

Δημήτριος Μυλωνόπουλος  
Καθηγητής Ανωτάτου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα

# ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

2η έκδοση



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ







**Δημήτριος Μυλωνόπουλος**  
Καθηγητής Ανωτάτου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα

# ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

2η έκδοση



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Τουριστικό δίκαιο  
Δημήτριος Μυλωνόπουλος

ISBN 978-960-562-581-8

Σύμφωνα με το Ν. 2121/93 για την Πνευματική Ιδιοκτησία απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, η αποθήκευσή του σε βάση δεδομένων, η αναμετάδοσή του σε ηλεκτρονική ή οποιαδήποτε άλλη μορφή και η φωτοανατύπωσή του με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη.

#### ΔΗΛΩΣΗ ΕΚΔΟΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΥ

Το περιεχόμενο του παρόντος έργου έχει τύχει επιμελούς και αναλυτικής επιστημονικής επεξεργασίας. Ο εκδοτικός οίκος και οι συντάκτες δεν παρέχουν διά του παρόντος νομικές συμβουλές ή παρεμφερείς συμβουλευτικές υπηρεσίες, ουδεμία δε ευθύνη φέρουν για τυχόν ζημία τρίτου λόγω ενέργειας ή παράλειψης που βασίστηκε εν όλω ή εν μέρει στο περιεχόμενο του παρόντος έργου.

Art Director:	Θεόδωρος Μαστρογιάννης
Υπεύθυνος Παραγωγής:	Ανδρέας Μενούνος
Φωτοστοιχειοθεσία:	Ρούσσα Πετράτου
Παραγωγή:	NB Production AM070716M23



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Μαυρομιάλη 23, 106 80 Αθήνα

Τηλ.: 210 3678 800 • Fax: 210 3678 819

<http://www.nb.org> • e-mail: [info@nb.org](mailto:info@nb.org)

Αθήνα: Μαυρομιάλη 2, 106 79 • Τηλ.: 210 3607 521

Πειραιάς: Φίλωνος 107-109, 185 36 • Τηλ: 210 4184 212

Πάτρα: Κανάρη 15, 262 22 • Τηλ.: 2610 361 600

Θεσ/νίκη: Φράγκων 1, 546 26 • Τηλ.: 2310 532 134



*Στη σύζυγό μου*

## TOURISM LAW

**Dimitrios Mylonopoulos,**

Professor of Law at Piraeus University of Applied Sciences

Abstract: This book which entitled “Tourism Law” includes the key themes of tourism legislation as is determined by two basic laws, namely the Law 2160/1993 and the Law 4276/2014. It’s aimed primarily at students of Higher Education, as in undergraduate and graduate programs in Business Schools include courses on Tourism Business Management. It’s also addressed to each employee in the broad field of tourism that is self-employed, private employee, civil servant, and generally any user-consumers of the country’s tourist services.

ISBN 978-960-562-581-8

### COPYRIGHT

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, without the prior permission of NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A., or as expressly permitted by law or under the terms agreed with the appropriate reprographic rights organisation. Enquiries concerning reproduction which may not be covered by the above should be addressed to NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. at the address below.

### DISCLAIMER

The content of this work is intended for information purposes only and should not be treated as legal advice. The publication is necessarily of a general nature; NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. makes no claim as to the comprehensiveness or accuracy of the information provided; Information is not offered for the purpose of providing individualized legal advice. Professional advice should therefore be sought before any action is undertaken based on this publication. Use of this work does not create an attorney-client or any other relationship between the user and NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. or the legal professionals contributing to this publication.



NOMIKH BIBΛIOTHKH

23, Mavromichali Str., 106 80 Athens Greece  
Tel.: +30 210 3678 800 • Fax: +30 210 3678 819  
<http://www.nb.org> • e-mail: [info@nb.org](mailto:info@nb.org)



© 2016, NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A.



## **Αντί Προλόγου**

Το εγχειρίδιο με τίτλο «Τουριστικό Δίκαιο» περιλαμβάνει τα βασικά θεματικά πεδία του τουρισμού. Απευθύνεται πρωτίστως στους φοιτητές της τριτοβάθμιας ανώτατης εκπαίδευσης, πανεπιστημιακής και τεχνολογικής, καθώς στα προπτυχιακά και μεταπτυχιακά προγράμματα των τμημάτων διοίκησης επιχειρήσεων περιλαμβάνονται μαθήματα σχετικά με τη διοίκηση του τουρισμού. Επίσης απευθύνεται σε κάθε απασχολούμενο στον ευρύ τομέα του τουρισμού, δηλαδή ελεύθερο επαγγελματία, ιδιωτικό υπάλληλο, δημόσιο υπάλληλο και γενικότερα σε κάθε χρήστη - καταναλωτή των τουριστικών υπηρεσιών της χώρας.

Φιλοδοξεί να αποτελέσει το ερέθισμα για την πολιτεία, ώστε να αναληφθεί σχετική νομοθετική δράση για την κωδικοποίηση του τουριστικού δικαίου.

Αθήνα, Ιούνιος 2016

**Δ.Ν. Μυλωνόπουλος**



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

## ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
Ο ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ .....	25

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
ΔΗΜΟΣΙΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ.....	30

## ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
Ο ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	
1. Ιστορική εξέλιξη .....	37
2. Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού .....	41
3. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.....	53
4. Παρατηρητήριο Τουρισμού.....	60
5. Συμβούλιο Χορηγιών.....	61
6. Διοικητικό κυρωτικό σύστημα στον τουρισμό.....	64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (Ξ.Ε.Ε.)	
1. Ιστορική εξέλιξη .....	82
2. Όργανα διοίκησης .....	87

---

3. Πόροι του Επιμελητηρίου.....	89
4. Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων .....	90

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

1. Δήμοι.....	92
2. Σύνδεσμος Δήμων και Κοινοτήτων Ιαματικών Πηγών Ελλάδας.....	97
3. Περιφέρειες .....	99

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΣΥΝΑΡΜΟΔΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΑ

1. Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.....	101
2. Υπουργείο Υγείας.....	102
3. Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.....	103
4. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.....	106
5. Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.....	107
6. Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων .....	108
7. Υπουργείο Εξωτερικών.....	110
8. Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης .....	110
9. Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη.....	112
10. Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης .....	114

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

1. Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο .....	115
2. Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό .....	118
3. Απόπειρα τροποποίησης .....	125

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΜΕΡΟΥΣ ΔΕΥΤΕΡΟΥ

### **A. ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ (Ο.Τ.Ε.Κ.)**

1. Ιστορική εξέλιξη .....	126
2. Σκοποί του Ο.Τ.Ε.Κ. ....	130
3. Όργανα Διοίκησης του Ο.Τ.Ε.Κ. ....	133
4. Πόροι του Ο.Τ.Ε.Κ. ....	135

### **B. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.)**

1. ΞΕΝΙΑ Α.Ε.....	136
2. Διαδοχικές μετονομασίες .....	137
3. Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. ....	138
4. Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.).....	141

## ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.....	145
-------------------------------	-----

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

<b>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ.....</b>	<b>148</b>
1. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα .....	149
2. Μη κύρια τουριστικά καταλύματα. ....	159
3. Διακριτικός τίτλος τουριστικών καταλυμάτων.....	161
4. Κατάταξη τουριστικών καταλυμάτων.....	163
5. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Τουριστικών Καταλυμάτων .....	165
6. Εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.....	169

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 1

<b>ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Ή ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ .....</b>	<b>172</b>
1. Προσπέλαση.....	172
2. Υπαίθριοι χώροι .....	173
3. Υφιστάμενα κτήρια .....	173
4. Γνωμοδότηση .....	173

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

1. Έννοια .....	174
2. Εργασίες των τουριστικών γραφείων .....	174
3. Λειτουργία Τουριστικού Γραφείου .....	175
4. Διακριτικός τίτλος τουριστικού γραφείου.....	177
5. Εγγύηση τουριστικών γραφείων .....	177
6. Υποχρεώσεις τουριστικού γραφείου .....	178
7. Έλεγχος - Κυρώσεις .....	178
8. Ειδικά τουριστικά λεωφορεία δημόσιας χρήσης ανοικτού τύπου αστικής περιήγησης πόλεων .....	179

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΝΑΥΛΟΜΕΣΙΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

1. Έννοια .....	183
2. Διακριτικός τίτλος.....	183
3. Λειτουργία Ναυλομεσιτικού Γραφείου .....	184
4. Υποχρεώσεις ναυλομεσιτών.....	186
5. Έλεγχος - κυρώσεις.....	186

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΟΔΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

1. Έννοια .....	188
2. Τουριστικές Επιχειρήσεις Οδικών Μεταφορών (Τ.Ε.Ο.Μ.) .....	189
3. Λειτουργία Τ.Ε.Ο.Μ. ....	190
4. Έγκριση κυκλοφορίας Ειδικού Τουριστικού Λεωφορείου.....	191
5. Φύλλο πορείας.....	192
6. Κυρώσεις .....	193

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

1. Έννοια .....	196
2. Λειτουργία της επιχείρησης.....	196
3. Έλεγχος και ασφάλιση αυτοκινήτων .....	198
4. Εκμίσθωση αυτοκινήτων .....	199
5. Κυρώσεις .....	199

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΟΔΗΓΟ

1. Έννοια .....	200
2. Προϋποθέσεις οδηγού.....	200
3. Επιβατηγά ιδιωτικής χρήσης οχήματα .....	201
4. Όροι και προϋποθέσεις εκμίσθωσης .....	201
5. Διακριτικά γνωρίσματα .....	203
6. Μεταφορά επιβατών χωρίς κόμιστρο.....	204
7. Κυρώσεις .....	204

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ, ΤΡΙΤΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΕΤΡΑΤΡΟΧΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩ ΤΩΝ 50 ΚΕ ΧΩΡΙΣ ΟΔΗΓΟ

1. Έννοια .....	206
2. Ίδρυση και λειτουργία .....	207
3. Έλεγχος και ασφάλιση μοτοσυκλετών .....	208
4. Εκμίσθωση μοτοσυκλετών, τρίτροχων και τετράτροχων οχημάτων .....	209
5. Κυρώσεις .....	210

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΜΕΡΟΥΣ ΤΡΙΤΟΥ

<b>A. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ .....</b>	<b>211</b>
1. Έννοια .....	211
2. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	213
<b>B. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ .....</b>	<b>215</b>
1. Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος .....	215
2. Ειδικό Σήμα Ποιότητας για την ελληνική κουζίνα .....	215
<b>Γ. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ «ΛΙΜΟΥΖΙΝΕΣ» .....</b>	<b>219</b>
1. Έννοια .....	219
2. Ειδικό σήμα λειτουργίας .....	220
3. Κυρώσεις .....	221
<b>Δ. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΤΡΕΝΑ .....</b>	<b>222</b>
1. Έννοια .....	222
2. Τεχνικές προδιαγραφές .....	222
3. Διαδικασία έκδοσης έγκρισης τύπου .....	224
4. Γεωγραφικές περιοχές κυκλοφορίας τουριστικών τρένων .....	225
5. Κανόνες ασφαλούς κυκλοφορίας τουριστικών τρένων .....	227
6. Κυρώσεις .....	228



---

## ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

### ΕΙΔΙΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΕΙΔΙΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ.....	233
-----------------------------------	-----

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

##### ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

1. Έννοια .....	235
2. Διαδικασία έγκρισης ανέγερσης συνεδριακών κέντρων .....	236
3. Επιλογή θέσης συνεδριακού κέντρου.....	239
4. Κτηριοδομικές προδιαγραφές.....	240
5. Προδιαγραφές ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού .....	241
6. Προδιαγραφές θαλάμου μετάφρασης .....	242
7. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	244
8. Διακριτικός τίτλος.....	246

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

##### ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

1. Έννοια .....	247
2. Διαδικασία έγκρισης χιονοδρομικών κέντρων .....	248
3. Προδιαγραφές εγκαταστάσεων χιονοδρομίας.....	251
4. Προδιαγραφές ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού .....	252
5. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	252
6. Γενικός κανονισμός εκμετάλλευσης τουριστικών αναβατήρων .....	255

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3****ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ**

