ΓΝΩΜΗ

Κολυμπήθρες: ανταλλαγή του θερέτρου με κατοικίες στην Παροικιά

Η ΚΛΕΑ για το τουριστικό έργο της ΕΚΤΕΡ Α.Ε., Πάρος — με παραρτήματα Α–Q
Δεύτερη έκδοση, 26 Οκτωβρίου 2026. Αντικαθιστά την πρώτη έκδοση της 25ης Οκτωβρίου 2026 και διατηρεί το κείμενό της, επικαιροποιημένο όπου άλλαξαν τα δεδομένα, με νέα Παραρτήματα Μ έως Q, όπου το Q είναι το επιχειρηματικό σχέδιο. Αναθεώρηση της 26ης Οκτωβρίου 2026: το δίδαγμα των γειτονικών ξενοδοχείων, και η ανταλλαγή ως προοπτική και όχι ως αποπληρωμή εύλογης αξίας.

Προς τον Δήμο Πάρου, την Κίνηση Πολιτών Πάρου και τους Φίλους της Πάρου και της Αντιπάρου — και για την ενημέρωση του κοινού.

Βασικό μήνυμα

Ανταλλαγή του θερέτρου με ένα έργο που χρειάζεται η Πάρος, χωρίς δημόσιο χρήμα στο τραπέζι.

Η νομική πίεση για τις Κολυμπήθρες συνεχίζεται, και μία ένσταση είναι ισχυρή: **υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις και η ανάγκη για το θέρετρο δεν έχει αποδειχθεί**. Το γειτονικό Porto Paros, ξενοδοχείο 199 δωματίων, χρειάζεται ανακαίνιση. Η αγορά της γης δεν είναι καλύτερη απάντηση: οποιαδήποτε τιμή θα ήταν δύσκολο να δικαιολογηθεί και θα έβαζε δημόσιο χρήμα στο τραπέζι.

Η ΚΛΕΑ προτείνει μια **ανταλλαγή σε κατασκευή**. Η ΕΚΤΕΡ εγκαταλείπει το θέρετρο και η γη εντάσσεται στο Πάρκο Πάρου. Σε αντάλλαγμα, η ΕΚΤΕΡ κατασκευάζει μια πυκνή, κυκλαδίτικη γειτονιά προσιτής κατοικίας σε τρία δημοτικά πάρκινγκ της Παροικιάς: **περίπου 10.500 τ.μ. κατοικιών, περισσότερα από τα 8.000 τ.μ. του θερέτρου, πάνω από υπόγειο χώρο στάθμευσης**. Η ΕΚΤΕΡ αποκτά ό,τι θα της έδιναν οι Κολυμπήθρες: κατασκευαστικό έργο ≈37 εκατ. € και μια επένδυση σε παραχώρηση στάθμευσης, της οποίας η απόδοση στηρίζεται σε ζήτηση που ήδη υπάρχει. Όχι ένα ξενοδοχείο πέντε αστέρων με αβέβαιο μέλλον, αλλά μια κοινωνική κατοικία και ένα πάρκινγκ άνω των 350 θέσεων που θα είναι γεμάτο. Δεν καταβάλλεται εύλογη αξία: ένα διάταγμα χωρίς βιώσιμο έργο αξίζει λίγο περισσότερο από φυσική γη.

Θέση της ΚΛΕΑ είναι ότι δεν οφείλεται αποζημίωση για διαφυγόν κέρδος: τη θέση του παίρνει κατασκευαστικό έργο αντικατάστασης, και ένας συμβιβασμός αποσβένει κάθε αξίωση. Η ανταλλαγή δεν καταναλώνει νέα γη, ενώ το θέρετρο θα σφράγιζε μια πλαγιά. Μια εισηγμένη εταιρεία που επικαλείται τη βιωσιμότητα θα δυσκολευόταν να εξηγήσει μια άρνηση.

Από την πρώτη έκδοση, δύο γεγονότα ενίσχυσαν το επιχείρημα. Το φθηνό ευρωπαϊκό χρήμα της ΕΚΤΕΡ χάθηκε: το Ταμείο Ανάκαμψης έκλεισε για νέες δανειακές συμβάσεις στις 29 Μαΐου 2026, δεν είχε γίνει καμία εκταμίευση, και ένα μικρότερο θέρετρο πρέπει πλέον να χρηματοδοτηθεί με εμπορικά επιτόκια. Και ο Δήμος εξακολουθεί να διαχειρίζεται τη στάθμευση όπως ένα χωριό: μισθώνει ιδιωτικά οικόπεδα στην Παροικιά για περίπου 184.000 € τον χρόνο και τα αφήνει ως σκονισμένους, εν μέρει χωρίς άδεια χώρους μέσα σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο και δίπλα σε προστατευόμενο παραδοσιακό οικισμό. Η ανταλλαγή απαντά και στα δύο, και είναι ένα πρώτο βήμα από τη διοίκηση επιπέδου χωριού στη διαχείριση που χρειάζεται μια πόλη που δέχεται πάνω από 1.000.000 επισκέπτες τον χρόνο.

Μία κίνηση, τέσσερα προβλήματα λυμένα, χωρίς ούτε ένα ευρώ από τον δημοτικό προϋπολογισμό: το αμφισβητούμενο θέρετρο εγκαταλείπεται· οι εργαζόμενοι αποκτούν στέγη, ανάγκη που έχει εκφράσει το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο· η Παροικιά αποκτά βιώσιμη στάθμευση που στηρίζει ένα ηπιότερο, καθαρότερο κυκλοφοριακό σχέδιο· και τα πάρκινγκ που ασχημίζουν μια προστατευόμενη πόλη δίνουν τη θέση τους σε μια γειτονιά που τηρεί τους κανόνες.

Σύνοψη

- **Τέσσερα προβλήματα, μία λύση.** Η ανταλλαγή τερματίζει το αμφισβητούμενο θέρετρο της ΕΚΤΕΡ, προσφέρει στέγη στους εργαζόμενους του νησιού, ανάγκη που έχει εκφράσει το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο με το σχέδιό του για αξιοποίηση του χώρου του παλιού αεροδρομίου, μετατρέπει υπαίθρια πάρκινγκ σε βιώσιμη υπόγεια στάθμευση με φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων, και αντικαθιστά χώρους που ασχημίζουν μια προστατευόμενη πόλη, χωρίς ούτε ένα ευρώ από τον δημοτικό προϋπολογισμό. (Ενότητες 7–9)
- **Η νομική πίεση συνεχίζεται, αλλά δεν θα λύσει μόνη της το ζήτημα.** Το διάταγμα (ΦΕΚ Δ' 859/12.10.2026) χωροθετεί 327,84 στρέμματα για θέρετρο 240 κλινών, εγκεκριμένο αφού αναθεωρήθηκε το σχέδιο. Η ΚΛΕΑ κρατά ανοιχτές τις νομικές οδούς: ακύρωση έως ≈11 Δεκεμβρίου 2026 για τις εναλλακτικές, το σφάλμα του συντελεστή και τη Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά, και κάθε μελλοντική άδεια. (Παραρτήματα A, C, L)
- **Η κύρια ένσταση παραμένει: εναλλακτικές και ανάγκη.** Το ενωσιακό δίκαιο υποχρεώνει τον φορέα να παρουσιάσει τις εύλογες εναλλακτικές που εξέτασε και, όταν μπορεί να βλαφθεί περιοχή Natura 2000, να αποδείξει ότι δεν υπάρχει καμία. Το Porto Paros, ξενοδοχείο 199 δωματίων στην περιοχή, είναι ανενεργό και χρειάζεται ανακαίνιση: εναλλακτική υπάρχει, και η ανάγκη για 240 νέες πολυτελείς κλίνες δεν αποδείχθηκε ποτέ. Μόνο σε αυτή τη βάση το έργο θα μπορούσε να ανατραπεί. (Ενότητα 2)
- **Κατανάλωση γης.** Η ΕΕ στοχεύει σε μηδενική καθαρή κατανάλωση γης έως το 2050, και η Οδηγία του 2025 για την παρακολούθηση του εδάφους ζητά από τα κράτη μέλη να περιορίσουν τη νέα σφράγιση εδαφών. Η σφράγιση μιας παράκτιας πλαγιάς σήμερα κινείται αντίθετα· η ανταλλαγή χτίζει μόνο σε ήδη σφραγισμένη γη. (Ενότητα 2)
- **Η τοποθεσία είναι λάθος, και οι γείτονες το αποδεικνύουν.** Το Porto Paros, ακριβώς κάτω από το οικόπεδο, μένει αχρησιμοποίητο· το Astir of Paros, νοτιότερα στον ίδιο κόλπο, μακριά από τα βράχια των Κολυμπήθρων, δυσκολεύεται να ανταποκριθεί στη φιλοδοξία του. Κανένα δεν έχει παραλία όπου οι επισκέπτες μπορούν πραγματικά να κολυμπήσουν: το Porto Paros έχει ωραία θέα αλλά όχι πραγματική παραλία, και η ακτή του Astir είναι πανέμορφη αλλά ελάχιστα κολυμπήσιμη. Το οικόπεδο της ΕΚΤΕΡ δεν έχει ούτε αυτό παραλία, και επιπλέον βρίσκεται σε ύψωμα, εκτεθειμένο στο μελτέμι. Η καλή αρχιτεκτονική δεν φτιάχνει προορισμό: τον φτιάχνουν η θέση, η προστασία από τον άνεμο, η παραλία και ο τρόπος ζωής. (Ενότητα 3)
- **Τα χρήματα δεν αντιστοιχούν στο έργο.** Η ΕΚΤΕΡ εξακολουθεί να δημοσιεύει τον προϋπολογισμό των 53,3 εκατ. € και το δάνειο 42,64 εκατ. € με στήριξη της ΕΕ, που ορίστηκαν το 2023 για το απορριφθέν σχέδιο 440 κλινών· το δικό της ξενοδοχείο στην Πούντα, τιμαριθμοποιημένο, δείχνει ≈19–26 εκατ. €. Τίποτα δεν έχει εκταμιευθεί. Η ΚΛΕΑ ζητά από την ΕΚΤΕΡ να συμφιλιώσει τον προϋπολογισμό της με το εγκεκριμένο σχέδιο. (Παραρτήματα D, E, I)
- **Νέο: το φθηνό ευρωπαϊκό χρήμα χάθηκε.** Το Ταμείο Ανάκαμψης δεν δέχθηκε νέες δανειακές συμβάσεις μετά τις 29 Μαΐου 2026 και οι εκταμιεύσεις έπρεπε να γίνουν έως τις 26 Αυγούστου 2026· χωρίς οικοδομική άδεια, τίποτα δεν εκταμιεύθηκε. Η ΕΚΤΕΡ θα βρει άλλα κεφάλαια, αλλά ακριβότερα: η αντικατάσταση του μεριδίου ΤΑΑ των 21,3 εκατ. € κοστίζει ≈0,48–0,58 εκατ. € περισσότερα τον χρόνο. Το αναμενόμενο κέρδος της συρρικνώνεται διπλά: μικρότερο έργο και ακριβότερο χρήμα. (Ενότητα 4, Παραρτήματα E, I)
- **Η αγορά της γης δεν είναι η απάντηση.** Οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της ΕΚΤΕΡ δίνουν **7,48 εκατ. € για το σύνολο της επενδυτικής της γης**· οι Κολυμπήθρες είναι μόνο ένα μέρος της, και η ΕΚΤΕΡ δεν λέει ποιο. Οποιαδήποτε τιμή θα ήταν δύσκολο να δικαιολογηθεί και θα έβαζε δημόσιο χρήμα στο τραπέζι. (Παράρτημα G)
- **Η απαλλοτρίωση είναι κίνδυνος και για την ΕΚΤΕΡ.** Ένα δικαστήριο θα αποτιμούσε φυσική γη με αμφισβητούμενο δικαίωμα δόμησης, πιθανόν πολύ κάτω από τα 7,48 εκατ. € των ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων της ΕΚΤΕΡ, και μια εισηγμένη εταιρεία θα έπρεπε να απομειώσει δημόσια τη διαφορά. Η ανταλλαγή γλιτώνει και τις δύο πλευρές από αυτή τη διαμάχη. (Ενότητα 6)
- **Ένα χέρι απλωμένο.** Αντί για ένα θέρετρο που κινδυνεύει να γίνει θέρετρο-φάντασμα, προσφέρεται στην ΕΚΤΕΡ χρήσιμο έργο: κατοικίες για όσους έχουν ανάγκη και για όσους κρατούν το νησί σε λειτουργία, ένα πάρκινγκ άνω των 350 θέσεων, και το τέλος των υπαίθριων χώρων που ασχημίζουν μια προστατευόμενη πόλη. Αυτό ταιριάζει πολύ καλύτερα σε μια εισηγμένη εταιρεία με φιλοδοξίες ESG. (Ενότητα 7)
- **Η ανταλλαγή: κατασκευή αντί κατασκευής.** Η ΕΚΤΕΡ κατασκευάζει ≈10.500 τ.μ. κατοικιών και ≈9.800 τ.μ. υπόγειας στάθμευσης στην Παροικιά, με κατασκευαστικό προϋπολογισμό ≈37 εκατ. € προ ΦΠΑ,

έναντι ≈19–26 εκατ. € για το μειωμένο θέρετρο με βάση το ίδιο το σημείο αναφοράς της ΕΚΤΕΡ. (Παράρτημα Q)

- **Προοπτική, όχι αποπληρωμή.** Η ΕΚΤΕΡ χρηματοδοτεί το υπόγειο πάρκινγκ και κατέχει την παραχώρησή του για περίπου 30 χρόνια· το λειτουργεί η Parking Paros. Στο επιχειρηματικό σχέδιο αναφοράς αυτό αφήνει ≈0,45 εκατ. € τον χρόνο μετά την εξυπηρέτηση του χρέους, για ίδια κεφάλαια 2 εκατ. €. Οι κατοικίες παραμένουν σε μια εταιρεία στέγασης με δημοτικούς και φιλανθρωπικούς μετόχους και δεν αποφέρουν εμπορική απόδοση. Η γη μεταβιβάζεται στην αξία φυσικής γης, με αποζημίωση σε είδος· μόνο οι τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ μπορούν να ανακτηθούν, με αποδείξεις. Δεν καταβάλλεται διαφυγόν κέρδος. (Ενότητα 9, Παράρτημα Q)
- **Κατοικίες που χρειάζεται η Πάρος.** Περίπου 280 στούντιο, πρώτα για όσους εργάζονται στην Παροικιά χωρίς τα μέσα να μένουν μακρύτερα ή να μετακινούνται, και για κατοίκους σε ανάγκη. Ενοίκιο αναφοράς 150 € τον μήνα συν έως 30 € κοινόχρηστα· οι καλύτερα αμειβόμενοι ένοικοι πληρώνουν περισσότερο με προοδευτική κλίμακα, έως ένα εισοδηματικό όριο: οι υψηλόμισθοι ανήκουν στην ιδιωτική αγορά. (Ενότητα 8, Παράρτημα Q)
- **Νέο: κατοικίες για προσωπικό χωρίς αυτοκίνητο, και μισθώσεις πλήρους κόστους για το Δημόσιο.** Οι κατοικίες είναι χωρίς αυτοκίνητο: οι ένοικοι είναι εργαζόμενοι του νησιού που ζουν και εργάζονται σε απόσταση περπατήματος. Περίπου 50 κατοικίες μπορούν να μισθωθούν σε πλήρες κόστος σε δημόσιους εργοδότες (υγεία, αστυνομία, λιμενικό, πυροσβεστική) για προσωπικό που τοποθετείται στην Πάρο. (Ενότητα 8)
- **Ένα πάρκινγκ για τους κατοίκους της Πάρου.** Σημεία φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων σε δίκαιη τιμή, μακροχρόνια μίσθωση ή αγορά θέσεων από κατοίκους, και συνδυασμός δημόσιας επί πληρωμή στάθμευσης με κοινή χρήση μέσω εφαρμογής για τις υπόλοιπες θέσεις. (Παράρτημα Κ)
- **Κανένα δημοτικό χρήμα.** Ο Δήμος παραχωρεί δικαιώματα επί της γης των πάρκινγκ του για περίπου 33 χρόνια από τη λειτουργία· στη λήξη τους, κατοικίες και πάρκινγκ περιέρχονται σε αυτόν μέσω προσχώρησης. Μια στεγαστική επιχορήγηση, δωρητές και ένα δάνειο με ευνοϊκούς όρους χρηματοδοτούν τις κατοικίες· η ΕΚΤΕΡ, προπωλημένα δικαιώματα στάθμευσης και δάνεια χρηματοδοτούν το πάρκινγκ. Ο ν. 5229/2025 (κοινωνική αντιπαροχή) και οι κανόνες των παραχωρήσεων δίνουν τις μορφές των συμβάσεων. (Ενότητα 9, Παράρτημα Q)
- **Νέο: ένα επιχειρηματικό σχέδιο.** Το σχέδιο αναφοράς (Παράρτημα Q) κοστολογεί το έργο σε ≈37 εκατ. € προ ΦΠΑ, ≈43,7 εκατ. € με τον μη ανακτήσιμο ΦΠΑ των κατοικιών και τα αποθεματικά. Κατοικίες: στεγαστική επιχορήγηση με στόχο 85%, 2 εκατ. € από δωρητές, δάνειο με ευνοϊκούς όρους 3,1 εκατ. €. Πάρκινγκ: 2 εκατ. € ίδια κεφάλαια της ΕΚΤΕΡ, 2 εκατ. € από προπωλημένα δικαιώματα στάθμευσης, 8,3 εκατ. € δάνεια· ≈1,09 εκατ. € ετήσια έσοδα και κάλυψη χρέους περίπου 2,0 φορές. Τα στοιχεία είναι προκαταρκτικά: μελέτες, μια μελέτη στάθμευσης και μια οδός επιχορήγησης πρέπει να τα επιβεβαιώσουν.
- **Νέο: το μίσθωμα που πληρώνει ο Δήμος γίνεται έσοδο του έργου.** Ο Δήμος μισθώνει ≈2,8 εκτάρια ιδιωτικής γης στην Παροικιά ως πάρκινγκ για ≈184.000 € τον χρόνο. Η απόφασή του του Μαρτίου 2026 για αγορά γης για στάθμευση είναι η οδός απόκτησης της γης· μόλις αγοραστεί, το μίσθωμα που δεν καταβάλλεται πλέον εξυπηρετεί το δάνειο αγοράς. Ένας δημοτικός φορέας λειτουργίας με ΦΠΑ, η Parking Paros, διαχειρίζεται όλα τα πάρκινγκ· η γη παραμένει δημοτική. (Ενότητα 9, Παραρτήματα Ν, Ο)
- **Νέο: ο σχεδιασμός το επιτρέπει· το ΤΠΣ πρέπει να το προβλέψει.** Και τα τρία οικόπεδα βρίσκονται στη ζώνη του ΓΠΣ 2012 της Παροικιάς με μέσο συντελεστή δόμησης 0,80, όπου κύρια χρήση είναι η κατοικία. Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) που εκπονείται τώρα, και δεν έχει ακόμη εγκριθεί, πρέπει να τα χαρακτηρίσει για κατοικία πάνω από δημόσια στάθμευση. (Ενότητα 8, Παράρτημα Μ)
- **Νέο: η αρχαιολογία είναι ο πραγματικός κίνδυνος, και αξίζει να τον αναλάβουμε.** Το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο αποτυπώνει ολόκληρη την Παροικιά ως κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο, και και τα τρία πάρκινγκ βρίσκονται μέσα σε αυτόν. Η εκσκαφή του υπογείου είναι ο πραγματικός κίνδυνος της ανταλλαγής. Η ΚΛΕΑ θεωρεί ότι αξίζει να τον αναλάβουμε: αν οι δοκιμαστικές τομές δεν βρουν τίποτα, τόσο το καλύτερο· αν βρουν κάτι, η Πάρος κερδίζει περισσότερη από την αρχαία της δόξα, εκτεθειμένη εκεί όπου βρέθηκε. (Ενότητα 8, Παράρτημα Μ)
- **Νέο: αναβάθμιση της διαχείρισης.** Ο Δήμος εξακολουθεί να διοικεί την Πάρο σαν χωριό 17.000 κατοίκων: αντιδρά και υφίσταται τις συνέπειες, αντί να λειτουργεί και να ελέγχει το κόστος. Μια πόλη που δέχεται πάνω από 1.000.000 επισκέπτες τον χρόνο χρειάζεται επιχειρησιακή διαχείριση. Η ανταλλαγή και η Parking Paros είναι ένα πρώτο βήμα. (Ενότητα 9)
- **Νέο: ένα χρονοδιάγραμμα που κινείται νωρίς.** Όλες οι διαδικασίες ξεκινούν τώρα, παράλληλα: υπόμνημα για το ΤΠΣ, άδειες δοκιμαστικών τομών, αγορά γης, Parking Paros, εταιρεία στέγασης. Συμβιβασμός με την ΕΚΤΕΡ υπογεγραμμένος έως τον Φεβρουάριο 2027 και ολοκληρωμένος έως τον

Μάιο 2027· πρώτες κατοικίες το 2029. Η αίτηση ακυρώσεως κατατίθεται πριν από τις 11 Δεκεμβρίου 2026 και μπορεί να ανακληθεί μόλις υπογραφεί ο συμβιβασμός. (Ενότητα 10)

- **Νομικά, απαλλοτρίωση με αποζημίωση σε είδος.** Το Σύνταγμα (άρθρο 17 §2) επιτρέπει η αποζημίωση απαλλοτρίωσης να καταβάλλεται σε είδος, με τη συναίνεση του δικαιούχου, ως δικαιώματα επί άλλου ακινήτου. Η ανταλλαγή μπορεί να λάβει αυτή τη μορφή: το διαφυγόν κέρδος αποκλείεται τότε από τον νόμο, η αξία έχει ως ανώτατο όριο όσα θα όριζε ένα δικαστήριο, και η αποζημίωση είναι αφορολόγητη (άρθρο 17 §4). Αν η ΕΚΤΕΡ αρνηθεί, η απαλλοτρίωση με χρηματική αποζημίωση ή η αγορά παραμένει η εφεδρική λύση. (Ενότητα 7, Παράρτημα G)

1. Η πολεοδομική μάχη: η νομική πίεση συνεχίζεται, αλλά δεν θα λύσει μόνη της το ζήτημα

Οι αντιρρήσεις ήταν πραγματικές και επανειλημμένες: το Δημοτικό Συμβούλιο (από το 2018), η Εφορεία Αρχαιοτήτων, η ΕΛΛΕΤ στη διαβούλευση του 2022, υπογραφές πολιτών, ερώτηση πέντε βουλευτών και αναφορά βουλευτή της κυβερνώσας παράταξης των Κυκλάδων (2025). Το 2023 το ΣτΕ απέρριψε το πρώτο σχέδιο (109/2023). Το αποτέλεσμα δεν ήταν το τέλος του έργου αλλά ένα αναθεωρημένο: 240 αντί για 440 κλίνες, ≈7.967 αντί για 12.046 τ.μ. Το 2026 η Ολομέλεια του ΣτΕ έκρινε νόμιμο το αναθεωρημένο σχέδιο (68/2026) και ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας υπέγραψε το διάταγμα. (Παραρτήματα A, C)

Δεν είναι κάτι νέο: το 2013 τις θέσεις της ΕΛΛΕΤ κατά του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό συνυπέγραψαν 28 νησιωτικοί Δήμοι, μεταξύ τους και η Πάρος, και το πλαίσιο εγκρίθηκε παρ' όλα αυτά. Το δίδαγμα είναι ότι ένα Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για «στρατηγική» ιδιωτική επένδυση, μόλις το στηρίξουν το Υπουργείο και το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, προχωρεί: το ΣτΕ ελέγχει τη νομιμότητα και μια απόρριψη μπορεί να θεραπευτεί με μικρότερο σχέδιο. Νομικές οδοί παραμένουν — ακύρωση εντός 60 ημερών, το σφάλμα του συντελεστή, η Οδηγία για τα Πουλιά, κάθε μελλοντική άδεια — και η ΚΛΕΑ θα τις στηρίξει. Η ΚΛΕΑ τις κρατά όλες ανοιχτές, ξεκινώντας από την αίτηση ακύρωσης που πρέπει να κατατεθεί έως περίπου τις 11 Δεκεμβρίου 2026. Η έκβασή τους είναι αβέβαιη και απαιτούν χρόνια, άρα δεν θα λύσουν μόνες τους το ζήτημα. Κρατούν όμως το έργο της ΕΚΤΕΡ υπό αμφισβήτηση, και αυτό δίνει βάρος σε μια ανταλλαγή μέσω διαπραγμάτευσης: η πρόταση που ακολουθεί γίνεται παράλληλα με τη νομική πίεση, όχι στη θέση της.

Είναι ακόμη δυνατή η ακύρωση; Ναι, έως περίπου τις 11 Δεκεμβρίου 2026, αλλά με περιορισμένες πιθανότητες: το ΣτΕ έχει ήδη εγκρίνει το σχέδιο, άρα μόνο νέοι λόγοι μπορούν να ευδοκιμήσουν. Ποιος μπορεί να την ασκήσει, για ποιους λόγους και πώς, εκτίθεται στο Παράρτημα L.

2. Η κύρια ένσταση: υπάρχουν εναλλακτικές, και η ανάγκη δεν έχει αποδειχθεί

Μία ένσταση δεν έχει χάσει τίποτα από τη δύναμή της, και η ΚΛΕΑ τη θεωρεί την κύρια. Το ευρωπαϊκό δίκαιο δεν επιτρέπει σε ένα έργο να προχωρήσει απλώς επειδή η γη έγινε οικοδομήσιμη.

- **Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.** Κατά την Οδηγία ΕΠΕ (2011/92/ΕΕ, όπως τροποποιήθηκε από την 2014/52/ΕΕ, άρθρο 5(1)(δ) και Παράρτημα IV), η μελέτη του φορέα πρέπει να περιγράφει τις εύλογες εναλλακτικές που εξέτασε και τους κύριους λόγους της επιλογής του, συγκρίνοντας τις περιβαλλοντικές τους επιπτώσεις. Το Δικαστήριο της ΕΕ επιβεβαίωσε αυτή την υποχρέωση στην υπόθεση Holohan (C-461/17, 2018). Η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της ΕΚΤΕΡ για την οικοδομική άδεια εκκρεμεί ακόμη: αυτή είναι η στιγμή να απαιτηθεί.
- **Στρατηγική εκτίμηση του σχεδίου.** Κατά την Οδηγία ΣΜΠΕ (2001/42/ΕΚ, άρθρο 5 και Παράρτημα Ι(η)), η περιβαλλοντική έκθεση για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο έπρεπε να αξιολογήσει εύλογες εναλλακτικές. Αν εξέτασε κάτι πέρα από παραλλαγές στην ίδια πλαγιά πρέπει να ελεγχθεί για την αίτηση ακύρωσης.
- **Natura 2000.** Η θάλασσα μπροστά είναι περιοχή Natura 2000 και η γη βρίσκεται σε Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά. Αν η δέουσα εκτίμηση δεν μπορεί να αποκλείσει βλάβη της περιοχής, η Οδηγία για τους οικοτόπους (92/43/ΕΟΚ, άρθρο 6(4)) επιτρέπει το έργο μόνο αν **δεν υπάρχει εναλλακτική λύση** και συντρέχουν επιτακτικοί λόγοι υπέρτερου δημόσιου συμφέροντος. Ένα ιδιωτικό πολυτελές θέρετρο δύσκολα μπορεί να επικαλεστεί οποιοδήποτε από τα δύο.

Εναλλακτική υπάρχει. Το Porto Paros, ξενοδοχείο 199 δωματίων με 69 μπανγκαλόου στην ίδια χερσόνησο, πωλήθηκε το 2022 για πάνω από 55 εκατ. € και μένει αχρησιμοποίητο εδώ και χρόνια· χρειάζεται ανακαίνιση και προσφέρει όσα μπορεί να προσφέρει μια κορυφαία τοποθεσία. Η αναβάθμιση της υπάρχουσας δυναμικότητας είναι η προφανής εναλλακτική στη σφράγιση μιας νέας πλαγιάς. **Ούτε η ανάγκη έχει αποδειχθεί**: καμία μελέτη δεν δείχνει ότι η Πάρος χρειάζεται 240 ακόμη πολυτελείς κλίνες, ενώ υπάρχουσες κλίνες μένουν ανενεργές. Σε αυτή τη βάση ολόκληρο το έργο θα μπορούσε να ανατραπεί.

Κατανάλωση γης. Η Ευρωπαϊκή Ένωση στοχεύει σε μηδενική καθαρή κατανάλωση γης έως το 2050, και η Οδηγία για την παρακολούθηση του εδάφους που εγκρίθηκε τον Νοέμβριο 2025 ((ΕΕ) 2025/2360) ζητά από τα κράτη μέλη να περιορίζουν στον σχεδιασμό τους τη νέα κατανάλωση γης και τη σφράγιση εδαφών. Έργα που προωθούνται βιαστικά σήμερα θα χτιστούν, και θα κριθούν, σε αυτό το νέο πλαίσιο. Θα ήταν σοβαρό λάθος για την Πάρο να σφραγίσει σήμερα μια παράκτια πλαγιά χωρίς να το προβλέψει. Η ανταλλαγή που προτείνεται παρακάτω δεν καταναλώνει καθόλου νέα γη: χτίζει σε πάρκινγκ που είναι ήδη σφραγισμένα.

Η ΚΛΕΑ θα επιμείνει σε αυτή την ένσταση. Είναι όμως και ο καλύτερος λόγος της ΕΚΤΕΡ να διαπραγματευθεί: η ανταλλαγή της δίνει βεβαιότητα, ενώ το θέρετρο την εκθέτει σε μια διαμάχη που μπορεί να χάσει.

3. Γιατί δεν πρέπει να χτιστεί εδώ

Αν ένα έργο ονομάζεται κύρους, αυτό δεν κάνει τη θέση του κατάλληλη· αν ονομάζεται πράσινο, αυτό δεν εξαφανίζει το βάρος του. Το γήπεδο είναι βορεινή πλαγιά πάνω από βραχώδη απόκρημνη ακτή, εκτεθειμένη στο μελτέμι, χωρίς παραλία, σε απότομο έδαφος που διασχίζουν τρία ρέματα, με πρόσβαση από τον δρόμο που εξυπηρετεί την εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων της Νάουσας. Το διάταγμα αναγνωρίζει την ευαισθησία: η γη βρίσκεται σε Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά, η θάλασσα μπροστά είναι Natura 2000, ολόκληρο το νησί είναι τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τίποτα δεν πρέπει να είναι ορατό από τη μυκηναϊκή ακρόπολη των Κουκουναριών.

Ίσως δεν είναι το πιο εντυπωσιακό τοπίο της Πάρου. Αυτό δεν το καθιστά αναλώσιμο. Η προστασία δεν είναι διαγωνισμός ομορφιάς. Η ελεύθερη γη έχει αξία λόγω της συνέχειάς της, της αποστράγγισης, των οικοτόπων της και της συμβολής της στην εναπομένουσα ικανότητα του νησιού να απορροφά ανθρώπους, αυτοκίνητα και ζήτηση νερού. Κοντά, το Porto Paros, ένα μεγάλο ξενοδοχείο, παραμένει αχρησιμοποίητο εδώ και χρόνια. Πριν θυσιαστεί άλλη μια πλαγιά, οι αρχές πρέπει να εξηγήσουν γιατί νέο δυναμικό χρειάζεται δημόσια στήριξη ενώ το υπάρχον μένει ανεκμετάλλευτο.

Η ΕΚΤΕΡ λέει δύο ιστορίες. Στις αρχές παρουσιάζει «οργανωμένη τουριστική μονάδα ήπιας μορφής, σχεδιασμένη με γνώμονα την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και αρχαιολογικού περιβάλλοντος». Στους επενδυτές παρουσιάζει «100 υπερπολυτελείς βίλες/σουίτες» και «~20 εκατ. ευρώ αναμενόμενο ετήσιο κύκλο εργασιών». Δεν μπορούν και τα δύο να είναι το μέτρο της ίδιας πλαγιάς. (Παράρτημα Η)

Ένα δίδαγμα από δίπλα. Η πλαγιά στις Κολυμπήθρες δεν είναι το πρώτο σημείο αυτής της ακτής όπου σχεδιάστηκε ένα ξενοδοχείο κύρους. Το Porto Paros, 199 δωμάτια και 69 μπανγκαλόου ακριβώς κάτω από το οικόπεδο της ΕΚΤΕΡ, πουλήθηκε το 2022 για πάνω από 55 εκατ. € και έκτοτε μένει αχρησιμοποίητο. Νοτιότερα, στον ίδιο κόλπο και περίπου 900 μέτρα νότια από τα βράχια και την παραλία των Κολυμπήθρων, το Astir of Paros χτίστηκε ως η πιο φημισμένη διεύθυνση του νησιού, μέσα σε έναν διαμορφωμένο κήπο, και σήμερα δυσκολεύεται να ανταποκριθεί σε αυτή τη φιλοδοξία. Και τα δύο έχουν την ίδια αδυναμία: καμία παραλία όπου οι επισκέπτες μπορούν πραγματικά να κολυμπήσουν. Το Porto Paros έχει ωραία θέα αλλά όχι πραγματική παραλία· η ακτή του Astir είναι πανέμορφη, αλλά ελάχιστα κολυμπήσιμη. Το Porto Paros τουλάχιστον βρίσκεται δίπλα στο νερό και προστατεύεται από το μελτέμι. Το οικόπεδο της ΕΚΤΕΡ δεν έχει κανένα από τα δύο πλεονεκτήματα: βρίσκεται σε ύψωμα, σε βόρεια πλαγιά εκτεθειμένη στον άνεμο, χωρίς παραλία, στο τέλος του δρόμου που εξυπηρετεί τη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων.

Το δίδαγμα για τους επενδυτές είναι απλό: η ωραία αρχιτεκτονική και μια καλή ιδέα δεν φτιάχνουν προορισμό. Η επιτυχία προέρχεται από τον συνδυασμό θέσης, πρόσβασης, προστασίας από τον άνεμο, παραλίας και τρόπου ζωής, και αυτό το οικόπεδο στερείται τα περισσότερα. Ένα θέρετρο που δεν μπορεί να γεμίσει τα δωμάτιά του γίνεται το επόμενο άδειο κτίριο σε μια ακτή που ήδη έχει ένα. Η Πάρος δεν χρειάζεται ένα θέρετρο-φάντασμα· η ΕΚΤΕΡ δεν χρειάζεται ένα εγκλωβισμένο περιουσιακό στοιχείο.

4. Δημόσιο χρήμα: ο προϋπολογισμός δεν αντιστοιχεί στο έργο

Στις 3 Απριλίου 2023 η ΕΚΤΕΡ υπέγραψε κοινό ομολογιακό δάνειο 42,64 εκατ. ευρώ με την Τράπεζα Πειραιώς, με συγχρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, για επένδυση 53,3 εκατ. ευρώ στον πυλώνα «Εξωστρέφεια». Ο προϋπολογισμός αυτός αφορούσε το έργο του 2022: 12.046 τ.μ. και 440 κλίνες. Δύο μήνες αργότερα το ΣτΕ απέρριψε εκείνο το έργο. Το εγκεκριμένο σχέδιο είναι ≈7.967 τ.μ. και 240 κλίνες — περίπου 100 μονάδες κατά την ΕΚΤΕΡ και τον Τύπο.

Η ανακοίνωση της ΕΚΤΕΡ της 22ας Ιουλίου 2026 και οι επενδυτικές της παρουσιάσεις του 2026 εξακολουθούν να αναφέρουν 53,3 εκατ. ευρώ. Δεν συμπεραίνουμε από τη σιωπή της ΕΚΤΕΡ ότι ο προϋπολογισμός δεν άλλαξε: ο παλιός αριθμός μπορεί να επαναλαμβάνεται σκόπιμα ή ένας αναθεωρημένος να κρατείται εκτός δημοσιότητας. Σε

κάθε περίπτωση, το κοινό δικαιούται να γνωρίζει τον αριθμό που πράγματι στηρίζει το δάνειο με στήριξη της ΕΕ, και αυτός πρέπει να ελεγχθεί με βάση την εμπειρία της ίδιας της ΕΚΤΕΡ.

Σημείο αναφοράς: Summer Senses της ΕΚΤΕΡ, Πούντα (5*, 100 δωμάτια, Πάρος)	**Τιμή**
Συνολικό έργο (σύμβαση κατασκευής 2017)	13,45 εκατ. ευρώ — ≈134.500 ευρώ ανά δωμάτιο· ≈1.828 ευρώ ανά τ.μ. (7.358 τ.μ.)
Τιμαριθμοποίηση στο 2026 (δείκτης κόστους κατασκευής ΕΛΣΤΑΤ 2018→2026, ≈+29%)	≈173.500 ευρώ ανά δωμάτιο· ≈2.360 ευρώ ανά τ.μ.
Εφαρμογή στις Κολυμπήθρες (100 μονάδες / 7.967 τ.μ.)	≈€17.4–18.8 m
+10% για εξωτερικές υποδομές και δύσκολο έδαφος	**≈€19.1–20.7 m**
+25% ευαισθησία για προδιαγραφές «υπερπολυτελείας»	**≈€25.8 m**
Δημοσιευμένος προϋπολογισμός της ΕΚΤΕΡ	**53,3 εκατ. ευρώ — 2,1 έως 2,8 φορές περισσότερο**

Μια διαφορά 27–34 εκατ. ευρώ δεν εξηγείται από τη γη, τον εξοπλισμό ή τον πληθωρισμό. Το δημόσιο χρήμα δεν μπορεί να στηρίζεται σε έναν αριθμό που κανείς δεν έχει συμφιλιώσει. Τίποτα δεν έχει ακόμη καταβληθεί: η εξαμηνιαία έκθεση της ΕΚΤΕΡ της 29ης Σεπτεμβρίου 2026 αναφέρει ότι δεν έχει γίνει καμία εκταμίευση και ότι οι εκταμιεύσεις ακολουθούν την πρόοδο της κατασκευής. Αυτή ακριβώς είναι η στιγμή να ζητηθούν το αναθεωρημένο επενδυτικό σχέδιο, η πιστοποίηση του ανεξάρτητου αξιολογητή και η ανάλυση του κόστους. (Παραρτήματα D, E)

Η μείωση αποδυναμώνει και την ίδια την επένδυση: κλίνες −45%, δόμηση −34%, αλλά ο δρόμος πρόσβασης, οι κόμβοι, το νερό, τα λύματα, η ενέργεια, η υποδοχή, τα εστιατόρια και το σπα δεν μειώνονται αναλογικά. Με 53,3 εκατ. ευρώ, το κόστος ανά κλίνη αυξήθηκε από 121.000 σε 222.000 ευρώ. Ένα μη βέλτιστο έργο είναι ακόμη ένας λόγος για να δεχθεί η ΕΚΤΕΡ μια διαπραγματευμένη έξοδο.

Η φθηνή δημόσια πίστωση έχει αξία από μόνη της. Με τη δημοσιευμένη κατανομή 40/40/20 και επιτόκιο 1% του Ταμείου Ανάκαμψης αντί για εμπορικό 4,75%, η ΕΚΤΕΡ θα εξοικονομούσε περίπου 5,7 εκατ. ευρώ σε δώδεκα χρόνια (≈9,9 εκατ. ευρώ σε είκοσι) — ή, ισοδύναμα, θα χρειαζόταν ≈4–6 εκατ. ευρώ λιγότερα ίδια κεφάλαια. Δημόσια στήριξη τέτοιου μεγέθους απαιτεί δημόσια αιτιολόγηση. (Παράρτημα Ι)

Απαιτείται συμφιλίωση. Η ΚΛΕΑ ζητά από την ΕΚΤΕΡ να συμφιλιώσει, κονδύλι προς κονδύλι, τον προϋπολογισμό των 53,3 εκατ. € και το δάνειο των 42,64 εκατ. € με το εγκεκριμένο σχέδιο 240 κλινών και με το δικό της κόστος στην Πούντα, και να δηλώσει πόσα έχει πράγματι δαπανήσει έως σήμερα. Το αίτημα πρέπει να απευθυνθεί στην ΕΚΤΕΡ, με κοινοποίηση στην Τράπεζα Πειραιώς και στην αρχή διαχείρισης του δανείου με στήριξη της ΕΕ. Είτε τα ποσά τεκμηριώνονται, είτε το χάσμα ομολογείται. Η ίδια άσκηση τεκμηριώνει τις πραγματικές δαπάνες της ΕΚΤΕΡ, δηλαδή όσα θα αποπλήρωνε η ανταλλαγή.

