

**ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ**  
**ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**  
**ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Στο Περιστέρι Αττικής σήμερα 29 Οκτωβρίου 2025, στην έδρα του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (Πρωτοβάθμιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης) με την επωνυμία «Δήμος Περιστερίου», που εδρεύει στο Περιστέρι Αττικής (Πλατεία Δημοκρατίας αριθμός 1) και εκπροσωπείται νόμιμα (ΑΦΜ : 090094082), οι συμβαλλόμενοι :

**Αφενός μεν** η Μαρία Τσιώτα του Νικολάου, Αντιδήμαρχος και Αναπληρώτρια Δημάρχου του Δήμου Περιστερίου, που ενεργεί στο παρόν ως νόμιμη εκπρόσωπος και για λογαριασμό του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (Πρωτοβάθμιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης) με την επωνυμία : «Δήμος Περιστερίου», που εδρεύει στο Περιστέρι Αττικής (Πλατεία Δημοκρατίας αριθμός 1) και εκπροσωπείται νόμιμα, που στο εξής θα αποκαλείται χάριν συντομίας «εκμισθωτής»

**αφετέρου** ο **Νικόλαος Κουρούπης** του Δημητρίου, κάτοικος Περιστερίου, οδός Παπαρρηγοπούλου αριθμός 94-96, με ΑΦΜ : 0131[REDACTED], ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως Διευθύνων Σύμβουλος, νόμιμος εκπρόσωπος και για λογαριασμό της **Ποδοσφαιρικής Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ ΑΘΗΝΩΝ»** που εδρεύει στο Περιστέρι οδός Παπαρρηγοπούλου αριθμός 94-96 και εκπροσωπείται νόμιμα, που στο εξής θα αποκαλείται χάριν συντομίας «μισθωτής» και

**εκ τρίτου** ο **Γεώργιος Σπανός** του Μιχαήλ, κάτοικος Πειραιά οδός Σερφιώτου αριθμός 32 ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως εγγυητής,

συμφωνούν, συνομολογούν, συναποδέχονται και δηλώνουν τα ακόλουθα, κατόπιν της με αριθμό 460/2025 πράξης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Περιστερίου, η οποία ελήφθη στην 41<sup>η</sup> συνεδρίασή της, της 29/10/2025 :

**1.** Ο εκμισθωτής έχει στην κυριότητα, νομή και κατοχή του :

- α) το Δημοτικό Στάδιο Περιστερίου, που βρίσκεται στο Περιστερί Αττικής και έχει κύρια είσοδο στην οδό Γιαννιτών.
- β) Μια αίθουσα (No 2) επιφανείας 103 τ.μ., που βρίσκεται κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου.
- γ) Μια αίθουσα (No 3) επιφανείας 185 τ.μ., που βρίσκεται κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου (κυλικείο),
- δ) Χώρους κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου που στη συνέχεια θα αποκαλούνται «μίσθιο».

#### **A. Ο εκμισθωτής παραχωρεί στην ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ :**

**1.** Τη χρήση του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου, για να χρησιμοποιηθεί ως έδρα όλων των επίσημων ή φιλικών αγώνων της και ως χώρο προπόνησης της ομάδας, για όσο διάστημα η ομάδα της ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ θα αγωνίζεται στις ανώτερες επαγγελματικές κατηγορίες.

Διευκρινίζεται ότι εξαιρείται από την παραχώρηση ο στίβος του Σταδίου, ο οποίος θα χρησιμοποιείται από τα Σωματεία Στίβου.

Για την ως άνω παραχώρηση η Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ αναλαμβάνει την καθ' ολοκληρία κάλυψη όλων των δαπανών συντήρησης, καθαρισμού, φύλαξης και φροντίδας του Σταδίου, με το ανάλογο προσωπικό και τις δαπάνες μισθοδοσίας του.

Η Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ υποχρεούται, μετά από κάθε αγώνα, να αντικαθιστά, με δική της ευθύνη και δαπάνη, τα καθίσματα του γηπέδου, που θα έχουν καταστραφεί ή χρήζουν αντικατάστασης και να αποκαθιστά κάθε ζημιά του στίβου, που θα προκαλείται κατά τη διεξαγωγή αγώνων.

**2.** Την αποκλειστική χρήση του χλοοτάπητα του γηπέδου του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου με αντάλλαγμα την ανάληψη από την Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ όλων των δαπανών συντήρησης ή ανακατασκευής του χλοοτάπητα, για όσο διάστημα η Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ χρησιμοποιεί το γήπεδο ως έδρα της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 56 παράγραφος 6 του Ν.2725/1999.

