



中远海运比雷埃夫斯港口有限公司

PIRAEUS PORT AUTHORITY S.A.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΛΙΜΕΝΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Πειραιάς, 04/05/2026

ΠΑΡΟΧΗ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΩΝ

ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ – Υπηρεσίες Σχεδιασμού και Διαχείρισης Έργου (PMD) για το Νέο Κτίριο του Σταθμού Κρουαζιέρας στο Πλαίσιο του Έργου “Επέκταση Επιβατικού Σταθμού (Νότια Ζώνη-Φάση Α)”

Ερώτηση 1

Σε περίπτωση Σύμπραξης/Ένωσης Επιχειρήσεων, υπάρχει απαίτηση για σύσταση συγκεκριμένης νομικής μορφής (π.χ. Κοινοπραξία) κατά την υποβολή της προσφοράς ή/και κατά τη φάση κατακύρωσης και υπογραφής της σύμβασης; Επιβεβαιώστε ότι είναι αποδεκτή η συμμετοχή υπό μορφή Ένωσης Προσώπων με ιδιωτικό συμφωνητικό.

Απάντηση 1

Παρακαλούμε να ανατρέξετε στο άρθρο 6.1 και ιδιαίτερος στο πεδίο της Σημείωσης της Πρόσκλησης.

Ερώτηση 2

Υπάρχουν συγκεκριμένες λειτουργικές και κτιριολογικές απαιτήσεις για τα συστήματα και τους χώρους διαχείρισης αποσκευών (Baggage Handling System); Ειδικότερα, απαιτείται η πρόβλεψη εξοπλισμού ελέγχου ασφαλείας αποσκευών (X-ray scanners κλπ.) στη μελέτη;

Απάντηση 2

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του τεύχους της Πρόσκλησης:

« Ο PMD θα συντάξει το σύνολο των μελετών που απαιτούνται για την υλοποίηση του έργου του Νέου Κτιρίου Κρουαζιέρας λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους ισχύοντες κανονισμούς, κώδικες και την ισχύουσα νομοθεσία.

Επίσης, ο PMD έχει λάβει γνώση των συνθηκών του έργου και τις κρίσιμες πτυχές των υποδομών, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις του κτιρίου της Κρουαζιέρα. Θα παρέχει πλήρη και λεπτομερή σχεδιασμό του συνόλου του έργου.

Η μελέτη του Έργου θα καλύπτει όλους τους τομείς σχεδιασμού και θα λαμβάνει υπόψιν όλες τις λειτουργικές και σχεδιαστικές παραμέτρους για την πλήρη κατασκευή του Έργου. Θα περιλαμβάνει όλες τις τεχνικές προδιαγραφές και περιγραφές που απαιτούνται, σχέδια, μελέτες, τεχνικές εκθέσεις, τεχνικές

έρευνες, και όλα τα τεχνικά έγγραφα που θα απαιτηθούν από τον ΟΛΠ ή της αρμόδιες Υπηρεσίες/Αρχές για την υλοποίηση, έγκριση και αδειοδότηση του Έργου. Ο σχεδιασμός της μελέτης του έργου θα υλοποιηθεί σε τρία στάδια σχεδιασμού, Προμελέτη, Οριστική Μελέτη, Μελέτη εφαρμογής.»

Καθίσταται σαφές λοιπόν ότι, ο Μελετητής θα λάβει υπόψιν του όλες τις λειτουργικές και κτιριολογικές απαιτήσεις (γενικά και ειδικά) που απαιτούνται για την υλοποίηση ενός σύγχρονου Επιβατικού Σταθμού Κρουαζιέρας.

