

22432/2024, ΦΕΚ-7352/Β/31.12.2024

Υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη

1. Τις διατάξεις:

α. Του ν. 1652/1986 «Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων» (Α' 167) και ειδικότερα την παρ. 2 του άρθρου 4, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5121/2024 (Α' 106), αλλά και την παρ. 2 του άρθρου 6, όπως τροποποιήθηκε με την άρθρο 51 ν. 5121/2024 (Α' 106),

β. του ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) - Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις (Α' 184),

γ. του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98) όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

δ. της υπό στοιχεία Ζ1-130/21-2-2011 κοινής υπουργικής απόφασης «Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας προς την Οδηγία 2008/122/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιανουαρίου 2009, για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής, που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της ΕΕ αριθμ. L33 της 3.2.2009» (Β' 295),

ε. του π.δ. 127/2017 «Οργανισμός του Υπουργείου Τουρισμού» (Α' 157),

στ. του π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131),

ζ. την υπό στοιχεία Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας «Υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε χρονομεριστική μίσθωση» (Β' 719).

2. Την ανάγκη εκσυγχρονισμού του πλαισίου εφαρμογής και λειτουργίας της χρονομεριστικής μίσθωσης, σε συνέχεια του ν. 5121/2024 (Α' 106).

3. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Υπουργείου Τουρισμού, σύμφωνα με την υπ' αρ. 21942/13.12.2024 εισηγητική έκθεση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, **αποφασίζουμε:**

Άρθρο 1

Υπαγόμενα σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικά καταλύματα

1. Σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 1652/1986 (Α' 167) δύναται να υπαχθούν τα τουριστικά καταλύματα της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) και ειδικότερα:

α. Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014,

β. τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα των υποπερ. αα' και ββ' της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 4276/2014.

2. Τα τουριστικά καταλύματα της προηγούμενης παραγράφου δύνανται να υπάγονται στις διατάξεις του ν. 1652/1986 υπό τους ακόλουθους όρους και προϋποθέσεις:

α. Να έχουν καταταγεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις στην κατηγορία των 3 αστερών και άνω, εφόσον πρόκειται για κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014.

β. Να λειτουργούν νόμιμα και να έχουν λάβει όλες τις κατά νόμο άδειες.

γ. Το μέγιστο ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας του καταλύματος, που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης να μην υπερβαίνει το 70% της συνολικής δυναμικότητάς του. Στο σύνολο της δυναμικότητας του καταλύματος ισχύει το σύνηθες για την κάθε λειτουργική μορφή καθεστώς λειτουργίας και εκμετάλλευσης.

3. Υπό κατασκευή νέα τουριστικά καταλύματα δύνανται να υπαχθούν σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, από τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής τους άδειας και σε ποσοστό της δυναμικότητάς τους σύμφωνα με την περ. γ' της παρ. 2 του παρόντος άρθρου. Η ισχύς της οριστικής σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης άρχεται με την παράδοση του ολοκληρωμένου καταλύματος στον μισθωτή και γνωστοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία.

4. Διευκρινίζεται ότι με σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης εκμισθώνονται μόνο χώροι των τουριστικών καταλυμάτων προοριζόμενοι για διανυκτέρευση - διαμονή (δηλ. δωμάτια, σουίτες, οικίσκοι, επιπλωμένα διαμερίσματα, βίλες κ.λπ.) και όχι κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι προοριζόμενοι για άλλη ειδική χρήση (π.χ. σάουνα, γυμναστήριο, γήπεδα αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής κ.λπ.).

Άρθρο 2

Προϋπόθεση και διαδικασία υπαγωγής

1. Για την υπαγωγή του τουριστικού καταλύματος σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης ο φορέας λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος υποχρεούται να υποβάλει στην αρμόδια για τη λειτουργία του καταλύματος υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού με βάση τη δυναμικότητα και το είδος του τουριστικού καταλύματος (ΕΥΠΑΤΕ του ν. 4002/2011 ή την κατά τόπον αρμόδια Π.Υ.Τ.) αίτημα υπαγωγής στο καθεστώς του ν. 1652/1986, συνοδευόμενο από:

α) Τον Κανονισμό λειτουργίας της τουριστικής μονάδας του άρθρου 5 Α του ν. 1652/1986 σύμφωνα με τον Πρότυπο Κανονισμό της παρ. 3 του άρθρου 5 Α,

β) την οικοδομική άδεια του τουριστικού καταλύματος και τυχόν υπαγωγές στους ν. 4178/2013, ν. 4495/2017 ή σε μεταγενέστερους αντίστοιχους νόμους.

