

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ
(άρ. 45 και 60 του ν. 4809/2021)

Στην Αθήνα, σήμερα τηνμεταξύ:

αφενός:

- A) του ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «**Δήμος Αθηναίων**» (εφεξής καλούμενου χάριν συντομίας «Δ.Α.») που εδρεύει στην Αθήνα (Λιοσίων 22, ΤΚ 10438), νόμιμα εκπροσωπούμενου από τον Δήμαρχο Κωνσταντίνο Π. Μπακογιάννη, με ΑΦΜ 090025537 της ΔΟΥ ΙΕ΄ Αθηνών.

αφετέρου:

- B) του ερασιτεχνικού αθλητικού σωματείου με την επωνυμία «**ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ (Π.Α.Ο)**» (εφεξής καλούμενου «Π.Α.Ο.»), νόμιμα εκπροσωπούμενου από, δυνάμει της από απόφασης του Διοικητικού του Συμβουλίου, το οποίο εδρεύει στην Αθήνα, οδός Παράσχου 143, με ΑΦΜ ... και ΔΟΥ...

συμφωνήθηκαν, συνομολογήθηκαν και έγιναν αμοιβαία αποδεκτά τα ακόλουθα:

1 ΠΡΟΟΙΜΙΟ

- 1.1 Με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3481/2006, του άρθρου 23 του ν. 3983/2011 και του άρθρου τρίτου του ν. 4117/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, η Πολιτεία επεδίωξε μια μεγάλη χωροταξική και πολεοδομική παρέμβαση με τη δημιουργία δύο υπερτοπικών – μητροπολιτικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών σε δύο περιοχές που βρίσκονται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων.
- 1.2 Με το από 14.5.2013 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ. Α.Α.Π αρ. φύλλου 161) εγκρίθηκε η «Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και το Πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων (εφεξής «**Π.Δ. Διπλής Ανάπλασης** ») και ορίσθηκαν οι κατευθύνσεις και οι φορείς υλοποίησης του. Ειδικότερα καθορίστηκε ότι το Πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης αφορά στην ανάπτυξη α) του Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (εφεξής η «**Περιοχή Ανάπλασης Ι**») και β) του ενοποιημένου Ο.Τ. 45-46-50 (Τομέας Ανάπλασης Α΄) και του Ο.Τ. 45α (Τομέας Ανάπλασης Β΄) της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων (εφεξής η «**Περιοχή Ανάπλασης ΙΙ**»). Οι Περιοχές Ανάπλασης εμφανίζονται σε τοπογραφικά διαγράμματα σε φωτοσμίκρυνση, τα οποία συνοδεύουν το ως άνω ΠΔ και έχουν επίσης δημοσιευθεί στο ίδιο ΦΕΚ.

- 1.3 Το Πρόγραμμα της Διπλής Ανάπλασης προβλέπει μεταξύ άλλων:
- 1.3.1 Ως προς την Περιοχή Ανάπλασης I την απομάκρυνση των αθλητικών εγκαταστάσεων (γηπέδου ποδοσφαίρου κλπ) του Π.Α.Ο και την μετατροπή της έκτασης σε υπερτοπικό πόλο πρασίνου και αναψυχής, όπου θα κατασκευασθούν: α) ένα (1) αθλητικό μουσειο-εντευκτήριο, χώρος αναψυχής και εστίασης 680 τμ β) ένας (1) υπόγειος χώρος στάθμευσης και γ) έργα φύτευσης, διαμόρφωσης χαμηλού και υψηλού πρασίνου, κυκλοφορίας πεζών κλπ.
- 1.3.2 Ως προς την Περιοχή Ανάπλασης II – Τομέας Ανάπλασης Α' α) ένα (1) γήπεδο ποδοσφαίρου έως 40.000 θέσεων, διεθνών προδιαγραφών FIFA / UEFA 4 αστέρων (εφεξής: «**Γήπεδο**»), β) αθλητικές εγκαταστάσεις για τον Π.Α.Ο. εκτάσεως 7.500 τμ. (συμπεριλαμβανομένων χώρων εστίασης, κυλικίων ή άλλων χώρων εμπορικής χρήσεως καθώς και 125 θέσεων στάθμευσης στους υπόγειους χώρους των εγκαταστάσεων) και μία (1) ανοιχτή αθλητική πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων (εφεξής: «**Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο**»), γ) αθλητικές εγκαταστάσεις του Δ.Α. μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης έως 4.800 τ.μ. (εφεξής: «**Αθλητικές Εγκαταστάσεις Δ.Α.**» και δ) Έργα διαμορφώσεων, πρασίνου, κυκλοφορίας πεζών, εσωτερικού δικτύου, δικτύων υποδομών κλπ. (εφεξής: «**Έργα Υποδομών Περιοχής Ανάπλασης II Α'**»). (Τα ανωτέρω υπό (α), (β) και (γ) θα καλούνται εφεξής από κοινού: «**Αθλητικό κέντρο Βοτανικού**»)
- 1.4 Ο Δ.Α. έχει σύμφωνα με το ως άνω ΠΔ την γενική ευθύνη και τον συντονισμό του Προγράμματος για την Περιοχή Ανάπλασης I και την Περιοχή Ανάπλασης II.
- 1.5 Στις 20 Νοεμβρίου 2020 υπεγράφη Μνημόνιο Συναντίληψης μεταξύ: α) του Ελληνικού Δημοσίου, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό Ανάπτυξης, β) του Δήμου, γ) του Π.Α.Ο. δ) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ Α.Ε.» (εφεξής καλούμενη «ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ») ε) της ποδοσφαιρικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΝΑΘΗΝΑΙΚΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «Π.Α.Ο. Π.Α.Ε.» (εφεξής καλούμενη «**ΠΑΕ ΠΑΟ**»), (εφεξής καλούμενο το «**Μνημόνιο**»). Με το Μνημόνιο τα συμβαλλόμενα εκεί μέρη όρισαν τις βασικές δεσμεύσεις του καθενός, τους ρόλους και τις ιδιότητες του καθενός, όπως αυτά θα εξειδικευτούν σε επιμέρους συμβάσεις που πρέπει να υπογραφούν. Μεταξύ άλλων συμφωνήθηκε στο άρθρο 6 παρ. 5 ότι ο Π.Α.Ο. θα έχει στις Αθλητικές Εγκαταστάσεις Α.Ο. ίδια δικαιώματα με αυτά που έχει σήμερα στις αθλητικές εγκαταστάσεις της Περιοχής Ανάπλασης I, ενώ στην παρ. 7 του ίδιου άρθρου συμφωνήθηκε επίσης ότι στον Π.Α.Ο θα παραχωρηθούν άνευ ανταλλάγματος τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των αθλητικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων του Γηπέδου. Ακολούθως το Μνημόνιο τροποποιήθηκε στις 29.6.2021 και στις 29.9.2021

- 1.6 Με τις διατάξεις του άρθρου 45 του ν. 4809/2021 (Α'102), όπως ισχύει σήμερα, μεταξύ άλλων προβλέπεται:
- 1.6.1 η δυνατότητα του Δ.Α. να παραχωρήσει στον Π.Α.Ο. τη χρήση των αθλητικών εγκαταστάσεων και λειτουργιών του Γηπέδου για χρονικό διάστημα ενενήντα εννέα (99) ετών με σύμβαση που θα καταρτισθεί μεταξύ τους και όπου θα προβλέπονται οι ειδικότεροι όροι της παραχώρησης.
 - 1.6.2 ότι τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που προβλέπονται στη σύμβαση παραχώρησης των αθλητικών λειτουργιών του Γηπέδου, μπορούν να εκχωρηθούν από τον Π.Α.Ο. στην ΠΑΕ ΠΑΟ για την εκτέλεση των καταστατικών σκοπών της και τη χρήση του Γηπέδου ως έδρας της ομάδας της για όλους τους φιλικούς και επίσημους αγώνες της, στο πλαίσιο συμμετοχής της στις εθνικές και διεθνείς διοργανώσεις.
 - 1.6.3 ότι σε συνδυασμό και με τα άρθρα 67 Ν.2725/99 και 9 Ν.423/1976 ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί των εσόδων από τα εισιτήρια θα καταβάλλεται στον Π.Α.Ο. για σαράντα εννέα (49) έτη και -σε περίπτωση που το ως άνω χρονικό διάστημα δεν παραταθεί με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του αρμοδίου για τον αθλητισμό Υπουργού- εν συνεχεία το ως άνω ποσοστό θα αποδίδεται στον Δ.Α.
 - 1.6.4 ότι ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί των εσόδων από την εκμετάλλευση των διαφημιστικών χώρων του Γηπέδου θα καταβάλλεται στο Π.Α.Ο. για σαράντα εννέα (49) έτη και -σε περίπτωση που το ως άνω χρονικό διάστημα δεν παραταθεί με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του αρμοδίου για τον αθλητισμό Υπουργού- εν συνεχεία το ως άνω ποσοστό θα αποδίδεται στον Δ.Α.
 - 1.6.5 ότι τα παραπάνω ποσοστά επί των εσόδων από εισιτήρια και την εκμετάλλευση των διαφημιστικών χώρων του Γηπέδου, προορίζονται «για την εξυπηρέτηση των εξόδων συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων», για χρονικό διάστημα σαράντα εννέα (49) ετών από την έναρξη της παραχώρησης σε αυτό, λόγω της απομάκρυνσης των εγκαταστάσεων του Π.Α.Ο. από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας με σκοπό την εφαρμογή του προγράμματος Διπλής Ανάπλασης και τη δημιουργία υπερτοπικού πόλου πρασίνου.
- 1.7 Δεδομένου του μεγέθους και των ωφελειών του Προγράμματος της Διπλής Ανάπλασης και του πλήθους των εμπλεκόμενων φορέων για την υλοποίηση του προγράμματος αυτού και μάλιστα στην πλήρη ανάπτυξη του, τόσο η προκείμενη συμφωνία όσο και το σύνολο των νομοθετικών και λοιπών συμβατικών διατάξεων που αφορούν τη Διπλή Ανάπλαση θα κοινοποιηθούν στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή δυνάμει των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για την Λειτουργία της Ε.Ε..
- 1.8 Σε εκτέλεση των προβλεπόμενων στο Μνημόνιο και την κείμενη νομοθεσία για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, σήμερα με το παρόν, ο

