



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ – ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕΣΩ
ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

ΠΑΠΑΝΤΙΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ

ΑΠΟΦΟΙΤΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: Κ α ΣΙΝΑΝΙΩΤΗ ΑΡΙΣΤΕΑ

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2017

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου κα Σινανιώτη Αριστέα για τη συνεργασία μας καθώς και όλους τους καθηγητές μου στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών MBA-Tourism Management για τις γνώσεις που μου μετέδωσαν. Επιπλέον, τις θερμές μου ευχαριστίες εκφράζω σε αυτούς τους ανθρώπους που μου έδωσαν ευκαιρίες και με στήριξαν στα πρώτα επαγγελματικά μου βήματα αλλά και στους συναδέλφους μου για κάθε υποστήριξη και βοήθεια που μου έχουν προσφέρει. Τέλος, το μεγαλύτερο ευχαριστώ το οφείλω στην οικογένεια μου που είναι πάντα δίπλα μου και με ενθαρρύνει σε κάθε μου προσπάθεια.

Αφιερώνεται...

*Σε αυτούς τους ανθρώπους που πίστεψαν και πιστεύουν σε μένα,
για κάθε ηθική και υλική υποστήριξή τους όλα αυτά τα χρόνια με στόχο την
πραγματοποίηση των ονείρων μου.*

Την οικογένειά μου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως σκοπό να ερευνήσει τις αλλαγές που έχει επιφέρει η τροποποίηση των νομοθετικών διατάξεων που αφορούν το νομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο δημιουργούνται και επιχειρούν τα τουριστικά καταλύματα στην Ελλάδα. Αρχικά, γίνεται αναφορά σχετικά με την εξέλιξη του τουριστικού φαινομένου ενώ παρουσιάζονται και στατιστικά στοιχεία. Στο δεύτερο κεφάλαιο της εργασίας, ορίζεται η έννοια, το πεδίο εφαρμογής και οι πηγές του τουριστικού δικαίου καθώς ακόμη παρατίθεται και η δράση των σημαντικότερων φορέων του τουρισμού. Το τρίτο κεφάλαιο, πραγματεύεται την τμηματοποίηση των τουριστικών καταλυμάτων, τον προσδιορισμό των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών, την κατάταξη βάσει νόμου και τον καθορισμό του διακριτικού τίτλου. Στο τέταρτο κεφάλαιο της εργασίας παρουσιάζονται οι νομοθετικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται με το νέο καθεστώς αδειοδότησης, σύμφωνα με το οποίο εισάγεται η ψηφιοποίηση της διαδικασίας έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας μέσω της γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος που πραγματοποιείται από το νέο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων. Το πέμπτο κεφάλαιο, σχετίζεται με την εργασία στον ξενοδοχειακό κλάδο. Πιο συγκεκριμένα, αναλύεται η νομική φύση της εργασιακής σύμβασης, η διαδικασία πρόσληψης προσωπικού, ο καθορισμός των μισθολογικών αποδοχών καθώς και των αδειών. Στο έκτο κεφάλαιο της εργασίας, αναφέρονται εκτενώς οι κυριότερες οικονομικές και φορολογικές υποχρεώσεις των τουριστικών καταλυμάτων. Στη συνέχεια, στο έβδομο και όγδοο κεφάλαιο, η παρούσα εργασία παρουσιάζει τη μελέτη περίπτωσης σχετικά με τις μισθώσεις κατοικιών μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών διαμοιρασμού. Ορίζονται οι έννοιες οικονομία διαμοιρασμού και πλατφόρμες διαμοιρασμού και τα χαρακτηριστικά αυτών. Κατόπιν, καταγράφονται οι διατάξεις που ισχύουν βάσει του νέου νομοθετικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, οι νομοθετικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται από περιοχές του εξωτερικού και το ρυθμιστικό πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με τη δραστηριότητα αυτή. Τέλος, η εργασία κλείνει με μία εκτενή αναφορά των επιπτώσεων, που έχει η οικονομία διαμοιρασμού που σχετίζεται με την ενοικίαση κατοικιών, στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς. Αναλύονται οι θετικές επιδράσεις, ο αρνητικός αντίκτυπος στην οικονομία και την ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών αλλά και διάφορες πρόσθετες επιπτώσεις που φέρει η συνεργατική οικονομία σε άλλους τομείς.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ	viii
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ	viii
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	x
Κεφάλαιο 1. Το τουριστικό φαινόμενο. Εννοιολογικός προσδιορισμός και εξέλιξη.....	1
1.1 Ορισμοί του τουρισμού και η σημασία του.....	1
1.2 Η ιστορική ανάπτυξη του τουρισμού	4
1.3 Η ιστορική εξέλιξη των τουριστικών καταλυμάτων	7
1.4 Στατιστικά στοιχεία για τον τουρισμό στην Ελλάδα.....	8
Κεφάλαιο 2. Το θεσμικό πλαίσιο του τουριστικού δικαίου	11
2.1 Εννοιολογικός προσδιορισμός του τουριστικού δικαίου	11
2.2 Πεδίο εφαρμογής του τουριστικού δικαίου.....	12
2.3 Πηγές του τουριστικού δικαίου.....	13
2.4 Το οργανωτικό πλαίσιο του τουρισμού στην Ελλάδα.....	13
2.4.1 Υπουργείο Τουρισμού	14
2.4.2 Ε.Ο.Τ.....	15
2.4.3 Ξ.Ε.Ε.....	16
Κεφάλαιο 3. Τουριστικά καταλύματα	18
3.1 Μορφές τουριστικών καταλυμάτων - Τμηματοποίηση βάσει νόμου.....	18
3.2 Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών.....	21
3.2.1 Ξενοδοχεία.....	21
3.2.2 Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις.....	22
3.2.3 Ξενώνες φιλοξενίας νέων	23
3.2.4 Σύνθετα τουριστικά καταλύματα.....	24
3.2.5 Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας	25
3.2.6 Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων	26
3.2.7 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες).....	27
3.2.8 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.....	27
3.2.9 Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα	28
3.3 Κατάταξη βάσει νόμου.....	29

3.4 Διακριτικός τίτλος τουριστικών καταλυμάτων	31
Κεφάλαιο 4. Γνωστοποίηση λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων.....	33
4.1 Παράγοντες που οδήγησαν στην τροποποίηση του νομικού πλαισίου	33
4.2 Εφαρμογή του Ν. 4442/2016 και κατάργηση Ε.Σ.Α.	34
4.2.1 Προβλεπόμενα δικαιολογητικά για τη νόμιμη λειτουργία τουριστικού καταλύματος.....	35
4.3 Το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων	37
4.4 Διαδικασία και περιεχόμενο γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος.....	38
4.5 Παράλειψη γνωστοποίησης και κυρώσεις.....	40
Κεφάλαιο 5. Η εργασία στον ξενοδοχειακό κλάδο	42
5.1 Η νομική φύση της εργασιακής σύμβασης.....	42
5.2 Διαδικασία πρόσληψης ξενοδοχειακού προσωπικού	43
5.3 Επαναπρόσληψη εποχικών απασχολούμενων.....	45
5.4 Κατηγορίες του προσωπικού των ξενοδοχείων.....	46
5.5 Μισθολογικές αποδοχές ξενοδοχοϋπάλληλων	47
5.6 Άδειες ξενοδοχοϋπάλληλων	48
Κεφάλαιο 6. Οι οικονομικές υποχρεώσεις των τουριστικών καταλυμάτων	51
6.1 Η οικονομική οργάνωση μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	51
6.2 Τα τηρούμενα αρχεία βάσει νόμου.....	51
6.3 Φορολογικές υποχρεώσεις τουριστικών καταλυμάτων.....	53
6.3.1 Φόρος Εισοδήματος.....	54
6.3.2 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας – Φ.Π.Α.	54
6.3.3 Τέλος Παρεπιδημούντων	56
6.3.4 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.	56
6.4 Φόρος διαμονής.....	57
6.5 Εκδιδόμενα Παραστατικά	58
Κεφάλαιο 7. Μελέτη Περίπτωσης: Ενοικίαση κατοικιών μέσω πλατφορμών διαμοιρασμού	60
7.1 Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού	60
7.2 Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός.....	61
7.3 Πλατφόρμες διαμοιρασμού στον τουρισμό.....	62
7.4 Το νομικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα	64

7.4.1 Νομοθετικές ρυθμίσεις βάσει διατάξεων του Ν. 4472/2017	65
7.4.2 Διενέργεια ελέγχου και κυρώσεις.....	67
7.4.3 Φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος.....	68
7.5 Νομοθετική αντιμετώπιση της οικονομίας διαμοιρασμού από έννομες τάξεις του εξωτερικού.....	69
7.6 Το ρυθμιστικό πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης	76
Κεφάλαιο 8. Επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού	80
8.1 Θετικές επιπτώσεις.....	80
8.2 Φορολογική ανισότητα και αθέμιτος ανταγωνισμός.....	80
8.3 Ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών	81
8.4 Λοιπές επιπτώσεις	83
Συμπεράσματα - Προτάσεις	85
Βιβλιογραφία	87

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

	Σελίδα
Πίνακας 1: Βασικά Τουριστικά μεγέθη τουρισμού στην Ελλάδα	8
Πίνακας 2: Πληρότητα κλινών % στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, κατά μήνα 2015 και 2016	9
Πίνακας 3: Διαχρονική εξέλιξη του Ξενοδοχειακού Δυναμικού (2010-2016)	10
Πίνακας 4: Διακρίσεις τουριστικών καταλυμάτων	19
Πίνακας 5: Παράβολο ανά τουριστικό κατάλυμα για τη διαδικασία κατάταξης	29
Πίνακας 6: Παράβολο ανά τουριστικό κατάλυμα για τη διαδικασία γνωστοποίησης	35
Πίνακας 7: Δικαιολογητικά κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων (πλην σύνθετων) & ΕΕΔΔ	36
Πίνακας 8: Φόρος διαμονής για ξενοδοχεία	57
Πίνακας 9: Φόρος διαμονής για τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα	57
Πίνακας 10: Στοιχεία κυριότερων παρόχων υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού	63
Πίνακας 11: Βάσεις δεδομένων ακινήτων Οικονομίας Διαμοιρασμού	63
Πίνακας 12: Κλίμακα φορολογίας εισοδήματος από ακίνητη περιουσία	68
Πίνακας 13: Συγκεντρωτικός πίνακας αντιμετώπισης της οικονομίας διαμοιρασμού σε τουριστικές πόλεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης	75

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΚΟΝΩΝ

	Σελίδα
Εικόνα 1: Η ιστοσελίδα του πληροφοριακού συστήματος https://notifybusiness.gov.gr	38
Εικόνα 2: Παράδειγμα κράτησης μέσω της Airbnb	64

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ

	Σελίδα
Παράρτημα 1: Πιστοποιητικό Κατάταξης Ξενοδοχειακού καταλύματος	91
Παράρτημα 2: Κωδικοί Αριθμοί Δραστηριότητας	92
Παράρτημα 3: Γνωστοποίηση Λειτουργίας Τουριστικού Καταλύματος	95
Παράρτημα 4: Συλλογική Σύμβαση Εργασίας 2017	96
Παράρτημα 5: Number of Apartments Available per city 2015	101

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ

Α.Α.Δ.Ε.	:	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
άρθ.	:	Άρθρο
Α.Φ.Μ.	:	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
ΒΔ	:	Βασιλικό Διάταγμα
Ε.Γ.Σ.Σ.Ε.	:	Εθνική Γενική Συλλογική Σύμβαση Εργασίας
εδ.	:	Εδάφιο
Ε.Ε.Δ.Δ.	:	Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια - Διαμερίσματα
Ε.Λ.Π.	:	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	:	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
Ε.Ο.Τ.	:	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Σ.Λ.	:	Ειδικό Σήμα Λειτουργίας
Ζ.Ο.Ε.	:	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Κ.Β.Σ.	:	Κώδικας Βιβλίων και Στοιχείων
Κ.Ε.Δ.Ε.	:	Κώδικας Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων
ΚΥΑ	:	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΚΥΕ	:	Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος
Κ.Φ.Α.Σ	:	Κώδικας Φορολογικής Απεικόνισης Συναλλαγών
Ν.	:	Νόμος
ΝΔ	:	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΠΔΔ	:	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
ΝΠΙΔ	:	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
Ξ.Ε.Ε.	:	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
Ο.Α.Ε.Δ.	:	Οργανισμός Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού
Ο.Ο.Σ.Α.	:	Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
Ο.Π.Σ.Α.Δ.Ε.	:	Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων
ΠΔ	:	Προεδρικό Διάταγμα
παρ.	:	Παράγραφος
Σ.ΕΠ.Ε.	:	Σώμα Επιθεώρησης Εργασίας
ΥΑ	:	Υπουργική Απόφαση

ΞΕΝΕΣ

WTO	:	World Trade Organization
-----	---	--------------------------

Κεφάλαιο 1. Το τουριστικό φαινόμενο. Εννοιολογικός προσδιορισμός και εξέλιξη

1.1 Ορισμοί του τουρισμού και η σημασία του

Η λέξη τουρισμός προέρχεται από το αγγλικό *tour* και το γαλλικό *tourner* που σημαίνουν γύρος – περιήγηση και εμφανίστηκε για πρώτη φορά το 19^ο αιώνα, περίοδο που άρχισαν οι πρώτες μετακινήσεις ανθρώπων για τουριστικούς σκοπούς. Ωστόσο το περιεχόμενο τους έχει διττή έννοια. Από τη μία πλευρά, αναφέρονται στη μετακίνηση ανθρώπων για τουριστικούς κυρίως σκοπούς, και από την άλλη πλευρά, αναφέρονται στην προσπάθεια μιας χώρας να προσελκύσει και να υποδεχθεί τα άτομα που μετακινούνται για τον παραπάνω σκοπό.

Οι ορισμοί που αφορούν τον τουρισμό αναφέρονταν αρχικά στον διεθνή τουρισμό. Ωστόσο, στη πορεία προσαρμόστηκαν, καλύπτοντας τόσο την διεθνή όσο και την εσωτερική κίνηση. Από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα έχουν γίνει πολλές προσπάθειες για να αποδοθεί η εννοιολογική προσέγγιση του τουρισμού και έχουν διατυπωθεί διάφοροι ορισμοί, μερικοί από τους οποίους παρατίθενται παρακάτω:

- Ο Shwihk (1924) θεωρεί ότι *«ο τουρισμός είναι η κίνηση των ανθρώπων που εγκαταλείπουν προσωρινά τον τόπο της μόνιμης διαμονής τους για λόγους που αφορούν το πνεύμα, το σώμα ή το επάγγελμα.»*
- Ο Ν. Αιγινίτης (1929) ορίζει ότι *«ο τουρισμός είναι η από χώρα σε χώρα ή από τόπο σε τόπο μετάβαση ατόμων σε ομάδες ή μεμονωμένα, με σκοπό τη μικρή ή μεγάλη, όχι όμως μόνιμη, διαμονή, χωρίς άσκηση επαγγέλματος, για λόγους γενικά αναψυχής.»*
- Ο De Meyer ορίζει ότι *«ο τουρισμός είναι το σύνολο των ανθρώπινων μετακινήσεων και των δραστηριοτήτων που προκύπτουν από αυτές, οι οποίες προκαλούνται από την εξωτερίκευση και πραγματοποίηση του πόθου, που αδρανεί σε διάφορο βαθμό και δημιουργεί την ένταση σε κάθε άτομο.»*
- Οι Hunziker και Kraft (1942) θεωρούν ότι *«ο τουρισμός είναι το σύνολο των σχέσεων και εκδηλώσεων που δημιουργούνται από τη διαμονή των αλλοδαπών, αν αυτή δεν έχει σαν αιτία πρόσκαιρες ή μόνιμες κερδοφόρες ενέργειες.»*
- Ο Marrioti (1950) ορίζει *«ως τουρισμό το σύνολο των σχέσεων και των γεγονότων που σχετίζονται με τη διαμονή των ξένων που ταξιδεύουν για αναψυχή, μόρφωση ή θεραπεία, χωρίς κύριο σκοπό το κέρδος.»*
- Σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, *«τουρισμός είναι το σύνολο των σχέσεων και των φαινομένων που συνδέονται με τα ταξίδια και τη διαμονή των προσώπων για τα οποία ο τόπος αυτός δεν είναι ο τόπος ούτε της κατοικίας τους, αλλά ούτε και της μόνιμης εργασίας τους.»*

- Σύμφωνα με την Παγκόσμια Οργάνωση Τουρισμού και τον ΟΟΣΑ¹, ο τουρισμός περιλαμβάνει τα ταξίδια που διαρκούν πάνω από 24 ώρες και γίνονται για λόγους ψυχαγωγίας, εργασίας, σπουδών, υγείας.

Διεθνώς, υπάρχουν οι εξής διακρίσεις του τουρισμού (WTO², 1995):³

- Εγχώριος τουρισμός, που αφορά τους κατοίκους μιας δεδομένης χώρας, οι οποίοι ταξιδεύουν μόνον εντός αυτής.
- Εξερχόμενος τουρισμός, που αφορά τους μόνιμους κατοίκους μιας χώρας, οι οποίοι ταξιδεύουν σε άλλη χώρα.
- Εισερχόμενος τουρισμός, που αφορά τους αλλοδαπούς που ταξιδεύουν σε δεδομένη χώρα.
- Διεθνής τουρισμός, όπως ονομάζεται ο εξερχόμενος και ο εισερχόμενος τουρισμός.

Πέραν των ανωτέρω μορφών, υπάρχουν και οι ακόλουθες διακρίσεις:

- Εσωτερικός τουρισμός, ο οποίος καλύπτει τόσο τον εγχώριο, όσο και τον εισερχόμενο ή τον προς τα έξω τουρισμό.
- Εθνικός τουρισμός, ο οποίος καλύπτει τόσο τον εγχώριο, όσο και τον εξερχόμενο ή τον προς τα έξω τουρισμό.

Ο τουρισμός ως κλάδος παραγωγικής δραστηριότητας αποτελεί διεθνώς σημαντικότατο παράγοντα οικονομικής, κοινωνικής και πολιτιστικής ανάπτυξης και μεγέθυνσης. Μέχρι πριν από μερικά χρόνια, η ανάπτυξη του τουρισμού ταυτιζόταν με τις οικονομικές επιπτώσεις, κυρίως θετικές, που προκαλούσε σε σημαντικούς τομείς της οικονομίας, όπως στη διαμόρφωση του τουριστικού εισοδήματος, στην αύξηση του επιπέδου των εσόδων που προέρχεται από συνάλλαγμα, στη δημιουργία θέσεων εργασίας και στην περιφερειακή ανάπτυξη. Αντιπροσωπεύει δηλαδή μια βιομηχανία γιατί πρόκειται για το σύνολο των δραστηριοτήτων που στοχεύουν στην εκμετάλλευση των τουριστικών πόρων, καθώς και στη μετατροπή των πρώτων υλών, των ανθρωπίνων και κεφαλαιουχικών πόρων σε τουριστικά προϊόντα και υπηρεσίες.⁴ Για το λόγο αυτό η ενίσχυση της οικονομίας μέσω της ανάπτυξης της τουριστικής βιομηχανίας είναι μια σημαντική στρατηγική που υιοθετείται συχνά από πολλές χώρες και ιδιαίτερα από τις αναπτυσσόμενες.

Μέχρι τα μέσα περίπου της δεκαετίας του '70, οι περισσότερες έρευνες αναφέρονταν στις οικονομικές επιπτώσεις του τουρισμού χωρίς να δίνουν ιδιαίτερη έμφαση σε ένα από τα βασικά κυρίως του διεθνούς τουρισμού, την αλληλεπίδραση του τουρίστα και της περιοχής που το φιλοξενεί. Ωστόσο, πλέον σήμερα είναι εμφανής η σημαντική κοινωνική και πολιτιστική επίπτωση του τουρισμού καθώς αποτελεί αδιαμφισβήτητα

¹ ΟΟΣΑ: δημιουργήθηκε το 1948 ως Οργανισμός Ευρωπαϊκής Οικονομικής Συνεργασίας. Είναι διεθνής οργανισμός των αναπτυσσόμενων χωρών που υποστηρίζουν τις αρχές της οικονομίας της ελεύθερης αγοράς και της αντιπροσωπευτικής δημοκρατίας.

² WTO: Παγκόσμιος Οργανισμός Εμπορίου, Ιδρύθηκε την 1η Ιανουαρίου 1995 και ασχολείται με τους κανόνες που διέπουν το εμπόριο μεταξύ των χωρών.

³ Δημήτρης Γ. Λαγός, Τουριστική οικονομική, Εκδόσεις Κριτική ΑΕ, 2005, σελίδα 42-43

⁴ Στέλιος Βαρβαρέσος, Τουρισμός – οικονομικές προσεγγίσεις, Εκδόσεις Προπομπός, Αύγουστος 2000, σελίδα 198

παράγοντα κοινωνικής προσέγγισης ανθρώπων με διαφορετική γλώσσα και κουλτούρα μέσω της πρόσμιξης του ντόπιου πληθυσμού με λαούς διαφορετικών πολιτισμών. Επιπλέον, βοηθάει στη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς η οποία αποτελεί θέλγητρο για τους τουρίστες, δημιουργεί αξίες που δίνουν περισσότερη σημασία στις δραστηριότητες που σχετίζονται με την ξεκούραση και την αναψυχή, βοηθάει στην αναβάθμιση περιοχών με φυσική ομορφιά και ενισχύει τις διακρατικές σχέσεις. Ωστόσο, σε αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφέρουμε πως η κοινωνία και γενικότερα ο πολιτισμός που δέχονται τις επιδράσεις του τουρισμού υφίστανται μακροχρόνια και ορισμένες μεταλλαγές στις κοινωνικές δομές, στην κλίμακα των ηθικών αξιών και στα πρότυπα του τρόπου ζωής. Επιπλέον, δημιουργούνται και κάποιες αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον εξαιτίας της τουριστικής υπερανάπτυξης, όπως είναι η μόλυνση της θάλασσας, η ατμοσφαιρική ρύπανση, καταστροφή της χλωρίδας και της πανίδας κ.α. Εκείνο που πρέπει πάντως να επισημανθεί είναι πως τα οφέλη από την τουριστική ανάπτυξη είναι πολύ περισσότερα από τις αρνητικές συνέπειες, οι οποίες βέβαια είναι και αναμενόμενες, αφού τίποτα δεν μπορεί να αποκτηθεί χωρίς να υπάρξει και ένα τίμημα.

Ο τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα, εκφράζει μια μορφή της οικονομικής ζήτησης και προσφοράς και καθορίζεται από τους νόμους που τις διέπουν. Ως τουριστική ζήτηση μπορεί να θεωρηθεί η ποσότητα των τουριστικών αγαθών και υπηρεσιών που επιθυμούν να καταναλώσουν οι τουρίστες σε συγκεκριμένες τιμές και συγκεκριμένο χρόνο σε μία δεδομένη αγορά. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την τουριστική ζήτηση σχετίζονται με το εισόδημα, την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση, τα κίνητρα του ταξιδιού αλλά και τις συνθήκες και τα χαρακτηριστικά της χώρας υποδοχής. Από την άλλη πλευρά, η τουριστική προσφορά επικεντρώνεται στον τόπο προορισμού. Αναφέρεται στις υπηρεσίες που προσφέρει ο συγκεκριμένος προορισμός και είτε υπάρχουν στο φυσικό περιβάλλον, όπως ο ήλιος και η θάλασσα, είτε είναι αποτέλεσμα ανθρώπινου παράγοντα, όπως είναι οι υποδομές, τα καταλύματα, τα δίκτυα μεταφοράς και οι χώροι αναψυχής. Σε μια χώρα όπως η Ελλάδα, όπου ο τουρισμός διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη, η τουριστική πολιτική είναι απαραίτητο να επιδιώκει την αρμονική και ισόρροπη σύνδεση της τουριστικής προσφοράς με την πραγματική και διαρκώς διαφοροποιούμενη τουριστική ζήτηση.

Αδιαμφισβήτητα λοιπόν, ο τουρισμός αποτελεί παγκοσμίως κεντρικό άξονα ανάπτυξης με σημαντική συνεισφορά στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν, στην απασχόληση και στις επενδύσεις. Επιπλέον, για πολλές μεσογειακές χώρες, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και η Ελλάδα, αποτελεί βασικό παράγοντα οικονομικής και κοινωνικής εξέλιξης. Η Ελλάδα ως τουριστικός προορισμός είναι ένας από τους δημοφιλέστερους της Μεσογείου. Διαθέτει ισχυρά κίνητρα έλξης τουρισμού, που συνδέονται με τις φυσικές της ομορφιές, τις ευνοϊκές κλιματολογικές συνθήκες, τα αρχαιολογικά μνημεία, τον λαϊκό της πολιτισμό και προπάντων τις ακρογιαλιές της και τα πολύμορφα νησιωτικά της συμπλέγματα, που της εξασφαλίζουν συγκριτικά

πλεονεκτήματα και την καθιστούν ανταγωνιστική σε σχέση με τους άλλους προορισμούς.⁵ Η κρίση η οποία διέρχεται η χώρα μας σήμερα υποδεικνύει την αναγκαιότητα υιοθέτησης ενός νέου αναπτυξιακού τουριστικού προτύπου το οποίο θα δίνει έμφαση σε αυτά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του τόπου μας καθώς και στην τόνωση της εξωστρέφειας και των επενδύσεων με σκοπό την οικονομική πρόοδο και εξέλιξη. Τέλος, το γεγονός πως τα τελευταία χρόνια στις ανταγωνίστριες χώρες της Νοτιοανατολικής Μεσογείου υπάρχει έντονη πολιτική αστάθεια και κλίμα πολέμου, θα μπορούσε να προσδώσει στην Ελλάδα σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα.

1.2 Η ιστορική ανάπτυξη του τουρισμού

Οι μετακινήσεις των ανθρώπων για διάφορους σκοπούς παρατηρούνται από τα παλαιότερα χρόνια μέχρι και τη σημερινή σύγχρονη εποχή. Αυτό που φαίνεται να αλλάζει με τη πάροδο των χρόνων είναι τα κίνητρα των μετακινήσεων τα οποία φαίνεται να διαφοροποιούνται σημαντικά. Κατά το παρελθόν, οι μετακινήσεις των ανθρώπων ήταν περιορισμένες και συνήθως οι λόγοι των μετακινήσεων ήταν εμπορικοί ή θρησκευτικοί. Κατά τη ρωμαϊκή περίοδο παρατηρείται μια τάση για γνωριμία νέων περιοχών και πολιτισμών ενώ μετά τη βιομηχανική επανάσταση κυριαρχεί η τάση για επίδειξη κυρίως της νέας αστικής τάξης όπου τα ταξίδια ήταν προνόμιο μόνο της πλούσιας ελίτ. Τέλος, στη σημερινή εποχή τα ταξίδια γίνονται για λόγους αναψυχής και αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής κάθε ανθρώπου.

Με βάση τις οικονομικοκοινωνικές πολιτισμικές και τεχνολογικές εξελίξεις της ανθρωπότητας στη διαδρομή του χρόνου και τις επιδράσεις που άσκησαν αυτές στις μετακινήσεις των ανθρώπων για τουριστικούς σκοπούς διαμορφώνεται ένας ευδιάκριτος χρονικός διαχωρισμός της ιστορικής εξέλιξης του τουριστικού φαινομένου, που περικλείεται σε τρεις περιόδους: στην αρχαιότητα μέχρι τη βιομηχανική επανάσταση, στον 19^ο αιώνα και στη σύγχρονη εποχή.⁶

Αρχαιότητα μέχρι τη βιομηχανική επανάσταση:

Κατά την αρχαιότητα, τα διαθέσιμα μεταφορικά μέσα περιορίζονταν στα ιστιοφόρα, τα υποζύγια και τις άμαξες, γεγονός που καθιστούσε δύσκολη τη μετακίνηση, ειδικά προς τις μακρινές περιοχές, η οποία συνήθως γινόταν λόγω κάποιας προσωπικής ή πολιτικής ανάγκης. Αυτό το είδος μετακίνησης με τα υποζύγια και τα άλογα τα οποία μπορούσαν να μετακινήσουν άμαξες με μικρή χωρητικότητα καθώς και ένα πολύ περιορισμένο αριθμό ατόμων δεν ήταν καθόλου αξιόπιστο και γρήγορο.

⁵ Μιλτιάδης Λογοθέτης, Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001, σελίδα 33

⁶ *ibid*, 21

Παρότι οι μετακινήσεις από την αρχαιότητα μέχρι τη βιομηχανική επανάσταση ήταν περιορισμένες, οι αρχαίοι Έλληνες πολύ συχνά πραγματοποιούσαν ταξίδια για θρησκευτικούς λόγους. Τα θρησκευτικά προσκυνήματα στους Δελφούς ή την Ελευσίνα συνδύαζαν την γιορτή και την ευχαρίστηση παράλληλα με την γνωριμία με νέους τόπους και ανθρώπους. Επιπλέον, μετακινήσεις πραγματοποιούνταν και για πολιτικούς λόγους όπου αντιπρόσωποι των αρχαίων ελληνικών πόλεων ταξίδευαν για να λάβουν συμμετοχή στις αμφικτιονίες, που αποτελούν τη σημερινή μορφή του συνεδριακού τουρισμού. Ακόμη, άλλες μεμονωμένες μετακινήσεις παρατηρούνται την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, κατά τη διάρκεια των οποίων αθλητές και θεατές επισκέπτονταν την Αρχαία Ολυμπία και τους Δελφούς για να συμμετάσχουν στους αγώνες ή να ψυχαγωγηθούν με πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως θεατρικές παραστάσεις και μουσικές εκδηλώσεις. Τέλος, ο ιαματικός – θεραπευτικός τουρισμός, που προσφέρονταν από τις ιαματικές πηγές της Χειμάρας, της Κασταλίας, της Σκοτούσας και της Αιδηψού και η πρακτική της λουτροθεραπείας συνδύαζε την αναγκαία και ωφέλιμη για τη ζωή μετακίνηση με την ανάγκη για αναψυχή και απόδραση.

Η περίοδος του 19^{ου} αιώνα:

Ως περίοδος έναρξης των ταξιδιών αναψυχής μπορούν να θεωρηθούν οι αρχές του 19^{ου} αιώνα. Οι σημαντικές εξελίξεις στη βιομηχανία και την τεχνολογία δημιούργησαν ευνοϊκές συνθήκες για την εμφάνιση των πρώτων οργανωμένων ταξιδιών και της τουριστικής βιομηχανίας μετέπειτα.

Η χρησιμοποίηση της ατμομηχανής και του πρώτου επιβατικού σιδηρόδρομου προς το Λίβερπουλ και το Μάντσεστερ (1830) εκτόξευσε τη ζήτηση για ταξίδια και έδωσε μια νέα ώθηση στις μεταφορές. Στη συνέχεια, ο σιδηρόδρομος άρχισε να επεκτείνεται αρχικά στη Μεγάλη Βρετανία αλλά και σε άλλες χώρες της Ευρώπης μεταφέροντας ταξιδιώτες και εκδρομείς μέσω των πρακτορείων ταξιδιών. Η μαζική μετακίνηση δημιούργησε την ανάγκη οργάνωσης του ταξιδιού και έτσι το 1^ο τουριστικό πρακτορείο ιδρύεται το 1841 από τον Thomas Cook, ο οποίος ουσιαστικά εφεύρε το ομαδικό ταξίδι σε οικονομικές τιμές για τις μεσαίες κοινωνικές τάξεις. Ο Thomas Cook θεωρείται πρωτοπόρος όχι μόνο λόγω της δημοτικότητας που γνώρισαν τα ομαδικά ταξίδια αλλά και επειδή προσέφερε ένα ολοκληρωμένο τουριστικό προϊόν (μεταφορά, κατάλυμα, δραστηριότητες, ικανοποίηση).

Πολλές ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, μέσα ή κοντά στους σιδηροδρομικούς σταθμούς και στα τουριστικά θέρετρα, κάνουν την εμφάνισή τους εκείνη την περίοδο μέσω της χρηματοδότησης που παρείχαν οι σιδηροδρομικές εταιρίες. Τα τουριστικά θέρετρα της Μεσογείου, όπως η Νίκαια και οι Κάννες στη Γαλλία, και πολλές λουτροπόλεις στη Γερμανία γνώρισαν μεγάλη ανάπτυξη και αποτέλεσαν πόλο έλξης των νέων εύπορων αστικών τάξεων, των βιομηχάνων, των επιχειρηματιών και των εμπόρων που χρησιμοποιούσαν τα ταξίδια τους ως μέσο κοινωνικής προβολής.

Ακόμη, η ανάπτυξη της ναυσιπλοΐας υπήρξε ταχύτερη εκείνη την περίοδο και ενίσχυσε τις διηπειρωτικές σχέσεις. Τα υπερατλαντικά ταξίδια στις ΗΠΑ, ξεκίνησαν το 1860 και στη πορεία έγινε γνωστή και η ιδέα του γύρου της Ευρώπης. Επιπλέον, η Βόρεια Αμερική συνδέθηκε με την Ευρώπη με υπερωκεάνια και η Αγγλία με τις Ινδίες με το υπερωκεάνιο «Μέγας Ανατολικός» (1858).

Η τάση για τα ταξίδια του 19^{ου} αιώνα ευνοήθηκε και από την ανάπτυξη του ρομαντισμού μέσα από την ταξιδιωτική λογοτεχνία, που καλλιέργησε την αγάπη προς τη φύση (φυσιολατρία), την επιστροφή στο αναγεννησιακό παρελθόν και τη φύση προς τον εξωτισμό (ταξίδια σε ξένες χώρες).⁷

Σύγχρονη εποχή:

Η σύγχρονη εποχή της τουριστικής δραστηριότητας αρχίζει τον 20^ο αιώνα και καταλήγει στη σημερινή εποχή, όπου ο τουρισμός αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής κάθε ανθρώπου και γίνεται κατά κύριο λόγο για ψυχαγωγικούς σκοπούς.

Η εκβιομηχάνιση, οι μεταφορές και η ανάπτυξη των μορφών επικοινωνίας όπως η τηλεόραση βοήθησαν σημαντικά στη διάδοση του τουρισμού καθώς θύμιζαν συνεχώς πόσο ενδιαφέρον παρουσίαζαν οι άλλες χώρες. Στις ήδη ανεπτυγμένες χώρες, οι μεταβολές στον τομέα της οικονομίας και της κοινωνίας συνέβαλαν στην άνθιση του τουρισμού. Οι κυριότερες από αυτές τις μεταβολές είναι οι εξής: η αύξηση των ιδιόκτητων οχημάτων, ως αποτέλεσμα της αύξησης του εισοδήματος, η βελτίωση των συνθηκών εργασίας, η κατοχύρωση των αμειβόμενων αδειών, η εξασφάλιση κοινωνικών παροχών όπως ο κοινωνικός τουρισμός για τις ασθενέστερες κοινωνικές ομάδες καθώς και η κατάσταση ειρήνης και ο περιορισμός των συνοριακών ελέγχων.

Επιπλέον, τα τουριστικά λεωφορεία και ο σύγχρονος σιδηρόδρομος διευκόλυναν όχι μόνο τον εσωτερικό αλλά και τον ενδοευρωπαϊκό τουρισμό. Τα πλωτά μέσα ακόμη, ενίσχυσαν τον τουρισμό των νησιών και η κρουαζιέρα τον θαλάσσιο τουρισμό. Η ταχεία ανάπτυξη των αερομεταφορών με το αεροπλάνο να αποτελεί πλέον μέσο μεταφοράς για κάθε πολίτη εκμηδένισε τις αποστάσεις και διευκόλυνε τις μετακινήσεις ανά τον κόσμο.

Τέλος, οι εξελίξεις στον τομέα της οργάνωσης των ταξιδιωτικών οργανισμών και των tour operators καθώς και η προσαρμογή των τουριστικών καταλυμάτων στις μεταβλητές της ζήτησης συνέβαλαν στην εξέλιξη του μαζικού τουρισμού και διευκόλυναν σημαντικά την οργάνωση και πραγματοποίηση ενός ταξιδιού.

⁷ Μιλτιάδης Λογοθέτης, Τουριστική Γεωγραφία, Αθήνα 1981, σελίδα 11

1.3 Η ιστορική εξέλιξη των τουριστικών καταλυμάτων

Από την αρχαιότητα η έννοια της φιλοξενίας ήταν πολύ σημαντική για τους Έλληνες, είχε ισχύ νόμου και αποτελούσε αναπόσπαστο τμήμα κάθε τουριστικής μετακίνησης. Το γεγονός πως οι κάτοικοι των πόλεων που διεξάγονταν αθλητικά γεγονότα, θρησκευτικές εκδηλώσεις και άλλες γιορτές, δέχονταν αφιλοκερδώς επισκέπτες στα σπίτια τους, καθιέρωσε το θεσμό της δημόσιας φιλοξενίας.