Επικαιροποίηση, δεύτερη έκδοση: το φθηνό χρήμα χάθηκε. Το Ταμείο Ανάκαμψης δεν δέχθηκε νέες δανειακές συμβάσεις μετά τις 29 Μαΐου 2026, και τα δάνεια ΤΑΑ έπρεπε να εκταμιευθούν στους δανειολήπτες έως τις 26 Αυγούστου 2026. Χωρίς οικοδομική άδεια δεν υπήρξαν εργασίες ούτε εκταμίευση, άρα το μερίδιο ΤΑΑ έχει απωλεσθεί· τα αδιάθετα δάνεια ΤΑΑ περνούν στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα με δικούς της όρους. Αν η δόση ΤΑΑ της ΕΚΤΕΡ ακυρώθηκε, παρατάθηκε ή μεταφέρθηκε πρέπει να επιβεβαιωθεί με αιτήματα πληροφόρησης (Παράρτημα Ε). Η ΕΚΤΕΡ θα βρει χρήματα αντικατάστασης, αλλά σε υψηλότερη τιμή, και τα επιτόκια έχουν αυξηθεί από το 2023:

Αντικατάσταση 21,32 εκατ. € ΤΑΑ με 1% σε 12 χρόνια με τραπεζικό δανεισμό με	**Επιπλέον εξυπηρέτηση χρέους ανά έτος**	**Επιπλέον κόστος σε 12 χρόνια**
4,75% (παραδοχή πρώτης έκδοσης)	≈ 0,48 εκατ. €	≈ 5,7 εκατ. €
5,50%	≈ 0,58 εκατ. €	≈ 7,0 εκατ. €

Δύο λόγοι που το αναμενόμενο κέρδος συρρικνώνεται. Πρώτον, μικρότερο έργο: οι κλίνες μειώνονται από 440 σε 240 (−45%) και η επιφάνεια από 12.046 σε ≈7.967 τ.μ. (−34%), ενώ η γη, οι δρόμοι πρόσβασης, το νερό, τα λύματα και η μακρά διαδικασία έγκρισης παραμένουν σταθερά κόστη. Δεύτερον, ακριβότερο χρήμα: το πλεονέκτημα που η πρώτη έκδοση αποτιμούσε σε ≈5,7 εκατ. € σε δώδεκα χρόνια είναι πλέον κόστος αντί για εξοικονόμηση. Τα ίδια κεφάλαια της ΕΚΤΕΡ που διακυβεύονται, ≈10,7 εκατ. €, αντιμετωπίζουν έτσι χαμηλότερη απόδοση και μεγαλύτερη αναμονή. Η ανταλλαγή προσφέρει το αντίθετο: κατασκευαστικό προϋπολογισμό ≈37

εκατ. € με κανονικό περιθώριο, και μια παραχώρηση στάθμευσης της οποίας η απόδοση στηρίζεται σε ζήτηση που ήδη υπάρχει: ≈0,45 εκατ. € τον χρόνο μετά την εξυπηρέτηση του χρέους, για 2 εκατ. € ίδια κεφάλαια, στο σχέδιο αναφοράς (Παράρτημα Q).

5. Δημόσιες υποδομές: ποιος πληρώνει;

Το διάταγμα αναφέρει ότι δεν προκαλείται «δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου δήμου». Θέτει τα κυκλοφοριακά έργα σε βάρος του φορέα εφαρμογής. Υποχρεώνει την ΕΚΤΕΡ να εξασφαλίσει νερό από τη ΔΕΥΑΠ **πριν** υποβάλει τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων και εξαρτά τη σύνδεση με την ΕΕΛ Νάουσας από **θετική απόφαση της ΔΕΥΑΠ** — αλλιώς πρέπει να μελετηθούν ιδιωτική μονάδα αφαλάτωσης και ιδιωτική μονάδα επεξεργασίας, με διάθεση άλμης σε ευαίσθητη θάλασσα.

Η ΕΕΛ Νάουσας αναβαθμίζεται με ≈5,9 εκατ. ευρώ του Ταμείου Ανάκαμψης για τον πληθυσμό της Πάρου. Η δυναμικότητα αυτή πρέπει πρώτα να εξυπηρετεί τους κατοίκους, τη δημόσια υγεία και τους υφιστάμενους χρήστες. Δεν πρέπει να γίνει σιωπηρά η επιδότηση που κάνει δυνατό ένα ιδιωτικό θέρετρο. Η ΔΕΥΑΠ ανήκει στον Δήμο: καμία δυναμικότητα, τιμολόγιο ή δέσμευση δεν πρέπει να δοθεί χωρίς αιτιολογημένη, δημόσια απόφαση και πλήρες ισοζύγιο νερού και λυμάτων για την αιχμή. (Παράρτημα F)

6. Η αγορά της γης δεν είναι η απάντηση

Η προφανής εναλλακτική σε μια μακρά δικαστική διαμάχη είναι η αγορά της γης. Η ΚΛΕΑ εξέτασε αυτή την οδό (Παράρτημα G) και καταλήγει ότι πρέπει να παραμείνει η εφεδρική λύση, όχι το σχέδιο.

Το πρόβλημα είναι η τιμή. Η ΕΚΤΕΡ είναι εισηγμένη και εμφανίζει τα επενδυτικά της ακίνητα σε ελεγμένη εύλογη αξία: **7,48 εκατ. € για το σύνολο της επενδυτικής της γης** στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 30 Ιουνίου 2026. Το ποσό καλύπτει περισσότερα ακίνητα. **Η γη στις Κολυμπήθρες είναι μόνο ένα μέρος του**, και η ΕΚΤΕΡ δεν γνωστοποιεί ποιο. Όποιο κι αν είναι το μερίδιο, θα είναι πάντα δύσκολο να δικαιολογηθεί. Το διάταγμα δίνει δικαίωμα δόμησης, όχι εισόδημα· δεν υπάρχει άδεια, ούτε νερό, ούτε λύση για τα λύματα, και ο συντελεστής δόμησης αμφισβητείται. Ένα βορινό γήπεδο πάνω από απότομη ακτή, χωρίς παραλία, εκτεθειμένο στο μελτέμι, είναι κακή επιλογή για έργο κύρους, και η αβεβαιότητα ενός έργου δεν εγγυάται μελλοντικά κέρδη. (Παράρτημα G.9)

Ακόμη και μια μέτρια τιμή βάζει δημόσιο χρήμα στο τραπέζι: είτε σε μια διαπραγμάτευση όπου ο πωλητής κρατά τα στοιχεία, είτε σε μια απαλλοτρίωση όπου τα δικαστήρια ορίζουν την τιμή και ο Δήμος πρέπει να πληρώσει εντός δεκαοκτώ μηνών. Η ΚΛΕΑ προτιμά μια λύση όπου κανείς δεν γράφει επιταγή.

Τι θα σήμαινε μια απαλλοτρίωση για την ΕΚΤΕΡ. Ένα διάταγμα δεν είναι έργο. Όσο δεν υπάρχει άδεια, νερό και απόδειξη ότι ένα θέρετρο σε αυτή τη θέση μπορεί να γεμίσει τα δωμάτιά του, ένα δικαστήριο που θα αποτιμούσε τη γη για απαλλοτρίωση θα αποτιμούσε φυσική γη με αμφισβητούμενο δικαίωμα δόμησης, όχι ξενοδοχείο. Η αξία αυτή θα μπορούσε να πέσει πολύ κάτω από τα 7,48 εκατ. € που εμφανίζει η ΕΚΤΕΡ στις ελεγμένες οικονομικές της καταστάσεις, και μια εισηγμένη εταιρεία θα έπρεπε τότε να απομειώσει δημόσια τη διαφορά. Μια σκληρή διαμάχη απαλλοτρίωσης είναι επομένως πραγματικός κίνδυνος για την ΕΚΤΕΡ, όχι μόνο για τον Δήμο. Η ΚΛΕΑ προτιμά να την αποφύγει, και πιστεύει ότι το ίδιο πρέπει να κάνει και η διοίκηση της ΕΚΤΕΡ.

7. Η ανταλλαγή: το ίδιο έργο για την ΕΚΤΕΡ, κατοικίες για την Πάρο

Η ΚΛΕΑ προτείνει μια **ανταλλαγή σε κατασκευή**. Η ΕΚΤΕΡ ανταλλάσσει ένα θέρετρο που ίσως δεν χτίσει ποτέ με ένα έργο που είναι βέβαιο ότι θα χτίσει, συγκρίσιμου μεγέθους, σε δημοτική γη στην Παροικιά.

1. **Η ΕΚΤΕΡ μεταβιβάζει τη γη στις Κολυμπήθρες στον Δήμο.** Εντάσσεται στο Πάρκο Πάρου και μένει ανοιχτή στο κοινό.
2. **Ο Δήμος παραχωρεί δικαιώματα επί της γης περίπου 33 ετών από τη λειτουργία σε τρία πάρκινγκ της Παροικιάς**: σε εταιρεία στέγασης με δημοτικούς και φιλανθρωπικούς μετόχους για τις κατοικίες, και παραχώρηση στάθμευσης στην ΕΚΤΕΡ. Διατηρεί την κυριότητα της γης.
3. **Η ΕΚΤΕΡ μελετά και κατασκευάζει** εκεί περίπου 280 μικρές κατοικίες, πάνω από υπόγειο πάρκινγκ ≈350 θέσεων· οι σημερινές ≈435 υπαίθριες θέσεις δεν αντικαθίστανται πλήρως (βλ. ενότητα 8).
4. **Η ΕΚΤΕΡ χρηματοδοτεί το πάρκινγκ και κατέχει την παραχώρησή του· το λειτουργεί η Parking Paros.** Το έσοδο της παραχώρησης είναι η απόδοση της επένδυσης της ΕΚΤΕΡ, στη θέση του αβέβαιου εσόδου του θερέτρου. Οι κατοικίες παραμένουν στην εταιρεία στέγασης.

5. **Στη λήξη της παραχώρησης, κατοικίες και πάρκινγκ περιέρχονται στον Δήμο μέσω προσχώρησης**, χωρίς αντάλλαγμα και χωρίς χρέη.

	Θέρετρο στις Κολυμπήθρες	Ανταλλαγή στην Παροικιά
Γη	327.840 τ.μ. πλαγιάς πάνω από απότομη ακτή· Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά, θάλασσα Natura 2000· νέα κατανάλωση γης	Τρία υπάρχοντα πάρκινγκ, ≈11.100 τ.μ., ήδη σφραγισμένα· καμία νέα κατανάλωση γης
Επιφάνεια πάνω από το έδαφος	≈7.967 τ.μ.	≈10.500 τ.μ.
Μονάδες	≈100 κλειδιά (240 κλίνες)	≈280 μικρές κατοικίες
Συνολική κατασκευή	≈8.000 τ.μ. συν δρόμοι και δίκτυα	≈20.500 τ.μ., από τα οποία ≈9.400 τ.μ. υπόγεια στάθμευση
Κατασκευαστική αξία	≈19–26 εκατ. € με βάση την Πούντα της ΕΚΤΕΡ (53,3 εκατ. € δημοσιευμένα)	≈37 εκατ. € προ ΦΠΑ, με αμοιβές και απρόβλεπτα (≈30 εκατ. € άμεσες εργασίες)
Επαναλαμβανόμενο έσοδο για την ΕΚΤΕΡ	Λειτουργία ξενοδοχείου: εποχική, αβέβαιη, ποτέ αποδεδειγμένη	Παραχώρηση στάθμευσης: ≈0,45 εκατ. € τον χρόνο μετά την εξυπηρέτηση του χρέους, όλο τον χρόνο (Παράρτημα Q)
Ίδια κεφάλαια της ΕΚΤΕΡ σε κίνδυνο	≈10,7 εκατ. € (20% των 53,3 εκατ. €)	2 εκατ. € στο πάρκινγκ, με στήριξη σε υπάρχουσα ζήτηση· κανένα στις κατοικίες
Πολεοδομικός κίνδυνος	Υψηλός: εναλλακτικές, Natura 2000, άδειες, νερό, αρχαιολογία	Χαμηλός πολεοδομικά μόλις το ΤΠΣ χαρακτηρίσει τα οικόπεδα· αρχαιολογία: κηρυγμένος χώρος, πρώτα δοκιμαστικές τομές (ενότητα 8)

Πώς λειτουργεί η ανταλλαγή: ποιος πληρώνει τι

1. Η ανταλλαγή. Η ΕΚΤΕΡ παραδίδει τη γη στις Κολυμπήθρες, η οποία εντάσσεται στο Πάρκο Πάρου. Ο Δήμος παραχωρεί δικαιώματα επί της γης περίπου 33 ετών από τη λειτουργία σε τρία πάρκινγκ της Παροικιάς, σε δημοτική και φιλανθρωπική εταιρεία στέγασης για τις κατοικίες και στην ΕΚΤΕΡ για το πάρκινγκ, και διατηρεί την κυριότητα της γης. Δεν αλλάζει χέρια χρήμα για τη γη: νομικά, η ανταλλαγή μπορεί να είναι απαλλοτρίωση με αποζημίωση σε είδος (άρθρο 17 §2 του Συντάγματος).

2. Η ΕΚΤΕΡ αμείβεται ως κατασκευαστής. Κατασκευάζει ≈280 κατοικίες και ≈350 υπόγειες θέσεις, προϋπολογισμού ≈37 εκατ. € προ ΦΠΑ, όσο έργο όσο και το θέρετρο ή περισσότερο. Η εταιρεία στέγασης πληρώνει τις κατοικίες από στεγαστική επιχορήγηση, δωρητές και δάνειο με ευνοϊκούς όρους· η ΕΚΤΕΡ κερδίζει το κανονικό της περιθώριο και δεν βάζει ίδια κεφάλαια στις κατοικίες. **Αυτό αντικαθιστά τον κατασκευαστικό κύκλο εργασιών του θερέτρου.**

3. Η ΕΚΤΕΡ κερδίζει απόδοση από τη λειτουργία υποδομής. Η ΕΚΤΕΡ χρηματοδοτεί το πάρκινγκ με 2 εκατ. € ίδια κεφάλαια, προπωλημένα δικαιώματα στάθμευσης και δάνεια, και κατέχει την παραχώρησή του για περίπου 30 χρόνια. Η Parking Paros το λειτουργεί, εισπράττει τα έσοδα και αποδίδει το καθαρό ποσό έναντι αμοιβής. Στο επιχειρηματικό σχέδιο αναφοράς αυτό αφήνει ≈0,45 εκατ. € τον χρόνο μετά την εξυπηρέτηση του χρέους, στη θέση ενός ξενοδοχειακού εσόδου που κανείς δεν έχει αποδείξει. Μόνο οι τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ για τις Κολυμπήθρες (μελέτες, διαδικασίες) αναγνωρίζονται, με αποδείξεις. **Πρόκειται για προοπτική, όχι για αποπληρωμή εύλογης αξίας.**

4. Διαφυγόν κέρδος: θέση της ΚΛΕΑ είναι ότι δεν καταβάλλεται. Το νέο έργο δεν ισοδυναμεί με το κέρδος που θα μπορούσε να αποφέρει ένα επιτυχημένο θέρετρο, ούτε φιλοδοξεί να ισοδυναμεί. Το κέρδος αυτό είναι υποθετικό (καμία άδεια, κανένα νερό, ανοιχτή ένσταση για τις εναλλακτικές, ανεκταμίευτο δάνειο), και το ελληνικό δίκαιο της απαλλοτρίωσης δεν αποζημιώνει ούτε αυτό τα αναμενόμενα κέρδη. Έναντι κατασκευαστικού έργου αντικατάστασης και της επιστροφής των χρημάτων της, η ΕΚΤΕΡ υπογράφει συμβιβασμό που αποσβένει κάθε αξίωση για τις Κολυμπήθρες.

5. Τι κοστίζει στον Δήμο. Κανένα χρήμα από τον προϋπολογισμό και κανένα νέο χρέος. Η πραγματική του συνεισφορά είναι η χρήση της γης του και τα έσοδα στάθμευσης στα οποία παραιτείται κατά την παραχώρηση· σήμερα αυτά τα πάρκινγκ είναι δωρεάν και δεν αποφέρουν τίποτα, ενώ ο Δήμος πληρώνει ≈184.000 € τον χρόνο για να μισθώνει άλλα ιδιωτικά οικόπεδα ως πάρκινγκ (Παράρτημα Ν). Τα ενοίκια εξυπηρετούν το στεγαστικό δάνειο· τα δικαιώματα επί της γης διαρκούν αρκετά για τα δάνεια 30 ετών και τα

δικαιώματα στάθμευσης, μετρώντας από τη λειτουργία. Όταν λήξει η παραχώρηση της γης, κατοικίες και πάρκινγκ περιέρχονται στον Δήμο μέσω προσχώρησης, χωρίς αντάλλαγμα και χωρίς χρέη.

Τι παίρνει η ΕΚΤΕΡ, και τι όχι. Η ανταλλαγή προσφέρει προοπτική· δεν πληρώνει τίμημα. Η ΕΚΤΕΡ παίρνει κατασκευαστικό προϋπολογισμό ≈37 εκατ. € με το κανονικό της περιθώριο, και μια παραχώρηση στάθμευσης περίπου 30 ετών σε ≈350 θέσεις στο κέντρο της Παροικιάς, χρηματοδοτούμενη με 2 εκατ. € ίδια κεφάλαιά της και αποπληρωνόμενη από τα έσοδα στάθμευσης. Δεν παίρνει εύλογη αξία για τη γη στις Κολυμπήθρες: χωρίς άδεια, νερό ή απόδειξη ότι ένα θέρετρο μπορεί να γεμίσει τα δωμάτιά του εκεί, η γη αξίζει λίγο περισσότερο από φυσική γη, και μεταβιβάζεται στον Δήμο ως τέτοια, με αποζημίωση σε είδος. Η μόνη αξίωση που θα αναγνώριζε η ΚΛΕΑ είναι οι τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ για το έργο, όπως μελέτες και διαδικασίες, με αποδείξεις. Η διαπραγματευτική θέση της ΚΛΕΑ είναι ότι δεν οφείλεται ούτε αποζημίωση για διαφυγόν κέρδος: το νέο έργο αντικαθιστά το παλιό.

Συμβιβασμός με απόσβεση αξιώσεων. Η ανταλλαγή συνάπτεται ως έγγραφος συμβιβασμός που εγκρίνει το Δημοτικό Συμβούλιο. Με αυτόν η ΕΚΤΕΡ μεταβιβάζει τη γη, παραιτείται από κάθε αξίωση κατά του Δήμου και του Δημοσίου για τις Κολυμπήθρες, ακόμη και από αξίωση αποζημίωσης αν ανακληθεί το σχέδιο, παραιτείται από κάθε ένδικο μέσο, και φροντίζει να ακυρωθεί ή να ανακατευθυνθεί το δάνειο με στήριξη της ΕΕ. Ο Δήμος παραχωρεί τη γη και αναθέτει τις συμβάσεις κατασκευής και λειτουργίας. Αυτή η απόσβεση είναι που κρατά οριστικά το χρήμα εκτός τραπεζιού.

Νομικά, απαλλοτρίωση με αποζημίωση σε είδος. Η ανταλλαγή μπορεί να διαμορφωθεί ως απαλλοτρίωση με αποζημίωση σε είδος αντί για χρήμα. Το άρθρο 17 §2 του Συντάγματος επιτρέπει η αποζημίωση απαλλοτρίωσης να καταβάλλεται σε είδος, αν συναινεί ο ιδιοκτήτης, ιδίως ως κυριότητα ή δικαιώματα επί άλλου ακινήτου· μια παραχώρηση γης στα πάρκινγκ της Παροικιάς είναι τέτοιο δικαίωμα. Ο Δήμος κηρύσσει τον δημόσιο σκοπό για τις Κολυμπήθρες, κάτι που ήδη προβλέπει η απόφαση της ενότητας 11, και προσφέρει στην ΕΚΤΕΡ την αποζημίωσή της σε είδος αντί για χρήμα. Αυτή η διαμόρφωση έχει τρία πλεονεκτήματα. Η αποζημίωση απαλλοτρίωσης είναι η αγοραία αξία της γης και αποκλείει τα αναμενόμενα κέρδη, άρα ο αποκλεισμός του διαφυγόντος κέρδους στηρίζεται στον νόμο, όχι μόνο στη θέση της ΚΛΕΑ. Αν η ΕΚΤΕΡ αρνηθεί, η αξία ορίζεται από δικαστήριο, γεγονός που θέτει ανώτατο όριο στην αξίωσή της. Και η αποζημίωση είναι απαλλαγμένη από κάθε φόρο ή τέλος (άρθρο 17 §4), κίνητρο που μια εκούσια πώληση δεν προσφέρει. Παραμένουν δύο όρια: η αποζημίωση σε είδος απαιτεί τη συναίνεση της ΕΚΤΕΡ, άρα η ανταλλαγή εξακολουθεί να είναι αντικείμενο διαπραγμάτευσης· και η αποζημίωση σε είδος καλύπτει την αξία της γης, ενώ η σύμβαση κατασκευής είναι αμειβόμενο έργο του οποίου η ανάθεση χωρίς διαγωνισμό πρέπει να εγκριθεί από νομικό σύμβουλο.

Ένα χέρι απλωμένο. Η ΚΛΕΑ δεν προσφέρει στην ΕΚΤΕΡ τίμημα. Της προσφέρει ό,τι επεδίωκε στις Κολυμπήθρες: προοπτική κατασκευής, κύκλο εργασιών και απόδοση από τη λειτουργία υποδομής για χρόνια. Αλλάζει το περιουσιακό στοιχείο. Αντί για ένα πολυτελές θέρετρο που κινδυνεύει να μείνει άδειο, η ΕΚΤΕΡ κατασκευάζει, και επενδύει σε, κάτι που χρειάζεται η Πάρος: κατοικίες για όσους έχουν ανάγκη και για όσους κρατούν το νησί σε λειτουργία, ένα πάρκινγκ άνω των 350 θέσεων, και το τέλος των υπαίθριων χώρων που ασχημίζουν μια προστατευόμενη πόλη. Για μια εισηγμένη εταιρεία με φιλοδοξίες ESG, αυτή είναι πολύ καλύτερη ιστορία να πει σε μετόχους και δανειστές από ένα ξενοδοχείο που κινδυνεύει να γίνει θέρετρο-φάντασμα.

Γιατί η ΕΚΤΕΡ πρέπει να πει ναι. Η κατασκευή είναι η κύρια δραστηριότητα της ΕΚΤΕΡ, και η ανταλλαγή της δίνει έργο ίδιας κλίμακας, χωρίς τα ≈10,7 εκατ. € ιδίων κεφαλαίων που θα χρειαζόταν ένα θέρετρο, χωρίς να υπερασπίζεται υπόθεση ακύρωσης ή απαλλοτρίωσης, να περιμένει αποφάσεις για νερό και λύματα, ή να πουλά εκατό πολυτελείς βίλες σε έναν ανεμοδαρμένο γκρεμό. Η ΕΚΤΕΡ δημοσιεύει δηλώσεις βιωσιμότητας (Παράρτημα Η). Η απόρριψη μιας ανταλλαγής που αντικαθιστά τον κύκλο εργασιών της, της δίνει απόδοση από τη λειτουργία υποδομής και στεγάζει όσους εργάζονται στην Πάρο θα ήταν δύσκολο να υπερασπιστεί απέναντι στους μετόχους της, τους δανειστές της και τους ευρωπαϊκούς φορείς που τη χρηματοδοτούν.

8. Τι κερδίζει η Πάρος

Η ανταλλαγή λύνει τέσσερα προβλήματα ταυτόχρονα. **Πρώτον**, το αμφισβητούμενο θέρετρο στις Κολυμπήθρες εγκαταλείπεται και η γη προστατεύεται. **Δεύτερον**, απαντά σε μια ανάγκη που έχει εκφράσει το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο: στέγη για όσους εργάζονται στο νησί. Ο Δήμος σχεδιάζει κατοικίες για δημοσίους υπαλλήλους στον χώρο του παλιού αεροδρομίου, μόλις διευθετηθεί η διαφορά κυριότητας με το Δημόσιο· η ανταλλαγή παραδίδει κατοικίες νωρίτερα, στην Παροικιά, σε γη που ήδη ελέγχει ο Δήμος, και συμπληρώνει εκείνο το σχέδιο. **Τρίτον**, αντικαθιστά τα υπαίθρια πάρκινγκ με υπόγεια στάθμευση που φορτίζει ηλεκτρικά οχήματα, εξυπηρετεί τους

κατοίκους και χρησιμοποιείται αποδοτικά από κοινού, δομικό στοιχείο για βιώσιμη κυκλοφορία στην Παροικιά. Τέταρτον, απομακρύνει πάρκινγκ που ασχημίζουν μια προστατευόμενη πόλη (βλ. παρακάτω). Τίποτα από αυτά δεν χρειάζεται ούτε ένα ευρώ από τον δημοτικό προϋπολογισμό.

Οι τρεις χώροι είναι δημόσια πάρκινγκ σε απόσταση με τα πόδια από το λιμάνι και την παλιά πόλη: **P3 δίπλα στο γήπεδο Paros Arena, P4 στον περιφερειακό, και το πάρκινγκ του Κόρμου** στα νοτιοδυτικά. Μαζί καλύπτουν περίπου 1,1 εκτάριο, όλο ήδη σφραγισμένο.

Χώρος	Έκταση	Θέσεις σήμερα	Κατοικίες	Υπόγειες θέσεις (ένα επίπεδο)
A · P3, Paros Arena	≈3.350 τ.μ.	≈130	≈85	≈105
B · P4, περιφερειακός	≈4.850 τ.μ.	≈190	≈120	≈155
C · Κόρμος	≈2.900 τ.μ.	≈115	≈75	≈90
Σύνολο	≈11.100 τ.μ.	**≈435**	**≈280**	**≈350** (δεύτερο επίπεδο σε A και B προσθέτει ≈260)

Χωρητικότητα στάθμευσης. Τα τρία οικόπεδα έχουν σήμερα ≈435 θέσεις· το χρηματοδοτούμενο σχέδιο ενός υπογείου επιπέδου δίνει ≈350. Το σχέδιο επομένως δεν αντικαθιστά απλώς τις σημερινές υπαίθριες θέσεις: η απώλεια ≈85 θέσεων πρέπει να καλυφθεί είτε από τα άλλα δημόσια πάρκινγκ της Παροικιάς είτε από ένα επιπλέον υπόγειο επίπεδο. Η ΚΛΕΑ προτείνει να διατηρηθεί ανέγγιχτο ως υπαίθριο πάρκινγκ το μεγάλο δημόσιο πάρκινγκ ανατολικά του περιφερειακού (≈7.500 τ.μ., αρ. 3 στον χάρτη του Παραρτήματος Μ): απορροφά τις ≈85 θέσεις, οπότε το δεύτερο επίπεδο γίνεται προαιρετικό.

Μια πυκνή κυκλαδίτικη γειτονιά. Συνεχόμενα σπίτια ενός έως τριών ορόφων κατά μήκος ελικοειδών σοκακιών, που κατεβαίνουν με το έδαφος, το οποίο πέφτει τρία με τέσσερα μέτρα προς τα δυτικά· μικρές πλατείες, αυλές και ταράτσες· κοινοτική αίθουσα με κουζίνα, χώρους μελέτης και πλυντήριο· τεχνικοί χώροι. Κτίρια που διαρκούν και κοστίζουν λίγο: καλή θερμομόνωση, αντλίες θερμότητας για ενδοδαπέδια θέρμανση και ψύξη, ηλιακές στέγες, επαναχρησιμοποίηση γκρίζου νερού και διαλογή αποβλήτων στην πηγή. Μια υποδοχή διαχειρίζεται κάθε χώρο, από τα συμβόλαια ως την παράδοση, την παραλαβή, τη συντήρηση και την ανακαίνιση· οι μονάδες επιπλώνονται με μεταχειρισμένα έπιπλα.

Ένα πάρκινγκ που εξυπηρετεί την Πάρο. Τα υπόγεια πάρκινγκ μπορούν να φέρουν δημόσια φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων στην Παροικιά με λογικό κόστος: κάθε θέση προκαλωδιωμένη, ένα πρώτο ποσοστό εξοπλισμένο από την αρχή, ενέργεια εν μέρει από τις ηλιακές στέγες, και τιμή κοντά στο κόστος. Οι κάτοικοι της Πάρου μπορούν να μισθώσουν θέση μακροχρόνια ή να την αγοράσουν, κατά προτίμηση στο δεύτερο επίπεδο των χώρων Α και Β, ώστε να μη θίγεται το έσοδο της παραχώρησης από το πρώτο επίπεδο. Τα υπόλοιπα λειτουργούν ως δημόσιο πάρκινγκ σε συνδυασμό με κοινή χρήση μέσω εφαρμογής, όπως κάνουν φορείς σαν την BePark στις Βρυξέλλες, και άλλοι στο Παρίσι και σε πολλές άλλες πόλεις: θέσεις που μισθώνονται μηνιαία σε κατοίκους και επιχειρήσεις ανοίγουν σε επισκέπτες με την ώρα όταν οι κάτοχοί τους λείπουν, ώστε κάθε θέση να αξιοποιείται περισσότερο και να χρειάζονται λιγότερες. (Παράρτημα Κ.7)

Για όσους κρατούν την Πάρο σε λειτουργία. Οι κατοικίες πηγαίνουν πρώτα σε όσους εργάζονται στην Παροικιά και δεν έχουν τα μέσα να μένουν μακρύτερα ή να μετακινούνται: δηλωμένη σύμβαση εργασίας στην Πάρο, εποχικές συμβάσεις περιλαμβανομένων, μέτριο εισόδημα και χωρίς αυτοκίνητο. Αυτό είναι επίσης το κριτήριο εισοδηματικής και μεταφορικής ευαλωτότητας του Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα, άρα η προτεραιότητα του νησιού και ο όρος της επιχορήγησης συμπίπτουν. Για περιορισμένα διαστήματα στεγάζονται και κάτοικοι σε ανάγκη. Το ενοίκιο αναφοράς είναι 150 € τον μήνα για ένα στούντιο, συν έως 30 € κοινόχρηστα· οι ένοικοι με υψηλότερο δηλωμένο εισόδημα πληρώνουν περισσότερο με προοδευτική κλίμακα, έως ένα εισοδηματικό όριο. Οι υψηλόμισθοι δεν εξυπηρετούνται: η ιδιωτική αγορά είναι γι’ αυτούς. Η σύνδεση της κατοικίας με δηλωμένη σύμβαση δίνει στους εργοδότες λόγο να δηλώνουν σωστά το προσωπικό τους, και στο προσωπικό τους ένα αξιοπρεπές σπίτι και τη χειμερινή περίοδο. Οι κατοικίες είναι χωρίς αυτοκίνητο: οι ένοικοι ζουν και εργάζονται σε απόσταση περπατήματος, άρα οι υπόγειες θέσεις εξυπηρετούν το κοινό, όχι τους ενοίκους. Περίπου 50 κατοικίες θα μπορούσαν επίσης να μισθωθούν σε πλήρες κόστος σε δημόσιους εργοδότες (Υγειονομική Περιφέρεια, Αστυνομία, Λιμενικό, Πυροσβεστική) για προσωπικό που τοποθετείται στην Πάρο. Αυτές οι μισθώσεις πλήρους κόστους και τα υψηλότερα ενοίκια των καλύτερα αμειβόμενων ενοίκων είναι πρόσθετα οφέλη που δεν περιλαμβάνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο αναφοράς· οι όροι της επιχορήγησης μπορεί να απαιτούν οι κατοικίες πλήρους κόστους να βρίσκονται εκτός του επιχορηγούμενου μέρους.

Η δημόσια ωφέλεια είναι ισχυρή και ήδη τεκμηριωμένη. Ακριβώς νότια του γηπέδου βρίσκεται η ακρόπολη των **Κουκουναριών** — κατά την ΕΛΛΕΤ «η αρχαιότερη, μεγαλύτερη και διαχρονικότερη ακρόπολη στο Αιγαίο»,

κατοικημένη από την Ύστερη Νεολιθική έως την Πρώιμη Αρχαϊκή περίοδο, με μυκηναϊκό ηγεμονικό συγκρότημα που καταστράφηκε περί το 1150 π.Χ. και πρώιμο ναό της Αθηνάς. Το 2012–2014 η ΕΛΛΕΤ, με τον ανασκαφέα Δ. Σκιλάρντι και χορηγία του Ιδρύματος Α.Γ. Λεβέντη, εκπόνησε μελέτη για την προστασία και ανάδειξή της: διαδρομές με σεβασμό στο τοπίο, σημεία πληροφόρησης και κέντρο επισκεπτών στους πρόποδες του λόφου. Η μεταφορά της γης της ΕΚΤΕΡ σε δημόσια χέρια θα επέτρεπε στην Πάρο να δημιουργήσει **ένα ενιαίο αρχαιολογικό πάρκο και πάρκο τοπίου — Κουκουναριές, Κολυμπήθρες και Άγιος Ιωάννης Δέτης —** υπό τη διαχείριση του Πάρκου Πάρου, με βάση μελέτη που ήδη υπάρχει. (Παραρτήματα C, G.2, G.5)

Τα σημερινά πάρκινγκ: μια πληγή σε μια προστατευόμενη πόλη. Ο ιστορικός πυρήνας της Παροικιάς είναι κηρυγμένος παραδοσιακός οικισμός του οποίου η μορφή και το περιβάλλον πρέπει να διατηρηθούν· ολόκληρη η Πάρος είναι από το 1975 τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους υπό την προστασία του Κράτους· και ολόκληρη η πόλη βρίσκεται μέσα σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο (βλ. παρακάτω). Σε αυτό το προστατευόμενο περιβάλλον τα πάρκινγκ είναι πληγή. Η υπαίθρια στάθμευση είναι επιτρεπόμενη χρήση στη ζώνη του ΓΠΣ, άρα η κατηγορία δεν αφορά τη χρήση αυτή καθαυτή αλλά τον τρόπο που ο Δήμος τη διαχειρίζεται: ορισμένοι χώροι λειτούργησαν χωρίς την άδεια λειτουργίας που χρειάζεται κάθε πάρκινγκ (η αδειοδότηση των χώρων Γράβαρη, Πλάτανος και Ανάργυρος ανατέθηκε μόλις το 2024–2025), δεν είναι στρωμένοι ούτε οργανωμένοι, χρησιμεύουν ως αποθήκευση για στόλους ενοικίασης, και υποβαθμίζουν το περιβάλλον που οφείλει να διατηρεί ένας παραδοσιακός οικισμός. Ο Δήμος απαιτεί από τους ιδιώτες κατασκευαστές ό,τι δεν εφαρμόζει στον εαυτό του. Η ανταλλαγή τα αντικαθιστά με κτίρια και πάρκινγκ που τηρούν τους κανόνες.

Ο σχεδιασμός το επιτρέπει, μόλις το ΤΠΣ χαρακτηρίσει τα οικόπεδα. Και τα τρία οικόπεδα βρίσκονται στην ενότητα του ΓΠΣ 2012 «σχέδιο πόλης και οριοθετημένος οικισμός» της Παροικιάς, με μέσο συντελεστή δόμησης 0,80· κύρια χρήση της είναι η κατοικία. Η ανταλλαγή προϋποθέτει δομημένη επιφάνεια περίπου 1,0 φορά την επιφάνεια του οικοπέδου, πάνω από αυτόν τον μέσο όρο, άρα τα οικόπεδα χρειάζονται δικούς τους όρους: το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) της Πάρου, που ανατέθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος το 2023 και παραδόθηκε σε σχέδιο τον Μάρτιο 2026, πρέπει ακόμη να περάσει από διαβούλευση, το Συμβούλιο της Επικρατείας και προεδρικό διάταγμα. Η ΚΛΕΑ ζητά να χαρακτηρίσει τα τρία οικόπεδα για «κοινωνική κατοικία με δημόσια στάθμευση από κάτω». Η πολεοδομική νομοθεσία ήδη επιτρέπει υψηλότερο συντελεστή για γη που διατίθεται για στεγαστικά προγράμματα (ν. 1337/1983 άρθρο 6), και ένα υπόγειο κάτω από το αποτύπωμα δεν προσμετράται στον συντελεστή (ΝΟΚ, ν. 4067/2012 άρθρο 11). Χάρτης, ζώνες και κανόνες: Παράρτημα Μ.

Αρχαιολογία: ο πραγματικός κίνδυνος, και αξίζει να τον αναλάβουμε. Το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο του Υπουργείου Πολιτισμού αποτυπώνει κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο, «Παροικιά Πάρου» (243 εκτάρια), σε ολόκληρη την Παροικιά, από τη Λιβάδια ως πέρα από τον δρόμο της Πούντας. Και τα τρία οικόπεδα της ανταλλαγής, και κάθε δημόσιο πάρκινγκ της πόλης εκτός από έναν μικρό χώρο βόρεια της Λιβάδιας, βρίσκονται μέσα σε αυτόν· κηρυγμένα μνημεία βρίσκονται κοντά, με αρχαία κεραμικά εργαστήρια δίπλα στο οικόπεδο Β. Η δόμηση δεν απαγορεύεται σε μια ζωντανή πόλη, αλλά κάθε εκσκαφή απαιτεί την προηγούμενη έγκριση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Κυκλάδων και την εποπτεία της. Η εκσκαφή του υπογείου είναι επομένως ο πραγματικός κίνδυνος της ανταλλαγής: ευρήματα μπορούν να καθυστερήσουν ένα υπόγειο, να το μειώσουν ή να αναδιαμορφώσουν το σχέδιο. Η ΚΛΕΑ θεωρεί ότι αξίζει να αναληφθεί ο κίνδυνος. Αν οι δοκιμαστικές τομές δεν βρουν τίποτα, τόσο το καλύτερο: το έργο προχωρά. Αν βρουν κάτι, η Πάρος κερδίζει περισσότερη από την αρχαία της δόξα, εκτεθειμένη εκεί όπου βρέθηκε, όπως εκτίθεται σήμερα το αρχαίο νεκροταφείο που αποκαλύφθηκε δίπλα στο λιμάνι τη δεκαετία του 1980, ή όπως το Μουσείο Ακρόπολης δείχνει την ανασκαφή του κάτω από γυαλί. Σε κάθε περίπτωση η Εφορεία πρέπει να συμμετέχει από την αρχή, με δοκιμαστικές τομές πριν οριστικοποιηθεί ο σχεδιασμός. (Παράρτημα Μ)



Ο χώρος Β (P4) ως πυκνή γειτονιά πάνω από το πάρκινγκ: φωτομοντάζ της ΚΛΕΑ σε αεροφωτογραφία (Esri World Imagery). Ενδεικτικό, όχι μελέτη.

9. Χρηματοδότηση χωρίς δημοτικό χρήμα

Ο Δήμος δεν βάζει χρήματα στο τραπέζι: φέρνει δικαιώματα επί της γης και παραιτείται από τα έσοδα στάθμευσης των οικοπέδων της ανταλλαγής. Η επένδυση, ≈37 εκατ. € προ ΦΠΑ και ≈43,7 εκατ. € με τον μη ανακτήσιμο ΦΠΑ των κατοικιών και τα αποθεματικά, φέρεται από δύο χωριστές δραστηριότητες, όχι από τον Δήμο. Οι κατοικίες ανήκουν σε εταιρεία στέγασης με δημοτικούς και φιλανθρωπικούς μετόχους και χρηματοδοτούνται από στεγαστική επιχορήγηση, δωρητές και δάνειο με ευνοϊκούς όρους· δεν αποφέρουν εμπορική απόδοση. Το πάρκινγκ χρηματοδοτείται από την ΕΚΤΕΡ, προπωλημένα δικαιώματα στάθμευσης και δάνεια, και αποπληρώνεται από τα δικά του έσοδα. Η ΚΛΕΑ θα βοηθήσει στη σύνταξη του φακέλου χρηματοδότησης. Το πλήρες επιχειρηματικό σχέδιο είναι το Παράρτημα Q· τα ουσιώδη του ακολουθούν.

