



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ**  
**ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ**  
**ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**  
*ΠΜΣ στην Οργάνωση και Διοίκηση Δημόσιων*  
*Υπηρεσιών, Δημόσιων Οργανισμών & Επιχειρήσεων*

Διπλωματική Εργασία

**Επιχειρησιακό σχέδιο αξιοποίησης ακινήτου και  
η μετατροπή του σε ξενοδοχείο**

της

**Ειρήνης Χρόνη**

A.M.: μαρμ10017

**Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Δρ. Κοτταρίδη Κωνσταντίνα**

Τρίπολη, Φεβρουάριος 2012

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ.....</b>	<b>7</b>
<b>ΠΡΟΟΙΜΙΟ.....</b>	<b>10</b>
<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....</b>	<b>11</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>12</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>13</b>
<b>1. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ.....</b>	<b>16</b>
1.1 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	16
1.2 Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.....	17
1.3 Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΗΛΕΙΑΣ.....	17
1.4 Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΗΝΕΙΟΥ.....	19
1.4.1 Διαπιστώσεις για τον τουρισμό στην περιοχή του Δήμου.....	19
1.4.2 Άξονες πολιτικής στον Τουρισμό.....	21
1.4.3 Τα τουριστικά διαθέσιμα και οι δυνατότητες της περιοχής μελέτης.....	24
1.4.4 Το ξενοδοχειακό δυναμικό της περιοχής της Γαστούνης.....	26
<b>2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....</b>	<b>27</b>
2.1 ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΙΔΡΥΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΗΝΕΙΟΥ.....	27
2.2 Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	31
2.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΘΕΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	34

2.3.1 Τεχνική και Κοινωνική Υποδομή της περιοχής του Δήμου.....	35
<b>3. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....</b>	<b>37</b>
3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΛΥΣΗΣ.....	37
3.1.1 Γενικά ποσοτικά μεγέθη – Στοιχεία οικοπέδου.....	37
3.1.1.1 Κάλυψη.....	37
3.1.1.2 Δόμηση.....	37
3.1.2 Κτιριακές εγκαταστάσεις.....	38
3.2 ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	41
3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	42
3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ.....	45
3.5 ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ – ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ.....	47
3.6 ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ.....	50
3.7 ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	51
<b>4. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....</b>	<b>52</b>
4.1 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ .....	52
4.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....	52
4.3 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ.....	54
4.4 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΠΡΑΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ.....	55

4.4.1	Γενικά.....	55
4.4.2	Οι ΣΔΙΤ από την πλευρά του κοινοτικού δικαίου.....	56
4.4.3	Το θεσμικό πλαίσιο των ΣΔΙΤ σε Εθνικό επίπεδο.....	57
4.4.4	Η εφαρμογή των Σ.Δ.Ι.Τ. στο Χώρο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.....	60
4.4.4.1	ΣΔΙΤ: Ένα εργαλείο για την αξιοποίηση της περιουσίας των ΟΤΑ.....	60
4.4.4.2	ΣΔΙΤ για έργα ανταποδοτικού χαρακτήρα.....	61
4.4.4.3	ΣΔΙΤ για έργα μη ανταποδοτικού χαρακτήρα.....	62
4.4.4.4	Η Συμβολή του Προγράμματος «ΘΗΣΕΑΣ».....	63
4.4.5	Ο ρόλος του Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα.....	64
4.4.6	Διαδικασία έγκρισης προτεινόμενης σύμπραξης και υπαγωγής στον Νόμο 3389/2005.....	66
4.4.6.1	Προσδιορισμός Αναθέτουσας Αρχής.....	66
4.4.6.2	Υποβολή πρότασης στην Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημόσιου Ιδιωτικού Τομέα (ΕΓΣΔΙΤ).....	66
4.4.6.3	Ένταξη έργου ή υπηρεσίας στον «Κατάλογο προτεινόμενων συμπράξεων».....	68
4.4.6.4	Απόφαση Υπαγωγής.....	68
4.4.6.5	Ένταξη έργου ή υπηρεσίας ΣΔΙΤ στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.....	69
<b>5.</b>	<b>ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ.....</b>	<b>70</b>
5.1	ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ – ΠΑΡΑΔΟΧΩΝ.....	70
5.2	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ.....	71
5.3	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.....	72

5.3.1 Έσοδα από διανυκτερεύσεις.....	73
5.3.2 Έσοδα ξενοδοχείου από μπαρ, καφετέρια και εστιατόριο.....	80
5.3.3 Έσοδα από την χρήση του χώρου για Ημερίδες-Εκδηλώσεις & Συνεστιάσεις.....	90
5.3.4 Συνολικά Έσοδα.....	92
<b>5.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ.....</b>	<b>93</b>
5.4.1 Υπολογισμός σταθερών δαπανών.....	94
5.4.2 Υπολογισμός μεταβλητών δαπανών.....	94
5.4.3 Συνολικό Κόστος Λειτουργίας.....	101
<b>5.5 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....</b>	<b>102</b>
<b>5.6 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....</b>	<b>104</b>
5.6.1 Μακροπρόθεσμο Επενδυτικό Δάνειο.....	104
5.6.2 Προβλεπόμενο Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης.....	105
<b>5.7 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ.....</b>	<b>105</b>
5.7.1 Αποτελέσματα Χρήσης.....	105
5.7.2 Ταμειακές Ροές.....	109
<b>5.8 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....</b>	<b>109</b>
5.8.1 Ανάλυση Αποδοτικότητας της Επένδυσης.....	109
5.8.2 Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης.....	110

5.9 ΑΜΕΣΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ.....	110
5.10 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ.....	111
<b>6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ).....</b>	<b>112</b>
<b>7. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ.....</b>	<b>115</b>
7.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	115
7.1.1 Σύσταση Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας.....	115
<b>8. ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ.....</b>	<b>117</b>
8.1 ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ...	117
8.2 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ.....	118
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>121</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....</b>	<b>123</b>

## ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ<sup>1</sup>

Πίνακας 1 Προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων.....	40
Πίνακας 2 Προϋπολογισμός έργων υποδομής.....	42
Πίνακας 3 Προϋπολογισμός ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού.....	44
Πίνακας 4 Προϋπολογισμός περιβάλλοντος χώρου .....	46
Πίνακας 5 Προϋπολογισμός για την επίπλωση, τον εξοπλισμό και τη διακόσμηση .....	47
Πίνακας 6 Απαραίτητες μελέτες.....	50
Πίνακας 7 Συνολικός προϋπολογισμός.....	51
Πίνακας 8 Χρηματοδοτικό σχήμα.....	53
Πίνακας 9 Ποσοστό μέσης πληρότητας/έτος/μήνας.....	74-75
Πίνακας 10 Τιμή/Κατηγορία/Κλίνη/Διανυκτέρευση.....	74-75
Πίνακας 11 <sup>α</sup> Μέση πληρότητα-Ημέρες λειτουργίες/Μήνα (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	76
Πίνακας 11 <sup>β</sup> Μέση πληρότητα-Ημέρες λειτουργίες/Μήνα (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	76
Πίνακας 12 <sup>α</sup> Συνολικές διανυκτερεύσεις(την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	77
Πίνακας 12 <sup>β</sup> Συνολικές διανυκτερεύσεις (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	78
Πίνακας 13 <sup>α</sup> Έσοδα από διανυκτερεύσεις (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	78
Πίνακας 13 <sup>β</sup> Έσοδα από διανυκτερεύσεις (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	79
Πίνακας 14 <sup>α</sup> Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	80
Πίνακας 14 <sup>β</sup> Προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης πελατών (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	81
Πίνακας 15 <sup>α</sup> Μέση τιμή διάθεσης/μονάδα (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	81
Πίνακας 15 <sup>β</sup> Μέση τιμή διάθεσης/μονάδα (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	81

<sup>1</sup> Οι πίνακες οι οποίοι χωρίζονται σε α και β αφορούν τις προβλέψεις και τα ποσοτικά δεδομένα της πρώτης και δεύτερης πενταετίας αντίστοιχα

<b>Πίνακας 16<sup>α</sup></b> Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	82
<b>Πίνακας 16<sup>β</sup></b> Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-πρωινά (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	83
<b>Πίνακας 17<sup>α</sup></b> Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	83
<b>Πίνακας 17<sup>β</sup></b> Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες-εστιατόριο (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	84
<b>Πίνακας 18<sup>α</sup></b> Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες μπαρ-καφετέρια (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	84
<b>Πίνακας 18<sup>β</sup></b> Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες μπαρ-καφετέρια (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	85
<b>Πίνακας 19<sup>α</sup></b> Έσοδα πρωινά (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	85
<b>Πίνακας 19<sup>β</sup></b> Έσοδα πρωινά (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	86
<b>Πίνακας 20<sup>α</sup></b> Έσοδα από μπαρ-καφετέρια (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	87
<b>Πίνακας 20<sup>β</sup></b> Έσοδα από μπαρ-καφετέρια (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	87
<b>Πίνακας 21<sup>α</sup></b> Έσοδα από εστιατόριο (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	88
<b>Πίνακας 21<sup>β</sup></b> Έσοδα από εστιατόριο (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	88
<b>Πίνακας 22<sup>α</sup></b> Συνολικά έσοδα από εστίαση (την 1 <sup>η</sup> πενταετία) .....	89
<b>Πίνακας 22<sup>β</sup></b> Συνολικά έσοδα από εστίαση (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	90
<b>Πίνακας 23<sup>α</sup></b> Έσοδα από εκδηλώσεις (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	91
<b>Πίνακας 23<sup>β</sup></b> Έσοδα από εκδηλώσεις (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	91
<b>Πίνακας 24<sup>α</sup></b> Ανάλυση κύκλου εργασιών (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	92
<b>Πίνακας 24<sup>β</sup></b> Ανάλυση κύκλου εργασιών (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	93



<b>Πίνακας 25<sup>α</sup></b> Μέση τιμή διάθεσης/μονάδα (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	95
<b>Πίνακας 25<sup>β</sup></b> Μέση τιμή διάθεσης/μονάδα (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	96
<b>Πίνακας 26<sup>α</sup></b> Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων-ποτών (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	96
<b>Πίνακας 26<sup>β</sup></b> Κόστος αγοράς αναλώσιμων-τροφίμων-ποτών (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	97
<b>Πίνακας 27<sup>α</sup></b> Ετήσια λοιπά μεταβλητά έξοδα μονάδας (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	98
<b>Πίνακας 27<sup>β</sup></b> Ετήσια λοιπά μεταβλητά έξοδα μονάδας (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	99
<b>Πίνακας 28<sup>α</sup></b> Προβλεπόμενο συνολικό μεταβλητό κόστος (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	100
<b>Πίνακας 28<sup>β</sup></b> Προβλεπόμενο συνολικό μεταβλητό κόστος (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	100
<b>Πίνακας 29<sup>α</sup></b> Συνολικό κόστος λειτουργίας (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	101
<b>Πίνακας 29<sup>β</sup></b> Συνολικό κόστος λειτουργίας (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	101
<b>Πίνακας 30<sup>α</sup></b> Ανάλυση ετήσιων αποσβέσεων (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	102
<b>Πίνακας 30<sup>β</sup></b> Ανάλυση ετήσιων αποσβέσεων (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	103
<b>Πίνακας 31</b> Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης.....	104
<b>Πίνακας 32<sup>α</sup></b> Προβλεπόμενος λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων (την 1 <sup>η</sup> πενταετία).....	106
<b>Πίνακας 32<sup>β</sup></b> Προβλεπόμενος λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων (την 2 <sup>η</sup> πενταετία).....	107
<b>Πίνακας 33</b> Προβλεπόμενες ταμειακές ροές επένδυσης.....	108

## ΠΡΟΟΙΜΙΟ

*«Ευχαριστώ όλους όσους μου συμπαραστάθηκαν στην προσπάθειά μου αυτή. Τους γονείς μου που ήταν δίπλα μου καθ'όλη τη διάρκεια αυτού του μεταπτυχιακού καθώς είχαν επωμιστεί το βάρος της μετακίνησής μου δύο φορές την εβδομάδα σε ένα εξάωρο ταξίδι, όλους τους συγγενείς μου που με το αμείωτο ενδιαφέρον τους ενίσχυναν την προσπάθειά μου, τους αγαπημένους μου φίλους που με στήριζαν ψυχολογικά σε κάθε δύσκολη στιγμή, τους καθηγητές μου για τις γνώσεις που προσπάθησαν να μας μεταδώσουν και που με την καθοδήγησή τους έφτασα στο τέλος μιας επίπονης αλλά τόσο ενδιαφέρουσας και δημιουργικής πορείας».*

Χρόνη Ειρήνη  
12/02/2012

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) μπορούν να προσδώσουν μεγαλύτερη αναπτυξιακή δυναμική στο επίπεδο της τοπικής οικονομίας εάν συσχετισθούν με την αξιοποίηση της τεράστιας και για πολλούς "άγνωστης" **Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας.**

Ο Δήμος Πηνειού με έδρα την πόλη που ζω (Γαστούνη) πρόσφατα απέκτησε το ακίνητο της οικογένειας Σπηλιόπουλου 1.934 μ<sup>2</sup> στο Ο.Τ. Α043, πλησίον του Σιδηροδρομικού Σταθμού και εκμεταλλεύομενος το νέο αυτό θεσμικό πλαίσιο για τις συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, επιθυμεί τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας στο οικόπεδο αυτό.

Στα πλαίσια της έρευνάς μου, θα εξετάσω τα σενάρια βιωσιμότητας και την προετοιμασία των διαδικασιών εγκρίσεων και επιτυχούς προσέλευσης Επενδύτων (Επιχειρησιακό Σχέδιο Αξιοποίησης Ακινήτου (Master Plan)).

Η Επένδυση αναμένεται να τονώσει την τουριστική κίνηση της Γαστούνης, να συμβάλει στην εξυπηρέτηση των επαγγελματιών που επισκέπτονται για εμπορικούς λόγους την περιοχή, να εξυπηρετήσει ανάγκες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των κατοίκων και εν γένει των επισκεπτών της Γαστούνης, να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας, να αποφέρει άμεσο και έμμεσο οικονομικό όφελος στον Δήμο και να επιταχύνει την διαδικασία ανάπτυξης της περιοχής.

Με την υλοποίηση της επένδυσης επιτυγχάνεται εκτός των άλλων: (i) η στροφή από το κυρίαρχο μοντέλο ανάπτυξης του τουρισμού της μεταπολεμικής περιόδου, που ήταν ο μαζικός τουρισμός, σε ήπιες και εναλλακτικές μορφές, επιλεκτικού τουρισμού, (ii) η ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους που βρίσκονται στην περιοχή μας, (iii) η ανάδειξη σημαντικών αρχαιολογικών μνημείων της περιοχής όπως είναι η Αρχαία Ήλιδα, το Κάστρο Χλεμούτσι, η Παναγιά η Καθολική, η Μονή της Αγίας Ελεούσας κλπ. και (iv) η εξασφάλιση συμπληρωματικών υποδομών (όπως αίθουσες εκδηλώσεων, σεμιναρίων, εκθέσεων κ.λπ.) που έχει ανάγκη ο Δήμος.

## SUMMARY

Public and private sector cooperation can add greater development dynamic as concerning local economy if correlated with the exploitation of the huge and for many people "unknown" municipal property.

The municipality of Pinios headquartered in the town I live in (Gastouni), has recently obtained the property of the Spiliopoulos family 1.934 m<sup>2</sup> in block A043 next to the railway station and taking advantage of this new statutory framework about public and private sector cooperation, desires that a hotel complex be constructed in the piece of land in question.

In the frame of my research, I'm going to look into the possibilities of viability as well as the preparation of the procedures of approval and successful attraction of investors (Business plan of property exploitation-Master Plan).

The investment is expected to boost tourism in Gastouni, to contribute to serving professionals visiting our area for commercial purposes as well as to serve local government needs and create new job positions, and finally to yield both direct and indirect financial profit to our municipality accelerating the rate of development in our area.

But putting this investment into practice we also achieve: i) an alternative form of tourism like selective tourism which is a deviation from the prevalent model of tourism development adopted after second world war (massive tourism) ii) to promote places of exceptional natural beauty available in our area iii) to introduce substantial archaeological monuments of our area such as Ancient Ilida, the Chlemoutsi castle, the Virgin Catholiki Church, the Saint Eleousa covent etc and iv) to ensure supplementary infrastructure (like event halls, seminar halls, exhibition places) that our municipality is in need of.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### Τουρισμός και Τουριστική Πολιτική

Η τουριστική δραστηριότητα διογκώνεται ραγδαία ως οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό φαινόμενο σε παγκόσμιο επίπεδο και αποκτά νέα ποιοτικά χαρακτηριστικά, υπό το καθεστώς ενός διαρκώς εντεινόμενου διεθνούς ανταγωνισμού. Ειδικότερα, αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται παγκόσμια μεσοπρόθεσμα με ετήσιο ρυθμό άνω του 6%. Η εκτίμηση αυτή, αν συνδυαστεί με το γεγονός ότι το 1/3 περίπου της τουριστικής δραστηριότητας έχει ως προορισμό την Ευρώπη, αναδεικνύει μια συνεχιζόμενη ανοδική πορεία στην ευρύτερη περιοχή μας. Άλλωστε οι μακροχρόνιες προβλέψεις (και για τη Μεσόγειο) είναι θετικές.

Οι αλλαγές που συντελούνται στην παγκόσμια τουριστική αγορά έχουν άμεσα αποτελέσματα στα χαρακτηριστικά, τον τρόπο διάθεσης και τις απαιτήσεις για τη διαμόρφωση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Ιδιαίτερα επισημαίνεται η αυξημένη ζήτηση κατοικίας σε οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού καθώς και μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων (π.χ. condo hotels) στη λογική της πώλησης ή και της μακροχρόνιας μίσθωσης σε τρίτους, ενός ποσοστού του τουριστικού συγκροτήματος υπό τη μορφή ανεξάρτητων διαμερισμάτων ή κατοικιών που χρησιμοποιούνται από τον φορέα της τουριστικής επιχείρησης ως τμήμα του ξενοδοχείου δυνάμει μισθωτικών συμβάσεων που συνάπτονται μεταξύ αυτού και των κυριών των δημιουργούμενων αυτοτελών ιδιοκτησιών.

Η έλλειψη κοινής τουριστικής πολιτικής στο πλαίσιο της ΕΕ, δυσχεραίνει τη σχεδιασμένη τουριστική ανάπτυξη της χώρας, μειώνει τις δυνατότητες προγραμματισμού και ελέγχου επί της τουριστικής πολιτικής, περιορίζει τη δυνατότητα της χώρας να υποστηρίξει με υποδομές τη χωρική διάχυση και την ποιοτική αναβάθμιση της τουριστικής δραστηριότητας, ενώ ταυτόχρονα οξύνει τους κινδύνους που προέρχονται από τις απαιτήσεις που διαμορφώνει ο διεθνής ανταγωνισμός,

Το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (πολιτισμικό κεφάλαιο, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα των ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και

ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους), την καθιστούν μοναδική στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως προς τις δυνατότητες ανάπτυξης των περισσότερων από τις σύγχρονες μορφές τουρισμού και μάλιστα υψηλών απαιτήσεων.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του ελληνικού τουρισμού και ειδικότερα:

- Η απήχηση της χώρας κυρίως στις αγορές της Δυτικής Ευρώπης.
- Η επικράτηση του μαζικού τουρισμού και η περιορισμένη ανάπτυξη άλλων μορφών τουρισμού.
- Η περιβαλλοντική υποβάθμιση σε μερικούς προορισμούς.
- Η έντονη εποχικότητα που καθιστά αναγκαίο τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος με δραστηριότητες που επιμηκύνουν την τουριστική περίοδο (προώθηση αστικού τουρισμού, συνεδριακού τουρισμού, τουρισμού γκολφ).
- Η μειωμένη προσβασιμότητα των προορισμών.
- Η κυριαρχία του αεροπλάνου ως μέσου άφιξης αλλοδαπών επισκεπτών.
- Το μη ικανοποιητικό επίπεδο υπηρεσιών, η απαξίωση σημαντικού ποσοστού των τουριστικών καταλυμάτων παρά την επιχειρούμενη αργή αλλά σταθερή ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού βάσει νέων πρότυπων, οι ελλείψεις σε ειδικές τουριστικές υποδομές καθώς και οι δυσλειτουργίες (κυκλοφοριακή συμφόρηση, έλλειψη χώρων στάθμευσης κ.λπ.) που παρουσιάζουν πολλοί τουριστικοί προορισμοί με την παρεπόμενη υποβάθμιση του περιβάλλοντος.
- Η ριζική ανασυγκρότηση της προβολής της στις διεθνείς αγορές και η ανάδειξη νέων μορφών τουρισμού.

Η πρόσφατη υιοθέτηση από την Κυβέρνηση ενός επιστημονικά ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού εκτιμάται, παρά τις αντιδράσεις πολλών οικολογικών οργανώσεων, ότι θα αποτελέσει προϋπόθεση για την ορθολογική ανάπτυξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων (μεταξύ των οποίων ο τουρισμός στο χώρο). Ο χωροταξικός σχεδιασμός προσφέρει ένα επιχειρησιακό πλαίσιο αναφοράς για την αναζήτηση συμπληρωματικότητας και συνέργειας στις επιμέρους τομεακές πολιτικές καθώς και για τη διευθέτηση των ενδεχόμενων συγκρούσεων ως προς τη χρήση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και ιδίως ως προς τις χρήσεις γης.

Με τον κατάλληλο χωρικό σχεδιασμό η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει θετικά ένα σημαντικό τμήμα των λοιπών παραγωγικών δραστηριοτήτων μιας περιοχής. Η οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης που βασίζεται στις αρχές της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, συμβάλλει στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης των επενδυτών και αναδεικνύει τη χώρα σε ώριμο τουριστικό προορισμό.

Στην έδρα του Δήμου Πηνειού τη Γαστούνη δε λειτουργεί καμία ξενοδοχειακή μονάδα τα τελευταία χρόνια και η δημιουργία ενός ξενοδοχείου θεωρείται αναγκαιότητα.

# 1. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ

## 1.1 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο τουρισμός αποτελεί για την ελληνική οικονομία έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες ανάπτυξης και εισροής εσόδων. Η συνεισφορά του τουρισμού στο Α.Ε.Π. εκτιμήθηκε<sup>2</sup> στο 16,2% για το 2009 το οποίο αντιστοιχεί σε €35δισ περίπου. Σύμφωνα με στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, οι αφίξεις διεθνών τουριστών (εισερχόμενος τουρισμός) το 2007 ανήλθαν σε €17,52εκ παρουσιάζοντας αύξηση 9,23% σε σχέση με το 2006 ενώ για το 2008, καταγράφηκε πτώση στις αφίξεις 1%<sup>3</sup>.

Οι εισπράξεις από το σύνολο των τουριστικών επιχειρήσεων ανήλθαν το 2008 σε €11,66 δις έναντι €11,32 δις το 2007<sup>4</sup> ενώ ο ρυθμός μεταβολής των εσόδων το 2008 σημείωσε αύξηση 3%. Η μέση κατά κεφαλή δαπάνη για το 2007 ανήλθε σε €743 ενώ η εκτίμηση για το 2008 κάνει λόγο για μικρή αύξηση με την δαπάνη να ανέρχεται σε €773<sup>5</sup>. Λόγω και της διεθνούς οικονομικής ύφεσης, οι δαπάνες των τουριστών στην Ελλάδα το πρώτο εξάμηνο του 2009, μειώθηκαν, σύμφωνα με τα στοιχεία για το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών<sup>5</sup>, κατά 14,7% παρασύροντας τις καθαρές εισπράξεις για ταξιδιωτικές υπηρεσίες σε μείωση κατά €463εκ.

Σε κάθε περίπτωση πάντως και αν αναλογιστεί κανείς και τον εγχώριο τουρισμό του οποίου τα αποτελέσματα δεν είναι καταγεγραμμένα με ακρίβεια, τότε η συνεισφορά του τουρισμού στην βιωσιμότητα της ελληνικής οικονομίας αποκτά ουσιαστικά μεγαλύτερη σημασία όχι μόνο σε ποσοτικό αλλά και σε ποιοτικό επίπεδο. Η ποιοτική παράμετρος συγκεκριμένα αφορά κυρίως στην ανατρεπτική επιρροή που ασκεί ο εγχώριος τουρισμός στο φαινόμενο της εποχικότητας που χαρακτηρίζει το ελληνικό τουριστικό προϊόν. Η παρουσίαση των βασικών χαρακτηριστικών του ελληνικού τουριστικού προϊόντος στα πλαίσια του υφιστάμενου περιβάλλοντος είναι χρήσιμο να περιλαμβάνει ως σημείο αναφοράς μια εικόνα τόσο της υφιστάμενης κατάστασης και ανάλυση του εξωτερικού μακρο-περιβάλλοντος όσο και

<sup>2</sup> World Travel & Tourism Council, Travel and Tourism Economic Impact 2009

<sup>3</sup> Απολογισμός 2008, Σ.Ε.Τ.Ε., 2009, Αθήνα

<sup>4</sup> Τράπεζα της Ελλάδος

<sup>5</sup> Απολογισμός 2008, Σ.Ε.Τ.Ε., 2009, Αθήνα



μεταρρυθμιστικές αλλαγές που ενδεχομένως να παίξουν σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη του σημαντικότερου πυλώνα της ελληνικής οικονομίας.

## **1.2 Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας συγκαταλέγεται στις 25 φτωχότερες και αναπτυξιακά καθυστερημένες περιφέρειες της Ε.Ε., με βάση το κατά κεφαλή ΑΕΠ. Εντάσσεται στο χωρικό σύστημα της Κεντρικής Μεσογείου, από κοινού με τις περιφέρειες της Ν. Ιταλίας και Σικελίας. Λόγω των ανεπαρκειών μεταφορικής και ενεργειακής υποδομής δεν έχει αναπτύξει σε ικανοποιητικό βαθμό σχέσεις συνεργασίας και συμπληρωματικότητας με αυτές τις περιφέρειες και διατηρεί χαρακτηριστικά σχετικής υστέρησης.

Σε εθνικό επίπεδο η περιφέρεια βρίσκεται σε κομβικό σημείο, καθώς σε αυτή συγκλίνουν ο κύριος αναπτυξιακός άξονας της χώρας (ΠΑΘΕ), ο υπό ανάπτυξη Δυτικός Άξονας και ο «Διαγώνιος» άξονας (Λαμία-Ιτέα-Άμφισσα-Αντίρριο-Πάτρα). Χωροταξικές σχέσεις – Εξαρτήσεις: Ισχυρότερες εξαρτήσεις παρουσιάζονται με την υπόλοιπη Πελοπόννησο, τα Ιόνια νησιά, και την Περιφέρεια Αττικής. Λιγότερο ισχυρές με την Ήπειρο, τη Στερεά και τη Θεσσαλία. Με την ολοκλήρωση των έργων των διευρωπαϊκών και εθνικών δικτύων αναμένεται ενίσχυση του διεθνούς και εθνικού της ρόλου.

Ο τουρισμός, παρόλο τον πλούτο των τουριστικών πόρων, παρουσιάζει ανισοκατανομή. Στις Δυτικές ακτές του Νομού έχει αναπτυχθεί περισσότερο μαζικός τουρισμός αλλοδαπών σε αυτόνομα μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα, αλλά και μικρότερες μονάδες και καταλύματα. Οι ΝΔ ακτές είναι λιγότερο ανεπτυγμένες με σημειακές ή γραμμικές συγκεντρώσεις εκτόνωσης των τοπικών πληθυσμών. Στην ενδοχώρα, δεν παρουσιάζεται ιδιαίτερη τουριστική ανάπτυξη, με εξαίρεση την Ολυμπία.

## **1.3 Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΗΛΕΙΑΣ**

Στο Νομό Ηλείας ο πρωτογενής τομέας παίζει σημαντικότερο ρόλο και γι' αυτό μπορεί να χαρακτηριστεί κατεξοχήν αγροτικός νομός. Αξιόλογη είναι όμως και

η συμμετοχή των υπηρεσιών και ιδίως του τομέα του τουρισμού. Η πλούσια φυσική και πολιτιστική κληρονομιά αποτελεί ανταγωνιστικό πλεονέκτημα του νομού για την ανάπτυξη του τουρισμού και του παραθερισμού σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

### ***Πρωτογενής τομέας***

Όσον αφορά στο γεωργικό τομέα, ο Νομός είναι ο πρώτος παραγωγός τομάτας και πατάτας στην χώρα, ο 5ος όσον αφορά στα εσπεριδοειδή και 6ος στο ελαιόλαδο. Η γεωργική γη του Νομού αρδεύεται σε ικανοποιητικό βαθμό, σε ποσοστό που υπερβαίνει τον εθνικό μέσο όρο και οι αρδευτικές εκτάσεις του Νομού είναι στο 34,1%. Η Ηλεία έχει την αποκλειστική παραγωγή του σανού, των πεπονιών και του κουνουπιδιών – λάχανων καθώς και το μεγαλύτερο ποσοστό της παραγωγής σε: σιτάρι μαλακό, καρπούζια, τομάτες, πορτοκάλια και πατάτες.

Η κτηνοτροφία είναι συμπληρωματική δραστηριότητα ως προς τη γεωργία και περιορίζεται σε μικρές οικογενειακές μονάδες. Εκτός από τη συνήθη κτηνοτροφία (αιγοπρόβατα, βοοειδή) ο Νομός Ηλείας έχει παράδοση στην εκτροφή αλόγων (Η φυλή Ηλείας είναι μια από τις έξι ελληνικές φυλές αλόγων).

Η αλιευτική δραστηριότητα στο Νομό περιλαμβάνει την αλιεία ανοικτής θάλασσας, την αλιεία των φυσικών εκτροφείων στις λιμνοθάλασσες Κοτύχι και Βάρδα και την αλιεία στην τεχνητή λίμνη του Πηνειού.

### ***Τουρισμός***

Η τουριστική δραστηριότητα στο Νομό Ηλείας βασίζεται κυρίως στους αλλοδαπούς τουρίστες. Το ξενοδοχειακό δυναμικό του Νομού είναι σημαντικό, ιδίως σε ό,τι αφορά τις μονάδες μεσαίου μεγέθους. Λόγω του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου, υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης ειδικών και ήπιων μορφών τουρισμού (οικοτουρισμός, ιαματικός και αθλητικός τουρισμός) και ιδιαίτερα του αγροτουρισμού, λόγω του αγροτικού χαρακτήρα του Νομού.

Ο Νομός Ηλείας περιέχει Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) στις ιαματικές πηγές Κυλλήνης, σε έκταση του ΕΟΤ 1.900 στρεμμάτων, με δυνατότητα 1.400 κλινών.

## **1.4 Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΗΝΕΙΟΥ**

### **1.4.1 Διαπιστώσεις για τον τουρισμό στην περιοχή του Δήμου**

Ο τουρισμός αποτελεί κλάδο παραγωγικής δράσης για την περιοχή και η ανάπτυξή του μπορεί να συμβάλλει καθοριστικά στην γενικότερη κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη της περιοχής.

Ο τουρισμός μαζί με την γεωργία αποτελούν τους κύριους και βασικούς άξονες ολόκληρου του παραγωγικού συστήματος και είναι οι τομείς που συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ποσοστό εισοδήματος και απασχόλησης για την περιοχή. Είναι προφανές ότι οι τομείς αυτοί αποτελούν τις στρατηγικές βάσεις της τοπικής οικονομίας. Είναι γεγονός όμως ότι δεν έχουν αναδειχθεί και αξιοποιηθεί οι σημαντικότεροι και ποικίλοι τουριστικοί πόροι της Περιοχής του Δήμου Πηνειού και της ευρύτερης περιοχής. Δεν έχει προβλεφθεί επαρκής υποδομή και δεν έχουν αξιοποιηθεί ή δεν έχουν ικανοποιητικά κινητοποιηθεί οι τοπικές δυνάμεις για ανάπτυξη του τομέα, με συνέπεια η ανάπτυξη του τουρισμού να είναι πολύ κατώτερη από τις δυνατότητές του.

Ο πόλος έλξης και ο άξονας ανάπτυξης του τουρισμού, στην περιοχή, είναι ο αρχαιολογικός χώρος και το θέατρο της Αρχαίας Ήλιδας. Πρόκειται για ένα από τα σημαντικότερα μνημεία του αρχαίου Ελληνικού Πολιτισμού, που παρουσιάζει ασύγκριτα πλεονεκτήματα και ανεπανάληπτες δυνατότητες αξιοποίησης, που μπορούν να επηρεάσουν και να αποβούν καθοριστικές, όχι μόνο για την κοινωνικοοικονομική ζωή και πολιτιστική κίνηση της Περιοχής, αλλά και ολόκληρου του Νομού.

Μεγάλες επίσης δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης συγκεντρώνει η παραλιακή ζώνη του Δήμου, η οποία συνδυάζει εξαιρετικές αμμώδεις ακτές, με παραλιακά αισθητικά πευκοδάση. Για την αποτελεσματική όμως αξιοποίησή τους είναι απαραίτητη η κατασκευή μιας σειράς έργων βασικής τεχνικής υποδομής, όπως ευχερής οδική προσπέλαση, δημιουργία οργανωμένων λουτρικών εγκαταστάσεων, παροχή στοιχειωδών εξυπηρετήσεων κλπ.

Η περιοχή διαθέτει επίσης σημαντικά μνημεία τα οποία δεν έχουν αναδειχθεί και προβληθεί στο βαθμό που θα έπρεπε. Το σημαντικότερο είναι η Παναγία η

Καθολική, Βυζαντινός Ναός στην πόλη της Γαστούνης, που σώζεται σε καλή κατάσταση.

Παρά τις δυνατότητες που εξασφαλίζουν τα πλούσια τουριστικά διαθέσιμα της περιοχής, η τουριστική ανάπτυξη είναι σήμερα σχεδόν ανύπαρκτη. Οποιαδήποτε προσπάθεια στον τομέα της τουριστικής αξιοποίησης και ανάπτυξης στην περιοχή συνδέεται άμεσα με την ανάδειξη της Αρχαίας Ήλιδας.