Ερώτηση 3

Υπάρχει απαίτηση η μελέτη του κτιρίου να αποσκοπεί σε κάποια περιβαλλοντική πιστοποίηση (π.χ. LEED, BREEAM ή αντίστοιχη) και, αν ναι, σε ποιο επίπεδο πιστοποίησης;

Απάντηση 3

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α' της Πρόσκλησης παρ. 2. Γενική Περιγραφή του Έργου «*Ο σχεδιασμός και η κατασκευή ενός ενεργειακά κτιρίου θα βασίζεται στις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού - όπου είναι δυνατόν – με την ενσωμάτωση ενεργειακά αποδοτικών εγκαταστάσεων.....*» δίχως ωστόσο να περιγράφεται κάποιο απαίτηση συγκεκριμένης πιστοποίησης ή/και επίπεδο αυτής.

Ερώτηση 4

Σε περίπτωση Σύμπραξης/Ένωσης Επιχειρήσεων, επιβεβαιώστε ότι η εγγυητική επιστολή συμμετοχής (40.000€) μπορεί να εκδοθεί υπέρ του leader της Ένωσης, σύμφωνα με το Παράρτημα 1.

Απάντηση 4

Σύμφωνα με το άρθρο 6.5. ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΚΑΙ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ της Πρόσκλησης «*Οι εγγυητικές επιστολές απευθύνονται στον ΟΛΠ και σε περίπτωση διαγωνιζόμενης Κοινοπραξίας ή Ένωσης πρέπει να είναι κοινές υπέρ όλων των μελών της*».

Ερώτηση 5

Κατά τη συνήθη πρακτική, οι Επιβλέποντες Μηχανικοί που δηλώνονται κατά την έκδοση της Οικοδομικής Άδειας ανήκουν στη μελετητική ομάδα, η δε κατά νόμο επίβλεψη μεταβιβάζεται σε αρμόδιους Μηχανικούς του Αναδόχου Κατασκευής αμέσως μετά την υπογραφή της Σύμβασης κατασκευής του Έργου. Επιβεβαιώστε ότι είναι αποδεκτή αυτή η προσέγγιση.

Απάντηση 5

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του τεύχους της Πρόσκλησης στις υποχρεώσεις του PMD περιλαμβάνονται: «*28. Της οι ενέργειες στην αρμόδια ΥΔΟΜ, ανάληψης της κατά το Νόμο ευθύνης επίβλεψης από Μηχανικό/ούς του PMD έχοντας τα σχετικά Νόμιμα δικαιώματα και τον ορισμό του συντονιστή του έργου, του κυρίου του Έργου περιοριζόμενου μόνο στην υπογραφή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, όπου απαιτείται.*».

Προκύπτει με σαφήνεια ότι, η επίβλεψη της οικοδομικής άδειας στην αρμόδια ΥΔΟΜ είναι στις υποχρεώσεις του PMD.

Ερώτηση 6

Σύμφωνα με το Άρθρο 10.2.Α, η παράδοση της οριστικής μελέτης ορίζεται σε 9 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης. Για τη διαμόρφωση της οικονομικής της προσφοράς, παρακαλούμε να της γνωρίσετε:

α) Ποια είναι η συνολική εκτιμώμενη διάρκεια της φάσης μελέτης, συμπεριλαμβανομένης της Μελέτης Εφαρμογής και της σύνταξης των τευχών δημοπράτησης;

β) Ποια είναι η εκτιμώμενη διάρκεια κατασκευής του Νέου Κτιρίου του Σταθμού Κρουαζιέρας (σε μήνες); Η πληροφορία αυτή είναι απαραίτητη για τον υπολογισμό του κόστους της μηνιαίας αμοιβής ΡΜ (Γραμμή 2 του Εντύπου Οικονομικής Προσφοράς) και, κατ' επέκταση, για τη διαμόρφωση του συνολικού συγκριτικού κόστους Κί.

Απάντηση 6

α) Οι εννέα (9) μήνες αναφέρονται στο χρονικό διάστημα για τη σύνταξη των μελετών ικανών για την έγκριση των αδειοδοτήσεων του έργου.

