

3.4.3.5.1 Το από 22.11.2013 Ιδιωτικό Συμφωνητικό (η «Σύμβαση Διαχείρισης Έργου») μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας με την επωνυμία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (ο «Διαχειριστής του Έργου»)

• **Αντικείμενο:** Με τη Σύμβαση ο Διαχειριστής του Έργου αναλαμβάνει έναντι αμοιβής: α) την τεχνική υποστήριξη της Εταιρίας για το σχεδιασμό ανάπτυξης του νέου αθλητικού κέντρου της ΑΕΚ (το «Έργο»), β) την υποστήριξη, παρακολούθηση και διεκπεραίωση σχετικών πολεοδομικών και νομικών θεμάτων, και γ) τον συντονισμό του Έργου και την παρακολούθηση της κατασκευής του.

• Στάδια Εκτέλεσης της Σύμβασης

Το αντικείμενο της Σύμβασης θα εκτελεστεί σε τέσσερις φάσεις, ως ακολούθως:

Η πρώτη φάση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Την εισήγηση μελετητή για master plan και concept design,
- Την υποστήριξη στις διαπραγματεύσεις με το ερασιτεχνικό σωματείο της ΑΕΚ,
- Την εισήγηση εταιρικού σχήματος του Φορέα Ανάπτυξης και Λειτουργίας του Έργου,
- Την εισήγηση ομάδας μελετών Έργου,
- Τη συνδρομή στη σύνταξη των συμβάσεων ανάθεσης των μελετών Έργου,
- Το συντονισμό Μελετητικών Γραφείων κατά την Α' Φάση μελετών του Έργου, και
- Τη συνδρομή στην σύνταξη αρχικού επενδυτικού/επιχειρηματικού σχεδίου ανάπτυξης και λειτουργίας του Έργου (συμπεριλαμβανομένης οποιαδήποτε επικαιροποίησης του σε επόμενη φάση).

Η δεύτερη φάση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Τον συντονισμό των Μελετητικών Γραφείων κατά την εκπόνηση των Οριστικών μελετών του Έργου,
- Το Value engineering των οριστικών μελετών Έργου,
- Το συντονισμό ενεργειών για έκδοση οικοδομικών αδειών, και
- Τη διερεύνηση της Ελληνικής αγοράς για τον τρόπο υλοποίησης του Έργου.

Η τρίτη φάση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Το συντονισμό Μελετητικών Γραφείων κατά την εκπόνηση μελετών εφαρμογής του Έργου,
- Το Value engineering των μελετών εφαρμογής,
- Το συντονισμό της διαδικασίας διαγωνισμού για ανάθεση εργολαβιών (εφόσον το Έργο γίνει ιδιωτικό),
- Την αξιολόγηση προσφορών των αναδοχών,
- Τη συνδρομή για τη σύνταξη εργολαβικών συμβάσεων,
- Την παρακολούθηση της κατασκευής του έργου, καθώς και του κόστους και του χρονοδιαγράμματος της κατασκευής του Έργου, και
- Τη σύνταξη πλάνου μισθώσεων εμπορικών χρήσεων.

Τέλος, η τέταρτη φάση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Τη συμμετοχή στη διαδικασία παράδοσης του Έργου, και
- Τη συνδρομή στην οργάνωση του Grand Opening.

• Υποχρεώσεις και ευθύνη Διαχειριστή του Έργου

Ο Διαχειριστής του Έργου οφείλει, μεταξύ άλλων, να καταβάλει κάθε προσπάθεια για την πλήρη ετοιμασία του αθλητικού κέντρου και τη διεκπεραίωση όλων των αναγκαίων ενεργειών για την έναρξη λειτουργίας του στο χρονικό διάστημα που έχει οριστεί από την Εταιρία και να διορίσει Διπλωματούχο Μηχανικό ως Διευθυντή Έργου για την παρακολούθηση όλων των θεμάτων που άπτονται των μελετών ή της κατασκευής του Έργου, ο οποίος θα στελεχωθεί από ομάδα έργου, στην οποία θα περιλαμβάνεται υπεύθυνος μηχανικός εργοταξίου.

Ο Διαχειριστής του Έργου ευθύνεται μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια κατά την εκτέλεση του Έργου έναντι της Εταιρίας.

• Αμοιβή

Ως αμοιβή για τις παρεχόμενες υπηρεσίες του Διαχειριστή Έργου, ορίζεται το ποσό των € 1.750.000 πλέον ΦΠΑ. Το ως άνω ποσό θα καταβληθεί τμηματικά σε μηνιαία βάση κατά την περίοδο από τον Οκτώβριο του 2013 έως το Δεκέμβριο του 2015, με την έκδοση αντίστοιχου τιμολογίου παροχής

υπηρεσιών. Ειδικότερα προβλέπεται η καταβολή δύο δόσεων ποσού € 100.000 έκαστη για τους μήνες Οκτώβριο και Νοέμβριο του 2013. Ακολούθως προβλέπονται ισόποσες μηνιαίες δόσεις € 68.000 έκαστη για τους μήνες Απρίλιο ως Νοέμβριο του 2014, μία δόση € 129.000 τον Δεκέμβριο του 2014, ισόποσες μηνιαίες δόσεις € 68.000 για τους μήνες Ιανουάριο μέχρι Νοέμβριο του 2015 και τελευταία δόση € 129.000 το Δεκέμβριο του 2015. Η καταβολή των δόσεων από τον Απρίλιο του 2014 και εφεξής τελεί υπό την αίρεση της έκδοσης οικοδομικής άδειας του Έργου.

