

## ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

(άρ. 45 και 60 του ν. 4809/2021)

Στην Αθήνα, σήμερα την ..... μεταξύ:

### αφενός:

- A) του Ερασιτεχνικού Αθλητικού Σωματείου με την επωνυμία «**ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ**» (εφεξής καλούμενου «**Π.Α.Ο.**»), που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, οδός Παράσχου 143, με Α.Φ.Μ. ... και Δ.Ο.Υ. .... και εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από τον ..... δυνάμει της από ..... απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου

### αφετέρου:

- B) της Ποδοσφαιρικής Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το διακριτικό τίτλο «**Π.Α.Ο. Π.Α.Ε.**», (εφεξής καλούμενης «**Π.Α.Ε. Π.Α.Ο.**»), που εδρεύει στο Δήμο Βριλησίων Αττικής, Λεωφόρος Πεντέλης 3 & Πηλέως, με Α.Φ.Μ. 094075243 και Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ και εκπροσωπείται νόμιμα για την υπογραφή της παρούσας από τον .....,

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 II**»). 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 Δήμος Αθηναίων (εφεξής «**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 Δ.Α., 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**») και ε) της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. (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 Σε εκτέλεση των προβλεπόμενων στο Μνημόνιο και την κείμενη νομοθεσία ο Δ.Α. και ο Π.Α.Ο. συνυπέγραψαν την από ..... ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ που επισυνάπτεται στην παρούσα.
- 1.8 Σε εκτέλεση των προβλεπόμενων στο Μνημόνιο, την κείμενη νομοθεσία και την από ..... ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ μεταξύ Δ.Α. και Π.Α.Ο., τα δύο μέρη προβαίνουν στην παρούσα Σύμβαση Εκχώρησης Δικαιωμάτων και Υποχρεώσεων σύμφωνα με τα παρακάτω:

## 2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

- 2.1 Με την από .... ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ μεταξύ του Δ.Α. και του Π.Α.Ο., ο Π.Α.Ο. απέκτησε δικαιώματα χρήσης επί των αθλητικών εγκαταστάσεων εντός του Γηπέδου για 99 χρόνια. Με την παρούσα ο Π.Α.Ο. εκχωρεί το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων χρήσης στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. για το ανωτέρω χρονικό διάστημα. Πιο συγκεκριμένα:
- 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 δεικτών, ιατρείο, χώροι εκγύμνασης, φυσικοθεραπευτήρια, δωμάτιο αντντόπινγκ-κοντρόλ, εγκαταστάσεις Μ.Μ.Ε., κυλικεία και χώροι εστίασης, γραφεία διοίκησης, χώροι στάθμευσης κλπ).
- 2.1.2 Ο Δ.Α. έχει παραχωρήσει στον Π.Α.Ο. τη 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, έχει εξαιρεθεί της προκείμενης παραχώρησης προς τον Π.Α.Ο.
- 2.1.4 Ο Π.Α.Ο. δια της παρούσης εκχωρεί το σύνολο των ανωτέρω δικαιωμάτων χρήσης επί των αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. για όσο χρόνο θα διαρκεί η παραχώρηση σε αυτόν της χρήσης των ανωτέρω χώρων από τον Δ.Α.

- 2.1.5 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. αναλαμβάνει με το παρόν την υποχρέωση έναντι του Π.Α.Ο. να μεριμνά για τη συντήρηση του Γηπέδου, όπως αυτή θα εξειδικευτεί κατά το χρόνο έναρξης της εκχώρησης.
- 2.1.6 Λαμβανομένης υπόψη της εκχώρησης χρήσης των αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., κατά τα ανωτέρω οριζόμενα, αυτή δύναται να παρακολουθεί δια τεχνικού συμβούλου τη 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 Γηπέδου, ώστε να παρακολουθεί την πιστή εφαρμογή των σχετικών μελετών.

