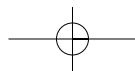
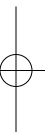
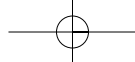


## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η έκδοση αυτή είναι, σε σύγκριση μ' εκείνη του Νοεμβρίου του 2002 («Το Δίκαιο των τουριστικών καταλυμάτων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», Εκδόσεις Προπομπός, 2002), εμπλουτισμένη με την περί τουριστικών γραφείων νομοθεσία και τις συναφείς διατάξεις, και επικαιροποιημένη με όλη την πρόσφατη (τέλη 2002 έως και σήμερα) τουριστική νομοθεσία, που καλύπτει τις τουριστικές εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων όλων των μορφών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Στο διάστημα που μεσολάβησε από το Νοέμβριο 2002, πολλά άλλαξαν στον Τουριστικό Τομέα: η «αναδιάρθρωση» του 2001 έχει εν μέρει ακυρωθεί, αφού στην ουσία κατέρρευσε κάτω από την αδυναμία των υπηρεσιών που ανέλαβαν τις περισσότερες από τις αρμοδιότητες του ΕΟΤ (Γενική Γραμματεία Τουρισμού/ΥΠΙΑΝ και Περιφέρειες), να ασκήσουν τις αρμοδιότητες αυτές αποτελεσματικά. Ανασυστήθηκε, σύμφωνα με τις επαγγελίες του κυβερνώντος κόμματος, το Υπουργείο Τουρισμού (Τουριστικής Ανάπτυξης), χωρίς μέχρι στιγμής να έχει επιβεβαιώσει, ως δομή, τις προσδοκίες των συλλογικών φορέων του Τουρισμού για συγκέντρωση των αρμοδιοτήτων που αφορούν στο σύνολο του τομέα και για εξασφάλιση της δυνατότητας επίλυσης των σύνθετων προβλημάτων του τομέα, που ανήκουν στην αρμοδιότητα άλλων υπουργείων... Ο συντονισμός των πολιτικών που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα τον Τουρισμό παραμένει, παρά την ανασύσταση του Υπουργείου, ζητούμενο. Άλλωστε, κατά τη γνώμη της συγγραφέως, δεν είναι θέμα αυτοτελούς κρατικής δομής, αλλά κυβερνητικής πολιτικής. Ο ΕΟΤ πήρε πίσω, για να ασκεί, όμως, σε αποκεντρωμένο επίπεδο, τις αρμοδιότητες που είχαν μεταφερθεί στις Περιφέρειες, και πρέπει τώρα να αποδείξει ότι μπορεί να στελεχώσει και να λειτουργήσει με επάρκεια τις περιφερειακές αυτές υπηρεσίες. Κατά συνέπεια, η κατάσταση στον Δημόσιο Τομέα είναι ρευστή και οι αρμοδιότητες των φορέων που τον απαρτίζουν δεν έχουν ακόμη παγιωθεί. Ήδη αρκετοί συλλογικοί φορείς σχολιάζουν τα διαρθρωτικά προβλήματα του Δημοσίου Τομέα διεκδικώντας περισσότερη αποτελεσματικότητα. Είναι προφανές ότι ένα τέτοιο πλαίσιο κατ' ανάγκην επηρεάζει τις εξελίξεις στο πεδίο της νομοθεσίας. Κατά συνέπεια, η κατάσταση στον Δημόσιο Τομέα είναι ρευστή.

Όσον αφορά στην αλλαγή στην υπηρεσιακή κατάσταση της γράφουσας, «κάθε εμπόδιο για καλό». Θέλω, εντούτοις, να αναφερθώ σε όλους όσοι μου συμπαραστάθηκαν στην υπηρεσιακή μου «περιπέτεια». Τους ευχαριστώ ολόψυχα!



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

«**Νομοθεσία των τουριστικών εγκαταστάσεων**» είναι το σύνολο των κανόνων δικαίου που αναφέρεται σε όλες τις λειτουργικές μορφές και κατηγορίες των τουριστικών καταλυμάτων, των τουριστικών εγκαταστάσεων διημέρευσης και των τουριστικών εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, σ' αυτές δε τις μορφές των εγκαταστάσεων αναφέρεται με την έννοια ότι όχι μόνο προβλέπει λεπτομερώς τα της ίδρυσης και λειτουργίας τους, αλλά και ρυθμίζει τις σχέσεις των ιδιοκτητών ή των εκμεταλλευομένων τις εγκαταστάσεις αυτές προς την Πολιτεία και προς την πελατεία τους.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο του ορισμού αυτού η νομοθεσία των τουριστικών εγκαταστάσεων περιλαμβάνει κανόνες δικαίου που αναφέρονται στις τρεις (3) μεγάλες κατηγορίες τουριστικών εγκαταστάσεων, δηλαδή: (α) στα τουριστικά καταλύματα (β) στις τουριστικές εγκαταστάσεις διημέρευσης και (γ) στις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Επίσης, αυτό το σύνολο των κανόνων δικαίου δεν περιλαμβάνει μόνο όρους, προϋποθέσεις και διαδικασίες για την ίδρυση και λειτουργία των διαφόρων μορφών τουριστικών εγκαταστάσεων (όπως π.χ. όρους, προϋποθέσεις και προδιαγραφές ανέγερσης, λειτουργικές προδιαγραφές κ.λπ.), αλλά ρυθμίζει και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αφενός των επιχειρηματιών που εκμεταλλεύονται τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις, και αφετέρου των πελατών αυτών, αλλά και τα του ελέγχου και της εποπτείας της Πολιτείας επί των εγκαταστάσεων αυτών.

Πιο συνηθισμένος όρος, σχετικός με τις τουριστικές εγκαταστάσεις, είναι ο όρος «**Ξενοδοχειακή Νομοθεσία**», που, όμως, θα πρέπει να θεωρείται μέρος μόνο της όλης νομοθεσίας των τουριστικών εγκαταστάσεων, δεδομένου ότι περιλαμβάνει κανόνες δικαίου οι οποίοι αναφέρονται μόνο στα τουριστικά καταλύματα.

Με τον όρο «**Ξενοδοχειακή Νομοθεσία**» αναφερόμαστε στο σύνολο των κανόνων δικαίου που καλύπτουν τις κατηγορίες, λειτουργικές μορφές και τάξεις των τουριστικών καταλυμάτων, την ίδρυση και λειτουργία τους, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εκμεταλλευόμενων τουριστικά καταλύματα απέναντι στους τουρίστες-πελάτες τους, είτε οι πελάτες αυτοί είναι επαγγελματίες (tour operators και τουριστικά γραφεία) που διακινούν ομάδες τουριστών, είτε είναι μεμονωμένοι πελάτες, και τα του ελέγχου και της εποπτείας της Πολιτείας επί των καταλυμάτων αυτών.

Αναφερόμαστε γενικά σε «τουριστικά καταλύματα» και όχι μόνο σε ξενοδοχεία (κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα), γιατί θα πρέπει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.2160/93 «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό κ.ά. διατάξεις» (ΦΕΚ 118 Α), «**ξενοδοχειακά καταλύματα**», όπως τροποποιήθηκε και σήμερα ισχύει, δεν είναι πλέον μόνο τα ξενοδοχεία, αλλά και όλες οι μορφές των μέχρι τη δημοσίευσή του αποκαλούμενων «συμπληρωματικών» ή «βοηθητικών» καταλυμάτων, όπως τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα, αλλά πλέον και τα κάμπινγκ.



Κατά συνέπεια, ο όρος «ξενοδοχειακή νομοθεσία» καλύπτει και τα καταλύματα αυτά, όσον αφορά σε λειτουργικές μορφές και τάξεις, ίδρυση και λειτουργία, δικαιώματα και υποχρεώσεις εκμεταλλευομένων απέναντι στην πελατεία τους κ.ο.κ.

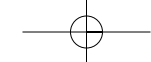
Από την ίδια την αδρομερή καταγραφή του περιεχομένου των σχετικών με τις τουριστικές εγκαταστάσεις διατάξεων, που φιλοδοξεί να καλύψει ο τόμος αυτός, διαπιστώνουμε ότι η Νομοθεσία των Τουριστικών Εγκαταστάσεων περιέχει διατάξεις Δημοσίου Δικαίου και κυρίως Διοικητικού Δικαίου και Περιβαλλοντικού Δικαίου, αλλά και διατάξεις Ιδιωτικού Δικαίου (π.χ. διατάξεις που διέπουν τις επαγγελματικές σχέσεις επιχειρηματιών τουριστικών εγκαταστάσεων και πελατών τους ή επιχειρηματιών διαφορετικών κλάδων μεταξύ τους, όπως για παράδειγμα ξενοδόχων και tour operators). Με την έννοια αυτή η Νομοθεσία των Τουριστικών Εγκαταστάσεων μετέχει πολλών συγχρόνως κλάδων του δικαίου.

