

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ****Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α****Από το πρακτικό 15/2026 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Σήμερα την **22-06-2026**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα έναρξης **19:00**, συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας σε Τακτική συνεδρίαση **δια ζώσης** στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Καταστήματος, Δήμου Πρέβεζας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ 87/Τ.Α'/07.06.2010) όπως ισχύει, τον Πρότυπο Κανονισμό Λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου (Αριθ. Πρωτ.: 2804/20.01.2025 Υπουργικής Απόφασης ΦΕΚτ. Β' 109/21.01.2025) και τα όσα αναφέρονται στις σχετικές περί σύγκλησης και λειτουργίας των συλλογικών οργάνων των Δήμων εγκυκλίους του ΥΠ.ΕΣ., ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **12138/18-06-2026** πρόσκληση της Προέδρου Δ.Σ. κας Αηδώνη Δήμητρας, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα παρακάτω θέματα της Ημερήσιας Διάταξης.

Ο Δήμαρχος κ. Νικόλαος Γεωργάκος είναι παρών.

ΘΕΜΑ: « Λήψη απόφασης για την εκμίσθωση, κατόπιν δημοπρασίας, της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής Πρέβεζας και του συνοδού ακινήτου - εγκαταστάσεων, στην πόλη της Πρέβεζας. »

Κατά την έναρξη της συνεδρίασης η Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 29 δημοτικών συμβούλων ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ		ΑΠΟΝΤΕΣ (αν και προσκλήθηκαν νόμιμα)
1. Αηδώνη Δήμητρα (Πρόεδρος)	13. Σαριάνογλου Γεώργιος	1. Κακιούζης Χαράλαμπος
2. Αργυρός Λεωνίδας	14. Τσούτσης Ιωάννης	2. Κοκκίνης Γεώργιος
3. Βρυώνης Σπυρίδων	15. Δράκος Θεόδωρος	3. Νίτσας Γεώργιος
4. Δαρδαμάνης Ιωάννης	16. Ροπόκης Ευάγγελος	4. Πανταζής Νικόλαος
5. Ζέρβας Φώτιος.	17. Τζίμας Νικόλαος	5. Φούντογλου Σεβαστή
6. Κατσαούνου Γρηγορία	18. Κύρλας Κωνσταντίνος	6. Κύρλας Ευάγγελος
7. Κόκκαλης Σπυρίδων	19. Βουλιστιώτης Πέτρος	
8. Μάκης Χρήστος	20. Καλύβας Κωνσταντίνος	
9. Ματέρης Κωνσταντίνος	21. Παπαδημητρίου Ειρήνη	
10. Ντόντης Γεώργιος	22. Τζόκας Δημήτριος	
11. Παγγές Νικόλαος	23. Κουμπής Γρηγόριος (Ανεξάρτητος)	
12. Πασσάς Γεώργιος		

ΠΑΡΙΣΤΑΤΑΙ: Μωραϊτή Κωνσταντίνα (Διευθύντρια Τεχνικών Υπηρεσιών), Πλέουρας Νικόλαος (Πρόεδρος Δ.Κ. Πρέβεζας)

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης και την συζήτηση του θέματος **προσήλθε** ο κος Κοκκίνης Γεώργιος.

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και ο κ. Μπόμπορης Σταύρος, υπάλληλος του Δήμου Πρέβεζας με βαθμό Α', για την τήρηση των πρακτικών.

Αριθ. Θέματος : 1°
Αριθ. Απόφασης : 165/2026

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, το **1^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης και την εισήγηση του κου Δημάρχου Πρέβεζας, που έχει ως εξής:

<<..... ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ ΠΡΕΒΕΖΑΣ

Κυρίες και κύριοι Δημοτικοί Σύμβουλοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65 παρ. 1 του Ν. 3852/2010, το Δημοτικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για θέματα που αφορούν τη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας του Δήμου.

Σήμερα καλούμαστε να λάβουμε μία από τις σημαντικότερες αναπτυξιακές αποφάσεις για τον Δήμο Πρέβεζας.

Μετά από μία επίμονη προσπάθεια του Δήμου Πρέβεζας, σε στενή συνεργασία με την Περιφέρεια Ηπείρου, ολοκληρώθηκε η αποκατάσταση και η αναβάθμιση των εγκαταστάσεων της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής. Ένα έργο που σε παρόντα ανενεργό και αναξιοποίητο μετατρέπεται πλέον σε μία πραγματική αναπτυξιακή ευκαιρία για την Πρέβεζα, την ευρύτερη περιοχή και την Ήπειρο.

Σήμερα δεν αποφασίζουμε απλώς για την εκμίσθωση ενός δημοτικού ακινήτου. Αποφασίζουμε για τον τρόπο με τον οποίο θα αξιοποιηθεί ένας αναγνωρισμένος ιαματικός φυσικός πόρος, μια σημαντική δημόσια επένδυση που έχει ήδη ολοκληρωθεί και ένα έργο που μπορεί να αποτελέσει νέο πυλώνα ανάπτυξης, απασχόλησης και εξωστρέφειας για τον τόπο μας.

Η Ιαματική Πηγή Πρέβεζας έχει αναγνωρισθεί επίσημα ως Ιαματικός Φυσικός Πόρος με την υπ' αριθμ. υπουργική απόφαση που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β' 4744/27.12.2017, διαθέτοντας επιστημονικά τεκμηριωμένες θεραπευτικές ιδιότητες για ρευματικές, μυοσκελετικές και νευρολογικές παθήσεις.

Παράλληλα, ο Δήμος Πρέβεζας, στο πλαίσιο του στρατηγικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής, προχώρησε στη σύναψη Προγραμματικής Σύμβασης με την Περιφέρεια Ηπείρου, μέσω της οποίας εξασφαλίστηκε η υλοποίηση του έργου αποκατάστασης και αναβάθμισης των εγκαταστάσεων.

Η Περιφέρεια Ηπείρου, ως φορέας υλοποίησης του έργου, ανέλαβε την εκτέλεση των απαιτούμενων εργασιών μέσω χρηματοδότησης από το ευρωπαϊκό πρόγραμμα INTERREG, με αποτέλεσμα να ολοκληρωθεί επιτυχώς η πλήρης ανακατασκευή και λειτουργική αναβάθμιση του συγκροτήματος των Ιαματικών Λουτρών, συνολικού προϋπολογισμού 1.414.733 ευρώ.

Η επιτυχής αυτή συνεργασία μεταξύ Δήμου Πρέβεζας και Περιφέρειας Ηπείρου επέτρεψε τη διάσωση, αποκατάσταση και ανάδειξη ενός σημαντικού ιστορικού και αναπτυξιακού πόρου της περιοχής μας, δημιουργώντας σήμερα όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την παραγωγική αξιοποίησή του προς όφελος της τοπικής κοινωνίας και της οικονομίας.

Τα συνοπτικά στοιχεία από την οικονομοτεχνική μελέτη που εκπονήθηκε και συνοδεύει την παρούσα εισήγηση καταδεικνύει ότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση διαθέτει όλα τα απαραίτητα χαρακτηριστικά για να αποτελέσει σημείο αναφοράς στον τομέα του ιαματικού τουρισμού, της ευεξίας και της πρόληψης υγείας, τόσο σε περιφερειακό όσο και σε εθνικό επίπεδο.

Η γεωγραφική θέση της Πρέβεζας, η άμεση σύνδεση με το Αεροδρόμιο Ακτίου, η συνεχής αύξηση της τουριστικής κίνησης, η απουσία αντίστοιχης μονάδας στην Ήπειρο, καθώς και η διεθνώς αυξανόμενη ζήτηση για υπηρεσίες θερμαλισμού και ευεξίας, δημιουργούν ισχυρές προοπτικές βιωσιμότητας και ανάπτυξης της επένδυσης.