γ) το αιτούμενο ποσοστό κλινών υπαγωγής σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της παρούσας.

δ) σε περίπτωση υφιστάμενου τουριστικού καταλύματος, αντίγραφο του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας ή τον αριθμό γνωστοποίησης (ν. 4442/2016, Α' 230) του τουριστικού καταλύματος.

ε) σε περίπτωση υπό ανέγερση τουριστικού καταλύματος, Υπεύθυνη Δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου του φορέα διαχείρισης του καταλύματος για i) τον αριθμό των κλινών του τουριστικού καταλύματος και ii) τη λειτουργική μορφή που θα αποκτήσει το τουριστικό κατάλυμα κατά τη λειτουργία του.

2. Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού, εφόσον πληρούνται οι όροι και οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, αποστέλλει τη σχετική απόφαση υπαγωγής στο καθεστώς του ν. 1652/1986, προς έγκριση, στον αρμόδιο Γενικό Διευθυντή, κατά το άρθρο 109 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της ανωτέρω διάταξης στον Υπουργό Τουρισμού, η οποία αναρτάται στο διαδικτυακό τόπο «Διαύγεια».

Άρθρο 3

Περιεχόμενο σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης

1. Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει και να προβλέπει:

α. Το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία στην περίπτωση νομικών προσώπων των συμβαλλομένων, διεύθυνση κατοικίας ή έδρα, εθνικότητα, Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) και ΓΕΜΗ.

β. Τον προσδιορισμό και πλήρη περιγραφή του μισθίου και του πάσης φύσεως εξοπλισμού του, συμπεριλαμβανόμενου του κινητού εξοπλισμού.

γ. Τη διάρκεια της μίσθωσης και ημερολογιακό προσδιορισμό της κατ' έτος ισχύος της.

δ. Το συμφωνηθέν μίσθωμα, τον προσδιορισμό νομίματος με το οποίο καταβάλλεται καθώς και ο τρόπος καταβολής του.

ε. Τον τρόπο υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων, για τη διατήρηση του τουριστικού καταλύματος στην προσήκουσα κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή, καθώς και όρους και περιορισμούς σχετικά με τυχόν εργασίες εντός του μισθίου από τον μισθωτή.

στ. Εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων.

ζ. Όρους τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από τον μισθωτή σε τρίτο, με ή χωρίς αντάλλαγμα.

η. Όρους και τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής - αθλητισμού του τουριστικού καταλύματος ή για τις τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις (π.χ. προσθήκη επιπλέον κλίνης, επίπλων και λοιπού εξοπλισμού).

2. Στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης προσαρτάται υποχρεωτικά ο Κανονισμός Λειτουργίας της τουριστικής μονάδας του άρθρου 5 Α του ν. 1652/1986 και αποτελεί παράρτημά της.

3. Οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου έχουν υποχρεωτικά εφαρμογή και στις συμβάσεις υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα.

4. Ο φορέας λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος υποχρεούται να γνωστοποιεί εγγράφως στην αρμόδια υπηρεσία της παρ. 1 του άρθρου 2 της παρούσας, αντίγραφο εκάστης σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης που καταρτίζεται για το τουριστικό κατάλυμα, όπως και κάθε τροποποίησης αυτής ενώ τηρεί βιβλίο στο οποίο να καταχωρούνται με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά το σύνολο των συμβάσεων.

Άρθρο 4

Κανονισμός τουριστικής μονάδας

1. Στα τουριστικά καταλύματα τα οποία υπάγονται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, ο φορέας λειτουργίας του καταλύματος συντάσσει μονομερώς «Κανονισμό λειτουργίας της τουριστικής μονάδας», ο οποίος περιέχει βασικές ρυθμίσεις για τα δικαιώματα συμμετοχής των χρονομεριστικών μισθωτών επί περιοριστικά αναφερόμενων ζητημάτων.