Τα πρώτα 'κοινωνικής φύσεως πανδοχεία' άρχισαν να εμφανίζονται με την διεξαγωγή των παραπάνω εκδηλώσεων, και αρχικά τοποθετούνται στην Κρήτη το 1.500 π.Χ. Ακόμη, οι συνεχείς μετακινήσεις στην Αρχαία Ελλάδα συνδέονται και με άλλα πολιτιστικά γεγονότα, τα οποία συντελούν στην βελτίωση του οδικού δικτύου και στη δημιουργία άλλων υπηρεσιών όπως τα εμπορικά καταστήματα, οι σταθμοί ανάπαυλας, τα πανδοχεία κ.α. Παράλληλα, στον ιερό λόφο της Ακρόπολης, κάνουν την εμφάνιση τους δημόσιοι κοιτώνες για την ανάπαυση των επισκεπτών, ξενώνες και πανδοχείο τα οποία υποδέχονται δωρεάν τους επισκέπτες.

Με το πέρασμα των χρόνων εμφανίστηκαν διάφορα δημόσια και ιδιωτικά ξενοδοχεία, τα «πανδοχεία» ή «καταγώγια». Τα «καταγώγια» αποτελούσαν πολυτελή αφιλοκερδή κτίσματα και χτίζονταν κοντά σε περιοχές που διοργανώνονταν εκδηλώσεις και γιορτές. Τέτοια κτίσματα αποτελούν το καταγώγιο της Επιδαύρου, το οποίο αποτελείται από 100 δωμάτια, το Λεωνοδαίο στον Όλυμπο με μήκος 154 μέτρα, το καταγώγιο της θεάς Αρτέμιδος κ.α. Από την άλλη πλευρά τα «πανδοχεία», ήταν ιδιωτικά, είχαν κερδοσκοπικό χαρακτήρα και διακρίνονταν σε διαφορετικές κατηγορίες ανάλογα με τις υπηρεσίες που προσέφεραν.

Επιπλέον, τη βυζαντινή περίοδο, εκτός από τα πανδοχεία, εμφανίστηκε και ο θεσμός των ξενώνων που αποτελούσαν φιλανθρωπικά ξενοδοχεία, τα οποία λειτουργούσαν ως πτωχοκομεία, νοσοκομεία ή ξενοδοχεία. Κατά τη διάρκεια της τουρκοκρατίας πολλά από αυτά σταμάτησαν να λειτουργούν ενώ μετά την απελευθέρωση είχαν μείνει μόνο ελάχιστα στις πόλεις και τα χωριά της χώρας.

Το πρώτο ξενοδοχείο ιδρύθηκε λίγα χρόνια μετά στο Ναύπλιο (1834) για την φιλοξενία ξένων επισήμων και έφερε την επωνυμία «Ξενοδοχείον του Λονδίνου», ενώ στη συνέχεια, το 1840, λειτούργησε και το ξενοδοχείο «Αφθονία». Επιπρόσθετα, το 1835 ιδρύθηκε στην Αθήνα από τον Ιταλό Καζάλι το πρώτο ξενοδοχείο με όνομα «Νέον Ξενοδοχείον», ενώ το 1878 λειτούργησε το ιστορικό ξενοδοχείο «Μεγάλη Βρετανία» στη θέση που είναι μέχρι και σήμερα στο Σύνταγμα. Το 1924 υπήρχαν στην Ελλάδα περίπου 1090 ξενοδοχεία με μέσο όρο 11 δωμάτια το καθένα.⁸

Σήμερα πλέον, ο αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και δωματίων στην χώρα μας έχει αυξηθεί προσφέροντας υψηλού επιπέδου υπηρεσίες που ανταποκρίνονται

⁸ <http://www.politismospolitis.org/archives/11604>

στη ζήτηση των τουριστών και καθιστούν την Ελλάδα ελκυστικό και ανταγωνιστικό προορισμό.

1.4 Στατιστικά στοιχεία για τον τουρισμό στην Ελλάδα

Τα τελευταία πέντε χρόνια, δηλαδή τις χρονιές 2012-2016 την Ελλάδα επισκέφθηκαν κατά μέσο όρο 23 εκ. τουρίστες ετησίως, ενώ το 2016 ο αριθμός αυτός ξεπέρασε τα 28 εκ. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των τουριστικών εισπράξεων αλλά και των διανυκτερεύσεων. Από την άλλη πλευρά, ο δείκτης δαπάνης ανά διανυκτέρευση αλλά και ο δείκτης μέσης διάρκειας παραμονής παρουσιάζουν πτώση σύμφωνα και με τον παρακάτω πίνακα. Παρατηρείται πως οι εισπράξεις αυξήθηκαν με ρυθμό 6,05% δηλαδή 50% μικρότερο από την ετήσια αύξηση των αφίξεων στη χώρα (13,45%).

Πίνακας 1: Βασικά Τουριστικά μεγέθη τουρισμού στην Ελλάδα

	2012	2013	2014	2015	2016	Μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής
Αφίξεις (σε χιλ.)	16.946,54	20.111,41	24.272,39	26.114,23	28.070,83	13,45%
Διανυκτερεύσεις (σε χιλ.)	154.932,11	175.925,27	199.977,17	206.213,26	202.427,23	6,91%
Ταξιδιωτικές εισπράξεις (σε εκατ. €)	10,442,47	12.152,22	13.393,01	14.125,81	13.206,78	6,05%
Δαπάνη ανά διανυκτέρευση (σε €)	73,32	74,59	71,65	75,1	68,28	-1,77%
Μέση διάρκεια παραμονής σε ημέρες	8,4	8,10	7,7	7,2	6,89	-4,84%

Πηγή: Δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος και της ΕΛΣΤΑΤ 2017

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται και η συνολική πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, η οποία υπολογίζεται από το σύνολο των διανυκτερεύσεων σε σχέση με τις κλίνες που λειτούργησαν. Παρατηρείται ότι η συνολική αυτή πληρότητα ανήλθε κατά το 2016 σε 50,1% έναντι 49,1% το 2015.

Πίνακας 2: Πληρότητα κλινών % στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, κατά μήνα 2015 και 2016

	2015	2016
Ετήσια πληρότητα	49,1	50,1
Ιανουάριος	18,0	19,0
Φεβρουάριος	20,7	19,2
Μάρτιος	20,5	22,8
Απρίλιος	22,5	22,5
Μάιος	44,5	43,7
Ιούνιος	61,7	60,1
Ιούλιος	70,9	72,0
Αύγουστος	74,2	74,8
Σεπτέμβριος	61,3	63,9
Οκτώβριος	32,7	38,6
Νοέμβριος	18,1	19,8
Δεκέμβριος	21,8	22,4

Πηγή: Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων

Σε μια χώρα όπως η Ελλάδα, αυτό που διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του τουρισμού αποτελεί η τουριστική υποδομή. Όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμός των προσφερόμενων καταλυμάτων, τόσο μεγαλύτερη θα είναι και η προσέλκυση και η διαμονή τουριστών. Επιπλέον, όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, καθοριστικό ρόλο διαδραματίζει η ποιότητα των υπηρεσιών, ώστε οι τουρίστες να παραμείνουν ευχαριστημένοι.

Έπειτα και από την πρωτική πορεία την περίοδο 2008-2013 εξαιτίας των πολιτικών και οικονομικών εξελίξεων στη χώρα μας, από το 2013 και μετά ο τουρισμός έχει σημειώσει σημαντικές επιδόσεις. Παρά το γεγονός ότι η χώρα μας λειτουργεί υπό καθεστώς capital control και επιβαρύνεται με τεράστια φορολογία, ο τουριστικός κλάδος παρουσιάζει εξαιρετικές επιδόσεις.

Σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία μέχρι το τέλος Δεκεμβρίου από το Ξ.Ε.Ε., η χώρα μας διαθέτει 9.730 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 788.553 κλινών. Παρακάτω διαφαίνεται πως το 2016 το ξενοδοχειακό δυναμικό αυξήθηκε κατά 0,6% σε όρους δωματίου. Το μέσο μέγεθος των ξενοδοχείων σε επίπεδο χώρας για την περίοδο αυτή παρέμεινε σχετικά σταθερό και κυμαίνεται από 40-42 δωμάτια. Παρά

τη βαθειά και παρατεταμένη οικονομική κρίση, η ελληνική ξενοδοχεία απέδειξε ότι αποτελεί ένα σταθερά θετικό παράγοντα για την αναστροφή του αρνητικού οικονομικού κλίματος και την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.⁹

Πίνακας 3: Διαχρονική εξέλιξη του Ξενοδοχειακού Δυναμικού (2010-2016)

Έτος	Μονάδες	Δωμάτια (000)	Δ% ως προς το προηγούμενο έτος	Μέσο μέγεθος σε δωμάτια
2010	9.732	397,7	3,8%	40,9
2011	9.653	396,2	-0,4%	41,0
2012	9.661	399,0	0,7%	41,3
2013	9.674	400,6	0,4%	41,4
2014	9.701	403,2	0,6%	41,6
2015	9.727	404,6	0,3%	41,6
2016	9.730	407,1	0,6%	41,8

Πηγή: ΞΕΕ

Επιπλέον, βάσει στοιχείων από το Ξ.Ε.Ε., το 2016 στην Ελλάδα λειτούργησαν 300 καταλύματα τύπου κάμπινγκ, συνολικής πληρότητας 81.101 ατόμων. Για τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα δεν υπάρχουν καθόλου στοιχεία δυναμικότητας αλλά μόνο κάποια σκόρπια στατιστικά δεδομένα.

⁹ http://www.grhotels.gr/gb/ITEP_Hotel-Structure_2016_TELIKO.pdf

Κεφάλαιο 2. Το θεσμικό πλαίσιο του τουριστικού δικαίου

2.1 Εννοιολογικός προσδιορισμός του τουριστικού δικαίου

Είναι γεγονός στην ελληνική πραγματικότητα, αλλά και διεθνώς, πως η ανάπτυξη ενός νομικού πλαισίου δεν έχει διαμορφώσει ακόμη ένα αυτόνομο τουριστικό δίκαιο, συνεπώς ο προσδιορισμός του αποτελεί μια εξαιρετικά δύσκολη διαδικασία. Το γεγονός πως πρόκειται για μια θεωρητικά υπό διαμόρφωση ανομοιογενή δραστηριότητα οικονομικού και κοινωνικού χαρακτήρα, που εντάσσεται σε ένα φάσμα δικαίων άλλων ενοτήτων με μη συναφές περιεχόμενο, κάνει ακόμη πιο δύσκολη την αυτονόμηση του δικαίου αυτού σε ένα ενιαίο κλάδο.

Ίσως ο πιο εμπειριστατωμένος ορισμός έχει καταφέρει να δοθεί από τον Καθηγητή του Α.Π.Θ. Σπύρο Ψυχομάνη ο οποίος αναφέρει : *«η πληθώρα των νομοθετημάτων, που ως αντικείμενο έχουν, αφενός μεν τη σύσταση, λειτουργία και επόπτευση επιχειρήσεων, οι οποίες παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες σε πελάτες, που μεταβαίνουν προσωρινά σε τόπο διαφορετικό εκείνου της διαμονής και της εργασίας τους, χωρίς να αποσκοπούν στην άσκηση αμειβόμενης δραστηριότητας στον τόπο αυτό, αφετέρου δε τις σχέσεις που δημιουργούν οι επιχειρήσεις αυτές μεταξύ τους και με τους πελάτες τους, δημιουργεί προφανώς ένα ειδικό σύνολο κανόνων δικαίου, το οποίο, αν και δεν μπορεί να αναχθεί σε ένα αυτοτελές σύστημα, μπορεί ευχερώς να ονομασθεί τουριστικό από τον όρο που κυριαρχεί στις ρυθμίσεις του»*.¹⁰

Πολλοί νομικοί επιστήμονες και συγγραφείς, όπως η καθηγήτρια του ΤΕΙ Αθήνας Αντωνία Ευθυμιάτου – Πουλάκου και ο καθηγητής της Νομικής Σχολής του Α.Π.Θ. Κουτσουράδης Αχιλλέας προσπάθησαν να ορίσουν και να συγκεντρώσουν την τουριστική νομοθεσία διαμορφώνοντας την τάση κατηγοριοποίησης του δικαίου σε δημόσιο και ιδιωτικό. Το δημόσιο τουριστικό δίκαιο αναφέρεται στη λειτουργία και οργάνωση των δημοσίων φορέων του τουρισμού και στην εποπτεία που ασκείται στις ιδιωτικές επιχειρήσεις τουριστικής δραστηριότητας. Από την άλλη πλευρά, το ιδιωτικό τουριστικό δίκαιο αναφέρεται στη σχέση μεταξύ εργοδότη και εργαζομένου, στη σχέση μεταξύ των επιχειρήσεων προκειμένου να προσφερθεί η υπηρεσία στους καταναλωτές καθώς και στη σχέση μεταξύ επιχείρησης και τουρίστα – καταναλωτή.

¹⁰ Ψυχομάνης Σπύρος, Τουριστικό Δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2003, σελίδα 6

2.2 Πεδίο εφαρμογής του τουριστικού δικαίου

Βάσει του ορισμού του τουρισμού μπορούμε να διακρίνουμε τα βασικά πεδία εφαρμογής του τουριστικού δικαίου:¹¹

1. Η μετακίνηση σε έναν άλλο τόπο προσδιορίζει ένα συγκεκριμένο γεωγραφικό χώρο, που αποτελεί τον τουριστικό προορισμό του τουρίστα. Αυτός ο γεωγραφικός χώρος για να είναι σε θέση να φιλοξενήσει τουρίστες πρέπει να συγκεντρώνει ορισμένα φυσικά, εδαφολογικά, κλιματολογικά και πολιτιστικά στοιχεία. Η διευθέτηση και η προστασία των περιβαλλοντικών αυτών στοιχείων που εμπλέκονται στο τουριστικό κύκλωμα ανήκει στη δικαιοδοσία του τουριστικού δικαίου.
2. Η μετακίνηση σε ένα άλλο τόπο προϋποθέτει μια προετοιμασία και ένα ταξίδι που πραγματοποιείται με μεταφορικό μέσο το οποίο κατά κύριο λόγο μεταφέρει τουρίστες. Το ταξίδι και τα μεταφορικά μέσα, στο βαθμό που διακινούν τουριστικά πλήθη, διαγράφουν ένα άλλο πεδίο στο οποίο επεμβαίνει το τουριστικό δίκαιο.
3. Η μετακίνηση από τον τόπο μόνιμης διαμονής σε ένα άλλο τόπο προϋποθέτει διανυκτέρευση που πραγματοποιείται σε κάποιο τουριστικό κατάλυμα. Τα τουριστικά καταλύματα, που μπορεί να έχουν τη μορφή ξενοδοχείου ή άλλων συμπληρωματικών μέσων φιλοξενία, εντάσσονται κι αυτά σε μία ενότητα έννομων σχέσεων και συναλλαγών, που ανήκουν επίσης στις δικαιοδοσίες του τουριστικού δικαίου.
4. Η μετακίνηση των ατόμων - τουριστών γίνεται για λόγους ψυχαγωγίας, συμπεριλαμβάνοντας τη συμμετοχή σε συνέδρια, αθλητικές εκδηλώσεις κ.λπ. Έτσι οτιδήποτε σχετίζεται με τις δραστηριότητες του τουρίστα κατά την περίοδο των διακοπών του, όπως διάφορες τουριστικές εγκαταστάσεις και επαγγέλματα που εξυπηρετούν τις βιολογικές και ψυχαγωγικές του ανάγκες, ανάγεται στη σφαίρα του τουριστικού δικαίου.
5. Η εξυπηρέτηση των αναγκών των καταναλωτών γίνεται σε μεγάλο βαθμό με προσφορά εξαρτώμενης εργασίας, η οποία διέπεται από κανόνες που ρυθμίζουν τις εργασιακές σχέσεις των απασχολούμενων στον τουρισμό και ανήκουν στην δικαιοδοσία του υπό διαμόρφωση εργατοτουριστικού δικαίου. Ακόμη οι τουρίστες – καταναλωτές, έχουν ορισμένα δικαιώματα που προστατεύονται από ειδικές διατάξεις του ενοχικού δικαίου και από κανόνες που τείνουν να διαμορφώσουν ένα νέο δίκαιο προστασίας του καταναλωτή.
6. Η μετακίνηση για τουριστικούς σκοπούς προσδιορίζει και την προέλευση του τουρισμού, αν είναι δηλαδή εθνικός ή διεθνής. Ο διεθνής τουρισμός υπόκειται σε μία σειρά κανόνων που έχουν θεσπιστεί με διακρατικές ή διεθνείς

¹¹ Μιλτιάδης Λογοθέτης, Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001, σελίδα 49-50

συμφωνίες. Αυτοί οι κανόνες διαμορφώνουν μια ενότητα δικαίου η οποία μπορεί να χαρακτηριστεί ως διεθνές τουριστικό δίκαιο.

2.3 Πηγές του τουριστικού δικαίου

Οι πηγές του τουριστικού δικαίου μπορούν να διακριθούν σε πρωτογενείς και δευτερογενείς. Οι πρωτογενείς πηγές αποτελούνται από τους νόμους (γραπτό δίκαιο) που θεσπίζει η πολιτεία και από τα έθιμα (άγραφο δίκαιο) που διαμορφώνονται από το λαό και έχουν επικρατήσει στη συνείδηση ως κανόνες δικαίου. Οι δευτερογενείς πηγές αποτελούνται από τα συναλλακτικά ήθη, τις συνήθειες δηλαδή βάσει των οποίων συναλλάσσονται και ενεργούν οι τουριστικοί επαγγελματίες (τοπική συνήθεια), εφόσον παραπέμπει στις συνήθειες αυτές ο νόμος (άρθρο 288 ΑΚ), γιατί μόνο τότε αποκτούν νομικό χαρακτήρα. Επιπλέον, βοηθητική πηγή του τουριστικού δικαίου, μπορεί να θεωρηθεί και η νομολογία, που μέσω των αποφάσεων και των δικαστηρίων βοηθάει να εφαρμοστούν οι νόμοι και τα έθιμα που σχετίζονται με τον τουρισμό.

Σχετικά με το γραπτό δίκαιο, αξίζει να σημειωθεί πως δεν υπάρχει κωδικοποιημένη τουριστική νομοθεσία, αλλά μόνο διάσπαρτοι ειδικοί νόμοι και εμβόλιμες διατάξεις σε νόμους. Η κωδικοποίηση των διάσπαρτων στη νομοθεσία διατάξεων θα συνέβαλλε στη δημιουργία ασφάλειας δικαίου των τουριστικών σχέσεων κράτους και διοικούμενων, στην τουριστική ανάπτυξη της χώρας και στην ευνομία.

2.4 Το οργανωτικό πλαίσιο του τουρισμού στην Ελλάδα

Από τότε που ο τουρισμός άρχισε να αναπτύσσεται στην Ελλάδα, δημιουργήθηκε η ανάγκη ύπαρξης δημοσίων φορέων που θα αναλάμβαναν την οργάνωση, την εποπτεία και τον συντονισμό αυτού. Έτσι, από το 1919 και μετά έκαναν την εμφάνισή τους διάφοροι φορείς, που με την πάροδο των χρόνων άλλοι καταργήθηκαν και άλλοι συγχωνεύτηκαν ή ανασυστάθηκαν, φτάνοντας στην σημερινή εποχή. Παρακάτω θα αναλυθούν οι σημαντικότεροι από τους φορείς αυτούς, με το ισχύον νομικό καθεστώς, όπως παρουσιάζονται και δρουν σήμερα.

2.4.1 Υπουργείο Τουρισμού

Στις 4 Νοεμβρίου 2016 με το Π.Δ. 123/2016 ανασυστάθηκε το υπουργείο τουρισμού, το οποίο είχε συγχωνευθεί με το Π.Δ. 24/2015 με άλλα υπουργεία και βάσει της παρ. 1 του άρθρου 2 του Π.Δ. 70/2015 (ΦΕΚ 179/Α) είχε μετονομαστεί σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Σύμφωνα με το ΠΔ 112/2014 αποστολή του Υπουργείου Τουρισμού είναι:¹²

- Ο προγραμματισμός και η χάραξη της τουριστικής πολιτικής, ο σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής και η διαμόρφωση και προώθηση των αναγκαίων θεσμικών και λοιπών ρυθμίσεων.
- Η συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία για την εναρμόνιση των πολιτικών που επηρεάζουν τον τουρισμό και το συντονισμό των δράσεων, με σκοπό την υποβοήθηση της τουριστικής ανάπτυξης, την διαμόρφωση ασφαλούς περιβάλλοντος για ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών στον κλάδο και τη βελτίωση της ποιότητας και της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού της χώρας.
- Η εκπροσώπηση της χώρας στους διεθνείς οργανισμούς και στις διακρατικές σχέσεις που αφορούν τον τουρισμό, η σύναψη διεθνών συμβάσεων που αναφέρονται στον τουριστικό τομέα και διμερών συμφωνιών τουριστικής συνεργασίας.

Επιπλέον, βάσει πρόσφατων μεταρρυθμίσεων και συγκεκριμένα του Ν. 4254/2014 μεταφέρθηκαν σημαντικές αρμοδιότητες του Ε.Ο.Τ. στο Υπουργείο Τουρισμού, οι οποίες είναι οι παρακάτω:

- Όλες οι αρμοδιότητες που αφορούν στην αδειοδότηση και τον έλεγχο των πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων.
- Η αρμοδιότητα επιβολής προστίμων και διοικητικών κυρώσεων σε επιχειρήσεις του τουρισμού που παραβαίνουν την τουριστική νομοθεσία.
- Η αρμοδιότητα του Ε.Ο.Τ. για διενέργεια ελέγχων για την πάταξη του φαινομένου της άγρας πελατών¹³ και η επιβολή των προβλεπόμενων κυρώσεων.
- Οι αρμοδιότητες που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία για την τεχνική υπηρεσία του Ε.Ο.Τ..
- Οι αρμοδιότητες του Ε.Ο.Τ. που αφορούν στην κατάταξη των πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων σε κατηγορίες αστέρων ή κλειδιών.

¹² ΠΔ 112/2014, Άρθρο 1

¹³ άγρα πελατών: αδίκημα που διαπράττει "όποιος παροτρύνει και παρενοχλεί με οποιοδήποτε τρόπο πρόσωπο ή ομάδα προσώπων να δεχθεί ή να αποκρούσει ταξιδιωτική ή μεταφορική υπηρεσία, υπηρεσίες εστίασης ή ψυχαγωγίας ή τουριστικού καταλύματος ή προϊόντα εμπορικού καταστήματος" (Ν. 3498/2006, άρθρο 53), Πηγή: <https://el.wiktionary.org>

2.4.2 Ε.Ο.Τ.

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) είναι ΝΠΔΔ και τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Τουρισμού. Ιδρύθηκε με το Ν. 4377/1929 ,επανασυστάθηκε με τον Α.Ν. 1565/1950 και κυρώθηκε με το Ν. 1624/1951.

Κύριος σκοπός του Ε.Ο.Τ., μετά και το Ν. 4254/2014, είναι η προβολή και η προώθηση του τουρισμού στην Ελλάδα και στο εξωτερικό με την αξιοποίηση όλων των υφιστάμενων δυνατοτήτων της χώρας. Για το σκοπό αυτό και με βάση και το άρθρο 45 του Ν. 4276/2014(ΦΕΚ 155/Α) ο Ε.Ο.Τ. υλοποιεί της ακόλουθες δράσεις:¹⁴

- Υποβάλλει προτάσεις στο Υπουργείο Τουρισμού για την χάραξη της τουριστικής πολιτικής.
- Εκτελεί τα προγράμματα τουριστικής προβολής της χώρας στο εσωτερικό και το εξωτερικό και μεριμνά για την προώθηση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος και της χώρας, μέσω συμμετοχής σε διεθνείς εκθέσεις, συνέδρια και λοιπές εκδηλώσεις, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- Αναλαμβάνει κάθε άλλη δραστηριότητα ή ενέργεια που αποβλέπει στην οργάνωση, ανάπτυξη και προώθηση του τουρισμού και της εικόνας της χώρας και ιδίως:
 - α) συνεργάζεται με τις συλλογικές οργανώσεις των τουριστικών επιχειρήσεων, πανελλήνιας και τοπικής κλίμακας, τους φορείς που αυτοί συστήνουν, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τους οργανισμούς του δημοσίου, για την επεξεργασία, σχεδίαση και εφαρμογή κοινών και συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων διαφημιστικής προβολής της χώρας,
 - β) επιχορηγεί εκδηλώσεις τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων στο εξωτερικό και στην Ελλάδα με κριτήριο την προβολή της Ελλάδας και την προώθηση του ελληνικού τουρισμού διεθνώς,
 - γ) διοργανώνει ταξίδια εξοικείωσης για δημοσιογράφους, τουριστικούς πράκτορες και προσωπικότητες κύρους,
 - δ) διοργανώνει ειδικές εκδηλώσεις, θεματικές παρουσιάσεις και εκπαιδευτικά σεμινάρια για την Ελλάδα και συμμετέχει σε συναφείς δράσεις και διοργανώσεις τρίτων φορέων, για την προβολή και προώθηση τουριστικών περιοχών, προϊόντων και υπηρεσιών,
 - ε) διοργανώνει διαδικτυακά σεμινάρια σε συνεργασία με τρίτους (ταξιδιωτικούς οργανισμούς - tour operators, εκδοτικά συγκροτήματα, κλαδικές εκδόσεις) και συνάπτει μνημόνια συνεργασίας με δημόσια και ιδιωτικά ανώτερα και ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της Ελλάδας και του εξωτερικού, προκειμένου να απασχολούνται στον οργανισμό φοιτητές για πρακτική απασχόληση, μέχρι 6 μήνες,
 - στ) καταρτίζει και εκτελεί προγράμματα προβολής, διαφήμισης, δημόσιων σχέσεων και τουριστικών εκδηλώσεων στην ημεδαπή και αλλοδαπή είτε

¹⁴ Άρθρο 45, Ν.4276/2014

μόνος είτε από κοινού με άλλα ημεδαπά ή αλλοδαπά νομικά ή φυσικά πρόσωπα.

2.4.3 Ξ.Ε.Ε.

Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.) ιδρύθηκε το 1935, είναι ΝΠΔΔ και λειτουργεί ως σύμβουλος του κράτους σε θέματα τουρισμού. Έχει ως μέλη του όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα και τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις της χώρας.

Η δομή του Ξ.Ε.Ε. ρυθμίστηκε εκ νέου με βάση το ΝΔ 688/1948, σύμφωνα με αυτό παραμένει αυτοτελές πρόσωπο δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνει τρία τμήματα:¹⁵

α) το καθαρώς επιμελητηριακό, με σκοπό τη μελέτη, την υπόδειξη και την εφαρμογή κάθε μέτρου που συντελεί στην πρόοδο, στη βελτίωση, στην αναδιοργάνωση των ξενοδοχείων της χώρας και γενικά στην εξύψωση του ξενοδοχειακού επαγγέλματος,

β) το ταμείο πρόνοιας ξενοδόχων με σκοπό την προστασία και την περίθαλψη των ξενοδόχων και γενικά του προσωπικού του Επιμελητηρίου και των οικογενειών τους, μέσω οικονομικών παροχών και βοηθημάτων,

γ) το ξενοδοχειακό πρατήριο με σκοπό την εξυπηρέτηση των επαγγελματιών αναγκών των ξενοδόχων. Επίσης ως μέλη του καθίστανται υποχρεωτικά όλα τα ξενοδοχεία ύπνου, ύπνου και φαγητού και τα οικοτροφεία της χώρας.

Το έτος 1992 οι αρμοδιότητες του Ξ.Ε.Ε. διευρύνθηκαν με το Ν. 2081/1992. Συγκεκριμένα με το άρθρο 22 στις αρμοδιότητες του Ξ.Ε.Ε. συμπεριλήφθηκαν:¹⁶

- η διοργάνωση συνεδρίων, σεμιναρίων και εκπαιδευτικών προγραμμάτων, με ανάθεση της εκτέλεσης αυτών απευθείας σε εξειδικευμένα πρόσωπα, η επιχορήγηση των στελεχών του και η παροχή ειδίκευσης ή επαγγελματικής εμπειρίας, στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή,
- η σύσταση επιτροπών ή ομάδων εργασίας από μέλη τους, υπαλλήλους τους ή τρίτους, ή η ανάθεση σε εξειδικευμένα πρόσωπα της εκπόνησης μελετών και άλλων εργασιών, που έχουν σχέση με τους σκοπούς τους,
- η έκδοση περιοδικών ή βιβλίων ή η επιχορήγηση τέτοιων εκδόσεων, οικονομικού κυρίως περιεχομένου,
- η άσκηση κάθε άλλης αρμοδιότητας που αποδεδειγμένα συμβάλλει στην εξυπηρέτηση των σκοπών του και στην εθνική οικονομική ανάπτυξη,
- η σύσταση εταιριών μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που δεν υπάγονται στον ευρύτερο δημόσιο τομέα είτε αυτοτελώς είτε με άλλους φορείς, με αυτοτελή διαχείριση των πόρων τους, ιδίως των κοινοτικών κονδυλίων ή των εσόδων

¹⁵ Δημήτριος Μυλωνόπουλος, Τουριστικό δίκαιο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, σελίδα 84

¹⁶ Ibid, σελίδα 86

από άλλους διεθνείς οργανισμούς και με σκοπούς την ανάπτυξη της πληροφορικής, διά βίου εκπαίδευση και κατάρτιση, συμπεριλαμβανομένων της εκπαίδευσης και επιμόρφωσης των μελών τους ή και τρίτων, η εφαρμογή κάθε μορφής κοινοτικών προγραμμάτων ή η εκπλήρωση οποιουδήποτε άλλου επιμελητηριακού σκοπού,

- η δυνατότητα σύστασης κεφαλαιουχικής εταιρίας ή συμμετοχής σε τέτοιες, η δραστηριότητα των οποίων εξυπηρετεί ειδικό σκοπό δημοσίου συμφέροντος και οι οποίες απολαμβάνουν όλων των ωφελειών εθνικής ή κοινοτικής χρηματοδότησης ή επιχορήγησης, μετά από έγκριση του Υπουργού Τουρισμού.

Κεφάλαιο 3. Τουριστικά καταλύματα

3.1 Μορφές τουριστικών καταλυμάτων - Τμηματοποίηση βάσει νόμου

Ως αποτέλεσμα των νέων νομοθετικών μεταρρυθμίσεων και εξελίξεων τα τουριστικά καταλύματα διέπονται από τον Ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις». Σύμφωνα με την παρ. 2, του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, ως τουριστικά καταλύματα 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.¹⁷

Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα διακρίνονται σε:

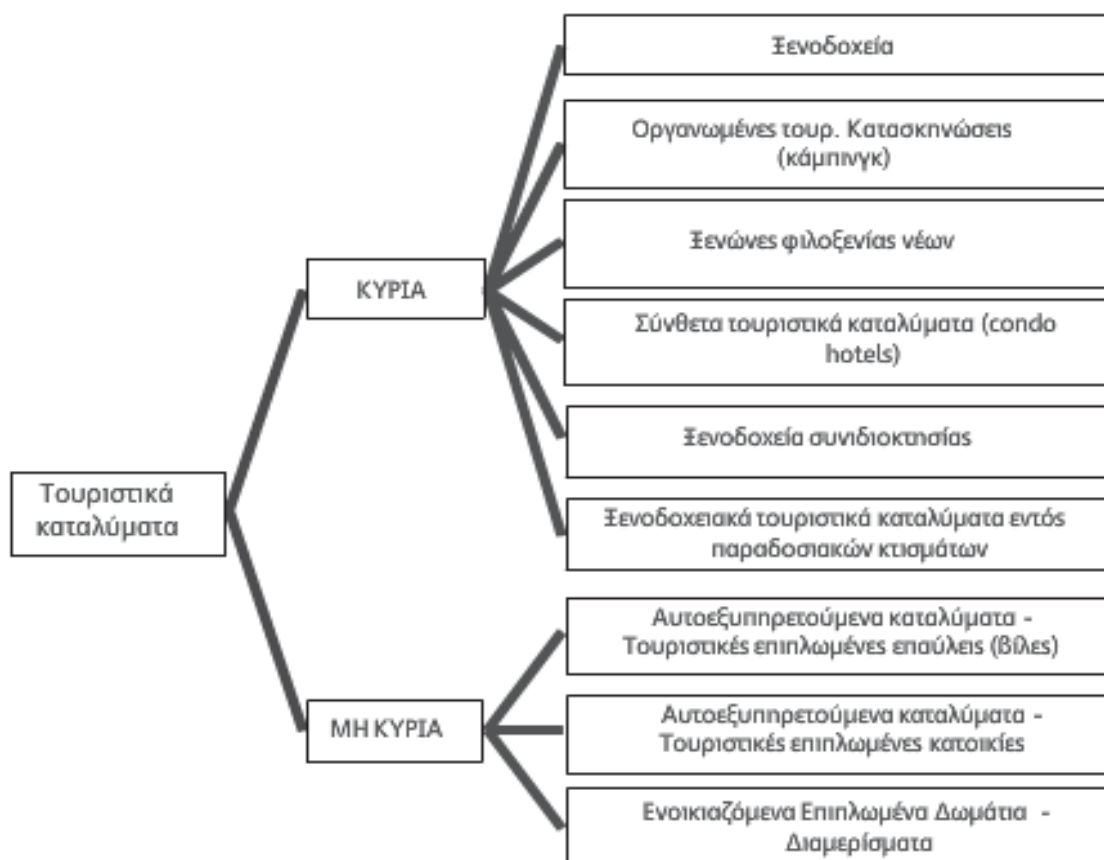
1. Ξενοδοχεία
2. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (κάμπινγκ)
3. Ξενώνες φιλοξενίας νέων
4. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα
5. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας
6. Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων

Τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα διακρίνονται σε:

1. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες)
2. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες
3. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα

¹⁷ *ibid*, σελίδα 148

Πίνακας 4: Διακρίσεις τουριστικών καταλυμάτων



Πηγή: Δημήτριος Μυλωνόπουλος, Τουριστικό δίκαιο, 2016, σελίδα 149

- Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα¹⁸

- Ξενοδοχεία: αποτελούν εγκαταστάσεις διαμονής με χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή διαμερίσματα ενός ή περισσότερων χώρων με λουτρό, αίθουσα παροχής πρωινού και κοινόχρηστους χώρους υποδοχής και παραμονής των πελατών.
- Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις: αποτελούν υπαίθρια ξενοδοχειακά καταλύματα με ή χωρίς οικίσκους που παρέχουν δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών που διαθέτουν ή όχι κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα. Αυτά τα μέσα μπορούν να είναι τροχόσπιτα, σκηνές, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα.
- Ξενώνες φιλοξενίας νέων: αποτελούν καταλύματα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και συνάπτουν συμβάσεις μίσθωσης ανά κλίνη με νέους έως 26 ετών και με κατόχους κάρτας εκδιδόμενης

¹⁸ βάσει διατάξεων της παρ. 2, του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014

από τη Διεθνή Ομοσπονδία Ξενώνων Νεότητας ή από εθνικές ενώσεις ξενώνων νεότητας.

- Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: αποτελούν ξενοδοχεία που η ανέγερσή τους περιλαμβάνει τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες κι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
- Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας: αποτελούν ξενοδοχεία κατηγορίας 3,4 ή 5 αστερών που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης, επί τμημάτων των οποίων επιτρέπεται η σύσταση οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών και η εκμίσθωσή τους σε τρίτους, ως ανεξάρτητα διαμερίσματα ή κατοικίες. *Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα ετών.*
- Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων: βάσει του ΠΔ 33/1079 (ΦΕΚ/10/Α) ο Γενικός Γραμματέας του ΕΟΤ έχει την δυνατότητα να χορηγήσει άδεια λειτουργίας τουριστικού καταλύματος μέσα σε παραδοσιακά κτίσματα. Τα κτίσματα αυτά, είτε αποτελούν συγκρότημα είτε ένα κτήριο, είναι δυνατόν να είναι μεμονωμένα ή να βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, διατηρητέους ή όχι.

- Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα¹⁹

- Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) : ορίζονται μονοκατοικίες με επιφάνεια τουλάχιστον 80 τ.μ., οι οποίες παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Η δόμησή τους γίνεται βάσει των όρων δόμησης κατοικίας.
- Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: ορίζονται οι μονοκατοικίες που βρίσκονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα με επιφάνεια τουλάχιστον 40 τ.μ. η κάθε μία, με ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και αυτοτέλεια λειτουργίας. Χωρίζονται σε: μονόχωρες κατοικίες με ελάχιστη επιφάνεια 40 τ.μ. που περιλαμβάνουν ένα ενιαίο χώρο λειτουργίας υπνοδωματίου, καθιστικού και κουζίνας και ένα λουτρό. Και σε: κατοικίες δύο χώρων και άνω με συνολική ελάχιστη επιφάνεια 60 τ.μ. και περιλαμβάνουν ένα τουλάχιστον χώρο καθιστικού, υπνοδωματίου, λουτρού και κουζίνας.
- Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα: αποτελούν εγκαταστάσεις διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή διαμερίσματα ενός ή περισσότερων χώρων με λουτρό. Αναπτύσσονται σε συγκροτήματα μέχρι 20 δωματίων ή και διαμερισμάτων, λαμβάνοντας υπόψη στον υπολογισμό τον αριθμό των υπνοδωματίων και των καθιστικών.

¹⁹ βάσει διατάξεων της παρ. 2, του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014

3.2 Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών

Οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές για τα καταλύματα όλης της χώρας ορίζονται βάσει διαφόρων νόμων και αποφάσεων ανά κατηγορία καταλύματος και για αυτό το λόγο θα μελετηθούν ξεχωριστά.

3.2.1 Ξενοδοχεία

Οι προδιαγραφές των ξενοδοχείων ορίζονται από την ΥΑ 216/2015 (ΦΕΚ 10/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων». Βάσει του άρθρο 2 της απόφασης αυτής, το ξενοδοχείο κατασκευάζεται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται για κάθε περιοχή από την πολεοδομική υπηρεσία. Το γήπεδο ή το οικόπεδο δεν πρέπει να είναι κοντά σε εγκαταστάσεις μέσης και υψηλής όχλησης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη λειτουργία του ξενοδοχείου. Η προσπέλαση του ξενοδοχείου θα πρέπει να γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή από μη αναγνωρισμένο αγροτικό δρόμο πλάτους τουλάχιστον 3,5 μέτρων. Επιπλέον, με καταγεγραμμένη πράξη συμβολαιογράφου είναι δυνατή η σύσταση δουλείας διόδου. Εάν στην περιοχή που βρίσκεται το γήπεδο ή το οικόπεδο απαγορεύεται η κυκλοφορία αυτοκινήτων ή εάν το ξενοδοχείο βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού ή ιστορικού κέντρου πόλης, το πλάτος της οδού προσπέλασης μπορεί να είναι μικρότερο από 3,5 μέτρα (γίνεται αποδεκτό ως έχει το υφιστάμενο πλάτος της οδού). Εάν το γήπεδο ή το οικόπεδο είναι προσπελάσιμο μόνο από θαλάσσης ο φορέας έχει τη δυνατότητα να προτείνει την κατασκευή λιμενικού έργου εφόσον επιτρέπεται από το νόμο.

Φορέας εκμετάλλευσης μπορεί να είναι ο κύριος του οικοπέδου ή γηπέδου ή ο μισθωτής ή ο υπομισθωτής ή οποιοσδήποτε αντλεί δικαιώματα από το οικόπεδο ή το 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.²⁰

²⁰ Δημήτριος Μυλωνόπουλος, Τουριστικό δίκαιο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, σελίδα 150

3.2.2 Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις

Οι προδιαγραφές των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων καθορίζονται από την ΥΑ 14129/2015 (ΦΕΚ 1476/Β) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των Οργανωμένων Τουριστικών Κατασκηνώσεων». Αποτελούν υπαίθρια, κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα με ή χωρίς οικίσκους και η λειτουργία τους προϋποθέτει την καταλληλότητα του γηπέδου που πρέπει να πληροί συγκεκριμένα κριτήρια του νόμου. Η οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση πρέπει να ανεγερθεί σε ενιαίο γήπεδο με επιφάνεια τουλάχιστον έξι στρεμμάτων, με μέση κλίση μικρότερη του 10% και με ελάχιστη διάσταση πλευράς γηπέδου 50 μέτρα. Ακόμη, πρέπει να βρίσκεται μέσα σε Ζ.Ο.Ε. στην οποία επιτρέπεται η δημιουργία κατασκήνωσης και σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Η οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση κατασκευάζεται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται για κάθε περιοχή από την πολεοδομική υπηρεσία ενώ το γήπεδο ή το οικόπεδο δεν πρέπει να είναι κοντά σε εγκαταστάσεις μέσης και υψηλής όχλησης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη λειτουργία της κατασκήνωσης. Επιπλέον ο χώρος που θα τοποθετηθεί η επιχείρηση πρέπει να παρουσιάζει ενδιαφέρον από άποψη δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, πρέπει να έχει επαρκή αυτοφυή δασοκάλυψη ή να αποτελεί γεωργική εκμετάλλευση. Αν δεν πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια απαιτείται η δημιουργία ή συμπλήρωση πράσινου για λόγους διαχωρισμού από γειτονικούς χώρους και για λόγους σκίασης. Η προσπέλαση της κατασκήνωσης θα πρέπει να γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή από μη αναγνωρισμένο αγροτικό δρόμο προσπελάσιμο σε όλο του το μήκος μέχρι τη συμβολή με την κύρια ασφαλτοστρωμένη οδό. Επιπλέον, με μεταγεγραμμένη πράξη συμβολαιογράφου είναι δυνατή η σύσταση δουλείας διόδου. Ακόμη, η οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση θα πρέπει να έχει εξασφαλισμένη την παροχή νερού όλες τις ώρες της ημέρας και για όλες τις χρήσεις με κατανάλωση ανά ημέρα 100 λίτρα ανά άτομο. Επιπλέον, απαραίτητη είναι και η σύνδεση με νόμιμο τηλεφωνικό και ηλεκτρικό δίκτυο διαφορετικά απαιτείται η εγκατάσταση ηλεκτρογεννήτριας σε κατάλληλο μέρος της κατασκήνωσης.

Φορέας εκμετάλλευσης μπορεί να είναι ο κύριος του οικοπέδου ή γηπέδου ή ο μισθωτής ή ο υπομισθωτής ή οποιοσδήποτε αντλεί δικαιώματα από το οικόπεδο ή το 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.²¹

²¹ *ibid*, σελίδα 151

3.2.3 Ξενώνες φιλοξενίας νέων

Οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία των ξενώνων φιλοξενίας νέων καθορίζονται με την ΥΑ 26036/2014 (ΦΕΚ 3510 Β) «Καθορισμός τεχνικών & λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την ίδρυση και λειτουργία Ξενώνων Φιλοξενίας Νέων» βάσει της οποίας αποτελούν, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα «τα οποία συνάπτουν συμβάσεις μίσθωσης ανά κλίνη με νέους έως 26 χρόνων καθώς επίσης και με κατόχους κάρτας που εκδίδει η Διεθνής Ομοσπονδία Ξενώνων Νεότητας ή αναγνωρισμένες εθνικές ενώσεις ξενώνων νεότητας». Οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις μπορούν να ανεγερθούν σε ενιαίο οικόπεδο που δεν βρίσκεται κοντά σε εγκαταστάσεις μέσης και υψηλής όχλησης, το οποίο ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίου εξ' αδιαιρέτου και βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Η προσπέλαση στον Ξενώνα Φιλοξενίας Νέων είναι δυνατή από αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο δρόμο. Η ίδρυση αυτών των καταλυμάτων γίνεται σε υφιστάμενα ή νέα κτίρια που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις που καθορίζονται για κάθε περιοχή από την πολεοδομική υπηρεσία. Το κτήριο πρέπει να έχει αμιγή χρήση Ξενώνα Φιλοξενίας Νέων, επιτρέπεται η ύπαρξη μόνο ενός δωματίου που μπορεί να χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη και επίσης στο ισόγειο του κτιρίου μπορούν να λειτουργούν καταστήματα με ανεξάρτητη είσοδο και τα οποία δεν εντάσσονται στις εγκαταστάσεις του ξενώνα.

Βάσει των τεχνικών προδιαγραφών, 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, λινοθήκη), υπνοδωμάτια – κοιτώνες (δυναμικότητας 1-8 κλινών σε οριζόντια διάταξη ή σε κουκέτες), χώρους υγιεινής υπνοδωματίων (τουλάχιστον 2 καμπίνες ντους και 2 τουαλέτες ανά 8 κλίνες) και χώρους προσωπικού (ένα δωμάτιο του προσώπου που εκμεταλλεύεται την επιχείρηση με ιδιαίτερο λουτρό μέχρι 50 τ.μ.). Επιπλέον, οι ξενώνες φιλοξενίας νέων πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές που προβλέπει η σχετική υπουργική απόφαση και αφορούν α) στο κτήριο (θερμοκρασία τουλάχιστον 20⁰ C, επαρκής φωτισμός και αερισμός, ασύρματη πρόσβαση στο διαδίκτυο, κλπ.) β) στους κοινόχρηστους χώρους (χώρος εισόδου – υποδοχής, 24ωρη λειτουργία, ύπαρξη φαρμακείου με είδη πρώτης ανάγκης, καθιστικό – χώρος τραπεζαρίας για φαγητό και άλλες δραστηριότητες κλπ.) 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 κλπ.) δ)

στους χώρους υγιεινής (φυσικός ή τεχνητός εξαερισμός, στεγνωτήρας μαλλιών, σαπούνι χεριών και χαρτί υγείας).²²

Για τη λειτουργία των ξενώνων νεότητας εκδίδεται ειδικός κανονισμός, ο οποίος αναφέρεται στην αποστολή και λειτουργία της επιχείρησης, στις απαγορεύσεις εισόδου και διαμονής, στη διαμονή των πελατών και στη φύλαξη των προσωπικών αντικειμένων. Ο κανονισμός αναρτάται στην είσοδο σε εμφανές σημείο στην ελληνική και αγγλική γλώσσα ή στην γαλλική.

3.2.4 Σύνθετα τουριστικά καταλύματα

Όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, ως σύνθετα τουριστικά καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχεία που ανεγείρονται συνδυαστικά με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Η ίδρυση και η λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων διέπονται από τις διατάξεις του Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α) «*Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου – Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση – θέματα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και εργασίας και κοινωνικής ασφάλισης*». Για την εφαρμογή του νόμου αυτού, ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής θεωρούνται : τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, συνεδριακά κέντρα, κέντρα θαλασσοθεραπείας, γήπεδα γκολφ, θεματικά πάρκα, υδροθεραπευτήρια και κέντρα προπονητικού αθλητικού τουρισμού. Ακόμη, ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής μπορούν να θεωρηθούν και οι ακόλουθες εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: κέντρα ιαματικού τουρισμού, κέντρα ευεξίας και αισθητικής καθώς και κέντρα καταδυτικού τουρισμού.²³

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 σε 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 μόνο εάν πληρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

α) τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα βρίσκονται σε γήπεδο ίσο ή μεγαλύτερο των 150.000 τ.μ.

²² ibid, σελίδα 152-153

²³ ibid, σελίδα 154 -155

β) τα ξενοδοχεία που συνθέτουν το κατάλυμα κατατάσσονται στην κατηγορία των πέντε αστέρων.

γ) έχουν εκδοθεί όλες οι εγκρίσεις και οι οικοδομικές άδειες για την έναρξη κατασκευής του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα διέπονται από τον κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας, απόφαση με αρ. 125/2012 (ΦΕΚ 195/Β) «*Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων*», που καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού. Ο κανονισμός αυτός είναι υποχρεωτικός για την ιδιοκτήτρια εταιρία 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 εταιρίες, στις οποίες η ιδιοκτήτρια εταιρία έχει αναθέσει συμβατικά υπηρεσίες διαχείρισης 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.²⁴

Φορέας διαχείρισης και υπεύθυνος για την εύρυθμη λειτουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος είναι η ιδιοκτήτρια εταιρία, η οποία διαχειρίζεται τα ζητήματα λειτουργίας, ασκεί έλεγχο στις επιμέρους ιδιοκτησίες και φροντίζει για τις απαραίτητες εργασίες καθαριότητας και συντήρησης. Επιπλέον, ο φορέας είναι υπεύθυνος για την πρόσληψη του προσωπικού, για την καταβολή των φόρων και για την τήρηση των απαιτούμενων βιβλίων διαχείρισης. Ακόμη, έχει την υποχρέωση να καταρτίσει και να διατηρεί επικαιροποιημένο «Σχέδιο Έκτακτης Ανάγκης» και σχέδιο πυρασφάλειας για την αντιμετώπιση έκτακτης ανάγκης.

3.2.5 Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας

Για την ίδρυση και λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας εφαρμόζεται ο Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175/Α) «*Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις*» συνδυαστικά με το Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α) «*Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις*». Τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας διέπονται από τον Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που εγκρίνεται με απόφαση του υπουργού βάσει συμβολαιογραφικής πράξης.

²⁴ βάσει διατάξεων του άρθρου 4, της ΥΑ 125/2012

Ο κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας προσαρτάται σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή μεταβίβαση εμπράγματων ή ενοχικών 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:²⁵

α) τα δικαιώματα, οι υποχρεώσεις και οι περιορισμοί των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών ή των μισθωτών καθώς και όσων έλκουν δικαιώματα από αυτούς.

β) τα δικαιώματα, οι υποχρεώσεις και οι περιορισμοί για τις κοινές εγκαταστάσεις και υπηρεσίες

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.

3.2.6 Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων

Τα ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων διέπονται από το ΠΔ 33/1979 (ΦΕΚ 10/Α) «Περί τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων» σύμφωνα με το οποίο ο Γενικός Γραμματέας του Ε.Ο.Τ. έχει τη δυνατότητα με δική του απόφαση να χορηγήσει άδεια λειτουργίας καταλύματος εντός παραδοσιακών κτισμάτων. Τα παραδοσιακά κτίσματα, είτε πρόκειται για ένα κτήριο είτε για συγκρότημα, μπορούν να βρίσκονται σε διατηρητέους παραδοσιακούς οικισμούς ή να είναι μεμονωμένα. Από αρχιτεκτονικής άποψης, θα πρέπει να σχετίζονται με την ελληνική παράδοση, διαφορετικά το κτίριο πρέπει να βρίσκεται υπό ειδική κρατική προστασία ή θα πρέπει να ανακηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

²⁵ βάσει διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4179/2013

3.2.7 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες)

Για την λειτουργία των επιπλωμένων επαύλεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 46 του Ν. 4179/2013(ΦΕΚ 175 Α) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» συνδυαστικά με την απόφαση 27715/2013 (ΦΕΚ 3118/Β «Καθορισμός τεχνικών & λειτουργικών προδιαγραφών & λοιπών όρων & προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων». Δομούνται σύμφωνα με τους όρους δόμησης κατοικιών και αποτελούν μονοκατοικίες με αυτοτέλεια γηπέδου, επιφάνεια τουλάχιστον 80 τ.μ. και εξωτερική προσπέλαση. Η τουριστική έπαυλη μπορεί να ανεγερθεί σε ενιαίο γήπεδο – οικόπεδο, το οποίο ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ'αδιαίρετου, οι οποίοι συνολικά θα καλύπτουν το 100% της έκτασης. Επιπλέον, η τουριστική επιπλωμένη έπαυλη πρέπει να είναι προσπελάσιμη από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ιδιωτική οδό ή με σύσταση δουλείας διόδου. Αν η προσπέλαση είναι δυνατή μόνο από τη θάλασσα απαιτείται η κατασκευή λιμενικού έργου. Ο απαραίτητος εξοπλισμός της έπαυλης περιλαμβάνει έπιπλα και ματιισμό, εξοπλισμό κουζίνας και λουτρού.

3.2.8 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες

Για την ίδρυση και λειτουργία των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» συνδυαστικά με την ΥΑ 27715/2013 (ΦΕΚ 3118/Β) «Καθορισμός τεχνικών & λειτουργικών προδιαγραφών & λοιπών όρων & προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων» και δομούνται σύμφωνα με τους όρους δόμησης κατοικίας. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες αποτελούν μεμονωμένες ή σε συγκρότημα κατοικίες με επιφάνεια τουλάχιστον 40 τ.μ., με ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και αυτοτέλεια λειτουργίας.

Διακρίνονται σε:²⁶

α) μονόχωρες κατοικίες με συνολική ελάχιστη επιφάνεια 40 τ.μ.. Περιλαμβάνουν τουλάχιστον ένα κύριο χώρο με μικτή λειτουργία υπνοδωματίου – καθιστικού – κουζίνας και ένα λουτρό.

²⁶ άρθρο 4, ΥΑ 27715/2013

β) κατοικίες δύο κυρίων χώρων και άνω με συνολική ελάχιστη επιφάνεια 60 τ.μ. Περιλαμβάνουν κατ'ελάχιστον ένα χώρο με χρήση καθιστικού, χώρο με χρήση υπνοδωματίου, ένα λουτρό και ένα χώρο κουζίνας, ο οποίος μπορεί να ενσωματώνεται στο καθιστικό.

Στο συγκρότημα τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών επιτρέπεται μία από τις κατοικίες να χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη. Υπάρχει δυνατότητα ακόμη κοινόχρηστων εγκαταστάσεων κολυμβητικών δεξαμενών, καταστημάτων εστίασης και αθλοπαιδιών.

Η τουριστική επιπλωμένη κατοικία μπορεί να ανεγερθεί σε ενιαίο γήπεδο – οικόπεδο, το οποίο ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ'αδιαίρετου, οι οποίοι συνολικά θα καλύπτουν το 100% της έκτασης. Επιπλέον, η τουριστική επιπλωμένη κατοικία πρέπει να είναι προσπελάσιμη από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ιδιωτική οδό ή με σύσταση δουλείας διόδου. Αν η προσπέλαση είναι δυνατή μόνο από τη θάλασσα απαιτείται η κατασκευή λιμενικού έργου. Ο απαραίτητος εξοπλισμός της έπαυλης περιλαμβάνει έπιπλα και ματιισμό, εξοπλισμό κουζίνας και λουτρού.

3.2.9 Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα

Οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων – διαμερισμάτων καθορίζονται βάσει της ΥΑ 91/2015 (ΦΕΚ 69 Β) «*Τροποποίηση της Υ.Α.21185/13.10.2014 "Κατάταξη σε κατηγορίες με σύστημα κλειδιών και καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των ΕΕΔΔ*». Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα δύναται να ανεγερθούν σε ενιαίο γήπεδο – οικόπεδο, το οποίο ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ'αδιαίρετου, οι οποίοι συνολικά θα καλύπτουν το 100% της έκτασης, η οποία μπορεί να είναι μισθωμένη ή βάσει σχετικής σύμβασης να αντλούνται σε αυτή δικαιώματα. Η προσπέλαση του ενοικιαζόμενου επιπλωμένου δωματίου θα πρέπει να γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή από μη αναγνωρισμένο αγροτικό δρόμο. Αν η προσπέλαση είναι δυνατή μόνο από τη θάλασσα, είναι απαραίτητη η κατασκευή λιμενικού έργου ώστε να είναι δυνατή η μεταφορά προς το κατάλυμα και η εύρυθμη λειτουργία του.

3.3 Κατάταξη βάσει νόμου

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 4276/2014, το Ξ.Ε.Ε. αποτελεί τον αρμόδιο φορέα για την κατάταξη των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των οργανωμένων τουριστικών κατασκήνωσης σε πέντε κατηγορίες αστέρων και των ΕΕΔΔ σε τρεις κατηγορίες κλειδιών ύστερα από αίτηση της επιχείρησης. Επιπλέον, το τουριστικό κατάλυμα καταβάλλει παράβολο για την έκδοση του πιστοποιητικού, το οποίο κυμαίνεται ανάλογα με την κατηγορία και τον αριθμό των δωματίων.

Πίνακας 5: Παράβολο ανά τουριστικό κατάλυμα για τη διαδικασία κατάταξης

ΚΑΤΑΛΥΜΑ	ΠΟΣΟ ΑΝΑ ΔΩΜΑΤΙΟ, ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ, ή ΣΟΥΙΤΑ, ή ΑΝΑ ΘΕΣΗ, ή ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΚΟ
Ξενοδοχείο Κατηγορίας 5*	5 ευρώ / δωμάτιο
Ξενοδοχείο Κατηγορίας 4*	4 ευρώ / δωμάτιο
Ξενοδοχείο Κατηγορίας 3*	3 ευρώ / δωμάτιο
Ξενοδοχείο Κατηγορίας 2*	2 ευρώ / δωμάτιο
Ξενοδοχείο Κατηγορίας 1*	2 ευρώ / δωμάτιο
Επιχειρήσεις ενοικιαζομένων δωματίων – διαμερισμάτων (ΕΕΔΔ) κατηγορίας 2,3,4 κλειδιών	2 ευρώ / δωμάτιο
Οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση 5* και 4*	2,5 ευρώ ανά θέση και 3 ευρώ ανά οικίσκο
Οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση 3*, 2* και 1*	1,5 ευρώ ανά θέση και 3 ευρώ ανά οικίσκο

Πηγή: ΥΑ 7254/2017

Σύμφωνα με το Ξ.Ε.Ε. η ανωτέρω διαδικασία (υποβολή αίτησης και παραβόλου) μπορεί να γίνει και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτυακής εφαρμογής.

Βάσει της παρ. 1 του άρθρου 4 της ΥΑ 216/2015, τα ξενοδοχεία κατατάσσονται υποχρεωτικά σε πέντε κατηγορίες αστέρων ανάλογα με τις προδιαγραφές και τον αριθμό των μορίων που συγκεντρώνουν. Οι προδιαγραφές αφορούν ενδεικτικά: τα δωμάτια, την υποδοχή, τον εξοπλισμό της κουζίνας, την εστίαση, τους κοινόχρηστους χώρους, το προσωπικό κ.α. Ως ανώτερη κατηγορία ορίζεται αυτή των πέντε αστέρων (5*) και ως κατώτερη αυτή του ενός αστέρος (1*). Ο ελάχιστος αριθμός μορίων που απαιτείται για την κατάταξη ορίζεται ως εξής:

- Για την κατηγορία των 5* απαιτούνται 5.000 μόρια
- Για την κατηγορία των 4* απαιτούνται 4.000 μόρια
- Για την κατηγορία των 3* απαιτούνται 3.200 μόρια
- Για την κατηγορία των 2* απαιτούνται 2.200 μόρια
- Για την κατηγορία του 1* απαιτούνται 1.500 μόρια

Βάσει της παρ. 1 του άρθρου 4 της ΥΑ 14129/2015, οι οργανωμένες τουριστικές κατασκήνωσεις (camping) κατατάσσονται υποχρεωτικά σε πέντε κατηγορίες αστερών ανάλογα με τις προδιαγραφές και των αριθμό των μορίων που συγκεντρώνουν. Ως ανώτερη κατηγορία ορίζεται αυτή των πέντε αστερών (5*) και ως κατώτερη αυτή του ενός αστέρος (1*). Ο ελάχιστος αριθμός μορίων που απαιτείται για την κατάταξη ορίζεται ως εξής:

- Για την κατηγορία των 5* απαιτούνται τουλάχιστον 5.000 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση με οικίσκους και 4.000 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση χωρίς οικίσκους
- Για την κατηγορία των 4* απαιτούνται τουλάχιστον 4.000 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση με οικίσκους και 3.000 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση χωρίς οικίσκους
- Για την κατηγορία των 3* απαιτούνται τουλάχιστον 3.000 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση με οικίσκους και 2.300 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση χωρίς οικίσκους
- Για την κατηγορία των 2* απαιτούνται τουλάχιστον 2.200 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση με οικίσκους και 1.600 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση χωρίς οικίσκους
- Για την κατηγορία του 1* απαιτούνται τουλάχιστον 1.500 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση με οικίσκους και 1.000 μόρια για την οργανωμένη τουριστική κατασκήνωση χωρίς οικίσκους

Βάσει της παρ. 6 του άρθρου 1 της ΥΑ 216/2015, τα ΕΕΔΔ κατατάσσονται υποχρεωτικά σε τρεις κατηγορίες κλειδιών ανάλογα με τις προδιαγραφές και των αριθμό των μορίων που συγκεντρώνουν αναφορικά με τις κτιριακές εγκαταστάσεις, τις παρεχόμενες υπηρεσίες και τον εξοπλισμό. Ως ανώτερη κατηγορία ορίζεται αυτή των τεσσάρων κλειδιών (4) και ως κατώτερη αυτή των δύο κλειδιών (2). Οι βάσεις για κάθε κατηγορία κλειδιών ορίζονται ως ακολούθως:

- Για την κατηγορία των 4 κλειδιών απαιτούνται 5.500 μόρια
- Για την κατηγορία των 3 κλειδιών απαιτούνται 3.500 μόρια
- Για την κατηγορία των 2 κλειδιών απαιτούνται <3.500 μόρια

Σε εφαρμογή των διατάξεων της ΥΑ 219/2015 «Έκδοση πιστοποιητικού κατάταξης των ξενοδοχείων και των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων σε κατηγορίες αστερών και κλειδιών αντίστοιχα» και της ΥΑ 7254/2017 «Συμπλήρωση - Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 219/ 08.01.2015 (14 Β') απόφασης της Υπουργού Τουρισμού» το Ξ.Ε.Ε εκδίδει πιστοποιητικό κατάταξης βάσει τεχνικής έκθεσης που συντάσσεται από φορείς που είναι διαπιστευμένοι από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης (ΕΣΥΔ), του Εθνικού Συστήματος Υποδομών Ποιότητας (Ε.Σ.Υ.Π.)

για τη διενέργεια ελέγχων και επιθεωρήσεων σε συμμόρφωση με το διεθνές πρότυπο ΕΛΟΤ EN/ISO/IEC 17065. Στην επίσημη ιστοσελίδα του το Ξ.Ε.Ε. έχει την υποχρέωση να διατηρεί τον κατάλογο όλων των διαπιστευμένων φορέων ώστε να μπορούν οι επιχειρήσεις να επιλέξουν ελεύθερα τον συνεργαζόμενο φορέα.

Ο διαπιστευμένος φορέας που επιλέγεται από την επιχείρηση υποχρεούται, εντός 30 ημερών, να συντάξει τεχνική έκθεση, έναντι αμοιβής, η οποία θα περιλαμβάνει τις υποχρεωτικές προδιαγραφές και τα βαθμολογούμενα κριτήρια που πληρούνται από την επιχείρηση καθώς και τον αριθμό των μορίων που συγκεντρώνει από την εφαρμογή τους. Παράλληλα εγκρίνονται και οι προϋποθέσεις για την κατάταξη της επιχείρησης σε συγκεκριμένη κατηγορία αστερών ή κλειδιών. Μετά την έκδοση της τεχνικής έκθεσης που κατατίθεται στο Ξ.Ε.Ε. με ευθύνη της επιχείρησης, και εντός είκοσι ημερών, εκδίδεται το πιστοποιητικό κατάταξης του τουριστικού καταλύματος από την αρμόδια υπηρεσία του Ξ.Ε.Ε. Έπειτα και μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημερομηνία έκδοσης, η επιχείρηση καταθέτει το πιστοποιητικό κατάταξης και στην αρμόδια υπηρεσία τουρισμού. Διαφορετικά το Ε.Σ.Α. ή η γνωστοποίηση ανακαλείται.

Το πιστοποιητικό κατάταξης του τουριστικού καταλύματος έχει διάρκεια πέντε έτη. Μετά τη λήξη της πενταετίας, η επιχείρηση έχει την υποχρέωση να υποβάλει στην αρμόδια υπηρεσία τουρισμού πιστοποιητικό ανανέωσης της κατάταξης του καταλύματος, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές.

Από τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, οι Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων, τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, τα Ξενοδοχεία Συνιδιοκτησίας και τα Ξενοδοχειακά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων δεν κατατάσσονται σε κατηγορίες.

Από τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, οι τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες δεν κατατάσσονται σε τάξεις.

3.4 Διακριτικός τίτλος τουριστικών καταλυμάτων

Όπως κάθε επιχείρηση χαρακτηρίζεται από τον διακριτικό της τίτλο (ως αντικειμενικό γνώρισμα) έτσι και κάθε τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται να έχει το δικό του διακριτικό τίτλο.²⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ. 1 του Ν. 3498/2006 ο τίτλος του τουριστικού καταλύματος εγκρίνεται από το Ξ.Ε.Ε. το οποίο είναι υπεύθυνο και για την μετάφραση των διακριτικών τίτλων, της μεταβίβασής τους και της έκδοσης βεβαίωσης σύμφωνα με το τηρούμενο βιβλίο τίτλων.

²⁷ Δημήτρης Μυλωνόπουλος, Δίκαιο του εμπορίου, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, Οκτώβριος 2012, σελ. 198-199

Διακριτικός τίτλος ξενοδοχείου

Για τον διακριτικό τίτλο του ξενοδοχείου εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του ΒΔ της 25 Νοεμβρίου / 7 Δεκεμβρίου 1937 (ΦΕΚ 497/Β) «περί τίτλων ξενοδοχείων» το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του ΑΝ 431/1937 (ΦΕΚ 10/Α). Η μόνη αλλαγή αφορά την αρμοδιότητα έγκρισης του διακριτικού τίτλου, αρμοδιότητα η οποία δόθηκε στο Ξ.Ε.Ε. ενώ με βάση το Β.Δ. ανήκε στο τότε Υπουργείο Τύπου και Τουρισμού.²⁸

Αφού ο ξενοδόχος δηλώσει στο Ξ.Ε.Ε. τον διακριτικό τίτλο και αυτός εγκριθεί, γίνεται η καταχώρηση στο Ειδικό Βιβλίο Τίτλων. Η έγκριση του τίτλου δημιουργεί στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το οποίο εκδόθηκε, δικαιώματα κυριότητας και χρήσης, τα οποία διαρκούν για όσο διάστημα ο ξενοδόχος ασκεί το επάγγελμα αυτό και για ακόμη δύο χρόνια μετά τη διακοπή άσκησης επαγγέλματος. Με την πάροδο των δύο χρόνων από τη διακοπή, ο τίτλος μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άλλο ξενοδοχείο σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία. Η μεταβίβαση κυριότητας και χρήσης του τίτλου γίνεται μόνο μετά από έγκριση του Ξ.Ε.Ε. ενώ την έγκριση τίτλου μπορεί να ζητήσει και ο ιδιοκτήτης του κτιρίου. Στη περίπτωση αυτή η κυριότητα του τίτλου ανήκει στον ιδιοκτήτη.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία δεν είναι δυνατή η χρήση του ίδιου τίτλου από δύο ή περισσότερα ξενοδοχεία που βρίσκονται εντός της ίδιας πόλης, αρχαιολογικού τόπου κ.α. και απαγορεύεται η απομίμηση, η παραποίηση και η χρησιμοποίηση τίτλων που μοιάζουν με άλλους για την αποφυγή σύγχυσης μεταξύ των επιχειρήσεων. Επιπλέον, για τα ξενοδοχεία που δεν είναι κατηγορίας 5 αστέρων και έχουν λιγότερα από 50 δωμάτια, δεν επιτρέπεται η χρήση των λέξεων «Πάλας» ή «Παλλάς».

Διακριτικός τίτλος οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης

Για τον διακριτικό τίτλο της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης προβλέπονται οι διατάξεις του Ν. 392/1976 (ΦΕΚ 199/Α) «Περί ιδρύσεως και λειτουργίας χώρων οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης και άλλων τινών διατάξεων» οι οποίες ισχύουν έως σήμερα. Η μόνη τροποποίηση αφορά την έγκριση του τίτλου, αρμοδιότητα η οποία ανήκει στο Ξ.Ε.Ε. βάσει του άρθρου 45, παρ. 2 του Ν. 3498/2006.

Διακριτικός τίτλος επιπλωμένων ενοικιαζόμενων δωματίων – διαμερισμάτων

Εάν οι ιδιοκτήτες των Ε.Δ.Δ. επιθυμούν η επιχείρησή τους να έχει διακριτικό τίτλο, υποβάλλουν σχετικό αίτημα στο Ξ.Ε.Ε., το οποίο έχει την αρμοδιότητα έγκρισης. Οι τίτλοι που έχουν εγκριθεί καταχωρούνται στο Μητρώο του Ξ.Ε.Ε.

²⁸ Δημήτρης Μυλωνόπουλος, Τουριστικό Δίκαιο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, σελ. 161 - 162

Κεφάλαιο 4: Γνωστοποίηση λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων

4.1 Παράγοντες που οδήγησαν στην τροποποίηση του νομικού πλαισίου

Με το νέο καθεστώς μεταρρυθμίσεων για την άσκηση της οικονομικής δραστηριότητας και τον Ν. 4442/2016 «*Νέο Θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις*», εκσυγχρονίζεται και απλοποιείται το σύστημα αδειοδότησης για τα τουριστικά καταλύματα μέσω της ψηφιοποίησης των διαδικασιών που χρειάζονται για την σύσταση μίας επιχείρησης. Το παλαιό καθεστώς αδειοδότησης αποτελούσε ένα σύνθετο σύστημα που απαιτούσε αρκετές αδειοδοτικές και γραφειοκρατικές διαδικασίες και προσκόμιση σωρείας δικαιολογητικών κάνοντας τη διαδικασία αρκετά χρονοβόρα και δαπανηρή για τους επιχειρηματίες. Με τις διατάξεις του νέου νομοθετικού πλαισίου, απαιτείται μια απλή διαδικασία γνωστοποίησης και ανακοίνωση έναρξης λειτουργίας επιχείρησης στις αρμόδιες αρχές χωρίς την απαίτηση προσκόμισης δικαιολογητικών. Τα δικαιολογητικά τηρούνται εντός της επιχείρησης σε αρχείο το οποίο είναι διαθέσιμο προς έλεγχο από τις κρατικές υπηρεσίες. Με τον τρόπο αυτό επιταχύνεται η διαδικασία ενώ η άσκηση οικονομικής δραστηριότητας γίνεται με μεγαλύτερη διαφάνεια.

Το προηγούμενο σύστημα αδειοδότησης στηριζόταν αποκλειστικά στην εκ των προτέρων διαδικασία αδειοδότησης και οι έλεγχοι από τις αρμόδιες αρχές γινόταν πριν την έναρξη λειτουργίας, ενώ οι εκ των υστέρων έλεγχοι πραγματοποιούνταν χωρίς συγκεκριμένο πλάνο. Με το νέο σύστημα ο επιχειρηματίας μπορεί να ξεκινήσει άμεσα την επιχείρησή του και οι έλεγχοι πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια λειτουργίας με αποτέλεσμα το σύστημα αυτό να καθιστά τους ελέγχους περισσότερο αποτελεσματικούς και ουσιαστικούς.

Με το νέο νόμο τίθεται σε λειτουργία το ΟΠΣ-ΑΔΕ το οποίο εισάγει την αυτοματοποίηση της διαδικασίας σε όλη την αλυσίδα αδειοδότησης. (γνωστοποίηση/έγκριση, διαχείριση εγκρίσεων και ελέγχων). Το ΟΠΣ-ΑΔΕ λειτουργεί παράλληλα με το ΓΕΜΗ και το taxisnet διευκολύνοντας τη λειτουργία των δημόσιων υπηρεσιών, τον έλεγχο και τη μείωση του διοικητικού βάρους. Έτσι εξαλείφεται ο διπλός έλεγχος ενώ παράλληλα δημιουργείται σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ των επενδυτών και του κράτους.

Το νέο αυτό σύστημα, το οποίο εναρμονίζεται με αντίστοιχα των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στοχεύει στην τόνωση της ανταγωνιστικότητας και της απασχόλησης, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας για τους μικρούς και μικρομεσαίους επιχειρηματίες και στη δημιουργία υψηλής ασφάλειας δικαίου για

τους μελλοντικούς επενδυτές κυρίως στις περιπτώσεις των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων.

4.2 Εφαρμογή του Ν. 4442/2016 και κατάργηση Ε.Σ.Α.