Παράλληλα, από την ίδια μελέτη προκύπτει ότι η λειτουργία μιας σύγχρονης μονάδας ιαματικού τουρισμού απαιτεί εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό, σημαντικές επενδύσεις σε εξοπλισμό, έκδοση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, συνεχή παρακολούθηση και εξειδικευμένη επιχειρησιακή διαχείριση.

Η μελέτη αξιολόγησε εναλλακτικά σενάρια λειτουργίας της μονάδας από τον Δήμο και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η μίσθωση της εγκατάστασης σε μισθωτή αποτελεί τη μόνη ρεαλιστική λύση για την έγκαιρη και αποτελεσματική λειτουργία της, λαμβάνοντας υπόψη

τις διαδικασίες στελέχωσης, αδειοδότησης, προμηθειών και επιχειρησιακής οργάνωσης που απαιτούνται.

Ιδιαίτερη βαρύτητα έχει το γεγονός ότι, σύμφωνα με τις συμβατικές υποχρεώσεις του συγχρηματοδοτούμενου έργου, η εγκατάσταση πρέπει να τεθεί σε πλήρη λειτουργία έως τον Φεβρουάριο του 2027. Η τήρηση του συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση για τη διασφάλιση του αποτελέσματος της επένδυσης και την πλήρη αξιοποίηση του έργου που έχει ήδη υλοποιηθεί.

Η αξιοποίηση της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής αναμένεται να συμβάλει ουσιαστικά:

- στην ανάπτυξη του ιαματικού και θερμαλιστικού τουρισμού,
- στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους,
- στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας,
- στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας,
- στην προσέλκυση επισκεπτών υψηλότερης προστιθέμενης αξίας,
- στην ανάδειξη της Πρέβεζας ως προορισμού υγείας, ευεξίας και πολιτισμού,
- στη δημιουργία σταθερών εσόδων για τον Δήμο και την τοπική κοινωνία.

Για όλους τους ανωτέρω λόγους, εισηγούμαι προς το Δημοτικό Συμβούλιο την έγκριση της εκμίσθωσης της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής Πρέβεζας και του συνοδού ακινήτου – εγκαταστάσεων, κατόπιν δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί εκμίσθωσης δημοτικών ακινήτων και αναθέτει στη Δημοτική Επιτροπή τον καθορισμό των όρων της δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και της λοιπής κείμενης νομοθεσίας.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ – ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΥΝΟΨΗ ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ Ιαματικά Λουτρά Πρέβεζας

1. Αντικείμενο της Επένδυσης

Η Δημοτική Ιαματική Πηγή Πρέβεζας έχει αναγνωριστεί επίσημα με υπουργική απόφαση (ΦΕΚ Β' 4744/27-12-2017) και διαθέτει σταθερή φυσικοχημική σύσταση με τεκμηριωμένες θεραπευτικές ενδείξεις για ρευματικές, μυοσκελετικές και νευρολογικές παθήσεις. Η αναγνώριση αυτή δεν είναι τυπική διοικητική πράξη αλλά επιστημονικά τεκμηριωμένη διαδικασία, που καθιστά τον πόρο επίσημο θεραπευτικό μέσο ικανό να υποστηρίξει οργανωμένες υπηρεσίες θερμαλισμού.

Το κτιριακό συγκρότημα βρίσκεται στη θέση Παλιοσάραγα, με πρόσοψη στις οδούς Πολυτεχνείου και Ελευθερίου Βενιζέλου, και έχει ήδη αποκατασταθεί πλήρως κτηριακά στο πλαίσιο έργου προϋπολογισμού 1.414.733 ευρώ, χρηματοδοτούμενου από το πρόγραμμα Interreg,

Η μονάδα αναζητά Μισθωτή-Επενδυτή που αναλαμβάνει και την προμήθεια εξοπλισμού και κάθε παρέμβαση που απαιτείται για το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας.

Κρίσιμος περιορισμός: η χρηματοδότηση Interreg επιβάλλει έναρξη λειτουργίας έως τον Φεβρουάριο του 2027, αλλιώς απαιτείται επιστροφή ολόκληρου του ποσού. Το έργο αποτελεί νέο αναπτυξιακό πυλώνα, συμπληρωματικό προς τον παραθαλάσσιο/πολιτιστικό τουρισμό, με στόχο την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

2. Εγκαταστάσεις, Αγορά και Ανταγωνιστικό Πλεονέκτημα

2.1 Κτιριακό Συγκρότημα

Το συγκρότημα οργανώνεται σε τέσσερις κτιριακούς όγκους, όλοι ισόγειοι με τετράρριχτες κεραμοσκεπείς στέγες χαμηλότερες του οθωμανικού μνημείου. Ο Όγκος 2 (92,34 τ.μ.) στεγάζει τους κοινόχρηστους χώρους — υποδοχή, καθιστικό με κυλικείο, γραφείο διοίκησης και τον μουσειακό χαμάμ. Ο Όγκος 3 (325,64 τ.μ.) είναι ο θεραπευτικός πυρήνας: 13 χώροι ατομικής λουτροθεραπείας (2 για ΑμεΑ), 2 χώροι ομαδικής λουτροθεραπείας, αποδυτήρια, ιατρείο και αίθουσα μασάζ. Ο Όγκος 4 (63,23 τ.μ.) φιλοξενεί τις

μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η προσβασιμότητα ΑμεΑ διασφαλίζεται μέσω τριών εισόδων και ραμπών κλίσης κάτω του 5%.

2.2 Διεθνής και Ελληνική Αγορά Θερμαλισμού

Η παγκόσμια οικονομία ευεξίας ξεπέρασε τα 5 τρις. δολάρια το 2024 (Global Wellness Institute). Πάνω από 300 ερευνητικά άρθρα τεκμηριώνουν τα οφέλη της υδροθεραπείας σε αρθρίτιδα, χρόνιο πόνο και παθήσεις νευρικού/καρδιαγγειακού συστήματος,

Τυπικό προφίλ: γυναίκα άνω των 61, συνταξιούχος, μέσο-υψηλής αγοραστικής δύναμης (63,6% θα συνέχιζε και με αύξηση κόστους), με δεύτερη, νεότερη γενιά (25-45) να στρέφεται σε εμπειρίες ευεξίας.

Η Ελλάδα διαθέτει πάνω από 750 φυσικές πηγές, εκ των οποίων οι 86 αναγνωρισμένες επίσημα από το Ελληνικό κράτος με σημαντικό περιθώριο ανάπτυξης παρά την αυξανόμενη επενδυτική κινητικότητα σε Εύβοια, Φθιώτιδα, Κοζάνη και Αιδηψό.

Κατά την ΕΛΣΤΑΤ (Φεβρ. 2026), η Πρέβεζα κατέγραψε 811.853 αφίξεις (+2,4%) και 1.768.945 διανυκτερεύσεις (+1,7%), με μέση παραμονή 2,2 ημέρες και κυρίαρχη συμμετοχή ημεδαπών (64,7%) — προφίλ που συνδέεται με επαναλαμβανόμενες επισκέψεις.

2.3 Γεωγραφία, Προφίλ Επισκεπτών και Ανταγωνισμός

Η Πρέβεζα έχει ήπιο κλίμα και άμεση πρόσβαση στο αεροδρόμιο Ακτίου, με σύνδεση μέσω Ιόνιας Οδού. Τέσσερις κατηγορίες επισκεπτών: άτομα 50+ με θεραπευτικές ανάγκες, ταξιδιώτες ευεξίας 25-55, υφιστάμενοι τουρίστες Πρέβεζας, και διεθνείς ταξιδιώτες μέσω Ακτίου. Ο εθνικός ανταγωνισμός (Αιδηψός, Λουτρά Πόζαρ, Λαγκαδάς, Λουτρά Υπάτης, Καϊάφα) λειτουργεί σε παλαιότερες εγκαταστάσεις χωρίς πολιτιστική ταυτότητα ή αεροδρόμιο.

