



Ν. 5170/2025: ΘΕΣΠΙΣΗ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Με τον **ν. 5170/2025**¹ θεσπίζονται οι λειτουργικές προδιαγραφές που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα που μισθώνονται βραχυχρόνια και παράλληλα καθιερώνεται και το πλαίσιο ελέγχου και επιβολής κυρώσεων. Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5073/2023, ως **βραχυχρόνια μίσθωση**, ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, **μικρότερη των εξήντα (60) ημερών**. Το όριο αυτό, αναφέρεται στη διάρκεια κάθε σύμβασης μίσθωσης και όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο, **δύναται να διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσα στο έτος**.

Α. ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ακίνητα που μισθώνονται βραχυχρόνια, πρέπει να πληρούν τις εξής προδιαγραφές:

ι) να αποτελούν χώρους κύριας χρήσης και να διαθέτουν φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό,

¹ Ν. 5170/2025 (ΦΕΚ Α'6/20.01.2025) με τον τίτλο «Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων, ειδικότερες διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών υποδομών και λοιπές επείγουσες διατάξεις».



ii) να διαθέτουν ασφάλιση έναντι αστικής ευθύνης για ζημιές ή ατυχήματα που μπορεί να προκληθούν,

iii) να διαθέτουν υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη, πυροσβεστήρες και ανιχνευτές καπνού, ρελέ διαρροής ή ρελέ αντιηλεκτροπληξιακό και ενδείξεις σήμανσης διαφυγής, και

iv) να διαθέτουν πιστοποιητικό μυοκτονίας και απεντόμωσης, φαρμακείο με είδη πρώτων βοηθειών, καθώς και οδηγό με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης.

B. ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΛΕΓΧΩΝ

Για τη διαπίστωση της συμμόρφωσης με τις ως άνω προδιαγραφές, διενεργούνται **επιτόπιοι έλεγχοι στον χώρο που μισθώνεται** και έχει δηλωθεί στην ειδική πλατφόρμα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) από **υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού. Τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τον έλεγχο**, προηγείται **ενημέρωση με κάθε πρόσφορο τρόπο προς τον διαχειριστή του ακινήτου**, για να προσκομίσει κάθε στοιχείο που επιβεβαιώνει τη συνδρομή των προδιαγραφών. Οι ελέγχοντες υπάλληλοι του Υπουργείου Τουρισμού φέρουν το δελτίο υπηρεσιακής τους ταυτότητας και έγγραφη εντολή διενέργειας επιτόπιου ελέγχου.

Γ. ΕΠΙΒΟΛΗ ΚΥΡΩΣΕΩΝ

Στους διαχειριστές ακινήτων επιβάλλεται (βεβαιώνεται και εισπράττεται μέσω ΚΕΔΕ) από τους ελέγχοντες υπαλλήλους του Υπουργείου Τουρισμού **αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ**, αν: α) δεν επιτραπεί η είσοδος στο ελεγχόμενο ακίνητο και β) δεν πληρούται κάποια από τις προδιαγραφές. Αν διενεργηθεί νέος έλεγχος εντός έτους από την κοινοποίηση της πράξης επιβολής προστίμου και διαπιστωθεί παράβαση των προδιαγραφών, το ως άνω πρόστιμο επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης στο τετραπλάσιο του αρχικά επιβληθέντος.

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

Πειραιάς
Νέου Φαλήρου 6^α
floor

Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3

Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65

Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 022654
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th

Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro

