



Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Αθήνα, 09.08.2023

Αρ. πρωτ.: 24007

**ΣΥΜΒΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΣΩ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΟΥ
ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ΔΙΣΤΟΜΟΥ,
ΑΛΑΜΑΝΑΣ ΚΑΙ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (ΚΟΜΒΟΣ ΔΑΧΤΥΛΙΔΙ)
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

Σήμερα, την 09.08.2023 στην έδρα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) στην Αθήνα, επί της οδού Νίκης, αρ. 4, ΤΚ 105 63 οι συμβαλλόμενοι:

Αφενός, το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ)», με έδρα την Αθήνα, επί της οδού Νίκης, αρ. 4, ΤΚ 105 63, ΑΦΜ 090002260, Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών, νομίμως εκπροσωπούμενο από τον Πρόεδρο αυτού Γεώργιο Ν. Στασινό, με ΑΔΤ ΑΚ 704950, εκδοθέν την 21-11-2013 από το ΑΤ Συντάγματος, ο οποίος ενεργεί και ως αντίκλητος αυτού (**εφεξής καλούμενο «Κύριος του έργου (ΚΤΕ)»**) και

Αφετέρου,

Α) η εταιρεία με την επωνυμία «**ΤΕΡΝΑ Α.Ε.**», με έδρα την Αθήνα, επί της Λεωφόρου Μεσογείων, αρ. 85, ΤΚ 11526, ΑΦΜ 999503170, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, αρ. ΓΕΜΗ 008554301000, επιλεγείσα **ως προς υποκατάσταση Ανάδοχος του έργου**, με βάση τις με υπό στοιχεία Α46/Σ12/2023 (ΑΔΑ 9ΕΤΘ46Ψ842-63Φ) και Α34/Σ16/2023 (ΑΔΑ 60ΝΨ46Ψ842-Α66) αποφάσεις της Διοικούσας Επιτροπής (ΔΕ) του ΤΕΕ, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Διενέργειας του Διαγωνισμού (ΕΔΔ), νομίμως εκπροσωπούμενη από κοινού από τον Αλέξανδρο Μιχαηλίδη, με ΑΔΤ ΑΒ 569351, εκδοθέν την 02.10.2006 από το ΑΤ Αμαρουσίου, ΑΦΜ 031837619, ΔΟΥ Αμαρουσίου και από τον Παναγιώτη Καζαντζή, με ΑΔΤ ΑΖ 020049, εκδοθέν την 19.07.2007 από το ΑΤ Νέας Σμύρνης, ΑΦΜ 044373096, ΔΥΟ Καλλιθέας, σύμφωνα με το από 01.02.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, με το οποίο εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, ενεργώντας και ως αντίκλητοι αυτής, κάτοικοι Αθήνας, επί της Λεωφόρου Μεσογείων, αρ. 85, ΤΚ 11526 **και ως Εγγυητής** της κατωτέρω – υπό β Εταιρείας Ειδικού Σκοπού (**εφεξής καλούμενη «Προς υποκατάσταση Ανάδοχος του έργου» ή «ΤΕΡΝΑ»**),

Β) η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού με την επωνυμία «**DI TERNA Μ.Α.Ε.Ε.Σ.**», με έδρα την Αθήνα, επί της οδού Λεωφ. Μεσογείων, αρ. 85, ΤΚ 11526,, ΑΦΜ 802178912, Δ.Ο.Υ.

23SYMV013240446 2023-08-09

ΦΑΕ Αθηνών, αρ. ΓΕΜΗ 171553501000, η οποία ανήκει κατά 100% στην ΤΕΡΝΑ και η οποία υποκαθιστά την ΤΕΡΝΑ στη εκτέλεση του αντικειμένου της παρούσας, σύμφωνα με τους όρους της υπ' αριθ. Πρωτ. 27732/06.10.2022 Διακήρυξης του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ), των τευχών που τη συνοδεύουν και των διευκρινιστικών απαντήσεων του Κυρίου του Έργου, νομίμως εκπροσωπούμενη από κοινού από τον Δημήτριο Αντωνάκο, με ΑΔΤ ΑΗ 042199, εκδοθέν την 22.09.2008 από το ΑΤ Ψυχικού, ΑΦΜ 014067672, ΔΟΥ Ψυχικού και από τον Στυλιανό Αλεξόπουλο ΑΔΤ Κ 196380, εκδοθέν την 25.04.1977 από το ΙΔ' ΠΑ Αθηνών, ΑΦΜ 033879169, ΔΟΥ Ψυχικού, σύμφωνα με το από 11/07/2023 ισχύον Καταστατικό, οι οποίοι ενεργούν ως αντίκλητοι αυτής, με διεύθυνση επικοινωνίας στην Αθήνα, Λεωφόρος Μεσογείων, αρ. 85, ΤΚ 11526 (**εφεξής καλούμενη «Ανάδοχος του έργου» ή «Ανάδοχος»**).

συμφώνησαν και συνομολόγησαν τα ακόλουθα:

ΟΡΙΣΜΟΙ:

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ή ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ: Η αξιοποίηση μέσω αντιπαροχής ακινήτου επί των οδών Λ. Κηφισίας, Διστόμου, Αλαμάνας και Αττικής Οδού, Δήμου Αμαρουσίου (Κόμβος Δαχτυλίδι), Περιφέρεια Αττικής, ώστε να κατασκευασθεί νεόδμητο κτίριο, με αποκλειστική χρηματοδότηση του Αναδόχου και ως εργολαβικό αντάλλαγμα προσφέρεται στον Ανάδοχο αντιπαροχή επ' αυτού, κατ' εφαρμογή των όρων της Διακήρυξης και των υπολοίπων συμβατικών τευχών (τευχών του Διαγωνισμού) και σχεδίων και με βάση την κείμενη Νομοθεσία του ΤΕΕ, την πολεοδομική και εν γένει την ισχύουσα νομοθεσία.

ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: Νοείται αποκλειστικά αυτό που βρίσκεται επί των οδών Λ. Κηφισίας, Διστόμου, Αλαμάνας και Αττικής Οδού, Δήμου Αμαρουσίου (Κόμβος Δαχτυλίδι), στη θέση «Λογοθέτη» ή «Σωρός» της Περιφέρειας του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, Περιφέρεια Αττικής, ΤΚ 15125.

- **Εμβαδόν:** αρχικώς 12.431,43 τ.μ. και πλέον, μετά τη ρυμοτόμησή του (Διατάγματα ρυμοτομίας 09/09/70, ΦΕΚ 217 Δ'/1.10.1970, 22/02/80, ΦΕΚ 167 Δ'/12.3.1980, 08/12/81, ΦΕΚ 7 Δ'/14.3.1981, 07/03/97, ΦΕΚ 322 Δ'/21.4.1997 και 29/02/01, ΦΕΚ 130 Δ'/21.2.2001), **9.066,80 τ.μ.** (βλ. το από Μάιο 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού, Ιωάννη Πρεσβέλου, με αρ. Μητρώου ΤΕΕ 33246).
- **Θέση:** «Λογοθέτη» ή «Σωρός» της Περιφέρειας του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, καταλαμβάνει ολόκληρο το υπ' αριθμ. 511 ΟΤ του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου, εμφανιζόμενο και διακρινόμενο υπό τα αλφαβητικά στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ι, Θ, ν, Λ, άπαντα κεφαλαία, πλην του νί (ν, όπερ είναι μικρό), στο από μηνός Μαΐου 1970 τοπογραφικό διάγραμμα, υπό κλίμακα 1:500, του Τεχνικού Γραφείου Μελετών Γεώργιος Δ. Μιχαλιτσιάνος και Συνεργάτες, το οποίο προσαρτάται στο από 18066/29.12.1972 συμβόλαιο αγοραπωλησίας.

23SYMV013240446 2023-08-09

- Ήδη σήμερα το ανωτέρω οικοπέδο φαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Α και εμβαδόν 9.066,803 τ.μ. στο από Μαΐου 2022, κλίμακας 1:500, τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Πρεσβέλου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το σύστημα κρατικών συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 και φέρει την δήλωση του άνω μηχανικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 651/77 ότι:

Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το οικόπεδο με στοιχεία (Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Α) και με εμβαδόν 9066,803 τ.μ. που βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισίας και Διστόμου στο Ο.Τ. 511, του Δήμου Αμαρουσίου - Νομού Αττικής ότι:

α) είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

β) βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως του Δήμου Αμαρουσίου.

γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα.

δ) εντός του οικοπέδου δε διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα.

ε) εντός των όμορων οικοπέδων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα.

ζ) κατά μήκος του προσώπου δεν υπάρχουν δέντρα.

η) εμπίπτει σε περιοχή λειτουργούντος Κτηματολογίου με ΚΑΕΚ: 050142129001

- **Όρια:** Το Ακίνητο συνορεύει, κατά το προαναφερόμενο από Μαΐου 2022, τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Πρεσβέλου, βορειοανατολικά επί προσόψεως κορυφών Β-Γ, με συντεταγμένες η κορυφή Β, Χ=482711.106 και Ψ=4210319.185 και η κορυφή Γ, Χ=482827.225 και Ψ=4210258.132, με την οδό Διστόμου, πλάτους δώδεκα μέτρων (12,00μ) και πέραν της οδού ταύτης με το υπ' αριθμό πεντακόσια τέσσερα (504) οικοδομικό τετράγωνο), νοτιοανατολικά επί προσόψεως κορυφών Γ-Δ, με συντεταγμένες η κορυφή Γ, Χ=482827.225 και Ψ=4210258.132 και η κορυφή Δ, Χ=482786.229 και Ψ=4210198.592, με εγκεκριμένη οδό Αλαμάνας, πλάτους μέτρων δέκα (10,00) και πέραν ταύτης με το υπ' αριθμόν πεντακόσια δέκα (510) οικοδομικό τετράγωνο του άνω ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Αμαρουσίου, νοτιοδυτικά εν μέρει εν μέρει επί προσόψεως κορυφών Δ-Ε-Ζ, με συντεταγμένες η κορυφή Δ, Χ=482786.229 και Ψ=4210198.592, η κορυφή Ε, Χ=482752 και Ψ=4210211.560 και η κορυφή Ζ, Χ=482702.631 και Ψ=4210244.529, και εν μέρει επί τόξου κορυφών Ζ-Η, με συντεταγμένες η κορυφή Ζ, Χ=482702.631 και Ψ=4210244.529 και η κορυφή Η, Χ=482689.144 και Ψ=4210266.332, με την συμβολή της λεωφόρου Κηφισίας και της Παραπλεύρου Αττικής οδού και βορειοδυτικά εν μέρει επί προσόψεως κορυφών Η-Α, με συντεταγμένες η κορυφή Η, Χ=482689.144 και Ψ=4210266.332 και η κορυφή Α, Χ=482703.017 και Ψ=4210315.703 και εν μέρει επί προσόψεως κορυφών Α-Β, με συντεταγμένες η κορυφή Α, Χ=482703.017 και Ψ=4210315.703 και η κορυφή Β, Χ=482711.106 και Ψ=4210319.185, με λεωφόρο Κηφισίας,

- **Υπάρχουσα κατάσταση:** Εντός του Ακινήτου ευρίσκονται δύο ισόγεια κτίρια, το υπ' αριθμ. 1, εμβαδού 468,23τ.μ. και το υπ' αριθμ. 2, εμβαδού 2,46τ.μ., σύμφωνα με το ανωτέρω με ημερομηνία Μάιος 2022 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Πρεσβέλου. Κατά το αντικειμενικό σύστημα αξιών, η αξία του οικοπέδου ανέρχεται σε 12.537.567,41 ευρώ

ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ: όπως προβλέπονται από το ΦΕΚ 21 Δ'/1970, όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 727 Δ'/1995 και συγκεκριμένα συντελεστής δόμησης 1 (σύμφωνα με την παρ. Α, του άρθρου 3 του ΦΕΚ 727Δ/1995), κάλυψη 40% (άρθρο 4, Β.Δ. 8, ΦΕΚ 21Δ/1970), μέγιστο ύψος ως Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/2012), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94Α/2014) και τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/2020), έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ), σύμφωνα με το από 09-06-2003 ΠΔ (ΦΕΚ-647Δ/2003). Χρήσεις γης, όπως προβλέπονται από το με ημερομηνία 2.5.2012 ΠΔ (ΦΕΚ 151, Τευχ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων/3.5.2012) και συγκεκριμένα από τη διάταξη του άρθρου 1 Ββ για το Πολεοδομικό Κέντρο ΠΚ2. Το εν λόγω Ακίνητο αποτυπώνεται στο ως άνω από Μάιος 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού, Ιωάννη Πρεσβέλου, με αρ. Μητρώου ΤΕΕ 33246).

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ή ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΣ: Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) που αποτελεί Ν.Π.Δ.Δ. και εφεξής θα αναφέρεται ως ο Κύριος του Έργου και σε συντομογραφία Κ.τ.Ε., κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής επί του Ακινήτου (Απόφαση 4903/2012 του Πρωτοδικείου Αθηνών, διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας). Τίτλοι ιδιοκτησίας: το υπ' αριθμ. 18066/29.12.1972 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αριστείδου Ιωάννη Σωτηρακόπουλου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμαρουσίου, στον Τόμο 107, με Α/Α 112, όπως βεβαιώνεται από την υπ' αριθμ. 2654/25.10.2010 βεβαίωση του Μεταγραφοφύλακα Αμαρουσίου και το οποίο συμπληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 18074/10.1.1973 Πράξη ενώπιον του ιδίου Συμβολαιογράφου, η οποία μεταγράφηκε στον Τόμο 107 και Α/Α 237 στο Υποθηκοφυλακείο Αμαρουσίου, όπως βεβαιώνεται από την υπ' αριθμ. 187/11.1.1973 Πράξη του Μεταγραφοφύλακα Αμαρουσίου και εξοφλήθηκε πλήρως με την υπ' αριθμ. 18076/11.1.1973 Πράξη εξοφλήσεως ενώπιον του ιδίου Συμβολαιογράφου, η οποία μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Αμαρουσίου, στον Τόμο 108, Α/Α 228, όπως βεβαιώνεται από την υπ' αριθμ. 2653/25.10.2010 βεβαίωση του Μεταγραφοφύλακα Αμαρουσίου. Εγγραφή στο Κτηματολόγιο: Το εν λόγω Ακίνητο ενεγράφη στο Κτηματολογικό Γραφείο Αμαρουσίου (ΚΑΕΚ 050142129001/0/0) με αρ. πρωτ. ΑΠ 7170/20.12.2012 (Απόφαση 4903/2012 του Πρωτοδικείου Αθηνών, διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας).

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΑΡΧΗ ή ΕΠΙΒΛΕΨΗ: Το Τ.Ε.Ε.

ΠΡΟΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ή ΕΓΓΥΗΤΗΣ : Ο προσφέρων που επελέγη από την αναθέτουσα αρχή, ο οποίος για λόγους χρηματοδότησης του Έργου θα υποκατασταθεί - για την εκτέλεση του Έργου από Εταιρεία Ειδικού Σκοπού, σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης και ο οποίος θα εξακολουθεί να εγγυάται κατά 100% τη συμμόρφωση της εταιρείας ειδικού σκοπού με τις υποχρεώσεις του Αναδόχου έως την παράδοση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών.

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ή ΑΝΑΔΟΧΟΣ ή ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ: Η εταιρεία ειδικού σκοπού, η οποία σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης, υποκαθιστά τον προς υποκατάσταση Ανάδοχο για την εκτέλεση του Έργου και υπογράφει την παρούσα, σύμφωνα με την οποία θα καταβάλλει στον Κ.τ.Ε. το ποσοστό αντιπαροχής επί όλου του προβλεπόμενου τελικού προϊόντος της αξιοποίησης.

ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΤΟΥ ΑΝΑΔΟΧΟΥ ή ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΝΑΔΟΧΟΥ: Η ισοδύναμη επιφάνεια (σε τ.μ.) του τελικού κτιρίου/ων που θα αποτελεί το προϊόν της αξιοποίησης και τα οποία υποχρεούται ο Ανάδοχος να παραδώσει στον Κ.τ.Ε. μετά του αντιστοιχούντος σε αυτού/ών ποσοστού εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου.

ΕΓΓΥΗΤΗΣ: Ο προς υποκατάσταση Ανάδοχος που μετά την υποκατάστασή του από τον Ανάδοχο εγγυάται την εκτέλεση του Έργου κατά 100%.

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Το ή τα κατάλληλα γραφεία μελετών που θα συνεργαστούν με τον Ανάδοχο που έχουν εγκριθεί τον Κ.τ.Ε. και θα εκπονήσουν τις απαιτούμενες μελέτες και τα οποία θα διαθέτουν τα εκ του νόμου προβλεπόμενα πτυχία για τη μελέτη του έργου.

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ: Η αρμόδια επιτροπή που θα συσταθεί για την παραλαβή του έργου από τον Ανάδοχο και η οποία θα συντάξει με αυτόν πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής του έργου, αφού διαπιστώσει την πλήρη εκτέλεση της σύμβασης του έργου και την καλή λειτουργία των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων αυτού, σύμφωνα με τα τεύχη του Διαγωνισμού, την προσφορά του προς υποκατάσταση Αναδόχου και τους όρους της παρούσης.

Η ΣΥΜΒΑΣΗ: Η παρούσα σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ του ΑΝΑΔΟΧΟΥ, του ΕΡΓΟΔΟΤΗ (Κ.τ.Ε.) και του ΕΓΓΥΗΤΗ (ήτοι του προς υποκατάσταση Αναδόχου) με κύριο αντικείμενο την αξιοποίηση του ακινήτου, μέσω υλοποίησης της εγκριθείσας επένδυσης με τα παραρτήματα και τυχόν λοιπά προσαρτήματά της και με τα λοιπά συμβατικά τεύχη.

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Το φυσικό πρόσωπο, ή η ομάδα φυσικών προσώπων, ή το νομικό πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα επιβλέποντος για λογαριασμό του Κ.τ.Ε. σύμφωνα με την νομοθεσία και τους όρους της παρούσης.

ΤΟ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ: Η αντιπαροχή επί του ΑΚΙΝΗΤΟΥ και η συνακόλουθη μεταβίβαση προς τον ΑΝΑΔΟΧΟ των αναλογουσών σε αυτόν οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών του ΑΚΙΝΗΤΟΥ που θα αποτελεί το προϊόν της αξιοποίησης, μετά του αντιστοιχούντος σε αυτές ποσοστού εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου. Ειδικότερα, ο οικοπεδούχος και Κ.τ.Ε (Τ.Ε.Ε.) για όλες τις υποχρεώσεις και επιβαρύνσεις του Αναδόχου για την ανέγερση και αποπεράτωση του Κτιρίου όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά τόσο στην προσφορά του προς υποκατάσταση Αναδόχου όσο και στα τεύχη του Διαγωνισμού, θα αναλάβει την υποχρέωση, αφού παρακρατήσει το ποσοστό του όλου οικοπέδου και του Κτιρίου που θα του αντιστοιχεί, όπως αυτό έχει εγκριθεί μέσα από τη διαδικασία του παρόντος Διαγωνισμού, να μεταβιβάσει και παραχωρήσει συνολικά στον Ανάδοχο ή σε κάθε τρίτο της υποδείξεώς του εφ' άπαξ ή τμηματικά, κατ' επιλογή του Αναδόχου, ως εργολαβικό αντάλλαγμα, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου μετά του αναλογούντος Κτιρίου.

ΚΤΙΡΙΟ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ Ή ΚΤΙΡΙΟ Ή ΕΡΓΟ: νοούνται αποκλειστικά όλες οι κτιριακές εγκαταστάσεις που θα κατασκευασθούν και διαρρυθμιστούν από τον Ανάδοχο για την αξιοποίηση του ΑΚΙΝΗΤΟΥ, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες χρήσεις γης, όπως προβλέπονται από το άρθρο 1 Ββ του με ημερομηνία 2.5.2012 ΠΔ (ΦΕΚ 151, Τευχ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων/3.5.2012).

Άρθρο 1

Αντικείμενο της σύμβασης

Ειδικότερα, το Συμβατικό Αντικείμενο αφορά στην αξιοποίηση από τον Ανάδοχο του Ακινήτου με την υλοποίηση επένδυσης, μέσω συμφωνίας αντιπαροχής με τον Κ.τ.Ε, για την ανέγερση και κατασκευή νεόδμητου/ων κτιρίου/ων επ' αυτού, κατόπιν διαγωνισμού, με ανοικτή διαδικασία, με βάση τις ανωτέρω χρήσεις γης, τους όρους δόμησης του Ακινήτου και τους κείμενους κανόνες της πολεοδομικής και εν γένει σχετικής νομοθεσίας. Στο Συμβατικό Αντικείμενο προβλέπεται το έργο της ανέγερσης και της αξιοποίησης του Ακινήτου, με τις αναγκαίες παρεμπόπτουσες εργασίες κατασκευής και διαρρύθμισης, που αποτελούν συνέπεια και συμπλήρωμα του αντικειμένου, ήτοι της συμφωνίας επί αντιπαροχής. Το έργο θα εκτελεστεί με αποκλειστική χρηματοδότηση του Αναδόχου (ιδίων κεφαλαίων). Το Ακίνητο αποτυπώνεται στο από Μαΐου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού, Ιωάννη Πρεσβέλου, με αρ. Μητρώου ΤΕΕ 33246 και στα πληροφοριακά στοιχεία που παρεδόθησαν με την παραλαβή της Διακήρυξης.

Το Έργο της αξιοποίησης του Ακινήτου από τον Ανάδοχο περιλαμβάνει:

α) Όλες ανεξαιρέτως τις απαιτούμενες μελέτες που έχουν σχέση με την αξιοποίησή του.

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται μεταξύ των άλλων:

- i) Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), εφόσον απαιτείται.
- ii) Αρχιτεκτονική, Στατική Μελέτη, Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης.
- iii) Μελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων (εφόσον απαιτείται) κλπ.
- iv) Μελέτη Εκσκαφών, Αντιστηρίξεων και Γεωτεχνική.
- v) Μελέτη Περιβάλλοντος χώρου, Κυκλοφοριακή Μελέτη.
- vi) Μελέτη Παθητικής και Ενεργητικής Πυροπροστασίας.
- vii) Φάκελος και Σχέδιο Ασφαλείας και Υγείας, Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΣΔΑ).

Όλες οι παραπάνω μελέτες, και όσες άλλες απαιτούνται από την κείμενη νομοθεσία, καθώς και από τη φύση του Έργου, θα εκπονηθούν από τον/τους ΜΕΛΕΤΗΤΗ/ΕΣ που συνεργάζονται με τον Ανάδοχο, για λογαριασμό και με δαπάνη του Αναδόχου. Ήδη ο προς υποκατάσταση Ανάδοχος και οι Μελετητές αυτού έχουν καταρτίσει και έχουν υποβάλει με την Τεχνική τους Προσφορά τις ακόλουθες μελέτες:

- 1. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
 - 1.1 ΤΕΥΧΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
 - 1.1.1 Αναλυτική Τεχνική Έκθεση – Λειτουργική Περιγραφή – Τεκμηρίωση
 - 1.1.2 Αναλυτικός Πίνακας Εμβαδών
 - 1.1.3 Αναλυτική Τεχνική Περιγραφή
 - 1.1.4 Τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών
 - 1.1.4.1 Πίνακας Τελειωμάτων Χώρων
 - 1.1.4.2 Πίνακας Κουφωμάτων
 - 1.2 ΣΧΕΔΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
 - 1.2.1 Τοπογραφικό Διάγραμμα
 - 1.2.2 Διάγραμμα Κάλυψης
 - 1.2.3 Σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου

- 1.2.4 Κατόψεις όλων των επιπέδων των κτιρίων
- 1.2.5 Μελέτη προσβασιμότητας
- 1.2.6 Ανόψεις ορόφων και ψευδοροφών
- 1.2.7 Όψεις
- 1.2.8 Τομές
- 1.2.9 Αναπτύγματα WC και υγρών χώρων
- 1.2.10 Κατασκευαστικές λεπτομέρειες του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου
- 1.2.11 Αναπτύγματα κλιμακοστασίων
- 1.2.12 Τρισδιάστατη απεικόνιση του κτιρίου

- 2. ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
- 2.1 ΤΕΥΧΗ ΣΤΑΤΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- 2.1.1 Τεύχος στατικών υπολογισμών
- 2.1.2 Τεχνική έκθεση – Παραδοχές – Υλικά
- 2.2 ΣΧΕΔΙΑ ΣΤΑΤΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- 2.2.1 Σχέδια Εκσκαφών και αντιστηρίξεων
- 2.2.2 Σχέδια φέρουσας κατασκευής (ξυλότυποι, μεταλλικοί φορείς, κλπ.)
- 2.2.3 Τομές των χαρακτηριστικών φορέων
- 2.2.4 Όψεις, τομές τοίχων περιβάλλοντος χώρου

- 3. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
- 3.1 ΤΕΥΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ
- 3.1.1 Τεχνική Έκθεση – Τεχνική Περιγραφή
- 3.1.2 Υπολογισμοί
- 3.2 ΣΧΕΔΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

- 3.2.1 Σχέδια κατόψεων
 - 3.2.1.1 Ύδρευση
 - 3.2.1.2 Αποχέτευση
 - 3.2.1.3 Κλιματισμός – Θέρμανση – Αερισμός
 - 3.2.1.4 Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις Ισχυρών Ρευμάτων
 - 3.2.1.5 Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις Ασθενών Ρευμάτων
 - 3.2.1.6 Ανελκυστήρες
 - 3.2.1.7 Καύσιμο Αέριο
 - 3.2.1.8 Γείωση και Αντικεραυνική Προστασία
- 3.2.2 Μονογραμμικά – Λειτουργικά Διαγράμματα
- 3.2.3 Κατασκευαστικές Λεπτομέρειες

- 4. ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
 - 4.1 ΤΕΥΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
 - 4.1.1 Τεχνική Έκθεση – Τεχνική Περιγραφή
 - 4.2 ΣΧΕΔΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
 - 4.2.1 Σχέδια Κατόψεων
 - 4.2.1.1 Σχέδια πυρόσβεσης
 - 4.2.1.2 Σχέδια πυρανίχνευσης
 - 4.2.2 Μονογραμμικά λειτουργικά διαγράμματα

- 5. ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ
 - 5.1 ΤΕΥΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ
 - 5.1.1 Τεχνική Έκθεση – Τεχνική Περιγραφή – Υπολογισμοί
 - 5.2 ΣΧΕΔΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

5.2.1 Σχέδια Ενεργειακής Απόδοσης

5.2.1.1 Σχέδια Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης

5.2.1.2 Τυπικές Λεπτομέρειες Θερμομόνωσης

6. ΜΕΛΕΤΗ ΠΑΘΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

6.1 ΤΕΥΧΗ ΠΑΘΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

6.1.1 Τεύχος Τεχνικής Περιγραφής Παθητικής Πυροπροστασίας

6.2 ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

6.2.1 Σχέδια κατόψεων παθητικής πυροπροστασίας σε κλίμακα 1:100

7. ΛΟΙΠΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

7.1 ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

7.1.1 Κάτοψη οδοποιίας – θέσεων στάθμευση και σχέδιο σήμανσης

7.1.2 Κάτοψη φύτευσης – δαπεδόστρωσης

7.1.3 Η/Μ σχέδια

7.2 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

7.2.1 Τεύχος Μελέτης σύνδεσης με οδικό δίκτυο και μελέτη κυκλοφορίας του υπόγειου χώρου στάθμευσης

7.2.1.1 Τεύχος Μελέτης

7.2.1.2 Μελέτη κυκλοφορίας του υπόγειου χώρου στάθμευσης

7.3 ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΕΩΝ

7.3.1 Τεχνική Έκθεση γεωτεχνικής εκτίμησης του υπεδάφους στην περιοχή κατασκευής

8. ΦΑΚΕΛΟ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΥΓΕΙΑΣ (Φ.Α.Υ)

9. ΣΧΕΔΙΟ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΥΓΕΙΑΣ (Σ.Α.Υ)

10. ΣΧΕΔΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ (ΣΔΑ)

β) Όλες ανεξαιρέτως τις απαραίτητες ενέργειες που έχουν σχέση με την έκδοση των απαιτούμενων Αδειών και εγκρίσεων από τις Αρμόδιες Αρχές για την έναρξη και ολοκλήρωση της κατασκευής του έργου όπως αυτές περιγράφονται στα Τεύχη του Διαγωνισμού, καθώς και το κόστος έκδοσης των αδειών και εγκρίσεων, βαρύνουν αποκλειστικά τον Ανάδοχο. Εξυπακούεται ότι ο Κ.τ.Ε. θα φροντίζει για την άμεση χορήγηση οποιασδήποτε συνδρομής στον Ανάδοχο σχετικά με τις διατυπώσεις που θα χρειαστούν ενώπιον των Αρμόδιων Αρχών κατά τη διάρκεια των εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου, όπως και σε κάθε άλλη περίπτωση που απαιτείται η συνδρομή του.

γ) Όλες ανεξαιρέτως τις απαιτούμενες κατασκευές και έργα, με μέριμνα και έξοδα του Αναδόχου, όπως περιγράφονται τόσο στην προσφορά του όσο και στα Τεύχη του Διαγωνισμού, ώστε το Κτίριο ή τα Κτίρια που θα κατασκευασθούν να λειτουργούν χωρίς ελαττώματα και ελλείψεις. Στα έργα περιλαμβάνονται ιδίως τα παράλληλα έργα μεταφοράς ή επέκτασης δικτύων Οργανισμών Κοινωνικής Ωφέλειας (ΟΚΩ), τυχόν έργα που θα απαιτηθούν για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, κατά τη διάρκεια της κατασκευής, τυχόν ανασκαφικές εργασίες σε περίπτωση εύρεσης αρχαιολογικών ευρημάτων, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι εργασίες εκτέλεσης του έργου κλπ.

δ) Όλες ανεξαιρέτως τις εργασίες και τις απαιτούμενες άδειες ελευθέρωσης του Ακινήτου από τις διαμορφώσεις και εγκαταστάσεις που υφίστανται επί του Ακινήτου.

ε) Τη συντήρηση του Ακινήτου για όλη τη συμβατική περίοδο της κατασκευής και για επιπλέον δεκαπέντε (15) μήνες, μετά τη λήξη της, με μέριμνα και δαπάνες του Αναδόχου. Για το σκοπό αυτό, ο Ανάδοχος υποχρεούται να διαθέτει καθ' όλη τη διάρκεια του έργου και για δεκαπέντε (15) μήνες από την παράδοση και παραλαβή του, το κατάλληλο προσωπικό για την εύρυθμη λειτουργία και τη συστηματική συντήρησή του. Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια της κατασκευής και για δεκαπέντε (15) μήνες μετά την παράδοση και παραλαβή του έργου, η συντήρηση των οικοδομικών, ηλεκτρομηχανολογικών (κλιματισμός – ανελκυστήρες κλπ) και υδραυλικών εγκαταστάσεων θα γίνεται με μέριμνα του Αναδόχου, σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της νομοθεσίας που προβλέπει εκάστοτε ανάλογες ειδικότητες και δυναμικότητα πτυχιών. Ο Κ.τ.Ε. θα διατηρεί το δικαίωμα ελέγχου, της καλής συντήρησης του κτιρίου και της καλής λειτουργίας όλων των εγκαταστάσεων.

στ) Ο Ανάδοχος, αν το επιθυμεί, δύναται να διαμορφώσει τους χώρους του Κτιρίου που θα περιέλθει στην ιδιοκτησία του με εφαρμογή της Νομοθεσίας και αφού λάβει όλες τις νόμιμες Άδειες, εκτός των πιθανών περιορισμών που περιλαμβάνονται στα Τεύχη του Διαγωνισμού.

Παράδοση Ακινήτου

Η παράδοση του Ακινήτου στον Ανάδοχο θα γίνει με πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής μεταξύ του Κ.τ.Ε. και του Αναδόχου, αμέσως μόλις εκδοθεί η Οικοδομική Άδεια και το αργότερο στις 31.12.2023. Όλες οι προθεσμίες της παρούσας Σύμβασης σχετικά με την εκτέλεση του Έργου αρχίζουν από την παράδοση του Ακινήτου στον Ανάδοχο. Το Ακίνητο θα παραδοθεί από τον Κ.τ.Ε προς τον Ανάδοχο κενό και ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, δουλεία κάθε φύσης προσωπική και πραγματική, εκτός από τις δουλειές που απορρέουν από το Ν. 3741/1929, τα άρθρα 1002 και 1117 του ΑΚ και τον Κανονισμό του κτιρίου που θα υπογραφεί (μεσοτοιχία, ρυμοτομία, προσκύρωση), καθώς και από κάθε δικαίωμα τρίτου και απαλλαγμένο από κάθε φιλονικία, διένεξη και από κάθε νομικό ελάττωμα. Οι ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου υπερισχύουν κάθε άλλης συναφούς πρόβλεψης της Διακήρυξης και των λοιπών συμβατικών τευχών.

Άρθρο 3**Εργολαβικό Αντάλλαγμα**

1. Ο Κ.τ.Ε. θα χορηγήσει στον Ανάδοχο ως Εργολαβικό Αντάλλαγμα, έναντι Παροχής με έναρξη από την υπογραφή της Σύμβασης, την αξιοποίηση μέσω αντιπαροχής με μεταβίβαση συγκεκριμένου ποσοστού του Κτιρίου και κατ' επέκταση του οικοπέδου σε αυτόν. Το ως άνω Εργολαβικό Αντάλλαγμα αποτελεί τη μόνη αντιπαροχή και το μόνο και συνολικό αντάλλαγμα που δικαιούται να λάβει ο Ανάδοχος για την πλήρη, προσήκουσα και έγκαιρη εκτέλεση του συνόλου των κύριων και παρεπόμενων υποχρεώσεων, ευθυνών και εγγυήσεων του, σύμφωνα με τις διατάξεις, προδιαγραφές και όρους της παρούσας. Επισημαίνεται ότι, λόγω της καταβολής του ως άνω Εργολαβικού Ανταλλάγματος, ο Ανάδοχος επιβαρύνεται με κάθε έξοδο ή δαπάνη για την άρτια και προσήκουσα εκπλήρωση των υποχρεώσεων του με βάση τους όρους της παρούσας. Ο ανωτέρω όρος δεν ισχύει όταν οι δαπάνες αυτές οφείλονται σε ανωτέρα βία ή όταν αυτές δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του Αναδόχου.

2. Ειδικότερα, ως Εργολαβικό Αντάλλαγμα νοείται η αντιπαροχή επί του Ακινήτου και η συνακόλουθη μεταβίβαση προς τον Ανάδοχο των αναλογουσών σε αυτόν οριζοντίων ιδιοκτησιών του τελικού Κτιρίου που θα αποτελεί το προϊόν της αξιοποίησης, μετά του αντιστοιχούντος σε αυτές ποσοστού εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου. Ειδικότερα, ο οικοπεδούχος και Κ.τ.Ε. για όλες τις υποχρεώσεις και επιβαρύνσεις του Αναδόχου για την ανέγερση και αποπεράτωση του Κτιρίου, όπως προτείνονται με την προσφορά του, θα αναλάβει την υποχρέωση, παρακρατών το

23SYMV013240446 2023-08-09

ποσοστό 33,34% του όλου οικοπέδου και του Κτιρίου που θα του αντιστοιχεί, να μεταβιβάσει και παραχωρήσει συνολικά στον Ανάδοχο ή σε κάθε τρίτο της υποδείξεώς του εφ' άπαξ ή τμηματικά, κατ' επιλογή του Αναδόχου, ως εργολαβικό αντάλλαγμα, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, το υπόλοιπο ποσοστό εξ' αδιαίρετου του οικοπέδου μετά του αναλογούντος Κτιρίου.

3. Ο Ανάδοχος θα παράσχει στον Κ.τ.Ε. ποσοστό 33,34% επί όλου του προβλεπόμενου στην τεχνική και οικονομική του προσφορά τελικού προϊόντος της αξιοποίησης, και εντός του ανώτατου ορίου επιθυμητών ποσοστών χρήσεων γης του Ακινήτου που καθορίστηκαν από τον Κ.τ.Ε., σύμφωνα με τις χρήσεις γης που καθορίζονται από τη διάταξη του άρθρου 1 Ββ του με ημερομηνία 2.5.2012 ΠΔ (ΦΕΚ 151, Τευχ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων/3.5.2012).