Η Ήπειρος δεν διαθέτει καμία αντίστοιχη μονάδα.

3. Λειτουργικό Μοντέλο, Οργάνωση και Marketing

3.1 Οργανωτική Δομή και Ροή Επισκέπτη

Η οργανωτική δομή της επιχείρησης εκμετάλλευσης ιαματικών πηγών της Πρέβεζας καθορίζεται από τον ν.22447/2024 στον οποίο περιγράφεται ο Γενικός Κανονισμός Λειτουργίας των ΜΙΘ, ΚΙΤΘ, Κέντρων Θαλασσοθεραπείας και Κέντρων Αναζωογόνησης (spa)

Η ροή επισκέπτη: υποδοχή, ιατρική εξέταση, αποδυτήρια, ντους, θεραπευτική συνεδρία υπό λουτρονόμο, ανάπαυση, προαιρετικό καφέ-μπιστρό. Κανόνες: σαγιονάρες υποχρεωτικές, απαγόρευση ηλεκτρικών συσκευών/καπνίσματος/τροφής στους θεραπευτικούς χώρους, ανανέωση νερού κάθε 24 ώρες, απολύμανση κάθε λουτήρα μετά από κάθε χρήση. Ενδείξεις: ρευματικές παθήσεις, ισχιαλγίες, παθήσεις νευρικού συστήματος. Αντενδείξεις: καρδιακές παθήσεις, εγκεφαλικά, κακοήθειες, ενεργό φυματίωση, εγκυμοσύνη μετά τον 6ο μήνα.

3.2 Στρατηγική Marketing και Branding

Η brand ταυτότητα στηρίζεται σε υγεία, φυσικότητα, ηρεμία και επιστημονική εγκυρότητα, με την αποζημίωση ΕΟΠΥΥ ως μήνυμα αξιοπιστίας. Η ψηφιακή στρατηγική περιλαμβάνει ιστοσελίδα με online κρατήσεις, social media, Booking/TripAdvisor και στοχευμένες καμπάνιες. Συνεργασίες με ξενοδοχεία για πακέτα διαμονής-λουτροθεραπείας και συμμετοχή σε εκθέσεις (Philoxenia, ITB Berlin, WTM) ενισχύουν τη διεθνή παρουσία. Στόχος εξαμήνου: 50 λουόμενοι/ημέρα κατά μέσο όρο, με ΕΟΠΥΥ ενεργό από την πρώτη ημέρα.

4. Νομικό και Πολεοδομικό Πλαίσιο

4.1 Θεσμικό Πλαίσιο Ιαματικών Πόρων

Το θεσμικό πλαίσιο βάσει του οποίου λειτουργούν οι ιαματικές πηγές στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερα πολύπλοκο. Κατά βάσει ο κλάδος λειτουργεί:

-με τον αρχικό ν.3498/2006 και τις μετέπειτα τροποποιήσεις αυτού, στον οποίο περιγράφεται ο τρόπος απόκτησης του ΦΕΚ αναγνώρισης ενός φυσικού πόρου ως ιαματικού

-με τον ν.2704/2018 και τις μετέπειτα τροποποιήσεις αυτού, στον οποίο περιγράφεται ο τρόπος λήψης του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ) για την νόμιμη λειτουργία μιας Μονάδας Ιαματικής Θεραπείας (ΜΙΘ) και ενός Κέντρου Ιαματικού Τουρισμού - Θερμαλισμού (ΚΙΤΘ)

-με τον ν.22447/2024 στον οποίο περιγράφεται ο Γενικός Κανονισμός Λειτουργίας των ΜΙΘ, ΚΙΤΘ, Κέντρων Θαλασσοθεραπείας και Κέντρων Αναζωογόνησης (sra)

-με τον ν.12961/2019 στον οποίο περιγράφεται ο καθορισμός κριτηρίων του τρόπου διανομής των ιαματικών φυσικών πόρων σε περισσότερες εγκαταστάσεις

-με τον ν.4602/2019 στον οποίο ρυθμίζεται η έρευνα, εκμετάλλευση και διαχείριση του γεωθερμικού δυναμικού της χώρας και τον ν.4582/2018 στον οποίο ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν τον θεματικό τουρισμό.

-με τον ν.12566/2025 στον οποίο περιγράφεται η διαδικασία γνωστοποίησης έναρξης λειτουργίας μονάδων ιαματικής θεραπείας, κέντρων ιαματικού τουρισμού θερμαλισμού, κέντρων θαλασσοθεραπείας και κέντρων αναζωογόνησης (sra), μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ).

4.2 Πολεοδομικό Καθεστώς και Κτηματολόγιο

Το ακίνητο εντάσσεται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης (ΦΕΚ 1085Δ/1992, Οικοδομικό Τετράγωνο 161) και χαρακτηρίζεται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Πρέβεζας (ΦΕΚ 468/ΑΑΠ/2009) ως ζώνη «Τουρισμός-Αναψυχή» (ΠΟΑ-ΑΚ12α), με χρήση γης «Πολιτιστικές Λειτουργίες-Διοίκηση» στο ρυμοτομικό. Φέρει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 400500119010, καταχωρημένο χωρίς βάρη ή διεκδικήσεις, με Δήλωση Ν. 651/1977 που επιβεβαιώνει την πλήρη συμφωνία των ορίων με το Κτηματολόγιο. Το υφιστάμενο κτίριο καταλαμβάνει μόλις 689,20 τ.μ., αφήνοντας σημαντικό περιθώριο μελλοντικής επέκτασης. Απαιτείται υποχρεωτική έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας λόγω του οθωμανικού πυρήνα, προαπαιτούμενο που το σχέδιο χαρακτηρίζει διαχειρίσιμο και όχι ανασταλτικό για το χρονοδιάγραμμα.

4.3 Συμβατικές Υποχρεώσεις του Μισθωτή

Ο Μισθωτής-Επενδυτής υποχρεούται να εκπονήσει όλες τις απαιτούμενες μελέτες, να εξασφαλίσει τις εγκρίσεις Αρχαιολογίας, πολεοδομικών υπηρεσιών και ΑΥΑ, να υλοποιήσει τις συμπληρωματικές τεχνικές παρεμβάσεις και να προετοιμάσει τη μονάδα για την έκδοση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, εντός ενός έτους από την υπογραφή της σύμβασης.

5. Οικονομική Ανάλυση

5.1 Κόστος Λειτουργίας

Η μισθοδοσία κυριαρχεί στο κόστος: 13 θέσεις εργασίας (ιατροί, προϊστάμενος, λουτρονόμοι, ρεσεψιονίστ, καθαριότητα, μασέρ, φυσικοθεραπευτής) με μηνιαίο κόστος 20.190 ευρώ και ετήσιο κόστος 282.660 ευρώ το 1ο έτος επί 14 μισθών — 79,9% του συνολικού λειτουργικού κόστους. Οι υπόλοιπες κατηγορίες (αναλώσιμα 30% επί εσόδων, συντήρηση/απολύμανση σταθερά 12.500€/έτος ως θεσμική υποχρέωση του Ειδικού Σήματος, καθαριότητα/ιματισμός, ασφάλιστρα 6.000€/έτος, ενέργεια ~5.000€ το 1ο έτος χάρη σε αντλία θερμότητας COP 3.0, και λοιπά έξοδα 5% τζίρου) αντιπροσωπεύουν συλλογικά μόλις το 20% του κόστους.

Κατηγορία δαπάνης	Έτος 1	Έτος 5	Έτος 10
Μισθοδοσία	282.660 €	299.874 €	318.136 €
Αναλώσιμα	17.421 €	19.719 €	22.860 €
Συντήρηση & απολύμανση	12.500 €	12.500 €	12.500 €
Καθαριότητα & ιματισμός	18.936 €	21.434 €	24.848 €
Συντήρηση παγίων	0 €	3.000 €	7.000 €
Ασφάλιστρα	6.000 €	6.000 €	6.000 €
Λοιπά έξοδα (5% τζίρου)	13.606 €	15.284 €	17.718 €
Ενέργεια	5.000 €	5.628 €	6.524 €
Σύνολο	356.123 €	385.301 €	415.586 €

6. Ανάλυση SWOT

Δυνατά Σημεία

- Αναγνωρισμένος ιαματικός πόρος — θεσμικά πιστοποιημένος, με υψηλή θεραπευτική αξία και αξιοπιστία.
- Πλήρως αναβαθμισμένες εγκαταστάσεις, έτοιμες προς λειτουργία, σε συμμόρφωση με υγειονομικά και τεχνικά πρότυπα.
- Αποκατεστημένος Οθωμανικός Πυρήνας — μοναδικό πολιτιστικό και αρχιτεκτονικό πλεονέκτημα που δεν αναπαράγεται.
- Αεροδρόμιο Ακτίου σε μικρή απόσταση, με απευθείας διεθνείς συνδέσεις.
- Δυνατότητα αποζημίωσης ΕΟΠΥΥ — εγγυημένη βάση ζήτησης ανεξάρτητη από εποχικότητα, με ιατρική εποπτεία που διαφοροποιεί τη μονάδα από μη πιστοποιημένες δομές ευεξίας.

Αδυναμίες

- Χαμηλή εξοικείωση του κοινού με τη μονάδα και έντονη εποχικότητα τουρισμού, παρά τη δυνατότητα λειτουργίας 12 μήνες.
- Ανάγκη συνεχούς εκπαίδευσης εξειδικευμένου προσωπικού (απαιτήσεις Ειδικού Σήματος) και απουσία περιφερειακού cluster θερμαλισμού στην Ήπειρο.

Ευκαιρίες

- Άνοδος wellness/preventive tourism, συνεργασίες με ξενοδοχεία και φορείς υγείας — δίκτυο παραπομπών και πακέτα.
- Θεματικά πακέτα, ευρωπαϊκά προγράμματα ενίσχυσης, τουριστική ανάπτυξη Πρέβεζας/Λευκάδας/Πάργας και επιμήκυνση τουριστικής περιόδου.

Απειλές

- Ανταγωνισμός καθιερωμένων θερμαλιστικών περιοχών και αύξηση λειτουργικού κόστους (ενέργεια, προσωπικό, συντήρηση).
- Πιθανές μεταβολές θεσμικού πλαισίου και περιβαλλοντικές πιέσεις στον ιαματικό πόρο.

7. Χρονοδιάγραμμα Υλοποίησης

Δεδομένου ότι το κτιριακό έργο έχει ολοκληρωθεί πλήρως, το χρονοδιάγραμμα επικεντρώνεται αποκλειστικά στις φάσεις που απαιτούνται για την έναρξη λειτουργίας εντός της προθεσμίας Φεβρουαρίου 2027.

- **Φάση 1 — Αδειοδότηση:** υποβολή φακέλου για το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας και οριστικοποίηση του Εσωτερικού Κανονισμού.
- **Φάση 2 — Στελέχωση και δοκιμαστική λειτουργία:** πρόσληψη/εκπαίδευση προσωπικού, επαλήθευση συστημάτων παρακολούθησης ιαματικού νερού, εκπαίδευση σε πρωτόκολλα υγιεινής/ασφάλειας.
- **Φάση 3 — Πλήρης λειτουργική έναρξη:** έκδοση Ειδικού Σήματος, έναρξη υπηρεσιών, ενεργοποίηση marketing και συνεργασιών.
- **Φάση 4 — Σταθεροποίηση:** παρακολούθηση απόδοσης, ανάπτυξη συνεργασιών, εμπλουτισμός πακέτων βάσει ανατροφοδότησης.

8. Συμπεράσματα

8.1 Συμπέρασμα του Σχεδίου

Το σχέδιο εξετάζει και απορρίπτει την άμεση λειτουργία από τον Δήμο, εντοπίζοντας τρία εμπόδια: τη διαδικασία ΑΣΕΠ για την πρόσληψη των 13 εξειδικευμένων εργαζομένων (18–36 μήνες, χωρίς δυνατότητα επιλογής βάσει εξειδίκευσης σε λουτροθεραπεία), τη μη ένταξη του κόστους εξοπλισμού (περίπου 200.000 ευρώ) σε χρηματοδοτούμενη δράση, και την απουσία επιχειρησιακής εμπειρίας διαχείρισης μονάδας ιαματικού πόρου στις δημοτικές υπηρεσίες.

8.2 Νομική Διάσταση: Ποιος Μπορεί να Λειτουργήσει τη Μονάδα

Πέρα από τα τρία εμπόδια που εντοπίζει το σχέδιο, η επιλογή νομικής μορφής του φορέα εκμετάλλευσης έχει πρόσθετες συνέπειες που αξίζει να συνυπολογιστούν:

Άμεση λειτουργία από τον Δήμο: ως ΝΠΔΔ, ο Δήμος δεσμεύεται πλήρως από το δημόσιο λογιστικό (Ν. 4270/2014) — τα έσοδα (εισιτήρια, καφέ κλπ) πρέπει να εισπράττονται μέσω της δημοτικής ταμειακής υπηρεσίας και να κατατίθενται στον Ενιαίο Λογαριασμό Θησαυροφυλακίου, ένα κύκλωμα σχεδιασμένο για δημοτικά τέλη και όχι για καθημερινές μικροσυναλλαγές λιανικής. Οι προμήθειες εξοπλισμού (95.000–200.000 ευρώ) υπόκεινται στις διαγωνιστικές διαδικασίες του Ν. 4412/2016, με τους γνωστούς χρόνους ενστάσεων και ολοκλήρωσης που δύσκολα συμβαδίζουν με προθεσμία λίγων μηνών.

Ίδρυση νέου ΝΠΔΔ του Δήμου (π.χ. δημοτικό ίδρυμα): δεν επιλύει τα παραπάνω, καθώς ένα δημοτικό ΝΠΔΔ εξακολουθεί να υπάγεται στο δημόσιο λογιστικό, στον Ν. 4412/2016 για τις προμήθειες και στις διαδικασίες ΑΣΕΠ για το προσωπικό· προσθέτει επιπλέον τον χρόνο σύστασης (απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, δημοσίευση ΦΕΚ, οργανισμός εσωτερικής υπηρεσίας) πριν καν ξεκινήσει η στελέχωση.

Μίσθωση σε ιδιωτικό Μισθωτή– Επενδυτή (η επιλογή του σχεδίου): μεταφέρει τους κινδύνους στελέχωσης, προμηθειών και καθημερινής λειτουργίας σε φορέα που δεν δεσμεύεται από ΑΣΕΠ, Ν. 4412/2016 ή δημόσιο λογιστικό.

Ο Δήμος εισπράττει απλό μίσθωμα

Συνοπτικά: οι εναλλακτικές μορφές άμεσης δημοτικής διαχείρισης (Δήμος απευθείας ή νέο ΝΠΔΔ) διατηρούν ακέραιους τους περιορισμούς ΑΣΕΠ και Ν. 4412/2016 που το ίδιο το σχέδιο θεωρεί ανυπέρβλητους εντός της προθεσμίας.

Η μίσθωση σε ιδιώτη επενδυτή παραμένει, βάσει των παραπάνω, η οδός που συμβιβάζεται ρεαλιστικά με την προθεσμία Φεβρουαρίου 2027.

