



Ίδρυμα Λαμπράκη

ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Πάνος Θεοδωρίδης

ΑΘΗΝΑ

Περιεχόμενα

ΤΙ ΕΙΝΑΙ Ο ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	3
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	4
Ο ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	6
ΤΟ ΝΕΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	8
ΟΔΗΓΗΤΙΚΟ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΥ 1: Ο ΞΕΝΩΝΑΣ	11
ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	11
<i>ΒΗΜΑΤΑ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ</i>	18
ΟΔΗΓΗΤΙΚΟ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΥ 2: ΕΣΤΙΑΣΗ & ΑΛΛΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ	31
LEADER ΤΟΠΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	31
<i>ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ</i>	34

ΤΙ ΕΙΝΑΙ Ο ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ο Αγροτουρισμός, όπως έξυπνα αστειεύτηκαν οι ειδικοί, είναι «η καλλιέργεια τουριστών στο χωράφι». Στην ουσία είναι κάθε προσοδοφόρα δραστηριότητα που γίνεται σε μια φάρμα ή σε ένα εκτροφείο, έχοντας ως στόχο την ψυχαγωγία και την εκπαίδευση των επισκεπτών.

Ο Αγροτουρισμός είναι μια μορφή τουρισμού της υπαίθρου, που επινοήθηκε τη δεκαετία του 60', τόσο στην Ευρώπη, όσο και στην Αμερική. Στην Αμερική, η εξάπλωση του πληθυσμού σε φάρμες, η ανάπτυξη της αυτοκινητοβιομηχανίας και η προσοχή που δόθηκε στις καλλιέργειες μετά το κραχ και το new deal, οδήγησε πολλούς κατοίκους πόλεων στην αναπόληση σκηνών του αγροτικού και κτηνοτροφικού βίου, κίνημα που ενισχύθηκε από το σινεμά και τη λογοτεχνία. Μετά το '60, η υπασία σε φάρμες και η επίσκεψη σε μικρούς ζωολογικούς κήπους αποτελούσαν αγαπητές συνήθειες. Ακολούθησε η περίοδος των διανυκτερεύσεων σε αγροτικές κατοικίες, οι οποίες περιλάμβαναν πρωινό με τους ιδιοκτήτες, με φρέσκα είδη από το χωράφι και τη φάρμα. Γρήγορα μετατράπηκαν τα ειδικά ταξίδια για τη γεωργία σε δημοφιλή τουριστικά πακέτα. Σήμερα, η ζήτηση αυτής της μορφής τουρισμού, επεκτείνεται σε πολλούς τομείς και δραστηριότητες : υπασία, παρακολούθηση και φωτογράφιση της άγριας ζωής, κυνήγι και ψάρεμα σε προκαθορισμένους τόπους επί πληρωμή, αναζήτηση γεύσεων, αγορές τροφίμων κατευθείαν από τις φάρμες, κατασκηνωτικός τουρισμός, διακοπές σε αγροτόσπιτα και ράντσα, συμμετοχή σε φεστιβάλ μουσικής και αγροτικού πολιτισμού, αναζήτηση γεωργικών προϊόντων σε ειδικές εκθέσεις, ειδικός τουρισμός σε φάρμες για την περίοδο των Χριστουγέννων, σχολικές εκδρομές και πολλά άλλα.

Στην Ευρώπη τα ίδια χαρακτηριστικά εμφανίζονται τροποποιημένα, καθώς η τοπική παράδοση είναι εξαιρετικά πλούσια και η κλίμακα των καλλιεργειών μικρότερη. Στο πλαίσιο αυτό ο αγροτουρισμός στηρίζεται σε μικρές και μεσαίες αγροκτηνοτροφικές μονάδες, στην εκμετάλλευση της τοπικής παραγωγής, αλλά επιπλέον στην κατασκευή ή παρασκευή τοπικών χειροτεχνημάτων και προϊόντων, καθώς και σε εκδηλώσεις τοπικού πολιτισμού, που εκτείνονται στις τέχνες και την ψυχαγωγία, αλλά και σε προβολή των ειδικών χαρακτηριστικών κάθε τόπου.

Η ανάπτυξη του Αγροτουρισμού ευνοείται από τις συνθήκες που φαίνεται πως επικρατούν στις ημέρες μας:

- ✓ Το αγροτικό εισόδημα είναι στάσιμο ή συρρικνώνεται
- ✓ Ο τουρισμός έχει αναδειχτεί στην πιο ισχυρή βιομηχανία του πλανήτη

- ✓ Ο τουρισμός υπαίθρου τείνει να γίνει η κύρια παροχή εναλλακτικών λύσεων απέναντι στο φαινόμενο του μαζικού τουρισμού
- ✓ Είναι σαφής η επιθυμία των ομάδων που προτιμούν τον αγροτουρισμό να μη θεωρούνται τουρίστες, αλλά συλλέκτες εμπειριών και βελτίωσης της ποιότητας ζωής τους.

Πάντως σε ολόκληρο τον κόσμο, υπάρχουν τέσσερις γενικές διαπιστώσεις που αξίζει να διαδοθούν, επειδή χαρακτηρίζουν στις μέρες μας ολόκληρο τον εναλλακτικό τουρισμό της υπαίθρου:

- ✓ Οι γυναίκες έχουν κυρίαρχο ρόλο στις δραστηριότητες αγροτουρισμού.
- ✓ Οι γεωργοί και οι κτηνοτρόφοι γενικά είναι ανοιχτοί στην υποδοχή και λειτουργία αγροτουριστικών μονάδων, επειδή αποτελεί επικερδή απασχόληση που διαρκεί πέρα από τις κλασικές σεζόν και αποκτούν καλή σχέση με τους επισκέπτες τους.
- ✓ Τα κίνητρα, τα κέρδη, ο τρόπος προσέγγισης και η τεχνική βοήθεια που υφίσταται παγκοσμίως, δεν παρουσιάζει μεγάλες τοπικές διαφορές.
- ✓ Οι πολιτιστικές εκδηλώσεις και ο τρόπος ψυχαγωγίας σε αυτόν τον τύπο τουρισμού, είναι διαδεδομένες δραστηριότητες και δεν επιφυλάσσουν οργανωτικές ή άλλες ιδιαιτερότητες.

Γενικά, ο αγροτουρισμός θεωρείται μια επιτυχημένη επιχειρηματική πτυχή του αγροτικού τομέα. Τα στατιστικά στοιχεία δείχνουν ότι ένα ποσοστό της τάξης του 20% του τουρισμού της υπαίθρου καλύπτεται από αγροτικές οικογένειες, που συμπληρώνουν έτσι το εισόδημά τους, κρατώντας την οικογένεια ενωμένη, αφού οι περισσότερες από τις αγροτουριστικές επιχειρήσεις είναι οικογενειακές.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ο όρος «αγροτουρισμός» αναφέρεται σε τουριστικές υπηρεσίες που προσφέρονται αποκλειστικά από ΑΓΡΟΤΕΣ. Ωστόσο, το συναφές χρηματοδοτούμενο πρόγραμμα υποστηρίζεται και από άλλες Ευρωπαϊκές δράσεις. Μέσα από το πρόγραμμα Leonardo, που έχει κυρίως δράσεις *δια βίου μάθησης*, υπάρχει η AGROTOURNET, ένα δίκτυο για τον αγροτουρισμό που έχει ως στόχους: (1) **Σύστημα εκπαίδευσης στον Αγροτουρισμό**: Διαδικτυακό πρόγραμμα εξ αποστάσεως εκπαίδευσης και κατάρτισης στον τομέα του Αγροτουρισμού σε θέματα όπως: «Ποιοτική εξυπηρέτηση πελατών», «Εμπορία», «Διαχείριση οικονομικού», «Διαχείριση Μονάδων Αγροτουρισμού», και «Ηλεκτρονική τεχνολογία». (2) **Σύστημα προώθησης της Αγοράς Αγροτουρισμού**: Βίντεο και έντυπο υλικό με πειστική επιχειρηματολογία προς χρήση από τους αρμόδιους κυβερνητικούς φορείς και τους κοινωνικούς εταίρους με στόχο την προώθηση της κουλτούρας του αγροτουρισμού. (3) **Δίκτυο Μελών Αγροτουρισμού**: Διαδικτυακή οργάνωση μελών για την προώθηση των συμφερόντων τους μέσω ηλεκτρονικών υπηρεσιών που θα παρέχει ο διαδικτυακός χώρος www.agrotour.net. Οι υπηρεσίες αποτελούνται από το «Σύστημα ηλεκτρονικής διαχείρισης πελατολογίου», το «Σύστημα κατάρτισης και εργοδότησης» για εντοπισμό αναγκών και ευκαιριών κατάρτισης καθώς, και θέσεων εργασίας στον Αγροτουρισμό, και το «Σύστημα

αξιολόγησης επαγγελματικών δεξιοτήτων» για την προώθηση της πιστοποίησης προσόντων που αποκτούνται στον αγροτουρισμό. (4) **Πιστοποίηση προσόντων αγροτουρισμού:** Σύστημα επιβεβαίωσης των επαγγελματικών δεξιοτήτων που αποκτούνται στον αγροτουρισμό και παροχής επικυρωμένης βεβαίωσης από τη Διοικούσα Επιτροπή του Δικτύου Μελών Αγροτουρισμού. Το δίκτυο εντάσσεται σε ευρωπαϊκό πρόγραμμα, και η συμμετοχή σε αυτό είναι προαιρετική.

Όλα τα σχετικά με το πρόγραμμα υποστήριξης του αγροτουρισμού, στην διεύθυνση <http://www.tringos.eu/agrotournet/el/agrotourism-web-directory>

Κάθε χώρα αναπτύσσει το δικό της σκεπτικό. Η Ιταλία και η Μεγάλη Βρετανία έχουν παράδοση στον αγροτουρισμό, η δεύτερη κλίνει και προς συνδυασμό με οικοτουρισμό. Μεθοδική και πιο «κρατική» από όλες τις χώρες είναι η Κύπρος, που κατάφερε από ένα συγκεντρωτικό μοντέλο προσαρμοσμένο στο νησί, να δημιουργήσει απλές συνταγές και μεθόδους, συχνά επιτυχημένες.

Στην Αμερική, υπό τον όρο Agritourism καλύπτεται ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, συνδεδεμένο πάντως με την γεωργική παραγωγή, ως τμήμα της αμερικανικής οικονομίας. Κυριολεκτικά «καλλιεργούν τουρίστες στους αγρούς». Καλή εισαγωγή προσφέρει η ιστοσελίδα <http://ric.nal.usda.gov/rural-tourism>. Υπάρχουν επίσης εκδόσεις του World Tourism Organization, (<http://www2.unwto.org/>) και του ICOMOS, ως τεχνικού συμβούλου της UNESCO. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον εκδηλώνει η ΝΑ Ασία, καθώς η παράδοσή τους σε αγροτικά προϊόντα αποδεκτά από τον δυτικό κόσμο, συνδυάζεται με την εμπορική της ανάπτυξη.

Ικανοποιητική ενημέρωση για τον **Ιταλικό αγροτουρισμό** παρέχεται στον κόμβο <http://www.agriturismo.it/en/>. Η χώρα παρουσιάζεται ανά περιφέρειες, που έχουν διαφορετική τοπική νομοθεσία (ανάλογα με το ανάγλυφο του εδάφους, το κλίμα, τις καλλιέργειες κλπ) και ανά κατηγορίες καταλυμάτων και δραστηριοτήτων, ώστε να είναι ευκρινής η ποσοστιαία συμμετοχή του αγροτουρισμού στο ιταλικό τουριστικό προϊόν. Μετά την περιφερειακή παρουσίαση, ακολουθεί λεπτομερής οδηγός όλων των αγροτουριστικών και συναφών επιχειρήσεων, ακόμη και οι τιμές των διανυκτερεύσεων, παραπομπή σε άλλες ιστοσελίδες κλπ.

Ο **Κυπριακός αγροτουρισμός** είναι εξ αρχής μια «κάθετη» επιχείρηση, η οποία έχει κυκλοφορήσει μια σειρά πολύ κατατοπιστικών οδηγιών για τους επιχειρηματίες, τους τουρίστες, τους αγρότες κλπ, που καταλήγει σε παρουσίαση όλων των επιχειρήσεων αυτού του τύπου. Η ειδοποιός διαφορά είναι ότι η Κύπρος προχώρησε κατ' αρχάς στην ανάδειξη «παραδοσιακών οικισμών» διαφόρων τύπων και στη συνέχεια υποστήριξε σε επίπεδο χωριού την ανάπτυξη και αξιοποίηση αναπαλαιωμένων παραδοσιακών κατοικιών. Για την ώρα, οι τέσσερις περιφέρειες της χώρας έχουν εντάξει στο πρόγραμμα 51 χωριά. Και εδώ υπάρχει αναφορά σε κάθε ξενώνα, με τιμές και περιγραφές. Επισυνάπτεται συχνά και κατάλογος προϊόντων. Όλη η «κυπριακή εμπειρία» στο portal <http://www.agrotourism.com.cy/>.

Ο ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι δημογραφικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες ευνοούν την ανάπτυξη του αγροτουρισμού στην Ελλάδα. Οι ιδιοκτησίες είναι μικρές, το ενδιαφέρον για την ελληνική περιφέρεια και την αγροτική ζωή είναι έντονο από μέρους των κατοίκων των αστικών κέντρων, οι οποίοι στην πλειονότητά τους προέρχονται από αγροτικές οικογένειες πρώτης ή δεύτερης γενιάς και έχουν στην συνείδησή τους εξιδανικευμένο το αίτημα μιας «επιστροφής στην φύση». Αυτή η επιστροφή συμπληρώνει ήδη σχεδόν είκοσι χρόνια στον τόπο μας.

Στην Ελλάδα ο αγροτουρισμός ξεκίνησε ουσιαστικά τη δεκαετία του 1990, όταν η Κοινή Αγροτική Πολιτική, ένα σύστημα ευρωπαϊκών επιδοτήσεων υπέρ του Αγροτικού εισοδήματος, δημιούργησε την ανάγκη για νέες επιχειρηματικές πρωτοβουλίες, που υλοποιήθηκαν μέσω ειδικών προγραμμάτων.

Η εξελισσόμενη δημιουργία αγροτουριστικών επιχειρήσεων στην Ευρώπη, οδήγησε τον εκδότη Χρήστο Λαμπράκη να συμπεριλάβει τον αγροτουρισμό στα ενδιαφέροντά του. Έκρινε ορθώς ότι μπορούσε να αυξηθεί το αγροτικό εισόδημα και η «ανακάλυψη» από το κοινό των πόλεων μιας άλλης Ελλάδας, θα αναζωογονούσε την ύπαιθρο. Καθώς ήταν σε θέση να προβάλει τη σπουδαιότητά του στην ελληνική πραγματικότητα μέσα από την εκδοτική του δραστηριότητα, σύντομα οι πρωτοβουλίες του είχαν αποτέλεσμα. Ενώ η Ευρωπαϊκή Ένωση, μετά το Μάαστριχτ, αναλάμβανε πρωτοβουλίες βελτίωσης της θέσης των αγροτών, μέσα από τα προγράμματα δημιουργίας ξενώνων και βελτίωσης των υποδομών στη ύπαιθρο, η Ελλάδα ξεκίνησε την επιδίωξη επιχειρηματικών πρωτοβουλιών σε αυτόν τον τομέα.

Οι εταιρικές προσπάθειες που ξεκίνησαν τόσο από το δημόσιο, όσο και από μια ιδιωτική κίνηση που υποστήριζε τις πρωτοβουλίες του αγροτουρισμού, επικοινωνήσαν στην κοινή γνώμη, με την βοήθεια και του κόμβου in.gr, τη μεγάλη ποικιλία στον τρόπο ζωής των τοπικών κοινωνιών και έδωσαν τα μέσα σε πολλούς ανθρώπους να ξεκινήσουν επιχειρήσεις στην ελληνική περιφέρεια. Ξενώνες, γυναικείοι τοπικοί συνεταιρισμοί, εγκαταστάσεις ξενάγησης και παρατηρητηρίων σε προστατευόμενες ζώνες, σε ορεινούς όγκους και υδροβιότοπους, πρόσφεραν στο κοινό των πόλεων πόλους έλξης για να περάσουν Σαββατοκύριακα ή και σύντομες διακοπές σε μέρη, όπου μέχρι τότε ήταν αδιανόητο ότι θα προκαλούσαν ταξιδιωτικό ενδιαφέρον. Στις πρωτοβουλίες που ξεκίνησαν από τη δεκαετία του 90', στηρίχτηκε η φήμη των παραδοσιακών χωριών της Ηπείρου, η ζώνη των Πρεσπών, το ενδιαφέρον για λίμνες και ποτάμια, το ενδιαφέρον για τα δέλτα των μεγάλων ποταμών, η αναζήτηση της ιδιαιτερότητας σε πολλά νησιά του Αιγαίου και του Ιονίου, οι δρόμοι του κρασιού και της ελιάς, ενώ η Επίδαυρος οργάνωνε ήδη από το 1998 το πρώτο φεστιβάλ Αγροτουρισμού που συνεχίζεται μέχρι σήμερα.

Ωστόσο, αυτή η ελπιδοφόρα «επιστροφή στις ρίζες» σε αρκετές περιπτώσεις φάνηκε να τροποποιείται στην πράξη, όχι υπέρ των αγροτικών κοινωνιών. Συμμετοχή στα προγράμματα στήριξης της υπαίθρου είχαν και έχουν άτομα που δεν είχαν σχέση με αγροτικές ασχολίες. Επιπλέον, η φύση του αγροτουρισμού

υποτίθεται πως θα βοηθούσε τις αγροτικές οικογένειες να βελτιώσουν το εισόδημά τους, χωρίς να εγκαταλείψουν τις καλλιέργειες ή τα εκτροφεία τους, καθώς μια νέα πελατεία αναδύονταν δίπλα τους. Συνήθως όμως, οι επενδύσεις που εγκρίθηκαν, είχαν ελάχιστη ή μακρινή σχέση με τον αγροτουρισμό. Πόλεις απέκτησαν πολυτελή ξενοδοχεία, ιδίως για χειμερινά σπορ και τα παραδοσιακά προϊόντα λειτουργούσαν ως «κράχτες» για έναν τρόπο ζωής ξένο προς τον συνήθη τουρισμό υπαίθρου. Μεγάλες επενδύσεις που δεν είχαν σχέση με τον τουρισμό υπαίθρου, απορρόφησαν μεγάλο μέρος της δραστηριότητας πολλών διαχειριστικών υπηρεσιών.

Σήμερα, οι επιχειρήσεις με βάση τον αγροτικό χώρο (ξενώνες, παραδοσιακά προϊόντα, συνεταιρισμοί γυναικών, εναλλακτικές μορφές υπαίθριου τουρισμού, παρατηρητήρια στη φύση, ζώνες προστασίας του φυτικού και ζωικού αποθέματος και άλλα) είναι περίπου χίλιες πανελλήνια.