4. Η Αντιπαροχή του Αναδόχου (σύνολο τετραγωνικών αντιπαροχής 5.399,92 τμ συμπεριλαμβανομένων και των τετραγωνικών των θέσεων στάθμευσης, των κλιμακοστασίων πρόσβασης σε αυτούς, των βοηθητικών χώρων υπογείων, καθώς και των ημιυπαίθριων χώρων) αφορά σε Χώρους κύριας χρήσης 3.791,60τμ (συμπεριλαμβανομένων των -μη προσμετρούμενων στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου- χώρων κύριας χρήσης), κλιμακοστάσια κύριας χρήσης -μη προσμετρούμενων στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου- 290,36τμ, ημιυπαίθριους χώρους 167,59τμ, βοηθητικούς υπόγειους χώρους 1.015,33 τμ, πλέον κλιμακοστασίων υπογείων προς χώρους στάθμευσης 135,04τμ (οι Χώροι κύριας χρήσης εντός συντελεστή δόμησης είναι 3.057,78τμ, ενώ περιλαμβάνει 75 θέσεις στάθμευσης στο Α' υπόγειο) και, όπως διαμορφώθηκε από την οικονομική του προσφορά και τον πίνακα που εμπεριέχονται στην από 13/12/2022 12:10:41, υποβολή της προσφοράς του μέσω του ΕΣΗΔΗΣ, έχει ως εξής:

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΜΕΤΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ (τ.μ.)		ΚΤΙΡΙΟ Α (τ.μ.)	ΚΤΙΡΙΟ Β (τ.μ.) (ΤΕΕ/ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΣ)	ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (τ.μ.)	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (τ.μ.)
ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ή ΣΥΝΟΛΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ (ΣΤΜ)	ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.	6.527,18	3.057,78	28,28	9.613,24
	ΥΠΟΓΕΙΑ (ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.)	593,24	265,35	0	858,59
	ΠΑΤΑΡΙΑ (ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.)	459,47	468,47	0	927,94
	ΣΥΝΟΛΟ	7.579,89	3.791,60	28,28	11.399,77
ΛΟΙΠΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.	α) ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ ΠΡΟΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.)	456,96	290,36	119,53	866,85
	ΝΕΟ ΣΥΝΟΛΟ	8.036,85	4.081,96	147,81	12.266,62
	β) ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	399,8	167,59	0	567,39
	ΕΞΩΣΤΕΣ	0	0	0	0

23SYMV013240446 2023-08-09

	γ) ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	902,91	1.015,33	107,9	2.026,14
	δ) PARKING	0	0	9.575,29	9.575,29
	ε) ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ PARKING	194,4	135,04	92,72	422,16
	ΣΥΝΟΛΟ (β+γ+δ+ε)	1.497,11	1.317,96	9.775,91	12.590,98
GBA	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	9.533,96	5.399,92	9.923,72	24.857,60

ΣΥΝΟΛΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ (ΣΤΜ)		7.579,89	3.791,60	28,28	11.399,77
(ΣΤΜ) ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ		7.579,89	3.791,60		11.371,49
ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ (ΠΑ) επί του ΣΥΝΟΛΟΥ των ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ (ΣΤΜ)		66,66%	33,34%		100%
ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ (χώρων κύριας χρήσης που προσμετρώνται στο ΣΔ) του ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ (παρακρατούμενου) ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΜΠΚ)			3.791,60 > 3.591,09 ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ (ΕΤΑ)		10.130,00 ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΕΑ)
ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ (ΑΠΑ) ΓΙΑ ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΕΑ) 10.130			37,43%		

Και αναλυτικότερα:

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Α

	ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ				ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ				ΣΥΝΟΛΟ
	ΧΩΡΟΙ Κ.Χ. ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.	ΧΩΡΟΙ Κ.Χ. ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.	ΠΑΤΑΡΙΑ	ΚΛΙΜ/ΣΙΑ - ASC	Η/Χ	ΕΞΩΣΤΕΣ	PARKING	ΒΟΗΘ.ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	
ΕΠΙΠΕΔΟ 0	1.901,94			97,20	139,99				2.139,13
ΕΠΙΠΕΔΟ +1	1.988,32			97,20	69,20				2.154,72
ΕΠΙΠΕΔΟ +2	1.537,01			87,52	48,06				1.672,59
ΕΠΙΠΕΔΟ +3	1.099,91			87,52	36,42				1.223,85
ΕΠΙΠΕΔΟ +4			459,47	87,52	106,13				653,12
ΕΠΙΠΕΔΟ -1		593,24		97,20				573,53	1.263,97
ΕΠΙΠΕΔΟ -2				97,20				329,38	426,58
ΣΥΝΟΛΟ Α	6.527,18	593,24	459,47	456,96	399,80	0,00	0,00	902,91	9.339,56
			7.579,89	456,98				1.302,71	
				8.036,85					
ΣΥΝΟΛΟ Β			7.579,89	651,36	399,80	0,00	0,00	902,91	9.533,96
				8.231,25				1.302,71	

ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Β (ΤΕΕ)

23SYMV013240446 2023-08-09

	ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ				ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ				ΣΥΝΟΛΟ
	ΧΩΡΟΙ Κ.Χ. ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.	ΧΩΡΟΙ Κ.Χ. ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.	ΠΑΤΑΡΙΑ	ΚΛΙΜΑ/ΣΙΑ - ASC	Η/Χ	ΕΞΩΣΤΕΣ	PARKING	ΒΟΗΘ.ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΩΝ	
ΕΠΙΠΕΔΟ 0	964,94		49,07	67,44	46,08				1.127,53
ΕΠΙΠΕΔΟ +1	776,61		139,10	67,44					983,15
ΕΠΙΠΕΔΟ +2	859,88			67,44	121,51				1.048,83
ΕΠΙΠΕΔΟ +3	456,35			44,02					500,37
ΕΠΙΠΕΔΟ +4			280,30	44,02					324,32
ΕΠΙΠΕΔΟ -1		265,35		67,60				999,22	1.332,17
ΕΠΙΠΕΔΟ -2		0,00		67,44				16,11	83,55
ΣΥΝΟΛΟ Α	3.057,78	265,35	468,47	290,36	167,59	0,00	0,00	1.015,33	5.264,88
			3.791,60	290,36				1.182,92	
				4.081,96					
ΣΥΝΟΛΟ Β			3.791,60	425,40	167,59	0,00	0,00	1.015,33	5.399,92
				4.217,00				1.182,92	

5. Το κόστος κατασκευής και υποχρεωτικής συντήρησης του Έργου για δεκαπέντε (15) μήνες θα καταβληθεί από τον Ανάδοχο και ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 43.695.804 ευρώ, ήτοι 43.533.054 ευρώ και 162.750 (130.200*15/12) ευρώ αντίστοιχα, σύμφωνα με την οικονομική του προσφορά.

6. Ο Ανάδοχος θα παραδώσει στον Κ.τ.Ε. το τελικό προϊόν της επένδυσης το οποίο θα διαμοιραστεί ιδιοκτησιακά σύμφωνα με την ποσοστιαία αναλογία που περιλαμβάνεται στην κατά τα ως άνω προσφορά του.

7. Ο Ανάδοχος εγγυάται ρητά την ακρίβεια των υπολογισμών του, με βάση τους οποίους υπέβαλε την τεχνική και οικονομική του προσφορά για το Αντικείμενο της Σύμβασης και δεν μπορεί να τροποποιήσει αυτήν, εκτός εάν η ανακρίβεια των υπολογισμών του οφείλεται σε λόγους που δεν ανάγονται σε υπαιτιότητά του ή σε λόγους ανωτέρας βίας. Δεν αποτελούν λόγο αναθεώρησης της οικονομικής προσφοράς:

(α) Η αύξηση του κόστους του Έργου, των εξόδων του Αναδόχου και του κόστους απασχόλησης.

(β) Η διαπίστωση ότι για την προσήκουσα εκτέλεση του Έργου απαιτούνται περισσότεροι ή διαφορετικοί πόροι (ανθρώπινο δυναμικό, χρόνος απασχόλησης, υποδομές, εξοπλισμός) σε σύγκριση με τα δεδομένα, στα οποία βάσισε την προσφορά του.

(γ) Στην ειδική περίπτωση που εντοπισθούν αρχαιολογικά ευρήματα κατά την εκτέλεση των εργασιών και εφόσον αυτά μεταβάλουν ουσιωδώς τα μεγέθη της επένδυσης και κατ' επέκταση τα προϋπολογισθέντα τεχνικά, οικονομικά και χρονικά μεγέθη από πλευράς του Αναδόχου, ο τελευταίος θα πρέπει να ενημερώσει εγγράφως τον Κ.τ.Ε. για την συγκεκριμένη εξέλιξη οπότε με ευθύνη του τελευταίου

θα καλείται ο Ανάδοχος, προκειμένου να υποβάλει εμπειριστατωμένη έγγραφη έκθεση, η οποία θα περιλαμβάνει προτάσεις σε σχέση με την εξέλιξη των εργασιών, την υλοποίηση της σύμβασης και την αναθεώρηση της τεχνικής και οικονομικής του προσφοράς, με βάση το νέο πλαίσιο που διαμορφώνεται, η οποία θα συμφωνείται από τον Κ.τ.Ε. με τον Ανάδοχο.

8. Ο Κ.τ.Ε. δύναται να αναθέσει νομίμως νέες ή συμπληρωματικές εργασίες ή/και υπηρεσίες, στο πλαίσιο όμως της αρχικής σύμβασης για την εκτέλεση του έργου, υπό τον όρο ότι αυτές θα συμφωνηθούν με τον Ανάδοχο και κατόπιν συμφωνηθείσας αμοιβής κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 132 και 156 του Ν.4412/2016 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

9. Όλα τα έξοδα των μεταβιβαστικών συμβολαίων, φόροι, χαρτόσημα, αμοιβές, διπλή μεταβίβαση, μεταγραφές, μετ' έλεγχο φόροι κλπ, ΦΠΑ- πλην του ΦΠΑ που βαρύνει τον Κ.τ.Ε επί του τελικού κτιριακού προϊόντος που λαμβάνει ως αντάλλαγμα της αντιπαροχής ο Κ.τ.Ε και οικοπεδούχος- βαρύνουν τον Ανάδοχο ή τον τρίτο αγοραστή και ουδέποτε τον οικοπεδούχο και Κ.τ.Ε.. Ο οικοπεδούχος δεν θα ζητήσει απαλλαγή της κατασκευής από το καθεστώς ΦΠΑ καθώς επίσης και θα καταβάλει εμπρόθεσμα τον οφειλόμενο ΦΠΑ, που αναλογεί στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα παρακρατήσει.

Άρθρο 4

Εκτέλεση του έργου

1. Ο Ανάδοχος θα εκτελέσει το έργο σύμφωνα με την αρχιτεκτονική του πρόταση, στην οποία έχει λάβει υπόψη του τις χρήσεις γης του Ακινήτου που καθορίζονται από τη διάταξη του άρθρου 1 Ββ του με ημερομηνία 2.5.2012 ΠΔ (ΦΕΚ 151, Τευχ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων/3.5.2012).

2. Ειδικότερα, ο Ανάδοχος θα εκτελέσει το Έργο σύμφωνα με όσα υπέβαλε στην τεχνική του προσφορά και συγκεκριμένα:

α) Αρχιτεκτονική προμελέτη (όπως ορίζεται στο άρθρο 229, Π.Δ.696/08-10-1974): αρχιτεκτονικά προσχέδια, δηλαδή τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις όλων των ορόφων, όψεις, τομές, τρισδιάστατη απεικόνιση του οικοδομήματος, κλπ στοιχεία που κρίνονται απαραίτητα καθώς και τεχνική περιγραφή της κατασκευής των διαφόρων τμημάτων του έργου, με ιδιαίτερη αναφορά στην μεθοδολογία κατασκευής κατά LEED.

β) Τεύχος προδιαγραφών για τις κατασκευές και υλικά (οικοδομικά και ηλεκτρομηχανολογικά) που ο Ανάδοχος προτίθεται να ενσωματώσει στο έργο.

γ) Περιγραφή προτεινόμενων χρήσεων, καθώς και η ακριβής κατ' όροφον ιδιοκτησία που θα λάβει ο Ανάδοχος ως αντιπαροχή.

δ) Υπεύθυνο εργοταξίου, Πολιτικό Μηχανικό του Αναδόχου.

ε) Πίνακα προσωπικού που δεσμεύτηκε να απασχολήσει κατά τη διάρκεια κατασκευής – συντήρησης του έργου.

στ) Πίνακα τεχνολογικής υποδομής και εξοπλισμού που διατέθηκε για την κατασκευή του έργου, με αναφορά στον ιδιόκτητο εξοπλισμό.

ζ) Χρονικό Προγραμματισμό του έργου (υπό μορφή gant), συνοδευόμενο από την τεχνική έκθεση και την υπεύθυνη δήλωση δέσμευσης για το χρόνο παράδοσης του έργου.

3. Ο Ανάδοχος πρέπει να εκτελέσει τα διάφορα έργα σύμφωνα με τα γενικά και λεπτομερειακά σχέδια της μελέτης και με τυχόν συμπληρωματικά κατά το στάδιο της κατασκευής. Τα σχέδια κατασκευής (as built) θα παραδίδονται στον Κ.τ.Ε., μετά το πέρας των έργων σε τρεις σειρές φωτοτυπιών και σε ηλεκτρονική μορφή σε αρχείο cad.

4. Πριν από το τέλος των έργων αξιοποίησης του Ακινήτου, ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος με δική του ευθύνη και έξοδα να μεριμνήσει για την έκδοση ή ανανέωση, κάθε κατά νόμο απαιτούμενης άδειας, π.χ. από την Πυροσβεστική Υπηρεσία κλπ, συμπεριλαμβανομένης της οικοδομικής άδειας, καταβάλλοντας τις νόμιμες κρατήσεις, καθιστάμενος αποκλειστικά υπεύθυνος για κάθε παράβαση των διατάξεων, που ισχύουν για την εκτέλεση εργασιών για τη λειτουργία και συντήρηση του Ακινήτου. Επίσης, υποχρεούται να υποβάλει τις αναγκαίες αιτήσεις και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τις παροχές και τις συνδέσεις με τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου, υπηρεσιών τηλεφωνίας και διαδικτύου, ύδρευσης, κλπ, στο όνομα του ιδιοκτήτη και να καταβάλει τις αναγκαίες εισφορές, τέλη κ.α. προς τους ΟΚΩ. Η ευθύνη για αλληλογραφία και συνεννοήσεις που θα χρειαστούν με τους ΟΚΩ ανήκει στον Ανάδοχο και θα γίνεται με ενημέρωση του Κ.τ.Ε..

5. Η μετατόπιση της προσωρινής και οριστικής θέσης των συνδέσεων των δικτύων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας και οι τυχόν απαιτούμενες τομές για τον εντοπισμό τους θα γίνουν από τον Ανάδοχο με ευθύνη και δαπάνη του.

6. Παράλειψη του Αναδόχου προς ενημέρωσή του με κάθε δυνατή πληροφορία που αφορά στους όρους της Σύμβασης, δεν απαλλάσσει αυτόν από την ευθύνη για την πλήρη συμμόρφωσή του προς την παρούσα.

7. Όλες οι εργασίες θα εκτελεστούν σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης από ειδικευμένο προσωπικό κατά τρόπο άψογο από τεχνική άποψη, τους όρους της σύμβασης γενικά, τις προδιαγραφές της εγκεκριμένης μελέτης και τις εντολές του αρμόδιου οργάνου της επίβλεψης του έργου.

8. Ο Ανάδοχος εγγυάται την έντεχνη εκτέλεση των εργασιών. Επίσης ο Ανάδοχος εγγυάται έναντι του Κ.τ.Ε. για κάθε αμφισβήτηση τρίτων από αιτίες που θα προκύψουν εξαιτίας της κατασκευής του έργου και με υπαιτιότητά του, οι οποίες θα διευθετηθούν με ευθύνη και επιβάρυνσή του.

9. Ακόμη και αν κάτι δεν ορίζεται σαφώς ή δεν προκύπτει από τις οδηγίες ή τις εντολές της Επίβλεψης, ο Ανάδοχος είναι απόλυτα υπεύθυνος, ώστε κάθε απλό ή σύνθετο τμήμα του Κτιρίου να είναι άρτιο τόσο ως προς την κατασκευή, την αντοχή, την καλή εμφάνιση, όσο και ως προς την άμεση σύνδεσή του με τα υπόλοιπα τμήματα του έργου.

Άρθρο 5

Προθεσμίες - Διάρκεια

1. Η συνολική προθεσμία περάτωσης του έργου κατασκευής αρχίζει από την παράδοση του Ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2, και ορίζεται σε είκοσι τέσσερις (24) μήνες μέχρι την ολοκλήρωσή του, σύμφωνα με τα τεύχη του Διαγωνισμού, την τεχνική προσφορά του Αναδόχου και την παρούσα, δυνάμενη να παραταθεί ανάλογα, αν προκύψουν καθυστερήσεις μη οφειλόμενες σε υπαιτιότητα του Αναδόχου ή σε δικαστικές διενέξεις που εμποδίζουν τη συνέχιση του έργου ή σε τροποποιήσεις των μελετών που συμφωνεί ο Κ.τ.Ε. με τον Ανάδοχο. Ο χρόνος παράτασης συμφωνείται από τον Κ.τ.Ε. με τον Ανάδοχο έπειτα από έγγραφη ειδοποίηση του Κ.τ.Ε. προς τον Ανάδοχο.

2. Κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 2, η αίτηση για την έκδοση άδειας δόμησης πρέπει να γίνει εντός τριών (3) μηνών από την υπογραφή της παρούσης. Σε περίπτωση που η αδειοδότηση του έργου δεν έχει γίνει εντός εξαμήνου από την υπογραφή της Σύμβασης χωρίς υπαιτιότητα του Αναδόχου, τότε η Σύμβαση παρατείνεται ανάλογα κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του Αναδόχου εντός εξαμήνου από την υπογραφή της Σύμβασης και έγκρισής του από τον Κ.τ.Ε..

3. Ανανέωση ή επέκταση της σύμβασης κατά τη διάρκεια ισχύος της είναι δυνατή με γραπτή κοινή συμφωνία των δύο (2) μερών, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

4. Παράταση των προθεσμιών δεν θα αναγνωριστεί στον Ανάδοχο με δικαιολογία την άγνοια των νομικών, εδαφικών και άλλων ειδικών συνθηκών του έργου (πλην της ύπαρξης αρχαιολογικών ευρημάτων), των δυσκολιών προσπέλασης προς το χώρο του έργου κλπ.

5. Αν κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής και αξιοποίησης του Ακινήτου, που θα λάβουν χώρα μετά την υπογραφή της Σύμβασης και εξαιτίας γεγονότων ανωτέρας βίας ή γεγονότων που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του Αναδόχου, επέρχεται αντικειμενική αδυναμία για την έναρξη, συνέχιση και περαίωση των εργασιών, ο

συνολικός χρόνος της περιόδου αδειοδότησης και κατασκευής θα παρατείνεται ανάλογα, ύστερα από αίτηση του Αναδόχου και έγκριση του Κ.τ.Ε..

Άρθρο 6

Αναλυτικό πρόγραμμα κατασκευής των έργων αξιοποίησης

1. Ο Ανάδοχος θα υποβάλει χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου, εντός τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της παρούσης. Με βάση το χρονοδιάγραμμα που θα υποβάλει, θα συντάξει το οριστικό πρόγραμμα (που στο εξής θα λέγεται Αναλυτικό Πρόγραμμα Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου) και θα το υποβάλει μαζί με την αναθεωρημένη μελέτη Αξιοποίησης, στην περίπτωση που απαιτηθεί αναθεώρηση της μελέτης.
2. Το Αναλυτικό Πρόγραμμα Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου θα συνταχθεί με τη μέθοδο της δικτυωτής ανάλυσης PERT-CPM (Μέθοδος κρίσιμων διαδρομών) και θα παρουσιαστεί επίσης και σε διάγραμμα χρονικού προγραμματισμού GANT.γ
3. Στο υπόψη πρόγραμμα PERT-CPM οι εργασίες θα απεικονίζονται ανά τμήμα εργασιών, ανά άνωσμα και τμήμα ορόφων του κτιρίου και δεν θα παρουσιάζεται καμία δραστηριότητα σε χρόνο μεγαλύτερο του διμήνου. Επίσης, στο διάγραμμα θα πρέπει να επισυνάπτεται πίνακας με τα δομικά υλικά που θα χρησιμοποιηθούν σε κάθε τμήμα εργασιών κατά τη φάση της κατασκευής.
4. Το Αναλυτικό Πρόγραμμα Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου, μετά την έγκριση του από τον Κ.τ.Ε., θα αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της Σύμβασης και ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να το τηρεί και να το εφαρμόζει πιστά και απαρέγκλιτα. Τυχόν μελλοντική τροποποίηση του Αναλυτικού Προγράμματος Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου θα λάβει χώρα, αν είναι απαραίτητο, μετά από πλήρως τεκμηριωμένο αίτημα του Αναδόχου.
5. Η παρακολούθηση και ο έλεγχος της πορείας των εργασιών του έργου θα γίνεται κάθε εβδομάδα βάσει του Αναλυτικού Προγράμματος Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου. Ο έλεγχος, η προσαρμογή και η ανασύνταξη του προγράμματος PERT-CPM, με τις σταθερές ημερομηνίες τμηματικής και ολικής παράδοσης του έργου θα γίνεται από τον Ανάδοχο κάθε δύο (2) μήνες.

6. Το Αναλυτικό Πρόγραμμα Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου θα περιλαμβάνει υποχρεωτικά και τους συγκεκριμένους χρόνους, που θα γίνονται οι παραγγελίες των μηχανημάτων και των υλικών των μηχανημάτων, για την έγκριση από την Επίβλεψη του έργου πριν την παραγγελία.

7. Ο Ανάδοχος θα πρέπει να λάβει υπόψη του, κατά την εκτέλεση των έργων κατασκευής και αξιοποίησης του Ακινήτου, την ισχύουσα νομοθεσία για ηχορύπανση στις ώρες κοινής ησυχίας στην περιοχή. Θα πρέπει να αποφεύγεται η εκτέλεση εργασιών κατά τις ώρες κοινής ησυχίας και να λαμβάνονται τέτοια μέτρα, ώστε να αποφεύγεται η ηχορύπανση.

8. Ο Ανάδοχος θα πρέπει να λάβει υπόψη του τις, τυχόν, απαιτήσεις οποιουδήποτε αρμόδιου Φορέα.

9. Ο Κ.τ.Ε. επιφυλάσσει για τον εαυτό του το δικαίωμα να ζητήσει τη συνυποβολή, μαζί με τα προηγούμενα και άλλων στοιχείων (όπως π.χ. διαγράμματα κατασκευής τμημάτων του έργου με έγχρωμες ενδείξεις του μέρους που εκτελέστηκε κλπ), που είναι επιβοηθητικά για να σχηματιστεί πλήρης εικόνα της ανακεφαλαιωτικής, σε κάθε χρονική περίοδο, προόδου του έργου, με σύγκριση πάντα με τις αρχικές προβλέψεις του προγράμματος.

10. Επίσης, ο Ανάδοχος θεωρείται ότι:

α. Έχει συνεκτιμήσει κατά την υποβολή της προσφοράς του τον χρόνο, που απαιτείται για τις διατυπώσεις εκτελωνισμού υλικών, εφοδίων και μηχανημάτων, που θα εισάγει από το εξωτερικό.

β. Έχει συνεκτιμήσει τους χρόνους, που απαιτούν οι εγκρίσεις μελετών κλπ, καθώς και οι διατυπώσεις έκδοσης πάσης φύσεως αδειών.

γ. Έχει συνεκτιμήσει τον χρόνο που θα απαιτηθεί για τη μετατόπιση δικτύων ΟΚΩ, τόσο στην οριστική τους θέση όσο και στην προσωρινή, συμπεριλαμβανομένου και του χρόνου έγκρισης των αντίστοιχων μελετών.

Άρθρο 7

Τμηματικές προθεσμίες

1. Οι κύριες τμηματικές προθεσμίες για την αξιοποίηση του Ακινήτου με την κατασκευή και διαρρύθμισή του, υποχρεωτικές για τον Ανάδοχο, μετρούμενες πάντα από την ημερομηνία παράδοσης του Ακινήτου είναι:

α) Η υποβολή μελετών αξιοποίησης κτιρίου σε εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακές ημέρες.

β) Ολοκλήρωση έργων κατασκευής εντός το πολύ είκοσι τεσσάρων (24) μηνών.

2. Ο Ανάδοχος θα καθορίσει περαιτέρω προθεσμίες στο Αναλυτικό Πρόγραμμα Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου που θα υποβάλει σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο και θα αναφέρονται σε υπο-ομάδες εργασιών των δραστηριοτήτων της παραπάνω παραγράφου. Αυτές οι προθεσμίες είναι ενδεικτικές και αφορούν τον έλεγχο της προόδου των εργασιών και της τήρησης του χρονοδιαγράμματος.

Άρθρο 8

Ημερολόγιο του έργου – Αφανείς εργασίες

1. Ο Ανάδοχος θα τηρεί ημερολόγιο Έργου, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία των Δημοσίων Έργων, καθώς και βιβλία καταμέτρησης των αφανών εργασιών, τα οποία υπογράφονται από την Επίβλεψη του έργου και τον ασκούντα τον ποιοτικό έλεγχο και θεωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Κ.τ.Ε..

2. Ο Ανάδοχος με την αποπεράτωση των εργασιών θα αναγγείλει εγγράφως στον Κ.τ.Ε. την περάτωση των εργασιών Αξιοποίησης και θα συντάξει με δαπάνες του και θα παραδώσει στον Κ.τ.Ε. τα εξής:

α. Φάκελο σε τρία (3) αντίγραφα που θα περιλαμβάνει πλήρη σειρά σχεδίων (γενικά, ειδικά, λεπτομερειών) του έργου με τις διαστάσεις που τελικά εφαρμόστηκαν, ηλεκτρονικό αρχείο των σχεδίων σε αρχείο cad, καθώς και έκθεση που περιγράφει με ακρίβεια και πληρότητα το έργο, τα πιθανά προβλήματα που ανέκυψαν και τον τρόπο που αντιμετωπίστηκαν. Σε παράρτημα θα επισυνάπτεται το χρονοδιάγραμμα και λοιπά στοιχεία του προγράμματος, όπως εγκρίθηκαν και σε αντιπαραβολή οι χρόνοι που πραγματικά επιτεύχθηκαν, τα συνεργεία που διατέθηκαν, οι χρόνοι για τη μεταφορά των συνδέσεων δικτύων ΟΚΩ κλπ.

β. Κατασκευαστικά σχέδια των Η/Μ εγκαταστάσεων σε κλίμακα 1:50 ή 1:100 όπως πραγματικά εκτελέστηκαν, που να περιλαμβάνουν λεπτομερή διαγράμματα διάταξης και εκτέλεσης των εγκαταστάσεων και σχέδια κάτοψης, όπου θα σημειώνεται η θέση, το μέγεθος και η συνδεσμολογία των κατασκευών, των μηχανημάτων, των δικτύων κλπ.

γ. Εγχειρίδια χειρισμού συντήρησης και ανταλλακτικών, τα προσπέκτους και οι τυχόν οδηγίες εγκαταστάσεων των συσκευών και μηχανημάτων των Η/Μ εγκαταστάσεων.

δ. Πιστοποιητικά ελέγχου ποιότητας και εγγυήσεις των επί μέρους κατασκευών των παραπάνω μηχανημάτων.

3. Ο Ανάδοχος θα προβεί με δαπάνες του, στη λήψη και εκτύπωση φωτογραφιών των διαφόρων φάσεων κατασκευής των Έργων Αξιοποίησης του Ακινήτου αρχίζοντας από

την υπάρχουσα κατάσταση, πριν την ολοκλήρωση του έργου, σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επίβλεψης. Τις φωτογραφίες αυτές θα τις παραδώσει στον Κ.τ.Ε. σε ειδικά άλμπουμ.

4. Μετά την παράδοση όλων των ανωτέρω θα συνταχθεί από τον Κ.τ.Ε. βεβαίωση συμμόρφωσης του Αναδόχου με τις συμβατικές του υποχρεώσεις, που αφορούν στα έργα κατασκευής και αξιοποίησης.

5. Ο Ανάδοχος θα τηρεί ημερολόγιο τόσο για τη λειτουργία και συντήρηση, όσο και για τυχόν εκτέλεση επιπλέον εργασιών, εφόσον έχει δοθεί για αυτές σχετική άδεια από τον Κ.τ.Ε. Επίσης, θα τηρεί καταστάσεις με στατιστικά στοιχεία οικονομικού περιεχομένου, που θα πρέπει να τα παρέχει αμελλητί, όποτε του ζητηθούν.

Άρθρο 9

Υποχρεώσεις Αναδόχου

1. Το έργο θα εκτελεστεί με αποκλειστική χρηματοδότηση του Αναδόχου (ίδια κεφάλαια), σύμφωνα με τους όρους της Διακήρυξης.

2. Ο Ανάδοχος έχει λάβει υπόψη του, αναγνωρίζει και αποδέχεται:

α) Τις υποχρεώσεις του για την αξιοποίηση του Ακινήτου, οι οποίες θα λάβουν χώρα με μέριμνα και δαπάνες του. Ειδικότερα, όλες οι δαπάνες για την εκτέλεση των εργασιών της κατασκευής του Ακινήτου βαρύνουν τον Ανάδοχο, συμπεριλαμβανομένων και των δαπανών, καθώς και των τελών για τις συνδέσεις και τις παροχές ύδρευσης, ηλεκτρισμού, φυσικού αερίου, τηλεφωνίας, διαδικτύου κ.ο.κ..

β) Τα ειδικά τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου.

γ) Ότι τα έξοδα δημοσίευσης της παρούσης βαρύνουν τον Ανάδοχο, τα οποία κατεβλήθησαν από τον Ανάδοχο πριν από την υπογραφή της παρούσης.

δ) Ότι σε περίπτωση που κάποια υλικά, μηχανήματα ή τρόποι εργασίας από τα απαιτούμενα για το έργο καλύπτονται από δίπλωμα ευρεσιτεχνίας, τα έξοδα απόκτησης του διπλώματος για τη χρησιμοποίηση του διπλώματος ευρεσιτεχνίας βαρύνουν τον Ανάδοχο.

ε) Ότι είναι υποχρεωμένος να προσκομίσει, με δική του δαπάνη, όλα τα υλικά και μηχανήματα και να διαθέτει το προσωπικό, που είναι αναγκαίο για την κατασκευή των Έργων Αξιοποίησης του Ακινήτου και οφείλει επίσης να ασφαλίζει έναντι παντός κινδύνου, με δικές του δαπάνες, το έργο, το προσωπικό, τα μηχανήματα και τα εργαλεία, που θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή.

στ) Ότι για την έκδοση της άδειας λειτουργίας των ανελκυστήρων υποχρεούται να υποβάλει όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά προς την καθ' ύλην αρμόδια Αρχή και να πληρώσει τις αναγκαίες εισφορές και τον ειδικό φόρο πολυτελείας.

ζ) Ότι είναι αποκλειστικά υπεύθυνος και βαρύνεται με όλες τις δαπάνες για τη συνεχή εξασφάλιση της κυκλοφορίας των συγκοινωνιακών μέσων, αλλά και γενικά της κυκλοφορίας των πεζών και των οχημάτων, καθώς και για την προσπέλαση στις παρόδιες ιδιοκτησίες.

η) Ότι όλα τα έξοδα των μεταβιβαστικών συμβολαίων, φόροι, χαρτόσημα, αμοιβές, διπλή μεταβίβαση, μεταγραφές, μετ' έλεγχο φόροι, επί του τελικού κτιριακού προϊόντος (αντιπαροχής) που περιέρχεται στον Ανάδοχο, βαρύνουν αυτόν ή τον τρίτο αγοραστή και ουδέποτε τον οικοπεδούχο και Κ.τ.Ε.. Επίσης, συνομολογείται ότι ο οικοπεδούχος δεν ευθύνεται για τυχόν οφειλές, προς τα διάφορα Ασφαλιστικά Ταμεία, ως και για οφειλές προς οιονδήποτε τρίτο εξ υλικών, εργατικών κλπ που έχουν σχέση με την ανέγερση της οικοδομής, τα οποία βαρύνουν τον Ανάδοχο. Μισθοί, ημερομίσθια εργατοτεχνιτών και λοιπού προσωπικού, ασφάλιση αυτών στους φορείς κύριας και επικουρικής ασφάλισης βαρύνουν τον Ανάδοχο.

θ) Ότι οποιασδήποτε φάσης ατυχήματα ή ζημιές στο προσωπικό του Αναδόχου ή σε τρίτους ή και σε περιουσίες τρίτων, που οφείλονται σε αμέλεια ή υπαιτιότητα του Αναδόχου ή του προσωπικού του, βαρύνουν αποκλειστικά μόνο τον ίδιο.

ι) Ότι για τη σύσταση της αντιπαροχής βαρύνεται με φόρους, τέλη και εισφορές υπέρ Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου (Νομικά πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμοι, Ασφαλιστικοί Οργανισμοί κ.λ.π.) μόνο για τα τμήματα του Ακινήτου που έχουν περιέλθει στην ιδιοκτησία του, ενώ ο Κ.τ.Ε αντιστοίχως με τους φόρους που προκύπτουν για το δικό του τμήμα ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του αναλογούντος ΦΠΑ.

ια) Ότι βαρύνεται αποκλειστικά με όλα τα έξοδα της τυχόν μεταγραφής και με οποιοδήποτε άλλο τέλος, δικαίωμα, κράτηση ή εισφορά υπέρ οιονδήποτε τρίτου για το τμήμα της ιδιοκτησίας που περιέρχεται σε αυτόν.

3. Ο Ανάδοχος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος και βαρύνεται με όλες τις δαπάνες για τη σωστή εκτέλεση του έργου και την αποπεράτωσή του με τρόπο που δεν θα δημιουργεί οχλήσεις, ζημιές ή κινδύνους από τις εργασίες κατά τη διάρκεια της κατασκευής, σε οποιονδήποτε τρίτο.

4. Ο Ανάδοχος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την απομάκρυνση των άχρηστων υλικών από το Έργο, με τρόπο που να μη δημιουργεί προβλήματα στο περιβάλλον, στην κυκλοφορία και γενικότερα στην εμπορική ζωή και κίνηση της περιοχής γύρω από το Ακίνητο.

5. Ο Ανάδοχος είναι υπεύθυνος για τη συνεχή παροχή των δικτύων οργανισμών κοινής ωφέλειας στις παρόδιες ιδιοκτησίες.

6. Οποιαδήποτε ζημιά στο έργο, είτε στα μηχανήματα, είτε στις εγκαταστάσεις (εργοτάξιο κλπ) θα προέρχεται από οποιαδήποτε αιτία κατά τη διάρκεια της κατασκευής, βαρύνει τον Ανάδοχο, ο οποίος είναι υποχρεωμένος και να την αποκαταστήσει.

7. Για την ευθύνη του Αναδόχου σε ελαττώματα που διαπιστώνονται στο έργο, μετά την οριστική παραλαβή του έχουν εφαρμογή οι οικείες διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

8. Ο Ανάδοχος αναλαμβάνει επίσης:

α) Τη δαπάνη του ελέγχου ποιότητας.

β) Τη δαπάνη της έκδοσης του απαιτούμενου Ενεργειακού Πιστοποιητικού, σύμφωνα με την νομοθεσία που θα ισχύει τη συγκεκριμένη στιγμή και τα αναφερόμενα στο τεύχος της Συγγραφής Υποχρεώσεων του Διαγωνισμού.

γ) Την υποχρέωση να προβεί με μέριμνα, ευθύνη και δαπάνη του στην λήψη όλων των εγκρίσεων από τους αρμόδιους φορείς και στην έκδοση των απαιτούμενων αδειών, πριν την έναρξη των εργασιών.

Άρθρο 10

Εγκαταστάσεις εργοταξίου

1. Το εργοταξιακό γραφείο του Αναδόχου θα περιλαμβάνει και κατάλληλους χώρους για τη στέγαση των γραφείων της Επίβλεψης. Όλοι οι χώροι του εργοταξιακού γραφείου, θα εξοπλιστούν με τα απαραίτητα έπιπλα, όργανα ελέγχου και μετρήσεων, γραφική ύλη, θα ηλεκτροφωτίζονται, θα έχουν τηλεφωνική σύνδεση και θα θερμαίνονται/ ψύχονται.

