

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

14-11-2014

Στο σχέδιο νόμου «Κύρωση της 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»

ΠΡΟΣ ΤΗ ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

I. ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

Με το παρόν σχέδιο νόμου κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου η από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών, που αφορά στην πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» (εφεξής «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.»), καθώς και η από 19.07.2016 Τροποποιητική αυτής Σύμβαση.

Η από 14.11.2014 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών και η από 19.07.2016 Τροποποιητική αυτής Σύμβαση υπογράφηκαν μεταξύ: α) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (εφεξής «ΤΑΙΠΕΔ»), η οποία σύμφωνα με τον ν. 3986/2011 (Α'152) είναι εταιρεία που ανήκει εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο και λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, β) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «HELLINIKON GLOBAL I S.A.», η οποία εδρεύει στο Λουξεμβούργο και είναι η εταιρεία ειδικού σκοπού, 100% θυγατρική της ανώνυμης εταιρείας «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (που αναδείχθηκε πλειοδότηρια στη διαγωνιστική διαδικασία που διεξήγαγε το ΤΑΙΠΕΔ για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικό Α.Ε.), μετά την αγορά των υφιστάμενων μετοχών της και γ) της ως άνω ανώνυμης εταιρείας «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» ως Εγγυητή της «HELLINIKON GLOBAL I S.A.».

Οι ως άνω συμβάσεις θα συνυπογραφούν και από το Ελληνικό Δημόσιο, ως εκ τρίτου συμβαλλόμενου, μετά από την κύρωσή τους από τη Βουλή.

Η κύρωση της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών και της Τροποποιητικής Σύμβασης με νομοθετική πράξη αποτελεί συνήθη πρακτική και κρίνεται αναγκαία, καθώς οι συμβάσεις περιέχουν όρους που συνέχονται με σύνθετες διοικητικές διαδικασίες και δεσμεύουν φορείς και υπηρεσίες μη άμεσα ή απευθείας συμβαλλόμενους/ες, καθώς και ειδικές ρυθμίσεις που αποκλίνουν της κοινής νομοθεσίας, όπως ενδεικτικά αποκλεισμό ή περιορισμό της ευθύνης των συμβαλλομένων μερών ή επίλυση με διαιτησία των διαφορών που ανακύπτουν από την εκτέλεση ή τη λύση της Σύμβασης.

B. ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η ανώνυμη εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. συνεστήθη με το Νόμο 3943/2011 και με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο. Σύμφωνα με τον ιδρυτικό της νόμο (άρθρο 42, παράγραφος 3^α, ως ισχύει), ο εταιρικός σκοπός της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. είναι η διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της έκτασης και των εγκαταστάσεων του πρώην διεθνούς αεροδρομίου της Αθήνας στο Ελληνικό. Περαιτέρω, δυνάμει του άρθρου 7

παρ. 1 στοιχ. α' του ν. 4062/2012, ως ισχύει, ανατέθηκε στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και η χρήση, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση των ακινήτων και των επ' αυτών κτιρίων και εγκαταστάσεων, με τα παραρτήματα και τα συστατικά τους, του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (Ε.Α.Κ.Ν.) Αγίου Κοσμά Αττικής και του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας (Μαρίνα) Αγίου Κοσμά Αττικής. Η συνολική έκταση του αξιοποιούμενου ακινήτου που τελεί υπό τη διοίκηση και διαχείριση της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. ανέρχεται σε 6.205.677,31τ.μ. και συνιστά τον Μητροπολιτικό Πόλο του Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, όπως αυτός ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4062/2012.

Κατ' εφαρμογή του νόμου 3049/2002 «Αποκρατικοποίηση Επιχειρήσεων του Δημοσίου και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 177/12.05.2011 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων, δυνάμει της οποίας το Ελληνικό Δημόσιο αποφάσισε τη διερεύνηση της δυνατότητας και των εναλλακτικών τρόπων για την πώληση μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. Ακολούθως, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. εντάχθηκε στο «Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων 2011-2015», το οποίο περιελήφθη στον Πίνακα ΙΙ του Κεφαλαίου Β' του νόμου 3985/2011 «Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015». Το εν λόγω πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων επικαιροποιήθηκε περαιτέρω με το Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής (Memorandum of Economic and Financial Policies) του Μνημονίου Συνεννόησης (Memorandum Of Understanding) μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Τράπεζας της Ελλάδος, που εγκρίθηκε με το ν. 4046/2012, οπότε και αποφασίστηκε η πώληση της πλειοψηφίας του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Ελληνικό Α.Ε. Άλλωστε, με το νόμο 3986/2011 ιδρύθηκε το ΤΑΙΠΕΔ με μοναδικό σκοπό, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων του Νόμου 3985/2011 «Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.).

Τέλος, δυνάμει των υπ' αριθ. 187/6.9.2011 (ΦΕΚ Β' 2061/16.9.2011), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 της υπ' αριθμ. 206/25.04.2012 απόφασης (ΦΕΚ Β' 1363/26.04.2012), και 227/28.01.2013 αποφάσεων της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ) (ΦΕΚ Β' 136/29.01.2013), το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε (μετά των σχετικών δικαιωμάτων ψήφου), μεταβιβάστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο στο ΤΑΙΠΕΔ, ενώ με την υπ' αριθμ. 225/7.1.2013 (ΦΕΚ Β' 15/10.01.2013) απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων, όπως τροποποιήθηκε από την υπ' αριθμ. 234/24.04.2013, παρ. 39 (ΦΕΚ Β' 1020/25.04.2013) απόφαση της ίδιας Επιτροπής μεταβιβάστηκαν στο ΤΑΙΠΕΔ και περιήλθαν χωρίς αντάλλαγμα αφενός το δικαίωμα επιφανείας επί των ως άνω ακινήτων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, για διάρκεια 99 ετών, αρχόμενης από τη σύσταση του δικαιώματος, και αφετέρου ποσοστό 30% εξ αδιαίρετου της πλήρους κυριότητας επί των ιδίων ακινήτων, εξαιρουμένων του αιγιαλού και της παραλίας που εφάπτονται με αυτά, προς το σκοπό της περαιτέρω εισφοράς τους στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. δια αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου της.

Τονίζεται ότι η έκταση και θέση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά προσφέρουν μοναδικές δυνατότητες αστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης για τη δημιουργία μιας περιοχής-οροσήμου μικτών χρήσεων με εθνική σημασία και διεθνή προβολή, και ενός μητροπολιτικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας, ενισχύοντας την ελκυστικότητα της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού και

ως επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου.

Το ακίνητο, βάσει της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης, θα εμφανίζει φυσική συνέχεια προς το υφιστάμενο αστικό σύμπλεγμα υποδομών της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Στόχος του ΤΑΙΠΕΔ, και κατ' επέκταση του Ελληνικού Δημοσίου, είναι να δοθεί νέα πνοή σε αυτό το σημαντικής έκτασης ακίνητο, ώστε να επαναπροσδιοριστεί η Αθήνα διεθνώς ως πόλη προορισμού και, συγχρόνως, να προσφέρει στους κατοίκους/ επισκέπτες της μία νέα ποικιλία εμπειριών και να τονώσει την εν γένει οικονομική δραστηριότητα.

Γ. Η ΔΙΑΓΩΝΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Με την από 25.11.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΙΠΕΔ εγκρίθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. μέσω δημοσίου διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού ο οποίος διεξήχθη σε δύο φάσεις:

α) Η ΠΡΩΤΗ ΦΑΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Στις 8 Δεκεμβρίου 2011 δημοσιεύθηκε η Πρόσκληση Υποβολής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος (στο εξής «ΠΥΕΕ») στην Ελληνική και Αγγλική γλώσσα στον ιστότοπο του ΤΑΙΠΕΔ και στις εφημερίδες Καθημερινή και Financial Times.

Επειδή η συναλλαγή αφορούσε επί της ουσίας την πώληση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτου και των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων, τα δε κριτήρια κατακυρώσεως ήταν αμιγώς οικονομικά, χωρίς στα τεύχη του διαγωνισμού να προβλέπεται η υποχρέωση του πλειοδότη να αναλαμβάνει συμβατικές υποχρεώσεις για εκτέλεσης συγκεκριμένου έργου, η Διαγωνιστική Διαδικασία ήταν εκτός του πεδίου εφαρμογής της Οδηγίας 18/2004 για τις δημόσιες συμβάσεις.

Η διαγωνιστική διαδικασία βασίστηκε στις διατάξεις των νόμων 3049/2002 και 3986/2011, καθώς και στις γενικές αρχές του ενωσιακού δικαίου.

Στην ΠΥΕΕ ορίστηκε ρητά ότι η συναλλαγή θα διεξαγόταν σε δύο φάσεις: Στην πρώτη φάση της Διαγωνιστικής Διαδικασίας νομικά πρόσωπα τα οποία ενδιαφέρονταν να συμμετέχουν στη Διαδικασία κλήθηκαν να εκφράσουν το ενδιαφέρον τους με την υποβολή έγγραφης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, η οποία έπρεπε υποχρεωτικά να συνοδεύεται από τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής (όπως αυτά ορίζονταν στην ΠΥΕΕ). Μετά την παραλαβή των Εκδηλώσεων Ενδιαφέροντος και όλων των άλλων απαιτούμενων εγγράφων το ΤΑΙΠΕΔ θα επέλεγε τους Ενδιαφερομένους που πληρούσαν τα Κριτήρια Προεπιλογής και θα τους προσκαλούσε να συμμετάσχουν στη Δεύτερη Φάση της Διαγωνιστικής Διαδικασίας (Προεπιλεγέντες Επενδυτές).