### **3 ΔΙΑΡΚΕΙΑ**

- 3.1 Η παρούσα σύμβαση θα δεσμεύει τους συμβαλλομένους αμέσως με την υπογραφή της.
- 3.2 Ο χρόνος εκχώρησης των δικαιωμάτων χρήσης επί των αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου για 99 έτη, εκκινεί κατά από την παράδοσή αυτού στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. έτοιμου προς χρήση και την υπογραφή του αντίστοιχου πρωτοκόλλου παράδοσης - παραλαβής.
- 3.3 Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν ότι προϋπόθεση για τη λειτουργία του παρόντος και κατ' επέκταση της καταβολής του κατωτέρου αναφερόμενου ανταλλάγματος αποτελεί η απόκτηση και διατήρηση σε ισχύ, καθ' όλη την ανωτέρω συμφωνηθείσα διάρκεια, όλων των απαραίτητων διοικητικών αδειών και εγκρίσεων από κρατικές αρχές ή ποδοσφαιρικές αρχές σχετικά με την καταλληλότητα και τη νομιμότητα λειτουργίας του Γηπέδου με προσέλευση θεατών και ειδικά για τη διεξαγωγή ποδοσφαιρικών αγώνων της Α' Κατηγορίας (Πρωτάθλημα SUPERLEAGUE). Την ευθύνη για την απόκτηση των παραπάνω αδειών αναλαμβάνει με αποκλειστικές της δαπάνες και επιμέλεια η Π.Α.Ο. Π.Α.Ε.

### **4 ΧΡΗΣΗ**

- 4.1 Οι αθλητικές εγκαταστάσεις του Γηπέδου θα χρησιμοποιούνται για τη διεξαγωγή πάσης φύσεως αγώνων ποδοσφαίρου (ενδεικτικά φιλικούς, πρωταθλήματος, κυπέλου, ευρωπαϊκών υποχρεώσεων, κλπ), όλων των ποδοσφαιρικών ομάδων της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. για την κάλυψη των αγωνιστικών, αθλητικών και λοιπών αναγκών, καθώς και των αναγκών εκγύμνασης των ομάδων ποδοσφαίρου αυτής. Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. θα χρησιμοποιεί το Γήπεδο ως έδρα της, αλλά δύναται να διεξάγει ποδοσφαιρικούς αγώνες κάνοντας χρήση άλλου γηπέδου για συγκεκριμένες αγωνιστικές υποχρεώσεις κατά τη διακριτική της ευχέρεια. Η χρήση του γηπέδου ως έδρας οιασδήποτε εκ των ποδοσφαιρικών ομάδων της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. θα γίνεται κατά τη διακριτική της ευχέρεια και δεν της δημιουργεί καμία υποχρέωση προς τούτο.

- 4.2 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 ή προπονήσεις των ομάδων ποδοσφαίρου της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., ή γίνεται συντήρηση του χλοοτάπητα. Επίσης 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 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

