



Σύλλογος Τουριστικών  
Καταλυμάτων Σαμοθράκης

Πρόσωπο επαφής  
**Τριαντάφυλλος Μαματσόπουλος**  
[info@travelsamothrace.gr](mailto:info@travelsamothrace.gr)  
τηλ. 6932743150

Προς  
Δήμαρχο Σαμοθράκης  
Μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου  
Σαμοθράκης  
Κοινοποίηση  
Σύλλογο Επαγγελματιών Σαμοθράκης  
Σύλλογο Επαγγελματιών Θερμών  
Τοπικά ΜΜΕ

Σαμοθράκη 9/1/2025

**Θέμα:** Θέση του Συλλόγου Τουριστικών Καταλυμάτων στην διαβούλευση για την αναβάθμιση της μονάδας ιαματικής θεραπείας

Αξιότιμοι κύριοι,

Σε συνέχεια της διαβούλευσης που πραγματοποιεί ο Δήμος για την αναβάθμιση της μονάδας ιαματικής θεραπείας Δήμου Σαμοθράκης, θεωρούμε χρέος μας να συμμετέχουμε σε αυτήν και να αναφέρουμε τα παρακάτω, σε σχέση με τα μεσομακροπρόθεσμα σενάρια και τις «ενδιάμεσες» βραχυπρόθεσμες λύσεις που παρουσιάστηκαν.

#### **Θέμα 1<sup>ο</sup> – Μεσομακροπρόθεσμα Σενάρια**

Το ενδεικτικό σχέδιο αναβάθμισης μονάδας ιαματικής θεραπείας Δήμου Σαμοθράκης, περιγράφει την μετεξέλιξη της υφιστάμενης εκτός λειτουργίας μονάδας σε μια σύγχρονη μονάδα ιαματικής θεραπείας.

Με αυτό τον στόχο κανένας δεν μπορεί να διαφωνήσει και βρίσκει και εμάς απόλυτα σύμφωνους.

Τα τρία σενάρια που εξετάζονται ως μεσο-μακροπρόθεσμη λύση για τον παραπάνω μετασχηματισμό αφορούν τον τρόπο χρηματοδότησης και τον φορέα υλοποίησης.

Τα κριτήρια για την αξιολόγηση των εν λόγω σεναρίων από εμάς είναι:

- Μακροπρόθεσμη προοπτική
  - Βιωσιμότητα
  - Αναβάθμιση Τουριστικού προϊόντος'
  - Λειτουργία των λουτρών το συντομότερο δυνατό
- 1) Αποκλείουμε κατηγορηματικά το Σενάριο 1 για κατασκευή του έργου και λειτουργία της μονάδας από τον Δήμο, διότι:
- Το έργο είναι σύνθετο και τεχνικό και οι δυνατότητες του Δήμου ανεπαρκείς για την ολοκλήρωση του. Ακόμη και να βρεθεί η αρχική χρηματοδότηση κανείς δεν μπορεί να πει, πως θα χρηματοδοτηθούν δαπάνες που δεν θα προβλεφθούν αρχικά από την μελέτη. Τα 1.052.338,26 €, που προβλέπει η μελέτη του 2022, άνετα μπορεί να ξεπεράσουν τα 2.000.000€ αν αναπροσαρμοστούν οι τιμές και αν προστεθούν δαπάνες που σίγουρα δεν έλαβε υπόψη της, λόγω του ενδεικτικού χαρακτήρα της.

- Δεν υπάρχει ορατή χρηματοδότηση παρά μόνο κατάθεση ενός Τεχνικού Δελτίου βάσει ενός ανεκπλήρωτου αιτήματος των Δήμων του Συνδέσμου Ιαματικών πηγών το οποίο τόσα χρόνια δεν ικανοποιήθηκε και δεν αναμένεται να ικανοποιηθεί σύντομα.
  - Η μακροπρόθεσμη λειτουργία είναι άκρως αμφισβητήσιμη καθώς εξαρτάται πλήρως από την πολιτική αλλά και την ικανότητα της εκάστοτε Δημοτικής αρχής.
  - Η πρόσληψη από τον Δήμο 23 ατόμων, που προβλέπει η ενδεικτική Μελέτη και μάλιστα για 6 μήνες κάθε χρόνο, θα είναι προβληματική όσον αφορά τον τρόπο και τα κριτήρια αυτής. Οι διαδικασίες ΑΣΕΠ προφανώς δεν διασφαλίζουν πρόσληψη ικανού και ειδικευμένου προσωπικού.
- 2) Αποκλείουμε επίσης το Σενάριο 2 για κατασκευή του έργου από τον Δήμο και λειτουργία της μονάδας από ιδιώτη κατόπιν ανάθεσης, διότι:
- Υπάρχουν τα προβλήματα χρηματοδότησης που αναφέρονται παραπάνω στα δύο πρώτα σημεία.
  - Η μακροπρόθεσμη λειτουργία του έργου θα εξαρτάται από την εκάστοτε Δημοτική αρχή ιδιαίτερα αν επιλεγεί ανάθεση διάρκειας 2-3 χρόνων.
  - Ο Ανάδοχος δεν θα μπορεί να εντάξει την μονάδα σε κανένα χρηματοδοτικό εργαλείο για τον εκσυγχρονισμό της καθώς αυτά τα εργαλεία απαιτούν μακροχρόνια ενοικίαση του ακινήτου.
  - Θα προκύψουν θέματα, όπως ποιος θα συντηρεί την μονάδα και ποιος θα χρηματοδοτεί έκτακτες και απρόβλεπτες δαπάνες και τον εκσυγχρονισμό της.
  - Αν η ανάθεση είναι μικρής διάρκειας τότε ο ανάδοχος δεν θα έχει μεγάλο και συνεχές ενδιαφέρον προβολής της μονάδας και ως εκ τούτου η αναμενόμενη αναβάθμιση του Τουριστικού προϊόντος θα είναι μικρή.
  - Αν η ανάθεση είναι μεγάλης διάρκειας, δηλαδή πάνω από 10 έτη, τότε προκρίνεται το 3<sup>ο</sup> σενάριο που αναλύουμε παρακάτω.

Το Σενάριο 2 με μακρόχρονη παραχώρηση σε ιδιώτη θα μπορούσε να εξεταστεί σαν εναλλακτική λύση μόνο με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Βεβαιότητα ότι υπάρχει ανοιχτή ή αναμένεται σύντομα πρόσκληση για την χρηματοδότηση των 2.000.000€ που χρειάζεται η αναβάθμιση. Διαφορετικά δεν υπάρχει λόγος συνέχισης της επεξεργασίας αυτού του σεναρίου.
  - Ρεαλιστική βεβαιότητα ότι με αυτό το σενάριο θα έχουμε αναβαθμισμένα τα λουτρά σε 3 χρόνια από σήμερα. Διαφορετικά θα διαιωνιστεί κάποια (ανεπιθύμητη για μας) «ενδιάμεση» λύση με βραχυχρόνιες παραχωρήσεις που απορρίπτουμε παρακάτω.
  - Ο ιδιώτης που θα αναλάβει μακροπρόθεσμα την λειτουργία των λουτρών θα πρέπει να προκύψει με διαδικασία που περιγράφεται στο Σενάριο 3.
- 3) Υποστηρίζουμε το Σενάριο 3. Το ακίνητο να παραχωρηθεί με ενοίκιο σε Ιδιώτη για 25 χρόνια μετά από δημόσια πρόσκληση, η οποία θα λάβει ευρεία δημοσιότητα, μετά από σύνταξη ενός σοβαρού Business Plan που θα λειτουργεί και σαν μελέτη βιωσιμότητας σκοπιμότητας μαζί με την σύνταξη των τευχών της Δημοπρασίας και την σύνταξη του σχεδίου συμφωνητικού.