Ωστόσο, οι αγρότες δεν εκμεταλλεύτηκαν πλήρως τις δυνατότητες που έδιναν οι χρηματοδοτήσεις, η προβολή και η επικοινωνία της μεσογειακής διατροφής, των παραδοσιακών ξενώνων και η συνένωση των τοπικών δυνάμεων για έναν κοινό στόχο.

Η βασική χρηματοδότηση του αγροτουρισμού, η οποία προέρχεται κυρίως από τον FEOGA, δηλαδή από το ταμείο για την υποστήριξη του αγροτικού εισοδήματος, δεν οδήγησε στη διασφάλιση ολιστικής ανάπτυξης, καθώς δεν υιοθετήθηκαν οι καλές πρακτικές που από την δεκαετία του 60 είχαν προκαλέσει την άνθιση του αγροτουρισμού στην Ευρώπη και στην Αμερική. Η βάση των δικαιούχων οικονομικής υποστήριξης διευρύνθηκε, ώσπου έγινε καταχρηστικά μεγάλη. Για παράδειγμα η φιλοξενία επισκεπτών σε ένα αγροτουριστικό κατάλυμα, απαιτεί ποιοτικές προδιαγραφές, οι οποίες ωστόσο, διακρίνονται σαφώς από τη λειτουργικότητα, την πολυτέλεια και τις υπηρεσίες που είναι απαραίτητες ως κορύφωση του μαζικού τουρισμού και των πιο δημοφιλών προορισμών.

ΤΟ ΝΕΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η οικονομική κρίση που επηρεάζει την Ευρώπη, αλλά κυρίως την Ελλάδα, ωθεί τους Έλληνες στην ανακάλυψη της επιχειρηματικότητας σε νέες βάσεις και όχι πλέον ως μια επιδοτούμενη δραστηριότητα με εξασφαλισμένη πελατεία, ούτε φυσικά, ως μόδα. Χωρίς να έχει μειωθεί η ανάγκη για επιχειρηματικότητα, προέχει να βρεθούν εναλλακτικές πηγές προσοδοφόρων επιχειρήσεων, που δεν θα βασίζονται αναγκαστικά σε πολύ δαπανηρές επενδύσεις και άμεσης απόσβεσης αποτελέσματα. Με λίγα λόγια, ήρθε η ώρα ενός αγροτουρισμού που θα βασιστεί στις πρώτες αρχές και στα βασικά κριτήρια της λειτουργίας του.

Το Ίδρυμα Λαμπράκη, ξεκινά μια πρωτοβουλία ενημέρωσης και παροχής προς όλους ενός «οδικού χάρτη», στον οποίο αποτυπώνονται τα στάδια προσέγγισης μιας αγροτουριστικής επιχείρησης, αναλαμβάνοντας να επικαιροποιεί ή να αναθεωρεί ζητήματα που θα προκύπτουν από ενδεχόμενες αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο και στις πηγές χρηματοδοτήσεων. Ξεκινά με τη βασική αρχή να γίνει ο κάθε Δήμος της χώρας, μακριά από επιχειρηματικές περιπέτειες, ο ουσιαστικός σύνδεσμος μεταξύ Περιφέρειας και εμπλεκόμενων Υπουργείων, μεταξύ αγρότη-επενδυτή και του δαιδάλου που έχει να αντιμετωπίσει στην πορεία του προς μια αγροτουριστική επιχείρηση. Και ο λόγος είναι απλός: κάθε Δήμος, με τις υπηρεσίες και τη γνώση των τοπικών συνθηκών, των φυσικών και ανθρώπινων πόρων, γνωρίζει με ακρίβεια (ή μπορεί να προσεγγίσει πιο εύκολα) το δυναμικό που διαθέτει. Το πολιτιστικό του απόθεμα, τα δίκτυα που μπορεί να διαμορφωθούν, την κατάσταση των υποδομών, τον τουρισμό και τα αξιοθέατα της περιοχής του, την προϊστορία και την εξέλιξη των ομόλογων επιχειρήσεων που ενεργοποιούνται στα όριά του, τους ανέργους και τις ευπαθείς ομάδες.

Ο Δήμος, εφοδιασμένος με ένα εργαλείο όπως η παρούσα μελέτη (μαζί με μία πιλοτική εφαρμογή αυτοψίας που παρέχεται επίσης από το Ίδρυμα, σε περιοχή της επιλογής του Δήμου) και με τη συσσωρευμένη εμπειρία των στελεχών του, είναι σε θέση να οδηγήσει τον επενδυτή, μέσα από τις προκαθορισμένες επιχειρησιακές διαδρομές που καθορίζει το κράτος μέσω των Υπουργείων και της Περιφέρειας, προς τον κατάλληλο άξονα, πάνω στον οποίο κινηθεί με ασφάλεια και βεβαιότητα. Ένας Δήμος που συμμετέχει ενεργά στη ζωή της ευρύτερης Περιφέρειάς του και γνωρίζει όσο κανείς την τοπική κοινωνία, διαθέτει μια σειρά εργαλείων προσέγγισης και υπέρβασης επιμέρους σταδίων, δουλεύοντας φυσικά σε πολλαπλά επίπεδα:

(α) Εκτιμά τις προθέσεις του επενδυτή και του γνωστοποιεί μέσα από το επιχειρησιακό του πρόγραμμα, τις προγραμματισμένες δράσεις που μπορούν να αναπτυχθούν και κατά πόσον οι προθέσεις του είναι συμβατές με την πραγματικότητα. Οι οχλούσες χρήσεις, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι ζώνες περιβαλλοντικής προστασίας, οι όροι δόμησης και οι επιμέρους διατάξεις, είναι πληροφορίες που απαλλάσσουν τον επενδυτή από μάταιες προσπάθειες, ή τον κατευθύνουν ανάλογα.

(β) Παρέχει στα ιδιωτικά γραφεία Συμβούλων Έργων ή επενδύσεων, αντικειμενικά επίσημα στοιχεία, ώστε να μειωθεί το κόστος αναζήτησης αυτών των στοιχείων και επομένως, οι παρεχόμενες υπηρεσίες. Ως αποτέλεσμα, οι Σύμβουλοι θα μπορούν πιο άνετα να οδηγήσουν τους πελάτες τους σε ξεκάθαρες λύσεις που προέρχονται από ακριβή και επικαιροποιημένα στοιχεία.

(γ) Λειτουργεί ως βάση εξειδίκευσης του συντονιστικού έργου της Περιφέρειας, παρέχοντας υλικό από αυτοψίες, κατόπιν ανάλυσης και επεξεργασίας των οδηγιών και τισων προτεραιοτήτων της.

(δ) Κυρίως, είναι ο μοναδικός φορέας που μπορεί να συντονίσει τοπικά ένα σύνολο δράσεων, καταγράφοντας και αναλύοντας τη δυνατότητα και πιθανότητα ίδρυσης clusters στα όρια του Δήμου, αλλά και πέρα από αυτά, με συνέργειες άλλων δήμων και φορέων.

(ε) Τέλος, ο Δήμος είναι πολύ σπουδαίος συντελεστής μεταξύ παραγωγών, επενδυτών, αυτοδιοίκησης και Δημοσίου, ώστε να επιτευχθούν οι απαραίτητες συνέργειες που στο μέλλον θα αναδείξουν τη χώρα μας σε βασικό προορισμό. Είναι ο βασικός ευεργετούμενος φορέας, που μπορεί να δημιουργήσει τις συνθήκες για τη συνεργασία μεταξύ επιχειρηματιών, παραγωγούς και άλλους ενδιαφερόμενους για να συμφωνηθεί ένα Συμβόλαιο Ποιότητας τοπικού προϊόντος, ένας παραγωγικός κόμβος σε ένα υπάρχον δίκτυο, να συμβάλει θετικά στην κατεύθυνση της συμβολαικής γεωργίας, ή να αναπτύξει περιβαλλοντικές δράσεις σε συνεννόηση με την Περιφέρεια, για έμμεση στήριξη του αγροτουρισμού και επιλεγμένων μορφών τουρισμού υπαίθρου, μέσα από την ένταξη σε προγράμματα υποδομών, κατασκευών και εργαλείων ανάπτυξης μέσω του επιχειρησιακού προγράμματός του.

Ο αγροτουρισμός ευνοεί την επαφή με τη φύση και δεν έχει μαζικότητα. Δεν έχει στόχο την κίνηση και τα εμπορικά πλεονεκτήματα ενός θεματικού πάρκου. Η βοήθεια των απασχολούμενων με τον αγροτουρισμό και τις κατηγορίες που η ελληνική νομοθεσία περιλαμβάνει σε αυτή τη μορφή τουρισμού, δεν προέρχεται από τη συνεργασία με τους επαγγελματίες της υποστήριξης της ξενοδοχειακής οργάνωσης, αλλά από συστήματα συνεργασίας, και δίκτυα αλληλοκάλυψης, τα λεγόμενα clusters που αποτελούνται από ομοειδείς ή συναφείς επιχειρήσεις, οι οποίες αναλαμβάνουν έγκυρα και με προδιαγραφές ένα τμήμα της απαραίτητης οργάνωσης ενός αγροτουριστικού πλαισίου, βοηθώντας τους ξενώνες, τις ταβέρνες, τις ξεναγήσεις, τις διαδρομές, τις αγορές αναμνηστικών και χρήσιμων ειδών, τα ψυχαγωγικά δρώμενα, το πολιτιστικό απόθεμα την παράδοση και τις εκδηλώσεις να έρθουν σε συνάφεια, να βοηθηθούν μεταξύ τους, ώστε ο επισκέπτης, η οικογένεια, μια ομάδα φίλων, μια τάξη ενός σχολείου, να αισθανθούν μέλη της τοπικής κοινωνίας και να συμβάλουν στην καλή της φήμη.

Ο αγροτουρισμός, όπως έχει εξελιχθεί η ελληνική αγορά, δεν μπορεί να επικαλύψει άλλες δραστηριότητες και να τις αντικαταστήσει πλήρως. Δεν είναι στόχος του, για παράδειγμα, να ελέγξει ένα μόνιμο κύμα μαζικού τουρισμού, όπου έχει επικρατήσει από άλλες διαδικασίες και πρακτικές. Οι επιπτώσεις του μαζικού τουρισμού δεν

επηρεάζονται παρά μόνο από το διεθνές τουριστικό χρηματιστήριο. Ωστόσο, επιτρέπεται και στον εναλλακτικό τουρισμό να υπάρξει. Επίσης, σε κάποιο βαθμό, μπορεί να εκμεταλλευτεί την ύπαρξη μεγάλου πλήθους επισκεπτών, προβάλλοντας πιστοποιημένα τοπικά προϊόντα. Ο αγροτουρισμός είναι στην ουσία νησίδες ποιότητας, κάλου και ενδιαφέροντος φαγητού, σε λογικές τιμές και σε περιβάλλον καθαριότητας και πιστοποιημένων υπηρεσιών, που υπόκειται σε τακτική επιθεώρηση και υποβοηθείται μέσα από δίκτυα και ένταξη σε διάφορες μορφές συνεργασίας και εταιρικές συμπράξεις.

Η προετοιμασία μιας επένδυσης έχει ως στόχο να δημιουργήσει ένα **Προφίλ της περιοχής** και ένα ακριβές **πορτρέτο του επενδυτή**. Τα παρακάτω στοιχεία είναι καταγεγραμμένα ώστε να αποτελέσουν οδηγό της επένδυσης και όχι διαφημιστική προβολή της περιοχής που σχεδιάζεται η επένδυση των καλών προθέσεων των ενδιαφερομένων. Είναι καλό να δημιουργηθεί από το Δήμο ένα προφίλ της περιοχής του, που θα δίνει ακριβή και αντικειμενικά στοιχεία και περιγραφές που θα έχουν στόχο την πρόληψη περιπετειών και την επισήμανση προβλημάτων. Το **προφίλ της Περιοχής** είναι ένα εσωτερικό έγγραφο που κατευθύνει τον επενδυτή στα υπέρ και τα κατά μιας επένδυσης, συχνά οδηγώντας τον σε μερική αναθεώρηση κάποιων σκέψεών του, ώστε να γλυτώσει χρόνο και χρήμα. Εάν ο Δήμος είναι σε θέση να δώσει μόνο τα στοιχεία, χωρίς άλλη επεξεργασία, είναι ασφαλές να αναθέσει σε ένα ειδικό γραφείο να συντάξει το Προφίλ της Περιοχής, και να χρεώνει τις υπηρεσίες Προφίλ στον επενδυτή.

Ο ΤΟΠΟΣ

Περιοχή (περιφέρεια, δήμος, διαμέρισμα)

Ακριβείς ονομασίες πόλεων, κωμοπόλεων και χωριών, με οικισμούς και συνοικισμούς. Διοικητική διαίρεση και σημερινή διάρθρωση κατά το πρόγραμμα Καλλικράτης. Ενδεχομένως και εφόσον υπάρχει ιστορικό, αναγραφή των διαφόρων διοικητικών μορφών της περιοχής.

Γεωγραφικές και γεωφυσικές ορίζουσες

Σύντομη περιγραφή των γεωφυσικών δεδομένων της περιοχής (ανάγλυφο εδάφους) φύση εδάφους, πετρώματα, χαρακτηρισμός εδάφους κατά περιοχές (ορεινό, ημι-ορεινό, πεδινό). Αναλυτικά ο υδάτινος πλούτος, τα πλημμυρικά φαινόμενα και σε τι οφείλονται, σεισμικότητα, βασικά μετεωρολογικά στοιχεία, ποσοστά υγρασίας, συνθήκες μικροκλίματος (όπου παρατηρήθηκαν), υδατοκρίτες και επίδραση άλλων περιοχών ή προς άλλες περιοχές. Επικρατούσα χλωρίδα και πανίδα, τοπικά φυτά, δάση και χαρακτηρισμοί, προστατευόμενα ζωικά και φυτικά είδη, δρόμοι αποδημητικών, περιβάλλον γενικά, καλλιέργειες και εκτροφές (με σύντομο ιστορικό). Ειδική παράγραφος σε σχέση με τη θάλασσα ή μεγάλες λίμνες, ποταμούς, κλπ, αλλά και ειδικά χαρακτηριστικά ορεινών όγκων, δυσχερειών λόγω κλίματος, προσβάσεων κλπ.

Ειδική περιοχή επένδυσης

Οικόπεδο ή κτίσμα. Κατάσταση, προσανατολισμός, περιληπτική περιγραφή επένδυσης (ξενώνας, δυναμικότητα, είδος εστίασης, άλλη δραστηριότητα) βασικές αποστάσεις από χαρακτηριστικά σημεία του περιχώρου (κέντρο πλησιέστερου οικισμού, υποδομές υγείας, ασφάλειας, διοίκησης κλπ)

Αναπτυξιακό ιστορικό περιοχής

Επενδύσεις, κατασκευές, υποδομές, σημαντικά ιστορικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά (π.χ έλευση εργατών από άλλες περιοχές). Τοπικά προγράμματα υπό μορφή (α) κτιριακών έργων, (β) βελτίωσης υποδομών και (γ) προγραμμάτων επιμόρφωσης και ανεργίας. Συμμετοχή της περιοχής σε ευρύτερα δίκτυα ή υπερτοπικά προγράμματα (διέλευση φυσικού αερίου, φωτοβολταϊκά, ένταξη σε ζώνες περιβαλλοντικής προστασίας). Σύντομη αναφορά σε αποτελέσματα προγραμμάτων που έχουν ήδη υλοποιηθεί ή είναι σε διαδικασία ολοκλήρωσης. Έργα ΕΣΠΑ και προβλέψεις για το μέλλον (2014-2020). Γενικά περιεχόμενα που αφορούν είτε τις εθνικές στρατηγικές μελέτες για την περιοχή, είτε βάση του πρόσφατου επιχειρησιακού προγράμματος. Χρονίζουσες εκκρεμότητες, όπως ύδρευση, άρδευση, εναλλακτικές καλλιέργειες, βιολογικοί καθαρισμοί, ανακύκλωση, διαχείριση λατομείων, προβλέψεις κλπ. Είναι καλό αυτές οι αναφορές να συναρτηθούν υποσημειώνοντας την αρμοδιότητα του φορέα που τα παρακολουθεί (υπουργεία, γενικές γραμματείες, περιφέρειες). Επίσης, για κάθε αναπτυξιακή πρωτοβουλία, να αναγράφεται η γεωγραφική ζώνη και οι περιβαλλοντικά προστατευόμενες περιοχές. Το τμήμα αυτό κλείνει με στατιστικά οικονομικά στοιχεία από την ΕΣΥΕ και άλλες πηγές, ειδικά για την ανεργία και άλλα χαρακτηριστικά που ενδιαφέρουν.

Εξέταση του περιβάλλοντος υποδοχής της επένδυσης

Ουσιαστικά είναι η καταγραφή του πολιτιστικού περιβάλλοντος, των επιχειρήσεων ψυχαγωγίας, τα θεάματα και τα φεστιβάλ. Είναι πολύ σπουδαίο να καταγράφουν τα δρώμενα, τους χώρους και το πολιτιστικό απόθεμα αλλά και το σύγχρονο πολιτισμό ως προς την φυσική προσβασιμότητα που διαθέτει η περιοχή και η γειτνιάσή της με μνημεία ή δρώμενα που ενδεχομένως ανήκουν σε άλλη διοικητική ενότητα (λόγου χάρη, το πολιτιστικό περιβάλλον της Μάνης ή της Ροδόπης δεν επηρεάζεται από διοικητικά σύνορα). Αναφέρονται προσεγγιστικά και όχι εξαντλητικά (αφού ο κάθε τόπος μπορεί να διαθέτει και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.) Οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί επισκέψιμοι χώροι. Τα πλησιέστερα μουσεία (ακόμη και εκτός διοικητικών ορίων της περιοχής) συλλογές και αίθουσες πολιτισμού. Οι πιο γνωστές στην Περιφέρεια ή στη χώρα, εκδηλώσεις, επέτειοι, ευκαιρίες μεγάλων συναθροίσεων, λαϊκά πανηγύρια, θρησκευτικά δρώμενα και τελετές.

