

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου «ΚΥΡΩΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΓΙΑ ΤΗΝ «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΠΕΔΙΟΥ» ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

### Ι. ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

#### Α. Εισαγωγή

1. Με το παρόν νομοθέτημα κυρώνεται η από 30η Ιουλίου 2018 σύμβαση παραχώρησης μεταξύ αφενός α) της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», αφετέρου β) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα και εκ τρίτου γ) του Ελληνικού Δημοσίου, δ) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα και ε) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στον Ασπρόπυργο Αττικής, για το έργο «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΠΕΔΙΟΥ». Η σύμβαση αυτή και το πλέγμα των εννόμων σχέσεων που δημιουργεί αποτέλεσαν θεμελιώδη όρο για την εκδήλωση ιδιωτικού επενδυτικού ενδιαφέροντος για την παραχώρηση του ακινήτου και την μελέτη, κατασκευή και λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου Θρασίου Πεδίου, έχοντας τεθεί, με τη μορφή σχεδίου, υπόψη των συμμετεχόντων στη σχετική διαγωνιστική διαδικασία που διενεργήθηκε με τα υψηλότερα δυνατά εχέγγυα διαφάνειας και πλήρους συμβατότητας με τη νομοθεσία περί ανταγωνισμού.

2. Στο πλαίσιο αυτό και με δεδομένες τις έννομες συνέπειες που προσδίδει η θεωρία και η νομολογία στην περιβολή της σύμβασης με αυτόν τον τύπο συνδέεται

αναμφίβολα με την εμπέδωση κλίματος επενδυτικής ασφάλειας και σταθερότητας και με την παγίωση της σχετικής πολιτικής επιλογής από την πλειοψηφία του Ελληνικού Κοινοβουλίου.

#### *Β. ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ*

3. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. συστήθηκε με την υπ' αριθμ. 11657/28-11-2001 πράξη του συμβολαιογράφου Αθηνών Γιάννη Σπ. Γουβέλη με βάση της διατάξεις του Κ.Ν. 2190/20 όπως ισχύει. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. είναι επιχείρηση δημόσιας ωφέλειας, με μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο, που δραστηριοποιείται στον χώρο της ανάπτυξης και διαχείρισης της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας καθώς και στην παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας μέσω ΑΠΕ. Ήδη δε με το αρ.113 του νόμου 4549/2018 προσετέθη στο τέλος του Παραρτήματος Στ' του ν. 4389/2016 (Α' 94), περιλαμβανόμενη με την τρόπο αυτό από την 1.7.2018 στις «λοιπές θυγατρικές» της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.». Με τον ν.3891/2010, όπως ισχύει σήμερα, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται το σύνολο της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας, πλην της εθνικής σιδηροδρομικής υποδομ. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. παρουσιάζει ιδιαίτερα θετικά οικονομικά στοιχεία, με ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια και μηδενικό δανεισμό. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. είναι ένας από τους μεγαλύτερους διαχειριστές ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, με ένα χαρτοφυλάκιο περίπου 3600 γεωτεμαχίων που καταλαμβάνουν έκταση 100.000 στρεμμάτων καθώς και 4600 κτίρια έκτασης 540.000 τμ σε ολόκληρη τη χώρα, δεν χρηματοδοτείται από τον κρατικό προϋπολογισμό ή τον ΟΣΕ Α.Ε. και παρουσιάζει σημαντική κερδοφορία. σήμερα.

4. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε είναι αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος ενός ακινήτου συνολικού εμβαδού πεντακοσίων ογδόντα οκτώ χιλιάδων τριακοσίων είκοσι έξι τετραγωνικών μέτρων (588.326 m<sup>2</sup>), που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής στις θέσεις «Πηλιχό Φούσα και Βαριμάτσι» και «Κολώνα Βελανιδιάς και Σχοινέζας», εκτός του σχεδίου πόλεως του Δήμου και εντός ΖΟΕ (ΦΕΚ 284Δ / 22.06.83 & ΦΕΚ 1085Δ / 17.09.96). Το Ακίνητο έχει περιέλθει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. συνεπεία της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας «ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΤΑΚΟΜΙΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ, ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ» με δ.τ. ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ Α.Ε. που διενεργήθηκε με το υπ' αριθμ. 15682/12-7-2007 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Γουβέλη που μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών σε

τόμου 913 και με αριθμό 327. Τμήμα του Ακινήτου, συνολικής έκτασης τριάντα οκτώ χιλιάδων τριακοσίων ενενήντα ενός τετραγωνικών μέτρων (38.391m<sup>2</sup>), βαρύνεται με πραγματική δουλεία που έχει συσταθεί υπέρ του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος Α.Ε. για την εξυπηρέτηση των σιδηροδρομικών γραμμών όμορου ακινήτου του, με το υπ' αριθμ. 14.112/28.07.2005 σχετικό Συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γιάννη Γουβέλη που έχει μεταγραφεί σε τόμο 861 και αριθμό 431 του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών. Στο ακίνητο έχει ήδη εκτελεσθεί μέρος των αναγκαίων εργασιών (επιπεδοποίηση, μέρος της περίφραξης, κατασκευή μέρους του βασικού δικτύου αποχέτευσης ομβρίων κλπ.) προκειμένου να διευκολυνθεί η κατασκευή του Εμπορευματικού Κέντρου. Στο πλαίσιο των συγκεκριμένων κατασκευών, έχει συνταχθεί από την ΕΡΓΟΣΕ Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και έχουν εγκριθεί σχετικοί περιβαλλοντικοί όροι.

5. Το ακίνητο είναι στρατηγικά χωροθετημένο πλησίον της Αθήνας και του Λιμένα του Πειραιά, ενός εκ των σημαντικότερων λιμένων της Μεσογείου, διαθέτει άμεση σιδηροδρομική σύνδεση σε Διευρωπαϊκό Δίκτυο και άμεση οδική πρόσβαση στην Αττική οδό και στο λοιπό Εθνικό Δίκτυο. Ειδικότερα, το ακίνητο διαθέτει άμεση προσβασιμότητα σε ολόκληρο το σιδηροδρομικό δίκτυο με τη νέα διπλή γραμμή υψηλών ταχυτήτων Σιδηροδρομικού Κέντρου Αχαρνών (ΣΚΑ), Θριασίου – Κορίνθου, καθώς και στο νέο Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ) μέσω της γραμμής του Προαστιακού σιδηροδρόμου. Η σιδηροδρομική σύνδεση με το Λιμάνι Νέου Ικονίου, όπου υπάρχει τερματικός σταθμός εμπορευματοκιβωτίων, πραγματοποιείται με μονή γραμμή μήκους 17 χλμ, η οποία συνδέεται με τη διπλή σιδηροδρομική γραμμή Αθήνας - Κορίνθου. Επισημαίνεται ότι το λιμάνι του Νέου Ικονίου έχουν ενταχθεί στο Διευρωπαϊκό Δίκτυο Σιδηροδρομικών Εμπορευματικών Μεταφορών (οδηγία 91/440/ΕΚ και 2012/34/ΕΕ). Το ακίνητο συνδέεται οδικά μέσω ισόπεδου κόμβου στο βορειοανατολικό άκρο του με την ανατολική περιφερειακή οδό Ασπροπύργου, που συνδέει την Αττική Οδό (κόμβος Ασπροπύργου) με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ και αποτελεί κύριο οδικό άξονα της περιοχής.

6. Σύνδεση Ακινήτου με το οδικό δίκτυο: Η ανατολική περιφερειακή οδός Ασπροπύργου, συνδέει την Αττική Οδό με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ και παρέχει πρόσβαση στο Ακίνητο μέσω ενός (1) ισόπεδου κόμβου που χωροθετείται στο βορειοανατολικό άκρο της έκτασης του Ακινήτου. Η ανατολική περιφερειακή οδός Ασπροπύργου συνδέεται με την Αττική Οδό μέσω του κόμβου Ασπροπύργου, ο οποίος έχει ήδη κατασκευασθεί. Με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ, το Ακίνητο συνδέεται μέσω ισόπεδου κόμβου με την ανατολική περιφερειακή οδό Ασπροπύργου. Η είσοδος στο Ακίνητο προβλέπεται να βρίσκεται στο βορειοανατολικό του άκρο μέσω ισόπεδου

κόμβου τριών (3) σκελών της βόρειας περιφερειακής οδού και της οδού εξυπηρέτησης του Κέντρου. Η βόρεια περιφερειακή οδός θα συνδέεται με ισόπεδο κόμβο τριών (3) σκελών με την ανατολική περιφερειακή οδό Ασπροπύργου.

7. Σύνδεση Ακινήτου με το σιδηροδρομικό δίκτυο και το Λιμάνι του Νέου Ικονίου: Το ακίνητο συνδέεται με τη σιδηροδρομική γραμμή ΟΣΕ υψηλών ταχυτήτων Αθηνών - Κορίνθου η οποία εφάπτεται της νότιας πλευράς του Ακινήτου, με παράκαμψη που θα διέρχεται κάτω από την γέφυρα της Περιφερειακής Οδού Ασπροπύργου και αφού διέλθει προηγουμένως με γέφυρα επάνω από το ρέμα Γιαννούλας. Περαιτέρω, το συγκρότημα εγκαταστάσεων του ΟΣΕ έχει σιδηροδρομική σύνδεση με το Λιμάνι Νέου Ικονίου, όπου υπάρχει τερματικός σταθμός εμπορευματοκιβωτίων. Η σιδηροδρομική σύνδεση με τον επιλιμένιο σταθμό του Νέου Ικονίου περιλαμβάνει μια μονή σιδηροδρομική γραμμή μήκους δέκα επτά χλμ. (17 km) που συνδέεται με τη διπλή σιδηροδρομική γραμμή Αθήνας - Κορίνθου. Με την οδηγία 91/440/ΕΟΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με τις 2001/12/ΕΚ και 2004/51/ΕΚ, η περιοχή και το λιμάνι του Νέου Ικονίου έχουν ενταχθεί στο Διευρωπαϊκό Δίκτυο Σιδηροδρομικών Εμπορευματικών Μεταφορών. Επομένως, το Κέντρο έχει απευθείας σιδηροδρομική σύνδεση προς Βορρά (Σιδηροδρομική Γραμμή Αθήνας - Θεσσαλονίκης), προς Νότο (Επιλιμένιος σταθμός Νέου Ικονίου) και προς Δύση (Σιδηροδρομική Γραμμή Αθήνας - Πάτρας).

8. Ως γνωστόν οι εμπορευματικές μεταφορές αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες οικονομικής ανάπτυξης μιας χώρας. Προκειμένου να εξορθολογίσουν το σύστημα των εμπορευματικών μεταφορών σε τρόπο ώστε να μειώνεται το ελάχιστο κόστος διατήρησης των αποθεμάτων - και κατά συνέπεια να μειωθεί το κόστος των εμπορευμάτων - πολλές ευρωπαϊκές χώρες προχώρησαν στη δημιουργία εμπορευματικών κέντρων. Με τη δημιουργία των εμπορευματικών κέντρων επιτυγχάνεται η καλύτερη οργάνωση των μεταφορικών συστημάτων, που συντελεί στην ελαχιστοποίηση του κόστους μεταφοράς των εμπορευμάτων, από τον προμηθευτή στον τελικό αποδέκτη, η βελτιστοποίηση των μεταφορικών αλυσίδων, με την παράλληλη παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών σε επίπεδο ασφάλειας και αξιοπιστίας, καθώς και η προσαρμογή στις ευνοϊκές διεθνείς συνθήκες για την ανάπτυξη των συνδυασμένων μεταφορών που αποτελεί πρωταρχική πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σύμφωνα με τον ορισμό που επικρατεί διεθνώς, τα εμπορευματικά κέντρα συνίστανται σε οριοθετημένες ζώνες παροχής υπηρεσιών, συναφών με τις μεταφορές, ειδικότερα δε τις συνδυασμένες, καθώς και υπηρεσίες εφοδιαστικής (logistics), όπου οι επιχειρήσεις μπορούν να εγκατασταθούν και να ασκήσουν τις δραστηριότητες τους. Με αυτό τον τρόπο ορίζεται ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, διαρθρωμένων υπηρεσιών και υποδομών

διαφορετικών μέσων μεταφοράς, που ιδρύεται και λειτουργεί σε προσδιορισμένη περιοχή, για εξυπηρέτηση συνδυασμένων (διατροφικών) μεταφορών, διαθέτοντας τερματικό σταθμό που συνδυάζει περισσότερα από ένα μέσα μεταφοράς. Οι κύριες λειτουργίες που αναπτύσσουν τα εμπορευματικά κέντρα είναι η οργάνωση και συγκέντρωση φορτίων, η αναδιανομή και ομαδοποίηση φορτίων από διαφορετικές προελεύσεις προς κοινούς προορισμούς, ο ευρύτερος συντονισμός αφίξεων και αναχωρήσεων εμπορευματικών ροών, η συμβατική και εξειδικευμένη αποθήκευση, η οργάνωση τελικής διανομής, η αλλαγή μέσων μεταφοράς, η συσκευασία και αποσυσκευασία προϊόντων, καθώς και άλλες ελαφρές μεταποιητικές δραστηριότητες, όπως η συναρμολόγηση. Είναι ευνόητο ότι αυτές οι λειτουργίες πέραν των απαραίτητων κτιριακών εγκαταστάσεων, απαιτούν σύγχρονο εξοπλισμό μεταφόρτωσης στα διάφορα μεταφορικά μέσα, καθώς και «τρίτογενείς» υπηρεσίες πληροφορικής και τηλεματικής για την επίτευξη της αποτελεσματικής οργάνωσης των μεταφορών. Μία από τις σημαντικότερες λειτουργίες των εμπορευματικών κέντρων είναι η αλλαγή μέσου μεταφοράς, με την οποία ένα εμπορευματικό κέντρο επαυξάνει τις δυνατότητες αναδιανομής της κίνησης και επεκτείνει την έννοια της διαλειτουργικότητας σε περισσότερα του ενός δίκτυα μέσων μεταφοράς. Αυτό επιτρέπει την προσπελασιμότητα από τα δίκτυα υποδομής όλων των μέσων, έτσι ώστε τα εμπορευματικά κέντρα να αποτελούν κέντρα προσέλκυσης κίνησης για συνδυασμένες μεταφορές. Από μελέτες και έρευνες που έχουν εκπονηθεί διεθνώς, προκύπτει ότι ο σιδηρόδρομος - ως μεταφορικό μέσον που προσιδιάζει σε μεταφορές φορτίων μεγάλων ποσοτήτων και σε μεγάλες αποστάσεις - καλείται να διαδραματίσει πρωτεύοντα ρόλο στον τομέα των συνδυασμένων μεταφορών, όπου τα εμπορευματικά κέντρα έχουν τον λειτουργικό ρόλο των «κόμβων».

9. Με το έργο «Ανάπτυξη Εμπορευματικού Κέντρου Θριάσιου Πεδίου» η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. επιδιώκει την ανάπτυξη Εμπορευματικού Κέντρου συνδυασμένων μεταφορών υψηλής στρατηγικής σημασίας σε ακίνητο ιδιοκτησίας της στο Θριάσιο Πεδίο. Η ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου διενεργείται από τον ανάδοχο του διαγωνισμού - ιδιώτη παραχωρησιούχο επενδυτή, ο οποίος αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση, μελέτη, κατασκευή και λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου για 60 έτη από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης καταβάλλοντας οικονομικό αντάλλαγμα στην Αναθέτουσα Αρχή. Στο πλαίσιο της άνω βασικής επιδίωξης, οι επί μέρους στόχοι και επιδιώξεις της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. είναι οι εξής: (i) Η κατά το δυνατόν ταχύτερη έναρξη λειτουργίας του Κέντρου. (ii) Η κατασκευή σύγχρονων και λειτουργικών κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων και υποδομών οι οποίες να πληρούν όλους τους κανόνες ασφαλείας. (iii) Η αξιοποίηση των

δυνατοτήτων συνδυασμένων μεταφορών που προσφέρει το Ακίνητο λόγω της στρατηγικής γεωγραφικής θέσης του (εξυπηρέτηση τόσο από μεγάλες οδικές αρτηρίες όπως η Αττική Οδός και η Λεωφόρος NATO όσο και από σιδηροδρομικές γραμμές από τον επιλιμένιο σταθμό στο Νέο Ικόνιο). (iv) Η διασφάλιση του ανοικτού χαρακτήρα του Κέντρου μέσω της εξυπηρέτησης του μέγιστου δυνατού αριθμού τελικών χρηστών στους οποίους θα περιλαμβάνονται, ενδεικτικά και χωρίς περιορισμό, μεταφορικές και εμπορικές εταιρείες, εταιρείες Logistics (third party logistics και house logistics) κλπ. (v) Η παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών προς τους Χρήστες του Κέντρου. (vi) Η ανάπτυξη των εμπορευματικών σιδηροδρομικών μεταφορών, μέσω του ολοκληρωμένου σιδηροδρομικού κέντρου στο όμορο οικόπεδο ιδιοκτησίας Ο.Σ.Ε. Α.Ε. αυξάνοντας το σιδηροδρομικό εμπορευματικό έργο (φορτίο) της χώρας. (vii) Η πλήρης ανάπτυξη της δυναμικότητας του Κέντρου. (viii) Η διασφάλιση επαρκούς χρηματοδότησης για την έγκαιρη και προσήκουσα κατασκευή του Κέντρου και την ομαλή λειτουργία και συντήρηση του.

10. Η ευρύτερη έκταση ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και ΟΣΕ Α.Ε. στο Θριάσιο Πεδίο ανέρχεται σε περίπου 2200 στρέμματα. Το συνολικό σύμπλεγμα των κατασκευασμένων (ή υπό/ προς κατασκευή) εγκαταστάσεων περιλαμβάνει: (i) Έκταση, ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (Ακίνητο), εμβαδού 588 στρεμμάτων περίπου, για την οποία διενεργήθηκε ο παρών διαγωνισμός και επιλέχθηκε ο ανάδοχος. (ii) Έκταση εμβαδού 1450 περίπου στρεμμάτων η οποία έχει διαμορφωθεί σε έναν ολοκληρωμένο, σύγχρονο και πλήρη Εμπορευματικό Σιδηροδρομικό Σταθμό και Σταθμό Διαλογής (διαμετακομιστικό κέντρο), περιλαμβάνοντας συγκρότημα σιδηροδρομικής εξυπηρέτησης (Εγκαταστάσεις Σταθμού Διαλογής και Μεταφόρτωσης φορτίων), ιδιοκτησίας ΟΣΕ Α.Ε., έτοιμο προς λειτουργία για το οποίο αναμένεται άμεσα η παράδοση του έργου από την ΕΡΓΑ ΟΣΕ Α.Ε. στον ΟΣΕ. (iii) Δύο κτίρια συνολικού εμβαδού 56,000τμ σε έκταση 139.000τμ περίπου (κτίρια Κ1 – Κ2), τα οποία, σύμφωνα με τον ισχύοντα σχεδιασμό, προορίζονται να μισθωθούν στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. ως αποθηκευτικοί χώροι, μετά την εκπνοή της προθεσμίας που έχει η ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. μέχρι την 31-12-2018 να δηλώσει τη βούλησή της για τη χρήση η μη αυτών, στα πλαίσια της διαδικασίας αποκρατικοποίησής της. Εάν η μίσθωση προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. ματαιωθεί, ο Παραχωρησιούχος θα έχει δικαίωμα πρώτης προτίμησης για τη μίσθωσή τους, με όρους αγοράς. (iv) Έκταση 29 στρεμμάτων και κτιρίων 5750 τ.μ. περίπου με χρήση αμαξοστασίου λεωφορείων, μισθωμένη στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.

### Γ. Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

11. Με το από Νοεμβρίου 2015 «Τεύχος Προκήρυξης», όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από Ιουνίου 2016 «Τεύχος Μεταβολών», η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προκήρυξε ανοικτό διαγωνισμό, με κριτήριο κατακύρωσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά για την ανάθεση του έργου «Ανάπτυξη Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου» σε ακίνητο ιδιοκτησίας της μέσω σύναψης σχετικώς σύμβασης παραχώρησης με ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού («Παραχωρησιούχος»), την οποία οφείλει να συστήσει ο επιλεγείς από την Αναθέτουσα Αρχή ανάδοχος του έργου. Στο πλαίσιο της ανάπτυξης του Κέντρου, ο Παραχωρησιούχος οφείλει να χρηματοδοτήσει, κινητοποιώντας όλα τα αναγκαία ίδια και δανειακά κεφάλαια, την κατασκευή, λειτουργία και συντήρηση του Κέντρου, να μελετήσει και να κατασκευάσει όλα τα αναγκαία έργα υποδομής (δίκτυα, σιδηροδρομικά έργα σύνδεσης με την εθνική σιδηροδρομική υποδομή, κτίρια αποθηκών κ.λπ., χώρους διοίκησης και υποστηρικτικών εργασιών λειτουργίας του Κέντρου, όπως σταθμούς εξυπηρέτησης οχημάτων, τελωνείων και υγειονομικών υπηρεσιών κ.ά.) και να συντηρεί και λειτουργεί το Κέντρο, παρέχοντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες στους Χρήστες (όπως ορίζονται στο Σχέδιο Σύμβασης) για περίοδο εξήντα (60) ετών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης (όπως ορίζεται στο Σχέδιο Σύμβασης) με αντάλλαγμα το Δικαίωμα Εκμετάλλευσης του Έργου, ήτοι το αποκλειστικό δικαίωμα του Παραχωρησιούχου να ποιείται χρήση και να εκμεταλλεύεται εμπορικά το Κέντρο και να εισπράττει για ίδιο λογαριασμό το Αντίτιμο Υπηρεσιών (όπως ορίζεται στο Σχέδιο Σύμβασης) από τους Χρήστες του Κέντρου, διαμορφώνοντας ο ίδιος την εμπορική, επιχειρηματική και τιμολογιακή του πολιτική στο πλαίσιο των οριζόμενων στη Σύμβαση Παραχώρησης και τον νόμο. Τέλος, ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει στη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. εφάπαξ αντάλλαγμα ποσού 10.000.000,00 Ευρώ, καθοριζόμενο με τα Τεύχη Δημοπράτησης, καθώς και ετήσιο αντάλλαγμα, καθοριζόμενο με την προσφορά του επιλεγέντος αναδόχου ως ποσοστό επί των ετήσιων Εσόδων του Παραχωρησιούχου, το οποίο δεν θα υπολείπεται ενός ομοίως καθοριζόμενου ελάχιστου Εγγυημένου Ανταλλάγματος (όπως ορίζεται στο Σχέδιο Σύμβασης).

12. Στον ανωτέρω διαγωνισμό συμμετείχε μόνον η ένωση προσώπων με την επωνυμία ένωσης εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ – GOLDAIR CARGO ΑΕ», την οποία συνέστησαν η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία

«ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υποβάλλοντας νομίμως τη μοναδική προσφορά. Κατόπιν ελέγχου και αξιολόγησης του συνόλου της προσφοράς μας από την αρμόδια Επιτροπή Διαγωνισμού, η ανωτέρω ένωση εταιρειών ανακηρύχθηκε Προσωρινός Ανάδοχος του ως άνω έργου με την υπ' αριθ. 221/A1/22.11.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΓΑΙΑΟΣΕ, ενώ ακολούθως υπέβαλε την Εγγυητική Επιστολή Προσωρινού Αναδόχου και προέβη σε όλες τις καθοριζόμενες στα Τεύχη Δημοπράτησης ενέργειες κατά την Περίοδο Οριστικοποίησης των Συμβατικών Εγγράφων.

13. Μετά την ολοκλήρωση της Περιόδου Οριστικοποίησης των Συμβατικών Εγγράφων, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. με την υπ' αριθ. 242/A1/9.11.2017 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου ενέκρινε το αποτέλεσμα του ως άνω διαγωνισμού και ανακήρυξε την ένωση εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ – GOLDAIR CARGO ΑΕ», οριστική Ανάδοχο του έργου και, ουσιαστικώς, αντισυμβαλλόμενη της ΓΑΙΑΟΣΕ στο Σχέδιο Σύμβασης δια της ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού, η οποία - κατά τα Τεύχη Δημοπράτησης - είχε συσταθεί κατά την υπογραφή της Συμβάσεως Παραχώρησης, από τις συμμετέχουσες σε αυτήν, επί τη βάση του Σχεδίου Συμβάσεως που υποβλήθηκε προς έλεγχο ενώπιον του αρμόδιου Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.

14. Το επικαιροποιημένο σχέδιο συμβάσεως απεστάλη στο Ελεγκτικό Συνέδριο την 10-11-2017, προκειμένου να ασκήσει τις κατά το νόμο αρμοδιότητές του για τον προσυμβατικό έλεγχο της σύμβασης. Το Ζ' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου εξέδωσε στις 13-12-2017 την υπ' αριθμόν 339 /2017 πράξη του με την οποία έκρινε ότι δεν κωλύεται η σύναψη της σύμβασης, πλην όμως έθεσε επιμέρους παρατηρήσεις. Κατά της ανωτέρω πράξεως η οριστική ανάδοχος ένωση εταιρειών προσέφυγε ενώπιον του VI Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου. Επί της ανωτέρω προσφυγής, εκδόθηκε στις 09-02-2018 η υπ' αριθμόν 298/2018 απόφαση του VI Τμήματος με την οποία ανακλήθηκε η ανωτέρω 339/2017 πράξη του Κλιμακίου ως προς τις επιμέρους παρατηρήσεις και εγκρίθηκε η ακώλυτη σύναψη της σύμβασης. Τέλος εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 201/2018 πράξη του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, που δημοσιεύθηκε την 12-06-2018, και το τελικό σχέδιο σύμβασης παραχώρησης με το οποίο επήλθαν επουσιώδεις αλλαγές, οι οποίες ως επί το πλείστον αποτελούν εφαρμογή της νεότερης νομοθεσίας που εισήχθη με το ν. 4530/2018 (ΦΕΚ Α' 59/30-03-2018) (Παροχή δυνατότητας στον παραχωρησιούχο να κάνει χρήση ειδικότερης νομοθεσίας της παραγράφου 4 του αρ. 79 του ν. 4530/2018, παροχή δυνατότητας στον παραχωρησιούχο επιτάχυνσης ολοκλήρωσης των

Κατασκευών του Έργου, απαλλαγή από τα σχετικά δημοτικά τέλη καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του αρ. 79 του ν. 4530/2018, λόγω του ότι ο Παραχωρησιούχος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την παροχή των σχετικών υπηρεσιών καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού στο Έργο, εφαρμογή των αδειοδοτικών διαδικασιών του αρ. 99 του ν. 4350/2018 κ.α.)

15. Η Σύμβαση Παραχώρησης υπογράφηκε από τον αρμόδιο εκπρόσωπο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. δυνάμει της από 16-07-2018 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, από τον εκπρόσωπο της «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα και συστήθηκε από τους αρχικούς μετόχους, υποβάλλοντας την προσφορά και μέλη της ένωσης προσώπων που ανακηρύχθηκε οριστική ανάδοχος και εκ τρίτου συμβαλλόμενους: i) από το Ελληνικό Δημόσιο, εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό Οικονομικών και τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών, ii) από την ανώνυμη εταιρεία «ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και iii) από την ανώνυμη εταιρεία «ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,

16. Το Ελληνικό Δημόσιο συμβάλλεται εκ τρίτου προς το σκοπό της παροχής εγγύησης υπέρ του Κυρίου του Έργου (ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) για τις υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στο άρθρο 3 (διαδικασία κύρωσης με νόμο της σύμβασης παραχώρησης) στο άρθρο 9.4 (εκχώρηση από τον Κύριο του Έργου στο Δημόσιο), στο άρθρο 24 (συνδρομή γεγονότων ανωτέρας βίας), στο άρθρο 28 (μεροληπτική μεταβολή νομοθεσίας), στο άρθρο 29 (συνέπειες καταγγελίας εκ μέρους του Κυρίου του Έργου) και στο άρθρο 30 (συνέπειες καταγγελίας εκ μέρους του Κυρίου του Παραχωρησιούχου) της Σύμβασης Παραχώρησης.

17. Η Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης τελεί υπό την αίρεση πλήρωσης, σωρευτικά, των κατωτέρω όρων: (i) της προσκόμισης από τους Αρχικούς Μετόχους της Εγγυητικής Επιστολής Δεσμευτικής Επένδυσης, (ii) της προσκόμισης από τον Παραχωρησιούχο της Εγγυητικής Επιστολής Περιόδου T1 και της Εγγυητικής Επιστολής Λειτουργίας-Συντήρησης, (iii) της σύναψης των απαραίτητων ασφαλιστικών συμβάσεων που θα έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με το άρθρο 23 το Παράρτημα 6. της σύμβασης παραχώρησης, (iv) της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου του Παραχωρησιούχου από τους Αρχικούς Μετόχους σε ποσοστό 30% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου όπως προβλέπεται στο άρθρο 5.1.1, ολοσχερώς καταβεβλημένου, (v) της προσκόμισης στον ΚτΕ επικυρωμένων αντιγράφων των υπογεγραμμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων σύμφωνα με τα εγκεκριμένα από τον

ΚτΕ τελικά σχέδια αυτών, (vi) της ψήφισης από τη Βουλή των Ελλήνων του νόμου με τον οποίον κυρώνεται η σύμβαση παραχώρησης και της δημοσίευσης του κυρωτικού αυτού νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, (vii) της υπογραφής της Απευθείας Σύμβασης μεταξύ ΚτΕ, Δημοσίου και Δανειστών, (viii) της έγκρισης, εντός τεσσάρων μηνών από την υπογραφή της, από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή τυχόν κρατικών ενισχύσεων σύμφωνα με τα άρθρα 107, 108 και 109 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή της ρητής ή σιωπηρής απόφασης περί μη ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης σύμφωνα με τα ίδια άρθρα και (ix) της καταβολής από τον Παραχωρησιούχο του Εφάπαξ Ανταλλάγματος του άρθρου 2.3.9 της σύμβασης παραχώρησης.

