
**Νομοθετικές εξελίξεις σύμφωνα με τον
νέο Ν. 5170/2025 του Υπουργείου
Τουρισμού**

Προσφάτως δημοσιεύθηκε ο ν. 5170/2025 (ΦΕΚ Α' 6/20-01-2025) για την «*Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων και ειδικότερες διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών υποδομών*» ο οποίος περιλαμβάνει -μεταξύ άλλων- τη θέσπιση προδιαγραφών για ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης, διατάξεις περί κατάταξης τουριστικών επιχειρήσεων βάσει περιβαλλοντικών κριτηρίων και την τροποποίηση κανονισμών για τη λειτουργία τουριστικών, τεχνικών και λοιπών επιχειρήσεων.

- Επίσης, προβλέπει **μεταρρυθμίσεις για τη διευκόλυνση έργων τουριστικών υποδομών και την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης.**
- Στο παρόν παρουσιάζονται κωδικοποιημένα οι κυριότερες ρυθμίσεις του.

- Προβλέπεται η κατάταξη σε κατηγορίες περιβαλλοντικής απόδοσης για **κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα** της περ. α΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 4276/2014 και δύνανται να κατατάσσονται επίσης και τα **ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα** της υποπερ. γγ΄ της περ. β΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 4276/2014.
- Ως αρμόδιος φορέας για την κατάταξη των ανωτέρω καταλυμάτων ορίζεται το **Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)**, το οποίο υποχρεούται να εκδίδει πιστοποιητικό κατάταξης κατόπιν αιτήσεως της επιχείρησης.
- Το πιστοποιητικό κατάταξης εκδίδεται από την **κεντρική υπηρεσία ή τα περιφερειακά γραφεία του Ξ.Ε.Ε.**, κατόπιν ελέγχου συμμόρφωσης με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές.
- Το Ξ.Ε.Ε., σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), εξουσιοδοτεί **διαπιστευμένους μηχανικούς για τη διενέργεια ελέγχων** και καταρτίζει κατάλογο εξουσιοδοτημένων προσώπων.

- Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Τουρισμού προβαίνουν σε **ελέγχους**, προκειμένου να διαπιστώσουν τη συμμόρφωση με τις προδιαγραφές που ίσχυαν κατά την αρχική κατάταξη. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ψευδής κατάταξη σε ανώτερη κατηγορία χωρίς να πληρούνται οι απαιτούμενες προϋποθέσεις, προβλέπεται η **διακοπή λειτουργίας της δραστηριότητας και η σφράγιση της εγκατάστασης**, μέχρι την προσκόμιση νέου πιστοποιητικού.

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

- Για την έκδοση ΚΥΑ των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, μετά από εισήγηση του Ξ.Ε.Ε. και του Τ.Ε.Ε., για τον **καθορισμό του αριθμού των κατηγοριών, των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών, των κριτηρίων βαθμολόγησης και της διαδικασίας κατάταξης** για (α) κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και (β) ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα.
- Για την έκδοση Απόφασης του Υπουργού Τουρισμού, μετά από εισήγηση του Ξ.Ε.Ε. και του Τ.Ε.Ε., με την οποία θα καθορίζονται **ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού κατάταξης** που χορηγεί το Ξ.Ε.Ε., καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.
- Για την έκδοση Απόφασης του Υπουργού Τουρισμού, μετά από εισήγηση του Ξ.Ε.Ε. και του Τ.Ε.Ε., με την οποία θα καθορίζεται **το ανώτατο ύψος της αμοιβής που καταβάλλουν οι αιτούντες για τη χορήγηση του πιστοποιητικού κατάταξης**, αναλόγως του αριθμού των δωματίων των προς κατάταξη καταλυμάτων.