Σε μία δεύτερη αναλυτική έκθεση, παρατίθενται βασικά δημογραφικά στοιχεία, πληροφορίες για τον πληθυσμό (απασχόληση, κοινωνικές συνήθειες, ιδιαιτερότητες) και βέβαια οι λεπτομερείς καταγραφές συνταγών, ηθών και εθίμων που έχουν επιβιώσει ή αναβιώνουν, σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες πολιτιστικές υποδομές και συσπειρώσεις πολιτών (σύλλογοι, σωματεία, ενώσεις, οργανισμοί, αίθουσες, δυναμικότητες, διαχρονικές εκδηλώσεις) στατιστικά του πολιτισμού: επισκέψεις, εισιτήρια, εκτιμήσεις δαπανών, ελλείψεις, τεχνικά χαρακτηριστικά, στατιστικές προσέλευσης, ανταποδοτικότητα (πόσα έργα αναπτύσσονται έναντι πόσων εσόδων) και λοιποί προγραμματισμοί. Προτάσεις περιπάτων, διαδρομών, ανά κατηγορία εναλλακτικών τουριστικών στόχων. Τέχνες, γράμματα, πολιτισμός, εμπόριο, διοίκηση, αρχιτεκτονικοί τύποι.

Τρίτο σημαντικό κεφάλαιο του περιβάλλοντος υποδοχής είναι η συσχέτιση των καλλιεργειών και των διατροφικών συνηθειών με το είδος της τροφής που καταναλώνεται σε σπίτια και καταστήματα εστίασης. Ποιες είναι οι τοπικές σπεσιαλιτέ και με ποιες συνταγές ή ιστορικές συγκυρίες μπορούν να συνδεθούν. Εδώ, δύο παράμετροι έχουν σημασία: να συγκεντρωθούν στοιχεία από την παράδοση του τόπου και να τεκμηριωθούν με παρατηρήσεις από το ιστορικό απόθεμα της περιοχής, τα προϊόντα, η «φήμη» των προϊόντων, και οι αναφορές κατοίκων, περιηγητών, όχι ως αναλυτικά ιστορικά γεγονότα, αλλά επικεντρωμένα στα συγκεκριμένα θέματα. Εδώ είναι απαραίτητη η σύνδεση της περιοχής με ξενώνες, εστιατόρια-ταβέρνες, εξυπηρέτηση επισκεπτών και πολύ γνωστά δρώμενα. Είναι καλό να υπάρχει κριτική εκτίμηση με παραδείγματα.

Η εξέταση αυτή, κλείνει με την περιγραφή δύο σημαντικών παραμέτρων: της δημιουργίας *σεναρίων* για τον επισκέπτη, των λεγόμενων *αφηγήσεων*. Οι αφηγήσεις είναι σημαντικό εργαλείο του τουρισμού της υπαίθρου. Οι θρύλοι, τα ιστορικά γεγονότα, η προφορική παράδοση, οι διαδόσεις για ένα κτίσμα ή μια κατάσταση ιδιότυπη, συντελούν στη δημιουργία ενός παραδοσιακού ιστού συναντίληψης του ανθρώπου, που συνδιαλέγεται με τους ανθρώπους που ακούν τη διήγηση. Η δεύτερη παράμετρος αναζητά κάτι βαθύτερο και ουσιαστικό που δικαιολογεί την ένταση της προσπάθειας και τη διατήρηση της επένδυσης: ποια είναι η εσωτερική σύμπνοια, η συνοχή της τοπικής κοινωνίας, ιδρύοντας έναν παραδοσιακό ξενώνα και φιλοξενώντας επισκέπτες που θα μείνουν, θα ξοδέψουν και θα διδαχτούν, αλλά οι εισπράξεις δεν υπάρχει περίπτωση να έχουν κάποια σχέση με το εύκολο χρήμα των βιαστικών περαστικών; Δηλαδή κατά πόσον η τοπική κοινωνία είναι σε καλή διάθεση να επιχειρήσει ένα τέτοιο βήμα, αντί να στραφεί σε λύσεις πιο απλές και πιο μοιρολατρικές; Πρόκειται στην ουσία για μιας μορφής εσωτερική αξιολόγηση του αγροτουρισμού, μια βαθμολογία βάσει κριτηρίων, που αν είναι χαμηλή, τότε μπορεί πάλι να υπάρξει αγροτουρισμός, αλλά μέσα από μια διαδικασία καλύτερης γνωριμίας «διά παραδειγμάτων» με το αντικείμενο. Αγροτουρισμός, με διενέξεις, λανθασμένη τοπολογία επένδυσης, συν την ήδη επιβαρυσμένη ατμόσφαιρα από την αφόρητη γραφειοκρατία, δύσκολα μπορεί να ανθίσει.

Παρατηρήσεις στο Προφίλ της Περιοχής

Είναι πολύ σημαντικό, η σύνθεση του Προφίλ να βρίσκεται πάντοτε στη διαχείριση ενός φορέα όσο γίνεται πλησιέστερα (α) σε στατιστικά δημόσια στοιχεία και (β) σε δυνατότητα επικαιροποίησης των στοιχείων, ανά τριετία τουλάχιστον (το ένα έτος είναι σαφώς προτιμότερο). Η ανάγκη ενός έγκυρου Προφίλ περιοχής αναδεικνύεται από την ίδια την πρακτική που εφαρμόζεται. Όλες οι μελέτες, οι σχεδιασμοί, οι προτάσεις, οι εισηγήσεις και τα συναφή θέματα ανάπτυξης, βελτίωσης και προγραμματισμού, περιέχουν ένα εισαγωγικό κεφάλαιο, που έχει συνθέσει ο αιτών ή ο εισηγητής και κατά κανόνα, από έλλειψη χρόνου και αδυναμία χρήσης επικαιροποιημένων στοιχείων, σπανίως δίνει σαφή εικόνα της υπάρχουσας κατάστασης του τόπου. Το αποτέλεσμα είναι ότι καμία επιτροπή ή φορέας έγκρισης του επιδίκου αιτήματος δε θα διαβάσει αυτή την εισαγωγή. Εάν ο κάθε Δήμος, αναλάβει να συνθέσει ένα Προφίλ της Περιοχής του, για να χρησιμοποιηθεί από

επενδυτές και υπηρεσίες, δηλαδή ένα μη διαφημιστικό, μη καταγγελτικό και μη θεωρητικό κείμενο, θα υπάρξει δραστική βοήθεια στο σχεδιασμό του μέλλοντος ενός τόπου.

Ο ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ

Μαζί με το προφίλ της περιοχής, έχει σημασία η παρουσίαση της επένδυσης, με καθαρό και σαφή τρόπο, ώστε να τηρηθεί κάθε απαραίτητη (ή τουλάχιστον αναγκαία) διαδικασία. Ο «επενδυτής» είναι βέβαια, σε πολλές περιπτώσεις ένας πολίτης που ασχολείται με τη γη. Με καλλιέργειες, εκτροφές ή συναφή επαγγέλματα. Σύμφωνα με τη στενή ερμηνεία του αγροτουρισμού, πρέπει να είναι αγρότης. Το κριτήριο είναι απλό: το εισόδημά του να προέρχεται από την άσκηση της γεωργίας ή κτηνοτροφίας ή αλιείας, τουλάχιστον κατά 51% του συνολικού του εισοδήματος. Η κατοχή γης ή τουλάχιστον η νόμιμη χρήση της σε περίπτωση ενοικίασης, εκχώρησης ή κληρονομιάς, είναι επίσης προαπαιτούμενο, όπου υπάρχει η ανάγκη της. Το προφίλ του επενδυτή, γραμμένο από τον ίδιο ή με επαγγελματική βοήθεια, έχει σημασία για τη στατιστική επεξεργασία του, και ο ειδικός επιστήμονας, ο σύμβουλος ανάπτυξης και εντέλει ο φορέας που παίρνει τις αποφάσεις, θα μπορούσε να έχει ακριβή εικόνα των στόχων και των προσδοκιών του επενδυτή, ώστε σε πολλές περιπτώσεις να υπάρχει πάντοτε η ρυθμιστική παρέμβαση.

Η μορφή ενός Προφίλ Επενδυτή, σπανίως έχει την μορφή ενιαίου κειμένου. Συνήθως πρόκειται για ένα είδος εντύπου στο οποίο τσεκάρονται οι απαντήσεις σε σταθερότυπο. Ωστόσο και ο ίδιος ο επενδυτής είναι καλό, πέρα από τα απαιτούμενα της αίτησής του, να μπει στη διαδικασία να γράψει μια σελίδα με τα σχέδιά του, τις επιδιώξεις του, τον χρηματοοικονομικό ορίζοντα που απαιτείται, τις φάσεις ολοκλήρωσης του έργου, το προσωπικό που θα απαιτηθεί και πως θα το πληρώνει. Επίσης είναι φρόνιμο, να συζητά τις μη εμπιστευτικές και προσωπικές γενικές απόψεις του για την επένδυση, με άτομα που εμπιστεύεται ή που σκοπεύει να συνεργαστεί ενδεχομένως μαζί τους.

Ταυτότητα ενδιαφερομένου

Όλα τα στοιχεία που απαιτούνται για ένα δημόσιο αίτημα. Στοιχεία ταυτότητας, διεύθυνση και τρόπος επικοινωνίας. Επειδή πολλοί φορείς ζητούν επανειλημμένα τα ίδια στοιχεία, είναι καλό να υπάρχουν επαρκή αντίγραφα των στοιχείων, με την μορφή υπεύθυνης δήλωσης και θεώρηση γνήσιου υπογραφής είτε αστυνομικού τμήματος, είτε ΚΕΠ.

Ο υπό ψήφιση νόμος προβλέπει και εταιρική σχέση επενδυτών, με άξονα και κριτήριο ότι είναι αγρότες. Το ζήτημα αυτό μπορεί να έχει εκ των πραγμάτων διάφορες συνέπειες στην επένδυση, για τις οποίες χρειάζονται να διαμορφωθούν ειδικά ερωτήματα, αφού υπάρξει κοινό εταιρικό ενδιαφέρον προς τις υπηρεσίες του δημοσίου και ακόμη καλύτερα, με νομική συνδρομή.

Επιλέξιμη νομική μορφή επένδυσης

Σύμφωνα με τον υπό επεξεργασία νόμο περί Αγροτουρισμού και τουρισμού υπαίθρου, που βρίσκεται στο στάδιο της διαβούλευσης και εκκρεμεί από το 2009 η ψήφισή του, επιχείρηση τουρισμού υπαίθρου θεωρούνται:

α) **Τουριστικά καταλύματα** όλων των μορφών του άρθρου 2, παράγρ. 1 και 2 του ν.2160/93 «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις» ([ΦΕΚ118.Α.1993](#)), όπως ισχύει, **μέγιστης δυναμικότητας σαράντα (40) κλινών**. Σε περίπτωση που οι επιχειρήσεις αυτές προσφέρουν, πέραν της διαμονής και **σίτιση, είτε πρωινό είτε γεύμα**, χρησιμοποιούν και προσφέρουν προς κατανάλωση υποχρεωτικώς προϊόντα που ανήκουν στο **καλάθι αγροτικών προϊόντων** της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου ή που **παράγονται στο οικείο αγροτικό νοικοκυριό τουλάχιστον κατά 40%**, σε περίπτωση επιχειρήσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.

β) **Εστιατόρια, ταβέρνες και παραδοσιακά καφενεία** τα οποία προσφέρουν προϊόντα της ελληνικής ή τοπικής παραδοσιακής κουζίνας ή αναψυκτικά και ποτά. Τα προσφερόμενα εδέσματα με χρήση παραδοσιακών συνταγών χρησιμοποιούν ως πρώτα υλικά, προϊόντα που ανήκουν στο καλάθι αγροτικών προϊόντων της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου ή παράγονται στο οικείο αγροτικό νοικοκυριό τουλάχιστον κατά 40%, σε περίπτωση επιχειρήσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.

γ) **Εργαστήρια παραγωγής, έκθεσης και πώλησης παραδοσιακών τοπικών προϊόντων**, ήτοι χώροι παραγωγής, έκθεσης και πώλησης τοπικών αγροτικών προϊόντων, τοπικών εδεσμάτων και προϊόντων λαϊκής τέχνης της περιοχής τους.

δ) **Επισκέψιμες παραγωγικές μονάδες**, όπως οινοποιεία, ελαιολαδοποιεία, τυροκομεία κ.λπ.

ε) **Επιχειρήσεις Αγροτουρισμού, Αλιευτικού Τουρισμού και Οινoturισμού**, όπως αυτές ορίζονται στα αντίστοιχα ειδικά κεφάλαια του παρόντος νόμου.

στ) **Κάθε άλλη επιχείρηση** παροχής υπηρεσιών σε σχέση με τις δραστηριότητες του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

Ο επενδυτής, λοιπόν, πρέπει να έχει αποφασίσει ποιιάς μορφής επένδυση τον ενδιαφέρει και να προχωρήσει στην έκδοση των σχετικών δικαιολογητικών, ώστε να εκκινήσει η επένδυσή του. Ας σημειωθεί πάντως πως για την ώρα, ο νόμος αυτός, τον οποίο αναμέναμε από καιρό, δεν έχει ψηφιστεί, επομένως ο επενδυτής πρέπει να αρκεστεί στην υπάρχουσα νομολογία, διατάξεις και εγκυκλίου. Η περιήγηση σε αυτόν το δαιδαλώδη χώρο είναι δύσκολη. Οι οργανωμένοι στον αγροτουρισμό επιχειρηματίες, για παράδειγμα έχουν αναφέρει ότι για να εμπορευτεί αυγά ο παραγωγός, χρειάζεται τέσσερις άδειες, ενώ ο Ευρωπαίος ομόλογός του, σε χώρες που ισχύει νομικό πλαίσιο για τον αγροτουρισμό, χρειάζεται μόνο μια άδεια.

Ο υπό επεξεργασία νόμος ορίζει και δύο ακόμη θέματα:

Αγροδιατροφικές συμπράξεις είναι αστικές μη κερδοσκοπικές εταιρίες, οι οποίες ιδρύονται σε επίπεδο περιφερειακής αυτοδιοίκησης, με σκοπό την προώθηση του καλαθιού αγροτικών προϊόντων της περιφέρειας αυτής.

Καλάθι αγροτικών προϊόντων μιας Περιφέρειας είναι το σύνολο των επιλεγμένων διατροφικών προϊόντων του πρωτογενούς τομέα, συμπεριλαμβανομένων και των προϊόντων αλιείας και

υδατοκαλλιεργειών, που η παραγωγή, η εκφόρτωση, η επεξεργασία και η συσκευασία τους πραγματοποιούνται στα γεωγραφικά όρια της αντίστοιχης Περιφέρειας.

Ο επενδυτής λοιπόν, πρέπει να γνωρίζει αυτές τις νέες για την Ελλάδα έννοιες. Οι **Συμπράξεις**, είναι περιφερειακές μονάδες που λειτουργούν για να προωθηθεί με κάθε τρόπο το λεγόμενο **καλάθι**, στην ουσία τα παραγόμενα προϊόντα σε κάθε περιφέρεια. Επομένως, σε αυτό διαφέρει αισθητά από τις τρέχουσες ξενοδοχειακές μονάδες ή ακόμη και από τα εστιατόρια ή άλλους χώρους εστίασης χωρίς αγροτουριστικό πρόσημο. Κατά ένα σοβαρό ποσοστό, αυτός που προσφέρει φιλοξενία αγροτουρισμού ή τουρισμού υπαίθρου, είναι υποχρεωμένος να προωθήσει τον τόπο του, κυριολεκτικά: να παρέχει τροφές που προέρχονται από τον τόπο, να καθοδηγεί τους επισκέπτες σε χώρους που αξίζει να δουν και να λάβουν μέρος σε δραστηριότητες της περιοχής. Πρόκειται, πέρα από την καλή πλευρά του ζητήματος και για ένα σαφές σύνορο ως προς τον άλλο τουρισμό. Δηλαδή για μια δέσμευση. Όποιος λοιπόν σκέφτεται ότι μπορεί να προσφέρει απλές υπηρεσίες ενοικιαζομένων δωματίων για να έχει την πρόφαση πως διαθέτει αγροτουριστική επιχείρηση, δεν θα τα καταφέρει. Και ο ξενοδόχος που έχει άλλους στόχους, με τις προδιαγραφές άλλου τύπου τουρισμού, δύσκολα να ενταχθεί.

Ας έχει λοιπόν υπόψη του ο επενδυτής, ότι ουσιαστικά ωθείται να κάνει μια έρευνα αγοράς και να επιζητήσει να ενταχθεί σε ένα δίκτυο συμπράξεων, τα λεγόμενα clusters που αποτελούνται από επιχειρήσεις, οι οποίες υποστηρίζουν η μία την άλλη. Έτσι, ο επισκέπτης θα κοιμηθεί, θα φάει, θα διασκεδάσει, θα επιμορφωθεί, θα ξεναγηθεί υπό μιας μορφής τοπική ομπρέλα, θα ζήσει τις εμπειρίες του σε λογικές τιμές και θα συνδεθεί πολύ περισσότερο με την τοπική κοινωνία, απ' όσο επιλέγοντας να κάνει διακοπές σε ένα ξενοδοχείο μαζικού ή όχι τουρισμού, αλλά διαφορετικής φιλοσοφίας.

Κατάταξη σε κατηγορία

Νέος αγρότης ή/και δικαιούχος πρώτης εγκατάστασης: Ο επενδυτής εκ των πραγμάτων, μπορεί να ανήκει σε κατηγορία που ευνοείται και πριμοδοτείται από ειδικά προγράμματα ή την κρατική πολιτική.

Απόκτηση γεωργικής εκμετάλλευσης από κληρονομία: Επενδυτής για παράδειγμα, που κληρονομεί γη και περιουσία από τους αγρότες γονείς του, εάν αυτοί πάρουν σύνταξη και του μεταβιβάσουν τον κλήρο και είναι ο ίδιος κάτω των 40 ετών, μπορεί να πάρει ένα βοήθημα πρώτης εγκατάστασης, ύψους 20 χιλιάδων ευρώ, που ποικίλει, ανάλογα με τα κριτήρια του προγράμματος που παρέχει μόρια στον αιτούντα. Τα κριτήρια έχουν να κάνουν με το ορεινό της εκμετάλλευσης, με την ενασχόληση σε βιολογικές ή ειδικές καλλιέργειες και άλλα. Αυτή είναι η κατηγορία του *Νέου Αγρότη*, στην οποία εμπίπτουν και οι παραχωρήσεις, σε συμβολικές τιμές, αγροτεμαχίων του δημοσίου προς εκμετάλλευση.

Απόκτηση αγροτικής εκμετάλλευσης (αγορά, ενοικίαση). Επιτρέπεται φυσικά η αγορά ή η μακροχρόνια μίσθωση γεωργικής εκμετάλλευσης. Αλλά η εκτίμησή της, και η βαρύτητά της δεν είναι ζήτημα μέτρησης στρεμμάτων, αλλά μέσα από τύπους συσχέτισμού της καλλιέργειας ή της εκτροφής σε μονάδες, ζωικές ή παραγωγικές.

Δικαιούχος πιλοτικών κινήτρων: Αυτές οι πριμοδοτήσεις δεν υπάρχουν εάν το εισόδημα του επενδυτή είναι μεγαλύτερο από άλλα επιτηδεύματα. Πάντως δεν απαγορεύεται η ενασχόληση με τον αγροτουρισμό ως δεύτερο επάγγελμα. Υπάρχει μάλιστα και πρόγραμμα μέσω του ΕΣΠΑ αλλά και πρόβλεψη για το επόμενο ΚΠΣ, που τοποθετείται για την περίοδο 2010-2020. Και σε αυτές τις περιπτώσεις, προβλέπεται κονδύλιο εξαιρετικά διευρυμένο για τους αγρότες Αγροτουρισμού (που περιλαμβάνει ακόμη και κάμπινγκ!) αλλά και Αγροβιοτεχνίας (έτσι ορίζεται η τυποποίηση προϊόντων, τα εργαστήρια χειροτεχνημάτων και τοπικής δημιουργίας και άλλα).

Ιστορικό επαγγελματικής δραστηριότητας.

Δεν βαρύνει στη δημιουργία φακέλου ενίσχυσης ή αδειοδότησης (πλην περιπτώσεων χώρων εστίασης και άλλων ειδικών περιπτώσεων), αλλά είναι πάντα χρήσιμο αυτό το ιστορικό και συνοδεύει το προφίλ του επενδυτή κατά την αναζήτηση συνεταιίριων ή χρηματοδοτών ή συνεργατών για την επιχείρησή του. Το ιστορικό έχει τη μορφή ενός απλού χρονολογίου απασχόλησης και εργασιών με τις οποίες ασχολήθηκε ο επενδυτής.

Για τον επιχειρηματία: Οι προϋποθέσεις ενεργοποίησης σε αγροτουριστική μονάδα, οποιαδήποτε, στο πλαίσιο των έξι κατηγοριών του υπό διαμόρφωση νόμου, υπάρχουν, απλώς δεν καλύπτουν όλες τις κατηγορίες. Ενδεικτικά, κατά την αναζήτηση πόρων και κινήτρων εγκατάστασης, μπορεί να ζητηθούν στοιχεία απόδειξης της μονιμότητας κατοικίας, πράγμα απαραίτητο στις παραμεθόριες περιοχές και όχι μόνο.

Διαμόρφωση του αντικειμένου της επιχείρησης.

Η απλή πρόταση «είμαι νέος αγρότης και σκοπεύω να ιδρύσω αγροτουριστικό κατάλυμα που θα προσφέρει υπηρεσίες που προβλέπονται από τον περί Αγροτουρισμού νόμο» απαιτεί πολύ ξεκάθαρη άποψη για πολλά ζητήματα που δε διακρίνονται από πρώτη ματιά αλλά χωρίς την εξαντλητική ανάλυση των δεδομένων, όπως συμβαίνει με πολλές επιθυμίες πριν από το άνοιγμα μιας επιχείρησης, είναι ο πλέον ασφαλής δρόμος για την είσοδο σε πολλά απρόβλεπτα προβλήματα.

Ας έχει υπόψη του ο επενδυτής ότι είναι καλό, να εκτιμήσει όλα τα κρίσιμα στοιχεία, που θα μετατραπούν σε ένα κατάλογο κριτηρίων, με τη βαρύτητά του το καθένα. Χωρίς αυτή την ανάλυση συνιστούμε να μην επιχειρηθεί καν το πρώτο βήμα.

Ο επενδυτής καλείται να απαντήσει στα εξής (ενδεικτικός ο κατάλογος):

Σας αρέσει η αγροτική ζωή; Ονειρεύεστε να εγκαταλείψετε την πόλη; Η οικογένειά σας συμφωνεί στα σχέδιά σας; Καταλαβαίνετε πως για να γίνει βιώσιμος ένας αγροτουριστικός ξενώνας χρειάζεται οικογενειακή προσωπική εργασία και προσωπική χρέωση εργασιών; Είστε ανεκτικός με τους ανθρώπους; Συμπαθείτε τα παιδιά; Μπορείτε να μένετε ψύχραιμος με νοοτροπίες που σας εκνευρίζουν; Είστε σε θέση να τηρήσετε ένα πρόγραμμα, όπως το σερβίρισμα πρωινού ή γεύματος σε συγκεκριμένες ώρες; Τι πολιτική θα ασκήσετε για τα κατοικίδια; Αντιλαμβάνεστε πως ξεναγώντας επισκέπτες στο κτήμα ή στη φάρμα σας, θα προέχει η ασφάλειά τους; Έχετε γνώσεις υπολογιστή και διαδικτύου; Ξέρετε καλά τον τόπο που θα επενδύσετε; Αν δεν τον ξέρετε, σκοπεύετε να τον εξερευνήσετε ο ίδιος πριν επιχειρήσετε την επένδυση; Τι καλλιέργειες θα δοκιμάσετε; Έχετε

εμπειρία σε αυτές; Μπορείτε να συνεργαστείτε σε σύμπραξη (cluster) και να ξοδεύετε αρκετές ώρες την εβδομάδα στις συνεννοήσεις με τρίτους για προμήθειες, ξεναγήσεις, οργάνωση προγράμματος; Κρατάτε τους λογαριασμούς σας σε τάξη; Φτιάξατε κατάλογο επαγγελματιών των οποίων άπαξ ή μονίμως θα έχετε την ανάγκη; Ξέρετε πως θα χρειαστείτε δικηγόρο, γεωτεχνικό, μηχανικούς του ΤΕΕ, προμηθευτές και εμπόρους υποδομών, εξοπλισμού και παροχής υπηρεσιών, υδραυλικό, ηλεκτρολόγο, εργολάβο, ενδεχομένως διακοσμητή, τυπογράφο, κατασκευαστή ιστοσελίδων και γραφίστα, συντηρητές, λογιστή, σοβαρή γραμματεία, e-shop ή/και e-booking, τουλάχιστον αγγλικά από έμπιστό σας πρόσωπο που να κατέχει από δημόσιες σχέσεις, εναλλακτικές λύσεις για όλες τις παροδικές αναποδιές (γεννήτρια, δεξαμενή νερού, πυρόσβεση και ασφάλεια επισκεπτών, πρόνοια για ετοιμότητα σε περίπτωση ασθένειας επισκέπτη, φαρμακείο ειδών πρώτης ανάγκης), πειστικές ξεναγήσεις, οδηγίες απλές και κατανοητές, μικρή βιβλιοθήκη ενημέρωσης αξιοθέατων, προγράμματα άλλων επιχειρήσεων για ψυχαγωγία επισκεπτών, για να περιοριστούμε στα βασικά.

Κι όλα αυτά, είναι απαραίτητο να τα έχετε απαντήσει πριν ασχοληθείτε σοβαρά με την επένδυσή σας. Η οποία, παρά τη δεδομένη κρίση, πρέπει να διαθέτει και ασφαλιστικές δικλίδες. Για παράδειγμα, αν μια εγκεκριμένη επιδότηση αργήσει, θα αλλοιωθεί το χρονοδιάγραμμά σας; Είστε σίγουροι πως έχετε συνθέσει έναν ακριβή, χωρίς υπερβολές και χωρίς κρυφές δαπάνες προϋπολογισμό;


Πριν να ξεκινήσετε, περιηγηθείτε στο διαδίκτυο με τη λέξη-κλειδί «αγροτουρισμός». Δείτε το παράδειγμα της Κύπρου και το παράδειγμα της Ιταλίας. Ενημερωθείτε για τις δράσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης.


Επομένως, πριν γράψετε στις επιθυμίες σας «ανοίγω ταβέρνα», να είστε σίγουροι ότι γνωρίζετε το σύνολο της απασχόλησης και των καθημερινών εξόδων μιας επιχείρησης. Σε αυτό τον τομέα, θα προσπαθήσουμε να σας είμαστε χρήσιμοι.

ΒΗΜΑΤΑ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ


Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ


Κατηγορία Φιλοξενίας

 **Τύπος ξενώνα.** Ο τύπος ξενώνα που επιτρέπεται ως αγροτουριστική επιχείρηση είναι δυναμικότητας έως σαράντα κλινών. Καθώς η οργάνωση σε δίκλινα θεωρείται τυπικά «ξενοδοχειακή» και ο αγροτουρισμός έχει δυναμική σε οικογένειες και μεγάλες παρέες, ένα ποσοστό σοβαρό των δωματίων πρέπει να καλύπτει ανάγκες περισσοτέρων ατόμων. Αυτό δεν σημαίνει, με την τρέχουσα πρακτική φιλοξενίας επισκεπτών να κατασκευάζονται ή να οργανώνονται πολύκλινα δωμάτια, αλλά προτιμάται ο τύπος των δίχωρων, που μπορεί να καλυφθεί με δύο δίκλινα δωμάτια. Επίσης τα μονόχωρα, έχουν σε αυτές τις περιπτώσεις τη δυνατότητα της φιλοξενίας και ενός παιδιού. Αυτά, έχουν σχέση με τον χώρο που προορίζεται να κτιστεί ή να μετατραπεί σε ξενώνα, όπως και αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου δόμησης. Αναλυτικά, αυτά είναι ζητήματα που θα συζητηθούν με τον αρχιτέκτονα, αλλά η γενική σας ενημέρωση είναι απαραίτητη.


 **Παραδοσιακό κτήριο.** Συνήθως παραδοσιακό ονομάζουμε ένα κτίσμα μιας ηλικίας που δεν προστατεύεται από αρχαιολογική διάταξη και δεν έχει δουλειές διατήρησης όψεων ή άλλες δεσμεύσεις. Μια άνετη κατοικία του μεσοπολέμου ή ένα υποστατικό, που δεν έχει κηρυχθεί διατηρητέο, δεν

παύει να είναι παραδοσιακό. Είναι υπέρ της επένδυσής σας να διατηρήσετε όσο γίνεται περισσότερα στοιχεία από την πρώτη μορφή του κτίσματος, όπως και να σεβαστείτε στοιχεία από το υλικό και τις λεπτομέρειές του. Το αυθεντικό παράγει προστιθέμενη αξία, ενώ η απομίμηση του παραδοσιακού όχι. Το ίδιο ισχύει και για τον περιβάλλοντα χώρο: πεζούλια, πηγάδι, τυχόν προσαρτήματα (στάβλοι, εργατόσπιτα, υπόστεγα). Ένα τέτοιο κτίσμα εντός σχεδίου, σε έναν οικισμό ή σε μια κωμόπολη, δύσκολα μπορεί να φτάσει την ανώτατη δυναμικότητα σε κλίσεις. Από τα παραδείγματα της νεοελληνικής πραγματικότητας που υπάρχουν, τα αστικά παραδοσιακά σπίτια είναι αρκετών επιπέδων, με όχι πολύ άνετο εμβαδόν. Ωστόσο έχουμε πολλά επιτυχημένα παραδείγματα ξενώνων σε αστικό χώρο με αυτές τις προδιαγραφές, αλλά επιτυχημένα, σε πολλά μέρη της Ελλάδας. Εκτός σχεδίου και εφόσον υπάρχει ο κατάλληλος χώρος γύρω (ελάχιστο τέσσερα στρέμματα, αλλά και μεγαλύτερη έκταση είναι επιθυμητή) υπάρχει πάντοτε η δυνατότητα να διατηρηθεί ένα κτίσμα παραδοσιακής μορφής, σωστά συντηρημένο, με τις νέες λειτουργίες που χρειάζονται και να υπάρξει επέκταση (αν είναι δυνατόν χωρίς πολλά επίπεδα, όταν το έδαφος είναι βολικό, ώστε να διευκολύνεται η εξυπηρέτηση των επισκεπτών). Το εκτός σχεδίου κτίσμα, χωρίς να υπολογιστεί το υπόγειο, έχει μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν 300 τετραγωνικά μέτρα, σε δύο επίπεδα, ισόγειο δηλαδή και όροφο. Όσο μεγαλύτερο και να είναι το οικόπεδο, αυτό το εμβαδόν δεν μεταβάλλεται.


 **Προστατευμένο κτίριο.** Με αυτόν τον όρο εννοούμε υπάρχον κτίσμα, το οποίο έχει δεσμεύσεις διαφόρων τύπων, που οι ελαφρύτερες ξεκινούν από την υποβολή και έγκριση της χρήσης και της μορφής του κτίσματος βάσει της μελέτης, χωρίς άλλες εμπλοκές, έως και την πλήρη απαγόρευση χρήσης και επισκευής από ιδιώτη, εάν πρόκειται για αρχαιολογικό προστατευόμενο μνημείο. Σε αυτήν την περίπτωση και εφόσον επιτευχθεί η λήψη των σχετικών αδειών, η προστιθέμενη αξία της επένδυσης είναι πολύ μεγαλύτερη, και ευρύνεται κι άλλο, εάν η αρχιτεκτονική προσαρμογή που θα γίνει δημιουργεί ένα καλό αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα.


 **Νέο κτίριο.** Αγροτουριστικό κατάλυμα σε άχτιστο οικόπεδο, εντός ή εκτός σχεδίου, σημαίνει ότι πρέπει να διαφοροποιηθεί από τους τρέχοντες ξενώνες που υπάρχουν παράλληλα με τα ενοικιαζόμενα δωμάτια σε έναν οικισμό. Καταρχήν, ο αγροτουρισμός δεν είναι υποχρεωτικό να συνυπάρχει με τουριστικά καταλύματα. Προσφέρει πολύ διαφορετικές υπηρεσίες, από τη φιλοξενία και την εστίαση των συνηθισμένων καταλυμάτων. Το πρώτο του χαρακτηριστικό είναι ότι πρόκειται για κατάλυμα του οποίου η λειτουργία ακολουθεί τον κύκλο της φύσης σε καλλιέργειες και φάρμες, καθώς τα εποχικά προϊόντα ποικίλλουν από εποχή σε εποχή. Επομένως, δεν είναι σοφό να υπάρξει αγροτουριστική επιχείρηση μόνο για τη θερινή περίοδο, καθώς ένα σημαντικό ποσό εσόδων, όχι υποχρεωτικά του καταλύματος, αλλά των παράλληλων δράσεων (αγορές προϊόντων, φαγητό και πολιτιστικά δρώμενα) προέρχεται από την εκμετάλλευση της επένδυσης σε όλη τη διάρκεια του χρόνου. Η οικογενειακή φύση των παρεχομένων υπηρεσιών, σημαίνει ότι οι λιγότεροι επισκέπτες του χειμώνα ή της άνοιξης,

θα έχουν αντιμετώπιση φιλοξενούμενου επισκέπτη, πράγμα που αναπτύσσει με διαφορετικό τρόπο τις σχέσεις του επενδυτή με τον πελάτη. Νέο κτίριο βέβαια δεν σημαίνει μήτε ένα αδιάφορο κτίσμα, χωρίς καμία χάρη, μήτε απομίμηση κάποιου παραδοσιακού τύπου κτίσματος.

 **Ειδικότητες, υπηρεσίες και λειτουργίες ενός αγροτουριστικού ξενώνα:** Ο αγροτουριστικός ξενώνας για να καλύπτει τις ουσιαστικές ανάγκες ενός επισκέπτη, μιας ομάδας, μιας συμμετοχής σε σύμπραξη (cluster) είναι απαραίτητο να στηρίζεται στη δουλειά του αγρότη, πρώτα απ' όλα διότι ο νόμος επιτρέπει την ασφάλιση στον ΟΓΑ μελών της οικογενείας που ασχολούνται με την εστίαση, τη φιλοξενία και την παραγωγή ειδικού τύπου πιστοποιημένων τοπικών τροφίμων και παραδοσιακών σκευασμάτων. Όλες οι απαραίτητες σε λειτουργία καταλυμάτων υπηρεσίες είναι απαραίτητες στον αγροτουριστικό ξενώνα. Ο τρόπος εξυπηρέτησης, επιμένουν όλοι οι ειδικοί, είναι βέβαια ουσιαστικός, ώστε οι επισκέπτες να αισθάνονται γνωστοί και αποδεκτοί από τους αμφιτρώνες. Οι οδηγίες και οι ξεναγήσεις στη φάρμα, στις εγκαταστάσεις, μέσα και έξω από τον ξενώνα, πρέπει να έχουν φιλικότητα και αποτελεσματικά στοιχεία υποστήριξης. Όποιος παρέχει υπηρεσίες σερβιρίσματος, ασφαλώς και πρέπει να καλύπτει όλες τις προδιαγραφές τάξης και καθαριότητας σε μια κουζίνα, σε ένα υγρό χώρο, στην επιλογή των υλικών, στον τρόπο σερβιρίσματος. Αυτός είναι εξάλλου και ο λόγος που πολλές αγροτουριστικές επιχειρήσεις, ιδίως αυτές που ενδιαφέρονται πραγματικά για αυτό που κάνουν, ενώνονται σε ομάδες υπαγόμενες σε κάποια κριτήρια και ακολουθούν κάποια πρότυπα, ενώ ταυτόχρονα δέχονται να τους γίνεται επιθεώρηση από εντεταλμένο ειδικό συνεργάτη του δικτύου ή της κοινής δευτεροβάθμιας υπηρεσίας, ώστε να υπάρχει πάντοτε υψηλή στάθμη παροχής υπηρεσιών.


ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

 **Ξεκινώντας:** Θα χρειαστείτε πληροφορίες, και ο πιο αποτελεσματικός τρόπος είναι είτε από συνεργάτες σας στην επένδυση, είτε από απευθείας ερώτηση στην υπηρεσία που θα απευθυνθείτε. Σε κάθε περίπτωση, είναι καλύτερα να ασχοληθείτε με αυτό που επιδιώκετε να κάνετε, χωρίς να απομακρύνεστε από τα χρήματα που διατίθενται, από τα χρήματα που χρειάζονται και το πιο σπουδαίο, από έναν καλό, χωρίς ευχές και αισιόδοξες προβλέψεις προϋπολογισμό του πρώτου διαστήματος λειτουργίας της επιχείρησης που έχετε επιλέξει. Ακόμη κι αν επιθυμείτε να οργανώσετε ξενώνα, ταβέρνα, καφενείο και να συνεργαστείτε με παραγωγούς τοπικών προϊόντων και γραφεία ταξιδιών, πρέπει αυτά να μη βρίσκονται στους συλλογισμούς σας συγκεχυμένα, αλλά με μια σειρά προτεραιότητας.

