



ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΟΜΑΔΕΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

TOURIST LEGISLATION AND GROUPS OF INTEREST

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ «ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ»**

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΔΡΥΜΑΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΤΣΑΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Contents

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	7
Ομάδες συμφερόντων και οι τρόποι με τους οποίους επηρεάζουν τις τοπικές οικονομίες	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΕΣ.....	11
Τουριστική Νομοθεσία 2013	11
Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες.....	11
Άρθρο 5. Παράγραφος 5.....	11
Άρθρο 10.....	13
Άρθρο 34.....	18
Άρθρο 46.....	19
Τουριστική Νομοθεσία 2014	24
Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες.....	24
Άρθρο 20. Παράγραφος 1	24
Άρθρο 25.....	29
Άρθρο 53.....	30
Άρθρο 55.....	30
Τουριστική Νομοθεσία 2015	32
Άρθρο 1.....	32
Κοινή Υπουργική Απόφαση ΔΔΠ0006856/728ΒΕΞ2015 - ΦΕΚ 828/Β/12-5-2015.....	33
Κοινή Υπουργική Απόφαση ΔΔΠ0005159/586ΒΕΞ2015 ΦΕΚ 578/Β/9-4-2015	37
Άρθρο 4.....	37
Άρθρο 9.....	37
Τουριστική νομοθεσία 2016.....	39
Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες.....	39
Άρθρο 18, Ν. 4403/2016.....	39
Άρθρο 4. Παράγραφος 6, Ν. 4403/2016.....	40
Άρθρο 2, Ν. 4403/2016.....	40
Άρθρο 30, Ν. 4403/2016.....	41
Άρθρο 2, ΦΕΚ 3885/Β/2-12-2016.....	42
Άρθρο 11, Ν. 4399/2016.....	43

Τουριστική νομοθεσία 2017.....	44
Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες.....	44
Κοινή Υπουργική Απόφαση 8592/2017 - ΦΕΚ 1750/Β/19-5-2017	44
Διαδικασία Γνωστοποίησης.....	44
Υπουργική Απόφαση Γ456/ΟΙΚ.8061/487/2017 - ΦΕΚ 476/Β/17-2-2017	45
Άρθρο 1.....	45
Υπουργική Απόφαση Γ456/ΟΙΚ.8061/487/2017 - ΦΕΚ 249/Α/17-2-2017	46
Άρθρο 2.....	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο – ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΠΟΥ ΕΠΗΡΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ	48
Κορυφαίες διαδικτυακές πλατφόρμες αναζήτησης τουριστικής κατοικίας.....	48
Εταιρία HomeAway.....	48
Εταιρία TripAdvisor	49
Εταιρία AirBnB	51
Εταιρία Booking.com	52
Εταιρία Wimdu	54
Εταιρία 9Flats	54
Εταιρία HomeSuite	55
Η ανάπτυξη του Airbnb στην Ελλάδα	56
Η επιρροή της Airbnb στην αγορά κατοικιών.....	57
Η αντιμετώπιση του φαινομένου από τη δημόσια διοίκηση.....	58
Τρόποι χειρισμού προβλημάτων που προκύπτουν σε πόλεις του εξωτερικού	59
Το τουριστικό πρόβλημα της Βαρκελώνης	60
Το σύνδρομο της Βενετίας.....	62
Αντιμετώπιση τουριστικών προβλημάτων στο Βερολίνο	64
Το φαινόμενο του υπερτουρισμού στο Άμστερνταμ.....	66
Τρόποι αντιμετώπισης των προβλημάτων που δημιούργησε η είσοδος της Airbnb στην αγορά του Λονδίνου.....	68
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	71
Συμπεράσματα από τις λήψεις νομοθετικών αποφάσεων τα πέντε τελευταία χρόνια	71
Επιπτώσεις της θεωρίας του Mancour Olson που παρατηρούνται στην μελέτη της ελληνικής τουριστικής νομοθεσίας.....	76

Συμπεράσματα για την ανάπτυξη του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε Ελλάδα και εξωτερικό.....	79
Προτάσεις για την επίλυση του κοινωνικού προβλήματος της Ελλάδας.....	82
References.....	84

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σε μια περίοδο διαρκής ύφεσης για τη χώρα, ο τουρισμός εξελίσσεται στον βασικό πυλώνα της Ελληνικής οικονομίας. Η ταυτόχρονη ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες της Μεσογείου, δημιουργεί ένα ανταγωνιστικό περιβάλλον, το οποίο απαιτεί διαρκή παρακολούθηση των εξωγενών γεγονότων, και άμεση προσαρμογή στις συνθήκες της αγοράς.

Ένα στοιχείο που μάστιζε την άνθιση του τουριστικού προϊόντος στην Ελλάδα τα προηγούμενα χρόνια, αφορούσε στην έλλειψη ενιαίας τουριστικής πολιτικής και στρατηγικής, γεγονός που οδήγησε σε παρατεταμένη κρίση και πτωτική πορεία σχεδόν σε όλους τους ταξιδιωτικούς προορισμούς της χώρας, με μεγάλη επίπτωση στην τοπική οικονομία από την ακόμη μεγαλύτερη πτώση των τουριστικών εσόδων.

Η αλλαγή πλεύσης τα τελευταία χρόνια και η διαρκής ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου στην Ελλάδα οφείλεται κυρίως σε τρεις παράγοντες:

- 1) Ανάπτυξη της βιωσιμότητας και της επιχειρηματικότητας
- 2) Ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας
- 3) Συνθήκες που επικρατούν στα κράτη – ανταγωνιστές

Στην παρούσα εργασία γίνεται έρευνα και αναφορά των εν οίκω γεγονότων, καθώς οι συνθήκες που επικρατούν στα ανταγωνιστικά κράτη στον τομέα του τουρισμού είναι εφήμερες. Ο μόνος τρόπος για την σίγουρη διατήρηση και την εξέλιξη της μέχρι τώρα τουριστικής ανάκαμψης που παρατηρείται στην χώρα μας είναι η βελτίωση των εσωτερικών τουριστικών χαρακτηριστικών.

Οι τελευταίες κυβερνήσεις συγκρότησαν μηχανισμούς και προώθησαν παρεμβάσεις που είχαν σκοπό την σύνθεση ενός νέου σχεδίου ανασύστασης του Ελληνικού τουρισμού με σκοπό την ταχεία ανάπτυξη του εν λόγω κλάδου. Οι παρεμβάσεις αυτές περιελάμβαναν τομές και δράσεις του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης, μέσω του

οποίου επιχειρείται η ανάκτηση του χαμένου εδάφους των περασμένων ετών στον τουριστικό κλάδο και η αποτελεσματική αντιμετώπιση της ανθρωπιστικής και οικονομικής ύφεσης που μαστίζει την Ελληνική κοινωνία την τελευταία δεκαετία.

Ο τρόπος με τον οποίο έχει εξελιχθεί ο τουριστικός κλάδος στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια, την καθιστά πρότυπο για την ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών που παρέχει σε παγκόσμιο επίπεδο. Αυτό οφείλεται στην πολιτική που επιχειρείται στον τουριστικό κλάδο, η οποία εστιάζεται στην αναβάθμιση της ποιότητας καθώς και στη διεύρυνση και στον εμπλουτισμό του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Οι τρεις πυλώνες στους οποίους έχει βασιστεί η μέχρι τώρα πολιτική που ακολουθείται είναι οι εξής:

Ανάπτυξη – Πολιτισμός – Περιβάλλον

Η εφαρμογή της πολιτικής αυτής παροτρύνει τις τοπικές κοινωνίες να σέβονται τους επισκέπτες τους. Ένα ακόμη σημαντικό στοιχείο που προσδίδει η εν λόγω πολιτική αφορά στην ποιοτική αναβάθμιση των υπηρεσιών των τοπικών τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς ενισχύεται η ανταγωνιστικότητα της χώρας μας ως προς την ποιότητα, τις υποδομές και την φιλοξενία. Πρόκειται ουσιαστικά για μια προσπάθεια προώθησης μοναδικών εμπειριών στους επισκέπτες αντί για απλές διακοπές, με σκοπό την μετατροπή και του πλέον σκεπτικιστή επισκέπτη της χώρας μας σε θαυμαστή της.

Ένας σημαντικός παράγοντας που επηρέασε και ίσως επηρεάζει ακόμη και σήμερα την προοπτική του Ελληνικού τουρισμού είναι η επιτυχημένη πραγματοποίηση των Ολυμπιακών αγώνων. Το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης αξιοποίησε το κορυφαίο αυτό αθλητικό γεγονός με ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα συστηματικής προβολής και δημοσιότητας υπέρ του τουριστικού μας προϊόντος μέσω ειδικών προγραμμάτων marketing. Με τον τρόπο αυτό γίνεται προβολή των τουριστικών μας πόρων σε όλους τους πιθανούς μελλοντικούς επισκέπτες.

Στην Ελλάδα σήμερα γίνονται προσπάθειες εκσυγχρονισμού του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα εκτιμώντας πως έτσι θα μπορούσαν να δημιουργηθούν νέα δεδομένα στον έντονο ανταγωνισμό που υφίσταται ο τουριστικός τομέας. Οι δράσεις που πραγματοποιούνται προς αυτήν την προσπάθεια είναι οι εξής:

- Επαναπροσδιορισμός του τουριστικού προϊόντος ανά περιφέρεια, νομό και περιοχή, με σκοπό την ανάπτυξη εξειδικευμένου και ανταγωνιστικού τουριστικού προϊόντος, προσαρμοσμένο στην ιστορία και την πολιτιστική κληρονομιά της κάθε περιοχής. Με τον τρόπο αυτό η κάθε περιοχή αποκτά την δική της ταυτότητα, εμποδίζοντας έτσι την αλλοίωση της πολιτιστικής της κληρονομιάς από την τουριστική ανάπτυξη.
- Επένδυση στη διαφήμιση και την προβολή της Ελλάδας για την μέγιστη αξιοποίηση της μεταολυμπιακής περιόδου σε όλες τις κύριες αγορές του πλανήτη, αλλά και ε νέες αναπτυσσόμενες αγορές, όπως την Κίνα. Πέρα

όμως από την προβολή της Ελλάδας στο εξωτερικό, γίνεται σημαντική προβολή της ομορφιάς της χώρας μας και στο εσωτερικό μέσω του διαφημιστικού προγράμματος «Μένουμε Ελλάδα».

- Υποστήριξη πρωτοβουλιών του ιδιωτικού τομέα μέσω του νέου αναπτυξιακού νόμου που έχει ήδη ενεργοποιηθεί, με προμετωπίδα την αναβάθμιση της ποιότητας των καταλυμάτων, την διεύρυνση του φάσματος των τουριστικών επιχειρήσεων, την ενίσχυση των ειδικών μορφών τουρισμού και την απλούστευση των διαδικασιών ένταξης ενός καταλύματος στις τουριστικές υπηρεσίες
- Συνεργασία με άλλα αρμόδια υπουργεία μέσω επιτροπών, που προβλέφθηκαν στον τουριστικό νόμο της ίδρυσης του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης, για τις εμπλεκόμενες αρμοδιότητες που επηρεάζουν το τουριστικό προϊόν και απαιτούν διευθετήσεις. Τέτοιες διευθετήσεις είναι, για παράδειγμα, οι πολεοδομικές εκκρεμότητες των ξενοδοχείων ή η απλούστευση της διαδικασίας έκδοσης αδειών των τουριστικών καταλυμάτων με μείωση των δικαιολογητικών. Σε αυτήν την κατεύθυνση προωθήθηκαν και τα νομοσχέδια για τον ιαματικό τουρισμό, αλλά και το θεσμικό πλαίσιο για τον αθλητικό τουρισμό, τον ιατρικό-θεραπευτικό τουρισμό και τον πολιτιστικό τουρισμό.
- Συντονισμός των Περιφερειών για καλύτερη συνεργασία στην προβολή και αντιμετώπιση βασικών θεμάτων του τουρισμού μέσω της επιτροπής ανάπτυξης συνεργιών. Ο λόγος για τον οποίο ιδρύθηκε αυτή η επιτροπή ήταν η ανυπαρξία συντονισμού των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων στα τουριστικά δρώμενα, γεγονός που επέβαλε την δημιουργία τόσο της επιτροπής, όσο και της ρύθμισης ενιαίας τουριστικής πολιτικής και προβολής των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων.
- Δημιουργία νέων οργανωτικών και διοικητικών δομών εντός του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης. Εντός των αλλαγών αυτών περιλαμβάνεται η δημιουργία της Διεύθυνσης Τουριστικών Επενδύσεων και της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού με σκοπό την εφαρμογή σύγχρονων μηχανισμών εξυπηρέτησης για τους ενδιαφερόμενους επενδυτές και η επιβολή των αναγκαίων ρυθμίσεων για την λήψη μέτρων που θα αφορούν στην άρση διοικητικών εμποδίων και αντικινήτρων για επενδύσεις στον κλάδο του τουρισμού.

Όπως φάνηκε και παραπάνω, η προώθηση μιας σύγχρονης και αποτελεσματικής πολιτικής είναι πολύ σημαντική για την ανάκαμψη του Ελληνικού κράτους και την έξοδο του από την χρόνια ύφεση που δοκιμάζει τον Ελληνικό λαό τα τελευταία χρόνια. Ωστόσο οι εκάστοτε κυβερνήσεις έχουν εκμεταλλευτεί την ανάγκη για

αλλαγή του τουριστικού χάρτη της χώρας μας τα τελευταία χρόνια, για την επιβολή νομοθετικών μεταρρυθμίσεων οι οποίες φάνηκαν να ευνοούν συγκεκριμένους κλάδους και ομάδες, έναντι κάποιων άλλων.

Στη συνέχεια της εργασίας θα μας απασχολήσουν αρκετά οι μεταρρυθμίσεις αυτές και θα γίνει αναζήτηση στους κλάδους οι οποίοι έχουν ευεργετηθεί έμμεσα ή άμεσα. Επίσης θα μας απασχολήσει και ο τρόπος με τον οποίο το διαδίκτυο, και πιο συγκεκριμένα οι διαδικτυακές πλατφόρμες αναζήτησης τουριστικής κατοικίας, ταράζουν τις ισορροπίες των ομάδων συμφερόντων που ευνοούνταν τα τελευταία χρόνια από τις κυβερνητικές τροπολογίες. Επίσης θα γίνει μια έρευνα για τον τρόπο με τον οποίο εξελίσσονται πλέον τα πράγματα στον τουριστικό κλάδο, έπειτα από την “επανάσταση” που λαμβάνει χώρα τα τελευταία χρόνια, τόσο σε εγχώριο, όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο με την ύπαρξη των διαδικτυακών πλατφόρμων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Σκοπός της εργασίας είναι η παρουσίαση των νομοθετικών τροπολογιών που ψηφίστηκαν τα τελευταία χρόνια στον τομέα του τουρισμού και ο τρόπος με τον οποίο ορισμένες ομάδες ευνοήθηκαν από αυτές. Θα γίνει προσπάθεια η έρευνα αυτή να είναι όσο πιο αναλυτική γίνεται, ούτως ώστε οποιοσδήποτε αναγνώστης να είναι σε θέση να κατανοήσει τον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί το πολιτικό σύστημα της χώρας μας αναφορικά με τον κλάδο του τουρισμού.

Ο δυναμικός τρόπος με τον οποίο εξελίσσεται το διαδίκτυο, ωστόσο, δεν θα μπορούσε να αφήσει ανέπαφο τον τουριστικό κλάδο. Η εισαγωγή διαφόρων πλατφόρμων αναζήτησης τουριστικών καταλυμάτων, και κυρίως της εταιρίας Airbnb, δημιουργούν νέες ισορροπίες ως προς την εξέλιξη του τουριστικού κλάδου και ταυτόχρονα αλλάζουν τον χάρτη όσων αφορά στον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες συμφερόντων επωφελούνται από τις διάφορες νομοθετικές τροπολογίες.