Το νομοσχέδιο του υπουργείου Οικονομίας «*Νέο Θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις*», ψηφίστηκε στη βουλή στις 30 Νοεμβρίου 2016 και όπως έχει αναλυθεί και παραπάνω στοχεύει στην απλούστευση της λειτουργίας των τουριστικών καταλυμάτων. Με το Ν.4442/2016 εισήχθησαν ραγδαίες αλλαγές στο πλαίσιο λειτουργίας των τουριστικών καταλυμάτων αλλά και τροποποιήσεις σχετικά με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την χορήγηση του Ε.Σ.Α. Επιπλέον, με το άρθρο 40 προβλέπεται η κατάργηση του Ε.Σ.Α. από 1^η Οκτωβρίου 2017 μετά την ενεργοποίηση του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣΑΔΕ). Το ηλεκτρονικό αυτό σύστημα θα υποστηρίξει τη διαδικασία γνωστοποίησης και έγκρισης του τουριστικού καταλύματος ενώ θα διατηρεί ολοκληρωμένο μητρώο της επιχείρησης καθώς και πρόγραμμα ελέγχου της οικονομικής δραστηριότητας με στόχο τη διασφάλιση του δημόσιου συμφέροντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 4442/2016, ως γνωστοποίηση ορίζεται η υποχρεωτική διαδικασία με την οποία ο ενδιαφερόμενος ενημερώνει εκ των προτέρων την αρμόδια αρχή για την έναρξη λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας, την οποία προτίθεται να ασκήσει σε ορισμένο χώρο ή εγκατάσταση, χωρίς να απαιτείται εκ των προτέρων έλεγχος. Ως έγκριση ορίζεται κάθε πράξη της αρμόδιας αρχής ή διοικητική διαδικασία που αποτελεί προϋπόθεση για την έναρξη λειτουργίας μιας οικονομικής δραστηριότητας σε ορισμένο χώρο ή εγκατάσταση, η οποία μπορεί να περιλαμβάνει και εκ των προτέρων έλεγχο από τις αρμόδιες αρχές. Δεν αποτελεί έγκριση, η πράξη, άδεια, προϋπόθεση ή διαδικασία που απαιτείται για την πρόσβαση και την άσκηση επαγγέλματος από φυσικό πρόσωπο. Και ως φορέας άσκησης της οικονομικής δραστηριότητας ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα σε συγκεκριμένο χώρο.²⁹

Επιπλέον, βάσει του παραπάνω νόμου μέχρι την ενεργοποίηση του ΟΠΣΑΔΕ ή το αργότερο μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2017 το Ε.Σ.Α. θα χορηγείται εντός 28 ημερών αντί 50 που ίσχυε μέχρι πρότινος. Μετά και από το διάστημα αυτό, το Ε.Σ.Α. θα ανήκει ως θεσμός στην ιστορία του διοικητικού δικαίου ενώ όπου στη νομοθεσία αναφέρεται αυτός ο όρος, θα θεωρείται πλέον η γνωστοποίηση.

²⁹ βάσει διατάξεων του Ν. 4442/2016

4.2.1 Προβλεπόμενα δικαιολογητικά για τη νόμιμη λειτουργία τουριστικού καταλύματος

Με το Ν. 4442/2016 εισήχθησαν τροποποιήσεις σχετικά με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται σχετικά με τη χορήγηση ΕΣΛ και μετά την κατάργησή του σχετικά με τη γνωστοποίηση. Αρχικά πρέπει να αναφερθεί ότι με το άρθρο 4, παρ.1α καταργείται η υποχρέωση υποβολής των αρχιτεκτονικών σχεδίων ενός τουριστικού καταλύματος. Σχετικά με το προβλεπόμενο πιστοποιητικό πυρασφάλειας, αυτό εκδίδεται πλέον για τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας 51 κλινών και άνω έναντι 20 κλινών που ίσχυε μέχρι πρότινος. Ακόμη, προβλέπεται κατάργηση προσκόμισης βεβαίωσης σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο και αντικατάσταση με ένα αποδεικτικό με το οποίο αποδεικνύεται ότι ο φορέας τηρεί την υποχρέωση σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο ή αν δεν υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο να αποδεικνύεται ότι ο φορέας διασφαλίζει την καλή λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος.

Για την υποβολή της γνωστοποίησης καταβάλλονται παράβολα που προβλέπονται στα άρθρα 3 και 4 του Ν. 4276/2014 σύμφωνα με τα παρακάτω:

Πίνακας 6: Παράβολο ανά τουριστικό κατάλυμα για τη διαδικασία γνωστοποίησης

Κατηγορία καταλύματος	Ποσό
Κύρια τουριστικά καταλύματα	Κατηγορίας 5* €10,00/δωμάτιο Κατηγορίας 4* €8,00/δωμάτιο Κατηγορίας 3* €6,00/δωμάτιο Κατηγορίας 2* €4,00/δωμάτιο Κατηγορίας 1* €4,00/δωμάτιο
Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις	€10/δωμάτιο
Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και επιπλωμένα διαμερίσματα (ανεξαρτήτως κατηγορίας κλειδιών)	€10/δωμάτιο
Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (ανεξαρτήτως τάξης)	€5/θέση και €10/οικίσκο
Τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων (ανεξαρτήτως τάξης)	€10/δωμάτιο

Πηγή: βάσει διατάξεων του άρθ. 3 και 4, Ν.4276/2014

Τέλος, σε περίπτωση που συναρτώνται με την οικοδομική άδεια ή την άδεια δόμησης, δεν απαιτείται η προσκόμιση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και η δήλωση υπαγωγής σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη νόμιμη λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων των άρθρων 3 παρ. 1 και 4 παρ. 1 του Ν. 4276/2014, κατόπιν των μεταβολών του Ν. 4442/2016.

Πίνακας 7: Δικαιολογητικά κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων (πλην σύνθετων) & Ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων

A/A	ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ	ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ
A	Αίτηση (ειδικό έντυπο για κάθε κατηγορία καταλύματος) – Υ.Δ. Ν.1599/1986 (στοιχεία φυσικού / νομικού προσώπου, ΑΦΜ,ΔΥΟ, κλπ.)	ΠΥΤ/ΚΕΠ/ Διαδίκτυο
B	Άδεια οικοδομής ή άδεια δόμησης & αν υπάρχουν κατασκευές και χρήσεις που έχουν υπαχθεί στο Ν. 4178/2013 => βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού προστίμου	Αρμόδιος ΟΤΑ ή άλλη αρμόδια αρχή => πληροφοριακό σύστημα
Γ	Πιστοποιητικό πυρασφάλειας (>=51 κλίνες) *(οκταετούς ισχύος) για οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (κάμπινγκ) ανεξαρτήτων δυναμικότητας (*Τροποποίηση με το άρθρο 43 Ν. 4442/2016)	Αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία
Δ	*Αποδεικτικό σύνδεσης με αποχετευτικό δίκτυο του οικείου ΟΤΑ με το οποίο αποδεικνύεται <ul style="list-style-type: none"> • Αν υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο – ότι ο φορέας διατηρεί την υποχρέωση σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο • Ή αν δεν υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο - ότι ο φορέας διασφαλίζει την καλή λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος (*Τροποποίηση με το άρθρο 42, παρ.1β)	
E	Απόδειξη κατάθεσης παραβόλων (κυμαινόμενες χρεώσεις)	ΔΟΥ
ΣΤ	Δεν απαιτούνται εφόσον συναρτώνται με την οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης* Απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) (δεκαετούς ισχύος) => για έργα / δραστηριότητες κατηγορίας A´ ή Δήλωση Υπαγωγής / Υ.Δ. σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) από το φορέα του έργου ή τον μελετητή (αορίστου χρόνου) => για έργα / δραστηριότητες κατηγορίας B´ (*Τροποποίηση με άρθρο 42 παρ. 1γ)	-ΔΠΠΑ του Υ.Π.Α.Π.ΕΝ. (για A1) / ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης (για A2) -Η εκάστοτε αρμόδια Υπηρεσία χορήγησης του Ε.Σ.Λ.=> ΠΥΤ
Η	Αντίγραφο ποινικού μητρώου (αυτεπάγγελτη αναζήτηση)	ΠΥΤ
Θ	(Μόνο για κύρια καταλύματα) Βεβαίωση Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΞΕΕ) περί ενημερότητας των προς αυτό υποχρεώσεων (αυτεπάγγελτη αναζήτηση)	ΠΥΤ

Πηγή: Οικονομικές και νομικές παράμετροι του ελληνικού τουρισμού, Επιμέλεια: Αχιλλέας Κουτσουράδης, Δημήτριος Λαγός, Εκδόσεις Σάκκουλα 2017, σελίδα 164-165

4.3 Το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων

Το ΟΠΣ-ΑΔΕ αποτελείται από τρία κύρια υποσυστήματα:

α. το υποσύστημα καταγραφής γνωστοποίησης και εγκρίσεων και δημιουργίας μητρώου επιχειρήσεων και εγκαταστάσεων, το οποίο περιλαμβάνει αναλυτικό κατάλογο με τους όρους και τις προϋποθέσεις που είναι απαραίτητοι για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας, όπως γνωστοποίηση και εγκρίσεις για την ενημέρωση των πολιτών, μητρώο με τον κατάλογο των γνωστοποιήσεων και των εγκρίσεων που αφορούν την εκάστοτε οικονομική δραστηριότητα, μητρώο με τις εγκαταστάσεις κάθε επιχείρησης και τις δομές για τις οποίες είναι υπεύθυνες.

β. το υποσύστημα διαχείρισης εγκρίσεων των επιχειρήσεων το οποίο βοηθάει στη λειτουργία του μηχανισμού γνωστοποίησης και στη διαδικασία που ακολουθείται από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης μέχρι την έκδοση της ηλεκτρονικής μορφής της έγκρισης.

γ. το υποσύστημα διαχείρισης ελέγχων το οποίο επιτρέπει την αυτοματοποίηση του σχεδιασμού των ελέγχων, μέσω της ανάλυσης κινδύνου δημοσίου συμφέροντος και της καταχώρισης των αποτελεσμάτων των ελέγχων που διεξάγονται με τη χρήση πρότυπων φύλλων ελέγχου.

Η χρησιμοποίηση των ηλεκτρονικών μέσων και του συγκεκριμένου συστήματος για την έναρξη οικονομικής δραστηριότητας έχει δύο στόχους. Πρώτον, με την αξιοποίηση της τεχνολογίας κάθε διαδικασία γίνεται ταχύτερα και με μεγαλύτερη διαφάνεια. Και δεύτερον, απλοποιείται η διαδικασία τήρησης των πληροφοριών που αφορούν την οικονομική δραστηριότητα με στόχο την διευκόλυνση του ελέγχου και της εποπτείας ενώ παράλληλα απαλλάσσονται και οι διοικούμενοι από τις γραφειοκρατικές διαδικασίες.

Από την 06/06/2017, οι γνωστοποιήσεις για τις δραστηριότητες του Ν. 4442/2016 υποβάλλονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω της ιστοσελίδας <https://notifybusiness.gov.gr>. Κάθε φορέας δραστηριότητας, που επιθυμεί να υποβάλει γνωστοποίηση για την εκκίνηση λειτουργίας τουριστικού καταλύματος, εγγράφεται στο σύστημα μέσω των κωδικών που χρησιμοποιεί για την εισαγωγή στο σύστημα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisNet).³⁰

³⁰ <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/35279>

Εικόνα 1: Η ιστοσελίδα του πληροφοριακού συστήματος <https://notifybusiness.gov.gr>

Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης [GR] | <https://www.notifybusiness.gov.gr/assets/index.html>

notify business Αρχική Εξουσιοδοτημένοι χρήστες Βοήθεια ▾

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

- ✓ είναι ο τρόπος με τον οποίο οι καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιες εποπτικές αρχές ενημερώνονται από τον φορέα μιας οικονομικής δραστηριότητας για την έναρξη ή τη μεταβολή στη λειτουργία της,
- ✓ πραγματοποιείται από το φυσικό πρόσωπο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου που πρόκειται να ασκήσει τη δραστηριότητα σε συγκεκριμένη εγκατάσταση και αποτελεί προϋπόθεση λειτουργίας αυτής. Από την υποβολή της ξεκινά άμεσα η λειτουργία της δραστηριότητας, χωρίς να απαιτείται άδεια λειτουργίας,
- ✓ προϋποθέτει ότι η εγκατάσταση άσκησης της οικονομικής δραστηριότητας πληροί τις τεχνικές απαιτήσεις ασφαλούς λειτουργίας της και ότι έχουν ληφθεί οι απαιτούμενες εγκρίσεις. Στον χώρο άσκησης της δραστηριότητας τηρείται υποχρεωτικά φάκελος με όλα τα απαιτούμενα από τις σχετικές διατάξεις έγγραφα (π.χ. διοικητικές άδειες, εγκρίσεις, βεβαιώσεις, πιστοποιητικά κ.λπ.),
- ✓ περιλαμβάνει μόνο τα ελάχιστα στοιχεία που κρίνεται απαραίτητο να γνωρίζει η διοίκηση, προκειμένου να διενεργούνται οι προβλεπόμενοι έλεγχοι.

Οι δραστηριότητες που υπόκεινται στην παρούσα φάση σε καθεστώς γνωστοποίησης είναι:

- ο Μεταποιητικές δραστηριότητες τροφίμων και ποτών
- ο Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος
- ο Τουριστικά καταλύματα και πισίνες εντός αυτών
- ο Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής

Είσοδος

Πηγή: <https://notifybusiness.gov.gr>

4.4 Διαδικασία και περιεχόμενο γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος

Με το άρθρο 39 του Ν. 4442/2016 οι δραστηριότητες των τουριστικών καταλυμάτων προσδιορίζονται με τους κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) 55.10 «Ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα», 55.20 «Καταλύματα διακοπών και άλλα καταλύματα σύντομης διαμονής» και 55.30 «Χώροι κατασκήνωση, εγκαταστάσεις για οχήματα αναψυχής και ρυμουλκούμενα οχήματα».

Η διαδικασία γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος καθορίζεται με τη νέα ΚΥΑ με αριθμό 8592/2017 «Απλούστευση της διαδικασίας έναρξης λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων» που εκδόθηκε σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4442/2016.

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 6 του Ν. 4442/2016 η γνωστοποίηση πραγματοποιείται από το φυσικό πρόσωπο ή το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου που πρόκειται να ασκήσει την οικονομική δραστηριότητα και καταρτίζεται μέσα από το πληροφοριακό σύστημα. Επιπλέον, βάσει της παρ.2 του ίδιου άρθρου στη γνωστοποίηση περιλαμβάνεται το όνομα του φορέα άσκησης της δραστηριότητας

και του νομίμου εκπροσώπου, η διεύθυνση του τόπου άσκησης και το είδος της οικονομικής δραστηριότητας. Ακόμη, η γνωστοποίηση μπορεί να περιλαμβάνει και πληροφορίες σχετικές με την εγκατάσταση και τις ακολουθούμενες παραγωγικές διαδικασίες.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 της ΚΥΑ με αριθμό 8592/2017 το περιεχόμενο της γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος περιλαμβάνει πληροφορίες που σχετίζονται με το φορέα και την τοποθεσία της επιχείρησης, τον κωδικό αριθμό δραστηριότητας (ΚΑΔ) του καταλύματος, τις κολυμβητικές δεξαμενές που λειτουργούν εντός του καταλύματος, πληροφορίες σχετικές με την κατηγορία του καταλύματος, την δυναμικότητα και τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα εντός του καταλύματος. Επιπλέον, σημαντικό τμήμα του περιεχομένου γνωστοποίησης αποτελεί το υπόδειγμα. (Παράρτημα 2)

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της ίδιας απόφασης ο φορέας που θέλει να πραγματοποιήσει έναρξη λειτουργίας τουριστικού καταλύματος υποβάλλει αποκλειστικά ηλεκτρονική γνωστοποίηση μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος που υποστηρίζει τη διαδικασία. Για κάθε γνωστοποίηση εκδίδεται μέσω του συστήματος ένας μοναδικός ηλεκτρονικός αριθμός. Μετά την παραπάνω διαδικασία μπορεί να ξεκινήσει η λειτουργία.. Σχετικά με την γνωστοποίηση των κολυμβητικών δεξαμενών, αυτή γίνεται όταν περιλαμβάνονται και οι απαιτούμενες πληροφορίες για το σύνολο των δραστηριοτήτων. Η αρμόδια αρχή κοινοποιεί τη γνωστοποίηση εντός 5 εργάσιμων ημερών στην Πυροσβεστική Υπηρεσία, στην Υγειονομική Υπηρεσία, στην Υπηρεσία Δόμησης, στην Υπηρεσία του Σώματος Επιθεώρησης Εργασίας, στην Υπηρεσία Περιβάλλοντος, στο Σώμα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων, στο Ξ.Ε.Ε. και σε οποιαδήποτε άλλη αρχή κρίνουν απαραίτητη τη κοινοποίηση γνωστοποίησης, ώστε να λάβουν γνώση σχετικά με την έναρξη της λειτουργίας και να εφαρμόσουν όποτε χρειαστεί τους προβλεπόμενους ελέγχους.

Σχετικά με τη χρήση των κολυμβητικών δεξαμενών των τουριστικών καταλυμάτων, με το νέο νόμο 4442/2016 ο φορέας δεν έχει πλέον την υποχρέωση λήψης εκ των προτέρων άδειας λειτουργίας αλλά υπάγεται σε καθεστώς γνωστοποίησης. Η γνωστοποίηση υποβάλλεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την έναρξη λειτουργίας. Τα δικαιολογητικά δεν υποβάλλονται πλέον αλλά τηρούνται σε αρχείο της τουριστικής εγκατάστασης. Το περιεχόμενο και η διαδικασία της γνωστοποίησης καθορίζεται από την ΚΥΑ 7888/2017 *«Απλούστευση πλαισίου λειτουργίας και χρήσης κολυμβητικών δεξαμενών»*.

Σχετικά με τη λειτουργία των ΚΥΕ εντός τουριστικού καταλύματος, υπάγονται και αυτά σε καθεστώς γνωστοποίησης με παράλληλη κατάργηση της υποχρέωσης κατάθεσης βεβαιώσεων σχετικά με τις προϋποθέσεις λειτουργίας. Η υποβολή γνωστοποίησης γίνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω του ΟΠΣ-ΑΔΕ και το περιεχόμενο και η διαδικασία καθορίζονται από την ΚΥΑ 16228/2017 *«Απλούστευση και προτυποποίηση των διοικητικών διαδικασιών γνωστοποίησης λειτουργίας Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Θεάτρων και Κινηματογράφων»*.

4.5 Παράλειψη γνωστοποίησης και κυρώσεις

Βάσει του άρθρου 8 της ΚΥΑ με αριθμό 8592/2017, η παράλειψη γνωστοποίησης πριν την έναρξη λειτουργίας ή η παράλειψη μεταβληθέντων στοιχείων ή η παροχή λανθασμένων στοιχείων κατά τη διαδικασία γνωστοποίησης ή μεταβολής συνεπάγεται την επιβολή κυρώσεων που περιλαμβάνουν ένα μεγάλο εύρος προστίμου αλλά και συγκεκριμένα κριτήρια που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την επιβολή του, ώστε το επιβαλλόμενο πρόστιμο να είναι ανάλογο της παράβασης αλλά και να επιτελέσει πραγματικά τον αποτρεπτικό χαρακτήρα για τον οποίο θεσπίζεται.³¹ Η επιβολή του προστίμου γίνεται βάσει της παρ.1 του άρθρου 15 του Ν. 4442/2016 με βάση τα ακόλουθα:³²

ΠΡΟΣΤΙΜΟ= Τιμή βάσης Συντελεστής επιπέδου παράβασης* Συντελεστής δυναμικότητας* Συντελεστής πρόσθετων εγκαταστάσεων*

Όπου:

ΤΙΜΗ ΒΑΣΗΣ= 500 ευρώ.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ= 1 έως 5 αναλόγως με το επίπεδο της παράβασης γνωστοποίησης ως ακολούθως:

α) Αν πρόκειται για παράλειψη πρώτης γνωστοποίησης: 5

β) Αν πρόκειται για ανακριβή/αναληθή δήλωση αναφορικά με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στα πεδία Α και Β της γνωστοποίησης ή παράλειψη μεταβολής στοιχείων αυτών: 4

γ) Αν πρόκειται για ανακριβή/αναληθή δήλωση αναφορικά με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο Γ της γνωστοποίησης ή παράλειψη μεταβολής στοιχείων αυτού: 3

δ) Αν πρόκειται για ανακριβή/αναληθή δήλωση αναφορικά με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο Δ και στο παράρτημα της γνωστοποίησης ή παράλειψη μεταβολής στοιχείων αυτών: 1-3 ανάλογα με τον αριθμό και τη σπουδαιότητα των στοιχείων

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ = 1 έως 2,5 αναλόγως με το μέγεθος του καταλύματος ή της οργανωμένης τουριστικής κατασκήνωσης (camping) ως ακολούθως: Τουριστικά Καταλύματα:

α) Δυναμικότητας σε Κλίνες: έως 100 1

β) Δυναμικότητας σε Κλίνες: από 101 έως 400 1,5

γ) Δυναμικότητας σε Κλίνες: από 401 και άνω 2,5

Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping):

α) Δυναμικότητας σε θέσεις: έως 50 1

β) Δυναμικότητας σε Θέσεις: από 51 έως 125 1,5

γ) Δυναμικότητας σε Θέσεις: από 126 και άνω 2,5

Στις θέσεις συμπεριλαμβάνονται και αυτές των οικίσκων.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ως ακολούθως:

α) Μία έως δύο κολυμβητικές δεξαμενές: 1,5

β) Τρεις έως πέντε κολυμβητικές δεξαμενές: 1,7

γ) Πέντε και άνω κολυμβητικές δεξαμενές: 1,9

³¹ Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4442/2016, σελίδα 9

³² <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/26216> , παρ. 1, άρθρο 8, ΚΥΑ 8592

δ) Λειτουργία Καταστήματος Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και κολυμβητικών δεξαμενών: 2

Αν η παράβαση έγκειται στη γνωστοποίηση ή την παράλειψη γνωστοποίησης των στοιχείων που έχουν μεταβληθεί ή στη δήλωση λανθασμένων στοιχείων των κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται εντός του καταλύματος, επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 7, της ΚΥΑ 7888/2017 «Απλούστευση πλαισίου λειτουργίας και χρήσης κολυμβητικών δεξαμενών».

Το πρόστιμο μπορεί να προσαυξάνεται ή να μειώνεται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- α) σε περίπτωση που η παράβαση εντοπίζεται καθ'υποτροπή μέσα σε δύο χρόνια από τη διαπίστωση της προηγούμενης, το πρόστιμο προσαυξάνεται έως και χίλια ευρώ.
 - β) Εάν ο φορέας ανταποκρίνεται και συμμορφώνεται εντός πέντε ημερών από την ημερομηνία διεξαγωγής του ελέγχου, το πρόστιμο μπορεί να μειωθεί κατά 25%.
- Εάν η παράβαση εντοπίζεται στη μη υποβολή του προβλεπόμενου παραβόλου, το πρόστιμο δεν επιβάλλεται εάν ο φορέας το καταθέσει εντός πέντε ημερών.

Πριν να επιβληθεί το πρόστιμο, ο φορέας καλείται να συντάξει τις απόψεις του μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ειδοποίηση. Αν περάσει η προθεσμία αυτή κοινοποιείται η απόφαση για την επιβολή του προστίμου. Εκτός από τις κυρώσεις και το πρόστιμο που προβλέπεται σύμφωνα με τα παραπάνω, αν κατά τον έλεγχο των αρμόδιων αρχών στο τουριστικό κατάλυμα διαπιστωθεί ότι ο φορέας δεν τηρεί στο φάκελο της επιχείρησης τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά, ή έχει παραβιάσει άλλους όρους ή προϋποθέσεις, που προβλέπονται για τη λειτουργία του καταλύματος ή και της κολυμβητικής δεξαμενής, επιβάλλονται οι κυρώσεις της κείμενης νομοθεσίας.

Η άσκηση οικονομικής δραστηριότητας με γνωστοποίηση, η παράλειψη γνωστοποίησης πριν από την έναρξη λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας, η παράλειψη γνωστοποίησης των στοιχείων που πρόκειται να μεταβληθούν ή μεταβλήθηκαν ή η παροχή αναληθών στοιχείων κατά τη γνωστοποίηση ή τη μεταβολή επισύρει διοικητικό πρόστιμο από εκατό (100) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ. Σε περίπτωση άσκησης οικονομικής δραστηριότητας ύστερα από προηγούμενη έγκριση, η σε περίπτωση έλλειψης αυτής επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο από πεντακόσια (500) έως εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ, λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες τέλεσης της παράβασης, το μέγεθος της επιχείρησης, την προσβαλλόμενη πτυχή του δημοσίου συμφέροντος και την ένταση της προσβολής. Τα πρόστιμα εισπράττονται ως δημόσια έσοδα κατά τις διατάξεις του ΚΕΔΕ και πιστώνονται σε ειδικό κωδικό του Κρατικού Προϋπολογισμού. Επί των εισπραττόμενων προστίμων για την επιβολή και είσπραξη, των οποίων αρμόδιος είναι ο Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ποσοστό 50% αποτελεί έσοδο του Ο.Τ.Α. στη χωρική αρμοδιότητα του οποίου βεβαιώνεται η παράβαση και ποσοστό 50% αποδίδεται στον ανωτέρω ειδικό κωδικό του Κρατικού Προϋπολογισμού.³³

³³ Άρθρο 15, Ν. 4442/2016

Κεφάλαιο 5. Η εργασία στον ξενοδοχειακό κλάδο

5.1 Η νομική φύση της εργασιακής σύμβασης

Όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, ο τουρισμός αποτελεί ένα σημαντικό τομέα ανάπτυξης στην ελληνική πραγματικότητα. Σύμφωνα με στοιχεία της Έρευνας του Εργατικού Δυναμικού, σε περιόδους αιχμής, στον τουριστικό κλάδο απασχολούνται πάνω από 10% του εργατικού δυναμικού της χώρας, αποτελώντας τον 3^ο μεγαλύτερο τομέα σε αριθμό απασχολούμενων.

Είναι χαρακτηριστικό πλέον πως στην ελληνική κοινωνία η οικονομική κρίση και τα μνημονιακά μέτρα έχουν διαμορφώσει μια νέα κατάσταση στο εργασιακό τοπίο με κατάργηση των συλλογικών συμβάσεων και την αντικατάστασή τους από ατομικές και επιχειρησιακές που έχουν αλλάξει τους όρους εργασίας και έχουν οδηγήσει σε μειώσεις μισθών στον ιδιωτικό τομέα έως και 20%.

Στον τομέα του τουρισμού οι όροι και οι συνθήκες της απασχόλησης διέπονται από τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας καθώς πρόκειται για σχέσεις εξαρτημένης εργασίας ιδιωτικού δικαίου. Είναι γεγονός μέχρι και σήμερα, πως ο καθορισμός της φύσης της εργασιακής σύμβασης των μισθωτών σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις αποτελεί αντικείμενο διαφορούμενων απόψεων από άποψη διάρκειας. Αρχικά υποστηρίχθηκε η άποψη ότι η σύμβαση των ξενοδοχοϋπαλλήλων θα πρέπει να θεωρείται αορίστου χρόνου, που σημαίνει ότι δεν λύεται με το τέλος της εποχιακής λειτουργίας της επιχείρησης αλλά τελεί απλώς υπό αναστολή κατά τη λεγόμενη νεκρή περίοδο. Σύμφωνα με την παραπάνω άποψη, με την έναρξη της νέας περιόδου δεν καταρτίζεται νέα σύμβαση αλλά ισχύει η ήδη υπάρχουσα, η οποία μετράται από την κατάσταση της αναστολής στη κατάσταση της πλήρους λειτουργίας. Σύμφωνα με την άλλη άποψη, η σύμβαση εργασίας των ξενοδοχοϋπαλλήλων αποτελεί ορισμένου χρόνου και η σχέση λύεται με την πάροδο της περιόδου εργασίας αλλά ο μισθωτός έχει το δικαίωμα να επαναπροσληφθεί την επόμενη περίοδο εργασίας σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας.

Στον ξενοδοχειακό κλάδο, υπογράφεται μέχρι και σήμερα η εθνική κλαδική συλλογική σύμβαση εργασίας που διατηρεί το σύνολο των επιδομάτων και των εθνικών διασφαλίσεων αλλά έχει επιφέρει ωστόσο σημαντικές μειώσεις στο μισθό. Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία, και τις αλλαγές που έχουν επέλθει τα τελευταία χρόνια, οι συλλογικές συμβάσεις εργασίας δεν είναι πλέον υποχρεωτικές και δεσμεύουν τους εργαζόμενους και τους εργοδότες που είναι μέλη των συμβαλλόμενων συνδικαλιστικών οργανώσεων που τις έχουν συνυπογράψει. Επιπλέον, στην περίπτωση του ξενοδοχειακού κλάδου, αν ο εργοδότης δεν είναι μέλος της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων και άρα δεν δεσμεύεται από τη συλλογική σύμβαση, οι όροι αμοιβής και εργασίας καθορίζονται με την ελεύθερη

συμφωνία εργαζομένου και εργοδότη και την υπογραφή ατομικής σύμβασης εργασίας.

5.2 Διαδικασία πρόσληψης ξενοδοχειακού προσωπικού

Αρχικά πρέπει να αναφερθεί πως η διαδικασία πρόσληψης των μισθωτών στα ξενοδοχεία και γενικότερα στον τουρισμό είναι ακριβώς η ίδια με αυτή που προβλέπεται από την εργατική νομοθεσία για το σύνολο των εργαζομένων που υπάγονται στις διατάξεις της και διέπεται από τους όρους του άρθρου 5, παρ. 2 του Ν. 2656/1953.

Ο ξενοδόχος που χρειάζεται και επιθυμεί να προσλάβει προσωπικό στην επιχείρησή του μπορεί να απευθυνθεί στο αρμόδιο κρατικό γραφείο ευρέσεως εργασίας, σε αυτό στην περιοχή του οποίου βρίσκεται ο χώρος εργασίας του προσωπικού που αναμένεται να προσληφθεί και να ζητήσει την πρόσληψη εργαζομένου που θα επιλέξει ο ίδιος είτε θα του υποδείξει το γραφείο εργασίας. Αν ο εργοδότης δεν τηρήσει την παραπάνω διαδικασία, κάτι που συμβαίνει και στην πλειοψηφία των περιπτώσεων, σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 5 του Ν. 2656/1953 πρέπει εντός 8 ημερών να αναγγείλει την πρόσληψη στο αρμόδιο γραφείο εργασίας του ΟΑΕΔ, διαφορετικά μπορεί να του επιβληθεί διοικητικό πρόστιμο και ποινικές κυρώσεις βάσει διατάξεων του Ν. 2656/1953.

Μετά την πρόσληψη και βάσει του άρθρου 4, παρ. β., της ΥΑ 29502/85/2014, ο εργοδότης έχει την υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής εντύπων αρμοδιότητας του Σ.ΕΠ.Ε. και του ΟΑΕΔ και συγκεκριμένα ηλεκτρονικής αναγγελίας με ηλεκτρονική υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα «ΕΡΓΑΝΗ» του εντύπου E3 Ενιαίο Έντυπο Αναγγελίας Πρόσληψης (E3 Αναγγελία Πρόσληψης και E4 Συμπληρωματικός Πίνακας Προσωπικού Νέας Πρόσληψης), πριν την ανάληψη εργασίας και το αργότερο έως και την ίδια ημέρα της πρόσληψης. Το πρόστιμο που επιβάλλεται σε διαφορετική περίπτωση ισούται με έως και με δέκα ημερομίσθια ανειδίκευτου εργάτη.

Οι νεοϊδρυόμενες επιχειρήσεις που προβαίνουν σε πρόσληψη για πρώτη φορά, μπορούν να υποβάλουν ηλεκτρονικά το έντυπο E3 εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την πρόσληψη, εφόσον προηγουμένως έχουν απογραφεί στην αρμόδια υπηρεσία του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

Μία ξενοδοχειακή επιχείρηση, ανάλογα με την κατηγορία και τον αριθμό των κλινών που διαθέτει, μπορεί να καλύπτει τις κενές θέσεις προσωπικού με ημεδαπούς ή αλλοδαπούς μαθητές / σπουδαστές των Σχολών Τουριστικής Εκπαίδευσης και φοιτητών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Οι όροι και οι προϋποθέσεις της πρακτικής άσκησης, οι φορείς, το ποσοστό, η διάρκεια, οι πληροφορίες υλοποίησης, οι μισθολογικές αποδοχές και η αναγγελία στις υπηρεσίες ρυθμίζονται με απόφαση του

υπουργού παιδείας / εργασίας και τυχόν συναρμόδιου υπουργού σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 3667/2008. Η ΚΥΑ 16802/667/27.8.2010 που εκδόθηκε σε εφαρμογή των διατάξεων του παραπάνω νόμου ορίζει ότι:

- Οι ημεδαποί και αλλοδαποί μαθητές και σπουδαστές σχολών επαγγελματικής εκπαίδευσης τουριστικού τομέα καθώς και οι φοιτητές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, μπορούν να πραγματοποιήσουν πρακτική άσκηση σε Ξενοδοχείο 5* άνω των 49 κλινών, 4* άνω των 59 κλινών και 3* άνω των 109 κλινών.
- Ο σχολές τουριστικών επαγγελμάτων και οι επιχειρήσεις συνάπτουν συμβάσεις που τηρούνται στο αρχείο της επιχείρησης και εφόσον ζητηθούν μπορούν να προσκομισθούν προς έλεγχο στους Επόπτες Πρακτικής και στους Επιθεωρητές. Για τους αλλοδαπούς σπουδαστές-μαθητές-φοιτητές, η σύμβαση πρέπει να είναι επίσημα μεταφρασμένη στην ελληνική γλώσσα από αρμόδιο φορέα.
- Ο ασκούμενος σπουδαστής δεν κατέχει κάποια συγκεκριμένη θέση εργασίας αλλά πραγματοποιεί την πρακτική άσκηση με την εποπτεία εργαζόμενου αντίστοιχης ειδικότητας με το αντικείμενο του.
- Το ποσοστό των ασκούμενων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 17% του τακτικού προσωπικού και δεν μπορεί σίγουρα να είναι παραπάνω από τα 40 άτομα.
- Η αμοιβή των σπουδαστών για την πρακτική άσκηση ανέρχεται κατ' ελάχιστο στο 60% του κατώτατου βασικού μισθού της εκάστοτε Ε.Γ.Σ.Σ.Ε. με προσαύξηση 20% για τους σπουδαστές που κατοικούν εκτός του νομού που βρίσκεται το ξενοδοχείο και σε μέρος που δεν τους παρέχεται στέγη.

Υποχρέωση κάθε εργοδότη είναι η ηλεκτρονική υποβολή, στο πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Εργασίας «ΕΡΓΑΝΗ», των εντύπων Ε3.1, Ε3.2 και Ε3.3 για τους πρακτικώς ασκούμενους της ΚΥΑ 16802/2010, για πρακτικώς ασκούμενους ωφελούμενων εργοδοτών από συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων από το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο που συνδυάζονται με την κατάρτιση και του εντύπου Ε3.4 για σύμβαση μαθητείας.

Η πρόσληψη και η απασχόληση εργαζομένου σε ξενοδοχειακή επιχείρηση επιτρέπεται εφόσον το άτομο δεν πάσχει από κάποια μεταδοτική ή μολυσματική ασθένεια ή δεν έχει καταδικαστεί για αδικήματα όπως απάτη, κλοπή, υφαίρεση, υπεξαίρεση, εμπορία, πλαστογραφία, κατοχή ή χρήση ναρκωτικών, σωματεμπορία, λαθρεμπορία ή έγκλημα κατά των ηθών.

5.3 Επαναπρόσληψη εποχικών απασχολούμενων

Οι εποχιακές επιχειρήσεις, δηλαδή αυτές που λειτουργούν μέχρι 9 μήνες το χρόνο, έχουν υποχρέωση να επαναπροσλάβουν το ίδιο προσωπικό που απασχόλησαν την προηγούμενη περίοδο. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παραπάνω δικαιώματος αποτελεί η έγγραφη ειδοποίηση προς τον εργοδότη μέχρι τέλος Ιανουαρίου με τη δήλωση ότι επιθυμεί να εργαστεί κατά την προσεχή περίοδο. Η επιχείρηση έχει υποχρέωση να απασχολήσει τον εργαζόμενο από 10 Ιουνίου, ενώ στις περιοχές της Κρήτης, της Ρόδου και της Κέρκυρας από 25 Μαΐου και από τις 15 Ιουνίου εάν βρίσκεται στις λουτροπόλεις. Ο μισθωτός που ενώ τον έχει καλέσει η επιχείρηση δεν κάνει ανάληψη καθηκόντων, εντός πέντε ημερών, χάνει κάθε δικαίωμα επαναπρόσληψης και αποζημίωσης.