Οι κύριοι ανασταλτικοί παράγοντες και τα προβλήματα, είναι :

- Μη ανάδειξη της Αρχαίας Ήλιδας, με την ολοκλήρωση των ανασκαφών και την αποτελεσματική προβολή της.
- Καθυστέρηση αναστήλωσης του Αρχαίου θεάτρου.
- Ανεπάρκεια βασικής υποδομής στην περιοχή (οργανωμένων πλαζ, ικανοποιητικού οδικού δικτύου, τουριστικών εξυπηρετήσεων, κλπ.).
- Μη ανάδειξη των παραπλήσιων σημαντικότερων αρχαιολογικών πόρων, όπως το Κάστρο Κυλλήνης (Χλεμούτσι).
- Μη αξιοποίηση της παραλίας και των παραλιακών δασών, που παρέχουν μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης και εκμετάλλευσης.
- Μη ανάδειξη και αξιοποίηση των μνημείων της περιοχής, όπως η Παναγία η Καθολική, της Γαστούνης.
- Έλλιπής προβολή της περιοχής και ιδιαίτερα της Αρχαίας Ήλιδας, από οργανωμένα γραφεία, Ε.Ο.Τ. κλπ.
- Έλλειψη κατάλληλα εκπαιδευμένου προσωπικού και τουριστικής παιδείας, με συνέπεια την χαμηλή ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών.
- Μη λειτουργία του Αεροδρομίου της Ανδραβίδας ως πολιτικού, τουλάχιστον για εξυπηρέτηση πτήσεων charter.
- Εμφάνιση αυθαιρέτων κτισμάτων σε έκταση της παραλιακής ζώνης, με κατάληψη δημοσίων παραλιακών εκτάσεων, τα οποία υποβαθμίζουν το περιβάλλον, δυσκολεύουν την προσπέλαση προς τη θάλασσα και εμποδίζουν οποιονδήποτε αναπτυξιακό σχεδιασμό.

Οι ανασταλτικοί παράγοντες και τα προβλήματα οδηγούν στην χαμηλή αποδοτικότητα του τομέα που διαμορφώνεται κυρίως μέσα από τις εξής παραμέτρους:

- Ο ελάχιστος μέσος χρόνος παραμονής των επισκεπτών στην ευρύτερη περιοχή εμφανίζεται χαμηλός και διαμορφώνεται σε χαμηλά επίπεδα και είναι ελάχιστος αν συγκριθεί με τους πλούσιους και ποικίλους τουριστικούς πόρους που υπάρχουν.
- Οι τουριστικοί πόροι της Περιοχής παρέχουν την δυνατότητα για την άμβλυνση της τουριστικής περιόδου, στην περιοχή και την προσέλκυση επισκεπτών εκτός περιόδου αιχμής.
- Η πλεονεκτική θέση και το κλίμα της περιοχής παρέχουν τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού σε πολυετή βάση με επίκεντρο τις ιαματικές πηγές Κυλλήνης.
- Το ήπιο κλίμα της περιοχής κατά την χειμερινή περίοδο, οι σχετικά υψηλές για την εποχή αυτή θερμοκρασίες, το απαράμιλλο φυσικό περιβάλλον, οι σπουδαίοι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία της ευρύτερης περιοχής, είναι μερικοί από τους παράγοντες που θεμελιώνουν την πεποίθηση για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, πέρα από τα στενά περιθώρια των λίγων μηνών του καλοκαιριού.
- Η μέση πληρότητα παραμένει χαμηλή ιδιαίτερα για τα καταλύματα των χαμηλών κατηγοριών. Αλλά ακόμα και σε ικανοποιητικές ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις βρίσκεται σε πολλές περιπτώσεις σε χαμηλά επίπεδα. Σημαντικά επίδραση στο χαμηλό βαθμό πληρότητας έχει η μικρή διάρκεια της τουριστικής περιόδου, αλλά οπωσδήποτε και όλοι οι ανασταλτικοί παράγοντες που προεκτάθηκαν.

#### **1.4.2 Άξονες πολιτικής στον Τουρισμό**

Στην υπό μελέτη περιοχή προκειμένου να αναπτυχθεί τουριστικά και να αντιμετωπιστούν τα υπάρχοντα προβλήματα, έχει προτεραιότητα η βελτίωση και διεύρυνση της βασικής τουριστικής υποδομής. Οι γενικότεροι άξονες της πολιτικής στον τουρισμό για την ευρύτερη περιοχή πρέπει να είναι :

- Η προώθηση έργων υποδομής και οργάνωσης και ειδικότερα ολοκλήρωση και επέκταση των συγκοινωνιακών δικτύων, έργα αστικής υποδομής, έργα περιβαλλοντικής προστασίας και εξυγίανσης, όπως αυτά αναλύονται ειδικότερα στα επί μέρους κεφάλαια, καθώς και έργα αναβάθμισης και στήριξης της τουριστικής υποδομής.
- Η αξιοποίηση και προβολή των σημαντικών αναξιοποίητων αποθεμάτων σε φυσικούς, οικολογικούς ανθρωπογενείς και πολιτιστικούς πόρους, που διαθέτει η περιοχή, με την προώθηση τουριστικών προγραμμάτων που θα διαθέτει η περιοχή, με την προώθηση τουριστικών προγραμμάτων που θα απασχολήσουν μέρος του άνεργου ή υποαπασχολούμενου εργατικού δυναμικού και τα οποία μπορούν να χρηματοδοτηθούν από αντίστοιχα ταμεία της Ε.Ε.
- Ο προσανατολισμός κλάδων της γεωργίας και της βιοτεχνίας σε προϊόντα τα οποία υποστηρίζονται από τον τουρισμό.
- Η αντιμετώπιση του προβλήματος της χαμηλής πληρότητας και η άμβλυνση της εποχικότητας με την δημιουργία κινήτρων για την προσέλκυση επισκεπτών εκτός περιόδου αιχμής και η εφαρμογή προγραμμάτων εσωτερικού τουρισμού.
- Αξιοποίηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης του ιαματικού τουρισμού, με επίκεντρο τα λουτρά Κυλλήνης, ο οποίος παρουσιάζει μικρή εποχική ένταση.
- Η εφαρμογή προγραμμάτων ταχύρρυθμης επιμόρφωσης των απασχολούμενων στον τουρισμό και η παροχή κινήτρων για την συμπληρωματική απασχόληση ατόμων στις τουριστικές επιχειρήσεις, κατά την περίοδο αιχμής, καθώς και η δημιουργία ευκαιριών συμπληρωματικής απασχόλησης στους απασχολούμενους στον τουρισμό σε περιόδους εκτός αιχμής.
- Η ανάληψη πρωτοβουλιών προβολής και διαφήμισης των τουριστικών πόρων της περιοχής από τους τοπικούς φορείς.

Η υλοποίηση των στόχων, στον τομέα του τουρισμού θα επιδιωχθεί τόσο από άμεσες βραχυπρόθεσμες ή μεσοπρόθεσμες επιλογές, όσο και από έμμεσες μακροπρόθεσμες λύσεις, για την άμβλυνση των ανασταλτικών παραγόντων και την αντιμετώπιση των προβλημάτων που επισημάνθηκαν.

Το πρόβλημα της προβολής των τουριστικών πόρων της περιοχής και της προώθησης και ένταξης σε οργανωμένα τουριστικά κυκλώματα, πρέπει να

αντιμετωπιστεί με δράσεις και ενέργειες, οι οποίες έχουν μόνιμο χαρακτήρα και ειδικότερα με την προώθηση έργων τουριστικής υποδομής, ανάπτυξης και οργάνωσης.

Όπως έχει ήδη επισημανθεί οποιαδήποτε προσπάθεια στον τομέα της τουριστικής αξιοποίησης και ανάπτυξης της περιοχής, συνδέεται άμεσα με την ανάδειξη της Αρχαίας Ήλιδας.

Μερικές από τις προϋποθέσεις για την αξιοποίηση της περιοχής, είναι :

- Η ολοκλήρωση των ανασκαφών και η ταξινόμηση των ευρημάτων.
- Η αναστήλωση του Αρχαίου Θεάτρου, με την διαμόρφωση του κοίλου και την αποκατάσταση της ορχήστρας και της σκηνής.
- Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου
- Η εξασφάλιση ικανοποιητικής οδικής προσπέλασης.

Έργα υποδομής και οργάνωσης στην περιοχή τα οποία θα είναι παράλληλα και έργα αναβάθμισης και στήριξης της τουριστικής υποδομής, όπως ολοκλήρωση και επέκταση των συγκοινωνιακών δικτύων, έργα περιβαλλοντικής προστασίας, αστικής υποδομής, κλπ.

Άλλα έργα στήριξης της τουριστικής υποδομής στην περιοχή, όπως :

- Η ανάδειξη, αξιοποίηση και προβολή του Βυζαντινού Μνημείου της «Παναγίας Καθολικής» στην Γαστούνη.
- Κατασκευή οργανωμένων παραθαλάσσιων λουτρικών εγκαταστάσεων, σε συνδυασμό με την δημιουργία χώρων αναψυχής στα αισθητικά πευκοδάση της παραλίας.
- Κατασκευή τουριστικού περιπτέρου στην περιοχή της Μπούκας.

Να τονιστεί όμως ότι βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη και αξιοποίηση της παραλίας, είναι η απομάκρυνση του Πεδίου Βολής, από την παραλιακή ζώνη της περιοχής.

### **1.4.3 Τα τουριστικά διαθέσιμα και οι δυνατότητες της περιοχής μελέτης**

Η σχεδιαζόμενη επένδυση πρόκειται να εγκατασταθεί στην πόλη της Γαστούνης. Η ευρύτερη περιοχή της Γαστούνης, είναι μια ραγδαία αναπτυσσόμενη περιοχή, η οποία με τις συνεχείς παρεμβάσεις ανάδειξης και προβολής της, προσελκύει διαρκώς όλο και περισσότερους επισκέπτες, όχι μόνο για αναψυχή, αλλά και για επαγγελματικούς, κοινωνικούς και άλλους λόγους.

Οι δυνατότητες της περιοχής και τα πλεονεκτήματα που παρέχει, μπορούν να ενισχυθούν και να στηριχθούν αποτελεσματικά από μια σειρά αναγνωρισμένων τουριστικών πόρων της εγγύς και ευρύτερης περιοχής, που είναι ήδη υποδοχείς χιλιάδων επισκεπτών, καθώς και τα φυσικά διαθέσιμα όπως :

#### **Το Ενετικό κάστρο Χλεμούτσι**

Βρίσκεται στην περιοχή της Κυλλήνης. Κτισμένο από τους Φράγκους το 1217μ.Χ. δεσπόζει της περιοχής. Αποτελείται από δύο διαμερίσματα που καλύπτει έκταση 3,5 στρέμματα. Η περίμετρος των τειχών είναι 1.000 περίπου μέτρα.

#### **Η ιστορική μονή της Παναγίας της Ελεούσας**

Κοντά στο χωριό Λυγιά και μέσα σε ένα βαθύ καταπράσινο φαράγγι βρίσκεται το Μοναστήρι της Παναγίας της Ελεούσας. Δίπλα είναι μια σπηλιά με σταλακτίτες που το νερό της θεωρείται αγίασμα. Κτίστηκε τον 9<sup>ο</sup> μ.Χ. αιώνα και πήρε το όνομα από την εικόνα της Παναγίας που βρέθηκε και της έδωσαν το επίθετο Ελεούσα ζητώντας της την προστασία των κατοίκων της περιοχής.

Από τις αλληπάλληλες καταστροφές και λεηλασίες έχουν απομείνει η εκκλησία και ο πύργος που αναστηλώθηκε πρόσφατα, που χρησίμευε για την προστασία των μοναχών και τους επιδρομείς. Η Μονή έπαιξε ρόλο στην επανάσταση του 1821.

#### **Μονή Καθολικής Γαστούνης**

Στην άκρη της πόλεως της Γαστούνης στέκεται για πάνω από χίλια χρόνια ένα Βυζαντινό αριστούργημα ο Ναός της Κοίμησης της Θεοτόκου, η Καθολική της Γαστούνης με το ομώνυμο Μοναστήρι. Η ονομασία αυτή μαρτυρεί το χρόνο που κτίστηκε (920μ.Χ.), επειδή έτσι συνηθιζόταν να ονομάζονται τότε οι Ελληνικές Εκκλησίες.

Εξωτερικά η τοιχοποιία του Ναού είναι σε άριστη κατάσταση. Το εσωτερικό γεμάτο τοιχογραφίες, δυσδιάκριτες όμως από το χρόνο και τη βεβήλωση των βαρβάρων,



προκαλεί το δέος στον επισκέπτη. Εκείνο που περισσότερο θαυμάζει κανείς είναι η βυζαντινή εικόνα της Υπεραγίας Θεοτόκου.

### **Οι ιαματικές πηγές και το υδροθεραπευτήριο της Κυλλήνης**

Οι πηγές των Λουτρών Κυλλήνης, στην περιοχή Λίντζι, ήσαν γνωστές από την αρχαιότητα ενώ αναφέρονται και από τον Πausανία, σήμερα δε είναι γνωστές για την ιαματική τους αξία σε πανελλήνιο επίπεδο.

Τα νερά των πηγών Κυλλήνης αποτελούν πολύτιμο θεραπευτικό παράγοντα κυρίως για τις διαταραχές του αναπνευστικού συστήματος, λαρυγγίτιδας, ρευματισμούς, δερματικά νοσήματα, κλπ.

Είναι οι πλέον οργανωμένες από πλευράς έργων υποδομής και τουριστικών εξυπηρετήσεων.

### **Ο Αρχαιολογικός χώρος και το μουσείο της Αργαίας Ήλιδας**

Αρχαιολογική περιοχή 12χλμ. από τη Γαστούνη στο δρόμο Γαστούνης- Φράγματος Πηνειού. Η Ήλιδα, αρχαία πρωτεύουσα της Ηλείας υπήρξε η διοργανώτρια πόλη των Ολυμπιακών αγώνων.

### **Η ιστορική πόλη της Γαστούνης**

Η πόλη της Γαστούνης βρίσκεται περίπου 30χλμ. από τον Πύργο, πάνω στον εθνικό δρόμο Πατρών – Πύργου. Συνδέεται με την Αθήνα, Πάτρα, Πύργο και τη γύρω περιοχή με επαρκή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση.

Γνώρισε ακμή επί φραγκοκρατίας, που πήρε και το σημερινό της όνομα.

Διαθέτει ένα από τα αξιολογότερα δείγματα βυζαντινής τέχνης : το Ναό της Κοιμήσεως της Θεοτόκου, γνωστό ως Παναγία Καθολική.

### **Άλλοι τόποι και μνημεία ιστορικού ενδιαφέροντος.**

Σε μικρή απόσταση υπάρχουν επίσης ο γραφικός παραλιακός οικισμός «Αρκούδι», οι αμμώδεις εκτεταμένες παραλίες, το κατασκηνωτικό κέντρο «Ιονικό Χωριό»

Η περιοχή, η οποία όπως προαναφέρθηκε εξελίσσεται τουριστικά με γρήγορους ρυθμούς, περιλαμβάνει πλούσιους τουριστικούς πόρους, όπως αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, οικισμούς παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε συνδυασμό με τα μυθολογικά και ιστορικά στοιχεία της περιοχής κλπ.

Τα τουριστικά αυτά διαθέσιμα μπορούν να συγκροτήσουν και να υλοποιήσουν ελκυστικά τουριστικά πακέτα με ολιγοήμερες ή πολυήμερες αποδράσεις που θα συνδυάζουν ένα πρόγραμμα με :

- Δραστηριότητες στη φύση (κολύμβηση στις αμμώδεις εκτεταμένες παραλίες, κατασκηνώσεις στο «Ιονικό χωριό» της Αρχιεπισκοπής Β. Αμερικής)
- Επισκέψεις σε αρχαιολογικούς χώρους (η αρχαία Ήλιδα, το Ενετικό Κάστρο Χλεμούτσι, η ιστορική μονή της Παναγίας της Ελεούσας)
- Επισκέψεις σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (οι ιαματικές πηγές και το υδροθεραπευτήριο της Κυλλήνης, ο παραλιακός οικισμός Αρκούδι).
- Επισκέψεις σε μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς (Μοναστήρια, παραδοσιακοί οικισμοί κλπ).

#### **1.4.4 Το ξενοδοχειακό δυναμικό της περιοχής της Γαστούνης**

Δύο από τις ξενοδοχειακές μονάδες που υπήρχαν στην περιοχή της Γαστούνης, πλέον δεν λειτουργούν. Η εξυπηρέτηση των τουριστών και των επισκεπτών γίνεται στις γύρω περιοχές, όπως η Κυλλήνη, τα Λουτρά Κυλλήνης, το Βαρθολομίο, το Αρκούδι και η Γλύφα, όπου διαθέτουν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

Οι εξυπηρετήσεις όμως αυτές είναι στην πλειοψηφία τους εποχιακές (κυρίως τους θερινούς μήνες), με συνέπεια να μην είναι δυνατή η εξυπηρέτηση των επισκεπτών της Γαστούνης κατά τον υπόλοιπο χρόνο, με δεδομένο ότι και οι γειτονικές κωμοπόλεις, όπως η Ανδραβίδα, τα Λεχαινά, η Βάρδα κλπ, δεν διαθέτουν καμιά ξενοδοχειακή υποδομή. Έντονη είναι επίσης και η έλλειψη αιθουσών εκδηλώσεων και συνεδριακής εξυπηρέτησης στην περιοχή.

## **2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

### **2.1 ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΙΔΡΥΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΠΗΝΕΙΟΥ**

Ο Δήμος Πηνειού<sup>6</sup> βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα του Νομού Ηλείας και συνορεύει Δυτικά και Βόρεια με το Δήμο Ανδραβίδας - Κυλλήνης, Νότια με τον Δήμο Ήλιδας, Δυτικά βρέχεται από το Ιόνιο και Ανατολικά συνορεύει με τα όρια των δήμων Ανδραβίδας – Κυλλήνης & Ήλιδας. Ο Δήμος προέκυψε από την συνένωση που πραγματοποιήθηκε με το Νόμο 3852/2010, (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τεύχος Α'): Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης, κατά την οποία συνενώθηκαν τρεις (3) Δήμοι (Γαστούνης, Βαρθολομιού και Τραγανού) και αποτελείται από τρεις (3) Δημοτικές Κοινότητες (Γαστούνης, Βαρθολομιού και Τραγανού) και δώδεκα (12) Τοπικές Κοινότητες: Καβασίλων, Καρδιακαυτίου, Κοροΐβου, Λευκοχωρίου, Παλαιοχωρίου, Ρουπακίου, Δήμητρας, Λυγιάς, Μάχου, Αγίας Μαύρας, Καλυβίων Μυρτουντίων και Σίμιζας. Έχει έκταση 155,073 τ. χλμ. και πληθυσμό 20.232 κατοίκους (απογραφή 2001). Έδρα του Δήμου είναι η Γαστούνη, με 7.423 κατοίκους.

Κυρίαρχη θέση στο οικιστικό πλέγμα της περιοχής του Δήμου καταλαμβάνει ο ημιαστικός πληθυσμός της Γαστούνης, ο οποίος συγκεντρώνει το 37% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου (ακολουθεί η πόλη του Βαρθολομιού με 19% και η πόλη του Τραγανού με 14%). Η πόλη της Γαστούνης (7.423 κάτοικοι) είναι η τρίτη από πλευράς πληθυσμιακού μεγέθους, πόλη του Νομού Ηλείας μετά τον Πύργο (23.791 κάτοικοι) που είναι και η έδρα του Νομού και την Αμαλιάδα (20.030 κάτοικοι), έδρα του Δήμου Ήλιδας.

Αποτελεί σημαντικό παραγωγικό, διοικητικό και κοινωνικό κέντρο και διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στο πλέγμα λειτουργιών και εξυπηρετήσεων για ολόκληρη την ευρύτερη περιοχή.

---

<sup>6</sup> Νόμος 3852/2010, (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τεύχος Α')

Λόγω της μορφής της οικονομίας του Δήμου Πηνειού που είναι κύρια γεωργική, το μεγαλύτερο μέρος του Ο.Ε.Π. ασχολείται με τη γεωργία με διαρκή ή εποχιακή απασχόληση, καθώς και με την κτηνοτροφία. Το εργατικό δυναμικό συμπληρώνεται από εργατοϋπαλλήλους και εργάτες βιοτεχνιών και βιομηχανιών.

Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι ότι τα εποχιακά επαγγέλματα και σε περιόδους αιχμής και έντασης των γεωργικών εκμεταλλεύσεων και κυρίως κατά τη συλλογή των αγροτικών προϊόντων, παρατηρείται έλλειψη του εργατικού δυναμικού λόγω υπερδιπλασιασμού των αναγκών σε εργάτες γης, ενώ αντίθετα κατά την περίοδο της μείωσης των γεωργικών εργασιών ιδιαίτερα κατά την χειμερινή περίοδο, παρατηρείται υποαπασχόληση των εργατών γης.

Οι κλάδοι της Βιομηχανίας και της Βιοτεχνίας θεωρούνται ότι είναι αρκετά αναπτυγμένοι στο Δήμο Πηνειού. Οι δραστηριότητες από πλευράς Βιομηχανίας και Βιοτεχνίας παρατηρούνται κυρίως στην επεξεργασία και τυποποίηση γεωργικών και κτηνοτροφικών προϊόντων. Ο τομέας του εμπορίου παρουσιάζεται ιδιαίτερα δυναμικός στην πόλη της Γαστούνης, όπου παρατηρείται και η μεγαλύτερη συγκέντρωση των εμπορικών επιχειρήσεων.

Ειδικότερα ως προς τον τουρισμό, ο Δήμος Πηνειού διαθέτει σημαντικά ιστορικά μνημεία, όπως η Παναγία η Καθολική, η Ιερά Μονή Αγίου Νικολάου στα Καβάσιλα, η Ι. Μονή Αγ. Ελεούσας στη Λυγιά, τα οποία πρέπει να αναδειχθούν για να αξιοποιηθούν τουριστικά με τις νέες μορφές τουρισμού που σήμερα ευδοκιμούν (θρησκευτικός, περιπατητικός, αγροτουρισμός κ.λπ.). Υπάρχει γενικότερα ελλιπής προβολή και διαφήμιση των μνημείων της περιοχής. Το μεγαλύτερο βέβαια συγκριτικό πλεονέκτημα του δήμου είναι οι μαγικές παραλίες του, μεταξύ των οποίων αυτές της Γλύφας, του Αρκουδίου, των Θινών, των Καλυβίων της Μπούκας και του Παλαιοχωρίου. Αξίζει να σημειωθεί ότι πλησίον του Δήμου βρίσκονται τα λασπόλουτρα στο Λίτζι που δέχονται κάθε χρόνο μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

Στην περιοχή της Γαστούνης και της ευρύτερης περιοχής του Δήμου, ο τριτογενής τομέας αναπτύσσεται δυναμικά με μεγάλο ποσοστό συμμετοχής στη δημιουργία του ακαθάριστου προϊόντος. Η ανάπτυξη του τομέα προβλέπεται να συνεχιστεί και στο μέλλον προσφέροντας νέες θέσεις εργασίας.

Οι αισιόδοξες αυτές προβλέψεις στηρίζονται στη χρηματοδότηση σημαντικών έργων υποδομής από το Γ΄ ΚΠΣ, στα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής (στρατηγική θέση, τουριστικοί – αρχαιολογικοί χώροι), στην αυξανόμενη ζήτηση από

τις επιχειρήσεις για ορισμένες υπηρεσίες και στην υλοποίηση εκπαιδευτικών και ερευνητικών προγραμμάτων στα πλαίσια Εθνικών και Κοινοτικών Πολιτικών.

Ένα πιεστικό πρόβλημα, είναι εκείνο της ποιοτικής βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών, η αποτελεσματική αντιμετώπιση του οποίου εξαρτάται κατά πρώτο λόγο από την επαρκή ξενοδοχειακή υποδομή. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η προσέλκυση επισκεπτών συνδέεται άμεσα με την εξασφάλιση της απαραίτητης υποδομής. Για τον σκοπό αυτό είναι απαραίτητη η στήριξη των επιχειρηματικών πρωτοβουλιών με στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του πλούσιου και ανεκτίμητου τουριστικού προϊόντος της περιοχής.

Σήμερα ο Δήμος Πηνειού, όπως και οι γειτονικές περιοχές Ανδραβίδας, Λεχαιών, Βάρδας, στερούνται παντελώς ξενοδοχειακής υποδομής και είναι αδύνατη η εξυπηρέτηση τόσο των τουριστών όσο και των επισκεπτών για επαγγελματικούς λόγους. Η στήριξη αυτή είναι απαραίτητο να καλύψει όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων και των τομέων που συνδέονται με τον τουρισμό, όπως:

- Την δημιουργία επαρκούς τεχνικής υποδομής με τουριστικά καταλύματα.
- Την αντιμετώπιση των ελλείψεων στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων στις τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Την δημιουργία δυνατότητας στις τουριστικές επιχειρήσεις να ικανοποιήσουν τις ανάγκες και τις προσδοκίες των πελατών τους.

Σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις, οι ανακατατάξεις που γίνονται στις βιομηχανικές και μεταβιομηχανικές κοινωνίες οδηγούν με βεβαιότητα στο συμπέρασμα ότι ο αριθμός των ανθρώπων που θα κάνουν τουρισμό θα αυξάνει ολοένα και περισσότερο. Προκύπτει όμως το ερώτημα κατά πόσο οι περιοχές υποδοχής τουριστών είναι προετοιμασμένες να δεχτούν τον αυξανόμενο όγκο του τουριστικού ρεύματος, και ειδικότερα κατά πόσο αυτές διαθέτουν την κατάλληλη υποδομή και ποια μέτρα έχουν πάρει για να μπορέσουν να εξυπηρετήσουν με αποτελεσματικότητα και συνέπεια την αυξανόμενη τουριστική κίνηση του μέλλοντος.

Για να μπορέσει λοιπόν η περιοχή να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των επισκεπτών θα πρέπει να βελτιωθεί η ποιότητα και η ποικιλία των προσφερόμενων υπηρεσιών.

Αυτός είναι και ο βασικός στόχος της προτεινόμενης επένδυσης.

### **Επίσης στους στόχους περιλαμβάνονται :**

- Η διάχυση της τουριστικής κίνησης από καθιερωμένες περιοχές προς νέες, καθώς και από τις ακτές προς την ενδοχώρα.
- Η προσέλκυση επισκεπτών με ειδικά ενδιαφέροντα.
- Η δημιουργία της απαραίτητης υποδομής για την επίτευξη μιας ήπιας μορφής τουριστικής ανάπτυξης, στα πλαίσια της σύμμετρης ανάπτυξης με τις δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα.
- Η ανάπτυξη μιας τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή, η οποία προστατεύει και παράλληλα αξιοποιεί το περιβάλλον, με την οργάνωση δραστηριοτήτων ανακάλυψης της πλούσιας φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.

### **Επιδιωκόμενα αποτελέσματα της επένδυσης θα είναι :**

- Με την ίδρυση της μονάδας και την ανέγερση σύγχρονων εγκαταστάσεων και την προμήθεια εξοπλισμού της μονάδας, θα εξασφαλιστεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων.
- Θα επιτευχθεί σε μεγάλο βαθμό η εξασφάλιση ικανοποιητικού βαθμού πληρότητας της μονάδας.
- Τα κέρδη που θα αποκομίσει η τοπική οικονομία από την πραγματοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης σε συνάρτηση με το μέγεθός της είναι σημαντικά, ενώ θα προσφερθεί εργασία σε επτά (7) άτομα που πρόκειται να απασχοληθούν στην επιχείρηση.
- Θα καλυφθεί η ζήτηση των τουριστικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων στην ευρύτερη περιοχή.
- Θα εξασφαλιστούν δυνατότητες παροχής ολοκληρωμένης εξυπηρέτησης και ποιοτικών υπηρεσιών, ώστε η μονάδα να είναι ανταγωνιστική και να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις.
- Από άποψη Εθνικής Οικονομίας και περιφερειακής ανάπτυξης η προτεινόμενη επένδυση θα έχει ευνοϊκές επιπτώσεις, αφού θα εξασφαλίζει την παροχή υπηρεσιών σταθερής ποιότητας και χαμηλού κόστους και θα εξασφαλίσει απασχόληση σε επτά (7) εργαζόμενους.

### **Με την προτεινόμενη επένδυση επιδιώκεται :**

- στροφή από το κυρίαρχο μοντέλο ανάπτυξης του τουρισμού της μεταπολεμικής περιόδου, που ήταν ο μαζικός τουρισμός, σε ήπιες και εναλλακτικές μορφές, επιλεκτικού τουρισμού.
- ενίσχυση και διάχυση της ανάπτυξης στις περιφερειακές περιοχές.
- αλλαγή στη δομή και στο χαρακτήρα της τουριστικής ζήτησης, με αποτέλεσμα την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και την αλλαγή των τουριστικών προορισμών.
- ανάδειξη των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους που βρίσκονται στην περιοχή.
- ανάδειξη σημαντικών αρχαιολογικών μνημείων της περιοχής όπως είναι η Αρχαία Ήλιδα, το Κάστρο Χλεμούτσι, η Παναγιά η Καθολική, η Μονή της Αγίας Ελεούσας κλπ.

## **2.2 Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

Η Γαστούνη είναι αγροτικός οικισμός, βρίσκεται κοντά στη θάλασσα και είναι ανεπτυγμένος στην επίπεδη κοιλάδα κοντά στις εκβολές του Πηνειού ποταμού, 27 χλμ βορειοδυτικά της πρωτεύουσας του Νομού Ηλείας, του Πύργου. Αριθμεί 7.423 κατοίκους, κύρια απασχόληση των οποίων είναι η αγροτική παραγωγή. Κατά το 19<sup>ο</sup> αιώνα δύο ήταν οι τομείς παραγωγής που άκμασαν στη Γαστούνη, δίνοντας άνθιση στον τόπο: η καλλιέργεια γλυκόριζας και η καλλιέργεια σταφιδαμπέλων.

Η παρουσία του σιδηροδρόμου έδωσε ακόμα περισσότερη ώθηση στην εμπορική δραστηριότητα των κατοίκων, μερικοί από τους οποίους προόδευσαν ιδιαίτερα, όπως η οικογένεια Σπηλιόπουλου, στην ιδιοκτησία της οποίας ήταν η προς αξιοποίηση έπαυλη. Ωστόσο, τόσο η Γαστούνη, όσο και ολόκληρος ο νομός Ηλείας, δεν κατάφεραν ποτέ να εκβιομηχανισθούν πραγματικά, ενώ σήμερα η περιοχή έχει ανάγκη παρεμβάσεων οικονομικής στήριξης και αναπτυξιακών πρωτοβουλιών, όπως μεγάλο μέρος της ελληνικής υπαίθρου.

Κάθε προσπάθεια επομένως τόνωσης της περιοχής είναι περισσότερο από πολύτιμη για την τοπική κοινωνία και την οικονομία της.

### **Η οικογένεια Σπηλιόπουλου.**

Οι αδερφοί Σταύρος και Θεόδωρος Σπηλιόπουλος, που κατάγονταν από την περιοχή των Καλαβρύτων, ξεκίνησαν την επιχειρηματική τους δραστηριότητα στο χώρο του εμπορίου της μαύρης σταφίδας τις πρώτες δεκαετίες του νεοσύστατου ελληνικού κράτους. Σύντομα, διαβλέποντας τη δυνατότητα ανάπτυξης που παρουσίαζε το εμπόριο γλυκόριζας, ιδρύουν ετερόρρυθμη εταιρεία μαζί με τον μετέπειτα Υπουργό Εθνικής Οικονομίας της κυβέρνησης Βενιζέλου, Π. Βουρλούμη. Σημειώνεται ότι η Γαστούνη είναι γνωστή για τη γλυκόριζα που φυτρώνει στους αγρούς της και είναι εξαιρετικής ποιότητας, γεγονός που από νωρίς προσέλκυσε το ενδιαφέρον επενδυτών. Σήμερα, αν και μειωμένη, υπάρχει ακόμα παραγωγή της ρίζας αυτής και εξαγωγής της στη Βόρεια Ευρώπη.

Ψυχή της εταιρίας του Ατμοκίνητου Εργοστασίου Γλυκόριζας ήταν ο Σταύρος Σπηλιόπουλος. Η επιχείρηση λειτούργησε με επιτυχία από το 1898, που εγκαινιάσθηκε και για δύο περίπου χρόνια. Τότε άρχισε να δέχεται πλήγματα από ανταγωνιστικές επιχειρήσεις ξένων συμφερόντων και μετά από πολλούς αγώνες επιβίωσης η επιχείρηση χρεοκόπησε. Στο μεταξύ, η οικογένεια Σπηλιόπουλου είχε εδραιωθεί ως τυπικό παράδειγμα ανερχόμενης αστικής οικογένειας και λειτουργούσε ως πρότυπο για την τοπική αγροτική κοινωνία.

### **Η Ιστορία της Έπαυλης**

Η έπαυλη της οικογένειας χτίστηκε το 1880, σε οικόπεδο οκτώ στρεμμάτων, ήταν ισόγεια και αρκετά υπερυψωμένη από το επίπεδο της γης, σε ένα σημείο της πόλης της Γαστούνης νευραλγικό.

Επειδή η κοινωνική ζωή της οικογένειας ήταν σημαντική για τον τόπο, γρήγορα το σημείο της οικείας Σπηλιόπουλου εξελίχθηκε σε κέντρο. Εξάλλου γειτνίαζε τόσο με το εργοστάσιο γλυκόριζας, όσο και με τον σιδηροδρομικό σταθμό, ο οποίος λειτουργεί μέχρι σήμερα. Η είσοδος του αρχοντικού βρισκόταν στη σημερινή οδό Αυγείου. Στο οίκημα οδηγούσε επιβλητική μαρμαρίνη σκάλα, την



οποία μέχρι σήμερα πλαισιώνουν δύο εντυπωσιακού μεγέθους φοίνικες. Οι μαρτυρίες και οι πηγές αναφέρουν ότι το σπίτι, για τα δεδομένα της εποχής του προσέφερε στους κατοίκους του πρωτόγνωρες για την εποχή και την περιοχή ανέσεις. Το πλούσιο ύψος του, τα ψηλά παράθυρα, τα δάπεδα από πλάκες μωσαϊκών με σχέδια και ο κατάφυτος κήπος, είναι λίγα μόνο από τα αξιοθαύμαστα στοιχεία που έχουν μείνει στο νου των σημερινών κατοίκων της πόλης, οι οποίοι θυμούνται την έπαυλη εν λειτουργία.

