



**ΝΕΑ ΚΥΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΩΝ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ
ΣΕ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ (TIME SHARING)**



Σύμφωνα με την προσφάτως εκδοθείσα **Υπουργική απόφαση με αριθμό 22432/2024** (ΦΕΚ Β 7352/31.12.2024), είναι δυνατή η **υπαγωγή**, υπό προϋποθέσεις, ορισμένων κατηγοριών **τουριστικών καταλυμάτων**, σε **καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης (time sharing)**. Με τη δημοσίευση της ως άνω απόφασης, καταργείται η υπό στοιχεία Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 απόφαση Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας «Υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε χρονομεριστική μίσθωση». Υπενθυμίζουμε ότι σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις χρονομεριστικές μισθώσεις (ν. 1652/1996), με τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης ο **εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στον μισθωτή**, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη **χρήση τουριστικού καταλύματος** και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς παρεπόμενες υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο **μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε**.



➤ **ΠΟΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΥΠΑΧΘΟΥΝ ΣΕ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ** (μόνοι οι χώροι που προορίζονται για διανυκτέρευση – διαμονή)

- ❖ **Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα¹ και Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα** (Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) και Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες) υπό τις προϋποθέσεις ότι: **ι)** έχουν καταταγεί στην κατηγορία των 3 αστέρων και άνω, εφόσον πρόκειται για κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, **ιι)** λειτουργούν νόμιμα και έχουν λάβει όλες τις κατά νόμο άδειες, **ιιι)** Το μέγιστο ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας του καταλύματος, που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δεν υπερβαίνει το 70% της συνολικής δυναμικότητάς του.
- ❖ **Υπό κατασκευή νέα τουριστικά καταλύματα** από τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής τους άδειας (η ισχύς της οριστικής σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης άρχεται με την παράδοση του ολοκληρωμένου καταλύματος στον μισθωτή και γνωστοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία).

➤ **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΕ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Ο φορέας λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος υποχρεούται να υποβάλει στην αρμόδια για τη λειτουργία του καταλύματος υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού, με βάση τη δυναμικότητα και το είδος του τουριστικού καταλύματος, αίτημα υπαγωγής συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα έγγραφα.

➤ **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η Υπουργική απόφαση προβλέπει το **ελάχιστο περιεχόμενο** που πρέπει να έχει η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, ο δε φορέας λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος υποχρεούται να γνωστοποιεί εγγράφως στην αρμόδια υπηρεσία αντίγραφο εκάστης σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης που καταρτίζεται για το τουριστικό κατάλυμα, όπως και κάθε τροποποίησης αυτής ενώ τηρεί βιβλίο στο οποίο να καταχωρούνται με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά το σύνολο των συμβάσεων.

¹ Εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος



➤ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Στα τουριστικά καταλύματα τα οποία υπάγονται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, ο φορέας λειτουργίας του καταλύματος συντάσσει μονομερώς «Κανονισμό λειτουργίας της τουριστικής μονάδας», ο οποίος περιέχει βασικές ρυθμίσεις για τα δικαιώματα συμμετοχής των χρονομεριστικών μισθωτών επί περιοριστικά αναφερόμενων ζητημάτων. Ο Κανονισμός αποτελεί υποχρεωτικό παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και οι χρονομεριστικοί μισθωτές προσχωρούν υποχρεωτικά σε αυτόν υπογράφοντας σχετική δήλωση στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης.

➤ ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Σε περίπτωση που ο φορέας λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Τουρισμού ανακαλεί την απόφαση υπαγωγής του καταλύματος στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

➤ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Τα δικαιώματα των μισθωτών προστατεύονται μέσω της Γενικής Συνέλευσης μισθωτών, δικαίωμα συμμετοχής στην οποία έχει κάθε μισθωτής από τη σύναψη της σχετικής σύμβασης, υπό την προϋπόθεση προηγούμενης παράδοσης του μισθίου σε αυτόν. Οι συμβαλλόμενοι είναι δυνατό να περιλάβουν στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και άλλους τρόπους προστασίας των δικαιωμάτων του μισθωτή, όπως εμπράγματα ασφάλειες, τραπεζικές εγγυήσεις ειδική ασφάλιση κ.λπ., ρυθμίζοντας με βάση την αρχή ελευθερίας των συμβάσεων και όλες τις σχετικές λεπτομέρειες.

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης