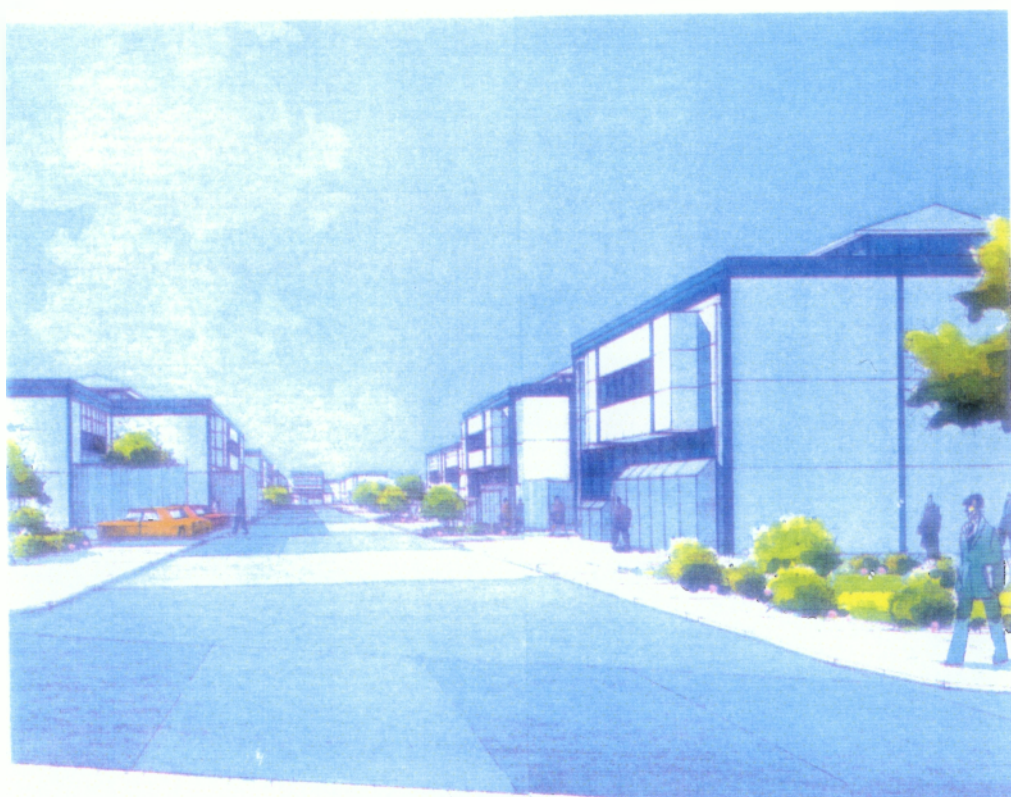


**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΩΝ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΠΑΡΚΑ**



**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ ΜΑΡΙΑΝΘΗ ΠΑΡΑΜΥΘΙΩΤΗ
ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΚΟΥΠΟΥΖΟΣ**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 1997

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	3
Εισαγωγή	4
Κεφάλαιο Πρώτο	
Τα Βιοτεχνικά Πάρκα του Ν. 1337 και Φάσεις Υλοποίησης	
1.1 Τα ΒΙΟ.ΠΑ. του Ν. 1337	10
1.2 Φάσεις Υλοποίησης	11
1.2.1 Μελέτη Σκοπιμότητας	11
1.2.2 Τεχνικές Μελέτες	13
1.2.3 Έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου - Άλλες Εγκρίσεις - Έκδοση άδειας - Κατασκευή έργων - Προμήθεια εξοπλισμού	14
1.3 Η διαχείριση του ΒΙΟ.ΠΑ.	15
Κεφάλαιο Δεύτερο	
Κριτήρια αξιολόγησης της οργάνωσης ενός ΒΙΟ.ΠΑ. και Κίνητρα εγκατάστασης παλιών και νέων επιχειρήσεων σε ΒΙΟ.ΠΑ.	
2.1 Κριτήρια αξιολόγησης της οργάνωσης ενός ΒΙΟ.ΠΑ.	16
2.2 Κίνητρα εγκατάστασης παλιών και νέων επιχειρήσεων σε ΒΙΟ.ΠΑ.	18
2.3 Οι Ν. 1262/82 και 1892/90 και τα ΒΙΟ.ΠΑ.	22
Κεφάλαιο Τρίτο	
Βιοτεχνικό Πάρκο Καλαμάτας	
3.1 Υφιστάμενη κατάσταση	24
3.2 Αναπτυξιακή Δημοτική Επιχείρηση Καλαμάτας - Φορέας Διαχείρισης και οργάνωσης του ΒΙΟ.ΠΑ.	25
3.3 Λόγοι που οδήγησαν στην κατασκευή του ΒΙΟ.ΠΑ.	27
3.4 Πλεονεκτήματα που απολαμβάνουν οι εγκατεστημένοι στο ΒΙΟ.ΠΑ. βιοτέχνες	28
3.5 Κανονισμός Λειτουργίας ΒΙΟ.ΠΑ.	29
3.6 Έκταση και μέγεθος του ΒΙΟ.ΠΑ.	30
3.7 Προσδιορισμός του συνολικού κόστους επένδυσης του ΒΙΟ.ΠΑ.	32
3.7.1 Κόστος γης	32
3.7.2 Κόστος κατασκευής έργων υποδομής	32
3.7.3 Κόστος έργων ανωδομής	33
3.7.4 Το συνολικό κόστος της επένδυσης	34
3.8 Πηγές Χρηματοδότησης	35
3.9 Οικονομική Πορεία της ΑΔΕΚ στα πλαίσια διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ.	36
3.10 Προτάσεις ανάπτυξης ΒΙ.ΠΕ. (Επέκτασης ΒΙΟ.ΠΑ.)	37
3.11 Συμπεράσματα	38
Κεφάλαιο Τέταρτο	
Κέντρο Παραδοσιακής Βιοτεχνίας Ιωαννίνων	

4.1 Υφιστάμενη Κατάσταση	41
4.2 Στόχοι - σκοποί του ΚΕΠΑΒΙ	41
4.3 Λειτουργίες του ΚΕΠΑΒΙ	42
4.4 Επιπτώσεις στο περιβάλλον	43
4.5 Κατασκευαστικό Κόστος	44
4.6 Συμπεράσματα	47
Κεφάλαιο Πέμπτο	
Βιοτεχνικό Πάρκο Σιάτιστας	
5.1 Γενικά	50
5.2 Φορέας Διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας	50
5.3 Περιγραφή του εκθετηρίου του ΒΙΟ.ΠΑ.	52
5.4 Βιοτεχνικοί χώροι - Β΄ Φάση του ΒΙΟ.ΠΑ.	52
5.5 Προϋπολογιστικό κόστος του ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας	52
Κεφάλαιο Έκτο	
Βιοτεχνικό Πάρκο Χανίων	
6.1 Γενικά	55
6.2 Υφιστάμενη Κατάσταση	55
6.3 Ενέργειες για την πλήρη λειτουργία - ανάπτυξη του Πάρκου ..	56
6.4 Καλλιτεχνικό Χωριό	57
6.4.1 Κεραμικά Εργαστήρια	58
6.4.2 Δερμάτινα και Καλλιτεχνικό Χωριό	60
6.4.3 Κέντημα Μηχανής και Καλλιτεχνικό Χωριό	61
6.4.4 Κόσμημα και καλλιτεχνικό Χωριό	62
6.4.5 Μικρά εργαστήρια και Καλλιτεχνικό Χωριό	62
6.5 Παρατηρήσεις σχετικά με το Δημοτικό ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας και το ΒΙΟ.ΠΑ. Χανίων	63
Κεφάλαιο Έβδομο	
Προτάσεις βελτίωσης του Θεσμού των ΒΙΟ.ΠΑ.	
7.1 Προτάσεις Βελτίωσης του θεσμού των ΒΙΟ.ΠΑ	66
7.2 Συμπεράσματα	68
Παράρτημα Ι	
Παράρτημα ΙΙ	
Βιβλιογραφία	
	71

Πρόλογος

Η εργασία αυτή εκπονήθηκε στα πλαίσια των πτυχιακών εργασιών του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (ΤΕΙ) Καλαμάτας , με τη βοήθεια και επίβλεψη του καθηγητή κ. Δ. Κουπούζου .

Καταπιάνεται με το θέμα της οργανωμένης εγκατάστασης των μικρομεσαίων μεταποιητικών επιχειρήσεων (ΜΜΕ) στα Δημοτικά Βιοτεχνικά Πάρκα (ΒΙΟ.ΠΑ.) .

Ένα θέμα από τη φύση του εκτεταμένο και σύνθετο αλλά και ιδιαίτερα σημαντικό μιας και οι ΜΜΕ έχουν εμφανιστεί και αναπτυχθεί κάτω από ιδιόμορφες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες .

Η εργασία αυτή δε φιλοδοξεί να καλύψει σε όλη του την έκταση και βάθος το θέμα - πράγμα που πιστεύουμε ότι θα μπορούσε να είναι αντικείμενο προχωρημένης έρευνας εφαρμογής - αλλά να παρουσιάσει τη σημερινή λειτουργία , τα προβλήματα και τις δυνατότητες παραπέρα ανάπτυξης των Βιοτεχνικών Πάρκων .

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αναγκαιότητα ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας στο σύνολο της , αλλά και της περιφερειακής οικονομίας , θέτει ως πρωτεύοντα στόχο την ευαισθητοποίηση , ενεργοποίηση και στήριξη όλων των τομέων οικονομικής δραστηριότητας μεταποίησης - εμπορίου και υπηρεσιών .

Ο στόχος αυτός θεωρείται βασικός , δεδομένου ότι όλοι οι τομείς λειτουργούν αλληλένδετα , αλλά κυρίως διότι η ευαισθητοποίηση τους θα τους προσανατολίσει στις σωστές επιχειρηματικές επιλογές και η ενεργοποίηση τους θα αξιοποιήσει στο χώρο της περιφέρειας ιδιωτικούς πόρους που παραμένουν ανεκμετάλλευτοι .

Λαμβανομένου υπόψη ότι οι ΜΜΕ αποτελούν ποσοστό μεγαλύτερο από 99% στην περιφέρεια , καθίσταται προφανής η σημασία τους στην επίτευξη του στόχου αυτού .

Η εφαρμογή όμως αναπτυξιακής πολιτικής για τις ΜΜΕ σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο , θεωρείται ολοκληρωμένη μόνο αν έχει ως στόχο την αντιμετώπιση των τριών κυριότερων προβλημάτων , των επιχειρήσεων αυτών : τη δημιουργία της απαραίτητης υποδομής , τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των ΜΜΕ και τη στήριξη της διείσδυσης των προϊόντων τους σε νέες αγορές .

Η αντιμετώπιση των αναγκών αυτών θα πρέπει να είναι άμεση και ταυτόχρονη λόγω του υψηλού βαθμού αλληλεξάρτησης που παρουσιάζουν στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας γενικότερα .

Η ύπαρξη βασικών υποδομών και δυνατότητας οργανωμένης εγκατάστασης δεν είναι επαρκής στη χώρα μας με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται η λειτουργία των ΜΜΕ .

Συγκεκριμένα η παρουσία και λειτουργία των βιοτεχνιών στις πόλεις συνεπάγεται μια σειρά προβλημάτων τα οποία μπορούν να συνοψιστούν ως εξής :

- Ανεπάρκεια κατάλληλων , από πλευράς υποδομής , χώρων . Οι βιοτεχνικοί χώροι είναι συνήθως μικρού εμβαδού , με αποτέλεσμα η λειτουργία τους να είναι προβληματική και να είναι αδύνατη η ανάπτυξη τους . Δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο βιοτεχνιών που

στεγάζονται σε δύο , τρεις ή και περισσότερους χώρους (π.χ. σε διαφορετικά κτίρια βρίσκονται τα γραφεία , αλλού η παραγωγή , αλλού οι αποθήκες κλπ) με όλες τις αρνητικές παραμέτρους που συνεπάγεται αυτή η κατάσταση .

- Οι βιοτεχνίες είναι συνήθως εγκατεστημένες σε περιοχές με έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα και ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης .
- Από την άναρχη εγκατάσταση υψηλής όχλησης βιοτεχνιών και βιομηχανιών προκύπτουν περιβαλλοντικά προβλήματα (ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα) .

Εκτός των ανωτέρων προβλημάτων , τα οποία μπορούν να χαρακτηρισθούν ως εμφανή , υπάρχουν και τα λεγόμενα αφανή . Τα αφανή προβλήματα εστιάζονται στο γεγονός ότι μόνες τους οι βιοτεχνίες είναι δύσκολο να συμμετέχουν σε προγράμματα και ενέργειες που αφορούν :

- τον εκσυγχρονισμό της λειτουργίας τους
- τη δυνατότητα επέκτασης τους
- την ανάπτυξη της συνεργασίας τους
- την εκπαίδευση του προσωπικού τους
- την προβολή και προώθηση των προϊόντων τους
- τη δυνατότητα έγκαιρης και έγκυρης πληροφόρησης κλπ

Όλα τα ανωτέρω προβλήματα είναι διαρκή και οξύνονται με την πάροδο του χρόνου.

Για όλα αυτά καλλιεργείται από πλευράς Πολιτείας και βιοτεχνιών η ιδέα της ίδρυσης των Βιοτεχνικών Πάρκων τα οποία άρουν σε μεγάλο βαθμό τα προβλήματα που αναφέρθηκαν .

Σε αυτό το σημείο πρέπει να δώσουμε την ακριβή έννοια της φράσης Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ.) . Ως Βιοτεχνικό Πάρκο νοείται μια εδαφική έκταση κατάλληλα χωροθετημένη - οργανωμένη από το φορέα της και εξοπλισμένη με όλα τα έργα υποδομής , τα αναγκαία για την ορθή εγκατάσταση ΜΜΕ , χαμηλής ή μέσης όχλησης . Ένα βιοτεχνικό σύνολο που λειτουργεί κάτω από ευνοϊκές οικονομικές και τεχνολογικές συνθήκες . Η έννοια της Βιοτεχνικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ.) δεν ταυτίζεται με την έννοια της Βιομηχανικής Περιοχής . Στις Βιομηχανικές Περιοχές εγκαθίστανται επιχειρήσεις ορισμένων , βαρέων κλάδων (π.χ. χυτηρίων , βυρσοδεψίων , μονάδων υψηλής τεχνολογίας) και γενικότερα επιχειρήσεις που επιβαρύνουν με τη λειτουργία τους ιδιαίτερα το περιβάλλον .

Πριν όμως αναφερθούμε αναλυτικά στη λειτουργία των ΒΙΟ.ΠΑ. , θα πρέπει να διακρίνουμε τους διάφορους τύπους ΒΙΟ.ΠΑ ανάλογα με τον φορέα ίδρυσης , την τοποθεσία και τη δραστηριότητα .

Στη χώρα μας οι τύποι που ακολουθούνται είναι οι εξής :

Ανάλογα με το φορέα ίδρυσης

- Δημοτικά . Φορέας ίδρυσης τέτοιων ΒΙΟ.ΠΑ. είναι η Τοπική Αυτοδιοίκηση . Παράδειγμα το ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας είναι πρωτοβουλία του Δήμου .
- Κρατικά . Ένα ΒΙΟ.ΠΑ. μπορεί να είναι πρωτοβουλία κρατικού φορέα λ.χ. του ΕΟΜΜΕΧ οπότε είναι έμμεσα κρατικό , όπως το ΒΙΟ.ΠΑ. Χανίων .
- Φορέας ίδρυσης η Τράπεζα της ΕΤΒΑ . Σε αυτή την περίπτωση μπορεί να έχουμε συμμετοχή σε κυμαινόμενο ποσοστό και κρατικού φορέα (ΕΟΜΜΕΧ) ή και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης . Παράδειγμα το ΚΕΠΑΒΙ στα Γιάννενα κατασκευάζεται με πρωτοβουλία της ΕΤΒΑ , του ΕΟΜΜΕΧ , του Δήμου Ιωαννίνων και του ΕΟΤ, φορείς που έχουν υπογράψει προγραμματική σύμβαση .
- Ιδιωτικά . Άλλοτε ενισχυμένα από το κράτος κι άλλοτε όχι . Το Πρότυπο Κέντρο Επίπλου Αττικής δημιουργήθηκε με πρωτοβουλία ιδιωτών .

Ανάλογα με την τοποθεσία

- ΒΙΟ.ΠΑ. , εκτός πόλεων που αναπτύσσονται έξω από τα αστικά κέντρα και στη μέση απόσταση των 10 χιλ. περίπου .
- ΒΙΟ.ΠΑ. , για την εγκατάσταση παραδοσιακής βιοτεχνίας σε πόλεις με παράδοση σε χειροτεχνικούς κλάδους

Ανάλογα με το είδος των επιχειρήσεων που έχουν εγκατασταθεί ή που πρόκειται να εγκατασταθούν στα εν λόγω ΒΙΟ.ΠΑ.

- ΒΙΟ.ΠΑ. , για επιχειρήσεις ορισμένου κλάδου (π.χ. χυτηρίων , βυρσοδεψείων κλπ) , τα οποία καλούμε και ΒΙΟ.ΠΑ. ειδικού τύπου .
- ΒΙΟ.ΠΑ. , για μικρές μόνο επιχειρήσεις , που περιλαμβάνουν είτε βιοτεχνικά γήπεδα εξοπλισμένα με έργα υποδομής , είτε Τυποποιημένα Βιοτεχνικά Κτίρια .

Όσον αφορά τα Τυποποιημένα Βιοτεχνικά Κτίρια (Τ.Β.Κ.) δεν υπάρχουν πολλά να πούμε . Το πρόγραμμα της ΕΤΒΑ Α.Ε. για τη δημιουργία Βιοτεχνικών Περιοχών ξεκίνησε το 1965 με την κατασκευή Τ.Β.Κ. Τα τυποποιημένα βιοτεχνικά κτίρια είναι κτίρια τυποποιημένης κατασκευής

βιομηχανικών προδιαγραφών (ύψος , μέγεθος θυρών κλπ) επιφάνεια 400 - 1200 τ.μ. περίπου με αυλόγυρο σε οικοδομικά τετράγωνα κατάλληλων διαστάσεων . Τέτοια Τ.Β.Κ. υπάρχουν στη Θεσσαλονίκη , το Ηράκλειο και σε άλλα αστικά κέντρα . Στόχος του προγράμματος ο εκσυγχρονισμός και η συγκέντρωση , ενός τμήματος βέβαια , της βιοτεχνικής παραγωγής .

Τα ΤΒΚ δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον από την άποψη οργάνωσης και παροχής υπηρεσιών . Κάναμε μια αναφορά σε αυτά για πληροφοριακούς λόγους και όχι για να προχωρήσουμε σε κάποια σύγκριση με τα Βιοτεχνικά Πάρκα .

Τα Βιοτεχνικά Πάρκα έχουν κατασκευασθεί σε βιοτεχνικά γήπεδα και προσφέρουν μια σειρά από βασικές λειτουργίες στους βιοτέχνες όπως συντήρηση , τράπεζα , ιατρείο , εστιατόριο κλπ . Τέτοια είναι το ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας (το μόνο που έχει κατασκευασθεί αποκλειστικά με πρωτοβουλία του Δήμου ως τώρα στην Ελλάδα) , των Χανίων , καθώς και το Βιοτεχνικό Πάρκο Σιάτιστας και το Κέντρο Παραδοσιακής Βιοτεχνίας (ΚΕ.ΠΑ.ΒΙ.) στα Γιάννενα , των οποίων η κατασκευή δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί και ο Δήμος συμμετέχει με ένα ποσοστό στην κατασκευή και εν συνεχεία στην διοίκηση - διαχείριση τους . Σε αυτών των ΒΙΟ.ΠΑ. τη λειτουργία θα σταθούμε αναλυτικότερα παρακάτω . Θα παρουσιάσουμε τα οφέλη και πλεονεκτήματα των βιοτεχνών από την εγκατάσταση των επιχειρήσεων τους στα ΒΙΟ.ΠΑ. , αλλά παράλληλα θα παρουσιάσουμε τα προβλήματα που διαπιστώνονται καθώς και τις δυνατότητες παρά πέρα ανάπτυξης των ήδη υπό λειτουργία Βιοτεχνικών Πάρκων .

Πριν τη παρουσίαση των ΒΙΟ.ΠΑ. που αναφέραμε παραπάνω στο πρώτο κεφάλαιο αυτής της μελέτης θα παρουσιάσουμε τις φάσεις υλοποίησης ενός ΒΙΟ.ΠΑ. Θα δούμε ότι ο σχεδιασμός , η μελέτη , η κατασκευή και λειτουργία μιας μονάδας οργανωμένης εγκατάστασης ΜΜΕ είναι μια πάρα πολύ σύνθετη δουλειά .

Στη συνέχεια θα διατυπώσουμε στο δεύτερο κεφάλαιο της μελέτης , τα κριτήρια που είναι απαραίτητα να πληρεί ένα ΒΙΟ.ΠΑ. για να λειτουργεί ευέλικτα και ανταγωνιστικά σε συνθήκες οικονομικής κρίσης καθώς και τα κίνητρα που δίνονται από τη νομοθεσία για την εγκατάσταση των βιοτεχνικών επιχειρήσεων σε ΒΙΟ.ΠΑ.

Στο τρίτο , τέταρτο , πέμπτο και έκτο κεφάλαιο της μελέτης , θα αναφερθούμε στη λειτουργία των ΒΙΟ.ΠΑ Καλαμάτας , του Κέντρου

Παραδοσιακής Βιοτεχνίας Ιωαννίνων , Σιάτιστας και Χανίων . Θα εξετάσουμε την σημερινή εικόνα κάθε ΒΙΟ.ΠΑ. και θα δούμε αναλυτικά ποιους στόχους έχει η λειτουργία τους .

Στο έβδομο και τελευταίο κεφάλαιο αυτής της εργασίας θα διατυπώσουμε τα προβλήματα που διαπιστώνονται στη λειτουργία των Βιοτεχνικών Πάρκων και θα προχωρήσουμε σε κάποιες προτάσεις που υπάρχουν για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΤΑ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΟΥ Ν. 1337 ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΟΣ ΒΙΟ.ΠΑ

1.1 Τα Βιοτεχνικά Πάρκα του Ν. 1337

Με βάση τον οικιστικό νόμο 1337/83 , οι αρχικές μελέτες της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) και τα χωροταξικά των Νομών , έχουν προτείνει την οριοθέτηση μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) στα όρια των αστικών σχηματισμών - όρια «σχεδίου πόλεως» για την εγκατάσταση ΜΜΕ χαμηλής ή μέσης όχλησης .