Τα τεύχη δημοπράτησης πρέπει να έχουν όρους για την φερεγγυότητα, την οικονομική επιφάνεια και την εμπειρία του επενδυτή, ώστε να αποφευχθεί η συμμετοχή αναξιόπιστων σχημάτων. Το ίδιο το συμφωνητικό, πέρα από το ενοίκιο, θα πρέπει να προβλέπει συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης, προδιαγραφές κατασκευής και λειτουργίας και ρήτρες οι οποίες να διασφαλίζονται με εγγυητική επιστολή καλής

λειτουργίας. Στο χρονοδιάγραμμα θα προβλέπεται ο κατ' αρχήν εκσυγχρονισμός της μονάδας για άμεση λειτουργία και κατόπιν η ανάπτυξη της με νέες εγκαταστάσεις. Σημειώνουμε, ότι ο Ν.3463/2006 – άρθρο 192-παράγραφος 3, προβλέπει την μακροπρόθεσμη ενοικίαση Δημοτικών ακινήτων με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με απόλυτη πλειοψηφία.

Ο Ιδιώτης που θα αναλάβει για μεγάλο χρονικό διάστημα και ποινικές ρήτρες την μονάδα, θα έχει κάθε συμφέρον:

- να την αναπτύξει το ταχύτερο δυνατό καθώς μόνο έτσι θα κερδίζει από αυτήν,
- να την προβάλλει διαρκώς και προς τις κατάλληλες αγορές,
- να την εντάξει στον Αναπτυξιακό Νόμο για να πετύχει την μέγιστη χρηματοδότηση για την αρχική επένδυση
- να αξιοποιεί όλα τα χρηματοδοτικά εργαλεία για τον διαρκή εκσυγχρονισμό της.
- Να επιδιώξει συνέργειες με τις λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις του νησιού για εξυπηρέτηση των δικών του πρωτίστως συμφερόντων

Μόνο με την παραπάνω λύση βλέπουμε να εξυπηρετούνται και τα τέσσερα από τα κριτήρια αξιολόγησης που θέσαμε παραπάνω για Μακροπρόθεσμη προοπτική, Βιωσιμότητα, Αναβάθμιση Τουριστικού προϊόντος και λειτουργία το συντομότερο δυνατό.

## **Θέμα 2<sup>ο</sup> – Βραχυπρόθεσμα σενάρια «ενδιάμεσης» λύσης**

Στην διαβούλευση τέθηκε επίσης και ένα άλλο θέμα. Τί γίνεται την περίοδο μέχρι την υλοποίηση της μεσοπρόθεσμης λύσης;

Τα 2 σενάρια που εξετάζονται ως εναλλακτικές «ενδιάμεσες» λύσεις αφορούν τον φορέα λειτουργίας της μονάδας καθώς και στα δύο την χρηματοδότηση του στοιχειώδους εκσυγχρονισμού την αναλαμβάνει ο Δήμος.

Από την στιγμή που βασικός στόχος μας είναι η μακροπρόθεσμη ενοικίαση των εγκαταστάσεων σε αξιόπιστο επενδυτικό σχήμα (Σενάριο 3 παραπάνω), η «ενδιάμεση» λύση θα πρέπει να αξιολογηθεί με κριτήριο αν και κατά πόσο εξυπηρετεί αυτόν τον στόχο, ή/και αν δημιουργεί πρόσθετα εμπόδια.

Αν από αύριο ξεκινήσει η διαδικασία Υλοποίησης του Σεναρίου 3, όπως το περιγράφουμε παραπάνω, είναι πιθανό του χρόνου τέτοια εποχή να έχουμε επενδυτή ο οποίος θα μπορούσε να κάνει τον στοιχειώδη εκσυγχρονισμό της μονάδας και να αρχίσει την άμεση λειτουργία της πολύ γρήγορα.