- Προστέθηκαν στα δικαιολογητικά τα οποία απαιτείται να υποβληθούν προς έγκριση στην αρμόδια Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Τουρισμού σε περίπτωση τροποποίησης ή απόκλισης έργων σε σχέση με την αρχικά εγκεκριμένη χωροθέτηση σε **μαρίνα** πριν ή κατά τη διάρκεια υλοποίησής τους: **(α)** για την περίπτωση επουσιώδους απόκλισης, το αντίστοιχο έγγραφο ή πράξη της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής είτε **(β)** σε περίπτωση διαφοροποίησης μικρής κλίμακας, πρωτοκολλημένη κοινοποίηση προς την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή αυτής της διαφοροποίησης.
- Προστέθηκε η **σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΚΕΣΠΑ) ως προϋπόθεση για τη νομιμοποίηση έργων και εγκαταστάσεων σε τουριστικούς λιμένες που λειτουργούσαν έως την 1/01/2022.** Η νομιμοποίηση αφορά έργα που έχουν υλοποιηθεί πέραν των ορίων της αρχικής χωροθέτησης ή χωρίς σχετική άδεια και πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, κατόπιν σύμφωνης γνώμης της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων. Επιπλέον, απαιτείται η υπαγωγή των αιτούντων στις διατάξεις του νόμου 4495/2017 για τις υπερβάσεις δόμησης, όπως ισχύει κάθε φορά, καθώς και η περιβαλλοντική αδειοδότηση για τη συνέχιση της λειτουργίας των έργων, η οποία εξασφαλίζεται πλέον με τη σύμφωνη γνώμη του ΚΕΣΠΑ.



- Προστίθεται η δυνατότητα **εκτέλεσης έργων εγκατάστασης αγωγών για την άντληση και απάντληση θαλασσίου ύδατος, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί σε κολυμβητική δεξαμενή** νομίμων κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων.
- Περιλαμβάνει επίσης τη **κατασκευή των αναγκαίων έργων**, όπως αντλιοστάσια και χώρους για εξοπλισμό και προσωπικό για τη λειτουργία και συντήρησή τους.



- Τροποποιείται ο ορισμός των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων πολυτελούς διαβίωσης (**glamping**).
- Τα Κέντρα αναζωογόνησης (**spa**) τίθενται πλέον διακριτά από τις εγκαταστάσεις ιαματικού τουρισμού.
- Πριν την έναρξη λειτουργίας ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας (condo hotels) παρέχεται η δυνατότητα **σταδιακής λειτουργίας τμημάτων τους** (π.χ. ειδικών τουριστικών υποδομών, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος) που ανεγείρονται **σε συνδυασμό με το ξενοδοχείο**. Αυτά τα τμήματα αναπτύσσονται σε διακριτούς περατωμένους χώρους που προβλέπονται από την οικεία πολεοδομική άδεια ή αναθεώρησή της και **πρέπει να πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις** για τη λειτουργία τους, να διαθέτουν ανεξάρτητη είσοδο, τεχνική και λειτουργική αυτοτέλεια και πιστοποιητικό πυροπροστασίας, και να έχουν γνωστοποιήσει τη λειτουργία τους σύμφωνα με τον ν. 4442/2016.

- Ορίζεται ότι η αδειοδότηση των δωματίων προσωπικού των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ανήκει στην υπηρεσία που αδειοδοτεί το κατάλυμα, ενώ τα δωμάτια προσωπικού δεν υπάγονται στον νόμο 4442/2016 και δηλώνονται σε ειδικό πεδίο στη γνωστοποίηση του ξενοδοχείου. **Ο αριθμός των κλινών αυτών δεν προσμετράται στη συνολική δυναμικότητα του καταλύματος.**
- Επιτρέπεται η εποχική μίσθωση δωματίων προσωπικού σε εργαζόμενους στην ίδια περιοχή, **εφόσον δεν έχουν μόνιμη κατοικία εκεί.** Αυτή η δυνατότητα αφορά μόνιμους υπαλλήλους σε φορείς του δημοσίου τομέα, ιατρούς και νοσηλευτές του Ε.Σ.Υ., εκπαιδευτικούς και ένστολο προσωπικό της Ελληνικής Αστυνομίας, του Πυροσβεστικού Σώματος και του Λιμενικού Σώματος.

CONTACT

Skoufa 19 – Athens 106 73
210 3607745, 210 3623908
info@dtklawfirm.gr

K. KARATSOLIS
E. TSIANTI
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M