Στόχος της έκδοσης του τόμου αυτού είναι να καταγραφούν με αναλυτικό, κατά το δυνατόν, τρόπο οι σημαντικότεροι εκ των κανόνων δικαίου που αφορούν στις τουριστικές εγκαταστάσεις, προς χρήση όχι μόνο των νομικών, αλλά και των σπουδαστών και φοιτητών, των τουριστικών επιχειρηματιών και των στελεχών στις επιχειρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων. Σε κάθε κεφάλαιο και όπου το θέμα το επιτρέπει, γίνεται συνοπτική μνεία πρακτικών περιπτώσεων, ώστε τα κείμενα να γίνονται πιο κατανοητά.

Δύο νέα δεδομένα συνέπεσαν με τη συγγραφή του τόμου «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», Προπομπός, 2002, που επηρεάζουν και την παρούσα έκδοση: η εισαγωγή του ευρώ, ως επίσημου νομίσματος της χώρας, και η υιοθέτηση του νέου συστήματος κατάταξης των ξενοδοχείων με αστέρια και των ενοικιαζομένων επιπλωμένων δωματίων και διαμερισμάτων με κλειδιά. Προφανώς δεν πρόκειται για δεδομένα ίσως αξίας, έχουν, όμως, κάτι κοινό, όσον αφορά στο περιεχόμενο του τόμου αυτού. Με άλλα λόγια, συχνά σε διάφορα κεφάλαια ο αναγνώστης θα διαπιστώσει ότι χρηματικά μεγέθη (π.χ. πρόστιμα) εκφράζονται σε δραχμές και τάξεις ξενοδοχείων μνημονεύονται με το παλιό και όχι πάντα ή όχι μόνο με το νέο σύστημα. Οι λόγοι είναι ιστορικοί. Προκρίθηκε η αναφορά στις διατάξεις ως έχουν. Δεδομένου μάλιστα ότι δεν έχουν σε όλες τις περιπτώσεις εκδοθεί επίσημες πράξεις που να μετατρέπουν τα μεγέθη αυτά από δραχμές σε ευρώ με την αναγκαία στρογγυλοποίηση, ο αναγνώστης θα πρέπει απλώς να εφαρμόζει την επίσημη ισοτιμία δραχμής-ευρώ. Επίσης, δεδομένου ότι δεν έχει εκδοθεί εγκύκλιος για την αντιστοιχία τάξεων και κατηγοριών αστέρων, όσον αφορά στην εφαρμογή διαφόρων διατάξεων που αναφέρονται σε τάξεις, ο αναγνώστης θα πρέπει να έχει υπόψη του την ιεράρχηση των τάξεων και την αντίστοιχη ιεράρχηση των κατηγοριών αστέρων: π.χ. όπου γίνεται λόγος για ξενοδοχειακές μονάδες τάξεων ΑΑ και Α, θα πρέπει να θεωρήσουμε ότι, μετά την ανακατάταξη των υφιστάμενων ξενοδοχείων και την πλήρη εφαρμογή του νέου συστήματος, θα



νοούνται οι δύο ανώτερες κατηγορίες αστέρων, δηλαδή 5\* και 4\*, εφόσον εν τω μεταξύ δεν υπάρξει αντίθετη ή πιο εξειδικευμένη ρύθμιση.



## ΜΕΡΟΣ Α

# Τουριστικές Εγκαταστάσεις

### ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ

Κατωτέρω παρατίθενται με συντομία **ορισμοί και διακρίσεις** των τουριστικών εγκαταστάσεων, ώστε να είναι δυνατή η σαφής «οριοθέτηση» της κάθε κατηγορίας αυτών, στα πλαίσια του συνόλου των τουριστικών εγκαταστάσεων.

«**Τουριστικές εγκαταστάσεις**» είναι οι εγκαταστάσεις που έχουν ως προορισμό την εξυπηρέτηση των αναγκών των τουριστών σε έναν τουριστικό προορισμό και, πιο συγκεκριμένα, των αναγκών **διαμονής, εστίασης, αναψυχής, άθλησης, δημιουργικής διάθεσης του ελεύθερου χρόνου**, καθώς και των **ειδικών ενδιαφερόντων** τους ή των **ειδικών σκοπών** της μετακίνησης των τουριστών.

Οι **βασικές διακρίσεις** των τουριστικών εγκαταστάσεων είναι:

*1<sup>η</sup> διάκριση*

- εγκαταστάσεις **τουριστικής ανωδομής** και
- εγκαταστάσεις (ειδικής) **τουριστικής υποδομής**

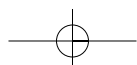
*2<sup>η</sup> διάκριση*

- **αμιγώς** τουριστικές εγκαταστάσεις
- **συμπληρωματικές** τουριστικές εγκαταστάσεις

Εγκαταστάσεις **τουριστικής ανωδομής** είναι οι εγκαταστάσεις που καλύπτουν κατά βάση τις ανάγκες **διαμονής, εστίασης-αναψυχής και ψυχαγωγίας** των τουριστών. Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι συχνά δυνατόν να διαθέτουν και χώρους, εξοπλισμούς ή και οργάνωση για άθληση και δημιουργική διάθεση του ελεύθερου χρόνου, χωρίς η κάλυψη των συγκεκριμένων αυτών αναγκών των τουριστών να αποτελεί τον βασικό τους σκοπό ή, με άλλα λόγια, τη βασική τους προσφορά. Για παράδειγμα, ένα ξενοδοχείο αποτελεί εγκατάσταση τουριστικής ανωδομής, γιατί καλύπτει ανάγκες διαμονής και εστίασης (διαθέτει συνήθως εστιατόριο) ή/και αναψυχής (διαθέτει συνήθως κάποιο μπαρ με μουσική κ.λπ.). Είναι, όμως, δυνατόν να διαθέτει και αθλητικά γήπεδα ή/και χώρους προβολής βίντεο, εκμάθησης της ελληνικής γλώσσας, μαθημάτων ελληνικής κουζίνας, επιτραπέζιων παιχνιδιών κ.ο.κ. και επομένως να καλύπτει και ανάγκες άθλησης, καθώς και ανάγκες δημιουργικής διάθεσης του ελεύθερου χρόνου.

Εγκαταστάσεις **τουριστικής υποδομής** είναι αυτές που καλύπτουν τις ανάγκες ανάπτυξης των λεγόμενων **θεματικών** (ή **ειδικών** ή κατ' άλλους νέων) **μορφών τουρισμού**.

Οι **θεματικές** (ή **ειδικές**) **μορφές τουρισμού** αναφέρονται πάντοτε στην τουριστική βιβλιογραφία, αλλά και στη συναλλακτική γλώσσα (*jargon*) του τουριστικού τομέα, σε αντιπαράθεση με τον λεγόμενο **μαζικό τουρισμό** (δηλαδή τον οργανωμένο εισερχόμενο παραθεριστικό τουρισμό), που αποτελεί την κυρίαρχη



μορφή τουρισμού στη χώρα μας και σε άλλους ανεπτυγμένους τουριστικούς προορισμούς, ιδίως δε στους προορισμούς της Λεκάνης της Μεσογείου.

Ο όρος «οργανωμένος» υποδηλώνει τη διακίνηση του μαζικού τουρισμού, μέσω της προσφοράς στην αγορά συνόλου («πακέτου») υπηρεσιών, που διοργανώνεται από το διοργανωτή (tour operator) και συνήθως περιλαμβάνει μεταφορά προς τον προορισμό, διαμονή, πρωινό ή/και γεύματα, μεταφορές εντός των ορίων του προορισμού, επισκέψεις σε αρχαιολογικούς χώρους ή/και μουσεία κ.λπ.

Τέλος, ο όρος «παραθεριστικός» παραπέμπει στους βασικούς τουριστικούς πόρους (στοιχεία έλξης) του μαζικού τουρισμού, που είναι σχηματικά «ο ήλιος και η θάλασσα», δηλαδή οι διακοπές, την άνοιξη, το καλοκαίρι και το φθινόπωρο, σε ηλιόλουστες παραθαλάσσιες περιοχές ή σε νησιά.<sup>1</sup>

Με τον συνολικό όρο «θεματικές μορφές» αναφέρονται οι μορφές τουρισμού που έχουν, ως ειδοποιό διαφορά από τον μαζικό τουρισμό, τα ειδικά ενδιαφέροντα των τουριστών, προς άσκηση των οποίων λαμβάνουν την απόφαση της τουριστικής μετακίνησης, και γενικά οι μορφές που έχουν ως ειδοποιό διαφορά τον ειδικό ή ιδιαίτερο σκοπό της τουριστικής μετακίνησης. Για παράδειγμα, τα επί μέρους στοιχεία του πολιτισμού (αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία, σύγχρονη τέχνη, κουζίνα και κρασί), τα οικολογικά ενδιαφέροντα (όπως π.χ. η παρατήρηση των πουλιών κ.λπ.) αποτελούν ειδικά ενδιαφέροντα τουριστών, χάρις στα οποία αποφασίζουν να επισκεφθούν μια περιοχή. Επίσης, η συμμετοχή σε συνέδρια, αθλητικούς αγώνες, προπονήσεις αθλητικών ομάδων, η υποβολή σε θεραπευτική αγωγή με ιαματικό νερό ή με θαλασσινό νερό, η άσκηση και η υγιεινή διατροφή αποτελούν σκοπούς με γνώμονα τους οποίους λαμβάνεται η απόφαση της τουριστικής μετακίνησης και επιλέγεται ο προορισμός.

Ορισμένες από τις θεματικές μορφές τουρισμού μπορούν ν' αναπτυχθούν μόνο όπου υπάρχουν ειδικές εγκαταστάσεις υποδομής: οι λεγόμενες εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Τέτοιες εγκαταστάσεις είναι π.χ. τα συνεδριακά κέντρα για τον συνεδριακό τουρισμό, οι μαρίνες και τα τουριστικά αγκυροβόλια για τον θαλάσσιο τουρισμό, τα γήπεδα γκολφ, τα αθλητικά κέντρα και τα ειδικά προπονητικά κέντρα για τις διάφορες επί μέρους μορφές αθλητικού τουρισμού, τα υδροθεραπευτήρια, τα κέντρα θαλασσοθεραπείας και τα κέντρα τουρισμού υγείας για τις διάφορες επί μέρους μορφές θεραπευτικού τουρισμού ή τουρισμού υγείας, τα χιονοδρομικά κέντρα για τη χιονοδρομία κ.ο.κ. Άλλες μορφές τουρισμού προϋποθέτουν ιδιαίτερα αξιόλογους φυσικούς (οικολογικός τουρισμός) ή πολιτιστικούς πόρους (πολιτιστικός τουρισμός) και αντίστοιχες δημόσιες, ως επί το πλείστον, υποδομές (π.χ. δίκτυο προσπέλασης-μονο-

1 Στη βρετανική αγορά, την πρώτη αγορά του ελληνικού τουρισμού που οργάνωσε και διακίνησε πακέτα, η μορφή αυτή, στα πρώτα βήματα του μαζικού τουρισμού, ήταν γνωστή ως τρία «S» (sun, sea, sand) ή και τέσσερα «S» (μετά την προσθήκη του sex, που υποδήλωνε τη σεξουαλική επανάσταση της δεκαετίας του '70 και τη σύνδεσή της με τις προσδοκίες των διακοπών).

πάτια, παρατηρητήρια, κέντρα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης κ.λπ. στις περιοχές οικοτουρισμού, οργανωμένους αρχαιολογικούς χώρους και μουσεία, χώρους πολιτιστικών εκδηλώσεων κ.λπ. για την ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού).

Αντίθετα από ό,τι συνήθως υποστηρίζεται, οι θεματικές μορφές τουρισμού δεν έχουν –όσον αφορά στη ζήτηση που προσελκύουν– σαφή οριοθέτηση: υπάρχουν στις αγορές-πηγές του διεθνούς τουριστικού ρεύματος «τμήματα» (segments) εξειδικευμένης τουριστικής πελατείας, από την οποία αντλείται ζήτηση για ορισμένες θεματικές μορφές. Για παράδειγμα, τα μέλη των ενεργών οικολογικών και γενικά περιβαλλοντικών οργανώσεων σ' ολόκληρο τον κόσμο είναι οι δυνητικοί τουρίστες του οικολογικού τουρισμού (ή οικοτουρισμού), όμως οικολογικά ενδιαφέροντα είναι δυνατόν να ικανοποιήσουν στον προορισμό και οι τουρίστες του μαζικού τουρισμού. Οι αρχαιολόγοι και οι ιστορικοί, οι φοιτητές ιστορίας και αρχαιολογίας και τα μέλη πολιτιστικών οργανώσεων αποτελούν εξειδικευμένη πηγή άντλησης πολιτιστικού τουρισμού, όμως όλοι σχεδόν οι τουρίστες ενός προορισμού, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του μαζικού τουρισμού, επισκέπτονται πολιτιστικούς πόρους και ενημερώνονται σε κάποιο βαθμό για την ιστορία, την τέχνη και τη σύγχρονη ζωή του προορισμού.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής δεν εξυπηρετούν πάντοτε αυστηρά και αποκλειστικά εξειδικευμένη πελατεία ειδικών ενδιαφερόντων ή σκοπών, αλλά, συχνά, και αντίστοιχες ανάγκες του οργανωμένου παραθεριστικού τουρισμού. Έτσι π.χ. είναι δυνατόν πελατεία παραθεριστικού τουρισμού να χρησιμοποιεί αθλητικά κέντρα, γήπεδα γκολφ κ.λπ. για άθληση και ψυχαγωγία, χωρίς απαραίτητα οι δραστηριότητες αυτές ν' αποτελούν τα ειδικά ενδιαφέροντα για τα οποία η συγκεκριμένη αυτή πελατεία πραγματοποίησε την τουριστική μετακίνηση, όπως ισχύει, για παράδειγμα, με τους συστηματικά αθλούμενους στο γκολφ ή σε άλλα αθλήματα. Άλλωστε, ο Τουρισμός ως κοινωνική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται από πολυμορφία και αδυναμία αυστηρών οριοθετήσεων και στεγανών. Όμως, η προσέλκυση εξειδικευμένης πελατείας θεματικών μορφών αποτελεί επιδίωξη όλων των προορισμών, γιατί εμφανίζει σημαντικά πλεονεκτήματα, τα οποία επιβεβαιώνονται και από τις σχετικές έρευνες, όπως η καλύτερη χρονική κατανομή και η υψηλότερη κατά κεφαλήν δαπάνη σε σχέση με τον μαζικό τουρισμό.

Συχνά στη βιβλιογραφία αλλά και στη διοικητική πρακτική του Τουρισμού συναντάμε τον όρο «εναλλακτικές μορφές τουρισμού». Πρόκειται για όρο που α) άλλοτε χρησιμοποιείται ως συνώνυμος των «ειδικών» ή «θεματικών» (ή και νέων) μορφών (με την έννοια του εναλλακτικού σε σχέση με την κυρίαρχη μορφή) και β) άλλοτε χρησιμοποιείται για να καλύψει ορισμένες μόνο από τις μορφές αυτές, και συγκεκριμένα τις μορφές των οποίων η ανάπτυξη δεν προκαλεί ιδιαίτερα έντονες επιβαρυντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, αλλά αντίθετα ενσωματώνει τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, με άλλα λόγια τις «ήπιες» μορφές τουρισμού. Με την τελευταία αυτή έννοια, εναλλακτικές μορφές δεν είναι π.χ. ο συνεδριακός τουρισμός, ο θαλάσσιος τουρισμός, ο τουρισμός υγείας κ.λπ., γιατί προϋποθέτουν εκτεταμένες κτιριακές κ.λπ. εγκαταστάσεις πολλών χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων, ενώ αντίθετα

είναι ο αγροτουρισμός, ο οικοτουρισμός, ο πολιτιστικός τουρισμός κ.λπ. Δεδομένου ότι η αντίληψη για τον ορισμό της κάθε θεματικής μορφής τουρισμού ποικίλλει και στη θεωρία, αλλά και στην πρακτική των ασχολούμενων με τον τουρισμό δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, η κάθε περίπτωση αναπτυξιακού ή επενδυτικού προγράμματος θα πρέπει να εξετάζεται λεπτομερώς, προκειμένου να διαπιστωθεί κατά πόσον πράγματι ακολουθεί τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, και ως εκ τούτου συνεπάγεται ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού ή ήπια ανάπτυξη, με την τελευταία αυτή έννοια.

**Αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις** είναι αυτές που εξυπηρετούν αποκλειστικά ή κατά κύριο λόγο ανάγκες του τουριστικού τομέα (π.χ. τα τουριστικά καταλύματα, οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής), ενώ **συμπληρωματικές** είναι αυτές που παράλληλα με τις ανάγκες του τουριστικού τομέα εξυπηρετούν και άλλες ανάγκες, όπως π.χ. τα εστιατόρια, τα αναψυκτήρια, τα μπαρ, τα καταστήματα κ.λπ., που απευθύνονται σε τουρίστες, αλλά και στον ντόπιο πληθυσμό των τουριστικών προορισμών.

Οι πρώτες νομοθετικές ρυθμίσεις στο χώρο των τουριστικών εγκαταστάσεων αφορούν, όπως είναι φυσικό, στις εγκαταστάσεις ανωδομής και μάλιστα στα ξενοδοχεία, και ανάγονται στη δεκαετία του 1920. Στο χρονικό διάστημα 1931-1941, με νόμους, αναγκαστικούς νόμους και διατάγματα, ρυθμίζεται μια σειρά θεμάτων σχετικών με τη λειτουργία των ξενοδοχείων και των «οικοτροφείων» (που μαζί με τα «πανδοχεία» αποτέλεσαν τις πρώτες μορφές ξενοδοχείων), την κατάταξή τους σε κατηγορίες ή τάξεις, τις τιμές, τον αθέμιτο μεταξύ τους ανταγωνισμό και τις σχέσεις ξενοδόχων και πελατών. Με βάση τις διατάξεις της περιόδου αυτής αναπτύχθηκαν και άνθησαν τα προπολεμικά κοσμικά θέρετρα (Κηφισιά, Λουτράκι, Αιδηψός κ.λπ.), δηλαδή οι πρώτοι καθιερωμένοι τουριστικοί προορισμοί της χώρας μας.