2. Ο Κανονισμός πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστον προβλέψεις του Πρότυπου Κανονισμού λειτουργίας της τουριστικής μονάδας της παρ. 3 του άρθρου 5 Α ν. 1652/1986 (Α' 167).

3. Ο Κανονισμός της τουριστικής μονάδας καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο, ύστερα από την έγκρισή του από τον αρμόδιο Γενικό Διευθυντή, κατά το άρθρο 109 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της ανωτέρω διάταξης από τον Υπουργό Τουρισμού.

4. Ο Κανονισμός αποτελεί υποχρεωτικό παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και του προσυμφώνου χρονομεριστικής μίσθωσης, εφόσον υπάρχει. Οι χρονομεριστικοί μισθωτές προσχωρούν υποχρεωτικά σε αυτόν υπογράφοντας σχετική δήλωση στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης.

Άρθρο 5

Έλεγχος συμβάσεων - Κυρώσεις

1. Η αρμόδια υπηρεσία της παρ. 1 του άρθρου 2 της παρούσας ελέγχει τις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης και τον προσαρτημένο σ' αυτές Κανονισμό λειτουργίας του άρθρου 4 της παρούσας, ως προς την τήρηση των διατάξεων του ν. 1652/1986, της παρούσας απόφασης και όλων των εκτελεστικών του νόμου αυτού πράξεων, και παρακολουθεί με κάθε πρόσφορο τρόπο και στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της την καλή εκτέλεσή τους εκ μέρους των εκμισθωτών.

2. Σε περίπτωση που ο φορέας λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, ανακαλείται η απόφαση υπαγωγής στο καθεστώς του ν. 1652/1986 από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Τουρισμού.

Άρθρο 6

Προστασία δικαιωμάτων μισθωτών

1.Κύριο όργανο προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών αποτελεί η Γενική Συνέλευση μισθωτών, δικαίωμα συμμετοχής στην οποία έχει κάθε μισθωτής από τη σύναψη της σχετικής σύμβασης, υπό την προϋπόθεση προηγούμενης παράδοσης του μισθίου σε αυτόν και ο φορέας λειτουργίας του καταλύματος για τις χρονικές περιόδους που δεν το έχει εκμισθώσει. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος σύγκλησης, λήψης αποφάσεων και όλα τα θέματα που αφορούν τη λειτουργία των Γ.Σ. των μισθωτών, ρυθμίζονται υποχρεωτικά στον Κανονισμό λειτουργίας της τουριστικής μονάδας του άρθρου 5 Α του ν. 1652/1986 (Α' 167).

2.Η Γενική Συνέλευση των μισθωτών δύναται να αναθέτει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο της επιλογής της την παρακολούθηση της τήρησης των όρων των συμβάσεων και του Κανονισμού εκ μέρους του ο φορέας λειτουργίας του καταλύματος και την εξασφάλιση, για λογαριασμό της, της καλής και συνεχούς λειτουργίας και διαχείρισης των μισθίων και των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας.

3.Οι συμβαλλόμενοι είναι δυνατό να περιλάβουν στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και άλλους τρόπους προστασίας των δικαιωμάτων του μισθωτή, όπως εμπράγματα ασφάλειες, τραπεζικές εγγυήσεις ειδική ασφάλιση κ.λπ., ρυθμίζοντας με βάση την αρχή ελευθερίας των συμβάσεων και όλες τις σχετικές λεπτομέρειες.

Άρθρο 7

Ερμηνευτικές διατάξεις

1.Διευκρινίζεται ότι και οι χρονομεριστικές μισθώσεις του ν. 1652/1986 αποτελούν μακροχρόνιες μισθώσεις με την επιφύλαξη των διατάξεων του Κεφαλαίου Β του ν. 1892/1990 (Α' 101).

2.Ο φορέας λειτουργίας του καταλύματος διατηρεί και για το τμήμα της επιχείρησής του που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης όλες τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από την τουριστική νομοθεσία.

Άρθρο 8

Καταργούμενες διατάξεις - έναρξη ισχύος

1.Από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης καταργείται η υπό στοιχεία Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 απόφαση Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας «Υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε χρονομεριστική μίσθωση» (Β' 719).

2.Η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 20 Δεκεμβρίου 2024