Ας δούμε όμως ποια είναι αναλυτικά η ιδέα των «οργανωμένων» ΒΙΟ.ΠΑ. , έτσι όπως διαμορφώθηκε στην πορεία σχεδιασμού συγκεκριμένων περιπτώσεων :

Α. - Όχι μόνο (όπως στις Βιομηχανικές Περιοχές , ΒΠΠΕ) απαλλοτρίωση ή παραχώρηση ή αγορά γηπέδου , οριοθέτηση του (καθορισμός χρήσης για βιοτεχνίες) ρυμοτόμηση του , κατασκευή έργων υποδομής και ενός Κέντρου Διοίκησης με ελάχιστες εξυπηρετήσεις και κάποια τυποποιημένα Βιοτεχνικά κτίρια .

Αλλά και έτοιμα βιοτεχνικά κτίρια σύμφωνα με τις ανάγκες κάθε ΜΜΕ (επεκτάσιμα βέβαια) , καθώς και κοινές υπηρεσίες τεχνολογικής και εμπορικής υποστήριξης και μονάδες εξυπηρετήσεων για τους εργαζόμενους κλπ .

Β. - Όχι μία τυχαία ανάλογα με τη ζήτηση , εγκατάσταση ΜΜΕ.

Αλλά σύμπλεγμα ΜΜΕ και μονάδων υποστήριξης που να διευκολύνει είτε την κλαδική συγκέντρωση (οικονομίες κλίμακας κλπ) είτε την κάθετη εξειδίκευση και συνεργασία , σύμφωνα με τη σχετική μελέτη σκοπιμότητας .

Γ. - Χωρίς να δημιουργεί την αίσθηση ενός «γκέτο» μέσα ή κοντά στην πόλη .

Η όλη σύλληψη έχει θετικές πλευρές που μπορούν να συνοψισθούν στα ακόλουθα :

- Δυνατότητα ευέλικτης και γρήγορης αντιμετώπισης των οξυμένων καταστάσεων συμφόρησης και των πιεστικών προβλημάτων στέγασης των ΜΜΕ , αφού δεν απαιτούνται μακροχρόνιες διαδικασίες δημιουργίας έργου υποδομής από την αρχή.
- Έχοντας ελάχιστο κόστος για το Π.Δ.Ε. (μόνο των Πολεοδομικών μελετών , κλπ) δίνει τη δυνατότητα ταυτόχρονης εφαρμογής του σε όλη την Ελλάδα .
- Συμμετοχή στο σχεδιασμό από τη βάση , με τις γνωστές διαδικασίες αναρτήσεων , αποφάσεων των ΟΤΑ , αποφάσεων Νομαρχιακών Συμβουλίων κλπ .

Πάντως χαρακτηριστικό για την αντίληψη που έχουν γενικά για τα ΒΙΟ.ΠΑ. οι φορείς (ΟΤΑ , ΜΜΕ κλπ) είναι το ότι συχνά δεν απευθύνονται στα ΥΠΕΧΩΔΕ , αλλά στην ΕΤΒΑ Α.Ε. ή τον ΕΟΜΜΕΧ για προβλήματα σχετικά με ΒΙΟ.ΠΑ. που προβλέπουν οι αρχικές μελέτες ΕΠΑ και τα χωροταξικά .

Αυτό δείχνει ότι προσεγγίζουν περισσότερο την εικόνα ενός οργανωμένου ΒΙΟ.ΠΑ. παρά αυτήν μιας χωροταξικής - Πολεοδομικής παρέμβασης . Και αυτό γιατί εκτός από τα περιβαλλοντικά και τα πολεοδομικά προβλήματα καθώς και τα προβλήματα στέγασης , που έρχεται κύρια να αντιμετωπίσει ο Ν. 1337/83 υπάρχουν και άλλα (ζητήματα οικονομικής διάρθρωσης , εκσυγχρονισμού κλπ) που είναι παράλληλα οξυμένα και θέλουν αντιμετώπιση .

1.2 Φάσεις Υλοποίησης

Ο σχεδιασμός , η μελέτη , η κατασκευή και η λειτουργία μιας μονάδας οργανωμένης εγκατάστασης ΜΜΕ είναι μία πάρα - πολύ σύνθετη δουλειά . Δουλειά που περνά σε μεγάλο βαθμό στην περιφέρεια , σε τοπικές πρωτοβουλίες , με βάση τα κεντρικά - εθνικά κριτήρια και ενδεικτικό σχεδιασμό και με την υποστήριξη ενός έμπειρου κεντρικού φορέα .

Εκτός όμως από την συνθετότητα θα πρέπει να σημειώσουμε και την ιδιομορφία κάθε χωριστής περίπτωσης . Άρα εδώ ούτε συνταγές χωρούν , ούτε είναι εύκολο να αναπτυχθούν οι φάσεις υλοποίησης ενός τέτοιου σχεδίου . Κρίνεται όμως αναγκαία μια - σε πρώτη προσέγγιση - παρουσίαση τους για να γίνει πιο κατανοητό το αντικείμενο της μελέτης μας .

1.2.1 Μελέτη Σκοπιμότητας (οικονομοτεχνική)

Αυτή η πρώτη φάση - κατά τη συνήθη πρακτική - αποτελείται από δύο φάσεις με ξεχωριστό περιεχόμενο και σημασία :

α) Την διακρίβωση της σκοπιμότητας της δημιουργίας του ΒΙΟ.ΠΑ.

Πρόκειται για :

- έρευνα «επί του πεδίου» για τον εντοπισμό των κυρίων προβλημάτων , ποιοτικά και ποσοτικά , τόσο «περιβαλλοντικών» όσο και «δυσλειτουργίας» των ΜΜΕ που θα κληθεί να αντιμετωπίσει .
- έρευνα «αγοράς» για τον εντοπισμό του ποιες ανάγκες θα καλύψει Α. (ποιών ΜΜΕ , σε ποια έκταση , και με ποια προοπτική) .

Τα στοιχεία που συλλέγουν οι δύο παραπάνω έρευνες συνδυάζονται τόσο με τα γενικά κριτήρια χωροθέτησης και αποτελεσματικότητας και τους εθνικούς σχεδιασμούς όσο και με τις δυνατότητες της τοπικής κοινωνίας (ΜΜΕ , ΟΤΑ , κλπ) . και προκύπτουν τα βασικά συμπεράσματα :

- Να γίνει ή να μη γίνει και που (χώρος)
- Η έκταση του και προσανατολισμός του (κλάδοι , μεγέθη επιχειρήσεων, υπηρεσίες κλπ) .
- Οι φορείς υλοποίησης και το βασικό χρηματοδοτικό σχήμα .

Επομένως σ' αυτή τη φάση παίρνονται οι βασικές αποφάσεις και γίνεται η εξασφάλιση των βασικών πόρων (υλικών και ανθρώπινων) . Πρόκειται για ένα στάδιο , απαραίτητα αυτόνομο αφού σ' αυτό θα ληφθούν αποφάσεις καθοριστικές για το επόμενο . Δυστυχώς , στην πράξη ενοποιούνται τα δυο στάδια ενώ οι βασικές αποφάσεις του πρώτου , λαμβάνονται συνήθως εμπειρικά , πριν καν γίνει η οποιαδήποτε έρευνα .

β) Την αναλυτική οικονομικοτεχνική μελέτη

Αφού έχουν ληφθεί οι βασικές αποφάσεις προχωρούμε στην αναλυτική οικονομικοτεχνική μελέτη , δηλαδή στον αναλυτικό και συγκεκριμένο σχεδιασμό του ΒΙΟ.ΠΑ. που περιλαμβάνει :

- Προσδιορισμό της απαιτούμενης έκτασης γης , του τρόπου απόκτησης γης και του κόστους της .
- Προσδιορισμό των αναγκών ύδρευσης , αποχέτευσης , παροχής ενέργειας , οδικής κλπ σύνδεσης και τηλεπικοινωνιών και των τρόπων κάλυψής τους .
- Προσδιορισμό των αναγκαίων τεχνικών μελετών και του κόστους τους.
- Χρονοδιάγραμμα - διάγραμμα ροής εργασιών και προσδιορισμό για κάθε στάδιο των απαιτούμενων ανθρώπινων και υλικών πόρων , τυχόν εγκρίσεων κλπ.

- Εκτίμηση των εσόδων και εξόδων κατά τη φάση λειτουργίας του (αρχική εκτίμηση) .
- Χρηματοδοτικό σχήμα (πηγές χρηματοδότησης , όροι αποπληρωμής κλπ.) .
- Προσδιορισμό της οικονομικής αποδοτικότητας και της κοινωνικής αποτελεσματικότητας του ΒΙΟ.ΠΑ.

1.2.2 Τεχνικές Μελέτες

Ακολουθεί ο συγκεκριμένος προγραμματισμός , η προκήρυξη (με βάση την ισχύουσα νομοθεσία) και η ανάθεση των τεχνικών μελετών σε ανάλογο μελετητικό γραφείο.

Οι μελέτες αυτές συνήθως είναι :

- Περιβαλλοντικών επιπτώσεων
- Υδρογεωλογική και εδαφοτεχνική
- Ρυμοτομική ή πολεοδομική
- Κυκλοφοριακή
- Αρχιτεκτονική
- Στατική
- Εσωτερικών Η/Μ εγκαταστάσεων
- Περιβάλλοντος Χώρου
- Υδροδότησης
- Διοχέτευσης λυμάτων - Βιολογικού καθαρισμού
- Τηλεφωνοδότησης
- Παροχής ηλεκτρικής ενέργειας και άλλων μορφών ενέργειας
- Πυρανίχνευσης και πυρασφάλειας εγκαταστάσεων
- Άλλες ειδικότερες

Οι μελέτες αυτές συνήθως περιλαμβάνουν τα ακόλουθα στάδια :

- προμελέτη
- οριστική μελέτη
- μελέτη εφαρμογής
- σύνταξη τευχών δημοπράτησης

Σε κάθε στάδιο απαιτείται η παρακολούθηση του μελετητή , και η έγκριση της εργασίας που παραδίδει , στο τέλος δε γίνεται η τελική

παραλαβή . Πρέπει να σημειωθεί ιδιαίτερα η σημασία της ποιότητας των μελετών για το τελικό έργο .

1.2.3 Έγκριση ρυμοτομικού - Άλλες εγκρίσεις - Έκδοση άδειας - Κατασκευή έργων - Προμήθεια εξοπλισμού .

Με την παραλαβή της ρυμοτομικής μελέτης , ζητείται η σχετική έγκριση από το ΥΠΕΧΩΔΕ , καθώς και τυχόν άλλες γενικής φύσης εγκρίσεις (π.χ. Π.Δ. ή Υπουργική Απόφαση Υπαγωγής σε ειδικό καθεστώς κ.λ.π.).

- Με την ολοκλήρωση των οριστικών μελετών, κατατίθεται η άδεια οικοδομής
- Με την ολοκλήρωση των τευχών δημοπράτησης γίνεται ο προγραμματισμός και η προκήρυξη των επί μέρους έργων (σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία) - σταδιακά ή όλα μαζί - και ακολουθεί η ανάθεση τους στις σχετικές εργοληπτικές επιχειρήσεις . Τα σχετικά έργα συνήθως είναι :
 - Εκσκαφές , εκβραχισμοί , διαμορφώσεις
 - Θεμελιώσεις , φέρον οργανισμός .
 - Κτιριακά
 - Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου , έργα οδοποιίας
 - Βιολογικός καθαρισμός
 - Σύνδεση με τα κεντρικά δίκτυα (ύδρευσης , ηλεκτρικού ρεύματος , τηλεφώνου κλπ) .

Στα έργα αυτά έχει ιδιαίτερη σημασία η τήρηση του χρονοδιαγράμματος, η ποιότητα κατασκευής και η παρακολούθηση του κόστους. Στα σημεία αυτά, αν έχουμε ποιοτικά σωστές μελέτες και τις τηρήσουμε τότε οδηγούμαστε στην επιτυχία του ΒΙΟΠΑ σ' αυτή τη φάση , αλλιώς ο κίνδυνος να αποτύχει (χρονικά, κοστολογικά, κλπ.) είναι προφανής .

Κατά την διάρκεια κατασκευής του έργου και με βάση τα στοιχεία της οικονομοτεχνικής μελέτης συντάσσονται οι προδιαγραφές του εξοπλισμού και γίνονται οι σχετικοί διαγωνισμοί για την προμήθειά του , έτσι ώστε με την ολοκλήρωση των κατασκευών να είναι έτοιμο προς εγκατάσταση.

1.3 Η διαχείριση του ΒΙΟΠΑ

Πρόκειται για την δυσχερέστερη φάση, τη φάση της ουσιαστικής αξιοποίησης όλων όσων προηγήθηκαν.

Αρχικά πρέπει να προηγηθεί - εν όσο θα γίνεται η κατασκευή των έργων - ειδική μελέτη για τον Φορέα Διοίκησης - Διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ. Βέβαια τα κτιριακά σημεία για τον "φορέα" έχουν "λυθεί" από την μελέτη σκοπιμότητας. Όμως σε αυτή φάση, και έχοντας μεσολαβήσει ένα χρονικό διάστημα 2-4 χρόνων (από τον χρόνο σχεδιασμού ως τον χρόνο ολοκλήρωσης του ΒΙΟ.ΠΑ.), απαιτείται να επαναπροσδιορισθούν πολλά ζητήματα, όπως:

- Η νομική μορφή του φορέα
- Οι φορείς ή και τα φυσικά πρόσωπα που θα συμμετέχουν σε αυτόν
- Η στελέχωση του και ο τρόπος λειτουργίας του .
- Οι κλάδοι ΜΜΕ που θα εγκατασταθούν και οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις .

Οι δυνατότητες που προκύπτουν από την συνύπαρξη των Μ.Μ.Ε. συνεργασίες, κοινοπραξίες κλπ.) και οι τρόποι ανάπτυξής τους.

Τα πιθανά προβλήματα από την συνύπαρξή τους.

Οι τρόποι παραχώρησης των χώρων στις Μ.Μ.Ε. (πώληση, ενοίκιο, κλπ. Καθώς και οι τιμές .

Τα οικονομικά του φορέα (έξοδα: κόστος κοινών υπηρεσιών, συντήρησης κλπ -έσοδα : κοινοχρήστων δαπανών, διαθέσεις εγκαταστάσεων κλπ.)

Όπως γίνεται φανερό από την ανάλυση των περιεχομένων της μελέτης Διοίκησης-Διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ, κατά την διάρκεια εγκατάστασης σε αυτό, των επιχειρήσεων, και λειτουργίας του, αντιμετωπίζονται πολλά, σοβαρά και ιδιόμορφα προβλήματα που απαιτούν ανεξάρτητα από την νομική μορφή του φορέα, ένα ικανότατο Management .

Κατά συνέπεια μια από τις βασικές λειτουργίες του Κεντρικού Συμβουλευτικού Φορέα θα πρέπει να είναι αυτή της εκπαίδευσης και δημιουργίας στελεχών Διοίκησης-Διαχείρισης των επί μέρους ΒΙΟΠΑ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

**Κριτήρια Αξιολόγησης της Οργάνωσης ενός Βιοτεχνικού Πάρκου
και Κίνητρα Εγκατάστασης παλιών και νέων επιχειρήσεων
σε Δημοτικά Βιοτεχνικά Πάρκα**

2.1 Κριτήρια αξιολόγησης της οργάνωσης ενός Βιοτεχνικού Πάρκου

Για να αξιολογήσουμε αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο τις απόπειρες αντιμετώπισης με οργανωμένο τρόπο, των προβλημάτων εγκατάστασης των ΜΜΕ, της εγκατάστασης τους δηλαδή σε ένα ΒΙΟ.ΠΑ., θα διατυπώσουμε πιο κάτω ορισμένα γενικά κριτήρια.

α) Βαθμός αντιμετώπισης των προβλημάτων στέγασης, εκσυγχρονισμού οργάνωσης κλαδικών συγκεντρώσεων και διακλαδικών διαρθρωτικών σχέσεων στις ΜΜΕ.

Όπως έχει γίνει ήδη φανερό ο τόπος και ο χώρος εγκατάστασης μιας ΜΜΕ αποτελούν βασικό παράγοντα (μαζί με το μηχανολογικό εξοπλισμό, την τεχνολογία γενικότερα, το σχεδιασμό προϊόντων, την ειδίκευση των εργαζομένων, το Management, την εμπορική πολιτική κλπ.) για να λειτουργήσει ευέλικτα και ανταγωνιστικά σε συνθήκες οικονομικής κρίσης.

Ζητήματα όπως

- Θέσεις ως προς τις κατάλληλες αγορές εργασίας, πρώτων υλών και προϊόντων.
- Θέση ως προς τις άλλες ΜΜΕ με τις οποίες μπορεί να αναπτύξει σχέσεις συνεργασίας.
- Δυνατότητα πρόσβασης σε εξειδικευμένες υπηρεσίες (σχεδιασμού, Marketing, ποιοτικού ελέγχου κλπ.).
- Εύκολη και κατάλληλη επεκτασιμότητα χώρου παραγωγής.
- Κατάλληλες συνθήκες εργασίας, υγιεινής και ασφάλειας καθώς και πρόσβαση των εργαζομένων σε υπηρεσίες (ΙΚΑ, Τράπεζα, Παιδικό Σταθμό, Super Market κλπ.).

Είναι ζητήματα κλειδιά που θα πρέπει να αξιολογούνται σοβαρά σε μια απόπειρα εγκατάστασης ΜΜΕ σε ένα ΒΙΟ.ΠΑ. που πρέπει να έχει συγκεκριμένους στόχους, όχι απλά στέγασης αλλά δημιουργίας υποδομής για ουσιαστικό εκσυγχρονισμό.

β) Αποτελέσματα συνολικότερης αναβάθμισης της περιοχής

Με τον όρο συνολικότερη αναβάθμιση της περιοχής υπονοούνται τα εξής :

- Βελτίωση του περιβάλλοντος και των συνθηκών «λειτουργίας» της περιοχής σαν χώρος κατοικίας και λοιπών δραστηριοτήτων (κυκλοφοριακό , κοινωνική υποδομή , λοιπές οικονομικές δραστηριότητες κλπ.) .
- Βελτίωση βασικών κοινωνικοοικονομικών δεικτών (ποσοστό ανεργίας , κατά κεφαλήν εισόδημα κλπ.) .

Τα πιο πάνω θα πρέπει να ερευνώνται σε σύγκριση με αντίστοιχα αναμενόμενα αποτελέσματα από κάποια άλλη - εναλλακτική - κοινωνική δαπάνη αντί αυτής που επιφέρει ένα έργο οργανωμένης εγκατάστασης των ΜΜΕ δηλαδή ένα Βιοτεχνικό Πάρκο .

Τέτοια κριτήρια βέβαια δεν μπορούν να εφαρμοστούν με αυστηρό τρόπο σήμερα γιατί και ελάχιστα έργα έχουν ολοκληρωθεί . Παρατίθενται όμως επειδή θα αποτελέσουν τον οδηγό διαμόρφωσης κριτηρίων για μελλοντικές αποφάσεις .

2.2 Κίνητρα Εγκατάστασης παλιών και νέων επιχειρήσεων σε Βιοτεχνικά Πάρκα

Τα κίνητρα που προβλέπονται από τη νομοθεσία για την εγκατάσταση επιχειρήσεων στα ΒΙΟ.ΠΑ. είναι τα εξής :

Νόμος 4458/65 , άρθρο 4

1. Απαλλαγές από έξοδα για επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στις Βιομηχανικές , Βιοτεχνικές Περιοχές (ΒΙ.ΠΕ.) .

Η αγορά οικοπέδου και γενικά κάθε εμπράγματη ή ενοχική δικαιοπραξία που αφορά έκταση μέσα στις ΒΙ.ΠΕ. απαλλάσσεται από :

- Το φόρο μεταβίβασης ή κάθε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου , Ν.Π.Δ.Δ. , Δήμων και κοινοτήτων που κυμαίνεται από 9,3% - 13,4% επί της αξίας του οικοπέδου (συμπεριλαμβανομένου του Δημοτικού Φόρου) .
- Τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου για την αγορά οικοπέδου , τα οποία είναι 1% επί της αξίας του οικοπέδου , καταβαλλομένης συμβολικά δαπάνης 3.000 δρχ. μόνο .

- Τα δικαιώματα του υποθηκοφύλακα για τη μεταγραφή , τα οποία είναι 2% επί της αξίας του οικοπέδου , καταβαλλομένης συμβολικά δαπάνης 1000δρχ. μόνο .

2. Περιορισμός των εξόδων δανεισμού ή άλλων συμβάσεων χρηματοδότησης και πράξεων σύστασης ή εξάλειψης υποθήκης ή προσημειώσεις για επιχειρήσεις που είναι εγκαταστημένες ή εγκαθίστανται σε ΒΙ.ΠΕ. :

- Τα ισχύοντα τέλη ή εισφορές που θα επιβληθούν στο μέλλον ή δικαιώματα ή λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και παντός τρίτου για συμβάσεις δανεισμού ή άλλης συμβάσεως χρηματοδότησης , καθώς και για σύσταση ή εξάλειψη υποθήκης ή σύμβαση ενεχύρου για ασφάλεια των πιο πάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων , περιορίζονται στο 1/5 (έτσι π.χ. σε μια δανειακή σύμβαση εταιρείας , τα έξοδα περιορίζονται στο 0,8% αντί του ισχύοντος 3,9% επί του δανειζόμενου ποσού) .

3. Απαλλαγή φόρου μεταβίβασης και φόρου εισοδήματος για επιχειρήσεις μεταφερόμενες και εγκαθιστάμενες μέσα σε ΒΙ.ΠΕ.

Επιχειρήσεις που μεταφέρονται και εγκαθίστανται σε ΒΙ.ΠΕ. απαλλάσσονται της καταβολής

- φόρου μεταβιβάσεως
- φόρου εισοδήματος

για το ποσό που εισπράχθηκε από την εκποίηση των μέχρι της μεταφοράς κατεχομένων υπ' αυτών οικοπέδων , ακινήτων και λοιπών εγκαταστάσεων τους , υπό τον όρο ότι το προϊόν της εκποίησης θα χρησιμοποιηθεί στο σύνολο του για τις εγκαταστάσεις εντός της ΒΙ.ΠΕ. , και ότι η επιχείρηση αυτή δε θα παύσει να λειτουργεί για μια πενταετία από της τελευταίας εκποίησης της .

Τα παραπάνω δεν ισχύουν για επιχειρήσεις που μεταφέρονται σε ΒΙ.ΠΕ. της Θεσσαλονίκης και της πρωτεύουσας .

4. Απλουστεύσεις διαδικασιών στην εγκατάσταση επιχειρήσεων σε ΒΙ.ΠΕ. (Π.Δ. 279/1981 κατ' εφαρμογή του άρθρου 29 του Ν.1116/81 που ισχύει με βάση το άρθρο 25 του ν. 1262/82) .

Οι μονάδες που εγκαθίστανται μέσα στις ΒΙ.ΠΕ. δεν χρειάζονται τις προβλεπόμενες υπό των κειμένων διατάξεων άδειες εγκατάστασης και επέκτασης , παρά μόνο την άδεια λειτουργίας .