Ένας ακόμη στόχος της εργασίας αφορά στην έρευνα και την πρόβλεψη της εξέλιξης των δυναμικών αυτών φαινομένων στον τομέα του τουρισμού, μέσα από την γνώση που παρέχει η ιστορία των τελευταίων ετών, τόσο ως προς τις ρυθμίσεις νομοθετικού περιεχομένου, όσο και ως προς την μέχρι τώρα πορεία που έχει διαγραφεί από την ύπαρξη των διαδικτυακών πλατφόρμων αναζήτησης καταλυμάτων σε διάφορες πόλεις του εξωτερικού, οι οποίες αποτελούν κορυφαίους ταξιδιωτικούς προορισμούς.

Στην εκπόνηση της εργασίας, δεν θα μπορούσε να μην γίνει αναφορά στον αντίκτυπο που έχει στις τοπικές κοινωνίες της χώρας μας το φαινόμενο των διαδικτυακών αυτών πλατφόρμων. Η επιρροή του φαινομένου αυτού στην τοπική καθημερινότητα είναι ένα σημαντικό στοιχείο που αφορά τόσο τον τρόπο ζωής των μόνιμων κατοίκων κάθε

περιοχής, όσο και την πολιτιστική της κληρονομιά. Στην εργασία αυτή γίνεται αναφορά σε όλα αυτά τα στοιχεία που αποτελούν επιρροή, θετικά και αρνητικά, αλλά και κατάθεση προτάσεων οι οποίες θα μπορούν να σταθούν αρωγοί στην ομαλή και με θετικό πρόσημο προσαρμογή των τοπικών κοινωνιών σε αυτή τη νέα πραγματικότητα.

Ομάδες συμφερόντων και οι τρόποι με τους οποίους επηρεάζουν τις τοπικές οικονομίες

Σε κάθε κοινωνία, από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα, υπάρχουν ομάδες συμφερόντων οι οποίες δρουν με σκοπό την εξυπηρέτηση ιδίων συμφερόντων, τα οποία μπορεί να εξυπηρετούν ένα σύνολο ανθρώπων, λειτουργούν όμως επιβραδυντικά για την συνολική ανάπτυξη της οικονομίας. Σύμφωνα με την θεωρία του Μάνκουρ Όλσον, επιβραδυντές της οικονομίας είναι ομάδες ιδιωτικών ειδικών συμφερόντων, όπως τα καρτέλ επιχειρήσεων, τα λόμπι, οι επαγγελματικές και αγροτικές οργανώσεις και τα εργατικά σωματεία. Οι ομάδες αυτές επιδιώκουν ευνοϊκές αλλαγές και προοδευτική νομοθεσία με σκοπό την επίτευξη υψηλότερου μισθού για τα μέλη τους.

Σύμφωνα με την ίδια θεωρία, όσο οι ομάδες αυτές δρουν ανεξέλεγκτα εις βάρος του συνόλου της κοινωνίας και των δημοσίων συμφερόντων, οι οικονομία μιας χώρας παρακμάζει μέσω των παρακάτω εννέα επιπτώσεων:

- 1) Όσο οι οργανώσεις ιδιωτικών συμφερόντων επιτυγχάνουν προστατευτική νομοθεσία με σκοπό την επίτευξη εισοδηματικών οφελών, η δράση τους λειτουργεί εις βάρος άλλων πολυπληθών κοινωνικών ομάδων οι οποίες εξαιτίας του μεγέθους τους και της έλλειψης κινήτρων αδυνατούν να οργανωθούν.
- 2) Χώρες οι οποίες απολαμβάνουν πολιτική ηρεμία και σταθερότητα, τείνουν να συγκεντρώνουν ομάδες ιδιωτικών συμφερόντων. Αυτό προκύπτει από το γεγονός πως όσες χώρες γνώρισαν πρόσφατα την καταστροφή από διάφορες αιτίες, με παραδείγματα χωρών τις Ιαπωνία, Ταιβάν, Χονγκ Κονγκ και Γερμανία, αναπτύχθηκαν πολύ γρηγορότερα από άλλες χώρες οι οποίες δεν αντιμετώπισαν τέτοια σημαντική καταστροφή, όπως για παράδειγμα η Αγγλία ή η Ιταλία.
- 3) Δεν υπάρχει αναλογική ισχύς μεταξύ των μελών των ομάδων ως προς τη συλλογική δράση, με την αναλογία αυτή να φθίνει αλλά να μην εξαφανίζεται σε σταθερές κοινωνίες με το πέρασμα των ετών.
- 4) Η διακυβέρνηση των κρατών στα οποία δρουν οργανώσεις ειδικών συμφερόντων παρουσιάζει περιορισμένη αποδοτικότητα, ενώ το συνολικό εισόδημα των κοινωνιών φθίνει καθώς οι ομάδες αυτές ασχολούνται με την

διανομή του πλούτου στα μέλη τους αντί να ασχολούνται με την παραγωγή του.

- 5) Στην περίπτωση που οι οργανώσεις αυτές είναι συσσωματικές, δηλαδή προάγουν την συνολική ανάπτυξη της οικονομίας με σκοπό από αυτήν να επωφεληθούν και τα μέλη της, υπάρχει κίνητρο για την ύπαρξη μεγαλύτερης ευημερίας στην κοινωνία στην οποία δραστηριοποιούνται.
- 6) Όταν σε μια κοινωνία δρουν διανεμητικές συσπειρώσεις, παρουσιάζεται μια διαφορά στην ταχύτητα λήψης αποφάσεων, καθώς οι οργανώσεις αυτές τείνουν να λαμβάνουν αποφάσεις με μεγαλύτερη καθυστέρηση από τα άτομα και τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην κοινωνία αυτή. Είναι συνηθισμένο φαινόμενο η ύπαρξη υπερφορτωμένων ημερησίων διατάξεων και υπερφορτωμένων τραπεζιών διαπραγμάτευσης με σκοπό την καθυστέρηση στην λήψη αποφάσεων οι οποίες τελικά αφορούν κυρίως την ρύθμιση των τιμών και όχι των ποσοτήτων των προϊόντων.
- 7) Συνηθισμένο χαρακτηριστικό των διανεμητικών συσπειρώσεων είναι η επιβράδυνση της ικανότητας μιας κοινωνίας στην υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και στην ανακατανομή των πόρων ανάλογα με τις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς.
- 8) Όσο αυξάνεται ο αριθμός των μελών μιας τέτοιας οργάνωσης, γίνεται προσπάθεια για τον αποκλεισμό της εισόδου νέων μελών με σκοπό τον περιορισμό του διαμοιρασμού των εισοδημάτων και των αξιών μεταξύ των μελών τους.
- 9) Η ύπαρξη πολλών διανεμητικών συσπειρώσεων σε μια χώρα δημιουργεί αυξημένη πολυπλοκότητα στον ρόλο της κυβέρνησης, με αποτέλεσμα να υπάρχει γενικότερη αλλαγή της κατεύθυνσης της κοινωνικής εξέλιξης.

Σύμφωνα με τον Μάνκουρ Όλσον, οι επιπτώσεις που παρουσιάζει η ύπαρξη διανεμητικών συσπειρώσεων σε ένα κράτος, οδηγούν την κοινωνία σε στασιμότητα καθώς υπάρχει έλλειψη μεταρρυθμίσεων και ανταγωνιστικότητας, ενώ τελική κατάληξη είναι η σταδιακή ανάπτυξη της ύφεσης, στην οποία βυθίζει η δραστηριότητα των οργανώσεων αυτών, της οικονομίας και της κοινωνίας. Το αποτέλεσμα αυτό οφείλεται κυρίως στην επιβράδυνση της υιοθέτησης νέων τεχνολογιών, αλλά και στην επικέντρωση των οργανώσεων αυτών στην κατά το δυνατόν καλύτερη διανομή των πόρων της κοινωνίας στα μέλη τους, αντί για την αύξηση των πόρων που θα είχε ως αποτέλεσμα την ευημερία του συνόλου των πολιτών της χώρας.