Δ.Α. και ο Π.Α.Ο. επιβεβαιώνουν εκ νέου ότι ο Π.Α.Ο. θα έχει στις Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο και στο Γήπεδο τα ίδια δικαιώματα με αυτά που έχει σήμερα στις αθλητικές εγκαταστάσεις της Περιοχής Ανάπλασης Ι (δηλαδή στο γήπεδο «ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ») με την επιφύλαξη των ειδικώς συμφωνούμενων με την παρούσα σύμβαση. Ειδικότερα συμφωνούνται τα ακόλουθα:

2 ΕΡΓΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΙΙ- Τομέας Ανάπλασης Α΄ (ΣΤΟ ΒΟΤΑΝΙΚΟ):

2.1 «Γήπεδο» (ποδοσφαίρου έως 40.000 θέσεων διεθνών προδιαγραφών FIFA/UEFA 4 αστέρων).

2.1.1 Ο Δ.Α. αναλαμβάνει την ευθύνη και τις διαδικασίες υλοποίησής του νέου Γηπέδου που θα κατασκευασθεί. Ειδικότερα, ο Δ.Α. θα εξασφαλίσει την χρηματοδότηση, θα συμβάλλει στην έκδοση των αναγκαίων αδειών και εγκρίσεων, και εν συνέχεια θα προβεί στη δημοπράτηση του έργου με την προβλεπόμενη στο άρθρο 50 του Ν. 4412/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, διαδικασία. Η κατασκευή του Γηπέδου εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός χρονικού διαστήματος 36 μηνών από την κατακύρωση στον ανάδοχο. Η δημοπράτηση του Γηπέδου θα περιλαμβάνει την εκπόνηση ή και ωρίμανση τυχόν απαιτούμενων νέων μελετών, την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, τις εργασίες πολιτικού μηχανικού και τις ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες, και τον εξοπλισμό του Γηπέδου, όπως περιγράφεται στις μελέτες της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., ώστε να είναι έως 40.000 θέσεων και να πληροί τις προδιαγραφές FIFA / UEFA 4 αστέρων με κύριους και βοηθητικούς χώρους (π.χ. αποδυτήρια ομάδων, χώροι διαιτητών, ιατρείο, χώροι εκγύμνασης, φυσικοθεραπευτήρια, δωμάτιο αντιντόπινγκ-κοντρόλ, εγκαταστάσεις Μ.Μ.Ε., κυλικεία και χώροι εστίασης, γραφεία διοίκησης, χώροι στάθμευσης κλπ).

2.1.2 Ο Δ.Α. παραχωρεί υπό τον όρο της παρ. 10.2 του παρόντος στον Π.Α.Ο. την χρήση του Γηπέδου που θα ανεγερθεί με όλα τα συστατικά και παραρτήματα του και όλα τα δικαιώματα χρήσης των αθλητικών εγκαταστάσεων εντός αυτού για 99 χρόνια από την ολοκλήρωση της κατασκευής του.

2.1.3 Η παραχώρηση αυτή του Δ.Α. προς τον Π.Α.Ο. δεν περιλαμβάνει τις εμπορικές χρήσεις του Γηπέδου και το δικαίωμα ονοματοδοσίας του. Όλοι οι χώροι εντός του Γηπέδου, που με βάση τη μελέτη και την άδεια οικοδομής του θα κατασκευαστούν για να υποδεχθούν εμπορικές χρήσεις, όπως ενδεικτικά εστιατόρια, κυλικεία, σουίτες και οποιοσδήποτε άλλος χώρος αναψυχής ή διημέρευσης που δεν φιλοξενεί αθλητικές δραστηριότητες ή καθίσματα σε κερκίδες για την παρακολούθηση αυτών, παραμένουν στην κατοχή και εκμετάλλευση του Δ.Α. Διευκρινίζεται ότι η διενέργεια πολιτιστικών εκδηλώσεων

(πχ. συναυλίες) εντός του Γηπέδου, εξαιρείται της προκείμενης παραχώρησης προς τον Π.Α.Ο.