Σήμερα το κτίριο της οικίας Σπηλιόπουλου είναι σε ερειπιώδη μορφή. Του λείπουν η ξύλινη στέγη, τα πατώματα και τα κουφώματα, ενώ έχει διατηρηθεί σε κακή κατάσταση η μαρμάρινη σκάλα και το περίτεχνο σιδερένιο στέγαστρο της εισόδου. Σημαντικές ζημιές υπέστη λόγω σεισμών, οπότε και σχεδόν κατεδαφίστηκε.

Μαζί με το μέγαρο Στάθη Μπεβερίνου αποτελούν τα δύο βασικότερα δείγματα αστικής κατοικίας του 19<sup>ου</sup> αιώνα και είναι άμεσα συνδεδεμένα με την τοπική ιστορία της περιοχής. Η ιστορία αυτή έχει να κάνει με την ταλαιπωρημένη και βραχύβια προσπάθεια της Γαστούνης, αλλά και της ευρύτερης περιοχής του Νομού Ηλείας, να εκβιομηχανισθεί και για μια σειρά λόγων παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον.

Επίσης είναι ιδιαίτερα σημαντικό να κρατηθεί ζωντανή και να κληρονομηθεί στο νεότερο πληθυσμό, καθώς η γνώση της μπορεί και πρέπει να αποτελεί πολύτιμο μάθημα πολιτικής και οικονομικής αυτογνωσίας για το μέλλον του κάθε τοπικού πληθυσμού.

### **Η προσπάθεια της Δημοτικής Αρχής**

Η Δημοτική Αρχή του Δήμου Πηνειού, κατέβαλλε προσπάθεια για τη διάσωση της πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου, στα πλαίσια της οποίας είχε προταθεί να αγορασθεί το αρχοντικό Σπηλιόπουλου από το Δήμο και να γίνει η μετατροπή του σε Μουσείο.

Το κτίριο εν τέλει περιήλθε στο Δήμο, η μετατροπή του σε μουσείο όμως, αν και θα είχε σημασία για τον τόπο, δεν είναι δυνατή, αφού όλη η σπάνια οικοσκευή του σπιτιού, μαζί με πολύτιμα ντοκουμέντα για την λειτουργία του εργοστασίου, τις δραστηριότητες και την κοινωνική ζωή της οικογένειας χάθηκαν και δεν υπάρχουν επαρκή τεκμήρια για την ανασύσταση της ιστορίας και την αφήγησή της στους σύγχρονους. Επίσης, δεν σώζονται τεκμήρια αποτύπωσης της αρχιτεκτονικής του

μορφής, οπότε δεν είναι δυνατή ούτε η κήρυξή του ως διατηρητέου κτιρίου αλλά ούτε και η αποκατάστασή του στην αρχική του μορφή.

Αντίθετα, η Δημοτική Αρχή αναζητά τρόπους με τους οποίους θα εντάξει στην οικονομική και κοινωνική ζωή της Γαστούνης νέες χρήσεις που θα αποφέρουν θέσεις εργασίας, οικονομικούς πόρους και παροχή νέων υπηρεσιών στον τόπο. Παράλληλα, αναζητά δραστηριότητες που θα εμπλουτίσουν τη φυσιογνωμία της περιοχής και θα της προσδίδουν αίγλη. Συνυπολογίζοντας την έλλειψη οποιασδήποτε καταλυματικής υποδομής, καθώς και τουριστικών και συνεδριακών κέντρων και την ανάγκη για τέτοιες χρήσεις στη Γαστούνη, η Δημοτική Αρχή θα επιθυμούσε την ανέγερση νέου κτιρίου στο χώρο της Οικίας Σπηλιόπουλου και την μετατροπή του σε ξενοδοχειακή μονάδα.

Όπως προαναφέρθηκε, οι μεγάλες φθορές που έχει υποστεί το κτίριο δεν επιτρέπουν της αποκατάστασή του, με συνέπεια να επιβάλλεται η κατεδάφιση του εναπομείναντος κελύφους και την εξ' αρχής ανέγερση νέου κτιρίου.

Το ακίνητο μαζί με το οικόπεδο των 2.000 τετ. μέτρων βρίσκεται πλέον την Ιδιοκτησία του Δήμου Πηνειού.

### **2.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΘΕΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

Αν και η Γαστούνη κατοικείται τουλάχιστον από την εποχή του Βυζαντίου, όπως προκύπτει από τις μαρτυρίες, εν τούτοις το οικιστικό της δυναμικό δεν έχει διατηρήσει εμφανή τα σημάδια των προηγούμενων χρονικών περιόδων. Μόνο η βυζαντινή εκκλησία της Παναγίας της Καθολικής, που χρονολογείται από τον 12<sup>ο</sup> μ.Χ. αιώνα αποτελεί αξιόλογο δείγμα αρχιτεκτονικής και τέχνης. Επίσης υπάρχουν μερικά απομεινάρια της ίδιας περιόδου με το οίκημα Σπηλιόπουλου, τα οποία παραμένουν εξίσου ανεκμετάλλευτα και είναι κυρίως κτίσματα που απορρέουν από την περίοδο βιομηχανικής ακμής της περιοχής.

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι η περιοχή έχει ισχυρότατους λόγους τόσο να διαφυλάσσει τη συλλογική της μνήμη και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της όσο έχει και την ανάγκη ενός τοποσήμου, μιας εστίας ενδιαφέροντος που θα

εκπροσωπεί το σύγχρονο πρόσωπο της πόλης και θα προσελκύει επισκέπτες και οικονομικά κεφάλαια. Τέτοιο τοπόσημο θα πρέπει να γίνει ο χώρος του παλαιού αρχοντικού Σπηλιόπουλου, με την δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας.

### **2.3.1 Τεχνική και Κοινωνική Υποδομή της περιοχής του Δήμου**

Η βάση και ο καθοριστικός παράγοντας για την επιτυχή προσπάθεια συνολικής ανάπτυξης μιας συγκεκριμένης περιοχής, είναι η ύπαρξη των κατάλληλων υποδομών. Οι υποδομές δεν είναι αυτοσκοπός, αλλά το μέσον. Είναι ένα βασικό εργαλείο μιας αναπτυξιακής προσπάθειας. Οι υποδομές δεν είναι απαραίτητες μόνον στην ανάπτυξη και βελτίωση του παραγωγικού συστήματος, αλλά και στην κοινωνική, στην πολιτιστική ζωή και στις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων μιας περιοχής, παράγοντες κύριοι και κρίσιμοι στην επιτυχία ενός ολοκληρωμένου αναπτυξιακού προγράμματος.

Ο βαθμός κινητικότητας των κατοίκων, η ύπαρξη, αλλά και οι ευκολίες πρόσβασης σε χώρους περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτισμού, αθλητισμού, κλπ., η οργάνωση και συμπλήρωση του οικιστικού περιβάλλοντος, οι εύκολες και γρήγορες επικοινωνίες, το καθαρό περιβάλλον, η ικανοποιητική κάλυψη των αναγκών της περιοχής σε δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης είναι ζητήματα που εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την συμπλήρωση και ολοκλήρωση των υποδομών και οι οποιεσδήποτε προσπάθειες και δράσεις ξεκινούν, θα πρέπει να καλύπτονται επαρκώς από τον υπάρχοντα ή δημιουργούμενο εξοπλισμό της περιοχής.

Σε γενικές γραμμές η οδική υποδομή της περιοχής είναι ικανοποιητική. Η συμπλήρωση όμως, της μεταφορικής υποδομής με την αναβάθμιση του επαρχιακού δικτύου, τη συμπλήρωση του αγροτικού και τη βελτίωση της κυκλοφοριακής εξυπηρέτησης των οικισμών είναι ζητήματα προτεραιότητας.

Η αναβάθμιση της σιδηροδρομικής εξυπηρέτησης είναι προφανές ότι δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί σε επίπεδο Δήμου ή Νομού. Απαιτείται συνολική πολιτική για το δίκτυο Πελοποννήσου, η οποία προς το παρόν, είναι ασαφής. Σημαντικό ζήτημα που προκύπτει είναι η δημιουργία αεροπορικής υποδομής στο Νομό για την εξυπηρέτηση τουριστικών και εμπορευματικών αναγκών. Η αξιοποίηση του Αεροδρομίου Ανδραβίδας μπορεί να βοηθήσει τουλάχιστον για την εξυπηρέτηση εποχιακής τουριστικής κίνησης.

Ιδιαίτερα κρίσιμο θέμα είναι ο εξοπλισμός της περιοχής με κέντρα διακίνησης γεωργικών προϊόντων. Κρίσιμο πρόβλημα επίσης αποτελεί η αναβάθμιση του οικιστικού και αστικού περιβάλλοντος. Είναι ανάγκη να ολοκληρωθούν οι σχετικές μελέτες και να αντιμετωπισθούν τα προβλήματα σύγκρουσης χρήσεων στο εσωτερικό των οικισμών. Η συνολική οργάνωση όλων των οικισμών του Δήμου, θα επιλύσει πολλά από τα κοινά προβλήματα που αντιμετωπίζουν. Στην κατεύθυνση της αντιμετώπισης των προβλημάτων σύγκρουσης χρήσεων κρίνεται αναγκαία η χωροθέτηση περιοχής για την εγκατάσταση βιομηχανικών – βιοτεχνικών δραστηριοτήτων.

Πιο πιεστικά είναι τα προβλήματα που σχετίζονται με την ύδρευση, την αποχέτευση και τη διάθεση των απορριμμάτων των οικισμών. Όλα πρέπει να αντιμετωπισθούν σε επίπεδο Δήμου ή Νομού. Τα σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα που υπάρχουν και πρέπει να αντιμετωπιστούν εντοπίζονται κύρια στην ρύπανση του Πηνειού και οφείλονται στην εντατική χρήση γεωργικών φαρμάκων, στη λειτουργία ρυπογόνων βιομηχανιών του πρωτογενούς τομέα, στην συνεχή ρίψη βοθρολυμάτων, κλπ. Σημαντικότατο ζήτημα αποτελεί ο αποχετευτικός εξοπλισμός της περιοχής, που συνδυάζεται με την κατασκευή του κοινού βιολογικού καθαρισμού με το Βαρθολομιά, για τα αστικά λύματα και του οποίου επίκειται η λειτουργία.

Η επικοινωνιακή υποδομή του Δήμου χρειάζεται συμπλήρωση και συνολική αναβάθμιση ενώ ταυτόχρονα η εκπαιδευτική του υποδομή απαιτεί συμπληρώσεις, κυρίως κτιριακές, αλλά και ιδρυματικές, με την ίδρυση τεχνικών και επαγγελματικών σχολείων.

Στον τομέα της δημόσιας υγείας, οι κυριότερες ανάγκες είναι ανάγκες συμπλήρωσης της υποδομής πρωτοβάθμιας περίθαλψης σε επίπεδο Δήμου. Η ενίσχυση των πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων απαιτούν τη συμπλήρωση της σχετικής υποδομής με εξειδικευμένα έργα.

Ιδιαίτερο, τέλος, ζήτημα αποτελεί η αντιμετώπιση των προβλημάτων εξυπηρέτησης των εποχιακών εργατών και των ειδικών πληθυσμιακών ομάδων (τσιγγάνοι) που υπάρχουν στην περιοχή, (παροχή στοιχειωδών εξυπηρετήσεων με δημιουργία υποδομής, εφαρμογή προγραμμάτων κοινωνικής πρόνοιας – υγείας, εκπαίδευσης, αξιοποίηση ειδικών Κοινοτικών Προγραμμάτων).

### **3. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

#### **3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΛΥΣΗΣ**

##### **3.1.1 Γενικά ποσοτικά μεγέθη – Στοιχεία οικοπέδου.<sup>7</sup>**

Το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το κτίριο της οικίας Σπηλιόπουλου ανήκει στο οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. Α043, έχει επιφάνεια 1.934,25τ.μ. και ανήκει στο σχέδιο πόλης της Γαστούνης. Ισχύουν οι όροι δόμησης της περιοχής, ως ακολούθως:

Σ.Δ. = 1.20 , κάλυψη = 70% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος H = 12μ.

Το υπάρχον ερειπωμένο κτίριο το οποίο, όπως προαναφέρθηκε, προβλέπεται να κατεδαφιστεί, διαθέτει περίγραμμα συνολικής επιφανείας ίσης με 264,34 τ.μ. όπως μετρίεται στα γενικά τοπογραφικά σχέδια της περιοχής. Το παρόν περίγραμμα υλοποιούνταν σε έναν όροφο, ενώ σώζεται και σήμερα υπόγειο υπερυψωμένο από την στάθμη του φυσικού εδάφους μέχρι και 1.50μ σε κάποια σημεία του.

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτουν τα εξής μεγέθη όσον αφορά την πλήρη εκμετάλλευση οικοπέδου και κτίσματος:

##### **3.1.1.1 Κάλυψη**

Επιτρεπόμενη κάλυψη = 70% x 1.934,25 τ.μ. = 1.353,97 τ.μ.

Κάλυψη υπάρχοντος κελύφους = 264,34 τ.μ.

Υπολειπόμενη προς εκμετάλλευση κάλυψη = 1.089,63 τ.μ.

##### **3.1.1.2 Δόμηση**

Επιτρεπόμενη Δόμηση = 1.2 x 1.934,25 τ.μ. = 2.321,10 τ.μ.

Δόμηση υπάρχοντος κελύφους (σε μία στάθμη) = 264,34 τ.μ.

Υπολειπόμενη προς εκμετάλλευση δόμηση = 2.056,76 τ.μ.

---

<sup>7</sup> Σύμφωνα με στοιχεία του τοπογραφικού

Επειδή οι υπολογισμοί επιφανειών που ακολουθούν, αλλά και οι κανονισμοί σχετικά με τις απαιτούμενες επιφάνειες ανά χρήση αναφέρονται σε καθαρές επιφάνειες, θα υπολογισθεί εδώ ως καθαρή υπολειπόμενη επιφάνεια προς δόμηση επιφάνεια ίση με το 80% της προαναφερόμενης, καθώς συνυπολογίζεται στις συνολικές επιφάνειες ένα ποσοστό 20% για τα πάχη των τοίχων και τις κυκλοφορίες. Έτσι, το 80% των 2.056,76 τ.μ. είναι ίσο με 1645,41 τ.μ.

### 3.1.2 Κτιριακές εγκαταστάσεις<sup>8</sup>

Για τα τουριστικά καταλύματα ισχύει η Υπουργική Απόφαση 530992/28.9.87 (ΦΕΚ Β 557) με τίτλο: «*Τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων*». Εκεί ορίζεται το πλήρες πλαίσιο σχεδιασμού και λειτουργίας όλων των επιμέρους κατηγοριών τέτοιων κτιρίων. Η κατηγορία στην οποία προτείνεται να ενταχθεί το επιχειρησιακό σχέδιο του Δήμου Πηνειού αφορά τα ξενοδοχεία κλασσικού τύπου, τριών αστέρων (3 \*\*\*), δυναμικότητας μέχρι και 100 κλινών, εντός πόλεως ή οικισμού με εγκεκριμένο σχέδιο ή οικισμού οριοθετημένου χωρίς σχέδιο.

Σύμφωνα με τον ορισμό της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης, ως ξενοδοχεία νοούνται οι τουριστικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν ρεσεψιόν, διοίκηση, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης, αναψυχής πελατών και χώρους διανυκτέρευσης και παρέχουν εξυπηρετήσεις (service). Σε ό,τι αφορά τα ξενοδοχεία «κλασσικού τύπου», πρόκειται για μορφή ξενοδοχείου που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, υπνοδωμάτια (τουλάχιστον δέκα) απλά ή με ιδιαίτερα λουτρά και βοηθητικούς χώρους.

Το ξενοδοχείο κλασσικού τύπου μπορεί να βρίσκεται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης, εντός πόλεων ή οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο, εντός οικισμών οριοθετημένων χωρίς σχέδιο, εκτός σχεδίου, εντός ΖΟΕ ή εκτός σχεδίου και να διατάσσεται σε ένα κτίριο ή περισσότερα μικρά κτίρια ή συγκροτήματα που θα αποτελούν όμως ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο. Τα ξενοδοχεία κλασσικού τύπου κατατάσσονται σε (6) κατηγορίες : 5 \*\*\*\*\*, 4 \*\*\*\*, 3 \*\*\*, 2 \*\*, 1 \*.

---

<sup>8</sup> Άρθρο 16 του Ν. 3190/03 (ΦΕΚ 249/Α/30.10.03) για την κατάταξη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες αστέρων

Ο λόγος για τον οποίο το εν λόγω κτίριο στο παρόν οικοπέδο δεν μπορεί παρά να υπολογισθεί ως τριών αστέρων (3\*\*\*) και κάτω είναι λόγω της γεινιάσής του με τη σιδηροδρομική γραμμή. Η προτεινόμενη κατηγορία ορίζεται ως τριών αστέρων (3\*\*\*), καθώς το επιχειρησιακό πλάνο του Δήμου στοχεύει σε ποιοτικό τουρισμό, κυρίως επαγγελματικού χαρακτήρα, που θα παρέχει υψηλού επιπέδου υπηρεσίες στους πελάτες του, για τις οποίες υπολογίζεται ότι θα γίνει γνωστό και θα προτιμάται.

Το οικοπέδο εξυπηρετείται από δημοτικό δίκτυο ύδρευσης, καθώς και αποχετευτικό δίκτυο. Οι γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφωνίας διέρχονται πλησίον του οικοπέδου και δεν δημιουργείται πρόβλημα σύνδεσης με αυτά.

### ***3.1.2.1 Υλικά Κατασκευής και προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων***

Σύμφωνα με μελέτη της τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου Πηνειού ο Φέρων Οργανισμός των κτιρίων θα κατασκευαστεί από Οπλισμένο Σκυρόδεμα ποιότητας σκυροδέματος C16/20 και σιδήρου S400. Οι τοίχοι πλήρωσης θα κατασκευαστούν από οπτόπλινθους μπατικής τοιχοποιίας και οι εξωτερικοί και εσωτερικοί τοίχοι των δωματίων διαμονής θα έχουν ενδιάμεση μόνωση. Οι λοιποί εσωτερικοί τοίχοι θα είναι απλοί δρομικοί. Η επικάλυψη των πλευρικών επιφανειών και ορόφων θα γίνει με τριπτή ασβεστοτσιμεντοκτονία και τα τελειώματα θα χρωματιστούν με πλαστικό και ακρυλικό χρώμα για τις εσωτερικές και εξωτερικές επιφάνειες αντίστοιχα. Η επικάλυψη της πλάκας δώματος θα γίνει με κεραμοσκεπή ελληνορωμαϊκών κεράμων χρώματος ώχρας. Τα εξωτερικά κουφώματα θα είναι αλουμινίου χρώματος καφέ ενώ τα εσωτερικά θα είναι ξύλινα πρεσσαριστά λευκής ξυλείας. Τα δάπεδα θα επενδυθούν με κεραμικά πλακίδια σε συνδυασμό με μαρμαρόπλακες, ενώ με πέτρα της περιοχής θα επενδυθούν τμήματα των οικοδομών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1****Προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων<sup>9</sup>**

<b>A/A</b>	<b>ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ</b>	<b>ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ</b>	<b>ΠΟΣΟΤΗΤΑ</b>	<b>ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ</b>
1	Εκσκαφές –Π1	M <sup>3</sup>	1.200,00	5,00	6.000,00
2	Άοπλα σκυροδέματα–Π1	M <sup>3</sup>	180,00	100,00	18.000,00
3	Οπλισμένα σκυροδέματα–Π1	M <sup>3</sup>	1.600	230,00	368.000,00
4	Οπτοπλινθοδομές μπατικές–Π1	M <sup>2</sup>	1.750,00	20,00	35.000,00
5	Οπτοπλινθοδομές δρομικές–Π1	M <sup>2</sup>	700,00	10,00	7.000,00
6	Κουφώματα ξύλινα–Π1	M <sup>2</sup>	240,00	60,00	14.400,00
7	Κουφώματα αλουμινίου–Π1	M <sup>2</sup>	260,00	300,00	78.000,00
8	Κιγκλιδώματα–Π1	M <sup>2</sup>	150,00	60,00	9.000,00
9	Επενδύσεις θερμο-ηχομονωτικών υλικών–Π1	M <sup>2</sup>	1.400,00	5,00	7.000,00
10	Επενδύσεις - επαλείψεις κατά της υγρασίας–Π1	M <sup>2</sup>	300,00	7,00	2.100,00
11	Ξυλουργικά - ντουλάπες - ερμάρια–Π1	M <sup>2</sup>	220,00	100,00	22.000,00
12	Επιχρίσματα χονδρά - ψιλά–Π1	M <sup>2</sup>	8.500,00	8,00	68.000,00
13	Στέγες ξύλινες–Π1	M <sup>2</sup>	800,00	50,00	40.000,00
14	Βόθρος–Π1	ΑΠΟΚ	1	3.000,00	3.000,00
15	Δάπεδα με πλακάκι–Π2	M <sup>2</sup>	748,00	40,00	28.000,00
16	Επενδύσεις λουτρών με πλακίδια–Π2	M <sup>2</sup>	180,00	40,00	7.200,00
17	Μαρμάρινες ποδιές-φιλέττα–Π1	M <sup>2</sup>	40,00	60,00	2.400,00
18	Ψευδοροφές–Π1	M <sup>2</sup>	240,00	15,00	3.600,00
19	Γύψινα ταβανιών–Π1	M <sup>2</sup>	900,00	5,00	4.500,00
20	Χρωματισμοί κόλλας (ταβάνια) –Π1	M <sup>2</sup>	850,00	4,00	3.400,00
21	Χρωματισμοί με πλαστικό–Π1	M <sup>2</sup>	2.800,00	6,00	16.800,00
22	Χρωματισμοί λούστρου–Π1	M <sup>2</sup>	200,00	10,00	2.000,00
23	Χρωματισμοί εξωτερικών επιφανειών–Π1	M <sup>2</sup>	1.600,00	7,00	11.200,00

<sup>9</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Πηνειού



24	Χρωματισμοί σιδηρών επιφανειών-Π1	M <sup>2</sup>	130,00	10,00	1.300,00
25	Υαλοπίνακες-Π1	M <sup>2</sup>	210,00	30,00	6.300,00
26	Καθρέπτες-Π2	M <sup>2</sup>	70,00	30,00	2.100,00
27	Σετ Λουτρού-Π2	TEM	25,00	552,00	11.040,00
28	Συνήθης υδραυλική εγκατάσταση 1 δωματίου-Π1	M	34,00	200,00	6.800,00
29	Συνήθης ηλεκτρική εγκατάσταση 1 δωματίου-Π1	ΑΠΟΚ	1	18.000,00	18.000,00
30	Συνήθης υδραυλική εγκατάσταση υπόλοιπων χώρων-Π1	ΑΠΟΚ	1	7.000,00	7.000,00
31	Κλείθρα - Πόμολα-Π1	ΑΠΟΚ	1	2.700,00	2.700,00
32	Σκυρόδεμα ραμπών ΑΜΕΑ	M <sup>3</sup>	50,00	100,00	5.000,00
33	Δάπεδα λουτρών για ΑΜΕΑ	M <sup>2</sup>	48,00	40,00	1.920,00
34	Επενδύσεις W.C για ΑΜΕΑ	M <sup>2</sup>	50,00	40,00	2.000,00
35	Σετ W.C για ΑΜΕΑ	TEM	5	552,00	2.760,00
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>				<b>823.520,00</b>	

### 3.2 ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Το προτεινόμενο επενδυτικό έργο περιλαμβάνει έργα υποδομής τα οποία είναι τα εξής :

➤ **Έργα σύνδεσης με ΔΕΗ**

Στην είσοδο του οικοπέδου θα κατασκευαστούν τσιμεντένιες κολώνες για τον εγκιβωτισμό των μετρητών και την υποδοχή της εναέριας παροχής από το δίκτυο. Από εκεί, υπόγεια, με εκσκαφή χάνδακα σε βραχώδες έδαφος και μέσα σε σιδηροσωλήνα 2'', θα οδηγηθεί στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου και θα διακλαδωθεί στα οικήματα διαμονής.

➤ **Έργα σύνδεσης με ΟΤΕ**

Με τον ίδιο παραπάνω τρόπο θα οδηγηθεί και η σύνδεση με το δίκτυο ΟΤΕ στο κεντρικό κτίριο, μέσα από τον ίδιο παραπάνω χάνδακα, αλλά μέσα σε διαφορετική σωλήνα, πλαστική 2΄΄.

➤ **Έργα υδροδότησης και δεξαμενών**

Η υδροδότηση της μονάδας θα γίνει από το δημοτικό δίκτυο, αλλά θα κατασκευαστούν και δύο (2) δεξαμενές 10,00 μ<sup>3</sup> η κάθε μία.

➤ **Χωματουργικά έργα δρόμων – πεζοδρόμων**

Θα γίνει εξομάλυνση των κυκλοφορούμενων τμημάτων των δρόμων, από την είσοδο ως το κεντρικό οίκημα, σε βραχώδες έδαφος, επίστρωση με ψηφίδα και τελική τσιμεντόστρωση.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2**

**Προϋπολογισμός έργων υποδομής<sup>10</sup>**

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Τσιμεντοκολώνα για σύνδεση με ΔΕΗ, ΟΤΕ –Π3	ΤΕΜ	4	200,00	800,00
2	Χάνδακας – σιδηροσωλήνα – καλώδιο για σύνδεση με ΔΕΗ–Π3	ΑΠΟΚ	1	1.600,00	1.600,00
3	Χάνδακας – σιδηροσωλήνα – καλώδιο για σύνδεση με ΟΤΕ–Π3	ΑΠΟΚ	1	600,00	600,00
4	Τσιμεντένια δεξαμενή–Π3	Μ <sup>3</sup>	70,00	90,00	6.300,00
5	Τσιμεντοκτονία–Π3	ΑΠΟΚ	1	700,00	700,00
6	Εξομάλυνση–Π3	ΗΜ	2	250,00	500,00
7	Επίστρωση ψηφίδας–Π3	Μ <sup>3</sup>	50,00	10,00	500,00
8	Τσιμεντόστρωση–Π3	Μ <sup>3</sup>	50,00	80,00	4.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ:</b>					<b>15.000,00</b>

**3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ**

Το προτεινόμενο επενδυτικό έργο περιλαμβάνει την εγκατάσταση ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού και συγκεκριμένα :

<sup>10</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Πηνειού

- **Τηλεφωνική Εγκατάσταση**

Η τηλεφωνική εγκατάσταση θα γίνει με καλώδιο VTP 4'' cat 5. Σε κάθε δωμάτιο θα υπάρχει τηλεφωνική συσκευή που θα συνδέεται με το τηλεφωνικό κέντρο που θα εγκατασταθεί στο χώρο της ρεσεψιόν (reception). Το τηλεφωνικό κέντρο θα είναι τεσσάρων (4) εξωτερικών γραμμών. Στο χώρο της ρεσεψιόν (reception) θα εγκατασταθεί τηλεφωνικός θάλαμος με καρτοτηλέφωνο.

- **Εγκατάσταση Η/Υ στη reception**

Στο χώρο της ρεσεψιόν (reception) θα γίνει εγκατάσταση συστήματος ηλεκτρονικού υπολογιστή και μηχανοργάνωσης, χρήσης διαδικτύου (internet) καθώς και κατεύθυνσης της μουσικής σε δωμάτια και κοινόχρηστους χώρους.

Θα υπάρχει η δυνατότητα καθοδήγησης των ενοίκων σε περίπτωση πυρκαγιάς.

- **Εγκατάσταση Θέρμανσης - Ψύξης**

Όσον αφορά την θέρμανση των χώρων του ξενοδοχείου θα εγκατασταθεί λέβητας 75.000 Kcal/H στο υπόγειο του κτιρίου υποδοχής των πελατών. Για την ψύξη των χώρων θα γίνει εγκατάσταση αντλίας θερμότητας αέρα – νερού 300.000 BTU/h στον ακάλυπτο του οικοπέδου. Σε όλους τους χώρους θα τοποθετηθούν F.C που θα παρέχουν θερμότητα και ψύξη, το χειμώνα και το καλοκαίρι αντίστοιχα.

- **Εγκατάσταση Πυρασφάλειας**

Όσον αφορά την πυρασφάλεια του ξενοδοχείου, θα τοποθετηθούν φωτιστικά ασφαλείας με την ένδειξη «EXIT» και πυροσβεστήρες Ρα6 και C6. Επίσης θα τοποθετηθεί σύστημα πυρανίχνευσης στο λεβητοστάσιο, πυροσβεστήρας οροφής πάνω από τον καυστήρα Ρα 12 καθώς επίσης και πυροσβεστικά ερμάρια σε κάθε κτίριο που θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο ύδρευσης.

- **Εγκατάσταση Ηλεκτροπαραγωγού Ζεύγους**

Στο υπόγειο του κτιρίου θα γίνει εγκατάσταση Η/Ζ 20,00 KVA το οποίο σε περίπτωση διακοπής ρεύματος θα τροφοδοτεί τον φωτισμό, το τηλεφωνικό κέντρο, την πυρανίχνευση και το πιεστικό συγκρότημα ύδρευσης της ξενοδοχειακής μονάδας.

- **Εγκατάσταση αλεξικέρανου**

Για την αντικεραυνική προστασία της μονάδας, σε μια περιοχή που δεν καλύπτεται, θα τοποθετηθεί επί του κτιρίου αλεξικέρανο.

- **Εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών**

Σε ειδικά διαμορφωμένο χώρο του γηπέδου θα τοποθετηθεί σύστημα ηλιακών συλλεκτών για την εξοικονόμηση ενέργειας από την χρήση ζεστού νερού, τόσο στα λουτρά των δωματίων όσο και στις κοινόχρηστες λειτουργίες (μαγειρεία, λεβητοστάσιο κλπ).

### ΠΙΝΑΚΑΣ 3

Προϋπολογισμός ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού<sup>11</sup>

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Τηλεφωνική εγκατάσταση –Π4	ΑΠΟΚ	1	5.000,00	5.000,00
2	H/Y στη reception –Π5	ΑΠΟΚ	1	2.500,00	2.500,00
3	Λέβητας B-EN 80 χάλυβα –Π6	TEM	1	672,27	672,27
4	Αντλία θερμότητας 300.000 BTU–Π6	TEM	1	15.126,05	15.126,05
5	F.C Ψύξη – Θέρμανση–Π6	TEM	4	336,13	1.344,54
6	Σώμα 22-900-900–Π6	TEM	24	92,44	2.218,49
7	Σώμα 22-900-400–Π6	TEM	24	63,03	1.512,61
8	Μπόιλερ 1000L–Π6	TEM	2	1.512,61	3.025,21
9	Καυστήρας–Π6	TEM	1	840,34	840,34
10	Κυκλοφο/της–Π6	TEM	4	420,17	1.680,67
11	Δεξαμενή πετρελαίου–Π6	TEM	1	462,18	462,18
12	Πυροσβεστήρες PA6 κόνεως- Π7	TEM	36	40,00	1.440
13	Πυροσβεστήρες PA12 κόνεως- Π7	TEM	3	60,00	180,00
14	Πυροσβεστικές φωλιές κομπλέ- Π7	TEM	12	250,00	3.000,00
15	Πυροσβεστικά ερμάρια κομπλέ- Π7	TEM	6	350,00	2.100,00
16	Πυρανίχνευση πυρκαγιάς BS634-Π7	TEM	3	450,00	1.350,00
17	Ανιχνευτές BS655- Π7	TEM	24	40,00	960,00
18	Σειρήνες και Φλάς BS531- Π7	TEM	6	40,00	240,00
19	Μπουτόν πυρασφαλείας BS536- Π7	TEM	6	20,00	120,00
20	Πυροσβεστικό κρουνό- Π7	TEM	3	500,00	1.500,00
21	Αλεξικέραυνο Galux –Π9	TEM	3	1.666,66	5.000,00

<sup>11</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Πηνειού

22	Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος 20 KVA– Π9	TEM	1	10.000,00	10.000,00
23	Ηλιακοί συλλέκτες–Π6	TEM	30	588,24	17.647,06
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ:</b>					<b>77.919,42</b>

### 3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Το προτεινόμενο επενδυτικό έργο περιλαμβάνει έργα στον περιβάλλοντα χώρο και συγκεκριμένα :

➤ **Περίφραξη της μονάδας**

Το οικοπέδο στο οποίο θα κατασκευαστεί η ξενοδοχειακή μονάδα θα περιφραχθεί στο σύνολο της περιμέτρου του με σιδηροσωλήνες 2΄΄ανά 2μ συνδεδεμένους μεταξύ τους με σενάζ τσιμεντένιους ύψους 0,20 μ και σύρματος περιφράγματος γαλβανισμένο, οπής 5 \* 5 εκ. και ύψους 1,20 μ .

➤ **Χώρος στάθμευσης οχημάτων**

Όσον αφορά το χώρο στάθμευσης των οχημάτων, θα διαμορφωθεί ειδικός χώρος 250,00 μ<sup>2</sup> κοντά στο κεντρικό οίκημα υποδοχής. Το έδαφος του οικοπέδου θα ομαλοποιηθεί και θα τσιμεντοστρωθεί με σκυρόδεμα πάχους 0,15μ και δομικό πλέγμα 15 \* 15.

➤ **Κολυμβητική δεξαμενή**

Μπροστά από το κεντρικό οίκημα θα κατασκευαστεί κολυμβητική δεξαμενή 100,00 μ<sup>2</sup>, διαστάσεων 7,00 \* 14,00 μεταβλητού βάθους. Ο φέρον οργανισμός θα είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα (τοιχία πάχους 0,20 μ καθώς και το δάπεδο). Επίσης, η κολυμβητική δεξαμενή θα είναι ανοικτή, μη θερμαινόμενη και θα επενδυθεί με ειδικά κεραμικά πλακίδια.