Τα **τουριστικά καταλύματα** είναι τουριστικές εγκαταστάσεις ανωδομής που καλύπτουν κατά κύριο λόγο τις ανάγκες διαμονής των τουριστών, είναι, όμως, δυνατόν, ανάλογα με τη λειτουργική μορφή και την τάξη τους, να καλύπτουν και ανάγκες εστίασης, αναψυχής, άθλησης και δημιουργικής διάθεσης του ελεύθερου χρόνου. Εκτός από τα τουριστικά καταλύματα, άλλες μορφές εγκαταστάσεων ανωδομής είναι κατά τη νομοθεσία μας:

- τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα εστίασης, αναψυχής, παραδοσιακής βιοτεχνίας και λαογραφικών εκδηλώσεων
- τα κάθε μορφής κέντρα εστίασης και αναψυχής (εστιατόρια, ταβέρνες, μπαρ, κ.λπ.).

## ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ – ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

Τα τουριστικά καταλύματα διέπονται κυρίως από το Ν.2160/93 «Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις» άρθρο 2, παράγρ. 1 και 2. Σύμφωνα με τον ορισμό που ο νόμος αυτός περιέχει στην παράγρ. 1 του άρθρου 2, «τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και



παρέχουν σ' αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση». Κατά την ίδια παράγραφο, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του Ν.3498/06 «Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 230 Α), τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονται σε τρεις μεγάλες κατηγορίες:

- τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα
- τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα
- τους ξενώνες νεότητας.

Η καθεμιά από τις δύο πρώτες κατηγορίες (κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα) διακρίνεται σε επί μέρους λειτουργικές μορφές ή λειτουργικούς τύπους με κριτήρια το είδος και τον προορισμό των χώρων που εκμισθώνει στους πελάτες, και τις βασικές υπηρεσίες ή εξυπηρετήσεις (facilities) που προσφέρει. Η κάθε λειτουργική μορφή διακρίνεται σε τάξεις με κριτήρια το ποιοτικό επίπεδο των κτιρίων και του εξοπλισμού τους, καθώς και το επίπεδο και την ποικιλία των προσφερόμενων εξυπηρετήσεων (facilities).<sup>2</sup>

Η διάκριση των κύριων και μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε επί μέρους λειτουργικές μορφές, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά με τις «Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ» (Απόφαση Γεν. Γραμματέα ΕΟΤ αριθ. 530992/87, ΦΕΚ 557/Β/87), στις οποίες παραπέμπει ρητά ο Ν.2160/93 (άρθρο 2, παράγρ. 1). Έτσι, οι λειτουργικές μορφές των καταλυμάτων που υιοθετούνται από το Ν.2160/93 (άρθρο 2) είναι αυτές των Τεχνικών Προδιαγραφών ΕΟΤ<sup>3</sup> (με εξαίρεση τα

- 2 Χωριστή κατηγορία καταλυμάτων είναι τα καταλύματα σε διατηρητέα ή παραδοσιακά κτίρια, που εισήχθησαν με προηγούμενη του Ν.2160/93 νομοθεσία (Π.Δ. 33/79) και που διαφοροποιούνται όχι ως προς τη λειτουργική τους μορφή, αλλά ως προς το γεγονός ότι δημιουργούνται μέσα σε αξιόλογα δείγματα παραδοσιακής ελληνικής, ως επί το πλείστον, αρχιτεκτονικής. Ακόμη, υφίστανται διακρίσεις των τουριστικών καταλυμάτων με κριτήρια που σχετίζονται με το είδος και τις συνήθειες/προσδοκίες της τουριστικής τους πελατείας (βλ. κέντρα παραθερισμού αλλοδαπών και κέντρα παραθερισμού γυμνιστών). Σχετική ανάλυση περιλαμβάνεται στα αντίστοιχα κεφάλαια.
- 3 Οι Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ που εφαρμόζονταν προκειμένου για τα ξενοδοχεία μέχρι τη δημοσίευση του Π.Δ/τος 43/02, δηλαδή μέχρι τις 07.03.02, υιοθετήθηκαν το 1987 με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΟΤ και αντίστοιχη εκτελεστική απόφαση του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ, και εκδόθηκαν χωρίς σχετική εξουσιοδότηση νόμου, γι' αυτό και δικαίως χαρακτηρίστηκαν από αρκετές πλευρές ως μη νόμιμα θεσμοθετημένες και αμφισβητήθηκαν. Είναι, πάντως, ενδιαφέρον και χαρακτηριστικό του κύρους του ΕΟΤ την εποχή της δημοσίευσής τους και μέχρι πρότινος ότι η αμφισβήτηση περιορίστηκε στη θεωρία, και μάλιστα από ελάχιστα άτομα, ενώ οι τουριστικοί επιχειρηματίες, που υποχρεώθηκαν να τις εφαρμόσουν, δεν προσέβαλαν τις διοικητικές πράξεις εφαρμογής τους, με αποτέλεσμα από το 1987 μέχρι σήμερα να τύχουν γενικής εφαρμογής, όσον αφορά στα καταλύματα, τα οποία προδιέγραφαν λεπτομερώς. Οι Προδιαγραφές αυτές δεν κυρώθηκαν ρητά με νόμο, ούτε επαναλήφθηκαν με Π.Δ. Η διάταξη του άρθρου 2, παράγρ. 1 αποτελεί ρητή παραπομπή και ως εκ τούτου έμμεση κύρωση. Στη συνέχεια, οι Τεχνικές Προ-

ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα). Η ίδια διάκριση των κύριων, όμως, μόνον ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε λειτουργικές μορφές υιοθετείται και στα πλαίσια του νέου συστήματος κατάταξης σε κατηγορίες αστεριών του Π.Δ/τος 43/02 «Κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστερών και τεχνικές προδιαγραφές αυτών» (ΦΕΚ 43 Α)<sup>4</sup>.

Σημειώνεται ότι, όπως ήδη αναφέρθηκε, οι λειτουργικές μορφές διακρίνονται με βάση τους προσφερόμενους για μίσθωση χώρους και τις βασικές προσφερόμενες εξυπηρετήσεις, και όχι με βάση τους αρχιτεκτονικούς τύπους των ξενοδοχείων και τη διάσπαση των όγκων των κτιρίων, όπως συνέβαινε στο παρελθόν. Έτσι, παλιές διακρίσεις, οι οποίες είχαν τεθεί με τις (παλιές) Τεχνικές Προδιαγραφές, που ίσχυαν πριν από το 1987, όπως π.χ. ξενοδοχείο σε ενιαίο κτίριο ή σε οικίους (bungalows), δεν ισχύουν πλέον στη νομοθεσία μας.

Σύμφωνα με το Ν.3498/06, άρθρο 54, παράγρ. 1, «με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορούν να προσδιορίζονται και άλλες, πέραν των υπαγόμενων στο άρθρο 2 του Ν.2160/93, κατηγορίες επιχειρήσεων, που δραστηριοποιούνται στον τουριστικό τομέα. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού ορίζονται οι προϋποθέσεις, οι προδιαγραφές, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την ίδρυση και λειτουργία των επιχειρήσεων αυτών. Η διάταξη αυτή προορίζεται να αντικαταστήσει την παράγρ. 7 του άρθρου 2 του Ν.2160, την οποία με το τελευταίο εδάφιο της καταργεί και ρητά.

Σύμφωνα με την προϊσχύουσα διάταξη της παραγρ. 7 του άρθρου 2 του Ν.2160, «με απόφαση του Γεν. Γραμματέα ΕΟΤ, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΟΤ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να υπάγονται στις τουριστικές επιχειρήσεις και να προσδιορίζονται εννοιολογικώς και άλλα είδη τουριστικών καταλυμάτων και γενικά τουριστικών επιχειρήσεων». Μετά την αναδιάρθρωση στις δομές του Δημόσιου Τομέα που ασχολούνται με τον τουρισμό, με το Ν.2919/01 «Σύνδεση έρευνας και τεχνολογίας με την παραγωγή και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 128 Α), άρθρο 24, παράγρ. 4, καταργήθηκε το Δ.Σ. και ο Γενικός Γραμματέας ΕΟΤ και οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. ΕΟΤ και του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ περιήλθαν στον Πρόεδρο του ΕΟΤ. Παράλληλα, συστάθηκε με το Π.Δ. 142/2001 «Σύσταση Γενικής Γραμματείας Τουρισμού στο ΥΠΑΝ» (ΦΕΚ 123 Α) η Γενική Γραμματεία Τουρισμού του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία και άσκησε μέχρι την ανασύσταση του Υπουργείου Τουρισμού (Μάρτιος 2004) όλες σχεδόν τις επιτελικές αρμοδιότητες του παλιού ΕΟΤ. Σύμφωνα με τον Οργανισμό των Υπηρεσιών της, που περιλαμβάνονταν στο



διαγραφές του 1987 περιλήφθηκαν με μικρές μόνο βελτιώσεις και τροποποιήσεις στο Π.Δ. 43/02.

4 Το Π.Δ. αυτό αφορά μόνο στα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ξενοδοχεία).

