



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΩΙΚΗΣ ΠΟΛΕΩΣ ΝΑΟΥΣΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ
Δ/ση: Δημ. Βλάχου 30, 592 00, ΝΑΟΥΣΑ
Πληροφορίες: Πολάκη Έλλη
Τηλ. 23323 50309, Fax: 23320 24260
www.naoussa.gr

Νάουσα 27/10/2020
Αρ. πρωτ: 18086

Θέμα: Έγκριση ή μη μακροχρόνιας εκμίσθωσης του Χιονοδρομικού Κέντρου 3 - 5 Πηγαδιών ή άλλου αναπτυξιακού επενδυτικού σχεδίου δράσης

Με την παρούσα, εισηγούμαστε το θέμα περί έγκρισης ή μη μακροχρόνιας εκμίσθωσης του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγαδιών ή άλλου αναπτυξιακού επενδυτικού σχεδίου δράσης.

Το Χιονοδρομικό Κέντρο 3-5 Πηγάδια, γνωρίζετε καλά πως αποτελεί μοναδικό πνεύμονα οικονομικής ανάπτυξης για το Δήμο της Νάουσας, μαζί με το άλσος Αγίου Νικολάου. Έτσι, λοιπόν, πρέπει να αντιμετωπίζεται αφού η αξιοποίησή του αποτελεί, κατά την κρίση μας και θέλω να πιστεύω όλων, την βασική μας προτεραιότητα ιδίως σε αυτήν τη δύσκολη συγκυρία που βιώνουμε.

Όπως έχει διαπιστωθεί και κατά το πρόσφατο παρελθόν, βασική προϋπόθεση επίτευξης του στρατηγικού στόχου του Δήμου Νάουσας για την τουριστική ανάπτυξή του είναι η προσέλκυση ιδιωτών επενδυτών, αφού είναι αποδεδειγμένα αδύνατη και αναποτελεσματική η διαχείριση από τον Δήμο.

Για την υλοποίηση του στρατηγικού σχεδιασμού του αναφορικά με την τουριστική ανάπτυξή του, ο Δήμος Νάουσας αναγνωρίζει τη σημασία της ενεργούς συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα. Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Νάουσας στοχεύει σε γενικές γραμμές στην προσέλκυση ιδιωτών επενδυτών που θα αναλάβουν την αναβάθμιση και αξιοποίηση του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια και της ξενοδοχειακής μονάδας «Βέρμιον».

Η προσπάθεια λοιπόν είναι κοινή όπως και κοινή πρέπει να είναι η προσπάθεια ενίσχυσης των τουριστικών προϊόντων της Νάουσας προκειμένου να ανακοπεί και παράλληλα να αντιστραφεί η υποβάθμισή της. Έτσι, σύσσωμοι οι δημότες του Δήμου της Ηρωικής Πόλης Νάουσας θα απολάβουμε την ηθική ικανοποίηση της ανάκαμψης του τόπου μας. Σε αυτήν την προσπάθεια δεν πρέπει να λείπει κανείς.

Εν προκειμένω, καλούμαστε να αποφασίσουμε εν όψει του επικείμενου χειμώνα την αξιοποίηση του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγαδιών που κοσμεί τον Δήμο μας και πολλοί Δήμοι θα ήθελαν να ήταν στη θέση μας.

Υπενθυμίζεται ότι, το Χ/Κ 3-5 Πηγάδια υφίσταται νομίμως, έχοντας ουσιαστικά ολοκληρώσει κάθε εκκρεμότητα αδειοδότησης του, πλην όμως προσπαθεί να συνεχίσει να λειτουργεί σε ένα ευρύτερο περιβάλλον άνισου ανταγωνισμού, εξαιτίας κυρίως των επιδοτήσεων και επιχορηγήσεων που έχουν δοθεί σε άλλα Χ/Κ, τόσο στην άμεση περιοχή του Χ/Κ 3-5 Πηγαδιών, όσο και ευρύτερα σε επίπεδο χώρας.

Ο Δήμος Νάουσας προσπάθησε δύο (2) φορές τα τελευταία χρόνια να προσελκύσει ιδιωτικές επενδύσεις στο Χ/Κ 3-5 Πηγαδιών, μία το 2013 κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού βάσει του Ν. 3389/2005 περί ΣΔΙΤ (πρωτοπόρα για την εποχή εκείνη ενέργεια) και μία το 2017 κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού παραχώρησης της χρήσης του Χ/Κ βάσει του Ν. 4413/2016. Και οι δύο αυτές προσπάθειες για την μακροχρόνια παραχώρηση της χρήσης του Χ/Κ σε ιδιώτες επενδυτές (περιελάμβαναν συντήρηση, αναβάθμιση και εκμετάλλευση για τουλάχιστον 30 έτη), κατέστησαν άγονες, καθώς οι απαιτούμενες επενδύσεις για την αντικατάσταση του βασικού εξοπλισμού λειτουργίας του Χ/Κ δεν αποσβένονται χωρίς την επιχορήγηση από δημόσιους πόρους.

Παράλληλα, όμως, εξαιτίας τόσο του γενικότερου οικονομικού περιβάλλοντος της χώρας, με τη σημαντική έλλειψη χρηματοδοτήσεων των Δήμων της χώρας για έργα συντήρησης υφιστάμενων υποδομών, όσο και των γενικότερων κλιματικών συνθηκών, με τη μείωση της χειμερινής περιόδου με χιονοκάλυψη, υπάρχει πραγματική αδυναμία κάλυψης των απαιτήσεων συντήρησης, εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των εγκαταστάσεων του Χ/Κ από ιδίους πόρους του Δήμου και εξ αυτού διεκδικήθηκε η έγκριση χρηματοδότησης μέσω ευρωπαϊκών και εθνικών αναπτυξιακών προγραμμάτων ύψους 10,7 εκατομμυρίων ευρώ.

Παράλληλα όμως και ανεξάρτητα από την ως άνω προσπάθεια για αναβάθμιση του Χιονοδρομικού Κέντρου σε συνεργασία με τα αρμόδια Υπουργεία, πρέπει να μεριμνήσουμε ως Δ.Σ. που κατέχουμε την αρμοδιότητα για την έγκριση της συνέχισης της λειτουργίας του. Δεν είναι σκόπελος, είναι θέμα απόφασης και ανάληψη ευθύνης. Η συνέχιση της λειτουργίας του, εφόσον γίνεται από ιδιώτες, οφείλει να είναι ελκυστική προς τους επενδυτές αλλά και συμφέρουσα για τον Δήμο και ως εκ τούτου αποδείχθηκε αναποτελεσματική η αξιοποίησή της από αυτούς ετησίως. Είναι εύλογο ότι όποια επένδυση πραγματοποιηθεί πρέπει να έχει επαρκές χρονικό ορίζοντα, ώστε κατά την δημοπρασία να αυξηθεί ο ανταγωνισμός και μέσω αυτού να επιτευχθεί η βέλτιστη λύση για το Χιονοδρομικό Κέντρο.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ισχύουν, λοιπόν, τα παρακάτω:

Α) Δυνάμει του άρθρου 192 του ΚΔΚ περί Εκμίσθωσης ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων, μεταξύ άλλων, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 79 Ν. 4712/2020, ΦΕΚ Α 146/29.7.2020 και ισχύει:

[...]«Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου επιτρέπεται η εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ακινήτων με μειωμένο μίσθωμα, για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Με όμοια απόφαση, ειδικά για την περ. α) της παρ. 4 χωρεί παράταση των υφιστάμενων μισθώσεων για έως είκοσι πέντε (25) έτη υπό τους όρους του προηγούμενου εδαφίου, ύστερα από συνεκτίμηση της προτεινόμενης επένδυσης για την ανακαίνιση ή ανακατασκευή, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την εξυπηρέτηση του δημοτικού συμφέροντος».[...]

Β) Στο άρθρο 185 του ν. 3463/2006 (Α'11), μετά την παράγραφο 2, προστίθεται παράγραφος 2Α ως εξής:

«2Α. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται να παραχωρείται δωρεάν η χρήση δημοτικών ακινήτων σε φορείς Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας του ν. 4430/2016 (Α' 205) που έχουν την έδρα τους ή ασκούν τη δραστηριότητά τους στον οικείο δήμο, για την ενίσχυση της τοπικής και κοινωνικής ωφέλειας, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4430/2016. Η διάρκεια της παραχώρησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη. Μετά τη λήξη της πενταετίας, επιτρέπεται η απευθείας εκμίσθωση του ιδίου ακινήτου στον παραχωρησιούχο φορέα Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Οικονομίας, κατόπιν αίτησής του, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 192. Σε περίπτωση παράβασης των όρων της παραχώρησης ή των διατάξεων του ν. 4430/2016, η παραχώρηση ανακαλείται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων.».

3. Στο τέλος της παρ. 4 του άρθρου 199 του ν. 3463/2006, προστίθεται εδάφιο, ως ακολούθως:

«Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η δωρεάν παραχώρηση χρήσης κινητών πραγμάτων σε φορείς Κοινωνικής και Αλληλεγγύης Οικονομίας του ν. 4430/2016 (Α' 205) που έχουν την έδρα τους ή ασκούν τη δραστηριότητά τους στον οικείο δήμο, για την επιτέλεση των σκοπών τους».

Γ) Σύμφωνα με τον νομικό σύμβουλο του Υπουργείου Ανάπτυξης και την απάντηση που έχει στείλει σε αντίστοιχο ερώτημα του Δήμου ορίζεται πως

«Από την πλευρά των κρατικών ενισχύσεων, η μακροχρόνια μίσθωση για να μην είναι ενίσχυση στον λειτουργό θα πρέπει να έχει ανατεθεί με διαγωνιστική διαδικασία, βάσει της υψηλότερης τιμής. Η δωρεάν παραχώρηση χρήσης θεωρείται *de facto* κρατική ενίσχυση στον λειτουργό. Επιπλέον, επισημαίνεται ότι αν γίνει χρήση του Γενικού Απαλλακτικού Κανονισμού η ανάθεση της λειτουργίας θα πρέπει να γίνει είτε σε ιδιώτη βάσει διαγωνιστικής διαδικασίας, είτε σε δημόσιο φορέα βάσει του άρθρου 12 του Ν.4412/2016.»