➤ **Πλακοστρώσεις πεζοδρόμων - αιθρίων**

Οι διάδρομοι κυκλοφορίας πεζών, από και προς το κεντρικό οίκημα και τα οικήματα διαμονής, υπαίθριων καθιστικών και πισίνας, θα πλακοστρωθούν με πλάκες ακανόνιστων διαστάσεων.

➤ **Κατασκευή γηπέδων**

Στο χώρο της ξενοδοχειακής μονάδας θα κατασκευαστούν δύο γήπεδα ποδοσφαίρου 5Χ5 (καλτσέτο), ένα γήπεδο μπάσκετ και ένα γήπεδο τένις.

➤ **Παιδική χαρά**

Θα γίνει πλήρης εγκατάσταση παιδικής χαράς στον περιβάλλοντα χώρο του οικοπέδου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4**

**Προϋπολογισμός περιβάλλοντος χώρου<sup>12</sup>**

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Περίφραξη μονάδας- Π3	ΜΕΤΡΑ	750,00	20,00	15.000,00
2	Χωματουργικές εργασίες στο χώρο στάθμευσης οχημάτων- Π3	ΑΠΟΚ	1	1.400,00	1.400,00
3	Τσιμεντόστρωση στο χώρο στάθμευσης οχημάτων- Π3	Μ <sup>3</sup>	40,00	90,00	3.600,00
4	Τσιμεντόστρωση στο χώρο της κολυμβητικής δεξαμενής- Π3	Μ <sup>3</sup>	50,00	180,00	9.000,00
5	Πλακόστρωση στο χώρο της κολυμβητικής δεξαμενής- Π3	Μ <sup>2</sup>	250,00	20,00	5.000,00
6	Υγρομονώσεις κολυμβητικής δεξαμενής- Π3	ΑΠΟΚ	1	1.000,00	1.000,00
7	Μηχανολογικός εξοπλισμός κολυμβητικής δεξαμενής- Π3	ΑΠΟΚ	1	10.000,00	10.000,00
8	Πλακοστρώσεις πεζοδρόμων - αιθρίων- Π3	Μ <sup>2</sup>	300,00	20,00	6.000,00
9	Παιδική χαρά –Π10	ΑΠΟΚ	1	4.000,00	4.000,00
10	Γήπεδο ποδοσφαίρου (5χ5) - Π3	ΑΠΟΚ	2	15.000,00	30.000,00
11	Γήπεδο μπάσκετ- Π3	ΑΠΟΚ	1	10.000,00	10.000,00
12	Γήπεδο τένις- Π3	ΑΠΟΚ	1	10.000,00	10.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ:</b>					<b>105.000,00</b>

<sup>12</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Πηνειού

### 3.5 ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ – ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ

Στους κοινόχρηστους χώρους (reception, χώρος υποδοχής, σαλόνι, τραπεζαρία) θα γίνει προμήθεια όλων των απαραίτητων επίπλων και εξοπλισμού, πολυελαίων και φωτιστικών σωμάτων και πινάκων ζωγραφικής.

Σε ό,τι αφορά τα υπνοδωμάτια θα γίνει προμήθεια καινούργιων επίπλων (κρεβάτι, κομοδίνα, τραπεζάκι – καθρέπτης, πολυθρόνακια), καινούργιων ηλεκτρικών συσκευών (ψυγείο, τηλεόραση, σεσουάρ), πινάκων ζωγραφικής, φωτιστικών σωμάτων και ειδών υακτισμού. Πίνακες ζωγραφικής και φωτιστικά σώματα θα τοποθετηθούν και στους διαδρόμους του ξενοδοχείου.

Επίσης, θα γίνει αγορά καινούργιων ηλεκτρικών συσκευών του ξενοδοχείου (κουζίνα, φρυτέζα, ψυγείο, πλυντήριο πιάτων, πλυντήριο ρούχων, στεγνωτήριο κλπ) καθώς και λοιπού εξοπλισμού κουζίνας (ερμάρια, ποτηροθήκες, πιάτα, ποτήρια κλπ). Στον εξωτερικό χώρο και στις βεράντες θα γίνει προμήθεια επίπλων και φωτιστικών σωμάτων εξωτερικού χώρου.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5

Προϋπολογισμός για την επίπλωση, τον εξοπλισμό και τη διακόσμηση<sup>13</sup>

A/A	Σύντομη περιγραφή αντικειμένου	Τιμή Μονάδας	Ποσότητα	Δαπάνη
1	Κρεβάτι μονό (οξειά inox με στρώμα) – Π11	530,00	55	29.150,00
2	Πάγκος αποσκευών – Π11	250,00	27	6.750,00
3	Τραπεζάκι – καθρέπτης – Π11	348,00	27	9.400,00
4	Πολυθρόνακια – Π11	400,00	48	19.200,00
5	Σκαμπώ – Π11	100,00	27	2.700,00
6	Κομοδίνα – Π111	300,00	50	15.000,00
7	Σαλόνι υποδοχής ιταλικό – Π11	2.950,00	3	8.850,00
8	Πολυθρόνακι υποδοχής – Π11	900,00	2	1.800,00
9	Τραπεζάκι υποδοχής – Π11	400,00	1	400,00
10	Βιβλιοθήκη – Π11	2.000,00	1	2.000,00
11	Επιπλο μπάρας - Π11	1.500,00	1	1.500,00

<sup>13</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Πηνειού

12	Τραπέζι πρωινού – Π11	200,00	20	4.000,00
13	Καρέκλες πρωινού – Π11	60,00	60	3.600,00
14	Πάγκος πρωινού – Π11	250,00	3	750,00
15	Καρέκλα εξωτερικού χώρου – Π11	150,00	100	15.000,00
16	Τραπέζι εξωτερικού χώρου – Π11	100,00	25	2.500,00
17	Ξαπλώστρα εξωτερικού χώρου – Π11	220,00	60	13.200,00
18	Τραπεζάκια εξωτερικού χώρου- Π11	140,00	30	4.200,00
19	Τραπεζάκι βεράντας – Π11	95,00	24	2.280,00
20	Καρέκλες βεράντας – Π11	80,00	48	3.840,00
21	Σεντόνια μονά – Π12	12,00	700	8.400,00
22	Μαξιλαροθήκες– Π12	4,10	350	1.435,00
23	Παπλώματα μονά συνθετικά– Π12	94,00	50	4.700,00
24	Πετσέτες προσώπου– Π12	11,00	340	3.740,00
25	Πετσέτες μπάνιου– Π12	14,00	340	4.760,00
26	Μαξιλάρια ύπνου– Π12	4,00	96	384,00
27	Κουβερλί μονόχρωμα– Π12	29,00	50	1.450,00
28	Ταπέτα μπάνιου– Π12	7,00	50	350,00
29	Κουβέρτα μονή– Π12	120,00	50	6.000,00
30	Κουρτίνες μπάνιου– Π12	33,00	50	1.650,00
31	Κουρτίνα ύφασμα Φ280– Π12	48,00	270 M	12.960,00
32	Blackout Φ280– Π12	43,00	120M	5.160,00
33	Πορτατίφ τοίχου –Π13	68,00	50	3.400,00
34	Κρεμαστό φωτιστικό–Π13	140,00	25	3.500,00
35	Απλικά για καθρέπτη–Π13	45,00	25	1.125,00
36	Απλικά διαδρόμου–Π13	50,00	30	1.500,00
37	Πολυέλαιος–Π13	3.500,00	2	7.000,00
38	Φωτιστικό δαπέδου–Π13	615,00	10	6.150,00
39	Φαναράκια εξωτερικού χώρου–Π13	150,00	40	6.000,00
40	Κολώνες εξωτερικού χώρου–Π13	240,00	50	12.000,00
41	Προβολείς εξωτερικού χώρου–Π13	90,00	10	900,00
42	TV Princess 14' - Π14	95,00	25	2.375,00



43	Ψυγεία Eskimo - Π14	175,00	25	4.375,00
45	Τηλεόραση TFT L.C.D SONY- Π14	1.980,00	1	1.980,00
46	Σεσουάρ Rohnson- Π14	68,00	25	1.700,00
47	Κουζίνα ηλεκτρική 4μάτια & φούρνο – Π15	2.100,00	1	2.100,00
48	Τοστιέρα διπλή– Π15	452,00	1	452,00
49	Φρυγανιέρες 4 θέσεων– Π15	320,00	2	640,00
50	Χοάνη απαγωγής 150 cm– Π15	380,00	1	380,00
51	Μοτέρ εξαερισμού 1/2– Π15	150,00	1	150,00
52	Φρυτέζα ηλεκτρική 8 lit– Π15	210,00	1	210,00
53	Φούρνος μικροκυμάτων– Π15	220,00	1	220,00
54	Βραστήρας 80 κούπες– Π15	132,00	1	132,00
55	Ζαμπονομηχανή– Π15	390,00	1	390,00
56	Μπλέντερ– Π15	220,00	1	220,00
57	Λεμονοστύφτης– Π15	250,00	1	250,00
58	Μηχανή καφέ 2 Γκρούπ 12 lit– Π15	2.600,00	1	2.600,00
59	Ψυγείο αναψυκτικών inox– Π15	1.600,00	1	1.600,00
60	Κάβα ποτών– Π15	1.800,00	1	1.800,00
61	Ψυγεία πάγκοι– Π15	1.400,00	2	2.800,00
62	Ψυγείο θάλαμος 8 κυβικά– Π15	10.500,00	1	10.500,00
63	Ερμάρια 1,90 cm– Π15	740,00	2	1.480,00
64	Πλυντήριο πιάτων – ποτηριών 1100– Π15	2.100,00	2	4.200,00
65	Μηχανή παγοκύβων KP 70– Π15	1.900,00	1	1.900,00
66	Ερμάριο λάντζα με 3 γούρνες 2m– Π15	930,00	1	930,00
67	Πάγκοι εργασίας 1,90 cm– Π15	460,00	2	920,00
68	Ερμάριο με αμπάρι ψωμιού & συρτάρι 120– Π15	880,00	1	880,00
69	Πλυντήριο ρούχων 33 kg– Π15	13.000,00	1	13.000,00
70	Στεγνωτήριο Ρούχων– Π15	6.500,00	1	6.500,00
71	Καρότσι μεταφοράς– Π15	350,00	1	350,00
72	Ποτηροθήκες 1,50– Π15	380,00	2	760,00
73	Ψύκτης νερού inox– Π15	850,00	1	850,00
74	Σιδερωτήριο 1,60 cm– Π15	8.000,00	1	8.000,00

75	Φλιτζάνια τσαγιού– Π15	2,35	100	235,00
76	Φλιτζάνια καφέ– Π15	2,10	100	210,00
77	Πιάτα– Π15	5,60	100	560,00
78	Ποτήρια νερού– Π15	1,80	100	180,00
79	Ποτήρια κρασιού– Π15	1,60	100	160,00
80	Πιρούνι φαγητού– Π15	2,10	100	210,00
81	Κουτάλι φαγητού– Π15	2,10	100	210,00
82	Μαχαίρι φαγητού– Π15	2,80	100	280,00
83	Κουταλάκι γλυκού– Π15	1,90	100	190,00
84	Πιρουνάκι γλυκού– Π15	1,90	100	190,00
85	Μαχαιράκι γλυκού– Π15	1,80	100	180,00
86	Φραπιέρες– Π15	130,00	2	260,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ – ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ:</b>				<b>316.193,00</b>

### 3.6 ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 6

Απαραίτητες Μελέτες<sup>14</sup>

Α/Α	Σύντομη περιγραφή αντικειμένου	Τιμή Μονάδας	Ποσότητα	Δαπάνη
1	Μελέτες Πολ. Μηχανικών & Εξοδα οικοδομικής αδείας	37.500,00	1	37.500,00
2	Μελέτες Οικονομικές	22.500,00	1	22.500,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΛΕΤΩΝ</b>				<b>60.000,00</b>

<sup>14</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Πηνειού

### 3.7 ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

**ΠΙΝΑΚΑΣ 7**  
Συνολικός Προϋπολογισμός

<b>Α/Α</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ</b>	<b>ΔΑΠΑΝΗ</b>
1	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	823.520,00
2	ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	15.000,00
3	ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	77.919,42
4	ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ – ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ	316.193,00
5	ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ	60.000,00
6	ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	105.000,00
	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ</b>	<b>1.397.632,00</b>

## 4. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

### 4.1 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Συνολικά ο προϋπολογισμός του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου ύστερα από την 18/03/2011 μελέτη που εκπονήθηκε από την τεχνική υπηρεσία του Δήμου Πηνειού διαμορφώνεται ως εξής :

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
1.	Κτιριακές εγκαταστάσεις	823.520,00
2.	Μηχανολογικός εξοπλισμός	77.919,42
3.	Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	316.193
4.	Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	105.000
5.	Έργα υποδομής	15.000
6.	Δαπάνες μελετών – Συμβούλων	60.000
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ</b>	<b>1.397.632</b>

### 4.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ<sup>15</sup>

Η χρηματοδότηση του έργου θα προέλθει τόσο από ιδιωτικά, όσο και από δημόσια κεφάλαια. Ο ισχύον Αναπτυξιακός Νόμος<sup>16</sup> 3299/2004 (ΦΕΚ 261Α'/23.12.04), όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον πρόσφατο Νόμο 3552/2006 (ΦΕΚ 276/22-12-2006, Τ.Α.) χρηματοδοτεί «Επενδυτικά σχέδια στον τομέα του τουρισμού για την ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων

<sup>15</sup> Βλέπε παράρτημα ΣΤ

<sup>16</sup> Αναπτυξιακός Νόμος 3299/2004 (ΦΕΚ 261Α'/23.12.04)

κατηγορίας τουλάχιστον τριών αστερών (3\*\*\*)», τα οποία ανήκουν στην Κατηγορία 2.

Ο νομός Ηλείας ανήκει στην Γ' περιοχή κινήτρων και η χρηματοδότηση στην περιοχή αυτή ανέρχεται σε 35%. Για την συγκεκριμένη όμως επένδυση παρέχεται επί πλέον ποσοστό επιχορήγησης 12% που παρέχεται στις πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις που δεν βρίσκονται στα διακριτά τμήματα του νομού (πάνω από 800μ υψόμετρο). Έτσι η συνολική επιχορήγηση θα ανέλθει σε ποσοστό 47% επί του συνολικού ύψους της Επένδυσης χωρίς το κόστος κτίσης του αναγκαίου γηπέδου, το οποίο θα συνεισφέρει ο Δήμος. Δηλώσεις της Κυβέρνησης, μετά τις πρόσφατες πυρκαγιές στο νομό Ηλείας, αναφέρουν αυξημένη επιχορήγηση για επενδύσεις στο νομό, γι' αυτό για τους υπολογισμούς θα ληφθούν υπόψη τα ποσοστά που ίσχυαν μέχρι τη τροποποίηση του Αναπτυξιακού Νόμου.

Και στις δύο περιπτώσεις, ο Αναπτυξιακός Νόμος επιβάλλει ίδια κεφάλαια όχι μικρότερα από το 25% της Επένδυσης, το χρηματοδοτικό σχήμα της Επένδυσης θα έχει ως εξής:

#### 4.2.1 Χρηματοδοτικό σχήμα

Το χρηματοδοτικό σχήμα της προτεινόμενης επένδυσης, διαμορφώνεται ως εξής :

Πίνακας 8

Χρηματοδοτικό σχήμα

	Κατηγορία Κεφαλαίου	Ποσοστό	Πόσο
1	Επιχορήγηση Αναπτυξιακού Νόμου	60%	838.580,00 €
2	Ιδιωτική Συμμετοχή	40%	559.052,00 €
2α	Ιδια Κεφάλαια	25%	349.408,00 €
2β	Δανεισμός	15%	209.644,00 €
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>1.397.632,00 €</b>

Από την συνολική ανάλυση προκύπτει ότι θα διατεθεί το ποσό των 349.408,00 ευρώ για να καλυφθεί η ίδια συμμετοχή στην επένδυση.

### 4.3 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Εφόσον τηρηθούν αυστηρά όλες οι διαδικασίες και οι προθεσμίες, το έργο θα μπορούσε να έχει ολοκληρωθεί στο τέλος του 2013 πράγμα που θα επέτρεπε στον επενδυτή να ξεκινήσει την λειτουργία του στην αρχή του έτους 2014.

Στο παρακάτω χρονοδιάγραμμα παρουσιάζεται η πιθανή χρονική κλιμάκωση υλοποίησης και ωρίμανσης του έργου.

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΡΓΟΥ												
	2012				2013				2014			
	Τρίμηνα				Τρίμηνα				Τρίμηνα			
ΥΠΟΕΡΓΑ/ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>ΩΡΙΜΑΝΣΗ ΕΡΓΟΥ</b>												
Οριστικές Μελέτες					X	X						
Φάκελος υποβολής σε χρηματοδ. Μέσο						X						
Αδειοδοτήσεις					X	X						
Έγκριση Χρηματοδότησης						X						
<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ</b>												

Επιλογή Αναδόχου				X	X							
Υπογραφή Σύμβασης					X							
Κατασκευή του έργου						X	X	X	X			
Έναρξη Λειτουργίας της Μονάδας											X	

Για να μπορέσει να υλοποιηθεί το χρονοδιάγραμμα αυτό, θα πρέπει, ο Τεχνικός Σύμβουλος του έργου που θα αναλάβει να προωθήσει όλες τις διαδικασίες ωρίμανσης του έργου. Προφανώς θα υπάρξει διαφοροποίηση του χρονοδιαγράμματος κατασκευής και υλοποίησης του έργου αν καθυστερήσουν για κάποιους λόγους οι διαδικασίες ωρίμανσης.

#### 4.4 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΠΡΑΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

##### 4.4.1 Γενικά

Οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) είναι μορφές συνεργασίας των Δημοσίων Αρχών με επιχειρήσεις του Ιδιωτικού Τομέα, που αποσκοπούν στην εξασφάλιση του σχεδιασμού, της χρηματοδότησης, της κατασκευής, της διαχείρισης, λειτουργίας ανακαίνισης ή συντήρησης δημοσίων υποδομών, αλλά και στην παροχή υπηρεσιών σε διάφορους τομείς της εθνικής οικονομίας. Αφορούν σε σύνθετα σχήματα συνεργασίας του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα με μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις που κατά τη διεθνή αποδεδειγμένη εμπειρία στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών του κράτους προς τον πολίτη, στην παροχή της τεχνογνωσίας και των μεθόδων του ιδιωτικού τομέα προς τον δημόσιο, στην ενίσχυση παραγωγικών επενδύσεων καθώς και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

Η εκμετάλλευση της εμπειρίας, της τεχνογνωσίας, των πόρων και γενικά, των δυνατοτήτων των Ιδιωτικών Φορέων μέσα από συνεργασίες με τους Δημόσιους Φορείς προβάλλει ως μια πρόσφορη συμπληρωματική λύση για την αποτελεσματική εκτέλεση έργων και την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών προς τους πολίτες. Μέσα από τις συμπράξεις, οι πολίτες απολαμβάνουν, ταχύτερα, περισσότερες υποδομές και υπηρεσίες, το δημόσιο ωφελείται αφού δεν επιβαρύνεται άμεσα για αυτές ενώ μετακυλύει και μία σειρά κινδύνων στον ιδιωτικό τομέα. Ταυτόχρονα όμως και ο ιδιωτικός τομέας ωφελείται μέσα από την προκήρυξη περισσότερων έργων και τη δυνατότητα συμμετοχής του τόσο στην προετοιμασία αυτών όσο και στην εκτέλεση ή και την εκμετάλλευσή τους. Η επιτυχία των ΣΔΙΤ στην πράξη εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την πληρότητα του συμβατικού πλαισίου που θα τις περιβάλλει. Το Νομοσχέδιο που έχει ως στόχο το σαφή προσδιορισμό των κανόνων λειτουργίας του θεσμού, την ενσωμάτωση της σχετικής κοινοτικής νομοθεσίας και την προσαρμογή με το ελληνικό κοινωνικό οικονομικό και αναπτυξιακό περιβάλλον, ψηφίστηκε στο σύνολο του στη Βουλή στις 13 Σεπτεμβρίου 2005.

Οι ΣΔΙΤ αποτελούν έναν εναλλακτικό δρόμο για την επίτευξη του κατάλληλου μείγματος κράτους και ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Αποτελούν ένα εργαλείο που μπορεί να βοηθήσει στην αποτελεσματική υλοποίηση υποδομών και στην παροχή καλύτερων υπηρεσιών προς τους πολίτες. Χαρακτηριστικά παραδείγματα της συνεργασίας μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα μέχρι σήμερα αποτελούν το Αεροδρόμιο Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», η Γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου και η Αττική Οδός.

#### **4.4.2 Οι ΣΔΙΤ από την πλευρά του κοινοτικού δικαίου**

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο δεν υπάρχει ειδικό νομικό πλαίσιο για τις ΣΔΙΤ. Εξετάζεται όμως εάν η συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας (συνθήκη ΕΚ) και το παράγωγο δίκαιο, είναι κατάλληλα και επαρκή για τις ιδιαίτερες ανάγκες των ΣΔΙΤ. Η ανάλυση αυτή αφορά, τόσο την επιλογή του ιδιωτικού εταίρου, όσο και την εφαρμογή της σύμπραξης.

Κάθε πράξη, με την οποία ένας δημόσιος φορέας αναθέτει την παροχή μιας οικονομικής δραστηριότητας σε τρίτο, υπόκειται στους κανόνες και τις αρχές της συνθήκης ΕΚ. Όσον αφορά την ελευθερία εγκατάστασης και την ελεύθερη παροχή



υπηρεσιών ( άρθρα 43 έως 49 ), στις αρχές αυτές περιλαμβάνονται ιδίως οι αρχές της διαφάνειας, της ίσης μεταχείρισης, της αναλογικότητας και της αμοιβαίας αναγνώρισης. Συνεπώς, η συνθήκη ΕΚ εφαρμόζεται στις ΣΔΙΤ.

Ορισμένες μορφές ΣΔΙΤ υπόκεινται στην ευρωπαϊκή νομοθεσία σχετικά με τις διαδικασίες ανάθεσης των δημοσίων συμβάσεων. Η νομοθεσία αυτή, που αναθεωρήθηκε το 2004, εισάγει κυρίως μια νέα διαδικασία ανάθεσης των συμβάσεων: τον «ανταγωνιστικό διάλογο». Ο διάλογος αυτός αποτελεί μια νομική βάση για ορισμένες μορφές ΣΔΙΤ στην περίπτωση ιδιαίτερα πολύπλοκων σχεδίων για τα οποία οι αρμόδιοι αναθέτοντες οργανισμοί έχουν ιδιαίτερες ανάγκες και αναζητούν με τις επιχειρήσεις την καλύτερη τεχνική λύση.

Οι ΣΔΙΤ μπορούν να αποτελέσουν το αντικείμενο παραχωρήσεων έργων και υπηρεσιών. Η διαφορά μεταξύ αυτών και των δημοσίων συμβάσεων έγκειται στο ότι η αμοιβή του επιχειρηματία προέρχεται τουλάχιστον εν μέρει από την εκμετάλλευση του έργου ή της υπηρεσίας. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, οι συμβάσεις παραχώρησης είναι εν μέρει, ή εξ ολοκλήρου στην περίπτωση των παραχωρήσεων υπηρεσιών, εκτός του πεδίου εφαρμογής των ευρωπαϊκών οδηγιών σχετικά με τις δημόσιες συμβάσεις. Η ερμηνευτική ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τις συμβάσεις παραχώρησης στο κοινοτικό δίκαιο [Επίσημη Εφημερίδα C 121 της 29ης Απριλίου 2000] διευκρινίζει τις υποχρεώσεις που βαρύνουν τις δημόσιες αρχές, κατά την επιλογή των υποψηφίων.

Η συνεργασία φορέων του δημόσιου τομέα με επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα αποτελεί μία πρακτική, η οποία έχει ήδη αποδώσει σε άλλα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως είναι το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ιταλία, η Ιρλανδία και η Πορτογαλία. Οι συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα διευκολύνουν, ως συμπληρωματική λύση, την εξασφάλιση της χρηματοδότησης, της διαχείρισης και της παρακολούθησης έργων και υποδομών, αλλά και της παροχής υπηρεσιών σε διάφορους τομείς της εθνικής οικονομίας.

#### **4.4.3 Το θεσμικό πλαίσιο των ΣΔΙΤ σε Εθνικό επίπεδο**

Στην Ελλάδα το θεσμικό κενό καλύφθηκε με την ψήφιση του Νόμου<sup>17</sup> 3389/2005 «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα», ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 22 Σεπτεμβρίου του ίδιου έτους.

---

<sup>17</sup> Νόμος 3389/2005 «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα»

Η εφαρμογή του θεσμού των ΣΔΙΤ μετά την ψήφιση του Ν. 3389/2005 δημιουργεί νέες ευκαιρίες για επενδύσεις στη χώρα και δημιουργεί προϋποθέσεις για την επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Ο νέος θεσμός έρχεται να λειτουργήσει συμπληρωματικά, τόσο ως προς τα παραδοσιακά δημόσια έργα, τα οποία σε καμιά περίπτωση δεν σταματούν ούτε περιορίζονται, αλλά και ως προς τις άλλες μορφές συνεργασίας κράτους και ιδιωτών, όπως τα μοντέλα των συμβάσεων παραχώρησης του ΥΠΕΧΩΔΕ ή οι συνεργασίες των ΟΤΑ με ιδιώτες, που θα συνεχίσουν να εφαρμόζονται.

Με τον νέο νόμο, προωθείται μία σειρά ρυθμίσεων, με τις οποίες επιδιώκεται, μεταξύ άλλων:

- Η εξασφάλιση πόρων για την εκτέλεση έργων και την παροχή υπηρεσιών, με γνώμονα την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.
- Η καλύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη, ο οποίος αποκτά πρόσβαση σε πολλές χρήσιμες υποδομές γρηγορότερα και ενδεχομένως φθηνότερα και με καλύτερη ποιότητα.
- Η ενίσχυση της απασχόλησης και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.
- Η αποδέσμευση πόρων - μέσω της χρηματοδότησης έργων και υπηρεσιών, εν όλω ή εν μέρει, από ιδιωτικούς φορείς.
- Η αξιοποίηση των εξειδικευμένων στελεχών και της τεχνογνωσίας που διαθέτουν οι ιδιωτικές επιχειρήσεις και η μετάγγισή τους στον δημόσιο φορέα.

Ιδρύεται Ειδική Διυπουργική Επιτροπή, με τη συμμετοχή όλων των συναρμόδιων Υπουργών, για τη χάραξη της κυβερνητικής πολιτικής στον τομέα της εκτέλεσης έργων και της παροχής υπηρεσιών με τη συμμετοχή και ιδιωτικών κεφαλαίων. Η Επιτροπή αυτή αποφασίζει επίσης για την υπαγωγή ή μη, μιας σύμπραξης στις διατάξεις του ν. 3389/2005.

Η πρακτική που εφαρμοζόταν μέχρι σήμερα, προκειμένου να αναληφθούν τέτοιου είδους επενδυτικές δραστηριότητες, ήταν να διαμορφώνεται ένας ξεχωριστός νόμος για κάθε ένα από αυτά τα έργα, καθώς δεν υπήρχε το ειδικό νομοθετικό πλαίσιο που θα επέτρεπε και θα καθόριζε τους όρους για τις συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Τα έργα αυτά ολοκληρώθηκαν ταχύτερα και πιο αποτελεσματικά απ' ό,τι αν τα είχε αναλάβει εξ ολοκλήρου το Δημόσιο.

Όπως προαναφέρθηκε οι ΣΔΙΤ δεν αποτελούν μία καινοτόμο πρακτική. Η εφαρμογή τους έχει συμβάλει με επιτυχία στην πραγματοποίηση επενδύσεων σε πολλές χώρες, όπως είναι, για παράδειγμα, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Αυστραλία, η Ιρλανδία, το Μεξικό και η Χιλή. Μέσω ΣΔΙΤ, σε αυτές τις χώρες, χρηματοδοτούνται επενδύσεις, κυρίως, σε έργα υποδομής όπως η κατασκευή οδικών αξόνων, αεροδρόμια, σωφρονιστικά ιδρύματα, νοσοκομεία και ΧΥΤΑ.

Η εφαρμογή των ΣΔΙΤ, υπό κάποιες προϋποθέσεις, μπορεί να δώσει νέα ώθηση στην ανάπτυξη και να διασφαλίσει την έγκαιρη και σωστή ολοκλήρωση πολλών αναγκαίων έργων υποδομής, ενώ, παράλληλα, θα απελευθερώσει πόρους για περισσότερες επενδύσεις από το κράτος, αλλά και για την άσκηση κοινωνικής πολιτικής.

Το νέο νομοσχέδιο για τις ΣΔΙΤ, θέτει τις βάσεις για την υλοποίηση επενδυτικών δραστηριοτήτων καθώς:

- Ορίζει τους δημόσιους φορείς (υπουργεία, ΟΤΑ, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ) που μπορούν να προχωρούν σε συμβάσεις σύμπραξης με ιδιωτικούς φορείς, μέσα από τη σύσταση ανωνύμων εταιρειών ειδικού σκοπού για κάθε τέτοια συνεργασία σε τομείς αρμοδιότητάς τους ή δραστηριότητάς τους.
- Ορίζει με σαφήνεια τα νομικά θέματα που διέπουν αυτές τις συμπράξεις, όπως είναι η εκχώρηση απαιτήσεων, το κύρος των εμπράγματων ασφαλειών, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, τα φορολογικά ζητήματα και η επίλυση διαφορών (διαιτησία).
- Ορίζει ότι δεν αποτελούν αντικείμενο ΣΔΙΤ η άσκηση δημόσιας εξουσίας και γενικά οι δραστηριότητες, που κατά το Σύνταγμα ανήκουν αποκλειστικά και άμεσα στο κράτος (π.χ. έννομη τάξη, εθνική άμυνα, απονομή δικαιοσύνης, ευθύνη σωφρονισμού).
- Προβλέπει ότι οι ιδιωτικοί φορείς αναλαμβάνουν ουσιώδες μέρος των κινδύνων, που συνδέονται με τη χρηματοδότηση, τη διαθεσιμότητα και την κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή την παροχή της υπηρεσίας έναντι ανταλλάγματος, που καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά από τους δημόσιους φορείς ή τους τελικούς χρήστες των υπηρεσιών.

- Η χρηματοδότηση εν' όλω ή εν μέρει της υλοποίησης των υποδομών για την παροχή υπηρεσιών θα γίνει με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζουν οι ιδιωτικοί φορείς.
- Το συνολικό προϋπολογιζόμενο κόστος εκτέλεσης του έργου ή της παροχής της υπηρεσίας δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των 200 εκατομμυρίων Ευρώ.
- Συστήνει Διϋπουργική Επιτροπή Συμπράξεων Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα (ΔΕΣΔΙΤ), η οποία θα χαράσσει την κυβερνητική πολιτική για τη δημιουργία υποδομών και την παροχή υπηρεσιών με τη συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων.
- Συστήνει Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ στο υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών με σκοπό:
  - ✓ τον εντοπισμό των υπηρεσιών και των αναγκαίων υποδομών που μπορούν να υλοποιηθούν μέσω ΣΔΙΤ και να υπαχθούν στις διατάξεις του Νόμου,
  - ✓ την προώθηση της ανάπτυξής τους,
  - ✓ την διευκόλυνση και υποστήριξη των δημοσίων φορέων στο πλαίσιο των διαδικασιών ανάθεσης για την επιλογή των ιδιωτικών φορέων που θα αναλάβουν την υλοποίηση.

#### **4.4.4 Η εφαρμογή των Σ.Δ.Ι.Τ. στο Χώρο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης**

##### **4.4.4.1 ΣΔΙΤ: Ένα εργαλείο για την αξιοποίηση της σχολάζουσας τεράστιας περιουσίας των ΟΤΑ**

Με το άρθρο 1 του νόμου 3389/2005 οροθετείται η έννοια των φορέων του δημόσιου τομέα που μπορούν να συνάπτουν<sup>18</sup> συμβάσεις σύμπραξης. Στους φορείς αυτούς συγκαταλέγονται και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, καθώς και οι Α.Ε που αυτοί ιδρύουν.

Επίσης με τις διατάξεις του άρθρου 224 του νέου Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων<sup>19</sup> (Ν.3463/2006) ορίστηκε ότι για την εκτέλεση έργων και την παροχή υπηρεσιών οι Δήμοι και οι Κοινότητες μπορούν να συνάπτουν συμβάσεις με νομικά

<sup>18</sup> Νόμος 3389/2005, άρθρο 1

<sup>19</sup> Σύμφωνα με το νόμο 3463/2006

πρόσωπα του Ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με τους όρους και την διαδικασία του Ν. 3389/2005, όπως κάθε φορά ισχύει.

Στην προσπάθεια ενίσχυσης της αναπτυξιακής προοπτικής των ΟΤΑ εξαιρετικά χρήσιμη μπορεί να αποβεί και η διαμόρφωση του θεσμικού πλαισίου για τις συμπράξεις<sup>20</sup> του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα με τον ν. 3389/2005. Και αυτό γιατί, ενώ η Τοπική Αυτοδιοίκηση γνωρίζει πολύ καλά ποιες υποδομές ή υπηρεσίες είναι αναγκαίες και ποιες από τις υφιστάμενες ικανοποιούν τις ανάγκες των πολιτών, υστερεί πολλές φορές, είτε επειδή δεν έχει εξειδικευμένο και επαρκές στελεχιακό δυναμικό, είτε επειδή δεν διαθέτει την αναγκαία τεχνογνωσία, τους πόρους και την υποστήριξη που απαιτείται για την ολοκλήρωση ενός έργου.