Το επιχειρηματικό σχέδιο με λίγα λόγια

Σενάριο αναφοράς (Παράρτημα Q)	Κατοικίες (Η)	Πάρκινγκ (Ρ)	Σύνολο
Κατασκευή προ ΦΠΑ, με αμοιβές και 15% απρόβλεπτα	25,0 εκατ. €	12,0 εκατ. €	37,0 εκατ. €
Μη ανακτήσιμος ΦΠΑ κατοικιών (24%)	6,0 εκατ. €	—	6,0 εκατ. €
Σύνολο χρήσεων με αποθεματικά και προμήθειες δανείων	31,5 εκατ. €	12,3 εκατ. €	43,7 εκατ. €

Σενάριο αναφοράς (Παράρτημα Q)	Κατοικίες (H)	Πάρκινγκ (P)	Σύνολο
Στεγαστική επιχορήγηση (στόχος 85% του επιλέξιμου κόστους)	26,4 εκατ. €	—	26,4 εκατ. €
Δωρητές, χωρίς απόδοση	2,0 εκατ. €	—	2,0 εκατ. €
Ίδια κεφάλαια ΕΚΤΕΡ	—	2,0 εκατ. €	2,0 εκατ. €
Προπωλημένα δικαιώματα στάθμευσης 30 ετών, καθαρά	—	2,0 εκατ. €	2,0 εκατ. €
Δάνεια (ευνοϊκά· εμπορικά)	3,1 εκατ. €; —	5,2 εκατ. €; 3,1 εκατ. €	11,4 εκατ. €
Ετήσια έσοδα, σταθεροποιημένη λειτουργία	0,57 εκατ. €	1,09 εκατ. €	1,66 εκατ. €
Ταμειακά διαθέσιμα μετά τα λειτουργικά έξοδα και τις ανανεώσεις	0,24 εκατ. €	0,91 εκατ. €	1,14 εκατ. €
Εξυπηρέτηση χρέους, πρώτο έτος	0,12 εκατ. €	0,46 εκατ. €	0,58 εκατ. €
Κάλυψη χρέους	2,0×	2,0×	
Ταμειακά διαθέσιμα μετά το χρέος	0,12 εκατ. € παραμένουν για τη στέγαση	0,45 εκατ. € στην ΕΚΤΕΡ	

Δομή. Μια εταιρεία στέγασης, η Parikia Affordable Housing A.E., με μετόχους τον Δήμο και φιλανθρωπικούς εγγραφόμενους, κατέχει τις κατοικίες με δεσμευτικό κοινωνικό σκοπό: κανένα μέρισμα από τη στέγαση. Η ΕΚΤΕΡ κατασκευάζει τις κατοικίες ως εργολάβος και χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το πάρκινγκ με χωριστή παραχώρηση περίπου 30 ετών. Η Parking Paros λειτουργεί το πάρκινγκ, εισπράττει τα έσοδα και αποδίδει το καθαρό ποσό στην ΕΚΤΕΡ έναντι αμοιβής. Η παραχώρηση πρέπει να ανατεθεί σύμφωνα με τους κανόνες των παραχωρήσεων (ν. 4413/2016): ο ορισμός της ΕΚΤΕΡ ως προτεινόμενου επενδυτή δεν επιτρέπει από μόνος του απευθείας ανάθεση, και αυτό είναι πρώτο ερώτημα για τον νομικό σύμβουλο.

Οι κατοικίες. 280 στούντιο περίπου 30 τ.μ., με ενοίκιο αναφοράς 150 € τον μήνα συν 30 € κοινόχρηστα· τα υψηλότερα ενοίκια των καλύτερα αμειβόμενων ενοίκων είναι πρόσθετο όφελος που δεν υπολογίζεται. Με επιχορήγηση 85%, 2 εκατ. € από δωρητές και δάνειο 3,1 εκατ. € με 1% σε 30 χρόνια, καλύπτουν τα λειτουργικά τους έξοδα, τις ανανεώσεις και το χρέος, και κρατούν ≈0,12 εκατ. € τον χρόνο για τη στέγαση. Το ποσοστό επιχορήγησης είναι στόχος διαπραγμάτευσης, μέσω του Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα (το ελληνικό σχέδιο εγκρίθηκε τον Αύγουστο 2026· η Πάρος πρέπει να προστεθεί) ή ειδικής κατανομής ΕΣΠΑ· η επιλεξιμότητα του μη ανακτήσιμου ΦΠΑ είναι κεντρικός όρος. Με 80% το δάνειο ανεβαίνει σε ≈4,7 εκατ. €, με 90% πέφτει σε ≈1,5 εκατ. €.

Το πάρκινγκ. Τα τρία οικόπεδα είναι προνομιακές θέσεις, γεμάτα σχεδόν οκτώ μήνες τον χρόνο σήμερα, ενώ τα φθηνότερα περιφερειακά πάρκινγκ δέχονται τους μακροχρόνιους χρήστες (Παράρτημα O). Από τις 350 θέσεις, 100 πωλούνται ως δικαιώματα 30 ετών, 50 μισθώνονται μηνιαίως σε κατοίκους και 200 λειτουργούν για επισκέπτες. Με θερινή χρέωση 5 € την ώρα, τα έσοδα φθάνουν ≈1,09 εκατ. € τον χρόνο και καλύπτουν το χρέος περίπου δύο φορές· η απόδοση του έργου προ χρηματοδότησης είναι ≈7,9% και η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων της ΕΚΤΕΡ ≈22%, προ φόρων και σε σταθερές τιμές. Αυτά είναι αποτελέσματα μοντέλου, όχι εγγυήσεις: η χρέωση, η πληρότητα και η τιμή προπώλησης χρειάζονται μελέτη στάθμευσης. Το σχέδιο εξακολουθεί να κλείνει έως χρέωση αιχμής ≈3,64 € την ώρα· με 4 € την ώρα και πληρότητα 70% χρειάζεται ≈2 εκατ. € επιπλέον κεφάλαιο.

Ταμειακές ανάγκες κατά την κατασκευή. Οι επιχορηγήσεις, οι επιστροφές ΦΠΑ και οι προπωλήσεις έρχονται αργά, οπότε χρειάζεται εμπορική γέφυρα χρηματοδότησης έως ≈4,1 εκατ. € κατά την κατασκευή· οι τόκοι της υπερβαίνουν ελαφρώς το αποθεματικό των 0,5 εκατ. €. Τα δικαιώματα επί της γης πρέπει να διαρκούν αρκετά για δάνεια 30 ετών και δικαιώματα στάθμευσης μετρώντας από τη λειτουργία: περίπου 33 χρόνια από τη λειτουργία, ή περίπου 35 χρόνια από την υπογραφή.

Ο ν. 5229/2025 επιτρέπει σε έναν δήμο να συμβάλλεται με ιδιώτη κατασκευαστή για την ανέγερση κοινωνικής κατοικίας σε γη του και να τον αμείβει με δικαιώματα εκμετάλλευσης ή αμοιβή: η μορφή σύμβασης για την ανταλλαγή. Αν η ΕΚΤΕΡ μπορεί να οριστεί στο πλαίσιο συμβιβασμού για τις Κολυμπήθρες ή πρέπει να κερδίσει διαγωνισμό είναι το πρώτο ερώτημα για τον νομικό σύμβουλο· το ίδιο ερώτημα τίθεται και για την παραχώρηση στάθμευσης (Παράρτημα Q).

Το Ταμείο Ανάκαμψης έκλεισε. Η πρώτη έκδοση ανέφερε ευρωπαϊκά ταμεία ως υποψήφιες πηγές. Το Ταμείο Ανάκαμψης έκλεισε έκτοτε για νέες συμβάσεις (29 Μαΐου 2026)· η Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα αναλαμβάνει περίπου 2 δισ. € αδιάθετων δανείων ΤΑΑ, προς διάθεση έως περίπου το 2029. Οι άλλες πηγές ισχύουν, και νέες προστίθενται στο Παράρτημα Ρ: ο δανεισμός και η συμβουλευτική της ΕΤΕπ για προσιτή στέγη (6 δισ. € το 2026), το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για δημοτική γη, το κρατικό πρόγραμμα στέγασης προσωπικού του Υπουργείου Εσωτερικών, και ο επενδυτικός προϋπολογισμός που αντιστοιχεί στο Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση.

Το μίσθωμα που εξοικονομείται είναι έσοδο του έργου. Ο Δήμος μισθώνει τουλάχιστον εννέα ιδιωτικά οικόπεδα στην Παροικιά ως πάρκινγκ: ≈28.400 τ.μ. για ≈184.000 € τον χρόνο το 2026, μεταξύ 2 € και 27 € ανά τ.μ. Δύο μισθώσεις διαρκούν έως το 2029 με πολυετείς δεσμεύσεις, και πάνω από 725.000 € μισθωμάτων εμφανίζονται στα εντάλματα πληρωμής που εντοπίστηκαν μόνο για τέσσερα οικόπεδα. Στις 19 Μαρτίου 2026 το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε ομόφωνα την αγορά 8.000–13.000 τ.μ. σε απόσταση έως 150 μ. από τον περιφερειακό για δημοτική στάθμευση. Αυτή η απόφαση είναι η οδός απόκτησης της γης: διευρυμένη σε «δημοτικά πάρκινγκ και κοινωνική κατοικία», επιτρέπει την αγορά των μισθωμένων οικοπέδων, και το μίσθωμα που δεν καταβάλλεται πλέον, στραμμένο στο έργο, εξυπηρετεί ≈3 εκατ. € δανείου αγοράς γης σε 25 χρόνια. (Παράρτημα Ν)

Ένας δημοτικός φορέας λειτουργίας: η Parking Paros. Όλα τα δημοτικά πάρκινγκ, μισθωμένα, αγορασμένα ή κατασκευασμένα με την ανταλλαγή, πρέπει να λειτουργούν από έναν δημοτικό φορέα με ΦΠΑ που κατέχει το δικαίωμα λειτουργίας, ενώ η γη και οι κατασκευές παραμένουν δημοτικές: καμία μεταβίβαση κυριότητας, μόνο λειτουργία. Ένας φορέας σημαίνει μία τιμολογιακή πολιτική: τα προνομιακά κεντρικά πάρκινγκ τιμολογούνται για γρήγορη εναλλαγή, τα περιφερειακά μένουν φθηνά για μακροχρόνιους χρήστες και εργαζόμενους· ένα καθεστώς αδειοδότησης, κάρτες κατοίκων και χωριστή χρέωση για στόλους ενοικίασης· ως επιχείρηση με ΦΠΑ μπορεί να ανακτά τον ΦΠΑ των έργων στάθμευσης. Στα οικόπεδα της ανταλλαγής η ΕΚΤΕΡ κατέχει την παραχώρηση και την επένδυση· η Parking Paros λειτουργεί, εισπράττει και αποδίδει τα καθαρά έσοδα έναντι αμοιβής. (Παράρτημα Ο)

Οι δημόσιοι εργοδότες πληρώνουν πλήρες κόστος. Οι κατοικίες που μισθώνονται σε δημόσιους εργοδότες για προσωπικό που τοποθετείται στην Πάρο δεν υπόκεινται σε πλαφόν: πληρώνουν πλήρες κόστος και μπορούν να χρηματοδοτηθούν με αντισυμβαλλόμενο το Δημόσιο. Το Κράτος ήδη πληρώνει για τέτοιο προσωπικό: επιδόματα και στέγαση για γιατρούς σε νησιωτικές θέσεις, έξοδα διανυκτέρευσης για αστυνομικούς της θερινής ενίσχυσης. Η καταβολή ενοικίου σε μια εταιρεία στέγασης της Πάρου αντί στη θερινή αγορά ενοικίασης κρατά αυτό το χρήμα στο νησί και απελευθερώνει κατοικίες για τους κατοίκους. Αυτές οι μισθώσεις είναι πρόσθετο όφελος, εκτός του επιχειρηματικού σχεδίου αναφοράς. (Παράρτημα Ρ)

Από την αντίδραση στη λειτουργία. Όπως και με τα απορρίμματα, ο Δήμος δεν σκέφτεται ακόμη με όρους λειτουργίας και κόστους. Δρα εκ των υστέρων και υφίσταται τις συνέπειες: μισθώματα για σκονισμένα οικόπεδα, άδειες που ανατίθενται χρόνια αργότερα, ένα θέρετρο που αμφισβητείται αντί να κατευθύνεται. Ένας δήμος 17.000 κατοίκων που δέχεται πάνω από 1.000.000 επισκέπτες τον χρόνο χρειάζεται επιχειρησιακή αναβάθμιση. Η Parking Paros, η αγορά της γης που μισθώνει και η ανταλλαγή είναι συγκεκριμένα πρώτα βήματα.

10. Ένα χρονοδιάγραμμα που κινείται νωρίς

Η ανταλλαγή λειτουργεί μόνο αν συμφωνηθεί πριν η ΕΚΤΕΡ επενδύσει περισσότερα χρήματα στις Κολυμπήθρες και πριν οριστικοποιηθεί το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Η ΚΛΕΑ προτείνει επομένως να ξεκινήσει κάθε διοικητική διαδικασία τώρα, παράλληλα και όχι διαδοχικά, να υπογραφεί ο συμβιβασμός με την ΕΚΤΕΡ έως τον Φεβρουάριο 2027 και να ολοκληρωθεί έως τον Μάιο 2027. Η νομική πίεση συνεχίζεται στο μεταξύ: η αίτηση ακυρώσεως κατατίθεται πριν από την προθεσμία της 11ης Δεκεμβρίου 2026 και μπορεί να ανακληθεί μόλις υπογραφεί ο συμβιβασμός.

Φάση	Πότε	Τι συμβαίνει
0. Εκκίνηση και πρώιμες διαδικασίες	Νοέ – Δεκ 2026	Κατάθεση αίτησης ακυρώσεως πριν από τις 11 Δεκεμβρίου 2026, ως προστατευτικό βήμα. Άτυπη παρουσίαση της ανταλλαγής στον Δήμαρχο και στη συνέχεια στην ΕΚΤΕΡ. Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για τον δημόσιο σκοπό και εντολή διαπραγμάτευσης, πριν από τις 31 Δεκεμβρίου. Ξεκινούν αμέσως, παράλληλα: υπόμνημα της ΚΛΕΑ για το ΤΠΣ· αίτημα προς την Εφορεία για την πράξη κήρυξης του χώρου της Παροικιάς και για άδειες δοκιμαστικών τομών στα τρία οικόπεδα· διεύρυνση της απόφασης αγοράς του Μαρτίου 2026 σε «πάρκινγκ και κοινωνική κατοικία»· έλεγχοι τίτλων και κτηματολογίου (ΚΑΕΚ)· αποφάσεις για τη σύσταση της Parking Paros και της εταιρείας στέγασης· αιτήματα πληροφόρησης για τη δόση ΤΑΑ της ΕΚΤΕΡ και τη λογιστική αξία των Κολυμπήθρων· προσέγγιση των αρχών επιχορήγησης (Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα, ΕΣΠΑ) και της ΕΤΕπ· μελέτη στάθμευσης.
1. Συμβιβασμός	Ιαν – Φεβ 2027	Βασικοί όροι τον Ιανουάριο· η ΕΚΤΕΡ αναστέλλει τις αιτήσεις της για άδειες και νερό. Γνωμοδότηση για τον ν. 5229/2025, την ανάθεση της παραχώρησης και την απαλλοτρίωση σε είδος. Υπογραφή του συμβιβασμού έως τα τέλη Φεβρουαρίου, υπό την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου. Προσαρμόζεται ανά οικόπεδο μετά τις δοκιμαστικές τομές: ένα οικόπεδο που σταματά ή περιορίζεται αντικαθίσταται ή μειώνεται, και η παραχώρηση της ΕΚΤΕΡ προσαρμόζεται αναλόγως.
2. Ολοκλήρωση	Μαρ – Μάιος 2027	Έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου και έλεγχος νομιμότητας από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Ακύρωση ή αναπροσανατολισμός του δανείου της ΕΚΤΕΡ και άρση της εξασφάλισης της Τράπεζας Πειραιώς· έλεγχος του Ελεγκτικού Συνεδρίου αν απαιτείται. Συμβολαιογραφική πράξη: μεταβίβαση της γης στις Κολυμπήθρες, με αποζημίωση σε είδος, και ένταξή της στο Πάρκο Πάρου. Υπογραφή των δικαιωμάτων επί της γης και της παραχώρησης στάθμευσης. Ανάκληση της αίτησης ακυρώσεως ως μέρος της απόσβεσης αξιώσεων.
3. Επιτόπια επιβεβαίωση, παράλληλα	Απρ – Ιούν 2027	Δοκιμαστικές τομές πριν από τη θερινή περίοδο, πρώτα στο οικόπεδο Β, μετά στα Α και C. Αγορά των μισθωμένων οικοπέδων με βάση τη διευρυμένη απόφαση. Η Parking Paros αναλαμβάνει και αδειοδοτεί τα υπάρχοντα πάρκινγκ για την περίοδο 2027. Σύσταση της εταιρείας στέγασης· επιβεβαίωση της οδού επιχορήγησης και του δικαιούχου.
4. Άδειες και χρηματοδότηση, οικόπεδο Β	Ιούλ 2027 – Μαρ 2028	Μελέτη· εγκρίσεις Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, Εφορείας και ΥΔΟΜ· συμβάσεις επιχορήγησης και δανείων. Το ΤΠΣ περνά παράλληλα από το Συμβούλιο της Επικρατείας και το προεδρικό διάταγμα.
5. Κατασκευή κατά σειρά	Άνοιξη 2028 – 2030	Οικόπεδο Β: εκσκαφή υπό αρχαιολογική εποπτεία και κατόπιν κατασκευή· λειτουργία το καλοκαίρι 2029. Ακολουθούν τα οικόπεδα Α και C, με τη σειρά που τα απελευθερώνουν οι τομές, με λειτουργία το 2030, εντός των προθεσμιών του ΕΣΠΑ (με παράταση έως το 2030) και του Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα (Ιούλιος 2032). Τα δικαιώματα επί της γης διαρκούν περίπου 33 χρόνια από τη λειτουργία· στη συνέχεια κατοικίες και πάρκινγκ επιστρέφουν στον Δήμο.

Τι καθορίζει τον ρυθμό. Δύο διαδικασίες, όχι η διαπραγμάτευση: το ΤΠΣ πρέπει να χαρακτηρίσει τα οικόπεδα, και οι δοκιμαστικές τομές πρέπει να τα απελευθερώσουν. Γι' αυτό και οι δύο ξεκινούν στη φάση 0. Αν το ΤΠΣ καθυστερήσει, το οικόπεδο Β μπορεί να ξεκινήσει με βάση το ΓΠΣ 2012 με λιγότερες κατοικίες, ή να περιμένει· ο συμβιβασμός πρέπει να προβλέπει και τα δύο.

Γρήγορα αποτελέσματα που δεν εξαρτώνται από την ΕΚΤΕΡ. Η Parking Paros, η αγορά των μισθωμένων οικοπέδων και η αδειοδότηση των σημερινών πάρκινγκ εξοικονομούν μισθώματα και δείχνουν ότι ο Δήμος μπορεί να λειτουργεί, ό,τι κι αν αποφασίσει η ΕΚΤΕΡ.

Η αίτηση ακυρώσεως. Πρέπει να κατατεθεί έως τις 11 Δεκεμβρίου 2026, εξήντα ημέρες από τη δημοσίευση στις 12 Οκτωβρίου. Η κατάθεση προστατεύει τη θέση και δεν εμποδίζει τη διαπραγμάτευση· η αίτηση μπορεί να ανακληθεί στο πλαίσιο του συμβιβασμού. Ο νομικός σύμβουλος πρέπει να επιβεβαιώσει την ακριβή προθεσμία και το κόστος μιας ανάκλησης. (Παράρτημα L)

11. Τι ζητάμε — μια συντονισμένη δράση

1. **Δημοτικό Συμβούλιο: εντολή.** Πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2026, να εκδώσει αιτιολογημένη απόφαση που κηρύσσει τον δημόσιο σκοπό των Κολυμπηθρών (τοπίο, ακτογραμμή, ελεύθερος χώρος, δημόσιο πάρκο υπό τη διαχείριση του Πάρκου Πάρου) και εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο να ξεκινήσει συνομιλίες με την

ΕΚΤΕΡ για την ανταλλαγή, με την απόκτηση ή την απαλλοτρίωση να προετοιμάζεται μόνο ως εφεδρική λύση. (Παραρτήματα G, K)

2. **Εναλλακτικές και ανάγκη.** Να ζητηθεί από την ΕΚΤΕΡ, για τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, πλήρης αξιολόγηση των εύλογων εναλλακτικών, μαζί με την ανακαίνιση υπαρχόντων ξενοδοχείων όπως το Porto Paros, και απόδειξη της ανάγκης· να ερωτηθεί το Υπουργείο Περιβάλλοντος πώς η στρατηγική εκτίμηση του 2022 εξέτασε τις εναλλακτικές. (Ενότητα 2)
3. **Προετοιμασία της ανταλλαγής.** Επιβεβαίωση κυριότητας, έκτασης και αρχαιολογικών περιορισμών των τριών πάρκινγκ· γνωμοδότηση για τον ν. 5229/2025, τους διαγωνισμούς, την παραχώρηση της γης και έναν συμβιβασμό με πλήρη απόσβεση αξιώσεων· ανάθεση μελέτης σκοπιμότητας για το οικόπεδο Β και ανεξάρτητης μελέτης κόστους και στάθμευσης· αίτημα προς την ΕΚΤΕΡ για τη λογιστική αξία που αποδίδει στη γη των Κολυμπήθρων, τις παραδοχές του εκτιμητή της και τις τεκμηριωμένες δαπάνες της. (Παράρτημα K)
4. **Συμφωνία προϋπολογισμού.** Να ζητηθεί από την ΕΚΤΕΡ να συμφωνήσει τον προϋπολογισμό των 53,3 εκατ. € και το δάνειο των 42,64 εκατ. € με το εγκεκριμένο σχέδιο 240 κλινών και το δικό της κόστος στην Πούντα, να τεκμηριώσει τις δαπάνες της έως σήμερα, και να δηλώσει τι απέγινε η δόση ΤΑΑ του δανείου της· κοινοποίηση στην Τράπεζα Πειραιώς και στην αρχή διαχείρισης. (Ενότητα 4, Παραρτήματα D, E)
5. **Φάκελος χρηματοδότησης.** Προσέγγιση της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας, της ΕΤΕπ, της Τράπεζας Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης, του περιφερειακού προγράμματος Νοτίου Αιγαίου, του Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα και ιδρυμάτων. Επιδίωξη στεγαστικής επιχορήγησης 85% του επιλέξιμου κόστους των κατοικιών μέσω του Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα ή ειδικής κατανομής ΕΣΠΑ, και επιβεβαίωση της εταιρείας στέγασης ως δικαιούχου. (Παράρτημα Q)
6. **Καμία δημόσια χωρητικότητα για το θέρετρο.** Καμία διάθεση νερού, αποχέτευσης ή οδικής χωρητικότητας, κανένα τιμολόγιο και καμία δέσμευση χωρίς δημόσια απόφαση. (Παράρτημα F)
7. **Διατήρηση της νομικής πίεσης.** Επίσημα αιτήματα για το δάνειο με στήριξη της ΕΕ· ο νομικός σύμβουλος να καταθέσει, πριν από τις 11 Δεκεμβρίου 2026, αίτηση ακυρώσεως για τις εναλλακτικές, το σφάλμα του συντελεστή και τη Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά, προς ανάκληση αν υπογραφεί ο συμβιβασμός. (Παραρτήματα A, E, I, L)
8. **Χαρακτηρισμός στο ΤΠΣ.** Στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο που εκπονείται, χαρακτηρισμός των τριών οικοπέδων για «κοινωνική κατοικία με δημόσια στάθμευση από κάτω», με δικούς τους όρους δόμησης, πριν το σχέδιο τεθεί σε διαβούλευση και σταλεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας. (Ενότητα 8, Παράρτημα M)
9. **Γη: αξιοποίηση της απόφασης του Μαρτίου 2026.** Διεύρυνση του σκοπού της απόφασης αγοράς γης για στάθμευση σε «δημοτικά πάρκινγκ και κοινωνική κατοικία»· τροποποίηση των όρων της δημοπρασίας ώστε να μπορούν να συμμετάσχουν περισσότερα μικρότερα οικόπεδα, και τα μισθωμένα· επιβεβαίωση αν τα τρία οικόπεδα της ανταλλαγής είναι δημοτικά ή μισθωμένα, και αγορά τους κατά προτεραιότητα αν είναι μισθωμένα. (Ενότητα 9, Παράρτημα N)
10. **Parking Paros.** Σύσταση ενός δημοτικού φορέα λειτουργίας με ΦΠΑ για όλα τα δημοτικά πάρκινγκ, με τη γη να παραμένει δημοτική· αδειοδότηση κάθε χώρου που λειτουργεί, ξεκινώντας από όσους λειτουργούν σήμερα χωρίς άδεια. (Ενότητα 9, Παράρτημα O)
11. **Πρώτα η αρχαιολογία.** Αίτημα προς την Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων για την πράξη κήρυξης του αρχαιολογικού χώρου της Παροικιάς και τους όρους της, για πρώιμη γνώμη για τα τρία οικόπεδα και για δοκιμαστικές τομές πριν οριστικοποιηθεί ο σχεδιασμός· πρόβλεψη ώστε τυχόν ευρήματα να εκτίθενται επί τόπου. (Ενότητα 8, Παράρτημα M)

Η πρότασή μας

Η Πάρος δεν χρειάζεται ένα ακόμη θέρετρο σε μια εύθραυστη πλαγιά. Χρειάζεται κατοικίες για όσους την κρατούν σε λειτουργία, χτισμένες εκεί όπου η γη είναι ήδη σφραγισμένη, και στάθμευση που υπηρετεί ένα βιώσιμο κυκλοφοριακό σχέδιο. Μία κίνηση λύνει και τα τρία, χωρίς ούτε ένα ευρώ από τον δημοτικό προϋπολογισμό. Η ΚΛΕΑ προσφέρει στην ΕΚΤΕΡ μια έντιμη ανταλλαγή: το ίδιο έργο, κύκλο εργασιών και ασφαλή απόδοση από τη λειτουργία υποδομής, αντί για ένα θέρετρο που κινδυνεύει να μείνει άδειο. Προσφέρει στον Δήμο ένα έργο για το οποίο μπορεί να είναι υπερήφανος: τις Κολυμπήθρες προστατευμένες οριστικά, και μια νέα κυκλαδίτικη γειτονιά στην Παροικιά εκεί όπου σήμερα υπάρχουν μόνο σταθμευμένα αυτοκίνητα, χωρίς δημόσια επιταγή, και το πρώτο βήμα από τη διοίκηση επιπέδου χωριού στη διαχείριση που απαιτούν πάνω από ένα εκατομμύριο επισκέπτες τον χρόνο. Αν οι ανασκαφές δεν βρουν τίποτα, τόσο το καλύτερο· αν βρουν κάτι, η Πάρος κερδίζει περισσότερη από την αρχαία της δόξα. Ο Δήμος πρέπει να δράσει, και η ΚΛΕΑ είναι έτοιμη να τον στηρίξει.

Dirk Cortvriend
Ιδρυτής / Founder
ΚΛΕΑ — Κίνηση για τη Λογοδοσία, το Περιβάλλον και την Αειφορία
Τ.Θ. 54 314, 84 400 Πάρος
Email: info@klea-paros.org · Ιστότοπος: www.klea-paros.org

Παραρτήματα

A. Τα προεδρικά διατάγματα επεξηγημένα
B. Το γήπεδο: χάρτης, ζώνες, συντεταγμένες
C. Το ιστορικό: χρονολόγιο και ποιος αμφισβήτησε τι
D. Ανάλυση κόστους
E. Χρηματοδότηση και Ταμείο Ανάκαμψης
F. Νερό, λύματα και οδοί
G. Δημόσια απόκτηση: η εφεδρική λύση
H. Οι δύο ιστορίες της ΕΚΤΕΡ και οι ισχυρισμοί βιωσιμότητας
I. Χρηματοοικονομικές λεπτομέρειες: η αξία της χρηματοδότησης με στήριξη της ΕΕ
J. Πηγές
K. Η ανταλλαγή: προσιτή στέγη σε τρία πάρκινγκ της Παροικιάς
L. Ακύρωση του διατάγματος: είναι ακόμη δυνατή η προσφυγή;
M. Πολεοδομικά δεδομένα, αρχαιολογία και χάρτης οικοπέδων
N. Δημοτικές μισθώσεις πάρκινγκ στην Παροικιά
O. Parking Paros: ένας δημοτικός φορέας λειτουργίας
P. Πηγές χρηματοδότησης και επιδόματα δημοσίων υπαλλήλων
Q. Επιχειρηματικό σχέδιο: κατοικίες και πάρκινγκ στην Παροικιά

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Τα προεδρικά διατάγματα επεξηγημένα

Τρία προεδρικά διατάγματα (π.δ.) διέπουν τη γη στις Κολυμπήθρες, μαζί με δύο παλαιότερες υπουργικές πράξεις. Το νέο διάταγμα του 2026 δεν αντικαθιστά πλήρως τα παλαιότερα: για ό,τι δεν ρυθμίζει, παραπέμπει σε αυτά.

Πράξη	Τι ορίζει	Σημασία σήμερα
Υπουργική απόφαση 24.11.1975 (Β' 1455)	Χαρακτηρίζει ολόκληρη την Πάρο τόπο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους που χρήζει ειδικής κρατικής προστασίας	Αναφέρεται στο διάταγμα του 2026· θεμελιώνει τους όρους για το τοπίο
Υπουργική απόφαση 14.6.1979 (Β' 849)	Κηρύσσει αρχαιολογικό χώρο το ύψωμα Κουκουναριές και την παραλία Πλαστηρά (όρμος Νάουσας)	Αφετηρία του κανόνα μη ορατότητας από τη μυκηναϊκή ακρόπολη
π.δ. 2.6.1988 (Δ' 533)	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) «Κολυμπήθρες», Νάουσα: ελάχιστα όρια κατάτμησης και όροι δόμησης εκτός σχεδίου	Διέπει ακόμη τις ΧΕ2Α και ΧΕ2Β για ό,τι δεν ρυθμίζει το διάταγμα του 2026· η ΧΕ1 είναι το τμήμα του ακινήτου εκτός ΖΟΕ
π.δ. 16.6.1993 (Δ' 732)	Χρήσεις γης και όροι δόμησης για όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές Πάρου και Αντιπάρου	Εφαρμόζεται στη ΧΕ1 για ό,τι δεν ρυθμίζει το διάταγμα του 2026, μαζί με τον ΝΟΚ (ν. 4067/2012)
π.δ. 9.10.2026, ΦΕΚ Δ' 859/12.10.2026	Εγκρίνει το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) σε 327,84 στρέμματα της ΕΚΤΕΡ· ορίζει χρήσεις, όρους δόμησης και περιβαλλοντικούς όρους· εγκρίνει περιβαλλοντικά το σχέδιο (ΣΜΠΕ)	Το νέο πλαίσιο για το ξενοδοχείο· σε ισχύ από τη δημοσίευση

Τι είναι ένα Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ)

Το ΕΠΣ είναι πολεοδομικό εργαλείο που επιτρέπει σε μεγάλο ιδιοκτήτη γης να αποκτήσει ειδικό καθεστώς χρήσεων για στρατηγική επένδυση, εκτός του κανονικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο ιδιοκτήτης εκπονεί το σχέδιο και τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων· το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας την εξετάζει· το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) γνωμοδοτεί· και επειδή το αποτέλεσμα είναι κανονιστικό προεδρικό διάταγμα, το σχέδιο πρέπει να υποβληθεί σε επεξεργασία από το ΣτΕ πριν το υπογράψει ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας. Το διάταγμα στηρίζεται στον νέο Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026) και στο π.δ. 90/2018.

Η διαδικασία στις Κολυμπήθρες

Ημερομηνία	Βήμα
2018	Γνωμοδότηση 373/2018 του Δημοτικού Συμβουλίου Πάρου (αναφέρεται στο διάταγμα)
2019–2025	Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων: έγγραφα 7.10.2019, 2.7.2021 και 17.7.2025· Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων 18.7.2025
23.12.2021	Το Υπουργείο Πολιτισμού εγκρίνει τη ΣΜΠΕ ως προς την πολιτιστική κληρονομιά μετά από αυτοψία
Ιούλ.–Σεπ. 2022	ΣΜΠΕ (Αργυρόπουλος & συνεργάτες, Ιούλιος 2022) σε δημόσια διαβούλευση· σχόλια ΕΛΛΕΤ 1.9.2022
21.12.2022	Η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του Υπουργείου εισηγείται την περιβαλλοντική έγκριση
25.1.2023	Το Υπουργείο θεωρεί τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας
9.2.2023	Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ (πρώτη)
Ιούνιος 2023	**ΣτΕ 109/2023: απόρριψη του σχεδίου** (μη τεκμηριωμένη δυναμικότητα, ανεπαρκής μελέτη φέρουσας ικανότητας, μη αποδειχθείς «ήπιος» χαρακτήρας)
9.7.2024 / 26.7.2024	Έγγραφο Διεύθυνσης Υδάτων Αιγαίου· αναθεωρημένη περιβαλλοντική έγκριση από τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου
22.1.2025	Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ (δεύτερη)
2026	ΣτΕ 20/2026: παραπομπή στην Ολομέλεια· **η 68/2026 κρίνει νόμιμο το αναθεωρημένο σχέδιο** (440 → 240 κλίνες, 12.046 → ≈7.967 τ.μ., ≈80% αδόμητο)

Ημερομηνία	Βήμα
9.10.2026	Υπογραφή του διατάγματος από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τρεις υπουργούς
12.10.2026	Δημοσίευση, ΦΕΚ Δ' 859 — σε ισχύ

Τι ορίζει το διάταγμα του 2026, άρθρο προς άρθρο

- **Άρθρο 1 — Έγκριση.** ΕΠΣ 327,84 στρεμμάτων· όρια στον χάρτη 1:2000 που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου (πράξη 83604/2026), δημοσιευμένος με το διάταγμα με πλήρεις συντεταγμένες.
- **Άρθρο 2 — Χρήσεις γης και όροι δόμησης.** Γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή».
- *ΧΕ1 (217,06 στρ.)* — ξενοδοχείο, εστίαση, μικρές αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικός χώρος, στάθμευση· διαμόρφωση εδάφους, δίκτυα, φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων· και αφαλάτωση «για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων». Συντελεστής δόμησης «τριάντα πέντε χιλιοστά (0,0035)»· κάλυψη 5%· μέγιστη πυκνότητα 1,105685 κλίνες ανά στρέμμα (= 240 κλίνες)· ένας όροφος, δύο σε έως 20% της δόμησης· υπόγεια μόνο κάτω από κοινόχρηστους χώρους (2,30 μ.)· τουλάχιστον 50% λιθοδομή από τοπική πέτρα, όχι ορατός φέρων οργανισμός· 100 μ. από τη γραμμή αιγιαλού (150 μ. όπου δεν έχει οριστεί)· αδόμητη ζώνη στο νότιο τμήμα ώστε τίποτα να μην ξεπερνά την κορυφογραμμή ή να είναι ορατό από τη μυκηναϊκή ακρόπολη· βάση των κτιρίων 30 μ. κάτω από την κορυφογραμμή· πισίνες μόνο «εφόσον απαιτείται» από το πλαίσιο των τουριστικών καταλυμάτων· μόνο ο υφιστάμενος εσωτερικός δρόμος μπορεί να βελτιωθεί.
- *ΧΕ2Α (51,12 στρ.)* — καμία δόμηση, καμία νέα οδός, καμία αλλοίωση του εδάφους, εκτός από τη βελτίωση του υφιστάμενου δρόμου σε συνέχεια της οδού προς την ΕΕΛ Νάουσας· κάθε επέμβαση απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη της Εφορείας.
- *ΧΕ2Β (59,66 στρ.)* — μόνο glamping πολυτελείας· συντελεστής 0,01· 150 τ.μ. διαμονή + 120 τ.μ. εστίαση· ένας όροφος, 3,5 μ.
- *Σύνολο γηπέδου* — ζώνες προστασίας 20 μ. εκατέρωθεν των ρεμάτων (μόνο «πράσινες υποδομές» και δίκτυα)· όχι γκαζόν ή ξενικά φυτά· αρχαιολογική εποπτεία όλων των εκσκαφών· εξωτερικά έργα υποδομής (ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση, επεξεργασία, αφαλάτωση, οδοί πρόσβασης και κόμβοι) μόνο μετά από τη δική τους περιβαλλοντική αδειοδότηση, σε απόσταση τουλάχιστον 10 μ. από τα όρια.
- **Άρθρο 3 — Περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου και όροι για τα έργα.** Το σχέδιο εγκρίνεται περιβαλλοντικά (ΣΜΠΕ). Τα συγκεκριμένα έργα πρέπει στη συνέχεια να πληρούν όρους, ιδίως:
- *Οικολογία* — επειδή η γη βρίσκεται σε Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά, η θάλασσα μπροστά είναι Natura 2000 και το νησί τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, και επειδή «δεν αποτυπώνονται τα έργα» στο σχέδιο, πρέπει να υποβληθεί **Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση** μαζί με τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).
- *Τοπίο* — κάθε κύριο και συνοδό έργο απαιτεί έγκριση του **Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής**· επεμβάσεις μόνο στη ΧΕ1 και μακριά από τις οφρύες των ρεμάτων· βάση κτιρίων 30 μ. κάτω από την κορυφογραμμή· εργοταξιακές εγκαταστάσεις εντός του ακινήτου· αποκατάσταση μετά την παύση λειτουργίας.
- *Κυκλοφορία* — η πρόσβαση γίνεται από τη δημόσια οδό προς την ΕΕΛ Νάουσας· η ΜΠΕ πρέπει να περιλαμβάνει **κυκλοφοριακή μελέτη**, με έργα και μέτρα **«που θα βαρύνουν τον φορέα εφαρμογής»**· πρέπει να διασφαλιστούν η νομιμότητα και η τεχνική επάρκεια της πρόσβασης· επαρκής στάθμευση.
- *Νερό* — **πριν** από την υποβολή της ΜΠΕ, η ΕΚΤΕΡ πρέπει να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες ποσότητες νερού από τη **ΔΕΥΑΠ**· αλλιώς μονάδα αφαλάτωσης (με ειδική μελέτη άντλησης και διάθεσης άλμης στην ευαίσθητη θάλασσα) ή γεώτρηση (με υδρογεωλογική μελέτη).
- *Λύματα* — σύνδεση με την ΕΕΛ Νάουσας **με θετική απόφαση της ΔΕΥΑΠ**· αλλιώς ιδιωτική μονάδα επεξεργασίας εντός του γηπέδου, με εκροή ποιότητας αστικής-περιαστικής επαναχρησιμοποίησης.
- *Επίσης* — καμία χημική ή οικολογική αλλοίωση εδάφους και υδάτων· αντιπλημμυρική και αντιδιαβρωτική προστασία· μέγιστη διατήρηση βλάστησης και φυτοτεχνική μελέτη· μέτρα πράσινης δόμησης· πλήρης επιφανειακή αρχαιολογική έρευνα πριν από τα έργα και σωστική ανασκαφή αν βρεθούν αρχαία (τα έργα μπορεί να διακοπούν)· σχέδιο διαχείρισης στερεών αποβλήτων· οι οχλήσεις της κατασκευής (σκόνη, θόρυβος, φορτηγά) εξειδικεύονται στη ΜΠΕ.
- *Παρακολούθηση* — δείκτες για επισκέπτες, κυκλοφορία, κλίμα, απόβλητα, νερό και ενέργεια, σε **ετήσια έκθεση που δημοσιεύεται στο διαδίκτυο**.

- **Άρθρο 4 — Έναρξη ισχύος** από τη δημοσίευση.

Τι δεν κάνει το διάταγμα

- Δεν εγκρίνει κανένα κτίριο, διάταξη, χάραξη οδού, πηγή νερού ή λύση για τα λύματα.
- Δεν υποχρεώνει τον Δήμο ή τη ΔΕΥΑΠ να παράσχουν νερό ή να δεχθούν λύματα: και τα δύο απαιτούν απόφαση.
- Δεν καθιστά το έργο επιλέξιμο για δημόσιο χρήμα ούτε επικυρώνει τον προϋπολογισμό και το δάνειο του 2023.
- Δεν υπερισχύει της αρχαιολογικής νομοθεσίας: ευρήματα μπορούν να σταματήσουν τα έργα.
- Δεν εμποδίζει τη δημόσια απόκτηση της γης.

Τι πρέπει ακόμη να γίνει πριν από οποιαδήποτε κατασκευή

1. ΜΠΕ με Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση, κυκλοφοριακή μελέτη, λύση για νερό και λύματα → **Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)**, μετά από δημόσια διαβούλευση.
2. Αποφάσεις της ΔΕΥΑΠ για υδροδότηση και σύνδεση αποχέτευσης (ή αδειοδότηση αφαλάτωσης / ιδιωτικής επεξεργασίας).
3. Έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για κάθε κτίριο και συνοδό έργο.
4. Επιφανειακή αρχαιολογική έρευνα· σύμφωνες γνώμες της Εφορείας.
5. Οικοδομική άδεια (e-Άδειες), σύμφωνη με το διάταγμα και την ΑΕΠΟ.
6. Αδειοδότηση εξωτερικών υποδομών (οδοί, κόμβοι, δίκτυα).