2. Τα γραφεία του εργοταξίου και όλες οι απαιτούμενες προσωρινές εγκαταστάσεις (υπόστεγα αποθήκευσης κλπ), για την εκτέλεση του έργου θα δημιουργηθούν με μέριμνα, δαπάνη και ευθύνη του Αναδόχου σε θέσεις που θα επιτρέψει ο Κ.τ.Ε. ή οι λοιπές Αρμόδιες Αρχές.

3. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος, με δαπάνες του, να αφαιρέσει και να απομακρύνει από τα εργοτάξια κάθε προσωρινή εγκατάσταση, απορρίμματα, εργαλεία, κριώματα, μηχανήματα, πλεονάζοντα υλικά, χρήσιμα ή άχρηστα, προσωρινές εγκαταστάσεις μηχανημάτων κλπ.

4. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να φροντίζει για την ύπαρξη πλήρους σήμανσης της γύρω περιοχής κατά το στάδιο κατασκευής του έργου.
5. Ο Ανάδοχος έχει την υποχρέωση να μεριμνά για τη φύλαξη των υλικών, μηχανημάτων εργαλείων κλπ που ανήκουν σε αυτόν ή σε τρίτους που βρίσκονται στο χώρο του εργοταξίου και να λαμβάνει όλα τα προβλεπόμενα μέτρα προσλαμβάνοντας συν τοις άλλοις και το κατάλληλο για το σκοπό αυτό προσωπικό (φύλακες ημέρας, νυκτοφύλακες κλπ). Σε περίπτωση απώλειας, φθορά βλάβης, καταστροφής υλικού ή μηχανήματος κλπ., που ανήκει σε αυτόν ή σε τρίτους, ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη ή να αποκαταστήσει το υλικό κλπ, χωρίς να δικαιούται να προβάλει αξίωση για οποιαδήποτε δική του αποζημίωση.
6. Τα έξοδα λειτουργίας και συντήρησης όλων των εργοταξιακών εγκαταστάσεων, βαρύνουν τον Ανάδοχο, ο οποίος και είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία και συντήρησή τους, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί δημόσιας τάξης, ασφάλειας και υγιεινής.

Άρθρο 11

Μέτρα ασφαλείας

1. Ο Ανάδοχος οφείλει να λάβει κατά την εκτέλεση των έργων όλα τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας που επιβάλλονται από την ισχύουσα νομοθεσία και από τη συνετή διαχείριση.
2. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να εκτελέσει τα έργα με δαπάνες του, με ασφαλή τρόπο και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και οδηγίες του Κ.τ.Ε. που αφορούν την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων. Επίσης, είναι υποχρεωμένος να προβαίνει με δαπάνες του στη λήψη των απαραίτητων μέτρων προστασίας των γειτονικών κατασκευών, ιδιοκτησιών, κλπ, όπως αυτά προβλέπονται από την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία.
3. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος (α) να μεριμνήσει με δαπάνες του για τον εφοδιασμό των θέσεων εργασίας με πόσιμο νερό και με κατάλληλες εγκαταστάσεις υγιεινής και καθαριότητας, τις οποίες θα πρέπει να διατηρεί σε καλή κατάσταση, (β) να εξασφαλίσει μέσα παροχής πρώτων βοηθειών, (γ) να κατασκευάσει και να τοποθετήσει κατάλληλες πινακίδες ή φωτεινά σήματα επισήμανσης και απαγόρευσης επικίνδυνων θέσεων, καθώς και προειδοποιητικές και συμβουλευτικές πινακίδες για τους κινδύνους από το εργοτάξιο, τόσο για τους εργαζόμενους όσο και για τους λοιπούς πολίτες.
4. Ο Ανάδοχος πρέπει να χορηγεί με δαπάνες του στο εργατικό προσωπικό τα απαιτούμενα, κατά περίπτωση, ατομικά και ομαδικά εφόδια προστασίας και

εργαλεία για ασφαλή εργασία, όπως κράνη, γυαλιά προστασίας, ζώνες ασφαλείας, ποδιές, γάντια, μάσκες ηλεκτροσυγκολλητών κλπ.

5. Απαγορεύεται η εναπόθεση στο Ακίνητο, κατά τη διάρκεια της κατασκευής, εύφλεκτων υλικών ή άλλων αντικειμένων που μπορούν να προξενήσουν σε αυτό βλάβη ή κίνδυνο πυρκαγιάς, προς την οποία παραμένει πάντα ακέραια η ευθύνη του Αναδόχου.

6. Ο Ανάδοχος οφείλει επίσης να επισκευάζει, να συντηρεί και να ασφαλίσει έναντι παντός κινδύνου, με δικές του δαπάνες, τα μηχανήματα και τα εργαλεία, που θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή και την εν γένει εκτέλεση των εργασιών στο Ακίνητο.

7. Για την προστασία και την αντιμετώπιση των πυρκαγιών, κατά την εκτέλεση του έργου στις εγκαταστάσεις γενικά του εργοταξίου, ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος, με δαπάνες του να φροντίσει:

α. Για την εγκατάσταση κατάλληλου εξοπλισμού πυρόσβεσης.

β. Για τον περιοδικό καθαρισμό του χώρου του εργοταξίου από επικίνδυνα για ανάφλεξη υλικά και την κατάλληλη αποκομιδή τους.

γ. Για τη μη πραγματοποίηση εργασιών κολλήσεως ή άλλων εργασιών ανοικτής πυράς κοντά σε χώρους αποθήκευσης καυσίμων ή άλλων εύφλεκτων υλών του εργοταξίου ή άλλων γειτονικών ιδιοκτησιών.

δ. Για την ασφάλιση του όλου έργου έναντι της πυρκαγιάς.

8. Ο Ανάδοχος υποχρεούται να ασφαλίσει για όλη τη διάρκεια του έργου σε εγκεκριμένη και αποδεκτή από τον Κ.τ.Ε. Ασφαλιστική Εταιρεία τα κτίρια και τις εγκαταστάσεις του Ακινήτου έναντι κινδύνου πυρκαγιάς, υπέρ του Κ.τ.Ε. για ποσό που θα καθοριστεί με την υπογραφή της σύμβασης. Τα ποσά των ασφαλιστηρίων θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο, σύμφωνα με τον ισχύοντα τιμάρημο. Στο πιο πάνω ασφαλιστήριο συμβόλαιο, θα πρέπει ειδικά να καθοριστεί ότι οι ασφαλιστικές εταιρείες παραιτούνται του δικαιώματος προσφυγής έναντι του Κ.τ.Ε. για οποιοδήποτε λόγο.

9. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να ασφαλιστεί σε ασφαλιστική εταιρεία, που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, για να μπορεί να καλύψει τα έξοδα των αποζημιώσεων που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ευθύνη του, σχετικά με τα αναφερόμενα στη Συγγραφή Υποχρεώσεων. Το ποσό της ασφάλισης της κατασκευής ορίζεται σε 38.864.984 ευρώ (κόστος κατασκευής -πλέον ΦΠΑ) και θα αναθεωρείται κάθε χρόνο, σύμφωνα με την αναπροσαρμογή της προσφοράς.

10. Ο Ανάδοχος υποχρεούται να ανακοινώσει στον Κ.τ.Ε. τις διαταγές και εντολές των διαφόρων αρχών σχετικά με τα υποδεικνυόμενα μέτρα ελέγχου, ασφάλειας κλπ, που απευθύνονται ή κοινοποιούνται σε αυτόν κατά τη διάρκεια εκτέλεσης της Σύμβασης.

11. Κάθε ασφαλιστήριο συμβόλαιο θα πρέπει, να κοινοποιείται στον Κ.τ.Ε. σε τριάντα (30) ημέρες από τη σύναψη του, συνοδευόμενο από δήλωση της συμβαλλόμενης ασφαλιστικής εταιρείας πως κατέχει ένα ακριβές αντίγραφο βεβαιωμένο από τον Κ.τ.Ε..

12. Ο Ανάδοχος θα αναρτήσει, με ευθύνη και έξοδά του, πληροφοριακές πινακίδες, σε διακεκριμένες θέσεις στο έργο. Οι πινακίδες θα πρέπει να τύχουν προηγούμενης έγκρισης του Κ.τ.Ε..

13. Ρητά ορίζεται ότι όλες οι δραστηριότητες του Ανάδοχου θα περιορίζονται αποκλειστικά στους χώρους που του έχει παραχωρήσει ο Κ.τ.Ε.. Επέκταση των δραστηριοτήτων του Αναδόχου πέραν των καθορισμένων ορίων είναι δυνατή μόνο ύστερα από σχετική έγκριση του Κ.τ.Ε. η οποία παρέχεται μόνο σε περίπτωση που δεν προκαλείται οποιαδήποτε όχληση.

14. Ο Ανάδοχος οφείλει επίσης να ασφαλίσει με δαπάνες του τα Έργα Αξιοποίησης του Ακινήτου κατά το στάδιο της κατασκευής και να συμμορφώνεται με τις κείμενες διατάξεις της ημεδαπής νομοθεσίας και της νομοθεσίας της ΕΕ. Οι ελάχιστες ασφαλιστικές καλύψεις, που θα αφορούν στο κτίριο είναι:

α. Ασφάλιση του κτιρίου κατά παντός κινδύνου.

β. Ασφάλιση του κτιρίου κατά οποιασδήποτε ζημιάς, απώλειας ή καταστροφής μερικής ή ολικής, που οφείλεται ή προκαλείται από οποιοδήποτε λόγο ακόμη και από ανωτέρα βία (δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ).

γ. Ασφάλιση έναντι ατυχημάτων του προσωπικού του κτιρίου, αλλά και παντός εισερχόμενου στο εργοτάξιο για οποιοδήποτε λόγο.

δ. Ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για οιαδήποτε αιτία απορρέει από την κατασκευή του έργου.

15. Η ασφάλιση του Ακινήτου για τα στάδια της κατασκευής των Έργων Αξιοποίησης αρχίζει με την έναρξη τους και θα λήξει με την πλήρη περαίωσή τους και την έναρξη ασφάλισης του κτιρίου για το στάδιο της λειτουργίας του ως πλήρως και προσηκόντως παραδοθέντος και παραληφθέντος.

Άρθρο 12

Παραγγελίες μηχανημάτων συσκευών – προέλευση υλικών και έτοιμων προϊόντων

1. Τα υλικά και τα μηχανήματα γενικά, που θα χρησιμοποιηθούν στην αξιοποίηση του Ακινήτου θα είναι απολύτως σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τα συμβατικά δεδομένα, θα είναι καινούργια, χωρίς ελαττώματα και θα πρέπει να έχουν εγκριθεί από την Επίβλεψη του Έργου σχετικά με την προέλευση, τις διαστάσεις, την αντοχή, την ποιότητα, την εμφάνιση κλπ.
2. Για την πρόληψη τυχόν παρερμηνειών, ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος πριν από την παραγγελία να υποβάλει για έγκριση στην Επίβλεψη του Έργου κατάσταση που να περιλαμβάνει τα ειδικά υλικά κατασκευής κλπ, που θα συνοδεύονται από αντίστοιχα τεχνικά στοιχεία του κατασκευαστή τους, ώστε να αποδεικνύεται ότι τα είδη που θα παραγγελθούν συμφωνούν με τις Τεχνικές Προδιαγραφές. Επίσης, θα παραδώσει στους επιβλέποντες για λογαριασμό του Κ.τ.Ε. δείγματα ή προσπέκτους υλικών ή μηχανημάτων, τα οποία πρόκειται να συμπεριλάβει στα έργα, μαζί με τα ονόματα των προμηθευτών κλπ. Όταν δεν υπάρχουν δείγματα, θα υποβάλλονται πιστοποιητικά δοκιμών. Τα κατατιθέμενα δείγματα πρέπει να είναι αντιπροσωπευτικά για όλη την αποστολή και θα πρέπει να προβλεφθεί ένας κατάλληλος χώρος αποθήκευσης που να κλειδώνεται, εντός ή πλησίον του Ακινήτου.
3. Ο Ανάδοχος θα υποβάλλει γενικά σχέδια που θα εμφανίζουν σε κατάλληλη κλίμακα, τη διάταξη των μηχανημάτων και συσκευών που θα παραγγελθούν, μέσα στους χώρους εγκατάστασής τους και που θα αναγράφουν τις γενικές εξωτερικές διαστάσεις και τα βάρη τους.
4. Τα παραπάνω στοιχεία και σχέδια ο Ανάδοχος θα τα υποβάλει στον Κ.τ.Ε. έγκαιρα, πριν την παραγγελία, σε δύο (2) αντίγραφα. Ο Κ.τ.Ε. αφού ελέγξει τη συμβατότητα των τεχνικών χαρακτηριστικών των υποβαλλομένων ειδών με τα συμβατικά, θα επιστρέψει εγκεκριμένη μια σειρά από τα υποβληθέντα στοιχεία μέσα σε διάστημα δύο (2) εβδομάδων. Αν παρέλθει το διάστημα αυτό χωρίς ανταπόκριση του Κ.τ.Ε., τα στοιχεία θεωρούνται εγκεκριμένα.
5. Η έγκριση των ειδών αυτών από τον Κ.τ.Ε. δεν απαλλάσσει τον Ανάδοχο από τις ευθύνες του και την υποχρέωση τα είδη που θα εγκαταστήσει να είναι, σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές.
6. Οποιαδήποτε καθυστέρηση προκύψει από τυχόν εσφαλμένη επιλογή ειδών από τον Ανάδοχο, απόρριψή τους από τον Κ.τ.Ε. και επανυποβολή νέων στοιχείων δεν θα αποτελεί λόγο για τον Ανάδοχο να ζητήσει παράταση της συμβατικής συνολικής προθεσμίας αποπεράτωσης του έργου.
7. Ο Κ.τ.Ε. διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει κάθε υλικό ή μηχανήμα, που κατά την κρίση του δεν είναι σύμφωνο με τις προδιαγραφές ή που δεν είναι σύμφωνο με τα εγκριθέντα δείγματα. Θα μπορεί να παραπέμψει τα υλικά ή τα μηχανήματα για εργαστηριακό έλεγχο με μέριμνα και δαπάνες του Αναδόχου.

8. Όλα τα μηχανήματα θα συνοδεύονται από πιστοποιητικό ελέγχου του κατασκευαστή.

9. Οι παραγγελίες των υλικών και των μηχανημάτων θα γίνονται έγκαιρα και στις ημερομηνίες που έχουν καθοριστεί στο Αναλυτικό Πρόγραμμα Εργασιών Αξιοποίησης του Ακινήτου.

Άρθρο 13

Ειδικοί όροι για τις Η/Μ εγκαταστάσεις

1. Ο Ανάδοχος, κατά τη διάρκεια της κατασκευής των Έργων Αξιοποίησης του Ακινήτου, θα εξοπλίσει τα ευρισκόμενα στις εγκαταστάσεις του έργου συνεργεία του με πλήρεις σειρές ηλεκτρικών εργαλείων για την εκτέλεση των εργασιών. Αυτά θα είναι σε πολύ καλή κατάσταση και θα είναι τύπου εγκεκριμένου από το αρμόδιο Υπουργείο. Τα μεταλλικά μέρη τους θα είναι κανονικά γειωμένα. Όλες οι προσωρινές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις κίνησης και φωτισμού του Αναδόχου συμπεριλαμβανομένων πινάκων, υποπινάκων, καλωδίων, μετασχηματιστών κλπ οποιασδήποτε τάσης, θα πληρούν τις προδιαγραφές των ισχύοντων κανονισμών, με αποκλειστική ευθύνη του ίδιου του Αναδόχου για τη σωστή και ασφαλή λειτουργία τους. Ο Ανάδοχος θα εγκαταστήσει κοντά σε κάθε μηχάνημα, συσκευή, όργανο κλπ, ενδεικτική πινακίδα οδηγιών λειτουργίας και συντήρησης που θα αναγράφει την ονομασία του, τους απαιτούμενους χειρισμούς για τη λειτουργία και τις εργασίες συντήρησης, τη συχνότητά τους και τα προτεινόμενα υλικά συντήρησης.

2. Ο Ανάδοχος υποχρεούται να διενεργεί, με δικά του μέσα και δαπάνες, τις απαιτούμενες δοκιμές όλων ανεξαιρέτως των εγκαταστάσεων, οι οποίες θα επαναλαμβάνονται μέχρι της πλήρους επίτευξης των απαραίτητων αποτελεσμάτων οπότε και θα συντάσσεται πρωτόκολλο δοκιμών, που θα υπογράφεται από την Επίβλεψη και τον Ανάδοχο. Αν κατά την εκτέλεση των δοκιμών διαπιστωθεί βλάβη, ανεπάρκεια, μειονέκτημα, ελάττωμα, κακή ποιότητα υλικών κλπ ολόκληρων των εγκαταστάσεων ή τμημάτων τους, ο Ανάδοχος υποχρεούται σε άμεση επισκευή, συμπλήρωση, αποκατάσταση ή και πλήρη αντικατάσταση και στη συνέχεια επανάληψη των δοκιμών μέχρις ότου τα αποτελέσματα κριθούν ικανοποιητικά από την Επίβλεψη. Τονίζεται ότι η ευθύνη του Αναδόχου έγκειται στην εκτέλεση των εργασιών των εγκαταστάσεων, όχι μόνο με τρόπο σύμφωνο προς τις απαιτήσεις των προδιαγραφών, αλλά και με τρόπο που να διασφαλίζει το τελικό αποτέλεσμα της καλής λειτουργίας των εγκαταστάσεων.