Μέχρι σήμερα, οι χρηματοδοτικές επιλογές των Ο.Τ.Α. περιορίζονται κυρίως στους ίδιους πόρους, τις εθνικές επιχορηγήσεις, τις επιχορηγήσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση, την αξιοποίηση της περιουσίας τους και την προσφυγή σε δανεισμό. Οι πηγές αυτές όμως αποδείχθηκαν στην πράξη ανεπαρκείς για την ικανοποίηση των αναπτυξιακών στόχων που έχει θέσει η Τοπική Αυτοδιοίκηση, στο πλαίσιο του σύγχρονου διευρυμένου ρόλου της.

Με την ενεργοποίηση του θεσμικού πλαισίου για τις συμπράξεις παρέχεται στην Τοπική Αυτοδιοίκηση η δυνατότητα να συμπληρώσει ελλείψεις της σε πόρους, υποδομές και τεχνογνωσία, εφαρμόζοντας το νέο χρηματοδοτικό εργαλείο, κατά τα πρότυπα της Κεντρικής Διοίκησης.

Οι Συμπράξεις Δημόσιου και ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) μπορούν να προσδώσουν μεγαλύτερη αναπτυξιακή δυναμική στο επίπεδο της τοπικής οικονομίας εάν συσχετισθούν με την αξιοποίηση της τεράστιας και γενικά «άγνωστης» σχολάζουσας Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας. Οι συμπράξεις αυτές διακρίνονται σε έργα ανταποδοτικού χαρακτήρα και σ' αυτές που αφορούν έργα μη ανταποδοτικού χαρακτήρα:

#### **4.4.4.2 ΣΔΙΤ για έργα ανταποδοτικού χαρακτήρα**

Τα ανταποδοτικού χαρακτήρα έργα, είναι εκείνα για τα οποία ο Δήμος δεν επιβαρύνεται, αλλά εισπράττει μίσθωμα από την σύμπραξη. Πρόκειται για έργα των

---

<sup>20</sup> Σύμφωνα με το νόμο 3389/2005

οποίων το προϊόν ή οι υπηρεσίες που προσφέρουν μπορούν να τιμολογηθούν και να αποφέρουν έσοδα (π.χ. η επιβολή διοδίων στην Γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου ή στην Αττική Οδό, η κατασκευή και εκμετάλλευση ενός ξενοδοχείου σε Δημοτική έκταση, ενός εμπορικού κέντρου ή ενός Parking κ.λπ.).

Στα έργα αυτά, ο ιδιώτης αναλαμβάνει με ίδια ή δανειακά κεφάλαια την κατασκευή, την λειτουργική και οικονομική εκμετάλλευση του έργου για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, έτσι ώστε από τα έσοδα να επιτύχει: (i) την απόσβεση και (ii) την επιθυμητή απόδοση των κεφαλαίων που επένδυσε στο έργο της σύμπραξης. Τα έργα αυτά ενδείκνυνται για την αξιοποίηση της ανεκμετάλλευτης Δημοτικής περιουσίας.

Η διάρκεια της σύμβασης σύμπραξης μπορεί να κυμαίνεται από 25 έως 35 έτη και εξαρτάται από τη μορφή της σύμπραξης, την εμπειρία του Δήμου στην εκτέλεση έργων με τη μέθοδο της σύμπραξης και την επιθυμητή περίοδο απόσβεσης των επενδυμένων κεφαλαίων. Η διάρκεια της Σύμπραξης είναι συνάρτηση της προβλεπόμενης περιόδου επιστροφής των επενδυμένων κεφαλαίων επαυξημένων ως προς το ύψος της συμφωνηθείσας απόδοσης των ίδιων κεφαλαίων του ιδιώτη.

Μπορεί να υπάρχει ρήτρα, σε περίπτωση που ο ιδιώτης από τα έσοδα της σύμπραξης αποσβέσει τα κεφάλαια που επένδυσε, η σύμπραξη να ολοκληρώνεται και το έργο να περιέρχεται στο Δήμο νωρίτερα (τέτοια ρήτρα υπάρχει στην σύμπραξη για την Αττική Οδό).

Ο βαθμός συμμετοχής του Δήμου στη σύμπραξη αυτής της μορφής περιορίζεται συνήθως στην εκχώρηση της γης και στη διευκόλυνση για την εξασφάλιση των αδειών που απαιτούνται. Ο βαθμός συμμετοχής του Ιδιώτη μπορεί να συνίσταται: στη μελέτη και το σχεδιασμό, στην κατασκευή, στη συντήρηση - στη βάση κάποιου γενικού πλαισίου, στον εξοπλισμό και στην αποκλειστική ευθύνη για τη λειτουργία και εκμετάλλευση του έργου. Η απόδοση που θα έχει ο ιδιώτης θα είναι συνάρτηση της συμφωνίας για το ύψος των τελών χρήσης του αντικειμένου της σύμπραξης και της ζήτησης που θα υπάρξει στην αγορά για το αντικείμενο της σύμπραξης

#### **4.4.4.3 ΣΔΙΤ για έργα μη ανταποδοτικού χαρακτήρα**

Τα μη ανταποδοτικού χαρακτήρα έργα, είναι εκείνα για τα οποία ο Δήμος καταβάλλει πληρωμή στον ιδιώτη. Είναι κυρίως έργα δημόσιου χαρακτήρα (όπως

Δημαρχεία, Παιδικοί Σταθμοί, Πολιτιστικά και Αθλητικά κέντρα κ.α.) που αφορούν στη παροχή υπηρεσιών που αποτελούν δημόσιο αγαθό. Σ' αυτά, ο ιδιώτης αναλαμβάνει με ίδια ή δανειακά κεφάλαια την κατασκευή του έργου και στη συνέχεια ο Δήμος καταβάλλει ετήσια πληρωμή που καλύπτει: το αρχικό κόστος της επένδυσης, το κόστος συντήρησης του έργου, το κόστος λειτουργίας και το κόστος διαχείρισης (εφόσον αυτά συμφωνηθεί ότι αποτελούν ευθύνη του ιδιώτη), καθώς και τη συμφωνηθείσα απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων του ιδιώτη.

Τα έργα αυτά ενδείκνυνται στις περιπτώσεις δημόσιων αγαθών, εφόσον ο Δήμος επιθυμεί να προβεί σε περιορισμό της επιβάρυνσης του προϋπολογισμού του στο παρόν και μετάθεση των εκροών του στο μέλλον, επιτρέποντας με το τρόπο αυτό να υλοποιηθούν στο παρόντα χρόνο περισσότερα έργα. Η διάρκεια της σύμβασης σύμπραξης κυμαίνεται από 25 έως 35 έτη και εξαρτάται από: τη μορφή της σύμπραξης, την εμπειρία του φορέα στην εκτέλεση έργων με τη μέθοδο της σύμπραξης, το ύψος των πληρωμών που επιθυμεί να καταβάλλει ο Δήμος στον ιδιώτη.

Ο βαθμός συμμετοχής/εμπλοκής του Δήμου στη σύμπραξη ποικίλει ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του αντικειμένου της σύμπραξης και μπορεί να είναι συνάρτηση αφενός της εμπειρίας σε αντίστοιχα έργα και αφετέρου του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου. Ο βαθμός Συμμετοχής του Ιδιώτη μπορεί να συνίσταται: στη μελέτη και το σχεδιασμό, στην κατασκευή, στη συντήρηση - στη βάση των προδιαγραφών και περιορισμών που θέτει ο Δήμος –και εφόσον αυτό συμφωνηθεί, στον εξοπλισμό, τη λειτουργία και εκμετάλλευση του έργου. Η απόδοση του ιδιώτη είναι τέτοια ώστε να επιτυγχάνει ικανοποιητική απόδοση των επενδυμένων του κεφαλαίων και προέρχεται από ετήσια πληρωμή, την οποία ο Δήμος καταβάλλει για όσο χρονικό διάστημα διαρκέσει η σύμβαση.

#### **4.4.4.4 Η Συμβολή του Προγράμματος «ΘΗΣΕΑΣ»**

Και στις δύο περιπτώσεις, για να προβεί ο Δήμος στην αξιοποίηση της περιουσίας ή στην εκτέλεση κάποιου έργου με ΣΔΙΤ πρέπει να ετοιμάσει έναν ολοκληρωμένο φάκελο –συνήθως με την πρόσληψη εξειδικευμένου Συμβούλου - και πρέπει να προβεί σε Δημόσια προκήρυξη Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος Ιδιώτη Επενδυτή.

Οι Δήμοι δεν διαθέτουν τους πόρους για την πρόσληψη Συμβούλου και εδώ παρεμβαίνει το Πρόγραμμα «ΘΗΣΕΑΣ». Στο πρόγραμμα προβλέπεται χρηματοδότηση της προσυμβατικής διαδικασίας ώστε οι Δήμοι να προετοιμαστούν έγκαιρα στον τομέα αυτό. Η χρηματοδότηση αυτή προέρχεται από το 20% του Προγράμματος, το οποίο το διαχειρίζεται απ' ευθείας το Υπουργείο Εσωτερικών, που δέχεται και τις σχετικές αιτήσεις. Κάθε υποπρόγραμμα του «ΘΗΣΕΑΣ» έχει ειδικό μέτρο για τα ΣΔΙΤ.

#### **Με τις συμπράξεις οι ΟΤΑ επιτυγχάνουν:**

- Την καλύτερη και αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της περιουσίας τους, η οποία συχνά παραμένει ανεκμετάλλευτη, ελλείπει πόρων και τεχνογνωσίας, στερώντας τους από πολύτιμα έσοδα.
- Τον επιμερισμό των κινδύνων που συνδέονται με την ολοκλήρωση ενός έργου ή την παροχή μιας υπηρεσίας (π.χ. κίνδυνοι υπέρβασης κόστους και χρόνου, κατασκευαστικές πλημμέλειες, κ.ά.) και οι οποίοι, υπό διαφορετικές συνθήκες, θα βάρυναν αποκλειστικά τους ΟΤΑ. Η συνέπεια αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, αν αναλογισθεί κανείς ότι οι ΟΤΑ, τις περισσότερες φορές, δεν έχουν τη δυνατότητα να προβούν σε ακριβείς αναλύσεις κινδύνων, με αποτέλεσμα να επιβαρύνονται υπέρμετρα από την όποια μεταβολή συνθηκών.
- Την ταχύτερη ολοκλήρωση και απόδοση των έργων σε κοινή χρήση, διότι ο ιδιωτικός τομέας έχει οικονομικά κίνητρα να θέσει το έργο σε λειτουργία το συντομότερο δυνατόν.
- Την απελευθέρωση πόρων για άλλα έργα και υπηρεσίες που δεν προσφέρονται για συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα.

#### **4.4.5 Ο ρόλος του Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα**

Σε μια ΣΔΙΤ οι ρόλοι το Δημόσιου και του Ιδιωτικού Τομέα είναι σαφώς ορισμένοι.

##### **Ο Δημόσιος Τομέας (Δήμος) αναλαμβάνει :**

- Τον καθορισμό του γενικού σχεδίου ΣΔΙΤ.
- Την αξιολόγηση της πρότασης του ιδιωτικού φορέα.
- Την υποστήριξη εκτέλεσης του έργου.



- Την παρακολούθηση της υλοποίησης του έργου και της τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του Ιδιώτη.

**Ο Ιδιωτικός Τομέας αναλαμβάνει :**

- Την εκπόνηση των μελετών σύμφωνα με το γενικό σχέδιο της προκήρυξης.
- Την κατασκευή του έργου.
- Την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης του έργου.
- Τη διαχείριση και λειτουργία του έργου ή τη συντήρησή του.
- Την επιστροφή στο Δήμο του έργου μετά τη λήξη της συμβατικής περιόδου.

Ο ρόλος του Δήμου (Δημόσιου Τομέα)	Ο ρόλος του Ιδιωτικού Τομέα
Κατάρτιση Αξιολόγηση Προδιαγραφών	Μελέτη Κατασκευή
Έγκριση Υποστήριξη– Παρακολούθηση	Χρηματοδότηση Συντήρηση ή/και Λειτουργία

**Οι βασικοί συντελεστές μιας ΣΔΙΤ**

Η επιτυχία μιας ΣΔΙΤ εξαρτάται από την αποτελεσματική συνεργασία όλων των εμπλεκομένων συντελεστών της, τόσο του Ιδιωτικού όσο και του Δημόσιου Τομέα.

**A. Ιδιωτικός Τομέας**

- Κατασκευαστικές Εταιρείες
- Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
- Εταιρείες Διαχείρισης, Λειτουργίας και Εκμετάλλευσης
- Σύμβουλοι

**B. Δημόσιος Τομέας**

- Διυπουργική Επιτροπή ΣΔΙΤ
- Αναθέτουσες Αρχές
- Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ, Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

#### **4.4.6 Διαδικασία έγκρισης προτεινόμενης σύμπραξης και υπαγωγής στον Νόμο 3389/2005**

##### **4.4.6.1 Προσδιορισμός Αναθέτουσας Αρχής**

Η αναθέτουσα αρχή, δηλαδή ο δημόσιος φορέας που θα αιτηθεί να υπαχθεί πρότασή του στο Νόμο 3389/2005 και θα είναι αυτός που θα εκτελέσει τον διαγωνισμό για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα, θα πρέπει με βάση διάταξη νόμου ή σύμβαση ή το καταστατικό του να είναι ο αρμόδιος φορέας για την εκτέλεση του έργου ή της υπηρεσίας, το οποίο αποτελεί το αντικείμενο της σύμπραξης με τον ιδιωτικό φορέα. Το ρόλο της αναθέτουσας αρχής μπορούν να έχουν:

- το Δημόσιο,
- οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης,
- τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου,
- οι Ανώνυμες Εταιρείες, των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου (100%) ανήκει στους ανωτέρω υποστοιχεία (i) έως (iii) φορείς ή σε άλλη ή άλλες ανώνυμες εταιρείες που υπάγονται στην παρούσα περίπτωση.

##### **4.4.6.2 Υποβολή πρότασης στην Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημόσιου Ιδιωτικού Τομέα (ΕΓΣΔΙΤ)**

Ο δημόσιος φορέας κατά την υποβολή πρότασης σύμπραξης στην ΕΓΣΔΙΤ και προκειμένου η τελευταία να την αξιολογήσει και να κρίνει εάν η εκτέλεση του συγκεκριμένου έργου ή η παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας μπορεί να υλοποιηθεί μέσω σύμπραξης, οφείλει να προσκομίσει στοιχεία του έργου ή της υπηρεσίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμπραξης, τα οποία ενδεικτικά είναι :

- Παρουσίαση αναθέτουσας αρχής.

- ii. Αναλυτική περιγραφή του έργου ή της υπηρεσίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμπραξης.
- iii. Τεχνικά χαρακτηριστικά αντικειμένου σύμπραξης και χρονοδιάγραμμα υλοποίησής του.
- iv. Παρουσίαση προτεινόμενης μορφής σύμπραξης, η οποία αποτελεί συνδυασμό των κατωτέρω:
  - Μελέτη
  - Κατασκευή
  - Χρηματοδότηση
  - Συντήρηση
  - Λειτουργία
  - Εκμετάλλευση
- v. Ενδεικτικό προϋπολογισμό εκτέλεσης έργου ή υπηρεσίας καθώς και ανάλυση του προϋπολογισμού αυτού ανάλογα με την προτεινόμενη μορφή σύμπραξης.
- vi. Κοινωνικοοικονομικά κριτήρια που τεκμηριώνουν την αναγκαιότητα υλοποίησης της προτεινόμενης σύμπραξης,
- vii. Ανταποδοτικότητα αντικειμένου σύμπραξης για τον ιδιωτικό φορέα
- viii. Νομικά θέματα που σχετίζονται με την υλοποίηση του έργου ή της υπηρεσίας.
- ix. Χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης ενεργειών αναθέτουσας αρχής.

Ανταποδοτικά έργα ή υπηρεσίες

- Σχέδιο εκμετάλλευσης αντικειμένου σύμπραξης
- Στοιχεία ζήτησης
- Ανταγωνισμός
- Προβλεπόμενα έσοδα και έξοδα
- Προβλεπόμενες οικονομικές καταστάσεις φορέα εκμετάλλευσης αντικειμένου σύμπραξης
- Βασικό σενάριο

- Εναλλακτικά σενάρια
- Ενδεικτικοί όροι χρηματοδότησης ιδιωτικού φορέα
- Ενδεχόμενη συμβολή δημοσίου στην εξασφάλιση της χρηματοδότησης της προτεινόμενης σύμπραξης από τον ιδιωτικό τομέα.

Έργα ή υπηρεσίες μη ανταποδοτικές ή περιορισμένης ανταποδοτικότητας

- Τεκμηρίωση έλλειψης ή περιορισμένης ανταποδοτικότητας,
- ιστορικά στοιχεία χρηματοδότησης φορέα από το δημόσιο προϋπολογισμό και κατανομή τους σε σχέση με το αντικείμενο της σύμπραξης,
- προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες χρηματοδότησης αναθέτουσας αρχής από το δημόσιο προϋπολογισμό για το αντικείμενο της σύμπραξης.

#### **4.4.6.3 Ένταξη έργου ή υπηρεσίας στον «Κατάλογο προτεινόμενων συμπράξεων»**

Η Ειδική Γραμματεία αφού συγκεντρώσει όλες τις πληροφορίες που κρίνει απαραίτητες, αξιολογεί κατά πόσο αυτή μπορεί να υλοποιηθεί ως σύμπραξη και να υπαχθεί στις διατάξεις νόμου. Σε περίπτωση που η πρόταση αξιολογείται θετικά, όπως αρχικά είχε κατατεθεί ή όπως τελικά διαμορφώθηκε κατόπιν αναγκαίων τροποποιήσεων, η Ειδική Γραμματεία την περιλαμβάνει στον «κατάλογο προτεινόμενων συμπράξεων» και συντάσσει συνοπτική αιτιολογική έκθεση.

Η Ειδική Γραμματεία γνωστοποιεί στο δημόσιο φορέα την συμπερίληψη της πρότασής του στον «κατάλογο» και τον καλεί εντός διμήνου να καταθέσει στην Διπυργική Επιτροπή «Αίτηση Υπαγωγής» της συγκεκριμένης σύμπραξης στο Νόμο 3389/2005.

#### **4.4.6.4 Απόφαση Υπαγωγής**

Η Διπυργική Επιτροπή, εντός διμήνου από την διαβίβαση σε αυτήν της Αιτήσεως Υπαγωγής και κατόπιν σχετικής εισήγησης της Ειδικής Γραμματείας, εκδίδει απόφαση με την οποία εγκρίνει ή απορρίπτει την Αίτηση Υπαγωγής του δημοσίου φορέα.

Η αναθέτουσα αρχή οφείλει να ακολουθεί τις υποδείξεις της Ειδικής Γραμματείας, ως προς τη διαδικασία ανάθεσης που θα ακολουθηθεί, να επιτρέπει τη συμμετοχή εκπροσώπου της στις διαδικασίες για την επιλογή του Ιδιωτικού Φορέα που θα συμμετάσχει στη Σύμπραξη και να της κοινοποιεί πριν από τη διανομή ή τη δημοσίευση όλα τα κείμενα που σχετίζονται με αυτές.

#### **4.4.6.5 Ένταξη έργου ή υπηρεσίας ΣΔΙΤ στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων**

Στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων δημιουργείται ειδική κατηγορία Συλλογικών Αποφάσεων Ένταξης (ΣΑΕ) ανά φορέα του Δημοσίου (Υπουργεία και Περιφέρειες) που αφορά αποκλειστικά σε έργα και υπηρεσίες που υλοποιούνται βάσει του Νόμου 3389/2005 ως Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.

Πιστώσεις για την χρηματοδότηση έργων και υπηρεσιών που εντάσσονται στις συγκεκριμένες ΣΑΕ δεν μπορούν να μεταφερθούν σε άλλη κατηγορία ΣΑΕ. Έργα και υπηρεσίες εντάσσονται στις συλλογικές αυτές αποφάσεις (ΣΑΕ/ΣΔΙΤ) ύστερα από πρόταση του αρμοδίου φορέα και κατόπιν της εκδόσεως σχετικής απόφασης υπαγωγής στο Νόμου 3389/2005 από την Διυπουργική Επιτροπή Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα. Βασική προϋπόθεση αποτελεί η συμμετοχή του Δημοσίου στην αποπληρωμή της αρχικής ιδιωτικής χρηματοδότησης. Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν εντάσσονται στις χρηματοδοτήσεις των ΣΔΙΤ έργα που υπάγονται στον Αναπτυξιακό Νόμο και το αντίστροφο.

Ο Αναπτυξιακός Νόμος αναφέρει ρητά ότι δεν υπάγονται σ' αυτόν *«ενισχύσεις σε επενδυτικά σχέδια που πραγματοποιούνται με πρωτοβουλία και για λογαριασμό του Δημοσίου από ιδιώτη βάσει σχετικής συμβάσεως εκτελέσεως έργου, παραχώρησης ή παροχής υπηρεσιών»*.

## **5. ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ**

### **5.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ – ΠΑΡΑΔΟΧΩΝ**

Για την εφαρμογή της χρηματοοικονομικής ανάλυσης απαιτήθηκαν δεδομένα σχετικά με τις βασικές εκταμιεύσεις και τα έσοδα από την λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας στον Δήμο Πηνειού. Επίσης, έγιναν ορισμένες παραδοχές αναφορικά με το προβλεπόμενο χρηματοδοτικό σχήμα. Τα ποσοτικά δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν αποτελούν υποθετική πηγή δεδομένων λαμβάνοντας υπόψη την κίνηση των γύρω ξενοδοχειακών μονάδων. Η πρόβλεψη αφορά μια δεκαετία όπου και προσδοκάται η βιωσιμότητα του έργου καθώς και η ανάπτυξη της εν λόγω περιοχής.

Θεωρούνται δύο κατηγορίες δαπανών: οι σταθερές και οι μεταβλητές. Στις σταθερές δαπάνες περιλαμβάνεται το κόστος επένδυσης, τα κεφάλαια κίνησης, το αποθεματικό κεφάλαιο, το δεσμευμένο κεφάλαιο (για αναλώσιμα) και τα κεφάλαια απρόβλεπτων εξόδων. Το ποσοστό επιχορήγησης είναι ίσο με το 60% ποσοστό όπως ισχύει μέχρι σήμερα.<sup>21</sup> Στις μεταβλητές δαπάνες υπολογίστηκαν τα λειτουργικά έξοδα του Ξενοδοχείου, που περιλαμβάνουν έξοδα καθαριότητας και ιματισμού, αμοιβές του προσωπικού, έξοδα συντήρησης, ασφάλιστρα παγίων και αστικής ευθύνης, έξοδα διοίκησης και έξοδα διάθεσης.

Ο υπολογισμός των εσόδων έγινε σε ετήσια βάση περιλαμβάνοντας τις εισπράξεις από:

- τη διαμονή πελατών στο ξενοδοχείο,
- την λειτουργία καφετέριας, μπαρ και εστιατορίου στο χώρο του ξενοδοχείου,
- έσοδα από οργάνωση Συνεδρίων, Ημερίδων, εκδηλώσεων και συνεστιάσεων.

---

<sup>21</sup> Σύμφωνα με το Νόμο 3752/2009 (ΦΕΚ 40/Α'/4.3.2009)

Για την ανάπτυξη των ταμειακών ροών του προτεινόμενου χρηματοδοτικού σχήματος λήφθηκαν επίσης υπόψη οι εξής παραδοχές:

- Τα κόστη λειτουργίας και συντήρησης θα επιβαρύνουν τον Φορέα εκμετάλλευσης του έργου αμέσως μετά την ολοκλήρωση του, δηλαδή μετά το 2013.
- Στα έξοδα δεν περιλαμβάνεται ο φόρος προστιθέμενης αξίας και ο φόρος ακίνητης περιουσίας.
- Η μισθοδοσία των υπαλλήλων όπως προκύπτει από την Κύρωση του Κώδικα φορολογίας Εισοδήματος του Ν.2238/1994, Άρθρο 9<sup>22</sup>
- Η καταβολή των τόκων των δανείων θα αρχίσει αμέσως μετά την λήψη τους για το Κεφάλαιο Κίνησης και μετά το πρώτο έτος λειτουργίας για το μακροχρόνιο επενδυτικό δάνειο.
- Το μακροχρόνιο επενδυτικό δάνειο εκτιμήθηκε ότι έχει περίοδο χάριτος όση και η κατασκευαστική περίοδος.
- Οι κτιριακές εγκαταστάσεις αποσβένονται πλήρως στο μισό της οικονομικής ζωής τους δηλαδή σε 20ετία, ενώ ο εξοπλισμός σε 12ετία.
- Οι ταμειακές ροές υπολογίσθηκαν επί των ιδίων κεφαλαίων ώστε τα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής ανάλυσης να ενδιαφέρουν άμεσα τους πιθανούς χρηματοδότες του έργου.

## **5.2 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ**

Με την ολοκλήρωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης θα τονωθεί η τοπική οικονομία και στον τομέα της απασχόλησης με την δημιουργία επτά (7) νέων θέσεων εργασίας, πλήρους απασχόλησης και για όλη τη διάρκεια του έτους προκειμένου να καλυφθούν πλήρως οι ανάγκες της νέας ξενοδοχειακής μονάδας.

Η διάρθρωση του προσωπικού της επιχείρησης θα έχει ως εξής:

- Υπάλληλος υποδοχής : 1 άτομο

---

<sup>22</sup> Βλέπε παράρτημα Δ και Ε

- Καμαριέρες :	2 άτομα
- Μάγειρας :	1 άτομο
- Σερβιτόρος :	1 άτομο
- Λαντζέρης :	1 άτομο
- Συντηρητής :	1 άτομο
<b>ΣΥΝΟΛΟ :</b>	<b>7 άτομα</b>

Η απασχόληση αυτή μετατρέπεται σε Ισοδύναμα Πλήρους Απασχόλησης (Ε.Μ.Ε.) θα ανέλθει σε 7 Ε.Μ.Ε, μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου επενδυτικού προγράμματος.

### 5.3 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Ο κύκλος εργασιών της ξενοδοχειακής μονάδας εκτιμήθηκε με τις ακόλουθες παραδοχές, που απορρέουν από αντίστοιχες υπηρεσίες που προσφέρουν άλλες παρόμοιου τύπου ξενοδοχειακές μονάδες.

Για την εκτίμηση της κίνησης λήφθηκαν υπόψη τα εξής :

- Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί όλο το χρόνο.
- Η μέση πληρότητα.
- Οι συνολικές διανυκτερεύσεις.
- Οι προσφερόμενες υπηρεσίες εστίασης των πελατών.
- Η μέση τιμή διάθεσης πρωινού, εστιατορίου, μπαρ – καφετέριας ανά πελάτη.
- Τα έσοδα από λοιπές εκδηλώσεις.
- Η εκδηλωμένη ζήτηση.

Ακολουθεί αναλυτική περιγραφή των αναμενόμενων εσόδων για την πρώτη και δεύτερη πενταετία λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας



### 5.3.1 Έσοδα από διανυκτερεύσεις

Σύμφωνα με αναφορά σε προηγούμενο κεφάλαιο η περιοχή της Γαστούνης είναι μια δυναμικά αναπτυσσόμενη περιοχή με μεγάλη τουριστική, οικονομική, εμπορική και κοινωνική δραστηριότητα. Την περιοχή επισκέπτονται πλήθος αντιπροσώπων και εμπόρων που σχετίζονται με τις αγροτικές παραγωγές, τα αγροτικά εφόδια και μηχανήματα και πλήθος τουριστών προκειμένου να απολαύσουν τις όμορφες παραλίες της Ηλείας στο Ιόνιο Πέλαγος.

Όλοι οι ανωτέρω που αναγκάζονται να διαμένουν σε άλλες κοντινές ή μακρινές περιοχές θα μπορούν να απολαμβάνουν τις υπηρεσίες μιας ξενοδοχειακής μονάδας η οποία θα ακολουθεί τα σύγχρονα πρότυπα κατασκευής και λειτουργίας.

Για τον υπολογισμό των εσόδων από διανυκτερεύσεις για κάθε έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας λήφθηκαν υπόψη :

- Το ποσοστό μέσης πληρότητας ανά μήνα κάθε έτους.
- Ο αριθμός των κλινών της ξενοδοχειακής μονάδας.
- Η τιμή για κάθε κατηγορία δωματίου.

Οι αριθμοί και τα ποσοστά αποτελούν υποθετικά δεδομένα σύμφωνα με τα ισχύοντα δεδομένα, τις τιμές και τα ποσοστά πληρότητας που ισχύουν κατά μέσο όρο σε ξενοδοχειακές μονάδες της γύρω περιοχής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 9

Ποσοστό Μέσης Πληρότητας/ Έτος/Μήνας

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	55,0%	55,0%	60,0%	65,0%	65,0%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	50,0%	55,0%	60,0%	70,0%	70,0%
ΜΑΡΤΙΟΣ	50,0%	60,0%	65,0%	70,0%	70,0%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	65,0%	70,0%	70,0%	75,0%	75,0%
ΜΑΙΟΣ	55,0%	65,0%	70,0%	75,0%	75,0%
ΙΟΥΝΙΟΣ	60,0%	65,0%	70,0%	70,0%	75,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	65,0%	70,0%	70,0%	75,0%	80,0%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	75,0%	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	55,0%	60,0%	70,0%	70,0%	70,0%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	50,0%	55,0%	65,0%	70,0%	70,0%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	50,0%	50,0%	60,0%	60,0%	65,0%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	70,0%	75,0%	75,0%	75,0%	80,0%

ΠΙΝΑΚΑΣ 10

Τιμή/ Κατηγορία / Κλίση / Διανυκτέρευση ( ΣΕ €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	Τρίκλινα	(α) ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ:
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ</b>	<b>3</b>	<b>40</b>	<b>12</b>	<b>55</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΜΑΡΤΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΜΑΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ	35,0 €	25,0 €	20,0 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	35,0 €	25,0 €	20,0 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	30,0 €	20,0 €	15,0 €	

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	70,0%	70,0%	75,0%	75,0%	80,0%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%	85,0%
ΜΑΡΤΙΟΣ	75,0%	75,0%	80,0%	85,0%	85,0%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
ΜΑΙΟΣ	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	90,0%
ΙΟΥΝΙΟΣ	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	90,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	80,0%	85,0%	85,0%	90,0%	90,0%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	85,0%	85,0%	85,0%	90,0%	90,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	70,0%	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%	80,0%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	70,0%	70,0%	75,0%	75,0%	80,0%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝΟΚΑΙΝΑ	ΔΙΚΑΙΝΑ	Τρίκλινα
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙΝΩΝ</b>	<b>3</b>	<b>40</b>	<b>12</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΜΑΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	45,0 €	35,0 €	30,0 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	45,0 €	35,0 €	30,0 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	40,0 €	30,0 €	25,0 €

Πηγή  
δεδομένων:  
Υποθετικά  
δεδομένα

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11<sup>α</sup>****Μέση Πληρότητα - Ημέρες Λειτουργίας/Μήνα**

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	17	17	18	20	20
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	15	17	18	21	21
ΜΑΡΤΙΟΣ	15	18	20	21	21
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	20	21	21	23	23
ΜΑΙΟΣ	17	20	21	23	23
ΙΟΥΝΙΟΣ	18	20	21	21	23
ΙΟΥΛΙΟΣ	20	21	21	23	24
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	23	23	23	24	24
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	17	18	21	21	21
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	15	17	20	21	21
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	15	15	18	18	20
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	21	23	23	23	24
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>213 ημ.</b>	<b>230 ημ.</b>	<b>245 ημ.</b>	<b>259 ημ.</b>	<b>265 ημ.</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11β****Μέση Πληρότητα - Ημέρες Λειτουργίας/Μήνα**

	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	21	21	23	23	24
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	23	23	24	24	26
ΜΑΡΤΙΟΣ	23	23	24	26	26
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	24	24	26	26	26
ΜΑΙΟΣ	24	24	26	26	27
ΙΟΥΝΙΟΣ	24	24	26	26	27
ΙΟΥΛΙΟΣ	24	26	26	27	27
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	26	26	26	27	27
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	21	23	23	24	24
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	23	23	24	24	24
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	21	21	23	23	24
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	24	24	26	26	26
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>276 ημ.</b>	<b>279 ημ.</b>	<b>293 ημ.</b>	<b>299 ημ.</b>	<b>306 ημ.</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

Ο υπολογισμός των συνολικών διανυκτερεύσεων, προκύπτουν πολλαπλασιάζοντας τις ημέρες λειτουργίας/πληρότητας του ξενοδοχείου (Πίνακας 11α και 11β) επί το σύνολο των δωματίων (55) αντίστοιχα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 12<sup>α</sup>**

**Συνολικές Διανυκτερεύσεις**

	1ο ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	935	935	990	1.100	1.100
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	825	935	990	1.155	1.155
ΜΑΡΤΙΟΣ	825	990	1.100	1.155	1.155
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.100	1.155	1.155	1.265	1.265
ΜΑΙΟΣ	935	1.100	1.155	1.265	1.265
ΙΟΥΝΙΟΣ	990	1.100	1.155	1.155	1.265
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.100	1.155	1.155	1.265	1.320
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.265	1.265	1.265	1.320	1.320
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	935	990	1.155	1.155	1.155
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	825	935	1.100	1.155	1.155
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	825	825	990	990	1.100
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1.155	1.265	1.265	1.265	1.320
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>11.715</b>	<b>12.650</b>	<b>13.475</b>	<b>14.245</b>	<b>14.575</b>

### ΠΙΝΑΚΑΣ 12β

#### Συνολικές Διανυκτερεύσεις

	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	1.155	1.155	1.265	1.265	1.320
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	1.265	1.265	1.320	1.320	1.430
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.265	1.265	1.320	1.430	1.430
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.320	1.320	1.430	1.430	1.430
ΜΑΙΟΣ	1.320	1.320	1.430	1.430	1.485
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.320	1.320	1.430	1.430	1.485
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.320	1.430	1.430	1.485	1.485
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.430	1.430	1.430	1.485	1.485
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.155	1.265	1.265	1.320	1.320
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.265	1.265	1.320	1.320	1.320
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.155	1.155	1.265	1.265	1.320
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1.320	1.320	1.430	1.430	1.430
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>15.290</b>	<b>15.510</b>	<b>16.335</b>	<b>16.610</b>	<b>16.940</b>

Ακολουθεί ο υπολογισμός των εσόδων από τις διανυκτερεύσεις, πολλαπλασιάζοντας τις συνολικές διανυκτερεύσεις (Πίνακας 12α και 12β) με την τιμή του δίκλινου δωματίου κατά μέσο όρο (Πίνακας 2).

