



ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμ. 309 / 5.4 / 2016

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών «Κύρωση της από 14.11.2014 Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και της από 19.07.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης και ρύθμιση λοιπών συναφών θεμάτων».

Με το υπόψη σχέδιο νόμου, προβλέπονται τα εξής:

Α. Κυρώνονται και αποκτούν ισχύ νόμου:

- i) η Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών με τα Παραρτήματά της, η οποία αφορά το σύνολο των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ-ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», που έχει υπογραφεί στην Αθήνα στις 14.11.2014 μεταξύ α) της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), β) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «HELLINIKON GLOBAL I S.A.» που εδρεύει στο Λουξεμβούργο και γ) της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων», ως Εγγυητή της «HELLINIKON GLOBAL I S.A.»,
- ii) η Σύμβαση που έχει υπογραφεί στην Αθήνα στις 19.7.2016 μεταξύ των ως άνω συμβαλλομένων, με την οποία τροποποιήθηκε η από 14.11.2014 αρχική Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

Ορίζεται ότι, η Τροποποιητική Σύμβαση αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της αρχικής Σύμβασης και ενιαίο σύνολο μ' αυτήν.

Οι ως άνω συμβάσεις θα συνυπογραφούν και από το Ελληνικό Δημόσιο, ως εκ τρίτου συμβαλλόμενο, μετά την έναρξη ισχύος του υπό ψήφιση νόμου.

B. Με τις κυρούμενες Συμβάσεις προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ (Σύμβαση)

- 1.** Ο Πωλητής (ΤΑΠΠΕΔ) θα πωλήσει, εφόσον πληρωθούν οι προβλεπόμενες αιρέσεις, και ο Αγοραστής (HELLINIKON GLOBAL I SA) θα αγοράσει τις Πωλούμενες Μετοχές (100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. / Εταιρεία) ελεύθερες από οποιοδήποτε βάρος και μαζί με το σύνολο των δικαιωμάτων και προνομίων που συνδέονται με αυτές.
(άρθρο 2)
- 2.α.** Ως Αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των Πωλούμενων Μετοχών, ο Αγοραστής θα καταβάλει το ποσό των 915 εκατ. ευρώ, ως Τίμημα Απόκτησης Μετοχών (ΤΑΜ), σύμφωνα με το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα. Κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης των Μετοχών, ο Αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει το 32,79% του ΤΑΜ, που αντιστοιχεί στο ποσό των 300 εκατ. ευρώ.

β. Ο Πωλητής έχει Δικαίωμα επί Αποδόσεων, ήτοι συμμετοχή στα μελλοντικά οφέλη που θα προκύψουν από την αξιοποίηση του Ακίνητου (περιοχή πρώην αεροδρομίου Ελληνικού), από την έβδομη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης και καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης (99 έτη).
(άρθρο 3)
- 3.** Ο Αγοραστής υποχρεούται να παραδώσει υπέρ του Πωλητή, Εγγυητική Επιστολή Πρώτης Δόσης και Εγγυητική Επιστολή Πιστούμενου Τιμήματος, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. **(άρθρο 5 και Παραρτήματα 1Α και 1Β)**
- 4.** Το συνολικό ποσό ευθύνης του Πωλητή για όλες τις απαιτήσεις εκ Δηλώσεων δεν δύναται να υπερβεί το 100% του ποσού του ΤΑΜ που εισπράχθηκε από τον Πωλητή. Επιπλέον, το συνολικό ποσό αποζημίωσης που δύναται να καταβληθεί στον Αγοραστή δεν δύναται να υπερβεί το ποσό που έχει εισπράξει ο Πωλητής κατά την ημερομηνία καταβολής.
(άρθρο 6 και Παράρτημα 2)
- 5.** Ο Αγοραστής διασφαλίζει ότι, η Εταιρεία θα υλοποιήσει επένδυση ύψους 4,6 δις ευρώ περίπου (Επενδυτική Υποχρέωση), κατά τη διάρκεια των οριζόμενων πενταετών Περιόδων Χρηματοδότησης (1,1 δις ευρώ κατά την Πρώτη Περίοδο, 1,1 εκατ. ευρώ κατά τη Δεύτερη Περίοδο και 2,4 δις ευρώ κατά την Τρίτη Περίοδο).

Ο Αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει τις προβλεπόμενες ποινικές ρήτρες, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της Επενδυτικής Υποχρέωσης.

(άρθρο 9)

6. Ο Εγγυητής του Αγοραστή (LAMDA Development S.A.) ευθύνεται έναντι του Πωλητή ως αυτοφειλέτης για όλες τις υποχρεώσεις του Αγοραστή, έως την 27^η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης.

