

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ – ΤΕΧΝΙΚΕΣ
ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ**

Πίνακας Περιεχομένων

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	3
1.1 Δικαιούχος Χώρα.....	3
1.2 Αναθέτουσα Αρχή.....	3
1.3 Εθνικό πλαίσιο αναφοράς.....	3
1.4 Περιβάλλον του Αντικειμένου της Σύμβασης.....	3
1.5 Σχετικά προγράμματα και δράσεις.....	3
2. ΣΤΟΧΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ.....	3
2.1 Γενικός στόχος.....	3
2.2 Ειδικόί στόχοι.....	3
2.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα.....	3
3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ.....	3
3.1 Προϋποθέσεις για την υλοποίηση του Αντικειμένου της Σύμβασης.....	3
3.2 Κίνδυνοι.....	4
4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	4
4.1 Γενικά	4
4.2 Ανάλυση δραστηριοτήτων.....	4
4.3 Διοίκηση έργου	5
4.3.1 Αρμόδια υπηρεσία.....	5
4.3.2 Αποδέκτης των υπηρεσιών	5
4.3.3 Οργανωτική δομή.....	5
4.3.4 Παροχή διευκολύνσεων από την Αναθέτουσα Αρχή.....	6
5. ΤΟΠΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	7
5.1 Τόπος εκτέλεσης του Αντικειμένου της Σύμβασης	7
5.2 Διάρκεια υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης.....	7
6. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	7
6.1 Στελέχωση της Ομάδας Έργου του Αναδόχου	7
6.2 Στέγαση Αναδόχου	8
6.3 Υποστηρικτικά μέσα που παρέχονται από τον Ανάδοχο.....	8
7. ΕΚΘΕΣΕΙΣ	8
7.1 Απαιτήσεις Εκθέσεων	8
7.2 Υποβολή και έγκριση Εκθέσεων	9

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1.1 Δικαιούχος Χώρα

Κυπριακή Δημοκρατία.

1.2 Αναθέτουσα Αρχή

Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου

1.3 Εθνικό πλαίσιο αναφοράς

Δεν ισχύει.

1.4 Περιβάλλον του Αντικειμένου της Σύμβασης

Δεν ισχύει.

1.5 Σχετικά προγράμματα και δράσεις

Δεν εφαρμόζεται

2. ΣΤΟΧΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

2.1 Γενικός στόχος

Η παράδοση περιουσιακών στοιχείων της κυβέρνησης αποτελεί μνημονιακή υποχρέωση, που πρέπει να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος Νοεμβρίου του 2014.

2.2 Ειδικόί στόχοι

Ο ειδικός στόχος της Σύμβασης είναι ο ακόλουθος:

Ο ανάδοχος θα πρέπει να παραδώσει εκτιμήσεις που θα διενεργηθούν βάσει διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων, για πεντακόσια (500) ακίνητα, εντός τριών (3) εβδομάδων από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης. Οι εκτιμήσεις αυτές πρέπει να συμπληρώνονται στο σχετικό Πρότυπο Έκθεσης Εκτίμησης (Έντυπο 15) που θα δοθεί στον Ανάδοχο από την Αναθέτουσα Αρχή.

2.3 Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Εντός τριών (3) εβδομάδων από την ημερομηνία έναρξης της υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης, οι πεντακόσιες (500) εκθέσεις εκτιμήσεων (Valuation reports) πρέπει να παραδοθούν δεόντως συμπληρωμένες με τις απαιτούμενες πληροφορίες στην Αναθέτουσα Αρχή.

3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

3.1 Προϋποθέσεις για την υλοποίηση του Αντικειμένου της Σύμβασης

Για την επίτευξη των στόχων της Σύμβασης είναι αναγκαίος ο πρακτικός και αποτελεσματικός σχεδιασμός της σειράς με την οποία θα εκτιμηθούν τα ακίνητα, λόγω του μεγάλου αριθμού τεμαχίων ακίνητης περιουσίας που θα πρέπει να εκτιμηθεί σε σχέση με το σύντομο χρονικό διάστημα που χρειάζεται να διεκπεραιωθεί. Επίσης, είναι αναγκαία η βέλτιστη κατανομή των εργασιών μεταξύ των εκτιμητών που θα συμμετάσχουν στο έργο για την έγκαιρη συλλογή των στοιχείων και ολοκλήρωσης του έργου.

