

Θέμα: Παρατηρήσεις του ΣΕΤΕ επί του σχεδίου νόμου του Υπουργείου Τουρισμού με τίτλο: «ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ, ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΞΕΝΑΓΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ»

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2024

Επί των επιμέρους άρθρων του σχεδίου νόμου επισημαίνουμε τα εξής:

Επί του άρθρου 4: «Προθεσμία περιβαλλοντικής αδειοδότησης τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής – Προσθήκη άρθρου 7Α στον ν. 4276/2014».

1. Με την παράγραφο 8 του άρθρου 2 του Ν.4014 (ΦΕΚ Α΄209/21.9.2021), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 163 ν.4951/2022, παρατάθηκε η χρονική ισχύς των υφιστάμενων κατά την δημοσίευση του ν.4685/2020 (Α΄92) Α.Ε.Π.Ο. μέχρι την συμπλήρωση δεκαπενταετίας από την έκδοσή τους, κατόπιν υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ν.1599/1986 (Α75) από τον υπόχρεο φορέα, υπό την προϋπόθεση πως δεν έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εκδόθηκαν.

Προτείνεται να διευκρινιστεί ότι η υποβολή της σχετικής υπεύθυνης δήλωσης στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή γίνεται αυτοδίκαια αποδεκτή σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή εντός της 15ετίας από την έκδοσή της Α.Ε.Π.Ο. και όχι υποχρεωτικά πριν τη λήξη της αρχικής δεκαετούς ισχύος της, όπως ερμηνεύεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

2. Επίσης προτείνεται:

α. η αντικατάσταση της προβλεπόμενης στις παραγράφους 1 και 2 προθεσμίας της 1ης Ιουλίου 2024 με την 31η Δεκεμβρίου 2024 (όπως προβλέπεται στις παραγράφους 3 και 4 για τις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής), ώστε να μπορέσουν να ενημερωθούν εγκαίρως όσο το δυνατόν περισσότεροι ενδιαφερόμενοι και να καλυφθεί το μεγαλύτερο δυνατό εύρος επιχειρήσεων. Σχετικά πρέπει να ληφθεί υπ' όψη ότι τα προβλήματα εντοπίζονται κυρίως στα μικρού μεγέθους τουριστικά καταλύματα που δεν έχουν τεχνικούς συμβούλους, ώστε να μπορούν να πληροφορούνται και να διεκπεραιώνουν εγκαίρως παρόμοια ζητήματα. Με την μετάθεση του χρονικού σημείου υποβολής της αίτησης στις 31 Δεκεμβρίου 2024, θα μπορέσουν οι επιχειρήσεις έγκαιρα να ενημερωθούν ώστε να ενεργήσουν ανάλογα και

β. να προβλεφθεί πως δυνατότητα ένταξης στις ρυθμίσεις των παραγράφων 1 και 2 της προτεινόμενης διάταξης έχουν και τα τουριστικά καταλύματα που δεν διαθέτουν ΑΕΠΟ (όπως προβλέπεται στις παραγράφους 3 και 4 για τις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής).

3. Προτεινόμενη διατύπωση του άρθρου 4 του σχεδίου νόμου:

Στον ν. 4276/2014 (Α' 155) προστίθεται άρθρο 7Α ως εξής:

«Άρθρο 7Α

Προθεσμία περιβαλλοντικής αδειοδότησης τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής

1. Τα τουριστικά καταλύματα της παρ. 2 του άρθρου 1, που διαθέτουν, μέχρι την 1η Ιουλίου 2024, Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή έχουν γνωστοποιήσει τη λειτουργία της δραστηριότητάς τους ή έχουν λάβει έγκριση λειτουργίας της δραστηριότητας, λειτουργούν νόμιμα, ακόμα και αν **ελλείπει ή έχει λήξει** η χρονική διάρκεια ισχύος της απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων (Α.Ε.Π.Ο.), εφόσον **έχει** κατατεθεί, μέχρι την **31η Δεκεμβρίου 2024**, αίτημα για την έκδοσή της στην αρμόδια υπηρεσία.