18. Από την παραπάνω αλληλουχία προκύπτουν τα εξής προκαταρκτικά συμπεράσματα: α) Πρώτον, ότι η Σύμβαση Παραχώρησης, δεδομένου ότι κυρώνεται με νόμο αποκτά ισχύ τυπικού νόμου, ακολουθώντας το γενικό παράδειγμα των μείζονος ενδιαφέροντος συμβάσεων παραχώρησης στην Ελλάδα ενώ, για τη συναλλακτική ασφάλεια, εισάγονται ουσιαστικές διατάξεις, οι οποίες αφενός περιλαμβάνονται στη σύμβαση παραχώρησης και έχουν εγκριθεί από το Ελεγκτικό νέδριο, αφετέρου παραπέμπουν σε ήδη ισχύουσες διατάξεις νόμου. β) Δεύτερον, ότι ο χρόνος θέσης σε ισχύ της Αναθεωρημένης Σύμβασης Παραχώρησης προκύπτει με σαφήνεια (όπως άλλωστε προκύπτει και ρητά από το άρθρο 3.1.2. αυτής), κατά τρόπο ώστε να είναι αδιαμφισβήτητο το χρονικό της Έναρξης Ισχύος της Σύμβασης Παραχώρησης, γ) τρίτον, ότι η θέση σε ισχύ της Σύμβασης Παραχώρησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την (ταυτόχρονη ή προγενέστερη) θέση σε ισχύ των διατάξεων του κυρωτικού νόμου, στον οποίο γίνεται ειδικότερη αναφορά στα αμέσως κατωτέρω σημεία έτσι ώστε να είναι δυνατή η αδειοδότηση του έργου.

19. Με την υπό κύρωση Σύμβαση Παραχώρησης παρέχεται στον Παραχωρησιούχο το Δικαίωμα Εκμετάλλευσης του Έργου, το οποίο συνίσταται στην παραχώρηση εκ μέρους του ΚτΕ στον Παραχωρησιούχο, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης των εξής αποκλειστικών δικαιωμάτων, ήτοι: (i) του δικαιώματος χρήσης και εμπορικής εκμετάλλευσης του Ακινήτου για τη διενέργεια εναπόθεσης φορτίων, διαλογής, διαμετακομιστικών και συναφών εργασιών και υπηρεσιών, και γενικότερα χρήσεων που προσιδιάζουν σε Εμπορευματικό Κέντρο ακόμη και πριν την έκδοση της ΒΠΕΤ1, (ii) του δικαιώματος μελέτης, κατασκευής και χρηματοδότησης του Κέντρου, (iii) του δικαιώματος λειτουργίας, εκμετάλλευσης και συντήρησης του Κέντρου, περιλαμβανομένου και του δικαιώματος παραχώρησης της χρήσης των χώρων και εγκαταστάσεων του Κέντρου και είσπραξης για ίδιο λογαριασμό του σχετικού Αντιτίμου Υπηρεσιών από τους Χρήστες του Έργου,

σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην Σύμβαση Παραχώρησης, (iv) του δικαιώματος καθορισμού της εμπορικής, επιχειρηματικής και τιμολογιακής πολιτικής του Κέντρου εντός των πλαισίων που καθορίζει η εφαρμοστέα νομοθεσία και τη Σύμβαση Παραχώρησης, (v) του δικαιώματος εμπορικής εκμετάλλευσης των πάσης φύσης επιτρεπομένων χρήσεων καθώς και της απόληψης οποιουδήποτε εσόδου που απορρέει από αυτές, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και όχι αποκλειστικά, του δικαιώματος κατασκευής και εκμετάλλευσης εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (για την εξυπηρέτηση των Χρηστών αλλά και την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας σε τρίτους), εγκαταστάσεων διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων (τόσο για την εξυπηρέτηση των Χρηστών του Έργου όσο και οποιουδήποτε τρίτου), πάντοτε υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω χρήσεις θα επιτρέπονται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία και δεν θα μεταβάλλουν τον χαρακτήρα του Ακινήτου ως Εμπορευματικού Κέντρου.

20. Με δεδομένες τις σύνθετες λειτουργικές ανάγκες του Κέντρου, το σιδηροδρομικό του χαρακτήρα, τη διάρκεια της Σύμβασης Παραχώρησης (και τη συνακόλουθη αδυναμία να προβλεφθούν απολύτως όλες οι μελλοντικές ανάγκες), ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει να εκτελέσει το Έργο σύμφωνα με τους όρους Σύμβασης Παραχώρησης και των Παραρτημάτων της και αναλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με τη μελέτη, κατασκευή, συντήρηση, ασφάλιση, λειτουργία, εκμετάλλευση και χρηματοδότηση του Κέντρου σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στην το αρ. 2.3 της Σύμβασης Παραχώρησης. Ειδικότερα, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει αποκλειστικά με δαπάνες του και με δικό του κίνδυνο, εκτός αν άλλως ορίζεται ρητά στην παρούσα:

21. Χρηματοδότηση (αρ. 2.3.1.): Ο Παραχωρησιούχος: (i) αναλαμβάνει την υποχρέωση να εξασφαλίσει το σύνολο των απαιτούμενων κεφαλαίων για την υλοποίηση του Έργου. (ii) αναλαμβάνει κάθε κίνδυνο που ενδέχεται να προκύψει από μεταβολές των επιτοκίων, πληθωρισμού, συναλλαγματικών ισοτιμιών και κάθε άλλου στοιχείου το οποίο δύναται να επηρεάσει την χρηματοοικονομική του κατάσταση σε όλη τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης Παραχώρησης. (iii) αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεριμνήσει ώστε οποιοδήποτε δάνειο λαμβάνει να περιλαμβάνει ρητό όρο σύμφωνα με τον οποίο ο ΚτΕ ουδεμία ευθύνη θα φέρει για την αποπληρωμή του ή τις πάσης φύσεως οφειλές τυχόν συνδέονται με αυτό, πλην των όσων ρητά προβλέπονται στη σύμβαση παραχώρησης.

22. Μελέτη (αρ. 2.3.2.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει να εκπονήσει όλες τις αναγκαίες για την εκτέλεση του Έργου Μελέτες.

23. Κατασκευή και ανάπτυξη του Κέντρου (αρ. 2.3.3.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει να κατασκευάσει και να εξοπλίσει το Κέντρο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα Σύμβαση και την Προσφορά του Αναδόχου εντός της Συνολικής Προθεσμίας Κατασκευής του άρθρου 3.4 της σύμβασης παραχώρησης. Στο πλαίσιο της υποχρέωσής του αυτής, ο Παραχωρησιούχος θα πρέπει να προχωρήσει σε ανάπτυξη της δυναμικότητας του Κέντρου με κατασκευή σύγχρονων και λειτουργικών κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων και υποδομών οι οποίες να πληρούν όλους τους κανόνες ασφαλείας. Μεταξύ άλλων, ο Παραχωρησιούχος θα υποχρεούται: (i) να κατασκευάσει κτίρια και εγκαταστάσεις που θα επιτρέπουν την ανάπτυξη του συνόλου ή μέρους των δραστηριοτήτων ή λειτουργιών που περιλαμβάνονται στη σύμβαση παραχώρησης, (ii) να κατασκευάσει τα εσωτερικά έργα υποδομής του Κέντρου, όπως σιδηροδρομικά και οδικά δίκτυα, δίκτυα αποχέτευσης ομβρίων υδάτων και ακαθάρτων, δίκτυα ηλεκτροφωτισμού και επικοινωνιών και να διαμορφώσει τους περιβάλλοντες τα κτίρια χώρους, (iii) να κατασκευάσει τα εντός του Ακινήτου σιδηροδρομικά έργα που απαιτούνται προς το σκοπό της σύνδεσης του Κέντρου με την εθνική σιδηροδρομική υποδομή και συγκεκριμένα την κατασκευή του τμήματος της σιδηροδρομικής γραμμής που προγραμματίζεται να κατασκευασθεί κατά μήκος της νότιας πλευράς του Ακινήτου, προκειμένου να συνδεθεί το Ακίνητο με την εθνική σιδηροδρομική υποδομή, όπως εμφανίζεται στη λειτουργική μελέτη που έχει εκπονηθεί από την Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΑΡΩΝΗΣ - ΔΡΕΤΤΑΣ - ΚΑΡΛΑΥΤΗΣ Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε. - Dornier Consulting - ΟΜΙΛΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ Α.Ε. - Αντώνιος Κουτρομπής» στο πλαίσιο της με αριθ. συμβ. 426 της ΕΡΓΟΣΕ Α.Ε. με αντικείμενο τη Λειτουργική, Κυκλοφοριακή, Πολεοδομική, Υδραυλική, Συστημάτων και Η.Μ. Εγκαταστάσεων μελέτη εξωτερικού χώρου 1ου Σταδίου Ανάπτυξης Συγκροτήματος Θριασίου. Ρητά συμφωνείται ότι ο Παραχωρησιούχος δικαιούται οποτεδήποτε να επεκτείνει την ως άνω σιδηροδρομική γραμμή εντός του Ακινήτου προς τον σκοπό ανάπτυξης του Κέντρου και της καλύτερης εξυπηρέτησης των Χρηστών αυτού. (iv) να δημιουργήσει χώρους διοίκησης και υποστηρικτικών λειτουργιών, όπως σταθμό εξυπηρέτησης οχημάτων και αυτοκινητιστών, χώρους ανάπτυξης συστημάτων τηλεματικής και πληροφορικής, χώρους στάθμευσης, εγκαταστάσεις τελωνείου και υγειονομικών υπηρεσιών. Τα έργα αυτά θα κατασκευασθούν σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές για κάθε μία κατηγορία αυτών. Ιδιαίτερα σημειώνεται ότι τα σιδηροδρομικά έργα εντός του Ακινήτου θα πρέπει να κατασκευασθούν, με φροντίδα και μέριμνα του Παραχωρησιούχου, ο οποίος θα φέρει και το κόστος κατασκευής αυτών, σύμφωνα με τους ισχύοντες Κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή των έργων αυτών και, ιδίως, εκείνων που αφορούν στη στρώση και στη χάραξη επιδομής σιδηροδρομικών