**3.** Την εκμετάλλευση όλων των διαφημιστικών χώρων του Σταδίου, κατά την έννοια της διάταξης της παραγράφου 2 του άρθρου 56 του

Ν.2725/99, έναντι καταβολής στο Δήμο Περιστερίου ποσοστού δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί του συνολικού τιμήματος της οικείας σύμβασης.

Η Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ οφείλει εντός πέντε (5) ημερών από τη σύναψη της οικείας σύμβασης εκμετάλλευσης διαφημιστικών χώρων, να παραδίδει αντίγραφο της σύμβασης στο Δήμο Περιστερίου.

Αμέσως, μετά το πέρας κάθε αγωνιστικής ή άλλης δραστηριότητας της Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ, στο Δημοτικό Στάδιο, κατά την οποία έχουν αναπτυχθεί διαφημιστικές πινακίδες στους χώρους του Δημοτικού Σταδίου, οφείλει η Π.Α.Ε. ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ να τις απομακρύνει, με δική της ευθύνη και δαπάνη.

#### **4. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ.**

Η διάρκεια της παραχώρησης και εκμίσθωσης ορίζεται σε εννέα (9) χρόνια, αρχομένη από την 01.09.2025 και λήγουσα αυτοδικαίως, χωρίς άλλη ειδοποίηση του μισθωτή, την 31.08.2034.

Διευκρινίζεται ότι η παρούσα παραχώρηση και εκμίσθωση ισχύει για όσο διάστημα η ομάδα της ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ αγωνίζεται στις ανώτερες επαγγελματικές κατηγορίες και λήγει αυτοδικαίως σε κάθε άλλη περίπτωση (υποβιβασμός ομάδας, σε περίπτωση αλλαγής έδρας της ομάδας, κλπ).

Με την οριστική λήξη ή λύση της σύμβασης ο μισθωτής υποχρεούται στην άμεση εκκένωση και παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή σε καλή κατάσταση, πλην των φθορών που θα έχει υποστεί αυτό από την συνήθη χρήση του.

#### **5. ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ**

Οποιαδήποτε δαπάνη έχει πραγματοποιηθεί από το μισθωτή ή οποιονδήποτε άλλον που έλκει δικαιώματα απ' αυτόν στους χώρους που παραχωρούνται θεωρείται ότι νομίμως έχει γίνει επ' ωφέλεια του μισθωμένου χώρου και δεν αναζητείται.

#### **6. ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο μισθωτής δηλώνει ρητά ότι παρέλαβε το ακίνητο αφού το εξέτασε προσεκτικά και διαπίστωσε ότι ανταποκρίνεται πλήρως στα συμφωνηθέντα και τις ανάγκες του.

#### **7. ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο εκμισθωτής δικαιούται να επισκέπτεται και επιθεωρεί το ακίνητο ύστερα από προηγούμενη έγκαιρη ειδοποίηση του μισθωτή.

#### **8. ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το ακίνητο (κτιριακή εγκατάσταση, έπιπλα, σκεύη κλπ) και να τα διατηρεί ασφαλισμένα κατά των κινδύνων πυρκαγιάς και κεραυνού σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο μισθωτής οφείλει να παραδώσει στον εκμισθωτή, το πρώτο πυρασφαλιστήριο συμβόλαιο, μαζί με τις αποδείξεις πληρωμής των ασφαλιστρών και κάθε φορά να παραδίδει στον εκμισθωτή τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της ανανέωσης των συμβάσεων πυρασφάλισης, με απόδειξη πληρωμής των ασφαλιστρών, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν την λήξη κάθε πυρασφαλιστηρίου συμβολαίου.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν ασφαλίσει ή δεν ανανεώσει εμπρόθεσμα τη σύμβαση πυρασφάλειας, η παράλειψη αυτή αποτελεί ειδικό λόγο για την καταγγελία της μίσθωσης. Η αξία των πυρασφαλιζόμενων πραγμάτων, είναι δυνατόν να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του εκμισθωτή, υποχρεωτική για το μισθωτή, ο οποίος οφείλει να αυξήσει το ποσό της πυρασφάλειας.