• Διάρκεια

Ως διάρκεια της Σύμβασης ορίζεται το διάστημα από την υπογραφή αυτής μέχρι και την ημερομηνία έναρξης της λειτουργίας του Έργου, με δυνατότητα παράτασης με νεότερη συμφωνία των μερών.

• Λοιπές Διατάξεις

Οι αρμοδιότητες που ανατίθενται στον Διαχειριστή Έργου δυνάμει της Σύμβασης δεν θα υποκαθιστούν σε καμιά περίπτωση τη Διοίκηση της Εταιρίας, η οποία παραμένει μόνη αρμόδια για τη λήψη αποφάσεων.

• Παρατηρήσεις

Σύμφωνα με το Νομικό Έλεγχο, ο τόπος και ο χρόνος καταβολής της αμοιβής του Διαχειριστή του Έργου από τον Απρίλιο του 2014 και εφεξής, τα χρονοδιαγράμματα του Έργου, και γενικότερα η τήρηση ή/και η καταγγελία ή/και η τροποποίηση της Σύμβασης και των όρων της εξαρτώνται από γεγονότα τα οποία θα προσδιοριστούν στο προσεχές μέλλον, όπως η σύναψη οριστικής παραχώρησης του οικοπέδου όπου θα πραγματοποιηθεί το Έργο, η έκδοση και διατήρηση της απαραίτητης οικοδομικής άδειας, κλπ. Επίσης, η ομαλή εξέλιξη της Σύμβασης εξαρτάται και από γεγονότα που αφορούν το σωματείο της ΑΕΚ, το οποίο δεν είναι συμβαλλόμενο μέρος.

3.4.3.5.2 Η από 25.10.2013 Σύμβαση Ανάθεσης Μελέτης μεταξύ της Εταιρίας και του Αθανασίου Κυρατσούς του Λαζάρου (ο «Μελετητής»)

• **Αντικείμενο:** ο Μελετητής ανέλαβε έναντι αμοιβής:

- α) την εκπόνηση αρχιτεκτονικής μελέτης για την κατασκευή του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου της ΑΕΚ (το «Έργο») σε οικόπεδο περίπου 30 στρεμμάτων στη Νέα Φιλαδέλφεια Αττικής,
- β) την εκπόνηση αρχιτεκτονικής μελέτης των συνοδών χρήσεων του γηπέδου και των εσωτερικών χώρων αυτού (π.χ. μελέτη μουσείου προσφύγων, μουσείου ΑΕΚ, καταστήματος ΑΕΚ Shop, εστιατορίων και κυλικίων, κτλ.) και
- γ) τον συντονισμό όλων των λοιπών μελετών του γηπέδου (π.χ. στατικές, ηλεκτρομηχανολογικές, κτλ.) (η «Μελέτη»).

• **Χρονοδιάγραμμα:** Η εκπόνηση της Μελέτης θα πραγματοποιηθεί σε τρία στάδια: α) Πρώτο στάδιο - προμελέτη, β) δεύτερο στάδιο - οριστική μελέτη και γ) τρίτο στάδιο - μελέτη εφαρμογής.

• **Αμοιβή:** Ως αμοιβή για τις παρεχόμενες υπηρεσίες του Μελετητή, ορίζεται το ποσό των € 600.000, πλέον ΦΠΑ, το οποίο θα καταβάλλεται τμηματικά και σε δόσεις. Ειδικότερα, για την εκπόνηση της αρχιτεκτονικής μελέτης, την επίβλεψη αυτής και τον συντονισμό όλων των λοιπών μελετών του γηπέδου θα οφείλεται το ποσό των € 410.000, ενώ για την εκπόνηση της αρχιτεκτονικής μελέτης των συνοδών χρήσεων του γηπέδου θα οφείλεται το ποσό των € 190.000.

• **Διάρκεια:** Ως διάρκεια της σύμβασης ορίζεται το διάστημα από της υπογραφή αυτής μέχρι και την ημερομηνία πλήρους αποπεράτωσης και ανεπιφύλακτης παραλαβής των εργασιών του Έργου από την Εταιρία.

3.4.3.5.3 Η από 25.10.2013 Σύμβαση Ανάθεσης Μελέτης μεταξύ της Εταιρίας και του Δημητρίου Οικονόμου του Γεωργίου (ο «Μελετητής»)

• **Αντικείμενο:** Ο Μελετητής αναλαμβάνει έναντι αμοιβής την εκπόνηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) (η «Μελέτη») για την έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων («ΑΕΠΟ») σχετικά με την κατασκευή και λειτουργία του νέου γηπέδου της ΑΕΚ (το «Έργο») και την έκδοση βεβαιώσεων που αφορούν τις χρήσεις γης, τη δυνατότητα ύδρευσης-αποχέτευσης από την ΕΥΔΑΠ και την αποκομιδή απορριμμάτων αστικού χαρακτήρα, τη σύνταξη μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, τη σύνταξη, υποβολή και παρακολούθηση του σχετικού φακέλου, και την παραλαβή απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.