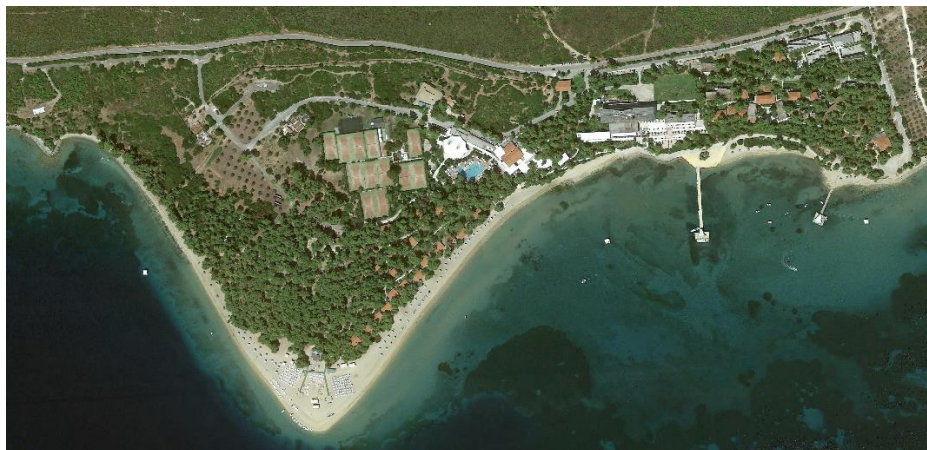


Tech KM A.E.

ΚΗΦΙΣΙΑΣ 226
 152 31 ΧΑΛΑΝΔΡΙ
 ΤΗΛ. 210-67.76.103-5
 FAX. 210-67.19.456
 e-mail: techkm@techkm.gr

Χαλάνδρι, 11-01-2022

ΕΠΕΝΔΥΣΗ CLUB MED GREGOLIMANO Β. ΕΥΒΟΙΑ



Η Club Mediterranee ΕΛΛΑΣ Α.Ε. αποτελεί το ελληνικό παράρτημα της Club Med, μίας από τις μεγαλύτερες τουριστικές αλυσίδες παγκοσμίως., γαλλικών συμφερόντων και προσφάτως και κινεζικών μετά την εξαγορά τμήματος των μετοχών της από τον τουριστικό γίγαντα Fosun.

Διεθνώς έχει παρουσία σε περισσότερες από 40 χώρες, με 65 Ξενοδοχεία, 1.5 εκατομμύρια επισκέπτες/έτος και ετήσιο κύκλο εργασιών περί τα €1.7 δις.

Στην Ελλάδα, παρά την ανάπτυξη έως και 7 Ξενοδοχείων τα παλαιότερα έτη (Κέρκυρα, Κως κλπ), η παρουσία της αυτή τη στιγμή περιορίζεται στο Club Med Gregolimano, στη Λιχάδα, του Δ. Ιστιαίας-Αιδηψού, στη Β. Εύβοια.

Το Ξενοδοχείο αυτό αποτελεί και μία από τις ναυαρχίδες της εταιρείας διεθνώς, το οποίο και διαχειρίζεται αδιαλείπτως από το 1977 έως και σήμερα, εξασφαλίζοντας σταθερές θέσεις εργασίας για μεγάλο τμήμα του πληθυσμού των όμορων οικισμών και συμβάλλοντας στην τοπική οικονομία με την προσέλκυση πλήθους τουριστών κάθε χρόνο, την τουριστική προβολή της περιοχής διεθνώς και τις **άμεσες κτιριακές επενδύσεις του Club Med, οι οποίες από το 1977 μέχρι σήμερα, και μόνο για τη συγκεκριμένη έκταση, υπερβαίνουν τα €150.000.000.**

Το Club Med Gregolimano αναπτύσσεται σε κατάφυτη έκταση 216.000m² με 940 κλίνες και 100 δωμάτια προσωπικού σε σύνολο 25.000m² δομημένης επιφάνειας.