Σύμφωνα με το νόμο 1346/1983 μία ξενοδοχειακή επιχείρηση εποχιακής λειτουργίας υποχρεούται να επαναπροσλαμβάνει συνολικά τον ίδιο αριθμό εργαζομένων που είχε κατά μέσο όρο τις δύο προηγούμενες περιόδους εργασίας και κατά προτίμηση αυτούς που εργάζονταν την τελευταία περίοδο. Η επαναπρόσληψη θα γίνεται σταδιακά ως εξής:³⁴

Α) με τη συμπλήρωση 20% της πληρότητας, θα επαναπροσλαμβάνεται το 1/3 τουλάχιστον των εργαζομένων.

Β) με τη συμπλήρωση 50% της πληρότητας θα επαναπροσλαμβάνονται τα 2/3 τουλάχιστον των εργαζομένων.

Γ) με την συμπλήρωση 80% της πληρότητας, θα επαναπροσλαμβάνεται το σύνολο του προσωπικού.

Το ποσοστό πληρότητας θα μπορεί να διαπιστώνεται από το βιβλίο εισόδου ή από οποιαδήποτε άλλη πρόσφορη πηγή από υπάλληλο της επιθεώρησης εργασίας. Σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εποχιακής λειτουργίας, ο εργοδότης υποχρεούται να επαναπροσλαμβάνει τα μέλη των διοικήσεων των συνδικαλιστικών οργανώσεων κατά τις διατάξεις του νόμου 1264/1982 που τυχόν εργάστηκαν στην επιχείρηση κατά την προηγούμενη περίοδο. Η επαναπρόσληψη αυτών των συνδικαλιστικών στελεχών πρέπει να γίνεται το αργότερο μέχρις ότου συμπληρωθεί το 30% του προσωπικού. Ευνοϊκότερες ρυθμίσεις που ισχύουν με βάση νόμους, διατάγματα, συλλογικές συμβάσεις ή διαιτητικές αποφάσεις ή κοινές Υπουργικές Αποφάσεις, υπερισχύουν.

³⁴ Μιλτιάδης Δ. Μπουλέρος, Πρακτικός Οδηγός Ασφαλιστικού Εργατικού και Συνταξιοδοτικού Δικαίου, Εκδόσεις Αρναούτη, 2016, Σελίδα 264

5.4 Κατηγορίες του προσωπικού των ξενοδοχείων

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία και ανάλογα με τη φύση της εργασίας, οι εργαζόμενοι χωρίζονται σε δύο κατηγορίες, τους υπάλληλους και τους εργατοτεχνίτες. Οι πρώτοι είναι αυτοί που προσφέρουν πνευματική εργασία ενώ οι δεύτεροι σωματική.

Η ειδική ξενοδοχειακή νομοθεσία διακρίνει το προσωπικό των τουριστικών καταλυμάτων στις παρακάτω κατηγορίες:

- Στο προσωπικό διεύθυνσης, γραφείων και διαχείρισης που αποτελείται από τους διευθυντές, γραμματείς, ταμίες, λογιστές, οικονόμους και διαχειριστές.
- Στο κυρίως ξενοδοχειακό προσωπικό, δηλαδή τους αρχιθυρωρούς, τους θυρωρούς, τους νυκτοθυρωρούς, τους εξωτερικούς υπαλλήλους, τους φροντιστές, τους αποθηκάριους, τους μάγειρες, τους ζαχαροπλάστες, τους μπαρμεν, τους φροντιστές και τους ιματιοφύλακες.
- Στο τεχνικό και βοηθητικό προσωπικό, στην κατηγορία αυτή ανήκουν όσον αφορά το τεχνικό προσωπικό τα άτομα τα οποία εργάζονται σε τεχνικές εργασίες π.χ. ηλεκτρολόγοι και υδραυλικοί κ.α. στο βοηθητικό προσωπικό, ανήκουν οι εργάτες αποσκευών, οι φύλακες, οι σιδερώστριες και οι πλύστριες και οι καθαριστές.

Το προσωπικό των δύο πρώτων κατηγοριών χαρακτηρίζεται ως υπάλληλοι ενώ το προσωπικό της τρίτης κατηγορίας ως εργάτες. Επιπλέον, υπάλληλοι θεωρούνται και όσοι παρέχουν εργασία όχι κυρίως πνευματική αλλά είναι πτυχιούχοι της Σχολής Τουριστικών επαγγελμαμάτων και Στελεχών Τουριστικών Επιχειρήσεων των ΤΕΙ.

Όσον αφορά το καθαρά ξενοδοχειακό προσωπικό, από το 1985 με βάση τη συλλογική σύμβαση εργασίας κατατάσσεται στις παρακάτω κατηγορίες:³⁵

Κατηγορία Α: ειδικότητες: υπάλληλοι υποδοχής (ρεσεψιονίστ, μαίτρ, υπομαίτρ (ή καπτεν), θυρωρός Α', νυκτοθυρωρός Α', μπουφетζής Α', μπουφетζής και προϊστάμενοι υποδοματίων και κοινόχρηστων χώρων.

Κατηγορία Β: ειδικότητες: προϊστάμενοι πλυντηρίων και λινόθηκης, βοηθοί υποδοχής, θυρωρός Β', σερβιτόροι τραπεζαρίας-σαλονιού ή ορόφων, θαλαμηπόλοι, μπαρμαν ή μπαρμειντ, ασημοκιέρηδες, τηλεφωνητές και ελεγκτές ή ταμπλίστες και μαιν κουραντιέ

Κατηγορία Γ: ειδικότητες: βοηθοί σερβιτόροι, οροφοκόμοι, θυρωροί υπηρεσίας, βοηθοί θυρωρείου ή μπουφέ ή εστιατορίου ή μπαρ ορόφων ή λινόθηκης, γκρουμ, λινόθηκάριοι, βουτηριέριδες εφόσον αυτοί δεν καλύπτονται από άλλη συλλογική σύμβαση ή διαιτητική απόφαση.

³⁵ Αντωνία Ευθυμιάτου – Πουλάκου, Τουριστική Νομοθεσία, Εκδόσεις Interbooks, 2004, σελίδα 211

Κατηγορία Δ: ειδικότητες: καμαριέρες, πλύντριες, σιδερώτριες, καθαρίστριες κοινόχρηστων χώρων, λαντζιέρηδες, μοδίστρες, μανταρίστριες.

5.5 Μισθολογικές αποδοχές ξενοδοχοϋπαλλήλων

Οι ημέρες εργασίας των εργαζομένων στα ξενοδοχεία καθορίζονται σε πέντε, με σαράντα ώρες εργασίας και κυλιόμενο ωράριο. Ωστόσο, στο συγκεκριμένο κλάδο επιτρέπεται οι επιχειρήσεις να απασχολήσουν τους μισθωτούς και πέραν του ορίου αυτού χωρίς την υποχρέωση καταβολής πρόσθετης αμοιβής εξαιτίας αυτής της υπέρβασης, με την προϋπόθεση ότι ο μέσος όρος των ωρών της εβδομαδιαίας εργασίας σε περίοδο οκτώ το πολύ εβδομάδων δεν υπερβαίνει τις σαράντα ώρες εργασίας. Σε περίπτωση υπέρβασης των συγκεκριμένων ορίων, ο εργοδότης υποχρεούται να καταβάλει τις νόμιμες προσαυξήσεις.

Πέραν των συνολικών μηνιαίων αποδοχών, χορηγούνται στους μισθωτούς οι ποσοστιαίες προσαυξήσεις που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις για τυχόν απασχόλησή τους τις Κυριακές και εξαιρετικές εορτές, που προβλέπει ο νόμος καθώς και τις νυχτερινές ώρες. Όλες οι παραπάνω προσαυξήσεις υπολογίζονται επί των συνολικών νόμιμων αποδοχών (βασικός μισθός και επιδόματα).³⁶

Οι μισθολογικές αποδοχές ενός εργαζόμενου σε ξενοδοχειακή επιχείρηση, εξαρτώνται, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, από τη σύμβαση την οποία έχει υπογράψει. Εάν ο μισθωτός δεν καλύπτεται από τη συλλογική σύμβαση, οι μισθολογικοί του όροι καθορίζονται από το νόμιμο νομοθετημένο κατώτατο μισθό και ημερομίσθιο και οι μη μισθολογικοί από τις ρυθμίσεις της ΕΓΣΣΕ. Αν ο μισθωτός καλύπτεται από την συλλογική σύμβαση, εκτός από το βασικό του μισθό θα του χορηγηθούν και τα παρακάτω επιδόματα:

- Επίδομα προϋπηρεσίας: το επίδομα προϋπηρεσίας δίνεται σε υπαλλήλους που έχουν εργαστεί στο παρελθόν σε άλλη ξενοδοχειακή επιχείρηση. Για τους ξενοδοχοϋπάλληλους εποχιακών επιχειρήσεων χρόνος προϋπηρεσίας θεωρείται και εκείνος της νεκράς περιόδου και έως τέσσερις μήνες για κάθε χρόνο με την προϋπόθεση ότι ο υπάλληλος θα εργαστεί και την επόμενη χρονιά στην ίδια ξενοδοχειακή επιχείρηση.
- Επίδομα οικογενειακών βαρών: σε όλους τους έγγαμους μισθωτούς, ανεξάρτητα από το φύλο τους, χορηγείται επίδομα οικογενειακών βαρών σε ποσοστό 10%.
- Επίδομα τουριστικής εκπαίδευσης: το επίδομα τουριστικής εκπαίδευσης χορηγείται ποσοστιαίο και υπολογίζεται στο άθροισμα των αποδοχών του βασικού μισθού συν την προϋπηρεσία. Για πτυχιούχους ανώτερων

³⁶ Μιλτιάδης Δ. Μπουλέρος, Πρακτικός Οδηγός Ασφαλιστικού Εργατικού και Συνταξιοδοτικού Δικαίου, Εκδόσεις Αρναούτη 2016, Σελίδα 472

τουριστικών σχολών σε ποσοστό 15%. Για πτυχιούχους μέσω τουριστικών σχολών σε ποσοστό 10% και για αποφοίτους ταχύρυθμης εκπαίδευσης σε ποσοστό 6%.

- Επίδομα εποχιακής απασχόλησης: δίνεται σε ποσοστό 10% το οποίο υπολογίζεται στο άθροισμα του βασικού μισθού συν την προϋπηρεσία και καταβάλλεται στους εργαζόμενους που εργάζονται εποχιακά για κάθε μήνα απασχόλησης τους. Δεν συμψηφίζεται με τυχόν υψηλότερες αποδοχές αλλά προστίθεται σε αυτές και δίνεται στο τέλος του μήνα.
- Επίδομα στολής: δίνεται σε ποσοστό 10% ή παρέχεται αυτούσια στολή αν απαιτείται από την επιχείρηση ή υπηρεσία με στολή.
- Επίδομα ανθυγιεινής εργασίας: χορηγείται σε ποσοστό 5% το οποίο υπολογίζεται στο βασικό μισθό και δίνεται στους παρακάτω υπαλλήλους ανεξαρτήτως φύλλου:
 1. Καθαριστές κοινοχρήστων χώρων
 2. Καμαριέρες, εφόσον εκτελούν τις εργασίες των μη κοινοχρήστων χώρων
 3. Εργαζόμενους στα πλυντήρια
 4. Βοηθούς και προϊσταμένους γιατρών
 5. Σε όλο το προσωπικό της κουζίνας σε ποσοστό 10% επί του βασικού μηνιαίου μισθού
- Επίδομα τροφής: οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στις οποίες λειτουργεί εστιατόριο υποχρεούνται να παρέχουν τροφή σε όποιον υπάλληλο το επιθυμεί σε ποσοστό που εκπίπτει σε 2% του βασικού μηνιαίου μισθού. Εάν η επιχείρηση που διαθέτει εστιατόριο δεν παρέχει τροφή σε εργαζόμενο που το έχει ζητήσει εγγράφως, είναι υποχρεωμένη να του καταβάλλει ποσοστό 2% επί του βασικού μηνιαίου μισθού του, απαλλάσσοντας και την επιχείρηση από την υποχρέωση παροχής τροφής.
- Επίδομα διαμονής: όλοι οι εργαζόμενοι που υπάγονται στη συλλογική σύμβαση εργασίας και απασχολούνται σε ξενοδοχεία που βρίσκονται εκτός πόλεων και κωμοπόλεων και επιθυμούν να διαμένουν στο ξενοδοχείο, δικαιούται ο εργοδότης να εκπίπτει ποσοστό 7% επί του βασικού μισθού τους.

5.6 Άδειες ξενοδοχοϋπάλληλων

Είναι γεγονός πως για τον καθορισμό των ημερών αδείας αλλά και του επιδόματος των ξενοδοχοϋπάλληλων έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί διαφορετικά νομοθετήματα που με την πάροδο των χρόνων άλλα έχουν καταργηθεί και αντικατασταθεί δημιουργώντας σύγχυση μέχρι και σήμερα σχετικά με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Βάσει της εγκυκλίου του Υπουργείου Εργασίας 3392/2005 και των πιο πρόσφατων αλλαγών ισχύουν τα παρακάτω:

- Με το άρθρο 1 του Ν. 3302/2004 επαναφέρεται το «ημερολογιακό έτος» ως βάση χορήγησης της ετήσιας άδειας με αποδοχές των εργαζομένων.
- Η παράγραφος 1α του Α.Ν.539/1945, προβλέπει ότι «όλοι οι εργαζόμενοι οι οποίοι συνδέονται με σύμβαση ή σχέση εργασίας ορισμένου ή αορίστου χρόνου, δικαιούνται να λάβουν ετήσια άδεια με αποδοχές από την έναρξη της απασχόλησής τους σε συγκεκριμένη υπόχρεη επιχείρηση. Η άδεια αυτή χορηγείται από τον εργοδότη αναλογικώς (ποσοστό) με βάση το χρονικό διάστημα που απασχολήθηκε ο εργαζόμενος στον εργοδότη αυτό».
- Για τον μισθωτό που εργάζεται 12 μήνες συνεχόμενα η άδεια που του χορηγείται είναι 20 εργάσιμες ημέρες για πενθήμερη εβδομαδιαία εργασία και 24 εργάσιμες ημέρες για εξαήμερη εργασία η οποία πρέπει να χορηγείται μέχρι και 31 Δεκεμβρίου του έτους πρόσληψης. Κατά το δεύτερο ημερολογιακό έτος οι ημέρες άδειας για πενθήμερη εργασία είναι 21 ενώ για εξαήμερη εργασία είναι 25. Κατά το τρίτο ημερολογιακό έτος, καθώς και τα επόμενα, η άδεια φτάνει τις 22 ημέρες επί πενθημέρου και τις 26 επί εξαημέρου, εάν έχουν συμπληρωθεί 2 έτη απασχόλησης εντός του τρίτου αυτού ημερολογιακού έτους.
- Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.Δ. 3755/1957, σε περίπτωση μη χορήγησης από τον εργοδότη της προβλεπόμενης άδειας, έχει υποχρέωση να καταβάλλει στον εργαζόμενο τις αντίστοιχες αποδοχές αδειάς με προσαύξηση 100%.
- Σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 16 του Ν. 4504/1996 κάθε εργαζόμενος δικαιούται αποδοχές και επίδομα αδειάς μαζί με την άδεια. Το επίδομα αδειάς υπολογίζεται βάσει των καταβαλλομένων αποδοχών και είναι ίσο με το μισό μηνιαίο μισθό για όσους αμείβονται με μισθό και ίσο με 13 ημερομίσθια και για όσους αμείβονται με ημερομίσθιο.

Σύμφωνα με τη περίπτωση 2 της υποπαραγράφου ΙΑ.5 του άρθρου 1 του Ν. 4524/2014 κάθε εργοδότης υποχρεούται να τηρεί ειδικό βιβλίο αδειών, το οποίο μπορεί να είναι και σε μορφή μηχανογραφημένων σελίδων. Στο «Βιβλίο Αδειών», καταχωρείται το σύνολο των εργαζομένων της επιχείρησης, δεδομένου ότι οι διατάξεις για την χορήγηση της ετήσιας κανονικής άδειας είναι αναγκαστικού δικαίου και συνεπώς όλοι οι εργαζόμενοι την δικαιούνται.

Το ειδικό βιβλίο ή οι μηχανογραφημένες σελίδες πρέπει να φέρουν τα στοιχεία της επιχείρησης, την ένδειξη «Βιβλίο αδειών» και να περιλαμβάνει τις παρακάτω στήλες:³⁷

- ονοματεπώνυμο μισθωτών
- ημερομηνία πρόσληψης
- αριθμός δικαιούμενων ημερών αδειάς
- χρονολογία έναρξης και λήξης χορηγηθείσας αδειάς
- αποδοχές αδειάς, επίδομα αδειάς

³⁷ www.lsa.gr (Λογιστικός Σύλλογος Αθηνών)

Ειδικώς, οι αποδοχές αδείας και το επίδομα αδείας συμπληρώνονται στο σύνολό τους μέχρι το τέλος του σχετικού ημερολογιακού έτους λήψης της κανονικής άδειας. Τα ανωτέρω στοιχεία πρέπει να είναι στη διάθεση των Επιθεωρητών Εργασίας του Σ.ΕΠ.Ε. που ασκούν έλεγχο και εποπτεία.

Επιπλέον, σύμφωνα με την ίδια περίπτωση της υποπαραγράφου ΙΑ.5 του άρθρου 1 του Ν. 4524/2014 οι εργοδότες είναι υποχρεωμένοι να γνωστοποιούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα «ΕΡΓΑΝΗ» το έντυπο Ε11 (Γνωστοποίηση στοιχείων ετήσιας κανονικής άδειας). Στο συγκεκριμένο έντυπο θα πρέπει να καταχωρούνται, μέσα στο μήνα Ιανουάριο, στοιχεία των εργαζομένων που έλαβαν την ετήσια άδεια και το επίδομα αδείας κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος και έχουν καταχωρηθεί στο ειδικό «Βιβλίο Αδειών».

Κεφάλαιο 6. Οι οικονομικές υποχρεώσεις των τουριστικών καταλυμάτων

6.1 Η οικονομική οργάνωση μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις από την πλευρά του φορολογικού δικαίου ανήκουν στις επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών. Για αυτό το λόγο κιάλας παρουσιάζουν κάποιες ιδιαιτερότητες στον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας τους. Από οικονομικής σκοπιάς, σε αντίθεση με άλλες εμπορικές επιχειρήσεις, στην ξενοδοχειακή επιχείρηση, οι πελάτες που κάνουν χρήση των προσφερόμενων υπηρεσιών δεν καταβάλλουν αντίτιμο μετά τη χρήση του αγαθού ή της υπηρεσίας αλλά κατά το χρόνο αποχώρησης τους από το ξενοδοχείο. Για την σωστή οικονομική λειτουργία του ξενοδοχείου, η επιχείρηση χρησιμοποιεί διαφορετικά παραστατικά ανά κλάδο εκμετάλλευσης και καθιστά υποχρεωτική την καταχώρηση των σχετικών καταναλώσεων σε λογιστικά βιβλία τα οποία τηρεί και δεν τηρούνται από άλλες επιχειρήσεις.

6.2 Τα τηρούμενα αρχεία βάσει νόμου

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και γενικότερα τα τουριστικά καταλύματα αποτελούν μια ιδιαίτερη κατηγορία επιχειρήσεων και παρουσιάζουν αρκετές διαφοροποιήσεις σχετικά με τη φορολόγησή τους, την τήρηση των βιβλίων και την έκδοση των στοιχείων. Το γεγονός πως οι επιχειρήσεις αυτές προσπαθούν να καλύψουν πολλές και διαφορετικές απαιτήσεις των τουριστών αλλά και πληθώρα των προσφερόμενων υπηρεσιών οδηγεί σε δυσκολία αποτύπωσής αυτών σε λογιστικά βιβλία.

Από 1/1/2015, με το Ν. 4308/2014, τέθηκαν σε ισχύ τα ΕΛΠ ως προς την τήρηση του λογιστικού συστήματος και τον τρόπο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης. Με το νόμο αυτό, η επιχείρηση ονομάζεται πλέον οντότητα και τα λογιστικά βιβλία ονομάζονται πλέον λογιστικά αρχεία. Κάθε νομική οντότητα, ανάλογα με το μέγεθος και τη φύση της οφείλει να τηρεί λογιστικό σύστημα. Οι οντότητες διαχωρίζονται σε δύο ομάδες και κατατάσσονται σε κατηγορίες με βάση το μέγεθός τους. Η πρώτη ομάδα αφορά τις οντότητες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2014/34/ΕΕ (Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε., κ.λπ.) και η δεύτερη αφορά τις οντότητες που βρίσκονται εκτός του πεδίου εφαρμογής της οδηγίας (ατομική επιχείρηση, Ο.Ε., Ε.Ε., κ.α.). Οι επιχειρήσεις της πρώτης ομάδας κατατάσσονται σε πολύ μικρές, μικρές, μεσαίες ή μεγάλες οντότητες με βάση τα περιουσιακά στοιχεία, το καθαρό ύψος του κύκλου εργασιών και των αριθμό των απασχολούμενων. Οι επιχειρήσεις της δεύτερης ομάδας κατατάσσονται σε πολύ μικρές ή μικρές οντότητες με αποκλειστικό κριτήριο τον κύκλο εργασιών

τους. Ακόμη, οι υπόχρεοι απεικόνισης συναλλαγών εντάσσονται από 1/1/2013 σε δύο κατηγορίες βιβλίων, τα απλογραφικά και διπλογραφικά ανάλογα με το μέγεθος της οντότητας στην οποία ανήκουν.

Βάσει του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014, η επιχείρηση – οντότητα που χρησιμοποιεί διπλογραφικό σύστημα για την παρακολούθηση των λογιστικών γεγονότων και συντάσσει ισολογισμό τηρεί:

α) το βιβλίο ημερολογίου, που αποτελεί το αρχείο στο οποίο καταχωρείται αναλυτικά κάθε συναλλαγή

β) το αναλυτικό καθολικό, που αποτελεί αρχείο με τις μεταβολές κάθε τηρούμενου λογαριασμού

γ) σύστημα χρεώσεων και πιστώσεων, καθώς και το ισοζύγιο

δ) βιβλίο απογραφών

Από την άλλη πλευρά, η επιχείρηση – οντότητα που δεν συντάσσει ισολογισμό, μπορεί να εφαρμόσει απλογραφικό σύστημα για την παρακολούθηση των συναλλαγών και μεταβολών των περιουσιακών στοιχείων, το οποίο μπορεί να τηρείται είτε σε φυσική μορφή, είτε σε φύλλα excel, είτε με την υποστήριξη λογιστικού προγράμματος κ.λπ.

Εκτός από τα παραπάνω στοιχεία, η ξενοδοχειακή επιχείρηση τηρεί και τα παρακάτω πρόσθετα βιβλία:

➤ Main Courante (ημερήσιο ισοζύγιο)

Το main courante αποτελεί ένα σύστημα λογιστικής παρακολούθησης των λογαριασμών των πελατών που διαμένουν στο ξενοδοχείο. Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι ημερήσιες καταναλώσεις των πελατών που βρίσκονται εντός του ξενοδοχείου, έχουν κάνει χρήση των υπηρεσιών και καταναλώσεις αλλά δεν έχει εκδοθεί ακόμη ο λογαριασμός τους. Πρόκειται βασικά, για ένα πολύπτυλο λογιστικό βιβλίο, στο οποίο καταχωρούνται όλες οι ημερήσιες χρεώσεις των πελατών και μέσω αυτού του αναλυτικού καθολικού βάσει και των ημερήσιων συγκεντρωτικών καταστάσεων γίνεται ενημέρωση του λογιστηρίου. Το συγκεκριμένο βιβλίο θεωρείται πολύ σημαντικό για μια ξενοδοχειακή επιχείρηση γιατί από αυτό απορρέουν τα έσοδα, οι απαιτήσεις και οι διακανονισμοί πληρωμής. Με την ΠΟΛ 1225/18-9-2002, λόγω μηχανογραφικής τήρησης των βιβλίων, ορίστηκε ότι το βιβλίο Main Courante τηρείται αθεώρητο.

➤ Το βιβλίο κίνησης πελατών (πόρτας)

Το βιβλίο πόρτας τηρείται είτε χειρόγραφα είτε μηχανογραφικά και σε αυτό καταχωρούνται τα στοιχεία των πελατών, η ημερομηνία άφιξης και αναχώρησης και ο αριθμός του δωματίου τους. Σε περίπτωση που η διαμονή αφορά γκρουπ και γίνεται μέσω ταξιδιωτικού πράκτορα, στο βιβλίο κίνησης πελατών πρέπει να αναγράφεται η επωνυμία του αλλά και οι τυχόν άλλες υπηρεσίες που συμπεριλαμβάνονται στη τιμή. Η θεώρηση του βιβλίου πόρτας ήταν υποχρεωτική από τις αστυνομικές διατάξεις κυρίως για θέματα δημόσιας ασφάλειας αλλά και από τις φορολογικές διατάξεις για την διευκόλυνση του φορολογικού ελέγχου. Με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 51 του Ν. 4223/2013, την ΠΟΛ1032/2014 και με το εδάφιο 23 του άρθρου 4 της υποπαραγράφου Ε1 του Ν. 4093/2012 από 1^η Ιανουαρίου 2014 καταργήθηκε η υποχρέωση τήρησης πρόσθετων βιβλίων και η θεώρηση τους από την εφορία. Το γεγονός αυτό δημιούργησε σύγχυση σχετικά με το αν ο νόμος αυτός θα είχε γενικό χαρακτήρα και θα εφαρμοζόταν και από τις αστυνομικές αρχές. Το Υπουργείο Δημόσιας τάξης με το έγγραφο του με αριθμό πρωτοκόλλου 1507/1-10-γ/7.10.14, δήλωσε πως η 8η Αστυνομική Διάταξη (ΦΕΚ 1957 – τεύχος Β από 1/11/1999) και (ΦΕΚ 1647- τεύχος Β από 13/10/2003) σχετικά με την τήρηση του βιβλίου πόρτας από τα τουριστικά καταλύματα ισχύει κανονικά και οι υπεύθυνοι των επιχειρήσεων έχουν υποχρέωση να το τηρούν και να το υποβάλλουν προς θεώρηση από τις αστυνομικές αρχές. Εξαιρούνται από την παραπάνω διάταξη οι επιχειρήσεις που τηρούν ηλεκτρονικό αρχείο πελατών. Το βιβλίο πόρτας τηρούν τόσο τα ξενοδοχεία, τα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα, οι ξενώνες αλλά και οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης κάμπινγκ. Σχετικά με την τελευταία περίπτωση, τα κάμπινγκ, καταχωρούν επίσης το είδος κατασκηνωτικού και μεταφορικού μέσου και τον αριθμός των ατόμων που συνοδεύουν τον πελάτη.

6.3 Φορολογικές υποχρεώσεις τουριστικών καταλυμάτων

Τα ΕΛΠ που εισήχθησαν με το Ν. 4308/2014 και αντικαθιστούν τις διατάξεις του ΚΒΣ και του ΚΦΑΣ, καθορίζουν επίσης και τις φορολογικές υποχρεώσεις των τουριστικών επιχειρήσεων, οι οποίες φορολογούνται για το εισόδημα που αποκτούν και επιβαρύνονται από τους έμμεσους φόρους και τα τέλη. Παρακάτω θα αναλυθούν οι κυριότεροι φόροι που έχουν υποχρέωση να καταβάλλουν οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και οι επιχειρήσεις εκμετάλλευσης καταλυμάτων.

6.3.1 Φόρος Εισοδήματος

Τα έσοδα των νομικών προσώπων αποτελούν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογούνται μετά την αφαίρεση των αποσβέσεων, των εκπιπτόμενων δαπανών και ζημιών που έχουν μεταφερθεί από προηγούμενα έτη.

Με το νόμο 4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης», από 1/1/2015 εφαρμόστηκε ο συντελεστής φόρου εισοδήματος με ποσοστό 29% ανεξαρτήτως ποσού κερδών, για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία. Ενώ από 1/1/2016, σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν. 4387/2016, ο ίδιος συντελεστής εφαρμόστηκε για τις νομικές οντότητες που τηρούν απλογραφικά βιβλία.

Με το νόμο 4487/2017, τίθεται σε ισχύ νέος τρόπος καταβολής του φόρου εισοδήματος. Για τα εισοδήματα του 2017, τα οποία θα δηλωθούν το 2018, ο φόρος εισοδήματος θα καταβληθεί σε έξι, κατ' ανώτατο όριο, ισόποσες μηνιαίες δόσεις. Η πρώτη δόση θα καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την τελική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης και οι υπόλοιπες πέντε δόσεις μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα των πέντε επόμενων μηνών, με την προϋπόθεση να καταβληθούν εντός του ίδιου φορολογικού έτους.

Η πλειοψηφία των τουριστικών καταλυμάτων φορολογείται με βάση τις διατάξεις των ανωτέρω νόμων. Ωστόσο θα πρέπει να αναφέρουμε πως υπάρχουν τουριστικά καταλύματα που παρουσιάζουν ιδιαιτερότητες ως προς τη φορολόγηση του εισοδήματος. Πιο συγκεκριμένα, οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις βάσει του Ν. 4179/2013 φορολογούνται αυτοτελώς σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος εκ μισθωμάτων. Δεν χρειάζεται να πραγματοποιήσουν έναρξη επιτηδεύματος και δεν έχουν το χαρακτήρα της εμπορικής εκμετάλλευσης. Επιπλέον, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αλλά και τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας, εξαιτίας της ιδιαιτερότητας που παρουσιάζουν ως προς τη σύνθεση τους, παρουσιάζουν δυσκολίες ως προς τις φορολογικές τους υποχρεώσεις, οι οποίες δεν έχουν αποσαφηνιστεί ακόμη πλήρως και δεν θα αναλυθούν περαιτέρω στην παρούσα.

6.3.2 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας – Φ.Π.Α.

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας αποτελεί έμμεσο φόρο που επιβάλλεται στις εμπορικές δραστηριότητες που αφορούν στην παροχή αγαθών και υπηρεσιών ανεξαρτήτου κερδοφορίας ή ζημίας και καθιερώθηκε στη χώρα μας το 1987. Ο συγκεκριμένος φόρος επιβάλλεται στην προστιθέμενη αξία των αγαθών και υπηρεσιών που προκύπτει στα στάδια της παραγωγής και αποδίδεται από τις επιχειρήσεις κάθε μήνα ή κάθε τρίμηνο βάσει των τηρούμενων βιβλίων.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1061/2016 οι ισχύοντες συντελεστές Φ.Π.Α. είναι οι εξής:

- α) ο κανονικός συντελεστής 24%,
- β) ο μειωμένος συντελεστής που εφαρμόζεται για συγκεκριμένα αγαθά και υπηρεσίες 13%,
- γ) και ο υπερμειωμένος συντελεστής για ορισμένα αγαθά και υπηρεσίες 6%.

Επιπλέον βάσει της παραπάνω διάταξης καταργήθηκαν και οι μειωμένοι συντελεστές Φ.Π.Α. για την δεύτερη κατηγορία νησιών ενώ με το άρθρο 118 του Ν. 4446/2016 δόθηκε αναστολή κατάργησης μέχρι 31/12/2017 των μειωμένων κατά 30% συντελεστών Φ.Π.Α. στα νησιά των νομών Λέσβου, Χίου, Σάμου, Έβρου και Δωδεκανήσου, όπου οι συντελεστές του Φ.Π.Α. είναι 4%, 9% και 17%.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ1224/2015, από 1/10/2015 υπάγονται στον μειωμένο συντελεστή 13% η διαμονή σε ξενοδοχείο, κάμπινγκ, κατασκήνωση και λοιπά τουριστικά καταλύματα των οποίων οι υπηρεσίες από 1/10/2015 υπάγονται στον συντελεστή 9%.

Σε περίπτωση που οι υπηρεσίες διαμονής και εστίασης ή άλλες υπηρεσίες που παρέχονται από τις επιχειρήσεις έναντι ενιαίας τιμής, δεν μπορούν να διαχωρίσουν την αξία τους προκειμένου να εφαρμοστεί ο Φ.Π.Α., με την ΠΟΛ.1161/2015 ισχύουν τα παρακάτω:³⁸

- Διαμονή με πρωινό: 5% της ενιαίας τιμής υπάγεται στον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ, ως αντιπαροχή που καταβάλλεται για το πρωινό.
- Διαμονή με ημιδιατροφή: 15% της ενιαίας τιμής υπάγεται στον κανονικό συντελεστή, ως αντιπαροχή για το πρωινό και το γεύμα.
- Διαμονή με πλήρη διατροφή (full bord): 25% της ενιαίας τιμής υπάγεται στον κανονικό συντελεστή, ως αντιπαροχή για πρωινό και δύο γεύματα.
- Διαμονή με το σύστημα all inclusive (πλήρης διατροφή περιλαμβανομένης της κατανάλωσης ποτών και της παροχής λοιπών υπηρεσιών που περιλαμβάνονται στην ενιαία τιμή, όπως τηλεφωνική εξυπηρέτηση, χρήση ομπρελών, δραστηριότητες διασκέδασης, απασχόλησης παιδιών, αθλητικές υπηρεσίες κ.α.): 30% της ενιαίας τιμής υπάγεται στον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ, ως αντιπαροχή που καταβάλλεται για τις υπηρεσίες εστίασης, για τις καταναλώσεις αλκοολούχων ή μη ποτών και για τις λοιπές παροχές που ενδεχομένως περιλαμβάνει το πακέτο.

³⁸ Βάσει διατάξεων της ΠΟΛ.1161/2015

Η επιχείρηση ξενοδοχειακού - τουριστικού καταλύματος, για να καταβάλλει τις φορολογικές τις υποχρεώσεις προς το δημόσιο ταμείο, από το ποσό του φόρου που θα εισπράξει από τους πελάτες του για την παροχή των υπηρεσιών, θα αφαιρέσει πρώτα το Φ.Π.Α. που πλήρωσε στους προμηθευτές και θα αποδώσει τη διαφορά.

6.3.3 Τέλος Παρεπιδημούντων

Το τέλος παρεπιδημούντων αποτελεί έναν έμμεσο δημοτικό φόρο που επιβάλλεται στα τουριστικά καταλύματα. Ο φόρος αυτός βαρύνει τον τουρίστα, εισπράττεται από τις επιχειρήσεις και αποδίδεται στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Βάσει του Ν. 3756/2009 το ύψος του επιβαλλόμενου τέλους είναι 0,5%. Το τέλος υπολογίζεται επί του καταβαλλόμενου μισθώματος της κλίνης για όλες τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και τα τουριστικά καταλύματα, συνυπολογίζεται με το Φ.Π.Α. και είναι ενσωματωμένο στο λογαριασμό του ύπνου. Υπόχρεοι απόδοσης του παραπάνω τέλους είναι οι εκμεταλλευτές των επιχειρήσεων, οι οποίοι καταβάλλουν το ποσό στο δημόσιο Ταμείο ή στη Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία στο τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου και μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα. Βάσει της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν. 2946/2001, σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης ή εκπρόθεσμης δήλωσης επιβάλλεται σε βάρος του υπόχρεου πρόστιμο ίσο με 2% του τέλους για κάθε μήνα καθυστέρησης χωρίς όμως το πρόστιμο αυτό να μπορεί να υπερβεί τη συνολική αξία του τέλους.

6.3.4 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Με τις διατάξεις του Ν. 4223/2013 εφαρμόζεται από 1/1/2014 ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων που επιβάλλεται επί της ακίνητης ιδιοκτησίας κάθε ξενοδοχειακής επιχείρησης. Ο φόρος αυτός αποτελεί το άθροισμα του κύριου φόρου (για κάθε ακίνητο ξεχωριστά) και του συμπληρωματικού φόρου (υπολογιζόμενος με αναλογικό συντελεστή, στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας που κατέχει κάθε νομική οντότητα). Με το άρθρο 50 του Ν. 4389/2016 αυξάνεται ο συντελεστής Ε.Ν.Φ.Ι.Α. που επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα ως εξής:

- Αυξάνεται από 5 τοις χιλίοις σε 5,5 τοις χιλίοις ο συμπληρωματικός συντελεστής υπολογισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α.
- για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξάρτητα από το αντικείμενο των εργασιών τους, επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ με συντελεστή 1 τοις χιλίοις
- ο συντελεστής υπολογισμού συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, υπολογίζεται με συντελεστή 3,5 τοις χιλίοις για τα ακίνητα τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούν.