3.2 Κίνδυνοι

Η μη εκπλήρωση των παραπάνω προϋποθέσεων ελλοχεύει τον κίνδυνο της καθυστέρησης στην ολοκλήρωση του έργου, κάτι που θα είχε αντίκτυπο στην αξιολόγηση της προόδου της Κύπρου από τους διεθνείς δανειστές.

4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

4.1 Γενικά

Το Αντικείμενο της Σύμβασης αφορά τη διενέργεια εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας σε εδάφη της Κυπριακής Δημοκρατίας που δεν βρίσκονται υπό τον έλεγχο των στρατευμάτων κατοχής. Η ομάδα των εκτιμητών που θα αναλάβει να εκτελέσει τη Σύμβαση θα πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον πέντε (5) εκτιμητές οι οποίοι θα απασχολούνται σε πλήρη βάση για την εκτέλεση της Σύμβασης και θα πληρούν τα κριτήρια όπως αυτά καταγράφονται στο σημείο 4.3.3.

4.2 Ανάλυση δραστηριοτήτων

Η Αναθέτουσα Αρχή θα παραδώσει στον Ανάδοχο σε excel (.xlsx) μορφή στοιχεία σχετικά με το κάθε ένα από τα πεντακόσια (500) ακίνητα που θα εκτιμηθούν. Τα στοιχεία του κάθε ακινήτου θα είναι τυποποιημένα στην πιο κάτω μορφή:

	District	Town/ Village	Quarter	Sheet	Plan	Block	Plot	Reg. Number	Planning Zone
Asset 1									
...									
Asset 500									

Πίνακας 1: Στοιχεία ακινήτων προς εκτίμηση

Η πλειοψηφία των ακινήτων που θα εκτιμηθούν είναι οικόπεδα και χωράφια και διαχωρίζονται στις εξής πολεοδομικές ζώνες:

Πολεοδομική Ζώνη	Αριθμός Ακινήτων
AZ/Z	147
B/E	3
G/D	330
H/K	15
T	5
Σύνολο	500

Πίνακας 2: Κατηγοριοποίηση ακινήτων ανά πολεοδομική ζώνη

Επίσης, ο αριθμός των ακινήτων που θα εκτιμηθούν σε κάθε επαρχία διαχωρίζεται ως εξής:

Επαρχία	Αριθμός Ακινήτων
Λευκωσία	164
Λεμεσός	152
Λάρνακα	116
Πάφος	27
Αμμόχωστος	41
Σύνολο	500

Πίνακας 3: Κατηγοριοποίηση ακινήτων ανά επαρχία

Ο Ανάδοχος θα πρέπει να συλλέξει πληροφορίες και να συμπληρώσει το Πρότυπο Έκθεσης Εκτιμήσεων (Έντυπο 5) για κάθε ένα από τα πεντακόσια (500) ακίνητα, και ακολούθως να τα παραδώσει στην Αναθέτουσα Αρχή μέσα σε τρεις (3) εβδομάδες από την ημέρα υπογραφή της Σύμβασης. Το Πρότυπο Έκθεσης Εκτιμήσεων (Έντυπο 15) επισυνάπτεται μαζί με τα έγγραφα του διαγωνισμού.

Με τη συμπλήρωση των εκθέσεων εκτιμήσεων (Valuation Reports) για τα πρώτα 50 ακίνητα, ο Ανάδοχος πρέπει να αποστείλει Έκθεση Προόδου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.1.

Όλες οι εκτιμήσεις πρέπει να γίνουν επί τόπου. Εκτιμήσεις που θα γίνουν εξ' αποστάσεως (π.χ. desktop valuations) δεν θα γίνονται αποδεκτές.

Νοείται ότι το άτομο που θα διενεργήσει την εκτίμηση πρέπει να πληροί τα κριτήρια που τέθηκαν στην παράγραφο 6.2.3 του Μέρους Α. Επίσης οι βασικοί εμπειρογνώμονες όπως καθορίζονται στην παράγραφο 6.1 του Παραρτήματος II, πρέπει να απασχολούνται με την εκτέλεση της Σύμβασης στη βάση πλήρες ωραρίου.

4.3 Διοίκηση έργου

4.3.1 Αρμόδια υπηρεσία

Το Τμήμα Οικονομικών Ερευνών (TOE) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου είναι αρμόδιο για τη διαχείριση της Σύμβασης και τη διοίκηση του έργου.

