



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

**«Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης,
λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Εθνικού
Χιονοδρομικού Κέντρου Βασιλίτσας»**

I. Γενικές παρατηρήσεις

Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο, όπως διαμορφώθηκε κατά την επεξεργασία του από τη Διαρκή Επιτροπή Οικονομικών Υποθέσεων, αποτελείται από τρία Κεφάλαια (Α΄, Β΄ και Γ΄) και έξι (6) άρθρα (Άρθρα πρώτο - έκτο). Με τις διατάξεις του κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου η από 19.12.2025 Σύμβαση Παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Εθνικού Χιονοδρομικού Κέντρου Βασιλίτσας («Ε.Χ.Κ.Β.») με τα Παραρτήματά της (1 έως και 6), μεταξύ αφενός του Ελληνικού Δημοσίου («Παραχωρών») και του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου (ν.π.δ.δ.) με την επωνυμία «Εθνικό Χιονοδρομικό Κέντρο Βασιλίτσας» («Εποπτεύων Φορέας»), αφετέρου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «U RESORT VASILITSA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» («Παραχωρησιούχος») και εκ τρίτου της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «UCERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.» («Εγγυητής»).

Α. Με το Κεφάλαιο Α΄ (Άρθρο πρώτο) του νομοσχεδίου κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου, με τα συνημμένα σε αυτήν Παραρτήματα, η ως άνω Σύμβαση Παραχώρησης.

Το Κεφάλαιο Β΄ (Άρθρα δεύτερο έως και πέμπτο) εισάγει συμπληρωματικές διατάξεις για την εφαρμογή της Σύμβασης και την ολοκλήρωση της Παραχώρησης, και το Κεφάλαιο Γ΄ (Άρθρο έκτο) ορίζει την έναρξη ισχύος του νόμου.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση (σελ. 146), στόχοι του υπό ψήφιση νομοσχεδίου είναι η ομαλή ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας για

την παραχώρηση του Εθνικού Χιονοδρομικού Κέντρου Βασιλίτσας, η διασφάλιση της οικονομικής βιωσιμότητάς του, η μετατροπή του από χιονοδρομικό προορισμό τους χειμερινούς μήνες σε ορεινό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, και η ήπια τουριστική περιφερειακή ανάπτυξη σε εναρμόνιση με το φυσικό περιβάλλον.

Β. Το Κεφάλαιο Α' (Άρθρο πρώτο) του νομοσχεδίου περιλαμβάνει το κείμενο της υπό κύρωση Σύμβασης, η οποία αποτελείται από Προοίμιο και τρία-ντα εννέα (39) άρθρα, το τελευταίο άρθρο της οποίας περιλαμβάνει τα έξι (6) Παραρτήματά της.

Όπως αναφέρεται στο Προοίμιο της Σύμβασης, το Ε.Χ.Κ.Β. περιλαμβάνεται στα αναγνωρισμένα υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα του ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» για τα οποία θεσπίστηκαν ειδικές ρυθμίσεις στο άρθρο 19 του εν λόγω νόμου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Το Κέντρο αναπτύσσεται σε έκταση περίπου 6.200 στρεμμάτων και ανήκει διοικητικά στον Δήμο Γρεβενών και στον Δήμο Κόνιτσας. Σχετικά, σημειώνεται ότι η έκταση του Ε.Χ.Κ.Β. έχει χαρακτηριστεί ως Εθνικό Πάρκο, [κ.υ.α. 23069/2005 (Δ' 639)] και ότι μεγάλο τμήμα του ακινήτου εμπίπτει στην προστατευόμενη περιοχή Ειδικής Ζώνης Διαχείρισης «Βασιλίτσα» του δικτύου Natura 2000. Με το άρθρο 26 του ν. 5025/2023 προβλέφθηκε, κατά παρέκκλιση του ν. 3986/2011 όσον αφορά τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), η δυνατότητα ανάθεσης στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. της διενέργειας διαγωνισμού για την αξιοποίηση, μεταξύ άλλων, του ν.π.δ.δ. με την επωνυμία Εθνικό Χιονοδρομικό Κέντρο Βασιλίτσας («Ε.Χ.Κ.Β.»), με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του αρμόδιου για τον αθλητισμό Υπουργού, με σκοπό την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που διαχειρίζεται το εν λόγω ν.π.δ.δ.

Κατ' εξουσιοδότηση της διάταξης αυτής εκδόθηκε η 233851/15.5.2023 κ.υ.α. (Β' 3366/19.05.2023) «Ανάθεση στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.) της διεξαγωγής για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου διαδικασιών ωρίμανσης και αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων του άρθρου 26 του ν. 5025/2023 (Α' 42)», σύμφωνα με την οποία ανατίθεται στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. η διεξαγωγή, υπέρ και για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, των διαδικασιών για την ωρίμανση, την ανάπτυξη και την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων και των υποδομών, μεταξύ άλλων, του Ε.Χ.Κ.Β., με αντικείμενο τον εκσυγχρονισμό, τη βελτίωση και επέκταση των υποδομών και των εγκαταστάσεων, και την αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών του εν λόγω Χιονοδρομικού Κέντρου. Όπως ορίζεται στην εν λόγω κ.υ.α., η διαδικασία για τη διερεύνηση και τη χάραξη της βέλτιστης

στρατηγικής ωρίμανσης και τη διαμόρφωση ενός ολιστικού πλάνου ανάπτυξης και αξιοποίησης των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής χιονοδρομικού κέντρου γίνεται μέσω ανοιχτών, διαφανών, άνευ διακρίσεων, διεθνών διαδικασιών που θα διεξαχθούν από το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. Εντός του ισχύοντος ρυθμιστικού και κανονιστικού πλαισίου του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., η ως άνω διαδικασία ωρίμανσης και αξιοποίησης ακολουθεί τις επικρατούσες συνθήκες αγοράς, υλοποιείται με εγγυήσεις πλήρους διαφάνειας, και αποσκοπεί στο να συμβάλει: α) στην ανάδειξη και την ανάπτυξη του ορεινού τουρισμού στην Ελλάδα, ο οποίος εκτός των χειμερινών σπορ και αθλημάτων συμπεριλαμβάνει το σύνολο των δραστηριοτήτων υπαίθριας αναψυχής και τουρισμού στις ορεινές περιοχές της ηπειρωτικής χώρας, β) στην αναβάθμιση της εικόνας των ορεινών τουριστικών προορισμών ως κέντρων αναψυχής και εναλλακτικού τουρισμού με σεβασμό τόσο στο φυσικό όσο και στο δομημένο περιβάλλον, και γ) στην περαιτέρω επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στους ως άνω ορεινούς προορισμούς, έτσι ώστε να επιτευχθεί μακροπρόθεσμα η ανάδειξη και ενίσχυση των τοπικών κοινωνιών, καθώς και η περιφερειακή αειφόρος ανάπτυξη και οικονομική ευημερία (άρθρο 1 παρ. 2 της κ.υ.α.).