1. Έννοια .....	260
2. Προϋποθέσεις ίδρυσης.....	261
3. Χαρακτηριστικά λειτουργίας.....	262
4. Προδιαγραφές έγκρισης.....	263
5. Λειτουργικές απαιτήσεις .....	265
6. Προδιαγραφές εγκαταστάσεων.....	266
7. Διαδικασία έγκρισης εγκατάστασης ψυχαγωγικού θεματικού πάρκου .....	269
8. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	274

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4****ΟΡΕΙΒΑΤΙΚΑ ΚΑΤΑΦΥΓΙΑ**

1. Έννοια .....	276
2. Φορέας διαχείρισης.....	277
3. Εγκατάσταση .....	278
4. Κανονισμός.....	281
5. Διακριτικός τίτλος.....	282
6. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	283
7. Κυρώσεις .....	285

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5****ΚΕΝΤΡΑ ΠΡΟΠΟΝΗΤΙΚΟΥ ΑΘΛΗΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ (ΚΕ.Π.Α.Τ.).....**286

1. Έννοια .....	287
2. Ίδρυση των ΚΕ.Π.Α.Τ.....	287
3. Οργάνωση και λειτουργία των ΚΕ.Π.Α.Τ.....	289
4. Έγκριση, ίδρυση ή επέκταση ΚΕ.Π.Α.Τ.....	290

5. Επιλογή θέσης ΚΕ.Π.Α.Τ. ....	294
6. Εξοπλισμός ΚΕ.Π.Α.Τ. ....	301
7. Στελέχωση ΚΕ.Π.Α.Τ. ....	302
8. Ειδικό Σήμα λειτουργίας.....	303

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

<b>ΚΕΝΤΡΑ ΙΑΜΑΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ</b> .....	306
1. Έννοια .....	307
2. Χρήση ιαματικών φυσικών πόρων .....	308
3. Αναγνώριση ιαματικών φυσικών πόρων.....	309
4. Κυριότητα ιαματικών φυσικών πόρων.....	311
5. Προστασία ιαματικών φυσικών πόρων.....	313
6. Διαχείριση ιαματικών φυσικών πόρων.....	315
7. Προδιαγραφές εγκαταστάσεων.....	316
8. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	322
9. Έλεγχος - κυρώσεις .....	324
10. Γενικός Κανονισμός Λειτουργίας των Μονάδων και των Κέντρων.....	325

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΙΑ

1. Έννοια .....	334
2. Προϋποθέσεις ίδρυσης και εγκατάστασης .....	334
3. Προδιαγραφές εγκαταστάσεων.....	335
4. Έγκριση εγκατάστασης αυτοκινητοδρόμου .....	339
5. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	343

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8**

### **ΓΗΠΕΔΑ ΓΚΟΛΦ**

1. Έννοια .....	346
2. Προδιαγραφές γηπέδων γκολφ.....	346
3. Προορισμοί γκολφ.....	351
4. Περιβαλλοντική αδειοδότηση.....	351
5. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας .....	354

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9**

### **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΙ ΛΙΜΕΝΕΣ**

1. Έννοια .....	356
2. Ζώνες τουριστικού λιμένα .....	357
3. Φορέας διαχείρισης.....	358
4. Επιτροπή Τουριστικών Λιμένων .....	359
5. Χωροθέτηση τουριστικού λιμένα.....	359
6. Παροχές τουριστικού λιμένα.....	360
7. Σύμβαση παραχώρησης .....	361
8. Άδεια λειτουργίας.....	362
9. Δημόσια συνδρομή.....	363
10. Κανονισμός Λειτουργίας Τουριστικού Λιμένα.....	363
11. Λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων .....	372

---

## ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ

### ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	375
-------------------------------	-----

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

##### ΟΙΝΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

1. Έννοια .....	376
2. Σήμα Επισκέψιμου Οινοποιείου .....	376
3. Προδιαγραφές.....	376

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

##### ΙΑΤΡΙΚΟΣ ΚΑΙ ΙΑΜΑΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

1. Έννοια .....	379
2. Όροι και προϋποθέσεις ιατρικού τουρισμού .....	379

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

##### ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ .....

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	
ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	
1. Έννοια .....	384
2. Επιχείρηση Αγροτουρισμού.....	384
3. Καλάθι Αγροτικών Προϊόντων.....	386
4. Προϊόντα Οικοτεχνίας.....	387
5. Ειδικό Σήμα Αγροτουρισμού .....	387

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5****ΑΛΙΕΥΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ**

1. Ιστορική εξέλιξη .....	388
2. Έννοια .....	389
3. Προϋποθέσεις αλιευτικού τουρισμού .....	390
4. Διοικητικό πλαίσιο άσκησης αλιευτικού τουρισμού .....	391
5. Κυρώσεις .....	393

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6****ΚΑΤΑΔΥΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ**

1. Εισαγωγή .....	394
2. Οργανισμός Πιστοποίησης Αυτοδυτών .....	397
3. Παροχές καταδυτικών υπηρεσιών αναψυχής.....	399
4. Καταδυτικό Πάρκο .....	399

ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΚΟ.....	405
----------------------------	-----

## ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Καθώς το τουριστικό φαινόμενο είναι πολυσχιδές, η δράση της επιχείρησης που αποσκοπεί στην ικανοποίηση των τουριστικών αναγκών όπως της τουριστικής μετακίνησης, της τουριστικής διαμονής, της εστίασης που δεν είναι πάντοτε διακριτή μεταξύ τουριστών και ντόπιων, της αναψυχής που υπόκειται στην ευφάνταστη επιχειρηματικότητα κ.λπ. καθίσταται πολύπτυχη και δεν είναι δυνατή πάντοτε η νομοθετική της οριοθέτηση.

Από την αρχαιότητα, οι μετακινήσεις των ταξιδιωτών δημιούργησαν την ανάγκη για κατάλυμα, η οποία αρχικά καλυπτόταν ως «φιλοξενία» από την πολιτεία. Η αύξηση του αριθμού των ταξιδιωτών, στη διάρκεια του χρόνου, οδήγησε στη δημιουργία επαγγελματικών χώρων διαμονής των ταξιδιωτών όπως καταγωγίων, πανδοχείων, ξενώνων κ.λπ. καταλυμάτων, με αποτέλεσμα τη δημιουργία του ξενοδοχείου, ως σύγχρονης μορφής καταλύματος<sup>1</sup>. Η ξενοδοχειακή επιχείρηση παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον, αποτελεί σημαντικό στοιχείο της τουριστικής οικονομίας και θεωρείται βασική παράμετρος της ανάπτυξης του τουρισμού. Τουρισμός και ξενοδοχία αλληλοεπηρεάζονται και αλληλοδιαμορφώνονται.

Σε όλες τις περιόδους της ιστορίας, στην ανάπτυξη του τουρισμού σπουδαία υπήρξε η συμβολή των μέσων μεταφοράς. Οι τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των μεταφορών βελτίωσαν τις συνθήκες πραγματοποίησης του ταξιδιού και επέδρασαν καταλυτικά στις μετακινήσεις των ανθρώπων για τουριστικούς λόγους. Η τεχνολογική εξέλιξη του 20<sup>ου</sup> αιώνα επέδρασε βελτιωτικά σε όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς και κατ' επέκταση συνετέλεσε στην αύξηση του τουριστικού ρεύματος μεταξύ των διαφόρων περιοχών τόσο σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο, όσο και σε διεθνές και διηπειρωτικό.

Το λεωφορείο, είτε ως τοπικό μέσο μεταφοράς για τις περιηγήσεις και ξεναγήσεις είτε ως περιφερειακό μέσο μεταφοράς για τις μετακινήσεις τουριστών σε όμορες περιοχές, αποτελεί σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης του τοπικού και περιφερειακού τουρισμού. Τόση είναι η συμβολή του λεωφορείου στην τουριστική ανάπτυξη ώστε δημιουργήθηκαν επιχειρήσεις για την παροχή των αντίστοιχων

---

1. Moira, P. - Mylonopoulos, D. - Vasilopoulou, P. - Kondoudaki, Aik. (2013). The management of delinquent behavior in Greek hotels, *e-Journal of Science and Technology (e-JST)*, 3(8), p. 22, In [http://e-jst.teiath.gr/issue\\_31/Moira\\_31.pdf](http://e-jst.teiath.gr/issue_31/Moira_31.pdf)

υπηρεσιών μεταφοράς. Παράλληλα σημαντική είναι και η συμβολή των επιχειρήσεων εκμίσθωσης ιδιωτικής χρήσης αυτοκινήτων.

Η εξέλιξη της ναυπηγικής τέχνης συνέβαλε στην κατασκευή υπερπολυτελών πλοίων που μοιάζουν με πλωτά ξενοδοχεία, τα κρουαζιερόπλοια, αλλά και στην κατασκευή υπερπολυτελών και ταχύπλοων σκαφών αναψυχής. Η συμβολή αυτών στην ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού είναι αναμφισβήτητη.

Η τεχνολογική εξέλιξη στις αερομεταφορές κατέστησε το αεροσκάφος προσιτό μεταφορικό μέσο και διευκόλυσε το μαζικό τουρισμό. Η σταδιακή μείωση του κόστους του ναύλου και η ανάπτυξη των ναυλωμένων πτήσεων προώθησαν τον οργανωμένο μαζικό τουρισμό και εδραίωσαν το αεροσκάφος ως το βασικό μέσο τουριστικής μεταφοράς.

Η τουριστική επιχείρηση είναι μια έννοια πολύ οικεία στο σύγχρονο άνθρωπο καθώς χωρίς τη συνδρομή της δεν διαμορφώνεται το τουριστικό φαινόμενο. Όμως, παράλληλα έχει ένα ευρύτατο γενικό και συγκεκριμένο περιεχόμενο<sup>2</sup>.

Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι ο πρώτος τουριστικός νόμος 2160/1993 δεν προβαίνει στον προσδιορισμό του περιεχομένου της έννοιας «τουριστικές επιχειρήσεις» αλλά αρκείται στην ενδεικτική διάκρισή τους σε κατηγορίες και στην παροχή εξουσιοδότησης στο δημόσιο φορέα τουρισμού για τον καθορισμό κάθε φορά του ειδικότερου περιεχομένου της έννοιας. Σύμφωνα με τον Ν 2160/1993 οι τουριστικές επιχειρήσεις διακρίνονται σε τουριστικά καταλύματα, ξενώνες νεότητας, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, τουριστικά γραφεία, γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων, τουριστικά καταστήματα.

Σε αυτές προστέθηκαν, με διάφορα νομοθετήματα, και άλλες μορφές τουριστικής επιχείρησης, όπως οι επιχειρήσεις εκμίσθωσης μοτοσυκλετών άνω των 50 cc και οι επιχειρήσεις αλιευτικού τουρισμού<sup>3</sup>.

Επίσης, ούτε ο νεότερος τουριστικός νόμος 4276/2014, αν και βελτιωτικός, δεν προβαίνει σε σαφή προσδιορισμό της έννοιας «τουριστική επιχείρηση». Ο νόμος, στο άρθρο 1, που έχει ως τίτλο «Τουριστικές Επιχειρήσεις», προσδιορίζει ως τουριστικές τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού και αρκείται στην αποκλειστική απαρίθμηση αυτών. Συγκεκριμένα αναφέρονται επτά κατηγορίες τουριστικών επιχειρήσεων δηλαδή τα τουριστικά καταλύματα, οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, τα τουριστικά γραφεία,

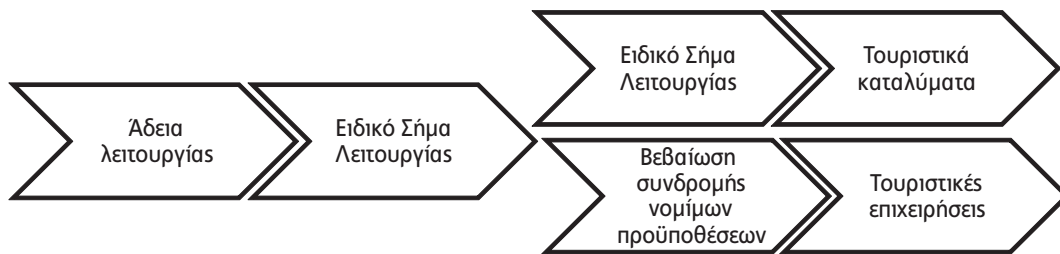
2. Ψυχομάνης, Σπ. (2003). *Τουριστικό Δίκαιο*, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, σελ. 7.