Στις περισσότερες περιπτώσεις που δρουν τέτοιες οργανώσεις τα οφέλη που προκύπτουν από ευνοϊκές νομοθετικές τροποποιήσεις τείνουν να διαμοιράζονται στα μέλη των οργανώσεων, δηλαδή σε ένα μικρό μέρος του συνόλου της κοινωνίας στην οποία δρουν. Ωστόσο υπάρχουν μερικές περιπτώσεις κατά τις οποίες η δράση διανεμητικών συσπειρώσεων προσκομίζει οφέλη σε ένα μεγαλύτερο σύνολο ανθρώπων, καθώς οι νομοθετικές τροπολογίες που προκύπτουν ύστερα από πιέσεις που ασκούνται στις εκάστοτε κυβερνήσεις δίνουν το περιθώριο και σε τρίτους που

βρίσκονται εκτός των ομάδων αυτών να τις αξιοποιήσουν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα του φαινομένου αυτού αποτελεί η άνοδος της αγοράς της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία έδωσε ώθηση σε ομάδες συμφερόντων να ασκήσουν πιέσεις προς την ελληνική κυβέρνηση για την πραγματοποίηση τροποποιήσεων στην νομοθεσία, με τις τροποποιήσεις αυτές όμως να ευνοούν πέρα από τα μέλη των ομάδων αυτών και ένα αρκετά μεγάλο σύνολο των κατοίκων της Ελλάδας, οι οποίοι τα τελευταία χρόνια εκμεταλλεύτηκαν τις εξελίξεις και κατάφεραν να προσφέρουν στα νοικοκυριά τους ένα σημαντικό επιπλέον εισόδημα μισθώνοντας τις κατοικίες τους σε διαδικτυακές πλατφόρμες αναζήτησης τουριστικής κατοικίας.

Η στενή σύνδεση που υπάρχει ανάμεσα στα λεγόμενα του Μάνκουρ Όλσον και στο περιεχόμενο της εργασίας αυτής γίνεται εύκολα αντιληπτή, καθώς η Ελλάδα είναι ένα κράτος στο οποίο η ύπαρξη διανεμητικών συσπειρώσεων καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τις κυβερνητικές αποφάσεις και την συνολική εξέλιξη της οικονομίας και της κοινωνίας στο εσωτερικό του. Στην εργασία αυτή πραγματοποιείται έρευνα για την δράση αυτών των οργανώσεων αναφορικά με τον τουριστικό κλάδο, ενώ πραγματοποιείται διερεύνηση των συμφερόντων που προάγονται ή διαφυλάσσονται μέσω ψήφισης νομοθετικών τροπολογιών από το ελληνικό κοινοβούλιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΕΣ

Τουριστική Νομοθεσία 2013

Η αναδρομή στην τουριστική νομοθεσία θα ξεκινήσει από το έτος 2013 και θα τελειώσει με τα δεδομένα που ισχύουν για το έτος 2017.

Το 2013 ψηφίστηκε από την Βουλή των Ελλήνων ο νόμος αριθμόν 4179/ΦΕΚ Α 175/8.8.2013 που αποσκοπούσε στην απλούστευση των διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό. Ο νόμος αυτός αποτελείται από τέσσερα μέρη και συνολικά 47 άρθρα.

Τα άρθρα αυτά αφορούν την πρόωθηση οργανωμένων και σύνθετων τουριστικών επενδύσεων (οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) κ.τ.λ.), την ρύθμιση θεμάτων ειδικών τουριστικών υποδομών (λειτουργική τακτοποίηση τουριστικών λιμένων, οροθέτηση τουριστικών λιμένων, λειτουργία καταστημάτων εντός ζώνης τουριστικού λιμένα, ρυθμίσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορειβατικών καταφυγίων κ.τ.λ.), την ρύθμιση ζητημάτων του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) , την ρύθμιση θεμάτων του Υπουργείου Τουρισμού (ρύθμιση θεμάτων τουριστικής εκπαίδευσης και κατάρτισης, ιατρικός και ιαματικός τουρισμός κ.τ.λ.) και τις λοιπές διατάξεις (αρμοδιότητες ξενοδοχειακού επιμελητηρίου Ελλάδας, εκμίσθωση ακινήτων για τουριστικούς σκοπούς κ.τ.λ.).

Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες

Άρθρο 5. Παράγραφος 5.

Μικρής κλίμακας έργα έμπροσθεν τουριστικών καταλυμάτων

«Επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, έμπροσθεν σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ή τουριστικών καταλυμάτων πέντε (5) ή τεσσάρων (4) αστερών δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) κλινών ή οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων για την κατασκευή ή μετασκευή υφισταμένων εξεδρών επί πασάλων ή πλωτών προβλητών ή μόλων, μήκους έως 30 μέτρα, πλάτους έως 3 μέτρα και ύψους από την επιφάνεια της θάλασσας έως 1 μέτρο για την επιβίβαση και αποβίβαση, από σκάφη

μήκους έως 8 μέτρων, πελατών του τουριστικού καταλύματος. Εφόσον η κατασκευή είναι μόνιμη τηρούνται οι διατάξεις της οικείας περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Στην περίπτωση που η κατασκευή ενσωματώνεται σε υφιστάμενο τουριστικό κατάλυμα με εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους, υποβάλλεται στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή φάκελος τροποποίησης Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του τουριστικού καταλύματος σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4014/2011.»

Σύμφωνα με τον παραπάνω νόμο φαίνεται να υπάρχει ιδιαίτερη μεταχείριση των επιχειρηματιών που διατηρούν ξενοδοχειακές μονάδες άνω των 300 κλινών, αλλά και των επιχειρηματιών που διατηρούν σύνθετα τουριστικά καταλύματα έναντι όλων των υπολοίπων επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στον τουριστικό κλάδο. Αυτό προκύπτει από το συγκριτικό πλεονέκτημα που παρέχεται στις μεγάλες παραθαλάσσιες ξενοδοχειακές μονάδες, οι οποίες από τον παραπάνω νόμο της κυβερνήσεως μπορούν να αξιοποιούν τον αιγιαλό για ίδια χρήση. Ο νόμος αυτός έρχεται σε αντίθεση τόσο με την ίση μεταχείριση των επιχειρηματιών του τουριστικού κλάδο, όσο και με το συμφέρον της χώρας μας ως προς την κατασκευή μαρίνων, τις οποίες θα μπορούσε να αξιοποιεί για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών αλλά και των μόνιμων κατοίκων της χώρας, οι οποίοι χρησιμοποιούν σκάφη για τις παραθαλάσσιες μετακινήσεις τους. Η αξιοποίηση των θαλάσσιων μαρίνων θα μπορούσε να παρέχει εκτός από οικονομικά οφέλη για το κράτος, καλύτερη οργάνωση και πιο αποτελεσματικό έλεγχο αναφορικά με την υποδοχή επισκεπτών που χρησιμοποιούν σκάφη για να προσεγγίσουν συγκεκριμένες περιοχές της χώρας μας.

Ένας ακόμη λόγος για τον οποίο η νομοθεσία αυτή παρουσιάζεται ως ευνοϊκή για την συγκεκριμένη ομάδα επιχειρηματιών αφορά στο γεγονός ότι δημιουργείται αθέμιτος ανταγωνισμός αναφορικά με τους ιδιώτες που επιθυμούν να δημιουργήσουν μαρίνες εξυπηρέτησης επισκεπτών και ιδιοκτήτες ξενοδοχειακών μονάδων που καλύπτουν τις προδιαγραφές της νομοθεσίας, όπως φαίνεται και στο άρθρο 10 του ίδιου νόμου που ακολουθεί παρακάτω. Οι χρονοβόρες και γραφειοκρατικές διαδικασίες που απαιτούνται για την κατασκευή τουριστικών λιμένων αποτρέπει επίδοξους επιχειρηματίες να πραγματοποιήσουν την συγκεκριμένη κατασκευή. Το γεγονός αυτό έρχεται με έναν ακόμη τρόπο σε αντίθεση με τα συμφέροντα του ελληνικού κράτους, καθώς έργα τέτοιας εμβέλειας θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αισθητά μεγαλύτερη προβολή της χώρας μας στο εξωτερικό, με αποτέλεσμα να γίνει εφικτή η προσέκλυση ακόμη περισσότερων επισκεπτών, με αποτέλεσμα την εισροή περισσότερων εσόδων για το σύνολο των επιχειρηματιών του τουριστικού τομέα. Αντιθέτως με την ύπαρξη της εν λόγω νομοθεσίας αυξάνονται τα έσοδα της ομάδας επιχειρηματιών που ευνοούνται, σε αντίθεση με τους ανταγωνιστές τους οι οποίοι δεν είναι σε θέση να παρέχουν αντίστοιχες υπηρεσίες στους επισκέπτες τους.