Επίσης, οριζόταν ότι κατά τη δεύτερη φάση της Διαγωνιστικής Διαδικασίας, το ΤΑΙΠΕΔ θα παρείχε στους Προεπιλεγέντες Επενδυτές σχέδιο της σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών προς σχολιασμό. Ως εκ τούτου, ήδη από την πρώτη φάση της Διαδικασίας οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές γνώριζαν πως θα πληροφορούνταν και θα είχαν τη δυνατότητα να σχολιάσουν τους όρους της εκπονητικής σύμβασης, πριν την εκ μέρους τους υποβολή δεσμευτικής οικονομικής προσφοράς.

Το ΤΑΙΠΕΔ δέχθηκε ερωτήσεις σχετικά με την ΠΥΕΕ επί των οποίων απάντησε εγγράφως και δημοσίευσε τις σχετικές απαντήσεις στο διαδικτυακό ιστότοπο,

σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 6.3 της Πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος και μετά την χορήγηση παράτασης της προθεσμίας υποβολής εκδήλωσης ενδιαφέροντος χορήγησε ισόχρονη παράταση της προθεσμίας υποβολής ερωτήσεων κατ' ενάσκηση του σχετικού δικαιώματος για το οποίο είχε επιφυλαχθεί στην παρ. 7.2 της ΠΥΕΕ. Και πάλι οι απαντήσεις επί των ερωτήσεων που διατυπώθηκαν δόθηκαν εγγράφως και δημοσιεύθηκαν στο διαδικτυακό ιστότοπο του ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με την παρ. 6.3 της Πρόσκλησης.

Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής φακέλου εκδήλωσης ενδιαφέροντος ορίστηκε αρχικά η 30η Μαρτίου 2012, η οποία, κατόπιν απόφασης του ΤΑΙΠΕΔ, παρατάθηκε έως τις 17 Απριλίου 2012 και μέχρι ώρα 17.00.

Κατά την ως άνω καταληκτική ημερομηνία υποβλήθηκαν εννέα (9) Εκδηλώσεις Ενδιαφέροντος, από τους εξής ενδιαφερόμενους επενδυτές:

- α) την εταιρεία Elbit Cochin Island Ltd,
- β) την εταιρεία Gazit Group USA Inc.,
- γ) την εταιρεία Kaglow Holdings Ltd,
- δ) την εταιρεία L&R London and Regional Group Holdings Limited
- ε) την εταιρεία Lamda Development S.A.
- στ) την εταιρεία LSGIE SA
- ζ) την εταιρεία Qatari Real Estate Investment Company QSC
- η) την Κοινοπραξία των εταιρειών Sovinyon/Air Services International Limited FZE/Varangis Qatar LLC
- θ) την εταιρεία Trump Acquisition LLC.

Κατ' εφαρμογή των Κριτηρίων Προεπιλογής που ορίζονταν στην ΠΥΕΕ και σύμφωνα με τις από 25.4.2012, 2.5.2012 και 11.09.2012 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΙΠΕΔ, επελέγησαν τέσσερις (4) επενδυτές για την συμμετοχή τους στην Β' Φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας, ως κάτωθι:

- α) η Εταιρεία Elbit Cochin Island Ltd,
 - β) η Εταιρεία L&R London and Regional Group Holdings Limited,
 - γ) η Εταιρεία Lamda Development S.A. και
 - δ) η Εταιρεία Qatari Real Estate Investment Company QSC
- (εφεξής οι «Προεπιλεγέντες Επενδυτές»).

β) Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΦΑΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Ακολούθως, εκδόθηκε η από 09.01.2013 Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, η οποία απεστάλη αποκλειστικά στους ως άνω Προεπιλεγέντες Επενδυτές, προκειμένου να υποβάλουν προσφορά για την αγορά του συνόλου (100%) των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. Η ως άνω αρχική Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών τροποποιήθηκε με την από 06.12.2013 Πρόσκληση για Υποβολή Προσφορών (εφεξής "ΠΥΠ").

Στη συνέχεια, το σχέδιο Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών (εφεξής "ΣΑΜ" ή "Σύμβαση") κοινοποιήθηκε στους Προεπιλεγέντες Επενδυτές προς σχολιασμό. Αφού ολοκληρώθηκε η σχετική διαδικασία, το Διοικητικό Συμβούλιο του ΤΑΙΠΕΔ με τις από 21.11.2013, 29.11.2013, 5.12.2013, 16.01.2014 και 20.01.2014 αποφάσεις του ενέκρινε το τελικό σχέδιο Σύμβασης, το οποίο κοινοποιήθηκε και στους τέσσερις (4) στους Προεπιλεγέντες Επενδυτές. Το σχέδιο αυτό Σύμβασης προέβλεπε μεταξύ άλλων ότι το Ελληνικό Δημόσιο θα συνυπογράψει ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος τη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4238/2014, ως προς τους όρους με τους οποίους το ίδιο αναλαμβάνει ευθύνη προς αποζημίωση για πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του, όπως αυτοί οι όροι ορίζονται στη Σύμβαση.

Περαιτέρω, ορίστηκε η 27^η Φεβρουαρίου 2014 ως προθεσμία υποβολής δεσμευτικών προσφορών. Εκ των ως άνω Προεπιλεγέντων Επενδυτών δεσμευτική προσφορά υπέβαλε μόνον η «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων». Αφού διαπιστώθηκε ότι τα απαιτούμενα από την ΠΥΠ στοιχεία και δικαιολογητικά (Φάκελος Α) υποβλήθηκαν νομίμως και σε πλήρη συμμόρφωση με την Πρόσκληση, το Διοικητικό Συμβούλιο του ΤΑΙΠΕΔ ενέκρινε την υποβληθείσα τεχνική προσφορά της «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων», ενώ δεν έκανε δεκτή την υποβληθείσα οικονομική προσφορά και ζήτησε από την εταιρεία να υποβάλει βελτιωμένη τελική προσφορά κατά τα διαλαμβανόμενα στην παρ. 4.4.1 της ΠΥΠ.

Στις 26.03.2014 αποσφραγίσθηκε η βελτιωμένη τελική προσφορά της "LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων" και κατόπιν ελέγχου διαπιστώθηκε ότι όλα τα υποστηρικτικά της οικονομικής προσφοράς δικαιολογητικά έγγραφα υπεβλήθησαν σε απόλυτη συμφωνία με τα προβλεπόμενα στην Πρόσκληση Υποβολής Προσφοράς και συμπληρώθηκαν δεόντως σύμφωνα με τις διευκρινίσεις που ζητήθηκαν από το ΤΑΙΠΕΔ .

Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΤΑΙΠΕΔ, αφού έλαβε υπόψη του όλες τις εκθέσεις και γνωμοδοτήσεις που προβλέπονται από το ν. 3986/2011, έκρινε παραδεκτή, δίκαιη και εύλογη την ως άνω υποβληθείσα προσφορά και η εταιρεία «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» επιλέχθηκε ως "Αγοραστής".

Περαιτέρω, και σύμφωνα με τους όρους της Πρόσκλησης, η εταιρεία «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» υπέδειξε την ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «HELLINIKON GLOBAL I S.A.» με έδρα το Λουξεμβούργο, στην οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου, προκειμένου αυτή να υπογράψει τη Σύμβαση ως αγοραστής και η ίδια η «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» να υπογράψει τη Σύμβαση ως Εγγυητής αυτής.

Την 03.05.2014 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο Συμπλήρωμα, σειρά S, με αριθμό 86) η Προκήρυξη για Εκούσια Εκ των Προτέρων Διαφάνεια ("VEAT") σύμφωνα με την Οδηγία 2007/66/ΕΚ, στην οποία το

ΤΑΙΠΕΔ δήλωνε την πρόθεσή του να συνάψει τη συγκεκριμένη σύμβαση και εξέθετε τους λόγους για τους οποίους η ανάθεση της Σύμβασης πραγματοποιείται χωρίς προηγούμενη δημοσίευση προκήρυξης στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Δίδεται έμφαση στο γεγονός ότι παρά την έλλειψη σαφούς νομοθετικής υποχρέωσης για τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας της Οδηγίας 2007/66/ΕΚ, το ΤΑΙΠΕΔ δια της προαναφερθείσας δημοσιεύσεως εξασφάλισε ευρεία δημοσιότητα της διαγωνιστικής διαδικασίας σε απόλυτη συμμόρφωση με τις θεμελιώδεις αρχές του ενωσιακού δικαίου και ειδικότερα με τις αρχές περί διαφάνειας, αμεροληψίας και αποφυγής διακρίσεων.

Τόσο η ως άνω διαγωνιστική διαδικασία, όσο και το Σχέδιο Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών υποβλήθηκε στον προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας του Ελεγκτικού Συνεδρίου, σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν.3986/2011, εκδοθείσας σχετικώς της υπ' αριθμ. 3800/2014 Απόφασης του VI Τμήματος του Ελεγκτικού Συνεδρίου, με την οποία διαπιστώθηκε η μη ύπαρξη κωλύματος υπογραφής του Σχεδίου Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών που τέθηκε υπόψη του Ελεγκτικού Συνεδρίου, όπως άλλωστε η εν λόγω Απόφαση του VI Τμήματος του Ελεγκτικού Συνεδρίου επικυρώθηκε ακολούθως και από τις υπ' αριθμ. 1183/2015, 1184/2015 και 1185/2015 αποφάσεις του Τμήματος Μείζονος – Επταμελούς Σύθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Εξάλλου, έχουν δημοσιευθεί και οι υπ' αριθμ. 1902/2014, 1903/2014 και 1905/2014 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις οποίες κρίθηκε το νόμιμο της μεταβίβασης μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» από το Ελληνικό Δημοσόσιο στο ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της υπ' αριθμ. 225/07.01.2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ Β' 15/10.01.2013), όπως επίσης και οι υπ' αριθμ. 2185/2014 και 2186/2014 αποφάσεις της Ολομελείας με την οποία απορρίφθηκαν οι αιτήσεις ακύρωσης κατά των υπ' αριθμ. 227/28.01.2013 (ΦΕΚ Β' 136/29.01.2013) και 206/25.04.2012 (ΦΕΚ Β' 1363/26.04.2012) αποφάσεων της ίδιας Επιτροπής.