(άρθρο 10)

7α. Το Ελληνικό Δημόσιο αναλαμβάνει τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- διασφάλιση λειτουργίας του Γραφείου Ελληνικού (αρ. 6 ν. 4062/2012), για το απαιτούμενο διάστημα,

- έκδοση οικοδομικών αδειών,

- διαθεσιμότητα παροχών νερού, αερίου, ηλεκτρικού ρεύματος,

- κατασκευή και λειτουργία δημοσίων υπηρεσιών και παροχών κοινής ωφελείας παρόμοιου επιπέδου με αυτές που παρέχονται στους όμορους δήμους του Ακινήτου,

- δημιουργία ειδικού διοικητικού φορέα για τη διαχείριση, λειτουργία και συντήρηση των ελεύθερων δημοσίων χώρων και εγκαταστάσεων κ.λπ., (Διαχειριστής Πάρκου και Ελεύθερων χώρων), ο οποίος θα έχει επαρκείς πόρους και χρηματοδότηση. Εναλλακτικά, η διαχείριση των εν λόγω χώρων μπορεί να ανατίθεται, με δημόσιο διαγωνισμό, σε τρίτο πρόσωπο που θα αμείβεται από τον προαναφερόμενο φορέα.

β. Σε περίπτωση επέλευσης Γεγονότος Καθυστέρησης Δημοσίου ή Γεγονότος Ευθύνης Δημοσίου, οφείλεται αποζημίωση στον Αγοραστή ή στην Εταιρεία. Η συνολική ευθύνη για καταβολή του Πωλητή και του Ελληνικού Δημοσίου δεν θα υπερβαίνει το ποσό που ισούται με το 100% του ΤΑΜ που έχει εισπράξει ο Πωλητής.

(άρθρο 11)

8. Σε περίπτωση Παράβασης Υποχρέωσης του Αγοραστή, ο Πωλητής δικαιούται να ζητήσει καταγγελία της Σύμβασης ή την κατάπτωση των Εγγυητικών Επιστολών καθώς και αποζημίωση για οποιαδήποτε ζημία.

(άρθρο 12)

9α. Προβλέπεται ο διορισμός από τον Πωλητή, Συμβούλου Υλοποίησης για την πιστοποίηση της υλοποίησης του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Ακινήτου. Η αμοιβή και οι εν γένει δαπάνες του Συμβούλου Υλοποίησης βαρύνουν τον Πωλητή.

β. Ο Πωλητής έχει, επίσης, το δικαίωμα να ορίσει ελεγκτική εταιρεία για να διεξάγει ανεξάρτητο έλεγχο, για όσο διάστημα διατηρεί το Δικαίωμα επί Αποδόσεων.

γ. Κάθε Μέρος της Σύμβασης (ο Πωλητής και ο Αγοραστής) μπορεί να ορίσει εμπειρογνώμονα για την αποτίμηση των δεδομένων, σε περίπτωση που θεωρεί ότι έχει δικαίωμα να εγείρει απαιτήσεις, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης.

(άρθρα 15, 16 και 20)

10. Η πώληση και η μεταβίβαση των Πωλούμενων Μετοχών απαλλάσσεται από τον Φόρο μεταβίβασης, τον Φόρο Υπεραξίας ή οποιονδήποτε άλλο φόρο επί της συναλλαγής, σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011.
(άρθρο 18)

11. Οι διαφορές που ανακύπτουν από την ερμηνεία και την εφαρμογή της Σύμβασης επιλύονται με διαιτησία.
(άρθρο 21)

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

1α. Ο Αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει το 51% του συνολικού ονομαστικού ΤΑΜ έως τη δεύτερη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης (χωρίς να θίγεται η υποχρέωση για καταβολή ποσοστού 32,79% του ΤΑΜ κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης), υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

β. Η Επενδυτική Υποχρέωση, αντί της αρχικής δεκαπενταετίας, πρέπει να έχει υλοποιηθεί σε ποσοστό 80% εντός δωδεκαετίας από την Ημερομηνία Μεταβίβασης.
(άρθρο I)

2. Ο Αγοραστής, πέραν των υποχρεώσεων από τη Σύμβαση, αναλαμβάνει την υποχρέωση να υλοποιήσει συγκεκριμένα έργα και υποδομές δημοσίου ενδιαφέροντος, εκτιμώμενου προϋπολογισμού 1,5 δις ευρώ (συγκοινωνιακές υποδομές, δίκτυα κοινής ωφελείας, λιμενικά έργα, σταθμοί διαλογής /μεταφόρτωσης απορριμμάτων, αναπαλαίωση κτηρίων, αναβάθμιση παραλίας κ.λπ.)
(άρθρο II)

3. Ο Αγοραστής και η Εταιρεία αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καλύψουν τη συντήρηση και την ασφάλεια του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.
(άρθρο III)

4α. Το Ελληνικό Δημόσιο έχει την ευθύνη για την απομάκρυνση, όπου απαιτείται, συγκεκριμένων λειτουργιών των αθλητικών εγκαταστάσεων του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά, καθώς και για την μεταφορά από το Ακίνητο, συγκεκριμένου εξοπλισμού της ΥΠΑ.

β. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν θα επιβαρυνθεί με πρόσθετες δαπάνες για κατασκευή νέων εγκαταστάσεων και υποδομών, στο πλαίσιο υλοποίησης των υποχρεώσεων, για παροχές νερού, αερίου και ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια του Ακινήτου.
(άρθρο IV)

Γ. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα, επί του Κρατικού Προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού του ΤΑΙΠΕΔ (Α.Ε., επιχορηγούμενη από τον κρατικό προϋπολογισμό) και των προϋπολογισμών λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης (ο.τ.α. κ.λπ.), κατά περίπτωση :

1. Δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης, από την υλοποίηση των υποχρεώσεων του Ελληνικού Δημοσίου που απορρέουν από την υπό κύρωση Σύμβαση (λειτουργία δημοσίων υπηρεσιών και παροχών κοινής ωφελείας, δημιουργία ειδικού διοικητικού φορέα για τη διαχείριση, λειτουργία και συντήρηση ελεύθερων δημόσιων χώρων και εγκαταστάσεων, ανάθεση σε τρίτο της διαχείρισης των χώρων αυτών, μεταφορά εξοπλισμού από το Ακίνητο κ.λπ.). **(άρθρο 11 της Σύμβασης και IV της Τροποποιητικής)**

2. Δαπάνη του προϋπολογισμού του ΤΑΙΠΕΔ, από: **α)** την κάλυψη των εν γένει εξόδων (αμοιβή κ.λπ.) του Συμβούλου Υλοποίησης, **β)** την καταβολή αμοιβής στην ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί ανεξάρτητο έλεγχο, για το διάστημα που το Ταμείο διατηρεί το Δικαίωμα επί Αποδόσεων, **γ)** το διορισμό Εμπειρογνώμονα Αποτίμησης. **(άρθρα 15, 16 και 20 της Σύμβασης)**

3. Ενδεχόμενη δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του ΤΑΙΠΕΔ από: **α)** την καταβολή αποζημίωσης στον Αγοραστή ή στην Εταιρεία, στις προβλεπόμενες περιπτώσεις (επέλευση Γεγονότος Αποζημίωσης, Γεγονότος Καθυστερήσης ή Ευθύνης του Δημοσίου κ.λπ.) **(άρθρα 6 και 11 της Σύμβασης),**

β) την αντιμετώπιση εξόδων διαιτησίας για την επίλυση διαφορών που ανακύπτουν κατά την ερμηνεία και εφαρμογή της Σύμβασης. **(άρθρο 21 της Σύμβασης)**

4. Απώλεια δημοσίων εσόδων από την εφαρμογή των προβλεπόμενων φοροαπαλλαγών για την πώληση και μεταβίβαση των Πωλούμενων Μετοχών. **(άρθρο 18 της Σύμβασης)**

5. Μείωση της περιουσίας του ΤΑΙΠΕΔ, λόγω της μεταβίβασης των Πωλούμενων Μετοχών. **(άρθρο 2 της Σύμβασης)**

6. Αύξηση εσόδων του ΤΑΙΠΕΔ από : **α)** την είσπραξη ανταλλάγματος για τη μεταβίβαση των Πωλούμενων Μετοχών, συνολικού ύψους **915 εκατ. ευρώ**, σε βάθος δεκαετίας, **(άρθρο 3 της Σύμβασης),**

β) τη συμμετοχή του Ταμείου στα μελλοντικά οφέλη που θα προκύψουν από την αξιοποίηση του Ακινήτου (Δικαίωμα επί Αποδόσεως), μετά την έβδομη επέτειο από την Ημερομηνία Μεταβίβασης και καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης (99 έτη) **(άρθρο 3 της Σύμβασης).**

7. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων του ΤΑΠΠΕΔ, από : α) την κατάπτωση Εγγυητικών Επιστολών, β) την είσπραξη αποζημίωσης για οποιαδήποτε ζημία, γ) την είσπραξη ποινικών ρητρών σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της Επενδυτικής Υποχρέωσης του Αγοραστή. (άρθρα 5, 6 και 9 της Σύμβασης)

Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 2016



Γενική Διευθύντρια κ.α.α.

Γαρυφαλιά

Αθηνάϊς Τουρκολιά