γραμμών, όπως έχουν δημοσιευθεί στο Φ.Ε.Κ. τ. Β' με αριθ. 643/23.5.2006 με θέμα «Έγκριση Τεχνικών Κανόνων Ασφάλειας για τις σιδηροδρομικές μεταφορές» και στο Φ.Ε.Κ. τ. Β' με αριθ. 1156/19.9.2000 με θέμα «Τροποποίηση - Συμπλήρωση κειμένου νέου Κανονισμού Επιδομής Γραμμής («ΝΚΕΓ») και κάθε φορά ισχύουν, ενώ θα τελούν υπό την έγκριση και εποπτεία του Διαχειριστή Υποδομής και της Ρυθμιστικής Αρχής Σιδηροδρόμων σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 41/2005 όπως εκάστοτε ισχύει, ως προς τη συμβατότητα αυτών με τη σιδηροδρομική υποδομή και την τήρηση των προδιαγραφών κατασκευής και ασφάλειας.

24. Καταβολή αμοιβών και εξόδων Ανεξάρτητου Μηχανικού(αρ. 2.3.4.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει να καταβάλει το σύνολο των αμοιβών και εξόδων του Ανεξάρτητου Μηχανικού.

25. Έκδοση αδειών (αρ. 2.3.5.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκδίδει, να αναθεωρεί και να διατηρεί σε πλήρη ισχύ, όλες τις Άδειες που απαιτούνται και δεν παρέχονται με την παρούσα Σύμβαση, τόσο για την ίδρυση και την κατασκευή όσο και για τη λειτουργία και συντήρηση του Κέντρου και των επιμέρους δραστηριοτήτων που εγκαθίστανται σε αυτό, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο άρθρο 14 της σύμβασης παραχώρησης.

26. Εγγύηση (αρ. 2.3.6.) Ο Παραχωρησιούχος εγγυάται την καλή λειτουργία του Κέντρου καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Εγγύησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 25.5.2(vi) της σύμβασης παραζώρησης.

27. Λειτουργία και συντήρηση (αρ. 2.3.7.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει να λειτουργήσει και να συντηρήσει το Κέντρο καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Λειτουργίας – Συντήρησης μεριμνώντας για: (i) την ανάπτυξη, κατ' ελάχιστο, των ακόλουθων δραστηριοτήτων και λειτουργιών: (φόρτωση ομαδοποιημένου (Ε / Κ κ.λ.π.) & γενικού φορτίου, εκφόρτωση & παραλαβή ομαδοποιημένου & γενικού φορτίου, ταξινόμηση φορτίων, αποθήκευση σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους (ενδεικτικά, ειδικά ράφια, παλετοθέσεις, ψυκτικούς θαλάμους κ.λ.π.), διανομή φορτίων (στην πόρτα του πελάτη) με έκδοση παραστατικών (δελτία εισαγωγών, δελτία αποστολής, τιμολόγια), εξειδικευμένες αποθηκευτικές δραστηριότητες (ενδεικτικά, παλετοποίηση, ενοποίηση, διαχωρισμός φορτίων, αποσυσκευασία, ανασυσκευασία, labeling, bar coding, ποιοτικός & ποσοτικός έλεγχος, παρακολούθηση εμπορευμάτων, πληροφορική & λογιστική παρακολούθηση, τήρηση αποθεμάτων, εκτελωνισμός, εισπράξεις & αντικαταβολές κ.λ.π.), (ii) την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών προς τους Χρήστες, (iii) την αξιοποίηση των δυνατοτήτων συνδυασμένων μεταφορών που προσφέρει το Ακίνητο λόγω της

στρατηγικής γεωγραφικής θέσης του, (iv) τη διασφάλιση του ανοικτού χαρακτήρα του Κέντρου μέσω της εξυπηρέτησης του μέγιστου δυνατού αριθμού Χρηστών στους οποίους θα περιλαμβάνονται, χωρίς περιορισμό, μεταφορικές και εμπορικές εταιρείες, εταιρείες Logistics (third party logistics και house logistics) και (v) την κατάρτιση Κανονισμού Λειτουργίας, και (vi) την εξασφάλιση με ενέργειες και δαπάνες του ότι το Κέντρο θα λειτουργεί σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

28. Συμμόρφωση με την εφαρμοστέα νομοθεσία (αρ. 2.3.8.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να συμμορφώνεται με τις διατάξεις του συνόλου της εφαρμοστέας νομοθεσίας για τις δραστηριότητες εντός του Εμπορευματικού Κέντρου.

29. Πληρωμές προς τον ΚτΕ(αρ. 2.3.9.) Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση: (i) να καταβάλει το Εφάπαξ Αντάλλαγμα ύψους δέκα εκατομμυρίων ευρώ (€ 10.000.000) (ii) να καταβάλει σε ετήσια βάση, από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης και καθ' όλη την διάρκεια της Περιόδου Παραχώρησης, την «Ετήσια Πληρωμή προς τον ΚτΕ», ήτοι ποσό που αντιστοιχεί με ποσοστό δύο και πενήντα ένα τοις εκατό (2,51 %) επί των ακαθάριστων ετησίων Εσόδων του για όλη την Περίοδο Παραχώρησης. Ο Παραχωρησιούχος εγγυάται, επίσης, ότι το καταβαλλόμενο από αυτόν ποσό που θα καταβάλει ετησίως στον ΚτΕ δεν μπορεί να είναι μικρότερο από αναφερόμενα στη Σύμβαση Παραχώρησης ποσά («Ελάχιστη Πληρωμή προς τον ΚτΕ») όπως λεπτομερώς αναφέρονται κατωτέρω.

30. Υπηρεσίες καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού (αρ. 2.3.10.): Από την Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης έως την με οποιοδήποτε τρόπο λήξη της, ο Παραχωρησιούχος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την παροχή υπηρεσιών καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού στο Έργο, και μπορεί να εισπράττει σχετικό αντίτιμο από τους Χρήστες του Έργου σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας.

31. Ειδικές υποχρεώσεις (αρ. 2.3.11.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να συμμορφωθεί με τις Ειδικές Υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 2.4 της σύμβασης παραχώρησης, ήτοι να τηρεί απαρέγκλιτα το σύστημα διασφάλισης ποιότητας και ποιοτικού ελέγχου και τις διαδικασίες υγιεινής και ασφάλειας που περιέλαβε στην Προσφορά και να διασφαλίζει ότι αυτό θα εφαρμόζεται και από τους Μελετητές, τον Κατασκευαστή, τον Ανεξάρτητο Μηχανικό [και το Διαχειριστή]. Το σύστημα θα πρέπει να περιλαμβάνει και ρυθμίσεις ως προς την αντιμετώπιση των συνεπειών γεγονότων που συνδέονται με τις διάφορες φορτίσεις από φυσικά αίτια (π.χ. κίνδυνοι σεισμού, αντιπλημμυρική προστασία),

ατυχήματα, πυρκαγιά, εκρήξεις και λοιπά τυχαία περιστατικά και να συντάσσει τις οικονομικές του καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS) και να παρέχει στις καταστάσεις αυτές χωριστές πληροφορίες αναφορικά με τη λογιστική απεικόνιση των Κατασκευών Περιόδου T1 και T2, του Μετοχικού Κεφαλαίου καθώς και την Απαίτηση των Δανειστών.

32. Ασφαλίσεις (αρ. 2.3.12.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να συνάψει και διατηρεί σε ισχύ τις απαιτούμενες ασφαλιστικές συμβάσεις σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Παράρτημα 6 της Σύμβασης παραχώρησης.

33. Ενημέρωση (αρ. 2.3.13.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να ενημερώνει τους Χρήστες σύμφωνα με τις προβλέψεις της Σύμβασης Παραχώρησης.

34. Διευκόλυνση εποπτείας ΚτΕ (αρ. 2.3.14.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να διευκολύνει την άσκηση εποπτείας της προσήκουσας τήρησης των όρων της παρούσας εκ μέρους του ΚτΕ καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης Παραχώρησης.

35. Παράδοση Κέντρου κατά τη λήξη της Σύμβασης Παραχώρησης. Περίοδος Εγγύησης (αρ. 2.3.15.): Ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραδώσει το Κέντρο κατά τη λήξη της Περιόδου Λειτουργίας - Συντήρησης σε πλήρη λειτουργία και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση παραχώρησης, αλλά και να συμμορφωθεί με τις περιγραφόμενες στο άρθρο 25.5.2(vi) υποχρεώσεις του κατά την Περίοδο Εγγύησης.

35. Καταβολή φόρων (αρ. 2.3.16.): Ιδιαιτέρας σημασίας είναι ότι ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την υποχρέωση καταβολής μετά την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης κάθε άμεσου ή έμμεσου φόρου ή τέλους ή άλλης επιβάρυνσης που συναρτάται με το Ακίνητο ή την παρούσα Σύμβαση (περιλαμβανομένων του ΕΝΦΙΑ ή οποιουδήποτε άλλου φόρου ιδιοκτησίας τον αντικαταστήσει, των τελών ύδρευσης, αποχέτευσης, τυχόν άλλων δημοτικών τελών και του τέλους ακίνητης περιουσίας – ΤΑΠ) εκτός από το φόρο εισοδήματος του ΚτΕ για το Συμβατικό Αντάλλαγμα.