Σε συνέχεια των ως άνω, στις 14.11.2014 υπογράφηκε η Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών μεταξύ: α) του ΤΑΙΠΕΔ, β) της «HELLINIKON GLOBAL I S.A.» και γ) της εταιρίας «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» ως Εγγυητή της «HELLINIKON GLOBAL I S.A.».

γ) Η ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΤΡΟΠΟΙΗΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Με την υποπαράγραφο 4.4. της Παραγράφου Γ' του άρθρου 3 του Ν.4336/2015, ως ισχύει, η Ελληνική Δημοκρατία δεσμεύτηκε να προχωρήσει με το πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων, βάσει του Σχεδίου Αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν περιέλθει στη διαχείριση του ΤΑΙΠΕΔ. Στο πλαίσιο αυτό, το Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής με τη με αρ. 33/2016 απόφασή του (ΦΕΚ Β' 1472/25.05.2016) ενέκρινε το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης (Asset Development Plan - ADP) του ΤΑΙΠΕΔ, το οποίο προέβλεπε τη σύναψη Μνημονίου Κατανόησης (MOU) μεταξύ των συμβαλλομένων στη Σύμβαση, με σκοπό την υλοποίηση των χρονοδιαγραμμάτων που προβλέπονται σε αυτήν. Ακολούθως με την από 25.05.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΤΑΙΠΕΔ, αφού λήφθηκαν υπόψη τα ανωτέρω, αποφασίστηκε η καταγραφή των βασικών σημείων των ως άνω συζητήσεων και η υιοθέτηση συγκεκριμένων τροποποιήσεων επί της αρχικής Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών. Εν τέλει, την 7^η Ιουνίου 2016 υπογράφηκε μεταξύ α) του ΤΑΙΠΕΔ, β) της εταιρίας «HELLINIKON GLOBAL I S.A.» και γ) της εταιρίας «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» ως Εγγυητή της «HELLINIKON GLOBAL I S.A.» το σχετικό Μνημόνιο

Συναντίληψης, με το οποίο τα εν λόγω μέρη προσυμφώνησαν τη σύναψη Τροποποιητικής Σύμβασης.

Σχέδιο της ως άνω Τροποποιητικής Σύμβασης υποβλήθηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο για προσυμβατικό έλεγχο νομιμότητας, σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν.3986/2011 και εκδόθηκε η Πράξη 175/2016 του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, με την οποία διαπιστώθηκε η μη ύπαρξη κωλύματος υπογραφής της Τροποποιητικής Σύμβασης. Η εν λόγω Πράξη του Ζ' Κλιμακίου επικυρώθηκε και με την υπ' αριθμ. 1784/2016 Απόφαση του VI Τμήματος (Γ' Διακοπών) του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

Τέλος, και σε συνέχεια των ως άνω, στις 19.07.2016 υπεγράφη από τα ίδια ως άνω μέρη και η Τροποποιητική Σύμβαση.

Δ. ΑΞΙΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ- ΟΦΕΛΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

Η εταιρεία «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» ανακηρύχθηκε πλειοδότη, με προσφορά ονομαστικής αξίας εννιακόσια δεκαπέντε εκατομμύρια Ευρώ (915.000.000€) και με υποχρέωση για την καταβολή ποσοστού 32,79% του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (βλ. σχετικά τον ορισμό του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών που περιλαμβάνεται στο άρθρο 3.1 της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών). Περαιτέρω, ο Επενδυτής αποδέχεται να διασφαλίσει ότι η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ θα υλοποιήσει επενδυτικό σχέδιο συνολικής αξίας κατ' ελάχιστο ποσό Τεσσάρων Δισεκατομμυρίων Πεντακοσίων Ογδόντα Εννέα Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Δεκαέξι Χιλιάδων Εννιακοσίων Ενεήντα Τεσσάρων Ευρώ (4.589.516.994€), στο οποίο συμποσούνται τα ελάχιστα ποσά της Επενδυτικής Υποχρέωσης για την Πρώτη Περίοδο Χρηματοδότησης, τη Δεύτερη Περίοδο Χρηματοδότησης και την Τρίτη Περίοδο Χρηματοδότησης (1.071.082.541€, 1.078.996.042€ και 2.439.438,11€, αντίστοιχα, βλ. σχετικά τον ορισμό της Επενδυτικής Υποχρέωσης στο άρθρο 9.8 της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών). Επομένως, **το άθροισμα του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών και της Επενδυτικής Υποχρέωσης ανέρχεται σε Πέντε Δισεκατομμύρια Πεντακόσια Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Δεκαέξι Χιλιάδες Εννιακόσια Ενεήντα Τέσσερα Ευρώ (5.504.516.994€).**

Επιπρόσθετα, το ΤΑΙΠΕΔ θα συμμετέχει στα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν από την ανάπτυξη του Ακινήτου. Ειδικότερα, ο Πωλητής δικαιούται να λαμβάνει σε ετήσια βάση από τους μετόχους της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. (από την έβδομη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης και καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης), το Δικαίωμα επί Αποδόσεων, σύμφωνα με ειδικότερα οριζόμενα στο Άρθρο 3.2 της ΣΑΜ, ώστε να του επιτρέπεται να συμμετέχει στα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν από την ανάπτυξη του Ακινήτου.

Περαιτέρω, με την από 19.07.2016 Τροποποιητική Σύμβαση ο Αγοραστής ανέλαβε, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις, την υποχρέωση καταβολής του 51% του συνολικού ονομαστικού Τιμήματος Αγοράς Μετοχών έως τη δεύτερη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης (χωρίς να θίγεται η προαναφερθείσα υποχρέωση του Αγοραστή για την καταβολή ποσοστού 32,79% του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης). Επίσης, υπό τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις, ανέλαβε να καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε η Επενδυτική Υποχρέωση αντί της αρχικής δεκαπενταετίας

να υλοποιηθεί κατά ποσοστό 80% σε συντομότερο χρόνο και συγκεκριμένα εντός δωδεκαετίας από την Ημερομηνία Μεταβίβασης.

Πέρα από τα άμεσα οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν για το Ελληνικό Δημόσιο, ενόψει του γεγονότος ότι το τίμημα που θα εισπραχθεί δυνάμει της Σύμβασης θα συμβάλει στην αποπληρωμή του δημοσίου χρέους, εξίσου σημαντικά αναμένεται να είναι και τα έμμεσα οφέλη, δεδομένου ότι στοιχείο της συναλλαγής είναι η αναβάθμιση των εκτάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, εντός του οποίου αναμένεται να επενδυθούν αμιγώς ιδιωτικά κεφάλαια χωρίς τη δέσμευση δημόσιων πόρων.

Ο Αγοραστής θα προχωρήσει στη δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου εκτάσεως τουλάχιστον 2.000 στρεμμάτων που θα είναι ένα από τα μεγαλύτερα πάρκα παγκοσμίως (ενδεικτικά το Hyde Park του Λονδίνου έχει έκταση 1.420 στρέμματα) και θα χαρακτηρίζεται από βλάστηση που αναδεικνύει το μεσογειακό κλίμα και τη χλωρίδα της Αττικής. Σημειώνεται ότι εκ του νόμου οι χώροι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι πρέπει να ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του Πάρκου. Ο χώρος προβλέπεται να είναι προσβάσιμος στο κοινό χωρίς περιορισμούς και αναμένονται σημαντικά οφέλη, τόσο περιβαλλοντικά (π.χ. βελτίωση μικροκλίματος περιοχής) όσο και κοινωνικά (γνωριμία του επισκέπτη με μια νέα εμπειρία ζωής που περιλαμβάνει τον αθλητισμό, την αναψυχή και τον πολιτισμό μέσα στο Πάρκο). Το Μητροπολιτικό Πάρκο, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και οι ανοιχτοί χώροι στο Ακίνητο προβλέπεται να ανέρχονται μετά την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης σε τουλάχιστον 2.600 στρέμματα, ενώ εντός του Ακινήτου, κατά το σχεδιασμό της ανάπτυξης, επιπροσθέτως των παραπάνω στρεμμάτων, εκτάσεις συνολικού εμβαδού 300 στρεμμάτων θα προορίζονται για τις απαιτούμενες χρήσεις κοινής ωφέλειας και χρήσεις κοινωνικής ανταποδοτικότητας (π.χ. για μεταφορά στο Ακίνητο εγκαταστάσεων κοινωφελών χρήσεων από όμορες περιοχές και περιοχές του λεκανοπεδίου, ώστε στη θέση τους να δημιουργηθούν πνεύμονες πρασίνου), εφόσον είναι συμβατές με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και το επενδυτικό σχέδιο του Αγοραστή.

Παρά το γεγονός ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο Ακίνητο δύναται εκ του νόμου να ανέλθει σε 3.600.000τ.μ., η συνολική δόμηση στο Ακίνητο δεν θα υπερβεί τα 2.700.000τ.μ., στα οποία συμπεριλαμβάνονται και περίπου 60.000τ.μ. υφιστάμενων διατηρητέων κτηρίων (3 υπόστεγα Πολεμικής Αεροπορίας, κτήριο Ανατολικού Αερολιμένα Αθηνών), καθώς και 27.000τ.μ. υφιστάμενων και διατηρούμενων κοινωφελών χρήσεων (αμαξοστάσιο Τραμ, Κέντρου Ελέγχου Περιοχής Αθηνών – Μακεδονίας της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας, εγκαταστάσεις ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ, εκκλησίες), ενώ δεν συμπεριλαμβάνονται οποιαδήποτε τετραγωνικά δόμησης προκύψουν για το Ελληνικό Δημόσιο και τους Ο.Τ.Α. από τις εκτάσεις που προορίζονται για τις απαιτούμενες χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας (π.χ. για μεταφορά στο Ακίνητο εγκαταστάσεων κοινωφελών χρήσεων από όμορες περιοχές και περιοχές του λεκανοπεδίου, ώστε στη θέση τους να δημιουργηθούν πνεύμονες πρασίνου), υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι συμβατές με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και το επενδυτικό σχέδιο του Αγοραστή.

