εσωτερικού τουρισμού. Η μεταφορά, διακίνηση και διαμονή προσώπων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Η κατάρτιση και εκτέλεση προγραμμάτων εκδρομών και περιηγήσεων, εντός ή εκτός της χώρας, με ιδιόκτητο ή μισθωμένο μεταφορικό μέσο ή δημόσιας χρήσης θαλάσσια, αεροπορικά ή χερσαία μέσα. Η διαμεσολάβηση για τη διασφάλιση ή και ενοικίαση καταλύματος, σίτιση, αναψυχή, ψυχαγωγία και διακίνηση καθώς και για την έκδοση διαβατηρίων, εισιτηρίων παντός μεταφορικού μέσου, πλην των προς μετανάστευση. Η παραλαβή και αποστολή αποσκευών κάθε αιτούντος αυτό αλλοδαπού ή ημεδαπού περιηγητή. Η παροχή κάθε άλλης υπηρεσίας τουριστικού γραφείου εν γένει.

10. Ο προγραμματισμός, η μελέτη – επίβλεψη, η οργάνωση, η διαχείριση εν γένει μελετών, έργων και προγραμμάτων για την υποστήριξη των προσφύγων και μεταναστών αιτούντων άσυλο σε συνεργασία με το Ελληνικό Δημόσιο και με Διεθνείς και Ευρωπαϊκούς Φορείς. Ειδικότερα η παροχή υπηρεσιών διοίκησης, διαχείρισης, εποπτείας και υλοποίησης ανάλογων προγραμμάτων καθώς και η παροχή υπηρεσιών για την ένταξη των αιτούντων άσυλο στην αγορά εργασίας, όπως η διαμονή, η σίτιση, η μεταφορά, η διμερηνεία, η πρωτοβάθμια ιατρική φροντίδα, η ψυχολογική υποστήριξη, η νομική υποστήριξη καθώς και κάθε άλλη υπηρεσία για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού.

11. Η έκδοση εντύπου υλικού για την προαγωγή του εταιρικού σκοπού (βιβλία, λευκώματα, αφίσες κλπ.), η παραγωγή οπτικοακουστικών και ηλεκτρονικών μέσων (κινηματογραφικές ταινίες, βιντεοταινίες, τηλεοπτικές παραγωγές, ντοκιμαντέρ, πολυμέσα, πολυθεάματα, ιστοσελίδες, ραδιοφωνικές εκπομπές και κάθε άλλο οπτικοακουστικό και ηλεκτρονικό μέσο) και η ανάληψη, αντίστοιχα, της παραγωγής υλικού για λογαριασμό τρίτων καθώς και η έναντι ανταλλάγματος εμπορία των παραπάνω, όσο και άλλων, προϊόντων.

12. Ο προγραμματισμός, η μελέτη – επίβλεψη, η οργάνωση, η διαχείριση εν γένει μελετών, έργων, προγραμμάτων και δράσεων για την ενίσχυση της Επιχειρηματικότητας, της Απασχόλησης, της Κοινωνικής Οικονομίας και της Κοινωνικής Επιχειρηματικότητας.

13. Η ίδρυση Κέντρων Δημιουργίας Απασχόλησης Παιδιών (Κ.Δ.Α.Π.), Κέντρων Δημιουργίας Απασχόλησης Παιδιών Α.Μ.Ε.Α. (Κ.Δ.Α.Π. Α.Μ.Ε.Α.) και η ίδρυση Κέντρων Ημερήσιας Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κ.Η.Φ.Η.) και γενικότερα, ο σχεδιασμός και υλοποίηση δράσεων και προγραμμάτων κοινωνικής πολιτικής, που

αποσκοπούν στην υποστήριξη και κοινωνική φροντίδα της βρεφικής, παιδικής και τρίτης ηλικίας με την ίδρυση και λειτουργία παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών, κέντρων δημιουργικής απασχόλησης παιδιών, κέντρων ημερήσιας φροντίδας ηλικιωμένων κλπ., ο σχεδιασμός και εφαρμογή πολιτικών εν γένει και δράσεων που αφορούν την υποστήριξη ανέργων ή ατόμων προερχόμενων από ευπαθείς κοινωνικά ομάδες (ROMA, παλιννοστούντες, ΑμεΑ, κλπ) και ο σχεδιασμός, εισήγηση και μέριμνα για την εφαρμογή πολιτικών και δράσεων που στοχεύουν στην υποστήριξη και φροντίδα της υγείας των δημοτών και την προαγωγή της ψυχικής υγείας.

14. Η αγορά, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση όπως και η κάθε μορφής αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν γένει διαχείριση κινητών και ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας ή τρίτων σχετικά με τους παραπάνω σκοπούς ή και για σκοπούς ανάπλασης και τόνωσης του κέντρου της Αθήνας.

15. Η ίδρυση, συμμετοχή ή συνεργασία, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, επιχειρήσεις, κοινοπραξίες, Ευρωπαϊκούς Δήμους και Περιφέρειες, διεθνείς και εθνικούς φορείς, μη Κυβερνητικές Οργανώσεις (ΜΚΟ), Ευρωπαϊκά Δίκτυα Συνεργασίας (Eurocities, κ.λπ.), οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.), οργανισμούς κοινής ωφέλειας ή άλλους φορείς του δημοσίου, που επιδιώκουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό καθώς και η συμμετοχή σε συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ).