.....>>

Η Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον κ. Δήμαρχο, στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους και στους παρευρισκόμενους, οι οποίοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα. Οι απόψεις αυτών και οι όποιες τυχόν αντιρρήσεις τους, κατεγράφησαν στα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΤΖΙΜΑΣ: Κύριε Δήμαρχε, όταν ξεκινήσατε μαζί με την Περιφέρεια αυτό το πολύ σημαντικό έργο, θα έπρεπε να έχετε στο πίσω μέρος του μυαλού σας και την επαγρύπνηση για το πώς θα μπορέσετε να το λειτουργήσετε την επόμενη μέρα. Και μάλιστα, είστε από εκείνους τους αυτοδιοικητικούς όπου έχετε βρεθεί σε αρκετά φόρα εκπροσωπώντας τον Πανελλήνιο Σύλλογο Ιαματικών Πηγών και έχετε παρουσιάσει μια μελέτη για την βιωσιμότητα των πηγών. Γιατί όταν συναντήσετε ανθρώπους που είναι πάνω σε αυτή τη δράση που λέγεται ιαματικές πηγές, σίγουρα θα έχετε συλλέξει κάποιες πληροφορίες. Θα έπρεπε να έχετε αναθέσει καταρχήν σε ένα μελετητικό γραφείο να σας φέρουν μία μελέτη να μας παρουσιάσετε. Όταν μας λέτε ότι θα χρειαστείτε στο πρώτο έτος 282.000 για τη μισθοδοσία, στα 5 έτη 300.000, στα δέκα 320 και σκαρφαλώνουμε βαθμιαία στα 415 χιλιάδικα, καταλαβαίνετε ότι θα πρέπει να υπάρχει μία οικονομοτεχνική μελέτη που να δείχνει τον μπούσουλα που θα πρέπει να ακολουθήσει και ο ιδιώτης. Επίσης θέλω να επισημάνω ότι η ιαματική πηγή της Πρέβεζας, έχει αναγνωριστεί επίσημα ως ιαματικός φυσικός πόρος με την υπ αριθμ. Υπουργική Απόφαση που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β 47 44 27/12/2017. Είμαστε προ των πυλών του 27. Πάμε για δέκα χρόνια. Η γεωλογική μελέτη της πηγής σε ποιο βαθμό βρίσκεται; Έχετε να μας φέρετε μια πιστοποίηση, ότι η πηγή είναι πάντα ενεργή, έχει την πληρότητα των ευεργετικών ιδιοτήτων που πρέπει να έχουν αυτές οι πηγές, ώστε να είστε και εσείς πιο σίγουρος απέναντι στον ιδιώτη; Επίσης στο 4ο κεφάλαιο της μελέτης που έχει παρουσιαστεί σήμερα, αναφέρεται ότι απαιτείται υποχρεωτική έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας λόγω του οθωμανικού πυρήνα, προαπαιτούμενο που το σχέδιο χαρακτηρίζει διαχειρίσιμο και όχι ανασταλτικό για το χρονοδιάγραμμα. Υπάρχει έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας; Είμαστε προ των πυλών να το δώσουμε αυτό το έργο σε ιδιώτη, σε μια μεγάλη εταιρεία, σε μια κοινοπραξία. Πρέπει να είστε έτοιμος για να μην υπάρχει πάλι πισωγύρισμα. Γιατί κάποια πράγματα πρέπει να συνθέτονται για να υπάρχει εξέλιξη σωστή. Στην Δημοτική Επιτροπή συμμετέχω και εκπροσωπώ την παράταξή μου, οπότε και εκεί θα πρέπει να έχω γνώση και να ετυμηγορήσω αναλόγως. Πρέπει λοιπόν να έχουμε την έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, με χρονολογία σημερινή, του '26. Η εξέλιξη με το πρότζεκτ αυτό των ιαματικών πηγών της Πρέβεζας, θα προσθέσει στο τουριστικό προϊόν της πόλης αναμφισβήτητα. Ξέρετε όμως ότι είναι ένα κομμάτι οι ιαματικές πηγές, η όλη εξέλιξη όμως πρέπει να συνθέτεται και από άλλα κομμάτια. Έχει να κάνει με την αστική επικοινωνία με τις ιαματικές πηγές, με το κέντρο της πόλης, με τα περίχωρα. Δεν είναι μόνο να ξεκινήσει ο ιδιώτης να πάρει τις πηγές, πρέπει να δημιουργήσουμε και τις συνθήκες. Να τις συζητήσουμε στο Δημοτικό Συμβούλιο, για να μπορέσουμε να εξυπηρετήσουμε το κοινό από την πόλη, αλλά πολύ περισσότερο από τα περίχωρα. Βλέπουμε ένα άγχος να το πάρει κάποιος ιδιώτης, να ξεκινήσει να δουλεύει, να είναι παραγωγικό για την πόλη και για τον Δήμο. Πιστεύω ότι πρέπει να δείτε τα πολύ κομβικά. Αυτά για την αρχαιολογική υπηρεσία, εάν απαιτείται η ιαματική πηγή να έρθει με καινούργιο ΦΕΚ της κυβέρνησης και να δείτε και την διακίνηση των ανθρώπων. Πάντως για να πάρουμε ως μέλη της Δημοτικής Επιτροπής μια τόσο σημαντική απόφαση, πρέπει να μας φέρετε έναν μπούσουλα οικονομοτεχνικό και πάνω σε αυτόν να μιλήσουμε για να δούμε που θα πάει το πράγμα. Το λιγότερο, να ασχοληθεί με το θέμα και η Διεύθυνση των τεχνικών έργων και της Πολεοδομίας μας μαζί με την Πολεοδομία της Περιφέρειας και της Νομικής Υπηρεσίας αντιστοίχως. Εφόσον έχουμε και τη δέσμευση του Δημάρχου ότι θα έρθει στη Δημοτική Επιτροπή και κατ' επέκταση και στο Δημοτικό Συμβούλιο, δίνουμε την ψήφο μας σήμερα, αλλά δεν σημαίνει ότι είναι θέσφατο και για τη Δημοτική Επιτροπή και για το επόμενο Δημοτικό Συμβούλιο.

ΚΥΡΛΑΣ Κ.:

Καταρχάς ήθελα να πω, ότι θα ήταν πιο λογικό να υπήρχε μια εισήγηση από τη Νομική Υπηρεσία, η οποία να μας λέει αν μπορούμε να προχωρήσουμε σε δημοπρασία ή όχι. Ένα δεύτερο είναι, να γνωρίζουμε πόσο είναι πάνω-κάτω το μίσθιο, δηλαδή να δούμε τι θα ωφεληθεί ο Δήμος απ αυτήν την υπόθεση. Και το τρίτο είναι, για να λέμε ότι είναι δύσκολο

