



ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
HALKIDIKI
CHAMBER



halkidiki
inside your dreams

ΟΔΗΓΟΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ 2026



Δύναμη μέσα από τη γνώση.
Φιλοξενία μέσα από το χαμόγελο.

Επιμελητήριο Χαλκιδικής
Τουριστικό Τμήμα
Έκδοση 2026

© 2026 Επιμελητήριο Χαλκιδικής

ΣΗΜΕΙΩΜΑ Επιμελητηρίου Χαλκιδικής

Προς τα μέλη που δραστηριοποιούνται στα Μη Κύρια Τουριστικά Καταλύματα

Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής, στο πλαίσιο του θεσμικού του ρόλου ως συμβουλευτικού οργάνου της Πολιτείας και βασικού φορέα υποστήριξης της επιχειρηματικότητας, παρακολουθεί διαχρονικά τις εξελίξεις στον τομέα του τουρισμού και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις – μέλη του. Κατά την τελευταία περίοδο, έχει διαπιστωθεί ότι σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των **μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων** (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα) λειτουργεί σε ένα περιβάλλον αυξημένων απαιτήσεων, σύνθετης νομοθεσίας και συχνών θεσμικών μεταβολών.

Η τουριστική δραστηριότητα των μη κύριων καταλυμάτων διέπεται από πλήθος διατάξεων που αφορούν:

- Την τουριστική νομοθεσία και τις διαδικασίες γνωστοποίησης λειτουργίας.
- Τις πολεοδομικές, κτιριολογικές προϋποθέσεις και την πυρασφάλεια.
- Την υγειονομική συμμόρφωση και την κατάταξη σε κλειδιά.
- Την εγγραφή στο open business και τις φορολογικές/λειτουργικές υποχρεώσεις.

Η πολυπλοκότητα αυτή, σε συνδυασμό με τη σύγχυση που συχνά παρατηρείται μεταξύ του θεσμικού πλαισίου των τουριστικών καταλυμάτων και της **βραχυχρόνιας μίσθωσης**, έχει ως αποτέλεσμα αρκετοί επαγγελματίες να μην διαθέτουν πλήρη εικόνα των υποχρεώσεών τους, χωρίς αυτό να υποδηλώνει πρόθεση παραβατικότητας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, το Επιμελητήριο Χαλκιδικής έκρινε αναγκαία τη σύνταξη του παρόντος **Οδηγού Νομιμότητας, Ορθής Λειτουργίας, Υποχρεώσεων και Ανταγωνιστικότητας**, με στόχο:

1. Την **ενιαία και τεκμηριωμένη ενημέρωση** των μελών.
 2. Την **πρόληψη παραβάσεων** και διοικητικών κυρώσεων.
 3. Τη **διασφάλιση ίσων όρων** λειτουργίας και υγιούς ανταγωνισμού.
 4. Την **ενίσχυση της ποιότητας** του τουριστικού προϊόντος της Χαλκιδικής.
- Ο παρών Οδηγός έχει ενημερωτικό και υποστηρικτικό χαρακτήρα.
 - Δεν συνιστά νομική γνωμοδότηση και δεν υποκαθιστά τις εφαρμοστέες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
 - Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής δεν ασκεί ελεγκτικές, εποπτικές ή αδειοδοτικές αρμοδιότητες και δεν υπεισέρχεται σε ζητήματα επιβολής κυρώσεων ή διοικητικής κρίσης.
 - Η ευθύνη για την παρακολούθηση των νομοθετικών μεταβολών και τη συμμόρφωση με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο ανήκει αποκλειστικά στον επιχειρηματία.
 - Σε περίπτωση αντίθεσης ή ερμηνευτικής απόκλισης μεταξύ του παρόντος Οδηγού και της ισχύουσας νομοθεσίας, υπερισχύουν πάντοτε οι εφαρμοστέες διατάξεις του Νόμου.
 - Αποτελεί εργαλείο υποστήριξης και μέσο πρακτικής καθοδήγησης.

Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής παραμένει σταθερά προσανατολισμένο στη στήριξη της επιχειρηματικότητας, στην πρόληψη προβλημάτων και στη διαμόρφωση συνθηκών βιώσιμης ανάπτυξης για τον τόπο μας.

Η Διοίκηση του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής.



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Το Νέο Πλαίσιο Λειτουργίας & οι Άξονες Συμμόρφωσης

1. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:** Έννοια και Θεσμικό Πλαίσιο Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων
2. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:** Πολεοδομική και Κτιριακή Νομιμότητα - Πυρασφάλεια – Μέτρα Πρόληψης και Ασφάλειας
3. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3:** Γνωστοποίηση Λειτουργίας (OpenBusiness) - ΜΗΤΕ - ΓΕΜΗ
4. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:** Κατάταξη σε Κατηγορία Κλειδιών
5. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:** Υγειονομικές και Τεχνικές Υποχρεώσεις
6. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6:** Λειτουργικές και Διοικητικές Υποχρεώσεις
7. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7:** Φορολογικές Υποχρεώσεις – Τέλη και Ηλεκτρονικές Συναλλαγές
8. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8:** Ασφαλιστικές Υποχρεώσεις, Εργασίας και Προσωπικού
9. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9:** Ειδικές Εγκαταστάσεις & Κολυμβητικές Δεξαμενές
10. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10:** Σχέσεις Παρόχων Τουριστικών Καταλυμάτων και Πελατών
11. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11:** Πρωτόκολλο Διαχείρισης Υποδοχής & Αναχώρησης
12. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12:** Ψηφιακά Εργαλεία & Δημοσιότητα
13. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13:** Συμμόρφωση, Έλεγχοι & Οργανωτική Ετοιμότητα
14. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14:** Δικαιώματα των Τουριστών με Αναπηρία – Προσβασιμότητα
15. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15:** Βιωσιμότητα και «Πράσινη» Μετάβαση (ESG)
16. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16:** Σύνθεση, Branding & Διασύνδεση με τον Προορισμό
17. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17:** Επιχειρηματικότητα, Ασφάλεια & Νομιμότητα
18. **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18:** Τελικές Συστάσεις & Στρατηγική Κατεύθυνση

ΕΠΙΛΟΓΟΣ & ΘΕΣΜΙΚΗ ΡΗΤΡΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι. ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΠΥΛΕΣ & ΒΑΣΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ. ΕΝΙΑΙΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ & ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΣΥΜΒΑΝΤΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Το Νέο Πλαίσιο Λειτουργίας & οι Άξονες Συμμόρφωσης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Νέο Πλαίσιο Λειτουργίας
& οι Άξονες Συμμόρφωσης



Ο παρών Οδηγός αποτελεί το βασικό εργαλείο υποστήριξης του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής για τη νόμιμη και βιώσιμη λειτουργία των **Τουριστικών Καταλυμάτων (Μη κύρια)**. Σε ένα περιβάλλον αυξημένων απαιτήσεων και συνεχών θεσμικών μεταβολών, η συμμόρφωση με το κανονιστικό πλαίσιο αποτελεί πλέον τον κρισιμότερο παράγοντα ανταγωνιστικότητας.

Από το έτος **2025**, η λειτουργία των καταλυμάτων διέπεται από τους εξής κεντρικούς άξονες:

- **Ψηφιακή Διακυβέρνηση & Open Business:** Η σύνδεση με το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (ΟΠΣ-ΑΔΕ) καθιστά τη Γνωστοποίηση λειτουργίας και τη δήλωση επιμέρους δραστηριοτήτων (π.χ. πισίνες) μια αμιγώς ψηφιακή διαδικασία. Η ευθύνη για την ακρίβεια των στοιχείων ανήκει αποκλειστικά στον φορέα (επιχειρηματία).
- **Εμπορική Δημοσιότητα (Γ.Ε.ΜΗ.):** Η διαρκής ενημέρωση της ηλεκτρονικής μερίδας και η κατοχύρωση του διακριτικού τίτλου μέσω του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής διασφαλίζουν τη νομιμότητα και τη διαφάνεια της επιχείρησης.
- **Υποδομές & Ασφάλεια:** Η λειτουργία κολυμβητικών δεξαμενών, η πυρασφάλεια και η υγειονομική θωράκιση (απεντομώσεις, έλεγχος δικτύων ύδρευσης) απαιτούν την τήρηση πλήρους **Φακέλου Λειτουργίας** εντός του καταλύματος, διαθέσιμου σε κάθε έλεγχο.
- **Οικονομικές & Δηλωτικές Υποχρεώσεις:** Περιλαμβάνουν την ηλεκτρονική διαβίβαση παραστατικών (myDATA), την απόδοση τελών, την υποβολή στοιχείων τουριστικής κίνησης και την υποχρεωτική χρήση μέσω ηλεκτρονικών πληρωμών.
- **Νέος Κανονισμός Σχέσεων (από τον Απριλίο του 2025):** Θεσπίζεται ενιαίο πλαίσιο για κρατήσεις, προκαταβολές και ακυρώσεις, διασφαλίζοντας την ισορροπία στη σχέση παρόχου και πελάτη.
- **Προσβασιμότητα & Ψηφιακή Ενημέρωση:** Από τον **Ιούνιο του 2025**, η Ευρωπαϊκή Πράξη για την Προσβασιμότητα επιβάλλει ισότιμη πρόσβαση στις υπηρεσίες και σαφή, μη παραπλανητική πληροφόρηση των επισκεπτών.
- **Εργασιακή Νομοθεσία:** Η απασχόληση προσωπικού συνδέεται πλέον άρρηκτα με την εφαρμογή σύγχρονων εργαλείων παρακολούθησης, όπως η Ψηφιακή Κάρτα Εργασίας.

⚠ Σημαντική Επισήμανση: Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής παρέχει ενημερωτική υποστήριξη χωρίς να ασκεί ελεγκτικές ή αδειοδοτικές αρμοδιότητες. Η ευθύνη για τη διαρκή συμμόρφωση με τις προβλεπόμενες υποχρεώσεις ανήκει αποκλειστικά στον επιχειρηματία.

Η κατανόηση και η εφαρμογή των κανόνων που αναλύονται στις επόμενες σελίδες θωρακίζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα και αναβαθμίζουν τη Χαλκιδική ως έναν σύγχρονο, ασφαλή και αξιόπιστο τουριστικό προορισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Έννοια και Θεσμικό Πλαίσιο Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων

1. Έννοια και Θεσμικό Πλαίσιο Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων



Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ Α' 155/30.07.2014), τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονται σε κύρια (Ξενοδοχεία) και μη κύρια. Στην κατηγορία των **μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων** υπάγονται, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ίδιου νόμου: τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα. Τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα παρέχουν υπηρεσίες προσωρινής διαμονής σε επισκέπτες έναντι ανταλλάγματος και συνιστούν **τουριστικές επιχειρήσεις**.

Η δραστηριότητα αυτή υπάγεται αποκλειστικά στο θεσμικό πλαίσιο του Υπουργείου Τουρισμού και δεν ταυτίζεται με απλή μίσθωση κατοικίας ή αστική σύμβαση. Η ένταξη στο ειδικό τουριστικό καθεστώς συνεπάγεται την εφαρμογή συγκεκριμένων διοικητικών, τεχνικών, υγειονομικών και φορολογικών υποχρεώσεων. Η λειτουργία μη κύριου τουριστικού καταλύματος αποτελεί **οργανωμένη τουριστική δραστηριότητα ειδικού διοικητικού χαρακτήρα**, η οποία ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις δημόσιου δικαίου.

Η δραστηριότητα αυτή διαφοροποιείται ρητά από τη μακροχρόνια μίσθωση κατοικίας και τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Τα Μη Κύρια Τουριστικά Καταλύματα αποτελούν τουριστικές επιχειρήσεις και διακρίνονται σαφώς από την "Αστική Βραχυχρόνια Μίσθωση" (τύπου Airbnb).

Είναι σημαντικό να αποσαφηνιστεί ότι στη βραχυχρόνια μίσθωση, η παροχή πρόσθετων υπηρεσιών—όπως ο καθαρισμός κατά τη διαμονή, η αλλαγή κλινοσκεπασμάτων ή το πρωινό—υπερβαίνει το επιτρεπόμενο πλαίσιο. Η πρακτική αυτή ενδέχεται να χαρακτηριστεί από τις αρχές ως άσκηση τουριστικής δραστηριότητας χωρίς τη νόμιμη γνωστοποίηση ή την υπαγωγή στο αντίστοιχο τουριστικό καθεστώς, γεγονός που επισύρει τις προβλεπόμενες διοικητικές κυρώσεις.

Η τουριστική νομοθεσία προβλέπει ότι κάθε επιχείρηση που παρέχει υπηρεσίες διαμονής με επαγγελματικό χαρακτήρα υποχρεούται να τηρεί τις προϋποθέσεις του τουριστικού πλαισίου, ανεξαρτήτως του τρόπου προώθησης ή κράτησης.

Η υπαγωγή στο ειδικό διοικητικό καθεστώς αποσκοπεί στην προστασία των επισκεπτών, στη διασφάλιση της δημόσιας υγείας και ασφάλειας, στη διαφάνεια της τουριστικής αγοράς, στη διατήρηση συνθηκών θεμιτού ανταγωνισμού.

2. Πολεοδομική και Κτιριακή Νομιμότητα – Πυρασφάλεια – Μέτρα Πρόληψης και Ασφάλειας



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Πολεοδομική και Κτιριακή Νομιμότητα - Πυρασφάλεια – Μέτρα Πρόληψης και Ασφάλειας

Η πολεοδομική και κτιριακή νομιμότητα αποτελεί **θεμελιώδη προϋπόθεση** για τη νόμιμη λειτουργία μη κύριου τουριστικού καταλύματος.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, το ακίνητο οφείλει να διαθέτει νόμιμη οικοδομική άδεια, ή να έχει υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167/03.11.2017), να φέρει επιτρεπόμενη χρήση κατοικίας ή τουριστικής εκμετάλλευσης.

Τυχόν αυθαίρετες επεμβάσεις, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες που δεν έχουν νομιμοποιηθεί αποκλείουν τη δυνατότητα νόμιμης τουριστικής λειτουργίας. Η απαίτηση αυτή δεν έχει τυπικό χαρακτήρα αλλά συνδέεται άμεσα με την ασφάλεια των φιλοξενούμενων, τη στατική επάρκεια των κτιρίων, τη συμμόρφωση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η πολεοδομική νομιμότητα ελέγχεται στο πλαίσιο των διοικητικών ελέγχων και αποτελεί βασικό στοιχείο αξιολόγησης της επιχείρησης.

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (ΗΤΚ): Υποχρεώσεις και Προθεσμίες

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου αποτελεί πλέον τον οριστικό ψηφιακό φάκελο κάθε ακινήτου, συγκεντρώνοντας όλες τις πολεοδομικές άδειες, τα σχέδια και τα πιστοποιητικά του. Για τα τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια κ.λπ.) με συνολική επιφάνεια δόμησης **άνω των 300 τ.μ.**, η συμμόρφωση είναι επιτακτική, καθώς βάσει του Ν. **4495/2017** εντάσσονται στην «Κατηγορία Α» (κτίρια συνάθροισης κοινού).

Η Καταληκτική Προθεσμία: Για τα υφιστάμενα κτίρια αυτής της κατηγορίας, η επίσημη προθεσμία για την υποχρεωτική ολοκλήρωση της ΗΤΚ έχει οριστεί η **1η Φεβρουαρίου 2028**. Παρά την παράταση αυτή, η συμπλήρωση της ταυτότητας καθίσταται **άμεσα υποχρεωτική** στις εξής περιπτώσεις:

1. **Μεταβιβάσεις:** Οποιαδήποτε αγοραπωλησία, γονική παροχή ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος απαιτεί την έκδοση Πιστοποιητικού Πληρότητας ΗΤΚ.
2. **Επιδοτούμενα Προγράμματα:** Η ένταξη σε αναπτυξιακούς νόμους ή προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης (π.χ. «Εξοικονομώ») προϋποθέτει την ύπαρξη ΗΤΚ.

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (ΗΤΚ) & Τροποποιήσεις Γνωστοποίησης: Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (ΗΤΚ) καθίσταται αναγκαία σε περιπτώσεις **μεταβολής ή τροποποίησης της γνωστοποίησης λειτουργίας** του καταλύματος στο σύστημα OpenBusiness (π.χ. σε περιπτώσεις ανακαίνισης, αλλαγής δυναμικότητας ή αλλαγής εκμεταλλευτή). Καθώς η νέα ψηφιακή διαδικασία αδειοδότησης απαιτεί την ηλεκτρονική υποβολή και διασταύρωση των πολεοδομικών στοιχείων, η έκδοση ΗΤΚ είναι αναγκαία για την έγκυρη ενημέρωση του Μητρώου και τη διασφάλιση της νομιμότητας της επιχείρησης.

Διαδικασία & Διοικητική Ευθύνη. Η ορθή συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου (ΗΤΚ) αποτελεί σύνθετη διαδικασία που απαιτεί τη συνεργασία του επιχειρηματία με εξειδικευμένο τεχνικό σύμβουλο.

- **Ευθύνη Οργάνωσης:** Η ευθύνη για τη συλλογή και οργάνωση του φυσικού φακέλου των δικαιολογητικών ανήκει στον ιδιοκτήτη/εκμεταλλευτή του καταλύματος.
- **Ψηφιακή Καταχώριση:** Η επίσημη καταχώριση των στοιχείων στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ πραγματοποιείται αποκλειστικά από **εξουσιοδοτημένο μηχανικό**, ο οποίος βεβαιώνει την ακρίβεια των υποβαλλόμενων δεδομένων.
- **Θεσμική Διασφάλιση:** Η ΗΤΚ διασφαλίζει ότι η πραγματική κατάσταση του καταλύματος ταυτίζεται πλήρως με τη νομική του υπόσταση, θωρακίζοντας την επιχείρηση έναντι μελλοντικών ελέγχων.

Η έγκαιρη έναρξη της διαδικασίας κρίνεται απαραίτητη, δεδομένου του σημαντικού χρόνου που απαιτείται για τη συλλογή, τον έλεγχο και την ταυτοποίηση των ιστορικών εγγράφων από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ).

Πυρασφάλεια

Η τήρηση των διατάξεων **πυρασφάλειας** αποτελεί ουσιώδη υποχρέωση για κάθε τουριστική επιχείρηση, ανεξαρτήτως μεγέθους ή δυναμικότητας. Η λειτουργία μη κύριου τουριστικού καταλύματος προϋποθέτει τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες Πυροσβεστικές Διατάξεις, ιδίως με την Πυροσβεστική Διάταξη υπ' αρ. 13/2021 (ΦΕΚ Β' 5519), όπως εκάστοτε ισχύει.

Ανάλογα με τη δυναμικότητα και τα χαρακτηριστικά της επιχείρησης, απαιτείται:

- πιστοποιητικό πυρασφάλειας σε ισχύ (για καταλύματα (51) κλινών και άνω).
- συντήρηση και αναγόμωση πυροσβεστήρων σε ετήσια βάση για όλους.
- τήρηση σχετικών βιβλίων ελέγχου για όλους.

Το Πιστοποιητικό (ενεργητικής) πυροπροστασίας για το σύνολο της εγκατάστασης, εκδίδεται από την οικεία Πυροσβεστική Υπηρεσία, για τα τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας πενήντα μίας (51) κλινών και άνω.

Για τουριστικά καταλύματα κάτω των πενήντα μίας (51) κλινών απαιτείται αρχειοθετημένη μελέτη πυροπροστασίας (ενεργητικής ή/και παθητικής εφόσον απαιτείται) στο πληροφοριακό σύστημα «Ε-Άδειες», κατόπιν σχετικής αίτησης από εξουσιοδοτημένο μηχανικό.

Ο φορέας της δραστηριότητας υποχρεούται να εφοδιασθεί με βιβλίο ελέγχου, συντήρησης και καλής λειτουργίας των μέσων ενεργητικής πυροπροστασίας.

Αντίγραφα των ως άνω μελετών υποχρεωτικά θα πρέπει να τηρούνται σε τεχνικό φάκελο πυροπροστασίας που θα βρίσκεται στην έδρα της επιχείρησης - εγκατάστασης, τον οποίο οφείλει να υποδεικνύει ο φορέας εκμετάλλευσής τους, στους ελεγκτές της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας κατά τη διενέργεια ελέγχου.

Σε **ακίνητα που βρίσκονται εντός ή πλησίον δασικών ή χορτολιβαδικών εκτάσεων**, εφαρμόζονται υποχρεωτικά τα ειδικά μέτρα πυροπροστασίας, πρόληψης και περιβαλλοντικής συμμόρφωσης που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Τα ακίνητα άνω των 20 κλινών εκτός σχεδίου πόλεως, που βρίσκονται μέσα σε δάση, δασικές και σε κηρυγμένες δασωτές ή αναδασωτές εκτάσεις, καθώς και εντός ακτίνας τριακοσίων (300) μέτρων από αυτές υποχρεούνται σε **Μελέτη Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων - ΠΠΔ**.

3. Γνωστοποίηση Λειτουργίας (OpenBusiness) – ΜΗΤΕ – ΓΕΜΗ



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Γνωστοποίηση Λειτουργίας (OpenBusiness) - ΜΗΤΕ - ΓΕΜΗ

Η έναρξη λειτουργίας μη κύριου τουριστικού καταλύματος πραγματοποιείται με τη διαδικασία της Γνωστοποίησης. Η Γνωστοποίηση αντικαθιστά την άδεια λειτουργίας και υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω της νέας επίσημης πλατφόρμας OpenBusiness / Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ) του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία αντικαθιστά το προγενέστερο σύστημα NotifyBusiness (ν.5172/2025 – Α'16/29-1-2025).

Τα βασικά οφέλη του OpenBusiness είναι η διεκπεραίωση όλων των ενεργειών αδειοδότησης ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας <https://openbusiness.mindev.gov.gr/>, : υποστήριξη ψηφιακής επικοινωνίας μεταξύ του φορέα της οικονομικής δραστηριότητας και της αδειοδοτούσας αρχής προς παροχή διευκρινίσεων και υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων, υποστήριξη ευρείας προσβασιμότητας, διαλειτουργικότητα με άλλα συστήματα του Δημοσίου Τομέα: άντληση στοιχείων μέσω TaxisNet, e-Παράβολο, ΓΕΜΗ, ΤΕΕ, ΜΗΤΕ και τροφοδότηση στοιχείων από πληροφοριακά συστήματα που εξυπηρετούνται από το Κέντρο Διαλειτουργικότητας (ΚΕΔ), ΔΙΑΥΓΕΙΑ.

Με τη μετάβαση από το σύστημα NotifyBusiness στο νέο πληροφοριακό σύστημα **OpenBusiness (ΟΠΣ-ΑΔΕ)**, όλες οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να προβούν σε "ψηφιακή επικαιροποίηση" του φακέλου τους. Έως τις 31/12/2026, ο επιχειρηματίας οφείλει να αναρτήσει ψηφιακά όλα τα νομιμοποιητικά έγγραφα (πολεοδομικά σχέδια, πιστοποιητικό πυρασφάλειας κ.α.) που έως τώρα τηρούσε μόνο σε φυσικό αρχείο.

Με πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση προβλέπεται ότι και **έως την 31η Δεκεμβρίου 2026**, οι ασκούντες δραστηριότητες καλούνται:

1. Να απογράψουν στην πλατφόρμα τη δραστηριότητά τους καθώς και τα βασικά στοιχεία της. Από την υποχρέωση αυτή απαλλάσσονται όσοι έχουν υποβάλει γνωστοποίηση μέσω του NotifyBusiness, καθώς θα γίνει αυτομάτως η μετάπτωση των στοιχείων στη νέα πλατφόρμα.
2. Να αναρτούν τα δικαιολογητικά για τη νόμιμη λειτουργία τους στο σύστημα. Οι επιχειρήσεις που έχουν ήδη υποβάλει γνωστοποίηση στο NotifyBusiness **επίσης θα πρέπει να αναρτήσουν, μέχρι την 31/ 12 /2026, στο OpenBusiness τα δικαιολογητικά τους:**

Υποχρεωτικά:

- Έγγραφα πολεοδομικής νομιμότητας (οικοδομική άδεια ή τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής).
- Υπεύθυνη Δήλωση περί μη ύπαρξης κωλυμάτων άσκησης δραστηριότητας (μη καταδίκη για κακούρηγμα).
- Αποδεικτικό πληρωμής παραβόλου (μετά την παρέλευση της παράτασης).

Υπό προϋποθέσεις υποχρεωτικά:

- Πιστοποιητικό πυρασφάλειας για το σύνολο της εγκατάστασης (για καταλύματα (51) κλινών και άνω)

Για τις **κολυμβητικές δεξαμενές** που υπάγονται στον ν. 4442/2016 υπάρχει ειδική ρύθμιση στην παρ. 3 του άρθρου 14Α ν. 4442/2016, σύμφωνα με την οποία δεν γίνεται απογραφή, αλλά **Γνωστοποίηση** σύμφωνα με τις ειδικές για τις κολυμβητικές δεξαμενές ρυθμίσεις του ν. 4442/2016 και των σχετικών κανονιστικών πράξεων. Με τη γνωστοποίηση, ο επιχειρηματίας δηλώνει υπεύθυνα ότι:

- πληροί το σύνολο των νόμιμων προϋποθέσεων,
- διαθέτει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία μπορεί να ελεγχθούν εκ των υστέρων από τις αρμόδιες αρχές,
- συμμορφώνεται με την κείμενη νομοθεσία.

Οι φορείς της δημόσιας διοίκησης που εμπλέκονται με τις σχετικές διαδικασίες, διεκπεραιώνουν τις εργασίες τους σχετικά με την αδειοδότηση μέσα από το πληροφοριακό σύστημα του OpenBusiness. Μεταξύ άλλων μπορούν να ανατρέχουν στην ψηφιακή θυρίδα κάθε επιχείρησης, αντικαθιστώντας έτσι τους παραδοσιακούς φακέλους αρχειοθέτησης και βέβαια να αναζητούν κάθε επικαιροποιημένη πληροφορία μέσω του πληροφοριακού συστήματος OpenBusiness.

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗ.Τ.Ε.)

Το Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗ.Τ.Ε) αποτελεί το επίσημο διοικητικό μητρώο του Υπουργείου Τουρισμού. Η εγγραφή στο ΜΗΤΕ είναι υποχρεωτική για όλα τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα και πλέον πραγματοποιείται και κατά την διαδικασία της Γνωστοποίησης.

Ο αριθμός Γνωστοποίησης ή/και ο αριθμός ΜΗΤΕ αποτελεί τη διοικητική ταυτότητα της τουριστικής επιχείρησης, και **αναγράφεται υποχρεωτικά σε ιστοσελίδες, ψηφιακές πλατφόρμες και διαφημιστικό υλικό.**

Γ.Ε.ΜΗ. & Επιμελητήριο Χαλκιδικής: Νομική Θωράκιση και Ανταποδοτικότητα

Η λειτουργία κάθε τουριστικής επιχείρησης στη Χαλκιδική βασίζεται σε δύο πυλώνες: τη νομική της υπόσταση (Γ.Ε.ΜΗ.) και τη συλλογική της υποστήριξη (Επιμελητήριο). Η κατανόηση του ρόλου και των υποχρεώσεων προς αυτούς τους δύο θεσμούς είναι απαραίτητη.

Γ.Ε.ΜΗ. (Γενικό Εμπορικό Μητρώο): Ο Ψηφιακός Φάκελος της Επιχείρησης

Το Γ.Ε.ΜΗ., το οποίο λειτουργεί στο Επιμελητήριο Χαλκιδικής, αποτελεί το επίσημο εθνικό μητρώο εμπορικής δημοσιότητας. Η εγγραφή και η διαρκής ενημέρωσή του αποτελούν **νομοθετική υποχρέωση** για όλες τις επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των ατομικών).