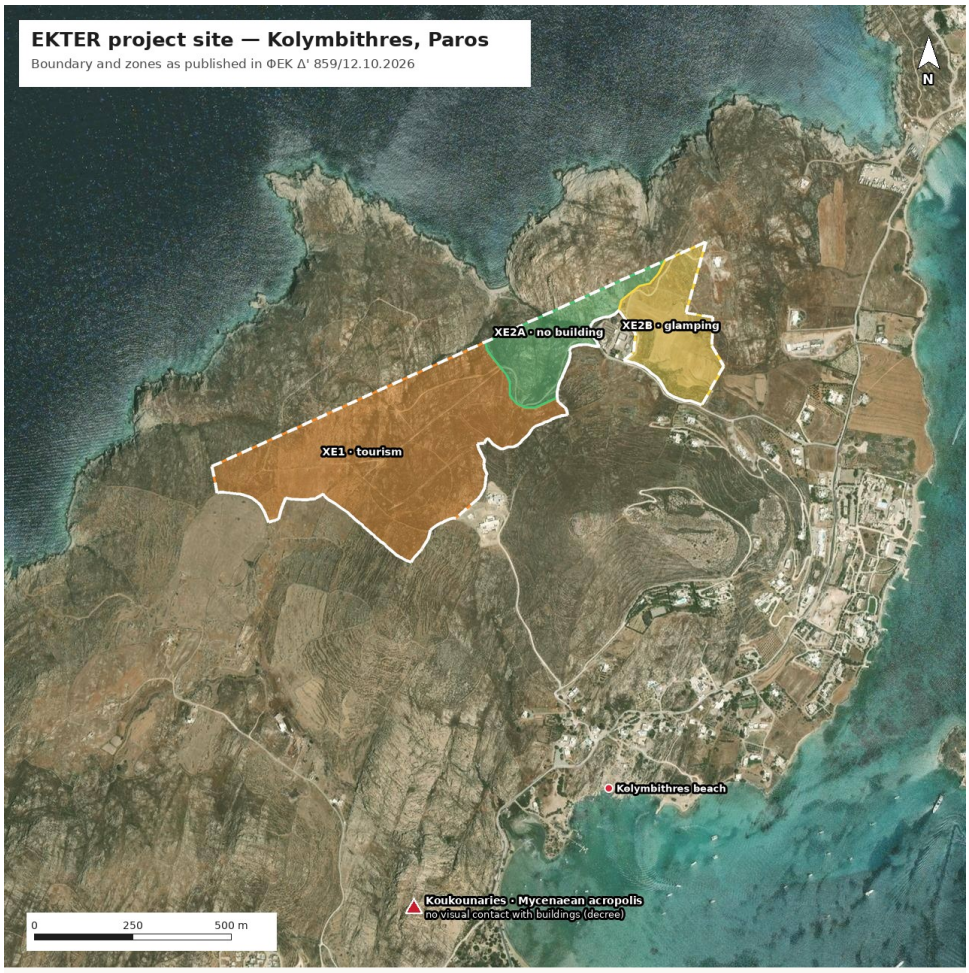
Κάθε βήμα είναι δημόσια πράξη που μπορεί να παρακολουθηθεί, να σχολιαστεί και, αν είναι παράνομη, να προσβληθεί.

Προσβολή του ίδιου του διατάγματος

- Το προεδρικό διάταγμα είναι κανονιστική πράξη. Κατ' αρχήν μπορεί να προσβληθεί με **αίτηση ακυρώσεως** ενώπιον του ΣτΕ εντός **60 ημερών από τη δημοσίευση** — από τις 12 Οκτωβρίου 2026, δηλαδή έως τις **11 Δεκεμβρίου 2026** (προθεσμία και έννομο συμφέρον προς επιβεβαίωση από Έλληνα νομικό). Οι πιθανότητες είναι περιορισμένες, επειδή η Ολομέλεια του ίδιου δικαστηρίου έχει ήδη επεξεργαστεί το σχέδιο (68/2026), αλλά μπορούν να προβληθούν νέοι λόγοι — και το σφάλμα του συντελεστή.
- **Το σφάλμα του συντελεστή.** Το άρθρο 2 Α.2(α) γράφει «τριάντα πέντε χιλιοστά (0,0035)». Οι λέξεις σημαίνουν 0,035 (≈7.600 τ.μ. στη ΧΕ1)· ο αριθμός σημαίνει 0,0035 (≈760 τ.μ.). Το υπόμνημα του χάρτη γράφει 0,035. Πιθανότατα τυπογραφικό λάθος — αλλά στο δεσμευτικό κείμενο. Η διόρθωσή του απαιτεί επίσημη διόρθωση σφάλματος στο ΦΕΚ· μέχρι τότε, κάθε άδεια υπολογισμένη με 0,035 στηρίζεται σε αμφισβητούμενη ανάγνωση. Απαιτείται νομική γνωμοδότηση.
- **Η Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά.** Το διάταγμα αναγνωρίζει ότι η γη βρίσκεται σε Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά. Αν η περιοχή δεν έχει χαρακτηριστεί Ζώνη Ειδικής Προστασίας κατά την Οδηγία για τα Πουλιά, μπορεί να εφαρμόζεται απευθείας το αυστηρό καθεστώς του άρθρου 4 παρ. 4 (βλ. Παράρτημα G.6) — λόγος που μπορεί να προβληθεί σε κάθε προσβολή και ενώπιον της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.
- **Τα παλαιότερα διατάγματα εξακολουθούν να ισχύουν.** Για τις ΧΕ2Α/ΧΕ2Β, για ό,τι δεν ρυθμίζεται ισχύει το διάταγμα ΖΟΕ του 1988· για τη ΧΕ1, το διάταγμα Πάρου/Αντιπάρου του 1993. Κάθε άδεια πρέπει να συμμορφώνεται και με τα δύο επίπεδα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Το γήπεδο: χάρτης, ζώνες, συντεταγμένες



Χάρτης της ΚΛΕΑ από τους πίνακες συντεταγμένων του διατάγματος (219 κορυφές περιμέτρου και δύο διαχωριστικές γραμμές ζωνών), μετασχηματισμένους από ΕΓΣΑ '87 σε WGS84, πάνω σε δορυφορική εικόνα Esri World Imagery. Αναλυτική επικάλυψη, όχι κτηματογράφηση. Τα ψηφιακά αρχεία (KML, GeoJSON, κατάλογος κορυφών) διατίθενται κατόπιν αιτήματος.

Θέση και χαρακτήρας

- Χερσόνησος Αγίου Ιωάννη Δέτη, δυτική πλευρά του όρμου της Νάουσας· κέντρο ≈ 37,1379 Β, 25,2105 Α. Παραλία Κολυμπήθρες ≈1 χλμ. νότια (37,1294 Β, 25,2144 Α)· Μονή Αγίου Ιωάννη Δέτη βορειοανατολικά.
- Βόρειες πλαγιές που κατεβαίνουν σε **απόκρημνη ακτή** — καμία παραλία στο ακίνητο· πλήρως εκτεθειμένες στο μελτέμι.
- Απότομο έδαφος που διασχίζουν τρία ρέματα σχήματος V· κλίσεις κυρίως 4–35%, τοπικά πάνω από 35% (ΣΜΠΕ 2022, §6.2)· υπόβαθρο γνεύσιος.
- Πρόσβαση μόνο από τη δημόσια οδό προς την ΕΕΛ Νάουσας.
- Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά· θάλασσα Natura 2000 μπροστά.
- **Μυκηναϊκή ακρόπολη Κουκουναριών** ≈ 37,1266 Β, 25,2088 Α, ≈0,9 χλμ. νότια του γηπέδου, πάνω από τη δυτική ακτή του όρμου των Κολυμπηθρών (κόκκινο τρίγωνο στον χάρτη). Η νότια αδόμητη ζώνη του

διατάγματος και ο κανόνας των 30 μ. κάτω από την κορυφογραμμή υπάρχουν ώστε κανένα κτίριο να μην είναι ορατό από την κορυφή της.

Ζώνες

Ζώνη	Έκταση (διάταγμα)	Έκταση (επανυπολογισμός)	Κανόνας
ΧΕ1 – ξενοδοχείο	217,06 στρ.	216,578 m²	Συντελεστής 0,0035 / 0,035 (βλ. Α)· 240 κλίνες· 1–2 όροφοι
ΧΕ2Α – προστατευόμενη	51,12 στρ.	51,688 m²	Καμία δόμηση, οδός ή αλλοίωση εδάφους
ΧΕ2Β – glamping	59,66 στρ.	59,579 m²	150 + 120 m², 3.5 m
Σύνολο	327,84 στρ.	327,845 m²	

Δόμηση

Με 0,035, η ΧΕ1 επιτρέπει ≈7.597 τ.μ.· με 270 τ.μ. glamping ≈7.867 τ.μ. Το ΣτΕ αναφέρει ≈7.967 τ.μ. — διαφορά ≈100 τ.μ. που πρέπει να συμφιλιωθεί. Με 0,0035, η ΧΕ1 θα επέτρεπε ≈760 τ.μ.

Διάταξη κτιρίων

Το διάταγμα ορίζει μόνο το περίγραμμα. Η επενδυτική παρουσίαση της ΕΚΤΕΡ του Αυγούστου 2026 (σ. 10) δείχνει εικόνα διάταξης κτιρίων. Είναι διαφημιστικό υλικό, όχι εγκεκριμένο σχέδιο· η ΜΠΕ και η αίτηση οικοδομικής άδειας πρέπει να ορίζουν ποια διάταξη θα κατασκευαστεί, μαζί με δρόμους, άνδηρα, πισίνες, τοίχους αντιστήριξης, εκσκαφές-επιχώσεις και προϊόντα εκσκαφής — ένα μικρό αποτύπωμα μπορεί να συνυπάρχει με μεγάλη διαταραγμένη έκταση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ C

Το ιστορικό: χρονολόγιο και ποιος αμφισβήτησε τι

Ημερομηνία	Γεγονός	Πηγή
αρχές 2000	Η ΕΚΤΕΡ συγκεντρώνει τη γη	Newmoney 18.10.2021
1975 / 1979 / 1988 / 1993	Χαρακτηρισμός τοπίου· αρχαιολογικός χώρος Κουκουναριών· ΖΟΕ Κολυμπηθρών· διάταγμα εκτός σχεδίου Πάρου	Βλ. Παράρτημα Α
2012–2014	Μελέτη της ΕΛΛΕΤ για την προστασία και ανάδειξη της ακρόπολης των Κουκουναριών (Δ. Σκιλάρντι, ALTERA PARS αρχιτέκτονες· χορηγός Ίδρυμα Α.Γ. Λεβέντη)	Έκδοση ΕΛΛΕΤ 2015, σ. 39
2013	Η ΕΛΛΕΤ αντιτίθεται στο Χωροταξικό του Τουρισμού· θέσεις που συνυπέγραψαν 28 νησιωτικοί Δήμοι, μεταξύ τους η Πάρος· εγκρίθηκε παρ' όλα αυτά· η ΕΛΛΕΤ και εννέα φορείς προσφεύγουν στο ΣτΕ	Έκδοση ΕΛΛΕΤ 2015, σ. 20
2018	Γνωμοδότηση 373/2018 του Δημοτικού Συμβουλίου Πάρου	Προοίμιο διατάγματος
26.12.2021	Επιστολή των Φίλων της Πάρου προς τους Υπουργούς Ανάπτυξης, Τουρισμού και Περιβάλλοντος: συγκρότημα ≈12.000 τ.μ., υπερδόμηση της Νάουσας, αρχαιολογικός χώρος· ζητεί ΜΠΕ και δημόσια διαβούλευση	E-Bulletin Φίλων της Πάρου, Ιαν. 2022
2021	ΚΑΣ / Υπουργείο Πολιτισμού εγκρίνουν με διατήρηση αδόμητου τμήματος· παρουσιάζονται ≈12.000 τ.μ.	Διάταγμα· Τύπος
Ιούλ.–Σεπ. 2022	ΣΜΠΕ σε διαβούλευση (12.046 τ.μ., 440 κλίνες)· σχόλια ΕΛΛΕΤ 1.9.2022	ΣΜΠΕ· ΕΛΛΕΤ
3.4.2023	Ομολογιακό δάνειο 42,64 εκατ. ευρώ με την Τράπεζα Πειραιώς, συγχρηματοδότηση ΤΑΑ, προϋπολογισμός 53,3 εκατ. ευρώ, πυλώνας Εξωστρέφεια	ΕΚΤΕΡ/ΧΑ
Ιούνιος 2023	Το ΣτΕ 109/2023 απορρίπτει το σχέδιο	Διάταγμα· Τύπος
22.6.2023	Έγγραφο 1689 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την ανακοίνωση του Απριλίου· η ΕΚΤΕΡ απαντά ότι η γνωμοδότηση «δεν συνεπάγεται ματαίωση»	ΕΚΤΕΡ 23.6.2023
Δεκ. 2023	Δημοσιευμένη κατανομή: 21,3 εκατ. ΤΑΑ + 21,3 εκατ. Πειραιώς + 10,7 εκατ. ίδια κεφάλαια· παράδοση «καλοκαίρι 2025»	ered.gr
2024	Αναθεωρημένο σχέδιο· περιβαλλοντική έγκριση 26.7.2024	Διάταγμα
Αύγ. 2025	Αναθεωρημένο σχέδιο: ≈8.194 τ.μ., 100 μονάδες	Mononews 19.8.2025
19.8.2025	Ερώτηση 8129 πέντε βουλευτών προς τέσσερις υπουργούς	Βουλή
24.9.2025	Αναφορά 3176 του Μ. Καφούρου (ΝΔ, Κυκλάδες), κατατέθηκε 3.10.2025: 240 κλίνες, 53 εκατ. ευρώ με 21,5 εκατ. ΤΑΑ· υπόμνημα του Δήμου· υπογραφές πολιτών	Βουλή
2026	ΣτΕ 20/2026 (παραπομπή) και 68/2026 (νόμιμο)	Διάταγμα
22.7.2026	Η ΕΚΤΕΡ ανακοινώνει τη θετική γνωμοδότηση	ΧΑ
28.7.2026	Ο Δήμος Πάρου αντιτίθεται δημόσια και ανακοινώνει ότι θα εξαντλήσει κάθε νομικό και πολιτικό μέσο	Δήμος
Αύγ. 2026	Επενδυτική παρουσίαση της ΕΚΤΕΡ με εικόνα διάταξης	ΕΚΤΕΡ
29.9.2026	Εξαμηνιαία έκθεση 2026: το δάνειο δεν έχει εκταμιευθεί· προσημείωση 51,168 εκατ. ευρώ επί της γης	ΕΚΤΕΡ
12.10.2026	Δημοσίευση του διατάγματος, ΦΕΚ Δ' 859	ΦΕΚ
23.10.2026	Δεν έχει υποβληθεί αίτηση οικοδομικής άδειας (κατά τη γνώση της ΚΛΕΑ)	Προς έγγραφη επιβεβαίωση από την ΥΔΟΜ

Ποιος έχει αμφισβητήσει το έργο

Πότε	Ποιος	Για ποιο θέμα
2013	ΕΛΛΕΤ με 28 νησιωτικούς Δήμους, μεταξύ τους η Πάρος	Χωροταξικό του Τουρισμού· φέρουσα ικανότητα των νησιών
2018 →	Δημοτικό Συμβούλιο· Εφορεία Αρχαιοτήτων	Θέση, αρχαιολογία
Δεκ. 2021	Φίλοι της Πάρου και της Αντιπάρου	Υπερδόμηση του όρμου της Νάουσας, αρχαιολογία, ανάγκη ΜΠΕ και διαβούλευσης
Σεπ. 2022	ΕΛΛΕΤ	Οδοί εντός ΖΟΕ, αξιολόγηση Natura, φέρουσα ικανότητα, συγκαλυμμένη οικιστική χρήση
Ιούν. 2023	ΣτΕ 109/2023	Δυναμικότητα, φέρουσα ικανότητα, «ήπιος» χαρακτήρας
Ιούν. 2023	Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	Ενημέρωση για το δάνειο μετά την αρνητική γνωμοδότηση
Αύγ.–Σεπ. 2025	Βουλευτές αντιπολίτευσης· Μ. Καφούρος (ΝΔ)	Natura, αρχαιολογία, τοπίο, νερό, απόβλητα, οδοί, πλημμύρες, έλλειψη διαβούλευσης
2025–2026	Δήμος· υπογραφές πολιτών	Θέση, διαβούλευση· δημόσια αντίθεση 28.7.2026

Η ΚΛΕΑ δεν εντόπισε μέχρι σήμερα καμία δημόσια αμφισβήτηση του **ύψους του προϋπολογισμού** ή του μεγέθους της χρηματοδότησης με στήριξη της ΕΕ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ D

Ανάλυση κόστους

Μόνο δημοσιευμένα στοιχεία. Οι συγκρίσεις δείχνουν πού οφείλεται συμφιλίωση· δεν αποτελούν δική μας εκτίμηση κόστους.

	Σχέδιο 2022 (βάση χρηματοδότησης)	Εγκεκριμένο σχέδιο 2026
Προϋπολογισμός	53,3 εκατ. €	53,3 εκατ. ευρώ (ο μόνος αριθμός που δημοσιεύει η ΕΚΤΕΡ)
Δόμηση	12,046 m²	≈7.967 τ.μ.
Κλίνες / μονάδες	440 κλίνες	240 κλίνες / ≈100 μονάδες
€ ανά τ.μ.	4.425 €	**6.690 €**
€ ανά κλίνη	121.000 €	**222.000 €**
€ ανά μονάδα	—	**533.000 €**

Σημεία αναφοράς

Σημείο αναφοράς	Τιμή	Πολλαπλάσιο Κολυμπηθρών
Summer Senses της ΕΚΤΕΡ, Πούντα (Πάρος, 5*, 100 δωμάτια) — συνολικό έργο	13,45 εκατ. ευρώ ≈ 135.000 ευρώ ανά δωμάτιο	≈ ×4 ανά μονάδα (συνολικό προς συνολικό)
Ίδιο — σύμβαση κατασκευής (2017: φέρων οργανισμός, Η/Μ, περιβάλλων χώρος)	7,91 εκατ. ευρώ + ΦΠΑ για 7.358 τ.μ. ≈ 1.075 ευρώ/τ.μ.	≈ ×6 ανά τ.μ. (όχι ομοειδής σύγκριση)
Υπουργείο, «Πρότυπο Κόστος Επενδυτικών Έργων» (2017), ξενοδοχείο 5*	1.300 ευρώ/τ.μ.· 52.000 ευρώ ανά κλίνη (≤100 κλίνες)	≈ ×5 ανά τ.μ.· ≈ ×4 ανά κλίνη
Ξενοδοχεία resort στο Παρίσι, κατασκευή (Statista 2021)	≈ €2,500/m²	≈ ×2.7
Ξενία Κύθνου (5*, ανακατασκευή)	> 30 εκατ. ευρώ, 46 δωμάτια ≈ 650.000 ευρώ ανά δωμάτιο	συγκρίσιμο — ακραία περίπτωση υψηλού κόστους, νησιωτική εφοδιαστική

Η ισχυρότερη σύγκριση είναι συνολικό προς συνολικό: ίδιος επενδυτής, ίδιο νησί, ίδια κατηγορία, ίδιο μέγεθος. Η Κύθνος δείχνει ότι υπάρχουν υψηλά κόστη ανά δωμάτιο· δεν εξηγεί γιατί η ΕΚΤΕΡ θα ξόδευε τετραπλάσια από όσα ξόδεψε στην Πούντα.

Δωμάτια και κλίνες — τι απομένει

Πηγή	Ημερομηνία	Μέγεθος
ΣΜΠΕ (αρχικό σχέδιο)	Ιούλ. 2022	440 κλίνες· 12.046,20 τ.μ.
Constructionmag (αναθεώρηση σε εξέλιξη)	Ιαν. 2024	≈100 μονάδες
Mononews (αναθεωρημένο σχέδιο προς το ΣτΕ)	Αύγ. 2025	8.194 τ.μ.· 100 μονάδες
Αναφορά Καφούρου στη Βουλή	Σεπ. 2025	240 κλίνες
ΣτΕ 68/2026	2026	240 κλίνες (−45%)· 7.967,10 τ.μ. (−34%)· 80% της γης αδόμητο
Powergame	23.7.2026	≈100 δωμάτια και σουίτες· 53,3 εκατ. ευρώ
Ανακοίνωση της ΕΚΤΕΡ στο Euronext Athens	22.7.2026	μονάδα «ήπιας μορφής»· 53,3 εκατ. ευρώ· χρηματοδότηση «εξασφαλισμένη»· χωρίς αριθμό κλινών ή δωματίων
Επενδυτικές παρουσιάσεις ΕΚΤΕΡ	2025–2026	«100 υπερπολυτελείς βίλες/σουίτες»· 53,3 εκατ. ευρώ· ~20 εκατ. ευρώ κύκλος εργασιών
Διάταγμα ΦΕΚ Δ' 859	12.10.2026	1,105685 κλίνες/στρ. × 217,06 στρ. = 240 κλίνες

Το εγκεκριμένο θέρετρο είναι επομένως ≈100 μονάδες / 240 κλίνες (≈2,4 κλίνες ανά μονάδα: βίλες και σουίτες), έναντι 440 κλινών στο σχέδιο πάνω στο οποίο στηρίχθηκε η χρηματοδότηση του 2023.

Πόσο θα έπρεπε να κοστίζει το μειωμένο έργο — με βάση το ίδιο το ξενοδοχείο της ΕΚΤΕΡ στην Πούντα

Βήμα	Ανά μονάδα (μέθοδος 1)	Ανά τ.μ. (μέθοδος 2)
Συνολικό έργο Πούντας 13,45 εκατ. ευρώ· 100 δωμάτια· 7.358 τ.μ. (σύμβαση 2017)	134.500 €	1.828 €
Τιμαριθμοποίηση στο 2026: δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών ΕΛΣΤΑΤ, σωρευτικά 2018 → α' τρίμηνο 2026 ≈ +29% (προσέγγιση της ΚΛΕΑ από τις δημοσιευμένες ετήσιες μεταβολές, προς επαλήθευση)	173.500 €	2.358 €
× μέγεθος Κολυμπηθρών (100 μονάδες / 7.967 τ.μ.)	17,4 εκατ. €	18,8 εκατ. €
+10% εξωτερικές υποδομές και δύσκολο έδαφος (πρόσβαση, κλίσεις, ρέματα, δίκτυα)	**19,1 εκατ. €**	**20,7 εκατ. €**
Ευαισθησία: +25% προδιαγραφές «υπερπολυτελείας» (στη μέθοδο 2)		**25,8 εκατ. €**
Δημοσιευμένος προϋπολογισμός της ΕΚΤΕΡ	53,3 εκατ. €	53,3 εκατ. €
Ανεξήγητη διαφορά	34 εκατ. €	27–33 εκατ. €

- Αν τα στοιχεία της Πούντας θεωρηθούν κόστη του 2022 αντί του 2017–2018, ο συντελεστής τιμαριθμοποίησης είναι ≈+14% και ο προκύπτων προϋπολογισμός ακόμη χαμηλότερος.
- Αν τα 13,45 εκατ. ευρώ της Πούντας περιλαμβάνουν γη και ΦΠΑ πρέπει να ελεγχθεί στα στοιχεία της ΕΚΤΕΡ· η σύγκριση είναι συνολικό προς συνολικό, όπως δημοσιεύθηκαν.
- Το μέγεθος των μονάδων είναι παρόμοιο (Πούντα ≈74 τ.μ. ανά δωμάτιο, Κολυμπήθρες ≈80 τ.μ. ανά μονάδα), οπότε οι δύο μέθοδοι συγκλίνουν.

Μη βέλτιστη επένδυση μετά τη μείωση

Οι κλίνες μειώθηκαν κατά 45% και η δόμηση κατά 34%, αλλά τα σταθερά στοιχεία ενός θερέτρου — δρόμος πρόσβασης και κόμβος, λύση νερού και λυμάτων, ενέργεια, υποδοχή, εστιατόρια, σπα, εγκαταστάσεις προσωπικού, διαμόρφωση γηπέδου 33 εκταρίων — δεν μειώνονται αναλογικά. Με 53,3 εκατ. ευρώ, το κόστος ανά κλίνη αυξήθηκε από 121.000 σε 222.000 ευρώ (+83%). Με λιγότερες μονάδες να σηκώνουν τα σταθερά κόστη και έσοδα αγοράς πολύ κάτω από τον ισχυρισμό της ΕΚΤΕΡ προς τους επενδυτές, η απόδοση του έργου αποδυναμώνεται (βλ. τον έλεγχο υπολειμματικής αξίας στο Παράρτημα G.9).

Αφαίρεση της γης

Αφαιρούμενη γη	Υπόλοιπο	€ ανά τ.μ.	€ ανά μονάδα
καμία	53,3 εκατ. €	**6.690 €**	**533.000 €**
7,48 εκατ. ευρώ (σύνολο επενδυτικών γηπέδων ΕΚΤΕΡ, εύλογη αξία)	45,8 εκατ. €	5.751 €	458.000 €
14,3 εκατ. ευρώ (σύνολο χαρτοφυλακίου στο κόστος — ανώτατο όριο)	39,0 εκατ. €	4.895 €	390.000 €

Τι πρέπει να συμφιλιωθεί

- Γη, ΦΠΑ, εξοπλισμός, αμοιβές μελετητών, χρηματοοικονομικό κόστος, εξωτερικές υποδομές, εκσκαφές και αντιστηρίξεις, πληθωρισμός 2023–2026.
- Ποιος κατασκευάζει: η ΕΚΤΕΡ είναι κατασκευαστική εταιρεία· αν κατασκευάσει η ίδια το ξενοδοχείο της, πρέπει να εξεταστούν οι προμήθειες, η πιστοποίηση κόστους και οι συμβάσεις με συνδεδεμένα μέρη.
- Οι πιστοποιημένες από τον ανεξάρτητο αξιολογητή επιλέξιμες δαπάνες για την έγκριση του 2023 και κάθε αναθεώρηση.

Η γη της ΕΚΤΕΡ στις οικονομικές της καταστάσεις

Τέλος χρήσης	Επενδυτικά ακίνητα (εύλογη αξία)	Μεταβολή
2005	18,53 εκατ. ευρώ (γη 12,81 εκατ.)	+3,10 εκατ. προσθήκες
2016–2017	€8.13 m → €7.89 m	ζημίες αναπροσαρμογής
2020–2022	7,87 εκατ. ευρώ (γη 7,40 εκατ.)	σταθερό
2023	9,02 εκατ. €	+0,91 εκατ. αγορά γης
2024–Η1 2026	7,98 εκατ. ευρώ (γη 7,48 εκατ.)	οικόπεδο σε ιδιοχρησιμοποίηση

Λογιστική αξία στο κόστος (χρήση 2023): ≈14,0–14,3 εκατ. ευρώ για το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων. Η γη στις Κολυμπήθρες είναι μέρος τους· το δικό της κόστος κτήσης δεν γνωστοποιείται χωριστά — θα το έδειχναν τα συμβόλαια.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε

Χρηματοδότηση και Ταμείο Ανάκαμψης

Τι έχει γνωστοποιήσει η ΕΚΤΕΡ

Στοιχείο	Περιεχόμενο
Δάνειο	Κοινό ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, 42,64 εκατ. ευρώ, υπογραφή 3.4.2023, συγχρηματοδότηση ΤΑΑ· επένδυση 53,3 εκατ. ευρώ· πυλώνας «Εξωστρέφεια»
Κατανομή (δημόσιες πηγές)	≈21,3 εκατ. ΤΑΑ + ≈21,3 εκατ. Πειραιώς + ≈10,7 εκατ. ίδια κεφάλαια (ered.gr Δεκ. 2023· αναφορά Καφούρου: 21,5 εκατ. ΤΑΑ)
Εκταμίευση	Σταδιακά ανάλογα με την πρόοδο της κατασκευής· «δεν έχει πραγματοποιηθεί καμία εκταμίευση» (εξαμηνιαία έκθεση 2026, σημ. 8.2, εγκρίθηκε 29.9.2026)
Εξασφαλίσεις	Προσημείωση υποθήκης 51,168 εκατ. ευρώ επί της γης και των μελλοντικών κτιρίων (120% του δανείου)
Λίστα 100 μεγαλύτερων αποδεκτών ΤΑΑ	Η ΕΚΤΕΡ δεν περιλαμβάνεται στους 100 μεγαλύτερους τελικούς αποδέκτες του ΤΑΑ (λίστα 27.5.2026) — συνεπές με τη μη εκταμίευση· δεν αποδεικνύει μη έγκριση

Πώς λειτουργούν τα δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης στην Ελλάδα

- Έως 50% δάνειο ΤΑΑ, τουλάχιστον 30% τραπεζική συγχρηματοδότηση, τουλάχιστον 20% ίδια κεφάλαια. Επιτόκιο ΤΑΑ από 0,35% (μικρές επιχειρήσεις) ή 1% (λοιπές)· οι κανόνες κρατικών ενισχύσεων μπορεί να απαιτούν περισσότερο.
- Τα έργα εντάσσονται σε πυλώνα — πράσινη μετάβαση, ψηφιακός μετασχηματισμός, έρευνα, **εξωστρέφεια** (μαζί με τον τουρισμό) ή συγχωνεύσεις. Τα πράσινα και ψηφιακά ποσοστά είναι όρια πυλώνων, όχι γενικός κανόνας 20% πράσινων δαπανών για κάθε έργο.
- Κάθε χρηματοδοτούμενο έργο πρέπει να τηρεί την αρχή **«Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης»** (Κανονισμός 2021/241· Κανονισμός Ταξινομίας άρθρο 17) — ανεξάρτητα από τον πυλώνα.
- Ανεξάρτητος αξιολογητής πιστοποιεί την επιλεξιμότητα, τις επιλέξιμες δαπάνες, την κρατική ενίσχυση και την αρχή DNSH· οι τράπεζες διαχειρίζονται· η Ειδική Υπηρεσία Συντονισμού (ΕΥΣΤΑ) εποπτεύει· αρμόδιο είναι το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Η αξία της φθηνής δημόσιας πίστωσης — σύνοψη (λεπτομέρειες στο Παράρτημα Ι)

Παραδοχές: 21,32 εκατ. ευρώ ΤΑΑ με 1% και 21,32 εκατ. ευρώ τραπεζικό δάνειο με 4,75%, έναντι 42,64 εκατ. ευρώ εξ ολοκλήρου εμπορικού δανεισμού με 4,75%· ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις· χωρίς περίοδο χάριτος. Οι πραγματικοί όροι της ΕΚΤΕΡ δεν είναι δημόσιοι.

Διάρκεια	Ετήσια εξυπηρέτηση: ιδιωτικό	Ετήσια: μικτό	Ετήσια εξοικονόμηση	Συνολική εξοικονόμηση	% των 53,3 εκατ.	Παρούσα αξία με 4,75%
12 έτη	4,74 εκατ. €	4,27 εκατ. €	0,48 εκατ. €	**5,7 εκατ. €**	10.7%	4,3 εκατ. €
20 έτη	3,35 εκατ. €	2,86 εκατ. €	0,49 εκατ. €	**9,9 εκατ. €**	18.5%	6,3 εκατ. €

Χαμηλότερο κόστος τόκων επιτρέπει επίσης σε ένα έργο να σηκώσει περισσότερο χρέος με λιγότερα ίδια κεφάλαια. Το νόμιμο ποσό κρατικής ενίσχυσης υπολογίζεται διαφορετικά (επιτόκια αναφοράς και προεξόφλησης)· οι αριθμοί αυτοί δείχνουν οικονομική σημασία, όχι παράνομη ενίσχυση.

Ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν

1. Με ποιον προϋπολογισμό, ποια δόμηση και πόσες κλίνες εγκρίθηκε το δάνειο, και επανυπολογίστηκε μετά τη μείωση σε ≈7.967 τ.μ. / 240 κλίνες;
2. Ποιες είναι οι πιστοποιημένες επιλέξιμες δαπάνες και περιλαμβάνουν τη γη; Σε ποια αξία;
3. Πώς αξιολογήθηκε η αρχή DNSH — για ένα σχέδιο που απορρίφθηκε δύο μήνες αργότερα;
4. Ποιος είναι ο κατασκευαστής και με ποιους όρους;
5. Ποιοι είναι το επιτόκιο, η διάρκεια, η περίοδος χάριτος, η αναγωγή και οι όροι εκταμίευσης;

6. Θα ανασταλεί κάθε εκταμίευση μέχρι να συμφιλιωθεί ο προϋπολογισμός με το εγκεκριμένο έργο;

Πού απευθυνόμαστε, με σειρά

1. Αιτήματα πληροφόρησης προς την ΕΥΣΤΑ, το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και την Τράπεζα Πειραιώς (περιβαλλοντική πληροφόρηση: ένας μήνας, με παράταση έως δύο — Οδηγία 2003/4/ΕΚ· ν. 2690/1999 άρθρο 5).
2. Καταγγελία στην **Εθνική Αρχή Διαφάνειας**, το εθνικό σημείο καταγγελιών για το ΤΑΑ.
3. **Ευρωπαϊκή Επιτροπή** — Ομάδα Δράσης Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (SG RECOVER).
4. **OLAF** για παρατυπίες που θίγουν τον προϋπολογισμό της ΕΕ· **Ευρωπαϊκή Εισαγγελία (EPPO)** μόνο με συγκεκριμένα στοιχεία απάτης.
5. **Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο** — γραπτή ερώτηση (Επιτροπή Ελέγχου του Προϋπολογισμού) ή αναφορά (PETI).

Τράπεζα Πειραιώς

Η Τράπεζα Πειραιώς δανείζει 21,3 εκατ. ευρώ από ίδια κεφάλαια, διαχειρίζεται το δάνειο του ΤΑΑ και κατέχει την προσημείωση επί της γης. Σε αντίθεση με την ΕΚΤΕΡ, εξαρτάται από ιδιώτες πελάτες και δημοσιεύει δεσμεύσεις βιωσιμότητας. Μια δημόσια επιστολή με προθεσμία 30 ημερών, και στη συνέχεια δημοσίευση ερωτήσεων και απαντήσεων και, αν χρειαστεί, πρόσκληση να επανεξεταστούν οι τραπεζικές σχέσεις, αποτελεί νόμιμη, τεκμηριωμένη πίεση.

Επικαιροποίηση, δεύτερη έκδοση: το παράθυρο του Ταμείου Ανάκαμψης έκλεισε

- Καμία νέα δανειακή σύμβαση ΤΑΑ μετά τις 29 Μαΐου 2026· τα δάνεια ΤΑΑ έπρεπε να εκταμιευθούν στους τελικούς δανειολήπτες έως τις 26 Αυγούστου 2026 (υπουργική απόφαση 47990 ΕΞ/2022 όπως ισχύει)· όλα τα έργα και τα ορόσημα του ΤΑΑ έπρεπε να ολοκληρωθούν έως τις 31 Αυγούστου 2026.
- Η ΕΚΤΕΡ δεν είχε κάνει καμία εκταμίευση έως το Α΄ εξάμηνο 2026 (εξαμηνιαία έκθεση, σημείωση 8.2) και δεν έχει οικοδομική άδεια, άρα καμία εργασία δεν μπορούσε να χρηματοδοτηθεί πριν από την προθεσμία.
- Περίπου 2 δισ. € αδιάθετων δανείων ΤΑΑ περνούν στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα, προς διάθεση έως περίπου το 2029 με δικούς της όρους.
- Πρόσθετα ερωτήματα: ακυρώθηκε, παρατάθηκε ή μεταφέρθηκε η δόση ΤΑΑ της ΕΚΤΕΡ, και με ποιους όρους χρηματοδοτείται τώρα το έργο;

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ F

Νερό, λύματα και οδοί

Τι απαιτεί το διάταγμα (άρθρο 3 Β)

Θέμα	Κανόνας	Ποιος αποφασίζει / πληρώνει
Νερό	Εξασφάλιση νερού από τη ΔΕΥΑΠ πριν από την υποβολή της ΜΠΕ· αλλιώς αφαλάτωση (ειδική μελέτη άντλησης και άλμης σε ευαίσθητη θάλασσα) ή γεώτρηση (υδρογεωλογική μελέτη)	Αποφασίζει η ΔΕΥΑΠ (δημοτική)· η ΕΚΤΕΡ πληρώνει τις ιδιωτικές λύσεις
Λύματα	Σύνδεση με την ΕΕΛ Νάουσας υπό θετική απόφαση της ΔΕΥΑΠ, ίδια αποθήκευση και μεταφορά, ποιότητα εισροής· αλλιώς ιδιωτική επεξεργασία εντός του γηπέδου	Αποφασίζει η ΔΕΥΑΠ· κατασκευάζει η ΕΚΤΕΡ
Οδοί	Κυκλοφοριακή μελέτη στη ΜΠΕ· μέτρα και έργα «που θα βαρύνουν τον φορέα εφαρμογής»· νομιμότητα και επάρκεια της πρόσβασης	Πληρώνει η ΕΚΤΕΡ
Κόστος για τους δημόσιους προϋπολογισμούς	Προοίμιο: το διάταγμα δεν προκαλεί δαπάνη σε βάρος του κρατικού ή του δημοτικού προϋπολογισμού	—

Η ΕΕΛ Νάουσας

Η ΔΕΥΑΠ επεκτείνει την ΕΕΛ Νάουσας με ≈5,94 εκατ. ευρώ του Ταμείου Ανάκαμψης: δυναμικότητα που προσεγγίζει τους 20.000 ισοδύναμους κατοίκους και τουλάχιστον 4.000 κ.μ./ημέρα, με επεξεργασία μεμβρανών και επαναχρησιμοποίηση άνω των 380.000 κ.μ. τον χρόνο για άρδευση. Τροποποιήσεις της σύμβασης ήταν στην ημερήσια διάταξη του ΔΣ της ΔΕΥΑΠ τον Μάρτιο 2026. Μια περιγραφή έργου δεν αποδεικνύει ολοκλήρωση, θέση σε λειτουργία ή διαθέσιμη θερινή δυναμικότητα για νέο θέρετρο.

Τι πρέπει να απαιτήσουν ο Δήμος και η ΔΕΥΑΠ

- Δημοσιευμένο ισοζύγιο νερού και λυμάτων αιχμής για τη Νάουσα, με σενάρια λειψυδρίας και βλάβης και όλα τα εκκρεμή ξενοδοχειακά έργα.
- Καμία διάθεση δυναμικότητας, προνομιακό τιμολόγιο ή δέσμευση σύνδεσης χωρίς αιτιολογημένη, δημόσια απόφαση του ΔΣ.
- Πίνακας για το ποιος πληρώνει, κατέχει, συντηρεί και επιβαρύνεται με τις υπερβάσεις για κάθε οδό, κόμβο, γραμμή ηλεκτροδότησης, σύνδεση ύδρευσης και αποχέτευσης και εγκατάσταση επαναχρησιμοποίησης.
- Αν η ΕΚΤΕΡ επιλέξει αφαλάτωση: πλήρης έλεγχος της διάθεσης άλμης στη θάλασσα Natura 2000.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ G

Δημόσια απόκτηση: η εφεδρική λύση

Το παράρτημα αυτό περιγράφει πώς ο Δήμος θα μπορούσε να περάσει τη γη σε δημόσια χέρια, ποιος θα την κατέχει και θα τη διαχειρίζεται, πώς θα πληρωθεί και περίπου πόσα διακυβεύονται. Αποτελεί βάση προετοιμασίας. Οι παραπομπές σε άρθρα και οι διαδικασίες πρέπει να επιβεβαιωθούν από Έλληνες νομικούς και φοροτεχνικούς πριν από κάθε απόφαση· οι αριθμοί που σημειώνονται ως εκτιμήσεις είναι τάξεις μεγέθους της ΚΛΕΑ, προς αντικατάσταση από επίσημα στοιχεία.

G.1 Οδοί προς τη δημόσια ιδιοκτησία

Οδός	Πώς	Πλεονεκτήματα	Αδυναμίες
1. Αγορά με συμφωνία	Απόφαση Συμβουλίου· ανεξάρτητη εκτίμηση· συμβολαιογραφική πράξη. Ο Δήμος απαλλάσσεται κατ' αρχήν από τον φόρο μεταβίβασης.	Γρήγορη, χωρίς δικαστήρια· η «κομψή έξοδος» για την ΕΚΤΕΡ· η τιμή μπορεί να αντανακλά την αδόμητη πραγματικότητα	Χρειάζεται πρόθυμο πωλητή· η προσημείωση του δανείου (51,2 εκατ.) πρέπει να αρθεί με συναίνεση της Τράπεζας Πειραιώς
2. Αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Δήμου	Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (ν. 2882/2001): κήρυξη για συγκεκριμένο σκοπό δημόσιας ωφέλειας, με απόδειξη διαθέσιμων πόρων· αποζημίωση που ορίζει το δικαστήριο	Δεν εξαρτάται από τη συναίνεση της ΕΚΤΕΡ· την τιμή την ορίζουν τα δικαστήρια με βάση στοιχεία, όχι ο ιδιοκτήτης	Πρέπει να χρηματοδοτηθεί πλήρως εντός 18 μηνών από την προσωρινή δικαστική απόφαση, αλλιώς αίρεται· απαιτείται ισχυρή δημόσια ωφέλεια για γη που μόλις χαρακτηρίστηκε τουριστική
3. Απαλλοτρίωση από το Κράτος για πολιτιστική κληρονομιά ή φύση	Υπουργείο Πολιτισμού κατά τον αρχαιολογικό νόμο (ν. 4858/2021) για τη ζώνη γύρω από την ακρόπολη των Κουκουναριών· ή κρατικός χαρακτηρισμός προστατευόμενης περιοχής	Πληρώνει το Κράτος· ισχυρή νομική βάση για το αρχαιολογικά ευαίσθητο νότιο τμήμα	Πιθανώς μερική· εξαρτάται από τις προτεραιότητες του Υπουργείου
4. Ανταλλαγή γης	Ανταλλαγή με δημόσια γη (Δημοσίου/ΕΤΑΔ ή δημοτική) κατάλληλη για τουρισμό αλλού, με ή χωρίς χρηματικό υπόλοιπο	Επιτρέπει στην ΕΚΤΕΡ να διατηρήσει το επιχειρηματικό της σχέδιο χωρίς αυτή την πλαγιά· λίγα μετρητά	Απαιτεί κατάλληλη γη και νομική βάση για την ανταλλαγή· έλεγχος κρατικών ενισχύσεων και αποτίμησης
5. Μεταφορά συντελεστή δόμησης	Αποζημίωση εν μέρει με τίτλους μεταφοράς συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) κατά τον πολεοδομικό κώδικα	Μειώνει την ανάγκη μετρητών	Η ελληνική αγορά ΜΣΔ είναι παγωμένη εδώ και καιρό· μόνο συμπληρωματικά

G.2 Η αναγκαστική απαλλοτρίωση βήμα προς βήμα (ν. 2882/2001)

1. **Απόφαση δημόσιας ωφέλειας του Δημοτικού Συμβουλίου**: προστασία τοπίου, ελεύθερων χώρων και ακτής· αποτροπή υπερφόρτωσης νερού, λυμάτων και οδών· δημιουργία δημόσιου πάρκου φύσης και τοπίου υπό τη διαχείριση του Πάρκου Πάρου· σύνδεση με την όμορη ακρόπολη των Κουκουναριών (αρχαιολογικός χώρος από το 1979), για την οποία η μελέτη προστασίας και ανάδειξης της ΕΛΛΕΤ 2012–2014 παρέχει έτοιμο πρόγραμμα (διαδρομές, σημεία πληροφόρησης, κέντρο επισκεπτών). Ο σκοπός πρέπει να είναι συγκεκριμένος, αναγκαίος και αναλογικός.
2. **Πολεοδομική συνέπεια**: αφού το διάταγμα του 2026 χαρακτηρίζει τη γη τουριστική, η δημόσια ωφέλεια είναι πολύ ισχυρότερη αν η γη (επανα)χαρακτηριστεί ελεύθερος χώρος / χώρος προστασίας — με αίτημα στο Υπουργείο για τροποποίηση του ΕΠΣ, μέσω του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) ή με χαρακτηρισμό προστατευόμενης περιοχής (βλ. G.6). Ο νομικός να γνωμοδοτήσει αν η τροποποίηση πρέπει να προηγηθεί της κήρυξης.
3. **Φάκελος**: κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακας (ΚΑΕΚ), έκθεση εκτίμησης (από πιστοποιημένο εκτιμητή / Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών) και **απόδειξη διαθεσιμότητας πόρων** για την αποζημίωση — χωρίς αυτήν η κήρυξη δεν είναι νόμιμη.
4. **Κήρυξη** της απαλλοτρίωσης από την αρμόδια αρχή (για δημοτικό δικαιούχο, ο Συντονιστής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου — προς επιβεβαίωση) και δημοσίευση στο ΦΕΚ.

5. **Προσωρινή τιμή**: ορίζεται από το Μονομελές Εφετείο (Αιγαίου) με βάση τα στοιχεία και των δύο πλευρών· χωρίς έφεση. Ο Δήμος πρέπει να προσκομίσει δικό του εκτιμητή και να υποστηρίξει αξία πολύ κατώτερη από το ποσό της ΕΚΤΕΡ για το σύνολο της επενδυτικής της γης (G.9).
6. **Πληρωμή και συντέλεση**: παρακατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων· κατάληψη μόλις καταβληθεί ή παρακατατεθεί η αποζημίωση.
7. **Οριστική τιμή**: ορίζεται από το Τριμελές Εφετείο· προσαρμογές προς κάθε κατεύθυνση.
8. **Προθεσμία**: αν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εντός 18 μηνών από τη δημοσίευση της προσωρινής απόφασης, η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδίκαια και ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει αποζημίωση.
9. **Εξώδικη συμφωνία** είναι δυνατή σε κάθε στάδιο, και κατά τη δικαστική φάση.

Η αποζημίωση είναι "πλήρης" (Σύνταγμα άρθ. 17 §2): η αγοραία αξία κατά τον χρόνο της δικαστικής απόφασης, λαμβάνοντας υπόψη τη νόμιμη χρήση της γης — μαζί με τη χωροθέτηση του 2026 — αλλά όχι τα αναμενόμενα κέρδη του επενδυτή, το επιδοτούμενο δάνειό του ή τις μελέτες του. Τα επιχειρήματα για την τιμή στο G.9 βασίζονται ακριβώς σε αυτό. Η δράση πριν από τους περιβαλλοντικούς όρους και την οικοδομική άδεια τη διατηρεί σταθερή.

G.3 Ο ρόλος του Πάρκου Πάρου

- Το **Πάρκο Πάρου** (Περιβαλλοντικό και Πολιτιστικό Πάρκο Πάρου) είναι δημοτική επιχείρηση, ιδρυμένη το 2009, που ήδη διαχειρίζεται το όμορο προστατευόμενο τοπίο Αγίου Ιωάννη Δέτη / Κολυμπηθρών. Είναι ο φυσικός διαχειριστής.
- **Προτεινόμενη δομή**: ο **Δήμος αποκτά και κατέχει** τη γη (ως δημόσια κοινόχρηστη περιουσία) και αναθέτει τη **διαχείριση** της στο Πάρκο Πάρου με προγραμματική σύμβαση ή παραχώρηση χρήσης που εγκρίνει το Δημοτικό Συμβούλιο.
- **Γιατί όχι μεταβίβαση της κυριότητας στο Πάρκο Πάρου;** Η γη που αποκτάται με απαλλοτρίωση πρέπει να υπηρετεί τον κηρυγμένο σκοπό δημόσιας ωφέλειας· η μεταβίβαση σε εταιρεία ενέχει κίνδυνο αίτησης ανάκλησης από τον πρώην ιδιοκτήτη και περιπλέκει τις εγγυήσεις και την ανάλυση κρατικών ενισχύσεων. Η εισφορά σε είδος στο κεφάλαιο της εταιρείας θα απαιτούσε επίσης διατυπώσεις αποτίμησης. Η κυριότητα του Δήμου διατηρεί τη γη αναπαλλοτρίωτη και τον σκοπό ασφαλή.
- **Θα μπορούσε το Πάρκο Πάρου να είναι ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης ή ο δανειολήπτης;** Κατ' αρχήν δυνατό για εταιρεία δημόσιας ωφέλειας, αλλά η εταιρεία είναι μικρή (≈90.000 ευρώ κεφάλαιο) και οι εγγυήσεις του Δήμου για δάνεια επιχειρήσεων είναι περιορισμένες και προσμετρώνται στα δικά του όρια. Ο δανεισμός πρέπει να γίνει από τον Δήμο.
- **Η συμβολή του Πάρκου Πάρου**: σχέδιο διαχείρισης, διαδρομές και πρόσβαση, τέλη επισκεπτών και στάθμευσης, εθελοντές, συνεργασίες με τους Φίλους της Πάρου, την ΚΛΕΑ και ιδρύματα (το Μποδοσάκειο Ίδρυμα έχει στηρίξει ήδη το Πάρκο).

G.4 Δανεισμός

- **Νομική βάση**: ο νέος Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ν. 5314/2026, άρθρο 439) και η απόφαση του Υπουργείου Εσωτερικών του Ιουλίου 2026: η ετήσια εξυπηρέτηση χρέους δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% × συντελεστή του Δήμου × Κεντρικούς Αυτοτελείς Πόρους (ΚΑΠ). Πάρος: συντελεστής 4,5 → ≈90% των ≈3,4–3,6 εκατ. ≈ **3,1 εκατ. ευρώ τον χρόνο** εξυπηρέτηση χρέους.
- **Θεωρητική ικανότητα**: ≈42 εκατ. ευρώ σε 20 χρόνια ή ≈48 εκατ. ευρώ σε 25 χρόνια με 4% — **πριν από το υφιστάμενο χρέος** και υπό δεύτερο όριο συνολικού χρέους / συνολικών εσόδων. Το πραγματικό περιθώριο απαιτεί τον προϋπολογισμό 2026 και τον πίνακα χρέους.
- **Δανειστές**: το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ο συνήθης δανειστής των Δήμων, και με γραμμές της ΕΤΕπ) ή εμπορικές τράπεζες — κατά προτίμηση όχι η Τράπεζα Πειραιώς, λόγω του ρόλου της στο έργο.
- **Διαδικασία**: απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου· οικονομική μελέτη αποπληρωμής· γνώμες/εγκρίσεις που προβλέπει ο Κώδικας· η δανειακή σύμβαση χρησιμεύει ως απόδειξη «διαθέσιμων πόρων» για την απαλλοτρίωση.
- **Γέφυρα**: αν αναμένονται επιχορηγήσεις (G.5), ένα δάνειο-γέφυρα μπορεί να καλύψει την προθεσμία των 18 μηνών και να αποπληρωθεί εν μέρει όταν φτάσουν οι επιχορηγήσεις.

G.5 Ευρωπαϊκή και εθνική χρηματοδότηση

Πηγή	Τι μπορεί να χρηματοδοτήσει	Όροι / όρια
Πρόγραμμα LIFE (Φύση & Βιοποικιλότητα, Standard Action Projects)	Αγορά γης για διατήρηση της φύσης, αποκατάσταση, σχέδιο διαχείρισης	Η γη πρέπει να συμβάλλει στη διατήρηση οικοτόπων ή ειδών των Οδηγιών για τα Πουλιά/τους Οικοτόπους και να **διατίθεται μόνιμα για τη διατήρηση της φύσης**· αγοραστής δημόσιος φορέας ή ΜΚΟ· συγχρηματοδότηση ΕΕ συνήθως 60–67%· ανταγωνιστικές ετήσιες προσκλήσεις· εταίροι (Πάρκο Πάρου, ΚΛΕΑ, Φίλοι της Πάρου, πανεπιστήμιο) ενισχύουν την πρόταση. Το καθεστώς **Σημαντικής Περιοχής για τα Πουλιά** απέναντι σε θάλασσα **Natura 2000** είναι το κλειδί.
ΕΤΠΑ – Περιφερειακό Πρόγραμμα Νοτίου Αιγαίου 2021–2027 (βιοποικιλότητα, πράσινες υποδομές, προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή)	Διαδρομές, αποκατάσταση, σήμανση, εγκαταστάσεις επισκεπτών, προστασία ρεμάτων	Η αγορά γης περιορίζεται κατ' αρχήν στο 10% των επιλέξιμων δαπανών μιας πράξης (Κανονισμός Κοινών Διατάξεων 2021/1060 άρθρο 64), με εξαιρέσεις για περιβαλλοντική διατήρηση προς έλεγχο· καλύτερα για τα έργα του πάρκου παρά για τη γη
Πράσινο Ταμείο (εθνικό)	Δημοτικά έργα περιβάλλοντος και τοπίου	Ετήσια προγράμματα· μέρος των πόρων του προέρχεται από πρόστιμα και παράβολα τακτοποίησης αυθαιρέτων — επιχείρημα για την επιστροφή μέρους της συνεισφοράς της ίδιας της Πάρου στο νησί
Υπουργείο Πολιτισμού / ΟΔΑΠ	Ζώνη προστασίας γύρω από τη μυκηναϊκή ακρόπολη των Κουκουναριών	Κρατική απαλλοτρίωση ή συγχρηματοδότηση για το αρχαιολογικά ευαίσθητο τμήμα· η μελέτη της ΕΛΛΕΤ 2012–2014 ως βάση για αρχαιολογικό πάρκο Κουκουναριών
Ιδρύματα και δωρητές	Συμβολή στην τιμή αγοράς ή στο πάρκο	**Ίδρυμα Α.Γ. Λεβέντη** (χορηγός της μελέτης της ΕΛΛΕΤ για τις Κουκουναριές και ιδρυτικός εταίρος των βραβείων Europa Nostra/ΕΛΛΕΤ «Κώστας Καρράς»), Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, Μποδοσάκειο, Ίδρυμα Λάτση και άλλοι· δημόσια έκκληση «Οι Κολυμπήθρες για την Πάρο» με τα διεθνή μέλη των Φίλων της Πάρου και τους επισκέπτες
ΕΤΕπ / εργαλεία Φυσικού Κεφαλαίου	Δάνεια για λύσεις βασισμένες στη φύση	Συνήθως μέσω εθνικών τραπεζών ή του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων· τα μικρά ποσά είναι δύσκολα

Το ίδιο το Ταμείο Ανάκαμψης κλείνει (δανειακές συμβάσεις έως το 2026)· δεν μπορεί να χρηματοδοτήσει την αγορά. Ο ρόλος του εδώ είναι ο αντίθετος: ο Δήμος πρέπει να ζητήσει **κανένα χρήμα του ΤΑΑ να μη χρηματοδοτήσει το θέρετρο** μέχρι να συμφιλιωθεί ο προϋπολογισμός (Παράρτημα Ε).

G.6 Νομικός μοχλός για την ενίσχυση της δημόσιας ωφέλειας: η Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά

Το ίδιο το διάταγμα αναφέρει ότι η γη βρίσκεται εντός **Σημαντικής Περιοχής για τα Πουλιά** (ΣΠΠ / IBA) και ότι η θάλασσα μπροστά ανήκει στο Natura 2000. Κατά την Οδηγία για τα Πουλιά (2009/147/ΕΚ, άρθρο 4) και τη νομολογία του Δικαστηρίου της ΕΕ (π.χ. C-3/96 Επιτροπή κατά Κάτω Χωρών· C-418/04 Επιτροπή κατά Ιρλανδίας), οι κατάλογοι ΣΠΠ αποτελούν την επιστημονική αναφορά για τον χαρακτηρισμό Ζωνών Ειδικής Προστασίας. Μια ΣΠΠ που έπρεπε να έχει χαρακτηριστεί αλλά δεν χαρακτηρίστηκε υπάγεται στο αυστηρό καθεστώς του άρθρου 4 παρ. 4 — αυστηρότερο, κατ' αρχήν, από αυτό μιας χαρακτηρισμένης περιοχής. Η ΚΛΕΑ θα ελέγξει αν η ΣΠΠ της Πάρου έχει χαρακτηριστεί πλήρως ως ΖΕΠ. Αν όχι, αίτημα προς το Υπουργείο και, αν χρειαστεί, καταγγελία στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα προστάτευαν τη γη και θα έδιναν στον Δήμο ισχυρή βάση δημόσιας ωφέλειας για την απόκτηση και για πρόταση LIFE.

G.7 Τοπικές και εθνικές δυνατότητες εσόδων

Μέσο	Ποιος αποφασίζει	Χρήση για την απόκτηση;	Αξιολόγηση
Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ανά δωμάτιο/διανυκτέρευση: 2025 Απρίλιος–Οκτώβριος 2 ευρώ (1–2*), 5 ευρώ (3*), 10 ευρώ (4*), 15 ευρώ (5*)· βραχυχρόνια μίσθωση 8 ευρώ, μονοκατοικίες >80 τ.μ. 15 ευρώ· χαμηλότερα τον χειμώνα)	Βουλή / Υπουργείο Οικονομικών· όλα τα έσοδα στο Κράτος	Μόνο αν ο νόμος δώσει μερίδιο στα νησιά	**Κύριο αίτημα**: θεσμοθετημένο μερίδιο του τέλους που εισπράττεται στην Πάρο, με δέσμευση για την προστασία του τοπίου και το Πάρκο Πάρου. Προηγούμενο: η διανομή του τέλους κρουαζιέρας σε 64 Δήμους (Δεκ. 2025). Η ΑΑΔΕ έχει στοιχεία ανά ακίνητο, οπότε το ποσό της Πάρου μπορεί να είναι γνωστό με ακρίβεια.
Τέλος διαμονής παρεπιδημούντων (0,5% της τιμής διαμονής)	Νόμος· εισπράττεται για τον Δήμο	Ναι, γενικό έσοδο	Ήδη δημοτικό· αυξάνεται με τις τιμές των δωματίων· κάθε αύξηση απαιτεί νομική βάση
Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ, 0,25–0,35‰ της αξίας, μέσω λογαριασμών ρεύματος)	Συμβούλιο εντός του νόμιμου εύρους	Ναι, γενικό έσοδο	Μικρό· ενιαίο εύρος· δεν μπορεί από μόνο του να στοχεύσει τις δεύτερες κατοικίες
Τέλη καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού (ανά τ.μ., μέσω λογαριασμών ρεύματος)	Συμβούλιο	Όχι — τα ανταποδοτικά τέλη πρέπει να αντιστοιχούν στο κόστος της υπηρεσίας	Μπορούν να διαφοροποιούνται ανά χρήση και ζώνη· μειώσεις για μόνιμους κατοίκους δυνατές για κοινωνικούς λόγους· δεν μπορούν να χρηματοδοτήσουν αγορά γης
Τιμολόγια νερού και αποχέτευσης (ΔΕΥΑΠ)	ΔΣ ΔΕΥΑΠ	Όχι — ανταποδοτικά	Πρέπει να αντανακλούν το κόστος για πισίνες, αφαλάτωση, ζήτηση αιχμής· προστατεύουν τη ΔΕΥΑΠ, δεν είναι ταμείο γης
Τέλη παραλίας, κοινόχρηστων χώρων και στάθμευσης	Συμβούλιο / Κράτος (παραχωρήσεις αιγιαλού)	Εν μέρει	Τα τέλη επισκεπτών και στάθμευσης του Πάρκου Πάρου στις Κολυμπήθρες μπορούν να συμβάλουν στα λειτουργικά έξοδα
Εθελοντική εισφορά	Ξενοδοχεία, επισκέπτες, κάτοικοι	Ναι	«Εισφορά Κολυμπηθρών» στις κρατήσεις, συνεργασίες με υπεύθυνα ξενοδοχεία

G.8 Τέλος δεύτερης κατοικίας — ανάλυση

Η ιδέα: κατοικίες στην Πάρο που δεν είναι η κύρια κατοικία ανθρώπων που ζουν στο νησί — εξοχικά που χρησιμοποιούνται λίγες εβδομάδες τον χρόνο — θα κατέβαλλαν ετήσια εισφορά για την προστασία του τοπίου που τους δίνει την αξία τους. Οι μόνιμοι κάτοικοι και οι ιδιοκτήτες που μισθώνουν μακροχρόνια σε κατοίκους θα απαλλάσσονταν.

- **Συνταγματικό όριο**: οι Δήμοι δεν μπορούν να επιβάλλουν φόρους· κάθε φόρος απαιτεί νόμο (Σύνταγμα άρθρο 78). Ένα τέλος δεύτερης κατοικίας χρειάζεται επομένως **διάταξη εθνικού νόμου**, ίσως ως δυνατότητα για νησιωτικούς Δήμους υπό τουριστική πίεση, με το Συμβούλιο να ορίζει τον συντελεστή εντός εύρους. Δεν μπορεί να θεσπιστεί μόνο με δημοτική απόφαση.
- **Όχι μέσω ανταποδοτικών τελών**: τα τέλη καθαριότητας και ηλεκτροφωτισμού πρέπει να αντιστοιχούν στο κόστος της υπηρεσίας. Ένας διαφοροποιημένος συντελεστής για εποχικές κατοικίες μπορεί να υποστηριχθεί αν προκαλούν υψηλότερο εποχικό κόστος, αλλά τα χρήματα δεν μπορούν να πάνε σε αγορά γης.
- **Το κριτήριο έχει σημασία**: το «δημότης Πάρου» (δημοτολόγιο) είναι λάθος κριτήριο — η εγγραφή στο δημοτολόγιο αντανακλά την καταγωγή, όχι την κατοικία, και πολλοί δημότες Πάρου ζουν στην Αθήνα, ενώ πολλοί κάτοικοι είναι εγγεγραμμένοι αλλού. Υπερασπίσιμο κριτήριο είναι η **χρήση**: η κατοικία δεν δηλώνεται ως **κύρια κατοικία** του ιδιοκτήτη ή μισθωτή (φορολογική δήλωση / Ε9, σύμβαση ρεύματος, μακροχρόνια μίσθωση δηλωμένη στην ΑΑΔΕ).
- **Δίκαιο της ΕΕ**: ένα τέλος με βάση την ιθαγένεια ή την κατοικία στο εξωτερικό θα παραβίαζε την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων (ΣΛΕΕ άρθρο 63). Ένα τέλος με βάση τη **χρήση της κατοικίας**, που ισχύει εξίσου για Έλληνες και αλλοδαπούς ιδιοκτήτες, είναι το μοντέλο της Γαλλίας (προσαύξηση έως 60% του φόρου κατοικίας για δεύτερες κατοικίες σε περιοχές με στεγαστική πίεση), της Ισπανίας και άλλων.

- **Αλληλεπίδραση**: οι κατοικίες σε βραχυχρόνια μίσθωση ήδη καταβάλλουν το τέλος ανθεκτικότητας και φόρο εισοδήματος· θα μπορούσαν να απαλλαγούν ή να συμψηφιστούν για να αποφευχθεί διπλή επιβάρυνση — ή να συμπεριληφθούν, αφού κι αυτές αφαιρούν κατοικίες από τους κατοίκους. Ζήτημα σχεδιασμού.
- **Όφελος για τη στέγαση**: η απαλλαγή των μακροχρόνιων μισθώσεων σε κατοίκους ενθαρρύνει τους ιδιοκτήτες να μισθώνουν σε εκπαιδευτικούς, γιατρούς και εργαζόμενους — δεύτερος στόχος πολιτικής που η Πάρος χρειάζεται επειγόντως.
- **Πολιτική διάσταση**: οι ιδιοκτήτες δεύτερης κατοικίας είναι πολλοί, δεμένοι με το νησί, συχνά μέλη των Φίλων της Πάρου. Το τέλος πρέπει να παρουσιαστεί ως **συνεισφορά για την προστασία αυτού που αγαπούν**, με δέσμευση σκοπού, χρονικά περιορισμένο (π.χ. μέχρι την αποπληρωμή του δανείου απόκτησης) και με διαφανή απολογισμό.

G.9 Η τιμή της γης: ένα κλάσμα, δύσκολο να δικαιολογηθεί

Η ΚΛΕΑ δεν βάζει αριθμό στη γη των Κολυμπηθρών, και συνιστά στον Δήμο να μην το κάνει: ο σκοπός της ανταλλαγής (Παράρτημα Κ) είναι ακριβώς να μη μπει χρήμα στο τραπέζι.

- **Τι δείχνουν τα βιβλία της ΕΚΤΕΡ.** Η ΕΚΤΕΡ είναι εισηγμένη και εμφανίζει τα επενδυτικά της ακίνητα σε ελεγμένη εύλογη αξία (ΔΛΠ 40): **7,48 εκατ. € για το σύνολο της επενδυτικής της γης** στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 30 Ιουνίου 2026, με τον εκτιμητή να διατηρεί τις αξίες της 31ης Δεκεμβρίου 2023. Το ποσό καλύπτει περισσότερα ακίνητα, μεταξύ αυτών γη που απορροφήθηκε με την πρώην θυγατρική ΙΦΙΚΛΗΣ και ένα οικόπεδο στην Αγία Παρασκευή. **Οι Κολυμπήθρες είναι μόνο ένα μέρος του**, και η ΕΚΤΕΡ δεν γνωστοποιεί ποιο.
- **Τι κόστισε.** Το ιστορικό κόστος όλων των επενδυτικών ακινήτων της ΕΚΤΕΡ ήταν ≈14 εκατ. € (έκθεση χρήσης 2023). Η γη στις Κολυμπήθρες αγοράστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 2000 και περιγραφόταν στον Τύπο ως μη οικοδομήσιμη πριν εγκριθεί το σχέδιο.
- **Γιατί κάθε αριθμός είναι δύσκολο να δικαιολογηθεί.** Το διάταγμα δίνει δικαίωμα δόμησης, όχι εισόδημα: καμία άδεια, κανένα νερό, καμία λύση για τα λύματα, αμφισβητούμενος συντελεστής, μια εναλλακτική (Porto Paros) που υπονομεύει την ανάγκη, και ένα γήπεδο ακατάλληλο για έργο κύρους (G.9 bis). Μεγάλες εκτάσεις των οποίων το 80% πρέπει να μείνει ελεύθερο διαπραγματεύονται πολύ κάτω από τις ζητούμενες τιμές μικρών οικοπέδων της περιοχής. Και με τον ίδιο τον προϋπολογισμό των 53,3 εκατ. € της ΕΚΤΕΡ, η υπολειμματική αξία της γης είναι αρνητική.
- **Τι πρέπει να ζητηθεί από την ΕΚΤΕΡ.** Το ΔΠΧΑ 13 απαιτεί, για τέτοιες αξίες Επιπέδου 3, τη μέθοδο αποτίμησης και τις βασικές παραδοχές. Ο Δήμος πρέπει να ζητήσει τη χωριστή εύλογη αξία της γης στις Κολυμπήθρες, το όνομα του εκτιμητή και την παραδοχή βέλτιστης χρήσης, καθώς και τις τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ για το έργο.
- **Απαλλοτρίωση με αποζημίωση σε είδος.** Κατά το άρθρο 17 §2 του Συντάγματος, με τη συναίνεση της ΕΚΤΕΡ, η αποζημίωση για τις Κολυμπήθρες μπορεί να καταβληθεί σε είδος, ως δικαιώματα επί άλλου ακινήτου: η παραχώρηση των πάρκινγκ της Παροικιάς (Παράρτημα Κ). Η αξία προς αποζημίωση παραμένει η αγοραία αξία της γης όπως ορίζεται παραπάνω, χωρίς διαφυγόν κέρδος, και είναι αφορολόγητη (άρθρο 17 §4). Χωρίς συναίνεση, η αποζημίωση καταβάλλεται σε χρήμα, ορίζεται από τα δικαστήρια και οφείλεται εντός δεκαοκτώ μηνών (G.2).
- **Πώς χρησιμοποιείται στην ανταλλαγή.** Όποια αξία κι αν συμφωνηθεί, αποπληρώνεται από το έσοδο της παραχώρησης του νέου έργου, ποτέ με δημοτική επιταγή· θέση της ΚΛΕΑ είναι ότι δεν οφείλεται αποζημίωση για διαφυγόν κέρδος, επειδή το νέο έργο αντικαθιστά το παλιό, έναντι συμβιβασμού με απόσβεση κάθε αξίωσης (Παράρτημα Κ).

G.9 bis Γιατί η γη δεν δικαιολογεί υπεραξία ανάπτυξης

Τα επιχειρήματα που ακολουθούν εξηγούν γιατί οποιαδήποτε τιμή για τη γη στις Κολυμπήθρες θα ήταν δύσκολο να δικαιολογηθεί, και γιατί μπορεί να είναι μόνο ένα κλάσμα του ποσού της ΕΚΤΕΡ για το σύνολο της επενδυτικής της γης.

Παράγοντας	Επίδραση στην αξία
Σφάλμα συντελεστή στο διάταγμα	"τριάντα πέντε χιλιοστά (0,0035)": η ολογράφως και η αριθμητική διατύπωση διαφέρουν κατά δέκα φορές· η νομίμως επιτρεπόμενη δόμηση παραμένει αβέβαιη μέχρι τη διόρθωση.
Χωρίς περιβαλλοντικούς όρους, χωρίς αποφάσεις ΔΕΥΑΠ	Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση, κυκλοφοριακή μελέτη, Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, νερό και λύματα εκκρεμούν ακόμη· καθένα μπορεί να περιορίσει ή να αναδιαμορφώσει το σχέδιο.

Παράγοντας	Επίδραση στην αξία
Αρχαιολογία	Επιφανειακή έρευνα σε όλο το ακίνητο· ευρήματα μπορούν να σταματήσουν ή να μετατοπίσουν τις εργασίες (ακρόπολη Κουκουναριών δίπλα).
Φυσικοί περιορισμοί	Βορινή απόκρημνη ακτή, χωρίς παραλία, μελτέμι, κλίσεις άνω του 35%, τρία ρέματα με ζώνες 20 m.
Το μεγαλύτερο μέρος της γης αδόμητο	≈ 80% μένει ελεύθερο από τον νόμο· στη ΧΕ2Α καμία δόμηση.
Υποδομές σε βάρος του επενδυτή	Δρόμοι, στάθμευση, ενδεχομένως αφαλάτωση και επεξεργασία λυμάτων.
Αγορά και χρηματοδότηση	Το Porto Paros αδρανεί δίπλα· ο τζίρος της ΕΚΤΕΡ των 200.000 € ανά δωμάτιο είναι εξαιρετικός· το δάνειο του ΤΑΑ δεν έχει εκταμιευθεί και η αξία του δεν είναι αξία γης.
Ο ίδιος ο προϋπολογισμός της ΕΚΤΕΡ	Με 53,3 εκατ. € και έσοδα αγοράς, η υπολειμματική αξία της γης είναι αρνητική — είτε ο προϋπολογισμός είναι διογκωμένος είτε η γη αξίζει ελάχιστα.

G.10 Τι θα κόστιζε στον Δήμο

Με την ανταλλαγή, τίποτα: ο Δήμος συνεισφέρει το δικαίωμα χρήσης των πάρκινγκ του· η γη στις Κολυμπήθρες μεταβιβάζεται στην αξία φυσικής γης, με αποζημίωση σε είδος, και μόνο οι τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ ανακτώνται, από τα έσοδα παραχώρησης του νέου έργου (Παράρτημα Κ).

Μόνο για ενημέρωση. Μόνο αν αποτύχει η ανταλλαγή θα χρειαζόταν χρηματοδότηση μιας απόκτησης. Τα ίδια μέσα του Δήμου είναι περιορισμένα, ένας λόγος ακόμη να προτιμηθεί η ανταλλαγή. Οι πόροι που εντόπισε η ΚΛΕΑ για αυτή την εφεδρική λύση είναι: η δανειοληπτική ικανότητα του Δήμου, θεσμοθετημένο μερίδιο του Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση που εισπράττεται στην Πάρο, τέλος στις δεύτερες κατοικίες (απαιτεί εθνικό νόμο), πόροι LIFE και περιφερειακοί πόροι, και δωρητές. Το ποσό θα εξαρτιόταν από μια τιμή που, για τους λόγους του G.9, πρέπει να είναι ένα κλάσμα του ποσού της ΕΚΤΕΡ για το σύνολο της επενδυτικής της γης.

G.11 Επόμενα βήματα για τον Δήμο

1. Απόφαση αρχής του Συμβουλίου (δημόσια ωφέλεια, εντολή προετοιμασίας της απόκτησης, αίτημα στοιχείων).
2. Ανάθεση ανεξάρτητης εκτίμησης και γνωμοδότησης (οδός απαλλοτρίωσης, πολεοδομική τροποποίηση, δομή Πάρκου Πάρου).
3. Αίτημα προς ΑΑΔΕ / Υπουργείο Οικονομικών για το τέλος ανθεκτικότητας που εισπράχθηκε στην Πάρο, 2024–2026.
4. Επαφή με το Υπουργείο Πολιτισμού (ζώνη Κουκουναριών) και το Υπουργείο Περιβάλλοντος (καθεστώς ΣΠΠ / ΖΕΠ, τροποποίηση ΕΠΣ).
5. Προετοιμασία σημειώματος LIFE με το Πάρκο Πάρου, την ΚΛΕΑ, τους Φίλους της Πάρου και επιστημονικό εταίρο.
6. Αίτημα προς τους βουλευτές των Κυκλάδων να καταθέσουν την επιστροφή του τέλους ανθεκτικότητας και δυνατότητα νησιωτικού τέλους δεύτερης κατοικίας.
7. Έναρξη συνομιλιών με την ΕΚΤΕΡ για την ανταλλαγή (Παράρτημα Κ), με παράλληλη προετοιμασία της απόκτησης και της απαλλοτρίωσης ως εφεδρικής λύσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Η

Οι δύο ιστορίες της ΕΚΤΕΡ και οι ισχυρισμοί βιωσιμότητας

Προς τις αρχές και το Χρηματιστήριο (22 Ιουλίου 2026)	Προς τους επενδυτές (παρουσιάσεις 2025–2026)
«οργανωμένης τουριστικής μονάδας **ήπιας μορφής** … σχεδιασμένης με γνώμονα την **προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και αρχαιολογικού περιβάλλοντος**»	«Development of a new **ultra-luxury 5*** unit in Paros»· «**100 υπερπολυτελείς βίλες / σουίτες**»· 53,3 εκατ. ευρώ· 80% Τράπεζα Πειραιώς + ΤΑΑ· «~20 εκατ. ευρώ αναμενόμενος ετήσιος κύκλος εργασιών»

Κύκλος εργασιών 20 εκατ. ευρώ για 100 μονάδες σημαίνει 200.000 ευρώ ανά μονάδα τον χρόνο. Η ίδια η ΣΜΠΕ της ΕΚΤΕΡ (2022) αναφέρει ≈21.950 ευρώ μέσα έσοδα ανά δωμάτιο 5* στο Νότιο Αιγαίο (στοιχεία 2013). Τα μεγέθη δεν είναι αυστηρά συγκρίσιμα (έσοδα δωματίων έναντι συνολικού κύκλου εργασιών, 2013 έναντι 2026), αλλά η απόσταση δείχνει πόσο το επενδυτικό σενάριο στηρίζεται σε εξαιρετικές παραδοχές — ζήτημα για μελέτη ζήτησης, ιδίως με το Porto Paros ανενεργό δίπλα.

Porto Paros

Μεγάλο ξενοδοχείο στην ίδια χερσόνησο, καταγεγραμμένο ως εκτός λειτουργίας στο τέλος του 2024 στις οικονομικές καταστάσεις του ιδιοκτήτη (MHV)· τον Δεκέμβριο 2025 η Prodea ανακοίνωσε την απόκτηση του υπόλοιπου 30% της ιδιοκτήτριας εταιρείας, με προοπτική ανάπλασης. Το ζήτημα είναι η σωρευτική δυναμικότητα και ο κίνδυνος ενός ακόμη υποαξιοποιημένου ή σταματημένου ξενοδοχείου.

Ισχυρισμοί βιωσιμότητας

Ο ιστότοπος της ΕΚΤΕΡ δηλώνει ευθυγράμμιση με την CSRD και τα κριτήρια ESG. Κατά την επίσκεψη της 23ης Οκτωβρίου 2026 δεν δημοσίευε έκθεση βιωσιμότητας, στοιχεία ESG (που υπόσχεται «το 2026») ή πολιτική για τη βιοποικιλότητα, το τοπίο ή την πολιτιστική κληρονομιά. Το δάνειό της για την Πούντα προβλέπει μείωση περιθωρίου συνδεδεμένη με ESG από το 2027.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Χρηματοοικονομικές λεπτομέρειες: η αξία της χρηματοδότησης με στήριξη της ΕΕ

Το παράρτημα αυτό εξηγεί τι αξίζει για έναν ξενοδοχειακό επενδυτή η προνομιακή χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) σε σύγκριση με εξ ολοκλήρου ιδιωτική χρηματοδότηση. Διακρίνει την ταμειακή εξοικονόμηση του δανειολήπτη, την έκθεση του φορέα σε ίδια κεφάλαια και εγγυήσεις, τις φορολογικές επιπτώσεις και το νόμιμο ποσό κρατικής ενίσχυσης. Οι αριθμοί είναι σενάρια με δηλωμένες παραδοχές, όχι διαπιστώσεις για τη δανειακή σύμβαση της ΕΚΤΕΡ, της οποίας οι όροι δεν είναι δημόσιοι.

Ι.1 Πλαίσιο χρηματοδότησης

- Το ελληνικό πρόγραμμα δανείων του ΤΑΑ επιτρέπει έως **50% δάνειο ΤΑΑ**, τουλάχιστον **30% τραπεζική συγχρηματοδότηση** και τουλάχιστον **20% ίδια κεφάλαια**. Δημοσιευμένα ελάχιστα επιτόκια ΤΑΑ: 0,35% για μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις, **1%** για τις λοιπές· οι κανόνες κρατικών ενισχύσεων μπορεί να απαιτούν υψηλότερη τιμολόγηση. Επιτόκιο, διάρκεια, περίοδος χάριτος και πρόγραμμα εκταμιεύσεων ορίζονται σε κάθε σύμβαση.
- Ο τουρισμός εντάσσεται κυρίως στον πυλώνα **Εξωστρέφεια** (οδηγοί τραπεζών αναφέρουν ειδική ποσόστωση για τον τουρισμό). Τα πράσινα και ψηφιακά όρια αφορούν δαπάνες στους δικούς τους πυλώνες· δεν αποτελούν γενική απαίτηση κάθε ξενοδοχείο να δαπανά 20% σε πράσινα μέτρα.
- Ανεξάρτητα από τον πυλώνα, **ολόκληρο το χρηματοδοτούμενο έργο** πρέπει να τηρεί την αρχή **Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης** (DNSH). Η περιβαλλοντική αδειοδότηση και η DNSH είναι χωριστοί έλεγχοι· μέτρα αποδοτικότητας δεν αποδεικνύουν από μόνα τους την απουσία σημαντικής βλάβης από ολόκληρη την ανάπτυξη.
- **Η περίπτωση της ΕΚΤΕΡ**: επένδυση 53,3 εκατ. ευρώ· κοινό ομολογιακό δάνειο 42,64 εκατ. ευρώ· δημοσιευμένη κατανομή ≈21,3 εκατ. ΤΑΑ + ≈21,3 εκατ. Τράπεζα Πειραιώς + ≈10,7 εκατ. ίδια κεφάλαια, δηλαδή **40 / 40 / 20** — όχι 50/30/20. Η ΕΚΤΕΡ δεν είναι μικρή επιχείρηση, οπότε το επιτόκιο ΤΑΑ είναι μάλλον τουλάχιστον 1%.

Ι.2 Παράδειγμα αναφοράς (έργο 10 εκατ. ευρώ, 50/30/20)

Μικτό: 5 εκατ. ΤΑΑ με 1% + 3 εκατ. τράπεζα με 4,75% + 2 εκατ. ίδια κεφάλαια. Ιδιωτικό σημείο σύγκρισης: 8 εκατ. τράπεζα με 4,75% + 2 εκατ. ίδια κεφάλαια. Και τα δύο πλήρως εκταμιευμένα από την αρχή, ισόποσες δόσεις στο τέλος κάθε έτους, σταθερά επιτόκια, χωρίς περίοδο χάριτος· εκτός φόρων, προμηθειών, αντισταθμίσεων και αποθεματικών. Το αρχικό σταθμισμένο επιτόκιο του μικτού χρέους είναι 2,40625%.

	12 έτη (βάση)	**20 έτη (ευαισθησία)**
Ετήσια εξυπηρέτηση χρέους — ιδιωτικό	889.921 €	628.404 €
Ετήσια εξυπηρέτηση χρέους — μικτό	777.965 €	512.728 €
Ετήσια εξοικονόμηση	111.957 €	115.676 €
Σωρευτική εξοικονόμηση (μη προεξοφλημένη)	**1.343.484 ευρώ (13,43% του κόστους)**	**€2,313,515 (23.14%)**
Με ισοδύναμες εγγυήσεις μητρικής 0,50–0,75% και στις δύο δομές	€1,354,274–1,359,669 (13.54–13.60%)	€2,343,281–2,358,163 (23.43–23.58%)
Δυσμενές: εγγύηση μόνο στη μικτή δομή	€936,660–1,072,268 (9.37–10.72%)	€1,636,889–1,862,431 (16.37–18.62%)
Παρούσα αξία των ετήσιων εξοικονομήσεων με 4,75%	1.006.444 €	1.472.630 €
Αποδέσμευση ιδίων κεφαλαίων με ίση κάλυψη εξυπηρέτησης χρέους	1.006.444 €	1.472.630 €

Ι.3 Εφαρμογή στην ΕΚΤΕΡ (40/40/20, χρέος 42,64 εκατ. ευρώ)

Παραδοχές: 21,32 εκατ. ΤΑΑ με 1% + 21,32 εκατ. τράπεζα με 4,75%, έναντι 42,64 εκατ. εξ ολοκλήρου εμπορικού με 4,75%· ίδιες συμβάσεις με το Ι.2.