16. Η ίδρυση θυγατρικών εταιρειών, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων ή γραφείων, η αντιπροσώπευση στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών που επιδιώκουν παρόμοιο σκοπό καθώς και η απόκτηση άλλων εταιρειών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

17. Η διενέργεια κάθε δραστηριότητας που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με τα παραπάνω.

18. Ο προγραμματισμός, η διαχείριση και η υλοποίηση έργων που είτε συγχρηματοδοτούνται από επιχειρησιακά προγράμματα είτε χρηματοδοτούνται από αμιγώς εθνικούς πόρους με στόχο την εφαρμογή σχεδίων ανάπτυξη στα όρια του Δήμου Αθηναίων. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία ενεργοποιείται ως Ενδιάμεσος Φορέας Διαχείρισης του ΕΣΠΑ για την προγραμματική περίοδο 2007-2013, χωρίς αυτό να δρα περιοριστικά στις επόμενες προγραμματικές περιόδους...».

Συνεπώς, προκύπτει από τα παραπάνω ότι ο σκοπός της εταιρείας μας είναι να καλύπτει ανάγκες γενικού συμφέροντος που σαφώς δεν εμπίπτουν στον βιομηχανικό ή εμπορικό τομέα. Η εταιρεία μας αποτελεί αναπτυξιακή εταιρεία του δήμου Αθηναίων και η μετοχική της σύνθεση είναι η ακόλουθη:

ΜΕΤΟΧΟΛΟΓΙΟ ΕΑΤΑ				
		ΜΕΤΟΧΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΟΣΟ
1	ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	2.743.935,00	95,7293%	5.570.188,05 €
2	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΩΣΗ ΔΗΜΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ	5.200,00	0,1814%	10.556,00 €
3	ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	2.100,00	0,0733%	4.263,00 €
4	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ Α.Ε. ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	106.715,00	3,7230%	216.631,45 €
5	ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΕΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΟ	3.500,00	0,1221%	7.105,00 €
6	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	4.900,00	0,1709%	9.947,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ	2.866.350,00	100,0000%	5.818.690,50 €

Εκ της μετοχικής σύνθεσης της εταιρείας σε συνδυασμό με την φύση και τους σκοπούς της σαφώς προκύπτει ότι αυτή αποτελεί φορέα που έχει ιδρυθεί από τον δήμο Αθηναίων σε συνεργασία με άλλους δημόσιους φορείς και φορείς που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον και επιδιώκει αμιγώς στόχους, η υλοποίηση των οποίων θεωρείται αναγκαία για την ικανοποίηση του γενικού συμφέροντος ή καλού. Ως εκ τούτου, η εταιρεία μας δέον όπως θεωρηθεί άνευ ετέρου Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου.

Περαιτέρω, η Εταιρεία Ανάπτυξης και Τουριστικής Προβολής Αθηνών Αναπτυξιακή ΑΕ ΟΤΑ διοικείται από διοικητικό συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από τη γενική συνέλευση των μετόχων, κατά τις διατάξεις του ν. 4548/2018. Δεδομένου ότι ο Δήμος Αθηναίων κατέχει ποσοστό άνω του 95% στο μετοχικό κεφάλαιο της

εταιρείας, τα οκτώ (8) από τα εννέα (9) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, προέρχονται από το μέτοχο Δήμο Αθηναίων.

Εκ πάντων των ανωτέρω, σαφώς προκύπτει ότι πληρούνται άπασες οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή της εταιρείας μας στους Οργανισμούς Δημοσίου Δικαίου για τον χαρακτηρισμό της ως Αναθέτουσας Αρχής του άρθρου 2 του Ν. 4412/2016.

3. Τέλος σας προσκομίζουμε εκ νέου το Απόσπασμα Πρακτικού της 207^{ης} /14.07.2022 Συνεδρίασης του Δ.Σ. της εταιρείας μας, «Θέμα 9: Έγκριση υποβολής αιτήματος στην Ενιαία Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΑΑΔΗΣΥ) για την έκδοση σύμφωνης γνώμης για προσφυγή στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης κατ' άρθρο 32 και 32α του Ν. 4412/2016 αναφορικά με την συντήρηση/επισκευή των μισθωμένων από την Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. κατοικιών στο πλαίσιο του προγράμματος ESTIA 2022, όπου αναφέρονται όλα τα απαιτούμενα από την αρχή σας στοιχεία, ενώ υπό την προϋπόθεση της λήψης της σύμφωνης γνώμης της Αρχής σας, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας θα εγκρίνει το τεύχος της διαπραγμάτευσης με όλα τα επιμέρους στοιχεία, όπως εξάλλου, πράττει για κάθε τεύχος διαγωνισμού το οποίο δημοσιεύει η εταιρεία.»

1.4. Σε συμπλήρωση των προαναφερομένων, με το υπ' αριθ. πρωτ. εισερχ. 5548/26.10.2022 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, η αιτούσα αναθέτουσα αρχή προσκόμισε το απαιτούμενο για την εξέταση του αιτήματος σχέδιο απόφασης περί προσφυγής στη διαδικασία της διαπραγμάτευσης με ρητή αναφορά στα αναγκαία στοιχεία και τους βασικούς όρους της προς σύναψη δημόσιας σύμβασης, όπως είχε αιτηθεί η Αρχή με το υπ' αριθ. πρωτ. 4139/24.8.2022 έγγραφό της περί αναζήτησης συμπληρωματικών στοιχείων, καθώς και την υπ' αριθ. 4604/4222/25.10.2022 βεβαίωση περί προέλευσης πόρων.