3. Άρθρο 184, παρ. 2, Ν 4070/2012 (ΦΕΚ 82/Α) «Ρυθμίσεις Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, Μεταφορών, Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις», το οποίο καταργήθηκε με το άρθρο 43, Ν 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις».



τα γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων, οι επιχειρήσεις εκμίσθωσης μοτοσυκλετών, τρίτροχων και τετράτροχων οχημάτων άνω των 50 cc, οι τουριστικές επιχειρήσεις οδικών μεταφορών και τα ναυλομεσιτικά γραφεία<sup>4</sup>. Επιπρόσθετα, στο νόμο αυτό γίνεται διάκριση για το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας που παραμένει σε ισχύ για τα τουριστικά καταλύματα, προκειμένου αυτά να λειτουργούν νόμιμα, ενώ καθιερώνεται για τις λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, η βεβαίωση συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων για τη λειτουργία τους. Έτσι λοιπόν ιστορικά η αρχική άδεια λειτουργίας των τουριστικών επιχειρήσεων, αντικαθίσταται από το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, το οποίο σήμερα ισχύει μόνο για τα τουριστικά καταλύματα, ενώ αντικαταστάθηκε από τη βεβαίωση συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων για τη λειτουργία των λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων.

**ΣΧΗΜΑ 4.** Η εξέλιξη της αδειοδότησης των τουριστικών επιχειρήσεων



4. Ν 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις».

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Σύμφωνα με το Ν 4276/2014, άρθρο 1, παρ. 2, ως τουριστικά καταλύματα<sup>5</sup> χαρακτηρίζονται οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονται σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και σε μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα.

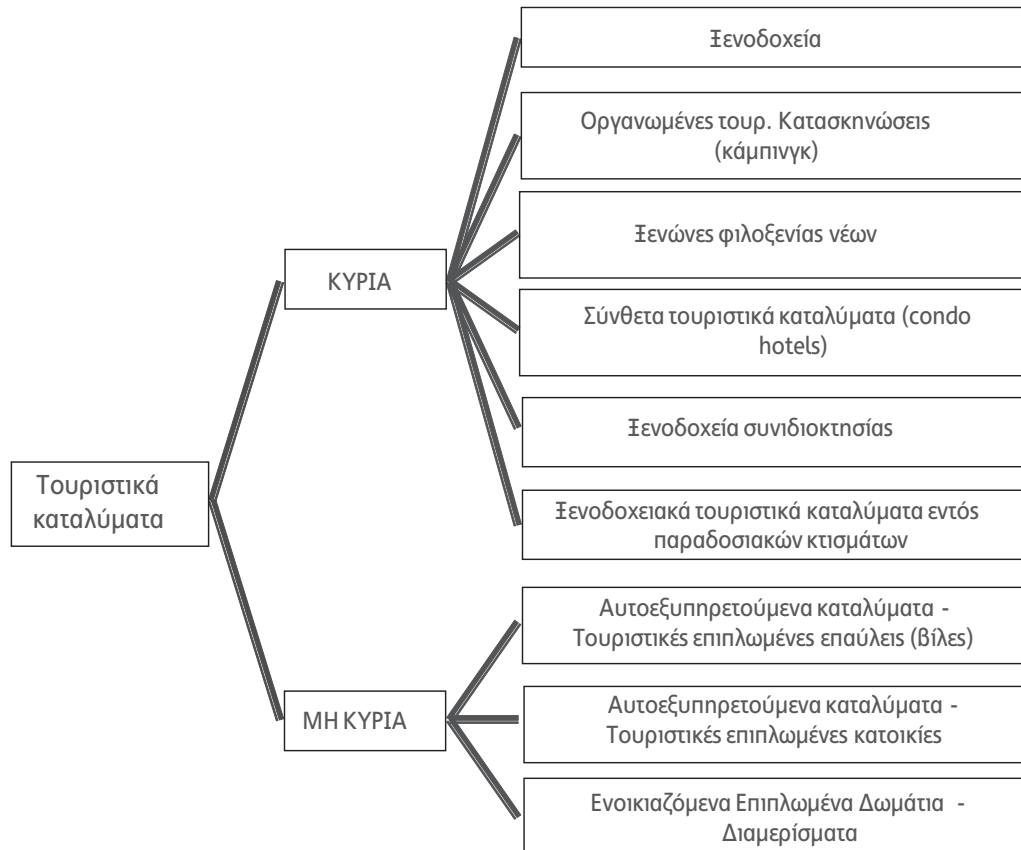
Τα *κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα* διακρίνονται σε α) Ξενοδοχεία, β) Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (ΚΑΜΠΙΝΓΚ), γ) Ξενώνες φιλοξενίας νέων, δ) Σύνθετα τουριστικά καταλύματα (condo hotels), ε) Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας, στ) ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων.

Τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα διακρίνονται σε α) αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες), β) αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, γ) ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα.

---

5. Σύμφωνα με τον προηγούμενο τουριστικό νόμο 2160/1993, ως τουριστικά καταλύματα, θεωρούντο οι τουριστικές επιχειρήσεις οι οποίες υποδέχονταν τουρίστες και παρείχαν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονταν σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και σε μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. Τα *κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα* διακρίνονταν σε α) Ξενοδοχεία κλασικού τύπου, β) Ξενοδοχεία τύπου ΜΟΤΕΛ, γ) Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων, δ) Ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων και ε) Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις με ή χωρίς οικίσκου (ΚΑΜΠΙΝΓΚ). Τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα διακρίνονταν σε α) Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες, β) Ενοικιαζόμενα δωμάτια σε συγκρότημα μέχρι 10 δωματίων και γ) Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα.

ΣΧΗΜΑ 5. Διακρίσεις τουριστικών καταλυμάτων



## 1. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα

**1.1. Ξενοδοχεία<sup>6</sup>.** Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος.

**1.1.1. Γήπεδο.** Το ξενοδοχείο κατασκευάζεται σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται για την περιοχή από τις πολεοδομικές και κτηριοδομικές διατάξεις. Το γήπεδο ή το οικόπεδο, στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί το ξενοδοχείο, δεν πρέπει να γειτνιάζει με εγκαταστάσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, που έχουν ως συνέπεια να επιβαρύνουν τη λειτουργία του ξενοδοχείου.

6. Άρθρο 2, απόφαση Υπ. Τουρισμού με αριθμ. 216/2015 (ΦΕΚ 10/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων».

**1.1.2. Προσπέλαση.** Η προσπέλαση στο ξενοδοχείο, γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή από μη αναγνωρισμένη αγροτική οδό, με πλάτος τουλάχιστον 3,5 μέτρα. Είναι δυνατή η σύσταση δουλείας διόδου με μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη. Σε περίπτωση που δεν επιτρέπεται η κυκλοφορία αυτοκινήτων στην περιοχή που βρίσκεται το γήπεδο ή το οικόπεδο ή εάν το ξενοδοχείο βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού ή ιστορικού κέντρου πόλης, το πλάτος της οδού προσπέλασης μπορεί να είναι μικρότερο από 3,50 μ. Σε αυτή την περίπτωση γίνεται δεκτό ως έχει το υφιστάμενο πλάτος της οδού.

Σε περίπτωση που το γήπεδο ή οικόπεδο είναι προσπελάσιμο μόνο από τη θάλασσα, ο φορέας εκμετάλλευσης μπορεί να προτείνει την κατασκευή του λιμενικού έργου που απαιτείται για τη θάλασσα προσπέλαση, εφόσον επιτρέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

**1.1.3. Φορέας εκμετάλλευσης.** Ο φορέας εκμετάλλευσης ξενοδοχείου μπορεί να είναι ο κύριος του οικοπέδου ή γηπέδου ή ο μισθωτής ή ο υπομισθωτής ή οποιοσδήποτε αντλεί δικαιώματα από το οικόπεδο ή γήπεδο με τη σύναψη σχετικής σύμβασης. Σε περίπτωση μίσθωσης ή υπομίσθωσης είτε όλης της έκτασης είτε τμήματος αυτής, η διάρκεια της σύμβασης δεν πρέπει να είναι μικρότερη των 15 ετών.

**1.2. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping).** Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι υπαίθρια, κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, με ή χωρίς οικίσκους. Σ' αυτά παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα. Αυτά τα μέσα μπορεί να είναι συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα<sup>7</sup>, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές στην οροφή οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel).

---

7. Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 2β της Υ.Α.14129/2015 (ΦΕΚ 1476/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των Οργανωμένων Τουριστικών Κατασκηνώσεων», Αν. Υπουργού Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, ως ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα ορίζονται τα μεταφερόμενα τροχόσπιτα αναψυχής που προορίζονται για εποχική ή πρόσκαιρη διαμονή, δεν πληρούν τις απαιτήσεις κατασκευής και χρήσης των οχημάτων που δύνανται να κυκλοφορούν στο οδικό δίκτυο, αλλά διαθέτουν τις τεχνικές δυνατότητες να μετακινούνται. Διαθέτουν τροχούς και πέδιλα στάθμευσης ή είναι τοποθετημένα σε πλαίσιο με τροχούς. Είναι εξοπλισμένα με σταθερά έπιπλα, διαθέτουν κοιτώνες, καθιστικό, πλήρες λουτρό και προαιρετικά κουζίνα. Είναι δυνατό να ανήκουν στην επιχείρηση ή στον πελάτη. Δεν επιτρέπεται η αφαίρεση των τροχών ή η απόσπασή τους από το πλαίσιο με τους τροχούς. Δεν επιτρέπεται επίσης η κατασκευή άρρηκτα συνδεδεμένης με το έδαφος κλίμακας ή βεράντας. Η σύνδεση με την παροχή νερού και την αποχέτευση δεν πρέπει να είναι άρρηκτη.

Βασική προϋπόθεση για τη λειτουργία της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης είναι η καταλληλότητα του γηπέδου που πρέπει να πληροί συγκεκριμένα κριτήρια της νομοθεσίας.

**1.2.1. Γήπεδο.** Το γήπεδο, στο οποίο αναγείρεται η οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση, πρέπει να είναι ενιαίο με επιφάνεια τουλάχιστον έξι στρεμμάτων, με ελάχιστη διάσταση πλευράς γηπέδου 50 μέτρων, και με μέση κλίση μικρότερη του 10%. Επίσης, πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης ή μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), στην οποία επιτρέπεται η δημιουργία οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης. Η ανέγερση της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης γίνεται σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που προβλέπονται για την περιοχή από τις πολεοδομικές και κτηριοδομικές διατάξεις. Επίσης, το γήπεδο δεν πρέπει να γειτνιάζει με εγκαταστάσεις και δραστηριότητες που προκαλούν μέση και υψηλή όχληση, με συνέπεια να επιβαρύνουν τη λειτουργία της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης.

**1.2.2. Δασοκάλυψη.** Το γήπεδο, στο οποίο προβλέπεται να δημιουργηθεί η οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση, πρέπει να παρουσιάζει ενδιαφέρον από άποψη φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Απαιτείται να έχει επαρκή αυτοφυή δασοκάλυψη ή να αποτελεί γεωργική εκμετάλλευση, δηλαδή να έχει ελαιόδεντρα κ.λπ. Σε διαφορετική περίπτωση, απαιτείται η δημιουργία ή η συμπλήρωση του πρασίνου για λόγους σκίασης, διαχωρισμού των θέσεων και οπτικής απομόνωσης από γειτονικά οικόπεδα και οδούς.

**1.2.3. Προσπέλαση.** Η προσπέλαση στην οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση επιτυγχάνεται είτε από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό είτε από μη αναγνωρισμένη αγροτική. Σε κάθε περίπτωση, η οδός πρέπει να είναι προσπελάσιμη σε όλο της το μήκος μέχρι τη συμβολή της με την κύρια ασφαλτοστρωμένη οδική αρτηρία. Επίσης, είναι δυνατή η σύσταση δουλείας διόδου με μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη.