Πέρα όμως από τις παραπάνω ευκολίες , παρέχονται με αναπτυξιακούς νόμους και τα εξής κίνητρα :

- Κίνητρα για νέες παραγωγικές επενδύσεις σε ΒΙ.ΠΕ.

**N. 1262/82 , άρθρο 3 όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1360/83 ,
άρθρο 10 .**

Σε επιχειρήσεις που εγκαθίστανται σε Βιοτεχνικές Περιοχές δίνονται οι ενισχύσεις της επόμενης ευνοϊκότερης από άποψη κινήτρων περιοχής , όσον αφορά τις επιχορηγήσεις επενδύσεων του άρθρου 4 και επιδότηση επιτοκίου του άρθρου 11 του Ν. 1262/82 . Παράδειγμα επειδή το Κέντρο Παραδοσιακής Βιοτεχνίας (ΚΕΠΑΒΙ) βρίσκεται στο νομό Ιωαννίνων (Γ΄ Περιοχή) θα απολαμβάνει τα κίνητρα που δίνονται για την Δ΄ Περιοχή .

- Κίνητρα για επέκταση και εκσυγχρονισμό εγκαταστημένων σε ΒΙ.ΠΕ. μονάδων .

Επιχειρήσεις που είναι εγκαταστημένες σε ΒΙ.ΠΕ. δικαιούνται να λάβουν την ενίσχυση της επόμενης ευνοϊκότερης από άποψη κινήτρων περιοχής , από εκείνης στην οποία ευρίσκονται προκειμένου για επέκταση και εκσυγχρονισμό . Εδώ επίσης ισχύει η παρατήρηση της προηγούμενης παραγράφου .

- Κίνητρα για μετεγκαθιστάμενες σε ΒΙ.ΠΕ. επιχειρήσεις

Παρέχεται επιχορήγηση για τις δαπάνες μετεγκατάστασης από την περιοχή Α στις περιοχές Β , Γ , και Δ . (Άρθρο 9 ν.1262/82 παρ. 4 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 1360 άρθρο 16 παρ. 6) .

Διευκρινίζεται ότι «οι δαπάνες μεταφοράς για μετεγκατάσταση υφιστάμενων παραγωγικών μονάδων στην ίδια περιοχή , αλλά σε βιομηχανική ή βιοτεχνική ζώνη κατά τη παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν. 1262/82 θεωρούνται επιχορηγούμενη παραγωγική επένδυση» .

Το ποσοστό της επιχορήγησης αυτής είναι ίσο με το μέγιστο ποσοστό επιχορήγησης της περιοχής (άρθρο 9 Ν. 1262/82) , όπου η μετεγκατάσταση ,(παλιότερα ήταν αυξανόμενο κατά 15 ποσοστιαίες μονάδες επιπλέον , κάτι που καταργήθηκε με το Ν. 1892/90 .

Έτσι εμφανίζονται τα παρακάτω ποσοστά επιχορήγησης για δαπάνες μετεγκατάστασης επιχειρήσεων από μια περιοχή σε άλλη περιοχή κινήτρων ή Βιοτεχνική Περιοχή .

Μετεγκατάσταση από Α Περιοχή Κινήτρων Ν. 1262/82	Επιχορήγηση
σε ΒΙ.ΠΕ. Α περιοχής κινήτρων	25%
σε Β περιοχή κινήτρων	25%

σε ΒΙ.ΠΕ. Β περιοχής κινήτρων	40%
σε Γ περιοχή κινήτρων	40%
σε ΒΙ.ΠΕ. Γ περιοχής κινήτρων	50%
σε Δ περιοχή κινήτρων (Παραμεθόριος περιοχή)	50%
σε ΒΙ.ΠΕ. Δ περιοχής κινήτρων	50%

Σημειώνεται ότι πέρα των ανωτέρω ισχύει για όλες τις επιχειρήσεις που βρίσκονται στις ΒΙ.ΠΕ. και πρόσθετη επιχορήγηση μέχρι 5% για τις ειδικές επενδύσεις του άρθρου 1 του Ν.1890/90 .

• **Διατάξεις που αφορούν τα Βιοτεχνικά Κτίρια των ΒΙ.ΠΕ.**

Στην έννοια των «παραγωγικών επενδύσεων» του άρθρου 1 του Ν. 1262/82 περιλαμβάνεται και η «αγορά βιοτεχνικών χώρων σε τυποποιημένα βιοτεχνικά κτίρια των βιομηχανικών περιοχών ή σε πολυόροφα βιοτεχνικά κέντρα που κατασκεύασε ή που κατασκευάζει η ΕΤΒΑ Α.Ε. , μόνη της ή σε συνεργασία με τον ΕΟΜΜΕΧ , καθώς και σε πολυόροφα βιοτεχνικά κτίρια που η κατασκευή τους έγινε με δανειοδότηση της ΕΤΒΑ Α.Ε. ανεξάρτητα από το χρόνο κατασκευής τους» .

• **Χρηματοδοτικά Κίνητρα**

Ιδιαίτερα για τους βιοτέχνες που επιθυμούν να εγκατασταθούν σε Βιομηχανική Περιοχή προβλέπονται από το «Ειδικό Κεφάλαιο της Βιοτεχνίας» οι παρακάτω ευνοϊκές ρυθμίσεις ως προς τη χρηματοδότηση τους :

- Χορηγούνται δάνεια για την αγορά ετοιμών εργαστηρίων σε Βιομηχανικές Περιοχές με ανώτατο όριο δανείου 12.000.000 και
- Χορηγούνται δάνεια που καλύπτουν μέχρι 80% τη δαπάνη ανεγέρσεως κτιριακών εγκαταστάσεων σε ΒΙ.ΠΕ.

Τέλος η ΕΤΒΑ για τους επενδυτές έχει θεσπίσει τα παρακάτω , που αποτελούν το πλαίσιο πολιτικής μέσα στο οποίο κινείται και το ΚΕΠΑΒΙ:

- Η πώληση των γηπέδων μέσα σε ΒΙ.ΠΕ. να γίνεται με δόσεις , δηλαδή προκαταβάλλεται το 20- 30% της αξίας του γηπέδου , και το υπόλοιπο εξοφλείται σε 16 ίσες εξαμηνιαίες δόσεις με επιτόκιο το ισχύον εκάστοτε για τη δανειοδότηση της βιομηχανίας σε πάγιες εγκαταστάσεις και
- Σε επιχειρήσεις που δανειοδοτούνται από αυτήν εγκαθίστανται σε Βιομηχανικές Περιοχές έχουν μειωμένες εμπράγματα ασφάλειες σε σχέση με εκείνες που είναι συνήθως απαραίτητες .

Για την παραχώρηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών γηπέδων ή κτιρίων στις Βιομηχανικές Περιοχές , οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να υποβάλλουν σχετική αίτηση .

2.3. Οι Ν. 1262/82 και 1892/90 και τα ΒΙΟ.ΠΑ.

Οι δύο αυτοί νόμοι περί κινήτρων περιέχουν διάταξη με την οποία δίνεται η δυνατότητα , σε αναπτυξιακές εταιρείες των ΟΤΑ , να υπαγάγουν στις διατάξεις τους επενδύσεις δημιουργίας ΒΙΟ.ΠΑ. Να πάρουν δηλαδή δωρεάν επιχορήγηση για ένα ποσοστό του κόστους της επένδυσης και επιδότηση επιτοκίου για το αντίστοιχο δάνειο για ορισμένα χρόνια .

Στην σχεδόν οκταετή εφαρμογή του Ν. 1262 κανένα τέτοιο σχέδιο επένδυσης δεν υποβλήθηκε . Οι αιτίες πρέπει να αναζητηθούν στα πιο κάτω :

- Η άσχημη οικονομική κατάσταση των ΟΤΑ (χαμηλή κρατική επιχορήγησης κλπ) τους προσανατόλισε στην αντιμετώπιση άλλων προβλημάτων με μεγαλύτερη κοινωνική ένταση .
- Οι ΟΤΑ καθυστέρησαν γενικά να αναλάβουν (μέσω των Δημοτικών Επιχειρήσεων) αναπτυξιακή δράση (με εξαίρεση την Καλαμάτα) .

Με το Ν.1892/90 επέρχονται σημαντικές τροποποιήσεις ως προς τα κίνητρα , τέτοιες που καθιστούν σχεδόν απαγορευτική κάθε πρωτοβουλία (π.χ. μείωση ποσοστών επιχορήγησης , κατάργηση του επιπλέον 15% για επιχορηγήσεις ΟΤΑ , μη συνυπολογισμός αξίας γηπέδου στην ίδια συμμετοχή) . Παρ' όλα αυτά δεν θα πρέπει να παραβλέπεται ότι αποτελεί ένα πεδίο δραστηριότητας (μαζί με την διεκδίκηση της τροποποίησης του Νόμου) και στον τομέα των ΒΙΟ.ΠΑ. , ιδίως σε περιπτώσεις που υπάρχει διαθέσιμη κατάλληλη Δημοτική έκταση καθώς και εκφρασμένη θέληση ομάδας ΜΜΕ να συμμετέχουν και οικονομικά .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

3.1 Υφιστάμενη Κατάσταση

Τα ΒΙΟ.ΠΑ. βρίσκεται δυτικά της πόλης της Καλαμάτας σε έκταση 52.000 m² . Σχεδιάστηκε για να στεγάσει ένα μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων , οι οποίες δραστηριοποιούνται κυρίως εντός του κεντρικού ιστού της πόλης , συντελώντας στην αποκέντρωση των οχλουσών επιχειρήσεων και στην αποκατάσταση εκείνων που είχαν πληγεί από τους καταστρεπτικούς σεισμούς του 1986 . Η δημιουργία του ΒΙΟ.ΠΑ. συντέλεσε όχι μόνο στην αποσυμφόρηση του κέντρου της πόλης αλλά και στην πολύπλευρη αποκατάσταση των εγκατασταθεισών μέσω της προσφοράς σημαντικών κινήτρων όπως χαμηλών μισθωμάτων , άνετων χώρων parking , κοινόχρηστων χώρων κλπ.

Το έργο κατασκευάστηκε το 1989 και το συνολικό του κόστος ανήλθε στα 668,44 εκατομμύρια δραχμές . Συγχρηματοδοτήθηκε από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης , το ΥΠΕΧΩΔΕ , τον ΕΟΜΜΕΧ , και την ΑΔΕΚ .

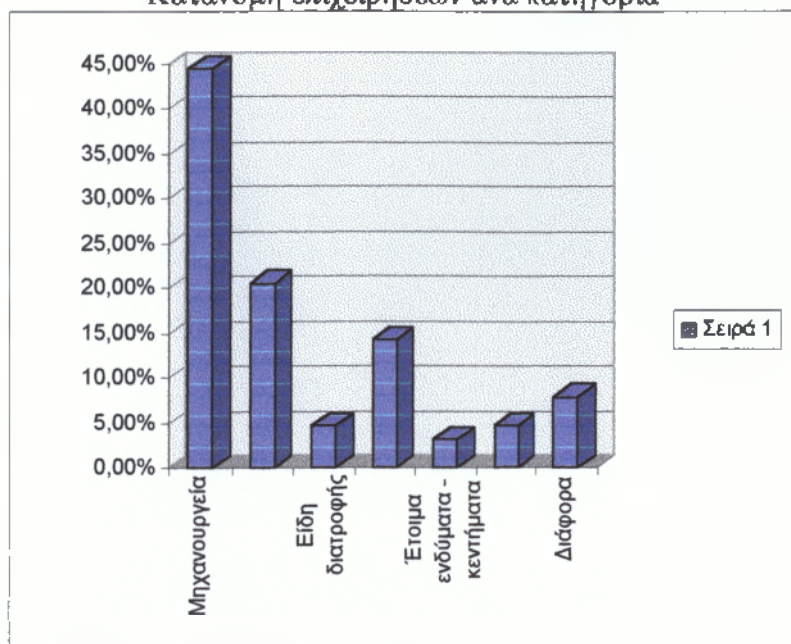
Εντός του ΒΙΟ.ΠΑ. βρίσκεται το κτίριο Διοικήσεως που στεγάζει τα γραφεία της ΑΔΕΚ καθώς και του ΕΟΜΜΕΧ , της ΔΕΤΑΚ (Δημοτική Επιχείρηση Τουριστικής Ανάπτυξης Καλαμάτας) και του ΕΟΤ . Το κόστος κατασκευής του ανήλθε στα 72,3 εκατομμύρια δραχμές και χρηματοδοτήθηκε από το Δήμο Καλαμάτας και τον ΕΟΜΜΕΧ .

Οι μονάδες που στεγάζει (με το σύστημα της μίσθωσης) το ΒΙΟ.ΠΑ. φαίνονται στο σχετικό πίνακα .

Κατανομή επιχειρήσεων ανά κατηγορία

Κατηγορία επιχείρησης	Πλήθος	Ποσοστό
Μηχανουργεία	28	44,44%
Έπιπλα - Ξυλουργικές εργασίες	13	20,63%
Είδη διατροφής	3	4,76%
Βιοτεχνίες οικοδομικών εργασιών	9	14,29%
Έτοιμα ενδύματα - κεντήματα	2	3,17%
Εταιρείες μεταφορών	3	4,76%
Διάφορα	5	7,94%
Σύνολο	63	100%

Κατανομή επιχειρήσεων ανά κατηγορία



Σήμερα το ΒΙΟ.ΠΑ. έχει πληρότητα 100% και αποτελεί μια σημαντική και βιώσιμη επένδυση για την ΑΔΕΚ το φορέα διαχείρισης του . Μελετάται και η σκοπιμότητα επέκτασης του , (β' φάση ΒΙΟ.ΠΑ.) .

3.2 ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ Φορέας διαχείρισης και οργάνωσης του ΒΙΟ.ΠΑ. Στόχοι - Δραστηριότητες

Η Αναπτυξιακή Δημοτική Επιχείρηση Καλαμάτας (ΑΔΕΚ) ιδρύθηκε το 1989 ως Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου , με πρωτοβουλία των Δημοτικών Αρχών , με σκοπό τη διαχείριση και ανάπτυξη των προγραμμάτων του Βιοτεχνικού Πάρκου , της Βιομηχανικής Περιοχής καθώς επίσης και την προώθηση και στήριξη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών στον ευρύτερο χώρο του Δήμου Καλαμάτας. Η επιχείρηση διοικείται από 11 μελές Διοικητικό Συμβούλιο, τα μέλη του οποίου είναι Δημοτικοί Σύμβουλοι, εκπρόσωποι επαγγελματικών φορέων και δημότες επιχειρηματίες .

Βέβαια να σημειώσουμε ότι οι αποφάσεις του Δ.Σ. της επιχείρησης εγκρίνονται από το Δημοτικό Συμβούλιο αν αφορούν :

1. την ψήφιση του προϋπολογισμού της επιχείρησης
2. την αγορά ή εκποίηση ακινήτων ή την επιβάρυνση αυτών με εμπράγματο δικαίωμα .
3. την διάθεση των καθαρών κερδών σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 249 του Κώδικα .
4. την επέκταση των εγκαταστάσεων της επιχείρησης
5. τον ισολογισμό και την έκθεση πεπραγμένων

Επίσης το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί να αποφασίζει τη διενέργεια έκτακτου διαχειριστικού και ταμειακού ελέγχου από τα πρόσωπα που ορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 250 του Κώδικα . Γενικότερα πρέπει να πούμε ότι τα διαχειριστικά ζητήματα κατά τη λειτουργία της επιχείρησης καθορίζονται από τον Κανονισμό Διαχείρισης και τα ζητήματα εργασιακών σχέσεων των απασχολουμένων της ΑΔΕΚ ρυθμίζονται με τον Κανονισμό Προσωπικού της ΑΔΕΚ .

Οι δραστηριότητες της επιχείρησης επικεντρώνονται στη στήριξη και την ανάπτυξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων στο ΒΙΟ.ΠΑ. αλλά και αυτών της ευρύτερης περιοχής της Καλαμάτας , με στόχο την παράλληλη οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη .

Στα πλαίσια της υλοποίησης αυτού του στόχου η ΑΔΕΚ :

- διαχειρίζεται το ΒΙΟ.ΠΑ. στις εγκαταστάσεις του οποίου στεγάζονται 64 επιχειρήσεις του Βιοτεχνικού , Εμπορικού τομέα καθώς και επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών . Παράλληλα μελετάται και η επέκταση του ΒΙΟ.ΠΑ. (β' φάση) .
- Ανέλαβε την οργάνωση - λειτουργία της Βιομηχανικής Περιοχής για την ανάπτυξη της οποίας η ΑΔΕΚ συνεργάζεται με το Δήμο Καλαμάτας και την ΕΤΒΑ .
- Δραστηριοποιείται στην κατεύθυνση της πλήρους και αποτελεσματικής εκμετάλλευσης των πόρων από κοινοτικά προγράμματα προς όφελος των μικρομεσαίων επιχειρήσεων , συμμετέχοντας στην άμεση στήριξη τους . Πρωταρχική σημασία δίνεται στην ανάπτυξη Τράπεζας Πληροφοριών που στοχεύει στην όσο των δυνατόν πλησιέστερη και άμεση πληροφόρηση και παροχή τεχνητής βοήθειας στις ΜΜΕ της περιοχής .

Με την υλοποίηση και του τελευταίου σταδίου της Τράπεζας Πληροφοριών η ΑΔΕΚ προσδοκά ότι οι επιχειρήσεις της περιοχής μας θα μπορέσουν να θέσουν τις βάσεις μιας οργανωμένης τοπικής

οικονομίας με προοπτικές σύγκλισης με τα διεθνή πρότυπα που προδιαγράφει η Ενιαία Αγορά .

Επίσης η ΑΔΕΚ διοργανώνει ημερίδες , συνέδρια και ενημερώνει τους τοπικούς φορείς για τα τεκταινόμενα και τις εξελίξεις που διαγράφονται στο συνεχώς αναπτυσσόμενο περιβάλλον .

Συμμετέχει σε εκθέσεις προϊόντων στα εξωτερικά : Γαλλία , Βουλγαρία , Ρουμανία , Ρωσία κ.α. προβάλλοντας έτσι τοπικές επιχειρήσεις του κλάδου Τροφίμων - Ποτών . Επιχειρήσεις όχι απαραίτητα εγκατεστημένες στο ΒΙΟ.ΠΑ. που χωρίς τη βοήθεια της ΑΔΕΚ δε θα μπορούσαν να συμμετέχουν σε τέτοιες εκθέσεις .

Επιπροσθέτως εκπονεί κλαδικές μελέτες για τον εντοπισμό των αδυναμιών του μεταποιητικού τομέα με σκοπό την εφαρμογή λύσεων μέσω ποικίλων ευεργετικών παρεμβάσεων .

Η ΑΔΕΚ είναι ήδη επιχείρηση κερδοφόρα και με προοπτική ανάπτυξης , λόγω του συνεχούς αναπτυσσόμενου αντικειμένου της , όπου διευρύνεται σε νέους τομείς και αναπτυξιακές δραστηριότητες .

Με τον τρόπο αυτό η ΑΔΕΚ θα βρίσκεται πιο κοντά με τις συνεργαζόμενες επιχειρήσεις , ώστε να αξιοποιούνται γρήγορα τα προϊόντα της Τράπεζας Πληροφοριών .

3.3 Λόγοι που οδήγησαν στην κατασκευή του ΒΙΟ.ΠΑ.

Τα καταστρεπτικά αποτελέσματα των σεισμών (Σεπτέμβρης 1986) για μεγάλο μέρος από τα κτίρια που στεγάζουν βιοτεχνικές και εμπορικές δραστηριότητες και η προσφορά δωρεάν βοήθειας από την ΕΟΚ ύψους 2,1 δις. δρχ. με την προϋπόθεση συμμετοχής της ελληνικής πολιτείας με 0,9 δις. δρχ. ήταν οι σπουδαιότεροι λόγοι που οδήγησαν στην πραγματοποίηση της κατασκευής του ΒΙΟ.ΠΑ.

Από τη μελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία του ΒΙΟ.ΠΑ. , εφόσον ήταν εφικτό από πλευράς ταμειακών εισροών , προέκυψε ένα ευρύτερο κοινωνικό όφελος . Συγκεκριμένα απαριθμούνται οι εξής ωφέλειες , όπως προέκυψαν από τη μελέτη σκοπιμότητας :

- Οφέλη που προέρχονται από την ενοικίαση - πώληση των βιοτεχνικών χώρων - κτιρίων .
- Οφέλη που προκύπτουν από την απομάκρυνση των βιοτεχνικών μονάδων , που θεωρούνται ότι ανήκουν σε κλάδους που οχλούν , από τις ζώνες κατοικίας και κέντρου .
- Οφέλη που δημιουργούνται για την οικονομική ανάπτυξη της πόλης και για την εθνική οικονομία από :
 1. τη δημιουργία χώρου με οργανωμένη υποδομή για την ανάπτυξη της βιοτεχνίας .
 2. την επίλυση του προβλήματος στέγασης των βιοτεχνικών καταστημάτων που προέκυψε μετά τους σεισμούς
- Οφέλη από την απορρόφηση των κονδυλίων που διατέθηκαν ως δωρεάν επιχορήγηση από την Ε.Ε. και τα οποία δε θα υπήρχαν στην περίπτωση μη δημιουργίας του ΒΙΟ.ΠΑ.

3.4 Πλεονεκτήματα που απολαμβάνουν οι βιοτέχνες του ΒΙΟ.ΠΑ.

- Η εγκατάσταση των βιοτεχνών στο ΒΙΟ.ΠΑ. συνεπάγεται μια σειρά πλεονεκτημάτων σε σχέση με τους βιοτέχνες εκτός ΒΙΟ.ΠΑ. . Τέτοια πλεονεκτήματα είναι :
- η άμεση στέγαση εκείνων που τα κτίρια τους είχαν καταστραφεί ή είχαν υποστεί σοβαρές ζημιές από τους σεισμούς .
- η εξασφάλιση όλων των απαραίτητων έργων υποδομής (ύδρευση , αποχέτευση , ηλεκτροφωτισμός , τηλέφωνα) .
- η πολύ καλή οδική προσπελασιμότητα για τους απασχολούμενους στις βιοτεχνίες , τους πελάτες τους και τις πρώτες ύλες .
- η δυνατότητα σιδηροδρομικής εξυπηρέτησης για μεταφορά πρώτης ύλης και ετοιμών εμπορευμάτων .
- η ευχέρεια μακροχρόνιου προγραμματισμού και επέκτασης του κύκλου των εργασιών τους (το ωράριο της εργασίας είναι ελεύθερο) αφού δεν υπάρχουν τριβές με τους περιοίκους για όχληση .
- η δυνατότητα δανειοδότησης εξαιτίας του χαρακτηρισμού της περιοχής ως Βιοτεχνικού Πάρκου (45% σύμφωνα με το ν. 1892/90) .

