



## Η ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

### Έννοια

Ως ξενοδοχειακή σύμβαση (Hotel Contract) ορίζεται η σύμβαση, με την οποία ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του αντισυμβαλλομένου του, του τουριστικού πράκτορα, να παράσχει ξενοδοχειακές υπηρεσίες είτε σε συγκεκριμένο είτε σε προσδιορισμένο κατά ανώτατο και κατώτατο όριο αριθμό/ποσοστό εναλλασσόμενων πελατών του δεύτερου εντός μίας ή περισσότερων τουριστικών περιόδων. Πρόκειται για μικτή σύμβαση κυρίως μισθωτικού χαρακτήρα.

Είναι σημαντικό να γίνει διάκριση μεταξύ της ξενοδοχειακής σύμβασης και της σύμβασης «ξενίας». Στη δεύτερη περίπτωση, συμφωνείται μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη του η μίσθωση ενός ή περισσότερων δωματίων σε ένα ξενοδοχείο.

### Μορφές

Οι μορφές, με τις οποίες εμφανίζεται η εν λόγω σύμβαση στις συναλλαγές, είναι ιδίως οι κάτωθι:

#### 1. Σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης (guarantee ή commitment)

Σε αυτή την περίπτωση ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον τουριστικό πράκτορα έναν συγκεκριμένο και συμφωνημένο αριθμό κλινών και να προσφέρει τις συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες σε ορισμένη κατά κανόνα τουριστική περίοδο, ο δε τουριστικός πράκτορας δεσμεύεται να καταβάλει στον ξενοδόχο το συμφωνημένο τίμημα, ανεξαρτήτως αν έκανε χρήση του συνόλου των κλινών, ήτοι εάν κατόρθωσε τελικώς να τις αξιοποιήσει, παραχωρώντας την χρήση τους στους πελάτες του. Από



τα ανωτέρω αναφερόμενα, καθίσταται εμφανές ότι αυτή η μορφή σύμβασης παρέχει μεγαλύτερη προστασία και ασφάλεια στον ξενοδόχο, ενώ ο τουριστικός πράκτορας είναι εκείνος που αναλαμβάνει τον επιχειρηματικό κίνδυνο της μη κάλυψης των κλινών.

## 2. Σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (allotment)

Στη σύμβαση allotment, συμφωνείται η κράτηση για ορισμένο χρονικό διάστημα ενός αριθμού κλινών, που είναι προσδιορισμένος κατά ανώτατο και κατώτατο όριο για μία ή περισσότερες χρονικές περιόδους. Στην προκειμένη περίπτωση, η κατάσταση είναι λιγότερο βέβαιη και για τα δύο μέρη, καθότι ο μεν τουριστικός πράκτορας υποχρεούται να καλύψει τον κατώτατο αριθμό κλινών, ο δε ξενοδόχος δεσμεύεται να διατηρεί διαθέσιμο για τον αντισυμβαλλόμενό του το ανώτατο όριο κλινών. Ειδικότερα, ο τουριστικός πράκτορας θα καταβάλει το τίμημα για τις κλίνες που τελικώς χρησιμοποίησε, με την τήρηση του κατώτατου αριθμού, ενώ ο ξενοδόχος αν δεν τηρήσει την υποχρέωσή του για διατήρηση του ανώτατου αριθμού, ενέχεται σε αποζημίωση του τουριστικού πράκτορα.

### Νομοθετικό πλαίσιο

Στην εσωτερική έννομη τάξη, η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν ρυθμίζεται σε ένα αυτοτελές νομοθέτημα. Υφίσταται ένας Κανονισμός που προβλέφθηκε αρχικώς στην υπ' αριθμ. 503007/1976 κανονιστική διοικητική πράξη του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ και απέκτησε αναδρομικά ισχύ νόμου με το άρθρο 8 του ν. 1652/1986. Ωστόσο, ο εν λόγω Κανονισμός ρυθμίζει μόνο τη σύμβαση allotment και μάλιστα όχι επαρκώς. Επιπλέον, εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα, ενώ σημαντική κρίνεται η υπ' αριθμ. 38/1997 απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου.