### ΠΙΝΑΚΑΣ 13<sup>α</sup>

#### Έσοδα από Διανυκτερεύσεις (ΣΕ €)

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	18.700	18.700	19.800	22.000	22.000
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	16.500	18.700	19.800	23.100	23.100
ΜΑΡΤΙΟΣ	16.500	19.800	22.000	23.100	23.100
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	22.000	23.100	23.100	25.300	25.300

ΜΑΙΟΣ	18.700	22.000	23.100	25.300	25.300
ΙΟΥΝΙΟΣ	19.800	22.000	23.100	23.100	25.300
ΙΟΥΛΙΟΣ	27.500	28.875	28.875	31.625	33.000
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	31.625	31.625	31.625	33.000	33.000
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	18.700	19.800	23.100	23.100	23.100
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	16.500	18.700	22.000	23.100	23.100
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	16.500	16.500	19.800	19.800	22.000
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	23.100	25.300	25.300	25.300	26.400
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>246.125 €</b>	<b>265.100 €</b>	<b>281.600 €</b>	<b>297.825 €</b>	<b>304.700 €</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 13β**

**Έσοδα από Διανοκτερεύσεις (ΣΕ €)**

	<b>6ο ετος</b>	<b>7ο ετος</b>	<b>8ο ετος</b>	<b>9ο ετος</b>	<b>10ο ετος</b>
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	34.650	34.650	37.950	37.950	39.600
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	37.950	37.950	39.600	39.600	42.900
ΜΑΡΤΙΟΣ	37.950	37.950	39.600	42.900	42.900
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	39.600	39.600	42.900	42.900	42.900
ΜΑΙΟΣ	39.600	39.600	42.900	42.900	44.550
ΙΟΥΝΙΟΣ	39.600	39.600	42.900	42.900	44.550
ΙΟΥΛΙΟΣ	46.200	50.050	50.050	51.975	51.975
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	50.050	50.050	50.050	51.975	51.975
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	34.650	37.950	37.950	39.600	39.600
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	37.950	37.950	39.600	39.600	39.600
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	34.650	34.650	37.950	37.950	39.600
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	39.600	39.600	42.900	42.900	42.900
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>472.450 €</b>	<b>479.600 €</b>	<b>504.350 €</b>	<b>513.150 €</b>	<b>523.050 €</b>

### 5.3.2 Έσοδα ξενοδοχείου από μπαρ, καφετέρια και εστιατόριο

Η ξενοδοχειακή μονάδα παράλληλα με την παροχή υψηλής ποιότητας διαμονής στους πελάτες της θα προσφέρει και υπηρεσίες καφετέριας – μπαρ και εστιατορίου, έτσι ώστε να μπορεί να ανταποκριθεί στις συνεχώς αυξανόμενες απαιτήσεις, προσφέροντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες.

Τα έσοδα της ξενοδοχειακής μονάδας από τις παραπάνω υπηρεσίες υπολογίστηκαν σύμφωνα με :

- Τη συχνότητα σερβιρίσματος ανά διανυκτερεύοντα πελάτη.
- Την μέση τιμή διάθεσης του πρωινού, των προϊόντων της καφετέριας και των γευμάτων του εστιατορίου.

Από τα παραπάνω στοιχεία υπολογίστηκαν οι συνολικές πωλήσεις και τα συνολικά έσοδα για κάθε μία από τις υπηρεσίες που προσφέρει το ξενοδοχείο.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 14<sup>α</sup>

Προσφερόμενες Υπηρεσίες Εστίασης πελατών<sup>23</sup>

<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ</b>			
<b>2ο έτος</b>	<b>3ο έτος</b>	<b>4ο έτος</b>	<b>5ο έτος</b>
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>0,60</b>	<b>0,65</b>	<b>0,70</b>	<b>0,80</b>
<b>1,45</b>	<b>1,50</b>	<b>1,55</b>	<b>1,55</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

<sup>23</sup> Πρωινό, εστιατόριο και μπαρ αντίστοιχα.



### ΠΙΝΑΚΑΣ 14β

Προσφερόμενες Υπηρεσίες Εστίασης πελατών

<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ</b>				
<b>6ο έτος</b>	<b>7ο έτος</b>	<b>8ο έτος</b>	<b>9ο έτος</b>	<b>10ο έτος</b>
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>0,8</b>	<b>0,85</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
<b>1,6</b>	<b>1,65</b>	<b>1,65</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

### ΠΙΝΑΚΑΣ 15α

<b>ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ<sup>24</sup></b>
<b>€</b>
<b>6,0 €</b>
<b>15,0 €</b>
<b>5,0 €</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

### ΠΙΝΑΚΑΣ 15β

<b>ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ</b>
<b>€</b>
<b>8,00 €</b>

<sup>24</sup> Τιμή διάθεσης για πρωινό, γεύμα εστιατορίου και ποτού αντίστοιχα σύμφωνα με τις ισχύουσες τιμές της περιόδου.

<b>20,00 €</b>
<b>7,00 €</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

**ΠΙΝΑΚΑΣ 16α**  
**Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες - πρωινά**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	935	935	990	1.100	1.100
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	825	935	990	1.155	1.155
ΜΑΡΤΙΟΣ	825	990	1.100	1.155	1.155
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.100	1.155	1.155	1.265	1.265
ΜΑΙΟΣ	935	1.100	1.155	1.265	1.265
ΙΟΥΝΙΟΣ	990	1.100	1.155	1.155	1.265
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.100	1.155	1.155	1.265	1.320
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.265	1.265	1.265	1.320	1.320
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	935	990	1.155	1.155	1.155
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	825	935	1.100	1.155	1.155
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	825	825	990	990	1.100
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1.155	1.265	1.265	1.265	1.320
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>11.715</b>	<b>12.650</b>	<b>13.475</b>	<b>14.245</b>	<b>14.575</b>

### ΠΙΝΑΚΑΣ 16β

Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες - πρωινά

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	1155	1.155	1.265	1.265	1.320
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	1265	1.265	1.320	1.320	1.430
ΜΑΡΤΙΟΣ	1265	1.265	1.320	1.430	1.430
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1320	1.320	1.430	1.430	1.430
ΜΑΙΟΣ	1320	1.320	1.430	1.430	1.485
ΙΟΥΝΙΟΣ	1320	1.320	1.430	1.430	1.485
ΙΟΥΛΙΟΣ	1320	1.430	1.430	1.485	1.485
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1430	1.430	1.430	1.485	1.485
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1155	1.265	1.265	1.320	1.320
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1265	1.265	1.320	1.320	1.320
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1155	1.155	1.265	1.265	1.320
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1320	1.320	1.430	1.430	1.430
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>11.715</b>	<b>12.650</b>	<b>13.475</b>	<b>14.245</b>	<b>14.575</b>

Οι συνολικές πωλήσεις των πρωινών προέκυψαν πολλαπλασιάζοντας τις συνολικές διανυκτερεύσεις (Πίνακας 12α και 12β) με το συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων (Πίνακας 14α και 14β). Υποθέτουμε πως και για το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας ο συντελεστής είναι 1, δηλαδή ότι όλοι οι διανυκτερεύοντες πελάτες θα καταναλώσουν μία μονάδα πρωινού γεύματος.

Οι συνολικές πωλήσεις στο εστιατόριο προκύπτουν πολλαπλασιάζοντας τις συνολικές διανυκτερεύσεις (Πίνακας 12α και 12β) με το συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων (Πίνακας 14α και 14β) όπως αυτός προκύπτει ανά έτος. Για το πρώτο έτος λειτουργίας έχει ληφθεί υπόψη οι συνολικές πωλήσεις να έγκεινται στο μισό των διανυκτερεύσεων.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 17<sup>α</sup>

Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες - Εστιατόριο

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	468	561	644	770	880
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	413	561	644	809	924
ΜΑΡΤΙΟΣ	413	594	715	809	924
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	550	693	751	886	1.012
ΜΑΙΟΣ	468	660	751	886	1.012
ΙΟΥΝΙΟΣ	495	660	751	809	1.012
ΙΟΥΛΙΟΣ	550	693	751	886	1.056

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	633	759	822	924	1.056
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	468	594	751	809	924
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	413	561	715	809	924
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	413	495	644	693	880
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	578	759	822	886	1.056
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>5.862</b>	<b>7.590</b>	<b>8.761</b>	<b>9.976</b>	<b>11.660</b>

### ΠΙΝΑΚΑΣ 17β

Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες - Εστιατόριο

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	924	982	1139	1139	1188
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	1012	1075	1188	1188	1287
ΜΑΡΤΙΟΣ	1012	1075	1188	1287	1287
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1056	1122	1287	1287	1287
ΜΑΙΟΣ	1056	1122	1287	1287	1337
ΙΟΥΝΙΟΣ	1056	1122	1287	1287	1337
ΙΟΥΛΙΟΣ	1056	1216	1287	1337	1337
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1144	1216	1287	1337	1337
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	924	1075	1139	1188	1188
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1012	1075	1188	1188	1188
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	924	982	1139	1139	1188
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1056	1122	1287	1287	1287
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>12.232</b>	<b>13.184</b>	<b>14.702</b>	<b>14.949</b>	<b>15.246</b>

### ΠΙΝΑΚΑΣ 18<sup>α</sup>

Συνολικές πωλήσεις σε μονάδες - Μπαρ, Καφετέριες κλπ

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	1.309	1.356	1.485	1.705	1.662
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	1.155	1.356	1.485	1.790	1.790
ΜΑΡΤΙΟΣ	1.155	1.436	1.650	1.790	1.790
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	1.540	1.675	1.733	1.961	1.961
ΜΑΙΟΣ	1.309	1.595	1.733	1.961	1.961
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.386	1.595	1.733	1.790	1.961
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.540	1.675	1.733	1.961	2.046
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.771	1.834	1.898	2.046	2.046
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.309	1.436	1.733	1.790	1.790
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	1.155	1.356	1.650	1.790	1.790
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.155	1.196	1.485	1.535	1.705
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1.617	1.834	1.898	1.961	2.046
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>16.401</b>	<b>18.344</b>	<b>20.216</b>	<b>22.080</b>	<b>22.548</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 18β**

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	1.848	1.906	2.087	2.151	2.244
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	2.024	2.087	2.178	2.244	2.431
ΜΑΡΤΙΟΣ	2.024	2.087	2.178	2.431	2.431
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	2.112	2.178	2.360	2.431	2.431
ΜΑΙΟΣ	2.112	2.178	2.360	2.431	2.525
ΙΟΥΝΙΟΣ	2.112	2.178	2.360	2.431	2.525
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.112	2.360	2.360	2.525	2.525
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	2.288	2.360	2.360	2.525	2.525
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.848	2.087	2.087	2.244	2.244
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	2.024	2.087	2.178	2.244	2.244
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	1.848	1.906	2.087	2.151	2.244
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	2.112	2.178	2.360	2.431	2.431
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>24.464</b>	<b>25.592</b>	<b>26.953</b>	<b>28.237</b>	<b>28.798</b>

Οι συνολικές πωλήσεις στο μπαρ προκύπτουν πολλαπλασιάζοντας τις συνολικές διανυκτερεύσεις (Πίνακας 12α και 12β) με το συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων (Πίνακας 14α και 14β) όπως αυτός προκύπτει ανά έτος. Παρατηρώντας την αύξηση του 0,05 για κάθε έτος λειτουργίας του ξενοδοχείου υποθέτουμε πως στο πρώτο έτος λειτουργίας θα είναι 0,6 ο συντελεστής συχνότητας.

Τα έσοδα στα πρωινά, τα γεύματα από το εστιατόριο καθώς και τα μπαρ προκύπτουν από τις συνολικές διανυκτερεύσεις (Πίνακας 12α και 12β) πολλαπλασιαζόμενες με τη μέση τιμή διάθεσης /μονάδα (Πίνακας 15α και 15β).

**ΠΙΝΑΚΑΣ 19<sup>α</sup>****Έσοδα (ΣΕ €) - Πρωινά**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5 <sup>ο</sup> έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	5.610	5.610	5.940	6.600	6.600
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	4.950	5.610	5.940	6.930	6.930
ΜΑΡΤΙΟΣ	4.950	5.940	6.600	6.930	6.930
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	6.600	6.930	6.930	7.590	7.590
ΜΑΙΟΣ	5.610	6.600	6.930	7.590	7.590

ΙΟΥΝΙΟΣ	5.940	6.600	6.930	6.930	7.590
ΙΟΥΛΙΟΣ	6.600	6.930	6.930	7.590	7.920
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	7.590	7.590	7.590	7.920	7.920
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	5.610	5.940	6.930	6.930	6.930
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	4.950	5.610	6.600	6.930	6.930
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	4.950	4.950	5.940	5.940	6.600
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	6.930	7.590	7.590	7.590	7.920
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>70.290</b>	<b>75.900</b>	<b>80.850</b>	<b>85.470</b>	<b>87.450</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 19β**

**Έσοδα (ΣΕ €) - Πρωιά**

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	9.240	9.240	10.120	10.120	10.560
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	10.120	10.120	10.560	10.560	11.440
ΜΑΡΤΙΟΣ	10.120	10.120	10.560	11.440	11.440
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	10.560	10.560	11.440	11.440	11.440
ΜΑΙΟΣ	10.560	10.560	11.440	11.440	11.880
ΙΟΥΝΙΟΣ	10.560	10.560	11.440	11.440	11.880
ΙΟΥΛΙΟΣ	10.560	11.440	11.440	11.880	11.880
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	11.440	11.440	11.440	11.880	11.880
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	9.240	10.120	10.120	10.560	10.560
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	10.120	10.120	10.560	10.560	10.560
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	9.240	9.240	10.120	10.120	10.560
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	10.560	10.560	11.440	11.440	11.440
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>122.320</b>	<b>124.080</b>	<b>130.680</b>	<b>132.880</b>	<b>135.520</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 20<sup>α</sup>**

**Έσοδα (ΣΕ €) από μπαρ, Καφετέρια κλπ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	6.545	6.780	7.425	8.525	8.310
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	5.775	6.780	7.425	8.950	8.950
ΜΑΡΤΙΟΣ	5.775	7.180	8.250	8.950	8.950
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	7.700	8.375	8.665	9.805	9.805
ΜΑΙΟΣ	6.545	7.975	8.665	9.805	9.805
ΙΟΥΝΙΟΣ	6.930	7.975	8.665	8.950	9.805
ΙΟΥΛΙΟΣ	7.700	8.375	8.665	9.805	10.230
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	8.855	9.170	9.490	10.230	10.230
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	6.545	7.180	8.665	8.950	8.950
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	5.775	6.780	8.250	8.950	8.950
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	5.775	5.980	7.425	7.675	8.525
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	8.085	9.170	9.490	9.805	10.230
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>82.005</b>	<b>91.720</b>	<b>101.080</b>	<b>110.400</b>	<b>112.740</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 20<sup>β</sup>**

**Έσοδα (ΣΕ €) από μπαρ, Καφετέρια κλπ**

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	8.085	8.085	8.855	8.855	9.240
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	8.855	8.855	9.240	9.240	10.010
ΜΑΡΤΙΟΣ	8.855	8.855	9.240	10.010	10.010
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	9.240	9.240	10.010	10.010	10.010

ΜΑΙΟΣ	9.240	9.240	10.010	10.010	10.395
ΙΟΥΝΙΟΣ	9.240	9.240	10.010	10.010	10.395
ΙΟΥΛΙΟΣ	9.240	10.010	10.010	10.395	10.395
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10.010	10.010	10.010	10.395	10.395
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	8.085	8.855	8.855	9.240	9.240
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	8.855	8.855	9.240	9.240	9.240
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	8.085	8.085	8.855	8.855	9.240
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	9.240	9.240	10.010	10.010	10.010
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>107.030</b>	<b>108.570</b>	<b>114.345</b>	<b>116.270</b>	<b>118.580</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 21<sup>α</sup>**

Έσοδα (ΣΕ €) από εστιατόριο

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	7.020	8.415	9.660	11.550	13.200
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	6.195	8.415	9.660	12.135	13.860
ΜΑΡΤΙΟΣ	6.195	8.910	10.725	12.135	13.860
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	8.250	10.395	11.265	13.290	15.180
ΜΑΙΟΣ	7.020	9.900	11.265	13.290	15.180
ΙΟΥΝΙΟΣ	7.425	9.900	11.265	12.135	15.180
ΙΟΥΛΙΟΣ	8.250	10.395	11.265	13.290	15.840
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	9.495	11.385	12.330	13.860	15.840
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	7.020	8.910	11.265	12.135	13.860
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	6.195	8.415	10.725	12.135	13.860
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	6.195	7.425	9.660	10.395	13.200
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	8.670	11.385	12.330	13.290	15.840
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>87.930</b>	<b>113.850</b>	<b>131.415</b>	<b>149.640</b>	<b>174.900</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 21β**

Έσοδα (ΣΕ €) από εστιατόριο

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	23.100	23.100	25.300	25.300	26.400



ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	25.300	25.300	26.400	26.400	28.600
ΜΑΡΤΙΟΣ	25.300	25.300	26.400	28.600	28.600
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	26.400	26.400	28.600	28.600	28.600
ΜΑΙΟΣ	26.400	26.400	28.600	28.600	29.700
ΙΟΥΝΙΟΣ	26.400	26.400	28.600	28.600	29.700
ΙΟΥΛΙΟΣ	26.400	28.600	28.600	29.700	29.700
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	28.600	28.600	28.600	29.700	29.700
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	23.100	25.300	25.300	26.400	26.400
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	25.300	25.300	26.400	26.400	26.400
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	23.100	23.100	25.300	25.300	26.400
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	26.400	26.400	28.600	28.600	28.600
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>305.800</b>	<b>310.200</b>	<b>326.700</b>	<b>332.200</b>	<b>338.800</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 22<sup>α</sup>**

Συνολικά έσοδα (ΣΕ €) - από εστίαση κλπ<sup>25</sup>

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	19.175	20.805	23.025	26.675	28.110
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	16.920	20.805	23.025	28.015	29.740
ΜΑΡΤΙΟΣ	16.920	22.030	25.575	28.015	29.740
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	22.550	25.700	26.860	30.685	32.575
ΜΑΙΟΣ	19.175	24.475	26.860	30.685	32.575
ΙΟΥΝΙΟΣ	20.295	24.475	26.860	28.015	32.575
ΙΟΥΛΙΟΣ	22.550	25.700	26.860	30.685	33.990
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	25.940	28.145	29.410	32.010	33.990
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	19.175	21.700	26.860	28.015	29.740
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	16.920	20.805	25.575	28.015	29.740
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	16.920	18.355	23.025	24.010	28.325

<sup>25</sup> Προσθέτοντας τα στοιχεία των πινάκων 11, 12 και 13.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	23.685	28.145	29.410	30.685	33.990
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>240.225</b>	<b>281.140</b>	<b>313.345</b>	<b>345.510</b>	<b>375.090</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 22β**

Συνολικά έσοδα (ΣΕ €) - από εστίαση κλπ

	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	40.425	40.425	44.275	44.275	46.200
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	44.275	44.275	46.200	46.200	50.050
ΜΑΡΤΙΟΣ	44.275	44.275	46.200	50.050	50.050
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	46.200	46.200	50.050	50.050	50.050
ΜΑΙΟΣ	46.200	46.200	50.050	50.050	51.975
ΙΟΥΝΙΟΣ	46.200	46.200	50.050	50.050	51.975
ΙΟΥΛΙΟΣ	46.200	50.050	50.050	51.975	51.975
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	50.050	50.050	50.050	51.975	51.975
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	40.425	44.275	44.275	46.200	46.200
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	44.275	44.275	46.200	46.200	46.200
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	40.425	40.425	44.275	44.275	46.200
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	46.200	46.200	50.050	50.050	50.050
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ</b>	<b>535.150</b>	<b>542.850</b>	<b>571.725</b>	<b>581.350</b>	<b>592.900</b>

**5.3.3 Έσοδα από την χρήση του χώρου για Ημερίδες -Εκδηλώσεις και Συνεστιάσεις**

Η ευρύτερη περιοχή της Γαστούνης, παρόλο που αναπτύσσει σημαντική τουριστική και εμπορική δραστηριότητα, στερείται χώρων όπου θα μπορούσαν να φιλοξενηθούν συγκεντρώσεις επαγγελματικού, εμπορικού και κοινωνικού περιεχομένου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω στην ξενοδοχειακή μονάδα είναι απαραίτητο να δημιουργηθεί μια αίθουσα πολλαπλών χρήσεων η οποία θα διατίθεται για συγκεντρώσεις, συνέδρια, διαλέξεις, εκθέσεις, κοινωνικές εκδηλώσεις και γεύματα εργασίας. Από την εκμετάλλευση της παραπάνω αίθουσας υπολογίστηκαν τα έσοδα για το πρώτος έτος λειτουργίας της σύμφωνα με μια πρόβλεψη για τη ζήτηση που θα προκύψει λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι δεν υπάρχει αντίστοιχη αίθουσα τόσο στο Δήμο όσο και στην ευρύτερη περιοχή.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 23α

#### Έσοδα από εκδηλώσεις<sup>26</sup>

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Συνεστιάσεις	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>100.000</b>	<b>110.000</b>	<b>120.000</b>	<b>130.000</b>	<b>140.000</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

### ΠΙΝΑΚΑΣ 23β

#### Έσοδα από εκδηλώσεις

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
Συνεστιάσεις	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

Θεωρούμε πως την πρώτη δετία τα έσοδα από τις εκδηλώσεις έχουν μια ανοδική πορεία καθώς το ξενοδοχείο είναι καινούριο στους συμμετέχοντες και διοργανώνονται πολλές συνεστιάσεις. Έπειτα την επόμενη πενταετία θεωρούμε πως

<sup>26</sup> Σύμφωνα με στοιχεία από έσοδα σε άλλα ξενοδοχεία του νομού.

τα έσοδα από τις εκδηλώσεις θα έχουν μια σταθεροποιητική πορεία γύρω στα 120.000 € το μέσο όρο δηλ. της προηγούμενης 5ετίας.

### 5.3.4 Συνολικά Έσοδα

Τα εκτιμώμενα συνολικά έσοδα της ξενοδοχειακής μονάδας ανά κατηγορία αναλύθηκαν εκτενώς στις προηγούμενες παραγράφους του κεφαλαίου. Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μια συνοπτική παρουσίασή τους για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της μονάδας, η οποία είναι ενδεικτική για την οικονομική της πορεία.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 24α

##### Ανάλυση κύκλου εργασιών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	246.125	265.100	281.600	297.825	304.700
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ -ΜΠΑΡ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	240.225	281.140	313.345	345.510	375.090
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ: (π.χ ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ - ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ -ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ & ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΕΣΟΔΩΝ)	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>586.350 €</b>	<b>656.240 €</b>	<b>714.945 €</b>	<b>773.335 €</b>	<b>819.790 €</b>

## **ΠΙΝΑΚΑΣ 24β**

### **Ανάλυση κύκλου εργασιών**

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>6ο έτος</b>	<b>7ο έτος</b>	<b>8ο έτος</b>	<b>9ο έτος</b>	<b>10ο έτος</b>
<b>ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>	472.450	479.600	504.350	513.150	523.050
<b>ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ -ΜΠΑΡ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ</b>	535.150	542.850	571.725	581.350	592.900
<b>ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ: (π.χ ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ - ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ -ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ &amp; ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΕΣΟΔΩΝ)</b>	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.127.600 €</b>	<b>1.142.450 €</b>	<b>1.196.075 €</b>	<b>1.214.500 €</b>	<b>1.235.950 €</b>

## **5.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ**

Η εκτίμηση του προβλεπόμενου κόστους λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας περιλαμβάνει ανάλυση των ακόλουθων κύριων δαπανών :

- Έξοδα αμοιβής προσωπικού
- Έξοδα αναλωσίμων – παρασκευής τροφίμων και ποτών
- Παροχές τρίτων (Ηλεκτρική Ενέργεια, Υδροδότηση, Τηλεπικοινωνίες)
- Έξοδα διάθεσης και διοίκησης

- Έξοδα συντηρήσεων
- Ασφάλιστρα
- Αποσβέσεις
- Τόκοι δανείων
- Έξοδα καθαριότητας και ιματισμού

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι μεταβλητές, υποθέσεις και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των σχετικών μεγεθών κόστους, βασίζονται κατά κύριο λόγο στα στοιχεία ανάλυσης παρεμφερών δραστηριοτήτων που ερευνήθηκαν στην ευρύτερη αγορά.

#### **5.4.1 Υπολογισμός σταθερών δαπανών**

Οι σταθερές δαπάνες περιλαμβάνουν το κόστος επένδυσης, τα κεφάλαια κίνησης, το αποθεματικό κεφάλαιο, και τα κεφάλαια απρόβλεπτων εξόδων.

Το κόστος της Επένδυσης συνολικά ανέρχεται σε 1.397.632,00 € μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ. Τα κεφάλαια κίνησης υπολογίζονται στη βάση του συνόλου των μεταβλητών δαπανών συν το 50% των ετήσιων λειτουργικών εξόδων κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της Μονάδας. Το αποθεματικό Κεφάλαιο δημιουργείται όταν ένα ποσό ίσο με το 5% των ετήσιων κερδών μεταφέρεται καθ' έτος σε ένα υποχρεωτικό αποθεματικό μέχρι το 33,3% του εξοφλημένου κεφαλαίου<sup>27</sup>. Το κεφάλαιο που προβλέπεται για την αντιμετώπιση πιθανών απρόβλεπτων συμβάντων κατά την διάρκεια των ετών κατασκευής του έργου, προσδιορίζεται σε 9% του συνολικού ύψους επένδυσης ανά έτος, σύμφωνα με μια γενικά παραδεκτή πρακτική.

#### **5.4.2 Υπολογισμός μεταβλητών δαπανών<sup>28</sup>**

Οι υπολογισμοί των μεταβλητών δαπανών, για το ετήσιο κόστος λειτουργίας του ξενοδοχείου, στηρίζονται στις εξής παραδοχές :

- Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί όλο το χρόνο.

<sup>27</sup> Όπως προβλέπει η σχετική νομοθεσία: Ν. 2190/1920, αρ. 44

<sup>28</sup> Τα ποσοστά των μεταβλητών δαπανών προκύπτουν κατόπιν μακροοικονομικής μελέτης

- Το κόστος αγοράς αναλωσίμων – τροφίμων και ποτών υπολογίσθηκε με τις παραδοχές ότι είναι ποσοστό της μέσης τιμής διάθεσης ανά μονάδα.
- Το κόστος καθαριότητας – ματισμού της Μονάδας υπολογίζεται σε ετήσια βάση ως ποσοστό 4% του συνολικού Κύκλου Εργασιών.
- Το κόστος Συντήρησης υπολογίζεται ως ποσοστό 3% της αξίας των παγίων.
- Το κόστος απασχόλησης της μονάδας αντιστοιχεί στην αμοιβή των επτά (7) ατόμων προσωπικό που θα προσληφθούν μετά την ολοκλήρωση του έργου.
- Τα Ασφάλιστρα παγίων και Αστικής ευθύνης υπολογίζονται ως ποσοστό 2% επί των παγίων.
- Τα έξοδα διοίκησης υπολογίζονται σε ετήσια βάση ως ποσοστό 13% ποσοστό του συνολικού Κύκλου Εργασιών.
- Τα έξοδα διάθεσης υπολογίζονται σε ετήσια βάση ως ποσοστό 3% του συνολικού Κύκλου Εργασιών.
- Τα έξοδα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (Ηλεκτρική Ενέργεια, Υδροδότηση, Τηλεπικοινωνίες κλπ) υπολογίζονται σε ετήσια βάση ως ποσοστό 3% του συνολικού Κύκλου Εργασιών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 25<sup>α</sup>**

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	6,00 €	50,00%	3,00 €
(β) Εστιατόριο	15,00 €	50,00%	7,50 €
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	5,00 €	30,00%	1,50 €

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

**ΠΙΝΑΚΑΣ 26<sup>α</sup>**

Κόστος αγοράς αναλωσίμων – τροφίμων και ποτών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ
(α) Πρωινό	35.145	37.950	40.425	42.735	43.725
(β) Εστιατόριο	43.965	56.925	65.708	74.820	87.450
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	24.602	27.516	30.324	33.120	33.822
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>103.712</b>	<b>122.391</b>	<b>136.457</b>	<b>150.675</b>	<b>164.997</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 25β**

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	<b>8,00 €</b>	50,00%	4,00 €
(β)	<b>20,00 €</b>	50,00%	10,00 €



Εστιατόριο			
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	7,00 €	30,00%	2,1 €

Πηγή δεδομένων: Υποθετικά δεδομένα

Το κόστος αγοράς αναλώσιμων προκύπτει πολλαπλασιάζοντας τις συνολικές πωλήσεις σε πρωινά, γεύματα και ποτά με (Πίνακες 16α,16β,17α,17β,18α και 18β) με το κόστος αγοράς κάθε μονάδας (Πίνακας 25α και 25β).

### **ΠΙΝΑΚΑΣ 26β**

**Κόστος αγοράς αναλωσίμων – τροφίμων και ποτών**

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>6ο έτος ΠΟΣΟ</b>	<b>7ο έτος ΠΟΣΟ</b>	<b>8ο έτος ΠΟΣΟ</b>	<b>9ο έτος ΠΟΣΟ</b>	<b>10ο έτος ΠΟΣΟ</b>
(α) Πρωινό	46.860	50.600	53.900	56.980	58.300
(β) Εστιατόριο	122.320	131.840	147.020	149.490	152.460
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ	51.374	53.743	56.601	59.298	60.476
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>220.554</b>	<b>236.183</b>	<b>257.521</b>	<b>265.768</b>	<b>271.236</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 27α**

Ετήσια λοιπά μεταβλητά έξοδα μονάδας

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Έξοδα καθαριότητας - ματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	586.350 €	656.240 €	714.945 €	773.335 €	819.790 €
	X (%)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>23.454 €</b>	<b>26.250 €</b>	<b>28.598 €</b>	<b>30.933 €</b>	<b>32.792 €</b>
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας(Ηλεκτρικό Ρεύμα, Υδροδότηση, Τηλεπικοινωνίες κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	586.350 €	656.240 €	714.945 €	773.335 €	819.790 €
	X (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>17.591 €</b>	<b>19.687 €</b>	<b>21.448 €</b>	<b>23.200 €</b>	<b>24.594 €</b>
Έξοδα συντηρήσεως	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	1.337.632 €	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€
	X (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	1.337.632 €	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€
	X (%)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	586.350 €	656.240 €	714.945 €	773.335 €	819.790 €
	X (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>17.591 €</b>	<b>19.687 €</b>	<b>21.448 €</b>	<b>23.200 €</b>	<b>24.594 €</b>
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	586.350 €	656.240 €	714.945 €	773.335 €	819.790 €
	X (%)	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>76.226 €</b>	<b>85.311 €</b>	<b>92.943 €</b>	<b>100.534 €</b>	<b>106.573 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>201.744 €</b>	<b>217.817 €</b>	<b>231.319 €</b>	<b>244.749 €</b>	<b>255.435 €</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 27β**

Ετήσια λοιπά μεταβλητά έξοδα μονάδας

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
Έξοδα καθαριότητας - ματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	<b>1.127.600 €</b>	<b>1.142.450€</b>	<b>1.196.075€</b>	<b>1.214.500€</b>	<b>1.235.950€</b>
	X (%)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>45.104 €</b>	<b>45.698 €</b>	<b>47.843 €</b>	<b>48.580 €</b>	<b>49.438 €</b>
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας(Ηλεκτρικό Ρεύμα, Υδροδότηση, Τηλεπικοινωνίες κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	<b>1.127.600 €</b>	<b>1.142.450€</b>	<b>1.196.075€</b>	<b>1.214.500€</b>	<b>1.235.950€</b>
	X	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>33.828 €</b>	<b>34.274 €</b>	<b>35.882 €</b>	<b>36.435 €</b>	<b>37.079 €</b>
Έξοδα συντηρήσεως	ΑΕΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	1.337.632 €	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€
	X (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>	<b>40.129 €</b>
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	ΑΕΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	1.337.632 €	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€	1.337.632€
	X (%)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>	<b>26.753 €</b>
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	<b>1.127.600 €</b>	<b>1.142.450€</b>	<b>1.196.075€</b>	<b>1.214.500€</b>	<b>1.235.950€</b>
	X (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>33.828 €</b>	<b>34.274 €</b>	<b>35.882 €</b>	<b>36.435 €</b>	<b>37.079 €</b>
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	<b>1.127.600 €</b>	<b>1.142.450€</b>	<b>1.196.075€</b>	<b>1.214.500€</b>	<b>1.235.950€</b>
	X (%)	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	<b>146.588 €</b>	<b>148.519 €</b>	<b>155.490 €</b>	<b>157.885 €</b>	<b>160.674 €</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>326.230 €</b>	<b>329.647 €</b>	<b>341.979 €</b>	<b>346.217 €</b>	<b>351.152 €</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 28α**

Προβλεπόμενο συνολικό μεταβλητό κόστος

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΩΝ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ <sup>29</sup>	91.892 €	92.809 €	93.736 €	94.673 €	95.620 €
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	103.712 €	122.391 €	136.457 €	150.675 €	164.997 €
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΔΙΑΘΕΣΗΣ)	201.744 €	217.817 €	231.319 €	244.749 €	255.435 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>397.348 €</b>	<b>433.017 €</b>	<b>461.512 €</b>	<b>490.097 €</b>	<b>516.052 €</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 28β**

Προβλεπόμενο συνολικό μεταβλητό κόστος

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΩΝ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	96.574 €	97.542 €	98.517 €	99.502 €	100.498 €
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	220.554	236.183	257.521	265.768	271.236
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΔΙΑΘΕΣΗΣ)	326.230 €	329.647 €	341.979 €	346.217 €	351.152 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>643.358 €</b>	<b>663.372 €</b>	<b>698.017 €</b>	<b>711.487 €</b>	<b>722.886 €</b>

<sup>29</sup> Τα έξοδα αμοιβής εργαζομένων προκύπτουν από τη συλλογική σύμβαση εργασίας του Π.Κ. 30/4-10-2010 (Βλέπε Παράρτημα Α, Β και Γ)

### 5.4.3 Συνολικό Κόστος Λειτουργίας

Σύμφωνα με τις ανωτέρω εκτιμήσεις το συνολικό κόστος λειτουργίας για τα πρώτα χρόνια λειτουργίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα :

**ΠΙΝΑΚΑΣ 29α**

Συνολικό Κόστος Λειτουργίας

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	397.348	433.017	461.512	490.097	516.052
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ <sup>30</sup>	128.775	116.461	105.372	95.379	86.373
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ <sup>31</sup> (ΜΕΣΟΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ + ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ)	13.208	12.679	12.151	11.623	11.094
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>539.331 €</b>	<b>574.471 €</b>	<b>602.438 €</b>	<b>630.495 €</b>	<b>655.921 €</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 29β**

Συνολικό Κόστος Λειτουργίας

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	643.358	663.372	698.017	711.487	722.886
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	78.250	70.921	64.305	58.331	52.931
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ (ΜΕΣΟΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ + ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ)	10.566	10.038	9.510	8.981	8.453
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>732.174 €</b>	<b>744.331 €</b>	<b>771.832 €</b>	<b>778.799 €</b>	<b>784.270 €</b>

<sup>30</sup> Όπως προκύπτουν αθροιστικά από τον Πίνακα 28

<sup>31</sup> Όπως προκύπτουν από τον Πίνακα 29

## 5.5 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων<sup>32</sup> έγιναν οι εξής παραδοχές:

- Για τα κτιριακά, ετήσιο ποσοστό αποσβέσεων 8%,
- για τον μηχανολογικό εξοπλισμό 12%,
- για τα έργα υποδομής 8%,
- για την διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου 8%,
- για τον ξενοδοχειακό εξοπλισμό 12% και
- για τις άυλες παγιοποιούμενες δαπάνες 10%.