Σχετικά με τη φορολόγηση των ενοικιαζόμενων δωματίων και των κτηρίων που ιδιοχρησιμοποιούνται από ξενοδοχειακές ατομικές επιχειρήσεις, με το Ν.4336/2015 καταργήθηκε η εξαίρεσή τους από τον συμπληρωματικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. όπως είχε προβλεφθεί από το Ν. 4316/2014.

6.4 Φόρος διαμονής

Με το άρθρο 53 του Ν. 4389/2016 καθορίστηκε νέος φόρος υπέρ του Δημοσίου που ονομάστηκε φόρος διαμονής και αναμένεται να επιβληθεί από 1.1.2018 ανά ημερήσια χρήση στα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα' της περίπτωσης α' της παρ. 2, του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014 (ξενοδοχεία) και στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης γγ' της περίπτωσης β' της παρ. 2 του Ν. 4276/2014 (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα) ως ακολούθως:

Πίνακας 8: Φόρος διαμονής για τα ξενοδοχεία

1-2 αστέρων	0,50€
3 αστέρων	1,50€
4 αστέρων	3,00€
5 αστέρων	4,00€

Πηγή: βάσει διατάξεων Ν. 4389/2016

Πίνακας 9: Φόρος διαμονής για τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα

1-2 κλειδιών	0,25€
3 κλειδιών	0,50€
4 κλειδιών	1,00€

Πηγή: βάσει διατάξεων Ν. 4389/2016

Ο φόρος διαμονής είναι ένας ειδικός τουριστικός φόρος που υιοθετήθηκε από πολλές χώρες της Ευρώπης και διαφοροποιείται ανά γεωγραφική θέση και κατηγορία καταλύματος. Στην Ελλάδα αναμένεται να επιβληθεί στο παραστατικό εσόδου που εκδίδεται από την επιχείρηση κατά την είσπραξη της αμοιβής για την διαμονή και δεν μπορεί να επιβληθεί αν η διαμονή παρέχεται δωρεάν. Βάσει μελέτης που εκπονήθηκε από την Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., με τίτλο «Διερεύνηση των επιπτώσεων του φόρου διαμονής στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», ο συγκεκριμένος φόρος αναμένεται να μειώσει τις ταμειακές ροές και την ρευστότητα των ξενοδοχείων με αρνητική συνέπεια στην απασχόληση και στις θέσεις εργασίας.

6.5 Εκδιδόμενα Παραστατικά

Για την έκδοση των παραστατικών από τις επιχειρήσεις εκμετάλλευσης καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των ΕΛΠ και του Ν. 4308/2014 καθώς και οι διατάξεις της ΠΟΛ.1003/31.12.2014 που εκδόθηκε σε εφαρμογή των διατάξεων του παραπάνω νόμου.

Για την παροχή υπηρεσιών η ξενοδοχειακή επιχείρηση ή το τουριστικό κατάλυμα εκδίδει απόδειξη παροχής υπηρεσιών. Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4308/2014 στην απόδειξη πρέπει να αναγράφονται υποχρεωτικά τα παρακάτω:

- η ημερομηνία έκδοσης,
- ο αύξοντας αριθμός για μία ή περισσότερες σειρές στοιχείων,
- ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.),
- το πλήρες όνομα και η πλήρης διεύθυνση της επιχείρησης
- ο συντελεστής Φ.Π.Α. που εφαρμόζεται και η μικτή αξία πώλησης που αυτός αφορά.

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 8 των ΕΛΠ για συναλλαγές μεταξύ οντοτήτων εκδίδονται τιμολόγια. Στη περίπτωση των τουριστικών καταλυμάτων όταν ο συναλλασμένος είναι τουριστικό γραφείο αντί της απόδειξης παροχής υπηρεσιών η επιχείρηση εκδίδει τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών. Σε κάθε περίπτωση όπου ο συναλλασσόμενος είναι επιτηδευματίας το τουριστικό κατάλυμα πρέπει να εκδίδει τιμολόγιο στο οποίο αναγράφονται υποχρεωτικά τα παρακάτω:

- η ημερομηνία έκδοσης του τιμολογίου,
- ο αύξοντας αριθμός για μία ή περισσότερες σειρές τιμολογίων,
- ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.),
- το Α.Φ.Μ. του πελάτη,
- η πλήρη επωνυμία και η πλήρη διεύθυνση της επιχείρησης και του πελάτη,
- το είδος των παρεχόμενων υπηρεσιών,
- η ημερομηνία κατά την οποία πραγματοποιήθηκε η παροχή υπηρεσιών,
- η αξία υπηρεσιών ανά συντελεστή Φ.Π.Α,
- ο συντελεστής Φ.Π.Α. που εφαρμόζεται.

Σε περίπτωση έκπτωσης ή επιστροφής ποσού εκδίδεται πιστωτικό στοιχείο παροχής υπηρεσιών ενώ σε περίπτωση που η επιχείρηση εκδώσει κάποιο παραστατικό αλλά δεν το χρησιμοποιήσει έχει υποχρέωση να εκδώσει ακυρωτικό τιμολόγιο στο οποίο αναφέρεται ο αριθμός του παραστατικού που δεν χρησιμοποιήθηκε.

Όπως είναι γνωστό, τα τουριστικά καταλύματα, κυρίως τα ξενοδοχεία και τα κάμπινγκ παρέχουν στους πελάτες εκτός από την υπηρεσία ύπνου, και άλλες υπηρεσίες παροχή φαγητού όπως εστιατόρια, χώρους άθλησης κλπ. Οι επιχειρήσεις

αυτές αντιμετωπίζονται ως αυτοτελείς οντότητες και εκδίδουν ξεχωριστά παραστατικά. Στην περίπτωση που τα προσφερόμενα αγαθά ή οι παρεχόμενες υπηρεσίες, από τα τμήματα αυτά του τουριστικού καταλύματος, αποτελούν μέρος κάποιας προκαθορισμένης συμφωνίας «πακέτο» (π.χ. διαμονή με πρωινό, all inclusive) δεν εκδίδονται ξεχωριστά παραστατικά από το κάθε τμήμα, αλλά η επιχείρηση εκδίδει ένα παραστατικό συνολικά βάσει των συμφωνηθέντων.

Η έκδοση των αποδείξεων ή τιμολογίων πραγματοποιείται με τη χρήση φορολογικών ηλεκτρικών μηχανισμών που προβλέπει ο Ν. 1809/1988. Ακόμη, οι επιχειρήσεις έχουν τη δυνατότητα να εκδίδουν στοιχεία χρησιμοποιώντας υπηρεσίες ηλεκτρονικής έκδοσης αντί της χρήσης φορολογικών ηλεκτρονικών μηχανισμών.

Η ανακριβής ή μη έκδοση των απαιτούμενων στοιχείων συνιστά φορολογική παράβαση και επισύρει επιβολή προστίμου βάσει των διατάξεων του Ν. 2523/1997 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4465/2017. Πιο συγκεκριμένα, αντί της αναστολής λειτουργίας της επιχείρησης, επιβάλλεται κατά περίπτωση, ειδική χρηματική κύρωση:

- α) σε περίπτωση μη ακριβούς έκδοσης δέκα παραστατικών αποδείξεων ή ανεξαρτήτως πλήθους, για αξία μεγαλύτερη των 500 ευρώ, πρόστιμο 1.000 έως 2.500 ευρώ,
- β) σε περίπτωση υποτροπής εντός του ίδιου ή του επόμενου φορολογικού έτους, ακόμα και για τρεις αποδείξεις χωρίς όριο αξίας, πρόστιμο από 2.501 έως και 5.000 ευρώ και ,
- γ) για κάθε επόμενη διαπίστωση αντίστοιχης παράβασης πρόστιμο 5.000 ευρώ.

Κεφάλαιο 7. Μελέτη Περίπτωσης: Ενοικίαση κατοικιών μέσω πλατφορμών διαμοιρασμού

7.1 Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού

Η οικονομία του διαμοιρασμού είναι ένα νέο μοντέλο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών σε διάφορους οικονομικούς κλάδους³⁹ στους οποίους έχει καταφέρει να δημιουργήσει αρκετές ευκαιρίες αλλά και σημαντικά προβλήματα. Αυτό το νέο μοντέλο, μέσω των πλατφορμών και της αξιοποίησης του διαδικτύου δίνει τη δυνατότητα στους καταναλωτές να συναλλάσσονται μεταξύ τους με στόχο την κάλυψη των αναγκών τους σε υπηρεσίες και προϊόντα.

Η φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού βασίζεται στη χρήση πόρων και περιουσιακών στοιχείων που υπάρχουν ή έχουν ήδη αγοραστεί και βρίσκονται σε κατάσταση υποεκμετάλλευσης ή αδράνειας. Η οικονομία του διαμοιρασμού είναι επίσης γνωστή και με τους όρους: συλλογική κατανάλωση (collaborative consumption), καθώς πρόκειται για μια συλλογική συμπεριφορά που επαναπροσδιορίζει τις παραδοσιακές σχέσεις της αγοράς και επηρεάζει υφιστάμενα επιχειρηματικά μοντέλα για την παραγωγή, τη διανομή και την κατανάλωση. Ακόμη, ορίζεται και ως συνεργατική οικονομία (collaborative economy), οικονομία κατά παραγγελία (on demand economy), οικονομία μεταξύ ιδιωτών (peer to peer economy) αλλά και σκιώδης οικονομία (shadow economy). Μπορεί να χαρακτηριστεί ουσιαστικά ως μία ισχυρή πολιτιστική και οικονομική δύναμη που επανακαθορίζει όχι μόνο τι καταναλώνουν οι πολίτες αλλά και πως το καταναλώνουν. Αυτή, άλλωστε, είναι και η ιδιαιτερότητα αυτής της αγοράς, καθώς θέτει τις δομές για τη μετάβαση από την καταναλωτική ανάγκη της ιδιοκτησίας σε αυτήν της χρήσης.⁴⁰

Η διαδικτυακή πλατφόρμα eBay αποτέλεσε το πρώτο δείγμα εμφάνισης αυτού του φαινομένου. Ιδρύθηκε το 1995 και αποτελεί ιστοσελίδα στην οποία ο καθένας μπορεί να πουλήσει αντικείμενα καινούργια ή μεταχειρισμένα. Πλέον στις μέρες μας η οικονομία του διαμοιρασμού έχει επεκταθεί σε διάφορους κλάδους όπως: στις μεταφορές, στη γεωργία, στις χρηματοδοτήσεις, στα ακίνητα, σε προϊόντα αλλά και σε προσωπικές υπηρεσίες.⁴¹ Για όλους αυτούς τους κλάδους έχουν δημιουργηθεί ξεχωριστές πλατφόρμες και μέσω αυτής της διαδικτυακής δυναμικής δίνεται η δυνατότητα προσέλκυσης πελατών από όλο τον κόσμο. Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης η αξία των συνολικών συναλλαγών μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών συνεργατικής οικονομίας το 2015 έφτασε τα 28 δισ. ευρώ, σχεδόν διπλάσια έσοδα σε

³⁹ Herbert Batrik, Johannes Lutter, Eugen Antalovsky, The Big Transformers Sharing-Und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch, Europaforum Wien, Februar 2015, σελίδα 4

⁴⁰ Μελέτη Grant Thornton A.E., Λειτουργία και Επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στον Ξενοδοχειακό κλάδο, Σεπτέμβριος 2015, σελίδα 7-8

⁴¹ ibid: σελίδα 8

σχέση με το 2014. Σύμφωνα με έρευνα που διεξήχθη από την εταιρία PwC⁴², τα εκτιμώμενα πιθανά έσοδα της οικονομίας διαμοιρασμού την περίοδο 2014 – 2025 θα ανέρχονται σε 335 δισεκατομμύρια δολάρια.

7.2 Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός

Η οικονομία του διαμοιρασμού εμφανίστηκε ως αποτέλεσμα των συνεχών τεχνολογικών και κοινωνικοοικονομικών εξελίξεων λαμβάνοντας μεγάλες διαστάσεις σε διάφορους κλάδους ενώ στο κλάδο του τουρισμού κατάφερε να εισχωρήσει περισσότερο. Πιο συγκεκριμένα, παρατηρείται μια αύξηση της οικονομίας διαμοιρασμού στον καταλυματικό κλάδο που σχετίζεται με την μίσθωση κατοικιών για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα μέσω κάποιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Η χρήση του διαδικτύου μέσω του οποίου μπορεί κάποιος να έχει μια σφαιρική εικόνα και άποψη για τα προϊόντα και τις υπηρεσίες σε συνδυασμό με το σύστημα των ηλεκτρονικών πληρωμών έχουν απλοποιήσει τις διαδικασίες και έχουν δώσει ευκαιρίες στον τουρίστα να αποκτήσει αυτό που θέλει τη στιγμή που το θέλει και όπως το θέλει.⁴³ Μεγαλύτερη ώθηση σε αυτό το φαινόμενο δόθηκε στη χώρα μας μετά την οικονομική κρίση συνδυαστικά και με την αυξανόμενη ανεργία καθώς αρκετοί πολίτες αξιοποιώντας τα περιουσιακά τους στοιχεία κατάφεραν να αποκομίσουν ένα ετήσιο εισόδημα χωρίς ουσιαστικά να χρειαστεί να επενδύσουν και να σπαταλήσουν χρήμα.

Το ζήτημα που προέκυψε στην Ελλάδα, και συνεχίζει ακόμη να αποτελεί θέμα αντικρουόμενων απόψεων, αποτελεί το γεγονός πως η οικονομία του διαμοιρασμού δεν ελέγχεται από το κράτος και επιπλέον δεν επιβλέπεται από κάποιον άλλο φορέα. Επιπροσθέτως, το πρόβλημα που είχε προκύψει στο παρελθόν ήταν το γεγονός πως η βραχυχρόνια μίσθωση δεν εντασσόταν σε ένα συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο. Έπειτα και από τις νομοθετικές ρυθμίσεις που καθορίστηκαν από το 2015 και μετά, αν και δόθηκαν διευκρινήσεις σχετικά με τις προϋποθέσεις και τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης προέκυψαν ωστόσο άλλα ζητήματα τα οποία σχετίζονται με διάφορους παράγοντες οι οποίοι θα αναλυθούν στη συνέχεια.

⁴²<https://www.pwc.co.uk/issues/megatrends/collisions/sharingeconomy/future-of-the-sharing-economy-in-europe-2016.html>

⁴³ Μελέτη Grant Thornton A.E., Λειτουργία και Επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στον Ξενοδοχειακό κλάδο, Σεπτέμβριος 2015, σελίδα 10

7.3 Πλατφόρμες διαμοιρασμού στον τουρισμό

Στον κλάδο του τουρισμού η οικονομία του διαμοιρασμού λειτουργεί απλά και εύκολα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω. Βάσει του νομοθετικού πλαισίου και της παρ. 1 του άρθρου 84 του Ν. 4472/2017, ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται «οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους». Στις πλατφόρμες αυτές οι ιδιοκτήτες κατοικιών θέτουν προς διάθεση τα ακίνητά τους σε τουρίστες που αναζητούν καταλύματα σε συγκεκριμένο τουριστικό προορισμό έναντι προσυμφωνημένης τιμής και εφόσον υπάρξει συναλλαγή, οι πληρωμές πραγματοποιούνται διαδικτυακά, ενώ η εταιρία – ιδιοκτήτρια της πλατφόρμας παρακρατεί ποσοστό επί της συναλλαγής ως αμοιβή / προμήθεια.⁴⁴

Αυτό το οποίο αξίζει να σημειωθεί, είναι το γεγονός πως οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες έχουν διαμεσολαβητικό ρόλο, περιορίζοντας με τον τρόπο αυτό τις ευθύνες που μπορούν να υποστούν σε περίπτωση που δημιουργηθούν προβλήματα στην σύμβαση βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στους γενικούς όρους των ηλεκτρονικών πλατφορμών διαμοιρασμού, για τους οποίους υπάρχει υποχρέωση αποδοχής, τίθενται πάντα ο όρος υποχρεωτικής τήρησης της νομοθεσίας των χωρών προορισμού από τους ιδιοκτήτες των κατοικιών. Επιπλέον, αυτό το οποίο προβλέπεται, είναι το γεγονός πως η εταιρία δεν έχει καμία ευθύνη σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμμόρφωση του ιδιοκτήτη στους κανονισμούς του τόπου προορισμού ενώ παράλληλα έχει το δικαίωμα να απομακρύνει καταχωρήσεις που θεωρεί ακατάλληλες. Πολύ σημαντικό στοιχείο σχετικά με τις πλατφόρμες διαμοιρασμού, αποτελεί το γεγονός πως οι όροι λειτουργίας τους διέπονται από το δίκαιο της χώρας που έχουν την έδρα τους. Για παράδειγμα, στην Airbnb, ορίζεται ότι οι όροι που προβλέπονται διέπονται από το δίκαιο της Ιρλανδίας για την Ευρώπη ενώ για τυχόν προβλήματα και διαφορές που μπορεί να προκύψουν, αρμόδια είναι τα δικαστήρια της χώρας αυτής.⁴⁵

Το *CouchSurfing* αποτελεί το μεγαλύτερο δίκτυο υπηρεσιών φιλοξενίας, ιδρύθηκε το 1999, έχει περίπου 1.4 εκατομμύρια μέλη σε 231 χώρες και η διαφορά του με τις άλλες διαδικτυακές πλατφόρμες έγκειται στο γεγονός πως ο τουρίστας φιλοξενείται σε ένα χώρο χωρίς να χρειαστεί να πληρώσει για τη διαμονή. Η δημοφιλέστερη διαδικτυακή βάση πλέον στις μέρες μας είναι η *Airbnb*, η οποία ιδρύθηκε το 2008 με έδρα το Σαν Φρανσίσκο των Η.Π.Α. και διαθέτει πάνω από περίπου 1,5 εκ. καταχωρήσεις που αφορούν ενοικίαση δωματίων, διαμερισμάτων, κρεβατιών, εξοχικών, ακόμη και κάστρων. Υπολογίζεται επιπλέον πως έχει καταχωρήσεις σε 65.000 πόλεις 192 χωρών και έχει εξυπηρετήσει πάνω από 40.000.000 επισκέπτες σε όλο τον κόσμο. Εξίσου μεγάλη διαδικτυακή πλατφόρμα αποτελεί και η *Homeaway* που ιδρύθηκε το 2005 στο Τέξας, έχει πάνω από 1 εκ. καταχωρήσεις με παρουσία σε

⁴⁴ *ibid*, σελίδα 11-12

⁴⁵ Αχιλλέας Κουτσουράδης, Δημήτριος Λαγός, Οικονομικές και νομικές παράμετροι του ελληνικού τουρισμού, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2017, σελίδα: 197-198

190 χώρες. Επιπλέον αρκετά διαδεδομένη αποτελεί και η *Flipkey* (η οποία ανήκει στην εταιρία *Tripadvisor*) που ιδρύθηκε το 2008 στη -Βοστόνη της Μασαχουσέτης και διαθέτει 300.000 καταχωρήσεις σε 179 χώρες αλλά και η *Housetrip* που ιδρύθηκε το 2009 με έδρα τη Λωζάνη της Ελβετίας και διαθέτει πάνω από 300.000 καταχωρήσεις (Πίνακας 10). Τα τελευταία χρόνια, παρατηρείται η εμφάνιση και άλλων διαδικτυακών πλατφορμών, όπως η *WIMDU*, η *room-orama*, η *stop-sleep-go*, και η *travelmob*. Επίσης, διαμερίσματα και δωμάτια προς ενοικίαση διατίθενται και από την ηλεκτρονική πλατφόρμα *booking.com*, ωστόσο πρόκειται συνήθως για πιστοποιημένα τουριστικά ακίνητα.⁴⁶ Στον πίνακα 11 καταγράφονται οι καταχωρήσεις ηλεκτρονικών πλατφορμών διαμοιρασμού τα έτη 2015-2017 στην Ελλάδα. Ακόμη, αυτό το οποίο διαφαίνεται από τον Πίνακα 11, είναι η σημαντική αύξηση των καταχωρήσεων στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες από έτος σε έτος. Ειδικότερα, η Airbnb παρουσιάζει από το 2015 έως σήμερα περίπου 10.000 επιπλέον καταχωρήσεις ακινήτων.

Πίνακας 10: Στοιχεία κυριότερων παρόχων υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού

	Airbnb	Homeaway	Flipkey	Housetrip
Έτος ίδρυσης	2008	2005	2008	2009
Παρουσία σε χώρες	190	190	179	n/a
Αριθμός καταχωρήσεων παγκοσμίως	1.500.000	1.000.000	300.000	300.000

Πηγή: Ιστοσελίδες Airbnb, Homeaway, Flipkey, Housetrip

Πίνακας 11: Βάσεις δεδομένων ακινήτων Οικονομίας Διαμοιρασμού

	2015	2016	2017
Airbnb	13.000	17.046	22.350
TripAdvisor	12.114	12.962	13.869
Booking	21.674	23.191	24.815
Homeaway	9.838	10.527	11.264
Λοιπές Βάσεις	30.431	31.920	34.154
Σύνολο Ακινήτων	87.057	95.645	106.452

Πηγή: Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου, Ιούλιος 2017, Παράρτημα

⁴⁶ Μελέτη Grant Thornton A.E., Λειτουργία και Επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στον Ξενοδοχειακό κλάδο, Σεπτέμβριος 2015, σελίδα 11-12

Εικόνα 2: Παράδειγμα κράτησης μέσω της Airbnb

Στοιχεία πληρωμής	
Λάβαμε την πληρωμή σας: Τρι, 14 Νοέμβριος 2017	
€85,33 x 3 Διανυκτερεύσεις	€256,00
Κόστος καθαρισμού	€30,00
Προμήθεια υπηρεσιών της Airbnb (συμπεριλαμβάνει ΦΠΑ)	€43,16
Σύνολο	€329,16
Πληρωμή (VISA xxxxxxxxxxxx5009)	€329,16
Υπόλοιπο	€0,00

7.4 Το νομικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα

Η ανάγκη ύπαρξης ενός νομοθετικού πλαισίου για την οικονομία του διαμοιρασμού δόθηκε αρχικά μέσω ρυθμίσεων του Ν. 4179/2013 με τον οποίο προβλέφθηκε η δυνατότητα περιοδικής τουριστικής χρήσης μονοκατοικιών άνω των 100 τ.μ. (τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις) με τον ιδιοκτήτη να απαλλάσσεται από την υποχρέωση έναρξης επιτηδεύματος για την εν λόγω μίσθωση με την προϋπόθεση απόκτησης Ε.Σ.Λ. Στη συνέχεια με το Ν. 4336/2015, καταργήθηκε (από 11/2015) η πρόβλεψη ότι ακίνητα που εκμισθώνονται για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των 30 ημερών θεωρούνται τουριστικά καταλύματα (απαλλαγή από Ε.Σ.Λ.). Κατόπιν με το Ν. 4446/2016 (άρθρο 111) και τις σχετικές τροποποιήσεις αυτού μέσω του Ν. 4465/2017 (άρθρο 36) και του Ν. 4472/2017 (άρθρο 84) προβλέφθηκαν συγκεκριμένες ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού.⁴⁷

⁴⁷ Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου, Ιούλιος 2017, σελίδα 41

7.4.1 Νομοθετικές ρυθμίσεις βάσει διατάξεων του Ν. 4472/2017

Η πρώτη ουσιαστική προσπάθεια ένταξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ένα νομικό πλαίσιο έγινε με το άρθρο 111 «Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» του Ν. 4446/2016 καθώς οι μέχρι τότε νόμοι ρύθμιζαν εντελώς αναποτελεσματικά τη βραχυχρόνια μίσθωση. Ωστόσο το 2017 το νομικό αυτό πλαίσιο τροποποιήθηκε και η βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών καθορίζεται από τα άρθρα 83-84 του Ν. 4472/2017.

Βάσει και της αιτιολογικής έκθεσης, η μεταβολή του νομικού πλαισίου έγινε διότι προκαλούσε δυσχέρειες στην εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας και παράλληλα δεν ρύθμιζε επαρκώς την οικονομία διαμοιρασμού, όπως έχει ήδη αναπτυχθεί στην χώρα έως σήμερα. Με τις προτεινόμενες διατάξεις διαμορφώνεται ένα κανονιστικό πλαίσιο για την οικονομία διαμοιρασμού ακινήτων, με σκοπό την ενσωμάτωση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των περιπτώσεων ευκαιριακής και βραχυχρόνιας εκμίσθωσης ακινήτων, είτε αυτή διεξάγεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας είτε μέσω διαδικτύου, είτε μέσω οποιουδήποτε άλλου πρόσφορου μέσου. Επιπρόσθετα επιχειρείται η αντιμετώπιση διαπιστωμένων φαινομένων παραοικονομίας, ώστε η πολιτεία να ικανοποιήσει τη συνταγματική αποστολή της, εξασφαλίζοντας τη συνεισφορά των φορολογουμένων στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τη φοροδοτική τους ικανότητα.⁴⁸

Με το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017, το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016 αντικαθίσταται και στην πρώτη παράγραφο προβλέπεται ότι για τη δυνατότητα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτου στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού ως ακίνητο νοείται:

- το διαμέρισμα,
- η μονοκατοικία, με εξαίρεση αυτές που έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες εξαιτίας κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- οποιοδήποτε άλλο οίκημα έχει δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- τα δωμάτια των διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η ενοικίαση ακινήτου που γίνεται μέσω κάποιας ηλεκτρονικής πλατφόρμας για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και δεν δύναται να ξεπερνάει το ένα έτος. Ως διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου μπορεί να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.⁴⁹ Με βάση την προηγούμενη παράγραφο γίνεται κατανοητό πως στην οικονομία διαμοιρασμού εμπλέκονται και δρουν τρεις κατηγορίες: αυτοί

⁴⁸ Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4472/2017, σελίδα 31

⁴⁹ Παρ. 1, Ν. 4472/2017

που προσφέρουν την υπηρεσία, οι χρήστες των υπηρεσιών (ιδιώτες ή επαγγελματίες) και οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες που λειτουργούν ως διαμεσολαβητές.

Στη δεύτερη παράγραφο αναφέρονται οι προϋποθέσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου. Ο διαχειριστής ακινήτου που δεν διαθέτει Ε.Σ.Λ. έχει υποχρέωση να εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» το οποίο τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (αναμένεται να λειτουργήσει στις αρχές του 2018 με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.) ενώ παράλληλα ο αριθμός εγγραφής πρέπει να συνοδεύει υποχρεωτικά την ανάρτηση του ακινήτου σε εμφανές σημείο σε οποιοδήποτε μέσο προβολής. Στη περίπτωση που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ε.Σ.Λ. δεν έχουν την υποχρέωση να πραγματοποιήσουν εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, πρέπει όμως να αναγράφουν, τον αριθμό του Ε.Σ.Λ. σε κάθε μέσο προβολής. Επιπλέον, όλες οι καταχωρήσεις πραγματοποιούνται ανά εκμισθούμενο ακίνητο. Με την παρ. 9, για λόγους προστασίας της κατοικίας σε συγκεκριμένες περιοχές, προβλέπεται δυνατότητα καθορισμού περαιτέρω περιορισμών και προϋποθέσεων. Όπως αρχικά, να επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι 2 ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος και δεύτερον να υπάρχει καθορισμός μέγιστης διάρκειας μίσθωσης ακινήτου (90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος ή 60 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος για νησιά με λιγότερους από 10.000 κατοίκους) με δικαίωμα υπέρβασης του ορίου μόνο αν τα συνολικά εισοδήματα από το σύνολο των ακινήτων που μισθώνονται δεν υπερβαίνουν τα 12.000€ ανά έτος.

Στη τρίτη παράγραφο προβλέπεται η απαλλαγή του εισοδήματος που αποκτάται στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού από το Φ.Π.Α. καθώς και η υποχρέωση υποβολής δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής από το διαχειριστή ακινήτου εφόσον δεν διαθέτει Ε.Σ.Λ. Επιπλέον ο διαχειριστής απαλλάσσεται και από την υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Στην παράγραφο 4α καθορίζεται ότι αν ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής αναθέσει σε τρίτο πρόσωπο τη διαχείριση του ακινήτου που θα παραχωρηθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, πρέπει να δηλώσει τα στοιχεία του διαχειριστή μέσω της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Αν δεν προβεί στη συγκεκριμένη υποβολή δήλωσης θεωρείται ο ίδιος ως διαχειριστής. Στην παράγραφο 4β διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, όταν ο ένας από του συνιδιοκτήτες είναι ταυτόχρονα και ο διαχειριστής μόνο αυτός υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης. Αν το ακίνητο εκμισθώνεται με δικαίωμα υπεκμίσθωσης την υποχρέωση για την υποβολή δήλωσης έχει ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής σύμφωνα με την παράγραφο 4γ.

7.4.2 Διενέργεια ελέγχου και κυρώσεις

Στην παράγραφο 5 ορίζονται οι κυρώσεις και το πρόστιμο σε περίπτωση παραβίασης των προϋποθέσεων για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Το αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο καθορίζεται σε 5.000€, αποτελεί δημόσιο έσοδο και η επιβολή και είσπραξή του γίνεται βάσει διατάξεων του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε. Ο διαχειριστής ακινήτου έχει υποχρέωση συμμόρφωσης εντός 15 ημερών από την διαπίστωση της παράβασης, ενώ σε περίπτωση που η παράβαση επαναληφθεί εντός ενός έτους από την επιβολή του προστίμου τότε αυτό διπλασιάζεται, ενώ για κάθε επόμενη ίδια παράβαση το πρόστιμο τετραπλασιάζεται επί του αρχικού επιβληθέντος.

Σε περίπτωση που ο διαχειριστής ακινήτου παραβλέψει ή υποβάλει αναληθή Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής του επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα την ημέρα που γίνεται ο έλεγχος. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής το πρόστιμο υπολογίζεται στα 100 ευρώ. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., η οποία μπορεί να ζητήσει από τις ψηφιακές πλατφόρμες πληροφορίες ταυτοποίησης που σχετίζονται με τους διαχειριστές και με τις αναρτήσεις ακινήτων, σύμφωνα με την παρ. 7, του άρθρου 84, του Ν.4472/2017, επιβάλλονται πρόστιμα σύμφωνα με το άρθρο 54 του Ν. 4174/2013 ως ακολούθως:

- σε περίπτωση που ο φορολογούμενος υποχρεούται σε τήρηση βιβλίων και στοιχείων με βάση απλοποιημένα λογιστικά πρότυπα πρόστιμο διακόσια πενήντα (250) ευρώ, για μη υποβολή ή υποβολή εκπρόθεσμης φορολογικής δήλωσης, για μη υποβολή ή υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης παρακράτησης φόρου, για μη ανταπόκριση σε αίτημα της φορολογικής διοίκησης για παροχή πληροφοριών και στοιχείων και για μη γνωστοποίηση στη φορολογική διοίκηση του διορισμού του φορολογικού εκπροσώπου, και
- σε περίπτωση που ο φορολογούμενος υποχρεούται σε τήρηση βιβλίων και στοιχείων με βάση πλήρη λογιστικά πρότυπα πρόστιμο πεντακόσια (500) ευρώ, για μη υποβολή ή υποβολή εκπρόθεσμης φορολογικής δήλωσης, για μη υποβολή ή υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης παρακράτησης φόρου, για μη ανταπόκριση σε αίτημα της φορολογικής διοίκησης για παροχή πληροφοριών και στοιχείων και για μη γνωστοποίηση στη φορολογική διοίκηση του διορισμού του φορολογικού εκπροσώπου.

Διενέργεια ελέγχου μπορεί να πραγματοποιηθεί επίσης από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε., υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού αλλά και από την Οικονομική Αστυνομία.

7.4.3 Φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος

Η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού καθορίζεται από το άρθρο 83 του Ν. 4472/2017 οι διατάξεις του οποίου ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1/1/2017. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, στο Ν. 4172/2013 προστίθεται νέο άρθρο 39^A, το οποίο ορίζει ότι:

- Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του Ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.
- Σύμφωνα με το άρθρο 40, τα εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα:

Πίνακας 12: Κλίμακα φορολογίας εισοδήματος από ακίνητη περιουσία

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία σε €	Συντελεστής %
0 - 12.000€	15%
12.001€ - 35.000€	35%
35.000€-	45%

Πηγή: άρθρο 40, Ν.4172/2013

- Σε περίπτωση που παρέχονται οποιοσδήποτε άλλες υπηρεσίες εκτός από διαμονή και παροχή κλινοσκεπασμάτων, όπως πχ. διατροφή, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του Ν. 4172/2013, όπως ισχύει.
- Αν το εισόδημα αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού τότε θεωρείται και φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

7.5 Νομοθετική αντιμετώπιση της οικονομίας διαμοιρασμού από έννομες τάξεις του εξωτερικού

Ήδη σε πολλές χώρες και συγκεκριμένα σε μεγάλες πόλεις της Βόρειας Αμερικής και της Ευρώπης υπό την πίεση ισχυρών συνδικαλιστικών ομάδων και επιχειρηματικών ενώσεων γίνονται προσπάθειες να τεθούν αποτελεσματικοί κανόνες για τις κατοικίες της οικονομίας του διαμοιρασμού.⁵⁰

Το γεγονός πως οι διαφορετικές τουριστικές υπηρεσίες τελούν υπό την ευθύνη διαφόρων αρχών σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο έχει δημιουργήσει διάσπαρτες νομοθετικές ρυθμίσεις που για τις περισσότερες οι τοπικές κυβερνήσεις βρίσκονται ακόμη υπό διαβούλευση. Αντικείμενο αρχικής μελέτης αποτελούν η Βαρκελώνη και το Άμστερνταμ, πόλεις στις οποίες η νομοθετική προσέγγιση είναι πιο ολοκληρωμένη.

Ισπανία

Στην Ισπανία είναι γεγονός πως έχουν δημιουργηθεί διάφορα νομοθετήματα τα οποία ρυθμίζουν την βραχυχρόνια μίσθωση σε περιφερειακό επίπεδο. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το νομοθετικό πλαίσιο το οποίο εφαρμόζεται στην Καταλονία.

➤ Καταλονία

Οι αντιδράσεις των ξενοδόχων για αθέμιτο ανταγωνισμό μεταξύ αυτών και των ιδιοκτητών που παρέχουν τα σπίτια τους για βραχυχρόνια μίσθωση καθώς και η επιβολή προστίμου 30.000€ τον Ιούλιο του 2014 προς την Airbnb για παραβίαση της νομοθεσίας οδήγησε την Καταλανική κυβέρνηση στη θέσπιση προϋποθέσεων βάσει των οποίων θα επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου.

Οι τοπικές αρχές της Βαρκελώνης, έχοντας περισσότερες αρμοδιότητες για θέματα τουρισμού, εξέδωσαν το υπ' αριθμόν 159/2012 διάταγμα με το οποίο θεσμοθετήθηκε ειδικό αρχείο που θα ρυθμίζει τις κατοικίες διαμοιρασμού. Βάσει του διατάγματος, κάθε ιδιοκτήτης που επιθυμεί να νοικιάσει το ακίνητό του οφείλει να συμμορφώνεται με τα παρακάτω:⁵¹

- καθορισμός από τους δήμους σχετικά με τις περιοχές στις οποίες μπορεί να λάβει θέση η συγκεκριμένη δραστηριότητα,
- ο ιδιοκτήτης οφείλει να βρίσκεται σε επιφυλακή κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου,
- ανώτατο όριο μίσθωσης ορίζεται στις 31 ημέρες ανά έτος και τα δωμάτια μπορούν να είναι διαθέσιμα εντός μέγιστης περιόδου 4 μηνών (όχι διαδοχικά),

⁵⁰ Levellin The Playing Field, HOTREC Policy Paper On The “Sharing Economy”, November 2015, σελίδα 14

⁵¹ Αχιλλέας Κουτσοιράδης, Δημήτριος Λαγός, Οικονομικές και νομικές παράμετροι του ελληνικού τουρισμού, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2017, σελίδα 199

- μέγιστο όριο ανά διαμέρισμα είναι τα 2 δωμάτια,
- οι ιδιοκτήτες υπόκεινται σε ετήσια φορολόγηση και καταβολή φόρου 0,65 ανά διανυκτέρευση στην Βαρκελώνη και 0,45 ανά διανυκτέρευση στην υπόλοιπη Καταλονία.