Δ) Αντίστοιχα από άλλες νομικές πηγές ο Δήμος έχει λάβει την ακόλουθη απάντηση «Παραχώρηση χρήσης ακινήτων σε ιδιώτες με τίμημα διενεργεί το ΥπΑΑΤ, αλλά στην προκειμένη περίπτωση το ακίνητο και οι επ' αυτού εγκαταστάσεις ανήκουν στον Δήμο, ο οποίος μπορεί, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του 185, να προβεί σε παραχώρηση (δηλαδή αν έχει απέναντί του δημόσιους ή κοινωνικούς φορείς). Εφόσον υπάρχουν ιδιώτες, η διαδικασία πραγματοποιείται δυνάμει της παρ. Α και Β του παρόντος, ήτοι την μίσθωση (μακροχρόνιας, με μειωμένο τίμημα, με υποχρέωση του ιδιώτη να αναλάβει δαπάνες, κατασκευές, βελτιώσεις, κ.λπ.).»

Από τα ως άνω, εύκολα εξάγεται το συμπέρασμα πως παραχώρηση χρήσης ΔΕΝ δύναται να πραγματοποιηθεί για μια σειρά από πολύ σοβαρούς λόγους. Επίσης, από τα παραπάνω συνάγεται ότι δεν μπορεί να δικαιωνίζεται το ίδιο λάθος περιμένοντας διαφορετικό αποτέλεσμα, ήτοι την παραχώρηση χρήσης βάσει των Ν. 4412/2016, Ν. 4413/2016 και Ν. 4430/2016. Οι τροποποιήσεις δε, στον αρχικό νόμο κρίθηκαν ορθώς από τον νομοθέτη και πραγματοποιήθηκαν, καθαρά για επενδυτικούς και αναπτυξιακούς λόγους.

Εύλογο είναι επίσης ότι οι δύο επενδυτικές δραστηριότητες είναι τόσο ανεξάρτητες όσο και αλληλένδετες μεταξύ τους, αφού η μια δεν αλληλεπικαλύπτει την άλλη. Τέλος, εξυπακούεται πως είναι συμφέρουσα για τον Δήμο η μακροχρόνια εκμίσθωσή του από ιδιώτες επενδυτές, που θα διαγωνιστούν με διαφανή και πλειοδοτικό τρόπο καθώς και αντικειμενικά κριτήρια. Τούτο επιτυγχάνεται με την χρήση της βέλτιστης προσφοράς έναντι ενός διαγωνισμού που θα αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο και η οικονομική επιτροπή του Δήμου και όχι μέσω κάποιας επιτροπής αξιολόγησης επενδυτικής πρότασης που θα δοθεί στα χαρτιά. Ήδη, γνωστοποιείται πως υπάρχουν τουλάχιστον τρεις (3) ενδιαφερόμενοι, ώστε να επενδύσουν ουσιαστικά στην Νάουσα, αρκεί να τους δοθεί επαρκής χρόνος αφού γνωρίζουμε καλά ότι ουδεμία επένδυση δεν γίνεται προς όφελος μιας περιοχής αν δεν υπάρχει σαφές κίνητρο για τους επενδυτές. Σκοπός μας είναι η βέλτιστη διαπραγμάτευση προς όφελος του Δήμου μας, των δημοτών μας αλλά και των τουριστών, και όχι η δωρεάν παραχώρηση χρήσης, δηλαδή να χαρίσουμε ένα από τα μεγαλύτερα «διαμάντια» μας.

Στο σημείο αυτό αναφέρουμε τα κάτωθι:

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Το υπ' αριθμ. 712/25-10-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ Νάουσας αναφορικά με την κατάσταση των οικοδομικών αδειών και νομιμοποιήσεων των υφιστάμενων κτισμάτων του Χ/Κ.
- Την υπ' αριθμ. 52089/22-12-2017 (Δ/νση Περιβ/κής Αδειοδότησης, ΥΠΕΝ) Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για το Χ/Κ
- Την υπ' αριθμ. 15332/4-7-2018 (Δ/νση Υδάτων ΚΜ, ΑΔΜΘ) Άδεια Χρήσης Νερού στη ΔΕΥΑ Νάουσας για την υδροδότηση του Χ/Κ.
- Τους περιβαλλοντικούς όρους Β2, Δ1.11-14 και Ζ2 της υπ' αριθμ. 52089/22-12-2017 ΑΕΠΟ, όπου αναφέρεται ότι η ΑΕΠΟ ενέχει θέση Έγκρισης Επέμβασης σε δασική έκταση και αναμένεται η εκ νέου τροποποίηση της (βάσει του αρ. 4 παρ. 2 Ν. 3208/2003) προκειμένου

σε αυτήν να ενσωματωθεί και η άδεια κατάτμησης του δημοτικού δάσους, η οποία αρμοδίως έχει δρομολογηθεί από το Δασαρχείο Νάουσας, τη Δ/νση Δασών Ημαθίας, τη Δ/νση Συντονισμού & Επιθεώρησης Δασών της ΑΔΜΘ και τη Γεν. Δ/νση Δασών του ΥΠΕΝ, κατόπιν της 329/2018 αποφ. ΔΣ Νάουσας. Με τους όρους αυτούς, ουσιαστικά νομιμοποιείται η χρήση της δασικής έκτασης ως Χ/Κ, τόσο στα όρια του δημοτικού δάσους Νάουσας, όσο και στα όρια της έκτασης δάσους (βάσει του κυρωμένου δασικού χάρτη Ημαθίας) στην κορυφή του Χ/Κ, που κατά κυριότητα ανήκει στο δημόσιο. Ακολούθως, το Δασαρχείο Νάουσας θα προβεί στην έκδοση των λοιπών τυπικών διοικητικών πράξεων, βάσει του αρ. 52 παρ. 8 του Ν. 4280/2014, όπως ισχύει, με την έκδοση πράξης πληροφοριακού χαρακτήρα και πρωτοκόλλου εγκατάστασης για την έκταση του Χ/Κ στο δημοτικό δάσος Νάουσας και στην μικρής έκτασης της κορυφή του (Βουλγάρα) που ανήκει κατά κυριότητα στο Δημόσιο.

- Την πραγματική σημερινή κατάσταση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Χ/Κ που παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές, ζημιές και βλάβες και υπάρχει η ανάγκη για την άμεση συντήρηση και αποκατάστασή τους, **ώστε να μην απαξιωθεί περαιτέρω η αξία τους επομένως οι ενέργειές μας πρέπει να είναι ταχύτερες για την εκκίνηση διαδικασίας λειτουργίας του (μακροχρόνια εκμίσθωση) και παράλληλα την ένταξη σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα αναβάθμισής του ύψους 10,7 εκατομμυρίων ευρώ.**
- Την ανάγκη για τη συνέχιση της λειτουργίας του Χ/Κ, υπό συνθήκες απόλυτης ασφάλειας προς τους χιονοδρόμους και επισκέπτες του και προκειμένου να αποφευχθεί οποιοδήποτε έμμεσο πλήγμα γενικότερα στην περιοχή από τις θέσεις εργασίας που θα χαθούν, την μείωση της κίνησης στις ξενοδοχειακές και λοιπές εμπορικές και προμηθευτικές επιχειρήσεις της περιοχής κλπ. από ενδεχόμενη παύση λειτουργίας του Χ/Κ.
- Την ανάγκη για αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και των δυνατοτήτων αξιοποίησης της περιοχής του Χ/Κ για την αύξηση της επισκεψιμότητας όλες τις εποχές του χρόνου και ειδικά τους θερινούς μήνες (όπου τα τελευταία έτη είναι μηδενική). Στόχος είναι η επίτευξη μιας αποτελεσματικής διαχείρισης του ακινήτου με τις υφιστάμενες υποδομές και εγκαταστάσεις του και στην ανάδειξή του σε περιοχή ορόσημο με μικτές χρήσεις, οι οποίες δεν θα σχετίζονται αποκλειστικά με την χιονοδρομία, αλλά γενικότερα τον ορεινό εναλλακτικό τουρισμό, τις ξενοδοχειακές και προπονητικές υποδομές, την εστίαση. Συνακόλουθα, αναμένεται συνεισφορά γενικότερα στην ανάδειξη του Δήμου ως ενός νέου ελκυστικού προορισμού για όλο το έτος, με σεβασμό στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και εξασφάλιση υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενων υπηρεσιών, με τόνωση την οικονομική δραστηριότητα στην ευρύτερη ορεινή περιοχή και με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, που έχουν χαθεί με τη μερική και εποχική λειτουργία των υφιστάμενων υποδομών.
- Την έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού στο Δήμο, συνεπώς την αδυναμία αφενός κάλυψης των ευθυνών ασφαλούς λειτουργίας των παλαιών εγκαταστάσεων του Χ/Κ (π.χ. εναέριος αναβατήρας) από το υφιστάμενο προσωπικό έναντι κινδύνου ατυχήματος, αφετέρου του σχεδιασμού και της μελέτης των προγραμμάτων απαιτούμενης συντήρησης των η/μ εγκαταστάσεων του Χ/Κ.
- Τη δυσκολία στην επαναλαμβανόμενη πρόσληψη εποχικού προσωπικού με εξειδικευμένη εμπειρία στη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Χ/Κ, μέσω των διατάξεων ΑΣΕΠ.
- Τις γενικότερες κλιματικές συνθήκες, κυρίως με τη μείωση της χειμερινής περιόδου με χιονοκάλυψη και τα ρίσκα που αυτή συνεπάγεται σε σχέση με τα αναμενόμενα οφέλη από την εκμετάλλευση του Χ/Κ.
- Το γενικότερο περιβάλλον άνισου ανταγωνισμού, που έχει διαμορφωθεί μεταξύ των εγκαταστάσεων των Χ/Κ στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μας, όπου οι αντίστοιχες εγκαταστάσεις άλλων Χ/Κ, χρηματοδοτούνται άμεσα από τον προϋπολογισμό του κράτους είτε για τη λειτουργία και συντήρησή τους (Σέλι, Βασιλίτσα), είτε για νέες υψηλού κόστους επενδύσεις (Παρνασσός, Καλάβρυτα, Καρπενήσι, Φαλακρό, Πήλιο, Μέτσοβο) ή χρηματοδοτούνται έμμεσα μέσω του αποχιονισμού των δρόμων πρόσβασης που υλοποιούν οι εκάστοτε Περιφέρειες, ενώ το δικό μας Χ/Κ πρέπει να συνεχίσει να λειτουργεί με πόρους του Δήμου ώστε να μην απομονωθεί και από την εναλλακτική του ορεινού τουρισμού η περιοχή μας.

Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα και κοιτώντας αδιάλειπτα το όφελος του Δήμου και των δημοτών μας, προτείνουμε την μακροχρόνια εκμίσθωση του Χ/Κ για 25 έτη, βάσει των διατάξεων του αρ. 192 του Ν. 3463/2006 (ΚΔΚ) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4555/2018 (Κλεισθένης), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4712/2020, συνδυαστικά με τους όρους του ΠΔ 270/1981, με όρους που θα καθορίσει η Οικονομική Επιτροπή, **υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου στην υφιστάμενη κατάστασή του. Υπενθυμίζεται πως μετέπειτα θα πραγματοποιηθούν οι ενέργειες με σκοπό την καθολική αναβάθμισή του όπως προείπαμε, έχοντας όμως διασφαλίσει τους ανάλογους δημόσιους πόρους με ένταξη σε χρηματοδοτικά προγράμματα.**

Και για λόγους διαφάνειας παραθέτουμε τις βασικές επιλογές διαχείρισης του ΧΚ 3-5 Πηγάδια έναντι όλων των απόψεων που έχουν ακουστεί από όλες τις παρατάξεις του Δημοτικού Συμβουλίου.

Επιλογή Μοντέλου Διαχείρισης του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια

Μέχρι στιγμής από την εμπειρία του παρελθόντος έχουμε ακολουθήσει τους ακόλουθους δρόμους διαχείρισης του χιονοδρομικού μας.

Διαχείριση από Δημοτική Επιχείρηση

Από το 1988 μέχρι το 2012 την διαχείριση του Χιονοδρομικού κέντρου την είχε η Δημοτική Επιχείρηση TAB. Ιδρύθηκε με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου 116/1988 ενώ τελευταία συνεδρίαση της ήταν στις 15 Απριλίου του 2013.

Το αρχικό κεφάλαιο της εταιρείας ήταν 568.332,36 Ευρώ πλέον μετρητών 146.735,14 Ευρώ.

Η Εκκαθάριση της εταιρείας ξεκίνησε το 2013 ενώ στις 31/12/2012 το ταμείο εμφανίζει αρνητικό ταμειακό υπόλοιπο 49.793,55 Ευρώ και στις 09/04/2013 επίσης αρνητικό υπόλοιπο 61.047,35 Ευρώ.

Σήμερα οι συνολικές υποχρεώσεις της εταιρείας είναι σύμφωνα με τους εκκαθαριστές 1.971.773,78 Ευρώ.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της εταιρείας φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

TAB	(απόφαση ΔΣ 116/1988, τελευταία συνεδρίαση 15/04/2013)
αρχικό κεφάλαιο	568.332,36 πλέον μετρητά 146.735,14
εκτίμηση αξίας ΧΚ	334.556,13
κτιριακό συγκρότημα	190.755,69
κτίριο κορυφής	44.020,54
Εκκαθάριση (2013)	Στις 31/12/2012 το ταμείο εμφανίζει αρνητικό υπόλοιπο 49.793,55 και στις 09/04/2013 αρνητικό 61.047,35
Σήμερα οι υποχρεώσεις της εταιρείας είναι εν τάχει	
Εμπορικές υποχρεώσεις	753.528,92
Λοιποί Φόροι και τέλη	264.536,31
Οργανισμοί κοινωνικής	722.988,34

ασφάλισης	
Λοιπές υποχρεώσεις	230.720,21
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	1.971.773,78

Από την οικονομική εικόνα της εταιρείας αποδεικνύεται εύκολα ότι ο Δήμος αδυνατεί να διαχειριστεί ορθά το χιονοδρομικό μας ενώ το υπέρογκο αυτό ποσό θα το χρεωθούν, εν τέλει, όλοι οι δημότες του Δήμου μας. Με λίγα λόγια αποδεικνύεται ότι η επιλογή αυτή κρίνεται ως μία βιώσιμη οικονομικά.

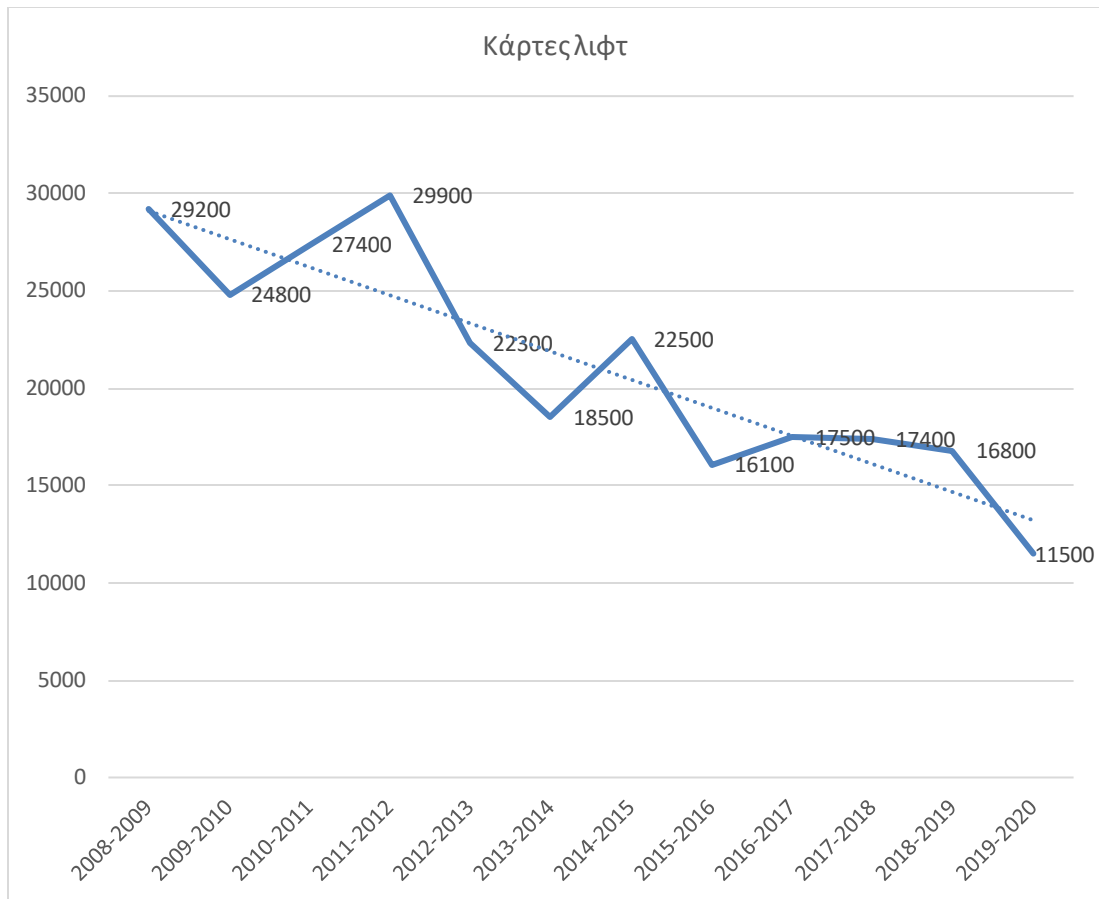
Βραχυχρόνια ενοικίαση του Χιονοδρομικού Κέντρου

Από το 2011 και μετά ο Δήμος επέλεξε να προχωρήσει σε βραχυχρόνιες μισθώσεις του χιονοδρομικού μας κέντρου.

Έτσι ενώ θα μπορούσαμε σε γενικές γραμμές να κάνουμε την υπόθεση ότι το χιονοδρομικό ήταν σε καλή κατάσταση την περίοδο εκείνη, έχει ιδιαίτερη σημασία πως το αποδεχτήκαμε τον Οκτώβριο του 2020 όταν και μία επιτροπή ορισμένη από τον Δήμο έκανε αυτοψία επί των εγκαταστάσεων του (07/10/2019).

Η πολυσέλιδη έκθεση του μακροσκοπικού ελέγχου των εγκαταστάσεων καταλήγει να περιγράφει σημαντικές φθορές στο σύνολο του εξοπλισμού. Αναφορικά με την λειτουργική κατάσταση των κτιριακών εγκαταστάσεων, η ομάδα εργασίας κρίνει ότι θα πρέπει να γίνουν σημαντικές εργασίες συντήρησης και επισκευής για όλα σχεδόν τα κτίρια του χιονοδρομικού. Η έκθεση της επιτροπής είναι στην διάθεση όλων μας.

Συγχρόνως ενδιαφέρον έχει και ο αριθμός των εισιτηρίων που κόπηκαν από το λιφτ από το 2008 μέχρι σήμερα, όπως αποτυπώνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί. Είναι ξεκάθαρο τόσο από τα απόλυτα νούμερα όσο και από την γραμμή τάσης ότι η επιλογή των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν έχει κανένα αναπτυξιακό σχεδιασμό ενώ οδηγεί σε απώλεια επισκεπτών στον Δήμο μας κατά την χειμερινή περίοδο.



Είναι εμφανές σε όλους μας ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν μπορεί να αποτελέσει επιλογή διότι πολύ απλά δρα ανασταλτικά προς οποιαδήποτε αναπτυξιακή προοπτική του κέντρου.

Μακροχρόνια μίσθωση σε επενδυτή

Η μόνη επιλογή που μπορεί να προκύψει σήμερα είναι αυτή της μακροχρόνιας μίσθωσης του ΧΚ.

Αν συμφωνήσουμε ότι ο Στρατηγικός στόχος του Δήμου είναι η ανάδειξη της Νάουσας ως βασικού προορισμού εναλλακτικών μορφών τουρισμού που θα προσελκύσει επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού προφίλ, αναπτύσσοντας συγκεκριμένα τουριστικά προϊόντα όπως ο οινικός και γαστρονομικός τουρισμός, ο αρχαιολογικός τουρισμός, ο φυσιολατρικός τουρισμός, ο αθλητικός τουρισμός, ο πολιτιστικός και εκπαιδευτικός τουρισμός, ο συνεδριακός τουρισμός και ο ιαματικός τουρισμός τότε μπορούμε να συζητήσουμε για τον δρόμο που θα ακολουθήσουμε.