3. Ο Ανάδοχος θα καθορίσει εγκαίρως τις διαστάσεις οριζοντίων και καθέτων ανοιγμάτων και προσπελάσεων, που είναι απαραίτητα για την ευχερή μεταφορά και τοποθέτηση των διαφόρων μηχανημάτων στις θέσεις τους, στη διάρκεια της κατασκευής ή και στη συνέχεια μετά την κατασκευή, στην περίπτωση ανάγκης

συντήρησης, επισκευής και αντικατάστασης. Οι δοκιμές θα εκτελούνται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

4. Ο Ανάδοχος οφείλει με την αποπεράτωση των εγκαταστάσεων να συντάξει και να υποβάλει στην Επίβλεψη του Έργου, σε τρία (3) αντίγραφα, μητρώο των μηχανημάτων που έχει εγκαταστήσει, που θα περιλαμβάνει:

α. Τον τύπο των μηχανημάτων και τα στοιχεία της πινακίδας

β. Τις πλήρεις και λεπτομερείς οδηγίες χειρισμού και λειτουργίας

γ. Το έτος κατασκευής του κάθε μηχανήματος

δ. Τις οδηγίες περιοδικής συντήρησης και τον πίνακα ανταλλακτικών του μηχανήματος που απαιτούνται για τη χρονική περίοδο ενός έτους.

5. Ένα (1) αντίγραφο του μητρώου αυτού καταχωρείται στο φάκελο της Επίβλεψης, το δεύτερο διαβιβάζεται στο αρχείο του Κ.τ.Ε. και το τρίτο παραδίδεται στο Ανάδοχο.

6. Ο Ανάδοχος οφείλει, πριν από την παράδοση του Ακινήτου, μετά το πέρας της εκμετάλλευσής του, να διδάξει στο προσωπικό, που θα οριστεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις, τη χρήση και το χειρισμό των μηχανημάτων και των εγκαταστάσεων και να παραδώσει τρία (3) αντίγραφα των μητρώου των μηχανημάτων πλήρως ενημερωμένα με όλες τις επισκευές ή συντηρήσεις και τις αντικαταστάσεις, που έχει πραγματοποιήσει σε αυτά κατά το διάστημα χρήσης τους στα έργα κατασκευής και αξιοποίησης.

7. Σε περίπτωση που ο Ανάδοχος δεν επανορθώσει βλάβη ή ζημιά για την οποία ευθύνεται ο ίδιος, εντός της προθεσμίας που θα οριστεί για το σκοπό αυτό, ο Κ.τ.Ε. έχει το δικαίωμα να εκτελέσει την επανόρθωση αυτή απ' ευθείας, σε βάρος και για λογαριασμό του Αναδόχου.

Άρθρο 14

Προσωπικό Αναδόχου

1. Προϊστάμενος του εργοταξιακού γραφείου ορίζεται ο κ. Αθανάσιος Αναστασόπουλος, Πολιτικός Μηχανικός. Επίσης, ανάλογα με τη φάση κατασκευής του έργου για κάθε τμήμα της κατασκευής θα υπάρχει υπεύθυνος διπλωματούχος Μηχανικός αντίστοιχης ειδικότητας (Πολιτικός Μηχανικός, Η/Μ, Αρχιτέκτων).

2. Το ως άνω προσωπικό πρέπει να ομιλεί, να διαβάζει και να γράφει άριστα την Ελληνική γλώσσα. Σε αντίθετη περίπτωση, θα υπάρχουν μόνιμα διερμηνείς για τον καθένα.

3. Για την έγκριση των παραπάνω προτεινόμενων Μηχανικών, ο Ανάδοχος θα υποβάλει στον Κ.τ.Ε. τουλάχιστον εξήντα (60) ημέρες πριν από την έναρξη των εργασιών έκδοσης αδειών, κατασκευής και αξιοποίησης όλες τις πληροφορίες, πιστοποιητικά και λοιπά λεπτομερή στοιχεία, που θα αφορούν στα προσόντα και την πείρα τους. Επίσης, θα δηλώσει το Μηχανικό που θα είναι εξουσιοδοτημένος να αναπληρώνει τον εργοταξίαρχο Μηχανικό, όταν αυτός απουσιάζει. Ο Κ.τ.Ε. έχει τη δυνατότητα να μην εγκρίνει τους προτεινόμενους από τον Ανάδοχο Μηχανικούς, αν θεωρήσει ότι δεν έχουν τα κατάλληλα προσόντα και την αναγκαία εμπειρία ή δεν είναι κατάλληλοι για τις αντίστοιχες θέσεις.

4. Επίσης, ο Κ.τ.Ε. δύναται κατά την κρίση του να ανακαλέσει για σοβαρούς λόγους την έγγραφη έγκριση του για τον ορισμό οποιουδήποτε εκ των παραπάνω Μηχανικών, οπότε ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να τον απομακρύνει και να τον αντικαταστήσει με άλλον, του οποίου ο διορισμός θα υπόκειται επίσης στην έγγραφη έγκριση του Κ.τ.Ε..

5. Ο Υπεύθυνος Μηχανικός Εργοταξίου θα είναι οπωσδήποτε εξουσιοδοτημένος με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο να εκπροσωπεί τον Ανάδοχο σε όλα τα θέματα του Εργοταξίου περιλαμβανομένης της παραλαβής των εντολών, ειδοποιήσεων, οδηγιών ή παρατηρήσεων της Επίβλεψης του Έργου, και της υπογραφής κάθε εγγράφου και στοιχείου που η υπογραφή προβλέπεται επί τόπου του έργου (παραλαβές, επιμετρήσεις, ημερολόγια κλπ).

6. Ο Υπεύθυνος Μηχανικός Εργοταξίου είναι υπεύθυνος για την έντευξη, άρτια και ασφαλή εκτέλεση των εργασιών και για τη λήψη και την εφαρμογή των απαραίτητων μέτρων προστασίας και ασφάλειας των εργαζομένων στο έργο, καθώς και κάθε τρίτου. Για το λόγο αυτό, ο παραπάνω Μηχανικός πρέπει να υποβάλει στον Κ.τ.Ε. υπεύθυνη δήλωση, με την οποία να αποδέχεται το διορισμό του και τις ευθύνες του.

7. Ρητά καθορίζεται ότι ο διορισμός των υπόψη Μηχανικών του Αναδόχου σε καμία περίπτωση δεν απαλλάσσει τον τελευταίο από τις υποχρεώσεις του, ο δε Ανάδοχος παραμένει πάντοτε αποκλειστικά και εξ ολοκλήρου υπεύθυνος έναντι του Κ.τ.Ε. και έναντι τρίτων.

8. Ο Ανάδοχος εκτός του βασικού επιστημονικού προσωπικού που αναφέρθηκε πιο πάνω, θα στελεχώσει το γραφείο του στο εργοτάξιο με το κατάλληλο ειδικευμένο βοηθητικό προσωπικό για τη διεύθυνση, παρακολούθηση και εκτέλεση του έργου.

9. Ο Ανάδοχος οφείλει να διευκολύνει την επίβλεψη του έργου και το προσωπικό του Κ.τ.Ε. στην άσκηση ελέγχων κλπ.

10. Ο Ανάδοχος θα ορίζει ως επιβλέποντες κατά τις πολεοδομικές διατάξεις, για την έκδοση των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων, τους Μηχανικούς που στελεχώνουν το εργοταξιακό γραφείο κατά ειδικότητα.

Υπερωριακή νυχτερινή εργασία – Εργασία κατά τις αργίες και εορτές

1. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να διαθέσει όλο το απαιτούμενο προσωπικό κάθε φύσης και ειδικότητας για την εκτέλεση των Έργων Αξιοποίησης του Ακινήτου μέσα στην προθεσμία που αναφέρεται στο άρθρο 5 της παρούσης. Επιτρέπεται η εκτέλεση υπερωριακής ή νυχτερινής εργασίας κατά τις αργίες και εορτές σύμφωνα με όσα σχετικά ορίζονται στην κείμενη νομοθεσία. Σε περίπτωση εκτέλεσης τέτοιας εργασίας ο Ανάδοχος δεν δικαιούται να ζητήσει πρόσθετη αποζημίωση.

2. Προκειμένου να τηρηθούν οι οριζόμενες προθεσμίες ο Ανάδοχος θα λάβει υπόψη του και θα προβλέψει τη δυνατότητα εκτέλεσης, κατά την κρίση του Κ.τ.Ε., υπερωριακής ή νυχτερινής εργασίας σε δεύτερη και πιθανώς τρίτη βάρδια, αν δεν επαρκέσει η κανονική βάρδια, με ή χωρίς υπερωρίες ως και τη δυνατότητα εργασίας σε ημέρες αργίας και εορτών, με κόστος που βαρύνει τον ίδιο, σύμφωνα με όσα ορίζονται από τη σχετική ισχύουσα νομοθεσία και εξασφαλίζοντας τη σχετική άδεια. Στην πιο πάνω υποχρέωση του Αναδόχου συμπεριλαμβάνεται και η εκτέλεση της μετατόπισης των συνδέσεων των δικτύων ΟΚΩ.

3. Ειδικά για την υπερωριακή εργασία, ο Κ.τ.Ε. θα συνηγορήσει για την έκδοση των σχετικών αδειών, εφόσον κρίνεται απαραίτητο και δεν υπάρχει άλλη δυνατότητα για την εξασφάλιση περισσότερου προσωπικού, αλλά δεν μπορεί να εγγυηθεί την εξασφάλιση της σχετικής έγκρισης από τις αρμόδιες Αρχές.

4. Αν ο Ανάδοχος δεν μπορέσει να εξασφαλίσει την έγκριση για την υπερωριακή εργασία, αυτό δεν θα αποτελέσει νόμιμο λόγο για την παράταση των προθεσμιών εκτέλεσης των Έργων Αξιοποίησης του Ακινήτου.

5. Κατά την εκτέλεση της νυχτερινής ή της ημερήσιας εργασίας, ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να παρέχει, με δαπάνη του, πρόσθετο και ικανοποιητικό φωτισμό για την ασφάλεια του προσωπικού και του κοινού, καθώς και τα κατάλληλα μέσα που επιτρέπουν την καλή τοποθέτηση και την επιθεώρηση των υλικών, καθώς και την από κάθε άποψη αποδοτική εκτέλεση των έργων κατασκευής και αξιοποίησης του Ακινήτου.

Άρθρο 16**Διεύθυνση του Ακινήτου κατά το στάδιο της διαχείρισης από τον Ανάδοχο**

1. Ο Ανάδοχος υπέβαλε προς έγκριση στον Κ.τ.Ε., πριν από την υπογραφή της παρούσης, πιστοποιητικά και λοιπά λεπτομερή στοιχεία που θα αφορούν τη θέση του Διευθυντή και του τυχόν αναπληρωτή Διευθυντή του Έργου, καθώς και δηλώσεις αυτών, περί αποδοχής και διορισμού τους και ότι αναλαμβάνουν την ευθύνη για το αντικείμενο, που θα τους ανατεθεί.

2. Ο Διευθυντής του Έργου θα είναι οπωσδήποτε πλήρως εξουσιοδοτημένος με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο να εκπροσωπεί τον Ανάδοχο σε όλα τα θέματα της Σύμβασης Αντιπαροχής, περιλαμβανομένης της παραλαβής των εντολών, ειδοποιήσεων ή και παρατηρήσεων του Κ.τ.Ε. και της υπογραφής κάθε εγγράφου και στοιχείου.

3. Ο Διευθυντής του Έργου είναι υπεύθυνος για την εύρυθμη, άρτια και ασφαλή λειτουργία του Έργου και για τη λήψη και εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων προστασίας και ασφάλειας των εργαζομένων στο Ακίνητο, καθώς και κάθε τρίτου.

4. Ρητά ορίζεται ότι ο διορισμός του παραπάνω Διευθυντή ως και του λοιπού προσωπικού του Αναδόχου σε καμιά περίπτωση δεν απαλλάσσει τον τελευταίο από τις ευθύνες του και τις υποχρεώσεις του. Ο δε Ανάδοχος παραμένει πάντοτε εξ ολοκλήρου υπεύθυνος έναντι του Κ.τ.Ε..

5. Ο Κ.τ.Ε. δύναται, κατά την κρίση του, να ανακαλέσει για σοβαρούς λόγους την έγγραφη έγκριση του για τον ορισμό του Διευθυντή ή του αναπληρωτή του, ή να ζητήσει την αντικατάσταση οποιουδήποτε από το υπόλοιπο προσωπικό, οπότε ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να τον απομακρύνει και να τον αντικαταστήσει με άλλον. Ο διορισμός νέου Διευθυντή ή αναπληρωτή Διευθυντή θα υπόκειται πάντα στην έγγραφη έγκριση του Κ.τ.Ε..

6. Ο Ανάδοχος οφείλει να διευκολύνει τις υπηρεσίες του Κ.τ.Ε. για την επίβλεψη, την άσκηση ελέγχων κλπ και να παραδίδει κάθε στοιχείο που θα του ζητηθεί από τον Κ.τ.Ε. και κάθε Δημόσια Αρχή σχετικά με την εκμετάλλευση του Ακινήτου.

Άρθρο 17

Συνεργάτες – Μελετητές Αναδόχου

1. Ο Ανάδοχος συνεργάζεται με τους ακόλουθους Μελετητές, οι οποίοι θα εκπονήσουν τις παρακάτω μελέτες και ανήκουν στις παρακάτω τάξεις ανά κατηγορία μελέτης:

α) ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΚΑΡΦΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΕΡΡΟΡΥΘΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ Αρχιτεκτονική Μελέτη (κατηγορία 6) πτυχίο Δ' τάξης.

β) ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΚΑΡΦΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΕΡΡΟΡΥΘΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΜΗ: 123615004000 Στατική Μελέτη πτυχίο Γ' τάξης (κατηγορία 8).

γ) ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ Ηλεκτρολογική Μελέτη (κατηγορία 9) πτυχίο Ε' τάξης.

2. Η συνεργασία αυτή αφορά τον οικονομικό φορέα για την Μελέτη Εφαρμογής του Έργου, η οποία αμείβει τον Μελετητή, χωρίς να δεσμεύει τον Κ.τ.Ε..

Άρθρο 18

Ευθύνη του Αναδόχου ως προς το προσωπικό του

1. Όλες οι δαπάνες για την εκτέλεση των εργασιών της κατασκευής και αξιοποίησης του Ακινήτου βαρύνουν τον Ανάδοχο, συμπεριλαμβανομένων και των δαπανών, καθώς και των τελών για τις συνδέσεις και τις παροχές με τους επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας για την παροχή ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου, νερού, υπηρεσιών τηλεφωνίας και διαδικτύου κλπ.

2. Μισθοί και ημερομίσθια εργατοτεχνιτών και λοιπού προσωπικού, ασφάλιση αυτών στους οργανισμούς κύριας και επικουρικής ασφάλισης, καθώς και κάθε δαπάνη αναγκαία για την έντευξη και πλήρη εκτέλεση των εργασιών κατασκευής και αξιοποίησης του Ακινήτου βαρύνουν τον Ανάδοχο.

3. Ο Ανάδοχος είναι ο μόνος υπεύθυνος για οποιοδήποτε ατύχημα συμβεί στο προσωπικό ή σε οποιονδήποτε τρίτο από αμέλεια ή υπαιτιότητα του προσωπικού του Αναδόχου στο στάδιο της κατασκευής των Έργων Αξιοποίησης.

4. Οποιασδήποτε φύσης ατύχημα, είτε στο προσωπικό του Αναδόχου είτε σε τρίτους ή ζημιές σε οχήματα, μηχανήματα, ή και σε περιουσίες τρίτων, που οφείλονται σε αμέλεια ή υπαιτιότητα του προσωπικού του Αναδόχου, βαρύνουν αποκλειστικά, ποινικά και αστικά, μόνο τον ίδιο.

5. Σε περίπτωση χρήσης υπεργολάβων, για την εκτέλεση ειδικής φύσης εργασιών, ο Ανάδοχος παραμένει μόνος και αποκλειστικά υπεύθυνος για τις υπόψη εργασίες. Τυχόν καθυστερήσεις που προκαλούνται με υπαιτιότητα των υπεργολάβων δεν δικαιολογούν αντίστοιχη επιμήκυνση του χρόνου εκτέλεσης των εργασιών που έχει συμφωνήσει ο Ανάδοχος.

6. Εάν κατά τη διάρκεια των Έργων Αξιοποίησης του Ακινήτου απαιτηθούν επείγοντα μέτρα για την πρόληψη ατυχήματος ή καταστροφής, ή για την ασφάλιση έπειτα από τέτοιο συμβάν, ο Ανάδοχος είναι υπεύθυνος να εκτελέσει παν ό,τι είναι αναγκαίο. Χωρίς να περιορίζεται αυτή η υποχρέωση, η Επίβλεψη διατηρεί το δικαίωμα να δίνει εντολές για την εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών.

Άρθρο 19

Έλεγχος ποιότητας

1. Για την ποιότητα των πάσης φύσεως εργασιών ισχύουν οι αντίστοιχες Π.Τ.Π. του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ (νυν Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας και Υπουργείο Υποδομών & Μεταφορών).
2. Πριν από την έναρξη των εργασιών θα υποβληθεί προς έγκριση το Πρόγραμμα Ποιότητας Έργων (Π.Π.Ε.).
3. Για τον ποιοτικό έλεγχο των έργων προβλέπεται να ασκηθούν δύο κατηγορίες ποιοτικού ελέγχου:

A. Εσωτερικός ποιοτικός έλεγχος.

Αυτός αναφέρεται στον ποιοτικό έλεγχο, που θα γίνεται με τον έλεγχο και τις δοκιμές από τον Ανάδοχο, με σκοπό την εξασφάλιση για λογαριασμό του, της ποιοτικής ανταπόκρισης των έργων προς τις προδιαγραφές. Αυτός ο εσωτερικός ποιοτικός έλεγχος θα αναφέρεται τόσο στις προκατασκευαστικές δοκιμές όσο και στην επί τόπου κατασκευή και είναι ανεξάρτητος από τον ποιοτικό έλεγχο, που θα ασκείται από την Επίβλεψη του Έργου και για τον οποίο γίνεται λόγος παρακάτω.

Το πλήθος των δοκιμών που θα εκτελέσει ο Ανάδοχος στα πλαίσια του εσωτερικού ποιοτικού ελέγχου εναπόκειται στην κρίση του, σύμφωνα με την οργάνωσή του, το χρησιμοποιούμενο μηχανικό εξοπλισμό, την ποιότητα των προσκομιζόμενων υλικών, τη δυσχέρεια και ευαισθησία της εκτελούμενης εργασίας, κλπ.

Ο Ανάδοχος δεν δικαιούται αμοιβής για οποιαδήποτε δοκιμή ή έλεγχο εσωτερικού ποιοτικού ελέγχου.