4.3.2 Αποδέκτης των υπηρεσιών

Αποδέκτης των υπηρεσιών θα είναι η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

4.3.3 Οργανωτική δομή

Οργανωτική δομή Αναθέτουσας Αρχής

Η Αναθέτουσα Αρχή έχει ορίσει Καθοδηγητική Επιτροπή (ΚΕ) αποτελούμενη από ανώτερα στελέχη της. Η ΚΕ επιβλέπει και συντονίζει τη συνολική πρόοδο υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης και την υλοποίηση των δραστηριοτήτων του Αντικειμένου της Σύμβασης, καθορίζει τις προτεραιότητες, παρέχει κατευθύνσεις, αξιολογεί και εγκρίνει τα αποτελέσματα (παραδοτέα και αναφορές). Πρόεδρος της ΚΕ έχει οριστεί η Μαρία Παπαγεωργίου .

Η Αναθέτουσα Αρχή θα παράσχει το απαραίτητο προσωπικό για να διαχειριστεί και να επιλύσει ζητήματα σχετικά με τη διαχείριση της Σύμβασης.

Ένα από τα μέλη της ΚΕ (ανώτερος κρατικός λειτουργός της Αναθέτουσας Αρχής) θα οριστεί ως Υπεύθυνος Συντονιστής και θα είναι αρμόδιος για το συνολικό συντονισμό της υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης και για την υποβολή όλων των επίσημων εγγράφων της Σύμβασης στην ΚΕ για την έγκριση. Ο Υπεύθυνος Συντονιστής θα είναι το σημείο επαφής για τον Υπεύθυνο που θα οριστεί από τον Ανάδοχο.

Οργανωτική δομή Αναδόχου

Ο Ανάδοχος θα είναι αρμόδιος για την εκτέλεση του Αντικειμένου της Σύμβασης σε όλες τις φάσεις του, μέχρι την τελική παραλαβή από την Αναθέτουσα Αρχή. Αυτό περιλαμβάνει τη διοίκηση του έργου και την εξασφάλιση του συντονισμού όλων των δραστηριοτήτων του Αντικειμένου της Σύμβασης.

Ο Ανάδοχος θα ορίσει τον Υπεύθυνο που θα είναι διαθέσιμος σε ολόκληρη τη διάρκεια υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης. Ο Υπεύθυνος θα υποστηρίζεται από την ομάδα εμπειρογνομόνων του Αναδόχου και τα λοιπά μέλη της Ομάδας Έργου του Αναδόχου.

Ο Υπεύθυνος θα έχει τα παρακάτω καθήκοντα:

- καθορισμό του σχεδίου εργασιών και των κρίσιμων σημείων ώστε να διασφαλιστεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και η έγκαιρη υλοποίηση των επιμέρους δραστηριοτήτων του Αντικειμένου της Σύμβασης,
- συνολική ευθύνη για την παράδοση των αποτελεσμάτων (παραδοτέα, παρεχόμενες υπηρεσίες) της Σύμβασης,
- προετοιμασία των Εκθέσεων προόδου και ολοκλήρωσης, με σαφή αναφορά στα αποτελέσματα που έχουν επιτευχθεί,
- συντονισμός της συμμετοχής και των αρμοδιοτήτων των εμπειρογνομόνων που θα εκτελέσουν το Αντικείμενο της Σύμβασης,
- διατήρηση στενής και μόνιμης συνεργασίας με την Αναθέτουσα Αρχή (και τα αρμόδια όργανα της: Υπεύθυνος Συντονιστής και ΚΕ) και ενημέρωσή της για την πρόοδο υλοποίησης, τις εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί και τις λύσεις ή επιλογές που έχουν υιοθετηθεί.

Ο Ανάδοχος θα αναλάβει όλες τις δαπάνες που είναι σχετικές με την υλοποίηση του Αντικειμένου της Σύμβασης. Ειδικότερα, ο Ανάδοχος επιβαρύνεται με τα έξοδα διαμονής, διατροφής και μετακίνησης των στελεχών της Ομάδας Έργου. Ο Ανάδοχος θα εξασφαλίσει επαρκείς πόρους για μετάφραση, διερμηνεία, εκτύπωση, κ.λπ. όπως κατά περίπτωση απαιτείται από τις δραστηριότητες του Αντικειμένου της Σύμβασης.