 **Δανεισμός και ίδια κεφάλαια.** Ξεκινώντας από τα βασικά, η αγροτουριστική επένδυση έχει ένα ποσοστό επιδότησης, εξαρτώμενο από την περιοχή, από το ειδικό τοπικό ενδιαφέρον και από κριτήρια που θέτουν οι οργανισμοί που διαχειρίζονται τις επιδοτήσεις. Πολύ δύσκολα οι επιδοτήσεις αυτές υπερβαίνουν το ήμισυ του κεφαλαίου σας, και μάλιστα είναι πάντοτε έναντι παραστατικών και κατόπιν ελέγχων, που ενίοτε καθυστερούν. Παράλληλα, πρέπει να γνωρίζετε ότι η διαδικασία έγκρισης,

υπαγωγής σε πρόγραμμα δανειοδοτήσεων, έχει ένα κόστος, ξεκινώντας από παράβολα για διάφορα ζητήματα, έως και οικονομικές συμφωνίες με τους συνεργάτες τους οποίους εσείς έχετε επιλέξει για τις μελέτες, τις κατασκευές και τις υπηρεσίες τους. Πριν τις αδειοδοτήσεις εξάλλου, ο φάκελός σας πέρα από την πληρότητα των παραδοτέων, πρέπει να είναι και ταμειακώς εντάξει με τις απαιτούμενες εισφορές σε ταμεία, σε ΔΥΟ, με διάφορα παράβολα κλπ.


Σε κάθε περίπτωση, οι λογαριασμοί που θα κάνετε στην προεργασία, είναι ο κύριος λόγος που το έργο θα προχωρήσει ομαλά, ή θα δέχεται κάθε τόσο καθυστερήσεις, μεγάλες ή μικρές.


 *Βοήθεια και συνεργασία με επαγγελματίες υποδομών φιλοξενίας.* Κατά την προεργασία της επένδυσης, είναι πολύ έξυπνο να περιηγηθείτε σε υπάρχοντα παραδείγματα εφαρμογών αγροτουρισμού. Εκτός από τη διαφήμιση και τις σκέψεις σε χαρτί, υπάρχει το ίδιο το κτίσμα, άνθρωποι που το «τρέχουν», η βοήθεια του περιβάλλοντος όπου η υπάρχουσα επένδυση λειτουργεί. Εκτός από την ξενάγηση, είναι απαραίτητο να πληροφορηθείτε (κι αυτό είναι δυνατό μόνο με ένα αξιόπιστο προφίλ που θα έχετε διαμορφώσει) σε ποιες διατάξεις μπορείτε να υπαχθείτε, και ποιος θα είναι εντέλει ο φορέας που θα σας ελέγχει. Φαίνεται ότι το κράτος έχει αποφασίσει να εντάξει τον ΕΟΤ στους εποπτικούς μηχανισμούς του αγροτουρισμού. Στο σχετικό νομοσχέδιο υπάρχει ειδική διάταξη για έκδοση σήματος ποιότητας, χωρίς το οποίο, καμία επιχείρηση εστίασης και φιλοξενίας δεν θα μπορεί να λειτουργήσει, και ιδιαίτερα επιχείρηση που έχει ως αντικείμενο ειδικές μορφές τουρισμού.

Οι πηγές απ' όπου μπορείτε να ενημερωθείτε και να αποφασίσετε τον τρόπο χρηματοδότησης, υλοποίησης και εφαρμογής των σχεδίων σας είναι τα κατά καιρούς εξαγγελλλόμενα προγράμματα της Ε.Ε, το υλικό που διαθέτει το Υπουργείο Γεωργικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, οι υπηρεσίες της Περιφέρειας, και σε πολλές περιπτώσεις οι ΟΤΑ της περιοχής σας. Ωστόσο, υπάρχει σημαντική και έντονη ιδιωτική πρωτοβουλία στο χώρο, που έχει υποκαταστήσει εξ ανάγκης την πολυνομία και τη σχετική δυσκολία να γίνει κατανοητός ο τρόπος διαχείρισης μιας τέτοιας επένδυσης. Η χώρα διαθέτει οργανωμένα γραφεία Στήριξης επενδύσεων, με τη μορφή συμβούλων. Υπάρχουν επίσης κοινοπραξίες και ενώσεις εταιρειών και προσωπικών επιχειρήσεων, τα οποία βρίσκονται σε πολλά μέρη της χώρας και ενεργοποιούνται στην υλοποίηση του συνόλου ή μέρους των διατάξεων για τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού. Άλλοτε έχουν τον χαρακτήρα δικτύου, στο οποίο ένας επενδυτής μπορεί να γίνει δεκτός, είτε έχουν άλλης μορφής κοινοπρακτική δράση.

Φυσικά, στα όρια του Δήμου (και της παλαιάς νομαρχιακής αυτοδιοίκησης που τώρα καλύπτεται από τις Ημπεριφέρειες) όπου θα υλοποιήσετε τα σχέδιά σας, υπάρχουν και άλλες ομοειδείς επιχειρήσεις που έχουν διάφορων μορφών συνεργασίες, ή παρουσιάζουν κάποια αυτονομία δράσης. Στην ουσία, η τάση της Ε.Ε αλλά και της Πολιτείας, είναι να συσπειρωθούν οι τοπικοί παράγοντες ανάπτυξης του τουρισμού υπαίθρου, όχι σε ανταγωνιστική, αλλά σε συνεργατική βάση: να δουλεύουν υποβοηθώντας τη λειτουργία τους (που παραμένει βέβαια αυτόνομη) με

συνέργειες, συμπράξεις, συνεννοήσεις, συμβολαικές συμφωνίες, υπαγωγή σε κοινά δίκτυα εξυπηρέτησης, οργάνωση κοινής πλατφόρμας δράσεων όπου αυτές είναι κοινές και δεν χρειάζονται δαπανηρές αυτοτελείς υποδομές. Για παράδειγμα, ένας παραδοσιακός φούρνος της περιοχής που έχει στα είδη του χειροποίητα καθημερινά ψωμάκια, μπορεί να τα διανείμει στους ενδιαφερόμενους τακτικά, κατόπιν συμφωνίας, και η διακίνηση να γίνεται από άλλον επαγγελματία του τόπου που καλύπτει τις προδιαγραφές. Διότι αυτό που δεν έχουμε ακόμη επισημάνει είναι πως ο αγροτουρισμός, δεν είναι απλώς εγκρίσεις και διαχείριση ξενώνων, χώρων εστίασης και διαχείρισης του χρόνου των επισκεπτών. Για να γίνει ελκυστικός και αποδοτικός, πρέπει οι επενδυτές, να δεχθούν ειδικές προδιαγραφές υλικών, λειτουργίας και διακίνησης. Επειδή γι' αυτά τα ζητήματα δεν υπάρχει ειδική μορφή έλεγχου, τα δίκτυα που έχουν ενεργοποιηθεί ως συμπράξεις τουριστικών επιχειρήσεων υπαίθρου, δέχονται όταν συμμετέχουν να επιθεωρούνται με συγκεκριμένο τρόπο από ειδικό επιθεωρητή, με βάση γραπτές προδιαγραφές και οδηγίες. Μόνο έτσι το Ειδικό Σήμα λειτουργίας μπορεί να γίνει και πραγματικό Σήμα Ποιότητας.

 **Νομοθετικό πλαίσιο.** Ακόμη και το σχέδιο νόμου, του οποίου αναμένεται η ψήφιση και περιλαμβάνει ορισμούς και διατάξεις για τον αγροτουρισμό, δεν είναι νομοσχέδιο-ομπρέλα που καλύπτει αυτοτελώς όλες τις απαιτήσεις μιας ενιαίας αντιμετώπισης. Ο επενδυτής, είναι υποχρεωμένος να περιφέρεται σε πολλές υπηρεσίες, να κάνει αιτήσεις σε πολλά υπουργεία και επιπλέον, θεσμοθετείται η κυρίαρχη θέση του ΕΟΤ στον έλεγχο και στη λειτουργία των αγροτουριστικών επιχειρήσεων, χωρίς βέβαια να παραχωρείται στον ΕΟΤ η αρμοδιότητα από οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία.

 **Διαδικασία αδειοδότησης.** Όταν ο επενδυτής ξεκαθαρίσει τι ακριβώς θέλει και ποια μέσα διαθέτει, πρέπει να προχωρήσει στην πρώτη φάση της επιχείρησής του, δηλαδή να διαμορφώσει συγκεκριμένες προτάσεις προς την Διοίκηση, με τη μορφή μελετών, οι οποίες θα εγκριθούν.

Ο πρώτος συνεργάτης μας είναι ένας τοπογράφος ή άλλος μηχανικός σχετικός που θα κάνει το τοπογραφικό, εάν δεν είναι σε ρυμοτομημένη περιοχή το οικοπέδο. Πρώτο φίλτρο, η καταλληλότητα. Χρειάζεται έγκριση του δασαρχείου, βεβαίωση από την αρχαιολογική υπηρεσία και μια βεβαίωση από την πολεοδομία για την αρτιότητα και τους όρους δόμησης του οικοπέδου που ισχύουν.

Ακολουθεί μια παράλληλη πορεία αδειοδοτήσεων από δύο ξεχωριστά «μονοπάτια»: η έκδοση οικοδομικής άδειας και η μελέτη βιωσιμότητας της επιχείρησης, συχνά με γεωτεχνικό υπόβαθρο.

Χρειάζεται για τη δεύτερη αυτή μελέτη, ένας ειδικός μελετητής (από οργανωμένο γραφείο συμβούλων ή επαγγελματία ιδιώτη) που να έχει εμπειρία στην σύνταξη οικονομοτεχνικής μελέτης με γεωτεχνικά χαρακτηριστικά, εάν η επένδυση σχετίζεται και με καλλιεργούμενη έκταση ή εκτροφείο.

Η μελέτη αυτή (συχνά τη συντάσσει εξειδικευμένος γεωπόνος) είναι στην ουσία μια ακτινογραφία της επένδυσης και εκθέτει τη βιωσιμότητά της ως επιτηδευματική δραστηριότητα. Περιλαμβάνει την οικονομική κατάσταση

του επενδυτή και τη μεταβολή των οικονομικών του στοιχείων από την ενάσκηση του ατόμου ή της εταιρείας με το συγκεκριμένο επιτήδευμα. Στη μελέτη αυτή αποδεικνύονται και τεκμηριώνονται όλες οι απαιτήσεις που θέτουν οι νόμοι για τις επιδοτήσεις ή τις απαιτούμενες προδιαγραφές και κριτήρια. Για παράδειγμα, εάν ο επενδυτής είναι μόνιμος κάτοικος, αποδεικνύεται από έγγραφο βεβαίωσης κατοικίας από τον Δήμο. Παρομοίως απαιτούνται όλα τα ασφαλιστικά, οικογενειακά και επαγγελματικά στοιχεία του επενδυτή, με τις ανάλογες βεβαιώσεις.

Ο φάκελος της μελέτης αυτής υποβάλλεται στον Δήμο που την προωθεί στην αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης. Η υπηρεσία κάνει αυτοψία, ελέγχει με ποικίλους τρόπους την πρόταση και τελικός στόχος είναι η συμπερίληψη της μελέτης σε σχετικό Πίνακα δικαιούχων. Ο Πίνακας έχει συγκεκριμένη διάρκεια ισχύος και ο επενδυτής παίρνει την έγκριση με τις επιλέξιμες δαπάνες. Η διαδικασία είναι ηλεκτρονικά δομημένη, με συνεχή παρακολούθηση, για διευκόλυνση των αρχών και του επενδυτή.

Εάν το οικόπεδο είναι άχτιστο ή περιλαμβάνει κτίσματα τα οποία θα συμπεριληφθούν στην επένδυση, χρειάζεται η συνεργασία με αρχιτέκτονα που θα εκπονήσει τη λεγόμενη αρχιτεκτονική μελέτη. Αυτή έχει αποδέκτη τις υπηρεσίες του ΕΟΤ που θα εγκρίνουν, κατά το νόμο τη λειτουργία, την εμφάνιση και τη μορφή του κτιρίου. Προσοχή: δεν είμαστε ακόμη στο στάδιο της πλήρους μελέτης. Χρειάζεται επίσης έγκριση, από πρωτοβάθμιο ή το κεντρικό αρχαιολογικό συμβούλιο εφ' όσον υπάρχει διατηρητέο κτίσμα μέσα στο οικόπεδο.

Ακολουθεί, ενώ αναμένεται η ολοκλήρωση της έγκρισης από τις υπηρεσίες του υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, η ολοκληρωμένη και πλήρης τεχνική μελέτη του έργου. Ανάλογα με την έκταση και τις προδιαγραφές λειτουργίας απαιτείται εκτός από τα αρχιτεκτονικά σχέδια, η στατική, η ηλεκτρομηχανολογική μελέτη και άλλες επιπλέον εγκρίσεις ώστε να υπάρξει η άδεια από την πολεοδομία. Ας σημειωθεί ότι υπάρχουν και παράβολα, φόροι, επιβαρύνσεις και προκαταβολές, τόσο προς τη ΔΟΥ της περιοχής, όσο και προς το ΙΚΑ.

Πρακτικές οδηγίες προς επενδυτές

Ολοκλήρωση του έργου και έναρξη της λειτουργίας του. Είναι πλέον η ώρα να ξεκινήσει η υλοποίηση του έργου. Επιβλέπει μηχανικός και συντάσσεται συμβόλαιο με εργολάβο ή με τα συνεργεία κατασκευής, εφόσον υπάρξει αυτεπιστασία. Ο μηχανικός υπογράφει πάντοτε τις τμηματικές παραδόσεις του έργου και είναι υπεύθυνος για την καλή εκτέλεση και την εναρμόνιση με την εγκεκριμένη μελέτη. Όπου προκύπτει δυνατότητα επιδότησης, αυτή γίνεται πάντα απολογιστικά με πιστοποιημένες τις εργασίες, επιθεωρημένες και με προσκόμιση των τιμολογίων και όλες τις αποδείξεις παροχής υπηρεσιών. Ας σημειωθεί πως σε αυτού του τύπου τις επιδοτήσεις, δεν επιτρέπονται αναθεωρήσεις και μεταβολές, και πληρώνεται μόνο το σύνολο των επιλέξιμων δαπανών κατά το ποσοστό που έχει εγκριθεί. Στην παρούσα φάση τα δάνεια από τράπεζες είναι απλώς εξαιρετικά σπάνια, και θα πρέπει να αναζητήσετε ίδια ή οικογενειακά κεφάλαια που θα προέρχονται από πηγές τις οποίες εκ των προτέρων θα έχετε εξασφαλίσει (λχ μακροχρόνιες

μισθώσεις ή πώλησης άλλων ακινήτων). Σε περιπτώσεις δανεισμού θα υποθηκευτεί το ακίνητο και θα ζητηθεί η εγγραφή του στο υποθηκοφυλακείο. Το σύνολο της επένδυσης πρέπει βέβαια να είναι ασφαλισμένο, και μετά την περάτωση του ξενώνα αναμένουν έγκριση όλες οι εργασίες που χάρη σε αυτές υπάρχει πυροπροστασία, σήμα ΕΟΤ και άλλες πολλές εγκρίσεις από δημοτικές και κρατικές αρχές (έγκριση λειτουργίας κουζίνας, αναψυκτηρίου, ταβέρνας κλπ).

Δεν παρέχεται καμία άδεια χωρίς δήλωση έναρξης επιτηδεύματος από τη ΔΟΥ, καθορισμός της φορολογικής υποχρέωσης και του τύπου του επιτηδεύματος, εγγραφή στο επιμελητήριο και άμεση έναρξη συνεργασίας με λογιστή, ο οποίος θα ασχολείται με την απόδοση του ΦΠΑ, των φόρων/κρατήσεων και των ελέγχων που θα γίνονται.

Η προσκόμιση στοιχείων στη ΔΟΥ και η συνέχιση της συνεργασίας με τον μηχανικό θα συνεχιστεί και για την ηλεκτροδότηση (συν το πλήρες σχέδιο των εγκαταστάσεων), για τον οικονομικό απολογισμό, αλλά και για την περίπτωση που χρησιμοποιήθηκαν ίδια κεφάλαια, οπότε πρέπει να αποδειχτούν μέσω ελέγχου του Πόθεν Έσχες.

  **Προέγκριση και Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του ΕΟΤ. Τα άρθρα 38 και 39 του νομοσχεδίου.**

Το άρθρο 38: Για τη χορήγηση της προέγκρισης του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας τουριστικού καταλύματος κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (Φ.Ε.Κ. Α' 118), ο αιτών υποβάλλει στην αρμόδια Υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α. Αίτηση – Υπεύθυνη Δήλωση σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 1599/1986 (Φ.Ε.Κ. Α' 75), στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του αιτούντος φυσικού ή νομικού προσώπου, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) και η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) στην οποία ανήκει. Για το νομικό πρόσωπο η αίτηση υποβάλλεται από τον κατά περίπτωση νόμιμο εκπρόσωπό του και συνοδεύεται από τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη νόμιμη σύσταση και λειτουργία του. Στην ίδια αίτηση για τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα υποδεικνύεται ο υπεύθυνος διευθυντής του καταλύματος και για τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα δηλώνεται η έννομη σχέση του αιτούντος (εμπράγματη ή ενοχική) με το ακίνητο.

β. αντίγραφο ποινικού μητρώου γενικής χρήσης, από το οποίο να προκύπτει ότι ο αιτών δεν έχει καταδικαστεί αμετάκλητα για κακούργημα ή για κάποιο από τα πλημμελήματα της κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, εκβίασης, πλαστογραφίας, παραχάραξης, βαριάς σωματικής βλάβης, παράβασης των διατάξεων περί ναρκωτικών ή των διατάξεων που αναφέρονται στα ήθη. Το ανωτέρω δικαιολογητικό αναζητείται υπηρεσιακά εφόσον εκδίδεται από ημεδαπή αρχή. Φυσικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια άλλου κράτους-μέλους της Ε.Ε. υποβάλλουν ισοδύναμο έγγραφο που έχει εκδοθεί από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους-μέλους με το οποίο βεβαιώνεται η μη καταδίκη για τα ανωτέρω αδικήματα. Αν στη χώρα καταγωγής ή προέλευσης δεν προβλέπεται η έκδοση εγγράφου ισοδύναμου προς το απόσπασμα ποινικού μητρώου, τούτο είναι δυνατόν να αντικατασταθεί από ένορκη βεβαίωση ή, για τα κράτη όπου δεν υφίσταται τέτοια, από υπεύθυνη δήλωση, η οποία υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο ενώπιον της αρμόδιας δικαστικής ή διοικητικής αρχής ή κατά περίπτωση ενώπιον συμβολαιογράφου της χώρας καταγωγής ή προέλευσης, οι οποίοι χορηγούν βεβαίωση περί παροχής της ένορκης βεβαίωσης ή της υπεύθυνης δήλωσης. Το αντίγραφο του ποινικού μητρώου γενικής χρήσης, καθώς και τα ανωτέρω έγγραφα δεν είναι δυνατόν να υποβληθούν μετά την πάροδο τριών μηνών από την ημερομηνία έκδοσής τους.