Σε περίπτωση που κάποιος θέλει να νοικιάσει συγκρότημα δωματίων οφείλει να συμπεριλάβει τα ακίνητα του στο τουριστικό μητρώο της Καταλονίας και να λάβει επιπλέον συγκεκριμένη τουριστική άδεια.

Το Δεκέμβριο του 2015 η Airbnb βρέθηκε και πάλι να απασχολεί τις αρχές της Καταλονίας, οι οποίες εντόπισαν μη αδειοδοτημένες κατοικίες, κάτι που και οδήγησε σε επιβολή νέου προστίμου 60.000€ καθώς αποτελεί παράβαση σύμφωνα με την Καταλανική νομοθεσία. Ενώ το Νοέμβριο του 2016 οι τοπικές αρχές της Βαρκελώνης ανακοίνωσαν πως θα επιβάλλουν πρόστιμο 600.000€ στην Airbnb και την Homeaway εάν συνεχίσουν τη διαφήμιση των παράνομων ενοικιάσεων.

➤ Μαδρίτη

Στις περισσότερες αυτόνομες περιοχές της Ισπανίας, οι ιδιοκτήτες κατοικιών που προορίζονται για βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να λάβουν κάποια ειδική άδεια, η οποία θα πιστοποιεί ότι το εκμισθούμενο ακίνητο τηρεί πλήρως τους κανόνες υγιεινής βάσει της νομοθεσίας. Η Ισπανική πρωτεύουσα το 2014 δήλωσε πως η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου θα επιτρέπεται για διαμονή από 5 ημέρες και άνω κάτι όμως που δεν έχει βρει εφαρμογή έως σήμερα.

Ολλανδία

➤ Άμστερνταμ

Το Άμστερνταμ της Ολλανδίας αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς της Ευρώπης και παράλληλα προσφέρει πληθώρα ενοικιαζόμενων κατοικιών μέσω της πλατφόρμας Airbnb. Αν και το Άμστερνταμ έχει λιγότερο από 1 εκ. κατοίκους, προσφέρει ωστόσο περίπου 13.000 δωμάτια / διαμερίσματα εκ των οποίων τα 7.000 μέσω της Airbnb.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες, και εκτιμώντας τη θετική επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στην τουριστική ανάπτυξη της πόλης, το δημοτικό συμβούλιο του Άμστερνταμ νομιμοποίησε την ιδιωτική μίσθωση ακινήτου και έδωσε τη δυνατότητα στους κατοίκους να ενοικιάσουν τα σπίτια τους μέσω της πλατφόρμας Airbnb έπειτα και από σχετική συμφωνία.

Τον Μάρτιο του 2015, η πόλη του Άμστερνταμ, με διάταγμα που εξέδωσε καθόρισε συγκεκριμένες προϋποθέσεις βάσει των οποίων επιτρέπεται να μισθωθεί ένα ακίνητο στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού. Συγκεκριμένα απαιτούνται οι παρακάτω ενέργειες:

- προηγούμενη εγγραφή σε ειδικό δημοτικό αρχείο,
- πληρωμή δημοτικού φόρου 5% από τον ιδιοκτήτη,
- ανώτατο όριο μίσθωσης 60 ημέρες το χρόνο,
- ανώτατο όριο 4 προσώπων ανά κράτηση.

Επιπλέον, ο δήμος της πόλης απαιτεί από τους ιδιοκτήτες να τηρούν τις οδηγίες που δίνονται από την Πυροσβεστική υπηρεσία, να ενημερώνουν τους γείτονες σχετικά με την δραστηριότητα αυτή και επιπλέον παρέχει τηλεφωνικό αριθμό σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης ή καταγγελίας. Έπειτα από συμφωνία με το Άμστερνταμ, η Airbnb έχει δεσμευτεί να στέλνει e-mail στους ιδιοκτήτες ακινήτων ώστε να τους υπενθυμίζει τους κανονισμούς και παράλληλα μέσω διαδικτυακής σύνδεσης με σελίδα του δήμου υποδεικνύει στους ιδιοκτήτες να δηλώσουν ότι αποδέχονται τις σχετικές ρυθμίσεις.

Τέλος, πολλές ολλανδικές πόλεις, όπως το Ρότερνταμ, η Χάγη και η Ουτρέχτη σκέφτονται να συνάψουν παρόμοιες συμφωνίες με την Airbnb, αλλά προτιμούν να περιμένουν το αποτέλεσμα που θα έχει το «πείραμα του Άμστερνταμ». Οι προσπάθειες του Άμστερνταμ να υπάρξει συμφωνία και με άλλες πλατφόρμες εκτός από την Airbnb δεν ήταν καρποφόρες μέχρι στιγμής.⁵²

Παρακάτω θα αναλυθούν οι ρυθμίσεις που έχουν καθοριστεί και σε άλλες πόλεις της Ευρώπης :

Βέλγιο

➤ Βρυξέλλες

Βάσει νόμου που θέσπισε η περιφερειακή κυβέρνηση των Βρυξελλών, οι ιδιοκτήτες που επιθυμούν να νοικιάσουν τα σπίτια τους μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, χρειάζεται να αποκτήσουν ειδική άδεια και κωδικό μητρώου προσκομίζοντας τα παρακάτω έγγραφα:

- αποδεικτικό ιδιοκτησίας,
- ένα απόσπασμα από το ποινικό μητρώο,
- ένα ασφαλιστήριο συμβόλαιο,
- πιστοποιητικό πυρασφάλειας ελέγχου αερίου και ηλεκτρισμού,
- και σχέδιο ιδιοκτησίας.

⁵² European Parliament, The Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects, January 2016, σελίδα: 156

➤ Φλάνδρα

Η κυβέρνηση της Φλάνδρας έχει θέσει ως στόχο την απλούστευση των όρων βάσει των οποίων λειτουργούν οι πλατφόρμες διαμοιρασμού. Από τη στιγμή λοιπόν που οι κανόνες ασφαλείας τηρούνται, δεν είναι απαραίτητη η λήψη αδειάς για την δραστηριότητα ούτε η υποχρέωση εγγραφής σε κάποιο μητρώο. Σε αντίθεση με την πόλη των Βρυξελλών, η οποία επιβάλλει περισσότερους κανόνες και ελέγχους, στη Φλάνδρα επιλέγεται ο εκ των υστέρων έλεγχος.

➤ Βαλλωνία

Στη Βαλλωνική περιοχή, λόγω του ότι δεν είναι τόσο διαδεδομένη η χρήση των πλατφορμών διαμοιρασμού, η κυβέρνηση δεν έχει λάβει συγκεκριμένα μέτρα. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας απαραίτητη προϋπόθεση από τους ιδιοκτήτες αποτελεί η πιστοποίηση απλοποιημένου ελέγχου ή πυρασφάλειας.

Γερμανία

➤ Βερολίνο

Στο Βερολίνο της Γερμανίας παρατηρούνται πολλές καταχωρήσεις σπιτιών στην Airbnb λόγω της μεγάλης τουριστικής κίνησης που υπάρχει τα τελευταία χρόνια. Είναι γεγονός πως υπάρχουν περίπου 10.000-15.000 ακίνητα καταχωρημένα σε αυτή την ηλεκτρονική πλατφόρμα αριθμός που φαίνεται να αυξάνεται συνεχώς. Βάσει έρευνας που διεξήχθη από φοιτητές του πανεπιστημίου του Postman, διαπιστώθηκε ότι εκτός από το Βερολίνο, αρκετές καταχωρήσεις παρατηρούνται στο Μόναχο (περίπου 4000) και στην Κολωνία (περίπου 3000).

Τον Μάιο του 2014 οι τοπικές αρχές του Βερολίνου υιοθέτησαν ένα νόμο βάσει του οποίου απαγορεύονται οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις που δεν έχουν καταγραφεί σε ειδικό αρχείο και δεν έχουν λάβει την απαιτούμενη άδεια. Μετά την εφαρμογή του παραπάνω νόμου και κατόπιν συνεχών ελέγχων για την ορθή τήρηση του, στα τέλη του 2015, καταγράφηκαν περίπου 6.300 διαμερίσματα, 1.200 παραβιάσεις καθώς και 2.800 παρατηρήσεις σχετικές με πιθανές παραβιάσεις. Τέλος, από τον Μάιο του 2016 έχουν απαγορευτεί οι μισθώσεις ολόκληρων κατοικιών και επιτρέπεται μόνο η εκμίσθωση μεμονωμένων δωματίων μέσω της Airbnb ενώ επιπλέον έχουν θεσπιστεί μεγάλα χρηματικά πρόστιμα για τους παραβάτες.

Γαλλία

Στην Γαλλία έχει εφαρμοστεί νόμος που απλουστεύει τη χρήση των πλατφορμών διαμοιρασμού σχετικά με το ζήτημα της αδειοδότησης. Κρίσιμο σημείο αποτελεί αν η κατοικία αποτελεί κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία του ιδιοκτήτη. Στο Παρίσι, καθώς και σε άλλες γαλλικές πόλεις, όπως η Μασσαλία και η Λυών δεν απαιτείται ειδική άδεια εάν το ακίνητο αποτελεί την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη. Επιπλέον, η χρήση των πλατφορμών διαμοιρασμού είναι νόμιμη εφόσον συμφωνεί με την ισχύουσα νομοθεσία που έχει ψηφιστεί από τη Γαλλική Εθνοσυνέλευση που απαιτεί δήλωση των συναλλαγών που εκτελούνται προς τις φορολογικές αρχές. Πιο συγκεκριμένα, στο Παρίσι η Airbnb έχει δημιουργήσει μηχανισμό που συλλέγει και καταβάλλει φόρο 0,83€ ανά διανυκτέρευση και ανά άτομο για λογαριασμό των ιδιοκτητών ενώ ο συγκεκριμένος μηχανισμός αναμένεται να επεκταθεί σταδιακά και σε άλλες γαλλικές πόλεις. Το Μάρτιο του 2016 μετά από συμφωνία του Παρισιού με την Airbnb έγινε γνωστό πως επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου με μέγιστο όριο τις 120 ημέρες ανά έτος, ενώ όσοι ξεπεράσουν αυτό το όριο πρέπει να δηλώσουν το ακίνητό τους ως τουριστικό κατάλυμα. Οι αρχές του Παρισιού εκτιμούν ότι το 60-70% των ιδιοκτητών έχουν υπερβεί το όριο και δεν έχουν λάβει την απαιτούμενη άδεια. Για το λόγο αυτό, η πόλη του Παρισιού έθεσε σε λειτουργία ένα νέο site με την ονομασία *pendata.paris.fr* δείχνοντας τα νόμιμα καταχωρημένα ακίνητα ως μία προσπάθεια ενθάρρυνσης και άλλων ιδιοκτητών με σκοπό να δηλώσουν τα ακίνητα τους. Τέλος, κάτι το οποίο δεν έχει αποσαφηνιστεί πλήρως είναι το κατώτατο όριο εισοδήματος, σύμφωνα με το οποίο, το εισόδημα από τη χρήση της πλατφόρμας αποτελεί εισόδημα από εμπορική δραστηριότητα. Αυτό το οποίο συζητείται πάντως είναι η φορολογική απαλλαγή για έσοδα από την οικονομία του διαμοιρασμού ποσού 5.000€ και κάτω, ενώ για έσοδα πάνω από το όριο αυτό θα ισχύουν οι φορολογικές και νομικές διατάξεις ως έχουν.

Ηνωμένο Βασίλειο

Είναι γεγονός πως στο Ηνωμένο Βασίλειο εφαρμόζονταν αυστηροί νόμοι σχετικά με τη μίσθωση ακινήτου οι οποίοι χρονολογούνται από το 1970. Ωστόσο, από τον Μάρτιο του 2015, επιτρέπεται βάσει νέας νομοθεσίας, η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού για διάστημα έως 90 ημέρες το χρόνο χωρίς την υποχρέωση λήψης άδειας και χωρίς την προϋπόθεση εγγραφής σε τοπικό αρχείο.

Ιταλία

Η Ιταλία αποτελεί για την Airbnb την τρίτη παγκόσμια αγορά μετά τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και τη Γαλλία. Στην Ιταλία, το Μάιο του 2017 ψηφίστηκε νόμος για μισθώσεις μεταξύ ιδιωτών με ανώτατο όριο τις 30 ημέρες. Οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες συλλέγουν στοιχεία σχετικά με τις μισθώσεις και τα υποβάλλουν στην αρμόδια για τα έσοδα ιταλική αρχή.

➤ Μιλάνο

Τον Οκτώβριο του 2015 οι περιφερειακές αρχές του Μιλάνου αποφάσισαν ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης οφείλουν να τηρούν τους ίδιους κανόνες φορολογίας με τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και να καταβάλλουν τους προβλεπόμενους φόρους (όπως ο φόρος διαμονής). Ακόμη, απαιτείται εξακρίβωση στοιχείων και ταυτότητας του τουρίστα και ενημέρωση των αρχών για τις σχετικές πληροφορίες με σκοπό τη διεξαγωγή στατιστικών ελέγχων.

Η.Π.Α.

Στις Η.Π.Α. υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση της οικονομίας διαμοιρασμού ανά Πολιτεία. Το 2010, όταν η Airbnb πρωτοεμφανίστηκε στη Νέα Υόρκη, το νομοθετικό σώμα του κράτους για να προστατέψει τις μόνιμες κατοικίες, επέβαλε αυστηρούς κανονισμούς και κυρώσεις στους ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παρόλα αυτά, η Airbnb συνέχισε να αναπτύσσεται και το 2017 είχε 45.983 καταχωρήσεις ακινήτων. Στη Νέα Υόρκη εφαρμόζεται νόμος που περιορίζει τη βραχυχρόνια μίσθωση απαγορεύοντας την ενοικίαση κατοικίας κάτω των 30 ημερών ανά έτος, ενώ παράλληλα ορίζονται βάσει νόμου τα πρότυπα ασφαλείας και κατοίκησης. Σε περίπτωση παραβίασης των κανονισμών τα πρόστιμο και οι κυρώσεις μπορούν να ξεπεράσουν τα 75.000\$. Στο Σαν Φρανσίσκο ανώτατο όριο ανά έτος το 2016 ήταν οι 60 ημέρες με την υποχρεωτική εγγραφή σε μητρώο ενώ από το 2017 και μετά το όριο αυτό αυξήθηκε στις 90 ημέρες ανά έτος. Στη Σάντα Μόνικα, οι τοπικές αρχές απαγόρευαν τις μισθώσεις κατοικιών για κάτω από 30 ημέρες, επιτρέποντας την ενοικίαση ακινήτων στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού εφόσον έχουν εγγραφεί σε ειδικό αρχείο και με την υποχρέωση της καταβολής φόρων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Τέλος, το Κεμπέκ του Καναδά αποτελεί την πρώτη περιοχή που έχει νομιμοποιήσει αυτές τις κατοικίες.

Πίνακας 13: Συγκεντρωτικός πίνακας αντιμετώπισης της οικονομίας διαμοιρασμού σε τουριστικές πόλεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης

	ΙΣΠΑΝΙΑ (Βαρκελώνη) <ul style="list-style-type: none">- υπ' αριθμόν 159/2012 διάταγμα- εγγραφή σε ειδικό μητρώο- καταβολή φόρου ανά διανυκτέρευση- μέγιστο όριο μίσθωσης 31 ημέρες- καθορισμός από τις τοπικές αρχές σχετικά με την τοποθεσία- μέγιστο όριο ανά διαμέρισμα τα 2 δωμάτια
	ΟΛΛΑΝΔΙΑ (Άμστερνταμ) <ul style="list-style-type: none">- εγγραφή σε ειδικό δημοτικό αρχείο- πληρωμή δημοτικού φόρου 5% από τον ιδιοκτήτη- ανώτατο όριο μίσθωσης 60 ημέρες το χρόνο- ανώτατο όριο 4 προσώπων ανά κράτηση
	ΓΕΡΜΑΝΙΑ (Βερολίνο) <ul style="list-style-type: none">- απαγόρευση μίσθωσης ολόκληρων κατοικιών- επιτρεπτή η εκμίσθωση μεμονωμένων δωματίων
	ΓΑΛΛΙΑ (Παρίσι) <ul style="list-style-type: none">- δυνατότητα εκμίσθωσης κύριας κατοικίας- πληρωμή τουριστικού φόρου 0,83€ανά διανυκτέρευση- μέγιστο όριο μίσθωσης 120 ημέρες- λειτουργία του site <i>pendata.paris.fr</i>
	ΙΤΑΛΙΑ (Μιλάνο) <ul style="list-style-type: none">- ανώτατο όριο μίσθωσης οι 30 ημέρες- καταβολή φόρων- εξακρίβωση ταυτότητας τουρίστα
	ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ (Λονδίνο) <ul style="list-style-type: none">- βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου μέχρι 90 ημέρες- δεν χρειάζεται λήψη άδειας και εγγραφής σε τοπικό αρχείο βάσει νομοθεσίας από το Μάρτιο του 2015
	ΒΕΛΓΙΟ (Βρυξέλλες) <ul style="list-style-type: none">- απόκτηση ειδικής άδειας και κωδικού μητρώου- προσκόμιση εγγράφων

Πηγή εικόνων: <https://en.wikipedia.org>

7.6 Το ρυθμιστικό πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Η θέση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε στις 2/6/2016 Ανακοίνωση, η οποία περιλαμβάνει κατευθυντήριες οδηγίες για τη συνεργατική οικονομία, διευκρινίζοντας μια σειρά από βασικά ζητήματα που αντιμετωπίζουν τόσο οι φορείς της αγοράς όσο και οι δημόσιες αρχές.⁵³ Αυτό το οποίο θεωρεί επιβεβλημένο η Επιτροπή είναι η χορήγηση έγκρισης ή άδειας, για λόγους δημοσίου συμφέροντος, με όσο το δυνατόν συντομότερες διαδικασίες και με τη χρήση βέλτιστων πρακτικών. Σχετικά με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες που λειτουργούν ως διαμεσολαβητές, σε ημερήσια διάταξή της, η Επιτροπή υποστηρίζει πως δεν θα πρέπει να υπόκεινται σε άδειες ή εγκρίσεις αλλά έχουν την υποχρέωση καταβολής φόρων, όπως ο φόρος εισοδήματος εταιριών καθώς και ο Φ.Π.Α. Παράλληλα, η Επιτροπή τονίζει πως η απαγόρευση μιας δραστηριότητας στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού θα πρέπει να αποτελεί μόνο έσχατη λύση και ενθαρρύνει τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης να υιοθετήσουν μια ισορροπημένη προσέγγιση.

Περαιτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση στο πλαίσιο της στρατηγικής της για την ψηφιακή ενιαία αγορά ολοκλήρωση μία αξιολόγηση για την σημασία που έχουν οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες στη λειτουργία της οικονομίας του διαμοιρασμού. Παρότι προς το παρόν δεν έχουν δοθεί σχετικές ρυθμίσεις κοινοτικού δικαίου, οι βασικές κατευθύνσεις που έχουν δοθεί από το Συμβούλιο Ανταγωνιστικότητας, σχετίζονται με την ενθάρρυνση της νεοφυούς επιχειρηματικότητας που συνδέεται με την οικονομία του διαμοιρασμού, την προαγωγή του υγιούς ανταγωνισμού και τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος (όπως την σωστή εφαρμογή του εργατικού δικαίου, την προστασία του περιβάλλοντος και τον σεβασμό των εύλογων δικαιωμάτων των συναλλασσόμενων).⁵⁴

Η θέση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου

Από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο έχουν επιχειρηθεί διάφορες προσπάθειες ρύθμισης της οικονομίας διαμοιρασμού με διάφορα νομοθετήματα. Με απόφασή του, το Δεκέμβριο του 2015, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, τόνισε πως η ισχύουσα νομοθεσία για την οικονομία διαμοιρασμού δεν ήταν η κατάλληλη ώστε να εξασφαλίζει ένα κανονιστικό πλαίσιο με ισότιμους όρους ανταγωνισμού για τις επιχειρήσεις, το οποίο θα προάγει το θετικό επιχειρησιακό κλίμα και την καινοτομία. Επιπλέον, αυτό το οποίο επισημάνθηκε είναι ότι πρέπει να εφαρμοστούν ρυθμίσεις μεταξύ των δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες ενώ οι εταιρίες

⁵³ Αχιλλέας Κουτσουράδης, Δημήτριος Λαγός, Οικονομικές και νομικές παράμετροι του ελληνικού τουρισμού, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2017, σελίδα 201

⁵⁴ Αιτιολογική έκθεση Ν. 4472/2017, σελίδα 31

θα πρέπει να ενημερώνουν τους χρήστες που συμμετέχουν στην οικονομία του διαμοιρασμού σχετικά με την υποχρέωση τήρησης της νομοθεσίας.⁵⁵

Με το ψήφισμα «*προς μία πράξη ψηφιακής ενιαίας αγοράς*», που εξέδωσε το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο τον Ιανουάριο του 2016, αναγνώρισε την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και τις ευκαιρίες που αυτή παρέχει στην οικονομία της Ευρωπαϊκής Ένωσης ενώ εξέφρασε την ανησυχία του σχετικά με τις διαφορετικές πολιτικές που ακολουθούνται από τα κράτη-μέλη. Παράλληλα κάλεσε τις κυβερνήσεις της Ε.Ε. να εξασφαλίσουν πως η προσέγγισή τους είναι η κατάλληλη ώστε να προαχθεί η ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού. Τέλος, με απόφασή του, το Φεβρουάριο του 2016, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο αναγνώρισε την σημασία της οικονομίας διαμοιρασμού και δήλωσε πως πρέπει να εφαρμόζεται με ίσους όρους ανταγωνισμού για όλους και με σκοπό την προστασία των καταναλωτών.

Συμβουλευτικές Επιτροπές

Η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, με γνωμοδότησή της το Μάιο του 2016 τόνισε πως η οικονομία του διαμοιρασμού χρειάζεται να συμμορφώνεται με τις ισχύουσες εθνικές και διεθνείς νομοθετικές διατάξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης κυρίως όσον αφορά την προστασία των καταναλωτών ενώ το Δεκέμβριο του 2016 πρότεινε τη δημιουργία ενός ανεξάρτητου ευρωπαϊκού οργανισμού αξιολόγησης για της ηλεκτρονικές πλατφόρμες.

Ακόμη, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή των Περιφερειών, τον Δεκέμβριο του 2015 δήλωσε πως η οικονομία του διαμοιρασμού θα πρέπει να ρυθμίζεται από τις τοπικές και περιφερειακές αρχές σύμφωνα με την αρχή της τοπικής αυτονομίας ενώ εξέφρασε και την άποψη της πως η Ευρωπαϊκή Ένωση θα πρέπει να υποστηρίζει αυτές τις δραστηριότητες που έχουν μόνο θετικές κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Η θέση της Hotrec

Η Hotrec, συνειδητοποιώντας πως τα μέλη της δέχονται άμεσα τις αρνητικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού, έλαβε θέση προτείνοντας τη θέσπιση ενός ολοκληρωμένου ρυθμιστικού πλαισίου για την οικονομία του διαμοιρασμού. Αρχικά θεωρεί πως για τις κατοικίες της οικονομίας διαμοιρασμού θα πρέπει οι ιδιοκτήτες να λαμβάνουν ειδική άδεια καθώς και να υπάρξει θέσπιση από τα κράτη κανόνων ασφαλείας και πυρασφάλειας. Οι καταχωρήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού θα πρέπει να γίνονται δημόσια σε κάθε περιοχή και ο αριθμός αδειάς να είναι ορατός σε

⁵⁵ European Parliament, Tourism and the Sharing Economy, January 2017, σελίδα 9

κάθε ηλεκτρονική πλατφόρμα που καταχωρείται το ακίνητο. Επιπλέον, η Hotrec θεωρεί επιβεβλημένη την ύπαρξη ελεγκτικών μηχανισμών και την επιβολή κυρώσεων καθώς και την ύπαρξη στατιστικών στοιχείων ώστε να υπάρξει αξιολόγηση αυτής της δραστηριότητας. Περαιτέρω, για τη διασφάλιση της φορολογικής ισότητας προτείνεται η επιβολή φόρου ανά διανυκτέρευση από τις τοπικές αρχές, η είσπραξη αυτού από τις ψηφιακές πλατφόρμες και η απόδοσή του για λογαριασμό του ιδιοκτήτη στο δημόσιο ταμείο.

Ακόμη, σημαντικό κρίνεται να υπάρχει ενημέρωση στις περιοχές που υπάρχει δραστηριότητα οικονομίας διαμοιρασμού. Πρέπει να υπάρχει σεβασμός προς τους διαχειριστές και τους γείτονες ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα ζωής και η ασφάλεια των κατοίκων. Η Hotrec προτείνει επιπλέον, την καθιέρωση μηχανισμών του κράτους που θα ελέγχει αυτές τις κατοικίες προκειμένου να υπάρχει ισορροπημένη διασπορά ανά κτήριο και γειτονιά ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής για να προστατευθεί η διαθεσιμότητα στέγασης για τους μόνιμους κατοίκους. Σημαντικό επίσης θεωρεί, να υπάρχει ένα ανώτατο όριο ημερών μίσθωσης, επισκεπτών ανά κατοικία και αριθμού ακινήτων ανά ιδιοκτήτη.

Ακόμη, κρίνεται σκόπιμο να υπάρχει ενημέρωση στις περιοχές που υπάρχει δραστηριότητα οικονομίας διαμοιρασμού. Πρέπει να υπάρχει σεβασμός προς τους διαχειριστές και τους γείτονες ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα ζωής και η ασφάλεια των κατοίκων. Η Hotrec προτείνει επιπλέον, την καθιέρωση μηχανισμών του κράτους που θα ελέγχει αυτές τις κατοικίες προκειμένου να υπάρχει ισορροπημένη διασπορά ανά κτήριο και γειτονιά ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής για να προστατευθεί η διαθεσιμότητα στέγασης για τους μόνιμους κατοίκους. Σημαντικό επίσης θεωρεί, να υπάρχει ένα ανώτατο όριο ημερών μίσθωσης, επισκεπτών ανά κατοικία και αριθμού ακινήτων ανά ιδιοκτήτη.

Επιπλέον, η Hotrec προτείνει την εφαρμογή ρυθμίσεων πάνω σε πέντε πυλώνες ώστε να υπάρξει μια «δίκαιη» συνεργατική οικονομία:⁵⁶

Εγγραφή: οποιοσδήποτε επιθυμεί να νοικιάσει ένα δωμάτιο / διαμέρισμα θα πρέπει να λάβει άδεια και να εγγραφεί σε τοπικό αρχείο, ενώ οι πλατφόρμες θα πρέπει να συνεργάζονται με τις αρχές ώστε όσοι δεν έχουν έγκυρη εγγραφή να διαγράφονται. Ακόμη, οι πλατφόρμες πρέπει να μοιράζονται δεδομένα που θα βοηθήσουν τις αρχές να επιβάλλουν τη νομοθεσία. Μέσω αυτής της διαδικασίας θα είναι δυνατή παρακολούθηση και ο έλεγχος ώστε να περιοριστεί η παράνομη ενοικίαση και να επιτευχθεί η προστασία του καταναλωτή.

Κατώτατο όριο μίσθωσης: Οι αρχές θα πρέπει να είναι υπεύθυνες για την εφαρμογή κατώτατων ορίων βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά έτος. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να υπάρχει και κατώτατο όριο επισκεπτών ανάλογα με τον τόπο του ακινήτου, την

⁵⁶ HOTREC, Policy Priorities for a responsible and fair 'collaborative' economy, February 2017

τοπική ζήτηση, τα πρότυπα υγείας και ασφάλειας αλλά και τους οικοδομικούς κώδικες. Αυτή η εφαρμογή θα ενισχύσει τον υγιή ανταγωνισμό και την ισορροπία στην αγορά της χρήσης κατοικιών.

Φορολογία: προϋπόθεση λειτουργίας των κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελεί η συμμόρφωση με φορολογικές υποχρεώσεις και η καταβολή φόρων ομοίων με αυτών των επιχειρήσεων όταν το εισόδημα τους φτάσει ένα συγκεκριμένο όριο. Η συμμόρφωση με τη φορολογική νομοθεσία αποτελεί βασική προϋπόθεση για τον δίκαιο ανταγωνισμό και την εξασφάλιση των δημοσίων εσόδων.

Υγιεινή και ασφάλεια: η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου πρέπει ακόμη να υπόκειται σε ελέγχους και επιθεωρήσεις σχετικά με την προστασία και την ασφάλεια, τους κανόνες υγιεινής ενώ οι ενοικιαστές πρέπει να είναι υπεύθυνοι για την επαλήθευση των στοιχείων ταυτοποίησης σύμφωνα με την νομοθεσία της Ε.Ε.

Ευθύνη: οι ενοικιαστές, οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες και οι αρχές πρέπει να αναλάβουν τις υποχρεώσεις τους προς τον καταναλωτή ενώ οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες και οι ενοικιαστές πρέπει να αναλάβουν τις υποχρεώσεις τους προς τις τοπικές αρχές καθώς ακόμη πρέπει να υπάρξουν και επαρκείς ασφαλιστικοί μηχανισμοί που θα συνεργάζονται με τις αρχές οι οποίες θα επιβάλλουν κυρώσεις όπου θεωρείται επιβεβλημένο με σκοπό τη διασφάλιση μιας υπεύθυνης συνεργατικής οικονομίας. Μόνο μία τέτοια συλλογική συνεργασία μπορεί να συμβάλει σε μία δίκαιη οικονομία διαμοιρασμού.

Κεφάλαιο 8. Επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού

8.1 Θετικές επιπτώσεις

Η συνεργατική οικονομία αποτελεί μία καινοτόμα δραστηριότητα, στην οποία οι συναλλαγές είναι ταχύτερες και με χαμηλότερο κόστος ενώ παράλληλα προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες στους πολίτες, τους επιχειρηματίες και στους καταναλωτές. Πιο συγκεκριμένα, το γεγονός πως προσφέρει χαμηλού κόστους διαμονή καθιστά τον τουριστικό προορισμό περισσότερο ανταγωνιστικό. Υπάρχουν περιοχές τις οποίες ο τουρίστας δεν θα επέλεγε να επισκεφθεί αν δεν υπήρχε αυτός ο εναλλακτικός καταλυματικός τρόπος, εξαιτίας της ύπαρξης υψηλών τιμών στα ξενοδοχειακά καταλύματα. Το γεγονός πως υπάρχει αυτή η «εναλλακτική λύση» βοηθάει σημαντικά στην αναγνωσιμότητα κάποιων περιοχών και ενισχύει την ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και σε άλλους κλάδους καθώς οι τουρίστες κάνουν χρήση και άλλων υπηρεσιών (π.χ. ενοικίαση αυτοκινήτου) με αποτέλεσμα να αφήνουν κέρδη και σε αυτούς τους τομείς. Επιπλέον, η βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών σε χώρες με μεγάλη ανεργία όπως η Ελλάδα, δίνει στους ιδιοκτήτες την ευκαιρία να έχουν ένα σημαντικό μηνιαίο εισόδημα. Ακόμη, η εργασία σε αυτό το τομέα μπορεί να ευνοεί τους ανθρώπους που επιθυμούν να εργάζονται από το σπίτι (π.χ. γυναίκες με παιδιά) καθώς διευκολύνονται εφόσον δεν χρειάζεται να μετακινηθούν και έχουν την δυνατότητα να δουλεύουν μέσω υπολογιστή.

8.2 Φορολογική ανισότητα και αθέμιτος ανταγωνισμός⁵⁷

Η εμφάνιση της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα και κυρίως στον καταλυματικό κλάδο δημιούργησε ζητήματα φορολογικής αντιμετώπισης καθώς όπως προέκυψε και από την παραπάνω ανάλυση, των φορολογικών υποχρεώσεων για τα τουριστικά καταλύματα και για τις ενοικιάσεις μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, προκύπτει ζήτημα φορολογικής ανισότητας.

Σύμφωνα και με το σύνταγμα (άρθρο 4 και 5), η αρχή της φορολογικής ισότητας απαιτεί τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών υποχρεώσεων, βάσει πολλών παραγόντων, χωρίς οποιαδήποτε ευνοϊκή ή δυσμενή διάκριση για ορισμένους φορολογούμενους. Για να γίνει κατανοητό αν υπάρχει ίση κατανομή του φορολογικού βάρους στον τομέα της τουριστικής διαμονής θα πρέπει να γίνει μια σύγκριση μεταξύ των φόρων που καταβάλλονται από τα τουριστικά καταλύματα και αυτών που καταβάλλονται από τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού. Αρχικά, όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω τα τουριστικά καταλύματα

⁵⁷ Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου, Ιούλιος 2017, σελίδα 52 - 53

φορολογούνται για το εισόδημα που αποκτούν με συντελεστή 29% ενώ για τις υπηρεσίες διαμονής ο ΦΠΑ ανέρχεται σε 13% και για τις υπόλοιπες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις σε 24%. Επιπλέον, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις επιβαρύνονται με τα τέλη παρεπιδημούντων, τα δημοτικά τέλη και από 1/1/2018 από το φόρο διαμονής ανά διανυκτέρευση. Από την άλλη πλευρά, τα εισοδήματα που προκύπτουν από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις φορολογούνται όπως και τα έσοδα από ενοίκια, με συντελεστή 15%-45% ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος.

Η ύπαρξη των κατοικιών που προσφέρονται για βραχυχρόνια μίσθωση εγείρει επιπλέον και το ζήτημα της υποκατάστασης αυτών σε σχέση με τα ξενοδοχειακά καταλύματα. Ενώ τα καταλύματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν ακολουθούν κάποια διαδικασία αδειοδότησης και δεν επιβαρύνονται από το χρηματικό κόστος, από την άλλη πλευρά τα ξενοδοχειακά καταλύματα, υπόκεινται σε γνωστοποίηση που απαιτεί την ύπαρξη δικαιολογητικών ώστε να διασφαλίζεται η ασφάλεια και η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Το γεγονός πως παρέχουν την ίδια υπηρεσία (διαμονή) αλλά δεν αντιμετωπίζονται από το κράτος με τον ίδιο τρόπο δημιουργεί προβλήματα αθέμιτου ανταγωνισμού και προκαλούνται στρεβλώσεις κυρίως σε επίπεδο τιμών. Το γεγονός πως προϊόντα που προσφέρουν την ίδια υπηρεσία φορολογούνται διαφορετικά οδηγεί την αγορά να λειτουργεί αναποτελεσματικά και επιπλέον επιφέρει μεγάλη απώλεια δημοσίων εσόδων. Βάσει έρευνας που πραγματοποιήθηκε από την εταιρία Grant Thornton A.E. το 2017 με τίτλο «*η φοροδοτική ικανότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου*» προκύπτει ότι αν τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού φορολογηθούν ισάξια με τα υπόλοιπα τότε θα υπάρξει για το κράτος μία πρόσθετη ετήσια εισροή περίπου ίση με 340 εκατ. ευρώ.

Τέλος, το προβλεπόμενο πρόστιμο των 5.000€ σε περίπτωση παραβίασης του νομοθετικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, δεν λειτουργεί αποτρεπτικά καθώς είναι πολύ χαμηλό εφόσον για τα ακίνητα της οικονομίας διαμοιρασμού το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει μισθώματα ενός μήνα ή ακόμη και λίγων ημερών, αν αναλογιστεί κιόλας κανείς ότι το αντίστοιχο πρόστιμο για τις επαύλεις του Ν. 4179/2013 προβλέπεται στα 50.000 ευρώ.

8.3 Ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών

Ένα πολύ σημαντικό ζήτημα που προκύπτει από τη διαφορετική αντιμετώπιση μεταξύ κατοικιών που ενοικιάζονται στα πλαίσια της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τουριστικών καταλυμάτων αποτελεί η ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρουν.

Η λειτουργία ενός τουριστικού καταλύματος διέπεται από ένα νομικό πλαίσιο βάσει του οποίου πρέπει να τηρούνται ορισμένα κριτήρια ώστε να διασφαλίζεται η

προσωπική ασφάλεια και η δημόσια υγεία. Στο πλαίσιο αυτό μεταξύ άλλων προβλέπεται η έκδοση πιστοποιητικού πυρασφάλειας, η σωστή λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος και η γενικότερη τήρηση κανόνων ασφαλείας. Τα ακίνητα της οικονομίας διαμοιρασμού από την άλλη πλευρά, δεν διέπονται από νομικές διατάξεις σχετικά με τις υπηρεσίες που προσφέρουν ούτε υπόκεινται σε κανόνες ίδρυσης και λειτουργίας.