#### **9. ΑΘΕΤΗΣΗ ΟΡΩΝ**

Ο εκμισθωτής σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, που θεωρούνται όλοι ουσιώδεις, έχει το δικαίωμα να θεωρήσει αν θέλει την σύμβαση λυμένη ή να κάνει έξωση στο μισθωτή, σύμφωνα με την διαδικασία των άρθρων 647 και επομένων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

#### **Β. Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΝΕΙ ΣΤΗΝ ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ :**

α) Μια αίθουσα (No 2) επιφανείας 103 τ.μ., που βρίσκεται κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου.

β) Μια αίθουσα (No 3) επιφανείας 185 τ.μ., που βρίσκεται κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου (κυλικείο),

γ) Χώρους κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου, που είναι απαραίτητοι, για τις ανάγκες της λειτουργίας της ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ (όπως : αποδυτήρια, δηλώσεις μετά την τέλεση αγώνων ή οποτεδήποτε άλλοτε, προς κόνφερανς (PRES CONFERENCE) κ.τ.τ.).  
με τους ακόλουθους όρους και συμφωνίες :

1. Ο μισθωτής έχει λάβει γνώση των εκμισθούμενων χώρων.
2. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται από σε εννέα (9) χρόνια αρχομένη την 01.09.2025 και λήγουσα την 31.08.2034. Η διάρκεια αυτή θα παρατείνεται αυτοδικαίως σε περίπτωση που η ομάδα με την λήξη της μίσθωσης εξακολουθεί να αγωνίζεται στην ανώτατη επαγγελματική κατηγορία και χρησιμοποιεί ως έδρα της το Δημοτικό Στάδιο Περιστερίου.
3. Οι εκμισθούμενοι χώροι θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο από την ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ ΑΘΗΝΩΝ.

Η αίθουσα (No 3) επιφανείας 185 τ.μ., θα χρησιμοποιείται ως κυλικείο.

Συμφωνείται ρητά ότι επιτρέπεται η υπομίσθωση, ολική ή μερική, του κυλικείου, με ή χωρίς ανταλλάγματα. Η υπομίσθωση αυτή θα διέπεται υποχρεωτικά από τους αυτούς όρους και συμφωνίες με την παρούσα σύμβαση μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή της υπομίσθωσης ο μισθωτής θα ευθύνεται αλληλέγγυα με τον υπομισθωτή για την ακριβή και έγκαιρη εκπλήρωση των όρων της παρούσας σύμβασης μίσθωσης.

4. Στην περίπτωση που διαπιστωθούν από τον εκμισθωτή ζημιές ή φθορές που οφείλονται σε κακή χρήση ή ανεπαρκή συντήρηση ή τέλος κάθε είδους λειτουργικές ανωμαλίες του μισθίου, έστω και αν εμφανίζονται για πρώτη φορά, θα καλείται ο μισθωτής έγγραφα, να προβαίνει ο ίδιος σε ορισμένο χρονικό διάστημα με δικά του έξοδα σε αποκατάσταση των ζημιών και φθορών που έχουν διαπιστωθεί. Λόγω της σοβαρότητας του θέματος αυτού, συνομολογείται, ρητά, ότι άρνηση του μισθωτή, να συμμορφωθεί στην πιο πάνω εντολή του εκμισθωτή, αποτελεί λόγο

καταγγελίας της συμβάσεως μισθώσεως, με όλες τις σχετικές σε βάρος του μισθωτή συνέπειες που επέρχονται από αυτήν.

5. Ο μισθωτής οφείλει να φροντίζει σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, για τη διατήρηση της κατοχής του μισθωμένου χώρου και να αποκρούει κάθε καταπάτησή του. Για το σκοπό αυτό, οφείλει να γνωστοποιεί με έγγραφο στο Δήμο κάθε τυχόν προσβολή των δικαιωμάτων του. Ο μισθωτής οφείλει να αποζημιώσει τον εκμισθωτή για κάθε ζημιά την οποία θα υποστεί από την παράβαση των υποχρεώσεων της συμβάσεως.

6. Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται απέναντι στο μισθωτή, για τυχόν απαγορεύσεις ή περιορισμούς της εκμετάλλευσης του μισθίου, για λόγους δημόσιας ασφάλειας ή οποιουσδήποτε άλλους.

7. Ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί τις διατάξεις για την κοινή ησυχία, καθαριότητα και υγιεινή του χώρου.

8. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως, σε καμία περίπτωση δεν είναι δυνατό να γίνει. Η βούληση του εκμισθωτή, εκφράζεται ρητά εγγράφως και με τη διαδικασία και τα όργανα που ορίζει ο Νόμος.