γ. Άδεια δόμησης, η οποία εκδίδεται από την υπηρεσία δόμησης του οικείου Ο.Τ.Α. ή άλλη αρμόδια αρχή. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (ΦΕΚ Α' 62) προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παράγραφο 5 του

άρθρου 6 του ν. 3843/2010. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ Α' 209) προσκομίζεται η βεβαίωση της καταχώρησης που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011. Για ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που υπάγονται στις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, προσκομίζεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν γίνει ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις στο ακίνητο εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014./2011.

δ. Πιστοποιητικό πυρασφάλειας για το σύνολο της εγκατάστασης, το οποίο εκδίδεται από την οικεία Πυροσβεστική Υπηρεσία. Στο πιστοποιητικό μνημονεύονται όλες οι εγκαταστάσεις και λειτουργίες του τουριστικού καταλύματος, συμπεριλαμβανομένων και α) των τμημάτων που έχουν διατηρηθεί κατά τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010, και του άρθρου 24 του ν. 4014./2011 και β) των τμημάτων που έχουν τακτοποιηθεί λειτουργικά σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 2160/1993, των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 21 του ν. 2741/1999 (ΦΕΚ Α' 199), της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2919/2001(ΦΕΚ Α' 128), της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003 (ΦΕΚ Α' 29) και των άρθρων 1 και 2 του ν. 3766/ 2009 (ΦΕΚ Α' 102).

ε. Βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήματος του καταλύματος ή βεβαίωση σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο του δήμου, οι οποίες εκδίδονται από τον οικείο Ο.Τ.Α. Η βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήματος μπορεί να αντικαθίσταται με βεβαίωση διπλωματούχου μηχανολόγου μηχανικού ή ηλεκτρολόγου μηχανικού ή χημικού μηχανικού ή μηχανικού αντίστοιχης ειδικότητας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) με τεκμηρίωση τεχνικών στοιχείων ως προς την επάρκεια των εγκαταστάσεων διάθεσης υγρών αποβλήτων σύμφωνα με την ισχύουσα υγειονομική νομοθεσία και με υπεύθυνη δήλωση του ίδιου μηχανικού και του ιδιοκτήτη του τουριστικού καταλύματος ή του νομίμου εκπροσώπου, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο, ότι πληρούνται οι προδιαγραφές της ισχύουσας νομοθεσίας. Για την περίπτωση αυτή ενημερώνεται το Ηλεκτρονικό Μητρώο του Έργου (Η.Μ.Ε.) και η Ταυτότητα Κτιρίου μετά την έναρξη ισχύος των σχετικών διατάξεων. Η βεβαίωση σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο του δήμου μπορεί να αντικαθίσταται από λογαριασμό καταβολής τελών αποχέτευσης.

στ. Υπεύθυνη δήλωση, με την οποία ορίζεται, είτε ο ιδιοκτήτης, σε περίπτωση φυσικού προσώπου, είτε ο νόμιμος εκπρόσωπος ή ένα εκ των μελών της διοίκησης της επιχείρησης, σε περίπτωση νομικού προσώπου, ως υπεύθυνος για την τήρηση των απαιτήσεων των εκάστοτε ισχυουσών υγειονομικών διατάξεων για το σύνολο των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, που λειτουργούν εντός του κύριου τουριστικού καταλύματος.

ζ. Παράβολο υπέρ Ε.Ο.Τ., όπου απαιτείται.

Το άρθρο 39: Για τη χορήγηση της προέγκρισης του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) τουριστικού καταλύματος, ο αιτών υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. τα δικαιολογητικά του άρθρου 38.

Για τη χορήγηση της προέγκρισης η αρμόδια υπηρεσία διαπιστώνει την πληρότητα των δικαιολογητικών του άρθρου 38. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο διατυπώνονται αιτιολογημένα επί του φύλλου ελέγχου εντός δέκα (10) ημερών και καλείται εγγράφως ο αιτών προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός τριάντα (30) ημερών από τη σχετική ειδοποίηση.

Μετά τη διαπίστωση της πληρότητας των δικαιολογητικών η προέγκριση χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία εντός δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών. Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της ανωτέρω προθεσμίας τεκμαίρεται ότι η προέγκριση έχει εκδοθεί σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του ν. 3844/2010 (ΦΕΚ Α' 63) και ο αιτών μπορεί να ζητήσει σχετική βεβαίωση από την αρμόδια για τη χορήγηση της προέγκρισης αρχή. Η διάρκεια της προέγκρισης παύει αυτοδικαίως με την έκδοση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας.

Η προέγκριση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας τουριστικού καταλύματος επέχει θέση προέγκρισης για την ίδρυση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός του ίδιου τουριστικού καταλύματος. Για τη χορήγησή της ο αιτών υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από την οικεία νομοθεσία κατά τη διαδικασία των

παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου αυτού. Η προέγκριση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας επέχει επίσης θέση προέγκρισης για την άδεια λειτουργίας κολυμβητικής δεξαμενής εντός του ίδιου τουριστικού καταλύματος. Για τη χορήγησή της ο αιτών υποβάλλει τα δικαιολογητικά του άρθρου 41. Από τη χορήγηση της προέγκρισης και μέχρι την τυχόν ανάκλησή της σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 40 επιτρέπεται η λειτουργία της επιχείρησης.

Με τη χορήγηση της προέγκρισης ο φάκελος διαβιβάζεται εντός πέντε (5) ημερών το αργότερο στην αρμόδια υγειονομική υπηρεσία για τον υγειονομικό έλεγχο καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και των κολυμβητικών δεξαμενών που λειτουργούν εντός τουριστικών καταλυμάτων.

Η αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. και η αρμόδια υγειονομική υπηρεσία οφείλουν εντός πενήντα (50) ημερών από τη χορήγηση της προέγκρισης να έχουν προβεί σε έλεγχο ορθότητας των υποβληθέντων δικαιολογητικών και επιτόπιο έλεγχο στο τουριστικό κατάλυμα. Με απόφαση του Διευθυντή της κατά τόπο αρμόδιας Υπηρεσίας του Ε.Ο.Τ. συστήνεται μικτό κλιμάκιο ελέγχου αποτελούμενο από δύο υπαλλήλους του Ε.Ο.Τ. και έναν υπάλληλο των αρμόδιων υγειονομικών υπηρεσιών για τον επιτόπιο έλεγχο του τουριστικού καταλύματος. Εντός της ίδιας προθεσμίας της παραγράφου 5 ο Ε.Ο.Τ. ζητά από τις αρμόδιες υγειονομικές υπηρεσίες να ορίσουν έναν υπάλληλο ως μέλος του μικτού κλιμακίου ελέγχου. Οι αρμόδιες υγειονομικές υπηρεσίες οφείλουν εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της σχετικής ειδοποίησης του Ε.Ο.Τ. να ορίσουν έναν υπάλληλο ως μέλος του μικτού κλιμακίου ελέγχου.

Το μικτό κλιμάκιο ελέγχου οφείλει να ορίσει ημερομηνία για τη διεξαγωγή του επιτόπιου ελέγχου στο τουριστικό κατάλυμα και να τη γνωστοποιήσει στον αιτούντα. Κατά τη διεξαγωγή του επιτόπιου ελέγχου συντάσσεται έκθεση ελέγχου, που υπογράφεται από τα μέλη του κλιμακίου, επί της οποίας αναγράφονται τα πορίσματα του ελέγχου, καθώς και τυχόν παρατηρήσεις ή διαπιστούμενες παραβάσεις. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την ολοκλήρωση της διαδικασίας των παραγράφων 5 και 6 με την επιστροφή του φακέλου από την αρμόδια υγειονομική υπηρεσία στην αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. και εφόσον πληρούνται όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία των δέκα (10) ημερών τεκμαίρεται ότι το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας έχει εκδοθεί σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του ν. 3844/2010 και ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει σχετική βεβαίωση από την αρμόδια για τη χορήγησή του αρχή, η οποία οφείλει να τη χορηγήσει.

Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας είναι αόριστης διάρκειας. Τα δικαιολογητικά, των οποίων η ισχύς λήγει αντικαθίστανται υποχρεωτικά προ της λήξης τους, άλλως το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ανακαλείται με απόφαση του Προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας του Ε.Ο.Τ.

Οποιαδήποτε αλλαγή στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που εκμεταλλεύεται το τουριστικό κατάλυμα συνεπάγεται έκδοση νέου Ειδικού Σήματος Λειτουργίας με μόνη την υποβολή των πιο πάνω δικαιολογητικών α και β της παραγράφου 1 και β της παραγράφου 2 του άρθρου 38.

10. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας τουριστικού καταλύματος με τα παραρτήματά του επέχει θέση άδειας ίδρυσης και λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος του άρθρου 80 του ν.3463/2006 και άδειας λειτουργίας κολυμβητικής δεξαμενής που υπάρχουν εντός του ίδιου τουριστικού καταλύματος, με σχετική μνεία επί του χορηγούμενου σήματος. Η χορήγηση γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές και λοιπές διατάξεις, που διέπουν τις αντίστοιχες άδειες, όπως τροποποιούνται με τις διατάξεις του νόμου αυτού. Ειδικότερα στην περίπτωση των κολυμβητικών δεξαμενών η εν λόγω χορήγηση γίνεται με την προϋπόθεση ότι πληρούνται όλοι οι κατασκευαστικοί όροι που προβλέπονται στην Γ1/443/73 Υγειονομική Διάταξη (Υ.Δ.), όπως ισχύει.




Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας με τα παραρτήματά του για κάθε κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος ή κολυμβητική δεξαμενή εντός τουριστικού καταλύματος αναρτάται υποχρεωτικά σε εμφανές σημείο της επιχείρησης. Τα παραρτήματα του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, που αφορούν σε κάθε επιμέρους κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος ή κολυμβητική δεξαμενή, αναρτώνται υποχρεωτικά σε εμφανές σημείο του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος ή της κολυμβητικής δεξαμενής. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας




και τα παραρτήματά του αναρτώνται στο διαδίκτυο σύμφωνα με όσα ορίζονται στις διατάξεις του ν. 3861/2010 (ΦΕΚ Α' 112).

Η επιχείρηση, με πράξη της κοινοποιούμενη στις αρμόδιες υγειονομικές και αστυνομικές Αρχές και στον Ε.Ο.Τ. οφείλει να ορίσει είτε τον ιδιοκτήτη σε περίπτωση φυσικού προσώπου, είτε το νόμιμο εκπρόσωπο ή ένα εκ των μελών της διοίκησης ως υπεύθυνο για την τήρηση των απαιτήσεων των εκάστοτε ισχυουσών υγειονομικών διατάξεων για το σύνολο των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος που λειτουργούν εντός του τουριστικού καταλύματος, με σχετική μνεία επί του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας και των παραρτημάτων αυτού. Η διάταξη αυτή δεν ισχύει για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που έχουν εκμισθωθεί σε τρίτους.




Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. καθορίζεται υπόδειγμα για τη μορφή και το περιεχόμενο της προέγκρισης του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, του φύλλου ελέγχου του υποβαλλομένου κάθε φορά φακέλου, της έκθεσης ελέγχου του μικτού κλιμακίου ελέγχου του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας και των παραρτημάτων αυτού. Με όμοια απόφαση κωδικοποιούνται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την αδειοδότηση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και κολυμβητικών δεξαμενών εντός των εγκαταστάσεων τουριστικού καταλύματος σύμφωνα με τις οικείες υγειονομικές και λοιπές διατάξεις. Ειδικότερα στην περίπτωση των κολυμβητικών δεξαμενών τα απαιτούμενα δικαιολογητικά θα εξασφαλίζουν ότι πληρούνται όλοι οι κατασκευαστικοί όροι που προβλέπονται στην Γ1/443/73 Υ.Δ. και τις σχετικές τροποποιήσεις της. Για κάθε τουριστικό κατάλυμα τηρείται στην αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. ενιαίος φάκελος στον οποίο κατατίθενται και τηρούνται όλα τα κατά νόμο απαραίτητα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της προέγκρισης του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας και του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας. Στον ίδιο φάκελο κατατίθενται και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την αδειοδότηση των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και των κολυμβητικών δεξαμενών εντός των εγκαταστάσεων του τουριστικού καταλύματος. Δικαιολογητικά που είναι ήδη κατατεθειμένα στον φάκελο δεν αναζητούνται.




ΒΗΜΑΤΑ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ

   *Ένταξη του ξενώνα σε δίκτυο, cluster ή άλλο εταιρικό σχήμα:*
Υπάρχουν πολλές αναπτυξιακές εταιρείες (μερικές έχουν ενταχθεί σε ευρωπαϊκά προγράμματα) που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα, είτε παρέχοντας συμβουλευτικές υπηρεσίες σε αγρότες και γενικά ενδιαφερόμενους, είτε οργανώνοντας μια κοινή πλατφόρμα αλληλοκάλυψης, υποστήριξης και συνεργειών (cluster) ώστε η αγροτουριστική επιχείρηση που ιδρύεται να έχει βοήθεια στην οργάνωση και τη διαχείρισή της. Συνήθως ξεκινούν από μια επιχειρηματική πρωτοβουλία, όπου προστίθενται εταίροι, που υπογράφουν ένα συμφωνητικό, στο οποίο ορίζεται ο τρόπος συνεργασίας. Η ετήσια συνδρομή συνήθως είναι πολύ χαμηλή και το κύριο πλεονέκτημα αυτής της χαλαρής εταιρικής σχέσης είναι ότι ο επενδυτής συνδιαμορφώνει το μέλλον του αγροτουρισμού, καθώς και οι υπηρεσίες του Δημοσίου που ενεργοποιούνται στον τουρισμό υπαίθρου, επιδιώκουν την οργάνωση συναντήσεων, ημερίδων και προώθησης αιτημάτων των επιχειρηματιών.




   *Ειδικά σήματα και τεχνική βοήθεια:* Η πιο «δεσμευτική» σχέση εκφράζεται με την υπογραφή συνυποσχετικού, όπου οι εταίροι ορίζουν ακριβώς τις επιθυμητές προδιαγραφές της επιχείρησής τους, δεσμεύονται να τηρούν τις προδιαγραφές αυτές και να υπόκεινται σε περιοδικό έλεγχο και επιθεώρηση των επιχειρήσεών τους, ώστε το επίπεδο των υπηρεσιών που παρέχουν να είναι υψηλό. Για όλα αυτά, εκδίδεται ειδικό σήμα




ποιότητας που ο επενδυτής μπορεί να αναρτήσει στις μπροσούρες και στο επικοινωνιακό του υλικό.




   Έλεγχοι, παρακολούθηση, επιθεώρηση, λειτουργία: Τέτοιες προδιαγραφές λειτουργίας, καθώς ανήκουν στην ιδιωτική πρωτοβουλία, ποικίλλουν από χώρα σε χώρα και από περιοχή σε περιοχή. Συνήθως υπάρχει μια «βαθμολογία» κοινά αποδεκτή από τους εταίρους. Η επιχείρηση δεσμεύεται να κρατήσει τα ποιοτικά αυτά κριτήρια στο επιθυμητό ύψος. Η Eurogites για παράδειγμα, έχει ελαστικά κριτήρια εγγραφής, αλλά οι επιθεωρήσεις της είναι σχολαστικές και στην ουσία οδηγούν τον επιχειρηματία να προσέχει τόσο την ουσία, όσο και τις λεπτομέρειες της επένδυσής του. Οι επιθεωρήσεις γίνονται συνήθως με αίτημα του επενδυτή ή σε τακτά διαστήματα για την επιβεβαίωση του Σήματος Ποιότητας. Το σήμα που προσφέρουν αυτά τα δίκτυα δεν έχει καμία σχέση με το σήμα που απαιτεί το κράτος, μέσω του ΕΟΤ, για κάθε επιχείρηση τουρισμού.

   Περιοδικές επιθεωρήσεις: στο διαδίκτυο υπάρχουν πηγές στα ελληνικά, που περιέχουν οδηγίες «αυτοκατάρτισης» ενός επιθεωρητή αγροτουριστικής επιχείρησης με πολύ χρήσιμες πληροφορίες από παραδείγματα στην Ευρώπη.

(http://agrotournetquality.tringos.eu/euan_textbook/textbook_EL.pdf)




   Οικονομοτεχνικά στοιχεία και κριτήρια (απασχολούμενοι, εργασιακές σχέσεις): Εξηγήσαμε τη σημασία της ενεργοποίησης μελών της οικογένειας του επιχειρηματία. Η πολιτεία, για να βοηθήσει τις μικρές επιχειρήσεις στην περιφέρεια, ασφαλίζει τα μέλη μιας τέτοιας επιχείρησης στον ΟΓΑ.

   Βοήθεια στην παρακολούθηση της επιχείρησης και στις επιθεωρήσεις σε εγχειρίδιο: http://www.tringos.eu/atnqel/a_EUAB_swotTool_EL.xls




   Μάρκετινγκ, προβολή, επικοινωνία: Η μικρή κλίμακα των αγροτουριστικών ξενώνων δεν επιτρέπει πολυδάπανες εκστρατείες και μάλιστα μη υποβοηθούμενες. Επί πολλά χρόνια, ένα αποτελεσματικό εργαλείο ήταν οι σελίδες για τον αγροτουρισμό του κόμβου <http://in.gr> που κάλυπταν σε οδοιπορικά περιοχών ή σημειακά κέντρα, πολλούς συνεταιρισμούς προϊόντων, επιχειρήσεις, ξενώνες, αλλά και μορφές εναλλακτικού τουρισμού και προτάσεις για «δραπετεύσεις» από τα αστικά κέντρα. Με το <http://homefood.gr>, δημοφιλείς συνταγές και πλήθος σχολίων και κειμένων για τη διατροφή, καθώς και με τη «μόδα» της έντυπης και ψηφιακής καταϊγίδας προβολής μιας διαφορετικής Ελλάδας, ο χώρος του αγροτουρισμού πήρε το χαρακτήρα που όλοι γνωρίζουμε: δεν υφίσταται ως αυτοτελής σειρά πρωτοβουλιών, αλλά ως τάση του πληθυσμού των πόλεων να ζητήσει έναν ήπιο, εναλλακτικό τρόπο ανάπαυσης, ψυχαγωγίας και αναζήτησης πολιτιστικών αποθεμάτων σε χώρους που ήταν απλώς άγνωστοι.