II. Νομικό πλαίσιο

2.1. Το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 4412/2016 ορίζει τα ακόλουθα: «1. Για τους σκοπούς του παρόντος εφαρμόζονται οι ακόλουθοι ορισμοί: 1) α) ως «αναθέτουσες αρχές» νοούνται το κράτος, οι αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης, **οι οργανισμοί δημοσίου δικαίου** ή οι ενώσεις μιας ή περισσότερων από αυτές τις αρχές ή ενός ή περισσότερων από αυτούς τους οργανισμούς δημοσίου δικαίου και οι αναθέτουσες αρχές κατά την έννοια του άρθρου 223 [...] 4) ως «**οργανισμοί δημοσίου δικαίου**» νοούνται **οι οργανισμοί που έχουν όλα τα ακόλουθα χαρακτηριστικά: α) έχουν συσταθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό της κάλυψης αναγκών γενικού συμφέροντος, που δεν έχουν βιομηχανικό ή εμπορικό χαρακτήρα, β) έχουν νομική προσωπικότητα και γ) χρηματοδοτούνται, κατά το μεγαλύτερο μέρος, από τις κρατικές αρχές, τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλους οργανισμούς δημοσίου δικαίου ή η διαχείριση των οποίων υπόκειται σε έλεγχο ασκούμενο από τους οργανισμούς αυτούς ή έχουν διοικητικό, διευθυντικό ή εποπτικό συμβούλιο, του οποίου περισσότερο από το ήμισυ των μελών διορίζεται από τις κρατικές αρχές, τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή από άλλους οργανισμούς δημοσίου δικαίου, 5) ως «δημόσιες συμβάσεις» και ως «συμβάσεις έργων, μελετών, υπηρεσιών και προμηθειών» νοούνται οι συμβάσεις εξ επαχθούς αιτίας, οι οποίες συνάπτονται γραπτώς μεταξύ ενός ή περισσότερων οικονομικών φορέων και μιας ή ενός ή περισσότερων αναθετουσών αρχών ή αναθετόντων φορέων, αντίστοιχα, και έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων, την εκπόνηση μελετών, την προμήθεια αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών, 6) ως «δημόσιες συμβάσεις έργων» και ως «συμβάσεις έργων» νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο: α) την εκτέλεση ή συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση εργασιών που αφορούν μία από τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο Παράρτημα II του Προσαρτήματος Α' και στο Παράρτημα I του Προσαρτήματος Β', β) την εκτέλεση ή συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση έργου, γ) την υλοποίηση, με οποιαδήποτε μέσα, έργου ανταποκρινόμενου στις απαιτήσεις που ορίζει η αναθέτουσα αρχή ή ο αναθέτων φορέας που ασκεί**

αποφασιστική επιρροή στο είδος ή τη μελέτη του έργου, 7) ως «έργο» νοείται το αποτέλεσμα ενός συνόλου δομικών εργασιών ή εργασιών μηχανικού, το οποίο επαρκεί καθαυτό για την επιτέλεση οικονομικής ή τεχνικής λειτουργίας 7α) ως «δημόσιες συμβάσεις μελετών και τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών νοούνται όλες οι συμβάσεις με αντικείμενο την εκπόνηση μελετών και την παροχή τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών, οι οποίες συνδέονται με την εκτέλεση έργου, κατά την έννοια της περ. 7 ή τον χωρικό σχεδιασμό, όταν οι μελέτες δεν εκπονούνται και οι υπηρεσίες δεν παρέχονται από το προσωπικό της αναθέτουσας αρχής, [...] 9) ως «δημόσιες συμβάσεις υπηρεσιών» και ως «συμβάσεις υπηρεσιών» νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών που δεν εμπίπτουν στην περ. 7α.»

2.2. Στο άρθρο 5 του ν. 4412/2016 ορίζεται ότι: «Ως κατώτατα όρια, σε συνάρτηση προς την εκτιμώμενη αξία της σύμβασης, εκτός ΦΠΑ, ορίζονται τα ακόλουθα: [...] α) 5.225.000 EUR για τις δημόσιες συμβάσεις έργων, β) 135.000 EUR για δημόσιες συμβάσεις προμηθειών και υπηρεσιών που ανατίθενται από κεντρικές κυβερνητικές αρχές και για διαγωνισμούς μελετών που διοργανώνονται από τις εν λόγω αρχές. [...] γ) 209.000 EUR για δημόσιες συμβάσεις προμηθειών και υπηρεσιών που ανατίθενται από μη κεντρικές αναθέτουσες αρχές και για διαγωνισμούς μελετών που διοργανώνονται από τις εν λόγω αρχές. [...]».

Συναφώς επισημαίνεται ότι, κατά τον Κανονισμό (ΕΕ) 2021/1952 της Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2021 (Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ L398/23 της 11.11.2021) και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2021/1953 της Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2021 (Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ L398/25 της 11.11.2021) που εφαρμόζονται για τη διετία 1.1.2022 – 31.12.2023, τα κατώτατα ως άνω χρηματικά όρια αναθεωρήθηκαν αντίστοιχα ως εξής σε: α) 5.382.000€ β) 140.000 EUR και γ) 215.000 EUR.