Ως προς την Παράκτια Ζώνη, διασφαλίζεται μέσω της Σύμβασης και της Τροποποιητικής Σύμβασης χαμηλό ποσοστό κάλυψης, που δεν θα υπερβαίνει το 15% επί του συνόλου της έκτασης της Παράκτιας Ζώνης, το οποίο εξασφαλίζει τη δημιουργία αδόμητου ελεύθερου μετώπου στην παραλία συνολικού μήκους ενός (1) χιλιομέτρου, διευκολύνοντας τις εξόδους του Μητροπολιτικού Πάρκου προς τη

θάλασσα. Σε αυτή την αδόμητη έκταση επιτρέπονται μόνον οι εκ του νόμου προσωρινές κατασκευές σε ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους.

Επίσης, με δεδομένο ότι η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. θα έχει το δικαίωμα επιφάνειας, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, η ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και ο Αγοραστής, κατά το μέρος ευθύνης τους, προτίθενται να καλύψουν τη συντήρηση και την ασφάλεια αυτού για όλη τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης.

Επιπλέον, ο Αγοραστής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει κάθε προσπάθεια ώστε η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ να υλοποιήσει και ολοκληρώσει έργα και υποδομές δημοσίου ενδιαφέροντος εντός συγκεκριμένων χρονικών πλαισίων, εκτιμώμενου προϋπολογισμού 1.500.000.000,00€, σύμφωνα πάντοτε με την υποχρέωση για την ανάπτυξη του Ακινήτου σε συμμόρφωση με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, όπως θα έχει εγκριθεί πριν την Ημερομηνία Μεταβίβασης.

Ειδικότερα, επιδιώκεται η ολοκλήρωση έως την 7^η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, με ταυτόχρονη δέσμευση για εξάντληση κάθε δυνατότητας για ολοκλήρωση εντός της πρώτης πενταετίας του 67% αυτών, από την αδειοδότηση του έργου, των εξής έργων: ανοιχτοί χώροι του Μητροπολιτικού Πάρκου, κύριες εγκαταστάσεις και δικτύων κοινής ωφέλειας, έργα ανασύστασης/διευθέτησης ρεμάτων, δημιουργία εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων μήκους πενήντα (50) χιλιομέτρων, αθλητικές και πολιτιστικές χρήσεις εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου, κατασκευή κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, κατασκευή σταθμού μεταφόρτωσης απορριμμάτων και χώρος μεταφόρτωσης/προσωρινής αποθήκευσης ανακυκλώσιμων προϊόντων στο Ακίνητο για την διαχείριση απορριμμάτων αποκλειστικά και μόνο του Ακινήτου και ανάληψη του 50% του κόστους μελέτης και κατασκευής κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, σταθμού μεταμόρφωσης απορριμμάτων και χώρου μεταφόρτωσης/προσωρινής αποθήκευσης ανακυκλώσιμων προϊόντων σε περιοχή εκτός του ακινήτου υπό προϋποθέσεις, δημιουργία χώρων στέγασης των σωματείων ΑΜΕΑ εντός του Ακινήτου με αντίστοιχες των σημερινών προδιαγραφές και ανάπτυξη/αναβάθμιση παραλίας ενός (1) χιλιομέτρου. Τα υπόλοιπα έργα και υποδομές δημοσίου ενδιαφέροντος, τα οποία υποχρεούται να υλοποιήσει είναι: πρωτεύουσες συγκοινωνιακές υποδομές, απαιτούμενα λιμενικά έργα, η παράκαμψη και υπογειοποίηση τμήματος της Λεωφόρου Ποσειδώνος (εφόσον εγκριθεί), αναπαλαίωση, λειτουργία και ανάδειξη των διατηρητέων κτηρίων που περιγράφονται στην Τροποποιητική Σύμβαση, και ενίσχυση συνδεσιμότητας μέσω σταθερής τροχιάς.

Επιπλέον, η αναβάθμιση και η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου και η σύνδεση της πόλης με τη θάλασσα αποτελούν έναν σημαντικό περιβαλλοντικό και κοινωνικό στόχο του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης. Περαιτέρω, προβλέπεται να δημιουργηθεί ένα δίκτυο χώρων πρασίνου, το οποίο θα περιλαμβάνει διαδρομές πρασίνου. Αυτές θα συνδέουν το Μητροπολιτικό Πάρκο με την Παράκτια Ζώνη μέσω διαδρομών κατά μήκος των ρεμάτων και ενός κεντρικού πεζοδρόμου, καθώς και με τις όμορες πολεοδομικές ενότητες των όμορων δήμων μέσω του παραπάνω κεντρικού πεζοδρόμου και του υφιστάμενου δικτύου ελεύθερων και πράσινων χώρων των όμορων δήμων. Επίσης, ο Αγοραστής δεσμεύεται ότι θα υλοποιηθεί το προαναφερθέν εκτεταμένο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, που θα συνδέεται και με τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, με σκοπό τη διασφάλιση της πρόσβασης στο μέγιστο δυνατό τμήμα του Ακινήτου χωρίς τη χρήση Ι.Χ. επιβατικού αυτοκινήτου.

Με αυτές τις επενδύσεις και την ευρύτερη ολοκλήρωση του έργου, αναμένεται δημιουργία υπεραξίας της ακίνητης περιουσίας των όμορων δήμων και αναβάθμιση της ευρύτερη νότιας ζώνης της Αθήνας, συνδυαστικά με τα υπόλοιπα μεγάλα έργα ανάπτυξης, που συντελούνται στην ευρύτερη περιοχή.

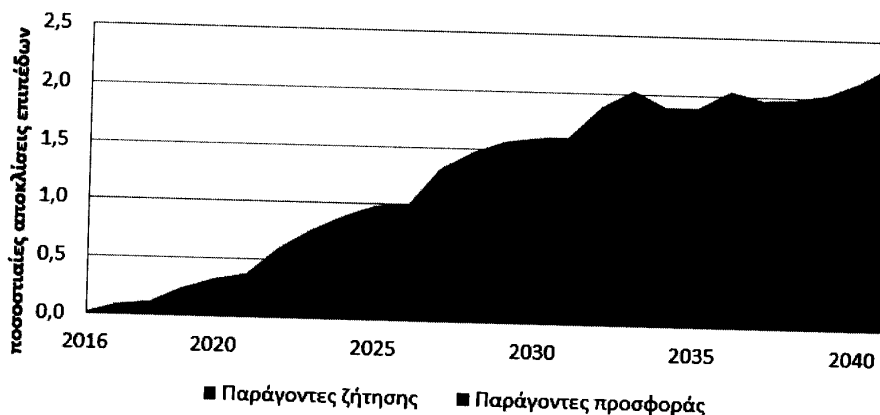
Σύμφωνα με μελέτη του IOBE (Ιούλιος 2016) του ακινήτου του Ελληνικού η αξιοποίηση αναμένεται να έχει μια μακροπρόθεσμη θετική επίπτωση στην καταπολέμηση της ανεργίας με τη δημιουργία 75.000 θέσεων εργασίας από την κατασκευή και λειτουργία των έργων στο Ακίνητο, ως αποτέλεσμα παραγόντων ζήτησης και 15.000 επιπλέον θέσεων εργασίας ως αποτέλεσμα παραγόντων προσφοράς, ενώ ο πραγματικός μισθός, ανά απασχολούμενο μισθωτό, θα εμφανίσει σταθερή άνοδο σε όλη την περίοδο ανάπτυξης του Ακινήτου. Ταυτόχρονα, σύμφωνα με την ίδια μελέτη, αποφεύγεται η απώλεια 10.000 θέσεων εργασίας καθώς και μια υποχώρηση του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος («ΑΕΠ») της τάξεως του 0,2%, λόγω των μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής που θα έπρεπε να ληφθούν για να υποκαταστήσουν το δημοσιονομικό όφελος από τη μεταβίβαση των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε..

Η μελέτη του IOBE αναφέρει ότι η συμβολή της ανάπτυξης του Ακινήτου στο ΑΕΠ, ως αποτέλεσμα παραγόντων ζήτησης, αναμένεται το 2041 (έτος ολοκλήρωσης της 25ετούς επένδυσης) να φθάσει στο +1,7% και επιπλέον 0,6% αύξηση θα σημειωθεί ως αποτέλεσμα παραγόντων προσφοράς, διασφαλίζοντας σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και το Ασφαλιστικό Σύστημα (βλ. Διάγραμμα 1). Συνολικά, η επένδυση στο Ελληνικό αναμένεται να οδηγήσει σε σημαντικά υψηλότερο ΑΕΠ σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο. Στο τέλος της επενδυτικής περιόδου (το έτος 2041) το ΑΕΠ αναμένεται να είναι κατά 7,42 δισεκ. ευρώ (+2.4%) υψηλότερο από αυτό που θα ήταν αν δεν είχε πραγματοποιηθεί η επένδυση.

Άμεσα οφέλη θα προκύψουν και από τα δημοσιονομικά έσοδα του έργου, τα οποία δεν περιορίζονται στο τίμημα για την αξιοποίηση της περιοχής, αλλά επεκτείνονται και σε πόρους από την άμεση και έμμεση φορολόγηση της οικονομικής δραστηριότητας και του πλούτου που αναμένεται να δημιουργηθεί. Τα φορολογικά έσοδα από την κατασκευαστική δραστηριότητα και τη λειτουργία των επιμέρους επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κατά την περίοδο της μελέτης αναμένεται να πλησιάσουν τα 14,1 δισεκ. ευρώ

Τέλος, το Ελληνικό Δημόσιο αναμένεται να εισπράξει έσοδα από τον επικείμενο διαγωνισμό αδειοδότησης του καζίνο, καθώς και από τους φόρους παιγνίων σε ετήσια βάση, ενώ θα εξοικονομήσει και τις ετήσιες δαπάνες για τόκους λόγω της σχετικής απομείωσης του δημόσιου χρέους.