### Γ. Ειδικόί όροι

1. Τόσο για την προαναφερθείσα παραχώρηση της χρήσης του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου και της αποκλειστικής χρήσης του χλοοτάπητα του γηπέδου του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου,

Όσο και για την εκμίσθωση των αιθουσών και των χώρων κάτω από τις κερκίδες του Δημοτικού Σταδίου Περιστερίου, που είναι απαραίτητοι, για τις ανάγκες της λειτουργίας της ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ, που προαναφέρθηκαν, πέραν των όρων, που αναφέρονται ανωτέρω, συμφωνείται επιπλέον ότι η Π.Α.Ε. Ατρόμητος θα πληρώνει στο Δήμο Περιστερίου, για τον πρώτο χρόνο ποσό τριάντα χιλιάδων (30.000,00) ευρώ. Για κάθε επόμενο χρόνο το ποσό αυτό θα αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) επί του εκάστοτε καταβαλλομένου μισθώματος.

Το ποσό αυτό θα καταβάλλεται σε πέντε (5) ισόποσες δόσεις και συγκεκριμένα : α) το ένα πέμπτο (1/5) μέχρι 31 Οκτωβρίου κάθε έτους, β)

το ένα πέμπτο (1/5) μέχρι 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους, γ) το ένα πέμπτο (1/5) μέχρι 31 Ιανουαρίου κάθε έτους, δ) το ένα πέμπτο (1/5) μέχρι 31 Μαρτίου κάθε έτους και ε) το ένα πέμπτο (1/5) μέχρι 31 Μαΐου κάθε έτους.

Τα ποσά αυτά θα καταβάλλονται υποχρεωτικά στην ταμειακή υπηρεσία του Δήμου Περιστερίου, από όπου θα λαμβάνεται σχετική έγγραφη απόδειξη, που θα αποτελεί και το μόνο αποδεικτικό μέσο πληρωμής.

2. Ο εκμισθωτής Δήμος Περιστερίου αναλαμβάνει την υποχρέωση να πληρώνει το αντίτιμο των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδατος, ολοκλήρου του γηπέδου και των εκμισθούμενων χώρων.

3. Το παρόν συμφωνητικό ισχύει για όσο χρονικό διάστημα θα υπάρχει η παρούσα μετοχική σύνθεση της ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ δηλαδή για όσο χρονικό διάστημα θα είναι ο Γεώργιος Σπανός.

Σε περίπτωση μεταβίβασης της πλειοψηφίας των μετοχών σε οποιουδήποτε τρίτους, θα γίνει διαπραγμάτευση των όρων με αυτούς που θα έχουν την πλειοψηφία των μετοχών.

#### **Δ. ΕΓΓΥΗΤΗΣ**

Την τήρηση όλων των όρων του παρόντος και όλων των υποχρεώσεων του μισθωτή, εγγυάται υπέρ αυτού ατομικά ο Γεώργιος Σπανός, ως εγγυητής. Ρητά συμφωνείται, ότι ο εγγυητής ευθύνεται αλληλέγγυα και σε ολόκληρο με το μισθωτή, για όλες τις υποχρεώσεις του οι οποίες απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και ότι παραιτείται (ο εγγυητής) από το δικαίωμα της διζήσεως.

#### **ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων του συμφωνητικού αυτού, συνολικά, θα αποδεικνύονται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου.

#### **ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ**

Αρμόδια Δικαστήρια, για κάθε διαφορά μεταξύ των στο παρόν συμφωνητικό συμβαλλομένων, που τυχόν προκύψει από την εφαρμογή

του παρόντος θα είναι τα Δικαστήρια της Αθήνας, εφαρμοστέο δε δίκαιο είναι το Ελληνικό.

Η παρούσα συντάχθηκε σε τέσσερα όμοια πρωτότυπα και αφού αναγνώσθηκε, υπογράφεται από τους συμβαλλομένους ως ακολούθως :

**ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**



**ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΕ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ**

Π.Α.Ε. ΑΠΣ ΑΤΡΟΜΗΤΟΣ ΑΘΗΝΩΝ 1923  
 ΠΑΠΑΡΗΘΙΟΥ ΟΥΛΟΥ 44, 86  
 ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ Τ.Κ. 121 32  
 ΑΦΜ 099352307 - ΑΦΥΠΕΛ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΤΗΛ.: 210 57 10 00 - 5774 114  
 Νικόλαος Κουρούτης

**Ο ΕΓΓΥΗΤΗΣ**

**Γεώργιος Σπανός**