Ένας ξενώνας που εγκαινιάζεται σε μια τοποθεσία της χώρας, πρέπει να συνενωθεί με άλλους ξενώνες και δραστηριότητες στην περιοχή του, και μέσα από τις ποιοτικές επιλογές του, να αποκτήσει και σταθερούς πελάτες και ευμενή σχόλια στο κοινό. Ο πιο σίγουρος και σχετικά οικονομικός τρόπος είναι (α) η άψογη εμφάνιση και ποιότητα των εντύπων του ξενώνα, των σημάτων, της εσωτερικής διακόσμησης, η αποφυγή του δήθεν

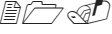
«παραδοσιακού» που περιορίζεται στην εξωτερική μορφή της παροχής υπηρεσιών (β) η πρόσχαρη και ένθερμη υποδοχή των επισκεπτών και η συμπεριφορά προς αυτούς ως φιλοξενουμένων αλλά και (γ) η συνεργασία του ξενώνα σε κάθε πρωτοβουλία του δικτύου στο οποίο ενδεχομένως ανήκει, στις πρωτοβουλίες της Περιφέρειας και του Δήμου της περιοχής, στη συμμετοχή σε εκθέσεις και βέβαια σε ένα ελκυστικό πρόγραμμα «απασχόλησης» των επισκεπτών, με εξερευνήσεις γνωριμίας στον τόπο, με τις γεύσεις και με το περιβάλλον.


   **Πρόγραμμα φιλοξενουμένων:** Επισκέπτες και πελάτες του ξενώνα μπορεί να προκύψουν από διαφορετικές εσωτερικές ανάγκες. Θα υπάρξουν φιλέρευνοι, μόνιμοι ή με οικογένειες, που θα θέλουν με οικονομικό τρόπο και ηπιότητα, να εξερευνήσουν κατά πόσο διασώζονται οι συμπεριφορές και ο τρόπος ζωής που θυμούνται από την παιδική τους ηλικία. Άλλοι θα προτιμούν την ηρεμία, το καλό φαγητό, τις συνταγές, τις γεύσεις. Πολλοί θα αναζητήσουν μονοπάτια, αρχαιότητες, πανηγύρια και ατμόσφαιρα γλεντιού. Άλλοι θα αγοράσουν τοπικά προϊόντα και όλοι θα επιδιώξουν να επιστρέψουν αν μείνουν ευχαριστημένοι. Καθώς η απασχόλησή τους είναι εθελοντική και δεν επιβάλλεται, ο επιχειρηματίας πρέπει να προσφέρει πυκνά και πλούσια προγράμματα δραστηριοτήτων και να έχει αξιοπιστία η μπροσούρα του με την κατάσταση που ο επισκέπτης θα συναντήσει.

Από την ιστοσελίδα του ξενώνα, έως τους χάρτες και τα έντυπα που θα υπάρχουν στη υποδοχή και στα δωμάτια, η πληροφόρηση πρέπει να περιλαμβάνει επαρκή στοιχεία για κάθε δράση και αξιοθέατο. Αλλά για έναν ξενώνα κάτω των 40 κλινών, όπως ορίζει ο νόμος, δεν μπορεί να υπάρξει οδηγός εκδρομής ή άλλο προσωπικό -ακόμη και η χρήση οχήματος εκ μέρους του ξενώνα μπορεί να αποδειχθεί «εκτός νόμου» στην πολυδαίδαλη ελληνική γραφειοκρατία. Η συνδρομή λοιπόν στην καλή φιλοξενία, όσον αφορά σε δραστηριότητες και προτάσεις εκτός ξενώνα, περιορίζεται σε περιγραφές και οδηγίες, αλλά και στη συνδρομή επιχειρήσεων αγροτουρισμού ή τουρισμού υπαίθρου που εξειδικεύονται σε εκδρομές, σε περιηγήσεις και σε χρήση εναλλακτικών πόρων μεταφοράς.


   **Η «αφήγηση»:** Ένα μυστικό όπλο του αγροτουρισμού, είναι η ελκυστικότητα στην παροχή ειδικών πληροφοριών. Ένας κεφάλτος επιχειρηματίας ή ένας εργαζόμενος, μπορεί να περιγράψει πως γίνεται το τυρί, τι θρυλείται για έναν ιστορικό τόπο και για έναν τοπικό ήρωα, με μοναδικό και απολαυστικό τρόπο, αρκεί να ξέρει να διηγείται και να συμμετέχει στη συγκίνηση του ακροατηρίου του. Ένα μεγάλο μέρος της φήμης ενός τόπου είναι άυλο: περιπέτειες και ιστορίες ανθρώπων που έζησαν κάποτε, παλαιά ή πρόσφατα, και των οποίων οι ζωές παρουσιάζουν ενδιαφέρον. Οι εκατοντάδες χιλιάδες θεατές του μπαλκονιού του Ρωμαίου και της Ιουλιέτας κοιτάζουν, ξεναγούμενοι, μια πολύ νεότερη της εποχής του θεατρικού έργου του Σαίξπηρ κατασκευή. Επομένως, ο τρόπος που ο κάτοικος, χειρίζεται την τοπική ιστορία, έχει μεγάλη σημασία: οι άνθρωποι πάντα θέλουν πληροφορίες, αρκεί να μην υποψιαστούν ότι από πίσω βρίσκεται διδακτισμός. Οι Αφηγήσεις στην ανάπτυξη των τοπικών κοινωνιών είναι ήδη χρήσιμο εργαλείο σε πολλά μέρη του κόσμου. Η Ελλάδα, χώρα


μύθων, Ιστορίας και πολυάριθμων επεισοδίων και καταγραφών, είναι ιδεώδης χώρος για να ακούγονται αυτά με αποδοχή και γλυκύτητα.


 **Τεχνική βοήθεια:** Καθώς ένας ξενώνας χρειάζεται τόσο συντήρηση, όσο και δραστικές επεμβάσεις σε περιπτώσεις αστοχιών υλικού, διακοπών υπηρεσιών σε δίκτυα και απροσδόκητων γεγονότων, η θεραπεία τέτοιων προβλημάτων είναι ουσιαστική. Η πυρόσβεση και τα μέσα που έχει εγκρίνει η Πυροσβεστική υπηρεσία, πρέπει να είναι άρτια και να ελέγχονται συχνά. Δεξαμενή νερού για έκτακτες ανάγκες, γεννήτρια για διακοπές ρεύματος, προσβασιμότητα ΑΜΕΑ και υποστήριξη σε άτομα μειωμένης κινητικότητας, είναι πολύ σπουδαία μέσα προσέλκυσης ειδικών ηλικιών. Η φροντίδα του φαγητού και η αποφυγή υπερβολών σε φαγητά που θεωρούνται από πολλούς απλώς ανθυγιεινά, παίζει επίσης σπουδαίο ρόλο. Πάντως η τακτική επιθεώρηση εγκαταστάσεων και δικτύων και μια ομάδα άμεσης παρέμβασης (με συμφωνίες που μπορεί να γίνουν με τεχνίτες και επαγγελματίες της περιοχής, όπως και των κοινωφελών δικτύων) είναι σπουδαίο να μπορεί να λειτουργήσει.


 **Ιστοσελίδα :** Η πρώτη εντύπωση για τον ξενώνα, δεν είναι η στιγμή που τον αντικρίζει ο πελάτης- επισκέπτης. Μια αληθοφανή, χωρίς υπερβολές εικόνα πρέπει να προηγηθεί στο διαδίκτυο. Μια ιστοσελίδα με περιληπτικές πληροφορίες σε γλώσσα ή γλώσσες από χώρες που ελκύονται από την χώρα, έχει βέβαια τη σημασία της, καθώς και η καλή γνώση τουλάχιστον αγγλικών από έναν άνθρωπο του ξενώνα. Στην ιστοσελίδα, για να αποφεύγονται τα πολλά έξοδα και η πολυπλοκότητα, είναι καλό να υπάρχουν σύνδεσμοι με πληροφορίες για την ευρύτερη περιοχή, το μενού, ο εξοπλισμός του δωματίου και όλα τα απαραίτητα για τον επισκέπτη. Επίσης, οι απορίες που ενδεχομένως θα δημιουργηθούν, είναι καλό να τις καλύπτει η ιστοσελίδα του ξενώνα, πριν καν υπάρξουν.

LEADER ΤΟΠΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

 Το Πρόγραμμα Leader που είναι ενεργό πολλά χρόνια και στην Ελλάδα, ως βασικό εργαλείο τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης, για την περίοδο 2007-2013, περιλαμβάνει τοπικές δράσεις σε μειονεκτούσες περιοχές εκτός πόλεων, με στόχο τη στήριξη πολύ μικρών επιχειρήσεων. Ανάμεσα στις δράσεις που προκηρύσσονται, υπάρχουν και πολλές συναφείς προς τον αγροτουρισμό και τον τουρισμό υπαίθρου, αλλά και γενικότερα δράσεις που υποβοηθούν τη συγκράτηση του αγροτικού πληθυσμού, μέσα από την τοπική επιχειρηματικότητα.

 Ο τρόπος προκήρυξης είναι ενιαίος για τη χώρα. Οι περιφερειακές ενότητες του Leader, εκδίδουν τις προδιαγραφές που θεωρούνται κατάλληλες για τον τόπο και ορίζουν τους οικισμούς και τις αγροτικές περιοχές, στις οποίες ευνοείται αυτή η ανάπτυξη. Μαζί, ορίζεται το ποσοστό επιδότησης. Τα κριτήρια έχουν κοινό σκεπτικό, αλλά ανάλογα με την περιοχή, διαφοροποιούνται. Έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί αρκετά προγράμματα, εκκρεμούν όμως προγράμματα σε αρκετές τέως νομαρχιακές περιοχές. Οι Στόχοι και τα υποέργα που συνήθως καλύπτουν εμμέσως ή άμεσα τον αγροτουρισμό, είναι:


 L123: Αύξηση της αξίας των γεωργικών και δασοκομικών προϊόντων, L123a: Αύξηση της αξίας των γεωργικών προϊόντων, L311: Ανταγωνιστικότητα προς μη γεωργικές δραστηριότητες, L311-2: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί χώρων εστίασης και αναψυχής, L311-3: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί επισκέψιμων αγροκτημάτων, L311-4: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση του τουρισμού της υπαίθρου (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, ειδικές μορφές τουρισμού, χώροι αθλοπαιδιών, χώροι γευσιγνωσίας), L311-5: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί μονάδων οικοτεχνίας, χειροτεχνίας, παραγωγής ειδών παραδοσιακής τέχνης, βιοτεχνικών μονάδων, L311-7: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί επιχειρήσεων παραγωγής ειδών διατροφής μετά την α μεταποίηση, L312: Στήριξη της δημιουργίας και ανάπτυξης πολύ μικρών επιχειρήσεων, L312-1: Ιδρύσεις, επεκτάσεις και εκσυγχρονισμοί βιοτεχνικών μονάδων, L312-2: Ιδρύσεις, επεκτάσεις και εκσυγχρονισμοί επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών, L313: Ενθάρρυνση τουριστικών δραστηριοτήτων, L313-1: Ίδρυση και εκσυγχρονισμός τοπικών κέντρων τουριστικής πληροφόρησης (γραφεία – περίπτερα ενημέρωσης και πληροφόρησης), L313-3: Ποδηλατικές διαδρομές σε περιοχές της αγροτικής υπαίθρου, L313-5: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί μικρής δυναμικότητας υποδομών διανυκτέρευσης, L313-6: Ιδρύσεις, επεκτάσεις, εκσυγχρονισμοί χώρων.


 Περιληπτικά, οι δράσεις, τα μικρά έργα και οι επιχειρήσεις που επιδοτούνται, είναι:

-Μικρά τουριστικά καταλύματα (μέχρι 40 κλίνες).


-Επισκέψιμα αγροκτήματα (έκτασης τουλάχιστον 20 στρεμμάτων).


- Εστιατόρια, αναψυκτήρια, παραδοσιακά καφενεία.
- Βιοτεχνικές μονάδες παραγωγής προϊόντων, όπως χειροτεχνήματα μεταλλουργίας ή ξυλοτεχνίας, προϊόντα κεραμικής - υφαντουργίας, ξύλινες κατασκευές (καρέκλες, έπιπλα, έπιπλα κουζίνας).
- Βιοτεχνίες μεταποίησης-τυποποίησης γεωργικών προϊόντων (με προτεραιότητα σε δημητριακά, οίνος, οπωροκηπευτικά, κρέας, γάλα, αυγά).
- Μικρές βιοτεχνίες επεξεργασίας ειδών διατροφής και δασοκομικών υλών μετά την α΄ μεταποίηση (πχ αρτοποιία, παραγωγή νωπών ειδών ζαχαροπλαστικής, παραγωγή αλευροειδών προϊόντων, παραγωγή αλκοολούχων ποτών, παραγωγή ζαχαρωδών προϊόντων από φρούτα και λαχανικά κλπ).
- Επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών (κομμωτήρια, κουρεία, δραστηριότητες φυσικής ευεξίας, καλλιτεχνική και λογοτεχνική δημιουργία και ερμηνεία, επισκευή υποδημάτων & δερμάτινων ειδών, λιανικό εμπόριο οينوπνευματωδών και άλλων ποτών, παντοπωλεία κλπ).
- Επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση του τουρισμού της υπαίθρου (εναλλακτικές μορφές τουρισμού, ειδικές μορφές τουρισμού, χώροι αθλοπαιδιών, χώροι γευσιγνωσίας).
- Γραφεία οργάνωσης, πληροφόρησης και προώθησης αγροτικού τουρισμού.
- Διατήρηση, αποκατάσταση και αναβάθμιση περιοχών, όπως βελτίωση - σήμανση μονοπατιών, φυτοτεχνικές εργασίες, τεχνικά έργα μικρής κλίμακας για την προστασία του εδάφους, διαμόρφωση θέσεων θέας καθώς και δράσεις περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης.


 Καθώς δεν υπάρχει, όπως έχουμε επαναλάβει, ενιαίο νομικό πλαίσιο και ενιαίος φορέας ο οποίος συνεξετάζοντας όλες τις προτάσεις, θα ενεργούσε με κατάλληλο τρόπο ώστε οι αδειοδοτήσεις, τα δικαιολογητικά και τα υπόλοιπα οικονομοτεχνικά στοιχεία να έχουν μια πηγή επιθεώρησης, παρακολούθησης και έγκρισης, για καθεμία από τις ομάδες δράσεων που αναφέρθηκαν θα πρέπει οι επενδυτές και οι νέοι επιχειρηματίες (αλλά και αυτοί που επιθυμούν να διευρύνουν την επιχείρησή τους) να υποβάλουν φάκελο για την επιχορήγησή τους, αφού ενταχθούν στο πρόγραμμα, αλλά είναι υποχρεωμένοι για τα υπόλοιπα να ζητήσουν τις σχετικές εγκρίσεις από τα αρμόδια υπουργεία και τις υπηρεσίες που είναι υπεύθυνες για την λειτουργία της αγοράς, της δημόσιας υγείας και όλων των υπολοίπων διαδικασιών. Για να υπάρξει βοήθεια προς τους νέους μικρούς επιχειρηματίες, σε αρκετές περιπτώσεις εκδίδονται ειδικές προδιαγραφές από τις περιφερειακές διευθύνσεις, λεπτομερείς και κατατοπιστικές. Αλλιώς ο επενδυτής ή ο επιχειρηματίας ή η εταιρεία, πρέπει να απευθυνθούν μέσω των δήμων και των Περιφερειών, στις αρμόδιες υπηρεσίες που ελέγχουν τους τομείς, στους οποίους σκοπεύουν να ενεργοποιηθούν.


 Αυτή η διαδικασία προέρχεται από πόρους του προγράμματος «Αλέξανδρος Μπαλατζής». Συγκεκριμένα για τα μέτρα 311, 312 και 313 του άξονα 3 αυτού του προγράμματος. Ο συνολικός προϋπολογισμός του προγράμματος φτάνει τα 65 εκατ. ευρώ και το συνολικό κόστος ανά επένδυση ανέρχεται έως 600.000 ευρώ για ορισμένες υποδομές και έως 300.000 ευρώ για τις υπόλοιπες δράσεις (ιδρύσεις και εκσυγχρονισμός επιχειρήσεων). Εκτός από αγροτουριστικά καταλύματα και μικρές

ξενοδοχειακές μονάδες (3, 4, 5 αστέρων και έως 40 κλίνες), επιδοτείται η παραγωγή παραδοσιακών τροφίμων όπως ζυμαρικά, αποστάγματα, γλυκά του κουταλιού, μαρμελάδες κλπ. Οι επενδύσεις μπορούν να γίνουν τόσο από κατ' επάγγελμα αγρότες, όσο και από ιδιώτες που δεν έχουν σχέση με τον αγροτικό χώρο. Το πρόγραμμα απευθύνεται σε αγροτικές περιοχές σε κάθε νομό της Ελλάδας, κυρίως ορεινές και μειονεκτικές, που μπορούν να φιλοξενήσουν ιδιωτικές επενδύσεις στον αγροτικό τομέα (γνωστές ως Ολοκληρωμένες Περιοχές Ανάπτυξης Αγροτικού Χώρου - ΟΠΑΑΧ).

 Στόχος των Μέτρων είναι η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας σε διάφορους τομείς της τοπικής οικονομίας. Τα επενδυτικά σχέδια θα υλοποιηθούν στις περιοχές παρέμβασης του Άξονα 3 (ΟΠΑΑΧ) του ΠΑΑ και το ποσοστό ενίσχυσης κυμαίνεται μεταξύ 35%-60%. Ειδικότερα, για τη «Διαφοροποίηση προς μη γεωργικές δραστηριότητες» (Μέτρο 311), οι επενδυτικές δαπάνες αφορούν ενδεικτικά στην ίδρυση, την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό πολύ μικρών επιχειρήσεων στους τομείς τουρισμού, βιοτεχνικών δραστηριοτήτων σε επιλεγμένους κλάδους, καθώς και στη βελτίωση της υποδομής των επιχειρήσεων με τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για την κάλυψη των αναγκών τους. Δικαίωμα υποβολής αιτήσεων ενίσχυσης έχουν επαγγελματίες αγρότες, εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Αγροτών και Νέοι Γεωργοί, στο πλαίσιο του Μέτρου 112 «Εγκατάσταση Νέων Γεωργών». Το συνολικό κόστος ανά επένδυση ανέρχεται έως τις 600.000€ για ορισμένες υποδομές και έως τις 300.000€ για τις υπόλοιπες δράσεις του Μέτρου (ιδρύσεις και εκσυγχρονισμός επιχειρήσεων).

 Για τη «Στήριξη δημιουργίας και ανάπτυξης πολύ μικρών επιχειρήσεων» (Μέτρο 312). Ενδεικτικά, οι επενδυτικές δαπάνες αφορούν σε ιδρύσεις, επεκτάσεις και εκσυγχρονισμό βιοτεχνικών μονάδων, επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών και ειδών διατροφής μετά την πρώτη μεταποίηση σε επιλεγμένους κλάδους και υποκλάδους, βελτίωση υποδομής επιχειρήσεων με τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για την κάλυψη των αναγκών τους και δικτύωση ομοειδών ή συμπληρωματικών επιχειρήσεων όλων των κλάδων της τοπικής οικονομίας.