να βρούμε αυτές τις ειδικότητες ώστε να μπορέσουν να λειτουργήσουν τα λουτρά, θα έπρεπε να είχε γίνει κάποια προκήρυξη θέσεων, να βγήκαν άγονες και να λέμε "βγήκαν άγονες οι θέσεις, άρα δεν έχουμε τη λύση. Άρα λοιπόν, το ότι δεν μπορούμε να βρούμε τις κατάλληλες ειδικότητες και να συγκροτήσουμε μόνοι μας την κατάσταση, είναι μια υπόθεση την οποία αν θέλουμε την αποδεχόμαστε. Τώρα επί της ουσίας. Είναι προφανές θετικό το ότι δημιουργήθηκε καινούριο κτίριο. Είναι προφανές ότι υπάρχει αυτή η δυνατότητα των ιαματικών πηγών στην Πρέβεζα. Αυτές οι εξελίξεις θα είναι και θα μετριούνται ως θετικές, από την πρόσβαση που μπορεί να έχει ο καθένας σε αυτή την υπηρεσία. Αν η πρόσβαση μπορεί να γίνει μαζικά, καθολικά, με προσιτές τιμές, δηλαδή μπορεί να πάει όλος ο κόσμος της Πρέβεζας, των τοπικών κοινοτήτων και όποιος έρχεται εδώ πέρα να κάνει διακοπές, είναι όντως θετικό. Για να μπορεί να γίνει αυτό, θα πρέπει το αντίτιμο να είναι χαμηλό. Όπως βλέπουμε από τον προϋπολογισμό που εσείς μας δώσατε, για να υπάρχει έστω μηδενικό κέρδος του εργολάβου, πρέπει να ξεκινήσει από 20 ευρώ. Αν προσθέσουμε το μίσθιο και το εργολαβικό κέρδος, καταλαβαίνουμε ότι μιλάμε για μια υπηρεσία στην οποία δεν θα έχει πρόσβαση ο καθένας. Αν η τιμή είναι χαμηλότερη, η πρόσβαση θα είναι με χειρότερους όρους από αυτό που καταλαβαίνουμε στην παρούσα συζήτηση. Άρα βλέπουμε ότι δημιουργείται ένα γεγονός, το οποίο θα μπορούσε να είχε μια θετική διάσταση στη λογική κόστους-οφέλους και στη λογική ότι δεν μπορεί να το κάνει ο Δήμος, που όμως μετατρέπεται σε ένα προϊόν στο οποίο δεν μπορεί να έχει ο καθένας πρόσβαση. Τέλος, αυτό το οποίο θα θέλαμε να πούμε, είναι αυτό το όριο ότι αδυνατεί ο Δήμος να πραγματοποιήσει το ένα ή το άλλο. Έχουμε φτάσει σε σημείο να λέμε ότι δεν μπορούμε να διαχειριστούμε τα λουτρά, τη ναυαγοσωστική κάλυψη, το θερινό σινεμά. Λέμε ότι χρειάζεται εξειδικευμένο προσωπικό για να μεταφερθούν τα σκουπίδια από το ΣΜΑ στο εργοστάσιο. Δηλαδή πόσο αδυναμία μπορεί να δηλώσει ένας Δήμος το 2026, για πράγματα που μπορούσε να κάνει το 1980; Αυτό είναι κάτι, το οποίο εμείς σαν παράταξη δεν μπορούμε να το δεχτούμε. Δεν μπορούμε να δεχτούμε αυτή την αδυναμία. Τις ίδιες δυσκολίες που μπορεί να έχουμε εμείς, τις ίδιες δυσκολίες θα έχει και ο κάθε εργολάβος ο οποίος θα αναλάβει. Με αυτή τη λογική, εμείς μπορούμε να τα πραγματοποιήσουμε καταβάλλοντας την ίδια προσπάθεια και όλο το επιπλέον κέρδος, το οποίο θα πήγαινε στην τσέπη κάποιου επενδυτή, θα μπορέσουμε να το επιστρέψουμε στην κοινωνία της Πρέβεζας ή να δημιουργήσουμε ένα αποθεματικό στα ταμεία μας, το οποίο σίγουρα το χρειαζόμαστε για χίλιους δυο λόγους, όπως ας πούμε με τις άρσεις απαλλοτρίωσης. Και να αξιοποιήσουμε τέτοιες καταστάσεις. Αυτό από εμάς, η θέση μας είναι ότι δεν το ψηφίζουμε.

ΚΟΥΜΠΗΣ: Βλέπουμε εδώ μια οικονομοτεχνική μελέτη κύριε Δήμαρχε. Ποιος την έχει κάνει; Ο Δήμος; Η Οικονομική Υπηρεσία; Η Τεχνική Υπηρεσία; Ποιος υπάλληλος συγκεκριμένα; Συνήθως όταν έχουμε μια εισήγηση από κάποια υπηρεσία, έχουμε και τα στοιχεία του υπαλλήλου που έγινε. Έχουμε μια σύνοψη οικονομοτεχνικής μελέτης που έχει μόνο το όνομά σας και δεν ξέρουμε ποιος την έχει κάνει. Και είναι και ελλιπής. Γιατί προϋπολογίζει τα έξοδα που έχουμε, ένα ποσό 300 χιλιάδικα, και δεν αναφέρει τι έσοδα προσδοκούμε από αυτό. Δεύτερον, η σύνοψη αυτή της οικονομοτεχνικής μελέτης αναφέρει ότι ο εξοπλισμός στοιχίζει από 95-200 χιλιάδικα. Δηλαδή μπακαλίστικα. Και να αναφέρω κάτι, ότι όταν ο εκμισθωτής προβεί σε ενέργειες ανακατασκευής ή βάλει κάποιον εξοπλισμό, το μίσθωμα θα είναι μειωμένο. Γιατί δεν αγοράστηκε εξοπλισμός από εμάς ή δεν έγινε κάποια ενέργεια, έτσι ώστε να παραδοθεί; Επιπλέον, λέει μέσα στη σύνοψη της οικονομοτεχνικής μελέτης, ότι το ειδικό σήμα λειτουργίας θα το αναλάβει ο ιδιώτης και έχει προθεσμία εντός ενός έτους από τη σύμβαση. Αν τρέξουμε τις διαδικασίες και όπως αναφέρατε και εσείς ορόσημο είναι ο Φεβρουάριος του 2027, δεν ξέρω κατά πόσο θα προλάβουμε με το σήμα. Επιπλέον, η απόφαση της Τοπικής Κοινότητας πέρασε πέρυσι τον Σεπτέμβριο και το έργο τελείωσε τυπικά τον Ιούνιο του 26. Ένας σοβαρός Δήμος θα το έθετε στο καλύτερο οικονομοτεχνικό γραφείο των Αθηνών, θα παρουσιαζόταν εδώ, ενώπιον όλων των συμπολιτών μας και θα μπορούσαμε να έρθουμε σε επαφή, να το αντικρούσουμε, να το αφομοιώσουμε και να πάρουμε ομόφωνα μια απόφαση. Οι ιαματικές πηγές είναι ορόσημο για την Πρέβεζα. Κύριε Δήμαρχε εάν είστε νεοφιλελεύθερος, ας είστε νεοφιλελεύθερος, όχι να είστε φιλελεύθερος. Το να λέτε δεν μπορούμε να το δουλέψουμε, γιατί λόγω ΑΣΕΠ δεν μπορούμε να πάρουμε, ξέρουμε ότι το 2017-2019 δούλεψε με συμβάσεις έργου. Δεν έχω δει κάπου να αποκλείεται. Εγώ επιμένω, δεν γίνεται να προχωρήσουμε σε αξιοποίηση με μια σύνοψη οικονομοτεχνικής μελέτης, που δεν ξέρουμε

καν ποιος την έχει κάνει. Προτείνω ομόφωνα το Δημοτικό Συμβούλιο τάχιστα να δώσει ανάθεση για οικονομοτεχνική μελέτη, έτσι ώστε να παρουσιαστούν όλα τα δεδομένα. Να γίνει μια σοβαρή μελέτη, να έρθει εδώ, να τη συζητήσουμε και με βάση αυτό να ξέρουμε. Εγώ έτσι ξέρω ότι γίνονται οι δουλειές στο σπίτι μας. Όχι προχωράμε μια διαδικασία, λέμε θα το δώσουμε σε ιδιώτη και θα τα δούμε όλα. Αυτό το ότι "πάμε με βάρκα την ελπίδα", ας σταματήσει. Δεν μπορώ να λάβω απόφαση. Θα ψηφίσω παρών και είναι λάθος της δημοτικής αρχής που κάνει αυτό το βήμα, χωρίς μια σοβαρή οικονομοτεχνική μελέτη.

ΔΗΜΑΡΧΟΣ: Σας έχει αποσταλεί μία εισήγηση την οποία θα διαβάσω και μια συνοπτική τεχνο-οικονομική μελέτη σχετικά με τα ιαματικά λουτρά και την Ιαματική Πηγή.