β) Η διάρκεια κατασκευής του Νέου Κτιρίου αποτελεί στοιχείο της προς παράδοση μελέτης. Σε κάθε περίπτωση, ο υποψήφιος θα πρέπει να λάβει υπόψη του το συνολικό ποσό της αμοιβής του για τις παρεχόμενες υπηρεσίες ΡΜ και να το διαιρέσει σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις προκειμένου να συμπληρωθεί το πεδίο 2 του Εντύπου της Οικονομικής Προσφοράς.

Το συνολικό Συγκριτικό Κόστος αναφέρεται στο άθροισμα των πεδίων 1 και 2 του Εντύπου της Οικονομικής Προσφοράς.

Ερώτηση 7

Στη φάση μεταξύ ολοκλήρωσης των μελετών/τευχών δημοπράτησης και υπογραφής της σύμβασης κατασκευής, προβλέπεται παροχή υπηρεσιών από τον ΡΜΔ κατά τη διάρκεια της δημοπράτησης του κατασκευαστικού έργου; Εφόσον ναι, παρακαλούμε διευκρινίστε τι είδους υπηρεσίες αφορά (π.χ. υποστήριξη στη διαχείριση της δημοπράτησης, παροχή διευκρινίσεων σε υποψήφιους αναδόχους, συμμετοχή σε αξιολόγηση προσφορών κλπ.) και πώς αυτές θα αμείβονται.

Απάντηση 7

Η δημοπράτηση του έργου κατασκευής διενεργείται πλήρως από την ΟΛΠ Α.Ε. (σύνταξη Πρόσκλησης, συμμετοχή σε επιτροπές κλπ.).

Σαφές είναι ότι, κατά τη φάση της δημοπράτησης και εφόσον ζητηθεί από τους υποψήφιους αναδόχους η παροχή διευκρινίσεων που ανάγεται αμιγώς στην τεχνική μελέτη που έχει συνταχθεί από τον Μελετητή αυτή θα παρασχεθεί αμελλητί από τον ΡΜΔ δίχως να προβλέπεται επιπλέον αμοιβή.

Συνεπώς, για το αναφερόμενο στο ερώτημα χρονικό διάστημα δεν προβλέπεται η παροχή υπηρεσιών από τον ΡΜΔ παρά μόνο για θέματα που ενδεχομένως τεθούν και σχετίζονται με την τεχνική μελέτη που αυτός έχει συντάξει. Η εν λόγω περίπτωση δεν αμείβεται ιδιαίτερα.

Ερώτηση 8

Για τους σκοπούς της οικονομικής μας προσφοράς, γίνεται η παραδοχή ότι η κατασκευή του Έργου θα ανατεθεί σε έναν ενιαίο Γενικό Εργολάβο (και όχι σε πολλαπλά ξεχωριστά πακέτα εργολαβίας). Παρακαλούμε επιβεβαιώστε.

Απάντηση 8

Δεν υπάρχει αντίρρηση να γίνει η παραδοχή αυτή, ωστόσο, διευκρινίζεται ότι, ο ανάδοχος κατασκευής ενδεχομένως να έχει άλλη νομική μορφή η οποία δεν δύναται να καθορισθεί σε αυτό το στάδιο.

Επίσης, επισημαίνεται ότι, η ως άνω παραδοχή δεν θα τροποποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο την αμοιβή του PMD στο μέλλον, η οποία καθορίζεται αποκλειστικά από την προσφορά του στην παρούσα Πρόσκληση.

Ερώτηση 9

Σύμφωνα με το Άρθρο 14.4.B, η αμοιβή διαχείρισης έργου (PM) καταβάλλεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις για τη διάρκεια κατασκευής. Παράλληλα, κατά τη φάση μελέτης (9+ μήνες), ο PMD ασκεί σημαντικό ρόλο συντονισμού, διαχείρισης χρονοδιαγράμματος και κινδύνων, αναφορών προόδου κλπ. (Παράρτημα Α).