Πρώτο σημαντικό βήμα είναι η ενεργή συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα. Για να προσελκύσουμε όμως ιδιώτες επενδυτές που από την πλευρά τους θα δράσουν συμπληρωματικά στην προσπάθεια του Δήμου τότε το απαραίτητο βήμα είναι η υλοποίηση του μεγάλου σχεδίου επιδότησης του χιονοδρομικού μας με 10,7 εκατ. Ευρώ.

Η υλοποίηση των έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης του εξοπλισμού και των υποδομών του υφιστάμενου Χ/Κ, είναι απολύτως συμβατές με τις ισχύουσες χωροταξικές, περιβαλλοντικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις της περιοχής μελέτης. Αυτό άλλωστε ισχύει, αφενός λόγω του ότι το Χ/Κ προϋφίσταται όλων των σχετικών ρυθμίσεων, αφετέρου η παρουσία και χρήση του Χ/Κ ουσιαστικά έχει ενσωματωθεί πλήρως στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής χωρίς να δημιουργεί οχλήσεις ή άλλες αρνητικές επιπτώσεις.

Με τα προτεινόμενα έργα, τα οποία δεν περιλαμβάνουν χωρικές επεκτάσεις, προσθήκες νέων μηχανημάτων, κατάληψη/αποψίλωση δασικών εκτάσεων, αλλά μόνο αναβαθμίσεις και αντικαταστάσεις υποδομών και εξοπλισμού, δεν θα προκληθούν οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στο τοπίο και το προστατευόμενο φυσικό περιβάλλον της περιοχής, θα υπάρξει εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας, ορθή διαχείριση των υδάτων της περιοχής και αξιοποίηση των παραγόμενων αποβλήτων.

Είναι λοιπόν αναγκαία η χρηματοδότηση των απαραίτητων έργων εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης του Χ/Κ 3-5 Πηγαδιών Νάουσας, με στόχο να καταστεί δυνατή η συνέχιση της λειτουργίας του Χ/Κ και να μην δεχτεί ο Δήμος Νάουσας ένα νέο καίριο και μη ανατρέψιμο πλέον πλήγμα στη συνεχιζόμενη φθίνουσα οικονομική του δραστηριότητα και στα ήδη υψηλότερα σε επίπεδο χώρας ποσοστά ανεργίας.

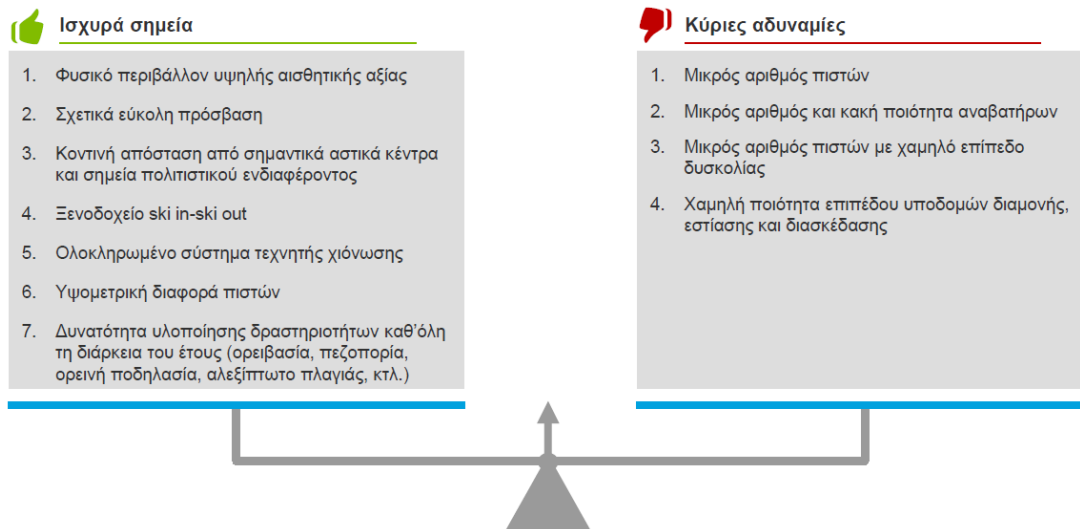
Τα προτεινόμενα έργα θα χρηματοδοτηθούν από δημόσιους πόρους, με μη επιστρεπτέα άμεση επιχορήγηση 10,7 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχεί στο 100% των δαπανών, καθώς ο Δήμος δεν έχει τη σχετική δυνατότητα να τα χρηματοδοτήσει από ίδιους ή λοιπούς - δανειακούς πόρους.

Η χρηματοδότηση αυτή, με δεδομένο τον τοπικό χαρακτήρα των έργων και γενικότερα τη λειτουργία του Χ/Κ που στοχεύει στις χειμερινές αθλητικές δραστηριότητες, δεν στρεβλώνει τον ανταγωνισμό και δεν επηρεάζει το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών και ως εκ τούτου δεν συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

Επιπλέον της χρηματοδότησης αναζητούμε τον επενδυτή που θα οδηγήσει στην ανάπτυξη των επιμέρους εκείνων μορφών τουρισμού που αναζητούμε και μπορούμε να τα δούμε στην εικόνα που ακολουθεί.



Για να προχωρήσουν όμως οι ιδιωτικές επενδύσεις και λαμβάνοντας υπόψη το ρίσκο που πάντα λαμβάνεται υπόψη σε τέτοιου είδους έργα, μπορούμε να αναζητήσουμε τα δυνατά χαρακτηριστικά και τις αδυναμίες του ΧΚ όπως φαίνονται στην εικόνα που ακολουθεί:



Είναι ξεκάθαρο ότι οι βασικές αδυναμίες του Χιονοδρομικού μας αναφορικά με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εξοπλισμού και την χαμηλή ποιότητα επιπέδου των υποδομών του ξεπερνιούνται μέσα από την ισχυρή επιδότηση του κράτους και την συνεργασία ενός επενδυτή που μπορεί να αναπτύξει την ποιότητα των υποδομών εστίασης, διαμονής και διασκέδασης.

Φαίνεται ότι αν θέλουμε να προχωρήσουμε σε ένα ασφαλές μονοπάτι πρώτα θωράκισης του χιονοδρομικού μας κέντρου έναντι των οικονομικών δυσχερειών της εποχής και στη συνέχεια στην ανάπτυξη ενός 12μηνου χιονοδρομικού κέντρου όλων των εποχών που θα αναπτύσσει δράσεις καθ' όλη την διάρκεια του έτους μέσα από τον λεγόμενο και τουρισμό περιπέτειας, η μακροχρόνια μίσθωση και η αναζήτηση ενός επενδυτή που θα καλύψει όλες αυτές τις ανάγκες θα πρέπει να είναι ο τελικός μας στόχος.



Συνοψίζοντας είναι πια ξεκάθαρα τα ακόλουθα:

- Η διασφάλιση της χρηματοδότησης είναι ο αναγκαίος «πνεύμονας» κάθε προσπάθειας. Μια διασφάλιση που προκύπτει μόνο μέσα από την μακροχρόνια μίσθωση με διαγωνιστικό χαρακτήρα βάσει της υψηλότερης τιμής. Άλλωστε είναι και ο μόνος δρόμος που συνάδει με τις αρχές της διαφάνειας και της αξιοπιστίας του Δημοτικού Συμβουλίου.

- Η επιλογή της μακροχρόνιας μίσθωσης θα έπρεπε να έχει ολοκληρωθεί εδώ και πολλά χρόνια. Είναι πολλές οι στιγμές που ο Δήμος Νάουσας δεν επέλεξε αυτό τον δρόμο είτε μαξιμαλίζοντας είτε μέσα από πολιτικές εσωστρέφειας που κράτησαν τους επενδυτές μακριά μας.
- Το πλέον σημαντικό είναι οι όροι του διαγωνισμού που θα πρέπει να διασφαλίζουν απόλυτα τον Δήμο για τα επόμενα έτη.
- Η κλιματική αλλαγή και η αύξηση της θερμοκρασίας θα πρέπει να μας απασχολήσει και να βρούμε τα κατάλληλα εργαλεία θωράκισης από το φαινόμενο αυτό. (π.χ. ανάπτυξη νέου συστήματος τεχνητής χιόνωσης)

Επιλογή Παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος (γης)

Η επιλογή της μακροχρόνιας παραχώρησης του δικαιώματος της χρήσης γης έχει μία σειρά από ουσιαστικά μειονεκτήματα έναντι της επιλογής της μακροχρόνιας μίσθωσης του χιονοδρομικού.

Συγκεκριμένα:

- Αδυναμία χρηματοδότησης από το κεντρικό κράτος ή άλλες πηγές για τον Δήμο στην περίπτωση που επιλεγεί αυτό το μοντέλο,
- Πολύπλοκο, χρονοβόρο και κοστοβόρο μοντέλο διαχείρισης για τον Δήμο μέχρι να υλοποιηθεί,
- Μη εύλογα οικονομικά βάρη λόγω κανόνων διαχείρισης στον επενδυτή με την ανάληψη του χιονοδρομικού κέντρου,
- Αδυναμία εύρεσης επενδυτικού σχήματος να ενδιαφέρεται για την συμμετοχή σε τέτοιο διαγωνισμό
- Επιχειρήθηκε και βρέθηκε ως άγονη στο παρελθόν.

Έτσι συνοψίζοντας αποδεικνύεται ότι η ασφαλέστερη επιλογή της περιόδου είναι η επιλογή του μοντέλου μακροχρόνιας μίσθωσης με ένα σχέδιο σύμβασης που θα διασφαλίζει τον Δήμο και το Χιονοδρομικό Κέντρο για τα επόμενα έτη.

Το σημαντικότερο σημείο συζήτησης θα πρέπει να είναι οι όροι της διαγωνιστικής διαδικασίας:

Παραθέτουμε λοιπόν ένα σχέδιο σύμβασης της διαγωνιστικής διαδικασίας που θα πρέπει να ακολουθήσουμε, βάσει και της άποψης των αρμοδίων υπηρεσιών του Δήμου μας.

Με την υπ. αριθμ. απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφασίστηκε η εκμίσθωση του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια με πλειοδοτική διαδικασία. Η οικονομική επιτροπή του λόγω αρμοδιότητας καλείτε να καταρτίσει του όρους της δημοπράτησης, σύμφωνα με την παρ. ε, του άρθρου 72 του Ν. 385/2010.