2. Στα τουριστικά καταλύματα που διέθεταν Ε.Σ.Λ. ή γνωστοποίηση λειτουργίας της δραστηριότητας ή έγκριση λειτουργίας της δραστηριότητας, και λόγω **έλλειψης ή** λήξης της Α.Ε.Π.Ο. έχει ανακληθεί το Ε.Σ.Λ. ή έχει διακοπεί η λειτουργία της δραστηριότητας, επαναχορηγείται το Ε.Σ.Λ. και επιτρέπεται, μετά από απόφαση της αρμόδιας υπηρεσίας, η λειτουργία της δραστηριότητας, εφόσον μέχρι την **31η Δεκεμβρίου 2024** έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτημα για την έκδοση ή παράταση της Α.Ε.Π.Ο. ή την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (Π.Π.Δ.).

3. Οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1, που διαθέτουν, μέχρι την 1η Ιουλίου 2024, Ε.Σ.Λ. ή έχουν γνωστοποιήσει τη λειτουργία της δραστηριότητάς τους ή έχουν λάβει έγκριση λειτουργίας της δραστηριότητας, λειτουργούν νόμιμα, ακόμα και αν ελλείπει ή έχει λήξει η Α.Ε.Π.Ο. ή δεν έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής σε Π.Π.Δ., εφόσον έχει κατατεθεί σχετικό αίτημα στην αρμόδια υπηρεσία ή αυτό κατατεθεί ως την 31η Δεκεμβρίου 2024. Εξαιρούνται της εφαρμογής του πρώτου εδαφίου εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής που ευρίσκονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα ή σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης.

4. Στις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που διέθεταν Ε.Σ.Λ. ή γνωστοποίηση λειτουργίας της δραστηριότητας ή έγκριση λειτουργίας της δραστηριότητας, και λόγω έλλειψης της Α.Ε.Π.Ο. ή έγκρισης δήλωσης υπαγωγής Π.Π.Δ. έχει ανακληθεί το Ε.Σ.Λ. ή έχει διακοπεί η λειτουργία της δραστηριότητας, επαναχορηγείται το Ε.Σ.Λ. και επιτρέπεται, μετά από απόφαση της αρμόδιας υπηρεσίας, η λειτουργία της δραστηριότητας, αν υποβληθεί αίτημα για την έκδοση της Α.Ε.Π.Ο. ή δήλωση υπαγωγής Π.Π.Δ. στην αρμόδια υπηρεσία, έως την 31η Δεκεμβρίου 2024. Εξαιρούνται της εφαρμογής του πρώτου εδαφίου εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα ή σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης.

5. Στις περιπτώσεις των παρ. 1 έως 4 για την προσκόμιση της Α.Ε.Π.Ο. ή της δήλωσης υπαγωγής σε Π.Π.Δ. στην υπηρεσία, η οποία χορηγεί το Ε.Σ.Λ. ή την έγκριση λειτουργίας της δραστηριότητας ή παραλαμβάνει τη

γνωστοποίηση λειτουργίας της δραστηριότητας, τίθεται προθεσμία έως την 31η Οκτωβρίου 2025. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου, ανακαλείται το Ε.Σ.Λ. ή η έγκριση λειτουργίας της δραστηριότητας ή διακόπτεται η λειτουργία της δραστηριότητας, σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 4.

6. Η στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ Α 209), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, παράταση της ισχύος της Α.Ε.Π.Ο. χορηγείται εφόσον η προβλεπόμενη υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ Α 75), υποβληθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024 και πριν την παρέλευση της δεκαπενταετίας.

Επί του άρθρου 5: «Βελτίωση και συμπλήρωση του θεσμικού πλαισίου για τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας – Τροποποίηση άρθρου 1 παρ. 2 περ. α υποπερ. εε και άρθρου 18 του ν. 4276/2016».

Προτείνονται οι εξής βελτιώσεις στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας:

1. Μετά το πρώτο εδάφιο της υποπερ. εε της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) προστίθεται νέο εδάφιο, τροποποιείται το τρίτο εδάφιο και η υποπερ. εε να διαμορφώνεται ως εξής:

«εε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels) είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2, κατηγορίας τριών (3) ή τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας αποτελούνται από τμήματα, χώρους και εγκαταστάσεις που προορίζονται για τη λειτουργία του ξενοδοχείου και από τμήματα που προορίζονται προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση. Επί των ξενοδοχείων αυτών επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 18. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.»

