

## Επενδύσεις 7 δις. υπόσχεται η πώληση του Ελληνικού. Τι αναφέρει η αιτιολογική έκθεση

2016/09/16 23:03 στην κατηγορία ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΑ

Τις προσεχείς ημέρες κατατίθεται στη Βουλή το σχέδιο νόμου για την κύρωση της σύμβασης πώλησης του Ελληνικού, στη Lamda Development, το οποίο βρίσκεται προς τελική επεξεργασία στη Γενική Γραμματεία της κυβέρνησης.

Με το σχέδιο νόμου κυρώνεται η «Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. και της από 19.07.2016 Τροποποιητικής Σύμβασης και ρύθμιση λοιπών συναφών θεμάτων». Πρόκειται για ένα από τα προαπαιτούμενα της συμφωνίας με τους δανειστές.

Η συνολική επένδυση στο πρώην αεροδρόμιο και στην παραλιακή ζώνη του Αγίου Κοσμά θα φτάσει τα επτά δις. ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του τιμήματος για την απόκτηση του 100% των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ, της δεσμευτικής επενδυτικής δαπάνης και του 1,5 δις. ευρώ που θα διαθέσει το σχήμα για την κατασκευή δημοσίων δικτύων.

### **Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του σχεδίου νόμου:**

Η Lamda Development “ανακηρύχτηκε πλειοδότη, με προσφορά ονομαστικής αξίας εννιακόσια δεκαπέντε εκατομμύρια Ευρώ (915.000.000€) και με υποχρέωση για την καταβολή ποσοστού 32,79% του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης.

Περαιτέρω, **ο Επενδυτής αποδέχεται να διασφαλίσει ότι η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ θα υλοποιήσει επενδυτικό σχέδιο συνολικής αξίας κατ’ ελάχιστο ποσό Τεσσάρων Δισεκατομμυρίων Πεντακοσίων Ογδόντα Εννέα Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Δεκαέξι Χιλιάδων Εννιακοσίων Ενενήντα Τεσσάρων Ευρώ (4.589.516.994€)**, στο οποίο συμποσούνται τα ελάχιστα ποσά της Επενδυτικής Υποχρέωσης για την Πρώτη Περίοδο Χρηματοδότησης, τη Δεύτερη Περίοδο Χρηματοδότησης και την Τρίτη Περίοδο Χρηματοδότησης (1.071.082.541€, 1.078.996.042€ και 2.439.438,11€, αντίστοιχα, βλ. σχετικά τον ορισμό της Επενδυτικής Υποχρέωσης στο άρθρο 9.8 της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών).



Επομένως, το άθροισμα του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών και της Επενδυτικής Υποχρέωσης ανέρχεται σε Πέντε Δισεκατομμύρια Πεντακόσια Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Δεκαέξι Χιλιάδες Εννιακόσια Ενενήντα Τέσσερα Ευρώ (**5.504.516.994 €**)”.

**Επιπρόσθετα, “το ΤΑΙΠΕΔ θα συμμετέχει στα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν από την ανάπτυξη του Ακινήτου.**

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

Περαιτέρω, “με την από 19.07.2016 Τροποποιητική Σύμβαση ο Αγοραστής ανέλαβε, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις, την υποχρέωση καταβολής του 51% του συνολικού ονομαστικού Τιμήματος Αγοράς Μετοχών έως τη δεύτερη επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης (χωρίς να θίγεται η προαναφερθείσα υποχρέωση του Αγοραστή για την καταβολή ποσοστού 32,79% του Τιμήματος Αγοράς Μετοχών κατά την Ημερομηνία Μεταβίβασης). Επίσης, υπό τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις, ανέλαβε να καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε η Επενδυτική Υποχρέωση αντί της αρχικής δεκαπενταετίας να υλοποιηθεί κατά ποσοστό 80% σε συντομότερο χρόνο και συγκεκριμένα εντός δωδεκαετίας από την Ημερομηνία Μεταβίβασης”.

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

Ο Αγοραστής **“θα προχωρήσει στη δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου εκτάσεως τουλάχιστον 2.000 στρεμμάτων που θα είναι ένα από τα μεγαλύτερα πάρκα παγκοσμίως** (ενδεικτικά το Hyde Park του Λονδίνου έχει έκταση 1.420 στρέμματα) και θα χαρακτηρίζεται από βλάστηση που αναδεικνύει το μεσογειακό κλίμα και τη χλωρίδα της Αττικής. Σημειώνεται ότι εκ του νόμου οικόπεδοι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι πρέπει να ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης του Πάρκου.

Ο χώρος προβλέπεται να είναι προσβάσιμος στο κοινό χωρίς περιορισμούς και αναμένονται σημαντικά οφέλη, τόσο περιβαλλοντικά (π.χ. βελτίωση μικροκλίματος περιοχής) όσο και κοινωνικά (γνωριμία του επισκέπτη με μια νέα εμπειρία ζωής που περιλαμβάνει τον αθλητισμό, την αναψυχή και τον πολιτισμό μέσα στο Πάρκο).

Το Μητροπολιτικό Πάρκο, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και οι ανοιχτοί χώροι στο Ακίνητο προβλέπεται να ανέρχονται μετά την εφαρμογή του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης σε τουλάχιστον 2.600 στρέμματα, ενώ εντός του Ακινήτου, κατά το σχεδιασμό της ανάπτυξης, επιπροσθέτως των παραπάνω στρεμμάτων, εκτάσεις συνολικού εμβαδού 300 στρεμμάτων θα προορίζονται για τις απαιτούμενες χρήσεις κοινής ωφέλειας και χρήσεις κοινωνικής ανταποδοτικότητας (π.χ. για μεταφορά στο Ακίνητο εγκαταστάσεων κοινωφελών χρήσεων από όμορες περιοχές και περιοχές του λεκανοπεδίου, ώστε στη θέση τους να δημιουργηθούν πνεύμονες πρασίνου), εφόσον είναι συμβατές με το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης και το επενδυτικό σχέδιο του Αγοραστή”.

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

Ως προς την Παράκτια Ζώνη, διασφαλίζεται μέσω της Σύμβασης και της Τροποποιητικής Σύμβασης χαμηλό ποσοστό κάλυψης, που δεν θα υπερβαίνει το 15%

επί του συνόλου της έκτασης της Παράκτιας Ζώνης, το οποίο **εξασφαλίζει τη δημιουργία αδόμητου ελεύθερου μετώπου στην παραλία συνολικού μήκους ενός (1) χιλιομέτρου, διευκολύνοντας τις εξόδους του Μητροπολιτικού Πάρκου προς τη θάλασσα**. Σε αυτή την αδόμητη έκταση επιτρέπονται μόνον οι εκ του νόμου προσωρινές κατασκευές σε ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους”.

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

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

## **Οι επενδύσεις**

Ειδικότερα, “επιδιώκεται η ολοκλήρωση έως την 7η επέτειο της Ημερομηνίας Μεταβίβασης, με ταυτόχρονη δέσμευση για εξάντληση κάθε δυνατότητας για ολοκλήρωση εντός της πρώτης πενταετίας του 67% αυτών, από την αδειοδότηση του έργου, των εξής έργων:

Ανοιχτοί χώροι του Μητροπολιτικού Πάρκου, κύριες εγκαταστάσεις και δικτύων κοινής ωφέλειας, έργα ανασύστασης/διευθέτησης ρεμάτων, δημιουργία εκτεταμένου δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων μήκους πενήντα (50) χιλιομέτρων, αθλητικές και πολιτιστικές χρήσεις εντός του Μητροπολιτικού Πάρκου, κατασκευή κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, κατασκευή σταθμού μεταφόρτωσης απορριμμάτων και χώρος μεταφόρτωσης/ προσωρινής αποθήκευσης ανακυκλώσιμων προϊόντων στο Ακίνητο για την διαχείριση απορριμμάτων αποκλειστικά και μόνο του Ακινήτου και ανάληψη του 50% του κόστους μελέτης και κατασκευής κέντρου διαλογής ανακυκλώσιμων υλικών, σταθμού μεταμόρφωσης απορριμμάτων και χώρου μεταφόρτωσης/προσωρινής αποθήκευσης ανακυκλώσιμων προϊόντων σε περιοχή εκτός του ακινήτου υπό προϋποθέσεις, δημιουργία χώρων στέγασης των σωματείων ΑΜΕΑ εντός του Ακινήτου με αντίστοιχες των σημερινών προδιαγραφές και ανάπλαση/αναβάθμιση παραλίας ενός (1) χιλιομέτρου.

Τα υπόλοιπα έργα και υποδομές δημοσίου ενδιαφέροντος, τα οποία υποχρεούται να υλοποιήσει είναι: πρωτεύουσες συγκοινωνιακές υποδομές, απαιτούμενα λιμενικά

έργα, η παράκαμψη και υπογειοποίηση τμήματος της Λεωφόρου Ποσειδώνος (εφόσον εγκριθεί), αναπαλαίωση, λειτουργία και ανάδειξη των διατηρητέων κτηρίων που περιγράφονται στην Τροποποιητική Σύμβαση, και ενίσχυση συνδεσιμότητας μέσω σταθερής τροχιάς”.

Η αναβάθμιση και η αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου και η σύνδεση της πόλης με τη θάλασσα “αποτελούν έναν σημαντικό περιβαλλοντικό και κοινωνικό στόχο του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης. Περαιτέρω, προβλέπεται να δημιουργηθεί ένα δίκτυο χώρων πρασίνου, το οποίο θα περιλαμβάνει διαδρομές πρασίνου.

Αυτές θα συνδέουν το Μητροπολιτικό Πάρκο με την Παράκτια Ζώνη μέσω διαδρομών κατά μήκος των ρεμάτων και ενός κεντρικού πεζοδρόμου, καθώς και με τις όμορες πολεοδομικές ενότητες των όμορων δήμων μέσω του παραπάνω κεντρικού πεζοδρόμου και του υφιστάμενου δικτύου ελεύθερων και πράσινων χώρων των όμορων δήμων. Επίσης, ο Αγοραστής δεσμεύεται ότι θα υλοποιηθεί το προαναφερθέν εκτεταμένο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, που θα συνδέεται και με τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, με σκοπό τη διασφάλιση της πρόσβασης στο μέγιστο δυνατό τμήμα του Ακινήτου χωρίς τη χρήση Ι.Χ. επιβατικού αυτοκινήτου”.

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