	12 έτη	20 έτη
Ετήσια εξυπηρέτηση χρέους — ιδιωτικό	4,74 εκατ. €	3,35 εκατ. €
Ετήσια εξυπηρέτηση χρέους — μικτό	4,27 εκατ. €	2,86 εκατ. €
Ετήσια εξοικονόμηση	0,48 εκατ. €	0,49 εκατ. €
Σωρευτική εξοικονόμηση (μη προεξοφλημένη)	**5,73 εκατ. ευρώ (10,7% των 53,3 εκατ.)**	**€9.86 m (18.5%)**
Παρούσα αξία εξοικονομήσεων με 4,75%	4,29 εκατ. €	6,28 εκατ. €
Εναλλακτική έκφραση: αποδέσμευση ιδίων κεφαλαίων με ίση κάλυψη εξυπηρέτησης χρέους	4,29 εκατ. €	6,28 εκατ. €
Κόστος κεφαλαίου επί αυτών των ιδίων κεφαλαίων με 10% ετησίως για όλη τη διάρκεια (ευαισθησία)	5,15 εκατ. €	12,56 εκατ. €

Μια μηχανική αναγωγή του παραδείγματος 50/30/20 στα 53,3 εκατ. ευρώ θα έδινε 7,2–7,25 εκατ. (12 έτη) και 12,5–12,6 εκατ. (20 έτη). Με τη δημοσιευμένη κατανομή 40/40/20 η τάξη μεγέθους είναι **≈5,7 εκατ. σε 12 έτη, ≈9,9 εκατ. σε 20 έτη**. Η αποδέσμευση ιδίων κεφαλαίων και η εξοικονόμηση αποπληρωμής είναι **δύο εκφράσεις του ίδιου πλεονεκτήματος** — δεν προστίθενται.

I.4 Αναγωγή, εξασφαλίσεις και εγγυήσεις

- Στη χρηματοδότηση έργων **χωρίς αναγωγή**, οι δανειστές βασίζονται στα περιουσιακά στοιχεία και τις ταμειακές ροές του έργου· το φθηνότερο χρέος επιτρέπει τότε περισσότερο δανεισμό και λιγότερα ίδια κεφάλαια. Η **περιορισμένη αναγωγή** είναι ρεαλιστικότερη για ξενοδοχείο κατά την κατασκευή και το άνοιγμα: δεσμεύσεις ολοκλήρωσης και υπερβάσεων κόστους, δεσμεύσεις ιδίων κεφαλαίων, στήριξη εξυπηρέτησης χρέους ή περιορισμένη εγγύηση μητρικής.
- Μια εγγύηση έχει οικονομικό κόστος (προμήθεια × εγγυημένη έκθεση): με 0,50–0,75%, 1 εκατ. ευρώ εγγύησης κοστίζει 5.000–7.500 ευρώ τον χρόνο. Πρέπει να ακολουθεί την πραγματική έκθεση (φθίνον υπόλοιπο, ανώτατο όριο, περίοδος ολοκλήρωσης).
- **Η ΕΚΤΕΡ δανείζεται απευθείας**: η μητρική είναι ο δανειολήπτης, οπότε η υποχρέωση αποπληρωμής δεν πρέπει να κοστολογηθεί δεύτερη φορά ως εγγύηση μητρικής. Η γνωστοποιημένη εξασφάλιση είναι **προσημείωση υποθήκης 51,168 εκατ. ευρώ (120% του δανείου)** επί της γης στις Κολυμπήθρες και των μελλοντικών κτιρίων — που σημαίνει επίσης ότι κάθε αγορά ή απαλλοτρίωση πρέπει να διευθετήσει την εξασφάλιση των δανειστών.
- Οι ενδοομιλικές προμήθειες εγγύησης απαλείφονται στην ενοποίηση· η έκθεση σε κίνδυνο όχι.

I.5 Φορολογικές επιπτώσεις — τι είναι και τι δεν είναι

- Οι αποσβέσεις των κτιρίων μειώνουν το φορολογητέο κέρδος και οι ζημίες μπορούν να μεταφερθούν (υπό τους κανόνες) — **φορολογική ασπίδα**, όχι επιστρεπτέα φορολογική πίστωση. Ένα κλειστό ή ζημιογόνο ξενοδοχείο δεν παράγει μετρητά από τη φορολογική αρχή.
- Το δάνειο του ΤΑΑ δεν είναι φορολογητέο εισόδημα· η αποπληρωμή κεφαλαίου δεν εκπίπτει· οι χαμηλότεροι τόκοι **αυξάνουν** ελαφρώς το φορολογητέο κέρδος. Το χρηματοδοτικό πλεονέκτημα δεν πρέπει να παρουσιάζεται ως φορολογικό όφελος.
- Κάθε χωριστό επενδυτικό κίνητρο (ενίσχυση αναπτυξιακού νόμου, ειδικές αποσβέσεις) θα έπρεπε να γνωστοποιηθεί και δεν θεωρείται δεδομένο εδώ.

I.6 Η κρατική ενίσχυση είναι διαφορετικός υπολογισμός

Το κεφάλαιο του ΤΑΑ, το οικονομικό όφελος της χρηματοδότησης (ανωτέρω) και το νόμιμο **ποσό κρατικής ενίσχυσης** είναι τρία διαφορετικά μεγέθη. Το ακαθάριστο ισοδύναμο επιχορήγησης υπολογίζεται με τα επιτόκια αναφοράς και προεξόφλησης της Επιτροπής (2008/C 14/02), λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική διαβάθμιση και τις εξασφαλίσεις του δικαιούχου, και πρέπει να ταιριάζει στη βάση ενίσχυσης που χρησιμοποιήθηκε (de minimis, απαλλαγή κατά κατηγορία ή εγκεκριμένο καθεστώς). Οι αριθμοί της ΚΛΕΑ δείχνουν οικονομική σημασία· δεν αποδεικνύουν από μόνοι τους παράνομη ενίσχυση. Το αίτημα προς τις αρχές αφορά **τη βάση ενίσχυσης και το ακαθάριστο ισοδύναμο επιχορήγησης που πράγματι υπολογίστηκαν** για το δάνειο.

I.7 Συμφιλίωση κόστους που πρέπει να ζητήσουν οι αρχές

Στοιχείο	Ερώτημα
Αντικείμενο	Αφορούν τα 53,3 εκατ. ευρώ ακόμη 440 κλίνες / 12.046 τ.μ., ή πιστοποιήθηκαν εκ νέου για 240 κλίνες / ≈7.967 τ.μ.;
Γη	Περιλαμβάνεται η γη στις επιλέξιμες δαπάνες; Σε ποια αξία — κόστος, εύλογη αξία (7,48 εκατ. για όλα τα επενδυτικά γήπεδα) ή περισσότερο;
Κόστος κατασκευής	€/τ.μ. για κτίρια, εξωτερικά έργα, πισίνες, οδούς, δίκτυα· σε σύγκριση με τη σύμβαση της ίδιας της ΕΚΤΕΡ στην Πούντα (≈1.075 ευρώ/τ.μ.) και το πρότυπο του Υπουργείου (1.300 ευρώ/τ.μ.)
Κατασκευαστής	Είναι η ΕΚΤΕΡ (ή συνδεδεμένο μέρος) ο κατασκευαστής; Μέθοδος ανάθεσης, περιθώριο, πιστοποίηση κόστους
Λοιπά κόστη	Μελέτες, αμοιβές, χρηματοοικονομικό κόστος, απρόβλεπτα — ποσά και βάση
Εξοπλισμός	Εξοπλισμός ανά μονάδα σε σύγκριση με το πρότυπο του Υπουργείου (7–8 χιλ. ευρώ ανά κλίνη)
Τιμαριθμοποίηση	Πληθωρισμός 2023–2026 που προβάλλεται, και με ποιον δείκτη
Εκταμιεύσεις	Πιστοποίηση εργασιών πριν από κάθε εκταμίευση· ανεξάρτητος μηχανικός

I.8 Κατάλογος επαλήθευσης

Ταυτότητα δανειολήπτη και εγγυητή· έγκριση χρηματοδότησης και συμβάσεις· χωριστά ποσά ΤΑΑ και τράπεζας· επιτόκια και προγράμματα αποπληρωμής· περίοδος χάριτος· εξασφαλίσεις και όροι άρσης· απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων και αποθεματικών· αξιολογήσεις επιλεξιμότητας, κρατικής ενίσχυσης και DNSH του ανεξάρτητου αξιολογητή, αρχικές και αναθεωρημένες· πιστοποιητικά εκταμιεύσεων.

Επικαιροποίηση, δεύτερη έκδοση: η αντικατάσταση του μεριδίου ΤΑΑ

Η αντικατάσταση 21,32 εκατ. € κεφαλαίων ΤΑΑ με 1% σε 12 χρόνια από τραπεζικό δανεισμό κοστίζει ≈0,48 εκατ. € τον χρόνο με 4,75% και ≈0,58 εκατ. € τον χρόνο με 5,50%: 5,7–7,0 εκατ. € σε 12 χρόνια, ή παρούσα αξία ≈4,3–5,0 εκατ. €. Είναι το ίδιο πλεονέκτημα με την «αξία της φθηνής δημόσιας πίστωσης» παραπάνω, που τώρα χάνεται αντί να απολαμβάνεται.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ J

Πηγές

- Προεδρικό Διάταγμα 9.10.2026, ΦΕΚ Δ' 859/12.10.2026 — ΕΠΣ Κολυμπήθρες, με χάρτη 1:2000 και πίνακες συντεταγμένων
- π.δ. 2.6.1988 (Δ' 533) — ΖΟΕ Κολυμπηθρών· π.δ. 16.6.1993 (Δ' 732) — εκτός σχεδίου περιοχές Πάρου και Αντιπάρου
- Υπουργικές αποφάσεις Β' 1455/1975 (τοπίο Πάρου) και Β' 849/1979 (αρχαιολογικός χώρος Κουκουναριών)
- Πρακτικά Επεξεργασίας ΣτΕ 109/2023, 20/2026, 68/2026 (σύνοψη της 68/2026 από Νόμος+Φύση)
- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, Δ. Αργυρόπουλος & συνεργάτες για την ΕΚΤΕΡ, Ιούλιος 2022
- ΕΛΛΕΤ, θέσεις στη διαβούλευση της ΣΜΠΕ, 1.9.2022· έκδοση ΕΛΛΕΤ 2015 (δράσεις 2014), σ. 20–21 και 39 (Κουκουναριές)
- Φίλοι της Πάρου και της Αντιπάρου, επιστολή προς τους Υπουργούς, 26.12.2021 (e-bulletin Ιανουαρίου 2022)
- ΕΚΤΕΡ: ανακοίνωση στο ΧΑ 3.4.2023· δελτίο τύπου σε απάντηση του εγγράφου 1689/22.06.2023 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς· ανακοίνωση 22.7.2026
- ΕΚΤΕΡ: ετήσιες οικονομικές εκθέσεις 2005, 2017, 2021, 2023, 2024, 2025· εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 2026
- Επενδυτικές παρουσιάσεις ΕΚΤΕΡ Μαΐου 2026, Αυγούστου 2026 (σ. 10 διάταξη), αποτελέσματα α' εξαμήνου 2026 (Σεπτέμβριος 2026)
- Βουλή των Ελλήνων: ερώτηση 8129 της 19.8.2025· αναφορά 3176 του Μ. Καφούρου (24.9.2025, κατάθεση 3.10.2025)
- greece20.gov.gr — πρόγραμμα δανείων ΤΑΑ· λίστα 100 μεγαλύτερων τελικών αποδεκτών (27.5.2026)
- Κανονισμός (ΕΕ) 2021/241· Κανονισμός (ΕΕ) 2020/852 άρθρο 17· τεχνικές οδηγίες DNSH της Επιτροπής C/2023/111
- ΔΕΥΑΠ — επέκταση δυναμικότητας της ΕΕΛ Νάουσας· ημερήσια διάταξη ΔΣ Μαρτίου 2026
- Δήμος Πάρου — δημόσια δήλωση της 28.7.2026
- Ανακοίνωση Prodea Δεκεμβρίου 2025· ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ΜΗΝ 2024 (Porto Paros)
- ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα· ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση εύλογης αξίας· ν. 4548/2018 άρθρο 141 (δικαίωμα πληροφόρησης μετόχων)
- Υπουργείο, «Πρότυπο Κόστος Επενδυτικών Έργων» (2017)· Statista (κόστος κατασκευής ξενοδοχείων στο Παρίσι, 2021)· δημοσιεύματα για το Ξενία Κύθνου
- Σύνταγμα άρθρα 17, 78· ν. 2882/2001· ν. 5314/2026 άρθρο 439· ν. 4172/2013· Οδηγία 2003/4/ΕΚ· ν. 2690/1999
- Τύπος: Newmoney 18.10.2021· Bizness 14.8.2022· Capital.gr 3.4.2023· Powergame 24.6.2023· ered.gr Δεκ. 2023· Constructionmag Ιαν. 2024· Mononews 19.8.2025· Michanikos.gr 15.10.2026· Τα Νέα 28.7.2026

Προστέθηκαν στη δεύτερη έκδοση

- ΓΠΣ Πάρου, απόφαση έγκρισης της 24.04.2012 (ΦΕΚ 148 ΑΑΠ/2012), Πίνακας Π.2 και χάρτης χρήσεων γης Π.2· ΣτΕ 3616/2007 (πολεοδομική μελέτη Παροικιάς)
- ν. 1337/1983 άρθρο 6· ΝΟΚ ν. 4067/2012 άρθρο 11· ν. 4759/2020 (Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια)· ν. 5006/2022 όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 5229/2025· υπουργική απόφαση 9919/2026 (ΦΕΚ Β 2653/2026)· ν. 5314/2026 άρθρο 550
- Υπουργικές αποφάσεις για την παραδοσιακή Παροικιά, ΦΕΚ 594 Δ/1978 και 345 Δ/1989
- Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο του Υπουργείου Πολιτισμού (arxaiologikoktimatologio.gov.gr): αρχαιολογικός χώρος «Παροικιά Πάρου» (SPAEHP0IR01) και κηρυγμένα μνημεία, πρόσβαση 26.10.2026· κώδικας για τις αρχαιότητες ν. 4858/2021

- Διαύγεια, Δήμος Πάρου: μισθώσεις και εντάλματα πληρωμής για πάρκινγκ της Παροικιάς 2014–2026· αποφάσεις αγοράς 9ΜΕΞΩΞΓ-Λ8Λ και 9ΥΝΓΩΞΓ-Ο79 (απόφαση Επιτροπής 135/2026)· σύμβαση διαχείρισης ΡΚ47ΩΞΓ-ΔΥΛ (237/2026)· αδειοδότηση Ψ8ΦΤΩΞΓ-Σ7Γ, ΨΝΜΗΩΞΓ-6Β7 (λεπτομέρειες στο Παράρτημα Ν)
- Υπουργική απόφαση 47990 ΕΞ/2022 όπως ισχύει (προθεσμίες δανείων ΤΑΑ)· Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα, μεταφορά αδιάθετων δανείων ΤΑΑ (Τύπος, 2026)
- Δανεισμός της ΕΤΕπ για προσιτή στέγη 2026 (ered.gr)· πρόσκληση Υπουργείου Εσωτερικών για στέγαση προσωπικού Π186_53· ν. 5177/2025 άρθρο 44 (Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση)
- Δορυφορικές εικόνες Esri World Imagery· περιγράμματα πάρκινγκ OpenStreetMap contributors (ODbL)

Τα γεγονότα προέρχονται από τα αναφερόμενα δημόσια έγγραφα. Οι αναλύσεις και αξιολογήσεις είναι της ΚΛΕΑ. Νομικά, φορολογικά και διαδικαστικά ζητήματα πρέπει να επιβεβαιωθούν από Έλληνα νομικό πριν από επίσημη χρήση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Κ

Η ανταλλαγή: προσιτή στέγη σε τρία πάρκινγκ της Παροικιάς

Το παράρτημα αυτό αναπτύσσει τις ενότητες 7 έως 9. Τα μεγέθη είναι εκτιμήσεις τάξης μεγέθους της ΚΛΕΑ από δημόσια στοιχεία, προς αντικατάσταση από μελέτη σκοπιμότητας. Οι επεξηγήσεις στον χάρτη και στο φωτομοντάζ είναι στα αγγλικά.

Επικαιροποίηση, δεύτερη έκδοση. Η δομή και τα στοιχεία που ακολουθούν είναι το σχέδιο της πρώτης έκδοσης. Αντικαθίστανται από το επιχειρηματικό σχέδιο του Παραρτήματος Q: οι κατοικίες ανήκουν σε δημοτική και φιλανθρωπική εταιρεία στέγασης, με ενοίκιο αναφοράς 150 € τον μήνα συν κοινόχρηστα· η ΕΚΤΕΡ τις κατασκευάζει, και χρηματοδοτεί και κατέχει την παραχώρηση στάθμευσης για περίπου 30 χρόνια· η Parking Paros λειτουργεί το πάρκινγκ· η επένδυση είναι ≈37 εκατ. € προ ΦΠΑ. Οι προτάσεις για τα οικόπεδα, τον σχεδιασμό, το περιβάλλον και τη χρήση της στάθμευσης που ακολουθούν παραμένουν σε ισχύ.

Κ.1 Οι τρεις χώροι

Ο επίσημος οδηγός της Πάρου καταγράφει έξι δημόσια πάρκινγκ στην Παροικιά, πέντε από αυτά στον περιφερειακό προς την Αλυκή. Προτείνονται τρία: το Ρ3 δίπλα στο γήπεδο Paros Arena, το Ρ4 στον περιφερειακό και το πάρκινγκ του Κόρμου στα νοτιοδυτικά, όλα σε απόσταση 150 έως 750 μέτρων από το λιμάνι, την παλιά πόλη και την Παναγία Εκατονταπυλιανή.



Τα τρία πάρκινγκ που προτείνονται για την ανταλλαγή. Δεδομένα χάρτη © OpenStreetMap contributors (ODbL)· περίγραμμα Κόρμου από την ΚΛΕΑ σε αεροφωτογραφία. Εκτάσεις κατά προσέγγιση.

Χώρος	Θέση	Έκταση	Απόσταση από Εκατονταπυλιανή	Θέσεις σήμερα (εκτ.)
A · P3	Δίπλα στο γήπεδο Paros Arena, από τον περιφερειακό	≈3.350 τ.μ.	≈170 μ.	≈130 θέσεις
B · P4	Δυτική πλευρά του περιφερειακού προς την Αλυκή	≈4.850 τ.μ. (έως ≈6.600 τ.μ. στο περίγραμμα της αεροφωτογραφίας)	≈320 μ.	≈190 θέσεις
C · Κόρμος	Νοτιοδυτικό άκρο της πόλης, στον δρόμο του Κόρμου	≈2.900 τ.μ.	≈750 μ.	≈115 θέσεις

Οι σημερινές θέσεις εκτιμώνται με 25 τ.μ. ανά θέση, συμπεριλαμβανομένων των διαδρόμων. Η κυριότητα, τα ακριβή όρια και οι αρχαιολογικοί περιορισμοί πρέπει να επιβεβαιωθούν με τον Δήμο και την Εφορεία· η Παροικιά είναι αρχαία πόλη, αποτυπωμένη στο Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο ως κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος που περιλαμβάνει και τα τρία οικόπεδα, και ένα υπόγειο μπορεί να συναντήσει αρχαιότητες (Παράρτημα Μ). Το έδαφος στο οικόπεδο Β κατηφορίζει περίπου τρία με τέσσερα μέτρα από τον περιφερειακό προς τα δυτικά, κάτι που ευνοεί ένα ημιυπόγειο πάρκινγκ με είσοδο από τον περιφερειακό.

Κ.2 Δύο παραχωρήσεις, ένα τέλος

Επίπεδο	Διάρκεια	Δικαιούχος	Περιεχόμενο
Παραχώρηση της γης (δικαίωμα επιφανείας ή μακροχρόνια μίσθωση δημοτικής γης)	Έως 33 χρόνια	Εταιρεία του έργου (με επικεφαλής την ΕΚΤΕΡ, με δημοτική και μη κερδοσκοπική συμμετοχή)	Δικαίωμα κατασκευής και λειτουργίας κατοικιών και πάρκινγκ· ο Δήμος διατηρεί την κυριότητα της γης
Παραχώρηση λειτουργίας στην ΕΚΤΕΡ	≈12 χρόνια, περισσότερα μόνο για μεγαλύτερη αποδεδειγμένη αξίωση	ΕΚΤΕΡ	Λειτουργεί το πάρκινγκ και διαχειρίζεται τις κατοικίες· το έσοδο είναι η απόδοση της ΕΚΤΕΡ και καλύπτει τις τεκμηριωμένες δαπάνες της
Δημόσιο δάνειο	30 χρόνια	Εταιρεία του έργου	Εξυπηρετείται από τα ενοίκια και, μετά την παραχώρηση της ΕΚΤΕΡ, από το έσοδο του πάρκινγκ· αποπληρώνεται πριν λήξει η παραχώρηση της γης
Λήξη της παραχώρησης της γης	Το αργότερο το 33ο έτος	Δήμος	Κατοικίες και πάρκινγκ περιέρχονται στον Δήμο μέσω προσχώρησης (το κτίσμα ακολουθεί τη γη), χωρίς αποζημίωση και χωρίς χρέη

Η νομική μορφή (δικαίωμα επιφανείας σε δημοτική γη, μακροχρόνια μίσθωση ή το δικαίωμα λειτουργίας του ν. 5229/2025), η μέγιστη διάρκεια που επιτρέπει και ο όρος επαναφοράς πρέπει να επιβεβαιωθούν από νομικούς.

Κ.3 Η ανταλλαγή σε αριθμούς

	Θέρετρο στις Κολυμπήθρες	Ανταλλαγή στην Παροικιά
Επιφάνεια πάνω από το έδαφος	≈7.967 τ.μ.	≈11.100 τ.μ.
Υπόγεια κατασκευή	Περιορισμένη (υπόγεια κάτω από κοινόχρηστους χώρους)	≈9.400 τ.μ. στάθμευσης
Μονάδες	≈100 κλειδιά (240 κλίνες)	≈280 κατοικίες
Κατασκευαστική αξία	≈19–26 εκατ. € (Πούντα της ΕΚΤΕΡ, τιμαριθμοποιημένη)· 53,3 εκατ. € δημοσιευμένα	≈22,2 εκατ. € κατοικίες + ≈10,4 εκατ. € πάρκινγκ = ≈32,6 εκατ. €
Κατασκευαστικό περιθώριο της ΕΚΤΕΡ (8–12%)	—	≈2,6–3,9 εκατ. €

	Θέρετρο στις Κολυμπήθρες	Ανταλλαγή στην Παροικιά
Επαναλαμβανόμενο έσοδο για την ΕΚΤΕΡ	Λειτουργία ξενοδοχείου, μη αποδεδειγμένη	Πάρκινγκ ≈0,34 εκατ. € + διαχείριση κατοικιών ≈0,08 εκατ. € = ≈0,41 εκατ. € τον χρόνο
Κατανάλωση γης	≈2–3 εκτάρια πλαγιάς επηρεάζονται από κτίρια, δρόμους και δίκτυα (εκτίμηση ΚΛΕΑ)	Καμία: χώροι ήδη σφραγισμένοι

Διάρκεια παραχώρησης	Λειτουργικό έσοδο της ΕΚΤΕΡ, παρούσα αξία με 4%
6 χρόνια	≈2,1 εκατ. €
9 χρόνια	≈3,1 εκατ. €
12 έτη	≈3,9 εκατ. €
15 χρόνια	≈4,6 εκατ. €

Το έσοδο της παραχώρησης είναι η απόδοση της ΕΚΤΕΡ από την ανταλλαγή: αντικαθιστά το ξενοδοχειακό έσοδο που κανείς δεν έχει αποδείξει. Η γη στις Κολυμπήθρες μεταβιβάζεται στον Δήμο στην αξία φυσικής γης, με αποζημίωση σε είδος· οι τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ για το θέρετρο (μελέτες, διαδικασίες) είναι το μόνο ποσό που αναγνωρίζεται, με αποδείξεις, και η διάρκεια της παραχώρησης μπορεί να προσαρμοστεί σε αυτό. Θέση της ΚΛΕΑ είναι ότι το διαφυγόν κέρδος δεν αποζημιώνεται: το κατασκευαστικό περιθώριο και το έσοδο της παραχώρησης το αντικαθιστούν, και ο συμβιβασμός αποσβένει κάθε αξίωση.

Κ.4 Τι χωρά στους χώρους

Παραδοχή	Τιμή	Γιατί
Δομημένη κάλυψη	≈55% του χώρου	Συνεχόμενα σπίτια κατά μήκος σοκακιών· 45% για σοκάκια, πλατείες, αυλές και κήπους
Ύψος	Ένας έως τρεις όροφοι, κλιμακωτά με την κλίση (μέσος όρος ≈1,8)	Η κλίμακα του παραδοσιακού οικισμού
Δόμηση	≈1,0 × έκταση του χώρου	Κάλυψη × μέσος αριθμός ορόφων
Κατοικίες	75% της επιφάνειας, ≈30 τ.μ. ανά κατοικία	Τα υπόλοιπα: κοινοτική αίθουσα, πλυντήριο, υποδοχή, τεχνικοί χώροι, τοίχοι
Υπόγεια στάθμευση	Ένα επίπεδο κάτω από το 85% του χώρου, ≈27 τ.μ. ανά θέση	Μαζί με ράμπες, διαδρόμους και φέρουσα κατασκευή

Χώρος	Δόμηση	Κατοικίες	Θέσεις, ένα επίπεδο	Θέσεις, δύο επίπεδα
Α · Ρ3	≈3.350 τ.μ.	≈85	≈105	≈210
Β · Ρ4	≈4.850 τ.μ.	≈120	≈155	≈305
C · Κόρμος	≈2.900 τ.μ.	≈75	≈90	≈180
Σύνολο	≈11.100 τ.μ.	**≈280**	**≈350**	**≈700**

Ένα υπόγειο επίπεδο δίνει ≈350 θέσεις, ≈85 λιγότερες από τις ≈435 υπαίθριες θέσεις σήμερα. Το σχέδιο επομένως δεν αντικαθιστά απλώς τις σημερινές θέσεις: η απώλεια ≈85 θέσεων πρέπει να καλυφθεί είτε από τα άλλα δημόσια πάρκινγκ της Παροικιάς είτε από πρόσθετο επίπεδο. Δεύτερο επίπεδο σε Α και Β προσθέτει ≈260 θέσεις, με κόστος περίπου 9 εκατ. € επιπλέον.

Κ.5 Αρχιτεκτονική ιδέα



Χώρος Β (P4): περίπου 110 συνεχόμενα σπίτια ενός έως τριών ορόφων κατά μήκος ελικοειδών σοκακιών που ακολουθούν την κλίση, μια μικρή πλατεία με δέντρο, κοινοτική αίθουσα με τρούλο, αυλές και ταράτσες, και η ράμπα του υπόγειου πάρκινγκ από τον περιφερειακό. Φωτομοντάζ σε Esri World Imagery· ενδεικτικό, όχι μελέτη.

Στοιχείο	Επιλογή	Σκοπός
Κατοικίες	Στούντιο και διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου, ≈25–40 τ.μ., σε συνεχόμενα σπίτια ενός έως τριών ορόφων	Μικροί ιδιωτικοί χώροι, όπως στα παραδοσιακά νησιωτικά σπίτια· χαμηλά ενοίκια
Σοκάκια, πλατείες, αυλές	Ελικοειδή πεζοδρομημένα σοκάκια πλάτους 2,2–4 μ., ασβεστωμένα, με σκαλιά όπου πέφτει το έδαφος	Ο ιστός της παλιάς πόλης· σκιά και ησυχία

Στοιχείο	Επιλογή	Σκοπός
Κοινόχρηστοι χώροι	Κοινοτική αίθουσα με κουζίνα, χώρους μελέτης και συναντήσεων· πλυντήριο· παιδική χαρά	Αντισταθμίζουν τις μικρές μονάδες· χτίζουν κοινότητα
Υποδοχή και τεχνικοί χώροι	Ένα σε κάθε χώρο	Συμβόλαια, συντήρηση, αποθήκευση και υπηρεσίες
Πάρκινγκ	Υπόγειο, ημιυπόγειο στη χαμηλή πλευρά, με είσοδο από τον περιφερειακό	≈350 από τις σημερινές ≈435 θέσεις· χρηματοδοτεί την παραχώρηση

Κ.6 Περιβαλλοντικός σχεδιασμός και λειτουργία

Στοιχείο	Επιλογή	Γιατί
Κέλυφος	Παχιοί, καλά μονωμένοι τοίχοι και στέγες· σκιασμένα ανοίγματα· διαμπερής αερισμός	Η κυκλαδίτικη λογική με τα σημερινά ενεργειακά πρότυπα
Θέρμανση και ψύξη	Αντλίες θερμότητας με ενδοδαπέδιο σύστημα χαμηλής θερμοκρασίας: θέρμανση τον χειμώνα, ψύξη το καλοκαίρι	Ένα σύστημα και για τις δύο εποχές· χαμηλό κόστος λειτουργίας. Η ψύξη δαπέδου χρειάζεται αερισμό με αφύγρανση για να αποφεύγεται η συμπύκνωση
Ενέργεια	Φωτοβολταϊκά και ηλιακοί θερμοσίφωνες στις στέγες	Καλύπτουν μέρος της ζήτησης· μειώνουν τους λογαριασμούς των ενοίκων
Νερό	Συλλογή βρόχινου νερού· επαναχρησιμοποίηση γκρίζου νερού για τουαλέτες και κήπους	Εφαρμόζει την πρόταση της ΚΛΕΑ για εξοικονόμηση νερού
Λύματα	Σύνδεση με το δίκτυο της πόλης· επιτόπια επεξεργασία όπου η χωρητικότητα δεν επαρκεί	Κανένα επιπλέον φορτίο σε ένα επιβαρυμένο σύστημα
Απόβλητα	Χώρος διαλογής σε κάθε χώρο, με χωριστά τα οργανικά	Εφαρμόζει το υπόμνημα της ΚΛΕΑ για τη χωματερή: διαλογή στην πηγή

Ημι-εξυπηρετούμενη διαχείριση. Μια υποδοχή διαχειρίζεται κάθε χώρο: συμβόλαια, παράδοση και παραλαβή, απογραφές, συντήρηση και ανακαίνιση μεταξύ ενοίκων. Δεν υπάρχει ξενοδοχειακή υπηρεσία. **Μεταχειρισμένη επίπλωση**: οι μονάδες επιπλώνονται με μεταχειρισμένα έπιπλα, επισκευασμένα όπου χρειάζεται, συνδέοντας το έργο με το δίκτυο επαναχρησιμοποίησης που στηρίζει η ΚΛΕΑ για την Πάρο.

Κ.7 Το πάρκινγκ: φόρτιση, κάτοικοι και κοινή χρήση

Τα πάρκινγκ δεν είναι μόνο πηγή εσόδων για την παραχώρηση· είναι υπηρεσία προς το νησί. Προτείνονται τρία χαρακτηριστικά.

Χαρακτηριστικό	Πρόταση	Αποτέλεσμα
Δημόσια φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων	Όλες οι θέσεις προκαλωδιωμένες· ≈20% με φορτιστές 7–22 kW από την έναρξη, λίγοι ταχυφορτιστές κοντά στις ράμπες· ηλιακές στέγες και σύνδεση με το δίκτυο διαστασιολογημένη με τον ΔΕΔΔΗΕ· τιμή κοντά στο κόστος, ορισμένη στη σύμβαση παραχώρησης	Γενικεύει τη φόρτιση στην Παροικιά σε λογική τιμή, σύμφωνα με το δημοτικό σχέδιο φόρτισης που απαιτεί ο ν. 4710/2020 και τον Κανονισμό AFIR της ΕΕ (2023/1804)· ένα μικρό πρόσθετο έσοδο
Μακροχρόνια μίσθωση ή αγορά από κατοίκους	Θέσεις για κατοίκους της Πάρου με μακροχρόνια μίσθωση (π.χ. ετήσια, ανανεώσιμη) ή προς πώληση, κυρίως στο δεύτερο επίπεδο των χώρων Α και Β (≈260 θέσεις)	Απελευθερώνει τους δρόμους της παλιάς πόλης από τα αυτοκίνητα των κατοίκων· τα έσοδα πώλησης μειώνουν το δάνειο· το έσοδο της παραχώρησης από το πρώτο επίπεδο μένει ανέπαφο
Μικτή λειτουργία: κλασική και κοινή	Ωριαία και εποχική επί πληρωμή στάθμευση για επισκέπτες, σε συνδυασμό με κοινή χρήση μέσω εφαρμογής, όπως στις Βρυξέλλες (BePark), στο Παρίσι και σε πολλές άλλες πόλεις: οι μηνιαίοι κάτοχοι αποδεσμεύουν τη θέση τους όταν λείπουν, και ο φορέας τη μισθώνει με την ώρα	Μεγαλύτερη αξιοποίηση κάθε θέσης, λιγότερες θέσεις προς κατασκευή· οι κάτοχοι μπορούν να μοιράζονται το πρόσθετο έσοδο

Ενδεικτικά, η πώληση 100 θέσεων του δεύτερου επιπέδου προς 20.000 € η καθεμία θα απέφερε ≈2 εκατ. € και θα αντικαθιστούσε μέρος του δανείου· η τιμή θα οριζόταν μετά από έρευνα αγοράς. Τιμές φόρτισης, εκπτώσεις για κατοίκους και κανόνες κοινής χρήσης θα ορίζονταν στη σύμβαση παραχώρησης, ώστε το έσοδο της ΕΚΤΕΡ να μένει προβλέψιμο και οι κάτοικοι να έχουν προτεραιότητα.

Κ.8 Ποιοι μένουν και τι πληρώνουν

Οι κατοικίες πηγαίνουν σε όσους έχουν δηλωμένη σύμβαση εργασίας στην Πάρο, εποχικές συμβάσεις περιλαμβανομένων (ανάμεσά τους εκπαιδευτικοί, υγειονομικοί και δημόσιοι υπάλληλοι που τοποθετούνται στο νησί), και, για περιορισμένα διαστήματα, σε κατοίκους σε προσωρινή δυσκολία, με κατανομή από την κοινωνική υπηρεσία του Δήμου. Οι κατοικίες είναι χωρίς αυτοκίνητο. Περίπου 50 κατοικίες μπορούν να μισθωθούν σε πλήρες κόστος σε δημόσιους εργοδότες για προσωπικό που τοποθετείται στην Πάρο· οι μισθώσεις αυτές είναι εκτός της εισοδηματικής κλίμακας που ακολουθεί. Το ενοίκιο ακολουθεί το δηλωμένο εισόδημα σε προοδευτική κλίμακα από 15% έως 25%· τα κλιμάκια που ακολουθούν είναι ενδεικτικά, προς καθορισμό από τον Δήμο.

Δηλωμένο καθαρό μηνιαίο εισόδημα	Συντελεστής ενοικίου	Παράδειγμα ενοικίου
Έως 900 €	15%	135 € για 900 €
900 € – 1.300 €	18%	198 € για 1.100 €
1.300 € – 1.800 €	21%	326 € για 1.550 €
Πάνω από 1.800 €	25%	500 € για 2.000 €

Κ.9 Χρηματοδότηση χωρίς δημοτικό χρήμα

Στοιχείο	Ποσό	Βάση
Κατοικίες και κοινόχρηστοι χώροι	≈22,2 εκατ. €	≈11.100 τ.μ. προς 2.000 €/τ.μ. (νησιωτική κατασκευή· εθνικός μέσος όρος ≈1.900 €/τ.μ. και αυξάνεται)
Υπόγειο πάρκινγκ, ένα επίπεδο	≈10,4 εκατ. €	≈9.400 τ.μ. προς 1.100 €/τ.μ.
Αμοιβές, μελέτες, απρόβλεπτα	≈4,9 εκατ. €	15%
Συνολική επένδυση	**≈37,5 εκατ. €**	
Ενοίκια	≈0,76 εκατ. € τον χρόνο	≈280 κατοικίες, μέσο ενοίκιο ≈240 € τον μήνα (≈20% των 1.200 €), πληρότητα 95%
Πάρκινγκ	≈0,42 εκατ. € τον χρόνο μικτά, ≈0,34 εκατ. € καθαρά	≈350 θέσεις προς ≈1.200 € τον χρόνο (εποχική επί πληρωμή στάθμευση, μειωμένες τιμές για κατοίκους)
Κόστος λειτουργίας κατοικιών	≈0,33 εκατ. € τον χρόνο	1.200 € ανά κατοικία: υποδοχή, συντήρηση, ασφάλιση, αποθεματικό

Χρηματοδότηση (ενδεικτικά, παραχώρηση 12 ετών)	Ποσό	Μερίδιο
Επιχορηγήσεις (ταμεία συνοχής και κλίματος της ΕΕ, εθνικά προγράμματα στέγασης)	≈22,8 εκατ. €	61%
Μακροπρόθεσμο δημόσιο δάνειο (30 χρόνια, ≈2%), που εξυπηρετείται από τα ενοίκια και, μετά την παραχώρηση, από το πάρκινγκ	≈12,7 εκατ. €	34%
Ιδρύματα, μη κερδοσκοπικοί φορείς	≈2,0 εκατ. €	5%
Δήμος	Δικαίωμα χρήσης των πάρκινγκ· κανένα χρήμα	—
Σύνολο	**≈37,5 εκατ. €**	**100%**

Το μερίδιο της επιχορήγησης εξαρτάται από τα ενοίκια: περίπου 72% με ενιαίο 15% του εισοδήματος, 61% με μέσο όρο 20%, και 50% με 25%. Είναι υψηλό επειδή το έσοδο του πάρκινγκ πηγαίνει πρώτα στην ΕΚΤΕΡ· μετά την παραχώρηση εξυπηρετεί το δάνειο. Η σταδιακή υλοποίηση των οικοπέδων, ξεκινώντας από το Β, κατανέμει τη ζήτηση επιχορήγησης.

Κ.10 Ελληνικά προηγούμενα και νομικά εργαλεία

Προηγούμενο ή εργαλείο	Ημερομηνία	Τι δείχνει
Ν. 5229/2025, κοινωνική αντιπαροχή (τροποποίηση του ν. 5006/2022)	ΦΕΚ 12 Σεπ. 2025	Ένας δήμος μπορεί να αναθέσει σε ιδιώτη την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών σε δημόσια γη με δαπάνες του ιδιώτη· ο ιδιώτης αμείβεται με μονάδες, δικαιώματα λειτουργίας για ορισμένο διάστημα ή αμοιβή διαχείρισης. Η μορφή σύμβασης για την ανταλλαγή
Νομοσχέδιο κοινωνικής αντιπαροχής: σχεδιασμός	Ιούλ.–Αύγ. 2025	Τουλάχιστον 30% κοινωνικές κατοικίες ανά έργο· ενοίκια ουσιωδώς κάτω από την αγορά· χαμηλότερα όρια για νησιά και τουριστικές περιοχές
Αγαθονήσι: οικόπεδα του Δημοσίου στον δήμο για στέγαση δημοσίων υπαλλήλων	Ιούλ. 2026	Τρία οικόπεδα μεταβιβάστηκαν δωρεάν με κοινή υπουργική απόφαση, προς αξιοποίηση εντός πέντε ετών
Εθνικό σχέδιο στέγασης δημοσίων υπαλλήλων στα νησιά	Σεπ. 2024	Πάνω από 3.000 δημόσιοι υπάλληλοι σε 31 νησιωτικές περιοχές δυσκολεύονται να βρουν στέγη· η Ίος ανακαινίζει δημοτικά διαμερίσματα για αυτούς
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: στέγη για 40.000 εργαζόμενους στα νησιά	Ιούλ. 2022	Το Περιφερειακό Συμβούλιο ενέκρινε ειδικές ζώνες στέγασης και κίνητρα για εποχικούς και δημόσιους υπαλλήλους
Συνομιλίες με την ΕΤΕπ για κοινωνική στέγη στην Ελλάδα	Ιούλ. 2024	Συζητήθηκε προνομιακή χρηματοδότηση για στέγαση δημοσίων υπαλλήλων σε νησιά και τουριστικούς προορισμούς
Διαμαρτυρία εκπαιδευτικών της Πάρου για τη στέγαση (ΕΛΜΕ)	Δεκ. 2019	Αναπληρωτές δεν έβρισκαν στέγη· ένα επίδομα 15.000 € μοιράστηκε σε περίπου 140 άτομα

Το καινούργιο στην πρόταση της ΚΛΕΑ είναι η σύνδεση: ένα έργο κοινωνικής αντιπαροχής ως διέξοδος από μια αμφισβητούμενη τουριστική ανάπτυξη. Η ΚΛΕΑ δεν βρήκε ελληνικό προηγούμενο για αυτή τη σύνδεση.