 Δικαιούχοι του Μέτρου είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα (εκτός των δικαιούχων του Μέτρου 311), κάτοικοι ή μη των περιοχών παρέμβασης του Άξονα 3 που δύνανται να υλοποιήσουν επενδύσεις πολύ μικρών επιχειρήσεων. Το συνολικό κόστος των προαναφερόμενων επενδύσεων ανέρχεται έως τις 300.000 €, ενώ για όσες υπάγονται στην κατηγορία «Δικτύωση ομοειδών ή συμπληρωματικών επιχειρήσεων όλων των κλάδων της τοπικής οικονομίας», το επιλέξιμο κόστος δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 100.000 €, εφόσον στο επενδυτικό σχέδιο δεν προβλέπονται δαπάνες για την προμήθεια εξοπλισμού ή την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων.

 Για την «Ενθάρρυνση τουριστικών δραστηριοτήτων» (Μέτρο 313), για την ίδρυση, την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό πολύ μικρών επιχειρήσεων στον τομέα της τουριστικής υποδομής. Δικαίωμα υποβολής αιτήσεων ενίσχυσης έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα (εκτός των δικαιούχων του Μέτρου 311), κάτοικοι ή μη των περιοχών παρέμβασης του Άξονα 3, που δύνανται να ασκήσουν επιχειρηματική δραστηριότητα. Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου θα ανέρχεται στα 600.000 € για ορισμένες

υποδομές, ενώ για τις υπόλοιπες δράσεις (ιδρύσεις, εκσυγχρονισμός επιχειρήσεων) θα ανέρχεται μέχρι 300.000 €.

<http://www.ka-business.gr/pages/Act2/3113/epidothseis-gia-agrotoyrismo-kai-paradosiaka-trofima#sthash.bp3EnU5V.dpuf>

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ



Παράδειγμα καλής πρακτικής, οι οδηγίες που προδιαγράφουν την ίδρυση και τον εκσυγχρονισμό παραδοσιακών καφενείων σε χωριά της Ηπείρου. Οσοι θέλουν να κάνουν τέτοιες επενδύσεις θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν οικοδομικά υλικά που θα ταιριάζουν με το περιβάλλον της περιοχής τους.

Επίσης, δεν θα πρέπει δορυφορικές κεραιές, ηλιακοί θερμοσίφωνες, φωτοβολταϊκά πάνελ να είναι σε ορατό σημείο, ώστε να μη χαλάει η αισθητική του χώρου.

Οι προϋποθέσεις και οι τεχνικές προδιαγραφές συντάσσονται από τις ομάδες τοπικής δράσης. Υπάρχουν διαφοροποιήσεις στις προδιαγραφές, ανά Περιφέρεια. Πάντως απαιτούν εναρμόνιση με την αρχιτεκτονική κληρονομιά, τις παραδοσιακές τεχνικές, από τη βασική δομή έως και τα διακοσμητικά στοιχεία.

Η ιδιαιτερότητα κάθε οικισμού, πρέπει να ενθαρρύνεται. Επίσης «να υπάρχουν ενημερωτικοί πίνακες (πίνακες ανακοινώσεων) για την ανάρτηση των ανακοινώσεων του Δήμου της κάθε περιοχής αλλά και των διενεργούμενων εκδηλώσεων για την ενημέρωση των κατοίκων. Οι πίνακες πρέπει να είναι τοποθετημένοι σε εμφανή σημεία του καφενείου, έτσι ώστε να υπάρχει πρόσβαση στους θαμώνες. Οι επωνυμίες των επιχειρήσεων και οι επιγραφές τους θα περιλαμβάνουν μόνο ελληνικές λέξεις. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η χρήση ξένων λέξεων ως επωνυμία ή ως διακριτικό τίτλο της επιχείρησης.

Τα καφενεία μπορούν να τοποθετούν ευδιάκριτες και καλαίσθητες πινακίδες με συμβολισμούς από την περιοχή, εφόσον το επιθυμούν.

Απαγορεύονται επίσης: η τοποθέτηση κεραιών τηλεόρασης, δορυφορικών κεραιών κ.λπ. σε ιδιαιτέρως εμφανή σημεία των καταστημάτων, η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, φωτοβολταϊκών πλακών σε εμφανή σημεία των κτισμάτων, η τοποθέτηση τυποποιημένων διαφημιστικών τεντών κλπ, η χρήση πλαστικών τραπεζοκαθισμάτων ή άλλων πλαστικών ειδών εξοπλισμού. Σε ό,τι αφορά τον εσωτερικό χώρο και τον εξοπλισμό:

Η διαμόρφωση του χώρου και ο εξοπλισμός, σε συνδυασμό με τις προσφερόμενες υπηρεσίες, πρέπει να διευκολύνουν την ανάδειξη των τοπικών εθιμοτυπικών ενός παραδοσιακού καφενείου. Ο εξοπλισμός θα πρέπει να επαρκεί χωρίς να δημιουργεί συνωστισμό στο χώρο και να επιτρέπει την ελεύθερη διακίνηση των θαμώνων. Για τη θέρμανση του εσωτερικού χώρου (εφόσον απαιτείται), να προτιμηθούν παραδοσιακά μέσα όπως ξυλόσομπα κ.λπ. Σε περίπτωση που υπάρχει κεντρική θέρμανση, τα

σώματα δεν θα πρέπει να είναι εκτεθειμένα αλλά να καλύπτονται από καλαίσθητες σίτες σε αισθητική αρμονία με τον χώρο.

Ο χώρος θα πρέπει να διαθέτει επαρκή φυσικό φωτισμό.

Οι καρέκλες θα πρέπει να είναι παραδοσιακού τύπου, ξύλινες με ή χωρίς φυσική ψάθα και τα τραπέζια από ξύλο ανάλογου τύπου και χρώματος.

Θα πρέπει να είναι καλαίσθητα, να ταιριάζουν με την αισθητική του χώρου, να διατηρούνται σε καλή κατάσταση και να είναι πάντα καθαρά.

Γενικά, πρέπει να επιδιώκεται η χρήση προϊόντων τοπικής χειροτεχνίας για τη διακόσμηση της αίθουσας και το σερβίρισμα ποτών και εδεσμάτων. Τα σερβίτσια θα πρέπει να είναι καθαρά, καλής ποιότητας. Μπορεί να είναι κεραμικά ή από πορσελάνη. Σε κάθε περίπτωση, όταν υπάρχουν παραδοσιακά σκεύη για το σερβίρισμα του εκάστοτε εδέσματος καλό θα ήταν να χρησιμοποιούνται. Τα ποτήρια πρέπει να είναι γυάλινα, σε σχήμα και μέγεθος ανάλογα με το ποτό που σερβίρεται. Απαγορεύεται η χρήση διαφημιστικών ποτηριών ή άλλων σκευών σερβιρίσματος. Σε περίπτωση που το καφενείο διαθέτει αύλειο χώρο, αυτός θα πρέπει να είναι καλαίσθητος, καθαρός και σε αρμονία με το περιβάλλον.

Συνιστάται η χρήση καλλωπιστικών φυτών και λουλουδιών που ενδημούν στον χώρο. Τα φυτά θα πρέπει να τοποθετούνται σε πήλινες και καλαίσθητες γλάστρες. Στους εξωτερικούς χώρους, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται τραπέζια και καρέκλες (από ξύλο ή μέταλλο) που παραπέμπουν στην τοπική παραδοσιακή αρχιτεκτονική και βρίσκονται σε αρμονία με το ύψος της επιχείρησης. Σε περίπτωση που απαιτείται σκίαση είναι προτιμότερο αυτή να γίνεται με φυσικό τρόπο π.χ. δέντρα

ΠΕΡΙ ΧΩΡΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ

Παραθέτουμε απλώς τους τίτλους από την έρευνα που απαιτείται για χώρους εστίασης, ανεξάρτητα από τον χαρακτήρα τους.

- *Νομικό πλαίσιο και αδειοδοτήσεις*
- *Τοπικές συνταγές και προϊόντα*
- *Διάρθρωση κουζίνας και παρεχομένων υπηρεσιών*
- *Βαθμολογία επένδυσης*
- *Επιθυμητά σήματα ποιότητας*
- *Προσωπικό και ειδικότητες*
- *Παρακολούθηση, έλεγχοι, επιθεωρήσεις*
- *Οδηγίες επιβίωσης*
- *Ακίνητες και κινητές αξίες (κουζίνα, χώρος φαγητού, κρίσιμα στοιχεία)*
- *Προμηθευτές*
- *Διαφήμιση και προβολή*
- *Ένταξη σε δίκτυο, cluster ή άλλο εταιρικό σχήμα*
- *Συνέργειες*
- *Ιστοσελίδα*

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ, ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ, ΔΙΚΤΥΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Παρομοίως προτείνονται προς έρευνα οι ακόλουθες παράμετροι:

- Συνεργασία με το δίκτυο ένταξης
- Συνέργειες εξοικονόμησης (μείωση λειτουργικού κόστους)
- Κατηγορίες προμηθειών
- Τεχνικές αποθήκευσης, διατήρησης και ανταλλαγών
- Υπηρεσίες από κοινού
- Κατηγορία οχλουσών, παράλληλων & υποστηρικτικών δράσεων
- Ποδήλατο
- Ιππασία
- Μονοπάτια
- Άλλα σπορ
- Μεγάλα αγροκτήματα
- Παραδοσιακά στοιχεία τοπικής κοινωνίας
- Αξιοθέατα
- Μαζικός τουρισμός
- Όχλουσες δραστηριότητες
- Πιθανές εντάξεις, συνέργειες και κρίσιμα σημεία
- Πιθανά σημεία και περιοχές αναβάθμισης του τόπου (εντάξεις σε Unesco κλπ)
- Δραστηριότητες διεθνών και ευρωπαϊκών φορέων στην περιοχή
- Ελλείψεις βασικών υποδομών
- Εξόφθαλμες ανάγκες μη κοστοβόρων ρυθμίσεων

ΤΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το χρονοδιάγραμμα είναι απαραίτητο σε κάθε περίπτωση και απαιτεί μια προσεκτική αποτίμηση του απαιτούμενου χρόνου με τις ανάγκες της επένδυσης:

- Τελική απόφαση επένδυσης (αγροτουρισμός ή αγροβιοτεχνία)
- Επιλογή οικοπέδου ή χώρου δραστηριότητας
- Οικοδομική άδεια, ήτοι
- Άδεια δασαρχείου
- Άδεια αρχαιολογικής υπηρεσίας
- Παράβολα και εισφορές ΔΟΥ, ΙΚΑ κλπ
- Αρχιτεκτονική μελέτη και κτιριολογικό πρόγραμμα
- Πιθανές μελλοντικές επεκτάσεις ή στάδια (πρόβλεψη)
- Συμπλήρωση μελέτης (στατικά, δίκτυα, κλπ)
- Οικονομοτεχνική μελέτη
- Έγκριση επιτηδεύματος (συλλογή στοιχείων)
- Προώθηση φακέλου μέσω Δήμου στην Περιφέρεια
- Ένταξη σε πίνακα δικαιούχων του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης
- Πρωτοβάθμιος και δευτεροβάθμιος έλεγχος
- Επιλέξιμες δαπάνες
- Υλοποίηση σχεδίου
- Τρόποι επιδότησης

- Προθεσμίες και συνήθη προβλήματα.
- Ολοκλήρωση της επένδυσης και αδειοδότηση
- Πόθεν Έσχες και άλλα δικαιολογητικά
- Ένταξη στα προαπαιτούμενα του ΕΟΤ (Ειδικό σήμα λειτουργίας)
- Βεβαιώσεις, πιστοποιητικά και παράβολα που απαιτούνται
- Βελτιώσεις κατά την πρώτη σεζόν
- Ενημέρωση αλλαγών στη νομοθεσία
- Επαφή με το πρωτοβάθμιο όργανο
- Διαφήμιση, προβολή και επικοινωνία
- Ιστοσελίδα και τεχνικές βελτίωσης των υπηρεσιών

ΕΠΙΜΕΤΡΟ: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Περιοχή εφαρμογής του σχεδίου
- Αυτοψία
- Καταγραφή στοιχείων
- Σταθερότυπα
- Τεκμηρίωση
- «Χαρτογράφηση» (αποστάσεις, αξιοθέατα, τεχνικά στοιχεία, ανταγωνισμός, στοιχεία υποβάθμισης περιβάλλοντος)
- Διαθέσιμα δίκτυα και υποδομές
- Δημογραφικά
- Ελλείψεις και προβλήματα
- Πιθανή συμπερίληψη σε ΜΗ δικαιούχους
- Οικονομικά στοιχεία επιλεξιμότητας
- Δεσμεύσεις, δουλειές και περιορισμοί
- Είδος και προσαρμογή: αγροτουρισμός και τουριστικά καταλύματα
- Κριτήρια καταλληλότητας κτηρίων
- Μη συνάδουσες δραστηριότητες
- Οδηγίες προς τον συγκεκριμένο επενδυτή
- Επιλεξιμότητα (παρεμβάσεις, δαπάνες και προμήθειες που βαρύνουν τον επενδυτή) αναλυτικά
- Πώς ορίζεται ο χρονικός ορίζοντας της επένδυσης
- Μέθοδοι παρακολούθησης του έργου από τον επενδυτή.

ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ

Με βάση το δεδομένο ιστορικό, την πολυμορφία του νομικού πλαισίου και την συνεχιζόμενη μη συνεννόηση αγροτικών ενώσεων και επαγγελματικών ομάδων του τουρισμού υπαίθρου, είναι μια συνετή ιδέα να ενισχύσουν οι Δήμοι τη διαχείριση του αγροτουριστικού προϊόντος:

- ✓ Στην Ευρώπη, ο αγροτουρισμός διοικείται ως κυβερνητικό ή περιφερειακό ζήτημα, αλλά είναι μια καθαρόαιμη ιδιωτική πρωτοβουλία, και υπόκειται στους νόμους της αγοράς.

- ✓ Ο ΕΟΤ στην Ελλάδα, φαίνεται ότι διεκδικεί και εδώ ρόλο συμμετοχής. Δεν υπάρχουν ειδικά κριτήρια αγροτουρισμού, που να διαφέρουν από τη νομοθεσία περί ξενώνων.
- ✓ Το μεγαλύτερο πρόβλημα, είναι η υποχρέωση του αγρότη να γίνει επιτηδευματίας, πράγμα που συχνά είναι απαγορευτικό, λόγω εξόδων και διαδικασιών. Δεν υπάρχει ενδιάμεση τουλάχιστον κλίμακα.
- ✓ Ο κάθε Δήμος, μπορεί να προσθέσει μεγάλη υπεραξία στις τοπικές επενδύσεις.
- ✓ Είναι αληθές ότι το υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, δίνει ως μεσολαβητές-ενδιαμέσους, την πιο απωθητική μορφή αυτοδιοίκησης επιχειρηματικότητας, τις λεγόμενες Αναπτυξιακές Εταιρείες που είναι συνήθως απολύτως ανίκανες να διαχειριστούν ακόμη και την ύπαρξή τους. Έτσι, οι περιφέρειες αγωνίζονται να δημιουργήσουν δευτεροβάθμια όργανα που για την ώρα, φαίνεται να προτιμώνται.
- ✓ Δεν υπάρχει δευτεροβάθμιος φορέας στην Ελλάδα για αγροτουρισμό. Η ΠΑΣΕΓΕΣ, αναγνωρίζει μόνο τους γυναικείους συνεταιρισμούς. Αλλά η ΠΑΣΕΓΕΣ κατ' όνομα μόνο εντάσσει τέτοιες δράσεις στις τάξεις της.
- ✓ Το Ίδρυμα αναπτύσσει και ενισχύει πρωτοβουλίες που ξεκινούν από τις πρώτες, απολύτως επιτυχημένες, ιδέες του Χρήστου Λαμπράκη και του in.gr ως εργαλείου, να αποκαταστήσει την κλίμακα του αγροτουριστικού εγχειρήματος στο σωστό μέγεθος, αφήνοντας το πεδίο ελεύθερο για περιπτώσεις fast track ή πολύμοχθων, πολύχρονων συνθέτου τύπου έργων, και να προσπαθήσει να απευθυνθεί στους επαγγελματίες του αγροτουρισμού (δηλαδή αυτούς που **θα υπάρξουν**) κερδίζοντας την αποδοχή, τη συνεργασία και τη συμμετοχή και άλλων επαγγελματικών ομάδων, στο χώρο της **πιστοποίησης, της μεταποίησης και τυποποίησης** αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων, χωρίς να πάψει να συνεργάζεται με επαγγελματίες στο λάδι, στο κρασί, στο μέλι, στα αρωματικά φυτά, σε μια σύνθεση ενός **οδικού χάρτη αγροτουρισμού**.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

- Διαμόρφωση κριτηρίων προδιαγραφών, πιστοποίησης, και επιθεώρησης για αγροτουριστικές επιχειρήσεις
- Παραδοσιακές συνταγές, χάρτες γεύσεων, έμφαση σε σπεσιαλιτέ και προϊόντα
- «Αφηγήσεις» για κάθε περιοχή, χωριό, παραδόσεις, πανηγύρια, οδοιπορικά, χρονικά, ως υλικό ανάρτησης, διαφήμισης, προβολής και **διαγωνισμών**.
- **Οργάνωση** τοπικών, δημοτικών και περιφερειακών εορτών γευσιγνωσίας, κρασοβολιού και καλύτερων συνταγών (είναι μακράν ο δημοφιλέστερος τρόπος προσέγγισης του κοινού στα χωριά)
- Συνδρομή στην περιφέρεια που επιθυμεί απλοποίηση διαδικασιών για αγροτουρισμό.
- Παροχή βοήθειας από τοπικούς βουλευτές για ένταξη σε προγράμματα ΟΑΕΔ, FEOGA ή άλλα.

- Αυτοψία από μικρές ομάδες ειδικών σε χωριά, συλλογή υλικού και πρόβλεψη δυνατοτήτων.
- **Τοπικό σύμφωνο ποιότητας** που θα προέρχεται από τη μελέτη και την ανάλυση των ειδικών ομάδων με τις τοπικές κοινωνίες.
- **Μηχανισμός πιστοποίησης**
- Συνεργασία με αγρότες (που το 51% των εισοδημάτων τους προέρχεται από αγροτικό επάγγελμα, είναι ασφαλισμένοι στον ΟΓΑ και κατοικούν στην ύπαιθρο.)
- Συνεννόηση με τους επαγγελματίες της τοπικής κοινωνίας να υποστηρίξουν τις ειδικές μορφές τουρισμού.