- 2.1.4 Ο Π.Α.Ο. αναλαμβάνει με το παρόν την υποχρέωση έναντι του Δ.Α. να μεριμνά για την συντήρηση του Γηπέδου, όπως αυτή θα εξειδικευτεί κατά το χρόνο έναρξης της παραχώρησης. Στην περίπτωση που ο Π.Α.Ο. -σύμφωνα με τα προβλεπόμενα υπό 1.6.2 ανωτέρω- παραχωρήσει την χρήση του Γηπέδου στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., η τελευταία θα πρέπει διά της σχετικής μεταξύ Π.Α.Ο. και Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. συμφωνίας να αναλάβει την υποχρέωση για συντήρηση του Γηπέδου.
 - 2.1.5 Λαμβανομένης υπόψη της παραχώρησης του Γηπέδου στον Π.Α.Ο., κατά τα ανωτέρω οριζόμενα, αυτός δύναται να παρακολουθεί δια τεχνικού συμβούλου την διαδικασία εκπόνησης των μελετών, ώστε αυτές να είναι σύμφωνες με τις προδιαγραφές που έχει θέσει, καθώς και να διατηρεί γραφείο στο εργοτάξιο καθ' όλη τη διάρκεια της κατασκευής του, ώστε να παρακολουθεί την εφαρμογή της μελέτης. Το δικαίωμα του αυτό δύναται ο Π.Α.Ο. να το εκχωρήσει περαιτέρω στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., ώστε εκείνη ως τελικός χρήστης των αθλητικών λειτουργιών του γηπέδου να ορίσει τεχνικό σύμβουλο της επιλογής της που θα παρακολουθεί τόσο την εκπόνηση των μελετών όσο και όλα τα στάδια κατασκευής του Γηπέδου καθώς και να έχει εκπρόσωπο της στο εργοτάξιο.
- 2.2 **«Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο»** (7.500 τμ. Στις ανωτέρω εγκαταστάσεις μπορούν να κατασκευαστούν και άλλοι χώροι εμπορικής χρήσεως, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο από 14.5.2013 Προεδρικό Διάταγμα)
- 2.2.1 Οι μελέτες για τα έργα αυτά θα εκπονηθούν με επιμέλεια και δαπάνες της ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ. Οι προδιαγραφές των αθλητικών εγκαταστάσεων θα συμφωνηθούν μεταξύ Δ.Α., Π.Α.Ο. και ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ και θα αποτελέσουν παράρτημα στη σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ αυτών.
 - 2.2.2 Ο Δήμος Αθηναίων παραχωρεί στον Π.Α.Ο. την χρήση της οικείας έκτασης καθώς και των εγκαταστάσεων και λοιπών χώρων που θα ανεγερθούν εκεί για 99 χρόνια από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους καθώς και το δικαίωμα ονοματοδοσίας αυτών. Η ονοματοδοσία των εγκαταστάσεων αυτών θα πρέπει να είναι μη ανταγωνιστική από εμπορικής απόψεως με την ονοματοδοσία του Γηπέδου.
 - 2.2.3 Ο Π.Α.Ο. αναλαμβάνει δια του παρόντος την υποχρέωση να συντηρεί όλες τις Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης και να τις διατηρεί πλήρως λειτουργικές.
 - 2.2.4 Ειδικότερα θέματα για τη χρήση και την λειτουργία των Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο., θα συμφωνηθούν κατά την έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας του Αθλητικού Κέντρου Βοτανικού.

3 ΕΡΓΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ Ι (ΣΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ)

3.1 Κατεδάφιση υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων

- 3.1.1 Μετά την ολοκλήρωση κατασκευής του Γηπέδου και των Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο. και την έναρξη της λειτουργικής χρήσης τους, ο Π.Α.Ο. αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποχωρήσει από τους χώρους της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και να παραδώσει την κατοχή αυτών στον Δ.Α..
- 3.1.2 Ο Π.Α.Ο. θα παραιτηθεί από το δικαίωμα επί του γηπέδου του Παναθηναϊκού της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με την παράδοση του (υπό 2.1.) Γηπέδου και την παράδοση σε αυτόν των απαιτούμενων χώρων για την εγκατάσταση των τμημάτων του στις (υπό 2.2.) Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο.
- 3.1.3 Ειδικότερα ο Π.Α.Ο. εντός τριάντα (30) ημερών από την παράδοση σε αυτόν: α) του (υπό 2.1.) Γηπέδου και β) των απαιτούμενων χώρων για την εγκατάσταση όλων των τμημάτων του στις (υπό 2.2.) Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο., θα παραδώσει στον Δ.Α. το γήπεδο επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και τον περιβάλλοντα χώρο αυτού. Σχετικώς θα υπογραφεί πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής μεταξύ του Δήμου και του Π.Α.Ο. και ο τελευταίος ήδη από τώρα αποδέχεται και αναγνωρίζει ότι με την παραλαβή των νέων εγκαταστάσεων στο Βοτανικό - όπως περιγράφονται ανωτέρω υπό 2.1. και 2.2. - ουδέν δικαίωμα διατηρεί στην έκταση επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, πλην αυτών που συμφωνούνται με το παρόν.
- 3.1.4 Το γήπεδο του Παναθηναϊκού της Λεωφόρου Αλεξάνδρας θα παραδοθεί από τον Π.Α.Ο. αφού θα έχουν αφαιρεθεί όλα τα έπιπλα, συσκευές, όργανα γυμναστικής κυριότητας του. Σε αντίθετη περίπτωση, ο Δήμος θα έχει το δικαίωμα να τα απομακρύνει χωρίς άλλη ειδοποίηση του Π.Α.Ο. και να τον επιβαρύνει με τα έξοδα για την απομάκρυνσή τους.
- 3.1.5 Ο Δ.Α. είναι υπεύθυνος για την έκδοση των αδειών για τις μελέτες και για τις δαπάνες προκειμένου να προβεί στην κατεδάφιση των ανωτέρω. Όπως ρητά προβλέπεται στο Π.Δ. Διπλής Ανάπλασης (Άρθρο 7 παράγραφος στ.), η υπό 3.1. κατεδάφιση θα πραγματοποιηθεί μετά την ολοκλήρωση των Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο. και του Γηπέδου.