Στο πλαίσιο αυτό ανατέθηκε στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και, στη συνέχεια, στην Ε.Ε.ΣΥ.Π. (Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, γνωστή ευρύτερα ως Υπερταμείο ή Growthfund), ως καθολική διάδοχο του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. μετά την απορρόφησή του από αυτή, η διαδικασία για την ωρίμανση, την ανάπτυξη και την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων του Ε.Χ.Κ.Β. Κατόπιν των ανωτέρω, με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Ε.Ε.ΣΥ.Π., ως Προτιμητέος Επενδυτής ορίστηκε η εταιρεία «UCERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.», η οποία προέβη στη σύσταση του Παραχωρησιούχου «U RESORT VASILITSA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ως εταιρεία ειδικού σκοπού, υπό τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, προς τον σκοπό της σύναψης και εκτέλεσης της παρούσας Σύμβασης.

Όπως αναφέρεται στη σκέψη (6) του Προοιμίου της Σύμβασης, το Ελεγκτικό Συνέδριο ολοκλήρωσε τον προσυμβατικό έλεγχο της διαγωνιστικής διαδικασίας και της Σύμβασης Παραχώρησης σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 3986/2011, το οποίο εφαρμόζεται *mutatis mutandis*, και την παρ. 5 του άρθρου 2 της ανωτέρω αναφερόμενης κ.υ.α. 233851/15.5.2023 (Β' 3366/19.05.2023), και δυνάμει της υπ' αριθμ. 427/2024 Πράξης του αρμόδιου Ζ' Κλιμακίου του το οποίο συνήλθε τη 14.10.2025 έκρινε ότι δεν κωλύεται η υπογραφή της παρούσας Σύμβασης Παραχώρησης. Σχετικά αναφέρεται ότι η εν λόγω Σύμβαση Παραχώρησης επανεισήχθη στο αρμόδιο Ζ' Κλιμάκιο για την άσκηση ελέγχου νομιμότητας, μετά τη έκδοση της υπ' αριθμ. 252/2025 αναβλητικής Πράξης του εν λόγω Κλιμακίου και την υποβολή

συμπληρωματικών στοιχείων και διευκρινίσεων που ζητήθηκαν με αυτήν. Κατόπιν των ανωτέρω, με την υπ' αριθμ. 427/2024 Πράξη του, το Ζ' Κλιμάκιο έκρινε ότι δεν συντρέχουν ουσιώδεις νομικές πλημμέλειες και, ως εκ τούτου, δεν κωλύεται η υπογραφή του τελικού σχεδίου της σύμβασης παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Εθνικού Χιονοδρομικού Κέντρου Βασιλίτσας (Ε.Χ.Κ.Β.) (σκ. 29 της υπ' αριθμ. 427/2024 Πράξης του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου).

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Σύμβαση Παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Εθνικού Χιονοδρομικού Κέντρου Βασιλίτσας υπεγράφη την 19.12.2025, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο κείμενό της.

Γ. Ειδικότερα, στο άρθρο 1 της Σύμβασης παρατίθενται οι ορισμοί όρων που χρησιμοποιούνται στο κυρίως τμήμα της και στα Παραρτήματά της, καθώς και ερμηνευτικοί κανόνες για την εφαρμογή της. Στο άρθρο 2 ορίζονται, μεταξύ άλλων, το αντικείμενο της Σύμβασης, δηλαδή το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Ε.Χ.Κ.Β. και των εγκαταστάσεών του, και οι γενικές υποχρεώσεις του Παραχωρησιούχου. Στο άρθρο 3 ορίζεται η έναρξη ισχύος της Σύμβασης από την ημερομηνία υπογραφής της, και θεσπίζεται απαγόρευση σιωπηρής ανανέωσης και σιωπηρής παράτασής της. Στο άρθρο 4 ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τη διάρκεια της Σύμβασης, η οποία ορίζεται σε τριάντα (30) έτη, και προβλέπεται η δυνατότητα παράτασής της, κατ' αποκλειστική ευχέρεια του Παραχωρησιούχου, για μία μόνο φορά, για χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών. Περαιτέρω, ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν την αποκλειστική χρήση και εκμετάλλευση της περιοχής παραχώρησης από τον Παραχωρησιούχο για τους σκοπούς της Σύμβασης (άρθρο 5), και την εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης την οποία πρέπει να παραδώσει ο Παραχωρησιούχος στον Εποπτεύοντα Φορέα και η οποία θα παραμείνει σε ισχύ καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης, κατά τα ειδικώς οριζόμενα (άρθρο 6). Στο άρθρο 7 της Σύμβασης θεσπίζονται Αναβλητικές Αιρέσεις και ρυθμίζονται σχετικά ζητήματα. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, ορίζονται οι υποχρεώσεις του Παραχωρησιούχου και του Ελληνικού Δημοσίου οι οποίες πρέπει να εκπληρωθούν για την έναρξη του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης («Δικαίωμα») του Παραχωρησιούχου. Στις υποχρεώσεις του Ελληνικού Δημοσίου πριν από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Σύμβασης (όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 1 της παρούσας) περιλαμβάνονται η υποβολή, από τον Παραχωρούντα, της Σύμβασης προς κύρωση στη Βουλή των Ελλήνων, με διεκπεραίωση όλων των σχετικών διαδικασιών, και η διενέργεια όλων των απαιτούμενων διαδικασιών για τη νομιμοποίηση όλων των υφιστάμενων