2.3. Στη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016 προβλέπεται ότι: «2. Η διαδικασία με διαπραγμάτευση χωρίς προηγούμενη δημοσίευση μπορεί να χρησιμοποιείται για δημόσιες συμβάσεις έργων, δημόσιες συμβάσεις προμηθειών και δημόσιες συμβάσεις υπηρεσιών σε οποιαδήποτε από τις κατωτέρω περιπτώσεις: [...] γ) στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο, εάν λόγω κατεπείγουσας ανάγκης οφειλόμενης σε γεγονότα απρόβλεπτα για την αναθέτουσα αρχή, δεν είναι δυνατή η τήρηση των προθεσμιών που προβλέπονται για τις ανοικτές, κλειστές ή ανταγωνιστικές διαδικασίες με διαπραγμάτευση. Οι περιστάσεις που επικαλούνται οι αναθέτουσες αρχές για την αιτιολόγηση της κατεπείγουσας ανάγκης δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να απορρέουν από δική τους ευθύνη».

III. Νομική Εκτίμηση

3.1. Η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε., η οποία - βάσει της σχετικής προσκομισθείσας βεβαίωσης του ΓΕΜΗ - εναρμονίστηκε με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανώνυμων Εταιρειών», συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού της ως **οργανισμού δημοσίου δικαίου** κατά την έννοια των προπαρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 1 περ. 4 του ν. 4412/2016 (βλ. και Τεχνική Οδηγία 4/2019 «Υπαγωγή στην έννοια του Οργανισμού Δημοσίου Δικαίου» (ΑΔΑ: 6ΕΖ7ΟΞΤΒ-ΔΛΠ), σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στην παρ. 1.3 του Ιστορικού.

3.2. Η υπό ανάθεση σύμβαση χαρακτηρίζεται από την αναθέτουσα ως **δημόσια σύμβαση υπηρεσίας**. Κατόπιν δε των απαντήσεων της αιτούσας επί διευκρινιστικών ερωτημάτων της Αρχής (βλ. Ιστορικό, 1.2. και 1.3.), ως προς τον ορθό νομικό χαρακτηρισμό αυτής, η οποία βάσει των αναφερόμενων κωδικών CPV θα μπορούσε να θεωρηθεί και ως μεικτή σύμβαση με στοιχεία δημόσιας σύμβασης προμήθειας, υπηρεσίας και έργου, κρίνεται ότι η επιλεγείσα νομική βάση είναι ορθή.

Ειδικότερα, μη λαμβανομένων υπόψη των χρησιμοποιούμενων κωδικών CPV και αποκλειστικά από την περιγραφή των απαιτούμενων εργασιών, όπως αυτή προκύπτει τόσο από την ως άνω αναφερόμενη Έκθεση Αναφοράς Πολιτικού Μηχανικού για την Καταγραφή και αποτύπωση φθορών μισθωμένων κατοικιών, όσο και από το υπ' αριθμ.4395/ΕΥΥΑΠ4028/07.10.2022 έγγραφο της Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε., **διαφαίνεται βασίμως ότι αυτές (οι εργασίες) αφορούν κυρίως σε τμηματικές - τοπικές παρεμβάσεις, είναι συνήθεις και δεν απαιτούν ιδιαίτερες τεχνικές γνώσεις και μεθόδους ούτε εξειδικευμένο επιστημονικό ή τεχνικό προσωπικό για τη διεκπεραίωσή τους**, όπως άλλωστε καταδεικνύει εν προκειμένω η ύπαρξη μιας απλής τεχνικής περιγραφής των προς εκτέλεση εργασιών, χωρίς ειδική τεχνική μελέτη, ενώ συγχρόνως **οι εργασίες διαφαίνεται να μην αποσκοπούν στην εξασφάλιση ενιαίου τεχνικο-οικονομικού λειτουργικού αποτελέσματος, καθόσον οι επιμέρους εργασίες δύνανται να εκτελεστούν ανεξάρτητα η μια από την άλλη** (Ελ. Συν. VI Τμ. 752/2013).

Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι συντρέχει αρμοδιότητα της Αρχής για έκδοση γνώμης βάσει του άρθρου 347 παρ. 2 περ. γ' υποπερ. γδ', καθώς η εκτιμώμενη αξία της υπό ανάθεση σύμβασης υπηρεσιών - ποσού 479.645,90 € χωρίς ΦΠΑ - υπερβαίνει το κατώτατο όριο του άρθρου 5 παρ. γ του ν. 4412/2016.