Παρακαλούμε διευκρινίστε: Η αμοιβή για τις υπηρεσίες διαχείρισης/συντονισμού κατά τη φάση της μελέτης περιλαμβάνεται στο κατ' αποκοπή τίμημα του PD (Γραμμή 1 του Εντύπου Οικονομικής Προσφοράς) ή αποτελεί ξεχωριστό αντικείμενο αποζημίωσης;

Απάντηση 9

Η αμοιβή για τις υπηρεσίες διαχείρισης/συντονισμού κατά τη φάση της μελέτης περιλαμβάνεται στο κατ' αποκοπή τίμημα του PD (Γραμμή 1 του Εντύπου Οικονομικής Προσφοράς).

Ερώτηση 10

Αναφορικά με την απαίτηση εμπειρίας 1.2 του Πίνακα 6.2.1 («Διαχειριστής Τεχνικός Σύμβουλος (PM) και Μελετητής (PD) σε αντίστοιχα κτιριακά έργα»): Απαιτείται η προσκόμιση εμπειρίας από έργα στα οποία ο υποψήφιος ανέλαβε ταυτόχρονα και τους δύο ρόλους (PM + PD) στο πλαίσιο της ίδιας σύμβασης; Ή είναι αποδεκτή η τεκμηρίωση εμπειρίας από σύμβαση όπου ο υποψήφιος ανέλαβε τον έναν εκ των δύο ρόλων, ενώ ο άλλος ρόλος εκτελέστηκε από τρίτο φορέα που δεν συμμετέχει στο υποψήφιο σχήμα;

Απάντηση 10

Αναφορικά με την απαίτηση εμπειρίας 1.2 του Πίνακα 6.2.1 «Διαχειριστής Τεχνικός Σύμβουλος (PM) και Μελετητής (PD) σε αντίστοιχα κτιριακά έργα» απαιτείται η προσκόμιση εμπειρίας από έργα στα οποία ο υποψήφιος ανέλαβε ταυτόχρονα και τους δύο ρόλους.

Ερώτηση 11

Σύμφωνα με το Άρθρο 6.2.1, για την απόδειξη εμπειρίας από σύμβαση που εκτελέστηκε μέσω κοινοπραξίας, απαιτείται ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 50%. Κατανοούμε ότι το ποσοστό αυτό αφορά στο αντικείμενο της ειδικότητας του εκάστοτε μέλους εντός της κοινοπραξίας (π.χ. ποσοστό στις αρχιτεκτονικές μελέτες ή στις Η/Μ μελέτες κλπ.) και όχι στο σύνολο της σύμβασης. Παρακαλούμε επιβεβαιώστε, δεδομένου ότι σε μελετητικές κοινοπραξίες πολλών ειδικοτήτων δεν είναι εφικτό κάθε μέλος να υπερβαίνει το 50% του συνόλου της σύμβασης.

Απάντηση 11

Σύμφωνα με το άρθρο 6.2.1. της Πρόσκλησης «Για την απόδειξη της εμπειρίας από σύμβαση που εκτελέστηκε στο πλαίσιο κοινοπραξίας ή ένωσης οικονομικών φορέων, απαιτείται ο διαγωνιζόμενος να συμμετείχε σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%).

Ερώτηση 12

Ποια είναι η οικοπεδική έκταση στην οποία αφορά η μελέτη του Νέου Κτιρίου του Σταθμού Κρουαζιέρας και ποια η έκταση του περιβάλλοντος χώρου που θα συμπεριληφθεί στον σχεδιασμό;

Απάντηση 12

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α' της Πρόσκλησης η συνολική επιφάνεια του Επιβατικού Τερματικού Σταθμού Κρουαζιέρας θα είναι περίπου 17.000,00Μ2 εκτεινόμενη σε δύο (2) επίπεδα.