3.5 Κανονισμός Λειτουργίας του ΒΙΟ.ΠΑ.

Για τη σωστή λειτουργία και διαχείριση του ΒΙΟ.ΠΑ. έχει συνταχθεί από την ΑΔΕΚ Κανονισμός Λειτουργίας τον οποίο πρέπει όλοι οι βιοτέχνες να αποδέχονται .

Ενδεικτικά , οι ρυθμίσεις που περιλαμβάνει ο κανονισμός λειτουργίας είναι οι πιο κάτω :

1. Διατήρηση του δικαιώματος από την ΑΔΕΚ μεταβολής του ρυμοτομικού σχεδίου χωρίς να προκληθούν ζημιές στις εγκατεστημένες βιοτεχνίες .
2. Διατήρηση του δικαιώματος από τον φορέα επεκτάσεων και βελτιώσεων των κτιρίων .
3. Επιβολή όρων , με τους οποίους θα αποφεύγεται η κερδοσκοπία από τη μεταπώληση κτιρίων ή γηπέδων (αφορά το ΒΙΟ.ΠΑ. β΄ φάση) .
4. Εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του φορέα για τις μεταβιβάσεις κτιρίων ή γηπέδων και προτεραιότητα αγοράς από τους βιοτέχνες του Κέντρου ή από τον φορέα .
5. Έγκριση του φορέα για την μεταβολή του παραγωγικού σκοπού βιοτεχνίας του ΒΙΟ.ΠΑ.
6. Υποχρέωση των ενοικιαστών να γίνουν μέλη της ένωσης βιοτεχνών του ΒΙΟ.ΠΑ.
7. Αποδοχή από τους βιοτέχνες - εμπόρους κάθε απόφασης του φορέα που έχει σκοπό τη καλή λειτουργία των χώρων (καθαρισμός των χώρων , συντήρηση των κτιρίων , κυκλοφορία αυτοκινήτων κλπ) .
8. Απαγόρευση πράξεων και ενεργειών που μπορούν να προξενήσουν βλάβη ή ζημιές σε πρόσωπα ή πράγματα .
9. Καθορισμός των ωρών λειτουργίας εστιατορίων κλπ επιχειρήσεων .
10. Έλεγχος των μεταβολών , συμπληρώσεων και επεκτάσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων από τους βιοτέχνες .
11. Έλεγχος των φωτεινών επιγραφών .
12. Καθορισμός των χρήσεων των ελευθέρων χώρων .

Με ανάλογο κανονισμό λειτουργίας διοικούνται όλα τα ΒΙΟ.ΠΑ. ανεξαρτήτως των επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένες .

3.6 Έκταση και μέγεθος του ΒΙΟ.ΠΑ. (Καταστημάτων και κτιρίου Διοίκησης)

Η έκταση του ΒΙΟ.ΠΑ. (α' φάση) είναι 51,97 στρέμματα . Τα βιοτεχνικά κτίρια καλύπτουν επιφάνεια 8.505 τ.μ. και το κτίριο διοίκησης έχει συνολική κάλυψη 1205,5 τ.μ. (ισόγειο 696,60 τ.μ. - όροφος 508,60 τ.μ.) .

Τα 8.505 τ.μ. των βιοτεχνικών καταστημάτων , καλύπτουν 64 καταστήματα ως εξής :

$$20 \chi 81 = 1620 \text{ τ.μ.}$$

$$22 \chi 21,5 = 2673 \text{ τ.μ.}$$

$$12 \chi 162,0 = 1944 \text{ τ.μ.}$$

$$4 \chi 202,5 = 810 \text{ τ.μ.}$$

$$6 \chi 243 = 1458 \text{ τ.μ.}$$

64 καταστήματα 8505 τ.μ.

Η β' φάση ανάπτυξης του ΒΙΟ.ΠΑ. σε γη έκτασης 50 στρ. θα εξασφαλίσει χώρο για 60-70 βιοτεχνικά καταστήματα .

Σ' αυτό το σημείο θα αναφέρουμε τη χωροθέτηση των λειτουργιών του κτιρίου διοίκησης για το λόγο ότι μέσα από τη περιγραφή αυτή γίνονται πλέον σαφείς οι εξυπηρετήσεις που παρέχει το ΒΙΟ.ΠΑ. στους βιοτέχνες

Στο ισόγειο είναι τοποθετημένες οι λειτουργίες που έχουν σχέση με την τρέχουσα δραστηριότητα του όπως καταστήματα πωλήσεων, καφενείο κλπ διότι αποτελούν το πλέον πολυσύχναστο τμήμα της δραστηριότητας του Κέντρου και αποτελεί τον κοινό τόπο συναντήσεων των εργαζομένων.

Στον όροφο είναι τοποθετημένες οι λειτουργίες που σχετίζονται με την διοίκηση και την επιχειρηματική δραστηριότητα , όπως γραφεία διοικήσεως ΒΙΟ.ΠΑ. , ΕΟΜΜΕΧ , ΤΕΛΕΞ , Τράπεζα κλπ , οι οποίες πρέπει να διαχωρίζονται και να διαφοροποιούνται από τις τρέχουσες δραστηριότητες του ισογείου . Αναλυτικότερα η κάλυψη του ισογείου έχει ως εξής :

Κατάστημα 1	22,90 τ.μ.
Κατάστημα 2	20,25 τ.μ.
Κατάστημα 3	20,25 τ.μ.

Κατάστημα 4	20,25 τ.μ.
Κατάστημα 5	20,25 τ.μ.
Περίπτερο	20,25 τ.μ.
Ιατρείο	20,25 τ.μ.
Κυλικείο	81,00 τ.μ.
Αίθουσα ΕΟΜΜΕΧ	192,50 τ.μ.
Βοηθητικά	20,25 τ.μ.
Χώρος Περιοδικών εκθέσεων	243,00 τ.μ.
Κλιμακοστάσιο	13,05 τ.μ.
Σύνολο	696,85 τ.μ.

Η κάλυψη του ορόφου έχει ως εξής :

Ταχυδρομείο	27,00 τ.μ.
Γραφείο ΕΟΜΜΕΧ	27,00 τ.μ.
Διεύθυνση	27,00 τ.μ.
Γραμματεία	27,00 τ.μ.
Γραφείο Εξυπηρέτησης. Κοινού	20,25 τ.μ.
Αίθουσα εκδηλώσεων	143,32 τ.μ.
Βοηθητικά	19,80 τ.μ.
Τραπεζοθυρίδες	143,32 τ.μ.
Διάδρομος	60,85 τ.μ.
Κλιμακοστάσιο	13,05 τ.μ.
Σύνολο	508,7 τ.μ.

Συνολικά : 696,85 τ.μ. η κάλυψη ισογείου και 508,7 τ.μ. η κάλυψη ορόφου , 1205,4 τ.μ. η κάλυψη του κτιρίου διοίκησης .

3.7 Προσδιορισμός του Συνολικού Κόστους Επένδυσης ΒΙΟ.ΠΑ.

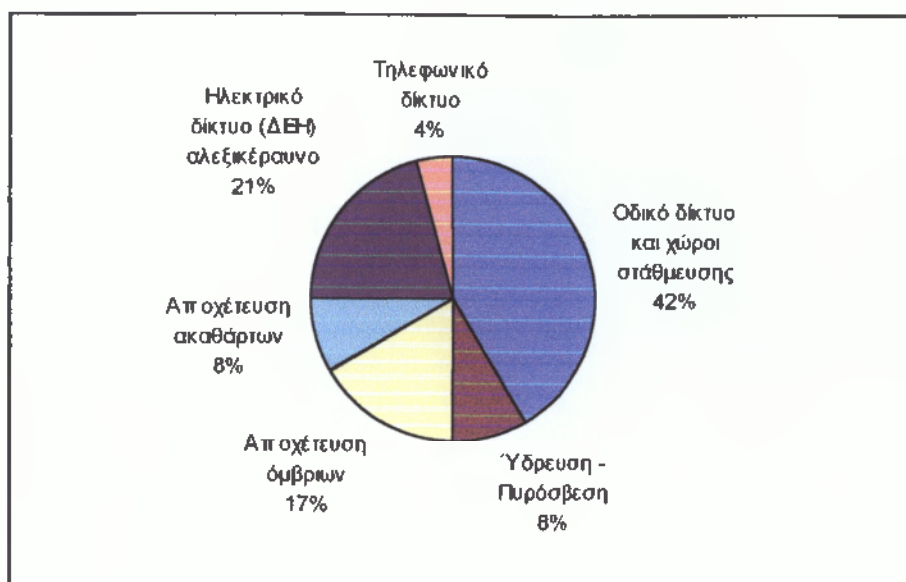
3.7.1 Κόστος γης

Το κόστος γης στην περιοχή του ΒΙΟ.ΠΑ. το 1988 κυμαινόταν μεταξύ 4-5 εκατ. δρχ. το στρέμμα , σύμφωνα με εκτίμηση του Δήμου Καλαμάτας. Έτσι για την αγορά γης 51,97 στρ. (α΄ φάση) δαπανήθηκαν 199,14 εκ. δρχ.

3.7.2 Κόστος κατασκευής έργων υποδομής

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Δήμου Καλαμάτας το κόστος των έργων υποδομής της α΄ φάσης ανάπτυξης του ΒΙΟ.ΠΑ. διαμορφώθηκε ως εξής :

Είδος Εργασίας	Συνολικό Κόστος (εκ. δρχ.)
Οδικό δίκτυο και χώροι στάθμευσης	50,0
Υδρευση - Πυρόσβεση	10,0
Αποχέτευση όμβριων	20,0
Αποχέτευση ακαθάρτων	10,0
Ηλεκτρικό δίκτυο (ΔΕΗ) αλεξικέραυνο	25,0
Τηλεφωνικό δίκτυο	5,0
Σύνολο	120,0



Κόστος Κατασκευής έργων υποδομής

3.7.3 Κόστος έργων ανωδομής

- Κτίριο διοικήσεως ΒΙΟ.ΠΑ.

Το συνολικό κόστος του κτιρίου διοίκησης επιφάνειας 1205 τ.μ. προϋπολογίστηκε στα 1205×60.000 δρχ/τ.μ. = 72,3 εκ. δρχ.

- Βιοτεχνικά κτίρια

Για την κατασκευή των 64 βιοτεχνικών καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 8.505 τ.μ. το συνολικό κόστος προϋπολογίστηκε σε : 8.505×30.800 δρχ/τ.μ. = 262 εκ. δρχ.

- Πράσινο - διαμορφώσεις

Για την κατασκευή - διαμόρφωση και φύτευση χώρων πρασίνου η δαπάνη ανήλθε σε 15 εκ. δρχ.

Επομένως το συνολικό κόστος των έργων ανωδομής της α' φάσης ανήλθε στο ύψος των 349,3 εκ. δρχ.

Έργα Ανωδομής	Κόστος (σε εκατ.)
Κτίριο Διοίκησης	72,3
Βιοτεχνικά Κτίρια	262
Πράσινο - Διαμορφώσεις	15
Σύνολο	668,44

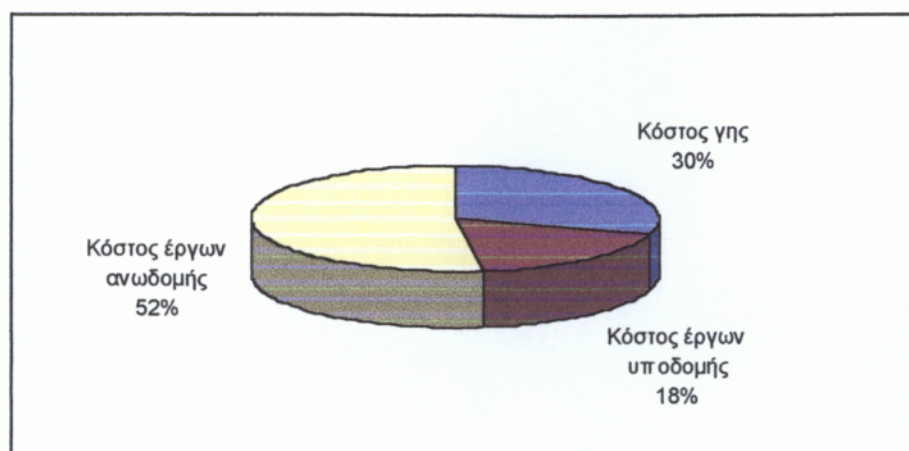
Κόστος έργων ανωδομής



3.7.4 Το συνολικό κόστος επένδυσης

Σύμφωνα με τα παραπάνω το συνολικό κόστος επένδυσης του ΒΙΟ.ΠΑ. διαμορφώθηκε ως εξής :

Κόστος γης	199,14 εκ. δρχ.
Κόστος έργων υποδομής	120,00
Κόστος έργων ανωδομής	349,30
Σύνολο	668,44 εκατομμύρια



Συνολικό κόστος επένδυσης

3.8 Πηγές Χρηματοδότησης

Όπως έχουμε προαναφέρει το κόστος του ΒΙΟ.ΠΑ. συγχρηματοδοτήθηκε από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης , το ΥΠΕΧΩΔΕ , τον ΕΟΜΜΕΧ και την ΑΔΕΚ .

Η ΑΔΕΚ συμμετείχε στο κόστος κατασκευής του ΒΙΟ.ΠΑ. με την αγορά της οικοπεδικής έκτασης για την οποία δανειοδοτήθηκε από το Ταμείο Παρακαταθηκών μ' ένα δάνειο ύψους 200 εκατ. και επιτόκιο 16% .

Το δάνειο αυτό το έχει ξοφλήσει με την λήψη ενός δεύτερου δανείου ύψους 420 εκατ. και επιτόκιο 17,31% αναπροσαρμοζόμενο . Το δεύτερο δάνειο είχε σκοπό την αξιοποίηση οικοπέδου για την επέκταση , β' φάση του ΒΙΟ.ΠΑ. Εφόσον όμως ένα μέρος του ποσού του δεύτερου δανείου χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση του πρώτου το υπόλοιπο του δανείου δεν ήταν αρκετό για την αξιοποίηση της β' φάσης του ΒΙΟ.ΠΑ. που έτσι κι στάθηκε αδύνατη όπως θα δούμε παρακάτω .

3.9 Οικονομική Πορεία της ΑΔΕΚ τα τελευταία χρόνια στα πλαίσια Διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας

Εξετάζοντας τους ισολογισμούς της ΑΔΕΚ από το 1993 ως και το 1996 (Παράρτημα Ι) βλέπουμε κάποια στοιχεία που αφορούν τη διαχείριση του ΒΙΟ.ΠΑ. και αξίζει να επισημάνουμε .

Συγκεκριμένα , όσον αφορά τα κέρδη της επιχείρησης , βλέπουμε ότι το 1993 η ΑΔΕΚ (για μοναδική φορά) στο τέλος του διαχειριστικού έτους είχε κέρδος 15.268.740 εκ. δρχ. Το κέρδος αυτό προήλθε από το λογαριασμό «Πλέον άλλα έσοδα» που πιθανότατα αποτελεί έκτακτες επιχορηγήσεις . Τα «Πλέον άλλα έσοδα» όπως φαίνεται από τους ισολογισμούς κάθε έτος μειώνονται σημαντικά . Έτσι ενώ το 1993 ήταν 104.225.463 εκ. δρχ. , το 1994 ήταν μόλις 33.212.612 εκ. δρχ. και το 1995 ήταν 27.868.987 εκ. δρχ.

Τα έτη 1994 - 1996 η επιχείρηση παρουσιάζει Ζημίες στα πλαίσια διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας .

Συγκεκριμένα ο λογαριασμός «Ζημίες Χρήσης» μας φανερώνει ότι η επιχείρηση το 1994 είχε ζημίες 92.045.664 εκ. δρχ. , το 1995 είχαν ανοδική τάση και έφτασαν τα 97.128.687 εκ. δρχ. , ενώ το 1996 οι Ζημίες για την επιχείρηση μειώθηκαν σημαντικά στο ποσό των 55.285.492 εκ. δρχ. Η σημαντική αυτή μείωση από το 1995 στις Ζημίες χρήσεως του 1996 φανερώνει ότι η ΑΔΕΚ κάνοντας σωστή διαχείριση αποτελεί βιώσιμη επιχείρηση και έχει δυνατότητες παραπέρα ανάπτυξης .

Κάτι άλλο στο οποίο θα πρέπει να σταθούμε εξετάζοντας τους ισολογισμούς της ΑΔΕΚ που φανερώνουν την οικονομική της πορεία είναι οι τόκοι δανείων , οι οποίοι αφορούν δύο σκέλη . Έχουμε «τόκους δανείων χρεωστικούς» , είναι οι τόκοι που αφορούν την αποπληρωμή του δανείου ύψους 420 εκ. δρχ. που αναφέραμε παραπάνω , καθώς και τους «τόκους καταθέσεων» , είναι οι τόκοι που λαμβάνει η επιχείρηση από την κατάθεση ενός μέρους του δανείου που σκοπό έχει να χρησιμοποιηθεί για την αξιοποίηση της β' φάσης του ΒΙΟ.ΠΑ.

Όσον αφορά τους χρεωστικούς τόκους δανείων βλέπουμε ότι από το 1993 -1996 σταδιακά μειώνονται (τα επιτόκια ανταποκρίνονται στη μείωση του πληθωρισμού) . Έτσι το 1993 οι χρεωστικοί τόκοι έφθασαν τα 186.838.709 εκ. δρχ. ενώ το 1994 είχαν μειωθεί στα 96.949.099 εκ. δρχ. Το 1995 οι χρεωστικοί τόκοι έφθασαν τα 80.788.426 εκ. δρχ. ενώ το 1996 ήταν μόλις 67.351.006 εκ. δρχ.

Την ίδια σταδιακή μείωση όμως βλέπουμε και στους τόκους καταθέσεων, αυτούς που δικαιούται δηλαδή η επιχείρηση . Συγκεκριμένα το 1993 το ύψος των πιστωτικών τόκων έφθανε τα 143.727.036 ενώ το 1994 είχαν μειωθεί στα 82.117.452 εκ. δρχ. Επίσης το 1995 μειώνονται στα 45.795.143 εκ. δρχ. και το 1996 οι τόκοι από καταθέσεις για την ΑΔΕΚ φθάνουν τα 29.796.910 εκ. δρχ.

Μετά από αυτή την αναφορά στους τόκους που λαμβάνει η επιχείρηση από το ποσό του δανείου που έχει καταθέσει μπορούμε να πούμε ότι η ΑΔΕΚ θα ήταν εύλογο να χρησιμοποιήσει το ποσό του δανείου σύντομα για την αξιοποίηση της β' φάσης του ΒΙΟ.ΠΑ. γιατί σαφώς οι τόκοι που οφείλει είναι μεγαλύτεροι από αυτούς που δικαιούται . Ίσως μάλιστα αφού δεν προχωρά η β' φάση θα ήταν προτιμότερο το δάνειο αυτό που έχει ληφθεί να μην ήταν στο ύψος των 420.000.000 εκ. αλλά μικρότερο προκειμένου να καλύψει το πρώτο της δάνειο η επιχείρηση και στη συνέχεια όταν θα υπήρχε πραγματική δυνατότητα επέκτασης του ΒΙΟ.ΠΑ. να προχωρήσει στη λήψη ενός άλλου δανείου πιθανόν με καλύτερους όρους μια και προσδοκάται γρήγορη πτώση του πληθωρισμού άρα και ουσιαστική μείωση των επιτοκίων .

3.10 Προτάσεις Ανάπτυξης ΒΙ.ΠΕ. (Επέκτασης ΒΙ.ΠΑ.)

Το 1994 είχε γίνει προσπάθεια επέκτασης του ΒΙΟ.ΠΑ. με ανάθεση της σχετικής μελέτης που συνίστατο σε έρευνα της αγοράς σε πρώτη φάση , η οποία όμως δεν ολοκληρώθηκε . Εξάλλου το έργο δεν εντάχθηκε στο ΠΕΠ ούτε εξασφαλίστηκε απαραίτητη οικοπεδική έκταση .

Όμως στο τέλος του 1995 και με την ευκαιρία της προκήρυξης του Υποπρογράμματος 1.2 του ΕΠΒ υπεβλήθη στο ΥΒΕΤ πρόταση ένταξης της επέκτασης για χρηματοδότηση από τα κονδύλια του Κ.Π.Σ. που προορίζεται για δημιουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών υποδομών .

Η πρόταση προβλέπει κατασκευή έργων υποδομής σε ιδιωτικό χώρο 80.000 m² που ευρίσκεται δίπλα στο υφιστάμενο ΒΙΟ.ΠΑ. και θα αναπτυχθεί με την μέθοδο στην εισφορά σε γη και χρήμα για βιοτεχνική χρήση όπως άλλωστε έχει ήδη χαρακτηριστεί από το Κ.Π.Σ.

Ο συνολικός προϋπολογισμός της πρότασης ανέρχεται σε 1,0 δις δρχ. με 70% ποσοστό επιχορήγησης .

Ακόμα στον ίδιο χώρο μέσα στο παραπάνω κόστος προβλέπεται η κατασκευή εκθεσιακού κέντρου 3000 m² το οποίο θα λειτουργήσει η ΑΔΕΚ .

Ο χώρος αυτός θα μπορεί να παραχωρείται και σε ιδιώτες εκθέτες με χρέωση προς όφελος της ΑΔΕΚ που έτσι θα πραγματοποιεί έσοδα από την λειτουργία του .

Ωστόσο από το 1995 δεν έχουν γίνει κάποια έργα υποδομής αφού το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΔΕΚ αποφάσισε να μην προχωρήσει σε αναγκαστική απαλλοτρίωση του οικοπέδου που προορίζεται για τη β' φάση του ΒΙΟ.ΠΑ. αλλά να καταλήξει σε κάποια συμφωνία με τον ιδιώτη. Οι ενέργειες για την κατάληξη σε συμφωνία συνεχίζονται μέχρι σήμερα .

3.11 Συμπεράσματα

Η μελέτη του ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας έχει ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον επειδή μας αποκαλύπτει τις δυνατότητες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης_στον τομέα αυτό .

Έχουμε εδώ κάτι που ίσως δεν μπορεί να επαναληφθεί . Δηλαδή σχεδιασμό και υλοποίηση ενός ΒΙΟ.ΠΑ. (του κυρίου μέρους του) σε χρόνο ρεκόρ (2 χρόνια) . Αυτό οφείλεται στο «έκτακτο κλίμα» λόγω των σεισμών που επέτρεψε μια υπερενεργοποίηση των υπηρεσιών του Δήμου , αλλά και την αποφυγή χρονοβόρας διαδικασίας απαλλοτριώσεων (ίσως οι ιδιοκτήτες των γηπέδων πούλησαν λόγω ανάγκης) .