- 5.1 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. για την εκχώρηση των δικαιωμάτων χρήσης επί των αθλητικών εγκαταστάσεων και λειτουργιών του Γηπέδου, σε συνδυασμό με τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 1.6.3 και 1.6.4 της παρούσης, θα καταβάλλει στον Π.Α.Ο. το ποσό των πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (€500.000,00) ετησίως. Το ποσό αυτό συμφωνείται σταθερό για τα πρώτα πέντε (5) έτη από την παραλαβή από την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. των εγκαταστάσεων που απαιτούνται για τις αθλητικές λειτουργίες του Γηπέδου. Ανά πέντε (5) έτη το ποσό αυτό θα αναπροσαρμόζεται με αύξηση κατά ποσοστό 5%.
- 5.2 Στο ετήσιο καταβαλλόμενο ποσό περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:
- (α) Το ποσό που προκύπτει βάσει του άρθρου 56 παρ. 2 του ν. 2725/99, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 45 παρ.7 του ν. 4809/22
- (β) Το ποσό που προκύπτει βάσει του άρθρου 56 παρ.3 του ν. 2725/99, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 45 παρ.7 του ν. 4809/22
- 5.3 Στο ετήσιο καταβαλλόμενο ποσό δεν περιλαμβάνεται το από το νόμο προβλεπόμενο ποσοστό επί των εισπράξεων λόγω χρήσεως του σήματος του ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΥ, όπως αυτό καθορίζεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία και όπως μέχρι σήμερα καταβάλλεται
- 5.4 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. αναλαμβάνει επιπλέον να καλύπτει για λογαριασμό του Π.Α.Ο. το σύνολο των εξόδων συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων του Γηπέδου.
- 5.5 Η καταβολή του ως άνω ποσού θα γίνεται σε 12 ισόποσες μηνιαίες δόσεις αρχής γενομένης την 1<sup>η</sup> Ιουλίου κάθε αγωνιστικού έτους, μέχρι και την 30<sup>η</sup> Ιουνίου του ίδιου αγωνιστικού έτους.
- 5.6 Σε περίπτωση που κατά τη λήξη εκάστης αγωνιστικής περιόδου τα δικαιώματα του Π.Α.Ο. επί των εισπράξεων σύμφωνα με τα υπό 1.6.3 και 1.6.4 προβλεπόμενα, όπως δεόντως οφείλουν επιμέρους να τιμολογούνται ανά αγώνα, συμψηφιζόμενα με το ανωτέρω ετήσιο καταβαλλόμενο ποσό πλέον των εξόδων συντήρησης και λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου, υπερβαίνουν το συμφωνηθέν ετήσιο

καταβαλλόμενο ποσό πλέον των εξόδων συντήρησης και λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου, τα μέρη συμφωνούν ότι επί της διαφοράς, ήτοι επί του υπερβάλλοντος ποσού η Π.Α.Ο. Π.Α.Ε. θα παρέχει ίσης αξίας προωθητικές υπηρεσίες, με σκοπό η διαφορά να καλύπτεται πάντοτε συμψηφιστικά χωρίς την εκταμίευση επιπλέον χρηματικού ποσού από την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο.

- 5.7 Σε περίπτωση πρόκρισης της ποδοσφαιρικής ομάδας της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. σε Ομίλους ευρωπαϊκών πρωταθλημάτων (ενδεικτικά Champions League, Europa League, Conference League), κατά την περίοδο χρήσης του Γηπέδου ως έδρα της Π.Α.Ε. Π.Α.Ο., τα δύο μέρη συμφωνούν επιπλέον να υπάρχει και σχετικό πριμ (bonus) που θα καταβληθεί στον Π.Α.Ο. Το ύψος του σχετικού πριμ θα καθοριστεί σε μεταγενέστερο χρόνο.
- 5.8 Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν ότι η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. θα συνεχίσει να ακολουθεί και στο Γήπεδο την ισχύουσα τιμολογιακή πολιτική για την αγορά εισιτηρίων διαρκείας και την αγορά απλού εισιτηρίου (κάρτα μέλους, κάρτα φίλου).
- 5.9 Ο Π.Α.Ο. δηλώνει ότι πέραν του ανωτέρω συμφωνουμένου ετησίου καταβαλλόμενου ποσού και των λοιπών όρων του άρθρου 5 ουδεμία άλλη απαίτηση διατηρεί έναντι της Π.Α.Ο. Π.Α.Ε. από την με κάθε άλλο τρόπο και μέσο χρήση ή/και εκμετάλλευση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος.

## **6 ΔΑΠΑΝΕΣ, ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ, ΦΘΟΡΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