2. Στο άρθρο 18 του ν. 4276/2014 (Α' 155) τροποποιείται α) η υποπερ. αα της περ. α της παρ. 1, με την προσθήκη των άρθρων 81 επ. του ν.4495/2017, β) η παρ. 3, όπου αντικαθίσταται η φράση «δωματίων και διαμερισμάτων» από την λέξη «τμημάτων», γ) η παρ. 4 με την διευκρίνιση ότι το περιεχόμενο του Κανονισμού εγκρίνεται πριν τη συμβολαιογραφική πράξη κατάρτισης του Κανονισμού, δ) η παρ. 8 διορθώνεται ως προς τη λέξη «οριζοντίων» που αντικαθίσταται από τη λέξη «δηρημένων», ε) η παρ. 11 ως προς τις ειδικότερες προϋποθέσεις ανάπτυξης ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, αλλά και τις προϋποθέσεις μεταβίβασης της κυριότητας και εκμίσθωσης αυτοτελών δηρημένων ιδιοκτησιών ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας («condo hotels»), ενώ προστίθεται και το δικαίωμα επιφάνειας, στ) η παρ. 12, όπου αντικαθίσταται η φράση «δωμάτια και διαμερίσματα» από τη λέξη «τμήματα» και η παρενθετική φράση «(ως δωμάτια ή διαμερίσματα)» διαγράφεται και το άρθρο 18 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 18

Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας

«1.α. Η δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας επιτρέπεται και με μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχείων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, που πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, εφόσον:

αα) έχουν κατασκευαστεί νόμιμα ή έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των άρθρων 5 έως 7 του ν. 3843/2010 (Α' 62), του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) και του ν. 4178/2013 (Α' 174) ή των άρθρων 81 κ. επ. του ν. 4495/2017 (Α' 167).

αβ) διαθέτουν σε ισχύ ή διέθεταν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) και έχουν παύσει τη λειτουργία τους.

β. Η δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας επιτρέπεται στις Ζώνες Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού Αγ. Κοσμά του ν. 4062/2012 (Α' 70). Στις περιοχές αυτές, για τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας δεν έχει εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232).

γ. Η δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας επιτρέπεται και στις ζώνες ανάπτυξης τουρισμού - αναψυχής, των περιοχών οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες εγκρίνονται με τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 11 του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204). Στις περιοχές αυτές, για τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας δεν έχει εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232), περί σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών.

2. Το ποσοστό των τμημάτων των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, που μπορεί να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρόνια, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικώς δομούμενης ή δομημένης επιφάνειας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.

3. Οι φορείς διαχείρισης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας οφείλουν να διατηρούν το σύνολο των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, που απαιτούνται σύμφωνα με τις προδιαγραφές για την εξυπηρέτηση των προς πώληση ή προς μακροχρόνια εκμίσθωση ~~τμημάτων δωματίων και διαμερισμάτων~~, σε λειτουργική ετοιμότητα σε όλη τη διάρκεια του έτους.

4. Τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας διέπονται από κανονισμό συνιδιοκτησίας και λειτουργίας που καταρτίζεται ~~με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, ύστερα από έγκριση του κανονισμού από τον Υπουργό Τουρισμού~~ από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου δια συμβολαιογραφικής πράξης, αφού προηγηθεί έγκριση του περιεχομένου του κανονισμού από τον Υπουργό Τουρισμού. Με τον κανονισμό αυτόν, ο οποίος μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζόντιων και καθέτων ιδιοκτησιών, καθορίζονται ιδίως:

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

β) τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, κτισμάτων, εγκαταστάσεων και υπηρεσιών, καθώς και οι περιορισμοί τους,

γ) ο φορέας διαχείρισης και λειτουργίας και τα θέματα 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, οι κοινές δαπάνες και ο τρόπος υπολογισμού και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες ή τους μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, καθώς και ο τρόπος και το είδος εκμετάλλευσης των κοινόκτητων χώρων, έργων και υπηρεσιών και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

5. Οι ιδιοκτήτες ή οι μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών δεν μπορεί να εκμισθώνουν ή να υπομισθώνουν τα ακίνητα σε τρίτους, παρά μόνο σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς που καθορίζονται στον οικείο κανονισμό.