Ως συνέπεια των παραπάνω, εγείρονται ζητήματα σχετικά με την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού. Ουσιαστικά, δημιουργούνται ερωτήματα σχετικά με το επίπεδο υγειονομικής ασφάλειας, που δύναται αυτά τα καταλύματα να παρέχουν, ενώ παράλληλα αμφισβητούνται τα υφιστάμενα μέτρα που διασφαλίζουν την αστική ευθύνη και τη δημόσια ασφάλεια. Από τη στιγμή που απουσιάζει ένα πλαίσιο ελέγχου οι επισκέπτες είναι πιθανό να εκτεθούν σε συνθήκες διαμονής που δεν εγγυώνται την προσωπική τους ασφάλεια και ακεραιότητα. Δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης προτύπων δημόσιας υγείας, ενώ δημιουργούνται κίνδυνοι που σχετίζονται με τη σωματική και περιουσιακή ασφάλεια των επισκεπτών.⁵⁸ Επιπλέον, το γεγονός πως η προσφορά τουριστικών υπηρεσιών απαιτεί και κάποιο επίπεδο εξειδίκευσης δημιουργεί το ζήτημα κατά πόσο οι ιδιοκτήτων των ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού είναι σε θέση να προσφέρουν ένα ικανοποιητικό επίπεδο υπηρεσιών φιλοξενίας.

Ένα ακόμη πρόβλημα που προκύπτει από την άνηση μεταχείριση είναι κατά πόσο οι θεσμικοί φορείς μπορούν να λειτουργήσουν αποτελεσματικά. Το γεγονός πως οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού δεν τηρούν τους βασικούς κανόνες λειτουργίας, αλλά αντιπροσωπεύουν ένα μέρος της τουριστικής αγοράς, δημιουργεί στρεβλώσεις σχετικά με το κατά πόσο οι φορείς του κράτους μπορούν να προάγουν την ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών.

Σε περίπτωση παροχής υποβαθμισμένων τουριστικών υπηρεσιών αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα την γενικότερη υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της χώρας μας. Το γεγονός πως ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες ανάπτυξης στη Ελλάδα δεν αφήνει όμως περιθώρια για οποιαδήποτε υποβάθμιση. Εν αντιθέσει, θα πρέπει η οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό, όπως και ο υπόλοιπος καταλυματικός κλάδος, να στοχεύει στη συνεχή αναβάθμιση και εξέλιξη του τουριστικού προϊόντος.⁵⁹

⁵⁸ Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Λειτουργία και Επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, Σεπτέμβριος 2015, σελίδα 27

⁵⁹ *ibid*: σελίδα 27-28

8.4 Λοιπές επιπτώσεις

Με το νέο νομικό πλαίσιο, προκύπτουν επιπλέον θέματα προστασίας του καταναλωτή καθώς δεν καλύπτονται τα κενά σε επίπεδο δικαίου του καταναλωτή αλλά κυρίως σε επίπεδο ενοχικού δικαίου, διότι οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες ως διαμεσολαβητές επιδιώκουν οι συνεννοήσεις να γίνονται μεταξύ εκμισθωτή και τουρίστα ενώ παράλληλα προσπαθούν να αποποιηθούν κάθε ευθύνη σε περίπτωση που προκύψει κάποιο πρόβλημα. Για διαφορές που μπορεί να προκύψουν μεταξύ μισθωτή – τουρίστα και του εκμισθωτή θα πρέπει να εφαρμοστούν οι δικονομικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις περιπτώσεις των μισθωτικών διαφορών. Συνεπώς, ο εκμισθωτής δεν μπορεί να κάνει π.χ. χρήση των ευεργετικών διατάξεων της ξενοδοχειακής νομοθεσίας για άμεση αποβολή του χρήστη από το κατάλυμα όταν δεν τηρούνται οι όροι συμφωνίας ενώ η τυχόν άρνηση πληρωμής ή η κακή χρήση του ακινήτου θα κριθούν από τα πολιτικά δικαστήρια με σημαντικές καθυστερήσεις.⁶⁰

Ακόμη, παρατηρούνται και σημαντικά ζητήματα που αφορούν την εργασία και την απασχόληση. Η πλατφόρμα διαμοιρασμού προσφέρει εργασία μόνο στα κεντρικά της γραφεία, θεωρεί τον εαυτό της ως ενδιάμεσο και όχι ως εργοδότη ενώ οι εργαζόμενοι της είναι ουσιαστικά αυτοαπασχολούμενοι. Αυτό συνεπάγεται ότι στερούνται δικαιώματα (π.χ. σχετικά με ατυχήματα ή αρρώστιες) ενώ πληρώνουν οι ίδιοι τις εισφορές τους για την κοινωνική ασφάλιση ή συνταξιοδότηση. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω σημειώνεται μείωση των τακτικών θέσεων εργασίας, δημιουργία άτυπων θέσεων εργασίας και αύξηση των outsourcing⁶¹ συμβάσεων.⁶²

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει επιπλέον και άλλες επιπτώσεις όπως οι κοινωνικές. Οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στη χώρα μας, η αυξανόμενη ανεργία, και τα χαμηλά εισοδήματα, σε συνδυασμό με την μεγάλη τουριστική κίνηση και την απουσία ελέγχων και φορολόγησης της οικονομίας διαμοιρασμού συνέβαλλαν στην ανάπτυξη αυτού του φαινομένου και στη μείωση της υγιούς επιχειρηματικότητας. Ακόμη, το γεγονός πως τα παραδοσιακά καταλύματα χάνουν κέρδη έχει αρνητικό αντίκτυπο και στην εργασία, καθώς η επιχειρήσεις για να εξασφαλίσουν την βιωσιμότητα τους αναγκάζονται να αφήσουν ένα ποσοστό εργαζομένων. Οι αρνητικές επιδράσεις που προκαλούνται κυρίως στα φορολογικά έσοδα και στην εργασία δυσχεραίνουν την αποτελεσματική άσκηση κοινωνικής πολιτικής. Οι εκμισθωτές ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού δεν συνεισφέρουν αναλογικά στα δημόσια έσοδα καθώς δεν φορολογούνται ισάξια με τους υπόλοιπους επιχειρηματίες

⁶⁰ Αχιλλέας Κουτσουράδης, Δημήτριος Λαγός, Οικονομικές και νομικές παράμετροι του ελληνικού τουρισμού, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2017, σελίδα 195

⁶¹ Ο όρος *Outsourcing* (υπεργολαβία) χρησιμοποιείται σε διάφορες περιπτώσεις, αλλά γενικά προϋποθέτει την ανάθεση μιας εργασίας/δραστηριότητας (συνήθως μιας που γίνεται από τον ίδιο τον κάτοχο της δραστηριότητας) σε κάποιο εξωτερικό συνεργάτη για εκτέλεση

⁶² www.hotelmag.gr

και παράλληλα μπορούν να επιβαρύνουν περαιτέρω την οικονομία καθώς είναι πιθανόν να δηλώνουν χαμηλό εισόδημα ή να καταγράφονται ως άνεργοι.⁶³

Επιπρόσθετα, η οικονομία διαμοιρασμού φέρει και ορισμένες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Παρά το γεγονός ότι μία διανυκτέρευση συνεπάγεται υψηλότερη κατανάλωση ενέργειας από εκείνη σε μία κατοικία, χρειάζεται να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι το εισόδημα που δημιουργεί η οικονομία διαμοιρασμού λόγω του σκιάδους χαρακτήρα του, διοχετεύεται κατά βάση στην κατανάλωση, προκαλώντας ένα πρόσθετο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Σημαντικό επίσης, είναι το γεγονός πως η προσφορά των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς προκαλεί την ανατίμηση των μισθωμάτων της περιοχής καθώς μειώνει την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους αλλά και για άλλες κατηγορίες όπως είναι οι φοιτητές ή οι εργαζόμενοι που μεταθέτονται.⁶⁴ Τέλος, ενώ σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις ή περιφέρειες οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν τον πρώτο λόγο για τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού, στην Ελλάδα απουσιάζει πλήρως ο ρόλος τους.

⁶³ Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Λειτουργία και Επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, Σεπτέμβριος 2015, σελίδα: 29

⁶⁴ *ibid*: σελίδα: 5

Συμπεράσματα - Προτάσεις

Στη παρούσα εργασία έγινε προσπάθεια καταγραφής του νομικού πλαισίου μέσα στο οποίο δραστηριοποιούνται τα τουριστικά καταλύματα στην Ελλάδα. Η προσπάθεια καταγραφής της ισχύουσας νομοθεσίας δεν ήταν εύκολη καθώς διανύουμε μία περίοδο κατά την οποία η χώρα μας υφίσταται συνεχείς νομοθετικές αλλαγές με τροποποιήσεις και καταργήσεις νομοθετημάτων σε όλους τους τομείς. Για το λόγο αυτό, οι νομικές διατάξεις που αναφέρονται, είναι αυτές που ισχύουν κατά τη δημοσίευση της παρούσας. Ακόμη, πρέπει να αναφερθεί, πως η τουριστική νομοθεσία βρίσκεται διάσπαρτη σε διάφορους νόμους γεγονός που καθιστά δύσκολη την συγκέντρωση των πληροφοριών και την κατανόηση αυτής από το μελετητή.

Η ανάπτυξη του καταλυματικού κλάδου στη χώρα μας συμβάλλει σημαντικά στην αύξηση της τουριστικής κίνησης αλλά και στην γενικότερη οικονομική ανάπτυξη. Παρά το γεγονός ότι με το νέο καθεστώς αδειοδότησης απλοποιείται η διαδικασία ίδρυσης ενός τουριστικού καταλύματος, οι νέες αλλαγές που έχουν επέλθει κυρίως στις φορολογικές υποχρεώσεις των καταλυμάτων, αναμένεται να επηρεάσουν την ρευστότητα και την βιωσιμότητα αυτών, κυρίως των μικρών οικογενειακών επιχειρήσεων.

Και ενώ ο ξενοδοχειακός και ο γενικότερος καταλυματικός κλάδος υφίσταται το «βάρος» των νέων φορολογικών αλλαγών έχει να αντιμετωπίσει και μία ακόμη πρόκληση που φαίνεται να αναπτύσσεται συνεχώς τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς. Η ύπαρξη των ηλεκτρονικών πλατφορμών, μέσω των οποίων οι τουρίστες έχουν την δυνατότητα να νοικιάσουν κάποιο ακίνητο για λίγες μέρες με πολύ χαμηλό κόστος, μπορεί να στερήσει σημαντική πληρότητα αλλά και έσοδα από τα ξενοδοχεία αλλά και από το κράτος.

Παρά το γεγονός ότι στη χώρα μας υπάρχει πλέον νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τις μισθώσεις κατοικιών στα πλαίσια την οικονομία του διαμοιρασμού, ωστόσο εξακολουθούν να υπάρχουν ζητήματα άνισης φορολογικής μεταχείρισης μεταξύ αυτών και των υπόλοιπων τουριστικών καταλυμάτων. Το γεγονός πως προσφέρουν την ίδια υπηρεσία, αυτή της διαμονής, αλλά αντιμετωπίζονται από το κράτος διαφορετικά οδηγεί σε αναποτελεσματική λειτουργία της αγοράς. Αυτό το οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί αρχικά είναι η παρέμβαση του κράτους ώστε να επανεξετασθεί αν η συνεισφορά των φορολογουμένων στα δημόσια βάρη είναι δίκαιη. Για παράδειγμα, ο φόρος διαμονής που αναμένεται να επιβληθεί στα ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια, μπορεί να θεσπιστεί και για τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού, να εισπράττεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και αντιστοίχως να καταβάλλεται στο κράτος. Επιπλέον, κρίσιμο στοιχείο, αποτελεί η δημιουργία ενός πιο ολοκληρωμένου νομοθετικού πλαισίου, το οποίο θα ρυθμίζει και άλλα θέματα, όπως είναι η προστασία των ξενοδοχειακών και λοιπών επιχειρήσεων εκμετάλλευσης καταλυμάτων ώστε να μην έχουν ζημίες εξαιτίας της ανεξέλεγκτης

δράσης της οικονομίας διαμοιρασμού. Γενικότερα, η Πολιτεία πρέπει να βρει τρόπους για την αρμονική συνύπαρξη των καταλυμάτων της οικονομίας διαμοιρασμού με τα υπόλοιπα καταλύματα με στόχο πάντα την ανάπτυξη του τουρισμού της χώρας και την παροχή υψηλού επιπέδου τουριστικών υπηρεσιών. Καθοριστικής επίσης σημασίας θα αποτελούσε και η διεύρυνση των αρμοδιοτήτων των τοπικών και περιφερειακών αρχών σχετικά με τα θέματα του τουρισμού ώστε να υπάρξει ρύθμιση ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες και τον τρόπο ζωής κάθε περιοχής.

Αναμφίβολα, η οικονομία διαμοιρασμού έχει συντελέσει στην ανάπτυξη τουριστικών προορισμών ανά τον κόσμο και είναι δύσκολο να περιοριστεί πόσο μάλλον να εξαλειφθεί. Αυτό το οποίο θα ήταν σημαντικό, τουλάχιστον μεταξύ των κρατών – μελών της ευρωπαϊκής ένωσης, είναι η ύπαρξη μίας ενιαίας νομοθετική αντιμετώπιση του φαινομένου με στόχο την προστασία των καταναλωτών, των επιχειρηματιών αλλά και όσων δραστηριοποιούνται στον τομέα της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Βιβλιογραφία

α/ Έντυπη

- Αντωνία Ευθυμιάτου – Πουλάκου, Τουριστικό Δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2015
- Αντωνία Ευθυμιάτου – Πουλάκου, Τουριστική Νομοθεσία, Εκδόσεις Interbooks, 2004
- Αχιλλέας Κουτσουράδης – Δημήτριος Λαγός, Οικονομικές και Νομικές Παράμετροι του ελληνικού τουρισμού, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αύγουστος 2017
- Δημήτρης Γ. Λαγός, Τουριστική οικονομική, Εκδόσεις Κριτική ΑΕ, 2005
- Δημήτρης Μυλωνόπουλος, Δίκαιο του εμπορίου, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, Οκτώβριος 2012
- Δημήτρης Μυλωνόπουλος, Τουριστικό Δίκαιο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, 2016
- Ληξουριώτης Ιωάννης, Εφαρμογές Εργατικού Δικαίου, 2017
- Μιλτιάδης Λογοθέτης, Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001
- Μιλτιάδης Λογοθέτης, Τουριστική Γεωγραφία, Αθήνα 1981,
- Μιλτιάδης Δ. Μπουλέρος, Πρακτικός Οδηγός Ασφαλιστικού Εργατικού και Συνταξιοδοτικού Δικαίου, Εκδόσεις Αρναούτη, 2016
- Νίκος Σγουρινάκης – Βαγγέλης Μιχελινάκης – Ορέστης Βλησμάς – Βασίλειος Χρήστος Ναούμ, Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα / Ερμηνευτική Προσέγγιση και παραδείγματα, Εκδόσεις Οικονομική Βιβλιοθήκη, 2016
- Σταματόπουλος Δημήτρης – Σταματόπουλος Πάρης – Σταματόπουλος Γιάννης, Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Forin - Σταματόπουλος, Νοέμβριος 2015
- Σταματόπουλος Δημήτρης – Καραβοκύρης Αντώνης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων, Εκδόσεις Forin - Σταματόπουλος, Μάρτιος 2017
- Στέλιος Βαρβαρέσος, Τουρισμός – οικονομικές προσεγγίσεις, Εκδόσεις Προπομπός, Αύγουστος 2000
- Ψυχομάνης Σπύρος, Τουριστικό Δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2003
- Carson L. Jenkins – Leonard J. Lickorish, Μια εισαγωγή στον τουρισμό, Εκδόσεις Κριτική, 2004

β/ Αρθρογραφία

- Georgios Petropoulos, An economic review of the collaborative economy, 2017
- Christopher Coopman, the sharing economy and consumer protection Regulation: The Case of Policy Change, May 2015
- Citizens Housing and & Planning Council, Sleeping Around / Short-term rentals and housing in New York City, March 2017
- Deni Vitkovic, The Sharing Economy: Regulation and the EU Competition Law, August 2016
- Department for Communities and Local Government, Promoting the Sharing Economy, Policy on short – term use of residential property in London, February 2015
- Eurocities, Sharing cities: a sharing economy that delivers benefits for citizens, March 2017
- European Committee of the Regions, the sharing economy, June 2016
- European Institute of Public Administration, Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects, February 2016
- European Tourism Forum, Collaborative Economy in the tourism sector, 2016
- European Parliament, A European agenda for the collaborative economy, November 2016
- European Parliament, The Cost of non-Europe in the sharing economy / economic, social and legal challenges and opportunities, January 2016
- European Parliament, Tourism and the Sharing Economy, January 2017
- Hatzopoulos Vasilis and Sofia Roma, Caring for sharing? The collaborative economy under the EU Law, February 2017
- Herbert Batrik, Johannes Lutter, Eugen Antalovsky, The Big Transformers Sharing-Und On- Demand-Economy auf dem Vormarsch, Europaforum Wien, Februar 2015
- HOTREC, Policy Paper On The “Sharing Economy”, Levellin The Playing Field, November 2015
- HOTREC, Policy Priorities for a responsible and fair ‘collaborative’ economy, February 2017

- Maurizio Cesarani, Florin Nechita, Tourism and the Sharing Economy, An Evidence from Airbnb Usage in Italy and Romania, 2017
- Peter Bancroft - David Thorpe - Joe Otten, The Sharing Economy, December 2016
- Prof. Dr. Justus Haucap, Dusseldorf Institute for Competition Economics, The Sharing Economy: Potential Efficiency Gains and Regulatory Requirements, March 2017

γ/ Μελέτες

- Ι.Τ.Ε.Π. Διάρθρωση και χαρακτηριστικά του Ξενοδοχειακού κλάδου, 2017
- Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε. Διερεύνηση των επιπτώσεων του φόρου διαμονής στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, 2017
- Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Λειτουργία και Επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, Σεπτέμβριος 2015
- Μελέτη της Grant Thornton A.E. για το Ξ.Ε.Ε., Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου, Ιούλιος 2017
- ΣΕΤΕ, Ελληνικός Τουρισμός, Εξελίξεις – Προοπτικές, Ιούλιος 2016
- PwC, Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe, April 2016

δ/ Ηλεκτρονικές Διευθύνσεις

www.capital.gr

www.europa.eu

www.kathimerini.gr

www.lawspot.gr

www.lsa.gr

www.gnto.gov.gr

www.grhotels.gr

www.huffingtonpost.gr

www.hotelmag.gr

www.mintour.gov.gr/

www.naftemporiki.gr

www.sete.gr

www.statistics.gr

www.taxheaven.gr

Παράρτημα 1

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Τάξη NACE	Υποκατηγορία NACE
55.10 Ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα	55.10.01 Ξενοδοχεία 55.10.02 Ξενώνες Φιλοξενίας Νέων 55.10.03 Σύνθετα τουριστικά καταλύματα 55.10.04 Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels) 55.10.05 Ξενοδοχειακά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων
55.20 Καταλύματα διακοπών και άλλα καταλύματα	55.20.01 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα– τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) 55.20.02 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα– τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες 55.20.03 Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα
55.30 Χώροι κατασκήνωσης, εγκαταστάσεις για οχήματα αναψυχής και ρυμουλκούμενα οχήματα	55.30.01 Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping)

Παράρτημα 2

17742

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Τεύχος Β' 1750/19.05.2017

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ				
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ				
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ				
Αριθμ. Πρωτ. :		Αριθμός Γνωστοποίησης:		
Νέα <input type="checkbox"/>		Μεταβολή <input type="checkbox"/>		Ακύρωση <input type="checkbox"/>
A.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΦΟΡΕΑ ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ			
Είδος επιχείρησης	Νομικό Πρόσωπο <input type="checkbox"/>	Φυσικό Πρόσωπο <input type="checkbox"/>		
Επωνυμία νομικού προσώπου / Ονοματεπώνυμο φυσικού προσώπου		Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.		
ΑΦΜ	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.		Αριθμός ΜΗΤΕ /ΓΕΜΗ	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
ΑΔΤ				
Ονοματεπώνυμο νομίμου εκπροσώπου	Όνομα	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.	Επίθετο	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Στοιχεία επικοινωνίας	Τηλέφωνο	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.	E-mail	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
B.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ			
Ταχυδρομική Διεύθυνση	Περιφερειακή Ενότητα			
	Δήμος			

	Οδός	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.	Αριθμός	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Γεωγραφικές Συντεταγμένες	Γεωγραφικό μήκος	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.	Γεωγραφικό πλάτος	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Γ.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΣΚΟΥΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ			
Κωδικός NACE Δραστηριότητας	Τάξη NACE			
	Υποκατηγορία NACE			
Τίτλος τουριστικού καταλύματος (εφ' όσον προβλέπεται):				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΣΤΕΡΩΝ 1* <input type="checkbox"/> 2* <input type="checkbox"/> 3* <input type="checkbox"/> 4* <input type="checkbox"/> 5* <input type="checkbox"/>				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΛΕΙΔΙΩΝ ⁵ 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/>				
⁵ Εφόσον το μη κύριο κατάλυμα έχει κατηγοριοποιηθεί)				
ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ : ΔΩΜΑΤΙΑ _____ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ - ΚΛΙΝΕΣ.....				
ΘΕΣΕΙΣ _____ - ΑΤΟΜΑ / ΟΙΚΙΣΚΟΙ - ΚΛΙΝΕΣ(ΓΙΑ CAMPING)				
Δ.	ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ			
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΩΝ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ: ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ		Υπεύθυνος λειτουργίας (ονοματεπώνυμο/ ΑΔΤ)		

Ε. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ <input type="checkbox"/> ΕΙΔΟΣ/ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ: Α. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ <input type="checkbox"/> Β. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΚΥΡΙΟ ΛΟΓΟ ΟΙΝΟΠΝΕΥΜΑΤΩΔΩΝ ΠΟΤΩΝ <input type="checkbox"/> ΠΑΙΔΟΤΟΠΟΙ <input type="checkbox"/>	Υπεύθυνος λειτουργίας (ονοματεπώνυμο/ ΑΔΤ)
Ημερομηνία υποβολής (ηη.μμ.εεεε)	Νόμιμος εκπρόσωπος / Ιδιοκτήτης (ονοματεπώνυμο)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α (για τουριστικά καταλύματα)

Αριθμός άδειας δόμησης ή αρ. πρωτ. βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3843/2010 ή του ν. 4178/2013	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Αριθμός Πρωτοκόλλου Πιστοποιητικού πυρασφάλειας	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Αριθμός Πρωτοκόλλου Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.) ή υπαγωγής σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ)	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Αριθμός βεβαίωσης του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Ξ.Ε.Ε.) & αριθμός απόφασης περί έγκρισης διακριτικού τίτλου	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Κωδικός πληρωμής παραβόλου	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β (για κολυμβητικές δεξαμενές)	
Αριθμός άδειας δόμησης ή αρ. πρωτ. βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3843/2010 ή του ν. 4178/2013	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Αριθμός ή κωδικός πληρωμής παραβόλου	Κάντε κλικ εδώ για να εισάγετε το κείμενο.
Όνοματεπώνυμο υπεύθυνου Μηχανικού	αρ. μητρώου ΤΕΕ/ΕΕΤΕΜ

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 17 Μαΐου 2017

Οι Υπουργοί

Αναπληρωτής Υπουργός
Οικονομίας και Ανάπτυξης
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΑΡΙΤΣΗΣ

Τουρισμού
ΕΛΕΝΑ ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ

Παράρτημα 4

Π.Κ. 1/18.2.2016

ΣΥΛΛΟΓΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

“Για τους όρους αμοιβής και εργασίας των εργαζομένων στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις όλης της χώρας”

Σήμερα την 16^η Φεβρουαρίου 2016 στα γραφεία της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων που βρίσκονται στην Αθήνα (οδός Σταδίου αρ.24) οι υπογράφωντες:

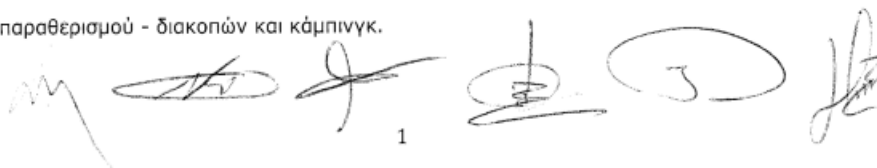
1. **Πανελλήνια Ομοσπονδία Εργατών Επισιτισμού και Υπαλλήλων Τουριστικών Επαγγελματιών**, νόμιμα εκπροσωπούμενη από τους κκ. Παναγιώτη Προύτζο, Πρόεδρο του Δ.Σ., Γεώργιο Χότζογλου, Γενικό Γραμματέα του Δ.Σ. και Παναγιώτη Κούκο, Μέλος του Δ.Σ. και
2. **Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων (Π.Ο.Ξ.)**, νόμιμα εκπροσωπούμενη από τους κκ. Γιάννη Α. Ρέτσο, Πρόεδρο του Δ.Σ., Γρήγορη Τάσιο, Γενικό Γραμματέα του Δ.Σ. και Σπυρίδωνα Γαλιατσάτο, μέλος του Δ.Σ.

Συμφώνησαν και συναποδέχθηκαν την κατάρτιση της παρούσας εθνικής κλαδικής συλλογικής σύμβασης εργασίας, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως εξής:

Άρθρο 1

Πεδίο Εφαρμογής

Με την παρούσα συλλογική ρύθμιση καθορίζονται οι όροι αμοιβής και εργασίας και οι εν γένει σχέσεις των εργαζομένων σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που λειτουργούν σε αστικά κέντρα, σε τόπους θερινών διαμονών, σε λουτροπόλεις και σε αρχαιολογικούς τόπους όλης της χώρας, με τη μορφή του ξενοδοχείου, ξενώνα οικοτροφείου, επιχείρησης επιπλωμένων διαμερισμάτων, επιχειρήσεις θερέτρων από τουριστικούς οικίσκους (μπαγκαλούς), μοτέλ, τουριστικού περιπτέρου και κέντρου παραθερισμού - διακοπών και κάμπινγκ.



1

Άρθρο 2

Κατηγορίες μισθωτών

Οι μισθωτοί στους οποίους αφορά η παρούσα σύμβαση αποκαλούνται ξενοδοχοϋπάλληλοι και κατατάσσονται σύμφωνα με την ειδικότητά τους και ανεξαρτήτως φύλου, στις εξής τέσσερις (4) κατηγορίες:

Κατηγορία Α: Υπάλληλος υποδοχής (ρεσεψιονίστ), μαιτρ, υπομαιτρ (ή κάπταιν), θυρωρός Α, νυχτοθυρωρός Α, μπουφетζής Α, προϊστάμενος υπνοδωματίων και κοινοχρήστων χώρων και μάγειρας Α.

Κατηγορία Β: Προϊστάμενος πλυντηρίου και λινόθηκης, βοηθός υποδοχής, θυρωρός Β, σερβιτόρος τραπεζαρίας - σαλονιού ή ορόφων (θαλαμηπόλος), μπάρμαν ή μπάρμειντ και μάγειρας Β

Επίσης με την προϋπόθεση ότι θα προτιμήσουν την παρούσα Συλλογική Σύμβαση Εργασίας, οι τηλεφωνητές, οι ελεγκτές ή ταμπλίστες και οι μαϊνκουραντιέ.

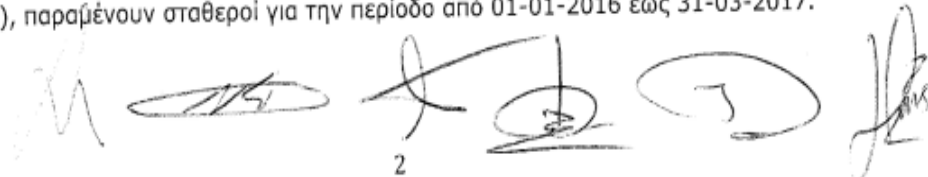
Κατηγορία Γ: Βοηθός σερβιτόρου, οροφοκόμος (βαλές), θυρωρός υπηρεσίας, βοηθός θυρωρείου ή μπουφέ ή εστιατορίου ή μπαρ ή λινόθηκης, γκρουμ, ντόρμαν ή εξωτερικός θυρωρός, λινόθηκάριος, εφόσον δεν καλύπτονται από άλλη συλλογική σύμβαση ή διαιτητική απόφαση και μάγειρας Γ και καμαριέρης - α.

Κατηγορία Δ: Πλύντρια, σιδερώτρια, καθαρίστρια κοινοχρήστων χώρων, μοδίστρα, λαντζέρης, λουτρονόμος, προϊστάμενος και βοηθός ιατρείου.

Άρθρο 3

Βασικοί μηνιαίοι μισθοί και ημερομίσθια

α. Οι βασικοί μηνιαίοι μισθοί των εργαζομένων που υπάγονται στην παρούσα όπως έχουν διαμορφωθεί σύμφωνα με την από 30-12-2013 Σ.Σ.Ε. (Π.Κ. 14/31-12-2013), παραμένουν σταθεροί για την περίοδο από 01-01-2016 έως 31-03-2017.



2

Οι ανωτέρω βασικοί μισθοί αυξάνονται από την 01-04-2017 κατά ποσοστό 1% και διαμορφώνονται ως εξής:

- **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α:** 838,48 ευρώ
- **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β:** 820,80 ευρώ
- **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ:** 804,55 ευρώ
- **ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Δ:** 768,84 ευρώ

β. Ομοίως το ημερομίσθιο των εκτάκτως προσλαμβανομένων, όπως έχει διαμορφωθεί σύμφωνα με την από 30-12-2013 Σ.Σ.Ε. (Π.Κ. 14/31-12-2013), παραμένει σταθερό για την περίοδο από 01-01-2016 έως 31-03-2017.

Από την 01-04-2017 αυξάνεται κατά ποσοστό 1% και διαμορφώνεται ως εξής:

- για τους σερβιτόρους σε 63,76 ευρώ
- για τους βοηθούς σερβιτόρων σε 55,60 ευρώ.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω ημερομίσθιο καταβάλλεται στους δικαιούχους για απασχόλησή τους μέχρι 8 ωρών και συμπεριλαμβάνονται σ' αυτό οι προσαυξήσεις για τυχόν εργασία κατά τις Κυριακές και εορτές, καθώς και για εργασία κατά τις νυκτερινές ώρες.

γ. Σε ό,τι αφορά στην καταβολή των επιδομάτων Χριστουγέννων και Πάσχα ισχύουν τα αναφερόμενα στο Προσάρτημα της παρούσας ΚΣΣΕ, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της.

Άρθρο 4

Διατήρηση διατάξεων- Αρχή ευνοϊκότερης Ρύθμισης

Α. Όροι προηγούμενων συλλογικών ρυθμίσεων (ΣΣΕ, ΔΑ) που δεν καταργούνται ή τροποποιούνται με την παρούσα ή δεν αντίκεινται στους όρους της, διατηρούνται σε ισχύ.

Β. Ευνοϊκότεροι όροι αμοιβής και εργασίας που προβλέπονται από ατομική σύμβαση, νόμους, διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις, συλλογικές ρυθμίσεις, κανονισμούς εργασίας, επιχειρησιακή συνθήκη, δεν θίγονται από τις διατάξεις της παρούσας και εξακολουθούν να ισχύουν.

Άρθρο 5

Τα μέρη συμφωνούν να επιδιώξουν την κήρυξη γενικώς υποχρεωτικής της παρούσας ΚΣΣΕ σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.1876/1990.

Άρθρο 6

Χρόνος ισχύος

Η ισχύς της παρούσας αρχίζει από την 01.01.2016 και λήγει την 31.12.2017.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΕΡΓΑΤΩΝ ΕΠΙΣΙΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΩΝ**



ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΡΟΥΤΖΟΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΟΤΖΟΓΛΟΥ



ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΥΚΟΣ



**ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ
ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ**



ΓΙΑΝΝΗΣ Α. ΡΕΤΣΟΣ



ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΤΑΣΙΟΣ



ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΓΑΛΙΑΤΣΑΤΟΣ



ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

Το παρόν προσαρτάται στην παρούσα ΣΣΕ «Για τους όρους αμοιβής και εργασίας των εργαζομένων στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις όλης της χώρας» και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΕΠΙΔΟΜΑΤΩΝ ΧΡΙΣΤΟΥΓΕΝΝΩΝ ΚΑΙ ΠΑΣΧΑ

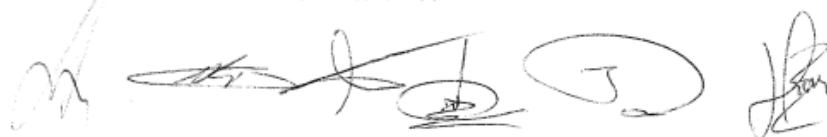
Μισθωτοί, των οποίων η εργασιακή σχέση με τον υπόχρεο εργοδότη δεν διήρκεσε ολόκληρο το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την καταβολή πλήρων επιδομάτων Χριστουγέννων και Πάσχα, δικαιούνται:

Α) για επίδομα εορτών Χριστουγέννων ποσό ίσο με 2/25 του μηνιαίου μισθού ή δύο ημερομίσθια, ανάλογα με το συμφωνημένο τρόπο αμοιβής, για κάθε δεκαεννιά μέρες διάρκειας της εργασιακής σχέσης και

Β) για επίδομα εορτών Πάσχα ποσό ίσο με το 1/15 του μισού μηνιαίου μισθού ή ένα ημερομίσθιο, ανάλογα με το συμφωνημένο τρόπο αμοιβής, για κάθε οκτώ μέρες διάρκειας της εργασιακής σχέσης.

Τα επιδόματα εορτών Χριστουγέννων και Πάσχα υπολογίζονται βάσει των πράγματι καταβαλλομένων τακτικών αποδοχών, εφόσον αυτές είναι ίσες ή ανώτερες των νομίμων. Τακτικές αποδοχές θεωρούνται ο μισθός ή το ημερομίσθιο καθώς και κάθε άλλη παροχή (είτε σε χρήμα είτε σε είδος) που καταβάλλεται από τον εργοδότη ως συμβατικό ή νόμιμο αντάλλαγμα της παρεχόμενης εργασίας τακτικά κάθε μήνα ή επαναλαμβάνεται περιοδικά κατά ορισμένα διαστήματα του χρόνου. Τακτικές αποδοχές αποτελούν, μεταξύ άλλων το επίδομα αδείας, η αμοιβή για τακτική νόμιμη υπερωριακή εργασία, υπερεργασία, εργασία την Κυριακή, σε αργίες, σε νυχτερινές ώρες, τα πριμ παραγωγικότητας, όταν χορηγούνται κατ' επανάληψη σε τακτά χρονικά διαστήματα κλπ.

Κατά τα λοιπά ισχύουν και ενσωματώνονται στην παρούσα οι διατάξεις του Ν. 1082/1980, της Υπουργικής Απόφασης (ΥΑ) 19040/1981 (Οικονομικών και Εργασίας) (ΦΕΚ Β 742), όπως τροποποιήθηκε από την ΥΑ 2006743/538/0022/1991 (ΦΕΚ Β 170), της ΥΑ 19344/1980 (ΦΕΚ Β 1298) όπως συμπληρώθηκε από την ΥΑ 11520/1995 (ΦΕΚ Β 374) και της ΥΑ 18796/1989 (ΦΕΚ Β 21), σχετικά με τους όρους, το χρόνο καταβολής, το ύψος και τον τρόπο υπολογισμού των επιδομάτων εορτών στους μισθωτούς όλης της Χώρας που απασχολούνται με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου καθώς και σε ειδικές κατηγορίες μισθωτών.



Παράρτημα 5

Number of Apartments Available per city 2015								
Company	State of origin	Paris	London	Berlin	Barcelona	Amsterdam	Brussels	World
Airbnb	USA	40.000	20-30.000	12.000	12.000	11.000	-	2.000.000
Homeaway	USA	8.000	4.500	1.900	5.000	1.700	-	1.000.000
Housetrip	UK	4.500	-	-	-	-	-	
Wimdu	GERMANY	-	-	-	-	-	-	300.000
Flipkey	USA	-	-	-	-	-	-	300.000

Source: European Parliament, The Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects, January 2016, page: 150, table 2