- **Εμπορική Δημοσιότητα:** Στο Γ.Ε.ΜΗ. καταγράφονται υποχρεωτικά όλα τα στοιχεία (επωνυμία, διακριτικός τίτλος, έδρα, νόμιμη εκπροσώπηση). Η δημοσιότητα αυτή διασφαλίζει τη διαφάνεια στις συναλλαγές με τρίτους, τράπεζες και δημόσιες αρχές.
- **Η Ετήσια Μερίδα (Τέλος Γ.Ε.ΜΗ.):** Κάθε επιχείρηση διαθέτει μια ηλεκτρονική «μερίδα». Η καταβολή του ετήσιου τέλους διατήρησης της μερίδας είναι **υποχρεωτική**. Η μη εξόφλησή του εμποδίζει την έκδοση πιστοποιητικών και προκαλεί κωλύματα σε χρηματοδοτικά προγράμματα (ΕΣΠΑ) ή τραπεζικές εργασίες.
- **Ψηφιακές Υπηρεσίες (businessportal.gr):** Οι επιχειρήσεις μπορούν να χρησιμοποιούν την πλατφόρμα businessportal.gr για:
 1. Έκδοση πιστοποιητικών (π.χ. Πιστοποιητικό Καλής Λειτουργίας).
 2. Καταχώριση πράξεων (όπως αλλαγή έδρας ή διοικητικού συμβουλίου).
 3. Πληρωμή ετήσιων τελών διατήρησης της μερίδας τους.
 4. Αναζήτηση στοιχείων άλλων εταιρειών για έλεγχο φερεγγυότητας

Επιμελητήριο Χαλκιδικής: Δικαίωμα με Ανταποδοτικά Οφέλη

Η εγγραφή στο Επιμελητήριο αποτελεί θεσμική υποχρέωση. Η ενεργή αξιοποίηση των ανταποδοτικών υπηρεσιών συνιστά δικαίωμα και επιχειρηματικό πλεονέκτημα του μέλους. Σε αντίθεση με το Γ.Ε.ΜΗ., η ετήσια συνδρομή μέλους στο Επιμελητήριο Χαλκιδικής αποτελεί ένα δικαίωμα του επαγγελματία. Η καταβολή της δεν είναι μια απλή τυπική υποχρέωση, αλλά μια επένδυση που ενεργοποιεί ένα ισχυρό πλέγμα ανταποδοτικών υπηρεσιών.

Γιατί η συνδρομή σας επιστρέφει ως όφελος στην επιχείρηση:

- **Εξειδικευμένη Συμβουλευτική:** Πρόσβαση σε νομικές, φοροτεχνικές και επιχειρηματικές συμβουλές για κρίσιμα θέματα (π.χ. πνευματικά δικαιώματα, εργασιακά, ψηφιακή κάρτα εργασίας).
- **Προβολή & Εξωστρέφεια:** Χρηματοδότηση και υποστήριξη της συμμετοχής σε διεθνείς τουριστικές εκθέσεις και διοργάνωση B2B συναντήσεων για την ενίσχυση της προβολής της Χαλκιδικής.
- **Ενημέρωση & Εκπαίδευση:** Διοργάνωση σεμιναρίων και ημερίδων για τον ψηφιακό μετασχηματισμό, την υγιεινή, την ασφάλεια και τις νέες νομοθετικές απαιτήσεις.
- **Θεσμική Εκπροσώπηση:** Το Επιμελητήριο λειτουργεί ως ο επίσημος συνομιλητής της Πολιτείας, διεκδικώντας βελτιώσεις στο νομοθετικό πλαίσιο και στήριξη των μικρών καταλυμάτων σε κεντρικό επίπεδο.
- **Απλούστευση & Ψηφιακή Ταχύτητα:** Λειτουργία ως «Υπηρεσία Μιας Στάσης» (ΥΜΣ) για την ταχεία ίδρυση επιχειρήσεων και παροχή σύγχρονων ψηφιακών υποδομών που μειώνουν τη γραφειοκρατία.

Ενώ η συνέπεια προς το Γ.Ε.ΜΗ. θωρακίζει τη νομική υπόσταση και τη φερεγγυότητα της επιχείρησής, η συνδρομή στο **Επιμελητήριο Χαλκιδικής** αποτελεί την έμπρακτη συμμετοχή σε έναν συλλογικό φορέα που εργάζεται για την ανάπτυξή.

4. Κατάταξη σε Κατηγορία Κλειδιών



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Κατάταξη σε Κατηγορία Κλειδιών

Η κατάταξη των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων σε κατηγορία κλειδιών προβλέπεται από το ΦΕΚ (3119/31-7-2018) και τις κατ' εξουσιοδότηση υπουργικές αποφάσεις. Η κατάταξη σε κατηγορίες κλειδιών **είναι προαιρετική** και διέπεται από ένα σύστημα μοριοδότησης βάσει τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών. Τα καταλύματα κατατάσσονται σε 5 κατηγορίες κλειδιών (από 1 έως 5 κλειδιά). Η κατάταξη βασίζεται στη συγκέντρωση ενός ελάχιστου αριθμού μορίων από μια λίστα προαιρετικών κριτηρίων, αφού πρώτα ικανοποιηθούν όλες οι **υποχρεωτικές προδιαγραφές**: για 5 Κλειδιά είναι υψηλότερες οι απαιτήσεις σε παροχές και εξοπλισμό. Για 1 Κλειδί είναι οι ελάχιστες υποχρεωτικές προδιαγραφές λειτουργίας.

Το πιστοποιητικό κατάταξης ισχύει για πέντε (5) έτη από την ημερομηνία έκδοσης του. Κατά τη λήξη της πενταετίας ο φορέας εκμετάλλευσης οφείλει να έχει μεριμνήσει για την απόκτηση πιστοποιητικού ανανέωσης της κατάταξης του καταλύματος. Το πιστοποιητικό τηρείται στο αρχείο της επιχείρησης, διαφορετικά επιβάλλονται κυρώσεις του άρθρου 8 της αριθ. 8592/2017 (ΦΕΚ 1750/Β') Κοινής Υπουργικής Απόφασης. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι το κατάλυμα δεν πληροί τα δηλωθέντα κριτήρια της κατηγορίας που ανήκει, τότε επιβάλλονται κυρώσεις του άρθρου 8 της ως άνω απόφασης και συγκεκριμένα για ανακριβή/αναληθή δήλωση, αναφορικά με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο Γ της Γνωστοποίησης ή παράλειψη μεταβολής στοιχείων. Η διαδικασία πραγματοποιείται από πιστοποιημένους φορείς ή ιδιώτη μηχανικό και η τήρηση της κατάταξης αποτελεί διαρκή υποχρέωση της επιχείρησης.

ΧΩΡΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ. Η κατάταξη σε κατηγορία κλειδιών είναι προαιρετική. Σε περίπτωση μη κατάταξης, το κατάλυμα λειτουργεί ως μη κατατασσόμενο, υπό την προϋπόθεση πλήρους συμμόρφωσης με τις ελάχιστες υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές. Η λειτουργία Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων – Διαμερισμάτων **χωρίς πιστοποιητικό κατάταξης σε κλειδιά είναι δυνατή**, αλλά υπόκειται σε συγκεκριμένους περιορισμούς και προϋποθέσεις.

Εάν ένα κατάλυμα δεν επιθυμεί ή δεν μπορεί να συγκεντρώσει τα μόρια για την ένταξη σε κάποια από τις κατηγορίες (1 έως 5 κλειδιά), μπορεί να λειτουργεί ως "μη κατατασσόμενο", αρκεί να πληροί τις υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές που ορίζει ο νόμος και **να δηλωθεί στην Γνωστοποίηση Λειτουργίας**. Το κατάλυμα δεν μπορεί να διαφημίζει ή να χρησιμοποιεί τον τίτλο "κλειδιά" στο σήμα ή την προώθησή του. Η ψευδής διαφήμιση κατηγορίας που δεν διαθέτει το κατάλυμα επιφέρει πρόστιμο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Υγειονομικές και Τεχνικές Υποχρεώσεις

5. Υγειονομικές και Τεχνικές Υποχρεώσεις



Οι υγειονομικές και τεχνικές υποχρεώσεις αποσκοπούν στη διασφάλιση της δημόσιας υγείας και της ποιότητας φιλοξενίας. Οι επιχειρήσεις υποχρεώνονται να συμμορφώνονται ιδίως με:

- τις διατάξεις περί **απεντόμωσης και μυοκτονίας**.
- τις προβλέψεις για τον **έλεγχο λεγεωνέλλας** (ΚΥΑ Δ1(δ)/ΓΠ οικ.27829/2023 – ΦΕΚ Β΄ 3525),
- τη **συντήρηση συστημάτων κλιματισμού**, ανελκυστήρα, λέβητα και δικτύου ύδρευσης,
- την **καθαριότητα και υγιεινή χώρων και ιματισμού**.

Οι υποχρεώσεις αυτές έχουν προληπτικό χαρακτήρα **πριν την ετήσια έναρξη λειτουργίας** και αξιολογούνται στο πλαίσιο υγειονομικών ελέγχων.

Στο πλαίσιο λειτουργίας της επιχείρησης δύνανται να λειτουργούν, εντός των εγκαταστάσεών της, χώροι παροχής πρωινού καθώς και χώρος λειτουργίας bar πισίνας, αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των διαμενόντων πελατών. Η λειτουργία τους πραγματοποιείται κατόπιν της προβλεπόμενης άδειας ή Γνωστοποίησης λειτουργίας, κατά περίπτωση, και σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους λειτουργίας της επιχείρησης. Οι ανωτέρω χώροι λειτουργούν αποκλειστικά εντός του καθορισμένου ωραρίου και χωρίς να δημιουργείται όχληση ή διατάραξη της εύρυθμης λειτουργίας του καταλύματος και της ευρύτερης περιοχής.

Η επιχείρηση υποχρεούται να διασφαλίζει, σε συνεχή, καθολική και αδιάλειπτη βάση, την πλήρη τήρηση των κανόνων υγιεινής, καθαριότητας και ασφάλειας σε όλους τους χώρους της επιχείρησης, συμπεριλαμβανομένων των χώρων παρασκευής, αποθήκευσης και διάθεσης τροφίμων και ποτών, του εξοπλισμού, των εγκαταστάσεων και των κοινόχρηστων χώρων. Η ανωτέρω υποχρέωση εκτείνεται σε κάθε στάδιο λειτουργίας της επιχείρησης και καλύπτει ιδίως τη διαδικασία παραλαβής πρώτων υλών, την ορθή συντήρηση και αποθήκευσή τους, την υγιεινή παρασκευή και διαχείριση τροφίμων και ποτών, καθώς και την ασφαλή διάθεσή τους προς τους πελάτες. Ο φορέας εκμετάλλευσης φέρει την αποκλειστική ευθύνη για την οργάνωση, εποπτεία και εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων πρόληψης, ελέγχου και καταγραφής. Η ευθύνη για την εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων προσδιορίζεται σύμφωνα με τις εκάστοτε εφαρμοστέες διατάξεις, ανεξαρτήτως ανάθεσης επιμέρους καθηκόντων σε προσωπικό ή τρίτους συνεργάτες.

Κάθε τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται να τηρεί στον χώρο λειτουργίας του **πλήρη φάκελο δικαιολογητικών**, ο οποίος πρέπει να είναι διαθέσιμος σε κάθε διοικητικό έλεγχο. Ο φάκελος περιλαμβάνει, ενδεικτικά:

- στοιχεία πολεοδομικής νομιμότητας,
- πιστοποιητικό πυρασφάλειας,
- πιστοποιητικά συντήρησης τεχνικών εγκαταστάσεων,
- πιστοποιητικά απεντόμωσης και μυοκτονίας,
- στοιχεία κατάταξης και ΜΗΤΕ,
- αποδεικτικά Γνωστοποίησης λειτουργίας.

Η τήρηση φακέλου δεν αποτελεί τυπική διαδικασία αλλά βασικό μέσο απόδειξης της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης.

6. Λειτουργικές και Διοικητικές Υποχρεώσεις



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. Λειτουργικές και Διοικητικές Υποχρεώσεις

Οι τουριστικές επιχειρήσεις τηρούν συγκεκριμένες λειτουργικές και διοικητικές διαδικασίες, οι οποίες διασφαλίζουν και τη διαφάνεια και την ορθή λειτουργία της αγοράς.

ΤΙΜΟΚΑΤΑΛΟΓΟΣ & Κανονισμός Ενημέρωσης Όρων Διαμονής

Τήρηση Διαφάνειας & Ενημέρωσης. Η επιχείρηση λειτουργεί σε εναρμόνιση με τους κανόνες Διακίνησης και Εμπορία Προϊόντων και Παροχής Υπηρεσιών (ΔΙ.Ε.Π.Π.Υ., Υ.Α. 91354/2017) και τον νέο **Κανονισμό Σχέσεων Παρόχων Τουριστικών Καταλυμάτων και Πελατών (Υ.Α. 4109, ΦΕΚ 1546/Β/01.04.2025).**

Η προβλεπόμενη ενημέρωση του πελάτη για τις τιμές και τους όρους διαμονής πραγματοποιείται μέσω «σταθερού μέσου», διασφαλίζοντας την πρόσβαση σε αναλλοίωτη πληροφορία για μελλοντική αναφορά:

1. Ανάρτηση Αναλυτικού Τιμοκαταλόγου & Στοιχεία Καταλύματος: Η επιχείρηση αναρτά σε εμφανές σημείο αναλυτικό και επικαιροποιημένο τιμοκατάλογο των παρεχόμενων υπηρεσιών, ώστε ο πελάτης να τεκμαίρεται ότι έλαβε πλήρη γνώση των όρων κατά την είσοδό. Ο κατάλογος περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

- **Ταυτότητα Παρόχου:** Εμπορική επωνυμία, διακριτικό τίτλο, γεωγραφική διεύθυνση και επίσημη κατάταξη του καταλύματος.
- **Τιμολόγηση:** Τη συνολική τιμή της υπηρεσίας διαμονής και τη **διακριτή αναγραφή του Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση.**
- **Παροχές:** Σαφή αναφορά στις υπηρεσίες που περιλαμβάνονται στην τιμή και ενημέρωση για τυχόν επιπλέον χρεώσεις σε εγκαταστάσεις ή παροχές.

2. Ανάρτηση Κανονισμού Ενημέρωσης Όρων Διαμονής: Η επιχείρηση ενημερώνει με σαφή και κατανοητό τρόπο (σε Ελληνικά και Αγγλικά), και γνωστοποιεί τους βασικούς όρους που διέπουν τη διαμονή:

- **Πολιτική Χρόνου:** Ώρα αναχώρησης (12:00). Τυχόν παράταση της παραμονής (late check-out) πραγματοποιείται κατόπιν διαθεσιμότητας και δύναται να επιφέρει πρόσθετη χρέωση, η οποία καθορίζεται στον αναρτημένο τιμοκατάλογο και σαφώς

ενημέρωση για τις χρεώσεις. Late Check-out +50% της τιμής για παραμονή έως τις 18:00 και +100% μετά τις 18:00.

- **Υποχρεώσεις & Ασφάλεια:** Κανόνες χρήσης κοινόχρηστων χώρων, ευθύνη του πελάτη για υπαίτιες ζημιές ή βλάβες στον εξοπλισμό, καθώς και το δικαίωμα παράδοσης τιμαλφών προς φύλαξη έναντι απόδειξης.
- **Συμπεριφορά:** Υποχρέωση συμμόρφωσης με τους κανόνες λειτουργίας και αποφυγή δραστηριοτήτων που προκαλούν όχληση.
- **Ενημέρωση GDPR:** Βάσει του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Δεδομένων, ο πελάτης ενημερώνεται ότι η συλλογή των στοιχείων του πραγματοποιείται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των έννομων υποχρεώσεων του παρόχου (ταυτοποίηση, φορολογική δήλωση) και την προστασία της δημόσιας υγείας και ασφάλειας.
- **Διαχείριση Παραπόνων:** Γνωστοποίηση του δικαιώματος πρόσβασης στο επίσημο έντυπο υποβολής παραπόνων.

ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΥ ΠΟΡΤΑΣ ή ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΑΡΧΕΙΟΥ ΠΕΛΑΤΩΝ.

Σύμφωνα με την **Αστυνομική Διάταξη** (ΦΕΚ Β' 1957/1999), Η επιχείρηση υποχρεούται να τηρεί **βιβλίο πόρτας ή ηλεκτρονικό αρχείο επισκεπτών**, στο οποίο καταχωρίζονται υποχρεωτικά και με πληρότητα τα στοιχεία των διαμενόντων πελατών, σύμφωνα με τις ισχύουσες αστυνομικές διατάξεις. Η καταχώριση των στοιχείων πραγματοποιείται κατά τον χρόνο άφιξης των πελατών και πριν από την εγκατάστασή τους στους χώρους διαμονής, με ευθύνη του φορέα εκμετάλλευσης ή του νομίμως εξουσιοδοτημένου προσωπικού. Το βιβλίο πόρτας ή το ηλεκτρονικό αρχείο τηρείται σε διαρκή ισχύ, φυλάσσεται εντός της επιχείρησης και τίθεται στη διάθεση **των αρμόδιων αστυνομικών οργάνων σε κάθε έλεγχο**, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Συμπληρωματικά, η διαδικασία αυτή θωρακίζεται και μέσω του Δελτίου Άφιξης (Έντυπο Εγγραφής - Registration Form) ή **Έντυπο Υποδοχής Πελάτη** και την **αποδοχή των Όρων Διαμονής**, στα Ελληνικά και Αγγλικά. Η υπογραφή του Δελτίου Άφιξης από τον πελάτη, μετά την συμπλήρωση των προσωπικών του στοιχείων, αποτελεί τη γραπτή επιβεβαίωση της σύμβασης διαμονής. Η υπογραφή αυτή αποτελεί ισχυρό αποδεικτικό στοιχείο ενημέρωσης του πελάτη, σε περίπτωση μεταγενέστερης αμφισβήτησης.

ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (ΕΕ 2016/679 – GDPR).

Ο φορέας εκμετάλλευσης του τουριστικού καταλύματος υποχρεούται να διασφαλίζει τη νόμιμη, θεμιτή και διαφανή επεξεργασία των **προσωπικών δεδομένων των πελατών**, σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679 και το εφαρμοστέο εθνικό πλαίσιο. Η επεξεργασία προσωπικών δεδομένων περιορίζεται απολύτως στον αναγκαίο βαθμό για την εξυπηρέτηση των σκοπών λειτουργίας του καταλύματος και πραγματοποιείται αποκλειστικά βάσει νόμιμης αιτίας, με σαφή καθορισμό σκοπού και χρονικού διαστήματος τήρησης.

Ο φορέας εκμετάλλευσης υποχρεούται να λαμβάνει κατάλληλα τεχνικά και οργανωτικά μέτρα ασφάλειας, επαρκή για την προστασία των δεδομένων από τυχαία ή παράνομη καταστροφή, απώλεια, αλλοίωση, μη εξουσιοδοτημένη γνωστοποίηση ή πρόσβαση, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση, το εύρος και τους κινδύνους της επεξεργασίας. Ιδίως υποχρεούται να διασφαλίζει τον περιορισμό της πρόσβασης στα προσωπικά δεδομένα μόνο σε εξουσιοδοτημένα πρόσωπα, τη διατήρηση αρχείου επεξεργασιών, καθώς και την τήρηση διαδικασιών ελέγχου και λογοδοσίας.

Ο φορέας εκμετάλλευσης φέρει την ευθύνη συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το ισχύον πλαίσιο προστασίας δεδομένων, σύμφωνα με την αρχή της λογοδοσίας του άρθρου 5 παρ. 2 του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Δεδομένων.

GDPR & Φυσικό Αρχείο. Περιορισμός Πρόσβασης: Το φυσικό αρχείο των «Δελτίων Άφιξης» (Registration Forms), τα οποία περιλαμβάνουν ευαίσθητα στοιχεία ταυτοποίησης, φυλάσσεται υποχρεωτικά σε κλειδωμένο και ελεγχόμενο χώρο, με πρόσβαση αποκλειστικά από τον Υπεύθυνο Επεξεργασίας. **Ασφαλής Καταστροφή:** Μετά την παρέλευση του νόμιμου χρόνου τήρησης για φορολογικούς ή υγειονομικούς λόγους, η καταστροφή των εγγράφων διενεργείται αποκλειστικά μέσω μηχανικού καταστροφέα (shredder), προς αποφυγή διαρροής πληροφοριών και παραβίασης της ιδιωτικότητας.

ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΗΝΙΑΙΩΝ ΔΕΛΤΙΩΝ τουριστικής κίνησης στην ΕΛΣΤΑΤ (Κανονισμός ΕΕ 692/2011).

Ο φορέας εκμετάλλευσης του τουριστικού καταλύματος υποβάλλει υποχρεωτικά και ανελλιπώς, **σε μηνιαία βάση**, τα δελτία τουριστικής κίνησης στην Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), σύμφωνα με το ισχύον ενωσιακό και εθνικό πλαίσιο που διέπει τη συλλογή και επεξεργασία στατιστικών στοιχείων τουρισμού.

Η υποβολή των στοιχείων πραγματοποιείται εντός των καθορισμένων προθεσμιών και οφείλει να αποτυπώνει με απόλυτη ακρίβεια, πληρότητα και αξιοπιστία το σύνολο των στοιχείων αφίξεων: **αριθμό επισκεπτών και διανυκτερεύσεων, εθνικοτήτων** και λοιπών δεδομένων που αφορούν τη λειτουργία του καταλύματος. Ο φορέας εκμετάλλευσης φέρει την αποκλειστική, αμέριμη και αδιαίρετη ευθύνη για την ορθότητα, τη συνέπεια και την εμπρόθεσμη διαβίβαση των στοιχείων, ανεξαρτήτως του τρόπου τήρησης των αρχείων ή της ανάθεσης σχετικών καθηκόντων σε τρίτους.

Η μη υποβολή, η εκπρόθεσμη υποβολή, η ελλιπής ή ανακριβής καταχώριση στοιχείων δύναται να ελεγχθεί από τις αρμόδιες αρχές και, κατά περίπτωση, να επιφέρει τις προβλεπόμενες διοικητικές και λοιπές συνέπειες, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

ΑΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ Παρόχου & Ασφάλεια Εγκαταστάσεων.

Η επιχείρηση, στο πλαίσιο της σύννομης λειτουργίας της, μεριμνά για την τήρηση όλων των προβλεπόμενων προδιαγραφών ασφαλείας. Η αστική ευθύνη του παρόχου οριοθετείται αυστηρά από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο (**ΦΕΚ 1546/Β/2025**).

Πεδίο Ευθύνης Παρόχου: Η επιχείρηση φέρει την ευθύνη για τη διατήρηση των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού σε κατάσταση ασφαλή για τη χρήση τους από τον πελάτη. Αυτό περιλαμβάνει την έγκυρη πιστοποίηση πυρασφάλειας, την ορθή συντήρηση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και την τήρηση των κανόνων υγιεινής. Η ευθύνη αποζημίωσης υφίσταται αποκλειστικά και μόνο σε περιπτώσεις αποδεδειγμένης αμέλειας ή υπαιτιότητας του παρόχου ή του προσωπικού του.

Περιορισμός Ευθύνης & Ατομική Ευθύνη Πελάτη: Ο πάροχος δεν ευθύνεται για ζημιές ή ατυχήματα που οφείλονται αποκλειστικά σε υπαιτιότητα του πελάτη, σε παράβαση οδηγιών ασφαλείας ή σε περιστατικά ανωτέρας βίας, εκτός εάν αποδειχθεί υπαιτιότητα της επιχείρησης. **Υπαιτιότητα του Πελάτη:** Μη ορθή χρήση των εγκαταστάσεων ή του εξοπλισμού (π.χ. παραβίαση οδηγιών ασφαλείας, αλόγιστη χρήση οικιακών συσκευών). **Αμέλεια Συνοδών:** Ζημιές ή ατυχήματα που προκλήθηκαν από την έλλειψη εποπτείας ανηλίκων ή συνοδών του πελάτη. **Τυχαία Γεγονότα / Ανωτέρα Βία:** Περιστατικά που εκφεύγουν του εύλογου ελέγχου

της επιχείρησης. **Υποχρέωση Ενημέρωσης για Ελαττώματα:** Ο πελάτης υποχρεούται να ενημερώνει αμέσως τη Διεύθυνση για οποιοδήποτε τεχνικό πρόβλημα ή ελάττωμα διαπιστώσει στον χώρο. Η μη έγκαιρη ενημέρωση της Διεύθυνσης για εμφανές τεχνικό ελάττωμα δύναται να συνεκτιμηθεί κατά την αξιολόγηση της τυχόν συνυπαιτιότητας, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Σύμβαση Ιδιωτικής Ασφάλισης Αστικής Ευθύνης: Η επιχείρηση δύναται να διατηρεί ενεργό συμβόλαιο Ιδιωτικής Ασφάλισης Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων, ως πρόσθετο μέτρο προστασίας και διασφάλισης των εννόμων συμφερόντων της. Η ύπαρξη της εν λόγω ασφαλιστικής κάλυψης λειτουργεί επικουρικά προς τις νόμιμες υποχρεώσεις του παρόχου, καλύπτοντας την αστική ευθύνη για τυχόν ατυχήματα ή υλικές ζημιές εντός των εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και τις εξαιρέσεις του ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Επισημαίνεται ότι η ασφαλιστική κάλυψη ενεργοποιείται αποκλειστικά υπό την προϋπόθεση της πλήρους συμμόρφωσης της επιχείρησης με τα ισχύοντα πρωτόκολλα ασφαλείας (π.χ. ισχύον Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας) και δεν υποκαθιστά την ατομική ευθύνη του πελάτη για ορθή και συνετή χρήση του χώρου.

ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & Διαχείριση Περιβαλλοντικών Κινδύνων. Σύσταση Επιμελητηρίου.

Ως συνέχεια της προστασίας μέσω της Αστικής Ευθύνης, το Επιμελητήριο Χαλκιδικής συνιστά στα μέλη του τη σύναψη **ασφαλιστηρίου συμβολαίου περιουσίας**, το οποίο να καλύπτει το κτίριο και τον επαγγελματικό εξοπλισμό έναντι κινδύνων όπως πυρκαγιά, πλημμύρα, ακραία καιρικά φαινόμενα και σεισμό. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δίνεται στη δήλωση ασφαλιζόμενης αξίας που να ανταποκρίνεται στο πραγματικό κόστος αποκατάστασης, ώστε να αποφεύγεται η υποασφάλιση.

Παράλληλα, η θωράκιση της επιχείρησης συνδέεται άρρηκτα με τη **διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων**. Λόγω της γεωγραφικής ιδιομορφίας της Χαλκιδικής, η συμμόρφωση με τις διατάξεις περί καθαρισμού οικοπέδων και ακάλυπτων χώρων (π.χ. Πυροσβεστική Διάταξη 20/2024) δεν αποτελεί μόνο νόμιμη υποχρέωση, αλλά και βασική προϋπόθεση για την ισχύ της ασφαλιστικής κάλυψης.

Επισημαίνεται ότι η ενεργοποίηση της ασφαλιστικής κάλυψης τελεί υπό τους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις του ασφαλιστηρίου συμβολαίου και προϋποθέτει τη διαρκή ύπαρξη των απαιτούμενων πιστοποιητικών (π.χ. ενεργό Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας). Η ασφάλιση περιουσίας και η περιβαλλοντική πρόληψη λειτουργούν συμπληρωματικά, αποτελώντας ένα ολοκληρωμένο εργαλείο διαχείρισης επιχειρηματικού κινδύνου έναντι απρόβλεπτων ζημιών.

7. Φορολογικές Υποχρεώσεις –
Τέλη και Ηλεκτρονικές Συναλλαγές



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. Φορολογικές Υποχρεώσεις – Τέλη και Ηλεκτρονικές Συναλλαγές

Η επιχείρηση ενοικιαζόμενων δωματίων – διαμερισμάτων υπάγεται στο σύνολο των γενικών και ειδικών διατάξεων της φορολογικής νομοθεσίας και υποχρεούται στη νόμιμη, πλήρη και διαφανή καταγραφή των εσόδων που προκύπτουν από τη λειτουργία της. Ο φορέας εκμετάλλευσης φέρει την αποκλειστική ευθύνη για την ορθή εφαρμογή των φορολογικών υποχρεώσεων, ανεξαρτήτως του τρόπου κράτησης, είσπραξης ή διαμεσολάβησης τρίτων.

- **Τήρηση Λογιστικών Υποχρεώσεων.** Η επιχείρηση υποχρεούται: α) να τηρεί τα προβλεπόμενα λογιστικά αρχεία και βιβλία, β) να εκδίδει νόμιμα φορολογικά παραστατικά για κάθε παρεχόμενη υπηρεσία διαμονής, γ) να διασφαλίζει την ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών καταχωρίσεων.
- **Διαβίβαση Παραστατικών μέσω myDATA.** Το σύνολο των εκδιδόμενων παραστατικών διαβιβάζεται υποχρεωτικά στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων μέσω του πληροφοριακού συστήματος myDATA, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές και χρονικές προδιαγραφές. Η ευθύνη για την ορθή και εμπρόθεσμη διαβίβαση βαρύνει αποκλειστικά τον φορέα εκμετάλλευσης.
- **Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ).** Η επιχείρηση υποχρεούται στην ορθή εφαρμογή του καθεστώτος Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), καθώς και στην εμπρόθεσμη υποβολή δηλώσεων και απόδοση του αναλογούντος φόρου. Η εφαρμογή του ΦΠΑ διενεργείται σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον φορολογικό καθεστώς, χωρίς δυνατότητα αυθαίρετης εξαίρεσης ή απόκλισης.
- **Μέσα Πληρωμής και Τραπεζικοί Λογαριασμοί.** Η επιχείρηση ενοικιαζόμενων δωματίων υποχρεούται:

α) να διαθέτει και να χρησιμοποιεί νόμιμα μέσα ηλεκτρονικής πληρωμής (POS),
β) να έχει δηλώσει τους επαγγελματικούς τραπεζικούς λογαριασμούς στο TAXIS,
γ) να συμμορφώνεται με τα εκάστοτε ισχύοντα όρια χρήσης μετρητών,
δ) να εφαρμόζει τα προβλεπόμενα συστήματα άμεσων ηλεκτρονικών πληρωμών (IRIS Payments).