Π.Δ. 313/2001 «Μεταφορά αρμοδιοτήτων από τον ΕΟΤ στο Υπουργείο Ανάπτυξης και τις Περιφέρειες, ούσταση υπηρεσιών και θέσεων προσωπικού στη Γενική Γραμματεία Τουρισμού και στις Περιφέρειες, μεταφορά πόρων και ρύθμιση των αναγκαίων λεπτομερειών» (ΦΕΚ 211 Α), η αρμοδιότητα της παραγρ. 7 του άρθρου 2 του Ν.2160/93 περιήλθε στον Γενικό Γραμματέα Τουρισμού του ΥΠΑΝ, που μπορούσε πλέον να χαρακτηρίζει ως τουριστικά καταλύματα και άλλες –πλην των ήδη υφιστάμενων κατά νόμον– λειτουργικές μορφές καταλυμάτων, οι οποίες είναι ενδεχόμενο να προκύψουν από τις συνεχώς μεταβαλλόμενες απαιτήσεις της τουριστικής ζήτησης και τη σχετική διεθνή εμπειρία. Με την ανασύσταση του Υπουργείου Τουρισμού με το Π.Δ. 122/04 «Ανασύσταση Υπουργείου Τουρισμού» (ΦΕΚ 85 Α), η Γενική Γραμματεία Τουρισμού του ΥΠΑΝ καταργήθηκε (άρθρο 1, παράγρ. 2) και όλες οι αρμοδιότητές της, και επομένως και αυτή του άρθρου 2, παράγρ. 7 του Ν.2160/93, περιήλθαν στο υπουργείο, το οποίο στη συνέχεια μετονομάστηκε σε Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης με το άρθρο 1 του Ν.3270/04 «Αρμοδιότητες του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και θέματα τουρισμού» (ΦΕΚ 187 Α).

Στις εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.2160/93 περιλαμβάνεται διάταξη (παράγρ. 4) σύμφωνα με την οποία, με Π.Δ/τα που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Ανάπτυξης (και ήδη Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης), τροποποιημένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων, μπορεί να καθορίζονται οι προϋποθέσεις, οι τεχνικές προδιαγραφές και οι λοιποί όροι για τη χορήγηση έγκρισης των αρχιτεκτονικών μελετών για την ανέγερση ξενοδοχείων ή άλλων τουριστικών καταλυμάτων και του εξοπλισμού τους. Κατά συνέπεια, γενικά η ανέγερση καταλυμάτων πραγματοποιείται σύμφωνα με προϋποθέσεις και προδιαγραφές που λαμβάνουν τη μορφή Π.Δ/τος, κάτι που μέχρι το 2000 δεν είχε γίνει. Όμως, τα τελευταία χρόνια έχουν εκδοθεί δύο τέτοια Π.Δ/τα, ένα για την κατάταξη των Ενοικιαζομένων Επιπλωμένων Δωματίων και Διαμερισμάτων με το σύστημα των Κλειδιών (Π.Δ. 337/00) και ένα για την κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων με σύστημα Αστεριών (Π.Δ. 43/02) – βλ. ειδικά κεφάλαια.

Ακολουθούν οι διακρίσεις και οι ορισμοί (και μεταξύ τους διαφοροποιήσεις) των λειτουργικών μορφών των καταλυμάτων, με βάση, προκειμένου για τα μεν κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (εξαιρουμένων των κάμπινγκ), το Π.Δ. 43/02, για δε τα υπόλοιπα καταλύματα την Απόφαση 530992/87 του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ «Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ».<sup>5</sup>

5 Όπως ήδη σημειώθηκε, το Π.Δ. 43/02 στην πράξη υιοθέτησε τους ορισμούς και τις τεχνικές προδιαγραφές των ξενοδοχείων της απόφασης 530992/87 «Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ» με ελάχιστες διαφοροποιήσεις.

## ΚΥΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ή ξενοδοχεία) έχουν τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές ή λειτουργικούς τύπους:

- Ξενοδοχείο κλασικού τύπου
- Ξενοδοχείο τύπου Μοτέλ
- Ξενοδοχείο τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων
- Ξενοδοχείο κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων<sup>6</sup>

### Ξενοδοχείο Κλασικού Τύπου

Πρόκειται για μορφή ξενοδοχείου που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, υπνοδωμάτια (τουλάχιστον δέκα) απλά ή με ιδιαίτερα λουτρά, και βοηθητικούς χώρους.

Το ξενοδοχείο κλασικού τύπου μπορεί να βρίσκεται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης, εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923 ή εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), ή εκτός σχεδίου, και να διατάσσεται σε ένα κτίριο ή σε περισσότερα μικρά κτίρια ή συγκροτήματα, που θα αποτελούν όμως ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου κατατάσσονταν, μέχρι την έναρξη ισχύος του Π.Δ/τος 43/02, που εισάγει το νέο σύστημα κατάταξης σε κατηγορίες αστεριών, σε έξι (6) τάξεις:

Πολυτελείας (ΑΑ), Α, Β, Γ, Δ και Ε.

Οι τάξεις Δ και Ε αφορούσαν μόνο σε μετατροπές υφισταμένων κτιρίων χωρίς δυνατότητα επέκτασης.

Οι ως άνω τάξεις, με το Π.Δ. 43/02, μετατράπηκαν σε κατηγορίες αστεριών, δηλαδή 5\*, 4\*, 3\*, 2\*, 1\*.

6 Οι Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ προέβλεπαν και τη λειτουργική μορφή του «ξενοδοχείου τύπου ξενώνα», η οποία καταργείται με το Ν.2160/93 (άρθρο 2, παράγρ. 1). Οι ξενώνες που λειτουργούσαν κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού κατατάχθηκαν σε αντίστοιχες κατηγορίες των ξενοδοχείων κλασικού τύπου. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι ξενώνες είχαν εισαχθεί στη νομοθεσία μας με το Β.Δ. της 30/3-22/4/59 και αποτελούσαν στην πράξη ξενοδοχεία μειωμένων, σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου, απαιτήσεων. Γι' αυτό και σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ οι ξενώνες έχουν προδιαγραφές σαφώς κατώτερες σε σχέση με τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου της ίδιας τάξης (π.χ. ο ξενώνας Α τάξης έχει λίγο πολύ αντιστοιχία προδιαγραφών με ξενοδοχείο κλασικού τύπου Β τάξης κ.ο.κ.). Δεδομένου, λοιπόν, ότι υπήρχε η σχετική αυτή αντιστοιχία των τεχνικών προδιαγραφών καθώς και αντιστοιχία των κατώτερων ορίων τιμών των ξενώνων με τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου της αμέσως κατώτερης τάξης (π.χ. των ξενώνων Β τάξης με τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου Γ τάξης), η κατάταξη αυτή έγινε αυτοδίκαια, μετά την κατάργηση της λειτουργικής μορφής του «ξενοδοχείου τύπου ξενώνα» και προκειμένου για τους ξενώνες που λειτουργούσαν νόμιμα κατά τη δημοσίευση του Ν.2160, σε ξενοδοχεία κλασικού τύπου της αμέσως κατώτερης τάξης.

### Ξενοδοχείο Τύπου Μοτέλ

Πρόκειται για ξενοδοχεία που βρίσκονται εκτός σχεδίου, εκτός οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και γενικά εκτός κατοικημένων περιοχών ή στις παρυφές τους, επί οδικών αρτηριών μεγάλης κυκλοφορίας, που ενώνουν μεγάλα αστικά ή τουριστικά κέντρα και εμφανίζουν μεγάλη κίνηση αυτοκινήτων (εθνικό και επαρχιακό δίκτυο), και αποβλέπουν κατά κύριο λόγο στην εξυπηρέτηση όσων διακινούνται με αυτοκίνητο.

Μπορούν να αποτελούνται από ένα κτίριο ή από περισσότερα μικρά κτίρια ή συγκροτήματα, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Λόγω της πελατείας στην οποία απευθύνονται (οδικά διακινούμενοι τουρίστες-οδικός τουρισμός), υποχρεωτικά διαθέτουν εκτεταμένο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων, είναι δε δυνατόν να διαθέτουν και πρατήριο καυσίμων.

Μέχρι την εισαγωγή του νέου συστήματος των αστεριών κατατάσσονταν σε δύο (2) τάξεις, Α και Β, και ήδη κατατάσσονται στις κατηγορίες 4\* και 3\*.

### Ξενοδοχείο Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων<sup>7</sup>

Πρόκειται για ξενοδοχείο που διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής και παραμονής πελατών, βοηθητικούς χώρους, και περιλαμβάνει διαμερίσματα ενός, δύο ή περισσότερων κύριων χώρων με πλήρες λουτρό και μικρό μαγειρείο.

Τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων μπορούν να βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης, εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923 ή εντός Ζ.Ο.Ε., ή και εκτός σχεδίου, και να διατάσσονται σε ένα κτίριο ή σε περισσότερα μικρά κτίρια ή συγκροτήματα, που αποτελούν, όμως, ένα ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Μέχρι την εισαγωγή του νέου συστήματος των αστεριών κατατάσσονταν σε τέσσερις (4) τάξεις, Α, Β, Γ, Δ, και ήδη σε πέντε (5) κατηγορίες αστεριών, 5\*, 4\*, 3\*, 2\* και 1\*.