3.3. Η διαδικασία με διαπραγμάτευση έχει εξαιρετικό χαρακτήρα και επιτρέπεται να εφαρμόζεται μόνο στις περιοριστικώς απαριθμούμενες στα άρθρα 26 και 32 του ν. 4412/2016 περιπτώσεις, με τα οποία μεταφέρθηκαν στο εσωτερικό δίκαιο τα άρθρα 26 και 32 της οδηγίας 2014/24/ΕΕ, αντίστοιχα (πρβλ. άρθρα 24 και 25 π.δ. 60/2007 και άρθρα 30 και 31 της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ, αντίστοιχα, βλ. σχετικά ΔΕΚ - ΔΕΕ, αποφάσεις της 8ης Απριλίου 2008, C 337/05, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. 2008, I-2173, σκέψη 56, της 23ης Απριλίου 2009, C-292/07, Επιτροπή κατά Βελγίου, EU:C:2009:246, σκέψεις 105-106, της 11ης Σεπτεμβρίου 2014, C-19/13, Ministero dell' Interno κατά Fastweb SpA και Telecom Italia SpA, EU:C:2014:2194, σκέψη 49, της 7ης Σεπτεμβρίου 2016, C -549/14, Finn Frogne A/S κατά Rigspolitiet ved Center for Beredskabskommunikation, EU:C:2016:634, σκέψη 35). Συναφώς, επισημαίνεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις στο μέτρο που εισάγουν εξαιρέσεις που συνιστούν παρέκκλιση από τη βασική ρύθμιση, δηλαδή από τους κανόνες που αποσκοπούν στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας των αναγνωριζόμενων από τη Συνθήκη για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Σ.Λ.Ε.Ε.) δικαιωμάτων στον τομέα των δημοσίων συμβάσεων, πρέπει να αποτελούν αντικείμενο συσταλτικής ερμηνείας, το δε βάρος απόδειξης της συνδρομής των έκτακτων περιστάσεων που δικαιολογούν την απόκλιση το φέρει αυτός που τις επικαλείται (βλ. υπό το πνεύμα αυτό ΔΕΚ - ΔΕΕ, αποφάσεις της 10ης Μαρτίου 1987, C-199/85, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. 1987, σ. 1039, σκέψη 14, της 18ης Μαΐου 1995, C-57/94, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. 1995, σ. I-1249, σκέψη 23, της 28ης Μαρτίου 1996, C-318/94, Επιτροπή κατά Γερμανίας, Συλλ. 1996, σ. I-1949, της 10ης Απριλίου 2003, C-20/01 και C-28/01, Επιτροπή κατά Γερμανίας, Συλλ. 2003, I-360, σκέψη 58, της 14ης Σεπτεμβρίου 2004, C-385/02, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. 2004, σ. I-8121, σκέψη 19, της 14ης Οκτωβρίου 2004, C-340/02, Επιτροπή κατά Γαλλίας, Συλλ. 2004, I-9845, σκέψη 38, και της 2ας Ιουνίου 2005, C-394/02, Επιτροπή κατά Ελλάδας, Συλλ. 2005, I-4713, σκέψη 33, της 8ης Απριλίου 2008, C- 337/05, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. 2008, I-2173, σκέψεις 57-58, της 27ης Οκτωβρίου 2011, C - 601/10, Επιτροπή κατά Ελληνικής Δημοκρατίας, Συλλ. 2011, I-00163, σκέψη 32).

3.4. Ειδικότερα, για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης απαιτείται η συνδρομή των ακόλουθων προϋποθέσεων: i) η ύπαρξη κατεπείγουσας ανάγκης που δεν συμβιβάζεται με τις προθεσμίες που επιτάσσουν άλλες διαδικασίες, ii) η ύπαρξη απρόβλεπτης περίπτωσης, iii) η ύπαρξη αιτιώδους συνδέσμου μεταξύ της απρόβλεπτης περίπτωσης και της κατεπείγουσας ανάγκης που ανακύπτει, iv) οι περιστάσεις που επικαλούνται οι Αναθέτουσες Αρχές για την αιτιολόγηση της κατεπείγουσας ανάγκης δεν πρέπει σε καμία

περίπτωση να απορρέουν από δική τους ευθύνη και τέλος, ν) η ανάθεση της εν λόγω σύμβασης στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο.

Ως απρόβλεπτες περιστάσεις χαρακτηρίζονται τα γεγονότα που δεν μπορούν αντικειμενικά με βάση τα διδάγματα της ανθρώπινης πείρας και λογικής να προβλεφθούν, είναι δε ανεξάρτητα της βούλησης της αναθέτουσας αρχής και δεν πρέπει να απορρέουν από έλλειψη προγραμματισμού και επιμέλειας αυτής (Πράξεις ΕΣ 91, 105, 171, 191, 200, 205 και 214/2007, 15 και 74/2008

3.5. Αξιολογώντας, εν προκειμένω, τη συνδρομή των προαναφερόμενων προϋποθέσεων εφαρμογής της επικαλούμενης διάταξης του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016, διαπιστώνονται τα εξής:

(i) Ως προς την ύπαρξη κατεπείγουσας ανάγκης, η οποία δεν συμβιβάζεται με τις προθεσμίες που επιτάσσουν άλλες διαδικασίες ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων:

Στο υπ' αριθ. πρωτ. 3431/ΕΥΥΑΠ3139/28.07.2022 έγγραφο η αιτούσα αναθέτουσα αρχή προβάλλει ότι στο πλαίσιο του έργου «Πρόγραμμα Στέγασης για αιτούντες άσυλο», το οποίο υλοποίησε κατά τα έτη 2016-2020 (διαχείριση προγράμματος από την Ύπατη Αρμοστεία του ΟΗΕ για τους Πρόσφυγες) και κατά τα έτη 2021-2022 (διαχείριση προγράμματος από το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου), προχώρησε στη μίσθωση διαμερισμάτων τόσο στον Δήμο Αθηναίων, όσο και στους Δήμους Ζωγράφου, Δάφνης, Αγίου Δημητρίου, Νέας Σμύρνης, Μοσχάτου – Ταύρου, Καισαριανής, Γαλασίου και Φιλαδέλφειας-Ν. Χαλκηδόνας, για τα οποία υποχρεούτο κατά τη λήξη της μίσθωσης και την απόδοσή τους στους ιδιοκτήτες αυτών να τα παραδώσει στην κατάσταση στην οποία παρελήφθησαν.