Ο κος Δήμαρχος διαβάζει την πιο πάνω εισήγησή του.

Το δεύτερο έγγραφο που σας έχει κοινοποιηθεί, είναι μία εισήγηση από στοιχεία της οικονομοτεχνικής μελέτης, όπου αναφέρεται -εκτός από την περιγραφή της- το αντικείμενο της επένδυσης, οι εγκαταστάσεις που υπάρχουν, το μοντέλο της ιαματικής πηγής και το θεσμικό πλαίσιο. Θέλω να σταθώ στο εξής. Το νομικό και πολεοδομικό πλαίσιο, δηλαδή το ίδιο το θεσμικό πλαίσιο ιαματικών πόρων, είναι αυτό βάσει του οποίου λειτουργούν ιαματικές πηγές στην Ελλάδα. Κατά βάση ο κλάδος λειτουργεί με ένα νόμο του '6 και μετέπειτα τροποποιήσεις αυτού, στον οποίο περιγράφεται ο τρόπος απόκτησης του ΦΕΚ αναγνώρισης ενός φυσικού πόρου. Με το νόμο του '18 και τις μετέπειτα τροποποιήσεις αυτού, περιγράφεται ο τρόπος λήψης ειδικού σήματος. Δηλαδή κάποιος που θέλει να λειτουργήσει, έχει 17 περίπου έγγραφα και διαδικασίες για να πάρει το ειδικό σήμα λειτουργίας. Με το νόμο του 2024 περιγράφεται ο Γενικός Κανονισμός Λειτουργίας των μονάδων. Με το νόμο του 2019 του 12 961 περιγράφεται ο καθορισμός κριτηρίου, του τρόπου διανομής των ιαματικών φυσικών πόρων σε περισσότερες εγκαταστάσεις, καθώς επίσης και με το νόμο 46 του 2019 και του 12 46 02 του 2019 και το του 12 566 του 25 ρυθμίζεται η εκμετάλλευση, η διαχείριση και η διαδικασία γνωστοποίησης έναρξης λειτουργίας των μονάδων. Το κυριότερο σε αυτή την ανάλυση είναι το κόστος λειτουργίας, κάτι που συνδέεται άμεσα με το πώς ο Δήμος μπορεί να το λειτουργήσει. Δηλαδή για να λειτουργήσει η ιαματική πηγή 365 μέρες το χρόνο, εκτός από Χριστούγεννα και Πάσχα, θα πρέπει να έχει τουλάχιστον 13 υπαλλήλους σε θέσεις οι οποίες περιγράφονται για την άδεια λειτουργίας και την άδεια χρήσης της ιαματικής, δηλαδή γενικοί ιατροί, λουτρονόμοι και υπόλοιπο προσωπικό. Επίσης ένα μεγάλο κόστος είναι η μισθοδοσία γι αυτούς τους υπαλλήλους, που είναι κοντά στις 282 χιλιάδες το χρόνο. Το δύσκολο όμως για το Δήμο, λόγω του ότι δεν υπάρχουν πλέον αναπτυξιακές ή κοινωφελείς, είναι το πώς μπορείς να κάνεις σύμβαση με όλους αυτούς. Γνωρίζουμε τη διαδικασία μέσω ΑΣΕΠ, άρα θα πρέπει κάθε 2μηνο ή 4μηνο ο Δήμος να αλλάζει και να παίρνει τις ειδικότητες αυτές. Σε αυτό το πλαίσιο που λειτουργούν κάποιες δημοτικές πηγές ανά την Ελλάδα, λειτουργούν ή δεν λειτουργούν. Δηλαδή υπάρχουν περιπτώσεις που μια ιαματική πηγή δεν δουλεύει γιατί δεν έχει συγκεκριμένο γιατρό, δεν μπορούσε να κάνει σύμβαση με το γιατρό, ή δεν έβρισκε αντίστοιχες ειδικότητες. Όμως εδώ είναι και η διαφορετική περίπτωση της δικής μας πηγής. Δηλαδή το 1,5 εκατομμύριο που χρησιμοποιήσαμε από χρήματα του INTERREG, προϋποθέτει και την λειτουργία καθ' όλο το έτος. Που σημαίνει ότι εάν πούμε ότι ο Δήμος μπορεί να το διαχειριστεί και να έχει αυτά τα άτομα, θα πρέπει ή να τα επαναλαμβάνει ανά δίμηνο ή να τα έχει για ένα χρονικό διάστημα και μετά να σταματήσει η πηγή. Κάτι τέτοιο όμως δεν το θέλουμε και δεν μπορούμε να το κάνουμε. Θέλει ουσιαστικά άμεση στελέχωση για να δουλεύει 365 μέρες το χρόνο. Όσον αφορά το κόστος, είναι αδύνατο να πληρώνουμε ακόμα και να έχουμε τους υπαλλήλους. Από κει και πέρα, η Διακήρυξη, οι όροι και ό,τι έχει να κάνει με τη διαδικασία της δημοπράτησης, θα καθοριστούν στη Δημοτική Επιτροπή. Όλοι έχουμε εκπροσώπους στη Δημοτική Επιτροπή και μπορούν να το δουν ακόμα και αν χρειαστεί να φέρουμε στο Δημοτικό Συμβούλιο τη Διακήρυξη σε σχέση με τις αποφάσεις της Δημοτικής Επιτροπής και την εισήγηση της Νομικής Υπηρεσίας. Σε αυτή τη διαδικασία λοιπόν θα συζητηθεί και ή θα επανέλθει στο Δημοτικό Συμβούλιο ή θα πάρουμε την απόφαση στη Δημοτική Επιτροπή. Κατ' αρχήν δεν γνωρίζουμε αν θα βρεθεί ανάδοχος. Δεν γνωρίζουμε την ολοκληρωμένη πρόσκληση ενδιαφέροντος, γιατί δεν την έχουμε συζητήσει στη Δημοτική Επιτροπή για να μπορέσουμε να βάλουμε τα ερωτήματα που βάλατε. Το μόνο ερώτημα που μας απασχολεί σήμερα, είναι η κατ' αρχήν έγκριση, αυτή που πήρε και η Τ.Κ. Πρέβεζας ότι θέλουμε να πάει προς δημοπράτηση. Ό,τι έχει να κάνει με την ΜΠΕ, με την αδειοδότηση, με το σήμα λειτουργίας καθώς και ό, τι θέλουμε εμείς να