Άρθρο 10

Οροθέτηση τουριστικών λιμένων

1. Η παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, αντικαθίσταται ως εξής:

«1.α. Μαρίνα μπορεί να δημιουργηθεί με πρωτοβουλία του Υπουργείου Τουρισμού ή οποιουδήποτε φυσικού προσώπου ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου. Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο πρέπει να είναι κύριος, επικαρπωτής ή επιφανειούχος του παράκτιου ακινήτου, έμπροσθεν του οποίου ενδιαφέρεται να οροθετήσει και να κατασκευάσει μαρίνα.

β. Για τη οροθέτηση μαρίνων εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και του άρθρου 29. Ειδικώς, η οροθέτηση μαρίνων, οι οποίες εμπίπτουν εντός αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων ή παραδοσιακών οικισμών, ή εντός περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/ 1986, όπως ισχύει, ή βρίσκονται εντός της παραλιακής ζώνης της Αττικής, η οποία ρυθμίζεται από τις διατάξεις του από 1/3.5.2004 προεδρικού διατάγματος «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ' 254), ή έχουν χερσαία ζώνη που υπερβαίνει τα 20.000 τμ., γίνεται σε δύο στάδια, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις επόμενες περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου.

γ. Κατά το πρώτο στάδιο γίνεται ο γενικός σχεδιασμός της μαρίνας με την έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από πρόταση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα:

αα. Οριοθετείται σε χάρτη κλίμακας 1:500 ή 1:1000 η ακριβής έκταση της χερσαίας και θαλάσσιας λιμενικής ζώνης.

β. Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ανά τομέα, επί της χερσαίας ζώνης του τουριστικού λιμένα. Μεταξύ των χρήσεων αυτών μπορεί να περιλαμβάνονται αθλητικές εγκαταστάσεις, γραφεία/τράπεζες/κτίρια διοίκησης, τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, εστιατόρια/ αναψυκτήρια/κέντρα διασκέδασης, κατοικίες για μακροχρόνια μίσθωση, χώροι συνάθροισης κοινού/πολιτιστικά κτίρια, χώροι πρασίνου, κτίρια/γήπεδα στάθμευσης και αποθήκευσης, πρατήρια καυσίμων και εγκαταστάσεις μέσω μαζικής μεταφοράς.

γ. Καθορίζονται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανέγερση, επέκταση, μετατροπή ή μετασκευή κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και η έκταση της απαιτούμενης περίφραξης. Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 στο σύνολο της χερσαίας ζώνης.

δ. Εγκρίνονται οι γενικοί περιβαλλοντικοί όροι για τη δημιουργία της μαρίνας, ύστερα από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία

συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής απόφασης 107017/2006 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β' 1225).

δ. Για την έκδοση του πιο πάνω προεδρικού διατάγματος, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1000, στο οποίο αποτυπώνονται τα στοιχεία των υποπεριπτώσεων αα', β' και γ' της προηγούμενης περιπτώσεως γ' και έκθεση οροθέτησης ως αυτοτελές παράρτημα της ΣΜΠΕ, στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωρομετρικές επιλογές του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τις προτεινόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, σε συνάρτηση και με τον χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας. Στην ίδια έκθεση τεκμηριώνεται επίσης η συμβατότητα του προτεινόμενου έργου προς τα δεδομένα του ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον τουρισμό και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής κλίμακας. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιούνται τυχόν ισχύουσες για την περιοχή της μαρίνας γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τα όρια της χερσαίας ζώνης, καθώς και τις επιτρεπόμενες εντός αυτής χρήσεις γης και όρους δόμησης, εφόσον τούτο καθίσταται αναγκαίο εν όψει του ειδικού και σύνθετου χαρακτήρα της μαρίνας, τεκμηριώνεται ειδικώς στην παραπάνω ειδική έκθεση και δεν ανατρέπεται πάντως η γενική χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής. Εφόσον εντός της χερσαίας ζώνης της μαρίνας ή στα όρια αυτής υπάρχουν μη οριοθετημένα υδατοστρώματα, με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται επίσης οι προσωρινές οριογραμμές των ανωτέρω υδατοστρωμάτων, καθώς και οι ελάχιστες αποστάσεις για την ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων, οι οποίες δεν μπορεί πάντως να είναι μικρότερες των 20 μέτρων από την προσωρινή οριογραμμή. Για τον καθορισμό των προσωρινών οριογραμμών, ο ενδιαφερόμενος, πέραν των δικαιολογητικών που ορίζονται στα προηγούμενα εδάφια της παρούσας περίπτωσης, υποβάλλει επιπλέον και τεχνική έκθεση, συνοδευόμενη από υδρολογικά, υδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεία βάσει των οποίων προτείνονται οι προσωρινές οριογραμμές των υδατοστρωμάτων, ενώ επιπλέον αποτυπώνει τις σχετικές οριογραμμές στο τοπογραφικό διάγραμμα του πρώτου εδαφίου της παρούσας περίπτωσης.

ε. Η διαδικασία των προηγούμενων περιπτώσεων εφαρμόζεται και για κάθε αναθεώρηση ή ουσιώδη τροποποίηση του γενικού σχεδιασμού μαρίνων που πληρούν ένα ή περισσότερα από τα κριτήρια της περιπτώσεως β', συμπεριλαμβανομένων και των μαρίνων που είχαν χωρομετρηθεί με τις διατάξεις των άρθρων 30 παρ. 5 και 41 του παρόντος νόμου. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων, μπορεί να επέρχονται μεμονωμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις στον γενικό σχεδιασμό των ανωτέρω μαρίνων. Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου, η σκοπούμενη τροποποίηση υποβάλλεται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην κοινή απόφαση 107017/2006 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών,

Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β'1225), ότι ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

στ. Την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ακολουθεί το δεύτερο στάδιο της χωρομέτρησης κατά το οποίο εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τα προτεινόμενα λιμενικά έργα για τη δημιουργία της μαρίνας, οι απαιτούμενες προσχώσεις και έργα εκσκαφής για τη διάνοιξη εσωτερικών λιμενολεκανών, καναλιών ή/και διαμόρφωση προστατευτικών νησίδων, τα αναγκαία έργα υποδομής, οι εγκαταστάσεις και τα κτίρια επί της χερσαίας ζώνης και οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή, μετατροπή, μετασκευή, προσθήκη ή τροποποίηση της μαρίνας, καθώς και τη λειτουργία αυτής, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011, πλην των υποπεριπτώσεων στ' και ζ'. Για την έκδοση της παραπάνω απόφασης, απαιτείται προηγούμενη γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων, μετά από υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Τουρισμού των δικαιολογητικών που ορίζονται στην παράγραφο 2 και εφαρμόζεται η διαδικασία των παραγράφων 3 έως 5».

2. Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, αντικαθίσταται ως εξής:

«Τα κτίρια ανεγείρονται μέχρι τη γραμμή παραλίας».

3. Η περίπτωση δ' της παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, αντικαθίσταται ως εξής:

«(δ) Φάκελο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων με συνοδευτικά έγγραφα και σχέδια τεκμηρίωσης (σε δυο αντίτυπα).»

4. Η παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Για την έγκριση χωρομέτρησης και περιβαλλοντικών όρων των μαρίνων, πλην αυτών που ορίζονται στην περίπτωση β' της παραγράφου 1, ακολουθείται η ακόλουθη διαδικασία:

Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού ελέγχει την πληρότητα των υποβαλλόμενων δικαιολογητικών και διαβιβάζει το φάκελο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (σε ένα μόνο αντίγραφο) στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ανεξαρτήτως της κατάταξης της μαρίνας στην υποκατηγορία Α1 ή Α2 του ν. 4014/2011, προκειμένου να ακολουθηθεί περαιτέρω η διαδικασία των παραγράφων 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011, πλην των υποπεριπτώσεων στ' και ζ'. Επίσης διαβιβάζει πλήρη σειρά δικαιολογητικών στον οικείο Δήμο προκειμένου να εκφέρει την άποψή του εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του σχετικού φακέλου περί της σκοπιμότητας δημιουργίας της νέας μαρίνας. Σε

περίπτωση μη απάντησης του οικείου Δήμου εντός της ανωτέρω προθεσμίας τεκμαίρεται συμφωνία για τη χωρομέτρηση της νέας μαρίνας».