36. Εμπορικές συμφωνίες Παραχωρησιούχου (αρ. 2.3.17.): Ο Παραχωρησιούχος θα διασφαλίσει ότι όλες οι συμβάσεις και λοιπές συμφωνίες που σχετίζονται με το Έργο και θα συναφθούν ιδίως με οποιαδήποτε συνδεδεμένη ή συγγενή επιχείρηση με τον ίδιο, τους μετόχους του ή τους Αρχικούς Μετόχους κατά την έννοια του κ.ν. 2190/20 ή γενικότερα με εταιρεία που ελέγχει ή ελέγχεται από τον ίδιο, τους μετόχους του, τους Αρχικούς Μετόχους ή από εταιρεία που ελέγχει τον

Παραχωρησιούχο, καθώς και με συγγενείς εταιρείες όλων των ανωτέρω, θα τελούν υπό συνήθεις εμπορικούς όρους μεταξύ ανεξαρτήτων μερών (arm's length normal commercial terms). Κατά την εμπορική εκμετάλλευση του Έργου και τον καθορισμό της εμπορικής πολιτικής του, ο Παραχωρησιούχος θα διασφαλίσει ότι όλες οι εμπορικές του συμφωνίες με τρίτους θα τελούν υπό συνήθεις εμπορικούς όρους μεταξύ ανεξαρτήτων μερών (arm's length normal commercial terms) και δεν θα λειτουργούν βλαπτικά ως προς το ύψος των Πληρωμών προς τον ΚτΕ σύμφωνα με το άρθρο 2.3.9 της σύμβασης παραχώρησης.

37. Πέραν των υποχρεώσεων του παραχωρησιούχου, οι αρχικοί μέτοχοι βαρύνονται προς το σκοπό της χρηματοδότησης της Περιόδου T1 του Έργου, με την υποχρέωση καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης η οποία σύμφωνα με την Προσφορά του Αναδόχου ανέρχεται σε τριάντα έξι εκατομμύρια εκατόν δέκα τέσσερις χιλιάδες Ευρώ και μηδέν λεπτά [€ 36.114.000,00] και θα καταβληθεί και θα επενδυθεί στο Έργο, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς του άρθρου 5.1 της σύμβασης παραχώρησης. Η Δεσμευτική Επένδυση θα καταβληθεί / εκταμιευθεί στο σύνολό της εντός της Περιόδου T1, οι δε Αρχικοί Μέτοχοι ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρο για την καταβολή της Δεσμευτικής Επένδυσης και ρητώς παραιτούνται της κάθε σχετικής ενστάσεώς τους, περιλαμβανομένης και της ενστάσεως της διαιρέσεως και της διζήσεως.

38. Για την πλήρη διασφάλιση των μερών αποσαφηνίζεται ρητά ότι, όλες οι δαπάνες που θα απαιτηθούν για την από πλευράς του Παραχωρησιούχου για την (i) εμπρόθεσμη, προσήκουσα και σύννομη χρηματοδότηση, εκτέλεση, ολοκλήρωση και λειτουργία του Έργου και (ii) την πιστή τήρηση των όρων της παρούσας, βαρύνουν τον Παραχωρησιούχο. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ο Παραχωρησιούχος βαρύνεται με τις ακόλουθες δαπάνες: (i) συμβούλων, μελετητών, εργολάβων, (ii) προμήθειας και εγκατάστασης υλικών, (iii) ημερομισθίων, μισθών και εν γένει αποδοχών και πάσης φύσης αποζημιώσεων προσωπικού του, (iv) εξοπλισμού, μηχανημάτων, εργαλείων (είτε ανήκουν στον Παραχωρησιούχο είτε ανήκουν σε τρίτους, περιλαμβανομένων των δαπανών τυχόν μισθώσεων, αποσβέσεων, συντηρήσεων, λειτουργίας, επισκευών), (v) ελέγχων και δοκιμών, (vi) μεταφορών προσωπικού και υλικών, (vii) διαμόρφωσης και συντήρησης των οδών προσπέλασης και πρόσβασης στο εργοτάξιο, (viii) σταλιών μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και προσωπικού, (ix) αποθήκευσης και φύλαξης υλικών, (x) ασφάλισης προσωπικού, εξοπλισμού, μηχανημάτων και αποζημιώσεων προς τρίτους για ενέργειες ή συμβάντα σχετικά με την εκτέλεση του Έργου, (xi) από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης, των άμεσων και έμμεσων φόρων, τελών και

επιβαρύνσεων σχετικά με το Ακίνητο ή την Σύμβαση, ακόμη και εάν βαρύνουν τον ΚτΕ υπό την ιδιότητά του ως κυρίου του Ακινήτου ή με τις δραστηριότητες του Παραχωρησιούχου (περιλαμβανομένων του ΕΝΦΙΑ ή οποιουδήποτε άλλου φόρου ιδιοκτησίας τον αντικαταστήσει, των τελών ύδρευσης, αποχέτευσης, τυχόν άλλων δημοτικών τελών, και του τέλους ακίνητης περιουσίας -ΤΑΠ-) καθώς και υποχρεώσεων και προστίμων κάθε φύσης (περιλαμβανομένων και των καταβολών και υποχρεώσεων σε φορείς κοινωνικής ασφάλισης, των προστίμων που επιβάλλονται εξ αιτίας ή εξ αφορμής της δραστηριότητας του Παραχωρησιούχου στα πλαίσια του Έργου), ανεξαρτήτως του εάν βαρύνουν άμεσα το Συμβατικό Αντάλλαγμα ή τον Παραχωρησιούχο ή έμμεσα το κόστος των μέσων εκτέλεσης του Έργου ή τις απαιτούμενες για το Έργο προμήθειες, με την μόνη εξαίρεση του τυχόν φόρου εισοδήματος του ΚτΕ για το Συμβατικό Αντάλλαγμα. (xii) γενικών εξόδων έως και τη λήξη της Περιόδου Λειτουργίας - Συντήρησης και, γενικά, (xiii) δαπανών και εξόδων που σχετίζονται με την έκδοση των απαιτούμενων για την εκτέλεση της σύμβασης Αδειών κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14, (xiv) λοιπών δαπανών που είναι αναγκαίες για την εμπρόθεσμη, προσήκουσα και σύννομη εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του Παραχωρησιούχου από τη Σύμβαση Παραχώρησης, (xv) παροχής πρόσβασης και χώρου εργασίας στο Ακίνητο και άλλων διευκολύνσεων του έργου του Ανεξάρτητου Μηχανικού σύμφωνα με τα όσα ειδικότερα προβλέπονται στη Σύμβαση Ανεξάρτητου Μηχανικού (Παράρτημα 14.).

39. Ο Παραχωρησιούχος οφείλει να μεριμνήσει ώστε το σύνολο του απαραίτητου για την εκτέλεση του Έργου εξοπλισμού να είναι διαθέσιμο, και να δύναται να χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες του Έργου στους κατάλληλους κάθε φορά χρόνους. Ο Παραχωρησιούχος φέρει την αποκλειστική ευθύνη και δαπάνη για την εξεύρεση, μεταφορά, χρήση, αποθήκευση και φύλαξη του συνόλου των τεχνικών μέσων (εργαλείων, εξοπλισμού, οργάνων, μηχανημάτων κλπ.) που θα χρησιμοποιήσει για την εκτέλεση του Έργου.

40. Για τη διασφάλιση της τήρησης και εφαρμογής των όρων της Σύμβασης Παραχώρησης προβλέπονται περαιτέρω μηχανισμοί, οι οποίοι - πολύ συνοπτικά - περιλαμβάνουν και τους εξής: α) Προβλέπεται η συμμετοχή στο έργο Ανεξάρτητου μηχανικού ο οποίος θα έχει καθήκοντα ελέγχου αναφορικά με τις Μελέτες (αρ. 17.8.1.), επίβλεψης εκτέλεση των Κατασκευών της Περιόδου T1 και της Περιόδου T2 σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Ανεξάρτητου Μηχανικού (αρ.19) και έκδοσης των σχετικών Βεβαιώσεων Περάτωσης Εργασιών, β) Για την ορθή καταβολή και έλεγχο του ύψους του Ετήσιου Ανταλλάγματος προβλέπεται ότι το αργότερο μέχρι την 31<sup>η</sup> Μαρτίου κάθε ημερολογιακού έτους, ο Παραχωρησιούχος θα

παρέχει στον ΚτΕ πλήρη στοιχεία αναφορικά με τα Έσοδα του προηγούμενου ημερολογιακού έτους (με την επιφύλαξη του δικαιώματος ελέγχου εκ μέρους του της ΓΑΙΑΟΣΕ) σε συνδυασμό με την υποχρέωση να συντάσσει τις οικονομικές του καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS) γ) Για τη διασφάλιση αμεσότητας της είσπραξης οφειλόμενων ποσών (περιλαμβανομένου του ανταλλάγματος παραχώρησης και οφειλόμενων ποινικών ρητρών) και την ολοκλήρωση του έργου, προβλέπεται η έκδοση υπέρ της της ΓΑΙΑΟΣΕ, η προσκόμιση, αναπλήρωση και ανανέωση, καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Παραχώρησης, (i) από τους Αρχικούς Μετόχους της Εγγυητικής Επιστολής Δεσμευτικής Επένδυσης, και (ii) από τον Παραχωρησιούχο της Εγγυητικής Επιστολής Περιόδου T1 και της Εγγυητικής Επιστολής Λειτουργίας-Συντήρησης, σε πρώτη ζήτηση, με δικαιούχο τη ΓΑΙΑΟΣΕ, όπως περιγράφονται αναλυτικά στο αρ. 10 της Σύμβασης παραχώρησης. δ) Το άρθρο 29 της Σύμβασης Παραχώρησης προβλέπουν τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία καταγγελίας της σύμβασης πριν τη λήξη της, με ενδεικτική παράθεση σπουδαίων λόγων που τη δικαιολογούν, λαμβανομένης υπόψη της μακροχρόνιας φύσης, σπουδαιότητας και κλίμακας της συμφωνίας, και ε) σύμφωνα με το αρ. 23.1 της Σύμβασης Παραχώρησης ο Παραχωρησιούχος υποχρεούται να συνάψει και να διατηρεί, αποκλειστικά με δική του δαπάνη, ή να εξασφαλίσει ότι θα υφίστανται σε ισχύ, καθ' όλο το χρονικό διάστημα από την Ημερομηνία Έναρξης Παραχώρησης έως τη λήξη της ισχύος της παρούσας Σύμβασης τις υποχρεωτικές από τον νόμο καθώς και τις οριζόμενες από την παρούσα Σύμβαση ασφαλίσσεις.