Κ.11 Πηγές χρηματοδότησης

Πηγή	Κατάσταση	Χρήση εδώ
Ταμείο Ανάκαμψης (RRF)	Κλειστό για νέες δανειακές συμβάσεις από τις 29 Μαΐου 2026· οι εκταμιεύσεις έπρεπε να γίνουν έως τις 26 Αυγ 2026	Μη διαθέσιμο για νέο έργο. Το δικό της δάνειο RRF για τις Κολυμπήθρες έχει σημασία: αν μπορεί να ακυρωθεί ή να ανακατευθυνθεί, η ΕΚΤΕΡ είναι πιο ελεύθερη να δεχθεί την ανταλλαγή
Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα	Έλαβε περίπου 2 δισ. € από πόρους RRF στα τέλη του 2025	Πιθανός μακροπρόθεσμος δανειστής
Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα	Περίπου 2 δισ. € για την Ελλάδα, 2026–2032, ενεργειακή ανακαίνιση και θέρμανση	Αντλίες θερμότητας, ηλιακά, μόνωση· προς έλεγχο η επιλεξιμότητα νέων κοινωνικών κατοικιών
Ταμεία συνοχής της ΕΕ (πρόγραμμα Νοτίου Αιγαίου 2021–2027)	Η ενδιάμεση αναθεώρηση του 2025 άνοιξε μοντέλο για προσιτή στέγη που συνδυάζει επιχορηγήσεις και χρηματοδότηση ΕΤΕπ	Το επιχορηγούμενο μέρος της κατασκευής
ΕΤΕπ, Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης	Συζήτησαν στέγαση δημοσίων υπαλλήλων στα νησιά (2024)	Μακροπρόθεσμο δάνειο χαμηλού επιτοκίου
Ιδρύματα	Ήδη στηρίζουν το Πάρκο Πάρου	Κεφάλαιο με συμβολική απόδοση· επιχορηγήσεις για κοινόχρηστους χώρους

Κ.12 Κίνδυνοι και ανοιχτά ερωτήματα

Κίνδυνος ή ερώτημα	Αντιμετώπιση
Η ΕΚΤΕΡ αρνείται την ανταλλαγή	Επιμονή στην ένσταση των εναλλακτικών· η απόκτηση και η απαλλοτρίωση παραμένουν εφεδρική λύση (Παράρτημα G)
Το μερίδιο των Κολυμπηθρών στα 7,48 εκατ. € είναι άγνωστο	Αίτημα προς την ΕΚΤΕΡ για τις γνωστοποιήσεις ΔΠΧΑ 13 και τις τεκμηριωμένες δαπάνες της

Κίνδυνος ή ερώτημα	Αντιμετώπιση
Η ανταλλαγή μπορεί μόνο να συμφωνηθεί, όχι να επιβληθεί	Συμβιβασμός που εγκρίνει το Δημοτικό Συμβούλιο, με πλήρη απόσβεση αξιώσεων από την ΕΚΤΕΡ· στο μεταξύ συνεχίζεται η νομική πίεση
Κανόνες διαγωνισμών	Γνωμοδότηση για το αν η ΕΚΤΕΡ μπορεί να οριστεί στο πλαίσιο του συμβιβασμού ή πρέπει να συμμετάσχει σε διαγωνισμό· η αποζημίωση σε είδος (άρθρο 17 §2) καλύπτει την αξία της γης, όχι τη σύμβαση κατασκευής
Κυριότητα και αρχαιολογία των πάρκινγκ	Έρευνα τίτλων· ολόκληρη η πόλη είναι κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος: πρώιμη γνώμη και δοκιμαστικές τομές με την Εφορεία, έκθεση ευρημάτων επί τόπου (Παράρτημα Μ)
Επί πληρωμή στάθμευση σε σημερινά δωρεάν πάρκινγκ	Μειωμένες τιμές για κατοίκους· εποχική τιμολόγηση για επισκέπτες, σύμφωνα με τη θέση της ΚΛΕΑ για την κινητικότητα
Εξάρτηση από επιχορηγήσεις	Σταδιακή υλοποίηση: πρώτα ο Β (Ρ4), ο μεγαλύτερος
Χωρητικότητα δικτύου για τη φόρτιση	Έγκαιρο αίτημα στον ΔΕΔΔΗΕ· διαχείριση φορτίου· ηλιακά στις στέγες

Κ.13 Πηγές

- Οδηγία 2011/92/ΕΕ όπως τροποποιήθηκε από την 2014/52/ΕΕ, άρθρο 5(1)(δ) και Παράρτημα IV· ΔΕΕ, Holohan, C-461/17, 7 Νοεμ. 2018
- Οδηγία 2001/42/ΕΚ (ΣΜΠΕ), άρθρο 5 και Παράρτημα Ι(η)· Οδηγία 92/43/ΕΟΚ (οικότοποι), άρθρο 6(3)–(4)
- Οδηγία (ΕΕ) 2025/2360 για την παρακολούθηση και την ανθεκτικότητα του εδάφους (Νοέμβριος 2025)· Χάρτης πορείας για μια Ευρώπη αποδοτικών πόρων (2011) και Στρατηγική της ΕΕ για το έδαφος έως το 2030 (2021): μηδενική καθαρή κατανάλωση γης έως το 2050
- ered.gr, «MVH has reportedly purchased the Porto Paros hotel», 11 Ιαν. 2022
- Ν. 5229/2025, άρθρο 3 (κοινωνική αντιπαροχή): taxheaven.gr/law/5229/2025/arthro/3
- Powergame, «Κοινωνική αντιπαροχή: Όλο το σχέδιο», 31 Ιουλ. 2025
- Alfavita, οικόπεδα στο Αγαθονήσι για στέγαση δημοσίων υπαλλήλων, 28 Ιουλ. 2026
- Powergame, σχέδιο στέγασης δημοσίων υπαλλήλων στα νησιά, 14 Σεπ. 2024· στέγη για 40.000 εργαζόμενους στα νησιά, 31 Ιουλ. 2022
- ered.gr, «The EIB backs up Greece in social housing financing solutions», 23 Ιουλ. 2024
- Παριανός Τύπος, ΕΛΜΕ Πάρου-Αντιπάρου για τη στέγαση, Δεκ. 2019
- Παριανός Τύπος, «Ενημέρωση από τον Δήμο Πάρου για την πορεία διεκδίκησης και την αξιοποίηση της έκτασης στο παλιό αεροδρόμιο» (εργατικές κατοικίες για δημοσίους λειτουργούς), 2021
- eucrim, λήξη του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, 30 Ιουν. 2025· Το Βήμα, εξάντληση των δανείων του Ταμείου Ανάκαμψης, 20 Μαΐου 2026
- newmoney.gr, Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα, 6 Φεβ. 2026· κόστος κατασκευής, 7 Μαΐου 2026· Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ενδιάμεση αναθεώρηση της πολιτικής συνοχής, 1 Απρ. 2025
- Ν. 4710/2020 (Σχέδια Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων, ΣΦΗΟ)· Κανονισμός (ΕΕ) 2023/1804 (AFIR)· BePark, φορέας κοινής στάθμευσης, Βρυξέλλες (συνεργασία με ParkBee, 2023)· παρόμοια κοινή στάθμευση μέσω εφαρμογής λειτουργεί στο Παρίσι και σε πολλές άλλες ευρωπαϊκές πόλεις
- Δήμος Πάρου, «Δημόσιοι χώροι στάθμευσης»· δεδομένα υψομέτρου Open-Meteo· OpenStreetMap contributors (ODbL)· Esri World Imagery

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ L

Ακύρωση του διατάγματος: είναι ακόμη δυνατή η προσφυγή;

Το παράρτημα αυτό εκθέτει την ανάγνωση της ΚΛΕΑ για την εναπομένουσα δικαστική οδό κατά του διατάγματος. Δεν αποτελεί νομική συμβουλή: πρέπει να επιβεβαιωθεί από δικηγόρο παρ' Αρείω Πάγω, μαζί με την ακριβή προθεσμία.

L.1 Η οδός παραμένει ανοιχτή

Ο έλεγχος του σχεδίου διατάγματος από το ΣτΕ το 2026 (Ολομέλεια, Πρακτικό Επεξεργασίας 68/2026) ήταν γνωμοδότηση κατά το άρθρο 95 §1(δ) του Συντάγματος (επεξεργασία), όχι δικαστική απόφαση. Μετά τη δημοσίευσή του, ένα προεδρικό διάταγμα είναι κανονιστική πράξη που μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως εντός 60 ημερών από τη δημοσίευση (π.δ. 18/1989, άρθρο 46). Το διάταγμα δημοσιεύθηκε στις 12 Οκτωβρίου 2026 (ΦΕΚ Δ' 859), άρα η προθεσμία λήγει περίπου στις 11 Δεκεμβρίου 2026.

Υπάρχει προηγούμενο. Το προεδρικό διάταγμα για τον μητροπολιτικό πόλο του Ελληνικού εγκρίθηκε σε σχέδιο από την Ολομέλεια του ΣτΕ (γνωμοδότηση 29/2018, Φεβρουάριος 2018)· μετά τη δημοσίευσή του, κάτοικοι των νότιων δήμων της Αθήνας κατέθεσαν παρ' όλα αυτά αιτήσεις ακυρώσεως εναντίον του.

L.2 Οι πιθανότητες είναι περιορισμένες

Το ίδιο δικαστήριο, σε Ολομέλεια, έχει ήδη κρίνει νόμιμο το αναθεωρημένο σχέδιο. Μια αίτηση που επαναλαμβάνει επιχειρήματα που ήδη στάθμισε είναι πιθανό να απορριφθεί. Έχει πραγματική πιθανότητα μόνο για ζητήματα που το δικαστήριο δεν εξέτασε ή δεν μπορούσε να εξετάσει:

- **Το σφάλμα του συντελεστή στο δημοσιευμένο κείμενο.** Το διάταγμα αναφέρει «τριάντα πέντε χιλιοστά (0,0035)»: ολογράφως σημαίνει 0,035 (≈7.600 τ.μ. στη ΧΕ1), αριθμητικώς 0,0035 (≈760 τ.μ.). Αν η ασυμφωνία υπάρχει μόνο στο δημοσιευμένο διάταγμα, το δικαστήριο δεν αποφάνθηκε ποτέ γι' αυτήν. (Παράρτημα Α)
- **Η απουσία πραγματικών εναλλακτικών.** Αν η στρατηγική εκτίμηση του 2022 εξέτασε πραγματικές εναλλακτικές, όπως την ανακαίνιση του Porto Paros, ή μόνο παραλλαγές στην ίδια πλαγιά, όπως απαιτεί η Οδηγία ΣΜΠΕ. (Ενότητα 2)
- **Η Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά και το Natura 2000.** Νέα στοιχεία ή ζητήματα Natura 2000 που η γνωμοδότηση δεν εξέτασε, μαζί με την υποχρέωση να αποδειχθεί ότι δεν υπάρχει εναλλακτική λύση (Οδηγία για τους οικοτόπους, άρθρο 6(4)).

L.3 Ποιος μπορεί να την ασκήσει, και πώς

- **Έννομο συμφέρον.** Κάτοικοι, ιδιοκτήτες ή σωματείο του οποίου το καταστατικό καλύπτει την προστασία της Πάρου. Η ΚΛΕΑ, υπό σύσταση, ενδέχεται να μην έχει ενεργητική νομιμοποίηση· οι Φίλοι της Πάρου και της Αντιπάρου ή μεμονωμένοι ιδιοκτήτες και κάτοικοι είναι ασφαλέστεροι αιτούντες.
- **Δικηγόρος.** Η αίτηση υπογράφεται από δικηγόρο παρ' Αρείω Πάγω. Ισχύουν δικαστικά τέλη και νομικά έξοδα.
- **Αποτέλεσμα.** Η άσκηση της αίτησης δεν αναστέλλει το διάταγμα· απαιτείται χωριστή αίτηση αναστολής. Μετά την προθεσμία, το διάταγμα δεν μπορεί πλέον να προσβληθεί ευθέως· κάθε μεταγενέστερη πράξη (περιβαλλοντικοί όροι, οικοδομική άδεια) μπορεί να προσβληθεί εντός της δικής της προθεσμίας.

L.4 Γιατί έχει σημασία για την ανταλλαγή

Μια εκκρεμής αίτηση ακυρώσεως κρατά το έργο της ΕΚΤΕΡ σε αβεβαιότητα. Αυτό είναι που δίνει βάρος στην ανταλλαγή: η ΚΛΕΑ προσφέρει στην ΕΚΤΕΡ βεβαιότητα σε αντάλλαγμα για το θέρετρο, παράλληλα με τη νομική πίεση, όχι στη θέση της. Μόλις συμφωνηθεί η ανταλλαγή, η αίτηση μπορεί να ανακληθεί στο πλαίσιο του συμβιβασμού και της απόσβεσης αξιώσεων· ο νομικός σύμβουλος πρέπει να επιβεβαιώσει τη διαδικασία και το κόστος της.

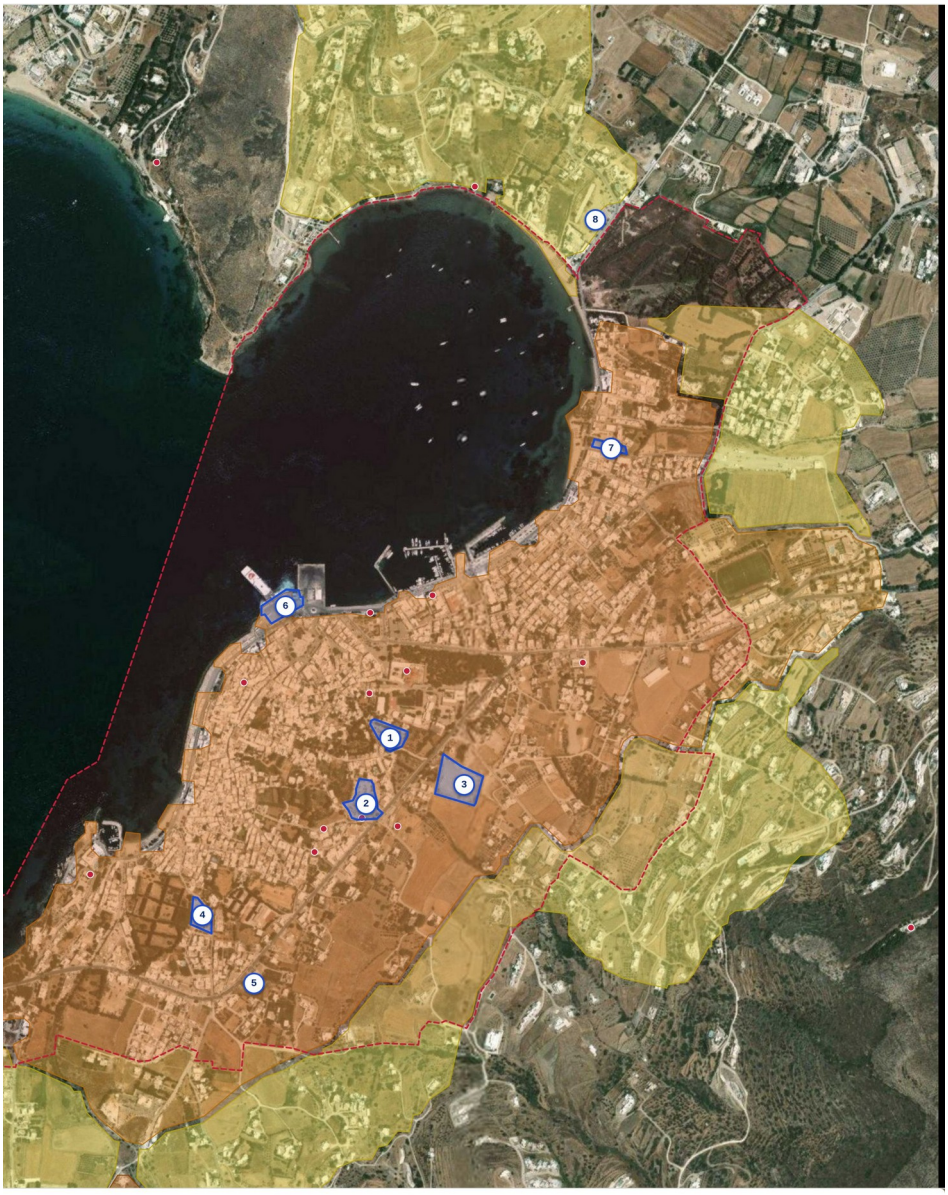
L.5 Πηγές

- Σύνταγμα, άρθρο 95 §1(δ)· π.δ. 18/1989, άρθρο 46· ΦΕΚ Δ' 859/12.10.2026· ΣτΕ, Πρακτικό Επεξεργασίας 68/2026
- Το Βήμα, «Τρίτη αίτηση ακύρωσης για το Ελληνικό», 2 Μαΐου 2018

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Μ

Πολεοδομικά δεδομένα, αρχαιολογία και χάρτης οικοπέδων

Το παράρτημα αυτό αποτυπώνει τα δημόσια πάρκινγκ της Παροικιάς σε σχέση με τις ζώνες πυκνότητας του ΓΠΣ 2012 και τους κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, και εκθέτει τους κανόνες που δεσμεύουν την ανταλλαγή. Διαδραστική έκδοση του χάρτη δημοσιεύεται από την ΚΛΕΑ.



Πάρκινγκ Παροικιάς, ζώνες ΓΠΣ 2012 και αρχαιολογία

- σ 0,80 σχέδιο πόλης + οριοθετημένος οικισμός
- σ 0,60 Κακάπετρα
- σ 0,40 επεκτάσεις οικισμού
- Κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος (Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο)
- Κηρυγμένο μνημείο
- Δημόσιο πάρκινγκ, αριθμημένο 1–8

1 = οικόπεδο Α (Ρ3) · 2 = οικόπεδο Β (Ρ4) · 4/5 = οικόπεδο C (Κόρμος, προς επιβεβαίωση) · 3 = απόθεμα, παραμένει υπαίθριο

Τα δημόσια πάρκινγκ της Παροικιάς (1–8), οι ζώνες του ΓΠΣ 2012 όπως αποτυπώθηκαν από τον εγκεκριμένο χάρτη χρήσεων γης Π.2, και οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου. Δορυφορική εικόνα Esri World Imagery· περιγράμματα πάρκινγκ OpenStreetMap contributors (ODbL)· γεωαναφορά ζωνών από την ΚΛΕΑ. Οι θέσεις μπορεί να αποκλίνουν κατά 20–50 μ.

Μ.1 Τα πάρκινγκ

Αρ.	Πάρκινγκ	Έκταση	ΓΠΣ σ	Αρχαιολογικός χώρος	Ρόλος στην ανταλλαγή
1	P3, δίπλα στο Paros Arena	≈0.33 ha	0,80	Εντός	Οικόπεδο Α
2	P4, περιφερειακός	≈0.48 ha	0,80	Εντός	Οικόπεδο Β
3	Μεγάλο πάρκινγκ ανατολικά του περιφερειακού	≈0.75 ha	0,80	Εντός	Παραμένει υπαίθριο πάρκινγκ· απορροφά τις ≈85 θέσεις
4	Δρόμος Πούντας, βόρεια	≈0.24 ha	0,80	Εντός	Οικόπεδο C (Κόρμος), προς επιβεβαίωση
5	Δρόμος Πούντας, νότια	χωρίς περίγραμμα	0,80	Εντός	Οικόπεδο C (Κόρμος), προς επιβεβαίωση
6	Πάρκινγκ λιμανιού δίπλα στην προβλήτα	≈0.42 ha	0,80	Εντός	Λιμενική ζώνη· δεν προτείνεται
7	Πάρκινγκ Λιβάδιας	≈0.13 ha	0,80	Εντός	Πιθανώς ιδιωτικό· δεν προτείνεται
8	Χωμάτινος χώρος βόρεια της Λιβάδιας	≈15 αυτοκίνητα	0,40	Εκτός (≈40 μ.)	Δεν προτείνεται

Μ.2 Οι ζώνες του ΓΠΣ 2012

Ζώνη	Έκταση	Μέσος συντελεστής σ	Κατηγορία χρήσης
Σχέδιο πόλης Παροικιάς + οριοθετημένος οικισμός (όλα τα οικόπεδα της ανταλλαγής)	153 ha	0,80	Γενική κατοικία και κέντρο πόλης
Οριοθετημένος οικισμός Κακάπετρας	38 ha	0,60	Γενική κατοικία
Επεκτάσεις Ι, ΙΙα, ΙΙβ, ΙΙΙ (Κρωτήρι)	166 ha	0,40	Κατοικία· ΙΙα αναψυχή

Κανόνες που δεσμεύουν την ανταλλαγή: ο μέσος σ δεν είναι συντελεστής οικοπέδου· η πολεοδομική μελέτη της Παροικιάς του 2002 ακυρώθηκε (ΣτΕ 3616/2007), άρα οι όροι δόμησης ανά οικόπεδο πρέπει να επιβεβαιωθούν από την ΥΔΟΜ Πάρου· οι κανόνες του παραδοσιακού οικισμού περιορίζουν το ύψος στα 7,5 μ. και τους δύο ορόφους με κυκλαδίτικη μορφολογία· το ΓΠΣ επιτρέπει κτίρια στάθμευσης μόνο σε ζώνες κέντρου πόλης, ενώ υπαίθριοι χώροι στάθμευσης επιτρέπονται σε ζώνες κατοικίας· σύμφωνα με τον ΝΟΚ (ν. 4067/2012 άρθρο 11) ένα υπόγειο κάτω από το αποτύπωμα δεν προσμετράται στον συντελεστή· ο ν. 1337/1983 άρθρο 6 ήδη επιτρέπει υψηλότερο συντελεστή, έως 2,4, για γη που διατίθεται για στεγαστικά προγράμματα σε περιοχές επέκτασης.

Μ.3 Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ)

Το ΤΠΣ είναι κρατική πράξη σχεδιασμού (ν. 4759/2020), που ανατέθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος μέσω του ΤΕΕ το 2023. Τα σενάρια συζητήθηκαν το 2024 και ένα σχέδιο περίπου 500 σελίδων παραδόθηκε τον Μάρτιο 2026· το Δημοτικό Συμβούλιο επέλεξε ήπιο σενάριο και αντιτάχθηκε σε μεγαλύτερα ξενοδοχεία και στη δόμηση σε περιοχές Natura 2000. Η επίσημη διαβούλευση, ο έλεγχος από το ΣτΕ και το προεδρικό διάταγμα βρίσκονται ακόμη μπροστά, και ως τότε ισχύει το ΓΠΣ 2012. Αυτό είναι το παράθυρο για να χαρακτηριστούν τα τρία οικόπεδα για κοινωνική κατοικία πάνω από δημόσια στάθμευση, με δικούς τους όρους.

Μ.4 Αρχαιολογία

Το Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο του Υπουργείου Πολιτισμού καταγράφει κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο, «Παροικιά Πάρου» (κωδικός SPAEHP0IR01, περίπου 243 εκτάρια), που καλύπτει ολόκληρη την Παροικιά και τον κόλπο της. Το ίδιο περίγραμμα είναι καταχωρισμένο ως χώρος του Ασκληπιείου και του Πυθίου και ως ενάλιος χώρος της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων. Δύο μικρότεροι κηρυγμένοι χώροι βρίσκονται κοντά: το ιερό του Δηλίου Απόλλωνα και της Αρτέμιδος στο Κάστρο Βίγλα, και ο λόφος Κουνάδος. Ανάμεσα στα κηρυγμένα μνημεία κοντά στα οικόπεδα της ανταλλαγής είναι η Παναγία Εκατονταπυλιανή, το Κάστρο και οι εκκλησίες του, το Φραγκομονάστηρο και τα αρχαία κεραμικά εργαστήρια δίπλα στο οικόπεδο Β. Το Κτηματολόγιο δεν σχεδιάζει χωριστή Ζώνη Α / Ζώνη Β γύρω από την Παροικιά, ούτε δείχνει την πράξη κήρυξης ή τους όρους της.

Ερώτημα	Η ανάγνωση της ΚΛΕΑ
Μπορεί κανείς να χτίσει;	Ναι. Ο χώρος καλύπτει μια ζωντανή πόλη· η δόμηση δεν απαγορεύεται, αλλά κάθε άδεια και κάθε εκσκαφή απαιτεί την προηγούμενη έγκριση και την εποπτεία της Εφορείας (κώδικας για τις αρχαιότητες, ν. 4858/2021).
Πού είναι ο κίνδυνος;	Στην εκσκαφή για το επίπεδο στάθμευσης. Τα ευρήματα μπορούν να καθυστερήσουν το υπόγειο, να το μειώσουν ή να αναδιαμορφώσουν το σχέδιο. Οι κατοικίες πάνω από το έδαφος, σε πλάκα, έχουν πολύ μικρότερο κίνδυνο.
Αξίζει να αναληφθεί ο κίνδυνος;	Ναι. Αν οι δοκιμαστικές τομές δεν βρουν τίποτα, τόσο το καλύτερο. Αν βρουν κάτι, η Πάρος κερδίζει περισσότερη από την αρχαία της δόξα, εκτεθειμένη επί τόπου, όπως εκτίθεται σήμερα το αρχαίο νεκροταφείο δίπλα στο λιμάνι.
Πώς τον διαχειριζόμαστε;	Συμμετοχή της Εφορείας από την αρχή: λήψη της πράξης κήρυξης και των όρων της, πρώιμη γνώμη για τα τρία οικόπεδα και δοκιμαστικές τομές πριν οριστικοποιηθεί ο σχεδιασμός· ένας σχεδιασμός που μπορεί να προσαρμοστεί (μικρότερο υπόγειο, χώρος έκθεσης)· σταδιακή υλοποίηση των οικοπέδων, ξεκινώντας από εκείνο που απελευθερώνουν πρώτο οι τομές.

Το αρχαιολογικό καθεστώς ενισχύει επίσης το επιχείρημα κατά των σημερινών πάρκινγκ: σκονισμένοι, εν μέρει χωρίς άδεια χώροι δεν είναι το περιβάλλον που αξίζει σε έναν κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο και σε έναν παραδοσιακό οικισμό.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ν

Δημοτικές μισθώσεις πάρκινγκ στην Παροικιά

Οικόπεδα που μισθώνει ο Δήμος Πάρου ως πάρκινγκ στην κοινότητα Παροικιάς, από αποφάσεις και εντάλματα πληρωμής που έχουν αναρτηθεί στη Διαύγεια. Οι ονομασίες των μισθώσεων δεν έχουν ακόμη αντιστοιχιστεί με τα αριθμημένα πάρκινγκ του Παραρτήματος Μ· θα το κάνει ο έλεγχος κτηματολογίου (ΚΑΕΚ).

Θέση	Έκταση τ.μ.	Μίσθωμα 2026 €/έτος	€/τ.μ./έτος	Διάρκεια	Βασική απόφαση (Διαύγεια)	Καταβληθέντα, εντάλματα που εντοπίστηκαν
Καστροβούνι, κοντά στον περιφερειακό	8.216	16.920	2,1	Καταβάλλεται τουλάχιστον από το 2014· νέος διαγωνισμός 2017· πολυετής δέσμευση 203.040 € έως το 2029	7ΖΓΩΩΞΓ-ΑΟ9, 9ΜΟΗΩΞΓ-Λ1Σ	204.000 € (2014–2026)
Καζανόβας	4.469	13.800	3,1	Από το 2022, πολυετής	ΨΩ3ΒΩΞΓ-ΑΨ3	66.000 € (2022–2026)
Πλάτανος	3.047	16.200	5,3	Από το 2015· μετά τη δικαστική απόφαση 89ΕΙΔΠΙΝ/2018, δέσμευση 194.400 € για 2018–2029	ΩΥΞ4ΩΞΓ-Β37	303.000 € (2015–2026)
Φλόγα	3.158	19.800	6,3	Πολυετής	Ε4ΡΘΩΞΓ-064	Οικόπεδα Φλόγας: 154.000 € (2015–2026)
Φλόγα – Σχολείο	846	7.920	9,4	Πολυετής	ΕΟ7ΩΩΞΓ-4Ν7	περιλαμβάνεται παραπάνω
Φλόγα – Σχολεία, δίπλα στο Γυμνάσιο	1.000	15.180	15,2	Παράταση με απόφαση συμβουλίου 47/2026· δέσμευση 91.080 €	ΡΩΞΡΩΞΓ-4ΚΡ	περιλαμβάνεται παραπάνω
Θολάκια – Αγία Βαρβάρα, περιφερειακός (α)	3.900	≈25,500	6,5	Προς επιβεβαίωση	ΨΒΠ7ΩΞΓ-ΗΓ8	προς εντοπισμό
Θολάκια – Αγία Βαρβάρα (β)	2.490	≈34,200	13,7	Προς επιβεβαίωση	9ΘΦΧΩΞΓ-ΜΥΧ	προς εντοπισμό
Αγίας Θεοκτίστης	1.245	≈34,200	27,5	Προς επιβεβαίωση	ΡΛΣ1ΩΞΓ-Υ2Θ	προς εντοπισμό
Σύνολο	**28.371**	**≈183,700**	**≈6.5**			**727.000 € εντοπισμένα**

Τα μισθώματα προέρχονται από τις ετήσιες δεσμεύσεις του 2026 ή, όπου δεν βρέθηκαν, από τα εντάλματα πληρωμής του γ΄ τριμήνου 2026 × 4. Τα καταβληθέντα ποσά αθροίζουν τα εντάλματα πληρωμής που έχουν αναρτηθεί στη Διαύγεια· τα εντάλματα μπορεί να περιλαμβάνουν καθυστερούμενα. Οι εκμισθωτές είναι ιδιώτες και δεν κατονομάζονται.

Σχετικές αποφάσεις

- Αγορά γης για στάθμευση: απόφαση του συμβουλίου της 19ης Μαρτίου 2026 για την αγορά 8.000–13.000 τ.μ. σε απόσταση έως 150 μ. από τον περιφερειακό· δημαρχική απόφαση για την επιτροπή εκτίμησης (9ΜΕΞΩΞΓ-Λ8Λ)· απόφαση Επιτροπής 135/2026 για τους όρους της δημοπρασίας (9ΥΝΓΩΞΓ-Ο79).
- Σύμβαση διαχείρισης τριών δημοτικών υπαίθριων πάρκινγκ στην Παροικιά, με παράταση από την απόφαση Επιτροπής 237/2026 (ΡΚ47ΩΞΓ-ΔΥΛ).
- Αδειοδότηση των πάρκινγκ Γράβαρη, Πλάτανος και Ανάργυρος, που ανατέθηκε το 2024–2025 (Ψ8ΦΤΩΞΓ-Σ7Γ, ΨΝΜΗΩΞΓ-6Β7).

Η απόκτηση της μισθωμένης γης, βήμα προς βήμα

1. Πρώτα η κυριότητα. Δεν είναι ακόμη γνωστό αν τα τρία οικόπεδα της ανταλλαγής είναι δημοτικά ή μισθωμένα. Οι έλεγχοι τίτλων και κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) της φάσης 0 θα το ξεκαθαρίσουν· μόνο τα μισθωμένα χρειάζεται να αγοραστούν.

2. Διεύρυνση της υφιστάμενης απόφασης. Το Συμβούλιο διευρύνει τον σκοπό της απόφασής του της 19ης Μαρτίου 2026 σε «δημοτικά πάρκινγκ και κοινωνική κατοικία», και τροποποιεί ή επαναπροκηρύσσει τους όρους δημοπρασίας της απόφασης Επιτροπής 135/2026 ώστε να μπορούν να συμμετάσχουν περισσότερα μικρότερα οικόπεδα, και εκείνα που ήδη μισθώνει. Οι σημερινοί εκμισθωτές καλούνται να υποβάλουν προσφορά.

3. Τιμή με βάση το μίσθωμα. Η επιτροπή εκτίμησης και ένας ανεξάρτητος εκτιμητής αποτιμούν τα οικόπεδα με βάση όσα αποφέρουν ως πάρκινγκ, 2–27 € ανά τ.μ. τον χρόνο, όχι ως οικοδομήσιμη γη.

4. Χρηματοδότηση από το μίσθωμα που εξοικονομείται. Ένα δάνειο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων περίπου 3 εκατ. € εξυπηρετείται από το μίσθωμα που δεν καταβάλλεται πλέον· ο δημοτικός προϋπολογισμός δεν μεταβάλλεται.

5. Απαλλοτρίωση ως εναλλακτική. Όπου ένας ιδιοκτήτης αρνείται, ο Δήμος απαλλοτριώνει σύμφωνα με τον ν. 2882/2001: κηρυγμένος δημόσιος σκοπός, που στηρίζεται στον χαρακτηρισμό του ΤΠΣ για κοινωνική κατοικία πάνω από δημόσια στάθμευση· διαθέσιμα κεφάλαια, το παραπάνω δάνειο· αποζημίωση που ορίζεται από το δικαστήριο στην αγοραία αξία. Η προοπτική από μόνη της συνήθως οδηγεί τους ιδιοκτήτες σε πώληση με συμφωνία. Οι μισθώσεις που διαρκούν έως το 2029 συνεχίζονται ως τότε.

6. Μακροχρόνιο δικαίωμα επιφανείας ως εναλλακτική. Όπου ένας ιδιοκτήτης δεν πουλά αλλά θα παραχωρούσε μακροχρόνιο δικαίωμα δόμησης, αυτό μπορεί να αρκεί· η κοινωνική αντιπαροχή και οι αρχές επιχορήγησης πιθανότατα θα θέλουν δημοτική γη, οπότε ο νομικός σύμβουλος πρέπει πρώτα να το επιβεβαιώσει.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ο

Parking Paros: ένας δημοτικός φορέας λειτουργίας

Η στάθμευση πρέπει να λειτουργεί από έναν δημοτικό φορέα με ΦΠΑ που κατέχει το δικαίωμα λειτουργίας όλων των δημοτικών πάρκινγκ, ενώ η γη παραμένει δημοτική. Προσωρινή ονομασία: Parking Paros.

- **Καμία μεταβίβαση κυριότητας.** Η γη και οι κατασκευές παραμένουν δημοτική περιουσία· ο φορέας κατέχει παραχώρηση εγκεκριμένη από το Δημοτικό Συμβούλιο.
- **Ένας φορέας, μία τιμολογιακή πολιτική, ένα καθεστώς αδειοδότησης** για μισθωμένα, αγορασμένα πάρκινγκ και πάρκινγκ της ανταλλαγής· ετήσιες κάρτες κατοίκων· χωριστή χρέωση αποθήκευσης για στόλους ενοικιαζόμενων αυτοκινήτων.
- **Με ΦΠΑ.** Η στάθμευση είναι φορολογητέα δραστηριότητα, άρα ο φορέας μπορεί να ανακτά τον ΦΠΑ των έργων και του εξοπλισμού στάθμευσης.
- **Η ΕΚΤΕΡ ως παραχωρησιούχος.** Στα οικόπεδα της ανταλλαγής η ΕΚΤΕΡ χρηματοδοτεί το πάρκινγκ και κατέχει την παραχώρηση για περίπου 30 χρόνια· η Parking Paros το λειτουργεί και αποδίδει τα καθαρά έσοδα έναντι αμοιβής.

Ο.1 Νομική μορφή

Επιλογή	Υπέρ	Κατά
Νέα δημοτική εταιρεία (ΑΕ ΟΤΑ), Parking Paros	Καθαρή αρχή, ενιαίος σκοπός, σαφείς λογαριασμοί	Χρόνος σύστασης· εγκρίσεις συμβουλίου και εποπτείας
Ανάθεση στην Αειφόροι Νήσοι ΑΕ, την υφιστάμενη αναπτυξιακή εταιρεία	Υπάρχει, ταχύτερο	Μικτοί σκοποί· οι λογαριασμοί στάθμευσης πρέπει να διαχωριστούν
Παραχώρηση σε ιδιώτη φορέα	Κεφάλαια και τεχνογνωσία	Τα έσοδα φεύγουν από τον Δήμο· δυσκολότερη ευθυγράμμιση με τη στέγαση

Ο.2 Δύο χρεώσεις: ένα προνομιακό κέντρο και μια φθηνή περιφέρεια

Τα τρία οικόπεδα της ανταλλαγής είναι προνομιακές θέσεις: δίπλα στο λιμάνι, την παλιά πόλη και τον περιφερειακό, είναι γεμάτα σχεδόν οκτώ μήνες τον χρόνο σήμερα, και κάθε εναλλακτική βρίσκεται μακρύτερα. Τιμολογούνται για γρήγορη εναλλαγή, με τη χρέωση του επιχειρηματικού σχεδίου (Παράρτημα Q). Τα περιφερειακά πάρκινγκ μένουν φθηνά, ώστε οι μακροχρόνιοι χρήστες, οι εργαζόμενοι και οι κάτοικοι να σταθμεύουν εκεί και όχι στο κέντρο. Αυτός είναι ο στόχος: το κέντρο εξυπηρετεί τις σύντομες επισκέψεις, η περιφέρεια τις μακρές στάσεις.

Κατηγορία	Πάρκινγκ	Θέσεις	Χρέωση, με ΦΠΑ	Έσοδα χωρίς ΦΠΑ
Προνομιακό κέντρο	Οικόπεδα Α, Β και C της ανταλλαγής, υπόγεια	350	Καλοκαίρι 5 € την ώρα, ενδιάμεση περίοδος 1,50 €, υπόλοιπο έτος 1 €· 100 προπωλημένα δικαιώματα 30 ετών· 50 κάρτες κατοίκων με 50 € τον μήνα	≈ 1.090.000 € (Παράρτημα Q)
Περιφέρεια	Περιφερειακά υπαίθρια πάρκινγκ	≈ 300	3 € την ημέρα το καλοκαίρι, 1,50 € την ημέρα τον υπόλοιπο χρόνο· μηνιαίες κάρτες για εργαζόμενους και κατοίκους	≈ 105.000 €
Δίκτυο		**≈ 650**		**≈ 1.190.000 €**

Περιφέρεια: 300 θέσεις, πληρότητα 80% για 120 θερινές ημέρες με 3 € την ημέρα και 40% τον υπόλοιπο χρόνο με 1,50 € την ημέρα. Προνομιακό κέντρο: το Παράρτημα Q υποθέτει πληρότητα επισκεπτών 95% σε 12 ώρες για 120 θερινές ημέρες, αλλά μόνο 40% στις 60 ημέρες της ενδιάμεσης περιόδου και 20% τον υπόλοιπο χρόνο· με τα κεντρικά πάρκινγκ γεμάτα σχεδόν οκτώ μήνες τον χρόνο σήμερα, αυτά τα στοιχεία εκτός αιχμής είναι συντηρητικά. Στα οικόπεδα της ανταλλαγής η ΕΚΤΕΡ κατέχει την παραχώρηση και εισπράττει τα καθαρά έσοδα μετά τα λειτουργικά έξοδα και την αμοιβή της Parking Paros· τα έσοδα της περιφέρειας παραμένουν στην Parking Paros. Μια μελέτη στάθμευσης πρέπει να επιβεβαιώσει τα στοιχεία πριν τιμολογηθεί η παραχώρηση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ρ

Πηγές χρηματοδότησης και επιδόματα δημοσίων υπαλλήλων

Το παράρτημα αυτό επικαιροποιεί το Κ.11, αφού το Ταμείο Ανάκαμψης έκλεισε.