Η Δ τάξη (1\*) αφορά μόνο σε μετατροπές υφισταμένων κτιρίων χωρίς δυνατότητα επέκτασης.

### Ξενοδοχείο Κλασικού Τύπου και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (ή Ξενοδοχείο Μικτής Λειτουργικής Μορφής ή Τουριστικό Χωριό)

Πρόκειται για μορφή ξενοδοχείου που διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, καταστήματα για την εξυπηρέτηση των πελατών, βοηθητικούς χώρους και χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια με λουτρό ή σε διαμερίσματα ενός, δύο ή περισσότερων κύριων χώρων με πλήρες λουτρό και μικρό μαγειρείο.

7 Τα Motels και τα επιπλωμένα διαμερίσματα είναι μορφές που ρυθμίζονται στη νομοθεσία μας από το 1959, με το Β.Δ. της 30/3-22/4/59. Ειδικά, όσον αφορά στα επιπλωμένα διαμερίσματα, το Διάταγμα αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Π.Δ. 768/81 «Περί τροποποίησης των άρθρων 12 έως 18 του Β.Δ./τος της 30/3-22/4/1959 (ΦΕΚ Α 71) περί προσόντων Ξενοδοχείων τύπου Μοτέλ, Ξενώνων, Ενοικιαζόμενων Δωματίων και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων» (ΦΕΚ Α 200).

Πρόκειται, δηλαδή, για ξενοδοχείο που συνθέτει και συνδυάζει τους χώρους του ξενοδοχείου κλασικού τύπου και του ξενοδοχείου τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων.

Κύριο χαρακτηριστικό και συγχρόνως περιορισμός της μορφής αυτής είναι το μέγεθος, που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριακοσίων (300) κλινών.

Το ξενοδοχείο αυτής της μορφής μπορεί να βρίσκεται μόνο εκτός οχεδίου πόλης και διατάσσεται υποχρεωτικά σε πολλά κτίρια ή σε συγκροτήματα κτιρίων, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο γήπεδο.

Μέχρι την εισαγωγή του νέου συστήματος των αστεριών κατατάσσονταν στην Α τάξη και σήμερα κατατάσσονται στα 5\* και 4\*.

## Η ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ) ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΙΩΝ

Με το Π.Δ. 43/02 «Κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστερών και τεχνικές προδιαγραφές αυτών» (ΦΕΚ 43 Α) τροποποιήθηκαν ο τρόπος και τα κριτήρια κατάταξης των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων και έγινε η μετάβαση στο πολυσυζητημένο σύστημα αστεριών. Η προσπάθεια για την εισαγωγή συστήματος αστεριών ξεκίνησε στις αρχές της δεκαετίας του '80, γύρω στο 1983<sup>8</sup>, όλες, όμως, οι σχετικές προσπάθειες του ΕΟΤ έμειναν μέχρι το 2002 άκαρπες, καθόσον δεν είχαν τη συναίνεση των εκπροσώπων του ξενοδοχειακού κλάδου, κάτι που εξασφάλισε κατά βάση –όπως τουλάχιστον αρχικά φάνηκε από την απουσία διαμαρτυριών κατά την περίοδο της δημοσίευσής του– το κείμενο του νέου Διατάγματος, μετά από μακρές διαπραγματεύσεις. Εξάλλου, δεν θα πρέπει να παραγνωρίζει κανείς ότι η σημασία της μετάβασης στο νέο σύστημα εντοπίζεται κυρίως στο χώρο του μάρκετινγκ της χώρας ως τουριστικού προορισμού.

Αντίθετα απ' ό,τι συνήθως πιστεύεται, δεν υφίσταται ενιαίο σύστημα κατάταξης στην Ευρώπη, ούτε στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ούτε υφίσταται –τουλάχιστον μέχρι

- 8 Η προσπάθεια αυτή ξεκίνησε επί Γεν. Γραμματέα ΕΟΤ κ. Νίκου Σκουλά, ο οποίος κατά τη διάρκεια των τριών θητειών του στον ΕΟΤ, ως Γενικός Γραμματέας και Υπουργός Τουρισμού, προσπάθησε να προωθήσει την κατάρτιση του νέου συστήματος για να εξασφαλίσει την αναγκαία αναγνωρισιμότητα του ποιοτικού επιπέδου των τουριστικών καταλυμάτων, πλην χωρίς αποτέλεσμα, λόγω της αντίθεσης των οργανώσεων των ξενοδόχων, που με τη σειρά της βασιζόταν στην προσπάθεια να περιφρουρηθούν τα κεκτημένα δικαιώματα των μελών τους. Η χρυσή τομή βρέθηκε επί Γενικού Γραμματέα και αργότερα Προέδρου ΕΟΤ κ. Ευγένιου Γιαννακόπουλου και εποπτεύοντος υπουργού του κ. Ν. Χριστοδουλάκη. Δυστυχώς, εκ των υστέρων, οι εκπρόσωποι των ξενοδοχείων τάχθηκαν υπέρ του περιορισμού των απαιτήσεων του νέου συστήματος, πράγμα που οδηγεί σε περισσότερες μονάδες υψηλών κατηγοριών, αλλά και σε μερική απαξίωση του όποιου πλεονεκτήματος μάρκετινγκ θα μπορούσε να προσφέρει η καθιέρωση του νέου συστήματος.

σήμερα– κοινοτική υποχρέωση για ενοποίηση των κριτηρίων των 25 Κ-Μ. Το μόνο που ήταν κοινό στην Ευρώπη, αλλά και σε μη ευρωπαϊκές τουριστικές χώρες, ήταν το όνομα, ο τίτλος: αντί για «τάξεις» οι περισσότερες ανταγωνίστριες χώρες έχουν κατηγορίες (αριθμούς) αστεριών. Όμως, οι απαιτήσεις για την κάθε κατηγορία αστεριών, π.χ. οι απαιτήσεις για τα 4\*, από νομοθεσία σε νομοθεσία ποικίλλουν σημαντικά, σε ορισμένες δε περιπτώσεις (π.χ. Ιταλία, Ισπανία) οι απαιτήσεις ποικίλλουν και διαφοροποιούνται, όχι μόνο από κράτος σε κράτος, αλλά και μεταξύ περιφερειών του ίδιου κράτους. Σε ορισμένες επίσης περιπτώσεις, όπως σε περιπτώσεις διαστάσεων χώρων, οι απαιτήσεις των άλλων νομοθεσιών υπολείπονταν σημαντικά εκείνων των Τεχνικών Προδιαγραφών ΕΟΤ του 1987. Κατά συνέπεια, η μετάβαση στο νέο σύστημα δεν σημαίνει ούτε ενοποίηση προδιαγραφών με τα ξενοδοχεία της Ευρώπης, αφού και το νέο ελληνικό σύστημα είναι εθνικό σύστημα, όπως και τα ευρωπαϊκά, ούτε βέβαια σημαίνει αυτόματα «αναβάθμιση» των ελληνικών ξενοδοχείων.

Σύμφωνα με το νέο διάταγμα (άρθρο 1, παράγρ. 1) τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ξενοδοχεία) του άρθρου 2, παράγρ. 1 Α του Ν.2160/93 κατατάσσονται, ανάλογα με τη λειτουργική τους μορφή, σε πέντε (5) το πολύ κατηγορίες αστερών (5\*, 4\*, 3\*, 2\*, 1\*), βάσει συστήματος υποχρεωτικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων. Οι λειτουργικές μορφές των ξενοδοχείων (και οι αντίστοιχοι λεπτομερείς ορισμοί του νέου Διατάγματος) έχουν ως ακολούθως:

#### **A. Ξενοδοχείο Κλασικού Τύπου**

Είναι ξενοδοχείο που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, υπνοδωμάτια (τουλάχιστον δέκα) απλά ή με ιδιαίτερα λουτρά και βοηθητικούς χώρους. Τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου ιδρύονται, εφόσον η σχετική χρήση επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις, εντός σχεδίου πόλης, εντός πόλεων ή οικισμών με εγκριμένο σχέδιο, εντός οριοθετημένων οικισμών χωρίς σχέδιο, εκτός σχεδίου αλλά εντός Ζ.Ο.Ε. (εφόσον η Ζ.Ο.Ε. προβλέπει τη συγκεκριμένη χρήση) ή εκτός σχεδίου. Διατάσσονται σε ένα κτίριο ή σε περισσότερα κτίρια ή συγκροτήματα, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες αστερών: 5\*, 4\*, 3\*, 2\*, 1\*. Στην κατηγορία 1\* κατατάσσονται μόνο ξενοδοχεία προερχόμενα από μετατροπές υφισταμένων κτιρίων και όχι ξενοδοχεία τα οποία ανεγείρονται εξ υπαρχής. Εάν υφιστάμενο κτίριο μετατραπεί σε ξενοδοχείο κλασικού τύπου κατηγορίας 1\*, δεν μπορεί να επεκταθεί με προσθήκη δωματίων και κλινών, μπορεί όμως να υποστεί προσθήκες που αποβλέπουν στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών (προσθήκη λουτρών σε απλά δωμάτια, αύξηση κοινόχρηστων χώρων κ.λπ.).