41. Όπως προαναφέρθηκε, η Σύμβαση Παραχώρησης επιβάλλει στον Παραχωρησιούχο υποχρέωση υλοποίησης προγράμματος δεσμευτικής επένδυσης. Ο Παραχωρησιούχος θα εκτελέσει και θα ολοκληρώσει τις Κατασκευές Περιόδου T1 εντός είκοσι τεσσάρων [24] μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος Παραχώρησης, σύμφωνα με το Χρονοδιάγραμμα Εφαρμογής Περιόδου T1 και τις Κατασκευές Περιόδου T2 εντός εκατόν είκοσι [120] μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος Παραχώρησης. Προς παρακολούθηση και εξασφάλιση της Δεσμευτικής Επένδυσης η Σύμβαση Παραχώρησης περιλαμβάνει πέραν των ανωτέρω αναφερόμενων και τους ακόλουθους μηχανισμούς διασφάλισης της υλοποίησης των ανωτέρω υποχρεωτικών επενδύσεων: α) Σύμφωνα με το αρ. 16.6.1., Παραχωρησιούχος υποχρεούται να συντάσσει και να παραδίδει στον ΚτΕ και στον Ανεξάρτητο Μηχανικό μηνιαίες εκθέσεις προόδου (εφεξής, οι «Εκθέσεις Προόδου»), μέσα σε δέκα (10) ημέρες από το τέλος κάθε ημερολογιακού μηνός, η δε υποχρέωση υποβολής εκθέσεων υφίσταται μέχρι την ολοκλήρωση από τον

Παραχωρησιούχο όλων των Κατασκευών Περιόδου T1, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 20.2 τη σύμβασης παραχώρησης, β) σύμφωνα με το αρ. 17.4. οι Μελετητές που ορίζονται με την Προσφορά δεν επιτρέπεται να αντικατασταθούν χωρίς την έγγραφη συναίνεση του ΚτΕ γ) Σε περίπτωση που προ της έκδοσης ΒΠΕΤ1 (i) ο Παραχωρησιούχος ή οι Αρχικοί Μέτοχοι δεν προβούν ή καθυστερήσουν να προβούν στις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το Χρονοδιάγραμμα Καταβολής Δεσμευτικής Επένδυσης (ii) εφόσον η καθυστέρηση αυτή υπερβεί τις πέντε (5) ημερολογιακές ημέρες σε σχέση με τις αντίστοιχες προθεσμίες που εμφανίζονται στο Χρονοδιάγραμμα Καταβολής Δεσμευτικής Επένδυσης ο ΚτΕ ή/και ο Παραχωρησιούχος ή / και οι Δανειστές θα δικαιούνται να ζητήσουν την κατάπτωση της Εγγυητικής Επιστολής Δεσμευτικής Επένδυσης για καταβολή στον Παραχωρησιούχο ποσού ίσου με τη διαφορά μεταξύ του καταβλητέου ποσού σύμφωνα με το αντίστοιχο ορόσημο του Χρονοδιαγράμματος Καταβολών Δεσμευτικής Επένδυσης και του πράγματι σωρευτικά καταβληθέντος ποσού μέχρι τη στιγμή εκείνη. Στην περίπτωση αυτή, το ποσό της Εγγυητικής Επιστολής Δεσμευτικής Επένδυσης που καταπίπτει θα κατατίθεται στο λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων τηρούμενο επ' ονόματι του Παραχωρησιούχου σύμφωνα με τις Χρηματοδοτικές Συμβάσεις προς το σκοπό της πλήρους καταβολής του τμήματος αυτού της Δεσμευτικής Επένδυσης. (αρ. 5.1.3). δ) Προβλέπεται δυνατότητα επιβολής ποινικών ρητρών σε βάρος του Παραχωρησιούχου σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης και πλήρους υλοποίησης του προγράμματος υποχρεωτικών επενδύσεων, που συνιστά Γεγονός Αθέτησης και γεννά και υποχρεώσεις καταβολής ποινικών ρητρών (αρ. 18).

42. Από το συνδυασμό των παραπάνω συμβατικών μέσων και δυνατοτήτων, σε συνδυασμό με τις θεσμοθετημένες διατάξεις εποπτείας και διοικητικών κυρώσεων, είναι δυνατόν να προκύψει ένα ολοκληρωμένο και ευέλικτο πλαίσιο ελέγχου και μια ποικιλία μέτρων, των οποίων η φύση και ένταση μπορεί να έχει την απαιτούμενη κλιμάκωση, ανάλογα με τις περιστάσεις.

#### Δ . ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΑ ΟΦΕΛΗ

43. Σε πρώτο και άμεσο επίπεδο, με την Έναρξης ισχύος της παραχώρησης θα ωφεληθεί η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. λόγω της είσπραξης που προβλεπόμενου στο αρ. 2.3.9. (i) Εφάπαξ Ανταλλάγματος ύψους δέκα εκατομμυρίων ευρώ (€ 10.000.000).

44. Πέραν των ανωτέρω ο Παραχωρησιούχος οφείλει να καταβάλει σε ετήσια βάση, από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης και καθ' όλη την διάρκεια

των 60 ετών της Περιόδου Παραχώρησης, την «Ετήσια Πληρωμή προς τον ΚτΕ», ήτοι ποσό που αντιστοιχεί με ποσοστό δύο και πενήντα ένα τοις εκατό (2,51 %) επί των ακαθάριστων ετησίων Εσόδων του για όλη την Περίοδο Παραχώρησης. Ο Παραχωρησιούχος εγγυάται, επίσης, ότι το καταβαλλόμενο από αυτόν ποσό που θα καταβάλει ετησίως στον ΚτΕ δεν μπορεί να είναι μικρότερο από τα οριζόμενα στο άρθρο 2.3.9. (ν) ποσά αυξανόμενα προοδευτικά από 350.000,00€ το πρώτο έτος της παραχώρησης έως 350.590,00 το 60<sup>ο</sup> έτος της παραχώρησης.

45. Επιπλέον οι Αρχικοί Μέτοχοι, προς το σκοπό της χρηματοδότησης της Περιόδου T1 του Έργου, ρητά αναλαμβάνουν την υποχρέωση καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης, η οποία σύμφωνα με την Προσφορά του Αναδόχου ανέρχεται σε τριάντα έξι εκατομμύρια εκατόν δέκα τέσσερις χιλιάδες Ευρώ και μηδέν λεπτά [€ 36.114.000,00] και θα καταβληθεί και θα επενδυθεί στο Έργο. Στο ποσό αυτό δεν περιλαμβάνονται τα επιπλέον ποσά τα οποία θα επενδύσει ο Παραχωρησιούχος για τα έργα της περιόδου T2, τα οποία θα παραμείνουν προς όφελος της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., με την παράδοση του έργου μετά τη λήξη της παραχώρησης.

46. Πέραν των άμεσων οικονομικών ανταλλαγμάτων (εφάπαξ και ετησίων) και του κόστους υλοποίησης των υποχρεωτικών επενδύσεων, κατασκευή του έργου αναμένεται ότι θα επιφέρει πλείστα – ενδεικτικά απαριθμούμενα - οικονομικά οφέλη και ειδικότερα : α) Συνολική αύξηση των εσόδων της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. β) Έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου (πλέον του τιμήματος) κατά το διάστημα έως το 2078 (π.χ., αντάλλαγμα παραχώρησης, φόρος εισοδήματος, εισφορές κοινωνικής ασφάλισης, κλπ.). γ) Επιπλέον έσοδα στο οικοσύστημα του κέντρου (ιδίως μεταφορές, αποθήκευση, τροφοδοσία σιδηροδρομικών επιχειρήσεων). δ) Επαύξηση του ΑΕΠ. ε) Θετική επίδραση στην απασχόληση και στην τοπική οικονομία της Δυτικής Αττικής.

## II . ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ

Άρθρο 1: Με το άρθρο 1 κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου η Σύμβαση Παραχώρησης με τα Παραρτήματά της, η οποία αφορά το έργο «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΠΕΔΙΟΥ», που έχει υπογραφεί στην Αθήνα στις 30-07-2018 μεταξύ αφενός α) της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», αφετέρου β) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα και εκ τρίτου γ) του Ελληνικού Δημοσίου, δ) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία

«ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα και ε) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στον Ασπρόπυργο Αττικής. Προσαρτώνται στον παρόντα νόμο τα κείμενα της από 30-07-2018 Σύμβασης Παραχώρησης στην ελληνική γλώσσα ως Παράρτημα (I).