6. Για τη γνωστοποίηση ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, απαιτείται η τήρηση στο αρχείο της επιχείρησης των δικαιολογητικών της παραγράφου 1 του άρθρου 3, της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζόντιων και καθέτων ιδιοκτησιών και του κανονισμού συνιδιοκτησίας και λειτουργίας της παραγράφου 4.

7. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού εγκρίνεται πρότυπος κανονισμός λειτουργίας και καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενό του. Ο εγκρινόμενος κατά τα ανωτέρω κανονισμός συνιδιοκτησίας και λειτουργίας προσαρτάται σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, την αλλοίωση, τη μετάθεση ή τη μεταβίβαση εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 και δεσμεύει όλους.

8. Τα εμπράγματα δικαιώματα, καθώς και τα δικαιώματα μακροχρόνιας μίσθωσης που αποκτώνται επί ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας σημειώνονται στο περιθώριο των οικείων βιβλίων μεταγραφών των αρμόδιων υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων.

Σημειωτέα πράξη αποτελούν τα σχετικά συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης ή μεταβίβασης **διηρημένων οριζόντιων ιδιοκτησιών**.

9. Οι παράγραφοι 6 και 7 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 εφαρμόζονται και για τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας.

10. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και για υφιστάμενα τουριστικά καταλύματα που μετατρέπονται σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας.

11. Το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας μπορεί κατά τις κείμενες διατάξεις να αναπτύσσεται σε ένα ή περισσότερα κτίρια εντός του αυτού ακινήτου. Τα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας μπορούν να αναπτύσσονται είτε ως αυτοτελείς οριζόντιες διηρημένες ιδιοκτησίες εντός του αυτού οικοδομήματος είτε ως αυτοτελείς κάθετες διηρημένες ιδιοκτησίες, όταν πρόκειται για περισσότερα

αυτοτελή κτίρια που ανεγείρονται επί ενιαίου ακινήτου. Εάν τα προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματα συμπεριλαμβάνονται στο ίδιο αυτοτελές οικοδόμημα ή στα ίδια αυτοτελή οικοδομήματα με τα τμήματα που προορίζονται για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, η σύσταση οριζοντίων ή και καθέτων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών επί του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας επιτρέπεται, εφόσον έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια του ξενοδοχείου και εφόσον έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού και του ιδιοκτήτη, σύμφωνα με την οποία οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις καλύπτουν, με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές, τις απαιτήσεις για την εξυπηρέτηση της συνολικής δυναμικότητας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, στην οποία συμπεριλαμβάνονται και τα τμήματα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση.

Αν τα τμήματα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση αναπτύσσονται σε αυτοτελείς κάθετες διηρημένες ιδιοκτησίες απαιτείται για τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών η οικοδομική άδεια των κτιρίων που προορίζονται για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού και του ιδιοκτήτη, σύμφωνα με την οποία οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις καλύπτουν, με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές, τις απαιτήσεις για την εξυπηρέτηση της συνολικής δυναμικότητας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, στην οποία συμπεριλαμβάνονται και τα τμήματα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση, ενιαίο τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, στο οποίο αποτυπώνονται οι χώροι αποκλειστικής χρήσης των καθέτων ιδιοκτησιών, καθώς και βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας κατά την περ. β της παρ. 2 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017, στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης του ενιαίου ακινήτου που ισχύουν για τις προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση κάθετες διηρημένες ιδιοκτησίες.