Αποτελείται από Κεντρικό Ξενοδοχείο με απλές κλίνες, σουίτες, bungalows, εστιατόρια και night club, πισίνες και μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων.

Στην παρούσα συγκυρία, **η στρατηγική της εταιρείας είναι να αναβαθμίσει την παρουσία της στην Ελληνική αγορά,** η οποία έχει αποτελέσει σημείο αναφοράς για τα θερινά της θέρετρα, τόσο με την σχεδιαζόμενη ανακαίνιση/επέκταση στις εγκαταστάσεις του Club Med Gregolimano βραχυπρόθεσμα, όσο και με την επέκταση της δραστηριότητάς της με νέες Τουριστικές Εγκαταστάσεις σε βραχυ-μεσοπρόθεσμο επίπεδο.

Η σχεδιαζόμενη επένδυση στο Club Med Gregolimano, που πρόκειται να δρομολογηθεί τον Οκτώβριο 2022 - Μάιο 2023, αφορά σε ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και επέκταση με τη δημιουργία πολυτελών bungalows.

Πιο συγκεκριμένα με την παρούσα επένδυση θα σχεδιάζεται να πραγματοποιηθούν τα εξής:

- Δημιουργία 27-30 νέων bungalows συνολικής δυναμικότητας 74-80 δωματίων (148-160 κλινών)
- Δημιουργία Spa
- Επέκταση εστιατορίου
- 2 νέες πισίνες
- Δημιουργία νέου bar
- Επέκταση δωματίων προσωπικού με τη δημιουργία κτιριακών εγκαταστάσεων για τη στέγαση 74-80 επιπλέον εργαζομένων
- Πλήρης ανακαίνιση του συνόλου των υφιστάμενων δωματίων του Ξενοδοχείου
- Ανακαίνιση των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων του Ξενοδοχείου
- Ενεργειακή αναβάθμιση του Ξενοδοχείου

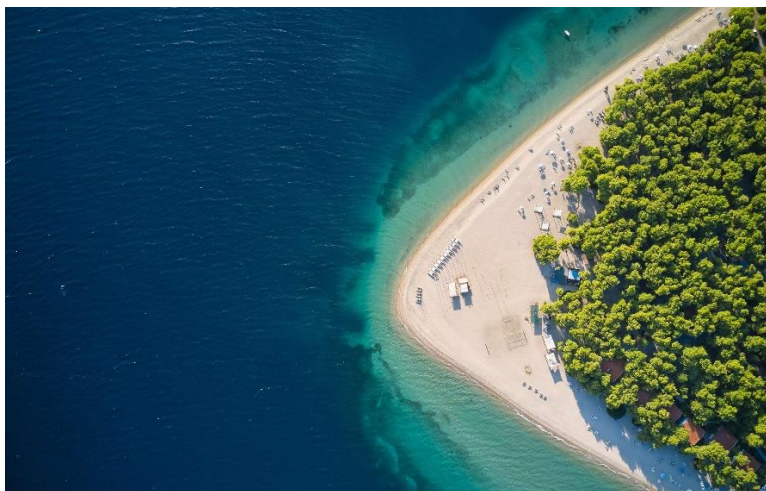
Με την επέκταση αυτή σκοπεύεται να δημιουργηθούν επιπλέον 5.200-5.500m² δομήσιμης επιφάνειας, ενώ το ύψος της επένδυσης ανέρχεται στα €20.000.000 περίπου.

Μόνη φαινομένη τροχοπέδη για την τελική δρομολόγηση της επένδυσης αυτής φαίνεται να είναι το χρονοδιάγραμμα αδειοδοτήσεων, κάτι το οποίο δυστυχώς το είναι γνώριμο για το Club Med από το ακόμα και πρόσφατο παρελθόν, σε σειρά εργασιών που έχουν προχωρήσει τα τελευταία 5 χρόνια.

Είναι απολύτως δεσμευτικό για την εταιρεία, η αδειοδότηση να έχει ολοκληρωθεί εγκαίρως, ώστε οι εργασίες να εκκινήσουν τον Οκτώβριο του 2022 και να έχουν ολοκληρωθεί τον Μάιο του 2023, οπότε και σχεδιάζεται η έναρξη λειτουργίας του Ξενοδοχείου.

Η δεσμευτικότητα του χρονοδιαγράμματος αυτού είναι απόλυτη, καθώς πρόκειται για δωμάτια τα οποία θα έχουν προπωληθεί, και πιθανή καθυστέρηση θα σήμαινε μεγάλη οικονομική δυσχέρεια για την εταιρεία.

Σε κάθε περίπτωση, παραμένουμε προσηλωμένοι στο στόχο που έχει θέσει η εταιρεία να προχωρήσει η επένδυση αυτή, η οποία θα αποτελέσει σημαντικό κεφάλαιο για την περιοχή της Β. Εύβοιας, ειδικά μετά και τις πρόσφατες καταστροφικές πυρκαγιές, και κινούμαστε προς αυτή την κατεύθυνση, διερευνώντας κάθε δυνατότητα, προστατεύοντας πάντα όμως και τα συμφέροντα της Club Med και τους όρους που αυτή θέτει για την δρομολόγηση της επένδυσης.



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

Για την Άδεια Δόμησης επέκτασης που απαιτείται για τις εργασίες που σχεδιάζονται απαιτείται μία σειρά αδειοδοτήσεων.

Σε ότι αφορά στη ΜΠΕ, η Τουριστική Εγκατάσταση του Club Med ανήκει στην κατηγορία Α1.

Δυστυχώς, η εμπειρία έχει δείξει ότι οι διαδικασίες αυτές είναι πολυδαίδαλες και συχνά παρεκτρέπονται των προθεσμιών που τίθενται ακόμα και από την ίδια τη νομοθεσία.

Ενδεικτικά οι προθεσμίες που περιγράφονται στο Ν.4014/2011 όπως ισχύει, ανέρχονται στις 96 εργάσιμες ημέρες λαμβάνοντας υπόψη το μέγιστο των προθεσμιών (ακόμα και την περίπτωση ελλείψεων στα δικαιολογητικά), πρακτικά δηλαδή περί τους 5 ημερολογιακούς μήνες.

Ενημερωτικά, η προηγούμενη ΜΠΕ του Ξενοδοχείου που αφορούσε την εγκατάσταση αφαλάτωσης (ΑΔΑ: ΟΙΠ74653Π8-Β9Γ) εγκρίθηκε 12 μήνες μετά από την ημερομηνία υποβολής.

Επιπλέον αυτού, συγκεκριμένα για την περίπτωσή μας, όπου το πρώτο βήμα στο οποίο θέλουμε να προχωρήσουμε είναι η απλή προέγκριση της Άδειας Δόμησης, προκύπτει το αξιοπερίεργο ότι πρέπει να έχει κατατεθεί εκ των προτέρων ΜΠΕ δια μέσου της ΕΥΠΑΤΕ, μέσω της οποίας πρέπει να κινηθούμε, λόγω του μεγέθους και της κατηγορίας του Ξενοδοχείου.

Το σύνηθες είναι ότι η ΑΕΠΟ απαιτείται για την οριστική έκδοση της Άδειας Δόμησης, ενώ σε αυτή την περίπτωση, πρέπει να καταθέσουμε την ΜΠΕ ακόμα και για την απλή διαδικασία της προέγκρισης.

Έχει ήδη γίνει μία διερευνητική επαφή με την ΕΥΠΑΤΕ για τη διαδικασία της αδειοδότησης, και αναμένεται τις επόμενες ημέρες με προτροπή του Υπουργού Τουρισμού κ. Κικίλια μία εκ νέου επαφή για την επαλήθευση των διαδικασιών αυτών.

Σε πρώτη φάση, κατόπιν συνομιλίας μας με την προϊσταμένη της ΕΥΠΑΤΕ, κ. Παπαλιάκου, η διαδικασία φαίνεται να έχει ως εξής:

- Η Άδεια Δόμησης εκδίδεται αναγκαστικά μέσω της ΕΥΠΑΤΕ. Ακόμα και στην περίπτωση που θέλουμε απλή προέγκριση

- Ανοίγουμε καρτέλα στο e-Αδειες για Άδεια Δόμησης μέσω ΕΥΠΑΤΕ

- Δικαιολογητικά

- Διάγραμμα Δόμησης
- Τοπογραφικό
- ΜΠΕ (Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων)
- Δηλώσεις Ανάθεσης-Ανάληψης

- Η ΕΥΠΑΤΕ στέλνει ΜΠΕ & Τοπογραφικό στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος (άγνωστος χρόνος)

- Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος ανεβάζει το Τοπογραφικό για γνωμοδότηση από τους αρμόδιους φορείς και στέλνει και το φάκελο στις λοιπές υπηρεσίες για γνωμοδότηση, ώστε να εκδοθεί η ΑΕΠΟ (Διεύθυνση Υδάτων, Δασαρχείο κλπ) (άγνωστος χρόνος)

- Μία από τις Υπηρεσίες που γνωμοδοτεί για το Τοπογραφικό είναι η ΕΥΠΑΤΕ, η οποία εγκρίνει την καταλληλότητα του γηπέδου (1 μήνα τουλάχιστον)
- Αφού έχει εγκριθεί η καταλληλότητα του γηπέδου από την ΕΥΠΑΤΕ και εν αναμονή των υπόλοιπων γνωμοδοτήσεων για την ΑΕΠΟ (Διεύθυνση Υδάτων, Δασαρχείο κλπ), μπορεί να προχωρήσει ο φάκελος προς την ΥΔΟΜ για προέγκριση Άδειας Δόμησης
- Εκδίδεται η προέγκριση Άδειας Δόμησης
- Αφού ληφθούν οι υπόλοιπες γνωμοδοτήσεις εκδίδεται η ΑΕΠΟ
- Αν απαιτούνται αλλαγές λόγω των γνωμοδοτήσεων (μετατόπιση κτιρίων κλπ) πρέπει να συμμορφωθούμε με αυτές και να περάσουμε πάλι τη διαδικασία έγκρισης καταλληλότητας γηπέδου
- Αν δεν απαιτούνται αλλαγές λόγω των γνωμοδοτήσεων, κατατίθενται τα υπόλοιπα δικαιολογητικά (κατόψεις, Η/Μ, στατικά, φορολογικά κλπ)
- Έκδοση Άδειας Δόμησης από ΕΥΠΑΤΕ

Παράλληλα, **οι διαδικασίες αδειοδότησης δια μέσου της ΕΥΠΑΤΕ είναι απολύτως ασαφής** με βάση το ισχύον νομικό πλαίσιο, και οι αρμοδιότητες μεταξύ ΕΥΠΑΤΕ, Υπηρεσίας Δόμησης και Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, αρκετά θολές.

Γίνεται κατανοητό ότι ακόμα και στην περίπτωση που νομικά είναι σαφής οι διαδικασίες και προθεσμίες (βλ. διαδικασία Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης), αυτές δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, πόσο μάλλον όταν συμπλέκονται και λοιπές υπηρεσίες, οι αρμοδιότητες των οποίων δεν είναι σαφείς.

Ακόμα και η τήρηση των ισχυουσών προθεσμιών θα ήταν επαρκής για την έγκαιρη αδειοδότηση του έργου, αλλά αυτό δεν αποτελεί βεβαιότητα για τον επενδυτή, βάσει και της πρότερης εμπειρίας του.



CLUB MED GREGOLIMANO