Η οικοπεδική έκταση που θα καταληφθεί για τη διαμόρφωση του εν λόγω κτιρίου θα προκύψει από την ίδια τη μελέτη όπως άλλωστε και η έκταση του περιβάλλοντος χώρου για το σχεδιασμό των οποίων θα λάβει υπόψη ο μελετητής κρίσιμες παραμέτρους όπως πολεοδομικές απαιτήσεις, κυκλοφοριακές απαιτήσεις, τη συνολική λειτουργία της κρουαζιέρας κλπ.

Ερώτηση 13

Στο Παράρτημα Α αναφέρεται ότι ο PMD θα συντάξει μελέτες, μεταξύ άλλων, στις ειδικότητες Γεωτεχνικών και λοιπών αντικειμένων, ενώ στο Άρθρο 4.2 δεν προσδιορίζονται αντίστοιχα στελέχη στην ελάχιστη σύνθεση της ομάδας. Παρακαλούμε διευκρινίστε:

α) Απαιτείται η συμμετοχή στη μελετητική ομάδα ειδικοτήτων πέραν των ρητά αναφερόμενων στο Άρθρο 4.2, και συγκεκριμένα: Λιμενικών Έργων, Γεωτεχνικών, Κυκλοφοριακών, Σήμανσης και Ασφάλειας (Security);

β) Δεδομένου ότι η προβλήτα της Νότιας Ζώνης, επί της οποίας θα ανεγερθεί ο Νέος Σταθμός Κρουαζιέρας, έχει ήδη μελετηθεί και βρίσκεται υπό κατασκευή, διευκρινίστε σε ποιο βαθμό απαιτούνται Γεωτεχνικές μελέτες και μελέτες Λιμενικών Έργων στο αντικείμενο του PMD.

Απάντηση 13

α) Η περιγραφόμενη στο άρθρο 4.2 ομάδα συνιστά την ελάχιστη στελέχωση της κύριας ομάδας μελέτης/διαχείρισης. Αναμφίβολα, ο υποψήφιος θα χρησιμοποιήσει μελετητές των ειδικότερων

γνωστικών αντικειμένων ώστε να καλύψει τις απαιτήσεις του σχεδιασμού του έργου του επιβατικού σταθμού Κρουαζιέρας στο σύνολό του.

β) Το έργο της κατασκευής της Επέκτασης Επιβατικού Λιμένα Πειραιά – Νότια Ζώνη (Φάση Α') είναι ήδη σε φάση εκτέλεσης. Αναμφίβολα, θα πρέπει να υπάρχει συνεννόηση και επικοινωνία τόσο με τον ΡΜΔ όσο και με τον Ανάδοχο του υπό εκτέλεση έργου.

Η γεωτεχνική έρευνα και μελέτη σύμφωνα με το Παράρτημα Α' της Πρόσκλησης εκτελούνται παράλληλα με το στάδιο της προμελέτης για τον προσδιορισμό της ακριβούς θέσης υλοποίησης του Νέου Κτιρίου της Κρουαζιέρας.

Ερώτηση 14

Στο Παράρτημα Α, η Γεωτεχνική μελέτη περιλαμβάνεται στις ειδικότητες που καλύπτει ο ΡΜΔ. Παρακαλούμε διευκρινίστε: Υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία γεωτεχνικής έρευνας στην περιοχή του Έργου (π.χ. από τη μελέτη/κατασκευή της προβλήτας της Νότιας Ζώνης); Εφόσον ναι, θα απαιτηθεί η διενέργεια νέων γεωτεχνικών ερευνών ή μόνον η αξιολόγηση των υφιστάμενων στοιχείων;

Απάντηση 14

Η διενέργεια των γεωτεχνικών ερευνών συνιστά αντικείμενο της μελέτης που εκτελείται παράλληλα με το στάδιο της προμελέτης για την ακριβή θέση υλοποίησης του Νέου Κτιρίου της Κρουαζιέρας.