

## ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΚΤΙΜΗΜΕΝΕΣ ΑΞΙΕΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

(Εγκύκλιος ΑΑΔΣ 104 του 2017)

Προτεινόμενες εκτιμημένες αμοιβές για προμήθεια μελετητικών υπηρεσιών συμβουλών μηχανικών για ευρύτερο δημόσιο



**ΕΤΕΚ**

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ  
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

## ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΡΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

3η Έκδοση, Ιούλιος 2022

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- **Ιδιωτικά Έργα**  
**Νομικό πλαίσιο**  
Κώδικας Δεοντολογίας ΕΤΕΚ (Γενικές Υποχρεώσεις)  
Εξουσιοδότηση εντολέα
- **Πρότυπο Συμβόλαιο Μελετητικών Υπηρεσιών ΕΤΕΚ**
- **Έργα Δημοσίου/ Ευρύτερου Δημοσίου τομέα**  
**Νομικό πλαίσιο**  
Πρότυπα έγγραφα Αρμόδιας Αρχής Δημόσιων Συμβάσεων  
Έγγραφα διαγωνισμού  
Πρότυπη Σύμβαση Μελετητικών Υπηρεσιών
- **Εγκύκλιος Αρμόδιας Αρχής Δημόσιων Συμβάσεων 104 του 2017**



#### Δήλωση αποποίησης ευθύνης

Οι πληροφορίες του υφιστάμενου Εντύπου αποτελούν επιλεγμένα αποσπάσματα υφιστάμενων νομοθεσιών και εγκυκλίων και είναι γενικής φύσης και ενημερωτικού χαρακτήρα πληροφόρηση. Συνεπώς δεν έχουν σκοπό να υποκαταστήσουν τα κείμενα νομοθεσιών ή κρατικών εγκυκλίων. Επίσης η δημοσιοποίηση της πληροφόρησης αυτής δεν σημαίνει πως το ΕΤΕΚ συμφωνεί με όλα τα στοιχεία της κρατικής πολιτικής (έργα ευρύτερου δημοσίου) για το θέμα. Ειδικότερα το ΕΤΕΚ θεωρεί πως οι προτεινόμενες εκτιμημένες αξίες σύμβασης για συμβούλους μηχανολόγους και ηλεκτρολόγους μηχανικούς είναι χαμηλές και το θέμα θα συζητηθεί με την Αρμόδια Αρχή στο πλαίσιο του εκσυγχρονισμού της σχετικής εγκυκλίου.

### ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ, ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ & ΕΠΙΜΕΤΡΗΤΩΝ

|                             | ΣΥΝΗΘΗ ΕΡΓΑ* |                        | ΠΟΛΥΠΛΟΚΑ ΕΡΓΑ** |                        | ΕΠΙΜΕΤΡΗΤΗΣ<br>ΠΟΣΟΤΗΤΩΝ<br>Αμοιβή % |
|-----------------------------|--------------|------------------------|------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Αξία Έργου € (X)            | Αμοιβή %     |                        | Αμοιβή %         |                        |                                      |
|                             | ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ | ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ<br>ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ | ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ     | ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ<br>ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ |                                      |
| X ≤ 850.000 (1)             | 6.3%         | 2.2%                   | 7.2%             | 2.3%                   | 2.2%                                 |
| 850.000 < X ≤ 1.700.000     | 4.5%         | 2%                     | 5.2%             | 2.3%                   | 2%                                   |
| 1.700.000 < X ≤ 3.400.000   | 3.9%         | 1.6%                   | 4.5%             | 2%                     | 1.6%                                 |
| 3.400.000 < X ≤ 6.800.000   | 3.75%        | 1.55%                  | 4.2%             | 1.8%                   | 1.4%                                 |
| 6.800.000 < X ≤ 10.200.000  | 3.5%         | 1.4%                   | 3.8%             | 1.6%                   | 1.2%                                 |
| 10.200.000 < X ≤ 12.600.000 | 3.4%         | 1.3%                   | 3.6%             | 1.5%                   | 1.1%                                 |
| 13.600.000 < X ≤ 17.000.000 | 3.3%         | 1.2%                   | 3.4%             | 1.4%                   | 1.05%                                |
| X > 17.000.000              | 3.2%         | 1.1%                   | 3.3%             | 1.3%                   | 1%                                   |

\* π.χ οικιστικές μονάδες, κτίρια γραφείων

\*\* π.χ πανεπιστήμια, ξενοδοχειακές μονάδες, θέατρα κοκ

(1) Η αμοιβή περιλαμβάνει και τις υπηρεσίες Ηλεκτρολόγου Μηχανικού, Μηχανολόγου Μηχανικού και Επιμετρητή Ποσοτήτων (χωρίς δελτία ποσοτήτων)

Στις περιπτώσεις ανακαινίσεων/αναπαλαιώσεων διατηρητέων κτιρίων, στις πιο πάνω αμοιβές θα προστίθεται για τον Αρχιτέκτονα ποσοστό 2,5% (1 % για πλήρη αποτύπωση και 1,5% για μελέτη/επιβλέψη).

### ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ/ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

#### ΠΟΣΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ/ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

| € (X)                 | Αμοιβή % |
|-----------------------|----------|
| X ≤ 17.000            | 10,00    |
| 17.000 < X ≤ 85.000   | 8,00     |
| 85.000 < X ≤ 170.000  | 6,75     |
| 170.000 < X ≤ 510.000 | 5,75     |
| 510.000 < X ≤ 850.000 | 5,25     |
| X > 850.000           | 4,75     |

## ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

### Κώδικας Δεοντολογίας ΕΤΕΚ

Οι Κανονισμοί Δεοντολογίας του ΕΤΕΚ ΚΔΠ 255 του 2012 καθορίζουν μεταξύ άλλων, τις (γενικής φύσης) υποχρεώσεις των μελών κατά την άσκηση του επαγγέλματος τους περιλαμβανόμενης και της παροχής μελετητικών υπηρεσιών.

### Εξουσιοδότηση εντολέα

Με βάση τους περί Οδών και Οικοδομών Βασικούς Κανονισμούς και τους Κανονισμούς Δεοντολογίας ΕΤΕΚ, το ΕΤΕΚ έχει εκδώσει συνοπτικό έντυπο ανάθεσης μελέτης και επίβλεψης (Εξουσιοδότηση εντολέα). Το έντυπο αυτό αποτελεί ουσιαστικά βασική σύμβαση μεταξύ πελάτη και Συμβούλου Μηχανικού.

### Πρότυπο Συμβόλαιο Μελετητικών Υπηρεσιών ΕΤΕΚ

Το ΕΤΕΚ, αντιλαμβάνόμενο

- την έλλειψη που υπάρχει στην αγορά
  - την αναγκαιότητα ύπαρξης μιας πρότυπης Σύμβασης Μελετητικών Υπηρεσιών
- προχώρησε στην ετοιμασία Πρότυπου Συμβολαίου Μελετητικών Υπηρεσιών.

Η ετοιμασία του Συμβολαίου εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο των προσπαθειών του ΕΤΕΚ για βελτίωση της ποιότητας και πληρότητας των υπηρεσιών που προσφέρουν οι μελετητές στους πολίτες. Το Συμβόλαιο αποτελεί σημείο αναφοράς για υπηρεσίες που προσφέρουν μελετητές, ώστε ο εντολέας να δύναται να πάρει μία πληροφορημένη απόφαση ανάθεσης. Εναπόκειται στον εντολέα και στον κάθε Σύμβουλο Μελετητή να διαπραγματευτεί και συμφωνήσει τροποποιημένους ή άλλους όρους συμφωνίας.

### Εν συντομία η δομή και το περιεχόμενο του Πρότυπου Συμβολαίου Μελετητικών Υπηρεσιών ΕΤΕΚ :

Συντονισμός Μελετών, Υπηρεσίες εκπόνησης μελέτης και επίβλεψης αρχιτέκτονα, πολιτικού μηχανικού, μηχανολόγου μηχανικού, ηλεκτρολόγου μηχανικού, Υπηρεσίες Συντονιστή Ασφάλειας και Υγείας Μελέτης, έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

#### Στάδια

##### – Προκαταρκτικές Υπηρεσίες:

συλλογή διαθέσιμων πληροφοριών και παροχή συμβουλών στον πελάτη για τον πιθανό επηρεασμό του Έργου

##### – Προμελέτη (για σκοπούς πολεοδομικής άδειας)

##### – Οριστική Μελέτη (για σκοπούς άδειας οικοδομής)

σχέδια κατόψεων, όψεων, τομών, κατασκευαστικά σχέδια, στατική-αντισεισμική μελέτη, μελέτη ηλεκτρικής εγκατάστασης και συστημάτων HVAC κ.ο.κ

##### – Επίβλεψη:

Διαχείριση Συμβολαίου, επίλυση προβλημάτων, συναντήσεις εργοταξίου, έγκριση πληρωμών και έκδοση πιστοποιητικών, επιθεώρηση και έλεγχος προόδου εργασιών, υποβολή εκθέσεων προόδου, έκδοση πιστοποιητικών προσωρινής παραλαβής του Έργου

##### – Τελικός Λογαριασμός και Έκδοση πιστοποιητικού συμπλήρωσης εργασιών προς έγκριση οικοδομής

## ΕΡΓΑ ΤΟΥ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η προμήθεια Αγαθών, Έργων και Υπηρεσιών από το ευρύτερο δημόσιο ρυθμίζεται από σχετική ευρωπαϊκή Οδηγία η οποία έχει εναρμονιστεί στο εθνικό δίκαιο με τον νόμο “ο περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος του 2016 (ν. 73(Ι)/2016)”. Ειδικότερα η νομοθεσία, μεταξύ άλλων, αναγνωρίζει πως

**Για υπηρεσίες διανοητικής φύσεως, όπως οι υπηρεσίες συμβούλων ή αρχιτεκτόνων η ανάθεση δεν πρέπει να γίνεται με αποκλειστικό κριτήριο την χαμηλότερη τιμή.**

### Πρότυπα έγγραφα αρμόδιας αρχής δημόσιων συμβάσεων

Η αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του Νόμου ν. 73(Ι)/2016 είναι το Γενικό Λογιστήριο του Κράτους και για το σκοπό αυτό ονομάζεται και Αρμόδια Αρχή Δημόσιων Συμβάσεων (ΑΑΔΣ). Για σκοπούς εφαρμογής της νομοθεσίας η ΑΑΔΣ μεταξύ άλλων ετοίμασε και έχει δημοσιευμένα

- Πρότυπα Έγγραφα διαγωνισμού προμήθειας Μελετητικών Υπηρεσιών
- Πρότυπη Σύμβαση Μελετητικών Υπηρεσιών και μια σειρά από εγκυκλίους.

### Εν συντομία η δομή και το περιεχόμενο της Πρότυπης Σύμβασης Μελετητικών Υπηρεσιών του δημοσίου :

Υπεύθυνος Ομάδας, Αρχιτέκτονας, Πολιτικός Μηχανικός, Μηχανολόγος Μηχανικός, Ηλεκτρολόγος Μηχανικός, Επιμετρητής Ποσοτήτων (εάν εφαρμόζεται), Συντονιστής Ασφάλειας και Υγείας Μελέτης, Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

#### Στάδια

– **Προμελέτη** - ετοιμασία των στοιχείων που θα επιτρέψουν στον Εργοδότη να κατανοήσει και εγκρίνει τις προτάσεις που στοχεύουν στην ικανοποίηση των επιδιώξεων του

– **Τελική Μελέτη** - οριστικοποίηση και ολοκλήρωση της μελέτης προς εξασφάλιση έγκρισης/συναίνεσης από τις αρμόδιες αρχές

– Ετοιμασία Εγγράφων Διαγωνισμού

– Υποστήριξη για προκήρυξη διαγωνισμού, προκαταρκτική αξιολόγηση προσφορών και υποστήριξη διαδικασίας ανάθεσης

– **Υπηρεσίες κατά την Υλοποίηση/Κατασκευή Έργου** (Επίβλεψη έργου)

Διαχείριση κατασκευαστικού συμβολαίου

Ενδιάμεσα πιστοποιητικά πληρωμής (μηνιαία)

Συνεδριάσεις Εργοταξίου

Επίβλεψη Έργου

Παραλαβή Έργου

### Εγκύκλιος Αρμόδιας Αρχής Δημόσιων Συμβάσεων 104 του 2017

Για σκοπούς καλύτερης εφαρμογής της νομοθεσίας η ΑΑΔΣ έχει εκδώσει την εγκύκλιο ΑΑΔΣ 104 του 2017 “Υπηρεσίες Συμβούλων Μελετητών Οικοδομικών και Τεχνικών Έργων”. Στην εγκύκλιο αυτή παρέχονται κατευθυντήριες γραμμές και ρυθμίζονται θέματα που αφορούν Κριτήρια ανάθεσης συμβούλων μελετητών και Χειρισμό Ασυνήθιστα Χαμηλών Προσφορών.

Σε σχέση με τα κριτήρια ανάθεσης καθορίζεται πως αυτή δεν πρέπει να γίνεται με αποκλειστικό κριτήριο την χαμηλότερη τιμή.

Σε σχέση με το θέμα των Ασυνήθιστα Χαμηλών Προσφορών καθορίζεται πως εάν η υποβαλλόμενη προσφορά είναι χαμηλότερη από 75% της εκτιμώμενης αξίας, προτρέπεται να εξεταστεί βάση καθορισμένης διαδικασίας το ενδεχόμενο απόρριψης της συγκεκριμένης προσφοράς ως ασυνήθιστα χαμηλή, καθώς τούτο εμπερικλείει υψηλά ρίσκα.