- 6.1 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. θα χρησιμοποιεί με επιμέλεια τις παραχωρούμενες σε αυτήν εγκαταστάσεις για τις αθλητικές λειτουργίες του Γηπέδου, θα τις διατηρεί σε καλή κατάσταση και θα μεριμνά για τη συντήρηση, καθαριότητα και φύλαξη αυτών, η δε σχετική δαπάνη θα καλύπτεται από την ίδια (σύμφωνα και με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στην παράγραφο 5). 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 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. θα έχει το δικαίωμα να επιφέρει μεταβολές, προσθήκες ή μεταρρυθμίσεις στις παραχωρούμενες εγκαταστάσεις μόνο ύστερα από προηγούμενη έγγραφη ενημέρωση του Π.Α.Ο. και του Δ.Α.
- 6.3 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. είναι υπεύθυνη για τις ζημίες και φθορές που τυχόν προκληθούν στις παραχωρούμενες σε αυτήν εγκαταστάσεις από τους παράγοντες, υπαλλήλους, συνεργάτες, αθλητές, προπονητές και φιλάθλους της και γενικότερα από τρίτα πρόσωπα που χρησιμοποιούν τις εγκαταστάσεις στο πλαίσιο αγώνων, διοργανώσεων, εκδηλώσεων και οφείλει να αποκαταστήσει αυτές χωρίς καθυστέρηση και με δικές της δαπάνες. Η Π.Α.Ε. 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 Η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. υποχρεούται να τηρεί απαρεγκλίτως όλες τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις που αφορούν στη λειτουργία, καθαριότητα, υγιεινή κλπ. των παραχωρούμενων αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου και θα ευθύνεται για οποιαδήποτε παραβίασή τους έναντι των αρμόδιων αρχών.
- 7.2 Σε περίπτωση που επιβληθούν στο Δ.Α. ή στον Π.Α.Ο. πρόστιμα λόγω παραβίασης από την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. των ανωτέρω διατάξεων η τελευταία θα υποχρεούται να τους αποζημιώσει.

## **8 ΛΗΞΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ**

- 8.1 Μοναδικός λόγος πρόωρης λήξης της παραχώρησης των παραχωρούμενων αθλητικών εγκαταστάσεων του Γηπέδου 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 η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. δεν συμμορφώνεται παραβιάζοντας συστηματικά και κατ' εξακολούθηση τους όρους του παρόντος, ο Π.Α.Ο. υποχρεούται να απευθύνει στον Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. δύο έγγραφες προειδοποιήσεις που θα δίνουν εκάστη χρόνο συμμόρφωσης ενός έτους. Εφόσον η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. συνεχίζει και μετά την πάροδο των δύο ετών να μην συμμορφώνεται, ο Π.Α.Ο. 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, η Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. θα αποδίδει τις παραχωρούμενες εγκαταστάσεις εντός 12 μηνών στον Π.Α.Ο. έχοντας αποκαταστήσει οποιοσδήποτε ζημίες ή φθορές που δεν οφείλονται στη συνήθη χρήση και διαπιστώνονται από αρμόδιο μηχανικό του Τ.Ε.Ε., που υποδεικνύεται από κοινού από την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο. και τον Π.Α.Ο..

## **10 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ**

- 10.1 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:

- 10.1.1 Εγκατάσταση αναδόχου στο έργο του Γηπέδου και έναρξη εργασιών εκ μέρους του: 31.12.2023
- 10.1.2 Παράδοση του Γηπέδου από τον Δ.Α. στον Π.Α.Ο: 31.12.2026
- 10.1.3 Παράδοση του Γηπέδου από τον Π.Α.Ο. στην Π.Α.Ε. Π.Α.Ο.: 15.01.2027
- 10.1.4 Ολοκλήρωση όλων των Έργων Υποδομών της Περιοχής Ανάπλασης II Α': 31.12.2026
- 10.2 Οι συμβαλλόμενοι δεσμεύονται επίσης και σε συνεργασία με το Δ.Α. έως τις 30.09.2022 να οριστικοποιήσουν τον κατάλογο όλων των ενεργειών και των αναγκαίων έργων υποδομών (περιβάλλον χώρος, δρόμοι) που είναι απαραίτητα για την λειτουργία του Αθλητικού Κέντρου Βοτανικού.
- 10.3 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:

Για τον Π.Α.Ο.:

Για την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο.:

## 12 ΔΙΑΦΟΡΑ

- 12.1 Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν ότι τυχόν θέματα που δεν άπτονται της παρούσης 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 της παρούσης μεταξύ των συμβαλλομένων, θα επιλύεται από τα αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας.

## ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

---

Για τον Π.Α.Ο.

---

Για την Π.Α.Ε. Π.Α.Ο.