5. Η παρ. 4 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από την υποβολή της αίτησης με όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού, η Επιτροπή Τουριστικών Λιμένων αποφαινεται για τη σκοπιμότητα δημιουργίας της μαρίνας και γνωμοδοτεί σχετικά. Κατά της γνωμοδότησης της Επιτροπής χωρεί αίτηση θεραπείας εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίησή της στον αιτούντα.

Για την έγκριση της χωρομέτρησης ή την τροποποίηση αυτής, των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, των όρων και περιορισμών δόμησης, των απαιτούμενων προσχώσεων ή έργων εκσκαφής για τη διάνοιξη εσωτερικών λυμένο-λεκανών, καναλιών ή/και διαμόρφωση προστατευτικών νησίδων, των αναγκαίων έργων υποδομής, των εγκαταστάσεων και κτιρίων επί της χερσαίας ζώνης, και των περιβαλλοντικών όρων για την κατασκευή, μετατροπή, μετασκευή, προσθήκη ή τροποποίηση και λειτουργία της μαρίνας εκδίδεται, με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Τουρισμού, κοινή απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων. Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.»

6.α. Στην παρ. 7 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Η προθεσμία αυτή παρατείνεται για όσο χρονικό διάστημα δεν είναι δυνατή η προσκόμιση των απαιτούμενων παραστατικών χωρίς ευθύνη του φορέα διαχείρισης της μαρίνας.»

β. Το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 9 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993 αντικαθίσταται ως εξής:

«Εάν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία, η υπουργική απόφαση χωρομέτρησης του άρθρου αυτού δύναται να ανακληθεί με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού μετά από γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων.»

7. Στην παρ. 10.2 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993 προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Για την προέγκριση και την άδεια λειτουργίας για την ίδρυση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος του άρθρου 80 του ν. 3463/2006 και των κολυμβητικών δεξαμενών, καθώς και για την έκδοση κάθε άδειας δόμησης εντός τουριστικού λιμένα (περιλαμβανομένων και των τουριστικών καταφυγίων και αγκυροβολίων) αρμόδια είναι η Υπηρεσία του άρθρου 12 του ν. 4002/2011, όπως ισχύει. Για τη χορήγηση της προέγκρισης και της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 151, 152, 153 και 154 του ν. 4070/ 2012, όπως ισχύει. Για τη χορήγηση της άδειας δόμησης εφαρμόζεται η

διαδικασία του άρθρου 12 παρ. 3 περίπτωση α' υποπερίπτωση γ' και περίπτωση γ' του ν. 4002/2011, όπως η περίπτωση γ' προστίθεται με τον παρόντα νόμο. Αντί της έγκρισης δόμησης υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού περί τήρησης των όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν για τον τουριστικό λιμένα».

8. Στο άρθρο 31 του ν. 2160/1993, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4070/2012, προστίθεται νέα παράγραφος 10.4 ως εξής:

«10.4. Σε περίπτωση διάνοιξης εσωτερικών λιμενολεκανών, καναλιών ή/και διαμόρφωση προστατευτικών νησίδων για τη δημιουργία τουριστικών λιμένων, συμπεριλαμβανομένων και των τουριστικών καταφυγίων, αγκυροβολίων και ξενοδοχειακών λιμένων, τα παραπάνω έργα ανήκουν αυτοδικαίως στο Ελληνικό Δημόσιο. Η δημιουργούμενη ως αποτέλεσμα της εκσκαφής έκταση καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα, περιλαμβάνεται στη ζώνη του τουριστικού λιμένα και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τις εν γένει ανάγκες του και να παραχωρηθεί χωρίς δημοπρασία στο φορέα διαχείρισης της μαρίνας έναντι ανταλλάγματος με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού ή με σχετική σύμβαση παραχώρησης για χρονικό διάστημα που δεν θα εκτείνεται πέραν του χρονικού ορίου της παραχώρησης του τουριστικού λιμένα. Με την ολοκλήρωση των έργων της μαρίνας ο φορέας διαχείρισης οφείλει να μεριμνήσει για τον επανακαθορισμό του αιγιαλού κατά τις κείμενες διατάξεις, κατά τον οποίο πρέπει να διασφαλίζεται η συνέχεια του αιγιαλού είτε μέσω κατάλληλης γεφύρωσης ή άλλου τεχνικού έργου, είτε με κάθε άλλο πρόσφορο τρόπο.»

9. α. Στην παρ. 4 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993 διαγράφεται το εδάφιο «Για την έκδοση της υπουργικής απόφασης χωρομέτρησης -παραχώρησης πέραν των ως άνω α' έως στ' δικαιολογητικών απαιτείται και έκδοση απόφασης περιβαλλοντικών όρων» και αντικαθίσταται από το εδάφιο «Αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση τουριστικών καταφυγίων και ζωνών αγκυροβολίου είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.»

β. Στην παρ. 5 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993 η αναφορά στην παράγραφο 3 του άρθρου 31 του ίδιου νόμου, αντικαθίσταται ως αναφορά στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 31».

γ. Στην παρ. 6 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993 η αναφορά στην παρ. 4 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993 αντικαθίσταται ως αναφορά στην παρ. 6 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993.

δ. Στην παρ. 7 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993 η αναφορά στην παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993 αντικαθίσταται ως αναφορά στην παρ. 4 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993 και η αναφορά στην παρ. 4 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993 αντικαθίσταται ως αναφορά στην παρ. 6 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993.

ε. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993 διαγράφεται η φράση «με την απόφαση χωρομέτρησης του Υπουργού Ανάπτυξης που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως» και στο δεύτερο εδάφιο η

φράση «στην οικεία Νομαρχία και στον οικείο Ο.Τ.Α.» αντικαθίσταται από τη φράση «στον οικείο Δήμο».

στ. Στην παρ. 9 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993 η αναφορά στις παραγράφους 3, 6, 8, 9 και 10 του άρθρου 31 αντικαθίσταται ως αναφορά στις παραγράφους 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 και 12 του άρθρου 31.

Όπως φαίνεται στο παραπάνω άρθρο, η νομοθεσία για την δημιουργία τουριστικού λιμένα παρουσιάζεται σύνθετη και με αρκετές γραφειοκρατικές διαδικασίες. Οι συνθήκες αυτές είναι αποτρεπτικές για κάποιον επιχειρηματία που θα επιχειρήσει να χτίσει κάποιο τουριστικό λιμένα, καθώς εκτός από ιδιαίτερα χρονοβόρες, υπάρχουν πάρα πολλοί περιορισμοί ως προς τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να πραγματοποιηθεί η οικοδόμηση ενός τέτοιου έργου. Πέρα από όλα τα παραπάνω αποτρεπτικά δεδομένα, θα πρέπει να υπάρχει έκδοση αποφάσεων και αδειών από πολλούς διαφορετικούς φορείς, όπου ο καθένας μπορεί να έχει συγκεκριμένους περιορισμούς, καμιά φορά ίσως και αντικρουόμενους, γεγονός που μπορεί και να οδηγήσει και σε τελική απόρριψη κάποιου σχεδίου κατασκευής τουριστικού λιμένα, η πραγματοποίηση του οποίου ίσως και να ήταν καταδικασμένη να απορριφθεί, ακόμη και αν η δόμηση της τηρούσε όλες τις νόμιμες προδιαγραφές.