κτηρίων και υφιστάμενων χρήσεων αυτών εντός του Ε.Χ.Κ.Β. Η μη πλήρωση τους αποτελεί επαρκή αιτία για την άσκηση από τον Παραχωρησιούχο του δικαιώματός του για υπαναχώρηση από τη Σύμβαση, ανεξάρτητα από οποιοδήποτε πταίσμα ή υπαίτια αδυναμία του Παραχωρούντος να προβεί σε κάθε τυχόν αναγκαία ενέργεια. Επίσης, ορίζεται ότι τα Μέρη, κατόπιν ειδικής έγγραφης συμφωνίας, μπορούν να θεωρήσουν μία Αναβλητική Αίρεση ως πληρωθείσα ή/και να παραιτηθούν από Αναβλητικές Αιρέσεις που η πλήρωση τους εναπόκεινται στο άλλο Μέρος, ενώ είναι δυνατή συμφωνία των Μερών για τη χρονική μετάθεση της πλήρωσης κάποιας Αναβλητικής Αίρεσης. Περαιτέρω, ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Σύμβασης και παράδοσης του Ε.Χ.Κ.Β. και των περιουσιακών του στοιχείων στον Παραχωρησιούχο (άρθρο 8), την έκδοση των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων από τον Παραχωρησιούχο (άρθρο 9), τον τρόπο υπολογισμού και καταβολής του Οικονομικού Ανταλλάγματος και τον καθορισμό των ποσών του Ελάχιστου Ετήσιου Εγγυημένου Ανταλλάγματος για όλα τα έτη της Παραχώρησης (άρθρο 10), τις υποχρεώσεις του Παραχωρησιούχου για την τήρηση οικονομικών καταστάσεων και φορολογικών στοιχείων, καθώς και τον τρόπο άσκησης των σχετικών ελέγχων (άρθρο 11). Στη συνέχεια, ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τις ασφαλιστικές συμβάσεις τις οποίες πρέπει να συνομολογεί και να διατηρεί σε ισχύ ο Παραχωρησιούχος (άρθρο 12), τη μεταβολή της ιδιοκτησίας του, τη μεταβίβαση μετοχών του και την τροποποίηση του καταστατικού του (άρθρο 13), τις υποχρεώσεις του Παραχωρούντος και του Εποπτεύοντος Φορέα (άρθρο 14), καθώς και του Παραχωρησιούχου, μεταξύ των οποίων και η υποχρέωσή του να καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για την προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος του Ε.Χ.Κ.Β., σύμφωνα με τους όρους της παρούσας και σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 15), το πρόγραμμα λειτουργίας του Κέντρου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, και τις υποχρεώσεις του Παραχωρησιούχου όσον αφορά το ωράριο και τη δυναμικότητα της λειτουργίας του, την απαιτούμενη στελέχωση, την επιτήρηση, τη συνεχή εκτέλεση εργασιών συντήρησης και αποκατάστασης βλαβών, και τη λειτουργία τουλάχιστον ενός καφέ-αναψυκτηρίου σε δωδεκάμηνη βάση (άρθρο 16). Ακολούθως, εισάγονται διατάξεις που αφορούν το επίπεδο παροχής υπηρεσιών από τον Παραχωρησιούχο (άρθρο 17), τη λειτουργία, την προληπτική, περιοδική και διορθωτική συντήρηση των υποδομών, την επισκευή των εγκαταστάσεων και την αντικατάσταση του εξοπλισμού του Ε.Χ.Κ.Β., και τη στελέχωση του Κέντρου με κατάλληλο τεχνικό προσωπικό και την κατάρτιση και ετήσια επικαιροποίηση του Προγράμματος Συντήρησης (άρθρο 18), τον χρόνο ανταπόκρισης του Παραχωρησιούχου για την αντιμετώπιση βλαβών στις εγκαταστάσεις και στον εξοπλισμό του Ε.Χ.Κ.Β., ανάλογα με την κατά-

ταξή τους σε κανονικές, επείγουσες και κρίσιμες επεμβάσεις (άρθρο 19), και την αποκλειστική ευθύνη του Παραχωρησιούχου για ατυχήματα, ζημιές, απώλειες, κλοπές κ.λπ. που συνδέονται με τη λειτουργία του Ε.Χ.Κ.Β. και αφορούν το προσωπικό του, τους συνεργάτες του, τους υπεργολάβους, τους επισκέπτες και την περιουσία τους (άρθρο 20). Επίσης, εισάγονται ρυθμίσεις που αφορούν τη δυνατότητα διεξαγωγής επιθεωρήσεων και ελέγχων από τον Παραχωρούντα και τον Εποπτεύοντα Φορέα, καθώς και τις συνέπειες της μη συμμόρφωσης του Παραχωρησιούχου (άρθρο 21), τη δυνατότητα υποπαραχώρησης της λειτουργίας, της χρήσης και της εκμετάλλευσης ή/και της ανάθεσης υπεργολαβιών από τον Παραχωρησιούχο σε τρίτα μέρη, με διατήρηση της πλήρους ευθύνης του όσον αφορά τα οριζόμενα στη Σύμβαση (άρθρο 22). Περαιτέρω, εισάγονται ρυθμίσεις που αφορούν τη χρήση των εγκαταστάσεων του Ε.Χ.Κ.Β. από αθλητές και αθλητικούς συλλόγους (άρθρο 23), τον καθορισμό της τιμολογιακής πολιτικής για τη χρήση των εγκαταστάσεων και των υπηρεσιών του Ε.Χ.Κ.Β. από τον Παραχωρησιούχο (άρθρο 24), τις δηλώσεις και τις εγγυήσεις των συμβαλλόμενων μερών αναφορικά με τη νομιμότητα, την ακρίβεια και την πληρότητα των στοιχείων που υποβλήθηκαν κατά τη διαγωνιστική διαδικασία και την κατάρτιση της Σύμβασης (άρθρο 25), και την ανάληψη του επιχειρηματικού κινδύνου από τον Παραχωρησιούχο και τους εγγυητές του, οι οποίοι δηλώνουν πλήρη γνώση της πραγματικής και νομικής κατάστασης της περιοχής παραχώρησης και αποποιούνται σχετικές αξιώσεις κατά του Παραχωρούντος και του Εποπτεύοντος Φορέα (άρθρο 26). Επίσης, ορίζεται η έννοια των γεγονότων αθέτησης του Παραχωρησιούχου και του Παραχωρούντος και οι συνέπειές τους (άρθρο 27), ρυθμίζονται οι υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών σε περιπτώσεις γεγονότων ανωτέρας βίας (άρθρο 28), ορίζεται η έννοια των γεγονότων αναστολής και ρυθμίζονται ζητήματα που προκύπτουν από αυτά ως προς τις υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών. Μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι, σε περίπτωση αναστολής, ο Παραχωρών δικαιούται, αλλά δεν υποχρεούται, ενεργώντας για λογαριασμό του Παραχωρησιούχου, να παράσχει τις υπηρεσίες μέσω του Εποπτεύοντος Φορέα, εισπράττοντας όλες τις χρεώσεις πελατών και οποιαδήποτε άλλα έσοδα σύμφωνα με τη Σύμβαση (άρθρο 29). Ακόμη, ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με την καταγγελία της Σύμβασης από τα συμβαλλόμενα μέρη και τις συνέπειές της (άρθρο 30), καθώς και τη διαδικασία απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων του Ε.Χ.Κ.Β. στο Ελληνικό Δημόσιο μετά τη λήξη της Σύμβασης (άρθρο 31). Εν συνεχεία, ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με την ευθύνη του Παραχωρησιούχου για την αποκατάσταση ελαττωμάτων και ελλείψεων σχετικά με την λειτουργία των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού (άρθρο 32), την ευθύνη του προς αποζημίωση σε περίπτωση αθέτησης εγγυοδοτικής δήλωσης, συμφωνίας ή άλλης υ-