3.2 Αθλητικό μουσείο-εντευκτήριο, χώρος αναψυχής και εστίασης 680 τμ. για τον Π.Α.Ο.

- 3.2.1 Ο Δ.Α. αναλαμβάνει την υποχρέωση να χρηματοδοτήσει με πόρους ίδιους ή άλλους (σε κάθε περίπτωση χωρίς καμία επιβάρυνση του Π.Α.Ο.) την μελέτη, την έκδοση των αδειών και την κατασκευή του μουσείου, του εντευκτηρίου καθώς και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου κατόπιν συνεννόησης με τον Π.Α.Ο.

- 3.2.2 Μετά την αποπεράτωση του έργου ανάπλασης του χώρου του γηπέδου της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με τη δημιουργία χώρων πρασίνου, αναψυχής και πολιτιστικών δράσεων, θα παραχωρηθεί κατά χρήση και εκμετάλλευση στον Π.Α.Ο. από τον Δ.Α. ο χώρος που προβλέπεται στην παρούσα, ο οποίος θα λειτουργεί ως μουσείο με εκθέματα σχετικά με την ιστορία του Παναθηναϊκού και ως εντευκτήριο του Ομίλου, με ευθύνη και δαπάνες του Π.Α.Ο.
- 3.2.3 Ως προς τη διάρκεια του δικαιώματος χρήσης του χώρου αυτού ισχύουν τα ανωτέρω συμφωνηθέντα υπό 2.1.2 και 2.2.2.
- 3.2.4 Ο Π.Α.Ο. θα χρησιμοποιεί με επιμέλεια τον παραχωρούμενο σε αυτόν μουσειακό χώρο και εντευκτήριο, θα τον διατηρεί σε καλή κατάσταση και θα είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση, καθαριότητα και φύλαξή του, υποχρεούμενος να καταβάλλει και όλες τις απαραίτητες δαπάνες για τη συντήρηση και χρήση του και να απασχολεί το κατάλληλο προσωπικό.
- 3.2.5 Ο Π.Α.Ο. είναι υπεύθυνος για τις ζημίες και φθορές που τυχόν προκληθούν στον παραχωρούμενο χώρο πέραν όσων οφείλονται στη συνήθη χρήση από τους υπαλλήλους και συνεργάτες του αλλά και από επισκέπτες του χώρου και οφείλει να αποκαταστήσει αυτές χωρίς καθυστέρηση και με δικές του δαπάνες.
- 3.2.6 Ο Π.Α.Ο. δεν έχει δικαίωμα περαιτέρω παραχώρησης της χρήσης του μουσειακού χώρου και εντευκτηρίου σε τρίτα πρόσωπα, παρά μόνο της εκμετάλλευσης των επιμέρους λειτουργιών αυτών (π.χ. καντίνα, εστιατόριο).
- 3.2.7 Ο Π.Α.Ο. έχει δικαίωμα να κάνει χρήση του παραχωρούμενου χώρου μόνο ως μουσείου και εντευκτηρίου του αθλητικού ομίλου. Διαφορετική χρήση του χώρου χωρίς την προηγούμενη έγγραφη άδεια του Δ.Α. απαγορεύεται.
- 3.2.8 Σε περίπτωση κατασκευής υπόγειου χώρου στάθμευσης, ο Δ.Α. θα υποχρεούται να παραχωρήσει στον Π.Α.Ο. για 99 χρόνια άνευ ανταλλάγματος το δικαίωμα χρήσης δεκαπέντε (15) υπόγειων θέσεων στάθμευσης, προκειμένου ο Π.Α.Ο. να τις χρησιμοποιεί είτε για την κάλυψη των αναγκών της διοίκησης και των υπαλλήλων του είτε να τις παραχωρεί περαιτέρω κατά την απόλυτη επιλογή του είτε να τις εκμισθώνει σε τρίτους για να καλύπτει από τα έσοδα λειτουργικές του ανάγκες.

4 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ – ΦΟΡΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΡΓΩΝ

- 4.1 Η υλοποίηση των ως άνω προβλεπόμενων μελετών και των κατασκευών και η χρηματοδότηση αυτών θα γίνει με ευθύνη και επιμέλεια όπως κατωτέρω κατά περίπτωση ορίζεται.
- 4.2 Όσον αφορά το Γήπεδο:
- 4.2.1 Η εκπόνηση όλων των αναγκαίων μελετών θα γίνει με επιμέλεια της Π.Α.Ε. Το κόστος έκδοσης ή/και αναθεώρησης των αδειών θα καλυφθεί από τον Δ.Α..