#### **B. Ξενοδοχείο Τύπου Μοτέλ**

Είναι ξενοδοχείο που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, υπνοδωμάτια (τουλάχιστον



δέκα) με ιδιαίτερα λουτρά και βοηθητικούς χώρους. Τα ξενοδοχεία τύπου Μοτέλ ιδρύονται, εφόσον η σχετική χρήση επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις, εκτός σχεδίου αλλά εντός Ζ.Ο.Ε., ή εκτός σχεδίου, εκτός οικισμών και γενικά εκτός κατοικημένων περιοχών ή στις παρυφές τέτοιων περιοχών, αλλά απαραίτητως επί οδικών αρτηριών μεγάλης κυκλοφορίας, που ενώνουν μεγάλα αστικά ή τουριστικά κέντρα και εμφανίζουν σημαντική κίνηση αυτοκινήτων (εθνικό και επαρχιακό δίκτυο). Διατάσσονται σε ένα κτίριο ή σε περισσότερα κτίρια ή συγκροτήματα, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο, και αποβλέπουν κατά κύριο λόγο στην εξυπηρέτηση όσων διακινούνται με αυτοκίνητο. Υποχρεωτικά διαθέτουν εκτεταμένο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων, δηλαδή μία θέση αυτοκινήτου ανά δωμάτιο, και επιπλέον χώρο για στάθμευση τουριστικών λεωφορείων. Επίσης μπορεί να διαθέτουν εκτεταμένο χώρο εστίασης και αναψυχής, που απευθύνεται και σε διερχόμενους πελάτες. Επιτρέπεται, ακόμη, να διαθέτουν σταθμό βενζίνης.

Τα ξενοδοχεία τύπου Μοτέλ κατατάσσονται σε δύο (2) κατηγορίες: 4\* και 3\*.

### **Γ. Ξενοδοχείο Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων**

Είναι ξενοδοχείο που διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής και παραμονής πελατών, βοηθητικούς χώρους και περιλαμβάνει διαμερίσματα ενός, δύο ή περισσότερων κύριων χώρων με πλήρες λουτρό και μικρό μαγειρείο. Τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων ιδρύονται, εφόσον η σχετική χρήση επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις, σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης (εντός πόλεων ή οικισμών με εγκριμένο σχέδιο), εντός οριοθετημένων οικισμών χωρίς σχέδιο, εκτός σχεδίου αλλά εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου. Διατάσσονται σε ένα κτίριο ή σε περισσότερα κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων κατατάσσονται σε πέντε (5) κατηγορίες: 5\*, 4\*, 3\*, 2\*, 1\*. Στην κατηγορία 1\* κατατάσσονται μόνο ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων προερχόμενα από μετατροπές υφισταμένων κτιρίων και όχι ξενοδοχεία τα οποία ανεγείρονται εξ υπαρχής. Εάν υφιστάμενο κτίριο μετατραπεί σε ξενοδοχείο τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων κατηγορίας 1\*, δεν μπορεί να επεκταθεί με προσθήκη διαμερισμάτων και κλινών, μπορεί όμως να υποστεί προσθήκες που αποβλέπουν στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών (αύξηση κοινόχρηστων χώρων κ.λπ.).

### **Δ. Ξενοδοχείο Κλασικού Τύπου και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (Ξενοδοχείο Μικτού Τύπου ή Μικτής Λειτουργικής Μορφής)**

Το ξενοδοχείο κλασικού τύπου και τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων (ξενοδοχείο μικτού τύπου) διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, καταστήματα για την εξυπηρέτηση των πελατών, βοηθητικούς χώρους καθώς και χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια με λουτρό ή σε διαμερίσματα ενός, δύο ή περισσότερων κύριων χώρων με πλήρες λουτρό και μικρό μαγειρείο.





Κύριο χαρακτηριστικό της λειτουργικής αυτής μορφής ξενοδοχείου είναι το υποχρεωτικό ελάχιστο μέγεθος, που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριακοσίων (300) κλινών.

Τα ξενοδοχεία μικτού τύπου ιδρύονται, εφόσον η σχετική χρήση επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις, εκτός σχεδίου πόλης αλλά εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου. Διατάσσονται υποχρεωτικά σε πολλά κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικοπέδο.

Τα ξενοδοχεία μικτού τύπου κατατάσσονται στις κατηγορίες 5\* και 4\*.

Σύμφωνα με την παράγρ. 2 του άρθρου 1 οι προδιαγραφές του Διατάγματος διακρίνονται σε τεχνικές και λειτουργικές και είναι υποχρεωτικές, ενώ τα βαθμολογούμενα κριτήρια είναι προαιρετικά, αλλά συμμετέχουν στην τελική κατάταξη των ξενοδοχείων, μέσω των μορίων που συγκεντρώνονται από τη βαθμολογία τους. Επίσης, οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και τα βαθμολογούμενα κριτήρια των ξενοδοχείων κλασικού τύπου και των ξενοδοχείων τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων διαφοροποιούνται μεταξύ α) «ξενοδοχείων πόλης» και β) «ξενοδοχείων παραθερισμού».

Σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 1, οι τεχνικές προδιαγραφές ορίζονται ανά λειτουργική μορφή (δηλαδή χωριστά για τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου, για τα ξενοδοχεία τύπου Μοτέλ, για τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων και για τα ξενοδοχεία μικτού τύπου) και ανά κατηγορία αστέρων, και είναι υποχρεωτικές για τη λειτουργική μορφή και την κατηγορία στην οποία πρόκειται να καταταγεί το κατάλυμα (με εξαίρεση τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 5, παράγρ. 2, που αφορά στα υφιστάμενα κατά τη δημοσίευση του Διατάγματος ξενοδοχεία).

Σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 1, οι λειτουργικές προδιαγραφές ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία και είναι υποχρεωτικές για τη λειτουργική μορφή και την κατηγορία στην οποία πρόκειται να καταταγεί το κατάλυμα.

Σύμφωνα με την παράγρ. 5 του άρθρου 1, τα βαθμολογούμενα κριτήρια ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία και βαθμολογούνται με αριθμό μορίων οριζόμενο ανά κριτήριο, είναι δε υποχρεωτικό το προς κατάταξη κατάλυμα να πληροί τουλάχιστον τον συνολικό αριθμό μορίων που συνιστά τη «βάση» της κατηγορίας στην οποία πρόκειται να καταταγεί. Η βάση αυτή, όπως θα εκτεθεί κατωτέρω, προβλέπεται στο άρθρο 4, παράγρ. 2 του Διατάγματος.

Τέλος, στην παράγρ. 6 του άρθρου 1 γίνεται παραπομπή στις ισχύουσες διατάξεις που διέπουν την ανέγερση ή επέκταση υπάρχοντων κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, δηλαδή α) στην Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 (ΦΕΚ 678 Β), όπως εκάστοτε ισχύει, που αφορά στα έργα και τις δραστηριότητες οι οποίες έχουν επίδραση στο περιβάλλον και προβλέπει τα της υποβολής και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, και β) στο άρθρο 8 του Π.Δ/τος της 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538 Δ) για την ανέγερση ξενοδοχείων εκτός σχεδίου πόλης.

Σημειώνεται ότι η Κ.Υ.Α. υπό στοιχ. α ανωτέρω τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την Κ.Υ.Α. 1661/94 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων της υπ' αριθμ. 69269/5387 κοινής απόφασης Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ



και Τουρισμού» (ΦΕΚ 786 Β), με την οποία οι απαιτήσεις που η τροποποιούμενη Κ.Υ.Α. 69269 πρόβλεπε όσον αφορά στα έργα και τις δραστηριότητες του τουριστικού τομέα εξειδικεύονται (κλιμακώνονται) ανάλογα με την κατηγορία, το μέγεθος και το στάδιο έγκρισης του έργου ή της δραστηριότητας. Η τηρούμενη σήμερα διαδικασία και η κατάταξη των τουριστικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, είναι αυτή που εισήγαγαν, πέραν της κοινής αυτής απόφασης, οι Κοινές Αποφάσεις:

α) με ΑΠ 15393/2332/05.08.2002 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 “Εναρμόνιση του Ν.1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ (Α 91)”» (ΦΕΚ 1022 Β), όπως συμπληρώθηκε με την με ΑΠ 145799 απόφαση των ίδιων υπουργών «Συμπλήρωση της υπ’ αριθμ. Η.Π. 15393/2332/2002 (ΦΕΚ 1022/Β/5.8.2002) κοινής υπουργικής απόφασης “Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.3010/2002 “Εναρμόνιση του Ν.1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ (Α 91)”» (ΦΕΚ 1002 Β)

β) με ΑΠ Η.Π.11014/703/Φ104/14.03.2003 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Ε.Π.Ο.) σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.1650/1986 (Α 160), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν.3010/2002 “Εναρμόνιση του Ν.1650/1986 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ ...και άλλες διατάξεις” (Α 91)” (ΦΕΚ 332 Β).