ποχρέωσης που απορρέει από τη Σύμβαση (άρθρο 33), καθώς και την ευθύνη των εγγυητών για την πλήρη και εμπρόθεσμη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων του Παραχωρησιούχου (άρθρο 34). Περαιτέρω, προβλέπεται η δυνατότητα παραπομπής αμφισβητούμενων τεχνικών ή άλλων θεμάτων σε πραγματογνωμοσύνη (άρθρο 35), και το πλαίσιο επίλυσης των διαφορών που προκύπτουν μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών κατά τη διάρκεια της Σύμβασης (όρος 36). Τέλος, καθορίζεται ως εφαρμοστέο το ελληνικό δίκαιο (όρος 37), και θεσπίζονται τελικές διατάξεις («Διάφορα») για την εφαρμογή της (άρθρο 38). Στο άρθρο 38 παρ. 3 προβλέπεται ότι όλες οι προσθήκες, τροποποιήσεις και αλλαγές της παρούσας Σύμβασης είναι έγκυρες και δεσμευτικές μόνον εφόσον γίνονται εγγράφως και υπογράφονται από τους νομίμως εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους των μερών. Το άρθρο 39 περιλαμβάνει τα κάτωθι έξι (6) Παραρτήματα της Σύμβασης: α) Παράρτημα 1: Ελάχιστες Απαιτήσεις Λειτουργίας, β) Παράρτημα 2: Ελάχιστες Απαιτήσεις Συντήρησης, γ) Παράρτημα 3: Πρωτόκολλο Παράδοσης, δ) Παράρτημα 4: Υπόδειγμα Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης, ε) Παράρτημα 5: Ασφαλιστήρια συμβόλαια, και στ) Παράρτημα 6: Υπόδειγμα Εγγυητικής Επιστολής Απόδοσης.

Στο Κεφάλαιο Β΄ του νομοσχεδίου (Άρθρα δεύτερο έως και πέμπτο) εισάγονται διατάξεις για την εφαρμογή της Σύμβασης και την ολοκλήρωση της Παραχώρησης.

Συγκεκριμένα, το Άρθρο δεύτερο του παρόντος αφορά το καθεστώς των υφιστάμενων κτηρίων, εγκαταστάσεων και επεκτάσεών τους εντός του Ε.Χ.Κ.Β. Συγκεκριμένα, με τις ρυθμίσεις του επιχειρείται η νομιμοποίησή τους με την υπαγωγή τους στις διατάξεις του Κεφαλαίου Δ΄ του Τμήματος Ι του Μέρους ΣΤ΄ του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγάρας» (ν. 5306/2026, Α΄ 88) «περί αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που έχουν συντελεστεί μέχρι τις 28.7.2011», κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης, υπό τους όρους του παρόντος», και καθορίζεται η σχετική διαδικασία. Από την έκδοση της απόφασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, οι κατασκευές που περιλαμβάνονται σε αυτή νοούνται ως νομίμως υφιστάμενες, και δύνανται να αποτελούν αντικείμενο οικοδομικής άδειας κατεδάφισης, επισκευής, συντήρησης, εκσυγχρονισμού ή επέκτασης.

Στο Άρθρο τρίτο προβλέπεται ότι τα οριζόμενα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτηριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής) σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών που ανεγείρονται εντός του Ε.Χ.Κ.Β., λαμβάνουν τη

μορφή ξύλινων ή πέτρινων ανεξάρτητων μονοκατοικιών ενταγμένων στο φυσικό περιβάλλον του Ε.Χ.Κ.Β.

Στο Άρθρο τέταρτο ορίζεται ότι οι κλίνες των ορειβατικών καταφυγίων της περ. ηη) της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 που υφίστανται ή πρόκειται να κατασκευασθούν εντός του Ε.Χ.Κ.Β. σε εφαρμογή της υπ' αρ. 1020/21.1.2025 απόφασης της Υπουργού Τουρισμού «Προορισμός Βιώσιμου Ορεινού Τουρισμού - προσδιορισμός νέου είδους εγκατάστασης ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014» (Β' 547), δεν προσμετρούνται στις κλίνες των λοιπών κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων που δύνανται να ανεγερθούν σύμφωνα με τον ν. 4276/2014.

Περαιτέρω, στο Άρθρο πέμπτο θεσπίζεται ειδικό καθεστώς όσον αφορά το πρόσωπο γηπέδου για το Ε.Χ.Κ.Β., καθιστώντας δυνατή τη νόμιμη χωροθέτηση και δόμηση των αναγκαίων εγκαταστάσεων του. Ειδικότερα, εισάγεται παρέκκλιση από την προϋπόθεση αρτιότητας και δόμησης ως προς το πρόσωπο του γηπέδου, προκειμένου να καταστεί εφικτή η νόμιμη δόμηση και εγκατάσταση των απαραίτητων υποδομών και η ανέγερση των αναγκαίων κτισμάτων στο Ε.Χ.Κ.Β. (βλ. Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 143 και 144).

Τέλος, στο Κεφάλαιο Γ' (άρθρο έκτο) ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

Δ. Επισημαίνεται ότι οι Συμβάσεις Παραχώρησης εμπίπτουν, από πλευράς Ευρωπαϊκού Δικαίου, στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας 2014/23/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, «σχετικά με την ανάθεση συμβάσεων παραχώρησης», η οποία ενσωματώθηκε στο δίκαιο της χώρας μας με τις διατάξεις του ν. 4413/2016 «Ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων παραχώρησης - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2014/23/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με την ανάθεση συμβάσεων παραχώρησης (ΕΕ L 94/1/28.3.2014) και άλλες διατάξεις».

Ε. Όπως έχει επισημανθεί σε παλαιότερες εκθέσεις της Επιστημονικής Υπηρεσίας (βλ. ενδεικτικά, έκθεση επί του νομοσχεδίου «Κύρωση της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.» και άλλες διατάξεις» (ν. 4522/2018)), η σύμβαση παραχώρησης είναι σχέση μεταξύ δημόσιας αρχής και εταιρείας, συνήθως ιδιωτικής, στο πλαίσιο της οποίας ανατίθεται στην εταιρεία η πλήρης (ή μερική) διαχείριση οικονομικής δραστηριότητας που εμπίπτει στην ευθύνη του κράτους. Η σχετική σύμβαση μπορεί να αφορά παραχώρηση δημόσιων έργων ή δημόσιων υπηρεσιών (στην περίπτωση μεικτών συμβάσεων, κριτήριο για τον χαρακτηρισμό της σύμβασης

συνιστά η φύση του κύριου αντικειμένου της σύμβασης, εάν τα διάφορα τμήματα της συγκεκριμένης σύμβασης είναι αντικειμενικά αδύνατον να διαχωρισθούν). Οι συμβάσεις παραχώρησης διακρίνονται από τις δημόσιες συμβάσεις κατά το ότι δεν καθορίζεται αμοιβή για την εκτέλεση έργου ή την παροχή υπηρεσίας. Στη σύμβαση παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος αναλαμβάνει τους κινδύνους εκμετάλλευσης, και εκτίθεται σε κίνδυνο μείωσης της επένδυσής του, διότι αναλαμβάνει τη διαχείριση και την ευθύνη εκμετάλλευσης του έργου ή της υπηρεσίας (βλ., ενδεικτικά, Δ. Ράικο, Δίκαιο Δημοσίων Συμβάσεων, 4η έκδ. 2022, σελ. 81 επ., Ι. Κίτσο, Συμπράξεις δημοσίου ιδιωτικού τομέα και συμβάσεις παραχώρησης, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2014, Μ. Μεσσήνη, Η συμβατική παραχώρηση δημοσίου έργου, διαδικασίες ανάθεσης και προσυμβατική προστασία των διαγωνιζομένων, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2013, Ι. Γκισάκη, Η παραχώρηση δημόσιας υπηρεσίας και δημόσιου έργου, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2006, κ.ά.).

II. Παρατηρήσεις επί του τίτλου του νομοσχεδίου

Με το νομοσχέδιο, πλην του Άρθρου πρώτου ε το οποίο κυρώνεται η από 19.12.2025 Σύμβαση Παραχώρησης, εισάγονται και ρυθμίσεις οι οποίες αφορούν την εφαρμογή της και την ολοκλήρωση της παραχώρησης (Άρθρα δεύτερο έως πέμπτο). Τούτων δοθέντων, θα μπορούσε, ενδεχομένως, στον τίτλο του νομοσχεδίου να προστεθεί η φράση «και άλλες διατάξεις».

III. Παρατηρήσεις επί των Άρθρων

1. Επί του Άρθρου πρώτου

Με το Άρθρο πρώτο του υπό ψήφιση νομοσχεδίου κυρώνεται και αποκτά ισχύ νόμου η ως άνω Σύμβαση Παραχώρησης.

Σχετικώς σημειώνεται ότι η διοικητική δράση του κράτους εκδηλώνεται συχνά με τη μορφή της διοικητικής σύμβασης ή δημόσιας σύμβασης, κατά την ορολογία του ενωσιακού δικαίου (βλ. Σπηλιωτόπουλο – Β. Κονδύλη, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, τ. 1, 2023, σελ. 241 επ.). Η κύρωση της σύμβασης με νόμο είναι συνήθης πρακτική όταν η σύμβαση καταρτίζεται με διαδικασία διαφορετική από εκείνη που προβλέπουν οι γενικές ή ειδικές διατάξεις, ή περιέχει όρους που δεσμεύουν τρίτους (μη συμβαλλόμενους), ή περιέχει όρους που αντίκεινται στην ισχύουσα νομοθεσία, ή ρυθμίσεις για την επίλυση των διαφορών που ανακύπτουν από την εκτέλεση της σύμβασης με διαιτησία. Στις περιπτώσεις αυτές η σύμβαση καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο, η ισχύς της όμως εξαρτάται από την κύρωσή της με νομοθετική πράξη, δυνάμει της οποίας και μόνο παράγει δικαιώματα και υποχρεώσεις (βλ. Ε. Σπηλιωτόπουλο – Β. Κονδύλη, όπ. παρ., παρ. 197, σελ. 271 επ., σύμφωνα

με τους οποίους, αν η σύμβαση δεν έχει κυρωθεί με νόμο, οι όροι της δεν δύνανται να υπερισχύσουν διατάξεων της νομοθεσίας. Βλ., επίσης, Α. Γέροντα - Π. Παυλόπουλο - Γ. Σιούτη - Σπ. Φλογαίτη, Διοικητικό Δίκαιο, 2022, σελ. 459 επ., καθώς και ΣτΕ 880/2016 και 21/2019). Αυτονόητο είναι ότι η νομοθετική κύρωση δεν δύναται καταρχήν να θεραπεύσει ελαττώματα λόγω παράβασης συνταγματικών κανόνων ή κανόνων του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και τούτο τόσο κατά τη σύναψη της αρχικής σύμβασης όσο και των τυχόν τροποποιήσεών της.

Εξ άλλου, όπως γίνεται δεκτό και έχει επισημανθεί και σε παλαιότερες εκθέσεις της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής, όταν κυρούται σύμβαση με νομοθετική πράξη, οι σχετικοί με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων όροι της εξακολουθούν να έχουν συμβατικό χαρακτήρα. Αντιθέτως, οι όροι της που αποκλίνουν από τις ισχύουσες διατάξεις ή θέτουν απρόσωπους κανόνες δεσμευτικούς για τρίτους, έχουν ισχύ τυπικού νόμου, και οι διοικητικές πράξεις που εκδίδονται βάσει αυτών είναι δυνατόν να προσβάλλονται ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας [(βλ., ενδεικτικά, τις εκθέσεις επί των νομοσχεδίων «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης Υπηρεσιών για τη χρηματοδότηση, λειτουργία, συντήρηση και εκμετάλλευση της Αττικής Οδού», (ν. 5141/2024), και Έκθεση επί του νομοσχεδίου «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του έργου της μελέτης, κατασκευής, χρηματοδότησης, λειτουργίας, συντήρησης και εκμετάλλευσης του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.) στο τμήμα Χανιά-Ηράκλειο» (ν. 5204/2025), κ.λπ.]

Όπως αναφέρεται ανωτέρω στις Γενικές Παρατηρήσεις, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 7 της Σύμβασης θεσπίζονται Αναβλητικές Αιρέσεις η πλήρωση των οποίων πρέπει να λάβει χώρα πριν την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης κατά την οποία η ολοκληρώνεται Σύμβαση Παραχώρησης, και ο Παραχωρησιούχος αναλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Ε.Χ.Κ.Β. Μία εκ των Αναβλητικών Αιρέσεων που πρέπει να πληρωθούν από την πλευρά του Ελληνικού Δημοσίου πριν από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Σύμβασης είναι και η υποβολή από τον Παραχωρούντα της Σύμβασης προς κύρωση στη Βουλή των Ελλήνων, με διεκπεραίωση όλων των σχετικών διαδικασιών (άρθρο 7 παρ. 2 της Σύμβασης). Όπως αναφέρεται στο κείμενο της παρ. 6 του άρθρου 7 της Σύμβασης, η μη πλήρωσή της αποτελεί επαρκή αιτία για την άσκηση από τον Παραχωρησιούχο του δικαιώματός του για υπαναχώρηση από τη Σύμβαση, ανεξάρτητα από οποιοδήποτε πταίσμα ή υπαίτια αδυναμία του Παραχωρούντος να προβεί σε κάθε τυχόν αναγκαία ενέργεια. Επίσης, ορίζεται ότι τα Μέρη, κατόπιν ειδικής έγγραφης συμφωνίας, μπορούν να θεωρήσουν μία Αναβλητική Αίρεση ως πληρωθείσα ή/και να παραιτηθούν από Αναβλητικές Αιρέσεις που η πλή-

ρωσή τους εναπόκεινται στο άλλο Μέρος, ενώ είναι δυνατή συμφωνία των Μερών για τη χρονική μετάθεση της πλήρωσης κάποιας Αναβλητικής Αίρεσης (άρθρο 7 παρ. 4 της Σύμβασης).