Διάγραμμα 1: Συνολική επίδραση στο ΑΕΠ παραγόντων προσφοράς και ζήτησης



Ε. ΚΥΡΙΑ ΣΗΜΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Κατωτέρω γίνονται ειδικές αναφορές επί των κυριότερων ρυθμίσεων και όρων της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών και της Τροποποιητικής Σύμβασης, που κυρώνονται με τον υπό ψήφιση νόμο. Όροι με κεφαλαία γράμματα που χρησιμοποιούνται χωρίς να ορίζονται ειδικά θα έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών.

1) Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών

Στο άρθρο 1 δίνονται οι βασικοί ορισμοί της Σύμβασης.

Στο άρθρο 2 (Συμφωνία Πώλησης των Μετοχών) προβλέπεται ότι η αγοραπωλησία των πωλούμενων μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. τέθηκε υπό τον όρο πλήρωσης ένδεκα (11) αναβλητικών αιρέσεων. Σημειώνεται ότι η όγδοη αίρεση έχει πλέον εκπληρωθεί στο μέτρο που το Συμβούλιο της Επικρατείας δυνάμει των παρακάτω αναφερόμενων αποφάσεων απέρριψε οριστικά τις παρατιθέμενες αιτήσεις ακυρώσεως ως ακολούθως:

- (i) την υπ' αριθμ. κατ. 4062/2012 αίτηση ακύρωσης των Θωμόπουλου κλπ. κατά της υπ' αρ. 206/25-4-2012 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων δυνάμει της υπ' αριθμ. 2186/2014 απόφασης,
- (ii) την υπ' αριθμ. κατ. 1100/2013 αίτηση ακύρωσης των Θωμόπουλου κλπ. κατά της υπ' αρ. 225/7-1-2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων δυνάμει της υπ' αριθμ. 1903/2014 απόφασης,
- (iii) την υπ' αρ. κατ. 1125/2013 αίτηση ακύρωσης του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης κλπ. κατά της υπ' αρ. 225/7-1-2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων δυνάμει της υπ' αριθμ. 1902/2014 απόφασης,

(iv) την υπ' αρ. κατ. 1220/2013 αίτηση ακύρωσης της Ι.Μ. Γλυφάδας κατά της υπ' αρ. 225/7-1-2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων δυνάμει της υπ' αριθμ. 1905/2014 αποφάσεως,

(v) την υπ' αρ. κατ. 1222/2013 αίτηση ακύρωσης της Ι.Μ. Γλυφάδας κατά της υπ' αρ. Β1/30215/28392/4466/29-11-2010 Διαπιστωτικής πράξης περιγραφής ακινήτων του Υπουργού Οικονομικών και του Αναπλ. Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης δυνάμει της υπ' αριθμ. 1904/2014 αποφάσεως, και

(vi) την υπ' αρ. κατ. 1382/2013 αίτηση ακύρωσης των Θωμόπουλου κλπ. κατά της υπ' αρ. 227/28-1-2013 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων δυνάμει της υπ' αριθμ. 2185/2014 αποφάσεως.

Στο άρθρο 3 της ΣΑΜ (*Τμήμα και καταβολές του Δικαιώματος επί Αποδόσεων*) ρυθμίζεται το τμήμα της απόκτησης μετοχών. Ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των Πωλούμενων Μετοχών, ο Αγοραστής συμφωνεί να καταβάλει το ποσό των 915.000.000,00€, το οποίο αποτελεί το Τμήμα Αγοράς Μετοχών (ΤΑΜ). Στο άρθρο 3 ορίζεται επίσης το δικαίωμα επί αποδόσεων, βάσει του οποίου ο Πωλητής δικαιούται από τους μετόχους της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. από την έβδομη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης και καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης, το Δικαίωμα επί Αποδόσεων, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο Άρθρο 3.2 της ΣΑΜ ώστε να του επιτρέπεται να συμμετέχει στα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν από την ανάπτυξη του Έργου.

Στο άρθρο 4 της ΣΑΜ (*Μεταβίβαση Μετοχών*) ρυθμίζεται το ζήτημα της μεταβίβασης των Μετοχών. Η κυριότητα των Πωλούμενων Μετοχών θα μεταβιβαστεί στον Αγοραστή κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης (4.1 ΣΑΜ). Κατά τη χρονική περίοδο από την Ημερομηνία Μεταβίβασης έως την πλήρη εξόφληση του ΤΑΜ, και υπό την επιφύλαξη του άρθρου 4.2β της ΣΑΜ, ο Αγοραστής θα κατέχει ποσοστό 33,34% κατ' ελάχιστον των δικαιωμάτων ψήφου που συνδέονται με τις Μετοχές, ενώ θα επιτρέπεται να μεταβιβάζει και/ή να πωλήσει επιπλέον Μετοχές σε Επιτρεπτό Αποκτώντα έπειτα από προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Πωλητή, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 4.2β ΣΑΜ. Επιπροσθέτως, ο Αγοραστής και οποιοσδήποτε άλλος Μέτοχος της Εταιρείας δικαιούται να ενεχυριάσει Μετοχές υπέρ των Δανειστών της Εταιρείας αποκλειστικά και μόνο για να διασφαλίσει τη χρηματοδότηση της Εταιρείας ούτως ώστε να χρηματοδοτηθεί η υλοποίηση του Έργου (4.4 ΣΑΜ).

Στο άρθρο 5 της ΣΑΜ (*Εγγυητικές Επιστολές*) προβλέπεται ότι κατά την Ημερομηνία Υπογραφής της Σύμβασης ο Αγοραστής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραδώσει τραπεζική Εγγυητική Επιστολή Πρώτης Δόσης υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ εκδοθείσα από Αποδεκτή Τράπεζα Εγγυητικής Επιστολής ελάχιστης διάρκειας δύο (2) ετών και ύψους τριάντα εκατομμυρίων Ευρώ (€30.000.000). Ο Πωλητής θα επιστρέψει την Εγγυητική Επιστολή Πρώτης Δόσης στον Αγοραστή άμεσα κατά το χρόνο κατά τον οποίο θα έχουν επέλθει σωρευτικά η καταβολή της Πρώτης Δόσης και η παράδοση κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης τραπεζικής Εγγυητικής Επιστολής Πιστούμενου Τιμήματος υπέρ του ΤΑΙΠΕΔ ελάχιστης διάρκειας δέκα (10) ετών και ύψους ίσου με το 100% της Παρούσας Αξίας του Πιστούμενου Τιμήματος, υπό τους όρους προβλεπόμενοι στο άρθρο 5.2 της ΣΑΜ. Επιπροσθέτως, ο Πωλητής θα επιστρέψει την Εγγυητική Επιστολή Πιστούμενης Καταβολής στον Αγοραστή με την πλήρη εξόφληση του ΤΑΜ (5.4 ΣΑΜ).

Δυνάμει του άρθρου 6 της ΣΑΜ (Δηλώσεις του Πωλητή) ο Πωλητής δηλώνει, υπό την επιφύλαξη του Παραρτήματος 4 της ΣΑΜ αποκλειστικά και μόνο στον Αγοραστή για τα ζητήματα και υπό τους όρους που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα 2 της ΣΑΜ (6.1 ΣΑΜ). Το συνολικό ποσό της ευθύνης του ΤΑΙΠΕΔ για όλες τις Απαιτήσεις εκ Δηλώσεων, δεν δύναται να υπερβαίνει το 100% του ποσού του ΤΑΜ που εισπράχθηκε από τον Πωλητή. Επιπλέον, το συνολικό ποσό της αποζημίωσης που δύναται να πληρωθεί στον Αγοραστή δεν δύναται σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το ποσό του ΤΑΜ που εισέπραξε ο Πωλητής κατά την ημερομηνία καταβολής (6.3 ΣΑΜ).

Στο άρθρο 7 της ΣΑΜ (Διαβεβαιώσεις και Δηλώσεις του Αγοραστή) προβλέπεται ότι ο Αγοραστής εγγυάται στον Πωλητή έκαστο από τα σημεία που αναφέρονται στο Παράρτημα 3 της ΣΑΜ, ενώ δεσμεύεται να επαναλάβει ανάλογες διαβεβαιώσεις και δηλώσεις κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης.

Στο άρθρο 8 της ΣΑΜ (Ανάληψη κινδύνων από τον Αγοραστή) ο Αγοραστής, έχοντας εξετάσει στο μέτρο του δυνατού και του επιτρεπτού τους σχετικούς κινδύνους, δεσμεύεται αναφορικά με τους κινδύνους που αφορούν στην κυριότητα και το νομικό καθεστώς του Ακινήτου, τη φύση των περιβαλλοντικών, κλιματικών, υδρολογικών, γεωφυσικών και γενικών συνθηκών του Ακινήτου, το βαθμό επάρκειας των μέσων και των δικαιωμάτων πρόσβασης από και προς το Ακίνητο του Έργου, τη διαθεσιμότητα των υλικών ελληνικής και διεθνούς προέλευσης, τη διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού, την ύπαρξη δημόσιων εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας στο Ακίνητο ή κοντά σε αυτό, την καταλληλότητα και επάρκεια του Ακινήτου για προσωρινές και μόνιμες κατασκευές, τους χώρους προσωρινής ή μόνιμης απόθεσης προϊόντων εκσκαφής, τα χαρακτηριστικά, τις τεχνικές προδιαγραφές και τη σχετική νομοθεσία για την εκτέλεση του Έργου, τα χρηματοοικονομικά και μακροοικονομικά δεδομένα που ελήφθησαν υπόψη για την προετοιμασία της Οικονομικής Προσφοράς και του Επιχειρηματικού Σχεδίου το ισχύον φορολογικό και ρυθμιστικό καθεστώς και την Εταιρεία, τις εργασίες της, τα περιουσιακά της στοιχεία και τις άδειες αυτής.

Στο άρθρο 9 της ΣΑΜ (Υποχρεώσεις του Αγοραστή μετά τη μεταβίβαση) ο Αγοραστής αναλαμβάνει να διασφαλίσει ότι η Εταιρεία θα συστήνει υποθήκες επί του Ακινήτου μόνο υπέρ Δανειστών και αποκλειστικά και μόνον για τους σκοπούς χρηματοδότησης της υλοποίησης του Έργου (9.2 ΣΑΜ). Επιπλέον, ο Αγοραστής αναλαμβάνει έναντι του ΤΑΙΠΕΔ να διασφαλίσει ότι η Εταιρεία θα αναπτύξει το Ακίνητο σε συμμόρφωση με το Επιχειρηματικό Σχέδιο και το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και θα προβεί σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες ώστε να διασφαλιστεί η υλοποίηση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης όλων των απαραίτητων αδειών με την συνδρομή του Γραφείου Ελληνικού.

Στο άρθρο 10 της ΣΑΜ (Υποχρεώσεις του Εγγυητή του Αγοραστή) προβλέπεται ότι ο Εγγυητής του Αγοραστή θα ευθύνεται ως αυτοφειλέτης, όπως ο Αγοραστής για την εξόφληση όλων των υποχρεώσεων του Αγοραστή. Η εγγύηση υπέρ του Αγοραστή θα παύσει να υφίσταται την εικοστή έβδομη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης (10.1 ΣΑΜ). Ο Εγγυητής του Αγοραστή θα εξακολουθεί να δεσμεύεται και κατόπιν οποιασδήποτε τροποποίησης οιασδήποτε όρου της Σύμβασης (10.5 ΣΑΜ), ενώ δεν απελευθερώνεται από την ευθύνη του εξαιτίας τυχόν πτωχευτικής διαδικασίας ή άλλης μορφής εκκαθάρισης, η οποία εμποδίζει τον Αγοραστή από την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του (10.6 ΣΑΜ). Τέλος, ο Εγγυητής του Αγοραστή δεσμεύεται ότι για χρονική περίοδο έως την τρίτη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου του στον Αγοραστή δεν θα είναι μικρότερο από 33,34% (10.7 ΣΑΜ).

Με το άρθρο 11 (Υποχρεώσεις του Ελληνικού Δημοσίου) το Ελληνικό Δημόσιο δεσμεύεται για την πλήρη λειτουργία του Γραφείου Ελληνικού, για την εμπρόθεσμη έκδοση των Οικοδομικών Αδειών, για τη διαθεσιμότητα των παροχών νερού, αερίου και ηλεκτρικού ρεύματος, για την ανταπόκριση των αρχαιολογικών αρχών σε περίπτωση ανεύρεσης τυχόν Αρχαιοτήτων στο Ακίνητο με τον τρόπο και εντός των χρονικών ορίων που προβλέπονται στη Σύμβαση, για τη λειτουργία εντός του Ακινήτου δημοσίων υπηρεσιών και παροχών κοινής ωφελείας επιπέδου παρόμοιου με αυτές που παρέχονται σε όμορους δήμους και για την ύπαρξη ειδικού φορέα, υπεύθυνου για τη διαχείριση, λειτουργία και συντήρηση ελεύθερων χώρων, χώρων δημοσίας χρήσεως και χώρων και εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας, συμπεριλαμβανομένου μεταξύ άλλων και του Πάρκου και θα ιδρυθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.2(vi) και στα πλαίσια πλήρωσης της σχετικής Αναβλητικής Αίρεσης (11.1 ΣΑΜ). Επιπροσθέτως, το Ελληνικό Δημόσιο δεσμεύεται να αποζημιώσει τον Αγοραστή και/ή την Εταιρεία σε περίπτωση που συντρέχει Γεγονός Ευθύνης Δημοσίου και συγκεκριμένα: (α) Γεγονός Καθυστέρησης Δημοσίου, (β) Αλλαγή νόμου, η οποία: (i) τροποποιεί το Νόμο 4062/2012, ή (ii) αυξάνει τις περιβαλλοντικές υποχρεώσεις της Εταιρείας (εκτός αυτών που επιβάλλονται βάσει του Δικαίου ΕΕ) (11.2 ΣΑΜ). Το συνολικό ποσό της ευθύνης του Ελληνικού Δημοσίου για όλες τις Απαιτήσεις Ευθύνης Δημοσίου δεν θα υπερβαίνει σε καμία περίπτωση το ποσό του ΤΑΜ που εισέπραξε ο Πωλητής (11.6 ΣΑΜ)

Στο άρθρο 12 της ΣΑΜ (Παράβαση Υποχρέωσης Αγοραστή) προβλέπονται τα γεγονότα που αποτελούν Παράβαση Υποχρέωσης Αγοραστή και τα σχετικά δικαιώματα αποζημίωσης του Πωλητή. Αν η Παράβαση Υποχρέωσης Αγοραστή διαρκέσει περισσότερο από έξι (6) μήνες, ο Πωλητής δικαιούται να καταγγείλει τη Σύμβαση ή να προκαλέσει την κατάπτωση των αντίστοιχων Εγγυητικών Επιστολών και να απαιτήσει αποζημίωση για οποιαδήποτε ζημία, προκληθείσα από την Παράβαση αυτή. Στο άρθρο 12 προβλέπεται επίσης ότι ο Αγοραστής δικαιούται να καταγγείλει τη Σύμβαση: (i) σε περίπτωση επέλευσης Γεγονότος Εκτεταμένης Ανωτέρας Βίας, ή (ii) εάν το Γεγονός Αποζημίωσης έχει ως συνέπεια το μόνιμο περιορισμό της ανάπτυξης κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 30% της συνολικής Δομήσιμης Επιφάνειας του Πρώην Αεροδρομίου ή της συνολικής Δομήσιμης Επιφάνειας της Παράκτιας Ζώνης.

Στο άρθρο 13 της ΣΑΜ (Ανωτέρα Βία) ορίζεται ότι Γεγονότα ή συμβάντα τα οποία εκφεύγουν του ελέγχου ή της επιρροής των Μερών ή του Ελληνικού Δημοσίου και τα οποία δεν θα μπορούσαν να είχαν προβλεφθεί ή αποφευχθεί ακόμη και αν τα εν λόγω συμβαλλόμενα μέρη είχαν επιδείξει ιδιαίτερη σύνεση, και τα οποία έχουν δυσμενή επίδραση είτε στην υλοποίηση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης είτε στην εκπλήρωση οποιωνδήποτε άλλων υποχρεώσεων που απορρέουν από τη ΣΑΜ συνιστούν ανωτέρα βία (13.1 ΣΑΜ). Οι οικονομικές επιπτώσεις του Γεγονότος Ανωτέρας Βίας βαρύνουν τον Αγοραστή μέχρι του πληρωτέου βάσει των ασφαλιστικών συμβάσεων ποσού, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε απαλλαγών προβλέπονται σε αυτές. Επιπροσθέτως, και εφόσον το Γεγονός Ανωτέρας Βίας θίγει την υλοποίηση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, ο Αγοραστής δικαιούται επέκταση της θιγόμενης προθεσμίας και των Επενδυτικών Υποχρεώσεων για περίοδο ίση με τη διάρκεια του Γεγονότος Ανωτέρας Βίας (13.8 ΣΑΜ). Τέλος, στο άρθρο αυτό γίνεται αναφορά στο Γεγονός Εκτεταμένης Ανωτέρας Βίας, το οποίο ορίζεται ως το Γεγονός Ανωτέρας Βίας, το οποίο έχει ως συνέπεια το μόνιμο περιορισμό της ανάπτυξης κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 30% της συνολικής Δομήσιμης Επιφάνειας του Πρώην Αεροδρομίου ή/και της συνολικής Δομήσιμης Επιφάνειας της Παράκτιας Ζώνης. Σε περίπτωση επέλευσης ενός Γεγονότος Εκτεταμένης Ανωτέρας Βίας και εάν τα Μέρη δεν καταλήξουν σε συμφωνία κάθε ένα από τα Μέρη θα δικαιούται να καταγγείλει την Σύμβαση.

Στο άρθρο 14 της ΣΑΜ (*Εκχώρηση Δικαιώματος*) ορίζεται ότι, υπό την επιφύλαξη του άρθρου 14.2, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του Αγοραστή που απορρέουν από τη Σύμβαση δεν επιτρέπεται να εκχωρηθούν σε τρίτον χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Πωλητή (14.1 ΣΑΜ). Σύμφωνα με το Άρθρο 14.2, ο Αγοραστής δύναται να συστήνει ασφάλεια και /ή να εκχωρήσει τα εκ της Σύμβασης δικαιώματά του μόνο σε Αποδεκτή Τράπεζα, η οποία ενεργεί ως Δανειστής με σκοπό την εξασφάλιση για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του Έργου σύμφωνα με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και υπό τους περιορισμούς του οικείου Άρθρου της Σύμβασης.

Περαιτέρω στο άρθρο 15 της ΣΑΜ (*Σύμβουλος Υλοποίησης*) προβλέπεται ότι εντός προθεσμίας ενενήντα (90) ημερών από την Ημερομηνία Μεταβίβασης και υπό τον όρο της προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης της Εταιρείας, το ΤΑΙΠΕΔ θα διορίσει ως Σύμβουλο Υλοποίησης, ένα πρόσωπο με εξειδίκευση στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων το οποίο θα πιστοποιεί την υλοποίηση του Σχεδίου ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και θα χορηγεί συναινέσεις στην περίπτωση παρεκκλίσεων από το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης ή το Επιχειρηματικό Σχέδιο κατά τα οριζόμενα στο Άρθρο 9 (Αρ. 15.1 ΣΑΜ).