Εκτίθεται σε δημόσια πλειοδοτική ανοικτή δημοπρασία με φανερή και προφορική προσφορά η εκμίσθωση του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια που περιλαμβάνει τις υφιστάμενες υποδομές και εγκαταστάσεις του Χ/Κ:

- Κτιριακές Εγκαταστάσεις

- Ξενοδοχείο «ΠΗΓΑΔΙΑ» (με όλους τους επιμέρους χώρους αυτού)

Πρόκειται για τριώροφη οικοδομή (ισόγειο 664,81 τ.μ., α' όροφος 664,81 τ.μ., β' όροφος 656,28 τ.μ.), με υπόγειο (901,17 τ.μ.). Είναι δυναμικότητας 100 κλινών, 2 αστέρων, με γυμναστήριο, δύο σάουνες, χώρους αποδυτηρίων, ντους, θερμαινόμενη πισίνα, εστιατόριο, καφέ-μπαρ και WC., κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα εκτός του β' ορόφου που είναι μεταλλικής κατασκευής.

- Μεγάλο Καταφύγιο «Πέτρινο»
- Μικρό Καταφύγιο «Μιχάλης Ξανθίδης» (παραχωρημένο στον ΕΟΣ Νάουσας)
- Σαλέ Κορυφής ΧΚ 3-5 Πηγάδια
- Καφέ-Μπαρ «LiftBar»
- Καντίνα (πλαγίως lift-bar)
- Καντίνα Σ1 (στην βάση της πίστας "Φίλιππος")
- Ορειβατικά Καταφύγια (2) (Θέσεις: Μπαλκόνι & Μουντάκι)
- Κατάστημα ενοικίασης σκι και σχολής σκι (Β' Κατάστημα)
- Εντευκτήριο δασκάλων
- Κτίριο WC (4)
- Γραφείο Διεύθυνσης και Ιατρείο
- Εκδοτήριο Εισιτηρίων
- Οικίσκος Χρονομετρών & Πυλώνων (Γηπέδου)
- Οικίσκος Χρονομετρών & Αγώνων (Τέλος Παραδείσου)
- Οικίσκοι Ελέγχου Αναβατήρων (9)
- Χώρος Προσωπικού ΧΚ 3-5 Πηγάδια (βάση εναέριου αναβατήρα)
- Αμαξοστάσιο Οχημάτων
- Υποσταθμοί Ηλεκτρικού Ρεύματος (2)
- Αντλιοστάσια Τεχνητής Χιόνωσης (2)

- Αναβατήρες

- Εναέριος Διθέσιος (1) – «Καρέκλα»

Έτος εγκατάστασης 1984, δυναμικότητα 850 άτομα/ώρα, μήκος 1.500 μ., μέση κλίση 38%

- Συρόμενοι (4) – Σ1, Σ2, Σ3, Σ4

Σ1: Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 530 μ., μέση κλίση 24%

Σ2: Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 400 μ., μέση κλίση 15%

Σ3: Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 750 μ., μέση κλίση 64%

Σ4 (εκτός λειτουργίας): Έτος εγκατάστασης 1976, δυναμικότητα 900 άτομα/ώρα, μήκος 645 μ., μέση κλίση 32%

- Baby-lift (1)

Έτος εγκατάστασης 2000, δυναμικότητα 300 άτομα/ώρα, μήκος 180 μ.

- Πίστες
 - Αριστοτέλης, μήκους 2.000μ. μέτριας δυσκολίας
 - Φίλιππος, μήκους 2.000μ. μέτριας έως μεγάλης δυσκολίας
 - Παράδεισος, μήκους 2.600μ. με μέτριο έως εύκολο βαθμό δυσκολίας
 - Λούκι, μήκους 1.000μ. με μεγάλο βαθμό δυσκολίας (πρόβλημα πρόσβασης στην πίστα λόγω μη λειτουργίας του συρόμενου Σ4)
 - Αρχαρίων (baby), τρεις πίστες 200μ. η καθεμία

- Εξοπλισμός Πιστών
 - Φράκτες Πιστών (δεν υπάρχουν, πρόχειρες τοποθετήσεις σε διάφορα σημεία)
 - Σημάνσεις – Προειδοποιητικά (δεν υπάρχουν)
 - Σύστημα Τεχνητής Χιόνωσης Δίκτυο Υπόγειων Αγωγών (Μήκος 4.500μ)
 - Φρεάτια &Κρουνοί (53)

- Κανόνια (20) (ο αριθμός των «κανονιών» εν λειτουργία δεν μπορεί να βεβαιωθεί, από στοιχεία της τελευταίας μίσθωσης είναι 2 λειτουργικά)

6 τύπου Lances σταθερές, 4 τύπου M15 σταθερά, 4 τύπου M15 φορητά, 5 τύπου M12 φορητά δυναμικότητας αναρρόφησης νερού 432 m³/hr και παραγωγής χιονιού 900 m³/hr

 - Λιμνοδεξαμενή (Όγκου 10.000μ³)
 - Κεντρικό Φρεάτιο – Αντλία Λιμνοδεξαμενής

- Λοιπές Εγκαταστάσεις
 - Χώρος Φιλοξενίας Τροχόσπιτων
 - Χώροι Στάθμευσης Οχημάτων
 - Γήπεδο Ποδοσφαίρου με (4) Ανακλινόμενους Πυλώνες και εστίες σταθερές και κινητές
 - Αποχετευτικό Δίκτυο & Βόθρος
 - Δίκτυο Άρδευσης Γηπέδου Ποδοσφαίρου
 - Χρήση Υδραγωγείου (Όγκος 130κμ) εκτός παραχωρούμενης έκτασης
 - Δίκτυο Μεταφοράς Νερού από Πηγή «Καραμπουρνάρι» εκτός παραχωρούμενης έκτασης (παραχώρηση δικαιωμάτων νερού)

- Εξοπλισμός Ξενοδοχείου &Καφέ-Μπαρ
 - Μερική Επίπλωση Υπνοδωματίων
 - Μερική Επίπλωση Εστιατορίου &Καφέ Μπαρ
 - Μερικός Εξοπλισμός Κουζίνας
 - Μερικός Εξοπλισμός Εστιατορίου
 - Μερικός Εξοπλισμός Γυμναστηρίου
 - Αποθήκη Καυσίμων

- Οχήματα
 - Χιονοστρωτήρας με Βίντσι Τύπου PRINOTH T4s (μη λειτουργικός, σοβαρό πρόβλημα στις αντλίες, πρόβλημα στο βίντσι, ασύμφορη επισκευή)
 - Χιονοστρωτήρας με Βίντσι Τύπου PRINOTH EVEREST (λειτουργικός μεν, με σοβαρό πρόβλημα στη φρέαζα, βίντσι εκτός λειτουργίας, θέλει εκτεταμένη συντήρηση για να λειτουργήσει σωστά)
 - Χιονοστρωτήρας με Βίντσι Τύπου LEITNER 250 HP-1985 (μη λειτουργικός)

- Snowmobile Τύπου POLARIS (1) (χρειάζεται συντήρηση, υπάρχουν μηχανικές και εξωτερικές φθορές κλπ)
- Ασθενοφόρο Τύπου VOLKSWAGEN (μη λειτουργικό, αποσύρθηκε)
- Λοιπός Εξοπλισμός &Εργαλεία
 - Ασύρματοι Επικοινωνίας
 - Φορείο Πιστών (1)
 - Διάφορα εργαλεία, εξαρτήματα και ανταλλακτικά (ηλεκτροκόλληση, παλάγκο, 2 μεσινέζες/χλοοκοπτικά, 1 αλυσοπρίονο κλπ)

Λαμβάνοντας υπόψη:

- i. Το υπ' αριθμ. 712/25-10-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ Νάουσας αναφορικά με την κατάσταση των οικοδομικών αδειών και νομιμοποιήσεων των υφιστάμενων κτισμάτων του Χ/Κ.
- ii. Την υπ' αριθμ. 52089/22-12-2017 (Δ/νση Περιβ/κής Αδειοδότησης, ΥΠΕΝ) Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για το Χ/Κ
- iii. Την υπ' αριθμ. 15332/4-7-2018 (Δ/νση Υδάτων ΚΜ, ΑΔΜΘ) Άδεια Χρήσης Νερού στη ΔΕΥΑ Νάουσας για την υδροδότηση του Χ/Κ.
- iv. Τους περιβαλλοντικούς όρους Β2, Δ1.11-14 και Ζ2 της υπ' αριθμ. 52089/22-12-2017 ΑΕΠΟ, όπου αναφέρεται ότι η ΑΕΠΟ ενέχει θέση Έγκρισης Επέμβασης σε δασική έκταση και αναμένεται η εκ νέου τροποποίηση της (βάσει του αρ. 4 παρ. 2 Ν. 3208/2003) προκειμένου σε αυτήν να ενσωματωθεί και η άδεια κατάτμησης του δημοτικού δάσους, η οποία αρμοδίως έχει δρομολογηθεί από το Δασαρχείο Νάουσας, τη Δ/νση Δασών Ημαθίας, τη Δ/νση Συντονισμού & Επιθεώρησης Δασών της ΑΔΜΘ και τη Γεν. Δ/νση Δασών του ΥΠΕΝ, κατόπιν της 329/2018 αποφ. ΔΣ Νάουσας. Με τους όρους αυτούς, ουσιαστικά νομιμοποιείται η χρήση της δασικής έκτασης ως Χ/Κ, τόσο στα όρια του δημοτικού δάσους Νάουσας, όσο και στα όρια της έκτασης δάσους (βάσει του κυρωμένου δασικού χάρτη Ημαθίας) στην κορυφή του Χ/Κ που κατά κυριότητα ανήκει στο δημόσιο. Ακολούθως, το Δασαρχείο Νάουσας θα προβεί στην έκδοση των λοιπών τυπικών διοικητικών πράξεων, βάσει του αρ. 52 παρ. 8 του Ν. 4280/2014 όπως ισχύει, με την έκδοση πράξης πληροφοριακού χαρακτήρα και πρωτοκόλλου εγκατάστασης, για την έκταση του Χ/Κ στο δημοτικό δάσος Νάουσας και στην μικρής έκτασης της κορυφή του (Βουλγάρα) που ανήκει κατά κυριότητα στο Δημόσιο.
- v. Την πραγματική σημερινή κατάσταση των υποδομών και εγκαταστάσεων του Χ/Κ, όπως καταγράφεται:
 - στο υπ' αριθμ. 17183/7-10-2019 Πρακτικό της Ομάδας Εργασίας που συστήθηκε με τις υπ' αριθμ. 14778/5-9-2019 και 15206/11-9-2019 αποφάσεις του Δημάρχου Νάουσας
 - στο από 9-7-2019 Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής του μισθωτή του Χ/Κ της περιόδου 2018-2019
 - στα Έντυπα Ετήσιου Ελέγχου των αναβατήρων (Εναέριος και Συρόμενοι Σ1, Σ2, Σ3, Σ4) έτους 2018
 - στο Έντυπο Πενταετούς Ελέγχου των αναβατήρων (Εναέριος και Συρόμενοι Σ1, Σ2, Σ3, Σ4) έτους 2015
 που παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές, ζημιές και βλάβες και υπάρχει η ανάγκη για την άμεση συντήρηση και αποκατάστασή τους, **ώστε να μην απαξιωθεί περαιτέρω η αξία τους επομένως οι ενέργειές μας πρέπει να είναι ταχύτατες για την εκκίνηση διαδικασία λειτουργίας του (μακροχρόνια εκμίσθωση) και παράλληλα την ένταξη σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα αναβάθμισής του ύψους 10,7 εκατομμυρίων ευρώ..**
- vi. Την ανάγκη για τη συνέχιση της λειτουργίας του Χ/Κ, υπό συνθήκες απόλυτης ασφάλειας προς τους χιονοδρόμους και επισκέπτες του και προκειμένου να αποφευχθεί οποιοδήποτε έμμεσο πλήγμα γενικότερα στην περιοχή από τις θέσεις εργασίας που θα χαθούν, την μείωση της κίνησης στις ξενοδοχειακές και λοιπές εμπορικές και προμηθευτικές επιχειρήσεις της περιοχής κλπ. από ενδεχόμενη παύση λειτουργίας του Χ/Κ.
- i. Την ανάγκη για αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και των δυνατοτήτων αξιοποίησης της περιοχής του Χ/Κ, για την αύξηση της επισκεψιμότητας όλες τις εποχές του χρόνου και ειδικά τους