Τα αποτελέσματα του εσωτερικού ποιοτικού ελέγχου θα τηρούνται στο εργοτάξιο και θα διατίθενται αμελλητί στην Επίβλεψη του Έργου όποτε ζητηθούν.

B. Εξωτερικός ποιοτικός έλεγχος.

Αυτός αναφέρεται στον ποιοτικό έλεγχο, που θα ασκείται στις πάσης φύσεως εγκαταστάσεις του κτιρίου (υδραυλικές – αποχέτευση – ηλεκτρομηχανολογικές, κλπ) με ελέγχους και δοκιμές από το Κ.τ.Ε. με την επίβλεψη του, με σκοπό να διαπιστωθεί η τήρηση των κριτηρίων αποδοχής των προδιαγραφών για εργασίες, υλικά και κατασκευές.

Οπουδήποτε στην παρούσα, αναφέρεται έλεγχος, δοκιμές κλπ, χωρίς ιδιαίτερο διαχωρισμό, ρητά συμφωνείται ότι αναφέρεται στον εξωτερικό ποιοτικό έλεγχο.

4. Ο Κ.τ.Ε., μέσω της Επίβλεψής του, θα έχει το δικαίωμα να ζητήσει από τον Ανάδοχο, να εκτελέσει μέσα στα πλαίσια του εσωτερικού ποιοτικού ελέγχου, οποιουδήποτε ελέγχους και δοκιμές του εξωτερικού ποιοτικού ελέγχου. Οι εντολές αυτές θα πρέπει να αναγράφονται, είτε πρόκειται για συγκεκριμένη μεμονωμένη δοκιμή ή έλεγχο, είτε για ομάδα ελέγχων και δοκιμών, στο ημερολόγιο του έργου ή να είναι γραπτές

εντολές. Για τις δοκιμές και τους ελέγχους του εξωτερικού ποιοτικού ελέγχου (κρατικά εργαστήρια, αναγνωρισμένα ιδιωτικά εργαστήρια κλπ.) οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν τον Ανάδοχο με χρέωσή του, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον τιμολόγιο των σχετικών εργασιών του Κέντρου Ερευνών Δημ. Έργων (ΚΕΔΕ), ή θα παρακρατούνται από τις εγγυητικές επιστολές σε περίπτωση άρνησης εξόφλησής τους. Οι πιο πάνω έλεγχοι δεν απαλλάσσουν τον Ανάδοχο από οποιαδήποτε ευθύνη έναντι του Κ.τ.Ε. για οποιαδήποτε δυσλειτουργία, βλάβη ή ζημιά.

5. Σε περίπτωση που από τον εξωτερικό ποιοτικό έλεγχο προκύπτουν αποτελέσματα που δεν ικανοποιούν τις απαιτήσεις των προδιαγραφών, θα κινείται η διαδικασία απόρριψης πλημμελών εργασιών, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα για την περίπτωση αυτή Νομοθεσία. Αν δεν υπάρχει ειδικότερη Νομοθεσία θα εφαρμόζεται το εθνικό νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την εκτέλεση Δημοσίων Έργων. Σε περίπτωση διαφωνίας του Κ.τ.Ε. και Αναδόχου κατά το στάδιο της εκτέλεσης των εργασιών, αναφορικά με ουσιώδεις αποκλίσεις στην ποιότητα των υλικών, οι εργασίες δεν θα σταματούν, αλλά θα συνεχίζονται με ευθύνη του Αναδόχου.

6. Όλα τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν για την εκτέλεση των εργασιών θα είναι άριστης ποιότητας και θα υπόκεινται στον εξωτερικό ποιοτικό έλεγχο. Επίσης, όλα τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν για την εκτέλεση των εργασιών, θα είναι ακριβώς τα ίδια με εκείνα που αναφέρονται στο σχετικό πίνακα, που θα κατατεθεί από τον Ανάδοχο, βάσει του όρου 12.3 της παρούσης.

7. Ο εξωτερικός ποιοτικός έλεγχος των έργων κατασκευής και αξιοποίησης του Ακινήτου ουδόλως απαλλάσσει τον Ανάδοχο από την ευθύνη, καθώς αυτός είναι ο μοναδικός και εξ ολοκλήρου υπεύθυνος για την ποιότητα και το δόκιμο των υλικών και εργασιών.

8. Η δειγματοληψία για τις δοκιμές και τους ελέγχους του εξωτερικού ποιοτικού ελέγχου θα γίνεται από την Επίβλεψη του Έργου σε αντιπαράσταση με εκπρόσωπο του Αναδόχου και θα συντάσσεται πρακτικό δειγματοληψίας. Οι παραπάνω δειγματοληψίες θα γίνονται σε θέσεις που παρουσιάζουν την πιο δυσμενή εικόνα για την ποιότητα του έργου. Στη συνέχεια αποστέλλονται με μέριμνα του Κ.τ.Ε. στα εργαστήρια επιλογής του για την εκτέλεση εργαστηριακών ελέγχων και δοκιμών. Ο ανάδοχος θα διαθέσει κατάλληλο μεταφορικό μέσο για τη μεταφορά των δειγμάτων. Για την περίπτωση επί τόπου δοκιμών αυτές θα γίνονται από την Επίβλεψη αμέσως μετά τη δειγματοληψία. Τα αποτελέσματα των εργαστηριακών ελέγχων και δοκιμών θα κοινοποιούνται στον ανάδοχο μέσα σε εύλογο χρόνο από την ημέρα της δειγματοληψίας, αφού συνυπολογισθούν οι απαιτούμενοι χρόνοι κάθε είδους εργαστηριακής δοκιμής με ένα λογικό περιθώριο κοινοποίησης του προσωπικού (περιλαμβανομένων και των τυχών ημεραργιών κλπ).

9. Σε περίπτωση που τα αποτελέσματα δεν ικανοποιούν τις απαιτήσεις των προδιαγραφών τότε:

α. Για μεν το σκυρόδεμα θα ακολουθείται η διαδικασία, που αναφέρεται στο σχετικό άρθρο του ισχύοντος Ελληνικού Κανονισμού Τεχνολογίας Σκυροδέματος.

β. Για τις υπόλοιπες εργασίες ο Ανάδοχος θα πρέπει να συμμορφωθεί με τις διαδικασίες της εκάστοτε ισχύουσας Νομοθεσίας.

γ. Οι έλεγχοι και οι δοκιμές που θα γίνονται στο πλαίσιο του εξωτερικού ποιοτικού ελέγχου, τα ακριβή στοιχεία των θέσεων δειγματοληψίας και τα αποτελέσματά τους θα καταγράφονται σε ιδιαίτερο βιβλίο (ΒΙΒΛΙΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΟΙΟΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ), που θα συνοδεύει τα βιβλία καταμέτρησης αφανών εργασιών και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτών.

Άρθρο 20

Αξιοποίηση μέσω αντιπαροχής (Ευθύνη Κ.τ.Ε.)

1. Ο οικοπεδούχος και Κ.τ.Ε υποχρεούται να διατηρήσει όλο το Ακίνητο, αλλά ειδικότερα και τα ποσοστά που θα μεταβιβαστούν στον Ανάδοχο ή τρίτους, υπ' αυτού υποδειχθησομένους, ελεύθερα από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, δουλεία κάθε φύσης, προσωπική και πραγματική, εκτός από τις δουλείες που απορρέουν από το Ν.3741/29, Ν.Δ. 1024/1971, τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και τον Κανονισμό του Κτιρίου που θα υπογραφεί (μεσοτοιχία, ρυμοτομία, προσκύρωση), καθώς και από κάθε δικαίωμα τρίτου και απαλλαγμένα από κάθε φιλονικία, διένεξη και από κάθε νομικό ελάττωμα.

2. Κατά τη μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαιρέτου προς τρίτους από τον Ανάδοχο, το τίμημα, ο τρόπος και οι όροι καταβολής του και γενικά κάθε συμφωνία για την μεταβίβαση τούτων και των αντιστοιχουσών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, θα ρυθμίζονται κατά την κρίση του Αναδόχου, ο οποίος, κατά τα ανωτέρω, θα εισπράττει τούτο εξ ολοκλήρου και για δικό του αποκλειστικά λογαριασμό, προς κάλυψη των δαπανών ανεγέρσεως του Κτιρίου και ιδίως των ιδιοκτησιών του ιδιοκτήτη του Ακινήτου, μετά της αναλογίας τους επί των κοινών.

3. Στα μεταβιβαστικά συμβόλαια θα τίθεται απαραίτητα ο όρος ότι ο ιδιοκτήτης του Ακινήτου ούτε θα υπέχει ούτε θα αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των αγοραστών και του Αναδόχου, πλην της ευθύνης ως προς τη νομική κατάσταση των παρ' αυτού πωλούμενων ποσοστών εξ αδιαιρέτου. Για την ανοικοδόμηση και γενικότερα για την εκτέλεση των αναλαμβανόμενων υποχρεώσεων (κτίσμα, κατασκευές, εγκαταστάσεις), όπως και για την έγκαιρη και προσήκουσα παράδοση, για τυχόν υπάρχοντα ή εμφανισθησόμενα ελαττώματα, για συνομολογούμενες ιδιότητες κλπ, θα ευθύνεται αποκλειστικά και μόνο ο Ανάδοχος, δεδομένου ότι η υπό του οικοπεδούχου και Κ.τ.Ε μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου και των αντιστοιχούντων οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, γίνεται αναγκαστικά κατά νόμιμη επιταγή.

4. Η ευθύνη του Κ.τ.Ε. έναντι του Αναδόχου και έναντι οιαδήποτε τρίτου αγοραστή περιορίζεται αποκλειστικά στη νομική τάξη των πωλούμενων εξ αδιαιρέτου ποσοστών του οικοπέδου του.

5. Ο Κ.τ.Ε. θα είναι υποχρεωμένος να μεριμνήσει έγκαιρα για την έκδοση κάθε πιστοποιητικού, βεβαιώσεως και για την υποβολή κάθε δηλώσεως προς κάθε αρμόδια αρχή που είναι απαραίτητα για την κατάρτιση των μεταβιβαστικών συμβολαίων. Στο πλαίσιο αυτό ο οικοπεδούχος θα πρέπει να παραμείνει φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος καθ' όλη τη διάρκεια εκτέλεσεως του Έργου και μέχρι την οριστική μεταβίβαση προς τον Ανάδοχο όλων των ποσοστών του εργολαβικού ανταλλάγματος.

6. Ο Κ.τ.Ε βαρύνεται με τους φόρους που προκύπτουν για το δικό του τμήμα ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ για την αντιπαροχή.

7. Ο Ανάδοχος θα δικαιούται να επιδιώξει την εκτέλεση της σύμβασης, σύμφωνα με το Άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα. Για την περίπτωση αυτή, ο Κ.τ.Ε. δίδει κατά την υπογραφή της παρούσης την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα στον Ανάδοχο, την οποία θα επαναλάβει στο συμβολαιογραφικό εργολαβικό και προσύμφωνο μεταβίβασης εξ αδιαιρέτου ποσοστών επί του οικοπέδου και η οποία θα ισχύει και για τις περιπτώσεις των Άρθρων 218, 223, 724 και 726 του Αστικού Κώδικα, να προβαίνει στην κατάρτιση των συμβολαίων αυτών και να συμβάλλεται: α) ατομικά για τον εαυτό του και β) ως πληρεξούσιος του Κ.τ.Ε., επισυνάπτοντας τις εκθέσεις επίδοσης της πρόσκλησης προς τον οικοπεδούχο ή προς τον πληρεξούσιο αυτού και στις περιπτώσεις των Άρθρων 726 του Α.Κ μόνο ληξιαρχική πράξη ή απόφαση ως και υπεύθυνη δήλωση του Άρθρου 8 του Ν. 1599/86 του επιβλέποντος μηχανικού για το ότι εκτελέστηκε προσηκόντως το σύνολο του Έργου στο οποίο αντιστοιχούν τα ποσοστά του οικοπεδούχου που προσκαλείται να μεταβιβάσει ο οικοπεδούχος. Η εντολή αυτή για αυτοσύμβαση θα είναι ανέκκλητη, γιατί θα αφορά στο συμφέρον του Αναδόχου και στην εκπλήρωση υποχρέωσης του οικοπεδούχου και Κ.τ.Ε και θα δεσμεύει και τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους αυτών.

Άρθρο 21

Παράδοση και παραλαβή του Ακινήτου

1. Η παραλαβή των ιδιοκτησιών από τον Κ.τ.Ε. θα γίνει στη λήξη του χρόνου σύμβασης, από Επιτροπή παραλαβής, που θα οριστεί από τον Κ.τ.Ε..
2. Στην περίπτωση που η Επιτροπή Παραλαβής κρίνει ότι οι ιδιοκτησίες του Οικοπεδούχου παραδίδονται σε κακή κατάσταση, τότε ο Κ.τ.Ε. θα απαιτήσει έγγραφα από τον Ανάδοχο να προβεί στις αναγκαίες επισκευές. Αν ο Ανάδοχος αρνηθεί να προχωρήσει στις επισκευές ή καθυστερεί αυτές με υπαιτιότητά του, οι επισκευές

εκτελούνται σε βάρος του και για λογαριασμό του και η εγγύηση τήρησης των όρων της Σύμβασης καταπίπτει υπέρ του Κ.τ.Ε. ως ποινική ρήτρα, χωρίς να αποκλείεται η αποκατάσταση κάθε άλλης θετικής ζημίας του Κ.τ.Ε..

Άρθρο 22

Περαιτέρω παραχώρηση διαχείρισης σε τρίτους

1. Τυχόν παραχώρηση της διαχείρισης του Ακινήτου από τον Ανάδοχο σε τρίτους, μπορεί να λάβει χώρα μόνο μετά από έγκριση του Κ.τ.Ε., ο οποίος θα πρέπει να έχει ενημερωθεί εγγράφως τρεις (3) τουλάχιστον μήνες προηγουμένως. Ο Ανάδοχος εξακολουθεί να παραμένει, εξ ολοκλήρου και αποκλειστικά υπεύθυνος απέναντι στον Κ.τ.Ε. για την πιστή τήρηση των όρων της παρούσας Σύμβασης.
2. Εάν ο Κ.τ.Ε. κρίνει ότι ο νέος διαχειριστής δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις για σωστή λειτουργία και συντήρηση του Ακινήτου, δύναται να απαιτήσει τη λύση της σύμβασης με το νέο διαχειριστή και την απομάκρυνσή του από το Ακίνητο.
3. Σιωπηρή παραχώρηση της διαχείρισης σε τρίτους δεν επιτρέπεται.

Άρθρο 23

Κυριότητα

1. Η κυριότητα των κατασκευών/έργων που κατασκευάζονται από τον Ανάδοχο μετά των αντιστοιχούντων τμημάτων τους εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου θα διαμοιραστεί ποσοστιαία, σύμφωνα με την ποσοστιαία αναλογία που συμφωνήθηκε μεταξύ Παροχέα και Αντιπαροχέα και Αντιπαρέχοντος, οπότε πλέον θα διαμορφωθεί και η κατάσταση της συνιδιοκτησίας του προκύψαντος, από τα έργα της αξιοποίησης, ακινήτου.
2. Ρητά συμφωνείται ότι ο οικοπεδούχος που τυγχάνει και Κ.τ.Ε. θα μεταβιβάσει προς τον Ανάδοχο ή σε κάθε τρίτο της υποδείξεώς του το συμφωνηθέν ποσοστό που θα αποτελεί το εργολαβικό αντάλλαγμα σταδιακά με βάση τις σε κάθε στάδιο εκτελεσθείσες εργασίες, εφόσον προηγουμένως έχει συνταχθεί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών η συμβολαιογραφική πράξη σύστασης καθέτων και οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού λειτουργίας των κτιρίων, ως εξής:
 - i. Με τη διάστρωση της πλάκας οροφής του ισογείου της οικοδομής τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 15% της αντιπαροχής του Αναδόχου βάσει της προσφοράς του.
 - ii. Με την αποπεράτωση του εξ οπλισμένου σκυροδέματος σκελετού της οικοδομής τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 15% της αντιπαροχής του Αναδόχου βάσει της προσφοράς του.

- iii. Με την αποπεράτωση των οπτοπλινθοδομών της οικοδομής τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 10% της αντιπαροχής του Αναδόχου βάσει της προσφοράς του.
- iv. Με την αποπεράτωση των εσωτερικών επιχρισμάτων και θερμοπρόσοψης της οικοδομής τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 10% της αντιπαροχής του Αναδόχου βάσει της προσφοράς του.
- v. Με την αποπεράτωση της τοποθέτησης των εξωτερικών κουφωμάτων αλουμινίου και υαλοπινάκων της οικοδομής τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 20% της αντιπαροχής του αναδόχου βάσει της προσφοράς του.
- vi. Με την αποπεράτωση της τοποθέτησης ειδών υγιεινής και κουζινών τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 10% της αντιπαροχής του αναδόχου βάσει της προσφοράς του.
- vii. Με την ολοκλήρωση και παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων χώρων στους οικοπεδούχους, ετοιμών και κατάλληλων για χρήση με το «κλειδί» και την οριστική παραλαβή του έργου από τον Κ.τ.Ε. τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αντιστοιχούν στο 20% της αντιπαροχής του αναδόχου βάσει της προσφοράς του.

Κατά το τελευταίο στάδιο και προ της μεταβίβασης των τελευταίων αυτών χιλιοστών ο Ανάδοχος υποχρεούται:

- i. Να έχει υποβάλει όλα τα απαραίτητα έγγραφα για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας του ανεγκυστήρα.
- ii. Να έχει παραδώσει στο ΤΕΕ πιστοποιητικό ηλεκτρολόγου για χορήγηση ηλεκτρικού ρεύματος στις οριζόντιες ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων.
- iii. Να παραδώσει στο ΤΕΕ υπεύθυνη δήλωση της εργολήπτριας εταιρείας ότι δεν οφείλει ή δεν θα οφείλει σε οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο δημόσιο ή ΟΤΑ οποιοδήποτε χρηματικό ποσό που έχει σχέση με την κατασκευή του κτηρίου πλην εκείνων των ποσών που σύμφωνα με τους όρους του παρόντος βαρύνουν τους οικοπεδούχους.
- iv. Να επιμεληθεί την έκδοση των πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης των διαμερισμάτων που περιέρχονται σε αυτούς, η δαπάνη των οποίων θα βαρύνει την ίδια ενώ τα έξοδα της συμβολαιογραφικής πράξης παράδοσης-παραλαβής αυτών (πιστοποιητικών) θα βαρύνει αυτούς και
- v. Να παραδώσει στο ΤΕΕ την άδεια δόμησης με θεώρηση από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο περί της δυνατότητας ηλεκτροδότησης του συνόλου της οικοδομής.