4.3.4 Παροχή διευκολύνσεων από την Αναθέτουσα Αρχή

Η Αναθέτουσα Αρχή υποχρεούται να παρέχει κάθε δυνατή πληροφόρηση για τον εντοπισμό των ακινήτων προς εκτίμηση.

5. ΤΟΠΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

5.1 Τόπος εκτέλεσης του Αντικειμένου της Σύμβασης

Οι εκτιμήσεις αφορούν ακίνητα που βρίσκονται διάσπαρτα σε όλες τις επαρχίες της ελεύθερης επικράτειας της Κυπριακής Δημοκρατίας (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο) και περιλαμβάνουν τόσο αστικές όσο και αγροτικές περιοχές. Οι εκτιμητές θα πρέπει να μεταβαίνουν επί τόπου στις περιοχές αυτές για τη διενέργεια των εκτιμήσεων.

5.2 Διάρκεια υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης

Η διάρκεια υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης να μην υπερβαίνει τις τρεις (3) εβδομάδες από την ημερομηνία έναρξης της. Η ημερομηνία έναρξης της υλοποίησης του Αντικειμένου της Σύμβασης δεν πρέπει να υπερβαίνει τις δυο (2) μέρες από την υπογραφή της Σύμβασης.

6. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

6.1 Στελέχωση της Ομάδας Έργου του Αναδόχου

Όλα τα στελέχη της Ομάδας Έργου του Αναδόχου που έχουν έναν κρίσιμο ρόλο στην εκτέλεση της Σύμβασης αναφέρονται ως βασικοί εμπειρογνώμονες. Η Ομάδα Έργου του Αναδόχου πρέπει να αποτελείται από τουλάχιστον πέντε (5) βασικούς εμπειρογνώμονες οι οποίοι θα απασχολούνται στη βάση πλήρους απασχόλησης με την εκτέλεση της Σύμβασης. Τα απαιτούμενα προσόντα των βασικών εμπειρογνομένων για την παρούσα Σύμβαση είναι τα ακόλουθα:

Βασικός Εμπειρογνώμονας 1: Υπεύθυνος Αναδόχου

- εγγεγραμμένος στο Ε.Τ.Ε.Κ. ή αντίστοιχο αναγνωρισμένο σώμα σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτες χώρες που έχουν υπογράψει και κυρώσει τη Διεθνή Συμφωνία περί Δημοσίων Συμβάσεων (GPA) ή έχουν υπογράψει και κυρώσει συμφωνίες σύνδεσης ή διμερείς συμφωνίες με την Ε.Ε. ή με την Κυπριακή Δημοκρατία
- Πτυχίο ή διεθνώς αναγνωρισμένο πιστοποιητικό σχετικό με τις εκτιμήσεις ακινήτων.
- Τουλάχιστον πέντε (5) χρόνια υπηρεσίας στον κλάδο των εκτιμήσεων ακινήτων μετά την απόκτηση του πτυχίου ή του πιστοποιητικού του.
- Να έχει οργανώσει ή ηγηθεί ξανά ομάδας εκτιμητών ακινήτων κατά το παρελθόν.

Βασικοί Εμπειρογνώμονες 2 - 5: Εκτιμητές Ακινήτων

- εγγεγραμμένος στο Ε.Τ.Ε.Κ. ή αντίστοιχο αναγνωρισμένο σώμα σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτες χώρες που έχουν υπογράψει και κυρώσει τη Διεθνή Συμφωνία περί Δημοσίων Συμβάσεων (GPA) ή έχουν υπογράψει και κυρώσει συμφωνίες σύνδεσης ή διμερείς συμφωνίες με την Ε.Ε. ή με την Κυπριακή Δημοκρατία
- Πτυχίο ή διεθνώς αναγνωρισμένο πιστοποιητικό σχετικό με τις εκτιμήσεις ακινήτων.
- Τουλάχιστον πέντε (5) χρόνια υπηρεσίας στον κλάδο των εκτιμήσεων ακινήτων μετά την απόκτηση του πτυχίου ή του πιστοποιητικού του.