- 4.2.2 Η κατασκευή θα χρηματοδοτηθεί με πόρους από το Δημόσιο Πρόγραμμα Επενδύσεων, οι οποίοι θα παρασχεθούν στο Δήμο Αθηναίων για τον σκοπό αυτό.
- 4.3 Όσον αφορά τις Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο.:
- 4.3.1 Φορέας υλοποίησης του έργου και φορέας χρηματοδότησης θα είναι η ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ. Η τελευταία θα αναλάβει συγκεκριμένες δεσμεύσεις με σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ αυτής, του Δ.Α. και του Π.Α.Ο.
- 4.4 Όσον αφορά την υπό 3.1. κατεδάφιση των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στην Λεωφ. Αλεξάνδρας:
- 4.4.1 Η δαπάνη για την έκδοση των αναγκαίων αδειών θα καλυφθεί από την ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ και η δαπάνη για τις εργασίες αυτές θα καλυφθεί από το Δ.Α..
- 4.5 Όσον αφορά το υπό 3.2. Μουσείο και Εντευκτήριο:
- 4.5.1 Η έκδοση των μελετών θα γίνει με μέριμνα και δαπάνες του Δ.Α. κατόπιν συνεννόησης με τον ΠΑΟ.
- 4.5.2 Το κόστος κατασκευής θα καλυφθεί από τον Δ.Α.
- 4.6 Ο Δ.Α. θα συνεργαστεί με τους αρμόδιους φορείς, ώστε τα Έργα Υποδομών Περιοχής Ανάπλασης II Α' να έχουν ολοκληρωθεί εγκαίρως και πάντως κατά τον χρόνο παράδοσης: α) του Γηπέδου και β) των Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο.

5 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ - ΟΡΟΙ

- 5.1 Ο Δ.Α. παραχωρεί στον Π.Α.Ο. τη χρήση των ως ανωτέρω περιγραφόμενων υπό 2.1., 2.2. και 3.2. γηπέδων ή και εγκαταστάσεων και κτισμάτων μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο αυτών, όπως οι εκτάσεις έχουν περιγράψει στο ΠΔ της Διπλής Ανάπλασης.
- 5.2 Το ανωτέρω δικαίωμα χρήσης παρέχεται στον Π.Α.Ο. υπό την προϋπόθεση ότι θα εξακολουθεί να υφίσταται ως αθλητικός όμιλος και ότι θα κάνει χρήση των Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο. για την εξυπηρέτηση των αναγκών του ως αθλητικού ομίλου καθώς και του Γηπέδου εφόσον δεν το έχει παραχωρήσει περαιτέρω στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενα. Σε κάθε περίπτωση το δικαίωμα αυτό δεν θα είναι λιγότερο από το δικαίωμα παραχώρησης χρήσης για 99 έτη, εφόσον παραμένει Αθλητικό Σωματείο.
- 5.3 Με το παρόν συμφωνείται ότι ο Π.Α.Ο. ως παραχωρησιούχος αποκτά το δικαίωμα για την είσπραξη του 15% επί των εσόδων από τα εισιτήρια των αθλητικών γεγονότων που λαμβάνουν χώρα εντός του Γηπέδου, καθώς και για την είσπραξη του 15% των εσόδων από την εκμετάλλευση των διαφημιστικών χώρων του Γηπέδου για την εξυπηρέτηση των εξόδων συντήρησης και λειτουργίας των (υπό 2.1.) Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο, για χρονικό διάστημα σαράντα εννέα (49) ετών από την έναρξη της παραχώρησης στον Π.Α.Ο. Το ως άνω χρονικό διάστημα των σαράντα

εννέα (49) ετών δύναται να παρατείνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του αρμόδιου για τον αθλητισμό Υπουργού.

- 5.4 Με την παρούσα συμφωνείται ότι ο Π.Α.Ο. δύναται να παραχωρήσει το σύνολο των δικαιωμάτων του επί υπό 2.1. Γηπέδου στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. για όσο χρόνο θα διαρκεί η παραχώρηση σε αυτόν της χρήσης των ανωτέρω χώρων, με τους εξής ειδικότερους μεταξύ άλλων όρους:
- 5.4.1 Με το συμφωνητικό εκμίσθωσης ή υποπαραχώρησης από τον Π.Α.Ο. προς την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. ή και οποιονδήποτε τρίτο θα συμφωνείται η δυνατότητα χρήσης του Γηπέδου για τους σκοπούς των ερασιτεχνικών τμημάτων και ακαδημιών του Π.Α.Ο. κατά τις ημέρες που δεν διεξάγονται αγώνες επαγγελματικού ποδοσφαίρου. Επίσης θα προβλέπεται και η δυνατότητα χρήσης του Γηπέδου από άλλα ερασιτεχνικά σωματεία της ευρύτερης περιοχής του Βοτανικού. Και στις δύο ανωτέρω περιπτώσεις απαιτείται προηγούμενη έγκαιρη ενημέρωση της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., προκειμένου να χορηγήσει την συγκατάθεση της, την οποία δύναται να αρνηθεί αιτιολογημένα. Τέλος, συμφωνείται ότι το Γήπεδο μπορεί να χρησιμοποιείται για τους φιλικούς και επίσημους αγώνες των Εθνικών Ομάδων Ποδοσφαίρου Ανδρών και Γυναικών.
- 5.4.2 Για την δυνατότητα ελέγχου εκ μέρους του Δ.Α. εάν στο συμφωνητικό εκμίσθωσης ή υποπαραχώρησης προβλέπονται τα ανωτέρω υπό 5.4., ο Π.Α.Ο. με το παρόν αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του Δ.Α., όπως θέσει υπόψη του σχέδιο του συμφωνητικού προκειμένου να τύχει της έγγραφης εγκρίσεως του Δ.Α. την οποία ο Δ.Α. δεν θα μπορεί να αρνηθεί αναιτιολόγητα. Την ίδια υποχρέωση υπέχει ο Π.Α.Ο. έναντι του Δ.Α. σε κάθε τροποποίηση της σύμβασης εκμίσθωσης ή υποπαραχώρησης.