θερινούς μήνες (όπου τα τελευταία έτη είναι μηδενική). Στόχος είναι η επίτευξη μιας αποτελεσματικής διαχείρισης του ακινήτου με τις υφιστάμενες υποδομές και εγκαταστάσεις του και στην ανάδειξή του σε περιοχή ορόσημο με μικτές χρήσεις, οι οποίες δεν θα σχετίζονται αποκλειστικά με τη χιονοδρομία, αλλά γενικότερα τον ορεινό εναλλακτικό τουρισμό, τις ξενοδοχειακές και προπονητικές υποδομές, την εστίαση. Συνακόλουθα, αναμένεται συνεισφορά γενικότερα στην ανάδειξη του Δήμου ως ενός νέου ελκυστικού προορισμού για όλο το έτος, με σεβασμό στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και, εξασφάλιση υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενων υπηρεσιών, με τόνωση τη οικονομική δραστηριότητας στην ευρύτερη ορεινή περιοχή και με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας που έχουν χαθεί με τη μερική και εποχική λειτουργία των υφιστάμενων υποδομών.

- i. Την αξιολόγηση των δύο προηγούμενων προσπαθειών (έτη 2013 και 2018) για μακροχρόνια παραχώρηση της χρήσης του Χ/Κ, που αν και χρησιμοποιήθηκαν ορθώς τα διαθέσιμα θεσμικά εργαλεία (Ν.3389/2005 περί ΣΔΙΤ και Ν.4413/2016 περί συμβάσεων παραχώρησης), οι διαγωνισμοί δεν τελεσφόρησαν, λόγω έλλειψη ενδιαφέροντος από ιδιωτικές επιχειρήσεις, με κυριότερο πρόβλημα το υψηλό σχετικά απαιτούμενο δεσμευτικό ύψος για νέες επενδύσεις, την αδυναμία χρηματοδότησης των επενδύσεων από δημόσιους πόρους.
- i. Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον της χώρας, με τη σημαντική έλλειψη χρηματοδοτήσεων των Δήμων της χώρας για έργα συντήρησης υφιστάμενων υποδομών και την αδυναμία κάλυψης των απαιτήσεων συντήρησης από ιδίους πόρους του Δήμου.
- i. Την έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού στο Δήμο, κυρίως στις ειδικότητες Μηχανολόγων/Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και συνεπώς την αδυναμία αφενός κάλυψης των ευθυνών ασφαλούς λειτουργίας των παλαιών εγκαταστάσεων του Χ/Κ (πχ εναέριος αναβατήρας) από το υφιστάμενο προσωπικό έναντι κινδύνου ατυχήματος, αφετέρου του σχεδιασμού και της μελέτης των προγραμμάτων απαιτούμενης συντήρησης των η/μ εγκαταστάσεων του Χ/Κ.
- i. Τη δυσκολία στην επαναλαμβανόμενη πρόσληψη εποχικού προσωπικού με εξειδικευμένη εμπειρία στη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Χ/Κ, μέσω των διατάξεων ΑΣΕΠ.
- i. Τις γενικότερες κλιματικές συνθήκες, κυρίως με τη μείωση της χειμερινής περιόδου με χιονοκάλυψη και τα ρίσκα που αυτή συνεπάγεται σε σχέση με τα αναμενόμενα οφέλη από την εκμετάλλευση του Χ/Κ.
- i. Το γενικότερο περιβάλλον άνισου ανταγωνισμού, που έχει διαμορφωθεί μεταξύ των εγκαταστάσεων των Χ/Κ στην άμεση και ευρύτερη περιοχή μας, όπου οι αντίστοιχες εγκαταστάσεις άλλων Χ/Κ, χρηματοδοτούνται άμεσα από τον προϋπολογισμό του κράτους είτε για τη λειτουργία και συντήρησή τους (Σέλι, Βασιλίτσα), είτε για νέες υψηλού κόστους επενδύσεις (Παρνασσός, Καλάβρυτα, Καρπενήσι, Φαλακρό, Πήλιο, Μέτσοβο), ή χρηματοδοτούνται έμμεσα μέσω του αποχιονισμού των δρόμων πρόσβασης που υλοποιούν οι εκάστοτε Περιφέρειες, ενώ το δικό μας Χ/Κ πρέπει να συνεχίσει να λειτουργεί με πόρους του Δήμου ώστε να μην απομονωθεί και από την εναλλακτική του ορεινού τουρισμού η περιοχή μας.
- i. Το με αριθ. πρωτ. Δήμου Νάουσας 18419/25-10-2019, έγγραφο των επαγγελματιών-ξενοδόχων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του ορεινού όγκου και συνοπτικά αναφέρει την ανάγκη «για αδιάλειπτη λειτουργία του χιονοδρομικού κέντρου κατά τους χειμερινούς μήνες που είναι ζωτικής σημασίας για την οικονομική επιβίωση των επιχειρήσεών μας», εκφράζει την «την αγωνία μας για την υφιστάμενη κατάσταση των υποδομών και τον τρόπο λειτουργίας του χιονοδρομικού κέντρου τα τελευταία χρόνια. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις για 1-2 χρόνια δεν αφήνουν περιθώρια επενδύσεων στο χιονοδρομικό και οδηγούν στη σταδιακή απαξίωση του brandname και την φθορά του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού» και θέτει επίσης μια σειρά άλλες ανάγκες για εύρυθμη λειτουργία και ανάπτυξη της περιοχής όπως η συντήρηση του οδικού δικτύου, ο έγκαιρος αποχιονισμός, η υδροδότηση, η αποκομιδή απορ/των, η διερεύνηση για δημιουργία κοινού βιολογικού για τα ξενοδοχεία της περιοχής, η ανάγκη για ανάγκη δράσεων ορεινού εναλλακτικού τουρισμού και τέλος η ανάγκη για διαμόρφωση υποδομών στους ορεινούς οικισμούς.
- i. Τα αναφερόμενα στο αρ. 192 (Εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων) του Ν. 3463/2006, όπως ισχύει με την τροποποίησή του με το αρ. 79 παρ. 1 του Ν. 4712/2020 και ειδικότερα με τις διατάξεις της παρ. 3 «Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου επιτρέπεται η εκμίσθωση με δημοπρασία δημοτικών ακινήτων με μειωμένο μίσθωμα, για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη, υπό τον όρο ότι ο μισθωτής αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους

διακήρυξης της δημοπρασίας. Με όμοια απόφαση, ειδικά για την περ. α) της παρ. 4 χωρεί παράταση των υφιστάμενων μισθώσεων για έως είκοσι πέντε (25) έτη υπό τους όρους του προηγούμενου εδαφίου, ύστερα από συνεκτίμηση της προτεινόμενης επένδυσης για την ανακαίνιση ή ανακατασκευή, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την εξυπηρέτηση του δημοτικού συμφέροντος».

Προτείνεται η μακροχρόνια εκμίσθωση των υφιστάμενων υποδομών και εγκαταστάσεων του Χ/Κ, βάσει των διατάξεων του αρ. 192 του Ν. 3463/2006 (ΚΔΚ) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4712/2020, με όρους που θα καθορίσει η Οικονομική Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τους βασικούς όρους που αναφέρονται στη συνέχεια.

Η διακήρυξη της πλειοδοτικής δημοπρασίας, σε κάθε περίπτωση θα μπορεί να δημοσιευθεί μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στη ρύθμιση νομιμοποίησης αυθαίρετων του Ν. 4495/2017 όλων των κτισμάτων του Χ/Κ, που δεν είχαν υπαχθεί στη ρύθμιση που ολοκληρώθηκε με την 2058505/8-10-2013 οριστική δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Χρονική διάρκεια μίσθωσης: 25 έτη (αρ. 192, παρ. 3, Ν. 3463/2006 όπως ισχύει), εκ των οποίων διάρκεια έως 15 έτη με μειωμένο μίσθωμα (παρ. 3, αρ. 192, Ν. 3463/2006 όπως ισχύει) υπό τον όρο ότι ο μισθωτής θα αναλάβει το σύνολο της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου στην υφιστάμενη κατάστασή του και θα προβεί σε τυχόν πρόσθετες παροχές σύμφωνα με τα προβλεπόμενα ειδικότερα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας και τα υπόλοιπα έτη μέχρι την 25ετία έναντι πλήρους μισθώματος. Ο μισθωτής θα πρέπει επίσης να προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες κινήσεις έτσι ώστε να μετατρέψει εντός 10ετίας το ακίνητο σε έναν προορισμό 12μηνης λειτουργίας. Η χρονική διάρκεια της σύμβασης αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής της ως άνω συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης των εικοσιπέντε (25) ετών και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά την παρέλευση της ως άνω συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης των εικοσιπέντε (25) ετών, οπότε ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει στον Δήμο Η.Π. Νάουσας ελεύθερη την χρήση του Χιονοδρομικού Κέντρου χωρίς αντίρρηση και καμία ειδική όχληση.