**1.2.4. Ύδρευση και ηλεκτροδότηση.** Η οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση πρέπει να εξασφαλίζει την παροχή ύδατος σε 24ωρη βάση για όλες τις χρήσεις, με ημερήσια κατανάλωση 100 λίτρα ανά άτομο. Επίσης, πρέπει να εξασφαλίζεται η σύνδεση με ηλεκτρικό και τηλεφωνικό δίκτυο φορέα που λειτουργεί νόμιμα. Σε περίπτωση αδυναμίας σύνδεσης με ηλεκτρικό δίκτυο, απαιτείται η εγκατάσταση ηλεκτρογεννήτριας σε κατάλληλο και ηχομονωμένο χώρο της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης.

**1.2.5. Φορέας εκμετάλλευσης.** Ο φορέας εκμετάλλευσης της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης μπορεί να είναι ο κύριος του γηπέδου ή μισθωτής ή υπομισθωτής ή οποιοσδήποτε αντλεί δικαιώματα στο γήπεδο από τη σύναψη σχετικής σύμβασης. Σε κάθε περίπτωση μίσθωσης ή υπομίσθωσης είτε όλης της έκτασης είτε τμήματος αυτής, η διάρκεια της σύμβασης πρέπει να είναι τουλάχιστον για 15 έτη.

**1.3. Ξενώνες φιλοξενίας νέων.** Σύμφωνα με το Ν 4276/2014 (άρθρο 1, παρ. 2, περ. γγ) ξενώνες φιλοξενίας νέων είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα τα οποία βρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών.

Κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου εκδόθηκε η με αρ. 26036/2014 απόφαση Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 3510/Β) με την οποία καθορίστηκαν οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και οι όροι και προϋποθέσεις για τη λειτουργία των Ξενώνων Φιλοξενίας Νέων<sup>8</sup>. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή «Οι Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων (Youth Hostels) είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, τα οποία συνάπτουν συμβάσεις μίσθωσης ανά κλίνη με νέους έως 26 ετών καθώς και με κατόχους κάρτας που εκδίδεται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Ξενώνων Νεότητας (Hostelling International) ή αναγνωρισμένες εθνικές ενώσεις ξενώνων νεότητας».

**1.3.1. Οικόπεδο.** Η ίδρυση επιχείρησης Ξενώνα Φιλοξενίας Νέων (Ξ.Φ.Ν.) επιτρέπεται σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίου εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού ή σχεδίου πόλης. Επίσης, το οικόπεδο δεν πρέπει να επιβαρύνεται από γειτνίαση με εγκαταστάσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης. Η προσπέλαση στον Ξενώνα Φιλοξενίας Νέων γίνεται από αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο δρόμο.

**1.3.2. Κτήριο.** Οι Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων ιδρύονται σε υφιστάμενα ή νέα κτίρια σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται για την περιοχή από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το κτήριο, στο οποίο λειτουργεί ο ξενώνας, πρέπει να έχει αμιγή χρήση Ξενώνα Φιλοξενίας Νέων. Επιτρέπεται μόνο η ύπαρξη ενός δωματίου που θα χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη ή από το πρόσωπο που εκμεταλλεύεται την επιχείρηση. Επίσης, επιτρέπεται στο ισόγειο του κτιρίου του ξενώνα να λειτουργούν εμπορικά καταστήματα και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, τα οποία όμως πρέπει να έχουν το καθένα ανεξάρτητη είσοδο και δεν εντάσσονται στις εγκαταστάσεις του ξενώνα.

**1.3.3. Τεχνικές προδιαγραφές.** Οι Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων πρέπει να διαθέτουν κοινόχρηστους χώρους (χώρο εισόδου-υποδοχής, καθιστικό-χώρο τραπεζαρίας, χώρο κοινόχρηστης κουζίνας, κοινόχρηστα W.C.), βοηθητικούς χώρους (χώρο πλυντηρίου-στεγνωτηρίου και σιδερωτηρίου για χρήση των πελατών, χώρο με θυρίδες φύλαξης αποσκευών, χώρο καθαρισμού, λινόθήκη), υπνοδωμάτια-κοιτώνες (δυναμικότητας 1-8 κλινών σε οριζόντια διάταξη ή σε κουκέτες), χώρους υγιεινής υπνοδωματίων (τουλάχιστον 2 καμπίνες ντους και 2 τουαλέτες

---

8. Απόφαση Υπουργού Τουρισμού με αρ. 26036/2014 (ΦΕΚ 3510/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την ίδρυση και λειτουργία των Ξενώνων Φιλοξενίας Νέων».

ανά 8 κλίνες) και χώρους προσωπικού (ένα δωμάτιο του προσώπου που εκμεταλλεύεται την επιχείρηση με ιδιαίτερο λουτρό μέχρι 50 τ.μ.).

**1.3.4. Λειτουργικές προδιαγραφές.** Οι Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές που προβλέπει η σχετική υπουργική απόφαση και αφορούν α) στο κτήριο (θερμοκρασία τουλάχιστον 20° C, επαρκής φωτισμός και αερισμός, ασύρματη πρόσβαση στο διαδίκτυο, κ.λπ.), β) στους κοινόχρηστους χώρους (χώρος εισόδου - υποδοχής, 24ωρη λειτουργία, ύπαρξη φαρμακείου με είδη πρώτης ανάγκης, καθιστικό-χώρος τραπεζαρίας για φαγητό και άλλες δραστηριότητες κ.λπ.), γ) στα υπνοδωμάτια-κοιτώνες (ένα ερμάριο και ένα ατομικό φωτιστικό ανά κλίνη, κλινοσκεπάσματα και πετσέτες προσώπου και σώματος ανά κλίνη, αλλαγή των λευκών ειδών τουλάχιστον κάθε 3 μέρες κ.λπ.), δ) στους χώρους υγιεινής (φυσικός ή τεχνητός εξαερισμός, στεγνωτήρας μαλλιών, σαπούνι χεριών και χαρτί υγείας).

**1.3.5. Κανονισμός λειτουργίας των ξενώνων νεότητας.** Για τη λειτουργία των ξενώνων νεότητας εκδίδεται Ειδικός Κανονισμός. Ο κανονισμός λειτουργίας αναρτάται σε εμφανές σημείο της εισόδου της επιχείρησης στην ελληνική και στην αγγλική ή στην γαλλική γλώσσα. Ο κανονισμός αναφέρεται στην αποστολή του ξενώνα, στη λειτουργία του, στο πλαίσιο των απαγορεύσεων εισόδου και διαμονής, στη διαμονή των πελατών και στη φύλαξη των προσωπικών τους αντικειμένων.

*Αποστολή.* Οι ξενώνες νεότητας δεν πρέπει να εξυπηρετούν καμία μορφή πολιτικού, θρησκευτικού ή άλλου είδους προσηλυτισμού. Επιβάλλεται να επιδιώκουν την κατάρτιση και εφαρμογή προγραμμάτων επιστημονικού, επιμορφωτικού, πολιτιστικού, λαογραφικού περιεχομένου και τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων σ' αυτά, την εθνική και διεθνή συνεργασία με αντίστοιχους φορείς, τη δημιουργία δανειστικής βιβλιοθήκης κ.λπ. Επίσης υποχρεούνται να παρέχουν κάθε είδους πληροφορία σχετικά με τις εξυπηρετήσεις και τις δυνατότητες της περιοχής, να διαθέτουν ενημερωτικά φυλλάδια κ.λπ.

*Λειτουργία.* Ο ξενώνας νεότητας υποχρεούται να διαθέτει ξεχωριστούς κοιτώνες και ιδιαίτερους χώρους υγιεινής για τα δύο φύλα. Δεν επιτρέπεται η παραμονή πέρα των 10 ατόμων (του ίδιου φύλου) ανά κοιτώνα. Ο ξενώνας παραμένει ανοικτός όλο το 24ωρο με ευθύνη του υπευθύνου της μονάδας. Τις πρωινές ώρες 10 - 12 οι κοιτώνες πρέπει να μένουν ελεύθεροι για αερισμό, καθαριότητα κ.λπ.

Οι τιμοκατάλογοι με τις εγκεκριμένες τιμές του ξενώνα νεότητας επιβάλλεται να αναρτώνται όπισθεν της πόρτας εκάστου κοιτώνα.

*Απαγόρευση εισόδου-παραμονής.* Δεν επιτρέπεται η είσοδος και η παραμονή στους ξενώνες νεότητας σε άτομα που α) στερούνται της ειδικής κάρτας μέλους, β) βρίσκονται σε κατάσταση μέθης, γ) είναι ρυπαρά, δ) είναι εμφανώς ασθενή (ειδοποιούνται οι πρώτες βοήθειες απ' τον υπεύθυνο), ε) στην περίπτωση που σημειω-

θεί κρούσμα λοιμώδους νόσου με ευθύνη της Διεύθυνσης του ξενώνα νεότητας ειδοποιείται η αρμόδια Διεύθυνση Υγιεινής.

Στους χώρους του ξενώνα νεότητας απαγορεύεται α) η χρήση οινοπνευματωδών ποτών, β) το κάπνισμα, εκτός αν υπάρχει ειδικός χώρος-καπνιστήριο, γ) η χρήση μουσικής σε υψηλή ένταση, δ) η παρασκευή φαγητών, αφεψημάτων ή το πλύσιμο ρούχων εντός των κοιτώνων, ε) η τοποθέτηση στους διαδρόμους του ξενώνα κάθε είδους αποσκευών.

*Διαμονή.* Οι πελάτες με την άφιξη τους στον ξενώνα νεότητας οφείλουν να παραδίδουν την ειδική κάρτα τους, να καταβάλουν το αντίτιμο της διανυκτέρευσης λαμβάνοντας τη σχετική απόδειξη και να συμπληρώνουν τα στοιχεία που τους ζητούνται. Οι ένοικοι υποχρεούνται να τηρούν τους στοιχειώδεις κανόνες υγιεινής, τάξης, καθαριότητας σε όλους τους χώρους του ξενώνα και να συμμορφώνονται στις διατάξεις του κανονισμού, καθώς και στις υποδείξεις των υπευθύνων του ξενώνα. Σε διαφορετική περίπτωση ο υπεύθυνος του ξενώνα νεότητας υποχρεούται να μην επιτρέψει την περαιτέρω διαμονή τους, παρακρατώντας τις κάρτες τους και να τις διαβιβάσει με έγγραφες παρατηρήσεις στην Ένωση ή στο Σωματείο ή στην Ομοσπονδία που τις εξέδωσαν.

*Προσωπικά αντικείμενα.* Οι ένοικοι με την άφιξή τους στον ξενώνα μπορούν να παραδίδουν τα προσωπικά αντικείμενα αξίας ή χρήματά τους με απόδειξη στη Διεύθυνση του ξενώνα νεότητας. Σε αντίθετη περίπτωση η Διεύθυνση δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε απώλεια συμβεί.

**1.4. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα.** Ως Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχεία που ανεγείρονται σε συνδυασμό α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.

Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν 4002/2011. Για την εφαρμογή του νόμου αυτού<sup>9</sup>, ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, κέντρα προπονητικού αθλητικού τουρισμού, υδροθεραπευτήρια. Επίσης, στο πλαίσιο αυτό εντάσσονται και οι ακόλουθες εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής καθώς και τα κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού είναι δυνατό να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκατα-

9. Ν 4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α) «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης».



στάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήματα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

Στις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες που περιλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σ' αυτά. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες δεν μπορούν να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρόνια, όταν το ποσοστό υπερβαίνει το 30% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα τουλάχιστον ετών.

Η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών εφαρμόζεται μόνον εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αναπτύσσονται σε γήπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των 150.000 τ.μ.

β) Τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά κατατάσσονται στην κατηγορία των πέντε αστέρων.

γ) Έχουν εκδοθεί όλες οι οικοδομικές άδειες και λοιπές αναγκαίες εγκρίσεις για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα διέπονται από Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που καταρτίζεται, με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού.

**1.4.1. Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας<sup>10</sup>.** Ο Κανονισμός συνιδιοκτησίας και λειτουργίας καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού. Ο Κανονισμός αυτός είναι υποχρεωτικός για την ιδιοκτήτρια εταιρεία και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους της, το φορέα διαχείρισης, καθώς και για όλους τους αποκτώντες εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα. Επίσης, ο Κανονισμός είναι υποχρεωτικός και για τις τυχόν τρίτες εταιρείες, στις οποίες η ιδιοκτήτρια εταιρεία έχει αναθέσει συμβατικά υπηρεσίες διαχείρισης (management) των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή/και των έργων ειδικής τουριστικής υποδομής του σύνθετου καταλύματος. Για το σκοπό αυτό ο Κανονισμός προσαρτάται απαραίτητα και αποτελεί συστατικό στοιχείο και των συμβάσεων ανάθεσης των υπηρεσιών διαχείρισης.