- **Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση.** Η επιχείρηση υποχρεούται να εισπράττει, να δηλώνει και να αποδίδει το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση, σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία.
- **Τέλος Παρεπιδημούντων και Λοιπά Τοπικά Τέλη.** Η επιχείρηση υποχρεούται στη δήλωση και απόδοση του τέλους παρεπιδημούντων και του τέλους επί των ακαθαρίστων εσόδων, σύμφωνα με τις διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων Δήμων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. Ασφαλιστικές Υποχρεώσεις, Εργασίας και Προσωπικού

8 Ασφαλιστικές Υποχρεώσεις, Εργασίας και Προσωπικού



Σε περίπτωση απασχόλησης προσωπικού, η επιχείρηση υποχρεούται να εφαρμόζει πλήρως, απαρέγκλιτα και σε συνεχή βάση το σύνολο της ισχύουσας εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας. Η επιχείρηση φέρει την αποκλειστική και αδιαίρετη ευθύνη για τη νόμιμη απασχόληση του προσωπικού, ανεξαρτήτως της μορφής σύμβασης, του ωραρίου εργασίας, της διάρκειας απασχόλησης ή της ανάθεσης καθηκόντων σε τρίτους.

Ειδικότερα, η επιχείρηση υποχρεούται:

- α) να προβαίνει σε νόμιμη πρόσληψη κάθε εργαζομένου πριν από την έναρξη της εργασίας του και να τηρεί τις προβλεπόμενες διαδικασίες δήλωσης απασχόλησης,
- β) να ασφαρίζει το σύνολο του προσωπικού στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ) και να καταβάλλει τις αντίστοιχες ασφαλιστικές εισφορές,
- γ) να τηρεί τους όρους εργασίας που αφορούν το ωράριο, τις ημέρες απασχόλησης, τις άδειες, τις αμοιβές και τις λοιπές παροχές,
- δ) να διασφαλίζει την τήρηση των διατάξεων περί υγείας και ασφάλειας στην εργασία,
- ε) να τηρεί και να επικαιροποιεί τα προβλεπόμενα αρχεία προσωπικού και στοιχεία απασχόλησης.

Όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, η επιχείρηση υποχρεούται να αναρτά σε εμφανές και προσβάσιμο σημείο τα στοιχεία απασχόλησης του προσωπικού, κατά τρόπο σαφή, ευανάγνωστο και επικαιροποιημένο.

Η επιχείρηση υποχρεούται να συμμορφώνεται πλήρως με τα ισχύοντα **ψηφιακά συστήματα οργάνωσης και παρακολούθησης του χρόνου εργασίας**, καθώς και με κάθε ηλεκτρονική διαδικασία που θεσπίζεται από το Υπουργείο Εργασίας για τη δήλωση, καταγραφή και έλεγχο της απασχόλησης.

Ψηφιακή Κάρτα Εργασίας & Σύστημα «ΕΡΓΑΝΗ II».

Βάσει του Ν. 4808/2021 και των σχετικών εφαρμοστικών αποφάσεων του Υπουργείου Εργασίας, Η επιχείρηση, εφόσον απασχολεί προσωπικό, υποχρεούται να εφαρμόζει την **Ψηφιακή Κάρτα Εργασίας** σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και το εκάστοτε πεδίο εφαρμογής που ορίζεται από τις αρμόδιες υπουργικές αποφάσεις στο πλαίσιο του συστήματος «ΕΡΓΑΝΗ II». Η υποχρέωση καταλαμβάνει τους εργαζόμενους που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της σχετικής νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων, κατά περίπτωση, τακτικών και εποχικών μισθωτών.

Η σήμανση της κάρτας (check-in/check-out) πρέπει να ανταποκρίνεται στον πραγματικό χρόνο παροχής εργασίας. **Κυρώσεις:** Σε περίπτωση διαπίστωσης αναντιστοιχίας μεταξύ της πραγματικής απασχόλησης και της ψηφιακής σήμανσης, επιβάλλεται πρόστιμο, ενώ η υποτροπή δύναται, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, να επιφέρει αυστηρότερες διοικητικές συνέπειες από τις αρμόδιες αρχές.

Η απασχόληση αδήλωτου ή ανασφάλιστου προσωπικού, η ελλιπής καταγραφή του χρόνου εργασίας, η μη τήρηση των όρων απασχόλησης ή η παράλειψη συμμόρφωσης με τις ανωτέρω υποχρεώσεις συνιστούν σοβαρές παραβάσεις.

Η νέα διάταξη (ΦΕΚ 95 Β'/15.01.2026) καθορίζει αυστηρές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές **για τα δωμάτια προσωπικού**. Τα δωμάτια απαιτούν φυσικό φωτισμό, κλιματισμό και ελάχιστο εμβαδόν 12 τ.μ. (μονόκλινα), 14 τ.μ. (δίκλινα) ή 17 τ.μ. (τρίκλινα) . Επιβάλλεται η παροχή internet, κοινόχρηστης κουζίνας και πλυντηρίων βάσει αριθμού κλινών, ενώ ο εργοδότης καλύπτει υποχρεωτικά όλα τα λειτουργικά έξοδα και τη συντήρησή.

Ασφαλιστικό Καθεστώς Ιδιοκτητών (Άρθρο 125 ν. 5078/2023 & Εγκύκλιος 14/2024)

Με την εφαρμογή του ν. 5078/2023 και την επεξηγηματική **Εγκύκλιο 14/2024** του e-ΕΦΚΑ, το καθεστώς ασφάλισης των ιδιοκτητών τουριστικών καταλυμάτων μεταρρυθμίζεται ριζικά. Από **01/01/2024**, καταργούνται οριστικά τα πληθυσμιακά κριτήρια (όριο 2.000 κατοίκων) και η υπαγωγή κρίνεται αποκλειστικά από τη **δυναμικότητα** και τη **νομική μορφή** της επιχείρησης.

Ατομικές Επιχειρήσεις (Φυσικά Πρόσωπα). Η υπαγωγή στον e-ΕΦΚΑ διέπεται από τον «Κανόνα των 10 Δωματίων» **σε συνάρτηση** με την αγροτική ιδιότητα:

- **Καταλύματα έως και 10 Δωμάτια:**
 1. **Ιδιοκτήτες με Αγροτική Ιδιότητα:** Εφόσον ο ιδιοκτήτης είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΜΑΑΕ) ως **επαγγελματίας αγρότης**, υπάγεται στην ασφάλιση του **πρώην ΟΓΑ** (άρθρο 40 ν. 4387/2016).
 2. **Ιδιοκτήτες χωρίς Αγροτική Ιδιότητα:** Εφόσον δεν υφίσταται η ιδιότητα του επαγγελματία αγρότη, η υπαγωγή στην ασφάλιση **Ελεύθερων Επαγγελματιών (πρώην ΟΑΕΕ)** είναι υποχρεωτική (άρθρο 39 ν.4387/2016).
- **Καταλύματα από 11 Δωμάτια και άνω:**
 - ο Η υπαγωγή στην ασφάλιση **Ελεύθερων Επαγγελματιών (πρώην ΟΑΕΕ)** είναι **καθολική και υποχρεωτική**, ανεξάρτητα από την τυχόν εγγραφή του ιδιοκτήτη στο Μητρώο Αγροτών.

Νομικά Πρόσωπα (Εταιρικές Μορφές). Για τα νομικά πρόσωπα, η ασφάλιση ως Ελεύθερος Επαγγελματίας (πρώην ΟΑΕΕ) είναι υποχρεωτική ανεξαρτήτως αριθμού δωματίων για τα εξής πρόσωπα: Ο.Ε. / Ε.Ε. / Ε.Π.Ε.: Το σύνολο των εταίρων. Ι.Κ.Ε.: Ο διαχειριστής (σε πολυπρόσωπες) ή ο διαχειριστής και ο μοναδικός εταίρος (σε μονοπρόσωπες). Α.Ε.: Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου με ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο τουλάχιστον 3%.

Ειδική Διάταξη Αναδρομικής Νομιμοποίησης (2017-2019). Η Εγκύκλιος 14/2024 ορίζει:

- **Νομιμοποίηση ΟΓΑ:** Ο χρόνος ασφάλισης που διανύθηκε στον **πρώην ΟΓΑ** από 01/01/2017 έως 31/12/2019 για ιδιοκτήτες έως 10 δωματίων θεωρείται **νόμιμος και ισχυρός**.
- **Διαγραφή Οφειλών ΟΑΕΕ:** Τυχόν βεβαιωμένες οφειλές στον πρώην ΟΑΕΕ για την ίδια περίοδο και την ίδια δραστηριότητα **διαγράφονται οριστικά**. Οι ενδιαφερόμενοι οφείλουν να ελέγξουν την ασφαλιστική τους καρτέλα και να αιτηθούν τη διαγραφή βάσει του άρθρου 125 ν. 5078/2023.

Παράλληλη Ασφάλιση & Συνταξιούχοι.

Παράλληλη Δραστηριότητα (Άρθρο 36 ν. 4387/2016): Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι ταυτόχρονα μισθωτός, καταβάλλεται **μία ασφαλιστική εισφορά** μέσω του συστήματος συμψηφισμού, αποτρέποντας τη διπλή επιβάρυνση. **Απασχόληση Συνταξιούχων:** Οι συνταξιούχοι ιδιοκτήτες υπάγονται στο νέο καθεστώς (χωρίς περικοπή σύνταξης), αλλά με υποχρέωση καταβολής εισφορών και του προβλεπόμενου πόρου υπέρ e-ΕΦΚΑ. Η μη δήλωση της δραστηριότητας επισύρει πρόστιμο ίσο με **12 μηνιαίες συντάξεις**.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. Ειδικές Εγκαταστάσεις & Κολυμβητικές Δεξαμενές

Οι επιχειρήσεις που διαθέτουν ειδικές εγκαταστάσεις εντός ή εν γένει στο πλαίσιο λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος υπάγονται σε πρόσθετες υποχρεώσεις, οι οποίες αφορούν την ασφάλεια των χρηστών, την προστασία της δημόσιας υγείας και την πρόληψη ατυχημάτων. Οι **παιδικές χαρές, παιδότοποι ή παιχνιδοκατασκευές** εντός των εγκαταστάσεων επιτρέπεται να λειτουργούν μόνο κατόπιν αυτοτελούς Αδειοδότησης και Πιστοποίησης, σύμφωνα με την ΚΥΑ 43650/2019 (ΦΕΚ Β΄ 2213), καθώς και με την τήρηση όλων των προβλεπόμενων όρων ασφαλείας. Υποχρεωτική είναι η αυτοτελής αδειοδότηση λειτουργίας παιδότοπου από την ΠΥΤ Κ. Μακεδονίας, σε χώρο διαχωρισμένο και κατάλληλα διαμορφωμένο (απαγορεύονται οι πακτωμένες παιχνιδοκατασκευές).

Η λειτουργία **κολυμβητικών δεξαμενών** εντός μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων διέπεται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο, το οποίο αποσκοπεί στη διασφάλιση της δημόσιας υγείας, της ασφάλειας των λουομένων και της εύρυθμης λειτουργίας των τουριστικών επιχειρήσεων. Με τις Υπουργικές Αποφάσεις που δημοσιεύθηκαν στα ΦΕΚ Β΄ 3339/30.06.2025 και Β΄ 3340/30.06.2025, επικαιροποιήθηκε η διαδικασία λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, στο πλαίσιο του συστήματος γνωστοποίησης άσκησης δραστηριότητας.

Σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο, η λειτουργία κολυμβητικής δεξαμενής δεν προϋποθέτει την έκδοση άδειας, αλλά πραγματοποιείται κατόπιν **υποχρεωτικής Γνωστοποίησης**, η οποία υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω του **OpenBusiness** / Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ–ΑΔΕ) επίσης θα πρέπει **να αναρτήσουν στο OpenBusiness τα δικαιολογητικά τους:**

- Έγγραφα πολεοδομικής νομιμότητας (οικοδομική άδεια ή τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής), εφόσον δεν περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα έγγραφα του καταλύματος, συνοδευόμενα από το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης.
- Σχέδια κατόψεων και τομών των κολυμβητικών δεξαμενών.
- Τεχνική έκθεση μηχανικού σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα, σχετικά με τη λειτουργία της κολυμβητικής δεξαμενής.
- Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα περί επάρκειας των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα περί τήρησης προδιαγραφών του άρθ. 2 ν.3766/2009.

- Υπεύθυνη δήλωση του οικονομικού φορέα περί πλήρωσης κανόνων ασφαλείας, σύμφωνα με την Υγειονομική διάταξη Π/443/1973 (Β'87) και το άρθρο 46 του ν. 4688/2020.

Στο πεδίο εφαρμογής υπάγονται οι κοινόχρηστες κολυμβητικές δεξαμενές που λειτουργούν εντός τουριστικών καταλυμάτων. Οι ιδιωτικές δεξαμενές αποκλειστικής χρήσης, οι οποίες εξυπηρετούν μεμονωμένες μονάδες διαμονής, δηλώνονται πληροφοριακά στο πλαίσιο της γνωστοποίησης του καταλύματος.

Η γνωστοποίηση υποβάλλεται από τον φορέα λειτουργίας της κολυμβητικής δεξαμενής. Σε περιπτώσεις όπου ο φορέας λειτουργίας ταυτίζεται με τον φορέα του καταλύματος, η σχετική δήλωση ενσωματώνεται στη γνωστοποίηση λειτουργίας της τουριστικής επιχείρησης. Όταν ο φορέας λειτουργίας είναι διαφορετικός, απαιτείται αυτοτελής γνωστοποίηση. Η υποβολή της γνωστοποίησης συνοδεύεται από την καταβολή του προβλεπόμενου παραβόλου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4442/2016. Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκδίδεται ηλεκτρονικό αποδεικτικό, το οποίο τηρείται υποχρεωτικά στον χώρο της επιχείρησης.

Για κάθε κολυμβητική δεξαμενή τηρείται φάκελος λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει τα προβλεπόμενα στοιχεία τεχνικής και υγειονομικής συμμόρφωσης, όπως δικαιολογητικά πολεοδομικής νομιμότητας, τεχνικές εκθέσεις, στοιχεία συστημάτων ανακυκλοφορίας και απολύμανσης, αποτελέσματα ελέγχων ποιότητας νερού, καθώς και μέτρα ασφαλείας λουομένων. Η τήρηση του φακέλου δεν απαιτεί προληπτική κατάθεση στις αρμόδιες αρχές, αλλά αποτελεί υποχρέωση διαρκούς συμμόρφωσης και επιδεικνύεται σε περίπτωση διοικητικού ή υγειονομικού ελέγχου.

Σε ό,τι αφορά την ασφάλεια των λουομένων, εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις περί **ναυαγοσωστικής κάλυψης ή ορισμού επόπτη ασφαλείας**, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κολυμβητικής δεξαμενής και τη δυναμικότητα του καταλύματος. Υποχρεωτική παρουσία Ναυαγοσώστη σε πισίνα με βάθος μεγαλύτερο από ενάμιση (1,5) μέτρο και πάνω από 50 δωμάτια. Σε πισίνα με βάθος μικρότερο από ενάμιση (1,5) μέτρο ή κάτω από 50 δωμάτια χρέη ναυαγοσώστη εκτελεί ο επόπτης ασφαλείας, ο οποίος διαθέτει **βεβαίωση σε ισχύ**, παρακολούθησης προγράμματος θεωρητικής και πρακτικής εκπαίδευσης ναυαγοσώστη πισίνας από σχολή ναυαγοσωστικής εκπαίδευσης και ο οποίος βρίσκεται σε ετοιμότητα εντός του τουριστικού καταλύματος κατά τις ώρες λειτουργίας της κολυμβητικής δεξαμενής και καθ' όλη τη διάρκεια της υπηρεσίας του.

Η συμμόρφωση με το ανωτέρω πλαίσιο αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση νόμιμης λειτουργίας τουριστικής επιχείρησης που διαθέτει κολυμβητική δεξαμενή και εντάσσεται στη συνολική **υποχρέωση τήρησης των κανόνων ασφαλείας, υγιεινής και προστασίας των επισκεπτών**.



10 Σχέσεις Παρόχων Τουριστικών Καταλυμάτων και Πελατών

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. Σχέσεις Παρόχων Τουριστικών Καταλυμάτων και Πελατών

Νέος Κανονισμός Τουριστικών Καταλυμάτων 2025.

Οι σχέσεις μεταξύ παρόχων τουριστικών καταλυμάτων και πελατών διέπονται από ειδικό κανονιστικό πλαίσιο, το οποίο αποσκοπεί **στη διασφάλιση της διαφάνειας, της ασφάλειας των συναλλαγών και της προστασίας των δικαιωμάτων των επισκεπτών.** Με την Υπουργική Απόφαση που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β' 1546/01.04.2025 θεσπίστηκε νέος ενιαίος Κανονισμός λειτουργίας και σχέσεων παρόχων τουριστικών καταλυμάτων και πελατών, ο οποίος αντικατέστησε τον προγενέστερο κανονισμό του ΕΟΤ και προσαρμόστηκε στο σύγχρονο πλαίσιο προστασίας καταναλωτή.

Στο πλαίσιο αυτό, ο πάροχος τουριστικού καταλύματος υποχρεούται να παρέχει σαφή και ακριβή **προσυμβατική ενημέρωση** (πριν την οριστική κράτηση) προς τον πελάτη, ιδίως ως προς τα στοιχεία της επιχείρησης, τα χαρακτηριστικά του καταλύματος, τους όρους διαμονής, την τελική τιμή, τους φόρους και τις τυχόν πρόσθετες χρεώσεις.

Η σύναψη κράτησης πραγματοποιείται κατόπιν αποδοχής των όρων διαμονής, ενώ η καταβολή προκαταβολής δύναται να ζητηθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό. Σε περίπτωση μη ειδικής συμφωνίας, εφαρμόζονται οι γενικοί όροι ακύρωσης που προβλέπει το κανονιστικό πλαίσιο.

Ο Κανονισμός ρυθμίζει ειδικά ζητήματα όπως οι υπεράριθμες κρατήσεις, η ευθύνη του παρόχου σε περίπτωση αδυναμίας διάθεσης του συμφωνημένου δωματίου, καθώς και οι υποχρεώσεις εξασφάλισης ισοδύναμης διαμονής για τον πελάτη, όπου αυτό απαιτείται.

Παράλληλα, προβλέπονται **υποχρεώσεις και για τον πελάτη**, ο οποίος οφείλει να σέβεται τους όρους λειτουργίας της επιχείρησης, να δηλώνει ορθά τον αριθμό των διαμενόντων, να χρησιμοποιεί τις παροχές σύμφωνα με τον προορισμό τους και να αποφεύγει συμπεριφορές που διαταράσσουν την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος.

Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται για την ίση μεταχείριση των πελατών και την απαγόρευση διακρίσεων, καθώς και για την πρόβλεψη ειδικών ρυθμίσεων που αφορούν τη διαμονή ζώων συντροφιάς, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Η ευθύνη του παρόχου ως προς την απώλεια ή φθορά αντικειμένων των πελατών ρυθμίζεται ειδικά, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Κανόνες Λειτουργίας

Ενδεικτικά στη συνέχεια αναφέρονται οι βασικοί Κανόνες Λειτουργίας, σύμφωνα και με τις διατάξεις του νέου Κανονισμού Σχέσεων Παρόχων Τουριστικών Καταλυμάτων και Πελατών, διασφαλίζοντας τα κάτωθι πρότυπα λειτουργίας:

- **Κρατήσεις και Προκαταβολές: Επιβεβαίωση Κράτησης:** Μια κράτηση θεωρείται ολοκληρωμένη μόνο όταν συνοδεύεται από προκαταβολή που φτάνει έως το **25%** του συνολικού τιμήματος (για όλη τη διαμονή), αλλά δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το αντίτιμο της μίας ημέρας. **Προσυμβατική Ενημέρωση:** Είστε υποχρεωμένοι να ενημερώνετε εγγράφως (π.χ. μέσω email) τον πελάτη για τους Όρους Διαμονής, τα χαρακτηριστικά του δωματίου, την τιμή, την πολιτική ακυρώσεων και τις ώρες άφιξης/αναχώρησης. **Πολιτική Ακυρώσεων:** Σε περίπτωση ακύρωσης της κράτησης από τον πελάτη τουλάχιστον 21 ημέρες πριν την προγραμματισμένη άφιξη, η

προκαταβολή επιστρέφεται στο ακέραιο. Για ακυρώσεις σε διάστημα μικρότερο των 21 ημερών, ο πελάτης οφείλει να αποζημιώσει το κατάλυμα με το 50% του συνολικού ποσού της ακυρωθείσας κράτησης.

- **Πολιτική Χρόνου (Check-in / Check-out). Αφίξη (Check-in):** Η παροχή του δωματίου την ημέρα της άφιξης εξασφαλίζεται έως τις **15:00**, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι απαραίτητες διαδικασίες καθαρισμού και απολύμανσης. **Αναχώρηση (Check-out):** Ο πελάτης υποχρεούται να εκκενώσει το δωμάτιο και να παραδώσει τα κλειδιά το αργότερο έως τις **12:00**. **Υπέρβαση Ορίου Αναχώρησης:** Σύμφωνα με τον κανονισμό, παραμονή στο δωμάτιο έως τις **18:00** συνεπάγεται υποχρεωτική επιβάρυνση **50%** της ημερήσιας τιμής. Παραμονή πέραν της 18:00 επιφέρει τη χρέωση **ολόκληρης (100%)** της διανυκτέρευσης της ημέρας εκείνης.
- **Καθαριότητα και Συντήρηση:** Η επιχείρηση εγγυάται την παράδοση του δωματίου σε άριστη κατάσταση υγιεινής. Η αλλαγή κλινοσκεπασμάτων και ειδών ιματισμού (πετσέτες) πραγματοποιείται υποχρεωτικά ανά τρεις (3) ημέρες διαμονής (εκτός αν η κατηγορία κλειδιών ορίζει κάτι διαφορετικό). **Δικαίωμα Εισόδου:** Ο πάροχος ή το εξουσιοδοτημένο προσωπικό διατηρεί το δικαίωμα εισόδου στο δωμάτιο σε εύλογες ώρες (συνήθως 09:00 - 14:00) για σκοπούς καθαριότητας, συντήρησης ή έκτακτης ανάγκης, μεριμνώντας για την ελάχιστη δυνατή ενόχληση του πελάτη και την ιδιωτικότητα του πελάτη.
- **Φορολογικές Υποχρεώσεις & Τέλος Ανθεκτικότητας: Τέλος Ανθεκτικότητας:** Βάσει του νόμου, εισπράττεται διακριτά το «**Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση**». Το τέλος αυτό **δεν περιλαμβάνεται** στην τιμή του δωματίου, δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ και για την είσπραξή του εκδίδεται ειδικό «Στοιχείο Είσπραξης». Είναι σημαντικό να αναφέρεται στον τιμοκατάλογο ότι το τέλος αυτό **δεν** περιλαμβάνεται στην τιμή του δωματίου. **Παραστατικά:** Ο καταναλωτής δεν έχει υποχρέωση να πληρώσει εάν δεν λάβει το νόμιμο παραστατικό (Απόδειξη ή Τιμολόγιο).
- **Αστική Ευθύνη & Φύλαξη Αντικειμένων. Περιορισμός Ευθύνης:** Η επιχείρηση φέρει αστική ευθύνη αποκλειστικά για χρήματα, τιμαλφή ή αντικείμενα αξίας που **παραδόθηκαν ρητά προς φύλαξη στη διεύθυνση** έναντι επίσημης απόδειξης παραλαβής. **Αντικείμενα εντός Δωματίου:** Η επιχείρηση δεν φέρει καμία ευθύνη για απώλεια ή καταστροφή αντικειμένων που αφήνονται εντός του δωματίου (συμπεριλαμβανομένης της χρήσης τυχόν χρηματοκιβωτίου δωματίου), εκτός εάν αποδειχθεί **δόλος ή αμέλεια** της ιδίας ή του προσωπικού της.
- **Απαγόρευση Ζώων Συντροφιάς. Πολιτική:** Στο κατάλυμα δύναται να **απαγορεύεται** αυστηρά η διαμονή και η παραμονή ζώων συντροφιάς. **Νόμιμη Εξαίρεση:** Γίνονται δεκτοί μόνο πιστοποιημένοι **σκύλοι-βοηθοί** ατόμων με αναπηρία (τυφλών κ.λπ.), υπό την προϋπόθεση ότι ο κάτοχος διαθέτει τα νόμιμα πιστοποιητικά και το ζώο τηρεί όλους τους κανόνες υγιεινής.
- **Υποχρεώσεις Πελάτη & Καταγγελία Μίσθωσης. Ζημιές & Φθορές:** Ο πελάτης ευθύνεται πλήρως για την αποκατάσταση κάθε ζημιάς, θραύσης ή απώλειας εξοπλισμού που προκλήθηκε από τον ίδιο ή τους συνοδούς του. **Κοινή Ησυχία:** Απαιτείται η τήρηση των ωρών κοινής ησυχίας (15:00-17:30 και 23:00-07:00). **Δικαίωμα Απομάκρυνσης:** Η επιχείρηση δικαιούται να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση χωρίς επιστροφή χρημάτων σε περίπτωση αντικοινωνικής συμπεριφοράς, παράνομης δραστηριότητας ή συστηματικής ενόχλησης άλλων πελατών.
- **Προστασία Δεδομένων (GDPR).** Η επιχείρηση επεξεργάζεται τα προσωπικά δεδομένα (Ονοματεπώνυμο, ΑΔΤ/Διαβατήριο, ΑΦΜ) αποκλειστικά για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων προς τις φορολογικές και αστυνομικές αρχές. Τα δεδομένα διατηρούνται για το χρονικό διάστημα που ορίζει ο νόμος.

Η ερμηνεία και εφαρμογή του ανωτέρω Κανονισμού ανήκει αποκλειστικά στις αρμόδιες διοικητικές αρχές και τα δικαστήρια. Ο παρών Οδηγός δεν υποκαθιστά επίσημη ερμηνευτική πράξη.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11: Πρωτόκολλο Διαχείρισης Υποδοχής & Αναχώρησης

Η διαδικασία της Υποδοχής (Check-in) και της Αναχώρησης (Check-out) αποτελεί το κρίσιμότερο στάδιο της συμβατικής σχέσης μεταξύ παρόχου και πελάτη, βάσει του ΦΕΚ 1546/Β/01.04.2025.

1. Φάση Υποδοχής (Check-in): Η Θεμελίωση της Νομιμότητας

- **1.1 Ταυτοποίηση & Νομιμοποίηση:** Η διαδικασία εκκινεί με την επίδειξη και καταγραφή στοιχείων από πρωτότυπο έγγραφο ταυτοπροσωπίας (ΑΔΤ ή Διαβατήριο). Η ενέργεια αυτή είναι υποχρεωτική για τη διασφάλιση των αστυνομικών διατάξεων και της εθνικής ασφάλειας. Ο πάροχος νομιμοποιείται να αρνηθεί τη μίσθωση σε περίπτωση άρνησης ταυτοποίησης, προστατευόμενος από τυχόν κυρώσεις περί «παράνομης φιλοξενίας».
- **1.2 Συνομολόγηση μέσω του Δελτίου Άφιξης (Έντυπο Εγγραφής - Registration Form).** Στο έντυπο υποδοχής, ο πελάτης συμπληρώνει τα προσωπικά του στοιχεία και υπογράφει. Η υπογραφή του Δελτίου Άφιξης, αποτελεί τη γραπτή επιβεβαίωση της σύμβασης διαμονής. Στο έντυπο αυτό, είναι προσυμπληρωμένοι οι Όροι Διαμονής. Η υπογραφή αυτή συνιστά αδιάσειστο τεκμήριο ενημέρωσης σε περίπτωση μεταγενέστερης αμφισβήτησης.
- **1.3 Γνωστοποίηση Τέλους Ανθεκτικότητας:** Προς αποφυγή οικονομικών διενέξεων, ο πάροχος οφείλει να αποσαφηνίζει ότι το «Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση» αποτελεί πρόσθετη νόμιμη επιβάρυνση ανά διανυκτέρευση, η οποία δεν συμψηφίζεται με το μίσθωμα του δωματίου και εισπράττεται διακριτά με την έκδοση του προβλεπόμενου στοιχείου.
- **1.4 Περιορισμός Αστικής Ευθύνης Τιμαλών:** Κατά την υποδοχή, ο πάροχος υπενθυμίζει στον πελάτη ότι η επιχείρηση φέρει αστική ευθύνη για απώλεια χρημάτων ή αντικειμένων αξίας **αποκλειστικά και μόνο** εφόσον αυτά παραδοθούν στη Διεύθυνση προς φύλαξη έναντι έκδοσης σχετικής απόδειξης παράδοσης. Η παράλειψη του πελάτη να χρησιμοποιήσει την ανωτέρω διαδικασία απαλλάσσει τον πάροχο από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για απώλειες εντός των δωματίων.