Ελάχιστο μίσθωμα - Τιμή εκκίνησης: Η τιμή εκκίνησης του καταβλητέου μισθώματος ορίζεται σε 20.000 ευρώ για το πρώτο έτος της μίσθωσης, εφαρμόζοντας την ισχύουσα αναπροσαρμογή ετησίως, βάσει των επίσημων στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή-ΔΚΤ (χωρίς ποτέ το μίσθωμα να μειωθεί κάτω της αρχικής προσφοράς του μισθωτή). Κάθε επόμενη προσφορά θα πρέπει να υπερβαίνει την προηγούμενη κατ' ελάχιστο το ποσό των 500 Ευρώ.

Για την πρώτη 15ετή περίοδο, το μίσθωμα θα είναι μειωμένο, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ.3 του αρ. 192 του Ν. 3463/2006 όπως ισχύει. Για την 15ετή περίοδο μειωμένου μισθώματος (1^ο – 15^ο έτος), το μίσθωμα θα καθοριστεί σε ποσοστό 40% της τελικής επιλεγείσας προσφοράς μίσθωσης.

Στις αρχές του 15^{ου} έτους της μίσθωσης, θα γίνει αποτίμηση του μισθώματος από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, που θα οριστεί με κοινή συναίνεση μεταξύ μισθωτή-εκμισθωτή, ώστε να τεκμηριωθεί εάν το διαμορφούμενο μίσθωμα από το 16^ο μέχρι το 25^ο έτος, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί με την τελική οικονομική προσφορά του τελικού μισθωτή και τις εκάστοτε αναπροσαρμογές λόγω μεταβολής (μόνο αύξησης) ΔΚΤ, θα θεωρείται εύλογο ή θα πρέπει να αναπροσαρμοστεί αναλόγως, με βάση τις γενικότερες οικονομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες στη χώρα και στην περιοχή αναφοράς. Σε περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτή με κοινή συναίνεση η αποτίμηση για τον καθορισμό του μισθώματος από τον ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, θα ακολουθεί η νόμιμη διαδικασία μέσω των αρμοδίων δικαστηρίων. Σε καμία περίπτωση το μίσθωμα δεν μπορεί να καταστεί μικρότερο της αρχικής σύμβασης.

Υποχρεώσεις Δήμου:

α) Να διασφαλίσει δημόσιους ή κοινοτικούς πόρους και να ολοκληρώσει την εκτέλεση του έργου αντικατάστασης του εναέριου αναβατήρα και την πλήρη ανακατασκευή ή αντικατάσταση του συρόμενου αναβατήρα Σ4 (ώστε να είναι λειτουργική και η πίστα χιονοδρομίας «Λούκι»), εντός 10 ετών, προκειμένου να είναι βιώσιμο το Χ/Κ έναντι του υψηλού κόστους συντήρησής του, που θα είναι απαραίτητο ώστε να διασφαλίζεται η ασφάλεια των χρηστών/χιονοδρόμων. Σε περίπτωση που δεν καταστεί δυνατή η διασφάλιση χρηματοδότησης (από πόρους ΠΔΕ ή ΕΣΠΑ κλπ.) και η υλοποίηση του έργου από το Δήμο, η σύμβαση δύναται να διαλυθεί αζημίως μεταξύ των δύο μερών, εφόσον

βέβαια η περαιτέρω λειτουργία του υφιστάμενου εναέριου αναβατήρα δεν είναι ασφαλής και το περαιτέρω κόστος συντήρησής του είναι ασύμφορο για το μισθωτή.

β) Να κατασκευάσει την απαιτούμενη από την ΑΕΠΟ, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), για την εξυπηρέτηση της αποχέτευσης των εγκαταστάσεων της Βάσης του Χ/Κ. Την ευθύνη και το κόστος λειτουργίας της μικρής ΕΕΛ, θα αναλάβει ο μισθωτής. Σε περίπτωση που αυτή δεν κατασκευαστεί εντός 10 ετών, ο Δήμος θα αναλάβει την ευθύνη για την ορθή διαχείριση των υγρών αποβλήτων – λυμάτων, είτε το κόστος κατασκευής της μικρής ΕΕΛ θα αναληφθεί από τον μισθωτή με αντίστοιχη μείωση του μισθώματος κατόπιν τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης.

γ) Να εκτελεί τον αποχιονισμό του δρόμου πρόσβασης, εξασφαλίζοντας κατά το μέτρο του δυνατού την εύρυθμη κίνηση των επισκεπτών από και προς το Χ/Κ.

δ) Να παρέχει σε συνεργασία με τη ΔΕΥΑΝ, πόσιμο νερό για την ύδρευση των εγκαταστάσεων του Χ/Κ.

ε) Ο Δήμος Η.Π. Νάουσας δεν ευθύνεται έναντι του Μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, για την οποία τεκμαίρεται ότι ο μισθωτής έχει λάβει γνώση, ούτε για την ύπαρξη δουλειάς επί του ακινήτου.

Υποχρεώσεις Μισθωτή:

1) Να συντηρήσει, να ανακαινίσει/ανακατασκευάσει και να λειτουργεί τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις του Χ/Κ που θα παραλάβει (δηλώνοντας ότι έχει λάβει γνώση και κάνοντας αποδεκτή την υφιστάμενη κατάστασή τους), με κεφάλαια και πόρους που αυτός θα εξασφαλίσει, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας για τις προδιαγραφές λειτουργίας των εγκαταστάσεων (ΥΑ 6888/2003-ΦΕΚ 959/Β για Χ/Κ, Ν. 4276/2014-ΦΕΚ 155/Β για ξενοδοχεία, Ν. 4442/2016-ΦΕΚ 230/Α για καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, όπως ισχύουν με τις τροποποιήσεις τους), με στόχο την διασφάλιση της ασφάλειας των επισκεπτών-αθλητών-χιονοδρομών και την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, έχοντας λάβει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις/αδειοδοτήσεις.

Ειδικότερα για τις απαιτούμενες εγκρίσεις/αδειοδοτήσεις, κατ' ελάχιστον θα ισχύουν τα εξής:

- για το Χ/Κ, θα πρέπει το αργότερο μέχρι το πέρας του 1^{ου} έτους μίσθωσης, να ληφθεί νέο Ειδικό Σήμα Άδεια Λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία (ΕΥΠΑΤΕ Υπουργείου Τουρισμού), με παράλληλη άρση των παρατηρήσεων των εντύπων ελέγχου αναβατήρων Ε1 (ετήσιος έλεγχος 2018 ή 2019) και Ε2 (πενταετής έλεγχος 2020),

- για το ξενοδοχείο, θα πρέπει το αργότερο μέχρι το πέρας του 2^{ου} έτους μίσθωσης, να ληφθεί Ειδικό Σήμα Λειτουργίας. Το ξενοδοχείο θα πρέπει να εκκινήσει την λειτουργία του το αργότερο μέχρι το πέρας του 5^{ου} έτους μίσθωσης,

- για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος 'LiftBar' και 'Σαλέ Κορυφής' θα πρέπει το αργότερο μέχρι το πέρας του 2^{ου} έτους μίσθωσης, να ληφθούν οι απαραίτητες άδειες.

Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις ανωτέρω απαιτήσεις, θα προβλέπεται η επιβολή οικονομικών ρητρών 500 € ανά μήνα καθυστέρησης.

Να προβεί παράλληλα σε οποιεσδήποτε άλλες νέες επενδύσεις ή επεκτάσεις/αναβαθμίσεις των υφισταμένων εγκαταστάσεων αυτός επιθυμεί, οι οποίες θα σχετίζονται αποκλειστικά με τη χιονοδρομία, τον ορεινό εναλλακτικό τουρισμό, τις ξενοδοχειακές και προπονητικές υποδομές, την εστίαση και μόνο εφόσον διασφαλίσει τις απαιτούμενες αδειοδοτήσεις και με δικές του δαπάνες. Οι επενδύσεις στην εξοικονόμηση ενέργειας μέσω ΑΠΕ με ενεργειακό συμψηφισμό (netmetering) και νερού (πχ συλλογή και αξιοποίηση ομβρίων υδάτων) θα είναι αποδεκτές.

2) Να λειτουργεί τις εγκαταστάσεις οργανώνοντας δράσεις και δραστηριότητες που θα αποσκοπούν στην ανάδειξη του ορεινού θέρετρου, σε τουριστικό προορισμό για όλο το έτος, προσφέροντας ποικιλία τουριστικών εμπειριών σε τομείς, εκτός της χιονοδρομίας και της διαμονής-εστίασης, όπως ο αθλητικός-προπονητικός τουρισμός, ο τουρισμός περιπέτειας, ο φυσιολατρικός τουρισμός κλπ.

3) Να καταβάλει εγκαίρως το μίσθωμα στο Δήμο. Το σύνολο των οικονομικών αποτελεσμάτων της διαχείρισης του Χιονοδρομικού Κέντρου των 3-5 Πηγαδιών αφορά αποκλειστικά τον ανάδοχο, ο οποίος ανεξάρτητα από το αν αποδειχθεί ζημιογόνα ή κερδοφόρα η διαχείριση, υποχρεούται να καταβάλει στον Δήμο Η.Π. Νάουσας το μίσθωμα ως εξής: με την υπογραφή της σύμβασης ποσοστό 20% επί του επιτευχθέντος μισθώματος και το υπόλοιπα σε δύο ισόποσες δόσεις, στις 30

Δεκεμβρίου και στις 30 Μαΐου αντίστοιχα. Για κάθε επόμενο μισθωτικό έτος το μίσθωμα θα καταβάλλεται σε δυο ισόποσες δόσεις, στις 30 Δεκεμβρίου και στις 30 Μαΐου.