Στο άρθρο 16 (*Δικαιώματα Πληροφόρησης*) της ΣΑΜ προβλέπεται η Υποχρέωση του Αγοραστή, από την Ημερομηνία Μεταβίβασης και για όσο διάστημα ο Πωλητής διατηρεί Δικαίωμα επί Αποδόσεων, να διασφαλίζει ότι η Εταιρεία θα παρέχει στο ΤΑΙΠΕΔ τις πληροφορίες που ορίζονται στο εδάφιο α' του άρθρου 16.1 της ΣΑΜ, ενώ ο Αγοραστής αναγνωρίζει ότι τα εν θέματι δικαιώματα είναι ουσιώδη για την προστασία του Δικαιώματος επί Αποδόσεως του Πωλητή (Αρ. 16.1 & 16.4 ΣΑΜ).

Στο άρθρο 17 της ΣΑΜ (*Γνωστοποιήσεις*) προβλέπεται ότι οι ειδοποιήσεις μεταξύ των Μερών θα συντάσσονται στην αγγλική ή/και ελληνική γλώσσα και θα παραδίδονται στο μέρος στο οποία απευθύνονται κατά τα οριζόμενα στο Άρθρο 17.1 ΣΑΜ. Οι γνωστοποιήσεις που αποστέλλονται μεταξύ των Μερών κατά τα ανωτέρω θα επιφέρουν έννομα αποτελέσματα από την παραλαβή τους στην διεύθυνση του αποδέκτη ή στο αριθμό της τηλεομοιοτυπίας και όπως ορίζεται ειδικότερα στο Άρθρο 17.2 ΣΑΜ και 17.3 ΣΑΜ.

Στο άρθρο 18 της ΣΑΜ (*Φόροι*) επιβεβαιώνεται εκ μέρους του Πωλητή ότι η πώληση και μεταβίβαση των Μετοχών στον Αγοραστή κατά τα διαλαμβανόμενα στη ΣΑΜ απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής οποιουδήποτε φόρου επί της Συναλλαγής (Φόρο μεταβίβασης, Φόρο Υπεραξίας) σύμφωνα με το Άρθρο 2 παρ. 11 του Νόμου 3986/2011.

Στο άρθρο 19 της ΣΑΜ (*Διάφορα*) ρυθμίζονται γενικά ζητήματα της Σύμβασης όπως παραίτηση οποιουδήποτε μέρους από δικαιώματα, τροποποίηση, ακυρότητα ή ακυρωσία όρων σύμβασης. Επίσης, στο άρθρο 19.6 ορίζεται ότι σε περίπτωση ανακολουθίας μεταξύ των διατάξεων της ΣΑΜ και του Καταστατικού, θα υπερισχύει η ΣΑΜ και το Καταστατικό, στο μέτρο που επιτρέπει ο νόμος, θα τροποποιηθεί ώστε να εξαλειφθεί η ανακολουθία. Η ΣΑΜ, τα Παραρτήματα που επισυνάπτονται σε αυτή καθώς και κάθε άλλο έγγραφο που παραδόθηκε ή θα παραδοθεί δυνάμει της ΣΑΜ συνιστούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής και περιλαμβάνουν το σύνολο της Σύμβασης μεταξύ των Μερών και θα υπερισχύουν κάθε προγενέστερης προφορικής ή γραπτής διαπραγματεύσεως, δέσμευσης και συμφωνίας (Αρ. 19.7). Τέλος ορίζεται ρητά ότι το κείμενο της ΣΑΜ θα υπερισχύει έναντι των Παραρτημάτων σε περίπτωση αποκλίσεων (Αρ. 19.9). Η διάρκεια της Σύμβασης σε ορίζεται 99 έτη (Αρ. 19.12).

Στο άρθρο 20 (Αποτίμηση Εμπειρογνώμονα) ορίζεται ότι σε περίπτωση που ο Αγοραστής ή η Εταιρεία θεωρεί ότι έχει δικαίωμα να εγείρει απαίτηση εναντίον του Πωλητή σχετικά με Απαίτηση εκ Δηλώσεων ή Γεγονός Αποζημίωσης αντίστοιχα, εντός χρονικού διαστήματος ενενήντα (90) ημερών από τη γένεση της Απαίτησης εκ Δηλώσεων ή την επέλευση του Γεγονότος Αποζημίωσης, ο Αγοραστής υποχρεούται να κοινοποιήσει εγγράφως στον Πωλητή την πρόθεσή του να εκκινήσει διαδικασία και να ορίσει εμπειρογνώμονα, ώστε να υπολογιστούν οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις, όπως αυτή η διαδικασία αποτυπώνεται και περιγράφεται αναλυτικά στις επιμέρους παραγράφους του άρθρου 20.

Στο άρθρο 21 της Σύμβασης (Εφαρμοστέο Δίκαιο-Επίλυση Διαφορών-Διαιτησία) προβλέπεται ότι η Σύμβαση διέπεται από το Ελληνικό Δίκαιο και οιαδήποτε διαφορά, αντιδικία ή απαίτηση προκύψει από τις διατάξεις της θα επιλύεται οριστικά και αποκλειστικά μέσω διαιτησίας σύμφωνα με τους Κανόνες Διαιτησίας του ΔΕΕ, όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης προσφυγής σε διαιτησία (οι Κανόνες) οι οποίοι κανόνες θεωρούνται ότι έχουν ενσωματωθεί στην παρούσα Σύμβαση μέσω παραπομπής (21.1 & 21.2 ΣΑΜ).

Ακολουθούν των προαναφερόμενων άρθρων τα εξής Παραρτήματα:

Παράρτημα 1^Α - ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΔΟΣΗΣ

Παράρτημα 1^Β - ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΠΙΣΤΟΥΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ

Παράρτημα 2 - ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΩΛΗΤΗ

Παράρτημα 3 - ΔΙΑΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΓΟΡΑΣΤΗ

Παράρτημα 4 - ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ

Παράρτημα 5 - ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.

Παράρτημα 6 - ΑΓΩΓΕΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.

II. Ρυθμίσεις της από 19.07.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης

Με τον όρο 1.1 της Τροποποιητικής Σύμβασης, ο Αγοραστής αναλαμβάνει να καταβάλει το 51% του συνολικού ονομαστικού Τιμήματος Αγοράς Μετοχών έως τη δεύτερη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης (χωρίς να θίγεται η υποχρέωση του Αγοραστή για την καταβολή ποσοστού 32,79% του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης), υπό την προϋπόθεση ότι έως τότε θα έχουν εκδοθεί άδειες δόμησης για όλα τα κτήρια - τοπόσημα.

Ο όρος 1.2 της Τροποποιητικής Σύμβασης προβλέπει την εξάντληση κάθε δυνατότητας, ώστε η Επενδυτική Υποχρέωση να υλοποιηθεί σε ποσοστό 80% σε συντομότερο χρόνο και συγκεκριμένα εντός δωδεκαετίας από την Ημερομηνία Μεταβίβασης. Συμφωνείται, επίσης, ότι η εκάστοτε Επενδυτική Υποχρέωση θα μετατίθεται για όσο χρονικό διάστημα καθυστερεί αποδεδειγμένα η αδειοδότηση για λόγους που εμπίπτουν στη σφαίρα ευθύνης του Ελληνικού Δημοσίου, χωρίς να

θίγονται οι λοιπές προβλέψεις των παρ. 8 επ. του Άρθρου 9 και οι λοιπές διατάξεις της Σύμβασης.

Αμφότεροι οι όροι I.1 και I.2 έχουν συμφωνηθεί υπό τον όρο της πλήρωσης των Αναβλητικών Αιρέσεων εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου του Άρθρου 2.4 της Σύμβασης.

Με τους όρους II., III., και IV. της Τροποποιητικής Σύμβασης εξειδικεύονται και ως προς συγκεκριμένες περιπτώσεις διευρύνονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο 9 της ΣΑΜ υποχρεώσεις του Αγοραστή.

Συγκεκριμένα, με τον όρο II. ο Αγοραστής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει κάθε προσπάθεια να υλοποιήσει και ολοκληρώσει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ, στο πλαίσιο της συμβατικής Επενδυτικής Υποχρέωσης, έργα και υποδομές δημοσίου ενδιαφέροντος, εκτιμώμενου προϋπολογισμού 1.500.000.000,00 €. Δεσμεύεται ακόμη να υλοποιήσει και ολοκληρώσει έως την 7η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης συγκεκριμένα από τα ως άνω έργα και υποδομές, δεσμευόμενος να εξαντλήσει κάθε δυνατότητα, ώστε το 67% αυτών να έχει ολοκληρωθεί εντός της πρώτης πενταετίας από την αδειοδότηση του Έργου. Συμφωνείται, επίσης, ότι η ολοκλήρωση του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής αποτελεί χρονικά επενδυτική προτεραιότητα σε σχέση με την υλοποίηση του Έργου, και ως εκ τούτου ο Αγοραστής δηλώνει ότι κάθε αυτοτελές τμήμα του Πάρκου που ολοκληρώνεται εντός της Πρώτης Περιόδου Χρηματοδότησης θα τίθεται στη διάθεση των πολιτών.

Ως προς τις υποδομές του Έργου, δυνάμει του όρου III. ο Αγοραστής με την επιφύλαξη της εμπρόθεσμης πλήρωσης των Αναβλητικών Αιρέσεων εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου του Άρθρου 2.4 αναλαμβάνει τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

α) με δεδομένο ότι η Εταιρεία θα έχει το δικαίωμα επιφάνειας, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της έκτασης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, μαζί με την η Εταιρεία, κατά το μέρος ευθύνης τους, αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καλύψουν τη συντήρηση και την ασφάλεια αυτού για όλη τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης (όρος III παρ. 1).