Θα πρέπει όμως να σημειωθεί ότι τόσο ο βιαστικός σχεδιασμός , όσο και η ίδια η ανάγκη να εγκατασταθούν συγκεκριμένες ΜΜΕ , που είχαν καταστραφεί οι κτιριακές τους εγκαταστάσεις , δεν επέτρεψε σ' αυτή τη φάση να πάρει το ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας έναν «ολοκληρωμένο» χαρακτήρα . Παράδειγμα δίκτυο εξυπηρετήσεων των ΜΜΕ . Γι' αυτό άλλωστε ο Δήμος σχεδιάζει να προχωρήσει στη Β' φάση με την αγορά 80 στρεμμάτων ακριβώς δίπλα και την πιθανή αξιοποίηση του Ν.

1892/90 , αν δεν εξασφαλίσει κονδύλια από τα αναπορρόφητα Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης . Στο σχεδιασμό αυτό θα πρέπει να προσεχθούν ιδιαίτερα δύο σημεία :

- Το χρηματοδοτικό σήμα . Για την περιοχή ο Ν. 1892/90 προβλέπει επιχορήγηση 40% και υποχρεωτική ίδια συμμετοχή 25% (χωρίς την αξία γης) . Επομένως απαιτείται προσοχή στο δανειακό μέρος .
- Το να πάρει το ΒΙΟ.ΠΑ. ένα πιο «ολοκληρωμένο χαρακτήρα» με την εξασφάλιση υπηρεσιών που θα διευκολύνουν τις κλαδικές συσπειρώσεις ή τις διακλαδικές συνεργασίες .

Γι' αυτό η ολοκλήρωση της β' φάσης του ΒΙΟ.ΠΑ. είναι απαραίτητη για την τελική αποδοτική του λειτουργία .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

**ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ (ΚΕ.ΠΑ.ΒΙ.)
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ**

Κέντρο Παραδοσιακής Βιοτεχνίας Ιωαννίνων (ΚΕΠΑΒΙ)

4.1 Υφιστάμενη Κατάσταση

Πρόκειται για έργο που έχει προταθεί από εμπειρογνώμονες του ΟΗΕ (UNIDO) από το τέλος της δεκαετίας του 1960 . Στη δεκαετία του 1970 άρχισε να ασχολείται η ΕΤΒΑ , με την αναζήτηση κατάλληλης έκτασης .

Η σημερινή εικόνα είναι η εξής :

- **Θέση** : Ιωάννινα , κατασκευάζεται δίπλα στη λίμνη , μεταξύ της κεντρικής λεωφόρου Μακαρίου και της παραλίμνιας , σε έκταση 56 στρεμμάτων που παραχώρησε το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας στο Δήμο .

- **Σχεδιασμός** : Μελέτη σκοπιμότητας από την ΕΕΤΑΑ με τη βοήθεια του ΕΟΜΜΕΧ . Εδώ από την αρχή έχουμε στόχους κλαδικής συγκέντρωσης , κύρια των αργυροχρυσόχων των Ιωαννίνων (α΄ φάση - παραδοσιακός δυναμικός κλάδος της περιοχής) και των ξυλογλύπτων και υφαντουργών (β΄ φάση - μάλλον θα καθυστερήσει πολύ , λόγω έλλειψης κονδυλίων) .

- **Για την Α φάση :**

Προβλέπεται : Δομημένη επιφάνεια 8000 τ.μ. όπου θα εγκατασταθούν 50 επιχειρήσεις αργυροχρυσόχιας (οι πλέον προβληματικές που ήδη λειτουργούν κάτω από απaráδεκτες συνθήκες στην παλιά πόλη των Ιωαννίνων) . Επίσης κοινά εργαστήρια για ορισμένες φάσεις παραγωγής (π.χ. χυτήριο , κοινή αποθήκη πρώτων υλών , εκθετήριο - πρατήριο - Marketing εξωτερικού αίθουσα πολλαπλών χρήσεων κλπ) .

Προϋπολογισμός : Α φάση 1,1 δις , συνολικά 2,7 δις . Το κόστος της Β φάσης έχει γίνει αίτημα να καλυφθεί από το Κοινοτικό Πρόγραμμα INTERREG «Συνοριακό» .

Μεθόδευση - πορεία : Στις 13-5-1986 υπογράφηκε για το έργο Προγραμματική Σύμβαση ΕΟΜΜΕΧ , ΕΤΒΑ , Δήμου Ιωαννιτών και ΕΟΤ . Σήμερα βρισκόμαστε στο στάδιο της αποπεράτωσης των κατασκευαστικών έργων .

4.2 Στόχοι - Σκοποί του ΚΕΠΑΒΙ

Σκοπός της δημιουργίας του Κέντρου Παραδοσιακής (Καλλιτεχνικής) Βιοτεχνίας Ιωαννίνων , είναι η ενίσχυση των κλάδων Αργυροχόιας -

Μεταλλοτεχνίας , Υφαντικής και Ξυλογλυπτικής στα Ιωάννινα και την ευρύτερη περιοχή με :

- Την παροχή σύγχρονης στέγης (Εργαστηρίων) για τους παραπάνω κλάδους , καθώς και λοιπών κοινόχρηστων λειτουργικών εξυπηρετήσεων (κοινά μηχανήματα παραγωγής , ελέγχου ποιότητας , κλπ.) και διοικητικών υπηρεσιών .
- Την οργάνωση της Παραγωγής , τη βελτίωση , προβολή και προώθηση - διάθεση των προϊόντων στην αγορά , καθώς και την παροχή γενικότερης Τεχνικής βοήθειας .
- Τη συνεχή βελτίωση του επιπέδου εκπαίδευσης των τεχνιτών .
- Την βελτίωση των σχεδίων και των τύπων των προϊόντων .
- Την ενίσχυση της επιστημονικής έρευνας σε σχετικά με την παραδοσιακή - καλλιτεχνική βιοτεχνία θέματα .
- Την περιβαλλοντική και πολεοδομική αναβάθμιση αυτού του τμήματος της πόλης των Ιωαννίνων και την λειτουργική σύνδεση του χώρου με το Ιστορικό Κέντρο της Πόλης και με την ευρύτερη περιοχή , στα πλαίσια των προτάσεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου .
- Τη διαμόρφωση του Περιβάλλοντος χώρου και τη δημιουργία χώρων αθλοπαιδιών, εστίασεως και αναψυχής για τους εργαζόμενους και τους επισκέπτες του Κέντρου .
- Τη λειτουργία του Κέντρου Παραδοσιακής (Καλλιτεχνικής) Βιοτεχνίας (ΚΕ.ΠΑ.ΒΙ.) κατά τον ορθολογικότερο και οικονομικότερο τρόπο .

Συνολικά διαπιστώνουμε ότι πρόκειται για ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα μετεγκατάστασης και στήριξης ΜΜΕ αλλά και της συνολικότερης οικονομικής και κοινωνικής ζωής της επαρχιακής πόλης .

4.3 Λειτουργίες του Κέντρου Παραδοσιακής - Καλλιτεχνικής Βιοτεχνίας Ιωαννίνων (ΚΕ.ΠΑ.ΒΙ.)

Στο Κέντρο είναι δυνατόν να εγκατασταθούν βιοτεχνικές επιχειρήσεις εντασσόμενες αποκλειστικά στους εξής παραδοσιακούς κλάδους :

1. Αργυροχοΐας - Μεταλλοτεχνίας
2. Υφαντικής
3. Ξυλογλυπτικής

4. Στο Κέντρο επίσης πρόκειται να εγκατασταθούν οι υπηρεσίες του Φορέα που είναι αναγκαίες για την διοίκηση και διαχείριση του καθώς και αυτές που είναι αναγκαίες για την παροχή συγκεκριμένων υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στο Κέντρο .
5. Οι εγκαταστάσεις του Κέντρου περιλαμβάνουν επίσης χώρους που είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται για την ψυχαγωγία και πολιτιστική ανάπτυξη τόσο του προσωπικού των επιχειρήσεων όσο και γενικότερα των πολιτών της περιοχής .
6. Οι υπηρεσίες της παραγράφου 4 είναι δυνατόν να παρέχονται από την Φορέα προς της επιχειρήσεις είτε δωρεάν (π.χ. υπηρεσίες marketing και προβολής) , είτε ανταποδοτικά (π.χ. υπηρεσίες πωλήσεων , υπηρεσίες χρήσης κοινών μηχανημάτων παραγωγής κλπ.) με χρέωση του αντίστοιχου κόστους τους .

4.4 Επιπτώσεις στο περιβάλλον

Η δημιουργία ενός βιοτεχνικού κέντρου , στο οποίο πρόκειται να μετεγκατασταθεί η πλειοψηφία των βιοτεχνών των τριών κλάδων (αργυροχοΐα , ξυλογλυπτική και υφαντική) που υπάρχουν στα Ιωάννινα , αποτελεί πολεοδομική και περιβαλλοντική επέμβαση η οποία για πρώτη φορά θα συμβεί στη χώρα μας .

Γι' αυτό το λόγο πρέπει να προσεχθούν ιδιαίτερα οι περιβαλλοντικές αλλοιώσεις , οχλήσεις και ρυπάνσεις που πιθανόν να υπάρξουν . Άλλωστε η επέμβαση αυτή θα γίνει σε ένα συγκεκριμένο χώρο και μπορεί να υπάρξουν πολλαπλασιαστικά προβλήματα στο περιβάλλον .

Από επιτόπια έρευνα στα Ιωάννινα που έκαναν οι μελετητές και στις συζητήσεις που είχαν με τους βιοτέχνες διαπίστωσαν ότι τα εργαστήρια τους είναι ενταγμένα στον ιστό της πόλης και τα περισσότερα βρίσκονται στις κεντρικές της συνοικίες . Από κτιριακή άποψη τα περισσότερα είναι εγκατεστημένα σε ισόγεια ή ημιυπόγεια κτιρίων , όπου οι επάνω όροφοι χρησιμοποιούνται για κατοικία .

Η έρευνα επιβεβαίωσε επίσης τα πορίσματα της κατάταξης βιομηχανικών - βιοτεχνικών μονάδων σε κατηγορίες όχλησης που έχει συντάξει το Υπουργείο Βιομηχανίας . Τόσο η υφαντική όσο και η ξυλογλυπτική ανήκουν στις μη οχλούσες βιοτεχνίες που προκαλούν μόνο ορισμένους θορύβους . Η αργυροχοΐα επίσης ανήκει στις μη οχλούσες

βιοτεχνίες αλλά δημιουργεί τόσο θορύβους όσο και ορισμένους ρύπους (οξέα και αναθυμιάσεις σε μικρή κλίμακα) .

Η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων , που θα ακολουθήσει υποχρεωτικά τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό , θα αποσαφηνίσει τα είδη των οχλήσεων και το βαθμό των ρυπάνσεων και θα κρίνει αν χρειάζεται μονάδα καθαρισμού των αποβλήτων . Όσο αφορά τα στερεά απόβλητα των βιοτεχνιών (απορρίμματα , γύψος , νήματα , κλπ.) δεν παρουσιάζουν κανένα πρόβλημα και μπορεί να μεταφέρονται με το σύστημα αποκομιδής απορριμμάτων του Δήμου .

Πρέπει να τονιστούν επίσης οι ευνοϊκές επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον που θα προκύψουν από την μετεγκατάσταση των βιοτεχνιών . Μπορεί οι δραστηριότητες αυτές να χαρακτηρίζονται ως μη οχλούσες , αλλά είναι βέβαιο ότι προκαλούν στους περίοικους διάφορες ενοχλήσεις (θόρυβοι σε ακατάλληλες ώρες , συγκοινωνιακά προβλήματα κλπ) . Η μεταφορά τους στο ΚΕΠΑΒΙ θα ανακουφίσει συνολικά την πόλη και παράλληλα θα απαλλάξει τους βιοτέχνες από τα προβλήματα συνύπαρξης που παρεμποδίζουν τις εργασίες τους .

4.5 Κατασκευαστικό Κόστος

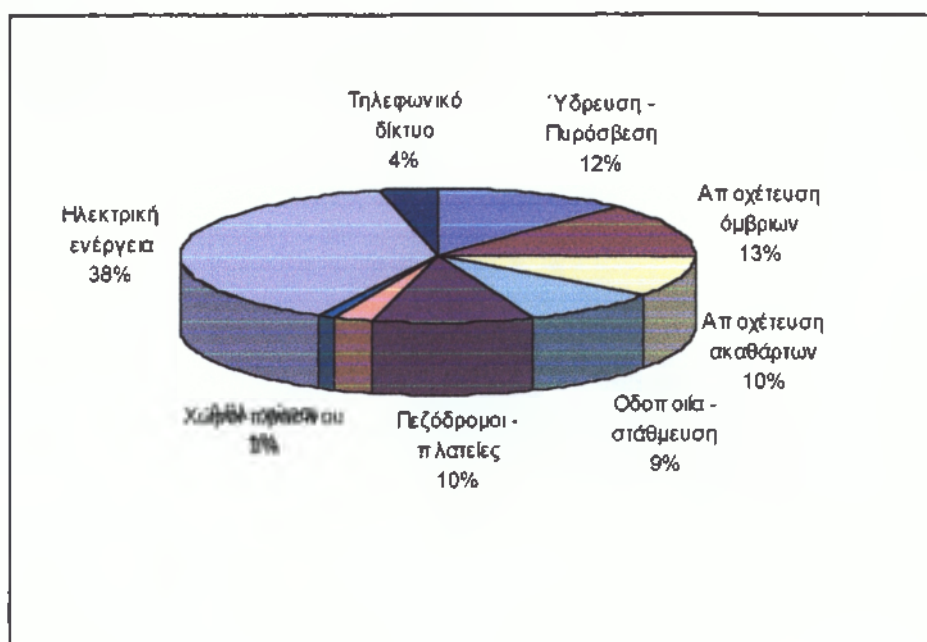
Το συγκρότημα του ΚΕΠΑΒΙ θα κατασκευασθεί σ' ένα οικόπεδο έκτασης 35.292.85 τ.μ. . Ο χώρος αυτός , η αξία του οποίου αποτιμάται στα 150.000.000 δρχ. , ανήκει στο Δήμο Ιωαννίνων και αποτελεί την κύρια εισφορά του Δήμου στο ΚΕΠΑΒΙ .

Το προϋπολογιστικό κόστος των έργων υποδομής και ανωδομής φαίνονται αναλυτικά στους παρακάτω πίνακες :

Κόστος έργων υποδομής

Είδος εργασίας	Συνολικό Κόστος (εκατ. δρχ.)	Ποσοστό %
Υδρευση - Πυρόσβεση	16.800	12,28
Αποχέτευση όμβριων	18.000	13,16
Αποχέτευση ακαθάρτων	13.500	9,87
Οδοποιία - στάθμευση	11.880	8,69
Πεζόδρομοι - πλατείες	13.776	10,07
Χώροι πρασίνου	3.710	2,71
Ανοιχτοί αθλητικοί χώροι	1.200	0,88
Ηλεκτρική ενέργεια	53.000	38,75
Τηλεφωνικό δίκτυο	4.900	3,59
Σύνολο	136.766	100%

Κόστος έργων υποδομής



Όσον αφορά το κόστος των έργων αναδομής προσδιορίστηκε με βάση τρεις κτιριακές κατηγορίες στις οποίες ανήκουν τα κτίρια που δημιουργήθηκαν. Συγκεκριμένα :

- Η πρώτη κατηγορία αφορά τα κτίρια διοίκησης ΕΟΜΜΕΧ - ΚΕΠΑΒΙ , βιβλιοθήκη, εμπορικό τμήμα , μουσειακό εκθετήριο , αίθουσα συνελεύσεων , χώροι εστίασης και άθλησης και βρεφονηπιακός σταθμός .
- Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει τα κτίρια που αποτελούν τα βιοτεχνικά εργαστήρια .
- Η τρίτη κατηγορία αφορά τα υπόγεια στα οποία θα τοποθετηθούν οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης και κλιματισμού .

Αναλυτικά το κόστος διαμορφώθηκε ως εξής :

Κτίρια κατηγορίας	πρώτης	253.935.000
Κτίρια κατηγορίας	δεύτερης	605.036.000
Κτίρια κατηγορίας	τρίτης	208.350.000
	Σύνολο	1.067.321.000

Ο γενικές εργασίες στο ΚΕΠΑΒΙ όπως εκσκαφές , επιχώσεις , εξυγίανση και διαμόρφωση εδάφους , εξωτερικό ηλεκτρικό δίκτυο και φωτισμός εκτιμώνται σε 10% του κατασκευαστικού κόστους δηλαδή 120.400.000 δρχ.

Η διοίκηση του έργου και τα απρόβλεπτα υπολογίζονται σε 12% δηλαδή 159.000.000 δρχ.

Έτσι το προϋπολογιστικό κόστος του ΚΕΠΑΒΙ σύμφωνα με την οικονομοτεχνική μελέτη της ΕΕΤΑΑ ανέρχεται στο 1.483.487.000. δρχ.



4.6 Συμπεράσματα

Χάρη στην ενεργητική συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας , αλλά και της θετικής ανάμειξης των κεντρικών φορέων έχουμε ένα έργο που φαίνεται να ανταποκρίνεται στα κριτήρια που έχουμε θέσει . Δηλαδή ουσιαστικής αντιμετώπισης προβλημάτων στέγασης και εκσυγχρονισμού ΜΜΕ - ταυτόχρονα - καθώς και συνολικότερης αναβάθμισης της πόλης και της ευρύτερης περιοχής .

Να σημειώσουμε ότι η συνεργασία Δήμου Ιωαννιτών και ΕΟΜΜΕΧ ήταν θετική και φαίνεται ότι θα είναι μέχρι την ολοκλήρωση του έργου. Ο ΕΟΤ και η ΕΤΒΑ έχουν αποχωρήσει σχεδόν από την αρχή του έργου για λόγους που δεν κρίνουμε σκόπιμο να αναφέρουμε σ' αυτή την εργασία .

Φαίνεται λοιπόν ότι αφού ολοκληρωθεί η κατασκευή του ΚΕΠΑΒΙ όπως προβλέπεται , θα λειτουργήσει θετικά τόσο για τους βιοτέχνες όσο και για την οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης και γενικότερα της περιοχής. Εξάλλου το ΚΕΠΑΒΙ προβλέπεται να λειτουργήσει και σαν «ανουκτό κέντρο» . Δηλαδή να αξιοποιούν τις υπηρεσίες του και άλλοι βιοτέχνες εκτός από τους 50 εγκατεστημένους . Είναι τότε αναμενόμενο ένα «φούντωμα» της παραδοσιακής αργυροχρυσογοίας σε σύγχρονη βάση με στόχο να καταστούν τα προϊόντα της επώνυμα στη διεθνή αγορά κοσμήματος .

Θα λειτουργήσει επίσης θετικά για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος , κυρίως της παλιάς πόλης Ιωαννίνων . Θα περιοριστεί αποφασιστικά η κατάσταση των πρόχειρων εγκαταστάσεων σε ανήλια υπόγεια , η διοχέτευση των λυμάτων των αργυροχρυσόχων (πολλά από τα οποία είναι τοξικά) είτε στους δρόμους είτε στις αποχετεύσεις και μετά στη λίμνη των Ιωαννίνων (αφού το ΚΕΠΑΒΙ θα διαθέτει βιολογικό καθαρισμό) . Θα συμβάλει τέλος και στην αισθητική αναβάθμιση της πόλης και στην αύξηση της κοινωνικής υποδομής της πόλης .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΣΙΑΤΙΣΤΑΣ

5.1 Γενικά

Με την ίδρυση του ΒΙΟ.ΠΑ. στη Σιάτιστα γίνεται μία συντονισμένη προσπάθεια όλων των φορέων που εμπλέκονται σε αυτή , με την εμπειρία που έχει αποκτηθεί από τα πλεονεκτήματα των οργανωμένων βιοτεχνικών πάρκων στην Ευρώπη , αλλά και τα λάθη και τα προβλήματα που προέκυψαν από τον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας των βιομηχανικών περιοχών , να δημιουργηθεί ένας πρότυπος χώρος που θα φιλοξενήσει και θα αναδείξει τους βιοτέχνες γούνας στην περιοχή .

Το ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας θα είναι ουσιαστικά ένας χώρος όπου θα συγκεντρωθεί το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων της γούνας στην περιοχή . Παράλληλα ένα πλήθος διαφορετικών δραστηριοτήτων είναι αναγκαίο να προσδιοριστούν και να ασκούνται στο χώρο του Πάρκου .

Οι δραστηριότητες που θα υπάρχουν στο χώρο προβλέπεται να είναι :

Άμεσα , η λειτουργία μόνιμου Εκθεσιακού Χώρου και η παροχή κοινών υπηρεσιών .

Αργότερα , η ανέγερση βιοτεχνικών χώρων που θα δώσουν διέξοδο επαγγελματικής στέγης στις σημερινές οικοτεχνίες που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της ανεπάρκειας χώρου εργαστηρίου και έκθεσης παράλληλα .

5.2 Φορέας Διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας

Όλα τα ΒΙΟ.ΠΑ. μετατρέπονται σε αυτόνομους επιχειρηματικούς φορείς μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με την σύσταση Εταιρειών Διαχείρισης , σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Υπουργείου Ανάπτυξης . Έτσι και το ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας θα προχωρήσει στη δημιουργία ενός τέτοιου φορέα διαχείρισης .

Οι φορείς που πρόκειται να συμμετέχουν στη σύσταση της Εταιρείας Διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ Σιάτιστας είναι :

- Δήμος Σιάτιστας
- ΕΟΜΜΕΧ
- Σύνδεσμος γουνοποιών Σιάτιστας

- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κοζάνης
- Εμπορικό και Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Κοζάνης

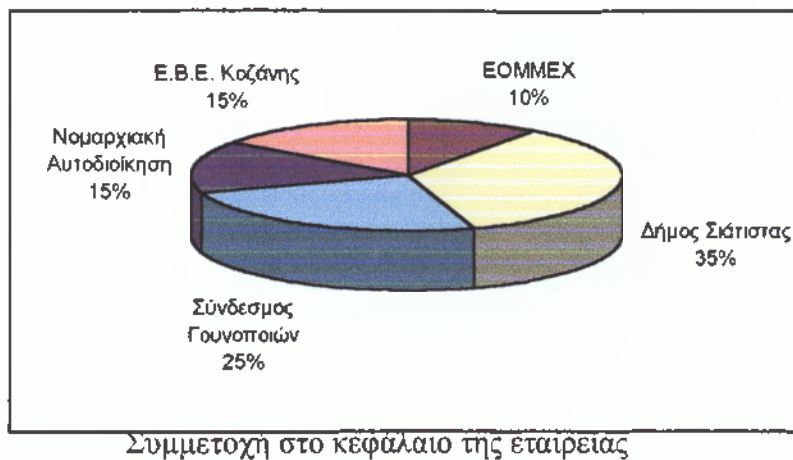
Σκοπός της Εταιρείας Διαχείρισης του ΒΙΟΠΑ Σιάτιστας θα είναι η οργάνωση και διαχείριση των συγκεκριμένων χώρων που προβλέπονται στο ΒΙΟΠΑ και οι οποίοι θα δώσουν διέξοδο στα στεγαστικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι οικοτεχνίες της περιοχής . Παράλληλα θα βοηθήσουν στην οργάνωση προβολής και προώθησης των προϊόντων της γούνας αφού μέχρι τώρα το marketing και η διαφήμιση των προϊόντων αυτών κυμαίνεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα .

Απώτερος στόχος της εταιρείας θα είναι η ανάπτυξη της συνεργασίας και του συντονισμού των προσπαθειών μεταξύ των βιοτεχνών και η ανάπτυξη της ορθολογικής οργάνωσης των επιχειρήσεων τους σε πρότυπα που επιβάλει σήμερα η αγορά της γούνας και των προϊόντων τους .

Η ελλιπής ως προβληματική κατάσταση των τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών στην περιοχή είναι ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις της γούνας πολλές εκ των οποίων έχουν έντονη εξαγωγική δραστηριότητα . Η ανάπτυξη τηλεπικοινωνιακών δικτύων στο χώρο αποτελεί βασική επιδίωξη του ΒΙΟ.ΠΑ.

Όσον αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 10.000.000 δρχ. το οποίο κρίνεται αναγκαίο για την αντιμετώπιση των αναγκών της και θα προέλθει από τις εισφορές των συμβαλλομένων ως εξής :

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| • ΕΟΜΜΕΧ | 10% |
| • Δήμος Σιάτιστας | 35% |
| • Σύνδεσμος Γουνοποιών | 25% |
| • Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση | 15% |
| • Εμπορικό & Βιοτεχνικό Επιμελητήριο | 15% |



5.3 Περιγραφή του Εκθετηρίου ΒΙΟ.ΠΑ.

Το Εκθετήριο είναι ένα δύοροφο κτίριο με υπόγειο . Ο πρώτος όροφος θα στεγάσει τον εκθεσιακό χώρο γούνας και πιθανόν υποκατάστημα Τράπεζας και Ταχυδρομείου. Θα υπάρχουν τζαμαρίες σε τρεις πλευρές του ορόφου έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η ορθότερη προβολή των προϊόντων του εκθετηρίου .

Ο δεύτερος όροφος θα στεγάσει τα γραφεία διοίκησης του ΒΙΟ.ΠΑ. , αίθουσα επιδείξεων καθώς επίσης και γραφεία ιδιωτικής πρωτοβουλίας .

5.4 Βιοτεχνικοί Χώροι - Β' φάση ΒΙΟ.ΠΑ.

Με την έναρξη λειτουργίας του Εκθετηρίου μπορεί να κινητοποιηθεί και η διαδικασία ανέγερσης βιοτεχνικών χώρων .

Προβλέπεται η ρυμοτόμηση 15 οικοπέδων , εμβαδού 400 τ.μ. στα οποία θα ανεγερθούν κτιριακές εγκαταστάσεις που θα στεγάσουν τις βιοτεχνίες που μέχρι τώρα δεν διαθέτουν επαρκή εργαστηριακό χώρο και παράλληλα δυνατότητα έκθεσης τω προϊόντων της .

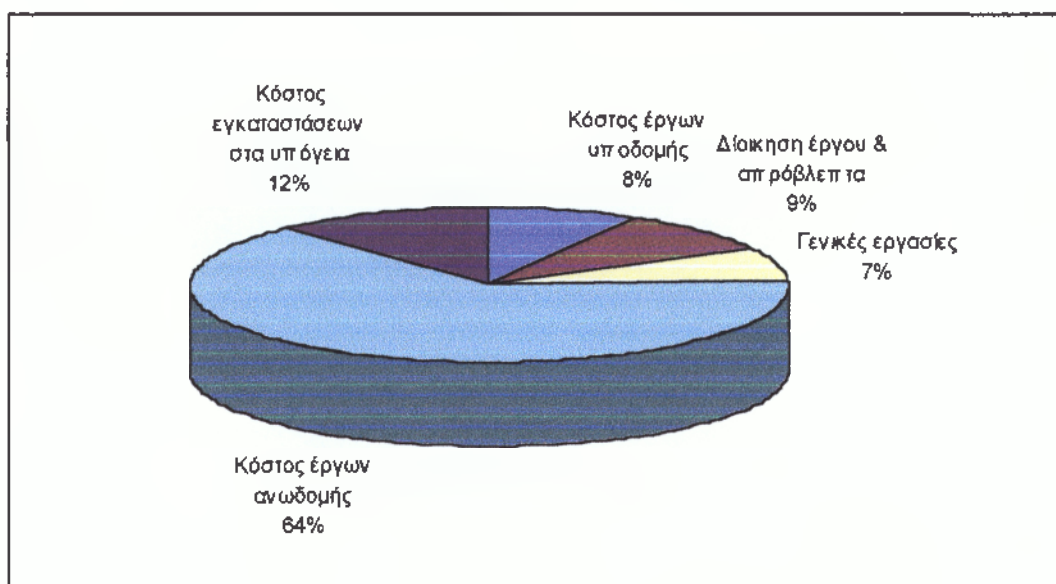
Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε στη Σιάτιστα το 41,2% των βιοτεχνών έχει ανάγκη ενός βιοτεχνικού χώρου με προτίμηση σε οργανωμένο χώρο όπως το ΒΙΟ.ΠΑ.

5.5 Προϋπολογιστικό Κόστος του ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας

Ο προϋπολογισμός του έργου καθορίζεται προσεγγιστικά .
Αναλυτικότερα φαίνεται στον παρακάτω πίνακα .

Εκθετήριο	175.000.000 δρχ.
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου	240.000.000 δρχ.
Μηχ/κος Εξοπλισμός	75.000.000 δρχ.
Σύνολο	490.000.000 δρχ.
Απρόβλεπτα	10.000.000
Σύνολο	500.000.000 δρχ.

Συνολικό κόστος επένδυσης



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ
ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΧΑΝΙΩΝ

ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΧΑΝΙΩΝ

6.1 Γενικά

Το Βιοτεχνικό Πάρκο Χανίων έχει κατασκευαστεί από την ΕΤΒΑ σε συνεργασία με τον ΕΟΜΜΕΧ, σε έκταση 83,5 στρεμμάτων μεταξύ της Εθνικής οδού Χανίων - Ρεθύμνου και του οικισμού Γσικαλαριά , σε απόσταση 7 χιλιομέτρων από τα Χανιά .

Το έργο αυτό , είναι το πρώτο που δημιουργήθηκε στη χώρα μας και χρηματοδοτήθηκε από την ΕΟΚ αφού εντάχθηκε στα Ολοκληρωμένα Μεσογειακά Προγράμματα (ΜΟΠ) Κρήτης , (εξασφάλιση περίπου 10,5 εκατ. ECU μέσω ΜΟΠ) . Επίσης υπήρξε υποχρέωση της για παροχή συμπληρωματικού δανείου μέχρι 1,5 δις δρχ. από την ΕΤΒΑ σύμφωνα με τους όρους της «Σύμβασης Πλαίσιο» .

Η πραγμάτωση της ιδέας του Βιοτεχνικού Πάρκου από την ΕΤΒΑ και τον ΕΟΜΜΕΧ , αποτελεί το επιστέγασμα συντονισμένων ενεργειών και προσπαθειών πολλών χρόνων και ικανοποιεί το πάγιο αίτημα όλων των παραγωγικών τάξεων των Χανίων και της Δημοτικής Αρχής τη Πόλης .

Με τη λειτουργία του ΒΙΟ.ΠΑ. επιτυγχάνεται ραγδαία αύξηση της εμπορικής κίνησης , καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων , πληρέστερη εξειδίκευση των σπουδαστών του κέντρου μαθητείας , αύξηση της τουριστικής κίνησης στην ευρύτερη περιοχή των Χανίων και άμεση ενίσχυση του εισοδήματος των κατοίκων .

6.2 Υφιστάμενη Κατάσταση

Το ΒΙΟ.ΠΑ Χανίων (ΒΙΟ.ΠΑ.Χ.) , αποτελείται από 87 πρότυπους Τυποποιημένους Βιοτεχνικούς Χώρους στους οποίους έχουν εγκατασταθεί βιοτεχνικές μονάδες όπως :

αρτοποιία , ζαχαροπλαστική , ραπτική ενδυμάτων , κατασκευή ξύλινων επίπλων , είδη αγγειοπλαστικής , μηχανουργεία κατασκευής και επισκευής μηχανημάτων , ηλεκτρικών συσκευών κλπ . Επίσης το ΒΙΟΠΑΧ διαθέτει :

- Κέντρο Διοίκησης και Εξυπηρέτησης (το Κέντρο Εξυπηρέτησης περιλαμβάνει κατάστημα Τράπεζας , Γραφείο ΕΛΤΑ , ιατρείο , κυλικείο , εργαστήρια συντηρητών κλπ)
- Μονάδα Βιολογικού Καθαρισμού
- Την λοιπή υποδομή που είναι απαραίτητη για την εύρυθμη λειτουργία του , όπως οδοποιία , δίκτυα τηλεπικοινωνιών , ύδρευσης , αποχέτευσης , ηλεκτροδότησης κλπ .
- και φυσικά 23.000 τ.μ. πρασίνου .

Οι 87 βιοτεχνικοί χώροι αναλύονται ως εξής :

- 32 χώροι έχουν εμβαδόν 340 τ.μ.
- 2 χώροι έχουν εμβαδόν 290 τ.μ.
- 42 χώροι έχουν εμβαδόν 240 τ.μ.
- 11 χώροι έχουν εμβαδόν 190 τ.μ.

Καθένα από τα 87 Τ.Β.Χ. διαθέτει αυλή 50 - 100 τ.μ. Υπάρχουν επίσης κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης που αντιστοιχούν σε 50 τ.μ. ανά βιοτεχνικό κτίριο .

Τελειώνοντας την περιγραφή του ΒΙΟ.ΠΑ. πρέπει να πούμε ότι σχεδιάστηκε και υλοποιήθηκε με μοναδικό κριτήριο την αρμονική του ένταξη στον περιβάλλοντα χώρο . Πρόκειται για ένα καλαίσθητο κτιριακό συγκρότημα που δένει με το περιβάλλον χωρίς να διαταράσσει την αρμονία γύρω του .

6.3 Ενέργειες για την πλήρη Λειτουργία - Ανάπτυξη του Πάρκου

Οι ενέργειες που πρέπει να γίνουν για την πλήρη ανάπτυξη και λειτουργία του πάρκου αφορούν δυο σκέλη :

1. Εργασίες βελτίωσης της λειτουργίας του ΒΙΟΠΑΧ . Σ' αυτή την κατηγορία εντάσσονται :

- Κατασκευή κέντρου μαθητείας και εκπαίδευσης
- Κατασκευή βρεφονηπιακού σταθμού

2. Σύσταση και λειτουργία - ανάπτυξη δραστηριοτήτων του φορέα Διοίκησης -

Διαχείρισης του ΒΙΟΠΑΧ . Μέχρι σήμερα τη Διοίκηση του ΒΙΟΠΑΧ έχει αναλάβει προσωρινή Διαχειριστική Επιτροπή .

Όσον αφορά το ποιοι θα συμμετέχουν , στο μέλλον , στο φορέα Διαχείρισης , σύμφωνα με την εκπεφρασμένη βούληση του Υπουργείου Ανάπτυξης , μέλη του φορέα θα είναι όσοι έχουν ιδιοκτησιακή ιδιότητα . Συγκεκριμένα μπορούν να συμμετέχουν :

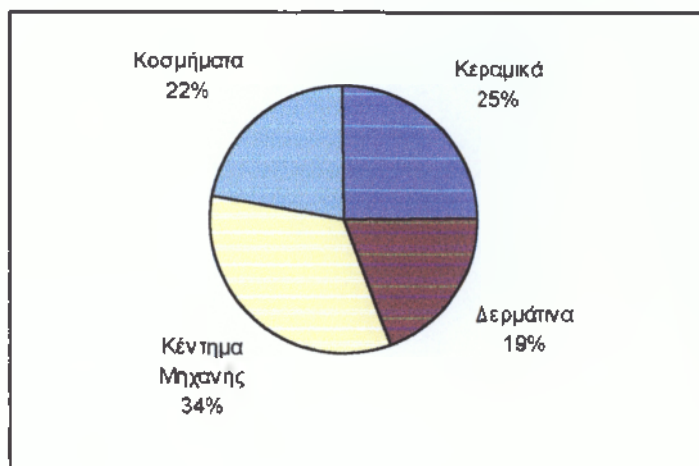
- Ο ΕΟΜΜΕΧ
- Οι ήδη εγκατεστημένες βιοτέχνες - ιδιοκτήτες του ΒΙΟΠΑΧ
- Το Επιμελητήριο Χανίων το οποίο προτίθεται να συμμετέχει στη σύνθεση του φορέα μη έχοντας αντίρρηση να αγοράσει κάποιο χώρο .

6.4 Καλλιτεχνικό Χωριό

Το Καλλιτεχνικό Χωριό αποτελεί επέκταση του ήδη υπό λειτουργία ΒΙΟ.ΠΑ.Χ.

Στις εγκαταστάσεις του χωριού αυτού πρόκειται να στεγαστεί το μεγαλύτερο μέρος των Χειροτεχνών - Καλλιτεχνών της πόλης . Πρόκειται δηλαδή να στεγαστούν κεραμιστές , ξυλογλύπτες , κατασκευαστές υφαντών , κεντημάτων και δερματινών ειδών . Τομείς που αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος της χειροτεχνίας του νομού . Με την εγκατάστασή τους στο Καλλιτεχνικό Χωριό ένα μεγάλο μέρος των χειροτεχνών του νησιού δίνουν λύσεις σε μια σειρά προβλημάτων που αντιμετωπίζουν . Το ποσοστό των χειροτεχνών που επιθυμεί να εγκατασταθεί στο κάθε εργαστήριο έχει ως εξής :

Κατηγορία Χειροτεχνίας	Χειροτέχνες που επιθυμούν να εγκατασταθούν στο Καλλιτ. Χωριό
Κεραμικά	56%
Δερμάτινα	43%
Κέντημα Μηχανής	75%
Κοσμήματα	50%



Συμμετοχή χειροτεχνών στο Καλλιτεχνικό Χωρι

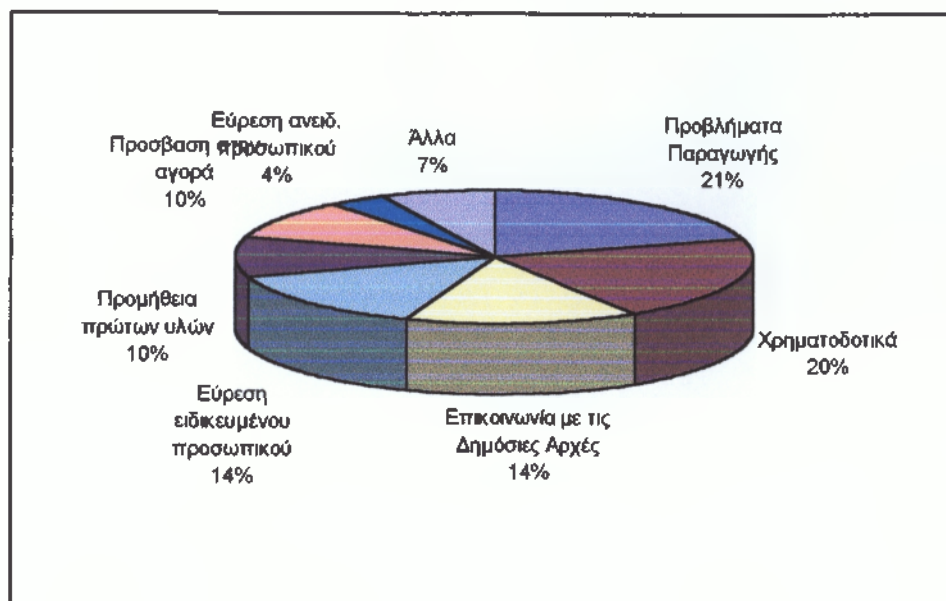
Για να γίνει αντιληπτός ο βαθμός σημαντικότητας ενός τέτοιου έργου παρακάτω θα εξετάσουμε αναλυτικά το ενδιαφέρον των χειροτεχνών για τη συμμετοχή τους στο Καλλιτεχνικό Χωριό και στα αντίστοιχα εργαστήρια , καθώς και τις προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες θα συμμετέχουν . Θα αναφέρουμε επίσης εν συντομία μερικά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν μέχρι σήμερα οι χειροτέχνες του Νομού.

6.4.1 Κεραμικά Εργαστήρια

Μερικά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα ο κλάδος της κεραμικής στα Χανιά είναι :

πρόσβαση στην αγορά , προμήθεια πρώτων υλών (δεν υπάρχουν πρώτες ύλες στο νομό Χανίων και αναγκάζονται να προμηθεύονται από το Ηράκλειο ή και την Αθήνα) , προβλήματα παραγωγής (ο εξοπλισμός που διαθέτουν σήμερα τα εργαστήρια δεν είναι επαρκής ή αρκετά σύγχρονος για να ικανοποιήσει τις αυξανόμενες καθημερινά απαιτήσεις) , χρηματοδοτικά (προβλήματα δανειοδότησης και άρα επενδυτικής ανάπτυξης) , εύρεση ειδικευμένου και ανειδίκευτου προσωπικού , επικοινωνία με τις δημόσιες αρχές κ.α. προβλήματα μικρότερης σημασίας. Παρακάτω φαίνεται και το ποσοστό των βιοτεχνών που αντιμετωπίζει τα παραπάνω προβλήματα .

Προβλήματα κεραμικών εργαστηρίων



Για την αντιμετώπιση των παραπάνω προβλημάτων τα περισσότερα εργαστήρια του κλάδου έχουν σκοπό να πραγματοποιήσουν σοβαρές , για τα μεγέθη τους , επενδύσεις εκσυγχρονισμού . Οι επενδύσεις αυτές θα γίνουν μέσα από την αγορά εργαστηρίων στο Καλλιτεχνικό Χωριό και την αγορά νέου μηχανολογικού εξοπλισμού για βελτίωση της ποιότητας των παραγόμενων προϊόντων .

Να σημειώσουμε ότι τα εργαστήρια αυτά πιστεύουν στην ίδρυση ενός φορέα Προώθησης Παραδοσιακών και Σύγχρονων Χειροβιοτεχνικών Προϊόντων γιατί θα συνέβαλε στην ποσοτική και στην ποιοτική αναβάθμιση την δικιά τους , του κλάδου τους , της περιοχής τους και του τουρισμού γενικότερα . Μέσα από αυτό το φορέα διαβλέπουν στην καλύτερη προβολή και προώθηση των προϊόντων τους , στην κοινή προμήθεια πρώτων υλών , στη βελτίωση της οικονομικής κατάστασης των εργαστηρίων , στην διατήρηση της παράδοσης , στην ανάπτυξη του τόπου , στην αύξηση της παραγωγής , καθώς και στην καλύτερη οργάνωση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας .

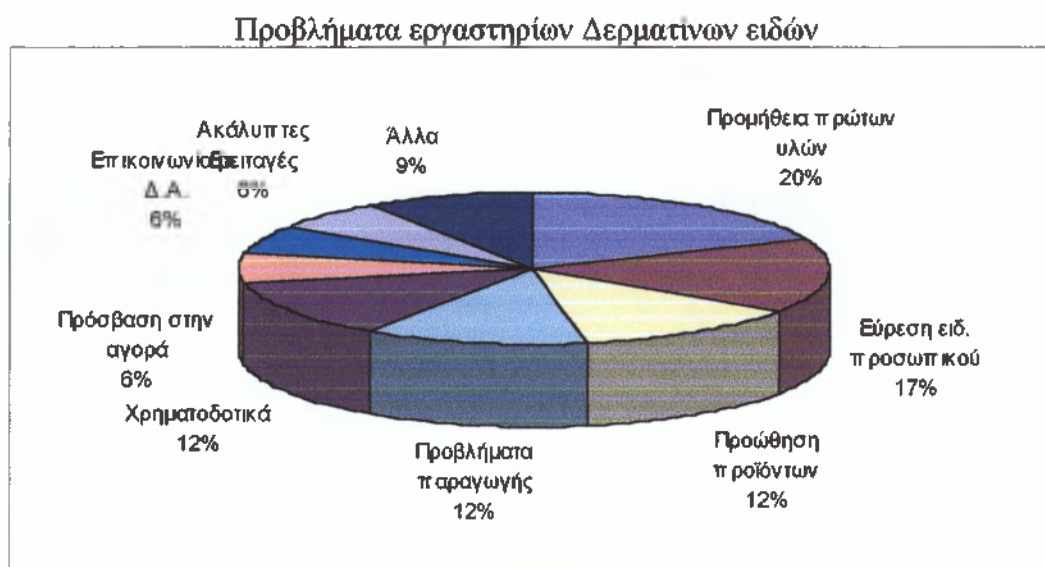
Τον φορέα αυτό τον βλέπουν να δημιουργείται με κύρια ευθύνη των ενταχθέντων στο Καλλιτεχνικό Χωριό και με δυνατή συμμετοχή και άλλων φυσικών και νομικών προσώπων . Οι όροι που θα έβαζαν για την συμμετοχή τους σε αυτό το φορέα είναι :

- Αλληλοσεβασμός
- Συνεργασία με τους συναδέλφους
- Σωστή διακίνηση των προϊόντων

- Σωστή οργάνωση
- Διατήρηση των κανόνων λειτουργίας
- Διαφάνεια σε όλες τις εργασίες

6.4.2 Δερμάτινα και Καλλιτεχνικό Χωριό

Από τα βασικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο κλάδος των Δερμάτινων Ειδών στα Χανιά είναι : προμήθεια πρώτων υλών , προώθηση προϊόντων , πρόσβαση στην αγορά , προβλήματα δανειοδότησης από τράπεζες (γεγονός που επηρεάζει το επενδυτικό επεκτατικό τους ενδιαφέρον κ.α. μικρότερης σημασίας προβλήματα . Παρακάτω φαίνεται και το ποσοστό των βιοτεχνών που αντιμετωπίζει τα παραπάνω προβλήματα .



Για όλα τα παραπάνω και για να αντιμετωπίσουν την ήδη υπάρχουσα ανταγωνιστικότητα , τα εργαστήρια αυτού του κλάδου έχουν σκοπό να πραγματοποιήσουν σοβαρές επενδύσεις εκσυγχρονισμού . Οι επενδύσεις αυτές θα γίνουν μέσα από την αγορά εργαστηρίων στο Καλλιτεχνικό Χωριό και με την αγορά νέου μηχανολογικού εξοπλισμού .