Εάν τα προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματα συμπεριλαμβάνονται στο ίδιο αυτοτελές οικοδόμημα ή στα ίδια αυτοτελή οικοδομήματα με τα τμήματα που προορίζονται για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, η μεταβίβαση της κυριότητας ή του δικαιώματος επιφάνειας εφόσον το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας ανεγείρεται σε ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί δικαίωμα επιφάνειας ή η εκμίσθωση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο μετά: α) την έκδοση των οικοδομικών αδειών και των λοιπών προαπαιτούμενων εγκρίσεων για την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών του ξενοδοχείου, β) τη σύσταση οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών επί του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας και γ) την έγκριση του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, σύμφωνα με την παρ. 4. Αν τα δωμάτια ή διαμερίσματα τμήματα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση αναπτύσσονται σε αυτοτελείς κάθετες διηρημένες ιδιοκτησίες, η μεταβίβαση της κυριότητας ή του δικαιώματος επιφάνειας εφόσον το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας ανεγείρεται σε ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί δικαίωμα επιφάνειας ή η μακροχρόνια εκμίσθωση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο μετά: α) την έκδοση των οικοδομικών αδειών και των λοιπών προαπαιτούμενων εγκρίσεων για την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών των κτιρίων που προορίζονται για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, β) τη σύσταση οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών επί του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, γ) την έγκριση του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, σύμφωνα με την παρ. 4 και δ) την έκδοση προέγκρισης οικοδομικής άδειας της συγκεκριμένης προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση κάθετης διηρημένης

ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή, μετά τη μεταβίβαση ή την μακροχρόνια εκμίσθωση της αυτοτελούς κάθετης διηρημένης ιδιοκτησίας σε τρίτους, η οικοδομική άδεια της συγκεκριμένης αυτοτελούς κάθετης διηρημένης ιδιοκτησίας εκδίδεται στο όνομα του τρίτου ιδιοκτήτη ή επιφανειούχου ή μισθωτή.

~~Δωμάτια ή διαμερίσματα~~ Τα τμήματα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση, τα οποία αναπτύσσονται σε αυτοτελείς κάθετες διηρημένες ιδιοκτησίες, μπορούν να κατασκευάζονται σταδιακά και να ενσωματώνονται στη γνωστοποίηση λειτουργίας, εντασσόμενα σταδιακά στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας με βάση τις οικείες προδιαγραφές και τις εκδιδόμενες οικοδομικές και λοιπές άδειες και εγκρίσεις.

12. Οι προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση διηρημένες ιδιοκτησίες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας προσμετρώνται στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Τα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση ~~δωμάτια και διαμερίσματα~~ τμήματα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας μπορούν να χρησιμοποιούνται από το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας με τη μορφή που έχουν ~~(ως δωμάτια ή διαμερίσματα)~~ και με την εγκεκριμένη δυναμικότητα. Η χρήση με τη μορφή αυτή μπορεί να συνεχιστεί με συμβατικούς όρους και μετά τη μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση σε τρίτους μέσω του φορέα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας».

Επί του άρθρου 9: «Πλωτές εξέδρες εντός μαρινών και καταφυγίων – Προσθήκη παρ. 7 στο άρθρο 29 ν. 2160/1993».

Επί της συγκεκριμένης ρύθμιση, η οποία κινείται στη σωστή κατεύθυνση, προτείνουμε τις εξής βελτιώσεις:

1. Η επιτρεπόμενη για τις πλωτές εξέδρες και προβλήτες προσαύξηση θα πρέπει να ανέρχεται έως το 15% των εγκεκριμένων θέσεων ελλιμενισμού του τουριστικού λιμένα, αντί του 10% που προβλέπει η προτεινόμενη διάταξη, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι πολύ αυξημένες ανάγκες ελλιμενισμού ιδίως κατά τους θερινούς μήνες. Το ποσοστό που προβλέπει το σχέδιο νόμου δεν μπορεί να καλύψει τις ιδιαίτερα αυξημένες εποχικές ανάγκες της αγοράς. Με την ανωτέρω προσαύξηση: α. Επιτυγχάνεται η παροχή καλύτερων υπηρεσιών προς τα σκάφη σε οργανωμένες θέσεις ελλιμενισμού μειώνοντας την ανεξέλεγκτη αγκυροβολία εκτός λιμένων, β Προστατεύεται το περιβάλλον αφού οι τουριστικοί λιμένες διαθέτουν σύστημα ηλεκτροδότησης των σκαφών από ξηράς χωρίς λειτουργία των γεννητριών, οργανωμένο σύστημα αποκομιδής απορριμμάτων και αποβλήτων των σκαφών, περιορίζοντας έτσι τον κίνδυνο θαλάσσιας ρύπανσης και σύστημα πυρόσβεσης για αντιμετώπιση έκτακτων περιστατικών και γ. Εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον, δεδομένου ότι διασφαλίζεται αφενός η είσπραξη του ΦΠΑ επί των τελών ελλιμενισμού και η απόδοση στο Ελληνικό Δημόσιο και αφετέρου η φορολόγηση του εισοδήματος του φορέα διαχείρισης που προέρχεται από την εκμετάλλευση των εποχικών θέσεων.