βάλουμε στη Διακήρυξη, θα το παρουσιάσουμε μετά από συζήτηση στη Δημοτική Επιτροπή και στο Δημοτικό Συμβούλιο. Το αν θα πρέπει να ξαναπάρουμε απόφαση ΦΕΚ, νομίζω ότι μια φορά παίρνουμε απόφαση ΦΕΚ για την αναγνώριση της πηγής. Δεύτερον, σε σχέση με την Αρχαιολογία. Δεν μπορεί να επέμβει κανένας ιδιώτης στο μνημείο, να κάνει αλλαγές μορφής κτλ. Θα φαίνονται όλα αυτά στη Διακήρυξη. Η Διακήρυξη γίνεται από εμάς σε σχέση με το τι θέλουμε για την πηγή, το τι θέλουμε από τον ιδιώτη επενδυτή. Το τι παρουσιάζεται στην οικονομική και τεχνική μελέτη δεν το συζητάμε σήμερα εδώ. Η απόφαση η σημερινή έχει να κάνει με τη διαδικασία της δημοπράτησης, με τα πρώτα στοιχεία. Η διαδικασία της Διακήρυξης έρχεται στην Δημοτική Επιτροπή και αυτή θα αποφασίσει ποιοι είναι οι όροι. Αν θέλουμε μετά το φέρνουμε και στο Δημοτικό Συμβούλιο, για να κλείσει η Διακήρυξη με αυτό που θέλουμε εμείς, αλλά κοιτάζοντας και κάποια κίνητρα να έρθει ο ιδιώτης. Και ποιος ιδιώτης, μπορούν όλοι; Άλλο ένα ερώτημα. Μπορεί να θέτουμε στη Διακήρυξη ότι πρέπει να έχουν συνάφεια και να έχουν διαχειριστεί ιαματικές πηγές. Να ξέρουμε σίγουρα ότι εκεί που θα το δώσουμε, θα δουλεύει 365 μέρες το χρόνο και με ποιο τίμημα. Αυτό το καθορίζουμε. Όλα αυτά στη Διακήρυξη θα φαίνονται ξεκάθαρα. Δεν θα αφήσουμε κάτι απ έξω ώστε να μας δημιουργεί πρόβλημα μετά, ακόμα και για τους χώρους. Θα εκμεταλλεύεται το κτίριο μαζί με τον αύλειο χώρο; Δεν θα τα εκμεταλλεύεται όλα και το παρκινγκ και τους κοινόχρηστους χώρους. Ό,τι είναι να δοθεί θα έχει και τα σχέδια και το τι θέλουμε να δώσουμε και ποιες είναι οι υποχρεώσεις του. Μια υποχρέωση που μπορώ να σας πω κατευθείαν, είναι ο εξοπλισμός και η τεχνική μελέτη για να πάρει άδεια λειτουργίας του εξοπλισμού, που φτάνει τις 100.000. Όλα αυτά λοιπόν συζητούνται με την μορφή της Διακήρυξης, όχι σήμερα εδώ. Αυτή είναι η διαδικασία, η καταρχήν απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ότι θέλουμε να πάμε για δημοπράτηση. Οι όροι, οι προκηρύξεις και ο,τιδήποτε, μπαίνουν στη Δημοτική Επιτροπή που είναι αρμόδια για ένα τέτοιο σοβαρό θέμα. Ο,τιδήποτε πηγαίνει στη Δημοτική Επιτροπή, θα έρθει στη συνέχεια στο Δημοτικό Συμβούλιο με τις υπογραφές, με τη Διακήρυξη, με τους όρους, με τη Νομική Υπηρεσία και ελέγχονται τα πάντα. Τα συμπεράσματα αναφέρονται μέσα. Τα έχετε διαβάσει. Μπορείτε να ρωτήσετε και αρκετούς Δήμους που έχουν ιαματικές πηγές. Η τελευταία που ξέρω έγινε στη Λέσβο, δόθηκε και λειτουργεί εξαιρετικά, με πολύ χειρότερες εγκαταστάσεις και με καθορισμένη τιμή. Δεν ξέρω τι θα κάνει ο ιδιώτης, πώς θα τα βγάλει τα χρήματα, γι' αυτό εμείς στη Διακήρυξη -που θα τη δούμε πολύ σοβαρά-, θέλουμε ο ιδιώτης να μην παρατήρει την ιαματική. Να είναι ένας ιδιώτης που έχει ασχοληθεί με το τί σημαίνει ιαματική πηγή. Αν δεν ξέρεις, αν δεν το έχεις δουλέψει, αν δεν ξέρεις τι γίνεται, δεν μπορείς να το διαχειριστείς. Και σε αυτό θα υπάρχει βαθμολογία. Υπάρχουν και κάποιες δικλίδες ασφαλείας για μας. Τώρα αν δεν παρουσιαστεί κανένας, τι να πω; Πάντως μ' αυτές τις δικλίδες ασφαλείας μέσα από τη Διακήρυξη όπως έχουν μπει και σε άλλες ιαματικές πηγές ανά την Ελλάδα που τις χρησιμοποιούν ιδιώτες, θα κινηθούμε και εμείς. Δεν είμαστε οι πρώτοι που προσπαθούμε να δώσουμε την ιαματική πηγή σε ιδιώτη. Το έχουν κάνει και άλλοι Δήμοι και μάλιστα με επιτυχία. Πήγα και στην περίπτωση που διαχειρίζεται ο Δήμος κάποιες ιαματικές και είδα τα προβλήματα. Δεν είχανε γιατρό, δεν είχανε τη λειτουργία, ήταν κλειστοί οι μισοί, δεν λειτουργούσαν. Κάτι τέτοιο θέλουμε; Σίγουρα όχι. Εμείς θέλουμε να λειτουργεί, αλλά να λειτουργεί και προς όφελος των επισκεπτών. Τα κακώς κείμενα του παρελθόντος, δεν θέλουμε να τα επαναλάβουμε. Δεν είναι απλή διαδικασία η διαχείριση των λουτρών. Λέμε σαν πρώτη σκέψη να πάμε προς τη διαδικασία της δημοπράτησης και οι όρους, η διαδικασία και όλα αυτά, καθορίζονται. Εταιρείες από το παρελθόν οι οποίες ακόμα και τώρα μας ταλαιπωρούν, δεν θέλουμε να τις αφήσουμε στις επόμενες δημοτικές αρχές και να επιστρέψουν τα ευρωπαϊκά χρήματα. Πρέπει να ξεχωρίζουμε ποια μπορούμε να κάνουμε και ποια δεν μπορούμε. Έτσι, τεκμηριωμένα και σίγουρα.

Στην συνέχεια η Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη του Δ.Σ. να αποφασίσουν σχετικά.

Αφού έγινε διαλογική συζήτηση και το δημοτικό συμβούλιο έλαβε υπόψη του:

- την εισήγηση του κου Δημάρχου,
- την οικονομο-τεχνική μελέτη,
- την αριθμ. **55/24-09-2025** απόφαση της Δημοτικής Κοινότητας Πρέβεζας,
- τις διατάξεις του ν. 3463/2006 ΦΕΚ Α'114/8.06.2006, (Δημοτικός Κοινοτικός κώδικας), όπως ισχύει,

- τις διατάξεις του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010) όπως ισχύει,
- την εγκύκλιο **98/8182/26-01-2024** του ΥΠΕΣ,
- τον Πρότυπο Κανονισμό Λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου (Αριθ. Πρωτ.: 2804/21.01.2025 Υπουργικής Απόφασης ΦΕΚ Β' 109/21.01.2025),
- το προσχέδιο πρόσκλησης του Δημοτικού Συμβουλίου με αρ. πρωτ. **11779/15-06-2026** σχετικά με την ενημέρωση των επικεφαλής κάθε δημοτικής παράταξης σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 & 2 του νέου Πρότυπου Κανονισμού Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου,
- τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. Εγκρίνει την εκμίσθωση της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής Πρέβεζας και του συνοδού ακινήτου – εγκαταστάσεων, κατόπιν δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί εκμίσθωσης δημοτικών ακινήτων.

2. Αναθέτει στη Δημοτική Επιτροπή τον καθορισμό των όρων της δημοπρασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 270/1981 και της λοιπής κείμενης νομοθεσίας.

Μειοψηφούν: Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Κύρλας Κ., Βουλιστιώτης Π., Καλύβας Κ., Παπαδημητρίου Ε, και Τζόκας Δ.

Ο Ανεξάρτητος Δημοτικός Σύμβουλος κος Κουμπής Γρηγόριος **δήλωσε ΠΑΡΩΝ**, αλλά η ψήφος του δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν.4555/2018, την ΚΥΑ 426/77233/13.11.2020 (ΑΔΑ:6ΩΚΛ46ΜΤΛ6-ΥΔ4) την ΥΠ.ΕΣ. εγκ.375/39167/02.06.2022 και την ΥΠ. ΕΣ. εγκ. 98/8182/26.01.2024.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 165/2026.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΑΗΔΩΝΗ ΔΗΜΗΤΡΑ