Οι προσφέροντες μπορούν να στελεχώσουν την Ομάδα Έργου και με άλλους εμπειρογνώμονες (λοιποί εμπειρογνώμονες), πέραν των ως άνω αναφερθέντων βασικών εμπειρογνομένων, στην περίπτωση που κρίνουν ότι είναι απαραίτητοι για την επιτυχή υλοποίηση του Αντικειμένου της Σύμβασης.

Το κόστος του προσωπικού υποστήριξης πρέπει να συνυπολογιστεί στο κόστος της Σύμβασης ή στις τιμές χρέωσης της ανθρωποαπασχόλησης των εμπειρογνομένων (ανάλογα με τον τύπο της Σύμβασης).

6.2 Στέγαση Αναδόχου

Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να καλύψει οποιαδήποτε έξοδα μετακίνησης και στέγασης που συνεπάγονται από την εκτέλεση της Σύμβασης. Το κόστος αυτό δεν είναι πρόσθετο αλλά θα συμπεριλαμβάνεται στην οικονομική προσφορά του Αναδόχου.

6.3 Υποστηρικτικά μέσα που παρέχονται από τον Ανάδοχο

Ο Ανάδοχος θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι οι εμπειρογνώμονες διαθέτουν επαρκή υποστήριξη και εξοπλισμό. Ιδιαίτερα θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι υπάρχει ικανοποιητική διοικητική και γραμματειακή υποστήριξη και κάλυψη διερμηνείας (εάν απαιτείται) ώστε να είναι δυνατόν οι εμπειρογνώμονες να επικεντρωθούν στις βασικές τους ευθύνες. Πρέπει επίσης να διαθέτει τα ανάλογα ποσά σύμφωνα με τις ανάγκες για να υποστηρίξει τις δραστηριότητές τους στο πλαίσιο της Σύμβασης και για να εξασφαλίσει ότι οι υπάλληλοί του πληρώνονται τακτικά και έγκαιρα.

7. ΕΚΘΕΣΕΙΣ

7.1 Απαιτήσεις Εκθέσεων

Ο Ανάδοχος θα πρέπει να υποβάλει στην Αναθέτουσα Αρχή τις παρακάτω Εκθέσεις (πλέον των παραδοτέων που αναφέρονται στην παράγραφο 4.2.) σχετικά με την εκτέλεση των δραστηριοτήτων του Αντικειμένου της Σύμβασης και με τα αποτελέσματα που επιτεύχθηκαν:

- Έκθεση προόδου – μετά την συμπλήρωση των εκθέσεων εκτιμήσεων (Valuation Reports) για τα πρώτα 50 ακίνητα.
- Έκθεση ολοκλήρωσης – στο τέλος της περιόδου υλοποίησης της Σύμβασης.

Η Έκθεση προόδου θα πρέπει να περιλαμβάνει:

- αποστολή των 50 εκθέσεων εκτιμήσεων (Valuation Reports)
- εντοπισμό τυχόν προβλημάτων και προτάσεις επίλυσής τους.

Η Έκθεση ολοκλήρωσης θα πρέπει να περιλαμβάνει:

- αποστολή των 500 εκθέσεων εκτιμήσεων (Valuation Reports)
- καταγραφή όλων των δραστηριοτήτων που υλοποιήθηκαν και των παραδοτέων που εκπονήθηκαν
- εκτίμηση του βαθμού επίτευξης των αναμενόμενων αποτελεσμάτων

Έκτακτες Εκθέσεις θα υποβάλλονται από τον Ανάδοχο όταν κρίνει ότι θα πρέπει να πληροφορήσει την Αναθέτουσα Αρχή για σημαντικά θέματα ή όταν η ΚΕ ζητήσει από τον Ανάδοχο να γνωμοδοτήσει για ειδικά θέματα σχετικά με το Αντικείμενο της Σύμβασης.

7.2 Υποβολή και έγκριση Εκθέσεων

Όλες οι Εκθέσεις της παραπάνω παραγράφου θα πρέπει να υποβάλλονται σε 1 αντίγραφο στην Αναθέτουσα Αρχή υπόψη του Υπεύθυνου Συντονιστή. Ο τρόπος υποβολής των Εκθέσεων θα συμφωνηθεί με τον Ανάδοχο κατά την υπογραφή της Σύμβασης. Ο Υπεύθυνος Συντονιστής είναι αρμόδιος για την υποβολή των Εκθέσεων στην ΚΕ για έγκριση.