Εν προκειμένω, κατά τα ανωτέρω, η κύρωση της Σύμβασης από τη Βουλή των Ελλήνων δεν αποτελεί, ουσιαστικά, προϋπόθεση της ισχύος της αλλά λόγο για την άσκηση από τον Παραχωρησιούχο του δικαιώματός του για υπαναχώρηση από τη Σύμβαση, δοθέντος ότι, όπως ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 7 της Σύμβασης, τα Μέρη, κατόπιν ειδικής έγγραφης συμφωνίας, μπορούν να θεωρήσουν μία Αναβλητική Αίρεση ως πληρωθείσα ή/και να παραιτηθούν από Αναβλητικές Αιρέσεις των οποίων η πλήρωση εναπόκειται στο άλλο Μέρος (άρα και από την υποβολή της Σύμβασης προς κύρωση στη Βουλή των Ελλήνων), ενώ είναι δυνατή και συμφωνία των Μερών για τη χρονική μετάθεση της πλήρωσης κάποιας Αναβλητικής Αίρεσης (βλ., σχετικά, και Πράξη 427/2025 του Ζ΄ Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, σκέψεις 19 και 26 σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις οποίες, «(...) σε κάθε περίπτωση, η προβλεπόμενη νομοθετική κύρωση δεν είναι τελικά υποχρεωτική, καθόσον δύναται να αρθεί με ειδική συμφωνία των μερών (...)» (σκέψη 26)).

2. Επί του Άρθρου δεύτερου

Σύμφωνα με την προτεινόμενη ρύθμιση, «[υ]φιστάμενα κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου κτ[ή]ρια, εγκαταστάσεις και επεκτάσεις αυτών εντός του Εθνικού Χιονοδρομικού Κέντρου Βασιλίτσας (Ε.Χ.Κ.Β.) δύναται να υπάγονται στις διατάξεις του Κεφαλαίου Δ΄ του Τμήματος Ι του Μέρους ΣΤ΄ του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026), κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης, υπό τους όρους του παρόντος» (παρ. 1). «Για την υπαγωγή σύμφωνα με την παρ. 1, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτημα στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, που συνοδεύεται από: α) τεκμηρίωση της αναγκαιότητας διατήρησης είτε για το σύνολο είτε για ορισμένα εκ των κτιρίων, εγκαταστάσεων, επεκτάσεων και β) τοπογραφική αποτύπωση αυτών. Επί του αιτήματος του πρώτου εδαφίου εκδίδεται απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (παρ. 2). «Από την έκδοση της απόφασης της παρ. 2, οι κατασκευές που περιλαμβάνονται σε αυτή νοούνται ως νομίμως υφιστάμενες και δύναται να αποτελούν αντικείμενο οικοδομικής άδειας καταδάφησης, επισκευής, συντήρησης, εκσυγχρονισμού ή επέκτασης» (παρ. 3).

«Εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της απόφασης της παρ. 2 υποβάλλεται από τον παραχωρησιούχο του Ε.Χ.Κ.Β. μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση, κατά περίπτωση, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με την περ. η) του άρθρου 386 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, το Ελληνικό Δημόσιο δύναται να προσκομίσει τα ανωτέρω έγγραφα εντός ισόχρονης προθεσμίας, με δαπάνη του παραχωρησιούχου. Αν παρέλθει άπρακτη και η προθεσμία του δευτέρου εδαφίου, η απόφαση της παρ. 2 θεωρείται ως ουδέποτε εκδοθείσα» (παρ. 4).

Κατά την Αιτιολογική Έκθεση (σελ. 144), «[τ]α κτ[ή]ρια εντός του νομίμως καθορισμένου και λειτουργούντος Ε.Χ.Κ.Β. ανεγέρθηκαν χωρίς τις απαραίτητες οικοδομικές άδειες. Ωστόσο, επειδή αποτελούν βασικές υποδομές για τη λειτουργία του Ε.Χ.Κ.Β., απαιτείται η νομιμοποίησή τους, έτσι ώστε η αδειοδοτική κατάσταση του Ε.Χ.Κ.Β. να αντανakλά την πραγματική κατάστασή του. Άλλωστε, σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τον όρο 7.2 της Σύμβασης Παραχώρησης, η νομιμοποίηση των υφιστάμενων κτιρίων και των υφιστάμενων χρήσεων συνιστά αναβλητική αίρεση για την ολοκλήρωση της Σύμβασης, γεγονός που καθιστά τις προβλέψεις του άρθρου δεύτερου προαπαιτούμενο για την αποτελεσματική εφαρμογή της». «Με την αξιολογούμενη ρύθμιση, διασφαλίζεται η νόμιμη υπόσταση των υφιστάμενων κτιρίων και εγκαταστάσεων, με πρόβλεψη της διαδικασίας νομιμοποίησής τους με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος. Από την έκδοση της απόφαση νομιμοποίησης, δίνεται και η δυνατότητα κατασκευαστικής παρέμβασης στα κτίρια και εγκαταστάσεις (κατεδάφιση, επισκευή, συντήρηση, εκσυγχρονισμός ή επέκταση)» (Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 152).

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, με το άρθρο 26 του ν. 5025/2023 προβλέφθηκε η δυνατότητα να ανατίθεται με κ.υ.α. στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. η διεξαγωγή, για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, διαγωνισμού για την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που διαχειρίζεται το ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΟ ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΒΑΣΙΛΙΤΣΑΣ». Κατ' εξουσιοδότηση της ως άνω διάταξης εκδόθηκε η υπ' αρ. 233851/15.5.2023 κ.υ.α. (Β' 3366). Μετά την ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας, υπογράφηκε η κυρούμενη Σύμβαση Παραχώρησης (Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 143).

Οι εν λόγω εγκαταστάσεις βρίσκονται σε τμήμα της περιοχής του Πανευρωπαϊκού Δικτύου Προστατευόμενων Περιοχών «ΦΥΣΗ 2000» (Natura 2000), με την ονομασία Όρος Βασιλίτσα (Ειδική Ζώνη Διατήρησης, με κωδι-

κό GR 1310001, συνολικής εκτάσεως 8.036,81 τ.μ.), η οποία εντάσσεται στο Εθνικό Πάρκο Βόρειας Πίνδου. Όπως έχει νομολογηθεί, δεν απαγορεύεται, καταρχήν, η μεταβίβαση στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ακινήτων που εμπίπτουν στις ζώνες ειδικής προστασίας ή που περιέχουν ιδιαίτερα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος, «δοθέντος ότι ο τρόπος της αξιοποίησής τους θα καθορισθεί περαιτέρω με την έκδοση διοικητικών πράξεων και με πλήρη σεβασμό των χαρακτηριστικών των ακινήτων και των δεσμεύσεων που απορρέουν από αυτά» (ΣΤΕ 1788/2019) (Βλ., επίσης, και ΣΤΕ 987/2018).