---

10. Απόφαση με αρ. 125/2012 (ΦΕΚ 195/Β) «Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων».

**1.4.2. Φορέας διαχείρισης.** Φορέας Διαχείρισης και Λειτουργίας αρμόδιος και υπεύθυνος για τη διαχείριση και την καλή λειτουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος είναι η ιδιοκτήτρια εταιρεία, ή όποιος, με βάση τον Κανονισμό συνιδιοκτησίας και λειτουργίας αποκτά τη διαχείριση των ζητημάτων που αφορούν τη λειτουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, καθώς και την εποπτεία και την άσκηση ελέγχου στις επί μέρους αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες. Ο φορέας διαχείρισης έχει την υποχρέωση να διατηρεί τις εγκαταστάσεις του σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε άριστη λειτουργική κατάσταση, να προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες εργασίες καθαριότητας, συντήρησης και επισκευής, να προσλαμβάνει το κατάλληλο προσωπικό, να καταβάλλει τους προβλεπόμενους φόρους και τέλη, να τηρεί βιβλία διαχείρισης του καταλύματος (βιβλίο διαχείρισης, βιβλίο εσόδων εξόδων, βιβλίο πρακτικών Γενικής Συνέλευσης) κ.λπ.

Ο φορέας διαχείρισης έχει την υποχρέωση να καταρτίσει και να διατηρεί επικαιροποιημένο «Σχέδιο Έκτακτης Ανάγκης» (Σ.Ε.Α.) και σχέδιο πυρασφάλειας, ώστε να αντιμετωπίζεται με αποτελεσματικό τρόπο κάθε κατάσταση έκτακτης ανάγκης.

**1.4.3. Συνιδιοκτήτες.** Η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών αποφασίζει για κάθε θέμα που ορίζεται ρητά στον Κανονισμό και για κάθε άλλο θέμα που δεν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του φορέα διαχείρισης. Συνέρχεται σε τακτή ημέρα και ώρα που ορίζει ο φορέας διαχείρισης κατά μήνα κάθε χρόνο και έκτακτα οποτεδήποτε, είτε με πρόσκληση του φορέα διαχείρισης, είτε με πρόσκληση των συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το 1/4 του συνολικού αριθμού των ψήφων της συνιδιοκτησίας. Ο αριθμός των ψήφων κάθε συνιδιοκτήτη αναφέρεται στον πίνακα του υπογράφοντος Μηχανικού, που επισυνάπτεται στη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και στον Κανονισμό. Οι αποφάσεις της Γ.Σ. λαμβάνονται με πλειοψηφία του 51% των νομίμως παρισταμένων συνιδιοκτητών και οι αποφάσεις αυτές καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο πρακτικών.

Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας έχει το δικαίωμα να κατοικεί ο ίδιος στην ιδιοκτησία του ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτο πρόσωπο μόνο ως τουριστική επιπλωμένη κατοικία. Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε άλλη χρήση. Σε περίπτωση μίσθωσης, η διάρκειά της δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριών μηνών.

Κάθε συνιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να μην προσβάλλει τα δικαιώματα και την αδιατάρακτη άσκηση του δικαιώματος των άλλων συνιδιοκτητών και των φιλοξενουμένων τους, και των λοιπών πελατών του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Επίσης, επιβάλλεται η χρήση των διηρημένων ιδιοκτησιών να γίνεται με γνώμονα το υψηλό επίπεδο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και τις αυξημένες απαιτήσεις με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις ησυχίας, ευπρέπειας, καθαριότητας, καλαισθησίας κλπ. Κάθε συνιδιοκτήτης, οφείλει να προσπαθεί ώστε κάθε

δραστηριότητα εντός του σύνθετου τουριστικού καταλύματος να γίνεται με τρόπο τέτοιο ώστε να συμβάλλει διαρκώς στην αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος. Για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και εγκαταστάσεων των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων<sup>11</sup> εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.). Οι διατάξεις αυτές αφορούν στην υποχρέωση εκπόνησης Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης και έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος, ως φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ευθέως υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του, ανεξάρτητα από το αν τη χρησιμοποιεί ο ίδιος ή την έχει μισθώσει ή την έχει παραχωρήσει σε τρίτο.

**1.5. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels<sup>12</sup>).** Είναι ξενοδοχεία κατηγορίας 3 ή 4 ή 5 αστέρων, που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, επί των οποίων, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων, επιτρέπεται η σύσταση οριζοντίων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοικίων και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα ετών. Για την ίδρυση και λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α) σε συνδυασμό με το Ν 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α).

**1.5.1. Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας.** Τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας διέπονται από Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που καταρτίζεται, με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού. Ο Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας προσαρτάται σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση εμπράγματων ή ενοικίων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και δεσμεύει όλους. Με τον Κανονισμό αυτό, ο οποίος μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, καθορίζονται ιδίως:

α) Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ή των μισθωτών των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και οι περιορισμοί των δικαιωμάτων τους, καθώς και των λοιπών χρηστών που έλκουν από αυτούς δικαιώματα.

β) Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, κτισμάτων, εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και οι περιορισμοί αυτών.

---

11. Υπ. απόφαση με αριθμ. Γ.Γ.Π.Τ.Υ. 278/2012 (ΦΕΚ 615/Β) «Καθορισμός ειδικών ενεργειακών προδιαγραφών σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων».

12. Άρθρο 18 του Ν 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις».

γ) Ο φορέας διαχείρισης και λειτουργίας και τα ζητήματα που αφορούν τη διοίκηση του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, καθώς και την εποπτεία και την άσκηση ελέγχου επί των επιμέρους αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών.

δ) Οι ελάχιστες παρεχόμενες ξενοδοχειακές και τουριστικές υπηρεσίες προς τους ιδιοκτήτες ή τους μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών σε ετήσια βάση.

ε) Οι κοινές δαπάνες και ο τρόπος υπολογισμού και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες ή στους μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, ο τρόπος και το είδος εκμετάλλευσης των κοινόκτητων χώρων, έργων και υπηρεσιών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Με απόφαση του Υπουργού εγκρίνεται Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας και καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενό του. Οι ιδιοκτήτες ή μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών δεν μπορούν να εκμισθώνουν ή να υπομισθώνουν τα ακίνητα σε τρίτους παρά μόνο σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται στον Κανονισμό.

Επίσης, πρέπει να επισημανθεί ότι τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως και τα δικαιώματα μακροχρόνιας μίσθωσης που αποκτώνται σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας, σημειώνονται στο περιθώριο των οικείων βιβλίων μεταγραφών των αρμόδιων Υποθηκοφυλακείων ή Κτηματολογικών Γραφείων. Επίσης, σημειώνονται και τα σχετικά συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης ή μεταβίβασης οριζοντίων ιδιοκτησιών (άρθρο 4, Ν 4179/2013).

**1.6. Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων.** Σύμφωνα με το ΠΔ 33/1979 (ΦΕΚ 10/Α) ο Γενικός Γραμματέας του Ε.Ο.Τ. με απόφασή του μπορεί να χορηγεί άδεια λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων μέσα σε παραδοσιακά κτίσματα<sup>13</sup>. Τα παραδοσιακά κτίσματα, είτε πρόκειται για συγκρότημα κτηρίων είτε πρόκειται για ένα κτήριο, είναι δυνατόν να βρίσκονται α) σε παραδοσιακούς οικισμούς, διατηρητέους ή μη, ή β) να είναι μεμονωμένα. Ο αρχιτεκτονικός τους χαρακτήρας πρέπει να συνάδει με μια από τις παραδόσεις που συναντώνται σε διάφορες περιοχές της χώρας. Στην περίπτωση που ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτηρίου δεν είναι συνήθης στην Ελλάδα, το κτίριο πρέπει να έχει ανακηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή οίκημα που απαιτεί ειδική κρατική προστασία. Τα καταλύματα αυτά είναι δυνατόν να έχουν οποιαδήποτε λειτουργική μορφή ξενοδοχειακής επιχείρησης δηλαδή ξενοδοχείου, ξενώνα, επιπλωμένων διαμερισμάτων κ.λπ. ή συνδυασμό των μορφών αυτών.

---

13. ΠΔ 33/1979 (ΦΕΚ 10/Α) «Περί τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων»

## 2. Μη κύρια τουριστικά καταλύματα

**2.1. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες).** Ως τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) ορίζονται μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 80 τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων (βιλών) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 46, του Ν 4179/2013, σε συνδυασμό με την απόφαση Υπ. Τουρισμού με αριθμ. 27715/2013 (ΦΕΚ 3118/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων».

**2.1.1. Γήπεδο.** Το οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η τουριστική επιπλωμένη έπαυλη, πρέπει να είναι ενιαίο και να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εξ αδιαιρέτου, το σύνολο δε των ποσοστών συνιδιοκτησίας να καλύπτει το 100% της έκτασης. Επίσης, πρέπει να μην γειτνιάζει με οχλούσες εγκαταστάσεις και λειτουργίες.

**2.1.2. Προσπέλαση.** Η τουριστική επιπλωμένη έπαυλη, πρέπει να είναι προσπελάσιμη από αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο ή ιδιωτικό δρόμο ή με σύσταση δουλείας διόδου. Σε περίπτωση, που η προσπέλαση στο γήπεδο γίνεται μόνο από τη θάλασσα, θα πρέπει η ικανοποιητική μεταφορά προς το κατάλυμα, η τροφοδοσία του και η αποκομιδή των απορριμμάτων να εξασφαλίζεται με την κατασκευή του απαραίτητου λιμενικού έργου.

**2.1.3. Εξοπλισμός.** Η τουριστική επιπλωμένη έπαυλη πρέπει να διαθέτει τον απαραίτητο εξοπλισμό σε έπιπλα και ιματισμό, στον οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο εξοπλισμός κουζίνας και λουτρού.

## 2.2. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες

Ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 40 τ.μ. η κάθε μία, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση.

Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες διακρίνονται σε:

α) Μονόχωρες κατοικίες με συνολική ελάχιστη επιφάνεια 40,00 τ.μ. Περιλαμβάνουν τουλάχιστον ένα κύριο χώρο με μικτή λειτουργία υπνοδωματίου - καθιστικού - κουζίνας και ένα λουτρό.

β) Κατοικίες δύο κυρίων χώρων και άνω με συνολική ελάχιστη επιφάνεια 60,00 τ.μ. Περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστον ένα χώρο με χρήση καθιστικού, έναν

χώρο με χρήση υπνοδωματίου, ένα λουτρό και ένα χώρο κουζίνας, ο οποίος μπορεί να ενσωματώνεται στο καθιστικό.

Σε συγκρότημα τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών επιτρέπεται μία από τις κατοικίες να χρησιμοποιείται αποκλειστικά από τον ιδιοκτήτη. Το κτήριο αυτό δεν ενσωματώνεται στο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας. Σε συγκρότημα τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών είναι δυνατό να υπάρχουν κοινόχρηστες εγκαταστάσεις κολλυμβητικής δεξαμενής, αθλοπαιδιών, καταστήματα εστίασης και θυρωρείο υποδοχής των ενοίκων των κατοικιών.

Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν 4179/2013, σε συνδυασμό με την απόφαση Υπ. Τουρισμού με αριθμ. 27715/2013 (ΦΕΚ 3118/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων».

**2.2.1. Γήπεδο.** Το οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί η τουριστική επιπλωμένη κατοικία, πρέπει να είναι ενιαίο και να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εξ αδιαιρέτου, το σύνολο δε των ποσοστών συνιδιοκτησίας να καλύπτει το 100% της έκτασης. Επίσης, πρέπει να μην γειτνιάζει με οχλούσες εγκαταστάσεις και λειτουργίες.