3. Για τον σκοπό της μεταβίβασης των συμφωνημένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου του Ακινήτου, ο Ανάδοχος θα δικαιούται να προσκαλέσει τον Κ.τ.Ε ή τον πληρεξούσιό του, προφορικά και εάν δεν προσέλθει με εξώδικη δήλωση, προ δέκα (10) εργασίμων ημερών, για να μεταβιβάσουν σε αυτόν ή σε τρίτο, που ο Ανάδοχος θα υποδείξει με οριστικό συμβόλαιο ή προσύμφωνο, τα συμφωνηθέντα ποσοστά του Ακινήτου, χωρίς καμία ευθύνη του Κ.τ.Ε. για την κατασκευή και αποπεράτωση των πωλουμένων ιδιοκτησιών, έναντι τρίτων, σε Συμβολαιογράφο και σε ημέρα και ώρα που θα καθορίσει ο Ανάδοχος. Στην εξώδικη δήλωση-Πρόσκληση θα επισυνάπτεται δήλωση του επιβλέποντος μηχανικού ότι εκτελέστηκε πλήρως το συμφωνηθέν έργο. Αν ο Κ.τ.Ε. δεν προσέλθει για την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης στον Συμβολαιογράφο στην ορισθείσα κατά τα ανωτέρω ημέρα και ώρα, ο Ανάδοχος

δικαιούται, προσκομίζοντας ενώπιον του Συμβολαιογράφου α) σχετική έκθεση επίδοσης αρμοδίου Δικαστικού Επιμελητή από την οποία να προκύπτει η νόμιμη και εμπρόθεσμη επίδοση προς τον Κ.τ.Ε. της παραπάνω εξώδικης δήλωσης και β) τον εγκεκριμένο λογαριασμό από τον οποίο να προκύπτουν οι εκτελεσθείσες ανωτέρω περιγραφόμενες εργασίες, να προχωρήσει στη σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης των ποσοστών κυριότητας με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα, ενεργώντας ατομικά για τον εαυτό του και ως πληρεξούσιος του Κ.τ.Ε. Η εντολή αυτή για αυτοσύμβαση θα είναι ανέκκλητη, γιατί θα αφορά στο συμφέρον του Αναδόχου και στην εκπλήρωση υποχρέωσης του οικοπεδούχου και Κ.τ.Ε και θα δεσμεύει και τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους αυτών.

4. Ο Ανάδοχος θα καθορίσει και θα συντάξει με ευθύνη του τον εσωτερικό Κανονισμό της χρήσης του Ακινήτου, του πίνακα κατανομών και των κοινόχρηστων δαπανών, τον οποίο πρέπει να υποβάλλει στον Κ.τ.Ε. προς έγκριση. Κάθε τροποποίηση του Κανονισμού θα πρέπει να υποβάλλεται προς έγκριση στον Κ.τ.Ε. τουλάχιστον τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες προ της εφαρμογής της. Σε περίπτωση που οι όροι του Κανονισμού αντίκεινται στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, ο Κ.τ.Ε. θα μπορεί να απαιτήσει την τροποποίηση ή την διαγραφή τους.

Άρθρο 24

Εγγύηση καλής εκτέλεσης

1. Κατά την υπογραφή της παρούσας κατατίθεται η με αρ. 7004118105/28.07.2023 εγγύηση καλής εκτέλεσης, της Τράπεζας EUROBANK, ποσού 1.015.000,00 ΕΥΡΩ, σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 4 του ν. 4412/2016, το ύψος της οποίας καθορίζεται σε ποσοστό 5% επί της εκτιμώμενης αξίας της σύμβασης, χωρίς Φ.Π.Α.

2. Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης απευθύνεται στον Κ.τ.Ε., αναφέρει σαφώς τα στοιχεία του Αναδόχου, τον τίτλο του έργου, το ποσό για το οποίο παρέχεται η εγγύηση και τον χρόνο ισχύος, όπως αυτά προβλέπονται στη Διακήρυξη. Επιπλέον, η εγγυητική επιστολή περιλαμβάνει παραίτηση του εγγυητή από το δικαίωμα διζήσεως και υπόσχεση για την αμελλητί καταβολή του ποσού, εντός πέντε (5) ημερών από την ημέρα λήψεως της σχετικής ειδοποίησεως από τον Κ.τ.Ε..

3. Η εγγυητική επιστολή πρέπει να έχει εκδοθεί από πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν νόμιμα στα κράτη - μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, ή στα κράτη-μέρη της Συμφωνίας Δημοσίων Συμβάσεων του Παγκοσμίου Οργανισμού Εμπορίου, που κυρώθηκε με τον Ν. 2513/1997(Α'139) και έχουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, το δικαίωμα αυτό.

4. Ο χρόνος ισχύος της εγγύησης καλής εκτέλεσης πρέπει να είναι μεγαλύτερος κατά τρεις (3) τουλάχιστον μήνες από το άθροισμα της συμβατικής προθεσμίας, της

οριακής προθεσμίας και του χρόνου υποχρεωτικής συντήρησης του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 171 του ν. 4412/2016 και τα έγγραφα της παρούσας σύμβασης.

5. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης καταπίπτει υπέρ του Κ.τ.Ε., με αιτιολογημένη απόφαση του Προϊσταμένου της Διευθύνουσας Υπηρεσίας, ιδίως μετά την οριστικοποίηση της έκπτωσης του αναδόχου λόγω παράβασης των όρων της παρούσης. Η ένσταση του αναδόχου κατά της αποφάσεως δεν αναστέλλει την είσπραξη του ποσού της εγγυήσεως. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης, μειώνεται σε ποσοστό 20%, μετά την έγκριση του Πρωτοκόλλου Οριστικής Παραλαβής.

6. Το σύνολο της εγγύησης καλής εκτέλεσης επιστρέφεται χωρίς καθυστέρηση μετά την Έγκριση του Τελικού Λογαριασμού του Έργου της κατασκευής.

7. Σε περίπτωση τροποποίησης της παρούσας σύμβασης κατά το άρθρο 132 του ν. 4412/2016, η οποία συνεπάγεται αύξηση της συμβατικής αξίας, ο Ανάδοχος κατ' απαίτηση του Κ.τ.Ε. οφείλει να καταθέσει έως και την υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης, συμπληρωματική εγγύηση καλής εκτέλεσης το ύψος της οποίας ανέρχεται σε ποσοστό 5% επί της αύξησης της αξίας της σύμβασης χωρίς ΦΠΑ. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης, όπως αυτή διαμορφώνεται κατόπιν των τροποποιήσεων της σύμβασης, κατά το άρθρο 132 του ν. 4412/2016, μειώνεται αμέσως μετά από έγκριση της τελικής επιμέτρησης από την Διευθύνουσα Υπηρεσία, κατά ποσοστό εβδομήντα τοις εκατό (70%) της συνολικής αξίας.

8. Ο Ανάδοχος με τη συμμετοχή του στο Διαγωνισμό δήλωσε ανεπιφύλακτα ότι παραιτείται από την άσκηση ενδίκων μέσων, που στοχεύουν στην παρακώλυση ή ματαίωση της είσπραξης των εγγυητικών επιστολών, ακόμα και αν δεν έχει υποβάλει ο ίδιος σχετική δήλωση στο φάκελο των δικαιολογητικών του.

Άρθρο 25

Επιστροφή εγγυητικής επιστολής συμμετοχής

Με την υπογραφή της παρούσας επιστρέφεται στον Ανάδοχο η εγγυητική επιστολή συμμετοχής του στο Διαγωνισμό.

Άρθρο 26

Λύση της σύμβασης με υπαιτιότητα του Αναδόχου – Λύση της σύμβασης πριν από τη λήξη της

1. Κατά τη διάρκεια της περιόδου εκτέλεσης του έργου ο Ανάδοχος μπορεί να κηρυχθεί υπαίτιος για τη λήξη της σύμβασης στις εξής περιπτώσεις:

α. Ο Ανάδοχος δεν τηρεί πιστά το πρόγραμμα συντήρησης του Ακινήτου ή δεν προβαίνει σε αποκατάσταση των ζημιών και των φθορών του έργου, που προέκυψαν από υπαιτιότητά του ή δημιουργεί συνεχείς οχλήσεις στην απρόσκοπτη λειτουργία του έργου, ή δεν προσκομίζει ανά εξάμηνο ασφαλιστική ενημερότητα.

β. Ο Ανάδοχος διενεργεί εργασίες κατά παράβαση των όρων της παρούσας Σύμβασης και της Νομοθεσίας.

γ. Ο Ανάδοχος δεν συμμορφώνεται με τις γραπτές εντολές του Κ.τ.Ε., που του δίδονται σύμφωνα με τη Σύμβαση.

2. Η διαδικασία για την οριστικοποίηση της έκπτωσης θα είναι η προβλεπόμενη από την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία. Όλες οι δαπάνες που έχουν γίνει από τον Ανάδοχο θα παραμείνουν επ' ωφελεία του Ακινήτου ως πρόσθετη ποινική ρήτρα, παραιτούμενου του Αναδόχου του δικαιώματος να την προσβάλει με τις διατάξεις του άρθρου 409 του Αστικού Κώδικα.

3. Σε περίπτωση λύσης του Νομικού Προσώπου του Αναδόχου ή σε περίπτωση κήρυξής του σε πτώχευση ή σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης με τον Ανάδοχο για τους ανωτέρω λόγους επέρχεται αυτοδίκαιη και αυτόματη κατάπτωση των εγγυητικών επιστολών του Αναδόχου υπέρ του Κ.τ.Ε. και ο Ανάδοχος οφείλει να παραδώσει το Ακίνητο στον Κ.τ.Ε..

Άρθρο 27

Ρήτρες

1. Η μη αυστηρή τήρηση των περαιτέρω προθεσμιών του έργου που θα καθορίσει ο Ανάδοχος στο αναλυτικό πρόγραμμα κατασκευής των έργων αξιοποίησης και οι οποίες είναι ενδεικτικές θα αποτελεί για τον Κ.τ.Ε. το μέτρο, με το οποίο θα μπορεί να ελέγχει έγκαιρα και να απαιτεί από τον Ανάδοχο να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα, προκειμένου να τηρηθούν οι υποχρεωτικές τμηματικές προθεσμίες οι σχετικές με την έκδοση κάθε άδειας που προβλέπεται από τους οικείους Νόμους, Διατάγματα κλπ. και που απαιτείται για την εκτέλεση των εργασιών του, συμπεριλαμβανομένης και της οικοδομικής άδειας, στην έκδοση των οποίων θα προβεί με δική του μέριμνα, ευθύνη και δαπάνες καταβάλλοντας ο ίδιος και τις νόμιμες κρατήσεις. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του Αναδόχου προς τις απαιτήσεις του Κ.τ.Ε. εντός διμήνου, τότε σε επαναληφθείσα εντολή – όχληση του Κ.τ.Ε. και την εκ νέου μη συμμόρφωσή του εντός ενός νέου διμήνου, θα καταπίπτει ημερησίως από την εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης των Έργων ανέγερσης του κτιρίου και μέχρι της συμμόρφωσής του, ποσό πέντε χιλιάδων (5.000) ΕΥΡΩ, το οποίο θα αναπληρωθεί, αντίστοιχα με τη συμμόρφωση του Αναδόχου. Αν οι συνολικές καταπτώσεις υπερβούν το ποσό των τετρακοσίων πενήντα χιλιάδων (450.000) ΕΥΡΩ, τότε ο Ανάδοχος κηρύσσεται έκπτωτος.

2. Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης του έργου εντός της προθεσμίας που ορίζει η παράγραφος 1 του άρθρου 5 της παρούσης, ήτοι εντός της συμβατικής διάρκειας των είκοσι τεσσάρων (24) μηνών, εκτός των περιπτώσεων ανωτέρας βίας, που θα έχει ως αποτέλεσμα την καθυστέρηση στην υλοποίηση της σύμβασης, θα επιβάλλεται ρήτρα για κάθε ημέρα υπέρβασης της εγκεκριμένης προθεσμίας, η οποία ορίζεται ως εξής:

α) 15% της μέσης ημερήσιας αξίας του έργου και επιβάλλεται για αριθμό ημερών ίσο με το 20% της προβλεπόμενης από τη σύμβαση αρχικής συνολικής προθεσμίας,

β) 20% της μέσης ημερήσιας αξίας του έργου για τις επόμενες ημέρες μέχρι ακόμα 15% της αρχικής συνολικής προθεσμίας.

Οι ποινικές ρήτρες που επιβάλλονται για την υπέρβαση της εγκεκριμένης προθεσμίας δεν επιτρέπεται να υπερβούν συνολικά ποσοστό έξι τοις εκατό (6%) της αξίας της σύμβασης, χωρίς ΦΠΑ.

3. Για υπέρβαση κάθε μιας τμηματικής προθεσμίας (αποκλειστικής και ενδεικτικής) επιβάλλεται στον Ανάδοχο ποινική ρήτρα ως εξής:

(α) Για τις πρώτες τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες υπέρβασης προθεσμίας, ποινική ρήτρα ίση με δέκα τοις εκατό (10%) της μέσης ημερήσιας αξίας του έργου όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 148 του Ν. 4412/2016, για κάθε ημέρα υπέρβασης.

(β) Για τις επόμενες τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες υπέρβασης προθεσμίας, ποινική ρήτρα ίση με δέκα πέντε τοις εκατό (15%) της μέσης ημερήσιας αξίας του έργου όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 148 του Ν. 4412/2016, για κάθε ημέρα υπέρβασης.

Το συνολικό ποσό των ποινικών ρητρών για υπέρβαση των τμηματικών προθεσμιών δεν επιτρέπεται να υπερβεί σε ποσοστό το τρία (3%) της αξίας της σύμβασης χωρίς ΦΠΑ.

4. Ως μέση ημερήσια αξία νοείται το πηλίκο της αξίας της σύμβασης, δηλαδή της συνολικής αξίας της σύμβασης μαζί με την αξία τυχόν συμπληρωματικών συμβάσεων και χωρίς τον ΦΠΑ, προς την εγκεκριμένη προθεσμία του έργου, δηλαδή την αρχική συνολική προθεσμία και όλες τις τυχόν παρατάσεις που έχουν εγκριθεί μετά από σχετικό αίτημα του Αναδόχου.

5. Δεν θα επιβάλλεται ρήτρα στην περίπτωση εξεύρεσης αρχαιολογικών ευρημάτων στο υπέδαφος του Ακινήτου μέχρις ότου η αρμόδια εφορία αρχαιοτήτων ολοκληρώσει το έργο της. Επίσης η περίοδος της διακοπής των εργασιών δε θα προσμετράται στην περίοδο που ορίζει η παράγραφος 1 του άρθρου 5 της παρούσης ήτοι στην περίοδο των είκοσι τεσσάρων (24) μηνών, οπότε και το εν λόγω διάστημα θα προσαυξάνεται αντιστοίχως.

Άρθρο 28

Παραρτήματα Σύμβασης

Επισυνάπτονται στην παρούσα ως παραρτήματα αυτής τα ακόλουθα έγγραφα:

α. Η Διακήρυξη του Διαγωνισμού.

β. Η από 06/10/2022 Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων.

γ. Το σχέδιο προσύμφωνου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και του εργολαβικού ανέγερσης κτιρίων, το οποίο θα προσαρμοστεί στους όρους της παρούσας πριν την υπογραφή του.

δ. Η τεχνική και οικονομική προσφορά του Αναδόχου.

Άρθρο 30

Γλώσσα – Δίκαιο – Επίλυση Διαφορών

1. Γλώσσα υποβολής της προσφοράς και της εκτέλεσης της σύμβασης είναι η ελληνική. Όλα τα δικαιολογητικά, πιστοποιητικά και έγγραφα που απαιτείται να υποβληθούν και όλη η λοιπή αλληλογραφία θα είναι στην ελληνική γλώσσα. Σε περίπτωση που τα εν λόγω έγγραφα έχουν συνταχθεί σε άλλη, πλην της ελληνικής, επίσημη γλώσσα θα συνοδεύονται από μετάφραση στην ελληνική, επικυρωμένη από το αρμόδιο μεταφραστικό τμήμα του Υπουργείου Εξωτερικών ή από δικηγόρο σύμφωνα με όσα προβλέπονται στον κώδικα περί δικηγόρων.

2. Η Σύμβαση καθώς και οι σχέσεις μεταξύ του Κ.τ.Ε. και του Αναδόχου, θα διέπονται από το ελληνικό δίκαιο. Επίσης, θα έχουν εφαρμογή κατά περίπτωση οποιοδήποτε Ελληνικοί κανονισμοί και προδιαγραφές, που αφορούν σε οποιαδήποτε μελέτη ή εργασία ή εγκατάσταση ή επί μέρους κατασκευή για την ανέγερση του κτιρίου, καθώς και αντίστοιχοι (-ος) της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή γενικότερα της αλλοδαπής, διεθνώς αναγνωρισμένοι (-ος).

3. Αρμόδια δικαστήρια για την επίλυση τυχόν διαφορών μεταξύ του Κ.τ.Ε. και του Αναδόχου ορίζονται αποκλειστικά τα δικαστήρια Αθηνών.

23SYMV013240446 2023-08-09

4. Η Σύμβαση τίθεται σε ισχύ από τη την υπογραφή της και από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη.

Η παρούσα Σύμβαση διαβάστηκε, βεβαιώθηκε και υπογράφηκε νόμιμα από τους συμβαλλόμενους σε δύο πρωτότυπα.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΕΕ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Γιώργος Ν. Στασινός

ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.
ΟΙ ΝΟΜΙΜΟΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΙ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΖΑΝΤΖΗΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙ ΤΕΡΝΑ Μ.Α.Ε.Ε.Σ.
ΟΙ ΝΟΜΙΜΟΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΙ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΤΩΝΑΚΟΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