Εκ του ως άνω εγγράφου και των επισυναπτόμενων στοιχείων προκύπτει ότι το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου στο πλαίσιο του προγράμματος ESTIA 2021 χορήγησε εντός του 2022 παράταση, η οποία καταλάμβανε το χρονικό διάστημα 01.01.2022 έως 15.04.2022, ενώ με την υπ' αριθ. 1920/02.06.2022 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β'2731) προκηρύχθηκε η συνέχιση του προγράμματος ESTIA 2021 υπό τον τίτλο «Δράση ESTIA 2022 – Στεγαστικό Πρόγραμμα για Αιτούντες Διεθνή προστασία», η οποία όριζε ως περίοδο επιλεξιμότητας των δαπανών το χρονικό διάστημα από 16.04.2022 έως 31.12.2022 και ως προϋπόθεση συμμετοχής σε αυτό οι αιτούντες «να υλοποιούν το Πρόγραμμα «ESTIA 2021: Στεγαστικό πρόγραμμα για αιτούντες διεθνή προστασία» της παρ. 1 (α) του άρθρου 2 της υπ' αρ. 2089/16-7-2021 (Β' 3120) κοινής υπουργικής απόφασης». Ακολούθως, απεστάλησαν τα υπ' αριθ. πρωτ. 2307 και 2308/30.06.2022 έγγραφα του Υπουργείου, τα οποία περιλάμβαναν στοιχεία περί της σχετικής χρηματοδότησης (μοναδιαίο κόστος), οικονομικά δεδομένα, τα οποία κατά την αναθέτουσα της επιτρέπουν να συντάξει προϋπολογισμό για το έργο και να προχωρήσει στην εκτέλεσή του με τα απαραίτητα οικονομικά δεδομένα, η έλλειψη των οποίων δημιουργούσε μέχρι πρόσφατα ανυπέρβλητα προβλήματα, καθώς ο οποιοσδήποτε προγραμματισμός χωρίς τη γνώση του προϋπολογισμού του προγράμματος ήταν ανέφικτος, με δεδομένη την πρόθεση συνέχισης χρηματοδότησης στο πλαίσιο υλοποίησης της εν λόγω δράσης. Επισημαίνεται ότι μόλις στις 31.10.2022 εκδόθηκε η Απόφαση Χορήγησης Επιδότησης (προαπαιτούμενο της Συμφωνίας Επιδότησης της Δράσης), ενώ η σχετική Συμφωνία Επιδότησης της Δράσης μεταξύ του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου και της Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. αναρτήθηκε στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ στις 10.11.2022 (ΑΔΑ: Ψ8ΨΞ46ΜΔΨΟ-ΦΘΔ) με αριθ. πρωτ. 667225/08.11.2022.

Από την ιστοσελίδα του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου προκύπτει ότι είχε εκδοθεί Δελτίο Τύπου στις 22.02.2022, στο οποίο ανακοινώνονταν ο περιορισμός των θέσεων του προγράμματος από 16.04.2022 (και συνεπώς η πρόθεση συνέχισης αυτού) καθώς και η απόφαση ολοκλήρωσης αυτού στις 31.12.2022.

Ακολούθως, η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. όπως ήδη προαναφέρθηκε «προέβη την 30/05/2022 στην ανάθεση της εκτίμησης του κόστους της συντήρησης/αποκατάστασης των μισθωμένων κατοικιών ανά τετραγωνικό μέτρο

σε τεχνικό σύμβουλο, προκειμένου να είναι έτοιμη να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες, αμέσως μετά τη γνωστοποίηση του μοναδιαίου κόστους».

Όσον αφορά στη δυνατότητα της αναθέτουσας αρχής να προβεί σε διαδικασία ανοιχτού διαγωνισμού, η ίδια εκτιμά ότι το απαιτούμενο χρονικό διάστημα, ακόμη και σε περίπτωση σύντμησης των προθεσμιών, δεν επαρκεί – όπως διατυπώνεται εκτενώς στην παρ. 1.1 του Ιστορικού της παρούσης - δεδομένης της ημερομηνίας ολοκλήρωσης του προγράμματος ESTIA 2022 στις 31.12.2022, ενώ κάθε δαπάνη μετά από αυτό το χρονικό όριο δεν θα είναι «επιλέξιμη» από τη Διαχειριστική Αρχή του Προγράμματος και θα βαρύνει τον προϋπολογισμό της αναθέτουσας, παράλληλα δε η μη αποκατάσταση των διαμερισμάτων «δεν αποτελεί επιλογή για την εταιρεία, αφού σε περίπτωση που δεν προχωρήσει σε αποκατάσταση των φθορών επί των διαμερισμάτων που έχει μισθώσει στο πλαίσιο του Προγράμματος, θα βρεθεί με βεβαιότητα αντιμέτωπη με δικαστικές διαδικασίες εκ μέρους των ιδιοκτητών, οπότε και με βάση τόσο τον νόμο όσο και τα υπογεγραμμένα συμφωνητικά μισθώσεων, θα κληθεί τελικώς να καταβάλει σημαντικά ποσά επιβαρυνόμενα μετά τόκων και δικαστικής δαπάνης[...]».