**2.2.2. Προσπέλαση.** Η τουριστική επιπλωμένη κατοικία, πρέπει να είναι προσπελάσιμη από αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο ή ιδιωτικό δρόμο ή με σύσταση δουλείας διόδου. Σε περίπτωση, που η προσπέλαση στο γήπεδο γίνεται μόνο από τη θάλασσα, θα πρέπει να εξασφαλίζεται, με την κατασκευή του απαραίτητου λιμενικού έργου, η ικανοποιητική μεταφορά προς το κατάλυμα, η τροφοδοσία του και η αποκομιδή των απορριμμάτων.

**2.2.3. Εξοπλισμός.** Η τουριστική επιπλωμένη κατοικία πρέπει να διαθέτει τον απαραίτητο εξοπλισμό σε έπιπλα και ιματισμό, στον οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο εξοπλισμός κουζίνας και λουτρού.

**2.3. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα.** Ως ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα ορίζονται οι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό. Οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων<sup>14</sup> καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού.

---

14. Με αριθμ. 91/2015 απόφαση Υπ. Τουρισμού (ΦΕΚ 69/Β) «Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 21185/13.10.2014 απόφασης Υπουργού Τουρισμού «Κατάταξη σε κατηγορίες με σύστημα κλειδιών και καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων-διαμερισμάτων (ΕΕΔΔ)». (ΦΕΚ 2840/Β).

**2.3.1. Γήπεδο.** Η έκταση του οικοπέδου ή του γηπέδου, στο οποίο ανεγείρονται τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα, πρέπει να είναι ενιαία και να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου και το σύνολο των ποσοστών συνιδιοκτησίας να καλύπτει το 100% της έκτασης. Επίσης, η έκταση αυτή μπορεί να είναι μισθωμένη, ή να αντλούνται σ' αυτή δικαιώματα από σχετική σύμβαση.

**2.3.2. Προσπέλαση.** Η προσπέλαση στα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα πρέπει να γίνεται από αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο ή ιδιωτικό δρόμο ή από μη αναγνωρισμένο αγροτικό δρόμο. Επίσης, είναι δυνατή η σύσταση δουλείας διόδου. Σε περίπτωση, που η προσπέλαση στο γήπεδο γίνεται μόνο από τη θάλασσα, θα πρέπει να κατασκευαστεί κατάλληλο λιμενικό έργο, για την ικανοποιητική μεταφορά προς το κατάλυμα, την τροφοδοσία του και την αποκομιδή των απορριμμάτων.

**2.3.3. Κτήριο.** Το κτήριο, στο οποίο αναπτύσσεται το κατάλυμα πρέπει να έχει αμιγή χρήση ενοικιαζόμενου επιπλωμένου δωματίου-διαμερίσματος. Είναι δυνατή όμως η ύπαρξη μίας κατοικίας για χρήση από τον ιδιοκτήτη ή από το πρόσωπο που εκμεταλλεύεται την επιχείρηση. Επίσης, κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η λειτουργία εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, καθένα από τα οποία διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο, με την προϋπόθεση ότι δεν εντάσσονται στις εγκαταστάσεις των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων-διαμερισμάτων.

### 3. Διακριτικός τίτλος τουριστικών καταλυμάτων

Όπως κάθε επιχείρηση χαρακτηρίζεται από τον διακριτικό της τίτλο (ως αντικειμενικό γνώρισμα) έτσι και κάθε κύριο τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται να έχει το δικό του διακριτικό τίτλο<sup>15</sup>. Ο τίτλος αυτός εγκρίνεται από το Ξ.Ε.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ. 1 του Ν 3498/2006. Επίσης στο Ξ.Ε.Ε. ανήκει η αρμοδιότητα της μετάφρασης των διακριτικών τίτλων, της μεταβίβασής τους και της έκδοσης σχετικής βεβαίωσης με βάση τις καταχωρίσεις στο τηρούμενο βιβλίο τίτλων.

**3.1. Διακριτικός τίτλος ξενοδοχείου.** Ειδικά για το διακριτικό τίτλο των ξενοδοχείων προέβλεψε το ΒΔ της 25 Νοεμ./7 Δεκ.1937 (ΦΕΚ 497/Α) «Περί τίτλων ξενοδοχείων» το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του ΑΝ 431/1937 (ΦΕΚ 10/Α) «Περί διατάξεων αφορωσών εις τον έλεγχο των Ξενοδοχείων και την προστασίαν της πελατείας αυτών», οι διατάξεις του οποίου εξακολουθούν να ισχύουν,

---

15. Μυλωνόπουλος, Δ. (2012). *Δίκαιο του Εμπορίου*, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, σελ. 198-199.

εκτός από την αρμοδιότητα έγκρισης του διακριτικού τίτλου που δόθηκε στο Ξ.Ε.Ε. ενώ με βάση το ΒΔ ανήκε στο τότε Υπουργείο Τύπου και Τουρισμού<sup>16</sup>.

Κάθε ξενοδόχος έχει την υποχρέωση να δηλώσει στο Ξ.Ε.Ε. τον διακριτικό τίτλο του ξενοδοχείου του. Βέβαια ο προτεινόμενος τίτλος είναι δυνατόν να μην εγκριθεί αν θεωρηθεί ανάρμοστος ή ακατάλληλος ή ότι δεν ανταποκρίνεται γενικά στην συγκρότηση και εμφάνιση της επιχείρησης. Μετά τη σχετική έγκριση, κάθε τίτλος καταχωρείται στο Ειδικό Βιβλίο Τίτλων.

Η έγκριση του τίτλου του ξενοδοχείου δημιουργεί στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο υπέρ του οποίου εκδόθηκε δικαιώματα κυριότητας και χρήσης. Τα δικαιώματα αυτά διαρκούν όσο το πρόσωπο αυτό ασκεί το επάγγελμα του ξενοδόχου και για δύο ακόμη έτη μετά τη διακοπή της άσκησης του επαγγέλματος. Μετά την πάροδο δύο ετών από την διακοπή, ο τίτλος είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί από άλλο ξενοδοχείο, εφόσον τηρηθεί η ίδια διαδικασία. Επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας και χρήσης του τίτλου, μόνο μετά από έγκριση του Ξ.Ε.Ε. και η σχετική απόφαση καταχωρείται στο Ειδικό Βιβλίο Τίτλων. Επίσης είναι δυνατόν να ζητήσει την έγκριση τίτλου και ο ιδιοκτήτης κτιρίου, το οποίο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως ξενοδοχείο. Στην περίπτωση αυτή η κυριότητα του τίτλου ανήκει σ' αυτόν και δεν είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί από το μισθωτή ξενοδόχο, χωρίς την συγκατάθεση του ιδιοκτήτη του κτιρίου. Ο ξενοδόχος διατηρεί το δικαίωμα χρήσης του τίτλου σε όλη τη διάρκεια παραμονής του στο μίσθιο.

Δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίηση του ίδιου τίτλου από δύο ή περισσότερα ξενοδοχεία που βρίσκονται στην ίδια πόλη, λουτρόπολη, θερινή διαμονή, αρχαιολογικό τόπο κ.λπ. Ακόμη δεν επιτρέπεται η παραποίηση, η απομίμηση ή η χρησιμοποίηση τίτλων που μοιάζουν με άλλους εγκεκριμένους καθώς και η προσθήκη λέξεων πριν ή και μετά τον εγκεκριμένο τίτλο άλλης επιχείρησης, εφόσον είναι δυνατόν να προκληθεί σύγχυση μεταξύ των επιχειρήσεων. Επίσης, δεν επιτρέπεται η χρήση των λέξεων «Πάλας» ή «Παλλάς» είτε ως τίτλων, είτε ως συμπλήρωμα τίτλων ξενοδοχείων που διαθέτουν λιγότερα από 50 δωμάτια και δεν ανήκουν στην κατηγορία των 5 αστέρων.

**3.2. Διακριτικός τίτλος οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης.** Τα σχετικά με το διακριτικό τίτλο των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων προβλέπονται στο Ν 392/1976 (ΦΕΚ 199/Α) «Περί ιδρύσεως και λειτουργίας χώρων οργανωμένης κατασκηνώσεως (κάμπινγκ) και άλλων τινών διατάξεων» οι διατάξεις του οποίου εξακολουθούν να ισχύουν με μόνη τροποποίηση ότι η έγκριση του

---

16. Αρχικά αρμόδιο όργανο για την έγκριση του τίτλου ήταν η Επιτροπή χορήγησης αδειών λειτουργίας των ξενοδοχείων, αργότερα με το ΠΔ 313/2001 η αρμοδιότητα μεταβιβάσθηκε στις Περιφέρειες, με το Ν 3270/2004 στις Π.Υ.Τ. του Ε.Ο.Τ. και με το Ν 3498/2006 (άρθρο 45) η αρμοδιότητα έγκρισης των τίτλων των κύριων ξενοδοχειακών μονάδων, η μετάφραση τους και η μεταβίβασή τους ανήκει στο Ξ.Ε.Ε.



τίτλου, σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ. 2 του Ν 3498/2006, ανήκει στην αρμοδιότητα του Ξ.Ε.Ε.

Έτσι κάθε επιχείρηση που εκμεταλλεύεται χώρο οργανωμένης κατασκήνωσης υποχρεούται πριν από την έναρξη της εκμετάλλευσης να υποβάλει στο Ξ.Ε.Ε. για έγκριση τον διακριτικό τίτλο του χώρου. Η έγκριση του τίτλου καταχωρείται στο Μητρώο του Ξ.Ε.Ε. και παρέχει δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης του στο δικαιούχο.

**3.3. Διακριτικός τίτλος επιπλωμένων ενοικιαζόμενων δωματίων-διαμερισμάτων.** Οι επιχειρήσεις Ε.Ε.Δ.Δ. που επιθυμούν να φέρουν διακριτικό τίτλο<sup>17</sup>, υποβάλλουν σχετική αίτηση στο Ξ.Ε.Ε. το οποίο εκδίδει απόφαση για την έγκριση διακριτικού τίτλου. Οι εγκεκριμένοι διακριτικοί τίτλοι των Ε.Ε.Δ.Δ. της χώρας καταχωρούνται στο Μητρώο του Ξ.Ε.Ε.

#### 4. Κατάταξη τουριστικών καταλυμάτων

Ο αρμόδιος φορέας για την έκδοση των πιστοποιητικών κατάταξης των τουριστικών καταλυμάτων είναι το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.). Τα πιστοποιητικά κατάταξης εκδίδονται από το Ξ.Ε.Ε. με βάση την τεχνική έκθεση που συντάσσεται από φορείς που είναι διαπιστευμένοι από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης (Ε.ΣΥ.Δ.), του Εθνικού Συστήματος Υποδομών Ποιότητας (Ε.Σ.Υ.Π.), για τη διενέργεια ελέγχων και επιθεωρήσεων για την κατάταξη ξενοδοχείων και Ε.Ε.Δ.Δ. σε κατηγορίες αστέρων και σε κατηγορίες κλειδιών<sup>18</sup>.

Το Ξ.Ε.Ε. έχει την υποχρέωση να διατηρεί αναρτημένο στην επίσημη ιστοσελίδα του και να γνωστοποιεί με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο, σε κάθε ενδιαφερόμενο, επικαιροποιημένο κατάλογο όλων των διαπιστευμένων φορέων<sup>19</sup>.

Η επιχείρηση τουριστικού καταλύματος μέσα σε 10 ημέρες από την υποβολή της αίτησης χορήγησης Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) στην αρμόδια υπηρεσία τουρισμού υποβάλλει αίτηση προς το Ξ.Ε.Ε. για την έκδοση πιστοποιητικού κατάταξης σε κατηγορία αστέρων ή κλειδιών. Παράλληλα με την υποβολή της αίτησης καταβάλλεται παράβολο, το ποσό του οποίου κατατίθεται στο Ξ.Ε.Ε. για την έκδοση του πιστοποιητικού και κυμαίνεται ανάλογα με την κατηγορία και τον αριθμό των δωματίων. Η υποβολή της αίτησης και η πληρωμή του παραβόλου

17. Άρθρο 5 της με αρ. με αριθμ. 219/2015 απόφασης Υπ. Τουρισμού (ΦΕΚ 14/Β) «Έκδοση πιστοποιητικού κατάταξης των ξενοδοχείων και των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων-διαμερισμάτων σε κατηγορίες αστέρων και κλειδιών αντίστοιχα».

18. Με αριθμ. 219/2015 απόφαση Υπ. Τουρισμού (ΦΕΚ 14/Β).