Εξάλλου, η εκτός σχεδίου δόμηση ξενοδοχείων διέπεται ήδη από το 1988 από το Π.Δ. της 20.01.88 «Τροποποίηση του από 06.10.1978 Π.Δ/τος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 61 Δ), το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 18, παράγρ. 3 του Ν.2919/01 «Σύνδεση έρευνας και τεχνολογίας με την παραγωγή και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 128 Α) και συμπληρώθηκε με το άρθρο 41, παράγρ. 7 του Ν.3105/03 «Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 29 Α)<sup>9</sup>. Το Διάταγμα αυτό αντικατέστησε από τη δημοσίευσή του το άρθρο 8 του αντίστοιχου Διατάγματος του 1978 και επομένως στις διατάξεις του διατάγματος του 1988 και όχι στις μνημονευόμενες θα πρέπει να θεωρήσουμε ότι παραπέμπει η παράγραφος αυτή, καθόσον αυτές είχαν ήδη αντικαταστήσει τις μνημονευόμενες κατά την έκδοση του διατάγματος των αστεριών.



<sup>9</sup> Η συμπλήρωση αφορά στην καθιέρωση ενιαίου Σ.Δ. 0,2 ανεξάρτητα από το μέγεθος του γηπέδου προκειμένου για ξενοδοχεία 5\* και 4\* (πολυτελείας και Α τάξης κατά το παλιό σύστημα).

Σύμφωνα με το άρθρο 2, οι υποχρεωτικές τεχνικές προδιαγραφές αποτελούνται από:

α) Μέγιστες επιτρεπόμενες δυναμικότητες ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία.

β) Προδιαγραφές καταλληλότητας οικοπέδου (1) για οικοπέδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού και (2) για οικοπέδα εκτός σχεδίου.

γ) Κτιριοδομικές προδιαγραφές ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία.

Οι τεχνικές προδιαγραφές ορίζονται σε αντίστοιχους πίνακες στο Παράρτημα Α του Διατάγματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 3, οι υποχρεωτικές λειτουργικές προδιαγραφές των ξενοδοχείων ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία στο Παράρτημα Β του Διατάγματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 4, τα βαθμολογούμενα κριτήρια των ξενοδοχείων και τα αντιστοιχούντα σε καθένα εξ αυτών μόρια ορίζονται ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία στο Παράρτημα Γ του Διατάγματος (παράγρ. 1). Το προς κατάταξη ξενοδοχείο θα πρέπει μέσα από την εφαρμογή των βαθμολογούμενων κριτηρίων να συγκεντρώνει έναν ελάχιστο αριθμό μορίων, που αποτελεί τη «βάση» της κατηγορίας στην οποία πρόκειται να καταταγεί. Η βάση ορίζεται ανά λειτουργική μορφή (χωριστά για τα ξενοδοχεία πόλης και τα παραθεριστικά όπου αυτό απαιτείται, δηλαδή στα ξενοδοχεία κλασικού τύπου και στα τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων) και ανά κατηγορία στο Παράρτημα Δ του διατάγματος (παράγρ. 2). Η επιλογή των κριτηρίων, που εξασφαλίζουν την κάλυψη της βάσης, από το σύνολο των βαθμολογούμενων κριτηρίων, ανήκει στον επιχειρηματία ξενοδόχο (παράγρ. 3). Οι διά του Διατάγματος οριζόμενες τιμές των μορίων των βαθμολογούμενων κριτηρίων καθώς και οι βάσεις ανά λειτουργική μορφή και κατηγορία είναι δυνατόν να αυξομειώνονται σε ποσοστό όχι μεγαλύτερο του 10%, με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης (παράγρ. 4) και ήδη του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 (παράγρ. 1) η κατάταξη ξενοδοχείου σε συγκεκριμένη λειτουργική μορφή και κατηγορία αστέρων πραγματοποιείται εφόσον:

α) πληρούνται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές της αντίστοιχης λειτουργικής μορφής και κατηγορίας των άρθρων 2 και 3 του Διατάγματος, σύμφωνα με τα αντίστοιχα Παραρτήματα, και

β) το ξενοδοχείο συγκεντρώνει τον ελάχιστο αριθμό μορίων που αποτελεί τη «βάση» της κατηγορίας αυτής προκειμένου για τη συγκεκριμένη λειτουργική μορφή, από τα βαθμολογούμενα κριτήρια του άρθρου 4 του Διατάγματος.

Σε περίπτωση που ξενοδοχείο καλύπτει μεν τις τεχνικές και τις λειτουργικές προδιαγραφές της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη, αλλά δεν καλύπτει τη βάση των βαθμολογούμενων κριτηρίων της κατηγορίας αυτής, τότε κατατάσσεται στην κατηγορία στην οποία αντιστοιχεί ο αριθμός μορίων που συγκεντρώνει από τα βαθμολογούμενα κριτήρια. Κατ' εξαίρεση (παράγρ. 2), εάν υποβληθεί αίτηση για κατάταξη ξενοδοχείου σε κατηγορία της οποίας δεν καλύπτει το σύνολο των τεχνικών προδιαγραφών κατά το εδάφιο α' της παραγρ. 1, επιτρέπεται η κατάταξή του στην κατηγορία αυτή υπό τις ακόλουθες, σωρευτικά τηρούμενες, προϋποθέσεις:

α) Να πληρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη, σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους.

β) Να πληρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές των υπνοδωματίων ή διαμερισμάτων της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη, τουλάχιστον σε ποσοστό 50% της συνολικής δυναμικότητας του ξενοδοχείου.

γ) Να πληρούνται οι λειτουργικές προδιαγραφές της κατηγορίας στην οποία ζητείται η κατάταξη.

δ) Να καλύπτεται η βάση των βαθμολογούμενων κριτηρίων της αμέσως ανώτερης κατηγορίας από την κατηγορία στην οποία ζητείται η κατάταξη. Εάν η κατάταξη ζητείται σε κατηγορία 5\*, ή προκειμένου για τα ξενοδοχεία τύπου Μοτέλ σε κατηγορία 4\*, δηλαδή στην ανώτερη προβλεπόμενη κατηγορία της συγκεκριμένης λειτουργικής μορφής, τότε πρέπει το προς κατάταξη ξενοδοχείο να καλύπτει τη βάση της κατηγορίας αυτής προσαυξημένη κατά 20%.

Προαγωγή ξενοδοχείου σε ανώτερη κατηγορία (παράγρ. 3) είναι δυνατή οποτεδήποτε, μόνον εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγρ. 2 του άρθρου 5, και πραγματοποιείται κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερόμενου επιχειρηματία.<sup>10</sup> Επίσης, είναι δυνατή η υποβολή, εκ μέρους του επιχειρηματία ξενοδόχου, προσφυγής για την επανεξέταση της συνδρομής των νομίμων προδιαγραφών και κριτηρίων και τον επανέλεγχο της αντικειμενικότητας της κατάταξης. Οι προσφυγές κρίνονται από πενταμελή επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης και αποτελείται από δύο υπαλλήλους του ΕΟΤ, έναν εκπρόσωπο του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου (ΞΕΕ), έναν υπάλληλο του ΥΠΕΣΔΔΑ και έναν υπάλληλο του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης. Οι προσφυγές υποβάλλονται στην επιτροπή αυτή εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης κατάταξης, η δε επιτροπή αποφαινεται επί των προσφυγών το αργότερο εντός δύο μηνών από την υποβολή τους.

Ξενοδοχεία πόλης το διάταγμα χαρακτηρίζει (παράγρ. 4) τα ευρισκόμενα σε περιοχή εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού (που χαρακτηρίζεται ως «περιοχή Ι» στους αντίστοιχους πίνακες των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και των βαθμολογούμενων κριτηρίων), ενώ ξενοδοχεία παραθερισμού τα ευρισκόμενα σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης (που χαρακτηρίζεται ως «περιοχή ΙΙ» στους ίδιους πίνακες). Επιτρέπεται ξενοδοχείο ευρισκόμενο εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού να κριθεί, μετά από αίτηση του επιχειρηματία-ξενοδόχου, ως παραθεριστικό και να καταταγεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τα κριτήρια των ξενοδοχείων παραθερισμού.

10 Είναι προφανές ότι για να υπάρξει προαγωγή σε ανώτερη τάξη θα πρέπει να έχει προηγηθεί αρχική κατάταξη σε (κατώτερη) τάξη και επομένως το ξενοδοχείο να έχει ανεγερθεί και τεθεί προηγουμένως σε λειτουργία. Κατά συνέπεια, δεν είναι νόμιμη, κατά την κρίση μας, η έγκριση σχεδίων για την εξ' υπαρχής ανέγερση ξενοδοχείων 5\* αλλά με μειωμένες τεχνικές προδιαγραφές, που –υποτίθεται– θα αποκτήσουν στο στάδιο της λειτουργίας τους αυξημένα ποικίρα κριτήρια, ώστε να δικαιολογούν την προαγωγή.