2. Φάση Διαμονής: Εποπτεία & Υγειονομική Συμμόρφωση

- **Δικαίωμα Πρόσβασης & Συντήρησης:** Η επιχείρηση διατηρεί το δικαίωμα εισόδου στο κατάλυμα για τη διενέργεια καθαρισμού, αλλαγής ιματισμού (υποχρεωτικά ανά 3 ημέρες βάσει κατηγορίας ΕΕΔΔ) και ελέγχου των εγκαταστάσεων. Η πρόσβαση πραγματοποιείται σε εύλογες ώρες, με απόλυτο σεβασμό στην ιδιωτικότητα, αλλά και με γνώμονα τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας και της ακεραιότητας της ιδιοκτησίας.

3. Φάση Αναχώρησης (Check-out): Η Τελική Εκκαθάριση

- **3.1 Αυτοψία Δωματίου & Διαπίστωση Ζημιών:** Πριν την οριστική αποχώρηση, διενεργείται οπτική επιθεώρηση του δωματίου για τη διαπίστωση τυχόν υπαίτιων φθορών, θραύσεων ή απώλειας εξοπλισμού. Η διαπίστωση ζημιών παρουσία του πελάτη είναι καθοριστικής σημασίας, καθώς η μεταγενέστερη έγερση αξιώσεων αποζημίωσης προσκρούει συχνά σε δυσκολίες απόδειξης της υπαιτιότητας.
- **3.2 Εφαρμογή Late Check-out & Οικονομικές Κυρώσεις:** Η απελευθέρωση του καταλύματος μετά τις **12:00** ενεργοποιεί τις προβλεπόμενες χρεώσεις (50% της ημερήσιας τιμής έως τις 18:00 και 100% πέραν αυτής). Η χρέωση αυτή έχει χαρακτήρα αποζημίωσης για τη στέρηση της δυνατότητας εκμετάλλευσης του δωματίου και είναι απόλυτα νόμιμη εφόσον έχει προηγηθεί η ενημέρωση κατά την υποδοχή.
- **3.3 Έκδοση Παραστατικών & Συμμόρφωση ΔΙ.Ε.Π.Π.Υ.:** Η συναλλαγή ολοκληρώνεται με την έκδοση της Απόδειξης Παροχής Υπηρεσιών και του ειδικού "Στοιχείου Είσπραξης Τέλους Ανθεκτικότητας". Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (ΔΙ.Ε.Π.Π.Υ.), ο πελάτης έχει το **νόμιμο δικαίωμα να μην καταβάλει το αντίτιμο της διαμονής ή το τέλος**, εάν η επιχείρηση δεν εκδώσει και δεν του παραδώσει το προβλεπόμενο νόμιμο παραστατικό είσπραξης. Επισημαίνεται ότι το Τέλος Ανθεκτικότητας δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ, δεν συμπεριλαμβάνεται στην τιμή του δωματίου και πρέπει να αναγράφεται διακριτά στο ειδικό στοιχείο.

4. Διαχείριση Μετά την Αναχώρηση (Lost & Found)

- **Ευθύνη Φύλαξης Αντικειμένων:** Τυχόν αντικείμενα που ανευρίσκονται στο κατάλυμα μετά την αποχώρηση του πελάτη καταγράφονται και φυλάσσονται για διάστημα **έξι (6) μηνών**. Μετά την παρέλευση του εξαμήνου, η επιχείρηση απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη φύλαξης. Τα έξοδα αποστολής και επιστροφής των αντικειμένων βαρύνουν εξ ολοκλήρου τον πελάτη.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12: Ψηφιακά Εργαλεία & Δημοσιότητα

Ψηφιακή Φήμη – Νομικά Όρια και Προστασία

Η διαδικτυακή φήμη αποτελεί κρίσιμο άυλο περιουσιακό στοιχείο κάθε μικρού καταλύματος και προστατεύεται από το ελληνικό δίκαιο. Η ελευθερία έκφρασης, αν και κατοχυρώνεται από το Άρθρο 14 του Συντάγματος, δεν καλύπτει ψευδείς ισχυρισμούς, προσβολές της επαγγελματικής υπόληψης ή εκβιαστικές πρακτικές.

- **Ποινική Προστασία:** Ανακριβείς ή κακόβουλες **αξιολογήσεις** ενδέχεται να συνιστούν δυσφήμιση (Άρθρο 362 Ποινικού Κώδικα) ή συκοφαντική δυσφήμιση (Άρθρο 363 Π.Κ.). Η απειλή αρνητικής κριτικής με σκοπό το οικονομικό όφελος (έκπτωση, αποζημίωση, δωρεάν παροχές) μπορεί να υπαχθεί στην έννοια της εκβίασης (Άρθρο 385 Π.Κ.).
- **Προστασία Δεδομένων (GDPR):** Κατά την απάντηση σε αρνητικές κριτικές, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να τηρεί την προστασία προσωπικών δεδομένων, σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (ΕΕ 2016/679 – GDPR) και τον Ν. 4624/2019, αποφεύγοντας τη δημοσιοποίηση στοιχείων κράτησης ή ιδιωτικής επικοινωνίας.
- **Αστική Αποκατάσταση:** Σε περιπτώσεις σοβαρής ή επαναλαμβανόμενης προσβολής της φήμης, ο πάροχος δύναται να ζητήσει προστασία μέσω εξώδικης δήλωσης, καθώς και αστική αποκατάσταση βάσει των Άρθρων 57 και 914 του Αστικού Κώδικα.
- **Δίωξη Ηλεκτρονικού Εγκλήματος:** Όταν η προσβολή τελείται μέσω διαδικτύου, οργανωμένων επιθέσεων ή ψευδών προφίλ, αρμόδια για την παρέμβαση και την ταυτοποίηση είναι η Δίωξη Ηλεκτρονικού Εγκλήματος.

Η συστηματική ποιότητα υπηρεσιών, η τεκμηρίωση κάθε περιστατικού (π.χ. screenshots εκβιαστικών μηνυμάτων) και η ψύχραιμη, νομικά ορθή διαχείριση των αξιολογήσεων αποτελούν την αποτελεσματικότερη προληπτική προστασία της επιχείρησης.

(Σημείωση: Το παρόν αποτελεί ενημερωτικό κείμενο και δεν υποκαθιστά εξατομικευμένη νομική συμβουλή)

Ψηφιακά Εργαλεία & Διαχείριση Φήμης

Στο σύγχρονο επιχειρηματικό περιβάλλον, η ψηφιακή παρουσία ενός καταλύματος στη Χαλκιδική αποτελεί την **ίδια την υπόσταση της επιχείρησης** στην παγκόσμια αγορά. Η ψηφιακή οργάνωση και η ενεργή διαχείριση της διαδικτυακής παρουσίας αποτελούν πλέον κρίσιμους παράγοντες για τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας ενός τουριστικού καταλύματος. Η τεχνολογική αναβάθμιση δεν αποτελεί αυτοτελή νομική υποχρέωση, αλλά σύγχρονη επιχειρηματική πρακτική που ενισχύει τη διαφάνεια, την ασφάλεια των συναλλαγών και την προστασία της επαγγελματικής φήμης.

Η αξιοποίηση σύγχρονων ψηφιακών εργαλείων συνδέεται άμεσα με τη διαφάνεια στις συναλλαγές, τη σαφή ενημέρωση των πελατών, την αποφυγή λειτουργικών σφαλμάτων, την προστασία της επαγγελματικής φήμης, την ασφάλεια των ψηφιακών συναλλαγών.

1. Συστήματα Διαχείρισης (PMS) & Άμεσες Κρατήσεις

Το **PMS (Σύστημα Διαχείρισης Κρατήσεων - Property Management System)** αποτελεί το ψηφιακό σύστημα οργάνωσης που λειτουργεί ως η καρδιά της τουριστικής επιχείρησης. Μέσω αυτού, ο επιχειρηματίας διαχειρίζεται κεντρικά το πλάνο κρατήσεων, τα στοιχεία των πελατών, την τιμολόγηση και τη διαθεσιμότητα των δωματίων, διασφαλίζοντας την ταχύτητα και την ακρίβεια των συναλλαγών. Το PMS αποτελεί το ψηφιακό κέντρο ελέγχου της επιχείρησης, το οποίο ενοποιεί τις λειτουργίες και ενισχύει την κερδοφορία.

- **Άμεσες Κρατήσεις (Booking Engine):** Η ενσωμάτωση συστήματος κρατήσεων στην επίσημη ιστοσελίδα του καταλύματος επιτρέπει την πραγματοποίηση απευθείας κρατήσεων. Με τον τρόπο αυτό, η επιχείρηση μειώνει την εξάρτηση από διεθνείς πλατφόρμες (OTAs) και περιορίζει το κόστος των προμηθειών, ενισχύοντας την κερδοφορία της.
- **Αυτοματοποίηση (Channel Manager):** Η διασύνδεση του PMS με εργαλεία διασύνδεσης καναλιών διασφαλίζει τη συνεπή ενημέρωση όλων των πλατφορμών σε πραγματικό χρόνο.

Παράδειγμα Βέλτιστης Εφαρμογής: Κατά την πραγματοποίηση μιας άμεσης κράτησης από την ιστοσελίδα του καταλύματος, το σύστημα ενημερώνει αυτόματα τη διαθεσιμότητα σε πλατφόρμες (OTAs) όπως η Booking.com. **Αποτέλεσμα:** Αποφυγή λειτουργικών σφαλμάτων και περιορισμός του κινδύνου υπερκρατήσεων (overbooking).

2. Ψηφιακή Επικοινωνία & Διαχείριση Κριτικών

Η έγκαιρη και επαγγελματική απάντηση σε ερωτήματα και δημόσιες αξιολογήσεις αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της σχέσης εμπιστοσύνης. Η χρήση ψηφιακών βοηθών τεχνητής νοημοσύνης, όπως το **ChatGPT** ή το **Gemini** της **Google**, μπορεί να υποστηρίξει τη σύνταξη σαφών απαντήσεων, τη διατύπωση επαγγελματικών κειμένων σε ξένη γλώσσα, τη διαχείριση κριτικών σε διεθνείς πλατφόρμες. Η αξιοποίηση τέτοιων εργαλείων πρέπει να γίνεται με έλεγχο του περιεχομένου.

- **ChatGPT & Gemini:** Η αξιοποίηση εργαλείων τεχνητής νοημοσύνης υποστηρίζει τη σύνταξη σαφών και επαγγελματικών απαντήσεων σε σύνθετα ερωτήματα πελατών ή δημόσιες αξιολογήσεις, διασφαλίζοντας άρτια διατύπωση σε ξένες γλώσσες.
- **Google Translate:** Επιτρέπει την άμεση κατανόηση των αναγκών επισκεπτών που μιλούν γλώσσες τις οποίες ο επιχειρηματίας δεν γνωρίζει, εκμηδενίζοντας τα γλωσσικά εμπόδια.

Παράδειγμα Βέλτιστης Εφαρμογής: Σε μια δημόσια κριτική πελάτη, ο επιχειρηματίας χρησιμοποιεί εργαλεία ΑΙ για να διαμορφώσει μια τεκμηριωμένη και ευγενική απάντηση. Μια

επαγγελματική διαχείριση παραπόνου μετατρέπει μια αρνητική εμπειρία σε απόδειξη υπευθυνότητας προς τους μελλοντικούς πελάτες.

3. Κυβερνοασφάλεια & Προστασία Ψηφιακών Συναλλαγών

Η ασφάλεια των ψηφιακών λογαριασμών και των οικονομικών στοιχείων αποτελεί βασικό στοιχείο επιχειρηματικής ευθύνης. Η αμέλεια στον τομέα αυτό μπορεί να οδηγήσει σε άμεση οικονομική ζημία και υποκλοπή τραπεζικών πληροφοριών.

- **Αποτροπή Οικονομικής Απάτης:** Η χρήση ισχυρών κωδικών είναι απαραίτητες για την αποτροπή υποκλοπής προσβάσεων που θα επέτρεπαν σε κακόβουλους τρίτους να μεταβάλουν τα τραπεζικά στοιχεία πληρωμής (IBAN).
- **Προστασία από Επιθέσεις Phishing:** Επισημαίνεται ότι επίσημες πλατφόρμες όπως η Booking.com **δεν ζητούν ποτέ** επιβεβαίωση κωδικών ή τραπεζικών στοιχείων μέσω email ή SMS ή αναδυόμενων παραθύρων.

Παράδειγμα Βέλτιστης Εφαρμογής: Σε περίπτωση λήψης ύποπτου μηνύματος που ζητά «επιβεβαίωση στοιχείων», ο επιχειρηματίας δεν ακολουθεί τον σύνδεσμο (**link**) που έλαβε, αλλά συνδέεται απευθείας στον επίσημο λογαριασμό της πλατφόρμας. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζει τα τραπεζικά του δεδομένα και τα κεφάλαια της επιχείρησής του.

4. Ψηφιακός Οδηγός (Digital Welcome Book)

Η τεχνολογία επιτρέπει την αναβάθμιση των υπηρεσιών μέσω της έγκαιρης παροχής πληροφοριών, η οποία λειτουργεί και ως μέσο προστασίας του επαγγελματία.

- **Λειτουργία:** Ο επιχειρηματίας αποστέλλει (π.χ. μέσω email) ένα **link** ή **αρχείο με προτάσεις** για την περιοχή ή έναν ψηφιακό οδηγό **πριν από την άφιξη του πελάτη**. Ο οδηγός περιλαμβάνει οδηγίες λειτουργίας (π.χ. ώρες check-in/out, κανόνες λειτουργίας του καταλύματος, χρήση κλιματισμού, κωδικούς πρόσβασης).
- **Σκοπός:** Αυτή η ενημέρωση προσδίδει κύρος, διασφαλίζει ότι ο πελάτης έχει λάβει γνώση των όρων λειτουργίας και επιταχύνεται η διαδικασία άφιξης και αναβαθμίζεται η συνολική εμπειρία φιλοξενίας.

Η επένδυση σε ένα σύγχρονο σύστημα PMS για άμεσες κρατήσεις και η αξιοποίηση των εργαλείων AI και μετάφρασης αποτελούν επένδυση στην **επιχειρηματική ανθεκτικότητα**. Οι ανωτέρω πρακτικές παρατίθενται ενδεικτικά ως μέσα ενίσχυσης της επαγγελματικής οργάνωσης. Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής ενθαρρύνει την υπεύθυνη αξιοποίηση των σύγχρονων εργαλείων ως εγγύηση για τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη θωράκιση των μελών του στη νέα τουριστική εποχή.

Εμπορική Προβολή & Απαγόρευση Άγρας Πελατών

Η εμπορική προβολή του τουριστικού καταλύματος αποτελεί νόμιμη επιχειρηματική δραστηριότητα, η οποία οφείλει να ασκείται εντός των ορίων της κείμενης νομοθεσίας, των αρχών της διαφάνειας, της προστασίας του καταναλωτή και του υγιούς ανταγωνισμού. Η προώθηση των υπηρεσιών διαμονής δεν επιτρέπεται να λαμβάνει μορφές που περιορίζουν την ελευθερία επιλογής του επισκέπτη ή αλλοιώνουν τις συνθήκες ισότιμης λειτουργίας της τουριστικής αγοράς.

Α. Το Θεσμικό Πλαίσιο Απαγόρευσης της Άγρας Πελατών Σύμφωνα με το **άρθρο 7 του Ν. 4276/2014**, απαγορεύεται η άγρα πελατών τουριστικού καταλύματος. Ως άγρα ορίζεται κάθε μορφή άμεσης ή έμμεσης, προφορικής, έγγραφης ή έμπρακτης προσέγγισης διερχόμενων ή

διαμενόντων επισκεπτών με σκοπό την προσέλκυση, προώθηση, διαφήμιση ή σύναψη σύμβασης παροχής υπηρεσιών διαμονής.

Η απαγόρευση καταλαμβάνει ιδίως:

- Την παρουσία φυσικών προσώπων εκτός των νομίμως δηλωμένων χώρων του καταλύματος (π.χ. σε λιμάνια, οδικούς άξονες, σταθμούς) με σκοπό την προώθησή του.
- Την παρενόχληση διερχομένων σε δημόσιους, κοινόχρηστους ή τουριστικούς χώρους.
- Την προφορική παρότρυνση για άμεση κράτηση σε επισκέπτες που βρίσκονται εκτός της επιχείρησης.
- Τη διανομή εντύπων ή διαφημιστικού υλικού κατόπιν προσωπικής προσέγγισης σε δημόσιους χώρους.
- Κάθε πρακτική που δύναται να χαρακτηριστεί ως επιθετική ή αθέμιτη εμπορική πρακτική υπό το καθεστώς πίεσης.

Β. Νόμιμες και Θεμιτές Μορφές Προβολής Η διάθεση των υπηρεσιών τουριστικής διαμονής πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω **νόμιμων και παθητικών μορφών προβολής**, καθώς και κατόπιν πρωτοβουλίας του ενδιαφερόμενου πελάτη. Στο πλαίσιο αυτό, επιτρέπεται η χρήση:

- Επίσημης ιστοσελίδας και ψηφιακών πλατφορμών κρατήσεων (OTAs).
- Μέσων κοινωνικής δικτύωσης (Social Media) για την ανάδειξη της ταυτότητας του καταλύματος.
- Συνεργασιών με αδειοδοτημένα τουριστικά γραφεία.
- Λοιπών επιτρεπόμενων διαφημιστικών μέσων, υπό την προϋπόθεση ότι η παρεχόμενη πληροφόρηση είναι ακριβής, σαφής και μη παραπλανητική.

Γ. Δεοντολογία Ψηφιακής και Έντυπης Προβολής Η εμπορική παρουσία της επιχείρησης οφείλει να αποτυπώνει με πιστότητα την πραγματική εικόνα του καταλύματος.

- **Ακρίβεια Δεδομένων:** Απαγορεύεται η παραπλανητική απεικόνιση εγκαταστάσεων, η ανακριβής περιγραφή υπηρεσιών ή η απόκρυψη ουσιωδών πληροφοριών (π.χ. η ακριβής απόσταση από τη θάλασσα ή η ύπαρξη επιπλέον χρεώσεων).
- **Συμμόρφωση με την Κατάταξη:** Η προβολή πρέπει να συνάδει απόλυτα με την επίσημη κατηγορία (κλειδιά) και τη δυναμικότητα της επιχείρησης, όπως αυτά προκύπτουν από τη Γνωστοποίηση.

Δ. Κυρώσεις και Επαγγελματική Ευθύνη Η παραβίαση των ανωτέρω διατάξεων συνιστά διοικητική παράβαση και επισύρει τις προβλεπόμενες από τον νόμο κυρώσεις. Η άγνοια του θεσμικού πλαισίου δεν απαλλάσσει τον φορέα εκμετάλλευσης από την ευθύνη συμμόρφωσης.

Η μετάβαση στη νέα τουριστική εποχή επιβάλλει μια ολιστική προσέγγιση, όπου η τεχνολογική υπεροχή συναντά τον σεβασμό στο θεσμικό πλαίσιο. Η υιοθέτηση σύγχρονων εργαλείων, όπως τα συστήματα **PMS**, οι **Άμεσες Κρατήσεις** και οι εφαρμογές **Τεχνητής Νοημοσύνης (ChatGPT, Gemini)**, δεν αποτελεί απλώς μια επιλογή εκσυγχρονισμού, αλλά μια στρατηγική θωράκισης της επιχείρησης. Τα εργαλεία αυτά προσφέρουν στον επαγγελματία τα απαραίτητα μέσα για να προστατεύσει την οικονομική του οντότητα από κυβερνοεπιθέσεις, να μειώσει το λειτουργικό κόστος και να επικοινωνήσει με απόλυτο επαγγελματισμό στη διεθνή αγορά.

Παράλληλα, η εγκατάλειψη παρωχημένων και παράνομων πρακτικών, όπως η άγρα πελατών, και η αντικατάστασή τους από τη νόμιμη, διαφανή και ποιοτική ψηφιακή προβολή, αποτελεί τη μοναδική οδό για την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της Χαλκιδικής. Η ισχυρή ψηφιακή παρουσία, η ασφάλεια των συναλλαγών και η τήρηση των κανόνων του υγιούς ανταγωνισμού αποτελούν τα θεμέλια πάνω στα οποία οικοδομείται η εμπιστοσύνη του σύγχρονου επισκέπτη. Η επένδυση στη γνώση και στην τεχνολογία είναι η εγγύηση για μια βιώσιμη, κερδοφόρα και αξιόπιστη τουριστική επιχείρηση στο μέλλον.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13. Συμμόρφωση, Έλεγχοι & Οργανωτική Ετοιμότητα

13.1 Σκοπός και Ρόλος του Κεφαλαίου. Το παρόν κεφάλαιο έχει οργανωτικό και υποστηρικτικό χαρακτήρα και δεν εισάγει νέες κανονιστικές υποχρεώσεις πέραν όσων αναλύονται στα προηγούμενα κεφάλαια του Οδηγού. Δεν υποκαθιστά τη νομοθεσία ούτε αποτελεί ερμηνευτικό κανόνα αυτής, αλλά λειτουργεί ως εργαλείο συστηματικής οργάνωσης της επιχείρησης. Σκοπός του είναι:

- Η ενίσχυση της διοικητικής και οργανωτικής ετοιμότητας του τουριστικού καταλύματος.
- Η διαμόρφωση εσωτερικού πλαισίου παρακολούθησης της συμμόρφωσης.
- Η πρόληψη παραλείψεων που ενδέχεται να οδηγήσουν σε διοικητικές επιπτώσεις.
- Η υποστήριξη της επιχείρησης κατά τη διενέργεια ελέγχων από τις αρμόδιες αρχές.

13.2 Αρχή Συνεχούς Συμμόρφωσης. Η νόμιμη λειτουργία του τουριστικού καταλύματος δεν εξαντλείται στην αρχική υποβολή γνωστοποίησης ή στην έκδοση επιμέρους πιστοποιητικών, αλλά προϋποθέτει τη **διαρκή τήρηση** των όρων και προϋποθέσεων που διέπουν τη δραστηριότητα. Η συμμόρφωση αποτελεί συνεχή διοικητική και λειτουργική ευθύνη του φορέα εκμετάλλευσης. Ο φορέας οφείλει ιδίως:

- Να παρακολουθεί μεταβολές που επηρεάζουν τα δηλωθέντα στοιχεία.
- Να επικαιροποιεί εγκαίρως τις απαιτούμενες δηλώσεις ή γνωστοποιήσεις.
- Να διατηρεί την τεχνική, υγειονομική και οργανωτική επάρκεια της επιχείρησης

Σημείωση: Η άγνοια των εφαρμοστέων κανόνων ή η εσφαλμένη εκτίμηση των υποχρεώσεων δεν απαλλάσσει από την ευθύνη ορθής και σύννομης λειτουργίας.

13.3 Πλαίσιο Διοικητικών Ελέγχων. Οι επιχειρήσεις τουριστικών καταλυμάτων υπάγονται σε διοικητικούς ελέγχους από τις αρμόδιες αρχές (Τουριστική Αστυνομία, Πυροσβεστική Υπηρεσία, Υγειονομικές Υπηρεσίες κ.α.).

- **Μορφή Ελέγχων:** Οι έλεγχοι δύνανται να είναι τακτικοί ή έκτακτοι και να διενεργούνται είτε επιτόπια είτε μέσω ψηφιακών διαδικασιών.
- **Διαλειτουργικότητα:** Η σύγχρονη διοικητική πρακτική βασίζεται σε διασταυρωτικούς ελέγχους μεταξύ των πληροφοριακών συστημάτων της Δημόσιας Διοίκησης. Στοιχεία που δηλώνονται ψηφιακά (π.χ. στο σύστημα Γνωστοποιήσεων ή στις πλατφόρμες κρατήσεων) ελέγχονται μέσω αυτοματοποιημένων διαδικασιών.

13.4 Οργάνωση Φακέλου Συμμόρφωσης. Συνιστάται η τήρηση ενιαίου **Φακέλου Συμμόρφωσης** (φυσικού ή/και ψηφιακού), στον οποίο συγκεντρώνονται τα έγγραφα που τεκμηριώνουν τη νόμιμη λειτουργία. Η οργανωμένη αρχειοθέτηση συνιστά στοιχείο επαγγελματικής επάρκειας και διασφαλίζει:

- Την επικαιρότητα των εγγράφων (π.χ. ισχύς πιστοποιητικού πυροπροστασίας).
- Την άμεση δυνατότητα επίδειξης σε περίπτωση ελέγχου.
- Τη σαφή αντιστοίχιση μεταξύ των διοικητικών δηλώσεων και της πραγματικής λειτουργίας της επιχείρησης.

13.5 Ενιαίος Πίνακας Συμμόρφωσης & Ελέγχου. Ο Ενιαίος Πίνακας Συμμόρφωσης & Ελέγχου παρατίθεται στο **Παράρτημα II** του παρόντος Οδηγού. Ο πίνακας λειτουργεί ως εργαλείο εσωτερικής παρακολούθησης (Checklist) και αυτοελέγχου, επιτρέποντας στον επιχειρηματία να εντοπίζει εγκαίρως τυχόν εκκρεμότητες.

13.6 Διαχείριση Ελέγχου. Σε περίπτωση διενέργειας ελέγχου, η επιχείρηση οφείλει να επιδεικνύει οργανωτική ετοιμότητα και πνεύμα συνεργασίας. Συνιστάται:

- Ο ορισμός υπευθύνου επικοινωνίας για την παροχή πληροφοριών.
- Η άμεση επίδειξη των αιτούμενων εγγράφων από τον Φάκελο Συμμόρφωσης.
- Η καταγραφή των παρατηρήσεων που διατυπώνονται από τα ελεγκτικά όργανα.
- Η άμεση συμμόρφωση εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών, εφόσον διαπιστωθούν ελλείψεις.

13.7 Ετήσιος Αυτοέλεγχος & Πρόληψη. Πριν από την έναρξη κάθε τουριστικής περιόδου, συνιστάται η διενέργεια εσωτερικού αυτοελέγχου. Η διαδικασία αυτή λειτουργεί ως μηχανισμός πρόληψης και ενίσχυσης της οργανωτικής επάρκειας, συμβάλλοντας στη μείωση των διοικητικών κινδύνων και στη διασφάλιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Ψηφιακή Συμμόρφωση, Διαλειτουργικότητα & Πρόληψη Ψηφιακών Ασυμφωνιών

Η λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων εντάσσεται πλέον σε ένα αυστηρό περιβάλλον **ψηφιακής διοίκησης**. Η σύγχρονη πραγματικότητα επιβάλλει την αυξημένη **διαλειτουργικότητα** των πληροφοριακών συστημάτων, με αποτέλεσμα οι δημόσιες αρχές έχουν τη δυνατότητα να διασταυρώνουν αυτόματα και σε πραγματικό χρόνο τα στοιχεία που δηλώνονται σε διαφορετικές ψηφιακές πλατφόρμες.

Η νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης δεν αποτυπώνεται πλέον μόνο στον φυσικό φάκελο δικαιολογητικών, αλλά και στη διαρκή **ψηφιακή συνέπεια** μεταξύ της πραγματικής λειτουργίας και της ψηφιακής εικόνας του καταλύματος.

A. Υποχρέωση Αναγραφής Αριθμού ΜΗΤΕ ή Γνωστοποίησης

Μία από τις βασικότερες και συχνότερα ελεγχόμενες υποχρεώσεις ψηφιακής συμμόρφωσης είναι η υποχρέωση εμφανούς αναγραφής του νόμιμου αριθμού της επιχείρησης σε κάθε μέσο προβολής.

- **Πού απαιτείται:** Σε κάθε είδους διαφήμιση, προώθηση ή ανάρτηση, τόσο σε **έντυπα μέσα** (φυλλάδια, καταχωρήσεις) όσο και σε **ψηφιακά περιβάλλοντα**.
- **Ψηφιακή Προβολή:** Ο αριθμός ΜΗΤΕ ή ο αριθμός της Γνωστοποίησης (από το OpenBusiness) πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά:
 1. Στην επίσημη ιστοσελίδα (**Website**) του καταλύματος.
 2. Στα προφίλ της επιχείρησης στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (**Facebook, Instagram** κ.λπ.).
 3. Σε όλες τις πλατφόρμες κρατήσεων (**Online Travel Agencies - OTAs**, π.χ. Booking.com, Airbnb, Expedia κ.α.).
- **Συνέπειες:** Η παράλειψη αναγραφής του αριθμού στις ψηφιακές πλατφόρμες αποτελεί το πρωταρχικό κριτήριο αυτόματου εντοπισμού από τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και επισύρει βαριά διοικητικά πρόστιμα.

Β. Κεντρικοί Άξονες Ψηφιακής Διασύνδεσης

Η δραστηριότητα του καταλύματος παράγει δεδομένα που συγκεντρώνονται και διασταυρώνονται στους εξής ψηφιακούς κόμβους:

1. **OpenBusiness (ΟΠΣ-ΑΔΕ):** Η βάση για τη Γνωστοποίηση Λειτουργίας, τη δήλωση της πραγματικής δυναμικότητας και των παρεχόμενων υπηρεσιών.
2. **myDATA (ΑΑΔΕ):** Η πλατφόρμα διαβίβασης παραστατικών διαμονής και απόδοσης του Τέλους Ανθεκτικότητας.
3. **e-ΕΦΚΑ (ΕΡΓΑΝΗ):** Η αποτύπωση της νόμιμης απασχόλησης και των ωραρίων του προσωπικού.
4. **Online Πλατφόρμες (ΟΤAs):** Το δημόσιο «ψηφιακό αποτύπωμα» κρατήσεων, διαθεσιμότητας και τιμών.

Γ. Πρόληψη Ψηφιακών Ασυμφωνιών (Red Flags)

Η διαλειτουργικότητα των πληροφοριακών συστημάτων δύναται να διευκολύνει τη διενέργεια διασταυρωτικών ελέγχων από τις αρμόδιες αρχές. Ο επιχειρηματίας οφείλει να προλαμβάνει περιπτώσεις όπως:

- **Ασυμφωνία Δυναμικότητας:** Όταν ο αριθμός κλινών/δωματίων που προβάλλεται στις ψηφιακές πλατφόρμες κρατήσεων υπερβαίνει τη δηλωμένη δυναμικότητα στη Γνωστοποίηση.
- **Φορολογική Αναντιστοιχία:** Όταν ο όγκος των ψηφιακών κρατήσεων δεν συμβαδίζει με τα διαβιβασθέντα παραστατικά στο myDATA.
- **Αδήλωτες Παροχές:** Η ψηφιακή προβολή εγκαταστάσεων (π.χ. πισίνα, bar, πρωινό) που δεν έχουν συμπεριληφθεί στη Γνωστοποίηση στο OpenBusiness.
- **Τιμολογιακές Αποκλίσεις:** Όταν η ψηφιακή τιμολόγηση αποκλίνει ουσιωδώς από τον επίσημο αναρτημένο τιμοκατάλογο της επιχείρησης.

Δ. Οδηγίες για τον Φορέα Εκμετάλλευσης

Προκειμένου να διασφαλιστεί η θεσμική αξιοπιστία και η ασφάλεια της επιχείρησης, ο φορέας εκμετάλλευσης οφείλει:

- **Να αναρτά τον νόμιμο αριθμό (ΜΗΤΕ/Γνωστοποίηση)** σε περίοπτη θέση σε όλα τα κανάλια προβολής.
- **Να επικαιροποιεί άμεσα** το OpenBusiness για κάθε ουσιώδη μεταβολή (αλλαγή εκμεταλλευτή, προσθήκη υπηρεσίας, μεταβολή περιόδου λειτουργίας).
- **Να διενεργεί τακτικό έλεγχο** συνέπειας μεταξύ των στοιχείων που δηλώνονται στη Δημόσια Διοίκηση και των πληροφοριών που είναι ορατές στον τελικό πελάτη στο διαδίκτυο.

Συμπέρασμα: Η ψηφιακή συμμόρφωση δεν αποτελεί απλή τεχνική λεπτομέρεια, αλλά τον κεντρικό πυλώνα προστασίας του σύγχρονου τουριστικού καταλύματος. Η ταύτιση της πραγματικής λειτουργίας με την ψηφιακή εικόνα αποτελεί την ισχυρότερη εγγύηση έναντι και των διοικητικών ελέγχων.

Επιχειρησιακή Ετοιμότητα & Διαχείριση Λειτουργικής Ευθύνης

Η βιωσιμότητα και η ομαλή εξέλιξη της δραστηριότητας ενός τουριστικού καταλύματος στην Χαλκιδική δεν εξασφαλίζονται μόνο μέσω της τυπικής διοικητικής συμμόρφωσης. Απαιτείται μια προνοητική επιχειρηματική στάση που εστιάζει στην οργάνωση έναντι λειτουργικών κινδύνων. Η καθημερινή επαφή με το κοινό ενέχει την πιθανότητα απρόβλεπτων συμβάντων,

τα οποία, εάν δεν αντιμετωπιστούν βάσει προκαθορισμένης μεθοδολογίας, δύνανται να κλιμακωθούν σε νομικές διεκδικήσεις ή οικονομική ζημία.

Η οργάνωση της επιχειρησιακής ετοιμότητας επικεντρώνεται στους εξής άξονες:

- **Τεκμηρίωση Επιμέλειας:** Η ικανότητα του επιχειρηματία να αποδείξει ανά πάσα στιγμή ότι τηρεί τους κανόνες ασφαλείας και υγιεινής.
- **Περιορισμός Αστικής Ευθύνης:** Η εφαρμογή άμεσων ενεργειών σε περίπτωση ατυχήματος ή υλικής ζημιάς, που αποδεικνύουν ότι η επιχείρηση αντέδρασε με επαγγελματισμό και βάσει των προβλεπόμενων διαδικασιών, μειώνοντας την έκθεση σε αγωγές αποζημίωσης.
- **Διασφάλιση Ποιότητας & Φήμης:** Η ψύχραιμη διαχείριση λειτουργικών αστοχιών (π.χ. βλάβες υποδομών ή διαφωνίες επί των όρων διαμονής) ελαχιστοποιεί την πιθανότητα αρνητικών αξιολογήσεων και διοικητικών εμπλοκών.
- **Συμβατική Θωράκιση:** Η ορθή επίκληση του Κανονισμού Λειτουργίας και των αναρτημένων όρων της επιχείρησης κατά τη διαχείριση απαιτητικών καταστάσεων, διασφαλίζοντας ότι τα δικαιώματα του επιχειρηματία παραμένουν ισχυρά.

Για την υποστήριξη της οργανωτικής ετοιμότητας των μελών του, το Επιμελητήριο Χαλκιδικής έχει εντάξει στον παρόντα Οδηγό ένα εξειδικευμένο εργαλείο που κωδικοποιεί την αντίδραση του διαχειριστή σε κρίσιμα λειτουργικά σενάρια. **Ανατρέξτε στο «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: Πίνακας Πρακτικής Διαχείρισης Κρίσιμων Συμβάντων»** στο τέλος του εγγράφου, για την αναλυτική παρουσίαση των ενδεδειγμένων ενεργειών ανά κατηγορία περιστατικού.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14. Δικαιώματα των Τουριστών με Αναπηρία – Προσβασιμότητα Υπηρεσιών

14.1 Θεσμικό Πλαίσιο

Το τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται να διασφαλίζει τον σεβασμό των δικαιωμάτων όλων των επισκεπτών και να συμμορφώνεται με το ισχύον εθνικό και ενωσιακό πλαίσιο περί προσβασιμότητας, όπως αυτό θεσπίστηκε με τον Ν. 4994/2022, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη η Οδηγία (ΕΕ) 2019/882 περί Ευρωπαϊκής Πράξης για την Προσβασιμότητα.

- **Ψηφιακές Υπηρεσίες:** Πλήρης εφαρμογή από την 28η Ιουνίου 2025.
- **Αρχή της Αναλογικότητας:** Η εφαρμογή του πλαισίου για τα μικρά οικογενειακά καταλύματα διέπεται από την αρχή της αναλογικότητας, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος, την παλαιότητα του κτιρίου και τις πραγματικές τεχνικές και οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης.

14.2 Έννοια της Προσβασιμότητας

Η προσβασιμότητα νοείται ως η δυνατότητα **ισότιμης πρόσβασης των επισκεπτών στις υπηρεσίες φιλοξενίας** και δεν περιορίζεται αποκλειστικά στη φυσική πρόσβαση στις εγκαταστάσεις, αλλά εκτείνεται **ιδίως στην πρόσβαση στην πληροφορία, στην κατανόηση των όρων διαμονής, στη χρήση των μέσων επικοινωνίας και στην αξιοποίηση των ψηφιακών υπηρεσιών του καταλύματος.**

Το τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται να μην προβαίνει σε άμεσες ή έμμεσες διακρίσεις των επισκεπτών λόγω αναπηρίας ή περιορισμένης λειτουργικότητας και να μην αρνείται την παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας για τον λόγο αυτόν, εκτός εάν συντρέχουν αντικειμενικοί και τεκμηριωμένοι λόγοι που καθιστούν τη διαμονή τεχνικά αδύνατη και έχουν γνωστοποιηθεί εκ των προτέρων στον επισκέπτη.

Ο πάροχος υποχρεούται να παρέχει σαφή, ακριβή, κατανοητή και μη παραπλανητική ενημέρωση σχετικά με τα πραγματικά χαρακτηριστικά προσβασιμότητας των εγκαταστάσεων και των παρεχόμενων υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων των περιορισμών ή δυσκολιών πρόσβασης, ώστε ο επισκέπτης να δύναται να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση κράτησης.

Στο πλαίσιο της αρχής των εύλογων προσαρμογών, το τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται να λαμβάνει, **κατά το μέτρο του εφικτού (σύμφωνα με τις πραγματικές τεχνικές και οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης),** οργανωτικά και λειτουργικά μέτρα διευκόλυνσης των επισκεπτών με αναπηρία ή μειωμένη κινητικότητα, όπως παροχή εναλλακτικών τρόπων εξυπηρέτησης, υποστήριξη από το προσωπικό, διάθεση ισόγειων χώρων ή λοιπές προσαρμογές που δεν συνεπάγονται δυσανάλογο ή τεχνικά ανέφικτο βάρος για την επιχείρηση.

14.3 Μικρές Επιχειρήσεις με Παλαιές Εγκαταστάσεις

Η νομοθεσία **δεν επιβάλλει** αναδρομική και δυσανάλογη ανακατασκευή παλαιών μικρών κτιρίων (π.χ. κατασκευή ανελκυστήρα όπου είναι τεχνικά ανέφικτο ή ριζική ανακατασκευή φέροντος οργανισμού).

- **Υποχρεώσεις:** Μη απόκρυψη περιορισμών, αποφυγή διακρίσεων, εξέταση εύλογων προσαρμογών και πλήρης διαφάνεια.

Υποχρέωση Διαφάνειας & Πληροφόρησης. Η σαφής ενημέρωση προστατεύει τον επιχειρηματία από καταγγελίες για παραπλάνηση.

- **Παράδειγμα (Παλιό Κατάλυμα):** Εάν η πρόσβαση γίνεται μόνο από σκάλα, αναγράφεται ρητά: *«Το κατάλυμα είναι παλαιάς κατασκευής και η πρόσβαση στα δωμάτια γίνεται αποκλειστικά μέσω σκάλας 15 βαθμίδων χωρίς εναλλακτική ανελκυστήρα».*
- **Παράδειγμα (Στενά Μπάνια):** Εάν το αμαξίδιο δεν χωράει στο μπάνιο: *«Τα μπάνια του καταλύματος δεν διαθέτουν προδιαγραφές ΑμεΑ (πλάτος πόρτας 65εκ.)».*

Εύλογες Προσαρμογές & Οργανωτικά Μέτρα. Λήψη μέτρων που δεν συνεπάγονται δυσανάλογο οικονομικό βάρος:

- **Φορητός Εξοπλισμός:** Χρήση φορητής αναδιπλούμενης ράμπας αλουμινίου για την κάλυψη 1-2 σκαλοπατιών στην είσοδο.
- **Λειτουργική Διευκόλυνση:** Διάθεση ισόγειων δωματίων κατά προτεραιότητα και υποστήριξη από το προσωπικό κατά την άφιξη (π.χ. μεταφορά αποσκευών).
- **Ψηφιακή Διευκόλυνση:** Παροχή του Κανονισμού Λειτουργίας σε ψηφιακή μορφή (QR Code) για δυνατότητα φωνητικής ανάγνωσης από το κινητό του επισκέπτη.

14.4 Περίπτωση Ύπαρξης Δωματίου ΑμεΑ (Νέα Καταλύματα)

Εφόσον το κατάλυμα διαθέτει διαμορφωμένο δωμάτιο ΑμεΑ, η υποχρέωση λειτουργικότητας είναι αυξημένη:

- **Χαρακτηριστικά:** Επαρκής χώρος ελιγμών, χειρολαβές στήριξης, κατάλληλο πλάτος θυρών, πρίζες και διακόπτες σε χαμηλό ύψος (90εκ.), ισόπεδο ντους (walk-in).
- **Κίνδυνος:** Η χρήση του όρου «Δωμάτιο ΑμεΑ» χωρίς τα παραπάνω χαρακτηριστικά θεωρείται παραπλανητική και επιφέρει κυρώσεις.

14.5 Ψηφιακή Προσβασιμότητα (Από 28 Ιουνίου 2025). Ιδιαίτερη υποχρέωση βαρύνει το τουριστικό κατάλυμα ως προς την **ψηφιακή προσβασιμότητα, ιδίως σε σχέση με την ιστοσελίδα, τα συστήματα ηλεκτρονικών κρατήσεων, τις ψηφιακές φόρμες επικοινωνίας και κάθε ηλεκτρονικό μέσο παροχής πληροφοριών ή εξυπηρέτησης**, τα οποία οφείλουν να συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις προσβασιμότητας από την 28η Ιουνίου 2025, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4994/2022.

Η εφαρμογή των ανωτέρω υποχρεώσεων διέπεται από την **αρχή της αναλογικότητας** και λαμβάνει υπόψη το είδος, το μέγεθος, την παλαιότητα, τα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά και τις πραγματικές τεχνικές και οικονομικές δυνατότητες του τουριστικού καταλύματος, χωρίς επιβολή δυσανάλογων ή ανέφικτων παρεμβάσεων.

Πρακτικές Οδηγίες Συμμόρφωσης:

1. Ψηφιακή Προσβασιμότητα (Ορόσημο Ιούνιος 2025): Οι ιστοσελίδες και τα συστήματα κρατήσεων πρέπει να είναι προσβάσιμα (π.χ. συμβατότητα με λογισμικά ανάγνωσης οθόνης, πλοήγηση μέσω πληκτρολογίου) .
2. Ακρίβεια Πληροφοριών: Η επιχείρηση οφείλει να παρέχει σαφή και μη παραπλανητική ενημέρωση για τα πραγματικά χαρακτηριστικά του καταλύματος. Εάν υπάρχουν φυσικοί περιορισμοί (π.χ. σκαλοπάτια στην είσοδο ή στενοί διάδρομοι), αυτοί πρέπει να αναφέρονται ρητά στην ιστοσελίδα, ώστε ο επισκέπτης να λαμβάνει τεκμηριωμένη απόφαση.

Οι ιστοσελίδες και τα συστήματα κρατήσεων οφείλουν να συμμορφώνονται με βασικές απαιτήσεις:

- Εναλλακτικό κείμενο σε εικόνες (ώστε να «διαβάζονται» από λογισμικά τυφλών).
- Πλοήγηση μέσω πληκτρολογίου και επαρκής χρωματική αντίθεση.
- Συνιστάται η ανάρτηση «Δήλωσης Ψηφιακής Προσβασιμότητας».

Μετά την 28/06/2025 δύνανται να διενεργούνται έλεγχοι. Κατά την αξιολόγηση μικρών επιχειρήσεων λαμβάνεται υπόψη η αρχή της αναλογικότητας, χωρίς όμως να αίρεται η υποχρέωση για ειλικρινή ενημέρωση και μη διάκριση.

Η συμμόρφωση με τις διατάξεις περί προσβασιμότητας αποτελεί ουσιώδη όρο νόμιμης λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος και εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο ανάπτυξης του **συμπεριληπτικού τουρισμού**. Η τήρηση των παραπάνω δεν αποτελεί μόνο νομική υποχρέωση αλλά και παράγοντα ενίσχυσης της αξιοπιστίας της επιχείρησής σας.

Συμπέρασμα: Η προσβασιμότητα αποτελεί στοιχείο υπεύθυνης τουριστικής δραστηριότητας. Η ασπίδα του επιχειρηματία σε παλαιά κτίρια είναι η **λεπτομερής περιγραφή των εμποδίων**, ενώ σε νέα κτίρια η **ουσιαστική λειτουργικότητα** των παροχών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15: Βιωσιμότητα και Πράσινη Μετάβαση (ESG)

Βιωσιμότητα και Πράσινη Μετάβαση (ESG)



15.1 Η Βιωσιμότητα ως Επιχειρηματική Αναγκαιότητα

Η ενσωμάτωση πρακτικών βιωσιμότητας στη λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων έχει πάψει να αποτελεί προαιρετική επιλογή ή απλή επικοινωνιακή πρακτική. Στο σύγχρονο τουριστικό περιβάλλον, η πράσινη μετάβαση (ESG - Environmental, Social, Governance) αναδεικνύεται ως η «νέα κανονικότητα» και αποτελεί ουσιώδη παράγοντα ανταγωνιστικότητας και μακροπρόθεσμης ανθεκτικότητας της επιχείρησης.

Για τη μικρή οικογενειακή επιχείρηση, η βιωσιμότητα αναλύεται στους εξής κρίσιμους άξονες:

- **Οικονομική Θωράκιση:** Η ορθολογική διαχείριση των πόρων συνδέεται άμεσα με τη μείωση του λειτουργικού κόστους. Σε περιόδους ενεργειακής αστάθειας, οι επενδύσεις σε τεχνολογίες εξοικονομής (π.χ. Inverter, LED, αυτοματισμοί) μειώνουν δραστικά τα πάγια έξοδα και αυξάνουν το περιθώριο κέρδους.
- **Απόκριση στη Ζήτηση:** Σύμφωνα με διεθνή δεδομένα, το 76% των ταξιδιωτών δηλώνει ρητή προτίμηση σε καταλύματα που εφαρμόζουν βιώσιμες πρακτικές. Η επιχείρηση που υιοθετεί αυτές τις πρακτικές αποκτά πρόσβαση σε ένα δυναμικό κοινό επισκεπτών με αυξημένη περιβαλλοντική ευαισθησία και υψηλότερα ποιοτικά κριτήρια επιλογής.
- **Ψηφιακή Ορατότητα και Κατάταξη:** Οι μεγάλες πλατφόρμες κρατήσεων (Online Travel Agencies - OTAs) ενσωματώνουν πλέον ειδικά φίλτρα αναζήτησης («Sustainable Travel»). Η τεκμηριωμένη δήλωση πράσινων δράσεων βελτιώνει την κατάταξη στους αλγορίθμους των πλατφορμών, οδηγώντας σε αύξηση των κρατήσεων έως και 30%.
- **Προστασία του Τοπικού Προϊόντος:** Η βιωσιμότητα συνδέεται άρρηκτα με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χαλκιδικής. Η διατήρηση της ομορφιάς του προορισμού είναι η εγγύηση ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να προσελκύει επισκέπτες και στο μέλλον.

Η υιοθέτηση της φιλοσοφίας της βιωσιμότητας δεν απαιτεί πάντα μεγάλες επενδύσεις. Ξεκινά από την αλλαγή νοοτροπίας και τη σταδιακή εφαρμογή οργανωτικών μέτρων που αναβαθμίζουν την εμπειρία φιλοξενίας, μετατρέποντας το κατάλυμα σε μια σύγχρονη και υπεύθυνη τουριστική επιχείρηση.

15.2 Επιχειρησιακή Διαχείριση και Μείωση Λειτουργικού Κόστους

Η πράσινη μετάβαση για ένα μικρό κατάλυμα στη Χαλκιδική ξεκινά από τη βελτιστοποίηση των τριών βασικών πυλώνων κατανάλωσης: Ενέργεια, Νερό και Απόβλητα.

15.2.1 Διαχείριση Ενέργειας: Ο Κύριος Παράγοντας Εξόδων. Η ενέργεια αντιπροσωπεύει έως και το **35% των λειτουργικών δαπανών**. Η μείωσή της επιτυγχάνεται μέσω:

- **Τεχνολογικής Αναβάθμισης:** Αντικατάσταση παλαιών κλιματιστικών μονάδων με τεχνολογία **Inverter** και χρήση λαμπτήρων **LED**. Η χρήση αντλιών μεταβλητής ταχύτητας μπορεί να μειώσει την κατανάλωση ρεύματος έως και **70%**.

- **Έξυπνων Αυτοματισμών:** Εγκατάσταση συστημάτων **key-card** που διακόπτουν την παροχή ρεύματος και τον κλιματισμό κατά την έξοδο του πελάτη, καθώς και αισθητήρων κίνησης (motion sensors) σε κοινόχρηστους χώρους.
- **Αξιοποίησης ΑΠΕ:** Εγκατάσταση ηλιακών συστημάτων για ζεστό νερό χρήσης και εξέταση λύσεων φωτοβολταϊκών (net metering), που εκμεταλλεύονται την υψηλή ηλιοφάνεια της περιοχής.

15.2.2 Διαχείριση Νερού: Προστασία Πόρων και Μείωση Σπατάλης Το νερό αποτελεί κρίσιμο πόρο, ειδικά σε τουριστικές περιοχές με υψηλή ζήτηση το καλοκαίρι.

- **Μέτρα Εξοικονόμησης:** Τοποθέτηση μειωτήρων ροής (aerators) στις βρύσες και τα ντους, που μειώνουν την κατανάλωση χωρίς να επηρεάζουν την εμπειρία του πελάτη.
- **Καινοτόμες Πρακτικές:** Υιοθέτηση συστημάτων **συλλογής ομβρίων υδάτων** (rainwater harvesting) για το πότισμα των κήπων.
- **Συντήρηση:** Τακτικός έλεγχος για αφανείς διαρροές, οι οποίες συχνά ευθύνονται για το 15-20% της άσκοπης κατανάλωσης.

15.2.3 Βιώσιμη Διαχείριση Κολυμβητικών Δεξαμενών Για καταλύματα που διαθέτουν πισίνα, η βιωσιμότητα επιτυγχάνεται μέσω:

- **Ισοθερμικών Καλυμμάτων:** Χρήση καλύμματος κατά τις ώρες μη λειτουργίας για τη μείωση της εξάτμισης νερού και χημικών έως και **90%**.
- **Ηλεκτρόλυσης Άλατος:** Μείωση της ανάγκης για βιομηχανικό χλώριο, προσφέροντας μια πιο «πράσινη» και φιλική προς το δέρμα εμπειρία, μειώνοντας παράλληλα το κόστος προμηθειών.

15.2.4 Διαχείριση Αποβλήτων και Κυκλική Οικονομία

- **Μείωση Πλαστικού:** Σταδιακή κατάργηση των πλαστικών μιας χρήσης και αντικατάσταση των ατομικών συσκευασιών (mini amenities) με επαναγεμιζόμενα δοχεία (**Bulk Dispensers**).
- **Ανακύκλωση & Κομποστοποίηση:** Οργάνωση σταθμών διαλογής στην πηγή και εφαρμογή κομποστοποίησης για οργανικά απόβλητα, τα οποία μετατρέπονται σε λίπασμα για τους κήπους της επιχείρησης.

Στρατηγικό Συμπέρασμα: Η εφαρμογή αυτών των πρακτικών δεν ωφελεί μόνο το περιβάλλον, αλλά οδηγεί σε **άμεση αύξηση της κερδοφορίας**. Οι επενδύσεις αυτές έχουν γρήγορη απόσβεση και καθιστούν το κατάλυμα πιο ελκυστικό στις πλατφόρμες κρατήσεων, οι οποίες επιβραβεύουν με καλύτερη κατάταξη (ranking) τις επιχειρήσεις που δηλώνουν τεκμηριωμένα τις πράσινες δράσεις τους.

15.3 Κοινωνική Υπευθυνότητα και Διασύνδεση με την Τοπική Κοινότητα

Η βιωσιμότητα για ένα μικρό κατάλυμα στη Χαλκιδική δεν περιορίζεται στην προστασία του περιβάλλοντος, αλλά επεκτείνεται στην ενεργό στήριξη της τοπικής κοινωνίας και την ανάδειξη της αυθεντικής φιλοξενίας.

15.3.1 Τοπικές Προμήθειες (Local Sourcing) Η στήριξη των τοπικών παραγωγών αποτελεί την πιο διαδεδομένη πρακτική βιωσιμότητας στην Ελλάδα (εφαρμόζεται από το **75%** των καταλυμάτων). **Οφέλη:** Μείωση του «αποτυπώματος άνθρακα» λόγω των μικρότερων αποστάσεων μεταφοράς και ενίσχυση του εισοδήματος των τοπικών επιχειρήσεων. **Πρακτική Εφαρμογή:** Προτίμηση σε τοπικά προϊόντα (λάδι, μέλι, κρασί, οπωροκηπευτικά της Χαλκιδικής) για το καλωσόρισμα (welcome gift) ή το

πρωινό. Η χρήση προϊόντων ΠΟΠ/ΠΓΕ προσδίδει προστιθέμενη αξία στην εμπειρία του επισκέπτη.

15.3.2 Ανάδειξη Πολιτιστικής Κληρονομιάς Σύμφωνα με τη μελέτη «Green & Blue Filoxenia», ο σύγχρονος ταξιδιώτης επιζητά την εμβάθυνση στην τοπική κουλτούρα. **Δράσεις:** Προώθηση τοπικών εκδηλώσεων, πανηγυριών και επισκέψιμων χώρων (αρχαιολογικοί χώροι, σπήλαια, μοναστήρια). **Συνεργασίες:** Διασύνδεση με τοπικούς τεχνίτες ή καλλιτέχνες για την προβολή παραδοσιακών τεχνών, ενισχύοντας την αυθεντικότητα του τουριστικού προϊόντος.

15.3.3 Τοπική Απασχόληση και Κοινωνική Προσφορά. **Εργασία:** Προτεραιότητα στην πρόσληψη προσωπικού από την τοπική κοινότητα. Αυτό εξασφαλίζει ότι ο επισκέπτης θα λάβει πληροφορίες από «ανθρώπους του τόπου», ενώ ταυτόχρονα μειώνεται η ανάγκη για μετακινήσεις μεγάλων αποστάσεων. **Εθελοντισμός:** Συμμετοχή της επιχείρησης σε τοπικές δράσεις (π.χ. καθαρισμός παραλιών, δενδροφυτεύσεις), οι οποίες μπορούν να προβληθούν στα κοινωνικά δίκτυα του καταλύματος, ενισχύοντας την ESG εικόνα του.

15.3.4 Υπεύθυνη Κατανάλωση και Ενημέρωση Επισκεπτών Η βιωσιμότητα είναι μια συλλογική ευθύνη. Το κατάλυμα οφείλει να λειτουργεί ως «εκπαιδευτής» για τον επισκέπτη. **Πληροφόρηση:** Παροχή συμβουλών για την εξοικονόμηση πόρων (νερό/ενέργεια) και την προστασία των τοπικών οικοσυστημάτων. **Συμμετοχή:** Δημιουργία κινήτρων για τους επισκέπτες που επιλέγουν υπεύθυνες συμπεριφορές (π.χ. χρήση ποδηλάτου, συμμετοχή σε προγράμματα ανακύκλωσης).

Στρατηγικό Συμπέρασμα: Η επένδυση στην τοπική κοινωνία της Χαλκιδικής μετατρέπει το κατάλυμα από έναν απλό χώρο διαμονής σε έναν ζωντανό πυρήνα πολιτισμού και φιλοξενίας. Αυτή η ανθρώπινη πλευρά της βιωσιμότητας είναι που δημιουργεί πιστούς πελάτες (loyal guests) και διαφοροποιεί την επιχείρηση από τον μαζικό ανταγωνισμό.

15.4 Ψηφιακή Βιωσιμότητα, Πιστοποίηση και Πράσινο Μάρκετινγκ

Η βιωσιμότητα για ένα μικρό κατάλυμα στη Χαλκιδική δεν αρκεί μόνο να εφαρμόζεται, αλλά πρέπει να επικοινωνείται σωστά και ψηφιακά. Η τεχνολογία λειτουργεί ως επιταχυντής της πράσινης εικόνας της επιχείρησης.

15.4.1 Ψηφιοποίηση και Paperless Λειτουργία Η μετάβαση σε ένα ψηφιακό μοντέλο λειτουργίας μειώνει δραστικά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα και τα αναλώσιμα έξοδα:

- **Ψηφιακές Διαδικασίες:** Υιοθέτηση του ψηφιακού check-in, της ηλεκτρονικής τιμολόγησης και των ψηφιακών συμβολαίων.
- **QR Guides:** Αντικατάσταση των έντυπων οδηγών δωματίου, των χαρτών και των καταλόγων (menus) με **QR Codes**. Αυτό επιτρέπει την άμεση ενημέρωση της πληροφορίας χωρίς ανάγκη επανεκτύπωσης.
- **Smart Monitoring:** Χρήση ψηφιακών εφαρμογών για την παρακολούθηση της κατανάλωσης ενέργειας και νερού σε πραγματικό χρόνο, επιτρέποντας στην επιχείρηση να εντοπίζει άμεσα σπατάλες.

15.4.2 Οικολογικά Σήματα και Πιστοποιήσεις (Eco-Labels) Η πιστοποίηση είναι το κλειδί για την αποφυγή του **Greenwashing** (παραπλανητικοί πράσινοι ισχυρισμοί) και την ενίσχυση της αξιοπιστίας:

- **Αναγνωρισμένα Σήματα:** Επιδίωξη πιστοποιήσεων όπως το **Green Key**, το **EU Ecolabel** ή το **ISO 14001**.
- **Ανταγωνιστικό Πλεονέκτημα:** Τα καταλύματα με επίσημη πιστοποίηση εμφανίζονται κατά προτεραιότητα στα «πράσινα φίλτρα» των μεγάλων πλατφορμών

(Booking.com, Airbnb), γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε **αύξηση κρατήσεων έως και 30%**.

15.4.3 Πράσινο Μάρκετινγκ και Επικοινωνία Το Πράσινο Μείγμα Μάρκετινγκ απαιτεί διαφάνεια και ουσιαστική σύνδεση με τον επισκέπτη:

- **Προβολή Πρακτικών:** Η ιστοσελίδα και τα κοινωνικά δίκτυα πρέπει να αναδεικνύουν συγκεκριμένες δράσεις (π.χ. «Χρησιμοποιούμε 100% LED φωτισμό», «Στηρίζουμε 10 τοπικούς παραγωγούς της Χαλκιδικής»).
- **Guest Engagement:** Ενημέρωση των επισκεπτών για το πώς μπορούν να συμβάλουν και οι ίδιοι (π.χ. πρόγραμμα επαναχρησιμοποίησης πετσετών). Σύμφωνα με έρευνες, το **81% των τουριστών** εκτιμά θετικά την παρατήρηση μιας πράσινης δράσης κατά τη διαμονή του.
- **Ειλικρίνεια:** Αποφυγή γενικών όρων όπως «φιλικό προς το περιβάλλον» χωρίς τεκμηρίωση. Η χρήση συγκεκριμένων δεδομένων (π.χ. «μείωση πλαστικού κατά 500 κιλά ετησίως») χτίζει ισχυρότερη εμπιστοσύνη.

Στρατηγικό Συμπέρασμα: Η ψηφιακή προβολή των πράσινων πρακτικών αποτελεί πλέον ένα από τα ισχυρότερα **εργαλεία πώλησης**. Για το μικρό κατάλυμα, η ψηφιοποίηση της πληροφορίας και η ειλικρινής επικοινωνία των περιβαλλοντικών δράσεων είναι ο συντομότερος δρόμος για την προσέλκυση των σύγχρονων, συνειδητοποιημένων ταξιδιωτών.

15.5 Πιστοποίηση, Χρηματοδότηση και Στρατηγική Θωράκιση

Για να μετατραπεί η βιωσιμότητα από μια σειρά μεμονωμένων δράσεων σε ένα ισχυρό επιχειρηματικό πλεονέκτημα για ένα κατάλυμα στη Χαλκιδική, απαιτείται η επίσημη αναγνώριση των προσπαθειών και η αξιοποίηση των κατάλληλων πόρων.

15.5.1 Η Σημασία των Οικολογικών Σημάτων (Eco-Labels) Η πιστοποίηση λειτουργεί ως η «επίσημη σφραγίδα» που προστατεύει την επιχείρηση από κατηγορίες για παραπλανητικές πρακτικές (Greenwashing) και χτίζει εμπιστοσύνη με τον επισκέπτη.

- **Αναγνωρισμένα Πρότυπα:** Προτείνεται η επιδίωξη σημάτων όπως το **Green Key** (το πλέον διαδεδομένο διεθνώς για καταλύματα), το **EU Ecolabel** ή το **ISO 14001**.
- **Ανταγωνιστικότητα:** Τα πιστοποιημένα καταλύματα αποκτούν αυτόματα προνομιακή προβολή στις μεγάλες πλατφόρμες (π.χ. το σήμα "Travel Sustainable" της Booking.com), προσελκύοντας το **76% των ταξιδιωτών** που αναζητούν τεκμηριωμένα βιώσιμες επιλογές.

15.5.2 Χρηματοδοτικά Εργαλεία και Επιδοτήσεις Η πράσινη μετάβαση υποστηρίζεται σθεναρά από εθνικά και ευρωπαϊκά κονδύλια, μειώνοντας το βάρος της αρχικής επένδυσης για τις μικρές επιχειρήσεις.

- **Προγράμματα Στήριξης:** Αξιοποίηση πόρων από το **ΕΣΠΑ** και προγράμματα όπως το «Εξοικονομώ-Επιχειρώ».
- **Ποσοστά Ενίσχυσης:** Οι επιδοτήσεις συχνά καλύπτουν το 40% έως 70% του κόστους για δράσεις όπως η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, η θερμομόνωση κτιρίων, η αντικατάσταση ενεργοβόρου εξοπλισμού και η ψηφιακή αναβάθμιση.
- **Πράσινα Δάνεια:** Συνεργασία με τράπεζες που προσφέρουν εξειδικευμένα δανειακά προϊόντα με χαμηλό επιτόκιο για επενδύσεις βιωσιμότητας.

15.5.3 Διαφάνεια και Λογοδοσία (Sustainability Reporting) Ακόμη και αν μια μικρή επιχείρηση δεν υποχρεούται νομικά σε επίσημη δημοσίευση εκθέσεων βιωσιμότητας, η υιοθέτηση της διαφάνειας είναι στρατηγικά ωφέλιμη.

- **Καταγραφή Δεδομένων:** Παρακολούθηση βασικών δεικτών (π.χ. ετήσια μείωση κατανάλωσης ρεύματος ή όγκου απορριμμάτων).
- **Ευλικρινής Επικοινωνία:** Δημοσιοποίηση των αποτελεσμάτων αυτών στην ιστοσελίδα του καταλύματος. Οι ταξιδιώτες εκτιμούν τις επιχειρήσεις που παραδέχονται ότι βρίσκονται σε μια «διαδρομή βελτίωσης» αντί για εκείνες που προβάλλουν αόριστους και μη μετρήσιμους ισχυρισμούς.

15.5.4 Συλλογική Ευθύνη και Μέλλον Σύμφωνα με το ΙΤΕΠ, η βιωσιμότητα είναι μια συλλογική προσπάθεια. Η επιχείρηση στη Χαλκιδική οφείλει να συνεργάζεται με το Επιμελητήριο, τις τοπικές αρχές και άλλους παρόχους για τη διαμόρφωση ενός συνολικά πράσινου προορισμού.

15.6 Συμπεράσματα και Οδικός Χάρτης «Πράσινης» Μετάβασης

Η βιωσιμότητα δεν είναι ένας στατικός στόχος, αλλά μια συνεχής διαδικασία βελτίωσης που θωρακίζει το μέλλον της επιχείρησης. Για το μικρό οικογενειακό κατάλυμα, η επιτυχία κρίνεται από τη σταδιακή και μεθοδική εφαρμογή των αλλαγών.

15.6.1 Η Στρατηγική των Τριών Σταδίων Προκειμένου να αποφευχθεί το μεγάλο αρχικό κόστος, προτείνεται η εξής κλιμάκωση:

- **Στάδιο 1: Άμεσες Παρεμβάσεις (Χαμηλό κόστος / Άμεση απόδοση)**
 - Αντικατάσταση λαμπτήρων με LED και τοποθέτηση μειωτήρων ροής νερού.
 - Κατάργηση πλαστικών μίας χρήσης και υιοθέτηση bulk dispensers.
 - Ψηφιοποίηση πληροφοριών (QR Codes) και ενεργοποίηση προγράμματος επαναχρησιμοποίησης πετσετών.
- **Στάδιο 2: Λειτουργική Βελτιστοποίηση (Μεσαίο κόστος / Υψηλή απόδοση)**
 - Εγκατάσταση έξυπνων θερμοστατών και συστημάτων key-card.
 - Αντικατάσταση παλαιών οικιακών συσκευών με ενεργειακή κλάση A+++.
 - Απόκτηση διεθνούς πιστοποίησης (π.χ. Green Key).
- **Στάδιο 3: Στρατηγικές Επενδύσεις (Υψηλό κόστος / Μακροπρόθεσμη απόσβεση)**
 - Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων (net metering) και αντλιών θερμότητας.
 - Θερμομόνωση κτιριακού κελύφους και ενεργειακή αναβάθμιση κουφωμάτων.
 - Συστήματα ανακύκλωσης γκριζού νερού (greywater) ή συλλογής ομβρίων υδάτων.

15.6.2 Η Βιωσιμότητα ως Εργαλείο Επιβίωσης (Resilience) Η βιωσιμότητα δεν είναι πλέον ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα αλλά μια **υπαρξιακή απαίτηση**. Οι επιχειρήσεις που αρνούνται να προσαρμοστούν αντιμετωπίζουν:

- Αυξημένο λειτουργικό κόστος που συμπιέζει τα κέρδη.
- Απώλεια ορατότητας στις διεθνείς πλατφόρμες (Ranking).
- Αποξένωση από το 76% των ταξιδιωτών που θέτουν το ESG ως κριτήριο κράτησης.

Η Χαλκιδική διαθέτει ένα μοναδικό φυσικό κεφάλαιο που αποτελεί το τουριστικό προϊόν της επιχείρησής. Η επένδυση στη βιωσιμότητα είναι στην πραγματικότητα μια επένδυση στη διατήρηση αυτού του κεφαλαίου. Ξεκινώντας από μικρές, οργανωτικές αλλαγές και αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, κάθε μικρό κατάλυμα μπορεί να μετατραπεί σε πρότυπο υπεύθυνης φιλοξενίας.

Πίνακας Ενδεικτικής Απόσβεσης Επενδύσεων Η βιωσιμότητα είναι οικονομικά αποδοτική. Δείτε τον εκτιμώμενο χρόνο απόσβεσης για βασικές παρεμβάσεις:

- **LED Φωτισμός:** Απόσβεση σε λιγότερο από 1 έτος.
- **Μειωτήρες Ροής Νερού:** Απόσβεση σε 1 τουριστική σεζόν.
- **Key-cards / Έξυπνοι Θερμοστάτες:** Απόσβεση σε 2–3 τουριστικές σεζόν.
- **Ηλιακός Θερμοσίφωνας:** Απόσβεση σε 3–5 έτη.
- **Φωτοβολταϊκά (Net Metering):** Απόσβεση σε 5–7 έτη (ανάλογα με τις επιδοτήσεις).

Η Ταυτότητα της Χαλκιδικής ως «Πράσινος & Μπλε» Προορισμός Συνδέστε το κατάλυμά με το φυσικό κεφάλαιο της περιοχής:

- Ενημερώστε τους επισκέπτες για τις **Γαλάζιες Σημαίες** των κοντινών ακτών.
- Δημιουργήστε ένα «Καλάθι Καλωσορίσματος Χαλκιδικής» με τοπικά προϊόντα, αναδεικνύοντας τη γαστρονομική βιωσιμότητα.
- Προτείνετε διαδρομές για πεζοπορία ή ποδηλασία, ενισχύοντας τον τουρισμό χαμηλού αποτυπώματος άνθρακα.

Συμπέρασμα: Η Βιωσιμότητα ως Στρατηγική Επένδυση

Η ανάλυση που προηγήθηκε καθιστά σαφές ότι η βιωσιμότητα για τις μικρές επιχειρήσεις της Χαλκιδικής έχει πάψει προ πολλού να αποτελεί μια θεωρητική έννοια ή μια δράση δημοσίων σχέσεων. Σήμερα, μεταφράζεται σε έναν μετρήσιμο μηχανισμό ανάπτυξης, ο οποίος θωρακίζει την επιχείρηση σε τρία επίπεδα:

1. **Οικονομική Βιωσιμότητα:** Η μείωση του λειτουργικού κόστους μέσω της εξοικονόμησης ενέργειας και νερού (με ποσοστά που αγγίζουν το 30-40%) είναι ο συντομότερος δρόμος για την αύξηση της κερδοφορίας χωρίς την ανάγκη αύξησης των τιμών.
2. **Εμπορική Ανταγωνιστικότητα:** Η ευθυγράμμιση με τις απαιτήσεις του 76% των σύγχρονων ταξιδιωτών και η βελτίωση της ψηφιακής ορατότητας στις πλατφόρμες κρατήσεων μέσω πράσινων πιστοποιήσεων (όπως το Green Key), διασφαλίζουν υψηλές πληρότητες ακόμη και σε περιόδους κρίσης.
3. **Περιβαλλοντική Υπευθυνότητα:** Η προστασία του φυσικού κάλλους της Χαλκιδικής δεν είναι μόνο ηθική υποχρέωση, αλλά η διαφύλαξη της ίδιας της πρώτης ύλης του τουριστικού μας προϊόντος.

Η πράσινη μετάβαση δεν απαιτεί απαραίτητα υπέρογκα κεφάλαια από την πρώτη ημέρα. Απαιτεί, ωστόσο, **αλλαγή νοοτροπίας**. Ξεκινώντας από απλές οργανωτικές αλλαγές (Στάδιο 1) και προχωρώντας σταδιακά σε στρατηγικές επενδύσεις με την υποστήριξη χρηματοδοτικών εργαλείων (ΕΣΠΑ), κάθε μικρό κατάλυμα μπορεί να μετασχηματιστεί σε μια σύγχρονη, ανθεκτική και κερδοφόρα επιχείρηση. Η βιωσιμότητα είναι ο τρόπος με τον οποίο η παραδοσιακή ελληνική φιλοξενία συναντά τις απαιτήσεις του μέλλοντος, διασφαλίζοντας ότι η Χαλκιδική θα παραμείνει ένας κορυφαίος, ποιοτικός και αειφόρος προορισμός για τις επόμενες γενιές.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16: Σύνθεση, Branding & Διασύνδεση του Καταλύματος με τον Προορισμό

16.1 Η Χαλκιδική πέρα από το «Ήλιος & Θάλασσα». Στρατηγική Διαφοροποίηση για Μικρά Τουριστικά Καταλύματα

Η κυριαρχία του μοντέλου «Ήλιος και Θάλασσα» (3S – Sun, Sea, Sand) στη Χαλκιδική έχει διαμορφώσει υψηλά επίπεδα εποχικότητας, με έντονη συγκέντρωση ζήτησης τους θερινούς μήνες και μειωμένη δραστηριότητα εκτός αιχμής. Για τα μικρά καταλύματα, η βιωσιμότητα και η κερδοφορία συνδέονται άμεσα με τη μετάβαση από τον μαζικό τουρισμό στον **τουρισμό εμπειρίας**. Η στρατηγική κατεύθυνση είναι σαφής: Το κατάλυμα δεν λειτουργεί μόνο ως χώρος διαμονής, αλλά ως βάση εμπειριών.

1. Ανάδειξη Εναλλακτικών Μορφών Τουρισμού. Το μικρό κατάλυμα οφείλει να λειτουργεί ως πληροφοριακός κόμβος που κατευθύνει τον επισκέπτη σε δραστηριότητες πέρα από την παραλία, αναδεικνύοντας το πολυδιάστατο πρόσωπο της περιοχής.

- **1.1 Θρησκευτικός & Πολιτιστικός Τουρισμός** Η Χαλκιδική διαθέτει παγκόσμιας εμβέλειας τοπόσημα όπως το **Άγιον Όρος**, τα **Αρχαία Στάγειρα**, την **Αρχαία Όλυνθο** και πλήθος βυζαντινών μνημείων. Αυτό το κεφάλαιο προσελκύει κοινό υψηλότερου μορφωτικού επιπέδου και μεγαλύτερης δαπάνης, το οποίο ενδιαφέρεται για ταξίδια εκτός αιχμής.
 - *Πρακτική εφαρμογή:* Παροχή ενημερωτικού υλικού, πρόταση θεματικών διαδρομών και συνεργασία με τοπικούς ξεναγούς.
- **1.2 Γαστρονομικός Τουρισμός** Η σύνδεση της διαμονής με την τοπική παραγωγή (**μέλι, ελαιόλαδο, οίνος, τυροκομικά**) δημιουργεί βιωματική εμπειρία και ενισχύει τη μέση διάρκεια διαμονής.
 - *Πρακτική εφαρμογή:* Προώθηση επισκεψίμων οινοποιείων, παρουσίαση προϊόντων μικρών παραγωγών-μελών του Επιμελητηρίου και διοργάνωση «θεματικών εβδομάδων» (π.χ. περίοδος τρύγου ή λιομαζώματος).
- **1.3 Τουρισμός Υπαίθριων Δραστηριοτήτων** Η αξιοποίηση του φυσικού πλούτου (Διαδρομές Αριστοτέλη, Χολομώντας, καταδυτικά σημεία, ιστιοπλοΐα) επιτρέπει την προσέλκυση περιπατητών, ποδηλατών και φυσιολατρών κατά την άνοιξη και το φθινόπωρο.

2. Στρατηγική Επιμήκυνσης της Τουριστικής Περιόδου. Η κερδοφόρα επιβίωση των μη κύριων καταλυμάτων συνδέεται άμεσα με τη διεύρυνση της σεζόν, στις άκρες της (**Μάιος, Ιούνιος, Σεπτέμβριος, Οκτώβριος**).

- **Στόχευση Κοινών:** Επικέντρωση σε θρησκευτικούς επισκέπτες, ζευγάρια 40+, ψηφιακούς νομάδες (digital nomads) και συνταξιούχους της Ευρώπης που αναζητούν την ποιότητα και την ηρεμία εκτός Ιουλίου-Αυγούστου.
- **Ψηφιακή Στρατηγική Περιεχομένου:** Η διαφοροποίηση πρέπει να αποτυπώνεται στην ιστοσελίδα και τα Social Media με περιεχόμενο όπως: «*Φθινόπωρο στη Χαλκιδική: Η εποχή του τρύγου*» ή «*Πολιτιστικά μονοπάτια στα βήματα του Αριστοτέλη*».

3. Ευθυγράμμιση με το Τοπικό Πλάνο Μάρκετινγκ. Η επιχείρηση οφείλει να ευθυγραμμίζεται με τα βασικά μηνύματα του **Τουριστικού Οργανισμού Χαλκιδικής/ TOX** (<https://www.visit-halkidiki.gr/> <https://www.facebook.com/HalkidikiTourismOrganization/>) και του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής. Όταν το κατάλυμα υιοθετεί την ίδια αφηγηματική ταυτότητα με τον προορισμό:

- Ενισχύεται η αξιοπιστία της επιχείρησης.
- Ενδυναμώνεται το συνολικό brand «**Χαλκιδική**».
- Δημιουργείται συνοχή στην τουριστική προβολή, η οποία αυξάνει την αξία όλων των μελών.

4. Στρατηγική Σύσταση για τα Μέλη. Μην περιγράφετε το κατάλυμά σας μόνο με βάση την απόσταση από τη θάλασσα ή τον εξοπλισμό του. **Περιγράψτε το ως τη βάση για να ανακαλύψει ο επισκέπτης την «πραγματική Χαλκιδική».**

Συμπέρασμα: Η διαφοροποίηση πέρα από το μοντέλο «**Ηλιος & Θάλασσα**» μειώνει την εποχικότητα, αυξάνει την ανθεκτικότητα των μικρών επιχειρήσεων και ευθυγραμμίζεται με τις σύγχρονες ευρωπαϊκές τάσεις.

16.2 Συνέργειες: Η Ισχύς εν τη Ενώσει. Από τη Διαμονή στην «Οικονομία της Εμπειρίας» - Experience Economy

Η σύγχρονη τουριστική αγορά δεν πωλεί πλέον μόνο κλίνες, αλλά εμπειρίες. Στο πλαίσιο της «**Οικονομίας της Εμπειρίας**», η επιτυχία ενός μικρού καταλύματος δεν εξαρτάται αποκλειστικά από τη δική του ποιότητα, αλλά από την ποιότητα του συνολικού οικοσυστήματος στο οποίο εντάσσεται. Η στρατηγική κατεύθυνση που προωθεί το Επιμελητήριο Χαλκιδικής βασίζεται στην αρχή ότι η ευημερία της μονάδας είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ευημερία της τοπικής αγοράς. Η συνεργασία δεν αποτελεί κοινωνική επιλογή· αποτελεί κρίσιμη επιχειρηματική στρατηγική.

1. Ο Ρόλος των Τοπικών Επαγγελματικών Συλλόγων. Οι τοπικοί σύλλογοι φιλοξενίας και επαγγελματιών λειτουργούν ως το πρωτοβάθμιο κύτταρο δικτύωσης. Η συμμετοχή σε αυτούς δημιουργεί:

- **1.1 Δίκτυο Εμπιστοσύνης:** Ανταλλαγή πληροφοριών για την αγορά, κοινή αντιμετώπιση προκλήσεων και ανάπτυξη κοινών προωθητικών δράσεων.
- **1.2 Πλατφόρμα Δικτύωσης:** Ο ιδιοκτήτης έρχεται σε άμεση επαφή με παρόχους δραστηριοτήτων (καταδύσεις, ιστιοπλοΐα), πολιτιστικούς φορείς, τοπικούς παραγωγούς και επιχειρήσεις εστίασης. Η διαπραγμάτευση όρων συνεργασίας είναι πάντα αποτελεσματικότερη σε συλλογικό επίπεδο.

2. Δημιουργία Τοπικού Οικοσυστήματος Φιλοξενίας. Το μικρό κατάλυμα μετατρέπεται σε συνδετικό κρίκο εμπειριών, ενισχύοντας την τοπική αλυσίδα αξίας.

- **2.1 Διασύνδεση με τον Πρωτογενή Τομέα:** Συνεργασία με παραγωγούς μελιού, ελαιοπαραγωγούς, οινοποιεία και τυροκομικές μονάδες της Χαλκιδικής.
 - *Πρακτικές εφαρμογές:* «Καλάθι Καλωσορίσματος» με τοπικά προϊόντα και προτάσεις επισκέψεων σε παραγωγικές μονάδες.
- **2.2 Δικτύωση με την Εστίαση:** Προώθηση εστιατορίων που αναδεικνύουν τη χαλκιδικιώτικη κουζίνα και δημιουργία κοινών γαστρονομικών δράσεων.

3. Ανάπτυξη Πακέτων Εμπειρίας (Cross-Selling). Η διαμονή μετατρέπεται σε πολυδιάστατη εμπειρία μέσω συνδυαστικών πακέτων που αυξάνουν τη μέση δαπάνη και τη διάρκεια παραμονής.

- **3.1 Συνδυαστικά Πακέτα:** Παραδείγματα περιλαμβάνουν «Διαμονή + Επίσκεψη σε οινοποιείο», «Διαμονή + Μάθημα παραδοσιακής μαγειρικής» ή «Διαμονή + Καταδυτική/Ιστιοπλοϊκή εμπειρία». Αυτά διαφοροποιούν το κατάλυμα από τον μαζικό ανταγωνισμό.
- **3.2 Αξιοποίηση Θεσμικού Υλικού:** Η χρήση υλικού και κατευθύνσεων από τον Τουριστικό Οργανισμό Χαλκιδικής και το Επιμελητήριο Χαλκιδικής ενισχύει την αξιοπιστία των πακέτων και τη συνέπεια του μηνύματος του προορισμού.

4. Το Επιχειρηματικό Όφελος των Συνεργειών. Η ενεργή συμμετοχή σε συλλογικές δράσεις οδηγεί σε:

- **4.1 Μείωση Κόστους Μάρκετινγκ:** Μέσω του cross-promotion μεταξύ επιχειρήσεων και κοινών καμπανιών προβολής.
- **4.2 Αύξηση Πιστότητας (Loyalty):** Ο επισκέπτης που βιώνει αυθεντικό πολιτισμό και γαστρονομία έχει πολύ μεγαλύτερη πιθανότητα επαναλαμβανόμενης επίσκεψης.
- **4.3 Ενίσχυση Τοπικής Οικονομίας:** Η διατήρηση της τουριστικής δαπάνης εντός Χαλκιδικής αυξάνει τον τοπικό κύκλο εργασιών και δημιουργεί πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα για όλους.

Συμπέρασμα: Η δύναμη των μικρών καταλυμάτων της Χαλκιδικής βρίσκεται στη δικτύωση, τη συνεργασία και την αυθεντικότητα. Η «**Ισχύς εν τη Ενώσει**» μετατρέπει τον προορισμό από έναν απλό τόπο διακοπών σε μια ολοκληρωμένη και αξιοποιημένη εμπειρία.

16.3 Storytelling: Η Προσωπική Σφραγίδα του Φιλοξενούντος. Από το Κατάλυμα στην Ανάμνηση.

Στη σύγχρονη τουριστική αγορά, όπου ο ανταγωνισμός από μεγάλες πλατφόρμες και απρόσωπα resorts είναι έντονος, το ισχυρότερο συγκριτικό πλεονέκτημα του μικρού καταλύματος στη Χαλκιδική είναι η αυθεντικότητα. Το **Storytelling** – η συνειδητή αφήγηση της ιστορίας σας – αποτελεί στρατηγικό εργαλείο διαφοροποίησης που μετατρέπει τον «πελάτη» σε «φιλοξενούμενο», το «δωμάτιο» σε «εμπειρία» και τη «διαμονή» σε «ανάμνηση».

1. Η Τέχνη της Αφήγησης – Η Δύναμη του «Γιατί». Οι επισκέπτες δεν επιλέγουν πλέον μόνο βάσει παροχών. Επιλέγουν βάσει ιστορίας.

- **1.1 Η Ιστορία του Καταλύματος:** Αναδείξτε την καταγωγή και το προσωπικό μεράκι. Είναι ένα παλιό οικογενειακό σπίτι; Ξεκίνησε ως όνειρο επιστροφής στον τόπο καταγωγής; Η ανάδειξη της συνέχειας δημιουργεί άμεση σχέση εμπιστοσύνης. Ο επισκέπτης δεν βλέπει απλώς ένα κτίριο, αλλά μια διαδρομή ζωής.
- **1.2 Η Σύνδεση με τον Τόπο:** Η αφήγηση πρέπει να συνδέεται οργανικά με τη Χαλκιδική. Το δέντρο στην αυλή, η χρήση τοπικών προϊόντων στο πρωινό, οι παιδικές αναμνήσεις και οι εποχικές εργασίες (ελαιοσυγκομιδή, τρύγος) δίνουν ανθρώπινη διάσταση στο brand σας.

2. Ο Ιδιοκτήτης ως Πρεσβευτής Προορισμού (Destination Ambassador). Η φιλοσοφία του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής εστιάζει στον άνθρωπο-επιχειρηματία. Στο μικρό κατάλυμα, ο ιδιοκτήτης είναι το brand.

- **2.1 Προσωπικές Προτάσεις:** Οι συστάσεις σας έχουν μεγαλύτερη αξία από κάθε οδηγό. Ένα κρυφό ταβερνάκι ή ένα μονοπάτι που δεν αναγράφεται σε φυλλάδια δημιουργούν αίσθηση αποκλειστικότητας.
- **2.2 Βιωματική Φιλοξενία:** Η «άυλη» παροχή είναι η ισχυρότερη διαφοροποίηση. Η εξήγηση τοπικών εθίμων ή η παρουσίαση μιας παραδοσιακής συνταγής δημιουργούν δεσμούς που τα απρόσωπα resorts δεν μπορούν να αναπαράγουν.

3. Οπτικό Storytelling & Ψηφιακή Ταυτότητα. Η ιστορία σας πρέπει να αποτυπώνεται και ψηφιακά για να προσελκύσει τον σύγχρονο ταξιδιώτη.

- **3.1 Αυθεντικό Φωτογραφικό Υλικό:** Αντικαταστήστε τις τυπικές φωτογραφίες άδειων δωματίων με εικόνες που αφηγούνται στιγμές: ένα στρωμένο τραπέζι, στιγμές υποδοχής ή τη συμμετοχή σε τοπικές δραστηριότητες.
- **3.2 Social Media με Περιεχόμενο Αξίας:** Μην περιορίζετε σε μηνύματα πώλησης. Μοιραστείτε εικόνες κάθε εποχής, τοπικά γεγονότα και μικρές προσωπικές ιστορίες. Το κοινό συνδέεται με ανθρώπους, όχι με τιμοκαταλόγους.

4. Το Επιχειρηματικό Όφελος της Αυθεντικότητας. Η στρατηγική επένδυση στο Storytelling οδηγεί σε:

- **4.1 Ισχυρή Πιστότητα (Loyalty):** Οι επισκέπτες δένονται με τον άνθρωπο, οδηγώντας σε επαναλαμβανόμενες επισκέψεις (repeaters) και συστάσεις (word-of-mouth).
- **4.2 Ποιοτικές Κριτικές:** Οι ισχυρότερες κριτικές αφορούν την «εξαιρετική φιλοξενία» και το «νιώσαμε σαν στο σπίτι μας», παρά τον εξοπλισμό.
- **4.3 Αποδυνάμωση της Τιμής ως Μόνου Κριτηρίου:** Η ιστορία δεν μπορεί να αντιγραφεί, ενώ η τιμή μπορεί. Όταν προσφέρετε αυθεντική εμπειρία, η διαπραγματευτική σας θέση ενισχύεται.

5. Στρατηγική Σύσταση. Μην φοβηθείτε να βάλετε την προσωπική σας σφραγίδα. Στη Χαλκιδική, το προϊόν δεν είναι μόνο το τοπίο, είναι οι άνθρωποι και η παράδοση. Η αφήγηση της δικής σας διαδρομής αποτελεί τον βασικό μηχανισμό μετάβασης από τον μαζικό στον εμπειρικό τουρισμό.

Συμπέρασμα: Το Storytelling είναι το μοναδικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα που δεν αντιγράφεται. Είναι η γέφυρα μεταξύ επιχείρησης και συναισθήματος, και αποτελεί την ουσία της φιλοξενίας στη Χαλκιδική.

16.4 Ψηφιακή Παρουσία & Στρατηγική Ευθυγράμμιση. Η Ψηφιακή Ταυτότητα ως Εργαλείο Επιμήκυνσης της Περιόδου.

Ενώ η τεχνική διαχείριση των ψηφιακών μέσων αποτελεί λειτουργική ανάγκη, η στρατηγική τους αξιοποίηση μετατρέπει το κατάλυμα σε ενεργό κομμάτι του Brand «Χαλκιδική». Η ψηφιακή παρουσία δεν αφορά πλέον το «τι προσφέρουμε», αλλά το «πού ανήκουμε» και «τι εκπροσωπούμε».

1. Brand Συνεκτικότητα: Μιλώντας την ίδια «Γλώσσα». Η μικρή επιχείρηση αντλεί ισχύ όταν το ψηφιακό της αποτύπωμα συμβαδίζει με την επίσημη ταυτότητα του προορισμού.

Ολοκληρωμένη Πληροφόρηση: Το κατάλυμα παύει να προβάλλεται ως «απομονωμένη μονάδα». Ψηφιακά, λειτουργεί ως ο **τοπικός ξεναγός** που συνδέει τον επισκέπτη με τον φυσικό και πολιτιστικό πλούτο της περιοχής (π.χ. θεματικές διαδρομές, τοπικά μνημεία).

2. Κοινωνικά Δίκτυα: Ο Ιδιοκτήτης ως Ψηφιακός Πρεσβευτής. Τα Social Media χρησιμοποιούνται ως πεδίο διαμόρφωσης εικόνας που καταπολεμά την εποχικότητα.

Ανάδειξη της «Άλλης» Χαλκιδικής: Η ψηφιακή προβολή επικεντρώνεται στις εικόνες της άνοιξης, του φθινοπώρου και των τοπικών δράσεων (πανηγύρια, συγκομιδή ελιάς, δράσεις Επιμελητηρίου). Αυτή η προσέγγιση προσελκύει το ειδικό κοινό που ταξιδεύει εκτός αιχμής.

3. Επικοινωνία της Υπευθυνότητας (Green Marketing). Σύμφωνα με τη Στρατηγική 2030, η βιωσιμότητα αποτελεί το κορυφαίο κριτήριο επιλογής για τον σύγχρονο ταξιδιώτη.

- **Διαφάνεια και Αξιοπιστία:** Η ψηφιακή παρουσίαση των «πράσινων» πρακτικών του καταλύματος (ανακύκλωση, χρήση τοπικών πρώτων υλών, εξοικονόμηση πόρων) δεν είναι απλή αναφορά παροχών, αλλά **Eco-Branding**.
- **Προσέλκυση Συνειδητοποιημένου Κοινού:** Η προβολή της κοινωνικής και περιβαλλοντικής υπευθυνότητας αναβαθμίζει το κύρος της επιχείρησης και την τοποθετεί στις προτιμήσεις επισκεπτών υψηλής ποιότητας.

4. Διαχείριση Φήμης ως Προστασία του Προορισμού. Η ψηφιακή φήμη (Reputation Management) του καταλύματος αντανακλάται σε ολόκληρο τον νομό.

- **Ανθρώπινη Διασύνδεση:** Οι απαντήσεις στις κριτικές (θετικές ή αρνητικές) πρέπει να αναδεικνύουν το ήθος της φιλοξενίας. Η επαγγελματική διαχείριση της φήμης προστατεύει όχι μόνο την επιχείρηση, αλλά και τη συλλογική εικόνα του προορισμού.

16.5 Ψηφιακός Οδηγός Δωματίου - Canva (Halkidiki Templates). *Digital Welcome Book*

Η αξιοποίηση της πλατφόρμας Canva επιτρέπει στα μικρά τουριστικά καταλύματα να δημιουργήσουν έναν σύγχρονο **Ψηφιακό Οδηγό Δωματίου (Digital Welcome Book)**, αντικαθιστώντας τους παρωχημένους έντυπους φακέλους πληροφοριών. Η μετάβαση αυτή συνδέεται άμεσα με την ψηφιακή αναβάθμιση, τη μείωση του λειτουργικού κόστους και την ενίσχυση της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας της μονάδας.

1. Τι είναι ο Ψηφιακός Οδηγός Δωματίου. Πρόκειται για ένα καλαίσθητο ψηφιακό αρχείο (PDF ή online link) που λειτουργεί ως **εργαλείο storytelling και branding**. Δεν περιορίζεται σε έναν «κατάλογο οδηγιών», αλλά περιλαμβάνει:

- **Πληροφορίες Καταλύματος:** Κωδικοί WiFi, οδηγίες χρήσης συσκευών, κανόνες διαμονής.
- **Προτάσεις Εμπειριών:** Τοπικά προϊόντα (μέλι, λάδι, κρασί), διαδρομές και αξιοθέατα.
- **Άμεση Επικοινωνία:** Χρήσιμα τηλέφωνα και προτάσεις για τοπική εστίαση.

2. Πρακτική Εφαρμογή & Περιεχόμενο. Η δημιουργία μέσω Canva επιτρέπει την εύκολη ενσωμάτωση του λογοτύπου σας και της εταιρικής σας ταυτότητας, χρησιμοποιώντας έτοιμα templates για ένα **“Halkidiki Experience Guide”**.

- **Προσωπική Αφήγηση:** Μήνυμα καλωσορίσματος από τον ιδιοκτήτη που αναδεικνύει την ταυτότητα και το μεράκι της επιχείρησης.
- **Τοπική Αλυσίδα Αξίας:** Προώθηση των οινοποιείων, των ελαιοπαραγωγών και των μελισσοκόμων της περιοχής.
- **Θεματικές Εμπειρίες:** Ανάδειξη μονοπατιών (π.χ. Αριστοτέλη, Χολομώντα), πολιτιστικών αξιοθέατων και γαστρονομικών προτάσεων με αυθεντική κουζίνα.

3. Τρόποι Διανομής. Η πρόσβαση στον οδηγό είναι άμεση, χωρίς κόστος εκτύπωσης και με δυνατότητα ακαριαίας ενημέρωσης:

- **QR Code:** Τοποθετημένο σε εμφανές σημείο εντός του δωματίου ή στη reception.
- **Email/Link:** Αποστολή στον επισκέπτη μαζί με την επιβεβαίωση της κράτησης, ενισχύοντας την προσμονή πριν την άφιξη.

4. Στρατηγικά Επιχειρηματικά Πλεονεκτήματα

- **Ψηφιακή Ωριμότητα:** Το κατάλυμα προβάλλεται ως σύγχρονο, επαγγελματικό και περιβαλλοντικά υπεύθυνο.
- **Μείωση Κόστους:** Μηδενικό κόστος επανεκτύπωσης και ευκολία ανανέωσης πληροφοριών σε πραγματικό χρόνο.
- **Ενίσχυση Τοπικής Οικονομίας:** Οι προτάσεις σας κατευθύνουν τη δαπάνη του επισκέπτη σε τοπικές επιχειρήσεις, δημιουργώντας ένα ισχυρό δίκτυο συνεργασιών.
- **Branding Χαλκιδικής:** Ο οδηγός λειτουργεί ως «ψηφιακός πρεσβευτής» του προορισμού, προωθώντας την αυθεντικότητα και την επιμήκυνση της περιόδου.

Ο Ψηφιακός Οδηγός Δωματίου αποτελεί τη γέφυρα μεταξύ της επιχείρησης και της τοπικής οικονομίας. Είναι ένας μηχανισμός βιώσιμης λειτουργίας που μετατρέπει την απλή διαμονή σε μια οργανωμένη εμπειρία, ευθυγραμμισμένη πλήρως με τον Οδικό Χάρτη 2030.

16.6 Ο Οδικός Χάρτης για τη Χαλκιδική του 2030.

Η ανάλυση που προηγήθηκε καθιστά σαφές ότι η βιωσιμότητα των μικρών τουριστικών καταλυμάτων στη Χαλκιδική δεν μπορεί πλέον να βασίζεται στην παθητική αναμονή της θερινής ζήτησης. Η περίοδος 2026–2030 απαιτεί μια ενεργή στρατηγική προσαρμογής, όπου η μετάβαση από το παραδοσιακό μοντέλο διαμονής στην **«Οικονομία της Εμπειρίας»** αποτελεί τη μόνη ρεαλιστική θωράκιση απέναντι στον διεθνή ανταγωνισμό και την εποχικότητα.

Τα Τρία Θεμέλια της Στρατηγικής Επιτυχίας:

1. **Η Αυθεντικότητα ως Ανταγωνιστικό Όπλο:** Το μικρό κατάλυμα υπερέχει όταν αξιοποιεί αυτό που οι μεγάλες μονάδες αδυνατούν να αναπαράγουν: την προσωπική ιστορία του ιδιοκτήτη (**Storytelling**), τη βιωματική φιλοξενία και την άυλη πολιτιστική κληρονομιά του τόπου. Η αυθεντικότητα δεν τυποποιείται και δεν αντιγράφεται· αποτελεί το ισχυρότερο στοιχείο διαφοροποίησης στην παγκόσμια αγορά.
2. **Η Δύναμη της Τοπικής Συνέργειας:** Η επιτυχία της επιχείρησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την επιτυχία του προορισμού. Η ενεργή δικτύωση μέσω του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής και των τοπικών συλλόγων δημιουργεί ένα ισχυρό οικοσύστημα που ενισχύει τις συνεργασίες (**cross-selling**) και διασφαλίζει ότι η προστιθέμενη αξία του τουρισμού παραμένει και επενδύεται εντός του νομού.
3. **Στρατηγική Ευθυγράμμιση & Βιωσιμότητα:** Η υιοθέτηση της κοινής ταυτότητας (**Brand**) της Χαλκιδικής και η ενσωμάτωση «πράσινων» πρακτικών δεν αποτελούν πλέον προαιρετικές επιλογές, αλλά προϋποθέσεις επιβίωσης. Η ψηφιακή προβολή της υπευθυνότητας και της ποιότητας τοποθετεί την επιχείρηση στην αιχμή των διεθνών τάσεων, προσελκύοντας επισκέπτες υψηλότερου προφίλ.

Η επιτυχία του προορισμού είναι η επιτυχία κάθε μικρής οικογενειακής επιχείρησης.

16.7 Οι Τρεις Αυτόνομοι Πυλώνες & η Λειτουργική τους Διασύνδεση. Συμπληρωματικοί Ρόλοι για τη HALKIDIKI του 2030.

Η τουριστική διακυβέρνηση του νομού βασίζεται σε τρεις διακριτούς πυλώνες. Κάθε φορέας επιτελεί έναν μοναδικό και εξειδικευμένο σκοπό, δημιουργώντας από κοινού ένα ολοκληρωμένο δίκτυο προστασίας, ενημέρωσης και ανάπτυξης για τα καταλύματα.

ΠΥΛΩΝΑΣ 1: Επιμελητήριο Χαλκιδικής

Αποστολή: Θεσμική Προστασία & Επιχειρηματική Ανάπτυξη. Το Επιμελητήριο αποτελεί τον επίσημο θεσμικό φορέα και σύμβουλο της Πολιτείας, στον οποίο ανήκουν υποχρεωτικά και όλα τα τουριστικά καταλύματα. Το κατάλυμα συνδέεται υποχρεωτικά με το Επιμελητήριο μέσω του ΓΕΜΗ και του Τουριστικού Τμήματος:

- **Θεσμική Εκπροσώπηση:** Μεταφέρει τα αιτήματα των μελών στα κέντρα λήψης αποφάσεων και παρεμβαίνει νομοθετικά για τη βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος.
- **Ανάπτυξη & Διασύνδεση:** Παρέχει τα εργαλεία για τον εκσυγχρονισμό των μονάδων (ΕΣΠΑ, ψηφιακά εργαλεία) και προωθεί τη σύνδεση του τουρισμού με την τοπική παραγωγή (Taste Halkidiki).

ΠΥΛΩΝΑΣ 2: Ομοσπονδία Τουριστικών Καταλυμάτων Χαλκιδικής «Αριστοτέλης»

Αποστολή: Κλαδική Συμμετοχή, Ενημέρωση. Η Ομοσπονδία αποτελεί τον βασικό φορέα συλλογικής έκφρασης των ιδιοκτητών μη κύριων καταλυμάτων, λειτουργώντας ως μηχανισμός υποστήριξης. Στέκεται δίπλα στον επιχειρηματία στην καθημερινή πράξη, καταγράφοντας τα προβλήματα του κλάδου και αναζητώντας ρεαλιστικές λύσεις μέσω παρεμβάσεων. Η σύνδεση γίνεται μέσω της συμμετοχής στον τοπικό Σύλλογο της περιοχής:

- **Φορέας Ενημέρωσης:** Διασφαλίζει ότι ο ιδιοκτήτης γνωρίζει έγκαιρα τις αυξανόμενες υποχρεώσεις του (φορολογικές, λειτουργικές, υγειονομικές), και το σύνθετο νομοθετικό πλαίσιο.
- **Διαβούλευση & Διεκδίκηση:** Συμμετέχει ενεργά σε κάθε διαβούλευση που αφορά τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα, προασπίζοντας τα συμφέροντα των μελών της απέναντι σε αλλαγές που επηρεάζουν τη βιωσιμότητά τους.

ΠΥΛΩΝΑΣ 3: Τουριστικός Οργανισμός Χαλκιδικής (ΤΟΧ)

Αποστολή: Η Εικόνα & το Marketing του Προορισμού Ο ΤΟΧ είναι ο στρατηγικός φορέας προβολής, στον οποίο συμμετέχουν ως μέλη και το Επιμελητήριο και η Ομοσπονδία:

- **Διεθνές Branding:** Διαμορφώνει την ενιαία ταυτότητα «HALKIDIKI» και συντονίζει τη διεθνή παρουσία του νομού στις αγορές.
- **Εργαλεία Προβολής:** Παρέχει το απαραίτητο υλικό (Media Library).

Η Ουσία της Συμπληρωματικότητας. Η δύναμη του μοντέλου της Χαλκιδικής έγκειται στη διασύνδεση αυτών των αυτόνομων δυνάμεων:

1. Το **Επιμελητήριο** παρέχει τη θεσμική στέγη και τους πόρους ανάπτυξης.
2. Η **Ομοσπονδία** προσφέρει τη συλλογική φωνή, την εξειδικευμένη ενημέρωση και τη μάχη για την επίλυση των κλαδικών προβλημάτων.
3. Ο **ΤΟΧ** δημιουργεί τη ζήτηση που φέρνει τον επισκέπτη στην πόρτα του καταλύματος.

Η Χαλκιδική του 2030, στηρίζεται σε αυτό το τρίπτυχο συνεργασίας. Η συμμετοχή του ιδιοκτήτη στην Ομοσπονδία και η ενεργή του σχέση με το Επιμελητήριο, υπό την επικοινωνιακή ομπρέλα του ΤΟΧ, διασφαλίζουν ότι η μικρή τουριστική επιχείρηση παραμένει θωρακισμένη, ενημερωμένη και ανταγωνιστική.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17: Θεσμικό Πλαίσιο και Διακριτή Ταυτότητα στην Αγορά Διαμονής

Η αγορά διαμονής στην Ελλάδα διαμορφώνεται από δύο διακριτά και θεσμικά ρυθμισμένα μοντέλα:

1. Το Τουριστικό Κατάλυμα
2. Τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων

Το ισχύον νομικό πλαίσιο επιδιώκει τη διαφάνεια, την ασφάλεια και τη σαφή οριοθέτηση των δραστηριοτήτων. Η κατανόηση της διακριτής ταυτότητας κάθε μοντέλου είναι κρίσιμη για την ορθή επιχειρηματική λειτουργία.

1. Νομική Φύση της Δραστηριότητας

1.1 Τουριστικό Κατάλυμα:

- Αδειοδοτείται βάσει της τουριστικής νομοθεσίας.
- Διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ή γνωστοποίησης λειτουργίας.
- Κατατάσσεται σε κατηγορία (κλειδιά).
- Υπάγεται σε ειδικό κανονισμό σχέσεων παρόχου–πελάτη.
- Αποτελεί οργανωμένη επιχείρηση παροχής υπηρεσιών φιλοξενίας.

1.2 Βραχυχρόνια Μίσθωση:

- Ρυθμίζεται από το άρθρο 111 του ν. 4446/2016.
- Δηλώνεται στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).
- Αποτελεί αστική μίσθωση με ειδικό φορολογικό καθεστώς.

2. Τρία Ακίνητα και Άνω – Φορολογική Επιχειρηματικότητα

Σύμφωνα με την ΑΑΔΕ, όταν ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο εκμεταλλεύεται τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης, το πλαίσιο λειτουργίας αλλάζει ως προς τα εξής:

- Η δραστηριότητα θεωρείται επιχειρηματική.
- Υποχρεούται σε έναρξη επαγγελματικής δραστηριότητας στην Εφορία.
- Τηρεί βιβλία και έχει πλήρεις φορολογικές υποχρεώσεις (απόδοση ΦΠΑ, Τέλος Παρεπιδημούντων κ.λπ.).

Κρίσιμη Διευκρίνιση: Η φορολογική επιχειρηματική ιδιότητα **δεν ισοδυναμεί** με τουριστική αδειοδότηση. Η δραστηριότητα παραμένει αμιγώς βραχυχρόνια μίσθωση (αστικού χαρακτήρα), εφόσον δεν έχει ακολουθηθεί η πλήρης διαδικασία αδειοδότησης και πιστοποίησης ως τουριστικό κατάλυμα. Συνεπώς, η επιχείρηση αυτή εξακολουθεί να μην έχει το δικαίωμα παροχής οργανωμένων τουριστικών υπηρεσιών.

3. Δικαίωμα Παροχής Υπηρεσιών. Η παροχή υπηρεσιών αποτελεί το βασικό διακριτικό στοιχείο μεταξύ των δύο μοντέλων.

- **Τουριστικό Κατάλυμα:** Μπορεί νόμιμα να παρέχει καθαρισμό κατά τη διαμονή, αλλαγή ιματισμού, πρωινό, υπηρεσίες υποδοχής και συμπληρωματικές υπηρεσίες φιλοξενίας.
- **Βραχυχρόνια Μίσθωση:** Περιορίζεται αυστηρά στη διάθεση του χώρου. Δεν περιλαμβάνει παροχή οργανωμένων τουριστικών υπηρεσιών.

Η διάκριση αυτή καθορίζει και τη διαφορετική θεσμική τους ταυτότητα.

4. Προδιαγραφές Ασφάλειας (Ν. 5170/2025). Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 5170/2025, τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης οφείλουν πλέον να πληρούν συγκεκριμένες προδιαγραφές:

- Να αποτελούν χώρους κύριας χρήσης.
- Να διαθέτουν φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό.
- Να διαθέτουν ασφάλιση έναντι αστικής ευθύνης.
- Να διαθέτουν Υπεύθυνη Δήλωση Ηλεκτρολόγου Εγκαταστάτη.
- Να διαθέτουν πυροσβεστήρες και ανιχνευτές καπνού.
- Να διαθέτουν ρελέ διαρροής ή ρελέ αντιηλεκτροπληξιακό.
- Να διαθέτουν πιστοποιητικό μυοκτονίας και απεντόμωσης.
- Να διαθέτουν φαρμακείο με είδη πρώτων βοηθειών.
- Να διαθέτουν οδηγό με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης.

Οι έλεγχοι συμμόρφωσης διενεργούνται από τις αρμόδιες αρχές (όπως επιτόπιοι έλεγχοι από υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού και μικτά συνεργεία με την ΑΑΔΕ), σύμφωνα με τις προβλέψεις του νόμου. Το τουριστικό κατάλυμα υπόκειται διαχρονικά σε αντίστοιχες ή αυστηρότερες τεχνικές και λειτουργικές απαιτήσεις.

5. Πιστοποιημένη Ποιότητα και Κατάταξη

- **Το τουριστικό κατάλυμα:** Κατατάσσεται σε κλειδιά, υπόκειται σε αντικειμενικά κριτήρια αξιολόγησης και ελέγχεται από αρμόδιες υπηρεσίες. Η κατάταξη λειτουργεί ως θεσμική εγγύηση ποιότητας και διαφάνειας.
- **Η βραχυχρόνια μίσθωση:** Δεν κατατάσσεται σε κατηγορία ποιότητας από καμία τουριστική αρχή.

6. Φορολογική Διαφάνεια. Το σύγχρονο πλαίσιο ενισχύει τη διαφάνεια και για τα δύο μοντέλα.

- **Η βραχυχρόνια μίσθωση:** Δηλώνεται υποχρεωτικά στην ψηφιακή πλατφόρμα της ΑΑΔΕ, υπόκειται σε διασταυρώσεις στοιχείων και εισπράττει/αποδίδει το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση.
- **Το τουριστικό κατάλυμα:** Αποδίδει ΦΠΑ, αποδίδει Τέλος Παρεπιδημούντων, τηρεί πλήρες λογιστικό καθεστώς και αποδίδει το Τέλος Ανθεκτικότητας.

Η φορολογική συμμόρφωση αποτελεί πλέον κοινό χαρακτηριστικό της σύγχρονης αγοράς διαμονής.

Η αγορά διαμονής λειτουργεί πλέον με σαφή όρια και ενισχυμένο κανονιστικό πλαίσιο. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ρυθμισμένη μορφή αστικής εκμίσθωσης. Το τουριστικό κατάλυμα αποτελεί αδειοδοτημένη επιχείρηση παροχής υπηρεσιών φιλοξενίας.

Η διάκρισή τους εδράζεται:

- Στη νομική φύση της δραστηριότητας.
- Στο δικαίωμα παροχής υπηρεσιών.
- Στην πιστοποιημένη ποιοτική κατάταξη.
- Στο ειδικό κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας.

Η σαφής κατανόηση αυτών των διαφορών διασφαλίζει θεμιτό ανταγωνισμό, ασφάλεια και διαφάνεια στην αγορά διαμονής.

7. Η Μάστιγα της "Παραξενοδοχίας"

Πέρα από τα δύο ρυθμισμένα μοντέλα διαμονής, η τοπική αγορά αντιμετωπίζει συχνά το φαινόμενο της «παραξενοδοχίας». Πρόκειται για την πλήρως αδήλωτη και παράνομη διάθεση καταλυμάτων, η οποία λειτουργεί εκτός κάθε νομικού, φορολογικού και υγειονομικού πλαισίου.

Τι συνιστά Παραξενοδοχία; Είναι η φιλοξενία σε καταλύματα τα οποία:

- Δεν διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ή Γνωστοποίηση / ΜΗΤΕ .
- Δεν έχουν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) για βραχυχρόνια μίσθωση στην ΑΑΔΕ.
- Λειτουργούν στη «μαύρη» αγορά, χωρίς την έκδοση παραστατικών και χωρίς την απόδοση φόρων, ΦΠΑ, Τέλους Παρεπιδημούντων ή Τέλους Ανθεκτικότητας.

Οι Κίνδυνοι και οι Κυρώσεις της Παράνομης Λειτουργίας: Η Πολιτεία έχει αυστηροποιήσει στο μέγιστο τις κυρώσεις για όσους επιλέγουν την οδό της παρανομίας. Η διαπίστωση λειτουργίας αδήλωτου καταλύματος επισύρει:

1. **Εξοντωτικά Πρόστιμα:** Τα πρόστιμα για λειτουργία χωρίς γνωστοποίηση ξεκινούν από πολλές χιλιάδες ευρώ και μπορεί να φτάσουν έως και τις 50.000€, με ταυτόχρονη σφράγιση του ακινήτου.
2. **Φορολογικές Κυρώσεις:** Αναδρομικός έλεγχος και επιβολή προστίμων για φοροδιαφυγή, μη απόδοση ΦΠΑ και απόκρυψη εισοδημάτων.
3. **Απόλυτη Αστική και Ποινική Ευθύνη:** Σε περίπτωση ατυχήματος, τραυματισμού ή απώλειας ζωής ενός πελάτη, ο ιδιοκτήτης του παράνομου καταλύματος φέρει αμέσως την ποινική και αστική ευθύνη, χωρίς καμία απολύτως ασφαλιστική κάλυψη.

Για το νόμιμο επαγγελματία, η παραξενοδοχία συνιστά **αθέμιτο ανταγωνισμό**. Υποβαθμίζει την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος, δυσφημεί την ασφάλεια του προορισμού και στερεί πόρους από τις τοπικές υποδομές. Το Επιμελητήριο βρίσκεται σε διαρκή συνεργασία με τις ελεγκτικές αρχές για την πάταξη αυτού του φαινομένου, προστατεύοντας τον επαγγελματία που επενδύει στη νομιμότητα και την ποιότητα της Χαλκιδικής.

8. Αντιμετώπιση της Παραξενοδοχίας

Η καταπολέμηση της παραξενοδοχίας απαιτεί οργανωμένη στρατηγική: συλλογική θεσμική δράση και έξυπνη ψηφιακή ιχνηλάτηση. Ως νόμιμοι επαγγελματίες στη Χαλκιδική, έχετε στη διάθεσή σας συγκεκριμένα εργαλεία για να προστατεύσετε το προϊόν σας και να απομονώσετε τους παράνομους:

Α. Αξιοποίηση των Θεσμικών & Ψηφιακών Εργαλείων Καταγγελίας. Η σιωπή ευνοεί τον παράνομο. Η καταπολέμηση ξεκινά από τη στοχευμένη και τεκμηριωμένη αναφορά:

- **Ψηφιακή Πλατφόρμα της ΑΑΔΕ:** Μέσω των ψηφιακών εφαρμογών της Ανεξάρτητης Αρχής (όπως η πλατφόρμα Καταγγελιών Πολιτών) δίνεται η δυνατότητα, ακόμα και ανώνυμα, να καταγγελθούν ακίνητα που ενοικιάζονται τουριστικά χωρίς να διαθέτουν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) ή Ειδικό Σήμα Λειτουργίας / Γνωστοποίηση / ΜΗΤΕ.
- Αντί να έρθετε σε προσωπική ρήξη, μπορείτε να μεταφέρετε τα στοιχεία του παράνομου καταλύματος (π.χ. συνδέσμους από το διαδίκτυο, τοποθεσία) στον τοπικό σας Σύλλογο ή απευθείας στο Επιμελητήριο. Ως θεσμικό όργανο, το Επιμελητήριο αναλαμβάνει να προωθήσει μαζικές, τεκμηριωμένες αναφορές προς την Τουριστική Αστυνομία, τον ΕΟΤ και την ΑΑΔΕ, προστατεύοντας απόλυτα την ανωνυμία του μέλους της.