2. Στην ίδια ως άνω διάταξη προβλέπεται τροποποίηση των εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων της μαρίνας ή του καταφυγίου όταν η προσαύξηση των θέσεων είναι μεγαλύτερη του 5%. Ωστόσο, η προσαύξηση έως 15% των θέσεων λόγω των πλωτών θα πρέπει να θεωρείται διαφοροποίηση μικρής κλίμακας και να μην απαιτεί τροποποίηση των περιβαλλοντικών όρων, δεδομένου ότι οι πρόσθετες αυτές θέσεις δεν είναι μόνιμες, αλλά θα

χρησιμοποιηθούν μόνο για τον πρόσκαιρο ελλιμενισμό διερχομένων σκαφών για περιορισμένο χρονικό διάστημα μέσα στο έτος. Άλλωστε, το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των σκαφών που φιλοξενούνται εποχικά εντός τουριστικού λιμένα, είναι πολύ μικρότερο από την επιβάρυνση που προκαλείται όταν τα σκάφη αυτά αγκυροβολούν εκτός λιμένων.

3. Η πρόβλεψη για καθορισμό του συμπληρωματικού τιμήματος με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Οικονομίας & Οικονομικών, θα δημιουργήσει πολλά προβλήματα και καθυστερήσεις, ενώ επιπλέον θα προκύψουν ασάφειες ως προς το πρόσωπο του δικαιούμενου να εισπράξει το συμπληρωματικό τίμημα, σε περίπτωση υφιστάμενων μισθώσεων ή παραχωρήσεων. Γι' αυτό τον λόγο, αλλά και για λόγους ίσης μεταχείρισης, προτείνεται να ακολουθηθεί η υφιστάμενη διάταξη για τις πλωτές προβλήτες και εξέδρες εκτός τουριστικών λιμένων (ως ήδη ισχύει και εφαρμόζεται), ήτοι το τίμημα να ανέρχεται σε ποσό 50 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο της πλωτής προβλήτας ή εξέδρας [βλ. ΚΥΑ 3113.11/95142/2021 (ΦΕΚ Β' 6764/31.12.2021)]. Το συμπληρωματικό αυτό τίμημα θα καταβάλλεται στον εκάστοτε εκμισθωτή ή στην παραχωρούσα αρχή κάθε τουριστικού λιμένα, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε τροποποίηση της υφιστάμενης σύμβασης μίσθωσης ή παραχώρησης.

Επί του άρθρου 10: «Ειδικές κατασκευές επί λιμενικών εγκαταστάσεων – Τροποποίηση υποπερ. ββ περ. γ παρ. 1 και περ. γ παρ. 2 άρθρου 31, υποπερ. γγ περ. δ παρ. 4 άρθρου 34 ν. 2160/1993».

Η προτεινόμενη διάταξη κρίνεται ιδιαίτερα θετική, και θα λύσει υφιστάμενα προβλήματα οφειλόμενα στην έλλειψη νομοθετικής πρόβλεψης για ειδικές κατασκευές επί λιμενικών έργων. Σχετικά προτείνονται οι εξής βελτιώσεις:

- 1.** Η πρόβλεψη για κατασκευή τουαλετών επί λιμενικών έργων δεν θα πρέπει να περιορίζεται στα άτομα με αναπηρία, αλλά προτείνεται να επιτρέπονται τουαλέτες για το γενικό κοινό (πληρώματα, επισκέπτες κ.λπ.) με υποχρεωτική πρόβλεψη για ΑΜΕΑ και
- 2.** Θα πρέπει να προβλεφθεί και σταθμός λυμάτων/σεντινόνερων, δεδομένου ότι πρόκειται για μικρή κατασκευή/εξοπλισμό, εντούτοις απαραίτητη για την εξυπηρέτηση των ελλιμενιζόμενων σκαφών.