6 ΔΑΠΑΝΕΣ, ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ, ΦΘΟΡΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

- 6.1 Ο Π.Α.Ο. θα χρησιμοποιεί με επιμέλεια τις παραχωρούμενες σε αυτόν αθλητικές εγκαταστάσεις, ήτοι το ως ανωτέρω υπό 2.1. Γήπεδο και τις υπό 2.2. Αθλητικές Εγκαταστάσεις Π.Α.Ο, θα τις διατηρεί σε καλή κατάσταση και θα μεριμνά για τη συντήρηση, καθαριότητα και φύλαξη αυτών, η δε σχετική δαπάνη θα καλύπτεται από τον ίδιο (σύμφωνα και με τα ειδικότερα προβλεπόμενα υπό παρ. 2.1.4 όσον αφορά το Γήπεδο). Οι σχετικές λεπτομέρειες θα ρυθμιστούν σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού λειτουργίας του Αθλητικού Κέντρου Βοτανικού, ο οποίος θα συμφωνηθεί μεταξύ του Δ.Α. του Π.Α.Ο. και της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο.
- 6.2 Ο Π.Α.Ο. θα έχει το δικαίωμα να επιφέρει μεταβολές, προσθήκες ή μεταρρυθμίσεις στις παραχωρούμενες εγκαταστάσεις μόνο ύστερα από προηγούμενη έγγραφη ενημέρωση του Δ.Α.Ο Π.Α.Ο. έχει το δικαίωμα να εγκαταστήσει στις παραχωρούμενες αθλητικές εγκαταστάσεις όλα τα

απαραίτητα για την εκγύμναση των αθλητών του μηχανήματα, εργαλεία, όργανα, τα οποία και θα παραμένουν στην ιδιοκτησία του.

- 6.3 Ο Π.Α.Ο. είναι υπεύθυνος για τις ζημίες και φθορές που τυχόν προκληθούν στις παραχωρούμενες σε αυτόν εγκαταστάσεις και εκτάσεις από τους παράγοντες, υπαλλήλους, συνεργάτες, αθλητές, προπονητές και φιλάθλους του και γενικότερα από τρίτα πρόσωπα που χρησιμοποιούν τις εγκαταστάσεις στο πλαίσιο αγώνων, διοργανώσεων, εκδηλώσεων και οφείλει να αποκαταστήσει αυτές χωρίς καθυστέρηση και με δικές του δαπάνες. Ο Π.Α.Ο. δεν θα ευθύνεται για φθορές που θα προκληθούν στις παραχωρούμενες εγκαταστάσεις και θα οφείλονται στη συνήθη χρήση.

7 ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 7.1 Ο Π.Α.Ο. υποχρεούται να τηρεί απαρεγκλίτως όλες τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις που αφορούν στη λειτουργία, καθαριότητα, υγιεινή κλπ. των παραχωρούμενων αθλητικών εγκαταστάσεων, εκτάσεων και του μουσειακού χώρου και θα ευθύνεται για οποιαδήποτε παραβίασή τους έναντι των αρμόδιων αρχών.
- 7.2 Σε περίπτωση που επιβληθούν στο Δήμο πρόστιμα λόγω παραβίασης από τον Π.Α.Ο. των ανωτέρω διατάξεων, ο τελευταίος θα υποχρεούται να τους αποζημιώσει.

8 ΛΗΞΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

- 8.1 Μοναδικός λόγος πρόωρης λήξης της παραχώρησης των παραχωρούμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στο Βοτανικό και του μουσειακού χώρου και εντευκτηρίου στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας πριν από την πάροδο του συμφωνηθέντος χρόνου παραχώρησης, είναι εάν ο Π.Α.Ο. διαλυθεί, τεθεί σε εκκαθάριση ή παύσει για οποιονδήποτε λόγο να ασκεί τον καταστατικό του σκοπό.
- 8.2 Σε περίπτωση που ο Π.Α.Ο. δεν συμμορφώνεται παραβιάζοντας συστηματικά και κατ' εξακολούθηση τους όρους του παρόντος, ο Δ.Α. υποχρεούται να απευθύνει στον Π.Α.Ο. δύο έγγραφες προειδοποιήσεις που θα δίνουν έκαστη χρόνο συμμόρφωσης ενός έτους. Εφόσον ο Π.Α.Ο. συνεχίζει και μετά την πάροδο των δύο ετών να μην συμμορφώνεται, ο Δ.Α. δικαιούται να καταγγείλει την παρούσα, τα δε αποτελέσματα της καταγγελίας δεν θα επέρχονται παρά μόνο εφόσον εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση που θα αναγνωρίζει το βάσιμο της καταγγελίας.