Οι ετήσιες αποσβέσεις της επένδυσης σε χρονικό διάστημα δεκαετίας εμφανίζονται στους πίνακες που ακολουθούν.

### ΠΙΝΑΚΑΣ 30α

#### Ανάλυση ετήσιων αποσβέσεων

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1 <sup>ο</sup> έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	8%	823.520	65.882	60.611	55.762	51.301	47.197
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	77.919	9.350	8.228	7.241	6.372	5.607
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	8%	105.000	8.400	7.728	7.110	6.541	6.018

<sup>32</sup> Σύμφωνα με τον καθορισμό συντελεστών αποσβέσεων Π.Δ. 299 (ΦΕΚ Α' 255/04-11-2003)

<b>ΧΩΡΟΥ</b>							
<b>ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>	<b>8%</b>	<b>15.000</b>	<b>1.200</b>	<b>1.104</b>	<b>1.016</b>	<b>934</b>	<b>860</b>
<b>ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥ- ΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)</b>	<b>10%</b>	<b>60.000</b>	<b>6.000</b>	<b>5.400</b>	<b>4.860</b>	<b>4.374</b>	<b>3.937</b>
<b>ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>12%</b>	<b>316.193</b>	<b>37.943</b>	<b>33.390</b>	<b>29.383</b>	<b>25.857</b>	<b>22.754</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 30B**

Ανάλυση ετήσιων αποσβέσεων

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ</b>	<b>ΛΕΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ</b>	<b>6<sup>ο</sup> έτος</b>	<b>7<sup>ο</sup> έτος</b>	<b>8<sup>ο</sup> έτος</b>	<b>9<sup>ο</sup> έτος</b>	<b>10<sup>ο</sup> έτος</b>
<b>ΚΤΙΡΙΑΚΑ</b>	<b>8%</b>	<b>823.520</b>	<b>43.421</b>	<b>39.948</b>	<b>36.752</b>	<b>33.812</b>	<b>31.107</b>
<b>ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>12%</b>	<b>77.919</b>	<b>4.935</b>	<b>4.342</b>	<b>3.821</b>	<b>3.363</b>	<b>2.959</b>
<b>ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ</b>	<b>8%</b>	<b>105.000</b>	<b>5.536</b>	<b>5.093</b>	<b>4.686</b>	<b>4.311</b>	<b>3.966</b>
<b>ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>	<b>8%</b>	<b>15.000</b>	<b>791</b>	<b>728</b>	<b>669</b>	<b>616</b>	<b>567</b>
<b>ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥ- ΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)</b>	<b>10%</b>	<b>60.000</b>	<b>3.543</b>	<b>3.189</b>	<b>2.870</b>	<b>2.583</b>	<b>2.324</b>
<b>ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>12%</b>	<b>316.193</b>	<b>20.024</b>	<b>17.621</b>	<b>15.507</b>	<b>13.646</b>	<b>12.008</b>

## 5.6 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

### 5.6.1 Μακροπρόθεσμο Επενδυτικό Δάνειο

Για την χρηματοδότηση της επένδυσης με ξένα κεφάλαια προβλέπεται η σύναψη μακροπρόθεσμου δανείου από Χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Το ποσό του δανείου ανέρχεται σε 209.644,00 € δηλ. σε ποσοστό 15% του συνολικού ύψους της επένδυσης. Για τον υπολογισμό της απόσβεσης του δανείου έγινε η παραδοχή για δάνειο 25ετούς διάρκειας, με ετήσιο επιτόκιο 6,3% .

**ΠΙΝΑΚΑΣ 31**

Ανάλυση προβλεπόμενων δόσεων δανείου επένδυσης

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	209.645,0 €			(π.χ ΕΞΑΜΗΝΑ ή ΕΤΗ)
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	6,3%			
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	25 έτη			
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΤΟΚΟΧ/ΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ			
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	0	(π.χ ... ΕΞΑΜΗΝΑ)		
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ	0,0			
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ	0,0	ΧΡΟΝΙΚΗ ΣΤΙΓΜΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	0,0 €	.....		
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΟΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	21.592,0			
<b>ΠΛΗΡΩΜΩΝ (ΕΤΗ)</b>	<b>ΤΟΚΟΣ</b>	<b>ΧΡΕΟΥΛΥΣΙΟ</b>	<b>ΤΟΚΟΧΡΕΟΥΛΥΣΙΟ</b>	<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>
1 <sup>ο</sup>	13.207,64	8.385,8	21.593,4	201.259,2
2 <sup>ο</sup>	12.679,33	8.385,8	21.065,1	192.873,4
3 <sup>ο</sup>	12.151,02	8.385,8	20.536,8	184.487,6
4 <sup>ο</sup>	11.622,72	8.385,8	20.008,5	176.101,8
5 <sup>ο</sup>	11.094,41	8.385,8	19.480,2	167.716,0
6 <sup>ο</sup>	10.566,11	8.385,8	18.951,9	159.330,2
7 <sup>ο</sup>	10.037,80	8.385,8	18.423,6	150.944,4
8 <sup>ο</sup>	9.509,50	8.385,8	17.895,3	142.558,6
9 <sup>ο</sup>	8.981,19	8.385,8	17.367,0	134.172,8
10 <sup>ο</sup>	8.452,89	8.385,8	16.838,7	125.787,0
11 <sup>ο</sup>	7.924,58	8.385,8	16.310,4	117.401,2
12 <sup>ο</sup>	7.396,28	8.385,8	15.782,1	109.015,4



13°	6.867,97	8.385,8	15.253,8	100.629,6
14°	6.339,66	8.385,8	14.725,5	92.243,8
15°	5.811,36	8.385,8	14.197,2	83.858,0
16°	5.283,05	8.385,8	13.668,9	75.472,2
17°	4.754,75	8.385,8	13.140,6	67.086,4
18°	4.226,44	8.385,8	12.612,2	58.700,6
19°	3.698,14	8.385,8	12.083,9	50.314,8
20°	3.169,83	8.385,8	11.555,6	41.929,0
21°	2.641,53	8.385,8	10.499,0	33.543,2
22°	2.113,22	8.385,8	10.499,0	25.157,4
23°	1.584,92	8.385,8	9.970,7	16.771,6
24°	1.056,61	8.385,8	9.442,4	8.385,8
25°	528,31	8.385,8	8.914,1	0,0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>171.699,26</b>	<b>209.645,0</b>	<b>381.344,0</b>	

## 5.6.2 Προβλεπόμενο Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

Το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης προσδιορίζεται από:

- αποθέματα τροφίμων και ποτών
- τις πιστώσεις προς την πελατεία και
- από τα αναγκαία διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ

και καλύπτεται εξολοκλήρου από ίδια κεφάλαια.

## 5.7 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

### 5.7.1 Αποτελέσματα Χρήσης

Από τον πίνακα του Λογαριασμού Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως, που ακολουθεί προκύπτουν:

- Μικτό Αποτέλεσμα (Κέρδος) από τον πρώτο χρόνο θετικό.
- Αποτέλεσμα προ Τόκων – Αποσβέσεων και Φόρων Θετικό όλη την δεκαετία.
- Αποτελέσματα προ Αποσβέσεων και Φόρων δεκαετίας θετικά.
- Το Καθαρό αποτέλεσμα χρήσης είναι θετικό από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της επένδυσης και φθάνει το 10<sup>ο</sup> έτος τα 488.289 €

**ΠΙΝΑΚΑΣ 32α**

**Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων**

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>ΕΣΟΔΑ</b>					
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>586.350</b>	<b>656.240</b>	<b>714.945</b>	<b>773.335</b>	<b>819.790</b>
<b>ΕΞΟΔΑ</b>					
Δαπάνες προσωπικού	91.892	92.809	93.736	94.673	95.620
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων – ποτών	103.712	122.391	136.457	150.675	164.997
Έξοδα διατροφής προσωπικού	0	0	0	0	0
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	23.454	26.250	28.598	30.933	32.792
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	17.591	19.687	21.448	23.200	24.594
Έξοδα αγοράς προϊόντων καταστημάτων	0	0	0	0	0
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	40.129	40.129	40.129	40.129	40.129
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	26.753	26.753	26.753	26.753	26.753
Έξοδα διάθεσης ( Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	17.591	19.687	21.448	23.200	24.594
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	76.226	85.311	92.943	100.534	106.573
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>397.348€</b>	<b>433.017€</b>	<b>461.512€</b>	<b>490.097€</b>	<b>516.052€</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ</b>	<b>189.002</b>	<b>223.223</b>	<b>253.433</b>	<b>283.238</b>	<b>303.738</b>
<b>ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ (α+β)</b>					
<b>Μείον :</b>					
-τόκοι κατασκευαστ. περιόδου					
-τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως	13.208	12.679	12.151	11.623	11.094
-τόκοι παλαιών δανείων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-τόκοι κεφαλαίου κίνησης					
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ</b>	<b>175.794</b>	<b>210.544</b>	<b>241.282</b>	<b>271.615</b>	<b>292.644</b>
Αποσβέσεις ( συνολικές )	128.775	116.461	105.372	95.379	86.373
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>47.019</b>	<b>94.083</b>	<b>135.910</b>	<b>176.236</b>	<b>206.271</b>
Μείον : φόρος εισοδήματος <sup>33</sup>	6.322	6.485	6.654	6.823	6.993
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>	<b>40.697</b>	<b>87.598</b>	<b>129.256</b>	<b>169.413</b>	<b>199.278</b>

<sup>33</sup> Όπως προκύπτει από την Κύρωση του Κώδικα φορολογίας Εισοδήματος του Ν.2238/1994, Άρθρο 9 (Βλέπε παράρτημα Δ και Ε)

**ΠΙΝΑΚΑΣ 32β**

**Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων**

	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
<b>ΕΣΟΔΑ</b>					
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>1.127.600</b>	<b>1.142.450</b>	<b>1.196.075</b>	<b>1.214.500</b>	<b>1.235.950</b>
<b>ΕΞΟΔΑ</b>					
Δαπάνες προσωπικού	96.574	97.542	98.517	99.502	100.498
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων – ποτών	220.554	236.183	257.521	265.768	271.236
Έξοδα διατροφής προσωπικού	0	0	0	0	0
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	45.104	45.698	47.843	48.580	49.438
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας	33.828	34.274	35.882	36.435	37.079
Έξοδα αγοράς προϊόντων καταστημάτων	0	0	0	0	0
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	40.129	40.129	40.129	40.129	40.129
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	26.753	26.753	26.753	26.753	26.753
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	33.828 €	34.274 €	35.882 €	36.435 €	37.079 €
Έξοδα Διοίκησης ( Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	146.588	148.519	155.490	157.885	160.674
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>643.358 €</b>	<b>663.372 €</b>	<b>698.017 €</b>	<b>711.487 €</b>	<b>722.886 €</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ</b>	<b>484.242</b>	<b>479.078</b>	<b>498.058</b>	<b>503.013</b>	<b>513.064</b>
<b>ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ (α+β)</b>					
<b>Μείον :</b>					
-τόκοι κατασκευαστ. περιόδου					
-τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως	10.566	10.038	9.510	8.981	8.453
-τόκοι παλαιών δανείων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-τόκοι κεφαλαίου κίνησης					
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ</b>	<b>473.676</b>	<b>469.040</b>	<b>488.548</b>	<b>494.032</b>	<b>504.611</b>
Αποσβέσεις ( συνολικές )	10.566	10.038	9.510	8.981	8.453
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>463.110</b>	<b>459.002</b>	<b>479.038</b>	<b>485.051</b>	<b>496.158</b>
Μείον : φόρος εισοδήματος	7.163	7.339	7.514	7.691	7.869
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>	<b>455.947</b>	<b>451.663</b>	<b>471.524</b>	<b>477.360</b>	<b>488.289</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 33**  
**Προβλεπόμενες ταμειακές ροές επένδυσης**

	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ												
	-2	-1	0	1 <sup>ο</sup>	2 <sup>ο</sup>	3 <sup>ο</sup>	4 <sup>ο</sup>	5 <sup>ο</sup>	6 <sup>ο</sup>	7 <sup>ο</sup>	8 <sup>ο</sup>	9 <sup>ο</sup>	10 <sup>ο</sup>
<b>ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>													
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)			0										
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ			0	189.002	223.223	253.433	283.238	303.738	484.242	479.078	498.058	292.591	301.369
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β1)</b>													
Δαπάνες επένδυσης			1.397.632										
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης													
Σύνολο (Β)			1.397.632										
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1)</b>			-1.397.632	189.002	223.223	253.433	283.238	303.738	484.242	479.078	498.058	292.591	301.369
<b>ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>													
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)													
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β2)</b>													
Δαπάνες επένδυσης													
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης													
Σύνολο (Β)													
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2</b>			-1.397.632	189.002	223.223	253.433	283.238	303.738	484.242	479.078	498.058	292.591	301.369

**IRR = 18%**

### **5.7.2 Ταμειακές Ροές**

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση ταμειακών ροών της επένδυσης και τα προβλεπόμενα αποτελέσματα χρήσης από τη λειτουργία της Μονάδας. Εκτός της κατασκευαστικής περιόδου για όλη την επόμενη 10ετία οι ταμειακές ροές είναι θετικές. Ο Δείκτης Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (IRR) είναι θετικός και ισούται  $IRR = 18\%$ .

## **5.8 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**

### **5.8.1 Ανάλυση Αποδοτικότητας της Επένδυσης**

Με την ανάλυση της αποδοτικότητας, επιδιώκεται να εξακριβωθεί κατά το πόσο η επένδυση που σχεδιάστηκε είναι βιώσιμη και παρέχει ικανοποιητική απόδοση στα κεφάλαια που πρόκειται να επενδυθούν (ίδια και ξένα).

Η βιωσιμότητα έχει μεγάλη σημασία και για τους εξωτερικούς χρηματοδότες της επένδυσης (τράπεζα και Δημόσιο), γιατί δείχνει παράλληλα και τις ικανότητες του φορέα να καλύπτει τις δανειακές υποχρεώσεις που θα αναλάβει, για την υλοποίηση και λειτουργία της επένδυσης. Η επένδυση θεωρείται βιώσιμη και επομένως συμφέρουσα για τους επενδυτές και για τους εξωτερικούς χρηματοδότες, αν καλύπτει το κάθε φύσης κόστος της, ή με άλλα λόγια, αν η αποδοτικότητα του συνόλου των κεφαλαίων που θα επενδυθούν, είναι τουλάχιστον ίση με το κόστος τους. Η αμοιβή (απόδοση) των ιδίων κεφαλαίων θεωρείται ικανοποιητική και επομένως η επένδυση κρίνεται συμφέρουσα για τους επενδυτές, αν είναι τουλάχιστον ίση με την απόδοση που θα μπορούσαν να είχαν τα κεφάλαια αυτά, σε μία εναλλακτική χρήση (άλλη επένδυση, απόδοση κεφαλαιαγοράς, λογαριασμό καταθέσεων, ομόλογα, κ.λπ.).

Για την μέτρηση της αποδοτικότητας της επένδυσης, μελετάται ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης, ένα από τα ουσιαστικότερα κριτήρια αποδοτικότητας, η ανάλυση του οποίου, θα προσφέρει χρήσιμα συμπεράσματα τόσο στους υποψήφιους επενδυτές όσο και στους εισηγητές των Τραπεζών που θα θελήσουν να δανειοδοτήσουν την επένδυση.

### **5.8.2 Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης**

Ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης είναι ένα μέσο για τον ακριβή προσδιορισμό της αποδοτικότητας της επένδυσης. Με το κριτήριο αυτό εντοπίζεται το ακριβές ποσοστό απόδοσης της επένδυσης. Επίσης με το κριτήριο αυτό προσδιορίζονται άμεσα οι όροι δανεισμού της επένδυσης, αφού με τον τρόπο αυτό καθορίζεται το μέγιστο επιτόκιο, που θα μπορούσε να πληρωθεί από τους επενδυτές, χωρίς να κινδυνεύουν να χάσουν τα κεφάλαιά τους.

Ο Δείκτης Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (IRR) είναι θετικός και ισούται  $IRR=18\%$ , συνεπώς το προτεινόμενο έργο, κρίνεται από ιδιωτικοοικονομικής πλευράς αποδεκτό.

## **5.9 ΑΜΕΣΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ**

Η παρούσα μελέτη προσδιόρισε τη σκοπιμότητα και βιωσιμότητα της υπό ίδρυση Ξενοδοχειακής μονάδας στο Δήμο Πηνειού. Όμως, η άμεση αναγκαιότητα της υλοποίησης του έργου απαιτεί ταχύτατες ενέργειες στους εξής άξονες:

- Οριστικές μελέτες
- Ενέργειες για την οριστικοποίηση του χρηματοδοτικού σχήματος
- Φάκελος υποβολής στον Αναπτυξιακό Νόμο
- Προετοιμασία τευχών δημοπράτησης των απαραίτητων μελετών
- Συντονισμός, παρακολούθηση και έλεγχος μελετών και άλλων ενεργειών και των αντίστοιχων φορέων
- Αδειοδοτήσεις
- Επιλογή Αναδόχου
- Κατασκευή του έργου

Οι παραπάνω πρωτοβουλίες αποκτούν ιδιαίτερα κρίσιμη σημασία ως προς την αποτελεσματικότητα του εγχειρήματος.

## 5.10 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Κύριος στόχος του έργου συγχρηματοδοτούμενου από δημόσιους πόρους και ιδιωτικές επενδύσεις είναι η ταυτόχρονη ικανοποίηση δυο ετερόκλιτων κριτηρίων:

- Η ανταποδοτικότητα των ιδιωτικών κεφαλαίων, ώστε να είναι εφικτή η προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και
- Το όφελος για την περιφερειακή και εθνική οικονομία, ώστε να δικαιολογηθεί η εκταμίευση δημοσίων πόρων.

Ως προς το πρώτο κριτήριο η χρηματοοικονομική ανάλυση που προηγήθηκε αποδεικνύει ότι η επένδυση είναι αρκετά ενδιαφέρουσα για ιδιωτικά κεφάλαια. Ειδικότερα μάλιστα αφού η συνολική επένδυση συνδυάζεται με κρατική επιχορήγηση και δανεισμό. Είναι προφανές ότι για χρονική περίοδο μεγαλύτερη των 10 ετών, που αποτέλεσε τον χρονικό ορίζοντα της παρούσας μελέτης, ο Εσωτερικός Δείκτης Απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων θα είναι αρκετά υψηλότερος αφού για τα συνολικά κεφάλαια ήταν 18%.

Η κοινωνικοοικονομική αξιολόγηση επισημαίνει τις ιδιαίτερα θετικές επιδράσεις από την δημιουργία της Ξενοδοχειακής Μονάδας στον Δήμο Πηνειού και στην τοπική οικονομία γενικότερα.

Η νέα Ξενοδοχειακή μονάδα αναμένεται:

- Να τονώσει την τουριστική κίνηση,
- Να συμβάλλει στην εξυπηρέτηση των επαγγελματιών που επισκέπτονται για εμπορικούς λόγους την περιοχή,
- Να εξυπηρετήσει ανάγκες της περιοχής για ξενοδοχειακό κατάλυμα για την κάλυψη των αναγκών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των κατοίκων και εν γένει των επισκεπτών της Γαστούνης,
- Να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας,
- Να αποφέρει άμεσο και έμμεσο οικονομικό όφελος στον Δήμο,
- Να επιταχύνει την διαδικασία ανάπτυξης της περιοχής.

## **6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ)**

Η S.W.O.T ανάλυση είναι ένα αναλυτικό εργαλείο που μπορεί να ταξινομήσει και ιεραρχήσει την συγκέντρωση όλων των υπάρχουσών πληροφοριών, για την περιοχή μελέτης. Συγκεκριμένα, κατανέμει τα πλεονεκτήματα, τις αδυναμίες, τις ευκαιρίες, και τις απειλές της εξεταζόμενης περιοχής, με συνέπεια να εμφανισθεί η αλληλεπίδραση μεταξύ των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της και της εξωτερικής αγοράς την οποία αυτή ανταγωνίζεται.

Το ισχυρότερο μήνυμα από μια ανάλυση S.W.O.T είναι πως οποιοδήποτε Επιχειρησιακό Σχέδιο και να αποφασίζεται, ή λήψη απόφασης πρέπει να περιλάβει κάθε ένα από τα προκύπτοντα στοιχεία: στηριγμένοι στα πλεονεκτήματα, ελαχιστοποιώντας τις αδυναμίες, επωφελούμενοι των ευκαιριών και εξαλείφοντας τις απειλές.

Από την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης καθορίζονται τα πιο κάτω ποιοτικά χαρακτηριστικά, που συνθέτουν την S.W.O.T. ανάλυση, δηλαδή των πλεονεκτημάτων, των αδυναμιών, των ευκαιριών και των πιθανών κινδύνων που μπορεί να υπάρξουν.

### **Δυνατά Σημεία (strengths)**

- Η ύπαρξη επαρκούς μάζας φυσικών, πολιτιστικών και ανθρώπινων πόρων για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη της περιοχής του Δήμου.
- Η περιοχή παρέμβασης διαθέτει σημαντικά τουριστικά διαθέσιμα. Έχει πλούσιο φυσικό περιβάλλον, αρχαιολογικούς τόπους, ιστορικά μνημεία, πολιτιστική κληρονομιά, θρησκευτικά μνημεία, κ.ά. ενώ παράλληλα βρίσκεται και κοντά στην Αρχαία Ολυμπία.
- Η δυνατότητα ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού (αγροτουρισμός, εναλλακτικές μορφές τουρισμού) και βιοτεχνίας συμβάλλοντας στην αύξηση της απασχόλησης των αγροτικών περιοχών σε συνδυασμό με τη δυνατότητα προώθησης ενεργειών κατάρτισης σε δεξιότητες απαραίτητες για τη



διαφοροποίηση των τοπικών οικονομιών και ανάπτυξη μικροεπιχειρήσεων στο πλαίσιο της ευρύτερης αγροτικής οικονομίας.

- Βελτίωση της απασχόλησης στον τομέα της Γεωργίας, με την προσαρμογή της εκπαιδευτικής διαδικασίας και την βελτίωση στον τομέα της ενημέρωσης, εξειδίκευσης και κατάρτισης.
- Η τοπική κουλτούρα είναι σημαντική ενώ ταυτόχρονα παράγονται και ποιοτικά παραδοσιακά προϊόντα.
- Η γεωγραφική ευκολία πρόσβασης στην περιοχή, από οποιοδήποτε μέρος της Χώρας σε συνδυασμό με την προβλεπόμενη κατασκευή της Ιόνιας οδού που αναμένεται να βοηθήσει την γενικότερη οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.
- Ανυπαρξία ξενοδοχείου υψηλής κατηγορίας στην ευρύτερη περιοχή

#### **Αδυναμίες (Weaknesses)**

- Η ανεπαρκής τουριστική υποδομή.
- Χαμηλή προβολή του τουριστικού και πολιτιστικού προϊόντος της περιοχής.
- Ανεπαρκής διαχείριση, προστασία και ανάδειξη φυσικών και πολιτισμικών πόρων της περιοχής.
- Αδύναμοι μηχανισμοί εμπορίας και προβολής των τοπικών προϊόντων της περιοχής καθώς τα τοπικά παραδοσιακά προϊόντα της είναι άγνωστα στο ευρύ κοινό.
- Ελλείψεις υποδομών οδικών μεταφορών στο επαρχιακό, διανομαρχιακό και διαδημοτικό δίκτυο.
- Ελλείψεις υποδομών προστασίας του περιβάλλοντος (π.χ διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων), καθώς επίσης και ελλείψεις σε σύγχρονα δίκτυα και γενικότερες υποδομές ύδρευσης.
- Ελλείψεις στους μηχανισμούς ενημέρωσης και υποστήριξης για τη ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Χαμηλό επίπεδο κατάρτισης – εκπαίδευσης και εξειδίκευσης του ανθρώπινου δυναμικού που ασχολείται στον τουρισμό.

- Ανύπαρκτη δικτύωση των επιχειρήσεων εξυπηρέτησης τουριστών, όπως τουριστικών καταλυμάτων, μονάδων εστίασης και αναψυχής κ.λ.π..
- Οι υψηλοί δείκτες γήρανσης και εξαρτώμενου πληθυσμού.
- Περιορισμένος αριθμός εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων (αθλητικών κ.λ.π.) στην περιοχή.

### **Ευκαιρίες (Opportunities)**

- Η αύξηση της ζήτησης για υπηρεσίες αναψυχής, για εναλλακτικές μορφές τουρισμού (π.χ οικοτουρισμός, περιπατητικός τουρισμός, συνεδριακός κλπ) και για πολιτιστικές δραστηριότητες στην ύπαιθρο – εμπλουτισμός και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.
- Η συνεχής ζήτηση τουριστικού προϊόντος & αυξανόμενη ζήτηση εναλλακτικών/ θεματικών μορφών τουρισμού.
- Οι σημαντικές ευκαιρίες, για χρηματοδότηση της περιοχής παρέμβασης, που δίνουν τα Κοινοτικά Προγράμματα.

### **Απειλές (Threats)**

- Οι μεγάλες καθυστερήσεις των απαραίτητων γενικών έργων υποδομής (οδοποιία, αναπλάσεις, κ.λ.π.), καθώς και των έργων τουριστικής υποδομής.
- Η εξάρτηση του τουριστικού προϊόντος από την επιρροή των tour operators.
- Ο ανταγωνισμός από οργανωμένες τουριστικά, περιοχές τόσο του Νομού Ηλείας, όσο και άλλων όμορων (Αχαΐας, Μεσσηνίας) είναι έντονος.
- Η αδυναμία συνεργασίας μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων στον τουρισμό του Νομού.

## **7. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ**

### **7.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Το φυσικό αντικείμενο έχει προσδιορισθεί από τη Δημοτική Αρχή να είναι Ξενοδοχείο με παράλληλη παροχή άλλων ψυχαγωγικών, καλλιτεχνικών, πολιτιστικών, συνεδριακών και αθλητικών δραστηριοτήτων.

Κατά συνέπεια δεν χωρούν, προς το παρόν τουλάχιστον, άλλα εναλλακτικά σενάρια για άλλες χρήσεις.

Αν δεν υπάρξει τελικά ανταπόκριση –πράγμα που θεωρείται αδύνατον, αφού ήδη έχει εκδηλωθεί επενδυτικό ενδιαφέρον, χωρίς να έχει υπάρξει ευρεία δημοσιοποίηση του θέματος – από ιδιώτες επενδυτές, τότε και μόνο τότε θα μπορούσε ο Δήμος να εξετάσει εναλλακτικά σενάρια:

#### **7.1.1 Σύσταση Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας**

Εναλλακτικό σενάριο θα ήταν να προχωρήσει ο Δήμος στην αξιοποίηση του ακινήτου με τον ίδιο σκοπό, δηλαδή ξενοδοχείο με όλες τις συμπληρωματικές υπηρεσίες που προαναφέρθηκαν χωρίς την συνεισφορά του ιδιωτικού τομέα, αλλά με την αξιοποίηση του θεσμικού πλαισίου των Δημοτικών Επιχειρήσεων και κύρια της μορφής εκείνης της Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας του άρθρου 266 του νέου Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα.

Ως γνωστό και βάσει του ΔΚΚ, για τη αξιοποίηση της δημοτικής ή κοινοτικής ακίνητης περιουσίας ή για την εκμετάλλευση κοινοχρήστων χώρων είναι δυνατή η σύσταση ανώνυμης εταιρείας μόνον από ένα Δήμο ή μία Κοινότητα, οι οποίοι και εισφέρουν το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου.

Οι δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διοικούνται από διοικητικό συμβούλιο, τα μέλη του οποίου μαζί με τους αναπληρωτές τους ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο. Τα οριζόμενα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, που είναι αιρετοί εκπρόσωποι του Δήμου ή της Κοινότητας, δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του διοικητικού συμβουλίου, εκ των οποίων τουλάχιστον ένα εξ αυτών προέρχεται από τη μειοψηφία.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας δεν μπορεί να είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου, προερχόμενο από τους αιρετούς εκπροσώπους του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για την πρόσληψη Γενικού Διευθυντή διενεργείται προκήρυξη με απόφαση του διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Τα προσόντα που πρέπει να έχει ο Διευθυντής της Επιχείρησης καθορίζονται στον κανονισμό προσωπικού της Εταιρείας. Ως διευθυντής δεν μπορεί να ορισθεί μέλος του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας ή του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πηνειού.

Στην εταιρεία αυτής της μορφής είναι δυνατή η συμμετοχή του Δημοσίου ή άλλων φυσικών ή νομικών προσώπων με την προϋπόθεση ότι τα νομικά πρόσωπα της Αυτοδιοίκησης διαθέτουν την πλειοψηφία του εταιρικού κεφαλαίου, εφαρμοζόμενων στην περίπτωση αυτή των διατάξεων για τις ανώνυμες εταιρείες ΟΤΑ. Η πρόσληψη προσωπικού, η σύναψη συμβάσεων μισθώσεως έργου, καθώς και η σύναψη συμβάσεων αναθέσεως έργων, προμηθειών και υπηρεσιών από τις δημοτικές ή κοινοτικές ανώνυμες εταιρείες διενεργούνται βάσει των αντίστοιχων κανόνων που ισχύουν για τις δημοτικές ή κοινοτικές κοινωφελείς επιχειρήσεις. Κατά τα λοιπά, οι εταιρείες του άρθρου αυτού διέπονται από τις ρυθμίσεις των ανωνύμων εταιρειών ΟΤΑ και το ν. 2190/1920.

Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει ο Δήμος να βάλει ολόκληρη την ίδια συμμετοχή ή να συνεργασθεί με ιδιώτη ή ιδιώτες ο/οι οποίος/οι δεν θα μπορούν όμως να έχουν την πλειοψηφία των μετοχών. Θα μπορούν όμως μετά από σχετικό διαγωνισμό να αναλάβουν τη διαχείριση (management) του ξενοδοχείου με τις προϋποθέσεις όμως λειτουργίας Δημοτικής Ανώνυμης Εταιρείας.

## **8. ΔΙΕΥΡΥΝΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ**

### **8.1 Προϋποθέσεις εκδήλωσης επενδυτικού ενδιαφέροντος**

Η δημοσιότητα που έχει λάβει ήδη το θέμα του ξενοδοχείου στη Γαστούνη έχει κινητοποιήσει ντόπιους και μη επενδυτές προκειμένου να επενδύσουν στην εν λόγω δράση. Έχουν ήδη γίνει συναντήσεις με επενδυτές, τόσο του Συμβούλου όσο και της Διοίκησης του Δήμου και έχουν συζητηθεί εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του ακινήτου.

Στους βασικούς όρους που θέτουν οι υποψήφιοι επενδυτές περιλαμβάνονται:

- Η διατήρηση του κόστους χαμηλού. Η δημιουργία δηλαδή μονάδας τριών αστερών (3\*) πράγμα που θα επιτρέψει σε ντόπιους επενδυτές να ενδιαφερθούν πραγματικά για την εν λόγω επένδυση, τόσο γιατί η συμμετοχή τους δεν θα είναι ιδιαίτερα υψηλή, όσο και γιατί οι δυνητικοί επισκέπτες (target group) κυρίως τη χειμερινή περίοδο, οι οποίοι θα έρχονται για επαγγελματικούς λόγους δεν είναι διατιθέμενοι να πληρώνουν υψηλό κόστος διανυκτέρευσης. Η τοπική αρχή εκτιμά ιδιαίτερα την πρόθεση των ντόπιων επενδυτών να επενδύσουν στον τόπο τους.
- Η ανάπτυξη παράλληλα με την ξενοδοχειακή υποδομή και υποδομών διασκέδασης και αναψυχής, ώστε να προσελκύσουν πελάτες από την ευρύτερη περιοχή του νομού. Η επιθυμία αυτή συναντά την πρόθεση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η οποία επιθυμεί να δημιουργηθούν συμπληρωματικοί χώροι αναψυχής και κύρια χώροι για εκδηλώσεις, εκθέσεις, συνεστιάσεις, άθλησης όπως 5x5, τένις, πισίνα κ.λπ.
- Η παραχώρηση του ακινήτου για περισσότερο από 20 χρόνια, πράγμα που θα τους επιτρέψει να έχουν ικανοποιητική απόδοση των χρημάτων που θα επενδύσουν.
- Η υποβοήθηση του Δήμου στη διαδικασία έκδοσης αδειών και άρσης των γραφειοκρατικών εμποδίων
- Αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος του ξενοδοχείου με έργα ανάπλασης του Δήμου, Σιδηροδρομικός Σταθμός κ.λπ.