#### Άρθρο 2:

Στις παραγράφους 1 και 2 εισάγονται διατάξεις που αφορούν ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για τα εμπορευματικά κέντρα της ΓΑΙΑΟΣΕ, όπως ήδη ισχύουν με τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 79 και άρθρου 99 του ν. 4530/2018 (Α' 59), οι οποίες εφαρμόζονται και για το εμπορευματικό κέντρο του Θριάσιου Πεδίου, ήτοι:

Α) Με την επιφύλαξη της περίπτωσης ii της παρ. 1 του άρθρου 99 του ν. 4530/2018, η έκδοση οικοδομικών αδειών επί των ακινήτων που ανήκουν ή διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και αφορούν προσθήκες και επεκτάσεις, συντήρηση, βελτίωση, επισκευή, μετασκευή και εκσυγχρονισμό των πάσης φύσεως κτιρίων και εγκαταστάσεων, αλλαγή χρήσης, καθώς και ανέγερση νέων κτιρίων και εγκαταστάσεων, γίνεται από τις κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α' 167). Οι οικοδομικές άδειες επί των ακινήτων, που διαχειρίζεται ή ανήκουν στη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. για έργα ή επενδύσεις δια συμβάσεων παραχώρησης ή συμβάσεων μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), εκδίδονται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σε αποκλειστική προθεσμία τριάντα (30) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της αίτησης με πλήρη φάκελο από τον κύριο ή τον έχοντα το νόμιμο δικαίωμα και πενήντα (50) εργάσιμων ημερών όταν αφορούν χαρακτηρισμένα μνημεία, αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153). Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας ο κύριος ή ο έχων το νόμιμο δικαίωμα για την έκδοση της άδειας υποβάλλει την αίτηση στους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, οι οποίοι εκδίδουν με κοινή απόφασή τους την οικοδομική άδεια σε αποκλειστική προθεσμία δέκα (10) ημερών.

Κάθε άλλη διοικητική πράξη, που προηγείται και απαιτείται για την έκδοση των παραπάνω οικοδομικών αδειών, καθώς και για τον έλεγχο της εφαρμογής τους, οι γνώμες, εγκρίσεις, τα πορίσματα και κάθε άλλου είδους πράξεις οργάνων, συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτών δόμησης, εκδίδονται εντός δεκαπέντε (15)

εργάσιμων ημερών από την υποβολή του σχετικού αιτήματος και εντός τριάντα (30) εργάσιμων ημερών όταν αφορούν χαρακτηρισμένα μνημεία, αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας όλες οι πράξεις, γνώμες και εγκρίσεις του προηγούμενου εδαφίου θεωρούνται ως θετικά εκδοθείσες.

Β) Ορίζονται παρεκκλίσεις στους όρους και συντελεστές δόμησης σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 79 του ν. 4530/2018: 1) Ο Συντελεστής Δόμησης ορίζεται στο 1,65. 2) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60%. 3) Ο Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης υπολογίζεται βάσει του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ). 4) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται σε 19μ. 5) Επιτρέπονται παρεκκλίσεις από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιριακών εγκαταστάσεων εφοδιαστικής ή μεταποίησης, εφόσον για τη λειτουργία της επιχείρησης είναι αναγκαία η τοποθέτηση υψηλού μηχανήματος ή η υψηλή αποθήκευση. Για την ανωτέρω παρέκκλιση εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 3891/2010, όπως αυτός κάθε φορά ισχύει. 6)

Στις περιπτώσεις ειδικών σιδηροδρομικών κτιρίων και κατασκευών ή εγκαταστάσεων που αφορούν τη σιδηροδρομική λειτουργία, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων που κατασκευάζονται πάνω από τις σιδηροδρομικές γραμμές, το μέγιστο κατά τα ανωτέρω επιτρεπόμενο ύψος μπορεί να προσαυξάνεται κατά ποσοστό έως και 30%, ύστερα από αιτιολογημένη πρόταση της ΓΑΙΑΟΣΕ. 7) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων στο ίδιο γήπεδο. 8) Η ελάχιστη απόσταση των ανεγερθησόμενων κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε 10μ. 9) Για τα σιδηροδρομικά ακίνητα που προορίζονται να αναπτυχθούν ως εμπορευματικά κέντρα, δεν προσμετρώνται στη δόμηση και την κάλυψη: i) Οι εργοταξιακοί οικίσκοι. ii) Τα εμπορευματοκιβώτια (Ε/Κ) κάθε τύπου, πλην αυτών που έχουν διαμορφωθεί για να φιλοξενούν δραστηριότητα, και οι χώροι εναπόθεσης και προσωρινής τους αποθήκευσης. iii) Οι ράμπες φορτοεκφόρτωσης στεγασμένες ή μη. iv) Οι φυσούνες φορτοεκφόρτωσης. v) Οι γερανογέφυρες κάθε τύπου. vi) Οι βοηθητικοί χώροι ανεξαρτήτου στάθμης (υπόγειοι ή ισόγειοι) για την εγκατάσταση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού (π.χ. ηλεκτροπαραγωγικού ζεύγους). vii) Οι βοηθητικοί χώροι προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων ή συμπίεσης χαρτοκιβωτίων. viii) Οι υποσταθμοί ηλεκτρικού ρεύματος ή άλλων μορφών ενέργειας που αφορούν στη λειτουργία της επιχείρησης. Για τους υποσταθμούς που κατασκευάζονται από τη ΔΕΗ πρέπει να τηρείται απόσταση 2,0μ. από τα όρια του γηπέδου, ενώ για τους λοιπούς δεν ισχύουν περιορισμοί σχετικά με τις αποστάσεις

τους από τα όρια του γηπέδου. ix) Οι στεγασμένοι χώροι και τα μόνιμα προστεγάσματα που στηρίζονται σε κατακόρυφα στοιχεία και προορίζονται για την εναπόθεση, χειρισμό και αποθήκευση του φορτίου. 10) Δεν υπάρχει υποχρέωση φύτευσης του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου του γηπέδου. 11) Για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης, κατά παρέκκλιση των προεδρικών διαταγμάτων 111/2004 (Α'76) και 350/1996 (Α'230) υπολογίζεται μία θέση στάθμευσης ανά 300 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

Με την παράγραφο 3 του άρθρου εφαρμόζεται η διάταξη της παρ.5 του άρθρου 79 του Ν.4530/2018 (ΦΕΚ 59Α'), δηλαδή ο Παραχωρησιούχος απαλλάσσεται από ανταποδοτικά τέλη καθαριότητας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, υπό την προϋπόθεση και στο βαθμό που οι υπηρεσίες αυτές πράγματι παρέχονται στους Χρήστες του Κέντρου από τον Παραχωρησιούχο, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας.

Άρθρο 3: Παράγραφος 1: Με την προτεινόμενη διάταξη αντικαθίσταται η παράγραφος 11 του άρθρου 79 του ν.4530/2018 (Α' 59) όπου προστίθεται ο κλάδος ελέγχου και κίνησης αμαξοστοιχιών στους υπαλλήλους που δύναται να επανέλθουν στον Οργανισμό Σιδηροδρόμων Ελλάδος (Ο.Σ.Ε.), καλύπτοντας ανάγκες στις κρίσιμες ειδικότητες του Οργανισμού, ήτοι στις ειδικότητες του οδηγού ή μηχανοδηγού ή σταθμάρχη ή κλειδούχου. Μετά την ισχύ του ν. 4408/2016 και τον αναβαθμισμένο ρόλο του Ο.Σ.Ε. ως διαχειριστή του σιδηροδρομικού δικτύου και στο πλαίσιο της λειτουργίας νέων σιδηροδρομικών επιχειρήσεων, είναι αναγκαία η στελέχωση του με ειδικότητες που απασχολούνται πάνω στο δίκτυο. Εν προκειμένω, οι εν δυνάμει αιτούντες αποτελούν πρώην υπαλλήλους του Ο.Σ.Ε., έχοντας τις απαραίτητες γνώσεις και εμπειρία να αναλάβουν άμεσα θέσεις στις κρίσιμες ειδικότητες.

Παράγραφος 2: Με την επικείμενη λειτουργία του Εμπορευματικού Σιδηροδρομικού Σταθμού και Σταθμού διαλογής («ΕΣΣΣΔΙ») στο Θριάσιο Πεδίο χορηγείται η δυνατότητα στον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών να αναθέτει, για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας Ο.Σ.Ε. Α.Ε. τη διαγωνιστική διαδικασία εκμετάλλευσης του Εμπορευματικού Σιδηροδρομικού Σταθμού και Σταθμού διαλογής σε υπηρεσία ή φορέα του Υπουργείου.

Αθήνα, 9.1.10./2018

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΑΡΙΤΣΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΡΑΓΑΣΑΚΗΣ

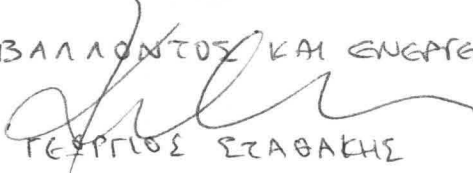
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΥΚΛΕΙΔΗΣ ΤΣΑΚΑΛΩΤΟΣ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΟΥΛΙΑΡΑΚΗΣ  
αντί του απουσιάζοντος  
στο εξωτερικό, για  
υπηρεσιακούς λόγους,  
Υπουργού Οικονομικών  
(π.δ 73/2015, Α'116 κ'  
α. 4583 κ' α. 4684 του  
π.δ 63/2005, Α'98)

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΟΥΛΙΑΡΑΚΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
  
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

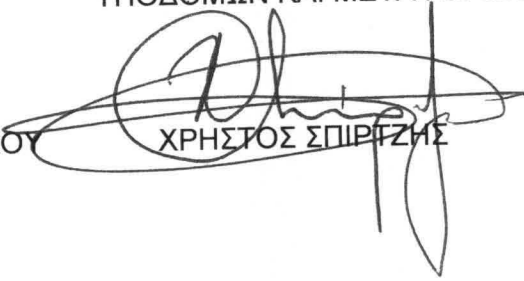
-24-

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ



ΜΑΡΙΛΙΖΑ - ΕΛΙΖΑ ΞΕΝΟΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

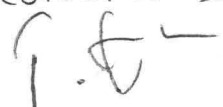
  
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΠΙΡΤΖΗΣ

ΟΙ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

  
ΑΣΤΕΡΙΟΣ ΠΙΤΣΙΟΡΛΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

  
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΟΥΛΙΑΡΑΚΗΣ

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

  
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΠΑΠΑΝΑΤΣΙΟΥ