Β. Ψηφιακή Ιχνηλάτηση (Social Media) Η παραξενοδοχία συχνά αποφεύγει τις επίσημες ψηφιακές πλατφόρμες (όπου πλέον οι έλεγχοι είναι αυστηρότεροι) και ανθίζει στα κοινωνικά δίκτυα:

- **Παρακολούθηση Τοπικών Ομάδων:** Πολλά παράνομα καταλύματα διαφημίζονται σε ομάδες του Facebook (κυρίως στο εξωτερικό).
- **Έλεγχος Νομιμότητας:** Κάθε ανάρτηση που διαφημίζει τουριστικό κατάλυμα υποχρεούται εκ του νόμου να αναγράφει τον αριθμό ΑΜΑ (Μητρώο Ακινήτων) ή τον Αριθμό Γνωστοποίησης / ΜΗΤΕ. Εάν αυτά τα στοιχεία απουσιάζουν από τη διαφήμιση, το κατάλυμα λειτουργεί κατά πάσα πιθανότητα παράνομα και αποτελεί άμεσο στόχο για θεσμική αναφορά.

Η αγορά διαμονής λειτουργεί πλέον με σαφή όρια. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ρυθμισμένη μορφή αστικής εκμίσθωσης, ενώ το τουριστικό κατάλυμα αποτελεί την κορωνίδα της παροχής υπηρεσιών φιλοξενίας. Στον αντίποδα, η παραξενοδοχία τίθεται εκτός νόμου και αντιμετωπίζεται με τις αυστηρότερες κυρώσεις, με τους ίδιους τους φορείς να αναλαμβάνουν ενεργό ρόλο στην πάταξή της.

Η διατήρηση της διακριτής, νόμιμης ταυτότητας της επιχείρησής σας δεν είναι απλώς νομική υποχρέωση· είναι η μόνη εγγύηση για θεμιτό ανταγωνισμό, ασφάλεια και μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα στη σύγχρονη αγορά διαμονής της Χαλκιδικής.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 18: Τελικές Συστάσεις & Στρατηγική Κατεύθυνση

Ο παρών Οδηγός συντάχθηκε με σκοπό την ενιαία, τεκμηριωμένη και πρακτική υποστήριξη των μελών του Επιμελητηρίου που δραστηριοποιούνται στον τομέα των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων. Το περιεχόμενό του αποτυπώνει το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τις βασικές απαιτήσεις συμμόρφωσης, όπως αυτές διαμορφώνονται από την κείμενη νομοθεσία και τη διοικητική πρακτική. Ο Οδηγός δεν έχει κανονιστικό, ερμηνευτικό ή ελεγκτικό χαρακτήρα. Αποτελεί εργαλείο καθοδήγησης και στρατηγικής ενίσχυσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Στο πλαίσιο αυτό, διατυπώνονται οι ακόλουθες συστάσεις στρατηγικής κατεύθυνσης, με στόχο τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και ανθεκτικότητα των επιχειρήσεων.

1. Συμμόρφωση ως Διαρκής Διαδικασία. Η συμμόρφωση με το θεσμικό πλαίσιο δεν αποτελεί εφάπαξ διοικητική πράξη κατά την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης. Αποτελεί διαρκή διαδικασία που περιλαμβάνει:

- **Τακτική επικαιροποίηση** δηλώσεων και μητρώων.
- **Έγκαιρη ανανέωση πιστοποιητικών** (πυρασφάλεια, τεχνικές βεβαιώσεις κ.λπ.).
- **Παρακολούθηση μεταβολών** στη λειτουργία της επιχείρησης.
- **Ορθή χρήση ψηφιακών πλατφορμών.**

Η συστηματική τήρηση των διοικητικών υποχρεώσεων μειώνει τον κίνδυνο κυρώσεων και ενισχύει την ασφάλεια δικαίου.

2. Πρόληψη και Διαχείριση Επιχειρηματικού Κινδύνου. Η προληπτική διαχείριση κινδύνου αποτελεί κρίσιμο στοιχείο επαγγελματικής λειτουργίας. Συνιστάται: Ασφαλιστική κάλυψη κτιρίου και εξοπλισμού, Ασφάλιση αστικής ευθύνης, Τήρηση οργανωμένου αρχείου τεχνικών και λειτουργικών στοιχείων, Καταγραφή και τεκμηριωμένη διαχείριση παραπόνων.

Η πρόληψη περιορίζει τις οικονομικές και νομικές επιπτώσεις απρόβλεπτων περιστατικών και διασφαλίζει τη συνέχεια της επιχείρησης.

3. Ποιότητα, Διαφάνεια και Σχέση με τον Πελάτη. Η ποιότητα και η διαφάνεια αποτελούν στρατηγικά εργαλεία διαφοροποίησης. Συνιστάται: Σαφής διατύπωση όρων διαμονής, Διαφανής παρουσίαση τιμών και παροχών, Τεκμηριωμένη πολιτική ακυρώσεων, Επαγγελματική και ψύχραιμη διαχείριση παραπόνων. Η αξιοπιστία της επιχείρησης ενισχύεται μέσα από τη συνεπή επικοινωνία και τον σεβασμό προς τον επισκέπτη.

4. Βιωσιμότητα και Λειτουργική Αποδοτικότητα. Η βιώσιμη λειτουργία δεν αποτελεί μόνο περιβαλλοντική επιλογή, αλλά και επιχειρηματική στρατηγική. Η ορθολογική διαχείριση Ενέργειας, Νερού, Αναλώσιμων πόρων συμβάλλει στη μείωση του λειτουργικού κόστους, στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, στην αύξηση της ψηφιακής ορατότητας. Η «πράσινη» μετάβαση συνδέεται άμεσα με τη μακροπρόθεσμη αξία του τουριστικού προϊόντος.

5. Συλλογική Στάση και Θεσμική Υποστήριξη. Η επιχειρηματική δραστηριότητα ενισχύεται μέσα από τη συλλογική εκπροσώπηση. Η συλλογική δράση συμβάλλει στη διαμόρφωση

συνθηκών θεμιτού ανταγωνισμού, στην αποτελεσματικότερη προώθηση των συμφερόντων των μικρών επιχειρήσεων, στην ενίσχυση της διαπραγματευτικής ισχύος του κλάδου.

6. Στρατηγική Κατεύθυνση για το Μέλλον. Η νόμιμη, οργανωμένη και βιώσιμη λειτουργία των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων δεν αποτελεί περιορισμό της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αποτελεί σύγχρονο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

Η ενιαία στρατηγική που συνδυάζει: Συμμόρφωση, Ποιότητα, Διαφάνεια, Βιωσιμότητα, Συλλογική εκπροσώπηση, ενισχύει την ανθεκτικότητα των επιχειρήσεων, την προστασία του φυσικού και κοινωνικού περιβάλλοντος, τη διαμόρφωση ενός υπεύθυνου και ανταγωνιστικού τουριστικού προορισμού. Η επιχειρηματική επιτυχία στο σύγχρονο περιβάλλον δεν εξαρτάται αποκλειστικά από τη ζήτηση της αγοράς. Εδράζεται στη θεσμική συνέπεια, στη στρατηγική προσαρμοστικότητα και στη μακροπρόθεσμη προσέγγιση βιώσιμης ανάπτυξης. Το Επιμελητήριο παραμένει αρωγός στην προσπάθεια αυτή, υποστηρίζοντας τα μέλη του με τεκμηριωμένη πληροφόρηση, συλλογική εκπροσώπηση και στρατηγικό προσανατολισμό.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η παρούσα έκδοση αποτελεί το αποτέλεσμα συστηματικής και τεκμηριωμένης εργασίας συγκέντρωσης, μελέτης και σύνθεσης του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων. Για πρώτη φορά επιχειρείται η οργανωμένη αποτύπωση ενός σύνθετου και κατακερματισμένου νομοθετικού περιβάλλοντος σε ένα ενιαίο εργαλείο πρακτικής καθοδήγησης, προσαρμοσμένο στις ανάγκες της τοπικής επιχειρηματικότητας.

Ο Οδηγός βασίζεται σε:

- Ισχύοντες νόμους και κανονιστικές πράξεις.
- Εγκυκλίους και διοικητική πρακτική.
- Επίσημα ψηφιακά πληροφοριακά συστήματα της Διοίκησης.
- Θεσμικές παρεμβάσεις και διαβουλεύσεις.

Η προσέγγιση υπήρξε μεθοδική και προσεκτική, με στόχο την ακριβή και μη διαστρεβλωμένη παρουσίαση των υποχρεώσεων και των διαδικασιών. Ο παρών Οδηγός δεν αντικαθιστά την πρωτογενή νομοθεσία ούτε αποσκοπεί στην παροχή νομικής γνωμοδότησης. Αποτελεί ένα συγκεντρωτικό και λειτουργικό εργαλείο συμμόρφωσης, πρόληψης και στρατηγικού προσανατολισμού.

Η Σημασία της Τοπικής Επιχειρηματικότητας. Η τουριστική οικονομία της Χαλκιδικής στηρίζεται κατά κύριο λόγο σε μικρές και οικογενειακές επιχειρήσεις, οι οποίες λειτουργούν με προσωπική ευθύνη, καθημερινή παρουσία και άμεση σχέση με τον επισκέπτη.

Η ενίσχυση της νομιμότητας, της επαγγελματικής οργάνωσης και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, αποτελεί κοινή προσπάθεια και βασική προϋπόθεση για τη βιώσιμη ανάπτυξη του προορισμού. Το Επιμελητήριο στο πλαίσιο του θεσμικού του ρόλου, στηρίζει ενεργά τα μέλη του μέσω τεκμηριωμένης ενημέρωσης, θεσμικών παρεμβάσεων, συμμετοχής σε διαβουλεύσεις και ανάπτυξης εργαλείων πρόληψης και καθοδήγησης. Στόχος είναι η διαμόρφωση ενός υγιούς, διαφανούς και ανταγωνιστικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος.

Συνεχής Επικαιροποίηση

Το θεσμικό πλαίσιο εξελίσσεται διαρκώς. Εφόσον διαπιστωθούν ασάφειες ή απαιτηθεί επικαιροποίηση λόγω νομοθετικών μεταβολών, τα σχετικά σημεία δύνανται να αναθεωρηθούν και να ενσωματωθούν σε μεταγενέστερες εκδόσεις, στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης του παρόντος Οδηγού.

Για σύνθετα ή εξειδικευμένα ζητήματα που απαιτούν εξατομικευμένη αξιολόγηση, οι επαγγελματίες οφείλουν να απευθύνονται σε αρμόδιους εξειδικευμένους συνεργάτες (λογιστές, μηχανικούς, νομικούς συμβούλους, συμβούλους πληροφορικής ή άλλους επαγγελματίες), ανάλογα με τη φύση του εκάστοτε θέματος.

Η νομιμότητα, η επαγγελματική συνέπεια και η διαρκής επιμέλεια δεν αποτελούν απλώς όρους συμμόρφωσης. Αποτελούν συλλογική ευθύνη για τη διατήρηση της αξιοπιστίας, της ποιότητας και της φήμης του τουριστικού προϊόντος της Χαλκιδικής. Η οργανωμένη, υπεύθυνη και βιώσιμη επιχειρηματική δράση αποτελεί τη βάση για ένα σταθερό και ανθεκτικό μέλλον.

ΘΕΣΜΙΚΗ ΡΗΤΡΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

Δήλωση Περιορισμού Ευθύνης (Disclaimer)

- Ο παρών Οδηγός έχει ενημερωτικό και υποστηρικτικό χαρακτήρα. Δεν συνιστά νομική γνωμοδότηση και δεν υποκαθιστά τις εφαρμοστέες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
- Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής δεν ασκεί ελεγκτικές, εποπτικές ή αδειοδοτικές αρμοδιότητες και δεν υπεισέρχεται σε ζητήματα επιβολής κυρώσεων ή διοικητικής κρίσης.
- Η ευθύνη για την παρακολούθηση των νομοθετικών μεταβολών και τη συμμόρφωση με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο ανήκει αποκλειστικά στον επιχειρηματία.
- Σε περίπτωση αντίθεσης ή ερμηνευτικής απόκλισης μεταξύ του παρόντος Οδηγού και της ισχύουσας νομοθεσίας, υπερισχύουν πάντοτε οι εφαρμοστέες διατάξεις.

ΔΗΛΩΣΗ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ (COPYRIGHT)

© 2026 Επιμελητήριο Χαλκιδικής. Με την επιφύλαξη παντός νόμιμου δικαιώματος.

Το σύνολο του περιεχομένου του παρόντος Οδηγού, συμπεριλαμβανομένων των κειμένων, της δομής, της επιμέλειας και της συγκεντρωτικής παρουσίασης της ισχύουσας νομοθεσίας και των διοικητικών διαδικασιών, αποτελεί πνευματική δημιουργία και προστατεύεται από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας περί πνευματικής ιδιοκτησίας (Ν. 2121/1993, όπως ισχύει). Η σύνταξη και η πνευματική επεξεργασία του έργου πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας έκδοσης, η οποία εκδίδεται και διατίθεται από το Επιμελητήριο Χαλκιδικής.

ΟΡΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΔΗΓΟΥ. Ο παρών Οδηγός εκδόθηκε με σκοπό την ενημέρωση και την υποστήριξη των επιχειρήσεων του κλάδου των τουριστικών καταλυμάτων.

Επιτρέπεται: η ανάγνωση, αποθήκευση και εκτύπωση του Οδηγού για προσωπική ή επαγγελματική χρήση, η αξιοποίηση του περιεχομένου από τις επιχειρήσεις για την υποστήριξη της λειτουργίας και συμμόρφωσης τους, η περιορισμένη αναφορά ή παράθεση αποσπασμάτων για ενημερωτικούς ή επιστημονικούς σκοπούς, υπό την προϋπόθεση σαφούς αναφοράς της πηγής.

Δεν επιτρέπεται χωρίς προηγούμενη έγγραφη άδεια του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής: η ολική ή ουσιαστική μερική αναπαραγωγή του έργου, η αναδημοσίευση ή διανομή του σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή, η εμπορική αξιοποίηση του περιεχομένου, η χρήση του υλικού για παροχή συμβουλευτικών, εκπαιδευτικών ή επαγγελματικών υπηρεσιών από τρίτους.

Η παραβίαση των ανωτέρω όρων δύναται να επισύρει τις αστικές και ποινικές κυρώσεις που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία περί προστασίας της πνευματικής ιδιοκτησίας.

Η διάρθρωση των κεφαλαίων, η συστηματική συγκέντρωση και παρουσίαση της νομοθεσίας, καθώς και η μεθοδολογία ανάλυσης που χρησιμοποιείται στον παρόντα Οδηγό αποτελούν οργανικό μέρος του έργου και προστατεύονται από τις διατάξεις της νομοθεσίας περί πνευματικής ιδιοκτησίας. Η αντιγραφή ή χρήση της δομής, της οργάνωσης του περιεχομένου ή της μεθοδολογίας παρουσίασης του παρόντος Οδηγού σε άλλες εκδόσεις, οδηγούς ή επαγγελματικά υλικά χωρίς προηγούμενη άδεια του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής δεν επιτρέπεται. Η συγκέντρωση, επιλογή, οργάνωση και συστηματική παρουσίαση του περιεχομένου του παρόντος Οδηγού αποτελεί αποτέλεσμα πνευματικής εργασίας και προστατεύεται ως ενιαίο έργο σύμφωνα με τη νομοθεσία περί πνευματικής ιδιοκτησίας.

Σημείωμα του Συντάκτη

Η δημιουργία αυτού του Οδηγού υπήρξε μια πραγματικά έντονη προσπάθεια, που απαιτήσε χρόνο, αφοσίωση και βαθιά προσήλωση στην ουσία των προβλημάτων που αντιμετωπίζουμε. Ως συνάδελφος που βιώνει τις ίδιες αγωνίες στην αγορά, αλλά και από τη θέση μου στο Τουριστικό Τμήμα του Επιμελητηρίου, η πρόκληση ήταν να βρεθεί η «χρυσή τομή» σε ένα χαοτικό νομοθετικό τοπίο.

Στην πορεία της σύνταξης, έγινε σαφές ότι το περιεχόμενο δεν θα μπορούσε να είναι λιγότερο επιστημονικό ή τεκμηριωμένο, καθώς η αυστηρότητα των νόμων και των εγκυκλίων απαιτεί απόλυτη ακρίβεια για τη δική σας θωράκιση. Ταυτόχρονα, δεν θα μπορούσε να είναι αναλυτικότερο, ώστε να μην καταλήξει μια δυσκίνητη εγκυκλοπαίδεια που θα χανόταν στην πληροφορία, αλλά να παραμείνει ένα εύχρηστο και λειτουργικό εργαλείο.

Είναι, λοιπόν, το απόσταγμα μιας προσπάθειας να συμπυκνωθεί η ουσία της λειτουργίας μας με τρόπο έγκυρο και σύγχρονο. Εύχομαι ο Οδηγός αυτός να γίνει ο σταθερός σας σύμμαχος στην καθημερινή προσπάθεια που καταβάλλουμε όλοι για την αναβάθμιση της φιλοξενίας στη Χαλκιδική.

Με εκτίμηση και συναδελφικούς χαιρετισμούς,

Ηλιάδης Σωκράτης, Τουριστικό Τμήμα, Επιμελητήριο Χαλκιδικής



Έκδοση: Μάρτιος 2026. Ο παρών Οδηγός δύναται να επικαιροποιείται σε μεταγενέστερες εκδόσεις.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι. ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΠΥΛΕΣ & ΒΑΣΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Για τη διευκόλυνση της καθημερινής λειτουργίας και τη διασφάλιση της συμμόρφωσης, παρατίθενται οι βασικές ψηφιακές πύλες της Δημόσιας Διοίκησης και το θεμελιώδες νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων.

Α. Ψηφιακές Πύλες & Πληροφοριακά Συστήματα

- **Open Business (ΟΠΣ-ΑΔΕ):** <https://openbusiness.mindev.gov.gr> Η κεντρική ψηφιακή πύλη για την υποβολή και διαχείριση γνωστοποιήσεων λειτουργίας και συναφών διοικητικών πράξεων.
- **myDATA (ΑΑΔΕ):** <https://www.aade.gr/mydata> Η πλατφόρμα ηλεκτρονικής διαβίβασης παραστατικών, απόδοσης του Τέλους Ανθεκτικότητας και τήρησης ψηφιακών βιβλίων.
- **e-ΕΦΚΑ – Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες:** <https://www.efka.gov.gr> Διαχείριση ασφαλιστικών εισφορών, προσλήψεων και συνολικών ασφαλιστικών υποχρεώσεων.
- **ΕΛΣΤΑΤ – Στατιστικές Υποχρεώσεις Καταλυμάτων:** <https://elstatforms.statistics.gr/zeus/> Υποβολή μηνιαίων στατιστικών δελτίων κίνησης καταλύματος (αφίξεις/διανυκτερεύσεις).
- **Γ.Ε.ΜΗ. – Business Portal:** <https://www.businessportal.gr> Για τη δημοσιότητα εταιρικών στοιχείων και την έκδοση πιστοποιητικών.
- **e-Επιμελητήριο:** <https://epihal.gr/> <https://epihal.echamber.gr/welcome/index> Για λήψη πιστοποιητικών και ενημέρωση για επιδοτήσεις ΕΣΠΑ.

Β. Βασικό Νομοθετικό Πλαίσιο

- **Νόμος 4276/2014:** Θεμελιώδης νόμος για τη διάκριση, αδειοδότηση και λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και το πλαίσιο διοικητικών κυρώσεων.
- **Κανονισμός Σχέσεων Παρόχων και Πελατών (ΦΕΚ Β' 1546/01.04.2025):** Καθορίζει το νέο πλαίσιο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων μεταξύ καταλυματιών και επισκεπτών κατά τη διαμονή.
- **Κανόνες ΔΙ.Ε.Π.Π.Υ. (Υ.Α. 91354/2017):** Πλαίσιο για την ορθή ενημέρωση του καταναλωτή, την ανάρτηση τιμοκαταλόγων και τη διαφάνεια των τιμών.
- **Ν. 4994/2022 – Προσβασιμότητα:** Ενσωμάτωση της Ευρωπαϊκής Πράξης για την Προσβασιμότητα (ΕΑΑ) σε προϊόντα και υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων των τουριστικών.
- **Κανονισμός (ΕΕ) 2016/679 – GDPR:** Το νομικό πλαίσιο για την προστασία, την επεξεργασία και την ασφαλή αποθήκευση των προσωπικών δεδομένων των πελατών.
- **Ειδικό Πλαίσιο Κολυμβητικών Δεξαμενών (ΦΕΚ Β' 3339/2025 & 3340/2025):** Ρυθμίζει τις αυστηρές τεχνικές και υγειονομικές απαιτήσεις λειτουργίας των πισινών.
- **Πλαίσιο Διαμονής Προσωπικού (ΦΕΚ Β' 95/15.01.2026):** Καθορίζει τις ελάχιστες προδιαγραφές υγιεινής και ασφάλειας για τους χώρους στέγασης του προσωπικού των τουριστικών επιχειρήσεων.

Θεσμική Σημείωση Οι ανωτέρω αναφορές έχουν ενημερωτικό χαρακτήρα και δεν εξαντλούν το σύνολο της εφαρμοστέας νομοθεσίας. Οι επιχειρήσεις οφείλουν να παρακολουθούν τις επίσημες δημοσιεύσεις και εγκυκλίους των αρμόδιων αρχών για τυχόν τροποποιήσεις ή νέες ρυθμίσεις που επηρεάζουν τη λειτουργία τους. Το Επιμελητήριο Χαλκιδικής, στο πλαίσιο του υποστηρικτικού του ρόλου, παραμένει στη διάθεση των μελών του για την παροχή διευκρινίσεων επί του ανωτέρω πλαισίου, δεν ασκεί όμως ελεγκτικές ή αδειοδοτικές αρμοδιότητες και δεν φέρει ευθύνη για μεταγενέστερες νομοθετικές μεταβολές.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Π. ΕΝΙΑΙΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ & ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

Ο πίνακας παρέχει ενδεικτική και λειτουργική αποτύπωση των βασικών πεδίων συμμόρφωσης που συνδέονται με τη λειτουργία του τουριστικού καταλύματος. Αποτελεί **εργαλείο εσωτερικής οργάνωσης και αυτοελέγχου της επιχείρησης** και δεν υποκαθιστά τις επιμέρους διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Η ευθύνη πλήρους και ουσιαστικής συμμόρφωσης παραμένει στον φορέα εκμετάλλευσης της επιχείρησης.

Τομέας	Υποχρέωση	Αρμόδια Αρχή	Ενδεικτικά Δικαιολογητικά
Τουριστική Νομιμότητα	Γνωστοποίηση Λειτουργίας & Ψηφιακή Επικαιροποίηση	Περιφέρεια / ΠΥΤ	Αποδεικτικό υποβολής (OpenBusiness) & Ψηφιακά αναρτημένα δικαιολογητικά
Δόμηση	Πολεοδομική Νομιμότητα	ΥΔΟΜ	Άδεια Δόμησης / Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (ΗΤΚ) (Υποχρεωτική για κάθε τροποποίηση/μεταβολή)
Ασφάλεια	Πυρασφάλεια	Πυροσβεστική Υπηρεσία	Πιστοποιητικό (Ενεργητικής) Πυροπροστασίας σε ισχύ
Υγειονομικό	Λειτουργία ΚΥΕ (όπου υπάρχει π.χ. bar, πρωινό)	Δήμος / Περιφέρεια	Γνωστοποίηση / Άδεια λειτουργίας ΚΥΕ
Ψηφιακή Προβολή	Αναγραφή Αριθμού ΜΗΤΕ ή Γνωστοποίησης	Υπ. Τουρισμού / ΑΑΔΕ	Εμφανής αναγραφή σε Website, Social Media και πλατφόρμες (Booking, Airbnb, Expedia κ.α.)
Αστυνομικές Υποχρεώσεις	Αρχείο επισκεπτών (Βιβλίο Πόρτας)	Ελληνική Αστυνομία	Βιβλίο πόρτας ή Ηλεκτρονικό αρχείο
Φορολογία	Διαβίβαση παραστατικών	ΑΑΔΕ	Ηλεκτρονικά παραστατικά & αποδεικτικά διαβίβασης (myDATA)
Φορολογία	Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση	ΑΑΔΕ	Ειδικό Στοιχείο Είσπραξης (υποχρεωτικό για την αποφυγή άρνησης πληρωμής) & Απόδειξη απόδοσης
Στατιστική Υποχρέωση	Στατιστικά Δελτία Κίνησης	ΕΛΣΤΑΤ	Αποδεικτικό μηνιαίας ψηφιακής υποβολής
Εργασία	Δηλώσεις Προσωπικού & Ωραρίων	ΣΕΠΕ	Δηλώσεις ΕΡΓΑΝΗ / Ψηφιακή Κάρτα Εργασίας
Κοινωνική Ασφάλιση	Ασφαλιστικές Εισφορές	e-ΕΦΚΑ	ΑΠΔ & Αποδεικτικά πληρωμής εισφορών
Προστασία Δεδομένων	Συμμόρφωση GDPR	ΑΠΔΠΧ	Πολιτική Προστασίας, Αρχείο Δραστηριοτήτων & Έντυπα Συγκατάθεσης πελατών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΣΥΜΒΑΝΤΩΝ

Ενδεικτικό Εργαλείο Επιχειρησιακής Οργάνωσης

Η λειτουργία τουριστικού καταλύματος προϋποθέτει οργανωτική ετοιμότητα για τη διαχείριση απρόβλεπτων περιστατικών που δύνανται να επιφέρουν αστική ευθύνη, οικονομική ζημία ή πλήγμα στη φήμη της επιχείρησης. Ο παρακάτω πίνακας προσφέρει άμεσες οδηγίες αντίδρασης για την επιχειρησιακή θωράκιση του διαχειριστή.

Περίπτωση / Περιστατικό	Κρίσιμος Κίνδυνος	Πρακτική Λύση & Άμεσες Ενέργειες
Ατύχημα ή Ασθένεια Επισκέπτη	Αστική ευθύνη & αγωγές αποζημίωσης για κακή κατάσταση χώρων.	Κλήση ΕΚΑΒ (166). Φωτογράφιση σημείου την ίδια στιγμή (απόδειξη ασφάλειας).
Φθορές & Ζημιές από Επισκέπτες	Απόρριψη αποζημίωσης από πλατφόρμες (Booking/Airbnb) λόγω έλλειψης στοιχείων.	Βίντεο/Φωτογραφία πριν καθαριστεί το δωμάτιο. Επικοινωνία αποκλειστικά μέσω του chat της πλατφόρμας (όχι Viber/WhatsApp).
Υπερκράτηση (Overbooking)	Ενδεχόμενες κυρώσεις και αρνητική αξιολόγηση.	Ενημέρωση πριν την άφιξη. Εξασφάλιση εναλλακτικού καταλύματος στην Χαλκιδική με δική σας κάλυψη διαφοράς κόστους.
Διακοπή Νερού / Ρεύματος / Wi-Fi	Αξίωση μείωσης τιμής ή ακύρωση διαμονής χωρίς ποινή.	Ενημέρωση ότι η βλάβη είναι γενική (περιοχής). Παροχή εναλλακτικών (νερό, power banks). Late check-out ως κίνηση καλής θέλησης.
Θόρυβος & Κοινή Ησυχία	Αστυνομική παρέμβαση & καταγγελίες από γείτονες/ενοίκους.	1η σύσταση ευγενική, 2η με επίκληση Κανονισμού. Σε μη συμμόρφωση, κλήση αρχών για προστασία της επιχείρησης.
Early Check-in / Late Check-out	Παρακώλυση διαδικασιών καθαρισμού και προετοιμασίας δωματίου.	Επίκληση των υγειονομικών κανόνων. Χρέωση σύμφωνα με τον αναρτημένο τιμοκατάλογο και τους όρους διαμονής της επιχείρησης.
Φιλοξενία Μη Δηλωμένων Ατόμων	Απόκλιση από τη δηλωμένη δυναμικότητα & ζητήματα ασφάλειας.	Ρητή απαγόρευση στον Κανονισμό. Άμεση απομάκρυνση τρίτων ή νόμιμη προσθήκη (αν υπάρχει διαθεσιμότητα κλινών) με ταυτόχρονη χρέωση και ενημέρωση του αρχείου επισκεπτών.
Διαχείριση Κατοικίδιων Ζώων	Υγειονομικές παραβάσεις & φθορές/θόρυβος.	Σαφής δήλωση αν δεν είστε Pet Friendly. Απαγόρευση εισόδου σε χώρους εστίασης. Άρνηση εισόδου αν δεν τηρούνται οι όροι.
Παράπονα για Καθαριότητα	Απαίτηση για δωρεάν διαμονή ή ακύρωση (κακή πίστη).	Τήρηση υπογεγραμμένης Checklist καθαρισμού. Προσφορά άμεσου επαναληπτικού καθαρισμού παρουσία του πελάτη.

Ο παρών πίνακας έχει ενδεικτικό και υποστηρικτικό χαρακτήρα και δεν υποκαθιστά τις εφαρμοστέες διατάξεις της νομοθεσίας.