Τα εργαστήρια αυτά πιστεύουν στην ίδρυση ενός φορέα προώθησης Παραδοσιακών και Σύγχρονων Χειροβιοτεχνικών Προϊόντων γιατί θα συνέβαλε στην ποσοτική και στην ποιοτική αναβάθμιση του κλάδου τους, της περιοχής τους και του τουρισμού γενικότερα . Μέσα από το

φορέα διαβλέπουν στην καλύτερη προβολή και προώθηση των προϊόντων τους , στην αύξηση της παραγωγής τους , καθώς και στην διατήρηση της τέχνης του δέρματος . Ο βασικότερος όρος που θα έβαζαν για τη συμμετοχής τους σε αυτό το φορέα είναι :

- Η Συναδελφική αλληλεγγύη

6.4.3 Κέντημα Μηχανής και Καλλιτεχνικό Χωριό

Το 75% των εργαστηρίων αυτών έχουν σκοπό να πραγματοποιήσουν σοβαρές για τα μεγέθη τους επενδύσεις εκσυγχρονισμού της τάξης των 22.000.000 δρχ. , για να αντιμετωπίσουν την ήδη υπάρχουσα ανταγωνιστικότητα . Οι επενδύσεις αυτές θα γίνουν μέσα από την αγορά εργαστηρίων στο Καλλιτεχνικό Χωριό .

Και σε αυτό το κλάδο οι χειροτέχνες αντιμετωπίζουν προβλήματα όπως : προώθηση προϊόντων , πρόσβαση στην αγορά , προμήθεια πρώτων υλών κλπ .

Για τα παραπάνω , πιστεύουν στην ίδρυση ενός φορέα προώθησης των παραδοσιακών προϊόντων . Πιστεύουν ότι ο φορέας αυτός θα συνέβαλε στην ποσοτική και ποιοτική αναβάθμιση του κλάδου τους , της περιοχής τους και του τουρισμού γενικότερα . Τον φορέα αυτόν την βλέπουν να δημιουργείται με κύρια ευθύνη των ενταχθέντων στο Καλλιτεχνικό Χωριό και με δυνατή συμμετοχή και άλλων φυσικών και νομικών προσώπων . Οι όροι που θα έβαζαν για τη συμμετοχή τους σε αυτό το φορέα είναι :

- Ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις με τους εταίρους
- Συναδελφικότητα
- Διαφάνεια σε όλες τις εργασίες .

6.4.4 Κόσμημα και Καλλιτεχνικό Χωριό

Όλα τα εργαστήρια αυτού του κλάδου έχουν σκοπό να πραγματοποιήσουν σοβαρές επενδύσεις εκσυγχρονισμού , για να αντιμετωπίσουν την ήδη υπάρχουσα ανταγωνιστικότητα . Οι επενδύσεις αυτές θα γίνουν μέσα από την αγορά καταστημάτων στο Καλλιτεχνικό Χωριό .

Πιστεύουν ότι η εγκατάσταση τους στο Καλλιτεχνικό Χωριό θα δώσει τέλος σε μια σειρά από προβλήματα που αντιμετωπίζουν όπως : χρηματοδοτικά (δανειοδότησης από Τράπεζες) , προμήθεια πρώτων υλών, εύρεση ειδικευμένου προσωπικού , πρόσβαση στην αγορά κ.α. Επίσης ένα πρόβλημα που ισχύει για όλα τα εργαστήρια χειροτεχνίας , όλων των κλάδων , στο νομό είναι το ότι μέχρι σήμερα ο μηχανολογικός εξοπλισμός που διαθέτει κάθε εργαστήριο υπερκαλύπτει τις υπάρχουσες ανάγκες με αποτέλεσμα να μη γίνεται πλήρη αξιοποίηση του . Στο καλλιτεχνικό χωριό θα υπάρχει εξοπλισμός που θα καλύπτει τις ανάγκες όλων των βιοτεχνών και έτσι θα υπάρχει δραστική μείωση των εξόδων .

Μέσα από το Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης διαβλέπουν στη καλύτερη προβολή της παραγωγής τους καθώς και στην καλύτερη οργάνωση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας . Οι όροι που θα έβαζαν για την συμμετοχής τους σε αυτό το φορέα είναι :

- Ποιοτική διαμόρφωση
- Συνεργασία με τους συναδέλφους
- Σύγχρονη λειτουργική οργάνωση

6.4.5 Μικρά Εργαστήρια και Καλλιτεχνικό Χωριό

Εκτός των κλάδων που έχουν αναφερθεί μέχρι τώρα έχουν εκφράσει την επιθυμία να ενταχθούν στο Καλλιτεχνικό Χωριό και ορισμένα μικρά εργαστήρια :

1. Εργαστήρια Υφαντών
2. Δασιές Πλεκτά
3. Ξύλινα Παιχνίδια

Τα εργαστήρια των υφαντών έχουν κάνει προσωρινή διακοπή επαγγέλματος τα πέντε τελευταία χρόνια ενώ το εργαστήριο των πλεκτών έχει κάνει διακοπή τα δύο τελευταία χρόνια . Οι οικοτεχνίες αυτές σχεδιάζουν την ενεργοποίηση τους μέσα από την ένταξη τους στο Καλλιτεχνικό Χωριό .

Παρ' όλες τις δυσκολίες επιβίωσης που συναντούν αυτά τα εργαστήρια έχουν σκοπό να πραγματοποιήσουν σοβαρές επενδύσεις εκσυγχρονισμού μέσα από την αγορά σύγχρονων αργαλειών και μηχανημάτων για να μπορέσουν να αντιμετωπίσουν την ήδη υπάρχουσα ανταγωνιστικότητα .

Μέσα από το Φορέα Διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ Χανίων διαβλέπουν στην καλύτερη προβολή και προώθηση των προϊόντων τους , στην απορρόφηση της παραγωγής τους καθώς και στην καλύτερη οργάνωση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας . Το φορέα αυτό τον βλέπουν να δημιουργείται με κύρια ευθύνη των ενταχθέντων στο Καλλιτεχνικό Χωριό και με δυνατή συμμετοχή και άλλων φυσικών και νομικών προσώπων . Οι όροι που θα έβαζαν για τη συμμετοχή τους σε αυτό τον τομέα είναι :

- Διαμόρφωση Κανονισμού Λειτουργίας
- Ποιοτικός Έλεγχος Προϊόντων
- Τήρηση Θεσμών

6.5 Παρατηρήσεις σχετικά με το Δημοτικό ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας και το ΒΙΟ.ΠΑ Χανίων

Τα δύο αυτά ΒΙΟ.ΠΑ. προσπαθούν να δώσουν με επιτυχία μέχρι τη σημερινή τους λειτουργία , λύσεις σε μια σειρά προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι βιοτέχνες κάθε περιοχής . Σε αυτά αναφερθήκαμε αναλυτικότερα παραπάνω . Σε αυτό το σημεία θα δώσουμε προσοχή σε κάποιες άλλες διαφορές μεταξύ των δύο ΒΙΟ.ΠΑ.

Ο Φορέας Διαχείρισης στο κάθε ΒΙΟ.ΠΑ. διαφέρει ως προς τη σύσταση του . Στο ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας Φορέας Διαχείρισης είναι η ΑΔΕΚ που δημιουργήθηκε με πρωτοβουλία του Δήμου και το Διοικητικό της Συμβούλιο αποτελείται από δημοτικούς συμβούλους και δημότες επιχειρηματίες . Είναι δηλαδή αμιγώς Δημοτική Επιχείρηση .

Στο ΒΙΟ.ΠΑ. Χανίων φορέας διαχείρισης είναι ο ΕΟΜΜΕΧ (έμμεσα κρατικός φορέας) .

Στο ΒΙΟ.ΠΑ.Χ. οι βιοτέχνες οφείλουν να αγοράσουν ένα βιοτεχνικό κτίριο (υπάρχουν βέβαια ευνοϊκοί όροι αγοράς) . Με αυτό τον τρόπο εξασφαλίζεται η σωστή διαχείριση του ΒΙΟ.ΠΑ. που είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων που έχει θέσει το ΒΙΟ.ΠΑ. Χανίων καθώς και για την παραπέρα επέκτασή του .

Αντίθετα στο Δημοτικό Βιοτεχνικό Πάρκο Καλαμάτας οι βιοτέχνες έχουν ενοικιαζόμενα τα βιοτεχνικά κτίρια (30% - 40% χαμηλότερα ενοίκια από την αγορά) . Παρατηρείται μάλιστα μερικές φορές καθυστέρηση στην πληρωμή των ενοικίων . Θα λέγαμε το ότι ακριβώς επειδή είναι Δημοτικό το ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας έχει εγγενείς αδυναμίες αφού δεν έχει κερδοσκοπικό χαρακτήρα .

Έτσι όσον αφορά τη β' φάση του ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας ο Φορέας Διαχείρισης πιθανότατα θα προχωρήσει σε πώληση των βιοτεχνικών κτιρίων , προκειμένου να αποφύγει προβλήματα δυσλειτουργίας .

Ένα άλλο πρόβλημα που υπάρχει ακριβώς επειδή η ΑΔΕΚ είναι δημοτική επιχείρηση είναι το υπεράριθμο προσωπικό που υπάρχει για τις ανάγκες της επιχείρησης . Το «πελατειακό καθεστώς» είναι εμφανές σε κάθε δημοτική επιχείρηση . Έτσι παλιότερα είχε γίνει μια ομαδική απόλυση σημαντικού αριθμού εργαζομένων η οποία τελικά κρίθηκε παράνομη και άκυρη από το δικαστήριο .

Παρακάτω θα δούμε αναλυτικότερα κάποιες προτάσεις για την αντιμετώπιση τέτοιων προβλημάτων στις δημοτικές επιχειρήσεις .

Απ' όλα τα παραπάνω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η τοπική κοινωνία παίζει ρόλο ουσιαστικό στην πραγματοποίηση τέτοιων έργων . Αν και τις περισσότερες φορές δεν έχει τις χρηματοδοτικές δυνατότητες για τέτοια έργα (εξαιρέση η Καλαμάτα) , μπορεί να αντιμετωπίσει τέτοια έργα σε τοπικιστικό ορίζοντα (ΚΕΠΑΒΙ , ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας ο δήμος έχει ένα ποσοστό συμμετοχής) . Επομένως θα λέγαμε ότι απαιτείται ο σωστός συνδυασμός κεντρικών ρυθμίσεων και τοπικής ενεργοποίησης .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΩΝ ΒΙΟ.ΠΑ.

7.1 Προτάσεις Βελτίωσης του θεσμού των ΒΙΟ.ΠΑ.

Τα Δημοτικά Βιοτεχνικά Πάρκα όπως είπαμε και παραπάνω έχουν από τη φύση τους εγγενείς αδυναμίες ακριβώς επειδή είναι δημοτικά (δεν είναι τυχαίο ότι το μόνο Δημοτικό ΒΙΟ.ΠΑ. είναι αυτό της Καλαμάτας) . Είναι γεγονός ότι λειτουργούν χωρίς κερδοσκοπικούς στόχους γι' αυτό και τα ενοίκια των βιοτεχνικών κτιρίων είναι 30% - 40-% χαμηλότερα απ' ότι στην ελεύθερη αγορά .

Πολλοί βιοτέχνες κατά καιρούς έχουν θεωρήσει σκόπιμο να μην προχωρούν στην καταβολή του ενοικίου πιστεύοντας ότι δεν θα έχει συνέπειες αυτή η πράξη τους ακριβώς επειδή βρίσκονται σε δημοτικό ΒΙΟ.ΠΑ. Κάτι τέτοιο όμως δεν έχει επιτραπεί μέχρι σήμερα στο Βιοτεχνικό Πάρκο της Καλαμάτας . Πάντως για την ορθότερη και αποτελεσματικότερη διαχείριση του ΒΙΟ.ΠΑ. από την ΑΔΕΚ , έχει αποφασιστεί τα βιοτεχνικά κτίρια που θα κατασκευαστούν και θα αποτελέσουν τη β' φάση του ΒΙΟ.ΠΑ. Καλαμάτας να πουληθούν εξ' αρχής στους βιοτέχνες (οι τιμές πώλησης βέβαια θα είναι εξαιρετικά ευνοϊκές αφού πρόκειται για Δημοτικό ΒΙΟ.ΠΑ.) .

Μια άλλη αδυναμία που εντοπίζεται στην ΑΔΕΚ , το φορέα διαχείρισης του μοναδικού Δημοτικού ΒΙΟ.ΠΑ. στην Ελλάδα , είναι το ότι σαν δημοτική επιχείρηση δεν ξέφυγε από το ισχύον «πελατειακό καθεστώς» κάτι που ισχύει για κάθε δημοτική επιχείρηση εδώ στην Ελλάδα . Με άλλα λόγια υπεράριθμο προσωπικό για την κάλυψη των αναγκών της επιχείρησης .

Είναι γνωστό ότι πριν από κάποια χρόνια είχε γίνει απόλυση ενός σημαντικού αριθμού εργαζομένων ακριβώς γι' αυτό το λόγο . Η απόλυση αυτή ωστόσο θεωρήθηκε παράνομη και άκυρη από τα δικαστήρια .

Ακριβώς όμως για την αντιμετώπιση τέτοιων προβλημάτων (υπεράριθμου προσωπικού στις Δημοτικές Επιχειρήσεις) υπάρχει μια πρόταση που θα πρέπει να εξετασθεί καλύτερα από τους υπευθύνους .

Συγκεκριμένα , θα ήταν δυνατό το προσωπικό των δημοτικών επιχειρήσεων να μετακινείται εποχιακά από τη μια δημοτική επιχείρηση στην άλλη (σε παρεμφερείς πάντοτε θέσεις) ανάλογα με τις ανάγκες . Για παράδειγμα θα ήταν δυνατό κάποια άτομα από το προσωπικό της ΑΔΕΚ , το καλοκαίρι που δεν υπάρχει φόρτος εργασίας , να δουλεύουν στην ΔΕΠΑΚ όπου υπάρχει περισσότερη δουλειά . Σε μια τέτοια περίπτωση το προσωπικό συνεχίζει να ανήκει στην ΑΔΕΚ και απλά για κάποιους μήνες

δουλεύει για την ΔΕΠΙΑΚ η οποία πληρώνει την εργασία τους στην ΑΔΕΚ (μια μορφή ενοικίασης του προσωπικού θα λέγαμε) .

Κάπου εδώ όμως θα πρέπει να σημειώσουμε και κάποιο άλλο πρόβλημα που προέκυψε πριν από λίγα χρόνια και είχε επιπτώσεις στη λειτουργία και στη φήμη του ΒΙΟ.ΠΑ.

Συγκεκριμένα ένας ανεμοστρόβιλος στην Καλαμάτα είχε σαν αποτέλεσμα να υπάρξουν υλικές ζημιές στο Βιοτεχνικό Πάρκο (να πέσουν σκεπές κλπ) ύψους 130.000.000 εκ. δρχ. περίπου . Το κόστος αυτό καλύφθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ και από ιδίους πόρους . Αναλυτικότερα , 95.000.000 διατέθηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ και 45περίπου εκ. από την ΑΔΕΚ .

Βέβαια έχει γίνει μήνυση στην κατασκευάστρια εταιρεία και ζητούνται 250 εκ. αποζημίωση . Τα 50.000.000 εκ. είναι η απαίτηση για το πλήγμα της φήμης του ΒΙΟ.ΠΑ. , 3.000.000 εκ. αφορούν διαφυγόντα έσοδα από το προσωπικό , 20.000.000 την παρέμβαση προσωρινής αποκατάστασης ενώ τα υπόλοιπα αφορούν διάφορα άλλα που έγιναν για την πλήρη επαναλειτουργία του ΒΙΟ.ΠΑ.

Το πρόβλημα δεν θα είχε πάρει τέτοιες διαστάσεις αν είχε υπάρξει ασφάλιση του ΒΙΟ.ΠΑ. Είναι κάτι το οποίο ασφαλώς πρέπει να προσεχθεί για να αποφευχθούν παρόμοιοι μελλοντικοί κίνδυνοι .

Να ξαναγυρίσουμε όμως στο θέμα αγοράς των βιοτεχνικών κτιρίων ενός ΒΙΟ.ΠΑ. Όσον αφορά αυτό το θέμα υπάρχει μια πρόταση αξιόλογη που βρίσκεται στο δρόμο της εφαρμογής . Η πρόταση αυτή αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση (LEASING) των βιοτεχνικών κτιρίων από τους βιοτέχνες σε θυγατρικές επιχειρήσεις τραπεζών , που έχουν αγοράσει τα βιοτεχνικά κτίρια , για κάποια χρόνια π.χ. για 20 χρόνια και δεσμεύονται για την μεταβίβαση του βιοτεχνικού κτιρίου στον βιοτέχνη , σε μια συμβολική τιμή μετά από το προκαθορισμένο χρονικό διάστημα .

Το πλεονέκτημα αυτής της πρότασης για τους βιοτέχνες είναι πως το ποσό που πληρώνουν για την χρηματοδοτική μίσθωση αφαιρείται ολόκληρο από τα φορολογητέα έσοδα τους . Παράδειγμα αν πληρώνουν 500.000 το μήνα δηλαδή 6.000.000 ετησίως και τα έσοδα τους είναι 10.000.000 θα φορολογούνται τα 4.000.000 .

Η χρηματοδοτική μίσθωση λοιπόν μακροχρόνια διευκολύνει τις επιχειρήσεις να αποκτήσουν συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι ομοειδών

ανταγωνιστικών επιχειρήσεων (μετά από χρόνια) αφού θα διαθέτουν δική τους στέγη και τα χρήματα που θα δαπανούσαν για ενοίκια θα μπορούν να τα διαθέτουν για άλλους επιχειρηματικούς σκοπούς όπως διαφήμιση , πολιτική στα προϊόντα τους κλπ .

Ωστόσο αυτή τη στιγμή υπάρχει μια τεχνική δυσκολία στην εφαρμογή της πρότασης LEASING , που αφορά τη μεταβίβαση των ακινήτων μετά το τέλος της χρηματοδοτικής μίσθωσης . Συγκεκριμένα το δημόσιο και η εφορία εφαρμόζουν φορολογία μεταβίβασης ακινήτων επί της πραγματικής αξίας κι όχι της συμβολικής . Κάτι που δεν συμβαίνει με τη μεταβίβαση των μηχανημάτων .

Πάντως γίνονται ενέργειες προκειμένου να λυθεί το παραπάνω πρόβλημα και να εξαιρεθούν από τη φορολογία μεταβίβασης επί της πραγματικής αξίας οι βιοτέχνες που θα επιλέξουν τη μέθοδο leasing για την αγορά ενός βιοτεχνικού κτιρίου μέσα σε Βιοτεχνική Περιοχή . Έτσι ο θεσμός θα εφαρμοσθεί με αποτέλεσμα να λυθούν μια σειρά σημαντικών προβλημάτων τόσο για τους βιοτέχνες όσο και για τις επιχειρήσεις που αποτελούν Φορείς Διαχείρισης των ΒΙΟ.ΠΑ.

Τα πιο πάνω παραδείγματα επιβεβαιώνουν την πολυμορφία των λύσεων στα προβλήματα που προαναφέραμε .

7.2 Συμπεράσματα

Τελειώνοντας αυτή τη μελέτη , πρέπει να τονίσουμε την σημασία που έχει η ουσιαστική και ενεργητική συμμετοχή των ενδιαφερόμενων ΜΜΕ αλλά και της Τ.Α. η οποία θα πρέπει να χαρακτηρίζει όλη την πορεία υλοποίησης ενός ΒΙΟ.ΠΑ. , από την σύλληψη του αρχικού σχεδίου ως και την ολοκλήρωση και λειτουργία του . Σε αντίθετη περίπτωση είναι βέβαιο ότι :

- Είτε δεν θα ολοκληρωθεί .
- Είτε θα βαδίσει η υλοποίηση του με αργούς ρυθμούς με πιθανές αρνητικές επιπτώσεις .
- Είτε θα παρεκκλίνει από τους αρχικούς στόχους και τα σταθερότυπα .

Τα παραπάνω βέβαια δεν σημαίνουν ότι δεν πρέπει να υπάρχει ενιαίος εθνικός σχεδιασμός , ειδικά για τα προβλήματα εγκατάστασης των

ΜΜΕ. Μόνο που αυτός δεν θα πρέπει να έχει χαρακτήρα απόλυτο αλλά ενδεικτικό , ως προς τις προτεραιότητες κυρίως , υποστηρικτικό και ελεγκτικό .

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΧΡΗΣΙΣ 1993			ΧΡΗΣΙΣ 1992			ΠΑΘΗΤΙΚΟ	ΧΡΗΣΗ 1993	ΧΡΗΣΗ 1992
	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις 1993	Αναπόσβεστη	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις 1992	Αναπόσβεστη			
ΠΛΗΡΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
II. Ενοικώσιμες ακινητοποιήσεις							1. Κεφάλαιο Καταβλημένο	447.134.130	447.134.130
Γηπέδα - Οικόπεδα	193.045	—	193.045.000	193.045.000	—	193.045.000			
Κτίρια και τεχνικά έργα	472.886.636	70.066.593	402.820.043	459.870.143	38.267.268	421.602.875	IV. Αποθεματικά Κεφάλαια		
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	27.890.417	2.658.097	25.232.320	10.793.696	800.544	9.993.152	Τακτικό αποθεματικό	9.877.132	9.113.132
Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις							Εκτακτο αποθεματικό	187.665.522	173.160.522
Λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	160.897	12.346	148.551	117.300	1.246	116.054		197.542.654	182.273.654
	693.982.950	72.737.036	621.245.914	663.826.139	39.069.058	624.757.081	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΙ)	644.576.784	629.408.784
Σύνολο ακινητοποιήσεων	693.982.950	72.737.036	621.245.914	663.826.139	39.069.058	624.757.081	Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							I. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
II. Απαιτήσεις							Δάνεια Τ.Π. και Δ.	597.714.766	640.096.766
Χρεώσεις διάφοροι			103.092.588			177.902.472		597.714.766	640.096.766
Συμμετοχές και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			150.990			78.980	II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
			103.243.588			177.981.452	Υποχρεώσεις φοροει-τέλη	5.616.928	1.580.928
III. Χρεώγραφα							Ασφαλιστικοί οργανισμοί	3.376.086	3.393.086
Μεταχές ΠΕΤΑ			500.000			500.000	Πιστωτές διάφοροι	14.723.757	157.164.757
Εντοκα γραμμάτια δημοσίου			527.037.950			—	Προμηθευτές	448.690	—
			527.537.950			900.000		24.165.461	162.139.461
IV. Διαθέσιμο Ταμείο			1.396.216			69.822	Σύνολο υποχρεώσεων (ΓΙ+ΓΙΙ)	621.880.226	802.236.226
Καταθέσεις όψεως			133.355			643.586			
Καταθέσεις προθεσμίας			—			627.692.168			
			1.529.581			628.405.576			
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού ΔΙΙ+ΔΙΙΙ+ΔΙΥ			632.311.099			806.887.028			
E. Μεταθετικοί λογαριασμοί ενεργητικού									
1. Εξόδα επομένων χρήσεων			13.000.000						
			13.000.000						
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			1.266.567.013			1.431.644.109	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1.266.567.013	1.431.644.109

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΙΣ
31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1993 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1993)

	ΧΡΗΣΗ 1993	ΧΡΗΣΗ 1992
Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως		
Κύκλος εργασιών (μικθώσεις ακινήτων)	68.139.250	67.012.450
ΜΕΙΟΝ Κόστος πωλήσεων	49.748.037	47.263.358
Μικτά κέρδη εκμεταλλεύσεως	18.391.213	19.749.092
ΠΛΕΟΝ άλλα έσοδα	104.225.463	65.580.272
ΣΥΝΟΛΟ	122.616.676	85.329.364
ΜΕΙΟΝ έξοδα διοικητικής λειτουργίας	63.958.727	51.579.572
Μερικά αποτελ. - κέρδη εκμεταλλεύσεως	58.657.949	33.749.792
ΠΛΕΟΝ πιστωτικοί τόκοι ή συναφή έσοδα	143.727.038	182.766.543
ΜΕΙΟΝ χρεωστικοί τόκοι ή συναφή έξοδα	186.838.709	135.489.510
Ολικά κέρδη εκμεταλλεύσεως	15.546.278	81.026.725
ΠΛΕΟΝ έκτακτα και ανόργανα έσοδα	3.089.260	2.210.305
ΣΥΝΟΛΟ	18.635.538	83.237.030
ΜΕΙΟΝ:		
Σύνολο αποσβέσεων πάγιων στοιχείων	33.667.978	31.792.267
ΜΕΙΟΝ:		
Οι ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΕΡΔΗ ΧΡΗΣΙΣ	30.301.180	28.613.040
	3.366.798	3.179.227
	15.268.740	80.057.803

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:

1) Τακτικό αποθεματικό	763.437	4.002.132
2) Εκτακτο αποθεματικό	14.505.303	76.054.132
	15.268.740	80.057.803

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Ο ΓΕΝ. ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ
ΡΑΠΤΗΣ Π. ΔΗΜ.

ΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
ΚΩΣΤΑΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΪΟΣ ΚΑΦΑΛΗΣ ΗΛΙΑΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ Α.Δ.Ε.Κ.
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994
4η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1/1/94 - 31/12/94)

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΔΡΧ.)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΧΡΗΣΗ 1994		ΧΡΗΣΗ 1993		ΑΜΟΙΒΩΣΤΗ ΑΣΑ	ΠΑΘΗΤΙΚΟ	ΧΡΗΣΗ 1994	ΧΡΗΣΗ 1993
	ΑΣΑ ΚΤΙΣΙΩΣ	ΑΜΟΙΒΩΣΤΗ	ΑΣΑ ΚΤΙΣΙΩΣ	ΑΜΟΙΒΩΣΤΗ				
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
II. Ενομήστες ακινητοποιήσεις						I. Κεφάλαιο		
- Γήπεδα - Οικόπεδα	193.045.000		193.045.000	193.045.000	193.045.000	- Καταβλημένο	490.634.130	447.134.1
- Κτήρια & Τεχνικά έργα	518.533.502	105.264.003	411.269.499	472.888.836	402.820.043	IV. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ		
- Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	31.548.567	7.782.690	23.765.877	27.890.417	25.232.320	- Τακτικά αποθεματικά	9.877.132	9.877.1
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	180.897		132.372	180.897	12.346	- Εκτακτα αποθεματικά	187.665.522	187.665.1
Σύνολο ακινητοποιήσεων	741.287.968	113.075.218	628.212.748	693.982.950	621.245.914		197.542.654	197.542.1
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						V. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ		
II ΑΠΛΗΤΗΣΕΙΣ						- Υπόλοιπο ζημιών εις νέο	92.045.664	
- Χρώστες διάφοροι			75.488.483		103.092.588	Σύνολο ήλιων κεφαλαίων (ΑΙ+ΑΙΥ+ΑΥ)	598.131.120	544.676.7
- Συμμετοχές			368.990		150.980			
			75.857.473		103.243.568	Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
III. ΧΡΕΔΟΓΡΑΦΑ						1. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
- Μιστοχές ΠΕΤΑ			500.000		500.000	- Δάνεια Τ.Π. & Δ.	400.727.389	587.714.1
- Έντοκα Γραμμάτια Δημοσίου			278.080.028		527.037.950	2. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
			278.580.028		527.537.950	- Υποχρεώσεις φορ. τέλη	3.351.500	5.816.1
IV. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ						- Ασφαλιστικοί οργανισμοί	3.751.904	3.378.1
- Ταμείο			81.450		1.396.216	- Προσώπες διάφοροι	17.243.869	14.723.1
- Καταθέσεις όψεως			1.464.845		133.365	- Προμηθευτές	170.508	448.1
			1.546.295		1.529.581	Σύνολο υποχρεώσεων Γ1+Γ2	24.517.781	24.185.4
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού ΔII+ΔIII+ΔIV			355.981.764		632.311.099		425.245.170	621.880.1
E. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1.021.376.290	1.266.557.1
I. Έσοδα επίμ. χρήσεων			37.201.778		13.000.000			
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			1.021.376.290		1.266.557.013			

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ
31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994 (I ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994)

	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΣΙΜ ΧΡΗΣ. 1994		ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓ. ΧΡΗΣ. 1993	
Αποτελέσματα εκμεταλεύσεως				
Κύκλος εργασιών (μικτών ακινήτων)		73.534.497		68.139.250
ΜΕΙΟΝ Κόστος υπηρεσιών		62.440.590		49.748.037
Μικτά κέρδη εκμεταλεύσεως		11.093.907		18.391.213
ΠΛΕΟΝ άλλα έσοδα		33.212.612		104.225.463
ΣΥΝΟΛΟ		44.306.519		122.816.676
ΜΕΙΟΝ έσοδα διοικητικής λειτουργίας	76.818.564	76.818.564	63.958.727	63.958.727
Μερικά αποτελέσματα -ζημιές εκμεταλεύσεως		(32.512.045)		58.657.949
ΠΛΕΟΝ χρωστικοί τόκοι ή συναφή έσοδα	96.949.099		186.838.709	
ΜΕΙΟΝ πιστωτικοί τόκοι ή συναφή έσοδα	82.117.452	(14.831.647)	143.727.038	(43.111.671)
Ζημιές εκμεταλεύσεως		(47.343.692)		15.546.278
ΠΛΕΟΝ έκτακτα & ανόργανα έσοδα-έσοδα		(40.667.292)		3.089.260
ΣΥΝΟΛΟ		88.010.984		18.635.538
ΜΕΙΟΝ				
Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων	40.346.797		33.667.978	
ΜΕΙΟΝ				
οι ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	36.312.117	4.034.680	30.301.180	(3.366.798)
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ		92.045.664		15.268.740

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩ

Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:

1. Τακτικό αποθεμ.	1. Τακτικό αποθεμ.	763.4
2. Εκτακτο αποθεμ.	2. Εκτακτο αποθεμ.	14.505.3
ΣΥΝΟΛΟ		15.268.7

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΓΕΝ. Δ/ΤΗΣ
 ΠΑΝΩΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜ. ΡΑΠΤΕΑΣ
 ΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
 ΝΙΚ. ΚΩΤΣΑΚΟΣ ΗΛΙΑΣ ΚΑΦΑΛΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ Α.Δ.Ε.Κ.

ΙΣΧΥΟΝΤΑΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1996

61 ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1/1/96-31/12/96)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΠΟΣΑ ΣΕ ΔΡΑΧ.						ΠΑΘΗΤΙΚΟ	ΧΡΗΣΗ 1996	ΧΡΗΣΗ 1999
	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΧΡΗΣΗ 1996 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΛ. ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΧΡΗΣΗ 1995 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΜΝΗΤ. ΑΞΙΑ			
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ									
II. Ενοίκιατες ακινήτοποιήσεις									
- Γήπεδα - σκάπεδα	362.481.000		362.481.000	193.045.000		193.045.000		490.634.130	490.634.130
- Κτίρια & τεχνικά έργα	496.016.746	179.065.481	317.953.265	470.382.622	136.884.096	333.496.526		61.360.000	
- Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	37.693.908	19.837.271	17.856.637	32.469.316	13.584.343	18.884.973		9.877.132	9.877.132
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	208.283	74.701	133.582	102.052	44.784	57.268		187.665.522	187.665.522
- Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση & προμηθ.	109.181.982		109.181.982	24.198.720		24.198.720		197.542.654	197.542.654
Σύνολο ακινήτοποιήσεων	1.005.583.899	198.977.453	806.606.446	720.197.710	150.513.223	569.684.487			
III. Συμμετοχές & άλλες μακροπρόθεσμες χρημ. απαιτ.			1.500.000			500.000			
1) Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις			446.980			474.680			
2) Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις			1.053.020			974.680			
Σύνολο παγίου ενεργητικού (ΓII+ΓIII)			808.106.446			570.659.167			
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ									
II. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ									
1. Πελάτες			13.441.830			53.367.016			
2. Χρεώστες διάφοροι			3.808.196			3.840.654			
			17.250.026			57.207.670			
IV. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ									
- Ταμείο			2.315.906			1.398.301			
- Καταθέσεις όψεως			751.363			5.544.771			
- Καταθέσεις προθεσμίας			133.527.424			216.362.054			
			18.594.693			223.305.126			
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού ΔII+ΔIV			213.644.719			280.512.796			
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ									
1. Έξοδα επομένων χρήσεων			37.921.334			32.551.556			
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			1.040.289.479			883.723.519			
							ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1.040.289.479	883.723.519

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1996 (1/1/96-31/12/96)

	ΠΟΣΑ ΚΑΘΩΜΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1996		ΠΟΣΑ ΠΡΟΫΟΝΑ ΧΡΗΣΕΩΣ 1996	
	1996	1995	1996	1995
Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως				
Κύκλος εργασιών (μισθώσεις ασήριτων)	91.587.612		80.914.295	
ΜΕΙΟΝ Κόστος υπηρεσιών	64.994.082		58.406.726	
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη εκμεταλλεύσεως)	26.593.530		22.507.569	
ΠΛΕΟΝ άλλα έσοδα	24.973.978		27.868.987	
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΙΟΝ:				
1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	70.677.995		58.792.119	
2. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	3.575.495	74.253.490	3.468.269	62.260.408
Μερικά αποτελέσματα - Ζημιές εκμεταλλεύσεως		(22.685.982)		(11.883.852)
ΠΛΕΟΝ χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	67.351.008		80.788.426	
ΜΕΙΟΝ πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	29.796.910	(37.554.096)	45.795.143	(34.993.283)
Ολικά οργανικά αποτελέσματα (ζημιές εκμεταλλεύσεως)		(60.240.078)		(48.877.135)
ΠΛΕΟΝ έκτακτα αποτελέσματα				
1. Έξοδα προηγ. χρήσεων		85.391		(46.507.752)
2. Έκτακτα & ανόργανα έξοδα				(93.384.887)
		(60.325.469)		(139.892.639)
ΜΕΙΟΝ έκτακτα και ανόργανα έσοδα		9.157.527		(93.384.887)
Σύνολο ΠΛΕΟΝ:		(51.167.942)		
Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων	41.175.498		37.438.005	
ΜΕΙΟΝ ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	37.057.948	(4.117.550)	33.694.825	(3.743.800)
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ		(55.285.492)		(97.128.687)
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ Δ.Σ.		Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Ο ΠΡΟΫΣ. ΟΙΚΟΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ	1. ΑΓΓΕΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	2. ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝ.	ΡΑΪΤΕΑΣ ΔΗΜ.	ΝΙΚ. ΚΩΤΣΙΑΚΟΣ
	3. ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	4. ΠΡΟΥΛΑΦΕΝΤΗΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ		
	5. ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓ.	5. ΜΑΤΣΟΥΡΑΣ ΓΡΗΓ.		
	7. ΝΙΚΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	8. ΝΤΑΠΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓ. ΚΩΣ.		
	9. ΤΡΙΑΝΤΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	10. ΦΙΛΙΟΥ ΕΛΕΝΗ		

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

← πρὸς Ἀθήνα

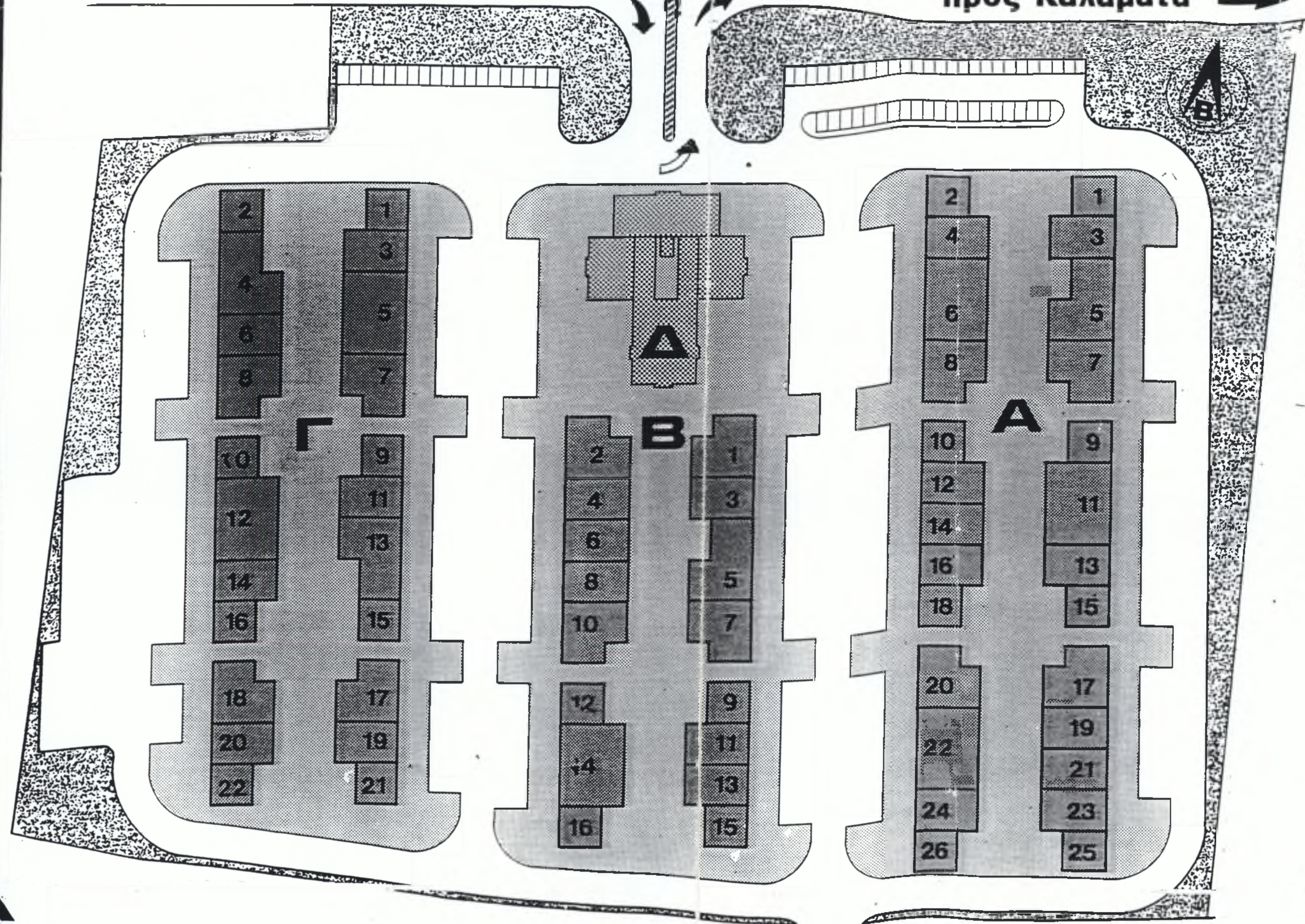
πρὸς Καλαμάτα →

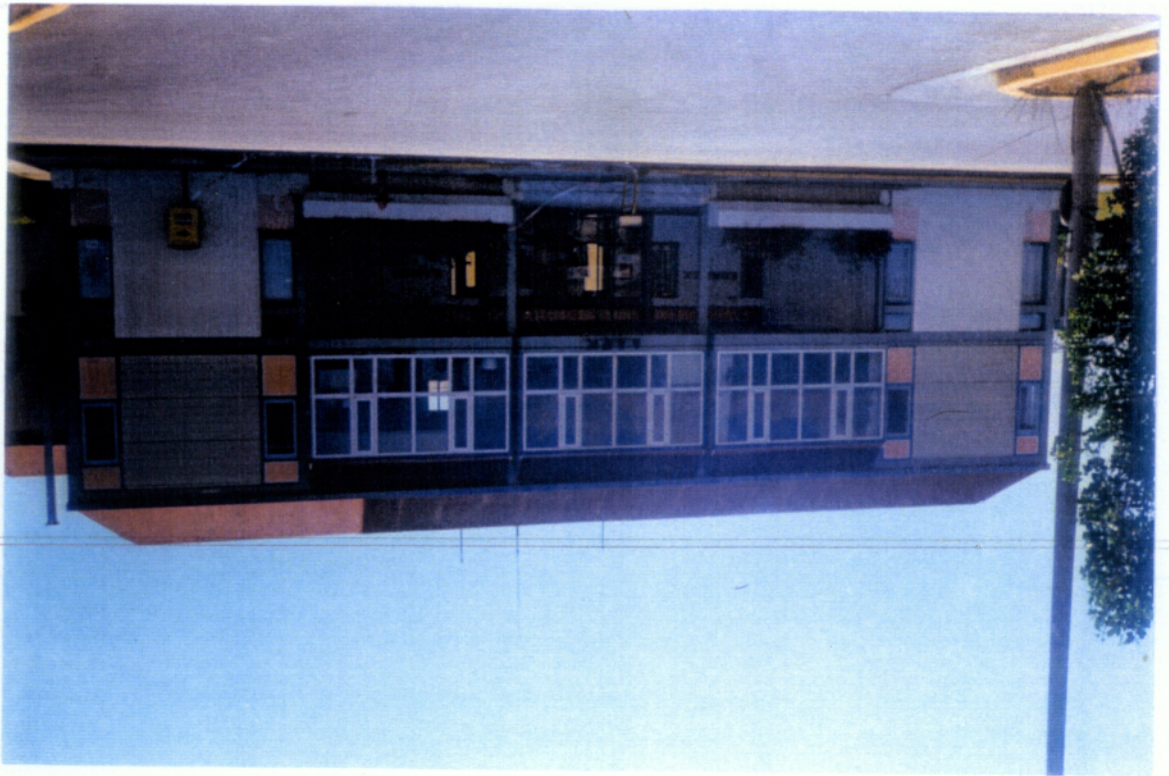
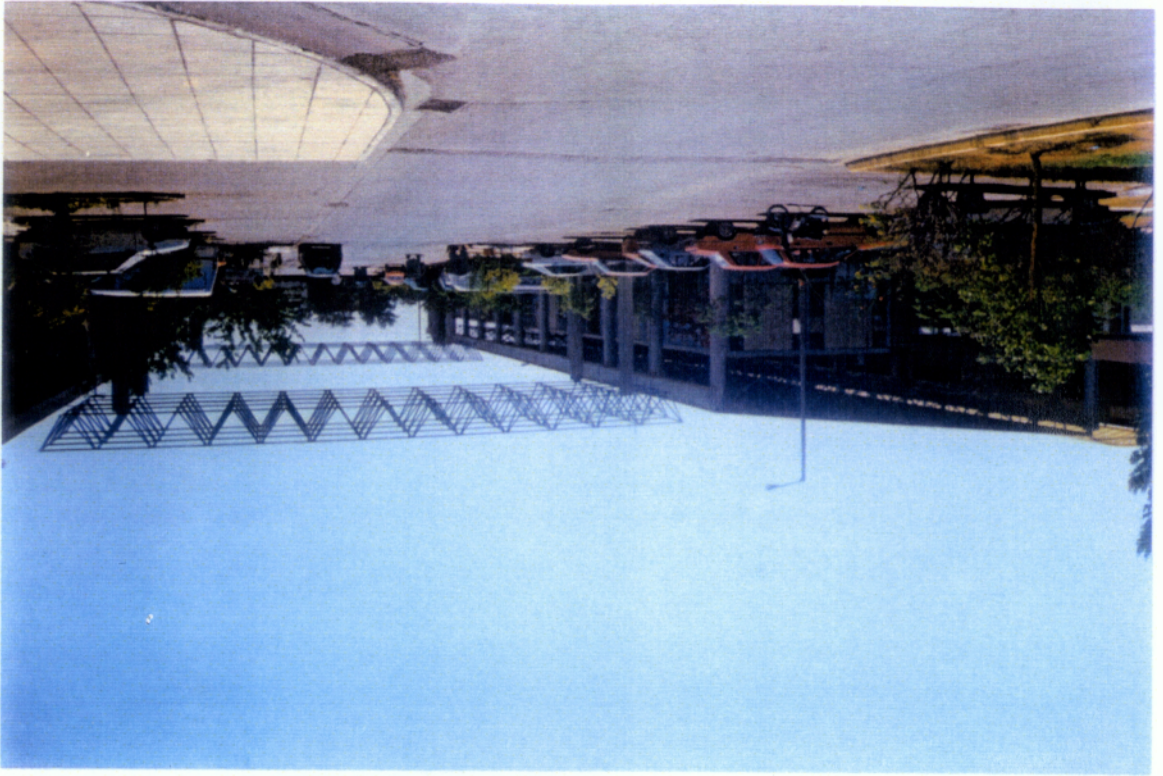
A ΓΕΝΙΚΗ

B ΞΥΛΟ

Γ ΑΥΤΟΚΙΝ

Δ Κτίριο Διοικ









ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Τεχνοοικονομική Μελέτη Σκοπιμότητας της Αναπτυξιακής Δημοτικής Επιχείρησης Καλαμάτας . (Πηγές ΕΕΤΑΑ) .

Τεχνοοικονομική Μελέτη Σκοπιμότητας του ΚΕΠΑΒΙ Ιωαννίνων (Πηγές ΕΕΤΑΑ) .

Μελέτη Σκοπιμότητας και Σχέδιο Επιχειρηματικής Δράσης του ΒΙΟ.ΠΑ Χανίων (Πηγές ΕΕΤΑΑ) .

Μελέτη Βιωσιμότητας για την σύσταση της Εταιρείας Διαχείρισης του ΒΙΟ.ΠΑ. Σιάτιστας (Πηγές ΕΟΜΜΕΧ) .

Η οργανωμένη εγκατάσταση των Μικρομεσαίων Μεταποιητικών Επιχειρήσεων στην Ελλάδα . Ν. Κυλάκος