Συμπληρωματικά προς τα παραπάνω η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. επικαλείται το γεγονός ότι εντός των υπολειπόμενων μηνών μέχρι το πέρας του 2022 πρέπει να έχει ολοκληρωθεί τόσο η διαγωνιστική διαδικασία, όσο και το έργο της αποκατάστασης 161 διαμερισμάτων, το οποίο είναι εξαιρετικά δύσκολο καθώς «ακόμη και μεγάλες εταιρείες δε διαθέτουν τόσα πολλά συνεργεία και προσωπικό διαφόρων ειδικοτήτων (ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς, πατωματζήδες, ελαιοχρωματιστές, ξυλουργούς κλπ.) ώστε να αποκαταστήσουν παράλληλα τις φθορές σε 161 διαμερίσματα, λαμβανομένου υπόψη επιπλέον ότι τα διαμερίσματα δε βρίσκονται όχι στην ίδια πολυκατοικία, αλλά ούτε και στην ίδια γειτονιά ή ακόμη και στην ίδια περιοχή».

Οι ως άνω ισχυρισμοί της αναθέτουσας σχετικά με την υποχρέωση απόδοσης των διαμερισμάτων στην αρχική τους κατάσταση, όσο και την ανάγκη χρηματοδότησης της εν λόγω υπηρεσίας από τους πόρους του προγράμματος, παρίστανται βάσιμοι, καθόσον η κάλυψη των εν λόγω αναγκών δεν είναι συμβατή με την τήρηση ακόμη και των πολύ σύντομων προθεσμιών της επισπευσμένης ανοικτής διαδικασίας¹ του άρθρου 27 παρ. 3 ν. 4412/2016 ή της επισπευσμένης κλειστής διαδικασίας του άρθρου 28 παρ. 7 ν. 4412/2016

Περαιτέρω πρέπει να συνεκτιμηθεί και το γεγονός ότι η Συμφωνία Επιδότησης της Δράσης, η οποία βάσει της ως άνω ΚΥΑ αποτελεί προαπαιτούμενο για την εκταμίευση της επιδότησης, υπογράφηκε **μόλις στις 08.11.2022**. Συνεπώς η αιτούσα - ακόμη κι αν ήθελε υποτεθεί ότι θα ελάμβανε τη θετική γνώμη της Αρχής σε προγενέστερη ημερομηνία - δε θα εδύνατο να προβεί σε διαδικασία διαπραγμάτευσης αξιοποιώντας την εν λόγω χρηματοδότηση.

Ως εκ τούτου, στοιχειοθετείται κατεπείγουσα ανάγκη, η οποία δεν συμβιβάζεται με τις προθεσμίες που επιτάσσουν άλλες διαδικασίες ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων, καθώς το εναπομείναν χρονικό διάστημα μέχρι το πέρας του έτους, χρονικό σημείο στο οποίο λήγει η δυνατότητα χρηματοδότησης από τους πόρους του προγράμματος, δεν επαρκεί για την εφαρμογή διαφανούς - ανοικτής ή κλειστής - διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένης της επισπευσμένης διαδικασίας και την συναφή εκτέλεση των ζητούμενων εργασιών.

(ii) Ως προς την ύπαρξη απρόβλεπτης περίπτωσης

Η αναθέτουσα αρχή επικαλείται ότι «δε μπορούσε να προβλέψει την υπέρμετρη καθυστέρηση του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου στην έκδοση και γνωστοποίηση των οικονομικών δεδομένων (μοναδιαίο κόστος) του προγράμματος ESTIA 2022, τα οποία είναι απολύτως απαραίτητα για τον καθορισμό του προϋπολογισμού των εργασιών που δύναται η εταιρεία να διαθέσει και την εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων προτού προχωρήσει σε συμβατική δέσμευση για την υλοποίησή τους. Το Πρόγραμμα

υλοποιείται ήδη από 16.04.2022, ενώ τα οικονομικά στοιχεία γνωστοποιήθηκαν στους φορείς υλοποίησης, μεταξύ των οποίων και η εταιρεία μας, την 30.06.2022, ήτοι δύομιση μήνες μετά την έναρξη του Προγράμματος. Με άλλα λόγια, ήταν απολύτως αδύνατο για την εταιρεία να προκηρύξει και να διενεργήσει διαγωνισμό χωρίς οικονομικά δεδομένα, ήτοι χωρίς προϋπολογισμό, αφού για την σύνταξη οποιουδήποτε προϋπολογισμού, έπρεπε να γνωρίζει τον συνολικό προϋπολογισμό του Προγράμματος προκειμένου να δύναται αφενός μεν να εκτιμήσει το ύψος των κονδυλίων που μπορεί να διαθέσει σε υπηρεσίες συντήρησης/επισκευών, αφετέρου δε να δεσμευθεί έναντι τρίτου (αναδόχου) για την καταβολή του. Σημειωτέον ότι το Πρόγραμμα λειτουργεί, όπως προαναφέρθηκε, με μοναδιαίο κόστος, ήτοι διατίθεται ένα ποσό (μοναδιαίο κόστος) ανά ωφελούμενο/φιλοξενούμενο ανά ημέρα, το οποίο περιλαμβάνει άπαντα τα κόστη λειτουργίας του Προγράμματος».

