

Review from 10/12/2017	Customer:	Rubric:	
Articlesize (cm2): 341	Author:	Subrubric:	
	ANTΩΝΗ ΛΟΪΖΟΥ	Ακίνητα/Κτηματικά	
		Mediatype: Print	
ΑΛΗΘΕΙΑ ημερομηνία: 10/12/2017, από σελίδα 14			

Η πιο χαμηλή προσφορά;

Λόγω των ενστάσεων που είναι πλέον ρουτίνα σε προσφορές του Δημόσιου / Ημιδημόσιου τομέα σχετικά με προσφορές υπηρεσιών, οι όροι ζήτησης προσφορών θέτουν ως όρο ότι «η ανάθεση θα βασίζεται πάνω στην πιο χαμηλή προσφορά». Ως εκ τούτου και χωρίς να αποτελεί πλέον κριτήριο η γνώση, η εμπειρία και η προϊστορία του προσφοροδότη, η προσφορά κατακυρώνεται στον πιο «φθηνό».



Του **ΑΝΤΩΝΗ ΛΟΪΖΟΥ***

Αυτό δεν είναι λάθος, αλλά είναι προς το Δημόσιο συμφέρον; Έτσι καταλήγουμε τώρα με ένα σύστημα όπου ανεξαρτήτως εμπειρίας ενός

προσφοροδότη, να ανατίθενται εργασίες στον δικό μας τουλάχιστον τομέα των ακινήτων, όλων των ειδών οι προσφορές, ενδεικτικά ως διαφορά από €1.000 σε έστω €5.000. Αυτή η τεράστια διαφορά, ως ένδειξη, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που καταλήγουν σε δικαστήρια όπως π.χ. απαλλοτριώσεις, μελέτες σκοπιμότητας κλπ, ο παραλήπτης να είναι αναγκασμένος βάσει των όρων της προσφοράς να καταλήγει στον πιο φθινό.

Σε μια πρόσφατή μας εμπειρία ο επιτυχών προσφοροδότης (γραφείο ενός ατόμου με προϊστορία δύο ετών) κέρδισε την δική μας προσφορά με διαφορά €300!! Και ως εδώ όλα καλά και μετά κατέληξε η υπόθεση στο δικαστήριο, εμείς ως αντιδικοί να εμφανιζόμαστε εκ μέρους του ιδιοκτήτη και ο συνάδελφος εκ μέρους της απαλλοτριούσας Αρχής. Το αποτέλεσμα αναμένεται, αλλά στα δικαστήρια αγαπητοί μας αναγνώστες, εκτός από τις επιστημονικές γνώσεις, ένα τεραστίο προσόν είναι και η «εντυπωση» ο μάρτυρας, ειδικά επί του θέματος, θα κάνει στο δικαστήριο.

Άρα εάν δεν υπάρχει η σχετική εμπειρία και ο τρόπος παρουσίασης και

ο διεκδικητής πετύχει, είναι αντιληπτό ότι αυτό θα είναι εναντίον του δημοσίου συμφέροντος. Ασφαλώς και δεν είμαστε της θέσης ότι «όποιος δεν έχει εμπειρίες» θα πρέπει να απορρίπτεται, αλλά μια βασική επαγγελματική εμπειρία (αναλόγως της σοβαρότητας της υπόθεσης) πιστεύουμε ότι επιβάλλεται.

Η όλη κατάσταση μας θυμίζει την περιβόητη εκτίμηση του «φιλέτου» έναντι του ξενοδοχείου Χίλτον (Κατάρ) όπου για δικούς μας παράπλευρους λόγους υποβάλαμε προσφορά (και την κερδίσαμε) για €5.000, ενώ οι υπόλοιποι προσφοροδότες υπέβαλαν προσφορά €20.000. Και τι δεν μας

καταλόγισαν επί του θέματος αυτού, ακόμα και με εξαγγελία του ΕΤΕΚ ότι «θα πρέπει να υπάρχει ένα ελάχιστο επίπεδο αμοιβής» κλπ κλπ. Κατ'έγκταση ρωτούμε τώρα το ΕΤΕΚ, έχει περιλάβει στην νέα κατάσταση πραγμάτων «τους πιο φθηνούς»;