Περαιτέρω, κατά πάγια νομολογία «(...) από τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 του Συντάγματος συνάγεται ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις της χώρας υπάγονται, ως φυσικά αγαθά και οικοσυστήματα και ανεξαρτήτως της ειδικότερης ονομασίας τους ή της θέσης τους σε σχέση προς τις οικιστικές περιοχές, σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό τη διατήρηση της κατά προορισμό χρήσης τους και τη διαφύλαξη της φυσικής και βιολογικής ισορροπίας. (...) Τα δασικά οικοσυστήματα μπορούν, κατ' εξαίρεση, να διατεθούν για άλλο σκοπό δημοσίου συμφέροντος σύμφωνα με τις αυστηρές προϋποθέσεις που τάσσει σχετικώς η δασική νομοθεσία και εντός των ορίων, την τήρηση των οποίων εγγυάται το άρθρο 24 του Συντάγματος, εφόσον, δηλαδή, ο σκοπός αυτός είναι από εκείνους που είναι επιτρεπτό να ικανοποιούνται με θυσία δασικής γης και, επιπλέον, εφόσον σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κρίνεται από τα αρμόδια δημόσια όργανα βάσει ειδικής και εμπειριστατωμένης αιτιολογίας και τεκμηριώσεως ότι η θυσία αυτή είναι πράγματι επιβεβλημένη και δεν υπερβαίνει το απολύτως αναγκαίο μέτρο για την ικανοποίηση του σκοπού δημοσίου συμφέροντος, για τον οποίο πρόκειται (...). (...) Σε εκτέλεση του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος εκδόθηκε ο ν. 998/1979 (Α' 289), ο οποίος κατέστρωσε λεπτομερές σύστημα προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων (...) και, περαιτέρω, εξείρεσε από το πεδίο εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας ορισμένες κατηγορίες εκτάσεων, όπως είναι αυτές που έχουν αφιερωθεί, κατά το νόμο, σε άλλη χρήση (...). Περαιτέρω, με ειδικό του κεφάλαιο ο ίδιος νόμος προέβλεψε σειρά δραστηριοτήτων, οι οποίες, κατ' εξαίρεση, είναι επιτρεπτό να εγκαθίστανται εντός εκτάσεων δασικού χαρακτήρα, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις, βεβαίως, που συνάγονται, κατά τα προαναφερόμενα, από το Σύνταγμα και εξειδικεύει και ο ίδιος ο νόμος (...), αλλά και υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις που προσήκουν σε καθεμιά από τις δραστηριότητες αυτές κατά τους ορισμούς του εν λόγω τυπικού νόμου. Με τον τρόπο αυτό, ο κοινός νομοθέτης, προβαίνοντας ο ίδιος σε στάθμιση του δημοσίου συμφέροντος διατήρησης αδιατάρακτου του δασικού οικοσυστήματος και εκείνου που θα επέβαλλε την, κατ' εξαίρεση, αφιέρωση ορισμένης δασικής έκτασης σε άλ-

λο σκοπό, επέλεξε κανονιστικώς τις δραστηριότητες που θα ήταν, υπό προϋποθέσεις, επιτρεπτό να θίξουν το δασικό οικοσύστημα. Έτσι (...) ως τέτοιες δραστηριότητες ή έργα ορίζονται, μεταξύ άλλων και πάντοτε υπό προϋποθέσεις, η διάνοιξη οδών (άρθρο 48), οι τουριστικές εγκαταστάσεις (άρθρο 49), οι κατασκηνώσεις (άρθρο 50) (...), ποικίλα έργα υποδομής (...) (άρθρο 53), (...) ορειβατικά καταφύγια (άρθρο 56) κ.λπ.» (βλ. ΣτΕ Ολομ. 667/2021).

Επομένως, η αξιοποίηση τελεί υπό τις δεσμεύσεις και τους περιορισμούς που προκύπτουν από την εφαρμογή των πάσης φύσεως διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, μεταξύ των οποίων και οι περιορισμοί που τίθενται στη χρήση των ακινήτων κατά την περιβαλλοντική νομοθεσία (βλ. ιδίως ν. 1650/1986 και ν. 998/1979), εφόσον επιτρέπεται από το νομικό καθεστώς της προστατευόμενης περιοχής και υπό τους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζονται.

Υπό το φως των ανωτέρω, παρατηρούνται τα εξής:

Με την προτεινόμενη ρύθμιση παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής εγκαταστάσεων και επεκτάσεων τους στη διαδικασία νομιμοποίησης αυθαιρέτων του Κεφαλαίου Δ΄ του Τμήματος Ι του Μέρους ΣΤ΄ του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026), το οποίο αφορά αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης συντελεσθείσες μέχρι την 28.7.2011, χωρίς να προσδιορίζεται αν πρόκειται περί αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων με τέτοια χαρακτηριστικά.

Εξ άλλου, δεν καθίσταται σαφές αν πρόκειται περί αυθαιρέτων που εμπύπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 374 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας, τα οποία απαγορεύεται να υπαχθούν στις σχετικές διαδικασίες νομιμοποίησης - τακτοποίησης (βλ., ιδίως, περ. στ) αυθαίρετα σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, ια) αυθαίρετα σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιγ) αυθαίρετα σε ρέμα ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986). Τυχόν νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές προσκρούει στη συνταγματικώς κατοχυρωμένη προστασία τους, άνευ τεκμηρίωσης όσον αφορά τη συνδρομή εξαιρετικών λόγων δημοσίου συμφέροντος που τυχόν δικαιολογούν τη διατήρησή τους ενόψει, επί παραδείγματι, τεχνικής βελτίωσης για λόγους δημόσιας ασφάλειας και περιβαλλοντικής προστασίας.

Επίσης, δεν καθίσταται σαφές αν αρκεί η υποβολή των αναφερόμενων στην παρ. 2 δύο (2) δικαιολογητικών (δηλαδή, τεκμηρίωση της αναγκαιότητας διατήρησης είτε για το σύνολο είτε για ορισμένα εκ των κτηρίων, εγκαταστάσεων, επεκτάσεων και τοπογραφική αποτύπωση αυτών) ή απαιτείται υποβολή και των δικαιολογητικών του άρθρου 386 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας (δηλαδή, στοιχεία όσον αφορά τα εμβαδά και τις χρήσεις των

αυθαιρέτων κατασκευών, φωτογραφίες, κατόψεις, τομές, τεχνική έκθεση ηλεκτρομηχανολογικού ελέγχου, υπεύθυνες δηλώσεις). Ειδικότερα όσον αφορά την αναφερόμενη στην παρ. 2 υπό α) «τεκμηρίωση της αναγκαιότητας διατήρησης είτε για το σύνολο είτε για ορισμένα εκ των κτ[η]ρίων, εγκαταστάσεων, επεκτάσεων», δεν προσδιορίζεται αν πρόκειται περί τεκμηρίωσης της αναγκαιότητας διατήρησης από τεχνική, οικονομική, περιβαλλοντική ή άλλη άποψη, ενόψει εξυπηρετήσεως κοινωφελούς ή άλλου σκοπού ή εξαιρετικής ανάγκης.