β) την ενσωμάτωση στο Έργο εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων εκτιμώμενου μήκους περίπου πενήντα (50) χιλιομέτρων (όρος III παρ. 2).

γ) τη διερεύνηση σε συνεργασία με τους αρμόδιους παράγοντες και φορείς και κατόπιν της εξέτασης συνολικών λύσεων για τη μείωση της χρήσης των αυτοκινήτων σε όλη την έκταση του Ακινήτου σύμφωνα με τα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα, του ενδεχομένου κατασκευής αστικής γραμμής τραμ και την ανάληψη του κόστους κατασκευής της γραμμής αυτής. (όρος III παρ. 3).

δ) εφόσον ληφθούν οι απαραίτητες εγκρίσεις των αρμόδιων φορέων την κατασκευή μέσω της Εταιρείας κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, σταθμού μεταφόρτωσης απορριμμάτων και χώρου μεταφόρτωσης/ προσωρινής αποθήκευσης ανακυκλώσιμων προϊόντων στο Ακίνητο για τη διαχείριση των απορριμμάτων αποκλειστικά και μόνο του Ακινήτου και, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, τη συμμετοχή της Εταιρείας με ποσοστό έως και 50% στη μελέτη και κατασκευή κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων αγαθών εκτός του Ακινήτου (όρος III παρ. 4).

ε) τη στέγαση σωματείων ΑΜΕΑ εντός του Ακινήτου (όρος ΙΙΙ παρ. 5).

στ) την αναπαλαίωση και λειτουργία με δικές του δαπάνες των κτηρίων εντός του Ακινήτου, που έχουν ως σήμερα χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (όρος ΙΙΙ παρ. 6).

ζ) τη δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου, που θα περιλαμβάνει διαδρομές πρασίνου, οι οποίες θα συνδέουν το Μητροπολιτικό Πάρκο με την Παράκτια Ζώνη (όρος ΙΙΙ παρ. 7).

Με την παράγραφο 1 του όρου ΙV. συμφωνείται ότι, μετά από την ολοκλήρωση των επενδύσεων, τα Μέρη θα συζητήσουν το ενδεχόμενο παραίτησης του Αγοραστή και της Εταιρείας από το δικαίωμα επιφάνειας επί των ελεύθερων τμημάτων του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, υπό τις προϋποθέσεις ότι α) τη συντήρηση και ασφάλεια του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου θα αναλάβει ο φορέας που προβλέπεται στο άρθρο 2 παρ. 2 περ. νί της Σύμβασης (με απαλλαγή, εφεξής, του Αγοραστή και της Εταιρείας από την ευθύνη και δαπάνη), β) θα διασφαλιστούν, με τρόπο ικανοποιητικό για τον Αγοραστή και την Εταιρεία, το δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής και το δικαίωμα ανέγερσης κτισμάτων επ' αυτού και γ) δεν θα θίγονται καθ' οιονδήποτε τρόπο το επενδυτικό σχέδιο του Αγοραστή και η υλοποιήσιμα δόμηση και οι χρήσεις γης.

Με τον όρο ΙV. τα Μέρη συμφωνούν, επίσης, τα εξής:

α) Ότι το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής θα διατηρείται ανοιχτό στο κοινό, και δεν θα επιβληθούν περιορισμοί στην πρόσβαση των πολιτών, ώστε αυτό να λειτουργεί κατ' αποτέλεσμα ως κοινόχρηστος χώρος (όρος ΙV. παρ.1.2.).

β) Ότι οι υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας Αγίου Κοσμά θα παραμείνουν σε λειτουργία έως την σταδιακή αντικατάστασή τους με αντίστοιχες εγκαταστάσεις εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, με παράλληλη εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου ότι θα προβεί σε κάθε ενέργεια με δική του ευθύνη, προκειμένου να απομακρυνθούν οι χρήστες των αθλητικών εγκαταστάσεων, εάν αυτό κρίνεται αναγκαίο για την πρόοδο των εργασιών (όρος ΙV. παρ.2).

γ) Ότι i) το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής θα είναι ενιαίο και ανοικτό στο κοινό και θα έχει έκταση τουλάχιστον 2.000.000 τ.μ. (όρος ΙV. παρ. 3), ii) το Μητροπολιτικό Πάρκο, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και οι ανοιχτοί χώροι στο Ακίνητο θα ανέρχονται κατά την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης σε τουλάχιστον 2.600.000 τ.μ. και iii) επιπροσθέτως των προαναφερομένων τ.μ. , εκτάσεις συνολικού εμβαδού 300.000 τ.μ. προορίζονται για τις απαιτούμενες χρήσεις κοινής ωφέλειας και τις χρήσεις κοινωνικής ανταποδοτικότητας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι συμβατές με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και το επενδυτικό σχέδιο του Αγοραστή (όρος ΙV. παρ. 3).

δ) Ως προς την Παράκτια Ζώνη, ότι θα διατηρηθεί χαμηλό ποσοστό κάλυψης, που δεν θα υπερβαίνει το 15% επί του συνόλου της έκτασης της Παράκτιας Ζώνης (όρος ΙV. παρ. 4).

ε) Ότι ο Αγοραστής θα διασφαλίσει την εφαρμογή του κανόνα του ανεμπόδιστου της κοινής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας και της εύκολης πρόσβασης (όρος ΙV. παρ. 5).

στ) Ότι η συνολική δόμηση στο Ακίνητο δεν θα υπερβεί τα δύο εκατομμύρια επτακόσιες χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (2.700.000τ.μ), στα οποία πάντως δεν συμπεριλαμβάνονται οποιαδήποτε τετραγωνικά δόμησης προκύπτουν για το Ελληνικό Δημόσιο και τους Ο.Τ.Α. από τις εκτάσεις που προορίζονται για χρήσεις κοινής ωφέλειας και κοινωνικής ανταποδοτικότητας (όρος IV. παρ. 6).

ζ) Ότι ο τελικός σχεδιασμός θα προβλέπει χωροθέτηση για τις ανάγκες στέγασης των κατά τόπο αρμόδιων μονάδων της Ελληνικής Αστυνομίας, της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας και της Εφορείας Αρχαιοτήτων (όρος IV παρ. 7).

η) Ότι ο Αγοραστής θα αποδεχθεί την επέκταση της διάρκειας παραμονής του Κέντρου Ελέγχου Περιοχής Αθηνών - Μακεδονίας της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας στο Ακίνητο κατά 15 έτη μετά από τη λήξη του χρονικού διαστήματος που ορίζεται στην ΚΥΑ Οικ.Α. 28985/2286/2014 (ΦΕΚ Β' 1377/2014) (όρος IV. παρ. 8).

Η παράγραφος 9 του όρου IV. της Τροποποιητικής Σύμβασης προβλέπει ότι μετά από τη λήξη της ευθύνης του Εγγυητή του Αγοραστή (την 27^η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης) και για όλη τη διάρκεια της Σύμβασης, οι Μέτοχοι της Εταιρείας καθίστανται απολύτως υπεύθυνοι για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων τους από τη Σύμβαση, συμπεριλαμβανομένης και της καταβολής του Δικαιώματος Επί Αποδόσεων.

Αναφορικά με την υποχρέωση του Δημοσίου που προβλέπεται στο Άρθρο 11 παρ. 1 περ. (γ') και αφορά στις παροχές στα όρια του Ακινήτου, η παράγραφος 10 του όρου IV. της Τροποποιητικής Σύμβασης προσθέτει ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν θα επιβαρυνθεί με πρόσθετες δαπάνες για κατασκευή ενδεχόμενων πρόσθετων εγκαταστάσεων και υποδομών.

Η παράγραφος 11 του όρου IV της Τροποποιητικής Σύμβασης διευκρινίζει ότι τα πολεοδομικά μεγέθη (ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης) που προβλέπονται στον Ν.4062/2012, όπως ίσχυε κατά την υπογραφή της Τροποποιητικής Σύμβασης, δεν μεταβάλλονται αυξητικά από ενδεχόμενη, μεταγενέστερη της Τροποποιητικής Σύμβασης, τροποποίηση της νομοθεσίας.

Ο όρος IV παρ. 12 της Τροποποιητικής Σύμβασης προβλέπει ότι σε περίπτωση επέλευσης Γεγονότος Καθυστέρησης του Δημοσίου, τα Μέρη συμφωνούν ότι θα διεξάγουν καλόπιστα συζητήσεις αρχικά για ισόχρονη του Γεγονότος Καθυστέρησης παράταση των χρονοδιαγραμμάτων της Σύμβασης και των υποχρεώσεων του Αγοραστή ή/και της Εταιρείας. Κατ' εξαίρεση και εφόσον το Γεγονός Καθυστέρησης διαρκεί για περισσότερες από εκατόν δέκα (110) ημέρες, ο Αγοραστής ή/και η Εταιρεία θα έχουν τα δικαιώματα των παραγράφων 11.2 επ. του Άρθρου 11 της Σύμβασης.

Αθήνα 15-9-2016

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

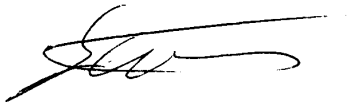
Αριστείδης-Νικόλαος-Δημήτριος Μπαλτάς

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



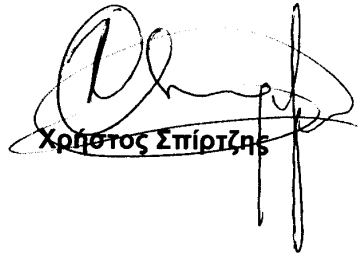
Ευκλείδης Τσακαλώτος

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



Παναγιώτης Σκουρλέτης

ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ



Χρήστος Σπίρτζης