Ενόψει των ανωτέρω, σε συνδυασμό με την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής ΚΥΑ (02.06.2022), τα από 30.06.2022 έγγραφα της Διαχειριστικής Αρχής με τα οποία ορίζονταν τα απαραίτητα δικαιολογητικά συμμετοχής, την από 31.10.2022 Απόφαση Χορήγησης Επιδότησης, καθώς και το γεγονός ότι η Συμφωνία Επιδότησης της Δράσης υπογράφηκε μόλις στις 08.11.2022, ο ισχυρισμός της αιτούσας περί **απροβλέπτου που έγκειται στην καθυστέρηση των διαδικασιών από μέρους του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου παρίσταται βάσιμος.**

(iii) Ως προς την ύπαρξη αιτιώδους συνδέσμου μεταξύ της απρόβλεπτης περίπτωσης και της επικαλούμενης από την αναθέτουσα αρχή κατεπείγουσας ανάγκης

Όσα αναλύθηκαν εκτενώς στο πλαίσιο εξέτασης συνδρομής των 1^{ης} και 2^{ης} προϋποθέσεων, θεμελιώνουν την ύπαρξη αιτιώδους συνδέσμου μεταξύ της απρόβλεπτης περίπτωσης και της επικαλούμενης από την αναθέτουσα αρχή κατεπείγουσας ανάγκης, καθώς η συνολική καθυστέρηση στη διεκπεραίωση των απαιτούμενων διαδικασιών εκ μέρους του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου αποτέλεσε καθοριστικό παράγοντα στη διαμόρφωση της κατεπείγουσας ανάγκης που προέκυψε.

(iv) Ως προς το ότι οι περιστάσεις που επικαλείται η αιτούσα αναθέτουσα αρχή για την αιτιολόγηση της κατεπείγουσας ανάγκης δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να απορρέουν από δική της ευθύνη

Ενόψει του γεγονότος ότι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης επήλθε οριστικά με την αριθ. πρωτ. 646219/31.10.2022 Απόφαση Χορήγησης Επιδότησης, η χρονική καθυστέρηση στην έκδοση της οποίας δεν οφείλεται σε πράξεις ή παραλείψεις της αιτούσας αναθέτουσας αρχής, πληρούται εν προκειμένω και η ως άνω προϋπόθεση.

Ειδικότερα, η εξασφάλιση χρηματοδότησης ναι μεν δεν αίρει την υποχρέωση της αιτούσας να αποδώσει τα διαμερίσματα στην αρχική τους κατάσταση και συνεπώς να εκκινήσει τις σχετικές διαγωνιστικές διαδικασίες στο χρονικό σημείο που περιήλθε σε γνώση της η επικείμενη λήξη του προγράμματος, ήτοι στις 22.02.2022, πλην όμως σε περίπτωση που επέλεγε την ως άνω ενέργεια και προκειμένου να εξασφαλίσει την ωριμότητα της προκηρυσσόμενης σύμβασης, βάσει του άρθρου 49 του ν. 4412/2016, έπρεπε να διαθέτει στο συγκεκριμένο χρονικό σημείο την απαιτούμενη ρευστότητα προς δημοσιοποίηση της οικείας διακήρυξης με χρηματοδότηση προερχόμενη από ίδιους πόρους, γεγονός το οποίο δεν προκύπτει ότι είχε τη δυνατότητα να πράξει.

(v) Ως προς την ανάθεση της εξεταζόμενης σύμβασης στο μέτρο που είναι απολύτως απαραίτητο

Εν προκειμένω, η ανάγκη αποκατάστασης των προκληθεισών βλαβών υφίσταται για το σύνολο των 161 διαμερισμάτων και βάσει των ως άνω προεκτεθέντων, το αντικείμενο της προς ανάθεση δημόσιας σύμβασης τίθεται στο μέτρο του απολύτως απαραίτητου, σύμφωνα με την υπό εξέταση προϋπόθεση εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016.

IV. Συμπέρασμα

Κατόπιν των ανωτέρω, η Επιτροπή:

Αποφασίζει ομόφωνα την παροχή σύμφωνης γνώμης επί του αιτήματος της Εταιρείας Ανάπτυξης & Τουριστικής Προβολής Δήμου Αθηναίων, **περί προσφυγής** σε διαδικασία διαπραγμάτευσης χωρίς προηγούμενη δημοσίευση, για την ανάθεση της σύμβασης: *«ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ/ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΘΟΡΩΝ ΣΕ ΕΚΑΤΟΝ ΕΞΗΝΤΑ ΕΝΑ (161) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΣΤΙΑ 2022»*, συνολικής εκτιμώμενης αξίας 479.645,90 € χωρίς ΦΠΑ, κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 32 παρ. 2 περ. γ' του ν. 4412/2016, **λόγω συνδρομής των οικείων προϋποθέσεων.**

Αθήνα, 15 Νοεμβρίου 2022

Η Πρόεδρος

Ανδρονίκη Θεοδοκάτου