19. Το Ξ.Ε.Ε. έχει αναρτημένα τα στοιχεία των διαπιστευμένων φορέων στο <http://cert.grhotels.gr/AuditorCompany/Companies>

είναι δυνατό να διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά μέσω διαδικτυακής εφαρμογής του Ξ.Ε.Ε<sup>20</sup>.

Μέσα σε τριάντα ημέρες από την υποβολή της αίτησης, ο διαπιστευμένος φορέας που επιλέγεται από την επιχείρηση τουριστικού καταλύματος, συντάσσει, έναντι αμοιβής, τεχνική έκθεση στην οποία καταγράφονται οι υποχρεωτικές προδιαγραφές και τα βαθμολογούμενα κριτήρια που πληρούνται από την επιχείρηση και ο αριθμός των μορίων που συγκεντρώνει από την εφαρμογή τους. Παράλληλα βεβαιώνεται η συνδρομή των προϋποθέσεων για την κατάταξη της επιχείρησης σε συγκεκριμένη κατηγορία αστέρων ή κλειδιών.

Μέσα σε προσθεσμία είκοσι ημερών από την έκδοση της τεχνικής έκθεσης, η οποία κατατίθεται στο Ξ.Ε.Ε. με ευθύνη της επιχείρησης, η αρμόδια υπηρεσία του Ξ.Ε.Ε. εκδίδει το πιστοποιητικό κατάταξης του τουριστικού καταλύματος. Στη συνέχεια η επιχείρηση καταθέτει το πιστοποιητικό κατάταξης στην αρμόδια υπηρεσία τουρισμού το αργότερο μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημερομηνία έκδοσής του. Σε διαφορετική περίπτωση ανακαλείται το Ε.Σ.Λ..

Το πιστοποιητικό κατάταξης του τουριστικού καταλύματος σε κατηγορία ισχύει για πέντε έτη από την ημερομηνία έκδοσής του. Η επιχείρηση έχει την υποχρέωση, στη λήξη της πενταετίας, να καταθέσει στην αρμόδια υπηρεσία τουρισμού πιστοποιητικό ανανέωσης της κατάταξης του καταλύματος.

#### **4.1. Κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων**

**4.1.1. Ξενοδοχεία.** Τα ξενοδοχεία κατατάσσονται υποχρεωτικά σε πέντε κατηγορίες αστέρων. Η κατώτερη κατηγορία ξενοδοχείου είναι αυτή ενός αστέρος (1\*) και η ανώτερη αυτή των πέντε αστέρων (5\*). Για κάθε κατηγορία αστέρων προβλέπονται υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και προαιρετικά βαθμολογούμενα κριτήρια, με βάση την υπουργική απόφαση<sup>21</sup>.

**4.1.2. Οργανωμένες Τουριστικές Κατασκηνώσεις.** Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping) κατατάσσονται υποχρεωτικά σε πέντε κατηγορίες αστέρων. Οι κατηγορίες αυτές κυμαίνονται από την κατηγορία του ενός αστέρος (1\*) που είναι η κατώτερη, μέχρι την κατηγορία των πέντε αστέρων (5\*) που είναι ανώτερη. Για κάθε κατηγορία αστέρων προβλέπονται υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και προαιρετικά βαθμολογούμενα κριτήρια, με βάση τη συγκεκριμένη υπουργική απόφαση<sup>22</sup>.

20. Στο <http://cert.grhotels.gr/Account/Login?ReturnUrl=%2f>

21. Άρθρο 4, απόφασης Υπ. Τουρισμού με αριθμ. 216/2015 (ΦΕΚ 10/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων».

22. Άρθρο 4, της με αριθμ. 14129/2015 απόφασης (ΦΕΚ 1476/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των Οργανωμένων Τουριστικών Κατασκηνώσεων».

**4.1.3. Ξενώνες φιλοξενίας νέων.** Δεν κατατάσσονται σε κατηγορίες.

**4.1.4. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα.** Δεν κατατάσσονται σε κατηγορίες.

**4.1.5. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας.** Δεν κατατάσσονται σε κατηγορίες.

**4.1.6. Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων, που προβλέπονται στο ΠΔ 33/1979.**

## **4.2. Κατάταξη των μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων**

**4.2.1. Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις.** Οι τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις δεν κατατάσσονται σε τάξεις<sup>23</sup>.

**4.2.2. Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.** Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες δεν κατατάσσονται σε τάξεις<sup>24</sup>.

**4.2.3. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα.** Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα<sup>25</sup> κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες κλειδιών. Η ανώτερη κατηγορία των κλειδιών είναι αυτή των τεσσάρων και η κατώτερη είναι η κατηγορία των δύο κλειδιών. Η κατηγοριοποίηση γίνεται με βάση τις υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές τις οποίες πρέπει να πληροί η επιχείρηση και με βαθμολογούμενα κριτήρια.

## **5. Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Τουριστικών Καταλυμάτων**

Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας που χορηγείται από τον Ε.Ο.Τ. αποσκοπεί στην επίτευξη στόχων δημοσίου συμφέροντος, καθώς η λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων σχετίζεται άμεσα με την προστασία της δημόσιας υγείας και της υψηλής ποιότητας παροχής υπηρεσιών στους χρήστες αυτών.

Σύμφωνα με το Ν 4276/2014, άρθρο 2, βασική προϋπόθεση για τη λειτουργία όλων των τουριστικών καταλυμάτων είναι η χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) από την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού. Η αρμόδια υπηρεσία τουρισμού τηρεί μητρώο των τουριστικών επιχειρήσεων, με αύξοντα αριθμό, ο οποίος αναγράφεται στο Ε.Σ.Λ. για τα τουριστικά καταλύματα ή στη βεβαίωση συνδρο-

---

23. Υ.Α. με αριθμ. 27715/2013 (ΦΕΚ 3118) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων», άρθρο 1, παρ. 1.2.

24. Υ.Α. με αριθμ. 27715/2013 (ΦΕΚ 3118) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων», άρθρο 1, παρ. 2.3.

25. Απόφαση με αριθμ. 21185/2014 (ΦΕΚ 2840/Β) «Κατάταξη σε κατηγορίες με σύστημα κλειδιών και καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων–διαμερισμάτων (ΕΕΔΔ)».

μής<sup>26</sup> των νομίμων προϋποθέσεων, η οποία χορηγείται στις λοιπές επιχειρήσεις. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζεται ο τύπος της έντυπης αίτησης που υποβάλλεται για την έκδοση του Ε.Σ.Λ. ανάλογα με τη μορφή του τουριστικού καταλύματος.

**5.1. Ξενοδοχεία και Οργανωμένες Τουριστικές Κατασκηνώσεις.** Για τη χορήγηση Ε.Σ.Λ. στα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και συγκεκριμένα στα ξενοδοχεία, στις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις, στους ξενώνες φιλοξενίας νέων, στα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας και στα ξενοδοχειακά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων, καθώς και για τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει είτε στην αρμόδια υπηρεσία τουρισμού είτε σε οποιοδήποτε Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.), που λειτουργεί ως Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης (Ε.Κ.Ε.), τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α) *Αίτηση – Υπεύθυνη Δήλωση*, 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. Στην περίπτωση του νομικού προσώπου, η αίτηση υποβάλλεται από τον νόμιμο εκπρόσωπό του και συνοδεύεται από τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη νόμιμη σύσταση και λειτουργία του. Η αίτηση χορήγησης Ε.Σ.Λ. ξενοδοχείου και οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων μπορεί να κατατίθεται και από πρόσωπο που το εκμεταλλεύεται, με βάση τη σχετική μισθωτική ή άλλη σύμβαση, που πρέπει να είναι θεωρημένη από την αρμόδια Δ.Ο.Υ..

β) *Άδεια οικοδομής ή άδεια δόμησης*. Η άδεια αυτή εκδίδεται από τον αρμόδιο Ο.Τ.Α. ή άλλη αρμόδια αρχή.

γ) *Πιστοποιητικό πυρασφάλειας*. Το πιστοποιητικό πυρασφάλειας εκδίδεται από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία και αφορά το σύνολο της εγκατάστασης. Είναι υποχρεωτικό για τα τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας τουλάχιστον 20 κλινών και για τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping) ανεξάρτητα από τη δυναμικότητά τους.

δ) *Βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήματος*. Είναι υποχρεωτική η υποβολή βεβαίωσης για την καλή λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος του τουριστικού καταλύματος. Σε περίπτωση που υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο προσκομίζεται βεβαίωση σύνδεσης που εκδίδεται από τον αρμόδιο Ο.Τ.Α.. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο προσκομίζεται βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήμα-

---

26. Σύμφωνα με το Ν 4276/2014, άρθρο 3, παρ. 5, στα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και στα λοιπά καταστήματα των οποίων η λειτουργία έχει προβλεφθεί εντός του τουριστικού καταλύματος, χορηγείται βεβαίωση συνδρομής νομίμων προϋποθέσεων για τη λειτουργία τους, με την προϋπόθεση της προηγούμενης υποβολής των δικαιολογητικών που προβλέπονται κατά περίπτωση από την ισχύουσα νομοθεσία.

τος του καταλύματος από μηχανικό<sup>27</sup>. Στην βεβαίωση τεκμηριώνεται η επάρκεια των εγκαταστάσεων διάθεσης υγρών αποβλήτων σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική και υγειονομική νομοθεσία. Στην περίπτωση αυτή συνυποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού και του ιδιοκτήτη ή του νομίμου εκπροσώπου του τουριστικού καταλύματος, για την πλήρωση των όρων που προβλέπονται στην απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών ή στις πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις για τη διαχείριση και τη διάθεση υγρών αποβλήτων, στην περίπτωση που το κατάλυμα αδειοδοτείται περιβαλλοντικά ή οι όροι που υπάρχουν στην άδεια δόμησης για τη διάθεση των υγρών αποβλήτων στην περίπτωση που το κατάλυμα δεν αδειοδοτείται περιβαλλοντικά.

ε) *Απόδειξη κατάθεσης παραβόλων*. Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να καταβάλλει παράβολο υπέρ του ελληνικού δημοσίου, το ποσό του οποίου διαμορφώνεται ανά δωμάτιο και ανά κατηγορία ξενοδοχείου, ανά θέση και οικίσκο στις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και ανά δωμάτιο (ανεξαρτήτως τάξης) στα τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων. Ειδικά για τους ξενώνες φιλοξενίας νέων καταβάλλεται παράβολο ανά κλίνη<sup>28</sup>.

στ) *Απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή Δήλωση υπαγωγής σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (Π.Π.Δ.)*, κατά περίπτωση.

ζ) *Αντίγραφο των σχεδίων αρχιτεκτονικής μελέτης*. Τα αντίγραφα αυτά συνοδεύονται από υπεύθυνες δηλώσεις του αιτούντος και του εντεταλμένου μηχανικού. Σ' αυτές δηλώνεται ότι το κατάλυμα έχει αναγερθεί και πληροί όλες ανεξαιρέτως τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές που προβλέπονται για τα καταλύματα της συγκεκριμένης κατηγορίας που ανήκει ή επιθυμεί να καταταγεί. Επίσης προσκομίζεται τεχνική έκθεση θέσης, έκτασης, υπάρχουσας υποδομής καθώς και περιγραφή του ευρύτερου περιβάλλοντος του οικοπέδου/γηπέδου.

η) *Αντίγραφο ποινικού μητρώου γενικής χρήσης*. Από το έγγραφο αυτό πρέπει να προκύπτει ότι ο ενδιαφερόμενος δεν έχει καταδικαστεί αμετάκλητα για κακούργημα. Το δικαιολογητικό αυτό αναζητείται από την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού εφόσον εκδίδεται από ημεδαπή αρχή<sup>29</sup>. Το αντίγραφο του ποινικού μητρώ-

27. Σύμφωνα με το Ν 4276/2014, άρθρο 3, παρ. 1δ) προσδιορίζονται οι ειδικότητες του μηχανικού και συγκεκριμένα διπλωματούχος ή πτυχιούχος μηχανολόγος μηχανικός ή ηλεκτρολόγος μηχανικός ή μηχανικός ενεργειακής τεχνολογίας ή διπλωματούχος ή πτυχιούχος μηχανικός αντίστοιχης ειδικότητας.