9 ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Κατά την για οποιοδήποτε λόγο λύση της παρούσας σύμβασης, ο Π.Α.Ο. θα αποδίδει τις παραχωρούμενες εγκαταστάσεις και μουσειακό χώρο εντός 12 μηνών στον Δ.Α. έχοντας αποκαταστήσει οποιεσδήποτε ζημίες ή φθορές που δεν οφείλονται στη συνήθη χρήση και διαπιστώνονται από αρμόδιο

μηχανικό του Τ.Ε.Ε., που υποδεικνύεται από κοινού από τον Π.Α.Ο. και τον Δ.Α..

10 ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ-ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

- 10.1 Η παρούσα σύμβαση θα δεσμεύει τους συμβαλλομένους αμέσως με την υπογραφή της.
- 10.2 Ο χρόνος παραχώρησης του υπό 2.1. Γηπέδου, των (υπό 2.2.) Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο. καθώς και των υπό 3.2. εγκαταστάσεων για 99 έτη, εκκινεί κατά περίπτωση από την αντίστοιχη παράδοσή εκάστου εξ' αυτού στον Π.Α.Ο. έτοιμου προς χρήση και την υπογραφή του αντίστοιχου πρωτοκόλλου παράδοσης - παραλαβής.
- 10.3 Τα μέρη έχοντας κατανοήσει την πολυπλοκότητα και τις ιδιαιτερότητες ως προς την ολοκλήρωση του Προγράμματος της Διπλής Ανάπλασης επιθυμούν παρ'όλ'αυτά να συμφωνήσουν σε ένα χρονοδιάγραμμα, το οποίο είναι κοινά αποδεκτό και περιγράφεται στο άρθρο 10.4.
- 10.4 Περαιτέρω, οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν και αποδέχονται ως καθοριστικά, τα ακόλουθα χρονικά ορόσημα (εφεξής: **«Κρίσιμα Χρονικά Ορόσημα»**), η παρέλευση δε ως απράκτου οποιουδήποτε εξ' αυτών γεννά δικαίωμα καταγγελίας, το οποίο δύναται να ασκηθεί από οποιοδήποτε μέρος έναντι του αντισυμβαλλόμενου του με την επίδοση έγγραφης γνωστοποίησης του εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών μηνών από την παρέλευση της κατά περίπτωση ημερομηνίας. Ειδικότερα τα κρίσιμα χρονικά ορόσημα είναι τα εξής:
 - 10.4.1 Εγκατάσταση αναδόχου στο έργο του Γηπέδου και έναρξη εργασιών εκ μέρους του: 31.12.2023
 - 10.4.2 Παράδοση του Γηπέδου από τον Δ.Α. στο Π.Α.Ο: 31.12.2026
 - 10.4.3 Παράδοση των Αθλητικών Εγκαταστάσεων Π.Α.Ο στον Π.Α.Ο: 31.12.2024
 - 10.4.4 Ολοκλήρωση όλων των Έργων Υποδομών της Περιοχής Ανάπλασης II Α': 31.12.2026
- 10.5 Τα συμβαλλόμενα μέρη δεσμεύονται έως τις 30.9.2022 να οριστικοποιήσουν τον κατάλογο όλων των ενεργειών και των αναγκαίων υποδομών (περιβάλλον χώρος, δρόμοι) του Αθλητικού Κέντρου.
- 10.6 Σε περίπτωση ασκήσεως του δικαιώματος καταγγελίας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν, η προκείμενη σύμβαση λύεται αζημίως.

11 ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

- 11.1 Οι κοινοποιήσεις εγγράφων, ειδοποιήσεων, δικογράφων κλπ. θα γίνονται σε καθένα από τους συμβαλλομένους στα εξής πρόσωπα και διευθύνσεις:
- 11.2 Για το Δήμο: Γραφείο Γενικού Γραμματέα, Λιοσίων 22, Αθήνα 10438
- 11.3 Για τον Π.Α.Ο.:.....

12 ΔΙΑΦΟΡΑ

12. 1. Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν ότι τυχόν θέματα που δεν άπτονται της παρούσας σύμβασης θα αποτελέσουν προϊόν καλοπροαίρετης διαπραγμάτευσης μεταξύ τους σε μεταγενέστερο χρόνο.
12. 2. Κάθε τροποποίηση της παρούσας θα γίνεται μόνο εγγράφως.
12. 3. Κάθε διαφορά που ενδεχομένως θα προκύψει από την ερμηνεία και εφαρμογή του παρόντος μεταξύ των συμβαλλομένων, θα επιλύεται από τα αρμόδια τακτικά Δικαστήρια της Αθήνας.

ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Για τον Δήμο Αθηναίων

Για τον Π.Α.Ο.