4) Να καταβάλει στη ΔΕΥΑΝ το κόστος παροχής νερού για την υδροδότηση των κτιριακών εγκαταστάσεων, βάσει του ισχύοντος γενικού τιμολογίου ύδρευσης αυτής (με την εγκατάσταση υδρομέτρων σε κάθε εγκατάσταση που υδροδοτείται, πλην του νερού πλήρωσης της λιμνοδεξαμενής που εξυπηρετεί την τεχνητή χιόνωση, πυροπροστασία κλπ.).

5) Να μεριμνήσει για τη άμεση σύνδεση όλων των δικτύων παροχής και υποδομών αναφορικά με τα ζητήματα ενέργειας, ηλεκτροδότησης, θέρμανσης, διαδικτύου, τηλεπικοινωνιών, κλπ. Όλες οι συνδέσεις του ΧΚ βαρύνουν αυστηρά και μόνο τον μισθωτή.

6) Να μεριμνήσει για την διασφάλιση οποιονδήποτε επιπλέον ποσοτήτων νερού κάλυψης του συστήματος τεχνητής χιόνωσης και τη λήψη των σχετικών αδειοδοτήσεων/εγκρίσεων.

7) Να χορηγεί στο Δήμο 100 ετήσιες κάρτες ελεύθερης χρήσης των αναβατήρων του Χ/Κ ανά έτος, που ο Δήμος θα χρησιμοποιεί/χορηγεί για κοινωφελής σκοπούς και εξυπηρέτησης αθλητών όπως αυτός επιθυμεί. Οι κάρτες θα είναι ονομαστικές και μη μεταβιβάσιμες.

8) Να αναλάβει την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας του Χ/Κ (εκτός του όρου που αφορά την ορθή διαχείριση των λυμάτων, μέχρι την κατασκευή της απαιτούμενης μικρής μονάδας επεξεργασίας τους).

9) Να μεριμνά για την άδεια λειτουργίας του Χ/Κ και τη λήψη των ειδικών σημάτων λειτουργίας και αδειών του ξενοδοχείου, των ορειβατικών καταφυγίων και των λοιπών καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος.

10) Απαγορεύεται απολύτως η σιωπηρή αναμίσθωση και η υπομίσθωση.

11) Οποιοδήποτε κόστος αναφορικά με την λειτουργία των εγκαταστάσεων του χιονοδρομικού κέντρου, την αστοχία υλικών, την καταστροφή από ανθρώπινες ή φυσικές αιτίες επιβαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή και αποκλείεται αυστηρά οποιαδήποτε μορφή μετακύλισης οποιουδήποτε κόστους στον Δήμο.

12) Προσφορά αόριστη ή ανεπίδεκτη εκτίμησης ή υπό αίρεση ή μη σύμφωνη προς τους όρους της διακήρυξης απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

13) Να παραδώσει το Χιονοδρομικό Κέντρο, με τις λειτουργικές του εγκαταστάσεις σε καλή κατάσταση με το πέρας της διάρκειας μίσθωσης αμέσως και απροφασίστως.

14) Ένσταση κατά της νομιμότητας της διακήρυξης και της διενέργειας του διαγωνισμού δύναται να γίνει δεκτή, αφού υποβληθεί με έγγραφο κατά την διάρκεια της δημοπρασίας.

15) Το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν στο χώρο και στις εγκαταστάσεις του χιονοδρομικού κέντρου, κατά την διάρκεια της σύμβασης θα λειτουργούν και με αποκλειστική ευθύνη του αναδόχου. Όλες οι επιμέρους οικονομικές δεσοληψίες και δραστηριότητες (συμβάσεις εργασίας με τους εργαζόμενους, προμήθειες κάθε μορφής, πωλούμενα είδη και κάθε είδους ασφαλιστικές συμβάσεις ανθρώπων και περιουσιακών στοιχείων), θα ασκούνται στο όνομα, για λογαριασμό και με ευθύνη (αστική, ποινική, κλπ.) του αναδόχου, που θα είναι ο μόνος υπόλογος, απέναντι σε κάθε αρχή (δικαστική, φορολογική, κλπ.).

16) Ο ανάδοχος υπόσχεται την ακριβή και έγκαιρη εκτέλεση όλων των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Η παράβαση οποιουδήποτε των προπεριγραφόμενων όρων, συμφωνιών και δεσμεύσεων που αναλαμβάνονται με τη σύμβαση μίσθωσης από τον ανάδοχο, θα προκαλεί την σε βάρους του αναδόχου, κατάπτωση συμφωνούμενης με το παρόν της ποινικής ρήτρας, όπως έχει οριστεί στην διακήρυξη, για αναπόδεδικτη ζημιά από την αντισυμβατική συμπεριφορά, παράλληλα θα επιφέρει τη διάλυση της παρούσας σύμβασης μίσθωσης και την άμεση αποχώρηση του αναδόχου από το χιονοδρομικό κέντρο.

17) Η παρακολούθηση της πιστής τήρησης και εφαρμογής των όρων της παρούσας σύμβασης για λογαριασμό του Δήμου Η.Π. Νάουσας ανατίθεται σε επιτροπή αποτελούμενη από τα μέλη της εκάστοτε αρμόδιας επιτροπής διεξαγωγής δημοπρασιών του Δήμου και τον διευθυντή ή προϊστάμενο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου ή τον αναπληρωτή του. Η ονομαστική σύνθεση της οποίας θα ανακοινωθεί στον ανάδοχο μόλις η επιτροπή συγκροτηθεί, εντός μηνός από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης. Την παρουσία των ανωτέρω μελών υποχρεούται ο ανάδοχος να αποδέχεται και σε καθημερινή ακόμη βάση.

18) Μετά το τέλος της σύμβασης μίσθωσης ο ανάδοχος οφείλει να απομακρύνει το αργότερο εντός μηνός το σύνολο του εξοπλισμού που αυτός μετέφερε και εγκατέστησε από το χώρο του χιονοδρομικού κέντρου. Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω αποσβεστική προθεσμία, τότε το σύνολο του μη απομακρυσμένου εξοπλισμού θα παραμείνει στο χιονοδρομικό κέντρο, ως περιουσία του Δήμου Η.Π. Νάουσας. Σε περίπτωση που δεν αποχωρήσει την ορισθείσα ημερομηνία, υποχρεούται να καταβάλει ημερησίως το ποσό των 1.000,00 € λόγω ποινικής ρήτρας και κάθε ημέρα καθυστέρησης της αποχώρησης του από το χιονοδρομικό κέντρο.

19) Ο μισθωτής είναι εξ ολοκλήρου υπεύθυνος για τα ζητήματα ασφαλείας του χιονοδρομικού Κέντρου και για τις περιπτώσεις ατυχημάτων σε αυτό.

Εγγυητική καλής λειτουργίας: Τετραπλάσιο ποσό από το βασικό προσφερόμενο μίσθωμα (χωρίς την εφαρμογή του συντελεστή μείωσης για τα πρώτα 15 έτη).

Ασφάλιση μισθίου: Ο Μισθωτής υποχρεούται να ασφαλίσει το μίσθιο (κτίρια και λοιπές εγκαταστάσεις) για όλη την διάρκεια της χρήσης του μισθίου (από την εγκατάστασή του σ' αυτό μέχρι την απόδοσή του στον Εκμισθωτή), έναντι παντός κινδύνου (πυρκαγιάς, σεισμού, τρομοκρατικής ενέργειας, θεομηνίας, κλπ.) υπέρ του εκμισθωτή, για ποσό τουλάχιστον στο ύψος της αξίας που θα εκτιμήσει η Ασφαλιστική Εταιρεία.

Κριτήρια συμμετοχής: Ο Δήμος με την προκήρυξη αυτή αποσκοπεί στην προσέλκυση ενδιαφερομένων επενδυτών, οι οποίοι αποδεδειγμένα διαθέτουν την δέουσα επιχειρηματική και τεχνική εμπειρία, καθώς και χρηματοοικονομική επάρκεια, ώστε να αντιληφθούν και να συμμετάσχουν στην υλοποίηση των σκοπών του άμεσα, με απώτερο στόχο το ακίνητο να αποτελέσει διαχρονικά πόλο ανάπτυξης και προβολής της ευρύτερης περιοχής του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να διαθέτουν αποδεδειγμένη ενασχόληση με το αντικείμενο της χιονοδρομίας τουλάχιστον κατά τα τελευταία 5 έτη. Πιο συγκεκριμένα, θα πρέπει να αποδεικνύουν την εμπειρία τους στο αντικείμενο της διαχείρισης χιονοδρομικών κέντρων, αλλά και την συντήρηση εγκαταστάσεων χιονοδρομικών κέντρων, με την προσκόμιση συμβάσεων με δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς.

Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς θα πρέπει:

i. να διαθέτουν, ελάχιστο μέσο όρο κύκλου εργασιών τουλάχιστον 500.000 € τα τρία (3) τελευταία έτη και συστατική επιστολή χρηματοδοτικής στήριξης χρηματοπιστωτικού οργανισμού τουλάχιστον 200.000 €,

ii. να έχουν εκτελέσει ή να εκτελούν συμβάσεις, για δύο (2) έτη κατ' ελάχιστον, στη λειτουργία Χ/Κ ή στην λειτουργία ξενοδοχείων ή άλλων εταιρειών ψυχαγωγίας, εστίασης και τουριστικών επαγγελμαμάτων,

Για την κάλυψη των παραπάνω απαιτήσεων χρηματοοικονομικής και τεχνικής επάρκειας, προβλέπεται η δυνατότητα στήριξης σε τρίτους (δάνεια εμπειρία) με προσκόμιση των κατάλληλων αποδεικτικών.

Σε περιπτώσεις ενδιαφερομένων υπό τη μορφή ένωσης προσώπων, θα πρέπει, εφόσον αναδειχτούν ανάδοχοι-μισθωτές, να προχωρήσουν πριν την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης στη σύσταση εταιρείας (οποιασδήποτε νομικής μορφής) με έδρα την Ελλάδα, που θα λειτουργεί για τους σκοπούς και τις ανάγκες της σύμβασης μίσθωσης που θα συναφθεί.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ Η.Π. ΝΑΟΥΣΑΣ

ΚΑΡΑΝΙΚΟΛΑΣ ΝΙΚΟΛΑΣ