Επί του άρθρου 14: «Διαδικασία έγκρισης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις - Μεταβατική διάταξη - Αντικατάσταση περ. ε) παρ. 4 άρθρου 49 ν. 998/1979».

Προτείνεται, η εφαρμογή στις νομίμως υφιστάμενες, πριν την έναρξη ισχύος του ν.4030/2011 (Α'249), τουριστικές εγκαταστάσεις της μεταβατικής διάταξης που προβλέπεται στο άρθρο 52 του ν. 4280/2014,

Ειδικότερα:

Με τις μεταβατικές διατάξεις της παραγράφου 14 του άρθρου 52 του ν.4280/2014 ρυθμίζονται τα θέματα συνέχισης της νομίμου λειτουργίας και παροχής υπηρεσιών των τουριστικών εγκαταστάσεων σε ακίνητα

δασικού χαρακτήρα του Ελληνικού Δημοσίου ή του ΕΟΤ, που ανεγέρθηκαν από τον ΕΟΤ ή την ΕΤΑΔ ή τρίτο, στον οποίο παραχωρήθηκαν τα δικαιώματα τουριστικής αξιοποίησης.

Προτείνεται να παρέχεται η δυνατότητα της συνέχισης της νομίμου λειτουργίας των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και καταλυμάτων της παρ.1 του άρθρου 49 του ν.998/1979, με τους περιορισμούς της παρ. 3 του ίδιου ως άνω άρθρου, ως ισχύει, επί των εκτάσεων που υπάγονται στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Η δυνατότητα αυτή προτείνεται να παρέχεται υπό την προϋπόθεση πως οι ανωτέρω εγκαταστάσεις διαθέτουν νόμιμη οικοδομική άδεια, η οποία παραμένει σε ισχύ, είναι νομίμως υφιστάμενες προ της ισχύος του ν. 4030/2011 (Α'249) και είναι περιβαλλοντικά αδειοδοτημένες, κατόπιν εκδόσεως αρμοδίως της πράξης της παρ. 6 του άρθρου 45 ν. 998/1979 ως ισχύει. Με τον τρόπο αυτό αντιμετωπίζονται ισότιμα το δημόσιο και ο ιδιωτικός τομέας, ενώ επιτυγχάνεται και η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, καθώς πέραν του ότι οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις συμβάλλουν στην προστασία των εκτάσεων στις οποίες αυτές δραστηριοποιούνται, μέσω της διατήρησης τους σε λειτουργία ενισχύονται οι τοπικές κοινωνίες και οικονομίες, ενώ στηρίζεται η απασχόληση και τα δημόσια έσοδα.

Με βάση την πρότασή μας, εκδίδεται αρμοδίως πράξη πληροφοριακού χαρακτήρα κατά τα ειδικώς οριζόμενα στην παρ. 6α του άρθρου 45 ν. 998/1979, ως ισχύει, εφόσον έχει εκδοθεί αρμοδίως απόφαση εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων, μη απαιτούμενης ανανεώσεως ή τροποποιήσεώς της, ενώ στην αντίθετη περίπτωση ακολουθούνται τα οριζόμενα στην περίπτωση της παρ. 4 του άρθρου 45 του ως άνω νόμου. Κατόπιν τούτων, ο δικαιούχος της επέμβασης υποχρεούται να προβεί στην καταβολή ανταλλάγματος χρήσης, σε εργασίες δάσωσης ή αναδάσωσης κ.λπ. σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στην παρ.8 του άρθρου 45 ν. 998/1979.

Προτεινόμενη διάταξη

Στο τέλος της παρ. 14 του άρθρου 52 ν. 4280/2014 ως ισχύει, προστίθενται νέα εδάφια ως εξής:

«Οργανωμένες τουριστικές εγκαταστάσεις και τουριστικά καταλύματα της παρ. 1 του άρθρου 49 του ν.998/1979, μετά των αναγκαίων υποστηρικτικών τους εγκαταστάσεων, που λειτουργούν, με τους περιορισμούς της παρ.3 του ίδιου ως άνω άρθρου, εντός εκτάσεων υπαγομένων στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, οι οποίες διαθέτουν νόμιμη και εν ισχύ οικοδομική άδεια και περιβαλλοντική αδειοδότηση προ της ενάρξεως ισχύος του ν. 4030/2011 (Α'249), και δεν έχουν την προβλεπόμενη εκ των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας έγκριση επέμβασης, οφείλουν να λάβουν εντός τριών (3) ετών από της δημοσιεύσεως του παρόντος, την προβλεπόμενη στην παρ. 6 του άρθρου 45 του ν. 998/1979, πράξη της αρμόδιας Δασικής Αρχής, τηρουμένων των υποχρεώσεων της παρ. 8. Κατά τη διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας των τριών (3) ετών αναστέλλεται η ισχύς των διοικητικών πράξεων αποβολής, επιβολής προστίμων κατεδάφισης, και κήρυξης των εκτάσεων ως αναδασωτέων που τυχόν έχουν εκδοθεί. Οι πράξεις αυτές παύουν να ισχύουν, εφόσον εκδοθεί η πράξη της παρ. 6 του άρθρου 45 του ν. 998/1979».

Επί του Μέρους Ε' ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΚΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΞΕΝΑΓΟΥ

Η ραγδαία αύξηση του τουρισμού στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια οδήγησε στην ανάπτυξη ζήτησης για δραστηριότητες θεματικού/ εναλλακτικού τουρισμού και τουρισμού υπαίθριων δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των ξεναγήσεων. Παραμένουν όμως σε εκκρεμότητα θέματα που αφορούν στην αντίστοιχη θεσμοθέτηση και ρύθμιση της αγοράς.

Σε αυτή την κατεύθυνση, καταρχάς συμφωνούμε με το πνεύμα του νομοθέτη για την αναδιάρθρωση του πλαισίου. Η εν λόγω διάταξη επιχειρεί να προσεγγίσει τα θέματα, που όμως χρήζουν ευρείας διαβούλευσης και ολιστικής διευθέτησης, λαμβάνοντας υπόψη τις διαρκώς μεταβαλλόμενες τάσεις και ανάγκες των επισκεπτών μας, ως προς την παροχή ποιοτικού τουριστικού προϊόντος.

Ως εκ τούτου, ένα συνολικό πλαίσιο θα πρέπει να λαμβάνει μέριμνα επίσης για εκπαίδευση, συνεχή επαγγελματική κατάρτιση, πιστοποίηση στα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα, καθώς και τη διασφάλιση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών επιχειρήσεων και τη λειτουργία της αγοράς επί ίσους όρους.

Επί του άρθρου 52: «Ειδική Επιτροπή Τουρισμού – Προσθήκη άρθρου 4Α στον ν. 4875/2021».

Ο ΣΕΤΕ έχει καταθέσει αναλυτικές προτάσεις σε σχέση με το νομοθετικό πλαίσιο που θα πρέπει να διέπει τη λειτουργία των Οργανισμών Διαχείρισης και Προώθησης Προορισμών. Η προωθούμενη ρύθμιση, με την οποία συστήνεται η Ειδική Επιτροπή Τουρισμού και ορίζεται υποχρεωτική η συμμετοχή σε αυτή εκπροσώπων τουριστικών φορέων κινείται στη σωστή κατεύθυνση.

Ωστόσο, βάσει της σύνθεσης της Επιτροπής, δεν διασφαλίζεται πως η άποψη των εκπροσώπων των τουριστικών φορέων θα λαμβάνεται υπόψη, μιας και αυτοί θα μετέχουν με δύο (2) μόνο από τα επτά (7) συνολικά μέλη της Επιτροπής, από τα οποία, με εξαίρεση τον εκπρόσωπο της αρμόδιας Π.Υ.Τ., τα υπόλοιπα τέσσερα (4) θα επιλέγονται ελεύθερα (με μόνο κριτήριο την εμπειρία ή ενασχόληση στον τομέα του τουρισμού, από το Δ.Σ. του Οργανισμού Διαχείρισης και Προώθησης Προορισμού).

Προτείνεται ως εκ τούτου, τα υπόλοιπα 4 μέλη της Επιτροπής να είναι εκπρόσωποι τουριστικών φορέων και εφόσον δεν υπάρχουν τότε να ορίζονται άτομα "με εμπειρία ή ενασχόληση στον τομέα του τουρισμού".