Ίσως ο πιο ορθός τρόπος είναι η υποβολή προσφορών βάσει εμπειριών / γνώσης και σε δεύτερο στάδιο η φθηνή τιμή. Ψαχνόμαστε για να βρούμε τον πιο καλό μεν τρόπο, αλλά και με τους κανονισμούς των προσφορών δεν είναι τόσο εφικτό χωρίς να υπάρχουν ενστάσεις στο Δικαστήριο Προσφορών κλπ. Στην περίπτωση του Κατάρ και προς πίστη του τότε προέδρου κ. Χριστόφια με έντονες δηλώσεις του ότι η όλη συμφωνία διακυβευόταν λόγω της ένστασης-καθυστέρησης, ανέδειξε το θέμα. Απέτυχε μεν ο αντιδικός μας στο Συμβούλιο Προσφορών, αλλά από την άλλη ποιος πλήρωσε την καθυστέρηση και τελικά που απέτυχε; Η όλη προσπάθεια πώλησης του φιλέτου απέτυχε για άλλους λόγους, όμως φανταστείτε εάν είμαστε σε συμφωνία και η πράξη αποτυγχάνει λόγω των δικών μας διαδικασιών / ενστάσεων.

Σε άλλη περίπτωση με παρόμοιες προσφορές ανατέθηκε σε δύο γραφεία η εκτίμηση ενός ακινήτου από Δημόσιο Οργανισμό με παρουσίαση 4σελίδης έκθεσης χωρίς δικαιολογητικά και μετά στο Γραφείο μας (πιο

ακριβό) του ανατέθηκε ο έλεγχος των δύο προηγούμενων και χρειάστηκε μόνο η έρευνα σχεδόν 1,5 μήνα και σε έκθεση γύρω στις 30 σελίδες – οι σελίδες ως αριθμός δεν έχουν ασφαλώς νόημα εάν το περιεχόμενο δεν είναι ανάλογο ποιοτικό. Εχουμε και περιβαλλοντικές μελέτες που είναι «όπου σε εύρω και όπου με εύρες» με το ΕΤΕΚ να αναφέρει (πολύ ορθά) ότι η ποιότητα των εκθέσεων θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη.

Εδώ είναι που χρειαζόμαστε το ΕΤΕΚ και την παρέμβασή του προς το Κράτος / Δημόσιες Υπηρεσίες και με ένα σύστημα όπου ο διαμαρτυρούμενος μη επιλαχών προσφοροδότης, να έχει μεν το δικαίωμα να διαμαρτυρηθεί, αλλά να μην σταματά η διαδικασία ανάθεσης. Το πρόβλημα είναι ιδιαίτερα προσεκτό σε αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς, όπου έργα σταματούν λόγω αυτών των διαδικασιών (ιδε υπόθεση μαρίνας Πάφου). Η κυπριακή οικονομία και η εκτέλεση έργων είναι πρώτιστος στόχος, ιδιαίτερα εν όψει της κατάστασης της οικονομίας στην οποία βρισκόμαστε και ίσως με κάποια αλλαγή της νομοθεσίας να επιτυγχάνεται μεν ο στόχος του «πιο φθηνού» με την πληρωμή αποζημίωσης

εκ μέρους του διαμαρτυρούμενου εάν αποτύχει, μια και που εάν έχει δικαίο ο διαμαρτυρούμενος τυγχάνει αποζημίωσης. Δεν γίνεται η διαδικασία να είναι μονόπλευρα εις βάρος του Δημοσίου. Χρειάζεται επιμόρφωση από όλους, οι δε τελευταίες δηλώσεις του πρώην υπουργού Συγκοινωνιών και Εργων για το Μουσείο Λευκωσίας είναι ότι το χειρότερο. Σε ερώτηση προς τον υπουργό πως θα επιτευχθεί η μείωση του κόστους των €70 εκ. στα €50 εκ., καθ' υπολογισμό των επιμετρητών ποσοτήτων, ήταν τελείως αρνητικός απαξιώνοντας το επάγγελμα αυτό, ενώ σε ερώτηση ποιοι θα αναλάβουν αυτό το έργο στον προγραμματισμό / παρακολούθηση μέχρι τον διαγωνισμό και εάν ανέθεσε σε «κάποιον» να το παρακολουθεί (follow up της απόφασης) - καμία απάντηση. Αρα αγαπητοί μας αναγνώστες το έργο αυτό που αποτελεί κεφαλαιώδες έργο για τον τουρισμό και τα εισο-

δήματα της Λευκωσίας, ίσως και να μην γίνει ποτέ έγκαιρα μέχρι να υπάρξουν αλλαγές / νοσοτροπίες ή άλλως πως.

*** Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ –
Εκτιμητές Ακινήτων & Διαχειριστές
Εργων Ανάπτυξης
www.aloizou.com.cy
ala-HQ@aloizou.com.cy**