28. Βλ. άρθρο 9, παρ. 3, απόφασης με αριθμ. 26036/2014 (ΦΕΚ 3510/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την ίδρυση και λειτουργία των Ξενώνων Φιλοξενίας Νέων».

29. Φυσικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια άλλου κράτους υποβάλλουν ισοδύναμο έγγραφο που έχει εκδοθεί από αρμόδια δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους-μέλους με το οποίο βεβαιώνεται η μη καταδίκη για κακούργημα. Στην περίπτωση που στη χώρα καταγωγής ή προέλευσης δεν προβλέπεται η έκδοση εγγράφου ισοδύναμου προς το απόσπα-

ου γενικής χρήσης, καθώς και τα παραπάνω έγγραφα υποβάλλονται μέσα σε τρεις μήνες από την ημερομηνία έκδοσής τους.

θ) *Βεβαίωση του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Ξ.Ε.Ε.)*. Απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης από το Ξ.Ε.Ε. σχετικά με τη νομική μορφή της επιχείρησης και την εκπλήρωση των σχετικών υποχρεώσεων του ενδιαφερομένου έναντι του Επιμελητηρίου. Η βεβαίωση αυτή αναζητείται από την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού. Η βεβαίωση αυτή δεν απαιτείται για την έκδοση Ε.Σ.Λ. για τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα.

Με την με αρ. 1751/2015 απόφαση<sup>30</sup> (ΦΕΚ 146/Β) η διαδικασία χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) σε κύρια τουριστικά καταλύματα, διεκπεραιώνεται και μέσω των Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) που λειτουργούν ως Ενιαία Κέντρα Εξυπηρέτησης (Ε.Κ.Ε.) και ηλεκτρονικά μέσω του δικτύου euго.

Το Ε.Σ.Λ. εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού σε προθεσμία πενήντα ημερών από την πλήρη υποβολή των δικαιολογητικών που προβλέπονται. Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας τεκμαίρεται ότι το Ε.Σ.Λ. έχει εκδοθεί και ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει σχετική βεβαίωση από την αρμόδια για τη χορήγηση του Ε.Σ.Λ. υπηρεσία. Το Ε.Σ.Λ. είναι αόριστης διάρκειας. Τα δικαιολογητικά των οποίων η ισχύς λήγει αντικαθίστανται υποχρεωτικά πριν από τη λήξη τους, διαφορετικά το Ε.Σ.Λ. ανακαλείται με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας για τη χορήγησης του υπηρεσίας. Οποιαδήποτε αλλαγή στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που εκμεταλλεύεται το τουριστικό κατάλυμα συνεπάγεται την έκδοση νέου Ε.Σ.Λ. Στην περίπτωση αυτή υποβάλλονται μόνο η αίτηση και το ποινικό μητρώο.

**5.2. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα.** Το Ε.Σ.Λ. σύνθετου τουριστικού καταλύματος χορηγείται μόνο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος, της ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και τουλάχιστον μίας τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας και τη σύνδεση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος με τα δίκτυα των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, μπορούν να κατασκευάζονται σταδιακά και να ενσωματώνονται στο ειδικό σήμα λειτουργίας, σταδιακά εντασσόμενες στη δυναμικότητα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, με βάση τα εγκεκριμένα

---

σμα ποινικού μητρώου, αυτό 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.

30. Υ.Α. με αρ. 1751/2015 απόφαση (ΦΕΚ 146/Β) «Ένταξη της διαδικασίας Χορήγησης Ειδικού Σήματος Λειτουργίας σε Κύρια Ξενοδοχειακά καταλύματα στο σύστημα διεκπεραίωσης μέσω των Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) που λειτουργούν ως Ενιαία Κέντρα Εξυπηρέτησης (Ε.Κ.Ε.)».

αρχιτεκτονικά σχέδια και τις εκδιδόμενες οικοδομικές και λοιπές άδειες και εγκρίσεις (Ν 4276/2014, άρθρο 17, παρ. 2).

## 6. Εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων

Ειδική μέριμνα λαμβάνεται από τα τουριστικά καταλύματα για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία καθώς και για την εξυπηρέτηση των ατόμων που έχουν κινητικά προβλήματα. Η προσπάθεια αυτή ανάγεται στη δεκαετία του '80 όταν ο Ο.Η.Ε. ανακήρυξε το έτος 1981, ως Διεθνές Έτος για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες, δίνοντας έμφαση στην πρόσβαση αυτών στις τουριστικές υποδομές και το 1989 όταν μια ομάδα εμπειρογνομώνων σε θέματα τουρισμού και αναπηρίας δημοσίευσε έκθεση με τον τίτλο «Τουρισμός για Όλους». Η έκθεση αυτή υιοθετήθηκε από πολλούς ευρωπαϊκούς οργανισμούς ως εκστρατεία με κεντρική ιδέα την έννοια της ένταξης και της ενσωμάτωσης. Μέσα στο πλαίσιο αυτό η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε δύο προγράμματα με τίτλο «Προσβάσιμη Ευρώπη-έναν οδηγός για τουρίστες με αναπηρίες» και ένα Εγχειρίδιο για όσους δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού με τίτλο «Για μια Ευρώπη προσβάσιμη σε τουρίστες με αναπηρία<sup>31</sup>».

Το διεθνές πλαίσιο είναι ισχυρό προς την κατεύθυνση αυτή και καταβάλλεται συνεχώς προσπάθεια για την προστασία των δικαιωμάτων των αναπήρων. Συγκεκριμένα, η Διεθνής Σύμβαση για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες<sup>32</sup>, που κυρώθηκε με το Ν 4074/2012 (ΦΕΚ 88/Α), στο άρθρο 30, παρ. 5γ και ε, καθορίζει ότι τα κράτη οφείλουν να λαμβάνουν τα κατάλληλα μέτρα, ώστε τα άτομα με αναπηρίες να καθίστανται ικανά να συμμετέχουν, σε ισότιμη βάση με τους άλλους, σε δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου, σε ψυχαγωγικές και αθλητικές δραστηριότητες. Σκοπός των διατάξεων αυτών είναι να διασφαλίζεται ότι τα άτομα με αναπηρία θα έχουν πρόσβαση σε αθλητικούς, ψυχαγωγικούς και τουριστικούς τόπους και θα απολαμβάνουν τις υπηρεσίες που έχουν σχέση με τη διοργάνωση ψυχαγωγικών, αθλητικών και τουριστικών δραστηριοτήτων και γενικά δραστηριοτήτων του ελεύθερου χρόνου.

Ειδικότερα, το θεσμικό πλαίσιο της χώρας για τα τουριστικά καταλύματα προβλέπει:

- 
31. Ευρωπαϊκή Επιτροπή - ΕΟΤ (1996). *Για μια Ευρώπη προσβάσιμη σε τουρίστες με αναπηρίες*, Γενική Διεύθυνση ΧΧΙΙΙ-Τουρισμός, μετφρ. ΕΟΤ 2003, Αθήνα, σελ. 13-14.
  32. Ν 4074/2012 (ΦΕΚ 88/Α), «Κύρωση της Σύμβασης για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες και του Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στη Σύμβαση για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες».

**6.1. Ξενοδοχεία.** Τα ξενοδοχεία<sup>33</sup> έχουν την υποχρέωση να εφαρμόζουν τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α) για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων και να προβαίνουν σε ανάλογη διαμόρφωση των χώρων που αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ατόμων αυτών.

Επίσης προβλέπεται ότι ο ελάχιστος αριθμός δωματίων για άτομα μειωμένης κινητικότητας (Α.Μ.Κ.) θα ανέρχεται σε ποσοστό 5% στη συνολική δυναμικότητα του ξενοδοχείου. Η εφαρμογή του ποσοστού αυτού είναι υποχρεωτική μέχρι του αριθμού των πέντε συνολικά δωματίων για Α.Μ.Κ.

**6.2. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις.** Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις<sup>34</sup> έχουν την υποχρέωση να εφαρμόζουν τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α) για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων και να προβαίνουν σε ανάλογη διαμόρφωση των χώρων που αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ατόμων αυτών.

Ο ελάχιστος αριθμός τουαλετών και ντους για άτομα μειωμένης κινητικότητας (Α.Μ.Κ.) στις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις ορίζεται σε ποσοστό 5% επί του αριθμού των τουαλετών και ντους που αντιστοιχεί στη συνολική δυναμικότητα των θέσεων της κατηγορίας που κατατάσσεται η μονάδα.

**6.3. Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων.** Οι Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων<sup>35</sup> έχουν την υποχρέωση να εφαρμόζουν τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α) για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων και να διαμορφώνουν ανάλογα τους χώρους που αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ατόμων αυτών. Ιδιαίτερα στο χώρο της κοινόχρηστης κουζίνας του ξενώνα θα πρέπει να διασφαλίζεται η προσπέλαση και η εξυπηρέτηση των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα.

Σε κάθε ξενώνα φιλοξενίας νέων προβλέπεται η δημιουργία ελάχιστου αριθμού δωματίων για τη φιλοξενία ατόμων με μειωμένη κινητικότητα (Α.Μ.Κ.). Ο αριθμός των δωματίων κυμαίνεται ανάλογα με τη δυναμικότητα σε κλίνες. Συγκεκριμένα προβλέπεται:

α) Ένα δίκλινο δωμάτιο με ιδιαίτερο λουτρό για ξενώνα με δυναμικότητα 30–50 κλινών.

---

33. Άρθρο 5, απόφαση Υπ. Τουρισμού με αριθμ. 216/2015 (ΦΕΚ 10/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων».

34. Άρθρο 5, της Υ.Α.14129/2015 (ΦΕΚ 1476/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των Οργανωμένων Τουριστικών Κατασκηνώσεων».

35. Άρθρο 4, με αρ. 26036/2014 απόφασης Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 3510/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την ίδρυση και λειτουργία των Ξενώνων Φιλοξενίας Νέων».



β) Δύο δίκλινα δωμάτια με ιδιαίτερο λουτρό για ξενώνα με δυναμικότητα 51-100 κλινών.

γ) Τρία δίκλινα δωμάτια με ιδιαίτερο λουτρό για ξενώνα με δυναμικότητα άνω των 100 κλινών.

**6.4. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.**  
Σε συγκροτήματα τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών<sup>36</sup> με δυναμικότητα δέκα κατοικιών, μία τουλάχιστον κατοικία πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές που ορίζονται στο Ν 4067/2012 σχετικά με τα άτομα μειωμένης κινητικότητας (Α.Μ.Κ.).

---

36. Απόφαση Υπ. Τουρισμού με αριθμ. 27715/2013 (ΦΕΚ 3118/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων».

Ποιο είναι το θεσμικό πλαίσιο του τουρισμού; Πώς κατηγοριοποιούνται τα τουριστικά καταλύματα; Υπάρχουν και «ειδικές» τουριστικές υποδομές; Και για τα τουριστικά γραφεία, τι ισχύει; Τι είναι τα κέντρα προπονητικού τουρισμού και τι τα αυτοκινητοδρόμια; Πώς λειτουργούν οι τουριστικοί λιμένες, τα γήπεδα γκολφ, τα χιονοδρομικά και συνεδριακά κέντρα;

Το βιβλίο «Τουριστικό Δίκαιο» δίνει, με τρόπο απτό και κατανοητό, απαντήσεις σε όλα τα παραπάνω ερωτήματα, που αφορούν θεσμικές δομές και λειτουργίες του ιδιαίτερα σημαντικού και «ευαίσθητου» για την Ελλάδα χώρου του Τουρισμού. Στο έργο αναλύεται το βασικό νομικό πλαίσιο του Τουρισμού με αναφορές στη σχετική ισχύουσα νομοθεσία. Επιπλέον, εξετάζονται θέματα σχετικά με τη λειτουργία των τουριστικών επιχειρήσεων, των ειδικών τουριστικών υποδομών και των εμπλεκόμενων φορέων εφαρμογής των νομοθετικών ρυθμίσεων στον τομέα του Τουρισμού. Το βιβλίο συνιστά ένα σύγχρονο εργαλείο που απευθύνεται στον Έλληνα νομικό, αλλά και σε κάθε επαγγελματία του χώρου και κοινωνό των τουριστικών υπηρεσιών της χώρας μας.



ISBN 978-960-562-581-8



15762