## 8.2 Προγραμματισμός Ενεργειών

Με στόχο την αποτελεσματική επικοινωνία του επενδυτικού σχεδίου προς τους πληθυσμούς «στόχος» και τη μέγιστη δυνατή ενεργοποίηση και συμμετοχή των τελευταίων στην οριστικοποίηση και την υλοποίησή της, θα πρέπει να παραχθούν από έναν Ειδικό Σύμβουλο οι ακόλουθες εργασίες:

- i. προσδιορισμός του πλαισίου για το σχεδιασμό της επικοινωνιακής στρατηγικής της επένδυσης,
- ii. προσδιορισμός της(ων) ομάδας(ων) «στόχος» και των σημείων επικοινωνίας,
- iii. κατάρτιση Επικοινωνιακού Προγράμματος Δράσης.

Το επικοινωνιακό πρόγραμμα θα περιλαμβάνει συγκεκριμένες δράσεις. Εννοείται ότι η τελική σύνθεση του Προγράμματος και οι Δράσεις που θα περιλάβει θα οριστικοποιηθούν με σχετικές αποφάσεις και κατευθύνσεις της Αναθέτουσας Αρχής.

Ειδικότερα το επικοινωνιακό πρόγραμμα θα περιλαμβάνει:

- ➔ Το πλαίσιο σχεδιασμού της επικοινωνιακής στρατηγικής του Δήμου
- ➔ Τους στόχους του Επικοινωνιακού Προγράμματος στο σύνολο του πληθυσμού και ανά κοινό «στόχος»
- ➔ Τις ενέργειες προβολής – δημοσιότητας (είδος, τεχνικές προδιαγραφές, χρονοδιάγραμμα) οι οποίες θα εξυπηρετήσουν τους στόχους του Προγράμματος.

Οι δράσεις του Επικοινωνιακού Προγράμματος θα πρέπει να οριοθετούνται εντός ενός πλαισίου το οποίο διαθέτει:

- **ομοιογένεια** ➔ για να είναι αναγνωρίσιμες και να έχουν συνοχή οι δράσεις μεταξύ τους,
- **συνέπεια** ➔ με τους στόχους του Δήμου,
- **συνέχεια** ➔ ώστε να υπάρχει αλληλουχία - αλληλοκάλυψη,
- **διάρκεια** ➔ για να καλύψουν την χρονική περίοδο κατά την οποία θα εφαρμοσθεί το Πρόγραμμα.

Σε εφαρμογή της Μελέτης του Επικοινωνιακού Σχεδίου, υλοποιούνται οι προδιαγεγραμμένες δράσεις (ενδεικτικά):

### Ενεργοποίηση Γραφείου Τύπου

Θα δημιουργηθεί γραφείο Τύπου για το συγκεκριμένο έργο. Το Γραφείο Τύπου είναι ένα κομβικό σημείο και πηγή κάθε οργανωμένου επικοινωνιακού προγράμματος. Κρίσιμες δραστηριότητες δημοσιότητας όπως η οργανωμένη, έγκαιρη και εύστοχη ενεργοποίηση και συντονισμός των Μέσων Μαζικής Επικοινωνίας και του Δικτύου Πολλαπλασιαστών, η οργάνωση μαζικών αποστολών έντυπου και ηλεκτρονικού υλικού, η διοργάνωση ενεργειών δημοσιότητας και προώθησης όπως: συμμετοχή σε εκθέσεις, διοργάνωση και προβολή ημερίδων, διοργάνωση Συνεντεύξεων Τύπου κ.λπ., περιλαμβάνονται στο αντικείμενο του Γραφείου Τύπου.

### Η Τροφοδότηση της Ιστοσελίδας

Ο Τεχνικός Σύμβουλος θα προετοιμάσει το απαραίτητο υλικό που θα ενσωματωθεί στην ιστοσελίδα του Δήμου ή/και σχετικών ιστοσελίδων.

### Έντυπο Υλικό

Ο Σύμβουλος θα προετοιμάσει το απαραίτητο υλικό για την έκδοση του έντυπου υλικού από τον Δήμο (πχ. Ενημερωτικά Δελτία κ.α.)

### Προβολή από τα Μέσα Μαζικής Επικοινωνίας

Η προώθηση του επικοινωνιακού μηνύματος με τα ΜΜΕ συνιστά το σημαντικότερο, από πλευράς αποτελεσματικότητας, μέσο, τόσο για την αρχική έμπνευση – κινητοποίηση όσο και τη δημιουργία κλίματος – ατμόσφαιρας, εξασφαλίζοντας λεπτομερή πληροφόρηση του κοινού, σε όλο το φάσμα των πληθυσμών στόχων.

Στη Δέσμη περιλαμβάνονται οι ακόλουθες Ενέργειες:

- *Καταχωρήσεις στον έντυπο τύπο*
- *Μηνύματα στο ραδιόφωνο*
- *Μηνύματα σε τηλεοπτικούς σταθμούς*

Για την εφαρμογή του επικοινωνιακού προγράμματος του επενδυτικού σχεδίου μέσω των ΜΜΕ απαιτείται μια σειρά ενεργειών οι οποίες θα προδιαγράφονται στο Επικοινωνιακό Σχέδιο, σε αναλυτικό media plan και δημιουργικές προτάσεις. Οι ενέργειες αυτές είναι:

- Η μελέτη - σχεδίαση και παραγωγή αριθμού 4χρ & A/M φιλμ καταχωρίσεων

- Η φωτογράφιση της περιοχής της επένδυσης και των σχεδιαστικών αποτελεσμάτων των τεχνικών μελετών (αριθμός λήψεων, αριθμός φωτογραφιών, παράδοση σε cd)
- Η παραγωγή αριθμού εντύπων σε Εφημερίδες τοπικής και όχι μόνο εμβέλειας
- Η παραγωγή ραδιοφωνικών spot, παράδοση σε cd's

#### Καταχωρήσεις στον έντυπο τύπο, Συνεντεύξεις

Σκοπός είναι η λεπτομερής πληροφόρηση του κοινού, σε όλο το φάσμα των πληθυσμών «στόχων». Περιλαμβάνει καταχωρήσεις και συνεντεύξεις σε εφημερίδες ή περιοδικά τοπικής ή/και μη τοπικής εμβέλειας.

#### Ραδιοφωνικά μηνύματα – spots, Εκπομπές διαλόγου

Σκοπός είναι η διείσδυση μηνύματος(ων) σχετικά με το επενδυτικό σχέδιο, για τον γενικό πληθυσμό και ειδικές ομάδες (επαγγελματίες της ευρύτερης περιοχής κ.λπ.).

Περιλαμβάνει:

- Δημιουργία/παραγωγή και μετάδοση ραδιοφωνικών μηνυμάτων από ραδιοφωνικούς σταθμούς τοπικής εμβέλειας
- Παραγωγή και μετάδοση ενημερωτικών εκπομπών
- Συμμετοχή σε εκπομπές διαλόγου.

#### Τηλεοπτικές Εκπομπές διαλόγου

Σκοπός είναι η άμεση γνωστοποίηση του επενδυτικού σχεδίου Δήμου, η ανάδειξη της ταυτότητάς του και η συντήρηση του ενδιαφέροντος στο κοινό.

#### Εκδηλώσεις - Γεγονότα

##### i) Οργάνωση Ημερίδων

Απαραίτητη ενέργεια για την παροχή κάθετης (θεματικής) πληροφόρησης προς πληθυσμούς – «στόχους» (επιχειρηματίες, υποψήφιοι ανάδοχοι, ενδιαφερόμενοι) σχετικά με το επενδυτικό σχέδιο του Δήμου.

Το γεγονός και τα αποτελέσματα κάθε ημερίδας θα ανακοινώνονται μέσω του Γραφείου Τύπου (Δελτία Τύπου) και του διαδικτύου (ιστοσελίδες).



## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Βιβλία

Robert M. Grant. (2008), *Contemporary Strategy Analysis*, 6<sup>th</sup> Edition Blackwell.

Γεωργόπουλου Β. Νικόλαου (2010), *Στρατηγικό Μάνατζμεντ*, Εκδόσεις Ε. Μπένου.

Παπαδάκης Μ. Βασίλης (2007), *Στρατηγική των επιχειρήσεων: Ελληνική και διεθνής εμπειρία*, Εκδόσεις Ε. Μπένου.

Αναστασίου Α. Δράκου, Γεωργίου Α. Καραθανάση (2010), *Χρηματοοικονομική Διοίκηση των Επιχειρήσεων*, Εκδόσεις Γ. Μπένου.

### Ηλεκτρονικές πηγές

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. (2011), «ΣΕΤΕ - Η Σημασία του Τουρισμού για την Ελλάδα»,  
<http://www.sete.gr/default.php?pname=GreekTourism&la=1>, [πρόσβαση 08/09/2011].

Δήμος Πηνειού (2011), «Επίσημη διαδικτυακή Πύλη του Δήμου Πηνειού»,  
<http://www.gastouni.gov.gr/>, [πρόσβαση 10/07/2011].

Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας (2011), «Ελληνική Δημοκρατία, Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας», <http://www.pde.gov.gr/gr/index.php>

Σύνοψη της νομοθεσίας της ΕΕ (2011), «Πράσινο βιβλίο σχετικά με τις συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα»,  
[http://europa.eu/legislation\\_summaries/internal\\_market/businesses/public\\_procurement/122012\\_el.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/businesses/public_procurement/122012_el.htm), [πρόσβαση 06/06/2011].

Φορολογικά Θέματα (2011), «Κλίμακες Φορολογίας Εισοδήματος - Μισθωτοί, Συνταξιούχοι, Μη μισθωτοί, Επαγγελματίες»,  
<http://www.forin.gr/articles/article/4460/klimakes-forologias-eisodhmatos-misthwtoi-suntaksiouxoi-mh-misthwtoi-epaggelmaties>, [πρόσβαση 10/12/2011].

Έγκυρη Τεκμηριωμένη και Αναλυτική Πληροφόρηση στα Ασφαλιστικά/ Εργατικά θέματα (2011), «Συλλογική σύμβαση εργασίας για τους όρους αμοιβής και εργασίας των εργαζομένων στις Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις Νομού Χανίων»,  
[http://www.pim.gr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2110:2010-12-13-12-39-15&catid=74:2010&Itemid=143](http://www.pim.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=2110:2010-12-13-12-39-15&catid=74:2010&Itemid=143), [πρόσβαση 10/12/2011].

Ελληνική Στατιστική Αρχή. (2011) <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>, [πρόσβαση 06/06/2011].

### **Διατριβή**

Κερούλη Μαρία (2000), *Διερεύνηση των διαδικασιών, των επιλογών και των προβλημάτων υλοποίησης επένδυσης για ξενοδοχειακή εγκατάσταση στον Αγ. Νικόλαο Κρήτης*, Διδακτορική Διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

### **Άρθρα/Μελέτες**

«Ειδικό Χωροταξικό πλαίσιο για τον Τουρισμό», *Πρακτικά Σχέδιο κοινής υπουργικής απόφασης*, 2 Μαΐου 2007, Υπουργείο Χωροταξίας Περιβάλλοντος & Δημοσίων Έργων, Αθήνα, Ελλάδα.

«Η Σημασία του τουρισμού για την ελληνική οικονομία/κοινωνία & προτάσεις πολιτικής για την τουριστική ανάπτυξη», *Μελέτη Εκπονηθείσα για Λογαριασμό του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ)*, Φεβρουάριος 2010, Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Μάρθα Γιαννακοπούλου, (2007) «Τοπική Αυτοδιοίκηση και ΣΔΙΤ», *Επιθεώρηση σελ. 60-64*.

Sete, (2011), «Απολογισμός 2010», Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, Αθήνα, Ελλάδα.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### Παράρτημα Α

Οι μισθωτοί τους οποίους αφορά η παρούσα αποκαλούνται ξενοδοχοϋπάλληλοι και κατατάσσονται σύμφωνα με την ειδικότητα τους και ανεξαιρέτως φύλου, στις κατηγορίες:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄	Υπάλληλος υποδοχής (ρεσεψιονίστ), μαίτρ, υπομαίτρ (ή κάπταιν), θυρωρός Α΄, νυκτοθυρωρός Α΄, μπουφετζής Α΄, προϊστάμενος υπνοδωματίων και κοινοχρήστων χώρων και μάγειρας Α΄.
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄:	Προϊστάμενος πλυντηρίου και λινόθηκης, βοηθός υποδοχής, θυρωρός Β΄, σερβιτόρος τραπεζαρίας-σαλονιού ή ορόφων (θαλαμηπόλος), ασημοκέρηδες, μάγειρας Β΄, τηλεφωνητές, μαινκουραντιέ, ελεγκτές ή ταμπλίστες, μπάρμαν ή μπαρμείντ.
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄:	Βοηθός σερβιτόρου, οροφοκόμος (βαλές), θυρωρός υπηρεσίας, βοηθοί θυρωρείου, ή μπουφέ ή εστιατορίου ή μπαρ ή ορόφων ή λινόθηκης, καμαριέρες γκρουμ, ντόρμαν ή εξωτερικός θυρωρός, λινόθηκάριος και βουτηριέρης, εφόσον δεν καλύπτονται από άλλη συλλογική σύμβαση ή διαιτητική απόφαση καθώς και μάγειρος Γ΄ και αποθηκάριος τροφίμων.
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ΄:	Πλύντρια, σιδερώτρια, καθαρίστρια κοινοχρήστων χώρων, μοδίστρα, μανταρίστρια, λαντζέρης, λουτρονόμος, εργάτης αποθήκης, οκτών και πισίνας και προϊστάμενος και βοηθός ιατρών.

### Παράρτημα Β

Οι ανωτέρω βασικοί μισθοί, όπως έχουν διαμορφωθεί στις 31-12-2011, αυξάνονται περαιτέρω από 1-1-2012, κατά ποσοστό 1% και διαμορφώνονται ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α:	968,90 ευρώ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β:	948,46 ευρώ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ:	929,64 ευρώ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ:	888,48 ευρώ

### Παράρτημα Γ

Ο ετήσιος μισθός του κάθε υπαλλήλου προκύπτει από το μηνιαίο μισθό του παραρτήματος Β όπως έχουν διαμορφωθεί από 31-12-2011 πολλαπλασιαζόμενος επί 14 αυξανόμενος κατά 1% ανά έτος λειτουργίας του ξενοδοχείου και έχουμε.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
<b>ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ</b>	13.565	13.700	13.837	13.975	14.115
<b>ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ</b>	13.015	13.145	13.276	13.409	13.543
<b>ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ</b>	13.015	13.145	13.276	13.409	13.543

<b>ΜΑΓΕΙΡΑΣ</b>	13.565	13.700	13.837	13.975	14.115
<b>ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ</b>	13.278	13.411	13.545	13.680	13.817
<b>ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ</b>	12.439	12.563	12.689	12.816	12.944
<b>ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ</b>	13.015	13.145	13.276	13.409	13.543

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>6ο ΕΤΟΣ</b>	<b>7ο ΕΤΟΣ</b>	<b>8ο ΕΤΟΣ</b>	<b>9ο ΕΤΟΣ</b>	<b>10ο ΕΤΟΣ</b>
<b>ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΛΟΧΗΣ</b>	14.256	14.399	14.543	14.688	14.835
<b>ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ</b>	13.678	13.815	13.953	14.093	14.234
<b>ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ</b>	13.678	13.815	13.953	14.093	14.234
<b>ΜΑΓΕΙΡΑΣ</b>	14.256	14.399	14.543	14.688	14.835
<b>ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ</b>	13.955	14.095	14.236	14.378	14.522
<b>ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ</b>	13.073	13.204	13.336	13.470	13.604
<b>ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ</b>	13.678	13.815	13.953	14.093	14.234

#### Παράρτημα Δ

<b>Κλιμάκιο Εισοδήματος (ευρώ)</b>	<b>Φορολογικός Συντελεστής %</b>	<b>Φόρος Κλιμακίου (ευρώ)</b>	<b>Σύνολο Εισοδήματος (ευρώ)</b>	<b>Σύνολο Φόρου (ευρώ)</b>
5.000	0	0	5.000	0
7.000	10	700	12.000	700
4.000	18	720	16.000	1.420
10.000	25	2.500	26.000	3.920
14.000	35	4.900	40.000	8.820
20.000	38	7.600	60.000	16.420
40.000	40	16.000	100.000	32.420
Άνω των 100.000	45			

#### Παράρτημα Ε

Σύμφωνα με τον πίνακα του Παραρτήματος Δ προκύπτει ότι μέχρι τις 12.000 € ετήσιου εισοδήματος του κάθε υπαλλήλου ο φόρος εισοδήματος είναι 700 €. Παρατηρούμε πως

ο ετήσιος μισθός του κάθε υπαλλήλου δεν υπερβαίνει τις 15.000 €. Για να υπολογίσουμε το συνολικό φόρο αφαιρούμε από τον ετήσιο ακαθάριστο μισθό του παραρτήματος Γ τις 12.000 και το αποτέλεσμα το πολλαπλασιάζουμε με το συντελεστή 18% και έχουμε:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	982	1.006	1.031	1.056	1.081
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	883	906	930	954	978
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	883	906	930	954	978
ΜΑΓΕΙΡΑΣ	982	1.006	1.031	1.056	1.081
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ	930	954	978	1.002	1.027
ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ	779	801	824	847	870
ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ	883	906	930	954	978

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	6ο ΕΤΟΣ	7ο ΕΤΟΣ	8ο ΕΤΟΣ	9ο ΕΤΟΣ	10ο ΕΤΟΣ
ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1.106	1132	1158	1184	1210
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	1.002	1027	1052	1077	1102
ΚΑΜΑΡΙΕΡΑ	1.002	1027	1052	1077	1102
ΜΑΓΕΙΡΑΣ	1.106	1132	1158	1184	1210
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΣ	1.052	1077	1102	1128	1154
ΛΑΝΤΖΕΡΗΣ	893	917	941	965	989
ΣΥΝΤΗΡΗΤΗΣ	1.002	1027	1052	1077	1102

Παράρτημα ΣΤ

**Καθορισμός των δικαιολογητικών και των τεχνοοικονομικών στοιχείων για την ενίσχυση των επενδυτικών σχεδίων με τα κίνητρα της επιχορήγησης, της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης και της επιδότησης της κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3299/2004.**

## ΓΕΝΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Τα δικαιολογητικά και τεχνοοικονομικά στοιχεία του άρθρου αυτού αφορούν όλα τα είδη των επενδυτικών σχεδίων που υποβάλλονται για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν. 3299/2004.

1. Αποδεικτικό καταβολής χρηματικού ποσού ( παράβολο) σύμφωνα με την σχετική κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και Ανάπτυξης.

2. Το Ειδικό Ερωτηματολόγιο που διανέμεται από τις αρμόδιες για την παραλαβή των αιτήσεων Υπηρεσίες συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από τον φορέα του επενδυτικού σχεδίου ή όσους θα συμμετάσχουν στον υπό σύσταση φορέα της επένδυσης.

3. Οικονομοτεχνική μελέτη της επένδυσης ( σχετικό υπόδειγμα διανέμεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες ) που να περιλαμβάνει :

α) Γενικά πληροφοριακά στοιχεία του φορέα της επένδυσης με βάση το καταστατικό αυτού ή όσων θα συμμετάσχουν στον υπό σύσταση φορέα

β ) Στοιχεία δραστηριότητας της ήδη σε λειτουργία υφιστάμενης επιχείρησης και ανάλυση της οικονομικής κατάστασης αυτής των τριών (3) τελευταίων ετών.

Ανάλυση λογαριασμού εκμεταλλεύσεων και αποτελέσματα χρήσεως

- Ποσοτική εξέλιξη παραγωγής και πωλήσεων
- Ανάλυση κύκλου εργασιών
- Αναλύσεις βασικών πρώτων υλών
- Αποθέματα ετοιμών προϊόντων
- Ανάλυση συνολικού κόστους πωληθέντων

γ ) Αναλυτική περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου.

δ ) Αναλυτική περιγραφή της παραγωγικής διαδικασίας.

ε ) Τεχνικά στοιχεία και σχέδια κτιριακών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού γραμμών παραγωγής καθώς και ειδικών εγκαταστάσεων (υφιστάμενων και προβλεπομένων) συνοδευόμενα από πρωτότυπες προσφορές προτιμολόγια και prospectus ενός ή περισσότερων προμηθευτικών ή κατασκευαστικών οίκων για το σύνολο των επενδυτικών δαπανών αναλυτικά και κατά κατηγορία σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.3299/2004.

στ ) Οικονομικά στοιχεία (Ανάλυση προβλεπόμενων οικονομικών αποτελεσμάτων για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της εξεταζόμενης μονάδας).

- Ανάλυση κύκλου εργασιών
- Αναλύσεις ποσοτικές βασικών πρώτων και βοηθητικών υλών και προμήθειες υλικών.
- Ανάλυση παραγωγικής δυναμικότητας, κόστους παραγωγής, τεχνολογίας και ποιότητας.
- Λογαριασμοί εκμεταλλεύσεως και αποτελέσματα χρήσεως.
- Χρηματοοικονομική κατάσταση (ρευστότητας, δραστηριότητας, διάρθρωση και αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων, κερδών)

ζ )Στοιχεία αγοράς.

η )Τεκμηριωμένη ανάλυση σχετικά με τις δημιουργούμενες κατά ειδικότητα νέες θέσεις απασχόλησης και τις Ετήσιες Μονάδες Εργασίας (Ε.Μ.Ε .) στην επιχείρηση σύμφωνα με την προτεινόμενη για υπαγωγή επένδυση της. Ανάλυση του ενισχυόμενου κόστους απασχόλησης.

θ ) Στην περίπτωση που η οικονομοτεχνική μελέτη αφορά επενδυτικό σχέδιο, συνολικού κόστους άνω των διακοσίων πενήντα χιλιάδων ( 250.000 ) ευρώ, υπογράφεται από

i . Οικονομολόγο, μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Ο.Ε.Ε.) ή αντιστοίχου Οργανισμού Κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωση,

ii . Μηχανικό, εξειδικευμένο στο κύριο αντικείμενο της επένδυσης, μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδα και

iii . Γεωτεχνικό, κατά περίπτωση, και όπου απαιτείται από το αντικείμενο της επένδυσης, μέλος του Γεωτεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδα.

Στοιχεία των ανωτέρω με τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου (Α.Φ.Μ.) και τον αριθμό μητρώου των αντίστοιχων Επιμελητηρίων θα πρέπει να αναγράφονται στην υποβαλλόμενη μελέτη.

Κατά περίπτωση η τεχνοοικονομική μελέτη πρέπει, επίσης να περιλαμβάνει :

α) Αναλυτική περιγραφή της παραγωγής προϊόντων και της παροχής υπηρεσιών εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας και τεκμηρίωση αυτών με στοιχεία σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση των κριτηρίων για τον χαρακτηρισμό των προϊόντων και των υπηρεσιών ως εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας.

β) Αναλυτικά περιγραφή της παραγωγής νέων προϊόντων σύμφωνα με τα οριζόμενα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των προϊόντων αυτών.

γ)Αναλυτική επί μέρους περιγραφή της ανάπτυξης λογισμικού σύμφωνα και με τα οριζόμενα στην κανονιστική απόφαση για τον καθορισμό των προδιαγραφών των επιχειρήσεων ανάπτυξης λογισμικού.

δ) Αναλυτική επί μέρους περιγραφή των επενδύσεων περιβαλλοντικού χαρακτήρα σύμφωνα με το υπόδειγμα της οικονομοτεχνικής μελέτης .

ε) Αναλυτική επί μέρους περιγραφή των επενδύσεων ενεργειακού χαρακτήρα.

στ) Αναλυτική επί μέρους περιγραφή των επενδύσεων ανάπτυξης τεχνολογιών, βιομηχανικών σχεδίων και εργαστηρίων εφαρμοσμένης βιομηχανικής ενεργειακής, μεταλλευτικής, γεωργικής κτηνοτροφικής, δασικής και ιχθυοκαλλιεργητικής έρευνας.

4. Ειδικό παράρτημα με αναλυτική περιγραφή, στοιχεία, και δικαιολογητικά, που θα τεκμηριώνουν την βαθμολογία της επενδυτικής πρότασης σύμφωνα με τα κριτήρια υπαγωγής του άρθρου 6 του Ν. 3299/2004, όπως θα εξειδικευθούν με την σχετική κανονιστική απόφαση.

5. Έγκριση Τράπεζας για την χορήγηση δανείου χρηματοδότησης της επένδυσης με τους βασικούς όρους χορήγησης του δανείου όπως:

α) Το ύψος του δανείου και το συνολικό κόστος της επένδυσης.

β) Τη διάρκεια του δανείου

γ) Το επιτόκιο

δ) Τη περίοδο χάριτος

ε) Τις εξασφαλίσεις για τη παροχή του δανείου.

6. Σχέδιο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την περίπτωση ενίσχυσης τμήματος ή ολοκλήρου του επενδυτικού σχεδίου με το συγκεκριμένο είδος κινήτρου.

7. Στοιχεία τεκμηρίωσης της δυνατότητας κάλυψης, από τον φορέα του επενδυτικού σχεδίου, της ίδιας συμμετοχής στην επένδυση καθώς και του κεφαλαίου κίνησης αυτής.

Ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής :

■ Αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων και εντύπων Ε9, βεβαιώσεων εξάμηνης κίνησης τραπεζικών λογαριασμών, βεβαιώσεις κατοχής ομολόγων, μετοχών, κλπ προκειμένου για φυσικά πρόσωπα μετόχους ή εταίρους υπό σύσταση ή υφιστάμενων εταιρειών οι οποίες θα είναι φορείς των προτεινόμενων επενδύσεων.

■ Ισολογισμοί ή Λογιστικές καταστάσεις της τελευταίας πενταετίας καθώς και ισοζύγια τελευταίου μηνός για τα νομικά πρόσωπα μετόχους ή εταίρους υπό σύσταση ή υφιστάμενων εταιρειών οι οποίες θα είναι φορείς των προτεινόμενων επενδύσεων

■ Ισολογισμοί ή Λογιστικές καταστάσεις τελευταίας πενταετίας καθώς και ισοζύγιο τελευταίου μηνός των υφιστάμενων εταιρειών οι οποίες είναι φορείς των προτεινόμενων επενδύσεων.

■ Χορήγηση δανείου για την κάλυψη του 25% του κόστους της επένδυσης μόνο για το καθεστώς επιδότησης της δημιουργούμενης απασχόλησης.

8. Στοιχεία τεκμηρίωσης των θέσεων απασχόλησης (υφιστάμενων και νέων).



α) Ο αριθμός του μόνιμα απασχολούμενου προσωπικού κατά τα 2 τελευταία έτη συνολικά και κατά βάρδια ή εποχιακά, συνοδευόμενη από τις θεωρημένες καταστάσεις προσωπικού της Επιθεώρησης Εργασίας και του Ι.Κ.Α. Η υποβολή της δήλωσης αυτής αφορά μόνο τις περιπτώσεις υφισταμένων επιχειρήσεων.  
β) Ο αριθμός της προβλεπόμενης απασχόλησης σε νέες θέσεις μόνιμης απασχόλησης συνολικά και κατά βάρδια η εποχιακά.

9. Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/86, όπως ισχύει, από τον φορέα της επένδυσης ή όσων θα συμμετάσχουν στον υπό σύσταση φορέα, με την οποία να δηλώνεται :

α) Η μη πραγματοποίηση των επενδυτικών έργων πριν την υποβολή της αίτησης υπαγωγής του επενδυτικού σχεδίου στις διατάξεις του Ν.3299/2004. Η δήλωση αυτή δεν υποβάλλεται στην περίπτωση υποβολής αίτησης από επιχειρήσεις που σχεδιάζουν να υλοποιήσουν επενδύσεις σε μονάδες που έχουν πληγεί από φυσικά φαινόμενα.

β ) Ότι το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο ή μέρος αυτού δεν έχει υπαχθεί για την παροχή ενισχύσεων από τον Ν.3299/2004 ή τον Ν.2601/98 ή από άλλη πηγή.

γ ) Ότι το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο δεν μπορεί να αφορά παραγωγή προϊόντων ομοίων με αυτά του υπαχθέντος επιχειρηματικού σχεδίου στις διατάξεις του Ν. 1892/90 ή του Ν.2601/98 ή του Ν. 3299/2004 και του οποίου η υλοποίηση βρίσκεται σε εξέλιξη.

δ) Ο αριθμός των επενδυτικών σχεδίων που έχουν υπαχθεί για λογαριασμό του ιδίου φορέα στις παρεχόμενες ενισχύσεις του Ν.1892/90 ή του 2601/98 ή του Ν. 3299/2004 και υποβολή φωτοαντιγράφων όλων των αποφάσεων υπαγωγής, ολοκληρώσεως και λειτουργίας με τις τυχόν τροποποιήσεις τους.

ε) Ο τρόπος που θα καλυφθεί η ίδια συμμετοχή στην επένδυση και θα χρηματοδοτηθεί το κεφάλαιο κίνησης .

στ) Ότι εάν η εταιρεία δεν υφίσταται και υπάρχει υποχρέωση από τον Νόμο για σύσταση θα υποβάλλεται δήλωση όπου θα δηλώνεται η νομική μορφή και η σύνθεση του κεφαλαίου της.

ζ) Ότι η αγορά αποπερατωθεισών ή ημιτελών βιομηχανικών ή βιοτεχνικών κτιριακών εγκαταστάσεων αφορά τα κτίρια εκείνα που παραμένουν σε αδράνεια και δεν χρησιμοποιούνται τουλάχιστον για δύο (2) έτη πριν την υποβολή της αίτησης, δεν ανήκουν σε προβληματική επιχείρηση και δεν έχουν λάβει προηγούμενη κρατική ενίσχυση.

10. Συμπλήρωση υποδείγματος δήλωσης σχετικά με τα στοιχεία που αφορούν την ιδιότητα των πολύ μικρών, μικρών και μεσαίων (Μ.Μ.Ε.) επιχειρήσεων για τον χαρακτηρισμό αυτών, σύμφωνα με την Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2003/ C 118/03).

11 . Δήλωση ότι η βιομηχανική μονάδα θα εγκατασταθεί σε ΒΙΠΕ ΕΤΒΑ ή λοιπές ΒΕΠΕ ( ΒΙΠΕ, ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ, τεχνόπολη και τεχνολογικά πάρκα) με κατάθεση του συμβολαίου αγοράς του αναγκαίου για την επένδυση οικοπέδου ή την αίτηση της αρμόδιας φορέα διοίκησης ή διαχείρισης της ΒΙΠΕ ΕΤΒΑ και λοιπές ΒΕΠΕ για απόκτηση οικοπέδου και βεβαίωση αυτού για τη δυνατότητα διάθεσης του αναγκαίου οικοπέδου τ ης σε περίπτωση εγκατάστασης της μονάδας εκτός Β.Ε.ΠΕ. είναι απαραίτητη η πλήρης και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση της επιλογής του τόπου εγκατάστασης.

12. Σε περίπτωση μετεγκατάστασης μονάδος στοιχεία που να τεκμηριώνουν ότι η αυτή γίνεται για λόγους περιβαλλοντικούς.

13. Συμβάσεις μεταφοράς τεχνολογίας, KNOW HOW όπου θα αναφέρεται η παραχώρηση αδείας , το είδος της τεχνολογίας , οι πληρωμές, η διάρκεια της σύμβασης κλπ.

## ΕΙΔΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Για επενδύσεις τουριστικών επιχειρήσεων

Α. Ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων .

Ειδική Γνωμάτευση ΕΟΤ για την καταλληλότητα της περιοχής ίδρυσης ή επέκτασης της μονάδας σύμφωνα με την σχετική διάταξη του αναπτυξιακού Νόμου . Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων ΕΟΤ .

Β. Ειδικές μορφές τουρισμού.

Βι. Συνεδριακά Κέντρα. Κέντρα θαλασσοθεραπείας. Γήπεδα Golf , εγκαταστάσεις αξιοποίησης Ιαματικών πηγών. (Χιονοδρομικά κέντρα, κέντρα τουρισμού Υγείας και Κέντρα Προπονητικού - αθλητικού τουρισμού):

Έγκριση σκοπιμότητας του ΕΟΤ σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές.

Β2. Λιμένες σκαφών αναψυχής (μαρίνες, ζώνες αγκυροβολίων, καταφύγια, κλπ)

-Χωροθέτηση του λιμένα με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης.

-Σύμβαση παραχώρησης της χρήσης της ζώνης που θα διαμορφωθεί ο τουριστικός λιμένας, μεταξύ του Υπουργού Το υριστικής Ανάπτυξης και του φορέα του λιμένος.

Γ. Μετατροπή διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες Γ' τάξης και άνω.

Για Διατηρητέα κτίρια.

-Εγκριτική απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ για τον χαρακτηρισμό του κτίσματος ως «διατηρητέου» (Ν. 2831/2002).

-Εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Αιγαίου στην περιοχή ευθύνης του (ΠΔ 110/2001)

-Εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος για τον χαρακτηρισμό του κτίσματος ως διατηρητέου στην περιοχή ευθύνης του.

-Εγκριτική απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού για τον χαρακτηρισμό του κτίσματος ως «μνημείου» λόγω της αρχιτεκτονικής πολεοδομικής εθνολογικής λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας του (Ν.3028/2002, αρ.6).

## Γ2. Παραδοσιακά κτίρια

-Πιστοποίηση από την αρμόδια ΕΠΑΕ (Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) της οικείας Νομαρχίας ότι το κτίσμα έχει αξιόλογα στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

-Χαρακτηρισμός από της Δ/ση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου και κτίσματος ως παραδοσιακού.

-Χαρακτηρισμός από την Δ/ση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Βορείου Ελλάδος του κτίσματος ως παραδοσιακό.