Περαιτέρω, προβλέπεται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, κατά περίπτωση, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με την περ. η) του άρθρου 386 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας, εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της απόφασης της παρ. 2. Μετά την άπρακτη πάροδο αυτής της προθεσμίας, παρέχεται δυνατότητα υποβολής των ως άνω εγγράφων εντός νέας, ισόχρονης, προθεσμίας. Προβληματισμός δημιουργείται, εν προκειμένω, όσον αφορά τη δυνατότητα λειτουργίας επί διετία κτηρίων και τεχνικών υποδομών τα οποία έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση, καθ' υπέρβαση ή άνευ σχετικής άδειας, χωρίς να βεβαιώνεται η τήρηση των αναγκών όρων δημόσιας ασφάλειας (πρβλ. και υποχρεώσεις του Παραχωρησιούχου κατά τη Σύμβαση Παραχώρησης (ιδίως άρθρα 15, 18, 19, 20, 21).

3. Επί του Άρθρου τέταρτου

Η διάταξη ορίζει ότι «[ο]ι κλίνες των ορειβατικών καταφυγίων της περ. ηη) της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) που υφίστανται ή πρόκειται να κατασκευαστούν εντός του Ε.Χ.Κ.Β. σε εφαρμογή της υπ' αρ. 1020/21.1.2025 απόφασης της Υπουργού Τουρισμού "Προορισμός Βιώσιμου Ορεινού Τουρισμού - προσδιορισμός νέου είδους εγκατάστασης ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014" (Β' 547) δεν προσμετρώνται στις κλίνες των λοιπών κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων που δύναται να ανεγερθούν σύμφωνα με τον ν. 4276/2014».

Αυτονόητο είναι ότι ο συνολικός αριθμός κλινών που δύναται να υφίσταται σε ορειβατικά καταφύγια και λοιπά κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός του Ε.Χ.Κ.Β. ορίζεται σύμφωνα με τον χαρακτήρα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που προβλέπει το ισχύον πολεοδομικό και περιβαλλοντικό καθεστώς για την περιοχή (βλ. Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 144), εντός των ορίων της φέρουσας ικανότητάς της.

4. Επί του Άρθρου πέμπτου

Σύμφωνα με την προτεινόμενη διάταξη, «[γ]ια το Εθνικό Χιονοδρομικό Κέντρο Βασιλίτσας εφαρμόζεται η παρέκκλιση αναφορικά με το πρόσωπο του γηπέδου της περ. στ) του δεύτερου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 252 του

Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας (ν. 5306/2026, Α' 88)».

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση (σελ. 144), «[ε]ισάγεται ειδική παρέκκλιση από την προϋπόθεση αρτιότητας και δόμησης ως προς το πρόσωπο του γηπέδου, προκειμένου να καταστεί εφικτή η ανέγερση των αναγκαίων κτισμάτων στο Ε.Χ.Κ.Β., καθώς λόγω της φύσης του αναπτύχθηκε σε ορεινή και μορφολογικά σύνθετη περιοχή και στερείται προσώπου σε οδό. Η παρέκκλιση επιτρέπει τη νόμιμη δόμηση και εγκατάσταση των απαραίτητων υποδομών, αποτρέπει τον αποκλεισμό επενδύσεων για λόγους καθαρά τυπικούς, όπως η έλλειψη προσώπου σε οδό. Συνοπτικά, η παρέκκλιση αποτελεί ειδικό ευνοϊκό καθεστώς, που υπηρετεί σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, ιδίως στο πλαίσιο της τουριστικής ανάπτυξης και της προαγωγής της ορεινής οικονομίας, χωρίς να αναιρεί τη συνολική πολεοδομική νομιμότητα» (βλ. και Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 143).

Σχετικά παρατηρείται ότι, κατά τη νομολογία, «(...) από το συνδυασμό των άρθρων 24 παρ. 1 και 2 και 17 του Συντάγματος συνάγεται θεμελιώδης, από πλευράς δυνατότητας δομήσεως, διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσομένων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, οι οποίες προορίζονται για δόμηση, και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού και, συνεπώς, η οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους (...) Στην δεύτερη κατηγορία περιοχών, εν όψει του ότι δεν είναι δυνατόν, από τη φύση τους και την έλλειψη πολεοδομικής οργάνωσης, να εξασφαλισθεί η τήρηση των κατά τα ανωτέρω συνταγματικών σκοπών, η δόμηση μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, δυνάμενη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό ιδιαίτερος αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές (...), ούτε να οδηγούν σε εξομίωση των εκτός σχεδίου περιοχών με εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών περιοχές ή στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (...), όπως δια της κατατήσεως ενιαίου γηπέδου σε μικρότερα όταν με αυτήν καθίσταται δυνατή, κατά τις παρομαρτούσες συνθήκες, η άμεση ή έμμεση δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δόμησης του (...)» (ΣΤΕ Ολομ. 176/2023 σκ. 15, βλ., επίσης, σκ. 20, και ΣΤΕ 1295/2024 σκ. 18 και 19.).

Υπό το φως των ανωτέρω, κρίσιμη είναι η διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα της εν λόγω περιοχής ως εκτός σχεδίου, τηρουμένων όλων των σχε-

τικών περιβαλλοντικών και χωροταξικών όρων. Προς τούτο, πρέπει να καθίσταται σαφές το είδος της δόμησης που επιδιώκεται εν προκειμένω.

5. Επί του Άρθρου έκτου

Στο παρόν άρθρο ορίζεται ότι «[η] ισχύς του παρόντος, της Σύμβασης και των Παραρτημάτων 1 έως 6 αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά στις επιμέρους ρυθμίσεις τους».

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 της Σύμβασης: «Η παρούσα Σύμβαση τίθεται σε ισχύ και παράγει έννομα αποτελέσματα από την Ημερομηνία Υπογραφής».

Υπό το φως των ανωτέρω, θα μπορούσε, ενδεχομένως, η φράση «της Σύμβασης και των Παραρτημάτων 1 έως 6 αυτής» να απαλειφθεί από το κείμενο της διάταξης.

Αθήνα, 8 Ιουλίου 2026

Οι Εισηγητές

Δημήτριος Βασιλείου

Ειδικός Επιστημονικός Συνεργάτης

Γεωργία Μακροπούλου

Επιστημονική Συνεργάτις

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος

Νομοτεχνικής Επεξεργασίας

Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος

Ομότιμος Καθηγητής του

Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο Προϊστάμενος της Α΄ Διεύθυνσης

Επιστημονικών Μελετών

Αντώνης Παντελής

Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής

Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου

Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών

Κώστας Μαυριάς