1. Αν ο Δήμος προχωρήσει στην πρώτη «ενδιάμεση» λύση, να αναλάβει δηλαδή ο ίδιος τον στοιχειώδη εκσυγχρονισμό και την λειτουργία της μονάδας τότε:
  - αφ' ενός δεν είναι σίγουρο ότι θα προλάβει την τρέχουσα τουριστική περίοδο να ολοκληρώσει τις επενδύσεις
  - Και αφ' εταίρου θα κάνει δαπάνες τις οποίες θα μπορούσε να κάνει ο επενδυτής του Παραπάνω Σεναρίου 3.
2. Αν ο Δήμος προχωρήσει στην δεύτερη εναλλακτική «ενδιάμεση» λύση, να αναλάβει δηλαδή ο ίδιος τον στοιχειώδη εκσυγχρονισμό της μονάδας και αναθέσει την λειτουργία της σε ιδιώτη, τότε:

- Πέρα από τα παραπάνω δύο προβλήματα προκύπτει και ένα τρίτο.
- Αν σε 12-18 μήνες έχουμε μακροπρόθεσμο επενδυτή, αυτός θα βρει μπροστά του τον επενδυτή της «ενδιάμεσης» λύσης, στον οποίο η λειτουργία της μονάδας θα έχει ανατεθεί για 2-3 χρόνια. Αυτό από μόνο του θα αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα στην ανεύρεση μακροπρόθεσμων επενδυτών.

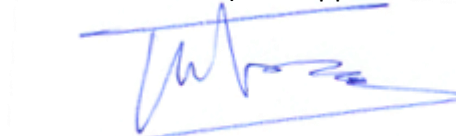
#### Προτείνουμε:

1. Αντί ο Δήμος να διαθέσει 60-70.000€ για την υλοποίηση ενός εκ των δύο εναλλακτικών «ενδιάμεσων» λύσεων με αμφίβολο (χρονικά) αποτέλεσμα, να διαθέσει άμεσα 30-35.000€ για την σύνταξη από αξιόπιστο γραφείο συμβούλων, με χρονικό περιθώριο 2 μηνών από την ανάθεση:
  - ενός σοβαρού Business Plan το οποίο να μπορεί να παρουσιαστεί με αξιώσεις σε υποψήφιους επενδυτές,
  - Των τευχών της Δημοπρασίας
  - Του σχεδίου συμφωνητικού
2. Να αρχίσει άμεσα την δημοσιοποίηση του ενδιαφέροντος του για την μακροπρόθεσμη ανάθεση σε αξιόπιστο επενδυτικό σχήμα της μονάδας και την διαβούλευση με πιθανούς ενδιαφερόμενους, με την βοήθεια και του παραπάνω γραφείου Συμβούλων.
3. Η υλοποίηση του σεναρίου 3 να αρχίσει άμεσα χωρίς ενδιάμεση λύση.

Καταλαβαίνουμε ότι υπάρχουν καλοπροαίρετες και εύλογες αμφιβολίες για την ρεαλιστικότητα της πιθανότητας να βρεθεί επενδυτής όπως τον περιγράφουμε. Για τον λόγο αυτό σημειώνουμε ότι υπάρχουν μεγάλες εταιρίες που αναλαμβάνουν την διαχείριση και την λειτουργία ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών μονάδων και σε κάποιες περιπτώσεις επενδύουν σε αυτές. Η αναζήτηση και η καταγραφή της γνώμης τους θα ήταν πολύ σημαντική πριν την οριστική δρομολόγηση του Σεναρίου 3.

Ο Σύλλογος Καταλυμάτων Σαμοθράκης είναι στην διάθεση του Δήμου και μπορεί να συνδράμει τόσο στην ανεύρεση του Συμβούλου, όσο και στην ανεύρεση επενδυτών για την μακροπρόθεσμη ενοικίαση της μονάδας.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο



Τριαντάφυλλος Μαματσόπουλος  
Πρόεδρος