Πηγή	Τι προσφέρει	Χρήση εδώ
Κοινωνική αντιπαροχή (ν. 5006/2022, ν. 5229/2025, υπουργική απόφαση 9919/2026· άρθρο 550 του Κώδικα Αυτοδιοίκησης 2026)	Ιδιώτης κατασκευαστής χρηματοδοτεί την κατασκευή σε δημοτική γη, με αμοιβή σε κατοικίες, δικαιώματα εκμετάλλευσης ή αμοιβή	Η μορφή σύμβασης, μόλις η γη γίνει δημοτική
Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων	6 δισ. € για προσιτή στέγη το 2026· συνεργάζεται με δήμους· συνδυασμός επιχορηγήσεων και συμβουλευτική	Πρώτα συμβουλευτική, μετά μακροπρόθεσμο δάνειο
Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης	Μακροπρόθεσμα δάνεια κοινωνικής κατοικίας σε δημόσιους φορείς	Μακροπρόθεσμο δάνειο
Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα	Αναλαμβάνει περίπου 2 δισ. € αδιάθετων δανείων ΤΑΑ, προς διάθεση έως περίπου το 2029	Μεταβατικά ή μακροπρόθεσμα δάνεια· έλεγχος επιλέξιμων εργαλείων
Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	Δημοτικά δάνεια	Αγορά γης, με εξυπηρέτηση από το μίσθωμα που δεν καταβάλλεται πλέον
Πρόγραμμα στέγασης προσωπικού του Υπουργείου Εσωτερικών	Κατοικίες που χτίζονται ή αγοράζονται για γιατρούς, νοσηλευτές, εκπαιδευτικούς, προσωπικό ασφαλείας· πρόσκληση Π186_53, 7,3 εκατ. € για πέντε νησιά, με τη γη	Η Πάρος δεν περιλαμβάνεται· αίτημα για την επόμενη φάση
Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση (ν. 5177/2025 άρθρο 44)	Έσοδο του Κράτους, με αντίστοιχο προϋπολογισμό για έργα προσαρμογής και τουριστικής υποδομής	Διεκδίκηση ενός έργου στάθμευσης για την Πάρο
Περιφερειακό πρόγραμμα Νοτίου Αιγαίου, Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα	Βιώσιμη κινητικότητα· ενεργειακή αναβάθμιση και θέρμανση	Φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων, αντλίες θερμότητας, ηλιακά· η επιλεξιμότητα να επαληθευτεί
Μισθώσεις πλήρους κόστους σε δημόσιους εργοδότες	Ενοίκιο στο κόστος για ≈50 κατοικίες, ≈5.550 € τον χρόνο η καθεμία	Χρηματοδοτεί ≈4 εκατ. € με αντισυμβαλλόμενους δημόσιους φορείς
Ταμείο Ανάκαμψης (ΤΑΑ)	Κλειστό για νέες συμβάσεις από τις 29 Μαΐου 2026	Μη διαθέσιμο

Τι πληρώνει το Κράτος για προσωπικό που τοποθετείται στα νησιά (2026)

Προσωπικό	Τι πληρώνει το Κράτος	Στέγαση	Πάρος
Γιατροί σε προσωρινές νησιωτικές θέσεις (2η Υγειονομική Περιφέρεια)	Επιπλέον 2.100 € τον μήνα, μετακίνηση και στέγαση, ημερήσια αποζημίωση	Καταβάλλεται	Όχι στον κατάλογο νησιών
Νοσηλευτές που μετακινούνται σε νησιά, Ιούνιο–Σεπτέμβριο	Επιπλέον 1.200 € τον μήνα (νομοσχέδιο)	Δεν καλύπτεται	Δεν διευκρινίζεται
Αστυνομία και ένοπλες δυνάμεις σε θερινή ενίσχυση	Ημερήσια αποζημίωση εκτός έδρας και έξοδα διανυκτέρευσης	Καταβάλλεται ανά νύχτα	Εφαρμόζεται
Εκπαιδευτικοί	Κανένα κρατικό επίδομα· ορισμένοι κυκλαδίτικοι δήμοι πληρώνουν 200–300 € τον μήνα	Δημοτικές συμπληρώσεις	Δεν βρέθηκε
Κρατική στέγαση προσωπικού (Υπουργείο Εσωτερικών)	Περίπου 100 κατοικίες χωρίς ενοίκιο σε 12 μικρά νησιά	Δωρεάν	Δεν περιλαμβάνεται

Η καταβολή ενοικίου πλήρους κόστους σε μια εταιρεία στέγασης της Πάρου, αντί για θερινή διαμονή στην ελεύθερη αγορά, δίνει στους δημόσιους εργοδότες σταθερή στέγη για το προσωπικό τους και κρατά τα χρήματα στο νησί.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Q

Επιχειρηματικό σχέδιο: κατοικίες και πάρκινγκ στην Παροικιά

Το παράρτημα αυτό αναπτύσσει την ενότητα 9. Εκθέτει το εμπορικό σκεπτικό, τη νομική δομή, την επένδυση, τη χρηματοδότηση και τις αποδόσεις του έργου της Παροικιάς που προσφέρεται στην ΕΚΤΕΡ σε αντάλλαγμα για το θέρετρο στις Κολυμπήθρες. Τα στοιχεία προέρχονται από το υπολογιστικό φύλλο αναφοράς «Parikia Social Housing Business Plan» της 26ης Οκτωβρίου 2026. Είναι προκαταρκτικές εκτιμήσεις, όχι προσφορές· καμία επιχορήγηση, δάνειο ή παραχώρηση δεν έχει δεσμευθεί.

Βασικά στοιχεία (σενάριο αναφοράς)	
Στούντιο / υπόγειες θέσεις στάθμευσης	280 / 350
Κατασκευή προ ΦΠΑ, με αμοιβές και απρόβλεπτα	37,0 εκατ. €
Σύνολο χρήσεων με μη ανακτήσιμο ΦΠΑ κατοικιών, αποθεματικά και προμήθειες δανείων	43,7 εκατ. €
Ζητούμενη στεγαστική επιχορήγηση	85% του επιλέξιμου κόστους κατοικιών (στόχος)
Ενοίκιο κατοικίας (αναφοράς)	150 € τον μήνα ανά στούντιο + έως 30 € κοινόχρηστα
Έσοδα στάθμευσης, σταθεροποιημένο έτος, χωρίς ΦΠΑ	1,09 εκατ. €
Ίδια κεφάλαια ΕΚΤΕΡ στο πάρκινγκ / ταμειακά διαθέσιμα μετά την εξυπηρέτηση χρέους	2,0 εκατ. € / ≈0,45 εκατ. € τον χρόνο
Κάλυψη χρέους πάρκινγκ / IRR έργου / IRR ιδίων κεφαλαίων ΕΚΤΕΡ	2,0× / ≈7,9% / ≈22% (προ φόρων, σταθερές τιμές)
Ελάχιστη θερινή χρέωση αιχμής για κάλυψη χρέους 1,2×	≈3,64 € την ώρα με ΦΠΑ
Λειτουργία	Οικόπεδο Β καλοκαίρι 2029· οικόπεδα Α και Γ 2030

Q.1 Εμπορικό σκεπτικό

Η ανταλλαγή προσφέρει στην ΕΚΤΕΡ μια επένδυση αντικατάστασης: μια παραχώρηση στάθμευσης σε προνομιακά κεντρικά οικόπεδα της Παροικιάς, όπου η ζήτηση ήδη υπάρχει, με λειτουργία από τον φορέα του ίδιου του Δήμου, την Parking Paros. Σε αντάλλαγμα για την εγκατάλειψη του θερέτρου στις Κολυμπήθρες, η ΕΚΤΕΡ αποκτά μια επένδυση με χαμηλότερο πολεοδομικό, περιβαλλοντικό και χωροθετικό κίνδυνο από ένα θέρετρο σε εκτεθειμένη πλαγιά. Είναι μια διαπραγματευμένη εναλλακτική στο ξενοδοχείο, όχι πληρωμή για διαφυγόντα κέρδη ούτε αναβαλλόμενο χρέος αποζημίωσης.

Το πρόγραμμα δίνει επίσης στην ΕΚΤΕΡ κατασκευαστικό έργο της ίδιας τάξης μεγέθους με το θέρετρο: ο προκαταρκτικός προϋπολογισμός κατασκευής και εξοπλισμού είναι 37,0 εκατ. € προ ΦΠΑ. Η ακριβής σύγκριση πρέπει να γίνει με το τελικό αντικείμενο του μειωμένου θερέτρου και το αποτέλεσμα των διαγωνισμών· ο συγκρίσιμος κύκλος εργασιών είναι εμπορικός στόχος, όχι εγγύηση.

Οι κατοικίες δεν αποφέρουν εμπορική απόδοση. Ανήκουν σε εταιρεία στέγασης με δημοτικούς και φιλανθρωπικούς μετόχους και χρηματοδοτούνται κυρίως από στεγαστική επιχορήγηση. Η απόδοση της ΕΚΤΕΡ βρίσκεται μόνο στην παραχώρηση στάθμευσης, ενώ η Parking Paros αναλαμβάνει τη λειτουργία, την προώθηση και την είσπραξη. Η ΕΚΤΕΡ μπορεί να επικεντρωθεί στην κατασκευή και την επένδυση· το νησί κερδίζει προσιτές κατοικίες και οργανωμένη στάθμευση.

Q.2 Δομή

Μια εταιρεία έργου, η Parikia Affordable Housing A.E., με δεσμευτικό σκοπό κοινωνικής κατοικίας, κατέχει τις κατοικίες. Ο Δήμος και ιδιώτες φιλανθρωπικοί εγγραφόμενοι συμμετέχουν στο κεφάλαιό της, υπό την προϋπόθεση νομικής βάσης και εγκρίσεων για τη δημοτική συμμετοχή. Μια χωριστή παραχώρηση στάθμευσης πηγαίνει στην ΕΚΤΕΡ, η οποία χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το πάρκινγκ· η Parking Paros το λειτουργεί, το προωθεί και εισπράττει τα έσοδά του. Δεν χρειάζονται συνεταιρισμός, θυγατρική στάθμευσης ή κατηγορίες μετοχών.

Μέρος ή δραστηριότητα	Ρόλος και οικονομικό δικαίωμα
Parikia Affordable Housing S.A.	Φορέας της στέγασης και κάτοχος των δικαιωμάτων γης και ανάπτυξης για τις κατοικίες. Κοινωνικός σκοπός και περιορισμοί διανομής· καμία εμπορική απόδοση από τη στέγαση.
Η — προσιτή κατοικία	Επιχορηγούμενη επένδυση που διατηρεί η εταιρεία στέγασης. Τα κοινωνικά ενοίκια καλύπτουν λειτουργία, ανανεώσεις και το υπόλοιπο στεγαστικό χρέος.
Ρ — παραχώρηση στάθμευσης	Η ΕΚΤΕΡ χρηματοδοτεί και κατασκευάζει το πάρκινγκ και κατέχει την παραχώρηση για περίπου 30 χρόνια· εισπράττει τις συμβατικές καθαρές αποδόσεις.
Parking Paros	Δημοτικός φορέας με ΦΠΑ: καθημερινή λειτουργία, είσπραξη και απόδοση των καθαρών εσόδων στην ΕΚΤΕΡ, έναντι αμοιβής.
Δήμος	Ιδιοκτήτης της γης και μέτοχος της εταιρείας στέγασης· παραχωρεί τα δικαιώματα επί της γης. Δεν είναι δανειολήπτης της κατασκευής ούτε φορέας λειτουργίας της στάθμευσης.

Νομική μορφή. Το όχημα αναφοράς είναι μια ανώνυμη εταιρεία (ν. 4548/2018), λόγω της περιορισμένης ευθύνης και των γνώριμων ρυθμίσεων κεφαλαίου και δανεισμού. Μια μικτή δημοτική και ιδιωτική εταιρεία χρειάζεται νομική βάση στη νομοθεσία της αυτοδιοίκησης: η εταιρική μορφή από μόνη της δεν επιτρέπει τη δημοτική συμμετοχή. Το καταστατικό της, οι όροι της επιχορήγησης και η συμφωνία για τη γη πρέπει να απαγορεύουν εμπορικές διανομές από τη στέγαση και να προστατεύουν την κοινωνική της χρήση. Μια τυπική σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα κατά τον ν. 3389/2005 είναι διαφορετική οδός: το άρθρο 1(4) αποκλείει τους δημόσιους φορείς από την ιδιωτική εταιρεία ειδικού σκοπού. Αν οι δημοτικές μετοχές στην ίδια εταιρεία είναι απαραίτητες, πρέπει να διατηρηθεί η οδός της μικτής εταιρείας.

Δικαιώματα επί της γης. Οι εισφορές γης ή χρήσης γης απαιτούν νόμιμη έγκριση και ανεξάρτητη εκτίμηση· δεν προϋποτίθεται δωρεάν μεταβίβαση και το μοντέλο δεν τους αποδίδει χρηματική αξία. Ο τίτλος και η συμφωνία για τη γη καθορίζουν αν η παραχώρηση δίνεται απευθείας από τον Δήμο ή από την εταιρεία στέγασης με ρητή εξουσιοδότηση. Τα δικαιώματα πρέπει να διαρκούν αρκετά για δάνεια 30 ετών και δικαιώματα στάθμευσης μετρώντας από τη λειτουργία: περίπου 33 χρόνια από τη λειτουργία, ή περίπου 35 χρόνια από υπογραφή το 2027.

Ανάθεση της παραχώρησης. Η παραχώρηση στάθμευσης πρέπει να ακολουθήσει την εφαρμοστέα διαδικασία ανάθεσης, συμπεριλαμβανομένου του νόμου για τις παραχωρήσεις (ν. 4413/2016) όπου εφαρμόζεται. Ο ορισμός της ΕΚΤΕΡ ως προτεινόμενου επενδυτή δεν δίνει δικαίωμα απευθείας ανάθεσης· πώς συνδυάζονται ο συμβιβασμός για τις Κολυμπήθρες και η ανάθεση είναι πρώτο ερώτημα για τον νομικό σύμβουλο.

ΦΠΑ. Καμία συνήθης εταιρική μορφή δεν απαλλάσσει από ΦΠΑ την κατασκευή κοινωνικής κατοικίας προς μίσθωση. Τα μισθώματα κατοικιών απαλλάσσονται, άρα ο ΦΠΑ εισροών της στέγασης είναι κόστος· η στάθμευση είναι φορολογητέα, άρα ο ΦΠΑ εισροών της ανακτάται. Το σχέδιο επομένως περιλαμβάνει 24% μη ανακτήσιμο ΦΠΑ για τις κατοικίες (6,0 εκατ. €) και ζητά να είναι επιλέξιμος για επιχορήγηση.

Q.3 Επένδυση

εκατ. €, προ ΦΠΑ εκτός αν αναφέρεται	Κατοικίες (Η)	Πάρκινγκ (Ρ)	Σύνολο
Μικτή δομημένη επιφάνεια	10.500 τ.μ.	9.800 τ.μ.	20.300 τ.μ.
Κατασκευή κτιρίων	18,90	8,82	27,72
Εξωτερικά έργα και συνδέσεις	0,60	0,60	1,20
Επίπλωση, εξοπλισμός, φορτιστές	0,84	0,30	1,14
Άμεσο κόστος	20,34	9,72	30,06
Αμοιβές μελετών και επίβλεψης (8%)	1,63	0,78	2,40
Απρόβλεπτα (15%)	3,05	1,46	4,51
Κατασκευή προ ΦΠΑ	25,02	11,96	36,97
Μη ανακτήσιμος ΦΠΑ κατοικιών (24%)	6,00	—	6,00
Αρχική ρευστότητα και χρηματοοικονομικό αποθεματικό	0,40	0,25	0,65

εκατ. €, προ ΦΠΑ εκτός αν αναφέρεται	Κατοικίες (Η)	Πάρκινγκ (Ρ)	Σύνολο
Προμήθειες σύναψης δανείων	0,03	0,08	0,11
Σύνολο χρήσεων	**31,45**	**12,29**	**43,74**

Παραδοχές μονάδας: 280 στούντιο των 30 τ.μ. συν 25% για τοίχους, κυκλοφορία και κοινόχρηστους χώρους, με 1.800 € ανά μικτό τ.μ.· 28 τ.μ. ανά θέση στάθμευσης, με ράμπες και διαδρόμους, με 900 € ανά τ.μ. υπογείου· 3.000 € επίπλωση ανά στούντιο. Τα εξωτερικά έργα των 1,2 εκατ. € δεν προβλέπουν εξαιρετικά αρχαιολογικά ή εδαφικά ευρήματα: οι δοκιμαστικές τομές που ζητά η παρούσα Γνώμη πρέπει να προηγηθούν, και τα απρόβλεπτα 15% είναι το μόνο απόθεμα ασφαλείας. Ο ΦΠΑ του πάρκινγκ (≈2,9 εκατ. €) ανακτάται και χρηματοδοτείται με προσωρινή γέφυρα, όχι ως μόνιμο κόστος.

Q.4 Λειτουργία

Σταθεροποιημένο έτος, €	Κατοικίες (Η)	Πάρκινγκ (Ρ)	Σύνολο
Έσοδα (πάρκινγκ χωρίς ΦΠΑ)	574.560	1.087.645	1.662.205
Ταμειακά λειτουργικά έξοδα	280.000	151.753	431.753
Λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)	294.560	935.892	1.230.452
Αποθεματικό ανανεώσεων	56.000	30.000	86.000
Ταμειακά διαθέσιμα προ χρηματοδότησης και φόρων	**238.560**	**905.892**	**1.144.452**

Κατοικίες. 280 στούντιο με 150 € τον μήνα συν κοινόχρηστα έως 30 €, πληρότητα και είσπραξη 95%· καμία αυτόματη αύξηση ενοικίου. Τα λειτουργικά έξοδα των 280.000 € τον χρόνο καλύπτουν διαχείριση (130.000 €), συντήρηση (70.000 €), κοινές παροχές (45.000 €) και ασφάλιση και διοίκηση (35.000 €).

Πάρκινγκ. Από τις 350 θέσεις, 100 πωλούνται ως δικαιώματα 30 ετών με 25.000 € η καθεμία (μικτά), 50 μισθώνονται μηνιαίως σε κατοίκους με 50 €, και 200 εξυπηρετούν επισκέπτες. Παραδοχές επισκεπτών: καλοκαίρι, 120 ημέρες, 12 χρεώσιμες ώρες, μέση πληρότητα 95% με 5 € την ώρα με ΦΠΑ, με 90% πραγματοποίηση χρέωσης· ενδιάμεση περίοδος, 60 ημέρες, 8 ώρες, 40% με 1,50 €· υπόλοιπο έτος, 4 ώρες, 20% με 1 €. Οι θερινοί επισκέπτες φέρνουν ≈0,99 εκατ. € από τα 1,09 εκατ. €. Τα τρία οικόπεδα είναι προνομιακές θέσεις, γεμάτα σχεδόν οκτώ μήνες τον χρόνο σήμερα, με κάθε εναλλακτική μακρύτερα· οι πληρότητες της ενδιάμεσης περιόδου (40%) και του υπόλοιπου έτους (20%) είναι επομένως συντηρητικές. Τα περιφερειακά πάρκινγκ μένουν φθηνά για τους μακροχρόνιους χρήστες (Παράρτημα Ο). Μια μελέτη στάθμευσης πρέπει πάντως να επιβεβαιώσει τα στοιχεία πριν τιμολογηθεί η παραχώρηση.

Parking Paros. Το μοντέλο προβλέπει σταθερό προϋπολογισμό 130.000 € τον χρόνο (προσωπικό, διοίκηση, παροχές, επισκευές, ασφάλιση) και αμοιβή διαχείρισης 2% των καθαρών εσόδων (≈21.750 €). Μια συνολική αμοιβή λειτουργίας 5% θα κόστιζε ≈32.600 € περισσότερα τον χρόνο. Η σύμβαση λειτουργίας πρέπει να ορίζει τη βάση της αμοιβής, το διάστημα εκκαθάρισης, τις επιστροφές, την αναφορά, την τιμολόγηση και τις ευθύνες ΦΠΑ, και να προσδιορίζει τον εγγεγραμμένο φορέα απέναντι στους πελάτες.

Προπωλήσεις. 100 δικαιώματα στάθμευσης με 25.000 € μικτά αποφέρουν εφάπαξ ≈2,0 εκατ. € καθαρά, με παραδοχή ΦΠΑ 24%: χρηματοδότηση, όχι ετήσιο έσοδο. Οι θέσεις αυτές βγαίνουν από το έσοδο επισκεπτών για τη διάρκεια των δικαιωμάτων, η οποία πρέπει να λήγει το αργότερο με την παραχώρηση. Η τιμή είναι παραδοχή του μοντέλου, όχι επαληθευμένη αξία στην Πάρο.

Q.5 Χρηματοδότηση

Μόνιμη χρηματοδότηση, εκατ. €	Κατοικίες (Η)	Πάρκινγκ (Ρ)	Σύνολο
Στεγαστική επιχορήγηση (85% του επιλέξιμου κόστους)	26,37	—	26,37
Κεφάλαιο δωρητών χωρίς απόδοση	2,00	—	2,00
Ίδια κεφάλαια ΕΚΤΕΡ	—	2,00	2,00
Προπωλημένα δικαιώματα στάθμευσης, καθαρά	—	2,02	2,02

Μόνιμη χρηματοδότηση, εκατ. €	Κατοικίες (Η)	Πάρκινγκ (Ρ)	Σύνολο
Δάνεια με ευνοϊκούς όρους	3,08	5,17	8,25
Εμπορικά δάνεια	—	3,10	3,10
Σύνολο πηγών	**31,45**	**12,29**	**43,74**

Τα δημοτικά δικαιώματα επί της γης δεν έχουν χρηματική αξία στο μοντέλο. Τα 2 εκατ. € κεφαλαίου δωρητών είναι στόχος συγκέντρωσης. Οι όροι των δανείων είναι υποθετικοί: στέγαση με 1% σε 30 χρόνια· πάρκινγκ με αναλογία 5 προς 3 μεταξύ 1% σε 30 χρόνια και 5,5% σε 20 χρόνια. Δεν προϋποτίθενται οι παλαιοί όροι του ΤΑΑ.

Οδοί επιχορήγησης

Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα, η κύρια οδός. Το ελληνικό σχέδιο εγκρίθηκε στις 27 Αυγούστου 2026· το μέτρο στέγασης αναμένεται να φθάσει τα 490 εκατ. €, με νέα διαμερίσματα σε πρώην στρατιωτικές εκτάσεις και μετατροπή δημόσιων κτιρίων. Η Πάρος δεν περιλαμβάνεται στις ανακοινωμένες τοποθεσίες, άρα το αίτημα είναι να προστεθούν οι κατοικίες της Παροικιάς ως νησιωτικό στεγαστικό πρόγραμμα, με κατανομή και, αν χρειαστεί, τροποποίηση του σχεδίου. Οι κανόνες της ΕΕ επιτρέπουν υλοποίηση από δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς αν το πλήρες όφελος φθάνει σε ευάλωτα νοικοκυριά: η επιλογή ενοίκων πρέπει επομένως να στηρίζεται σε εισοδηματική και ενεργειακή ή μεταφορική ευαλωτότητα. Οι εργαζόμενοι στην Παροικιά με μέτριο εισόδημα και χωρίς τα μέσα να μένουν μακρύτερα ή να μετακινούνται πληρούν αυτό το κριτήριο, που είναι έτσι κι αλλιώς η πρώτη προτεραιότητα της ΚΛΕΑ. Οι επενδύσεις πρέπει να ολοκληρωθούν έως τις 31 Ιουλίου 2032.

ΕΣΠΑ (ταμεία περιφερειακής ανάπτυξης), η παράλληλη οδός. Οι προτεραιότητες στέγασης μπορούν να λάβουν έως 100% ενωσιακή συγχρηματοδότηση, αλλά αυτό είναι το μερίδιο της ΕΕ στο πρόγραμμα, όχι επιχορήγηση έργου. Η αναθεώρηση του Μαρτίου 2026 κάνει την προσιτή κατοικία προτεραιότητα, αλλά το στεγαστικό της πρόγραμμα των 500 εκατ. € ανακαινίζει υφιστάμενες ιδιωτικές κατοικίες και δεν μπορεί απλώς να χρηματοδοτήσει νέα στούντιο. Πρέπει να ζητηθεί ειδική κατανομή για νέες κατασκευές, μαζί με την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Οι δαπάνες πρέπει να ολοκληρωθούν έως τις 31 Δεκεμβρίου 2029, ή το 2030 όπου επιβεβαιωθεί η παράταση του προγράμματος. Οι δύο οδοί είναι εναλλακτικές, ή πρέπει να χρηματοδοτούν σαφώς διακριτά κόστη.

Σενάριο στεγαστικής επιχορήγησης	Επιχορήγηση επί 31,02 εκατ. € κόστους κατοικιών	Κόστος κατοικιών προς χρηματοδότηση
80%	24,82 εκατ. €	6,21 εκατ. €
85% (στόχος αναφοράς)	26,37 εκατ. €	4,65 εκατ. €
90%	27,92 εκατ. €	3,10 εκατ. €

Αυτοί είναι στόχοι διαπραγμάτευσης, όχι δημοσιευμένα ποσοστά. Προϋποθέτουν ότι ο μη ανακτήσιμος ΦΠΑ των κατοικιών είναι επιλέξιμος: αν εξαιρεθεί, το 85% του κόστους των κατοικιών προ ΦΠΑ είναι 21,27 εκατ. € και μένουν ≈9,76 εκατ. € προς χρηματοδότηση. Η επιλεξιμότητα του ΦΠΑ είναι επομένως κεντρικός όρος του αιτήματος. Το πάρκινγκ δεν προβλέπει επιχορήγηση· τα εργαλεία της ΕΤΕπ και της Τράπεζας Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης είναι οδοί δανεισμού, όχι επιχορηγήσεις.

Συνδυασμός επιχορηγήσεων και δανείων

Επιχορηγήσεις και δάνεια μπορούν να συνδυαστούν στο ίδιο έργο (Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1060, άρθρο 58), και οι οδηγίες της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας επιτρέπουν επιχορήγηση και επιδοτούμενο δάνειο για το ίδιο επιλέξιμο κόστος εντός των ορίων χρηματοδότησης και κρατικών ενισχύσεων. Η σειρά είναι: πρώτα η στεγαστική επιχορήγηση, μετά το κεφάλαιο δωρητών και Δήμου, και μετά δάνεια διαστασιολογημένα στην υπόλοιπη ανάγκη και στις ταμειακές ροές. Η συνολική στήριξη δεν μπορεί να υπερβαίνει το κόστος· επιχορηγήσεις, δάνεια και ίδια κεφάλαια καταγράφονται χωριστά· για τις κρατικές ενισχύσεις, ένα επιδοτούμενο δάνειο προσμετράται με το ισοδύναμο επιχορήγησής του. Αν ένα πρόγραμμα απαιτεί ίδια κεφάλαια χωρίς δημόσια στήριξη, αυτά πρέπει να προέρχονται από ιδιωτικά κεφάλαια, πραγματικές δωρεές ή μη επιδοτούμενη χρηματοδότηση. Μια γραπτή κοινή επιβεβαίωση της αρχής επιχορήγησης και του δανειστή πρέπει να καλύπτει τον δικαιούχο, τα επιλέξιμα κόστη, τον ΦΠΑ, το ποσοστό επιχορήγησης, το δάνειο, τον υπολογισμό της ενίσχυσης και το χρονοδιάγραμμα εκταμιεύσεων.

Ταμειακές ανάγκες κατά την κατασκευή. Οι επιχορηγήσεις, οι επιστροφές ΦΠΑ και οι προπωλήσεις έρχονται μετά τις δαπάνες. Ένα επιδοτούμενο δάνειο δεν μπορεί να προχρηματοδοτήσει επιχορήγηση, άρα χρειάζεται χωριστή εμπορική γέφυρα: έως ≈4,1 εκατ. € στην αιχμή της το 2028–2029, με ≈0,54 εκατ. € τόκους έναντι

αποθεματικού 0,5 εκατ. €, δηλαδή υστέρηση ≈0,04 εκατ. €. Ένα μηνιαίο μοντέλο εκταμιεύσεων και τραπεζικοί όροι πρέπει να αντικαταστήσουν αυτή την ετήσια εκτίμηση πριν από κάθε δέσμευση.

Q.6 Αποδόσεις και ευαισθησίες

Κατοικίες. Ταμειακά διαθέσιμα ≈238.600 € τον χρόνο προ χρέους εξυπηρετούν δάνειο 3,08 εκατ. € (≈119.500 € τον χρόνο) και αφήνουν ≈119.000 € τον χρόνο για τη στέγαση: κάλυψη χρέους 2,0 φορές. Δεν υπάρχει εμπορική απόδοση ούτε επιστροφή κεφαλαίου για το στεγαστικό κεφάλαιο.

Πάρκινγκ. Ταμειακά διαθέσιμα ≈905.900 € τον χρόνο προ χρηματοδότησης εξυπηρετούν ≈459.900 € χρέους το πρώτο έτος και αφήνουν ≈446.000 € για τα 2 εκατ. € ιδίων κεφαλαίων της ΕΚΤΕΡ: κάλυψη χρέους 1,97 φορές. Μια στοχευμένη απόδοση 2% με πλήρη ανάκτηση κεφαλαίου σε 30 χρόνια χρειάζεται ≈89.300 € τον χρόνο, αφήνοντας ≈356.700 € πάνω από τον στόχο. Η απόδοση του έργου προ χρηματοδότησης είναι ≈7,9% και η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων της ΕΚΤΕΡ ≈22,4%, προ φόρων, σε σταθερές τιμές και σε 30 χρόνια χωρίς υπολειμματική αξία. Αυτά είναι αποτελέσματα μοντέλου, όχι εγγυημένες αποδόσεις.

Επιπλέον κεφάλαιο πάρκινγκ για κάλυψη χρέους 1,2× (€)

Θερινή πληρότητα \ χρέωση αιχμής	2 € / h	3 € / h	4 € / h	5 € / h	6 € / h
70%	6.26 m	4.13 m	2.00 m	0	0
85%	5.34 m	2.76 m	0.18 m	0	0
95% (αναφορά)	4.74 m	1.85 m	0	0	0
100%	4.43 m	1.39 m	0	0	0

Απαιτούμενο στεγαστικό δάνειο, ανά ποσοστό επιχορήγησης και κεφάλαιο δωρητών (€)

Κεφάλαιο δωρητών \ επιχορήγηση	70%	80%	85%	90%	95%
κανένα	9.80 m	6.67 m	5.10 m	3.54 m	1.97 m
1 εκατ. €	8.79 m	5.66 m	4.09 m	2.53 m	0.96 m
2 εκατ. € (αναφορά)	7.78 m	4.65 m	3.08 m	1.52 m	0
3 εκατ. €	6.77 m	3.64 m	2.07 m	0.51 m	0

Το πάρκινγκ κλείνει με τη χρέωση αναφοράς ακόμη και με θερινή πληρότητα 70%, και με 4 € την ώρα από περίπου 90% πληρότητα. Τιμές προπώλησης μεταξύ 25.000 € και 55.000 € και τα επιτόκια που εξετάστηκαν δεν αλλάζουν το κλείσιμο· ένα εξ ολοκλήρου εμπορικό δάνειο με στόχο απόδοσης ιδίων κεφαλαίων 2% θα χρειαζόταν ≈0,14 εκατ. € επιπλέον, και αμοιβή λειτουργίας 8% με ετήσιο πληθωρισμό κόστους 3% ≈0,26 εκατ. € επιπλέον. Οι κατοικίες εξαρτώνται από την επιχορήγηση: κάθε 5 μονάδες επιχορήγησης λιγότερο προσθέτουν περίπου 1,6 εκατ. € στεγαστικού δανείου.

Q.7 Φιλανθρωπική συμμετοχή

Η εγγραφή μετοχών, ακόμη και χωρίς μερίσματα, είναι επένδυση, όχι δωρεά, και δεν δίνει φοροαπαλλαγή δωρεάς. Μια πραγματική δωρεά πρέπει να τεκμηριώνεται χωριστά, να είναι αμετάκλητη και να γίνεται σε επιλέξιμο αποδέκτη χωρίς μετοχές ή επιστροφή ως αντάλλαγμα.

Για Έλληνες φορολογούμενους φυσικά πρόσωπα, οι επιλέξιμες συνήθεις δωρεές μειώνουν τον φόρο εισοδήματος κατά 20%, για δωρεές έως 5% του φορολογητέου εισοδήματος· οι δωρεές σε επιλέξιμα κοινωφελή ιδρύματα ή εγγεγραμμένες οργανώσεις της κοινωνίας των πολιτών μπορούν να τον μειώσουν κατά 40%, για δωρεές έως 40% του φορολογητέου εισοδήματος, υπό τις νόμιμες προϋποθέσεις. Για παράδειγμα, μια επιλέξιμη δωρεά 10.000 € με τη διαδρομή του 40% μπορεί να μειώσει τον ελληνικό φόρο εισοδήματος κατά 4.000 €, αν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις· μια εγγραφή μετοχών 10.000 € όχι.

Η ΚΛΕΑ προτείνει επομένως δύο κανάλια: οι υποστηρικτές που θέλουν λόγο εγγράφονται σε μετοχές χωρίς απόδοση της εταιρείας στέγασης· οι δωρητές που επιδιώκουν φοροαπαλλαγή δωρίζουν σε επιλέξιμο κοινωφελές ίδρυμα ή οργάνωση, που στη συνέχεια εγγράφεται σε μετοχές ή χρηματοδοτεί το ίδιο το έργο, αν το επιτρέπουν οι σκοποί και το καθεστώς του. Οι εταιρικοί δωρητές ακολουθούν τους κανόνες επιχειρηματικών δαπανών (ΚΦΕ

άρθρο 22· ΑΑΔΕ Ε.2107/2021)· οι αλλοδαποί δωρητές χρειάζονται απαλλαγή σύμφωνα με τους κανόνες της χώρας τους.

Q.8 Χρονοδιάγραμμα και προθεσμίες χρηματοδότησης

Πότε	Ορόσημο
Νοέ – Δεκ 2026	Αποφάσεις για τη σύσταση της εταιρείας στέγασης και της Parking Paros· προσέγγιση των αρχών επιχορήγησης (Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα, ΕΣΠΑ) και της ΕΤΕπ· ανάθεση μελέτης στάθμευσης.
Ιαν – Μάιος 2027	Συμβιβασμός με την ΕΚΤΕΡ υπογεγραμμένος (Φεβρουάριος) και ολοκληρωμένος (Μάιος)· υπογραφή δικαιωμάτων επί της γης και παραχώρησης στάθμευσης.
Απρ – Ιούν 2027	Σύσταση της εταιρείας στέγασης· επιβεβαίωση οδού επιχορήγησης και δικαιούχου· δοκιμαστικές τομές· ανεξάρτητη μελέτη κόστους και στάθμευσης.
Ιούλ 2027 – Μαρ 2028	Μελέτη, άδειες, συμβάσεις επιχορήγησης και δανείων, διαγωνισμοί· ολοκλήρωση της διαδικασίας ανάθεσης της παραχώρησης.
Άνοιξη 2028 – 2030	Κατασκευή σε φάσεις: το οικόπεδο Β λειτουργεί το καλοκαίρι 2029, τα οικόπεδα Α και C το 2030· τελικές επιλέξιμες πληρωμές το 2030.

Προθεσμίες: το Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα απαιτεί ολοκλήρωση έως τις 31 Ιουλίου 2032, και τα ελληνικά ορόσημα μπορεί να είναι νωρίτερα· οι δαπάνες του ΕΣΠΑ λήγουν κανονικά στις 31 Δεκεμβρίου 2029, με δυνατότητα παράτασης έως τις 31 Δεκεμβρίου 2030 βάσει των κανόνων του 2025 και της παράτασης που ανακοίνωσε η Ελλάδα τον Μάρτιο 2026. Ολοκλήρωση το 2030 ταιριάζει στο ΕΣΠΑ μόνο αν η παράταση ισχύει για το επιλεγμένο πρόγραμμα, με μικρό περιθώριο καθυστέρησης. Το Ταμείο Ανάκαμψης είναι κλειστό για νέες συμβάσεις.

Q.9 Πώς εντάσσεται αυτό το παράρτημα στη Γνώμη

- **Δομή.** Αντικαθιστά το σχέδιο της πρώτης έκδοσης στο Παράρτημα Κ (Κ.2, Κ.3, Κ.9): η ΕΚΤΕΡ δεν διαχειρίζεται πλέον τις κατοικίες για περίπου 12 χρόνια· επενδύει και κατέχει την παραχώρηση στάθμευσης για περίπου 30 χρόνια, και οι κατοικίες παραμένουν στην εταιρεία στέγασης.
- **Η απόδοση της ΕΚΤΕΡ.** Η παραχώρηση είναι επένδυση με δική της απόδοση, όχι αποπληρωμή εύλογης αξίας για τις Κολυμπήθρες· μόνο οι τεκμηριωμένες δαπάνες της ΕΚΤΕΡ μπορούν να αναγνωριστούν, με αποδείξεις.
- **Ενοίκια.** Το ενοίκιο αναφοράς είναι 150 € τον μήνα συν 30 € κοινόχρηστα. Οι καλύτερα αμειβόμενοι ένοικοι πληρώνουν περισσότερο με προοδευτική κλίμακα, έως ένα εισοδηματικό όριο· οι υψηλόμισθοι δεν εξυπηρετούνται και ανήκουν στην ιδιωτική αγορά.
- **Ένοικοι.** Προηγούνται οι εργαζόμενοι στην Παροικιά χωρίς τα μέσα να μένουν μακρύτερα ή να μετακινούνται· αυτό είναι το κριτήριο εισοδηματικής και μεταφορικής ευαλωτότητας που απαιτεί το Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα.
- **Πρόσθετα οφέλη που δεν υπολογίζονται εδώ.** Μισθώσεις πλήρους κόστους σε δημόσιους εργοδότες για αποσπασμένο προσωπικό, και τα υψηλότερα ενοίκια των καλύτερα αμειβόμενων ενοίκων. Οι όροι της επιχορήγησης μπορεί να απαιτούν οι κατοικίες πλήρους κόστους να βρίσκονται εκτός του επιχορηγούμενου μέρους.
- **Χρέωση στάθμευσης.** Το Παράρτημα Ο εφαρμόζει δύο κατηγορίες: τα προνομιακά κεντρικά πάρκινγκ με τη χρέωση αυτού του σχεδίου, τα περιφερειακά φθηνά για μακροχρόνιους χρήστες.
- **Δικαιώματα επί της γης.** Περίπου 33 χρόνια μετρώντας από τη λειτουργία, όχι από την υπογραφή.
- **Αρχαιολογία.** Ο προϋπολογισμός δεν προβλέπει εξαιρετικά ευρήματα· οι δοκιμαστικές τομές προηγούνται του σχεδιασμού, και ο συμβιβασμός προσαρμόζεται ανά οικόπεδο.

Q.10 Αποφάσεις που πρέπει να εξασφαλιστούν το 2027

- Μια γραπτή οδός επιχορήγησης και στόχος στεγαστικής επιχορήγησης 85% του επιλέξιμου κόστους, μαζί με τον μη ανακτήσιμο ΦΠΑ· επιβεβαίωση της επιτρεπόμενης ομάδας ενοίκων και της εταιρείας στέγασης ως δικαιούχου.

- Τα δικαιώματα της στέγασης επί της γης, η παραχώρηση στάθμευσης και η διαδικασία ανάθεσής της.
- Μια ανεξάρτητη μελέτη κόστους και στάθμευσης, και κατόπιν διαπραγμάτευση της επένδυσης και της απόδοσης της ΕΚΤΕΡ στην παραχώρηση με βάση τις ταμειακές ροές που προκύπτουν.
- Δεσμεύσεις κατασκευής μόνο όταν πληρούνται οι όροι χρηματοδότησης και διαγωνισμών.

Q.11 Πηγές

- Parikia Social Housing Business Plan, υπολογιστικό φύλλο αναφοράς, 26 Οκτωβρίου 2026: χωριστές ταμειακές ροές στέγασης και στάθμευσης, ΦΠΑ στέγασης, επιχορηγήσεις και κεφάλαιο δωρητών, δανεισμός παραχώρησης, ευαισθησίες και χρονισμός γέφυρας.
- Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, έγκριση του Εθνικού Κοινωνικού Σχεδίου για το Κλίμα, 27 Αυγούστου 2026 (minfin.gov.gr).
- Κανονισμός (ΕΕ) 2023/955 (Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα), άρθρα 6, 9 και 20.
- Ανακοίνωση ενδιάμεσης αναθεώρησης ΕΣΠΑ, 30 Μαρτίου 2026 (espa.gr)· Κανονισμός (ΕΕ) 2025/1914 για την παράταση της επιλεξιμότητας δαπανών έως τις 31 Δεκεμβρίου 2030.
- Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1060, άρθρα 58 και 64· Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα, Ερωτήσεις-Απαντήσεις Ταμείου Εγγυοδοσίας ΤΕΠΙΧ III.
- Κώδικας ΦΠΑ, ν. 5144/2024 άρθρα 35 και 45· ΑΑΔΕ Α.1046/2026 για τον επιμερισμό μικτής χρήσης· οδηγίες gov.gr για τις απαλλαγές ΦΠΑ.
- ν. 4548/2018 (ανώνυμες εταιρείες)· ν. 4412/2016 άρθρο 2 (αναθέτουσες αρχές)· ν. 4413/2016 (παραχωρήσεις)· ν. 3389/2005 άρθρο 1 (ΣΔΙΤ).
- ΑΑΔΕ, οδηγίες για τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων (μειώσεις 20% και 40% για δωρεές)· ΑΑΔΕ Ε.2107/2021 (δαπάνες εταιρικής κοινωνικής ευθύνης).
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή, χρηματοδότηση στέγασης και Πανευρωπαϊκή Πλατφόρμα Επενδύσεων στη Στέγαση· Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης, κοινωνική και προσιτή στέγη.
- ΕΚΤΕΡ, ετήσια έκθεση 2025 και εξαμηνιαία έκθεση 2026: κλάδοι κατασκευής και φιλοξενίας· δεν εντοπίστηκε χαρτοφυλάκιο λειτουργίας στάθμευσης.

Οι ανακοινώσεις προγραμμάτων περιγράφουν διαθέσιμα πλαίσια πολιτικής, όχι ανάθεση σε αυτό το έργο. Τα νομικά, φορολογικά και χρηματοδοτικά ζητήματα πρέπει να επιβεβαιωθούν από Έλληνα νομικό σύμβουλο και τις αρχές χρηματοδότησης πριν από κάθε επίσημη χρήση.