Ο συνδυασμός των δύο αυτών άρθρων αποτελεί ένα ξεκάθαρο φαινόμενο εύνοιας μιας ομάδας έναντι κάποιας άλλης. Από την ύπαρξη αυτής της άνισης μεταχείρισης προκύπτει πως οι επιχειρηματίες μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων έχουν αρκετά μεγάλη επιρροή στα πολιτικά δρώμενα της χώρας και είναι ικανοί να επηρεάζουν αποφάσεις προς το δικό τους συμφέρον. Αξίζει να σημειωθεί πως δεδομένου ότι ο τουρισμός αποτελεί μια ανάσα για την ελληνική οικονομία σε αυτήν την μακρά περίοδο ύφεσης που διανύει το ελληνικό κράτος, η συγκεκριμένη ομάδα συμφερόντων παρουσιάζεται αρκετά ισχυρή καθώς τα έσοδα της αυξάνονται τόσο από την τουριστική ανάπτυξη, όσο και από τις ευνοϊκές για αυτήν συνθήκες που δημιουργούνται ύστερα από πιέσεις προς την ελληνική κυβέρνηση, ενώ δεν θα πρέπει να παραλειφθεί πως η άνιση της συγκεκριμένης ομάδας αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και στην δημιουργία μιας αγοράς ίσων ευκαιριών.

Άρθρο 34

Μαρίνα Ζέας

1. Οι χερσαίες, θαλάσσιες και εν γένει λιμενικές, κτηριακές ή άλλες εγκαταστάσεις και τα έργα εντός των χώρων του Τουριστικού Λιμένα Ζέας, όπως απεικονίζονται κατά θέση και διάταξη στο τοπογραφικό διάγραμμα (αρ. σχεδίου:744, κλίμακα 1:1.000) που θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Περιουσίας της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. και την Τεχνική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών χαρακτηρίζονται ως νομίμως υφιστάμενες. Στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, αντίτυπο του οποίου δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση με τον παρόντα νόμο στην

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αποτυπώνεται με τα στοιχεία Z1-Z2-Z3-.....-Z125-Z126-Z127-98-97-96.....3-2-1-Z1 και η χερσαία ζώνη του Τουριστικού Λιμένα Ζέας.

2. Για τη λειτουργία ή την τροποποίηση ή τη συμπλήρωση ή την επέκταση των εγκαταστάσεων του Τουριστικού Λιμένα Ζέας, έχουν εφαρμογή στο σύνολό τους οι διατάξεις των άρθρων 29 έως 34 του ν. 2160/1993, όπως ισχύουν και τροποποιούνται με τον παρόντα νόμο.

Σύμφωνα με την παραπάνω τροπολογία, παρουσιάζεται το νομικό πλαίσιο σύμφωνα με το οποίο επιτρέπεται οποιαδήποτε κτηριακή ή άλλη εγκατάσταση εντός της Μαρίνας Ζέας. Την ίδια στιγμή για να παραχωρηθεί αδειοδότηση για την κατασκευή κάποιας εγκατάστασης σε οποιαδήποτε άλλη μαρίνα της χώρας, θα πρέπει στον ενδιαφερόμενο να παραχωρηθεί άδεια, ύστερα από τον οποιοδήποτε έλεγχο ή γραφειοκρατική διαδικασία η οποία θα δημιουργήσει προβλήματα και καθυστερήσεις στην υλοποίηση του πλάνου του εκάστοτε επιχειρηματία.

Η τροπολογία αυτή φαίνεται να παραχωρεί ισχυρό συγκριτικό πλεονέκτημα στους έχοντες δικαιοδοσία για την δημιουργία εγκαταστάσεων στην μαρίνα Ζέας, έναντι όλων των υπολοίπων επιχειρηματιών που έχουν λόγο να προχωρήσουν στην κατασκευή κάποιας εγκατάστασης σε κάποια άλλη μαρίνα της χώρας.

Όπως είναι λογικό από την παραπάνω τροπολογία, η ομάδα των επιχειρηματιών που δραστηριοποιείται στην μαρίνα Ζέας είναι αρκετά ισχυρή ώστε να επηρεάσει προς το συμφέρον της την νομοθεσία και να δημιουργήσει έτσι για τον εαυτό της “αθέμιτα” πλεονεκτήματα έναντι του ανταγωνισμού που προκύπτει από την ανάπτυξη μαρίνων σε άλλες περιοχές της χώρας.

Άρθρο 46

Ρυθμίσεις για αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα

1. α. Το Κεφάλαιο 3 της με αριθμό. 530992/1987 απόφασης Γ.Γ. Ε.Ο.Τ. (Β' 557) με τον τίτλο «Τεχνικές προδιαγραφές Ε.Ο.Τ. για τη δημιουργία αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων» καταργείται από τη θέση σε ισχύ του άρθρου αυτού, σύμφωνα με την παράγραφο 8.

β. Η αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων (τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων και κατοικιών) συντελείται σε ένα στάδιο, χωρίς προηγούμενη έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου και αρχιτεκτονικής μελέτης. Η διαδικασία, το περιεχόμενο των δικαιολογητικών αδειοδότησης, οι σχετικές λεπτομέρειες εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος άρθρου, οι σχετικοί όροι, η έννοια και η περιγραφή, καθώς και οι ελάχιστες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων και κατοικιών ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, που θα εκδοθεί εντός δύο μηνών από τη δημοσίευση του νόμου αυτού.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού μπορούν να καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων και να τροποποιείται η με αριθμό. 530992/1987 απόφαση Γ.Γ. Ε.Ο.Τ.

2. Ως τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ορίζονται μονοκατοικίες, εμβαδού τουλάχιστον 80 τμ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση, παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος, αποτελούν δε μη κύρια ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα, κατά την έννοια του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (Α' 118), χωρίς παροχή υπηρεσιών.

Για τη χορήγηση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, ο αιτών υποβάλλει στην αρμόδια Υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. και ηλεκτρονικά κατά το άρθρο 8 του παρόντος νόμου, τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α. Αίτηση - Υπεύθυνη Δήλωση, σύμφωνα με το υπό στοιχείο α' της παρ. 1 του άρθρου 150 του ν. 4070/2012 (Α' 182).

β. Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου/γηπέδου, συντεταγμένο σύμφωνα με την υπουργική απόφαση της παραγράφου 1β του παρόντος, στο οποίο αποτυπώνεται το κατάλυμα «ως κατασκευάστηκε» και σημειώνεται η υφιστάμενη έπαυλη.

γ. Αντίγραφο άδειας δόμησης, σύμφωνα με το υπό στοιχείο γ' της παρ. 1 του άρθρου 150 του ν. 4070/2012.

δ. Πιστοποιητικό πυρασφάλειας σύμφωνα με το στοιχείο δ' της παρ. 1 του άρθρου 150 του ν. 4070/2012 για το σύνολο της εγκατάστασης, το οποίο εκδίδεται από την οικεία Πυροσβεστική Υπηρεσία, για τα καταλύματα του παρόντος άρθρου δυναμικότητας άνω των είκοσι (20) κλινών.

ε. Υπεύθυνη δήλωση μηχανολόγου μηχανικού ή ηλεκτρολόγου μηχανικού ή μηχανικού ενεργειακής τεχνολογίας, ή χημικού μηχανικού ή μηχανικού αντίστοιχης ειδικότητας πτυχιούχου ή διπλωματούχου είτε ως προς την επάρκεια των εγκαταστάσεων διάθεσης υγειονομικών αποβλήτων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία είτε ως προς τη σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο του δήμου.

στ. Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντα ή εντεταλμένου μηχανικού, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75), στην οποία δηλώνεται ότι το κατάλυμα είναι σύμφωνο με τις τεχνικές προδιαγραφές που περιγράφονται στην υπουργική απόφαση της παραγράφου 1β του παρόντος.

ζ. Απόδειξη κατάθεσης παραβόλου, σύμφωνα με το στοιχείο η' της παραγράφου 1 του άρθρου 150 του ν. 4070/2012, όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο.

Εφόσον τα άνω καταλύματα διαθέτουν κολυμβητικές δεξαμενές κατατίθενται επιπλέον και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στα υπό στοιχεία β', γ' της παρ. 2 του άρθρου 154 του ν. 4070/2012 (Α' 182).

3. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) της τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης εκδίδεται από την οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. (ΠΥΤ), με ειδική μνεία στην περίπτωση ύπαρξης κολυμβητικής δεξαμενής. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας εκδίδεται, χωρίς προέγκριση, μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή των άνω δικαιολογητικών και εφόσον πληρούνται όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία των δέκα (10) εργάσιμων ημερών τεκμαίρεται ότι το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας έχει εκδοθεί σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του ν. 3844/2010 (Α' 63) και ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει σχετική βεβαίωση από την αρμόδια για τη χορήγησή του αρχή, η οποία οφείλει να τη χορηγήσει.
4. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας είναι αόριστης διάρκειας. Τα δικαιολογητικά, των οποίων η ισχύς λήγει, αντικαθίστανται υποχρεωτικά προ της λήξης τους, άλλως το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ανακαλείται με απόφαση του Προϊσταμένου της αρμόδιας Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού του Ε.Ο.Τ.

Η αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. τηρεί για κάθε τουριστική επιπλωμένη έπαυλη φάκελο, στον οποίο κατατίθενται και τηρούνται όλα τα κατά νόμο απαραίτητα δικαιολογητικά για τη χορήγηση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, το δε κατάλυμα λαμβάνει ειδικό αριθμό μητρώου (ΜΗΤΕ).

5. Ιδιοκτήτης ακινήτου, που φέρει τα χαρακτηριστικά και προδιαγραφές της τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης, δύναται να το εκμισθώνει ενιαία και όχι τμηματικά, σε φυσικά πρόσωπα, χωρίς δικαίωμα περαιτέρω υπομίσθωσης, για περίοδο τουλάχιστον μίας εβδομάδας και όχι πέραν των τριών (3) μηνών συνολικό ανά έτος, απαγορευμένης της διαδοχικής εκμίσθωσής του πέραν του τριμήνου του ίδιου έτους. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού δεν υποχρεούται να κάνει έναρξη επιτηδεύματος στην οικεία Δ.Ο.Υ. ούτε να ασφαλιστεί σε οποιονδήποτε φορέα για τη δραστηριότητα αυτή, υποχρεούται δε να εφοδιασθεί προηγουμένως με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης, υποβάλλοντας τα δικαιολογητικά της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού. Στην αίτηση - δήλωση που προβλέπεται στο υπό στοιχείο α' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού θα αναφέρεται ότι, η έπαυλη λειτουργεί σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο, στοιχείο που θα αποτυπώνεται στο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας και το οποίο όταν εκδοθεί θα αποστέλλεται από την αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. στην οικεία

Δ.Ο.Υ. Απαγορεύεται η με τον άνω τρόπο εκμίσθωση πέραν των δύο ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη.

Για την εκμίσθωση επαύλεων, σύμφωνα με την παράγραφο αυτή, συντάσσεται απλό ιδιωτικό συμφωνητικό εκμίσθωσης, το οποίο κατ' ελάχιστο περιέχει περιγραφή του ακινήτου, τον Ειδικό Αριθμό Μητρώου του Ε.Ο.Τ. (ΜΗΤΕ), διεύθυνση, στοιχεία του ιδιοκτήτη με το Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. του ίδιου, στοιχεία του μισθωτή, την περίοδο μισθώσεως και το ύψος του μισθώματος. Το ανωτέρω συμφωνητικό θεωρείται από την οικεία Δ.Ο.Υ. εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη σύναψή του και πάντως έως και την ημέρα της έναρξης της μισθώσεως. Το εισόδημα από την με αυτόν τον τρόπο εκμίσθωση της τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης φορολογείται αυτοτελώς σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί φορολογίας εισοδήματος εκ μισθωμάτων.

6. Ο Ε.Ο.Τ. και τα οικεία ελεγκτικά όργανα του Υπουργείου Οικονομικών είναι αρμόδια να προβαίνουν οποτεδήποτε είτε αυτοτελώς είτε συστήνοντας μικτά κλιμάκια ελέγχου ακόμη και μετά τη χορήγηση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, σε ελεγκτικές ενέργειες για τη διαπίστωση της τήρησης των διατάξεων του παρόντος.
7. Σε όλες τις διαφημιστικές και εν γένει προωθητικές καταχωρήσεις των εν λόγω τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, οι οποίες προβάλλονται στην Ελλάδα ή το εξωτερικό σε ραδιοφωνικούς ή τηλεοπτικούς σταθμούς, τον ημερήσιο ή περιοδικό τύπο, ιστοσελίδες ή ιστολόγια του διαδικτύου ή και σε διαδικτυακούς τόπους αναζήτησης αναγράφεται υποχρεωτικά ο αριθμός μητρώου αυτών (ΜΗΤΕ) με τρόπο ώστε να καθίσταται με σαφήνεια και ευκρίνεια αντιληπτός από τον αποδέκτη του διαφημιστικού μηνύματος. Στους παραβάτες της διάταξης αυτής, περιλαμβανομένων και των κατόχων ή διαχειριστών των άνω μέσων, θα επιβάλλεται το προβλεπόμενο στην διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 165 του ν. 4070/2012 (Α' 182) πρόστιμο.

Σε ιδιοκτήτη έπαυλης που την εκμισθώνει χωρίς το προβλεπόμενο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας και κατά παράβαση των όσων ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος, πέραν των προβλεπόμενων φορολογικών κυρώσεων και των αντιστοίχων που προβλέπονται από την τουριστική νομοθεσία βάσει του άρθρου 4 του ν. 2160/1993 (Α' 118), επιβάλλεται από την αρμόδια κατά τόπο Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού του Ε.Ο.Τ. και βεβαιώνεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. πρόστιμο πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ υπέρ του Κρατικού Προϋπολογισμού. Το ίδιο πρόστιμο επιβάλλεται και σε οποιονδήποτε εκμισθώνει οποιουδήποτε είδους κατοικία ως τουριστικό κατάλυμα. Προ της επιβολής του προστίμου καλείται, επί αποδείξει, ο διαπράττων την παράβαση να δώσει σχετικές διευκρινίσεις μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την παραλαβή της σχετικής κλήσης. Κατά της απόφασης με την οποία επιβάλλεται το ανωτέρω πρόστιμο δεν χωρεί ενδικοφανής προσφυγή της παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 3270/2004 (Α' 187).

8. Η έναρξη ισχύος του άρθρου αυτού αρχίζει δύο (2) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Η παραπάνω νομοθετική τροπολογία παρατίθεται με σκοπό να γίνει εμφανής η νομοθεσία για την αξιοποίηση ιδιόκτητων ακινήτων, καθώς στην συνέχεια της εργασίας θα μας απασχολήσει αρκετά, μιας και συνδέεται άμεσα με τις διαδικτυακές ιστοσελίδες εύρεσης τουριστικών καταλυμάτων.

Μια παρατήρηση που αξίζει να σημειωθεί αφορά στην νομοθεσία των προστίμων. Παρουσιάζεται πως ο ιδιοκτήτης έπαυλης που εκμισθώνει το ακίνητο του δίχως την έκδοση του προβλεπόμενου σήματος λειτουργίας καλείται να πληρώσει πρόστιμο ίσης χρηματικής αξίας με τον ιδιοκτήτη μιας απλής κατοικίας που θα έχει υποπέσει στην ίδια παράβαση. Στο σημείο αυτό καταλαβαίνουμε πως το συγκεκριμένο πρόστιμο (50.000 €) μπορεί να είναι ιδιαίτερα ζημιογόνο για τον ιδιοκτήτη μιας απλής κατοικίας την οποία θα μπορεί να την κοστολογεί μέχρι κάποιο συγκεκριμένο ποσό ανά διανυκτέρευση, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν θα μπορεί να ξεπερνά τα πεντακόσια (500) €, σε αντίθεση με κάποιον ιδιοκτήτη έπαυλης την οποία μπορεί να κοστολογεί με χιλιάδες ευρώ ανά διανυκτέρευση.

Η ύπαρξη του παραπάνω προστίμου καλώς μπορεί να αποθαρρύνει κάποιον ιδιοκτήτη μιας απλής κατοικίας να προβεί σε ενοικίαση της κατοικίας του χωρίς να έχει ολοκληρώσει την διαδικασία έκδοσης των απαραίτητων δικαιολογητικών. Δεν ισχύει όμως το ίδιο για τους ιδιοκτήτες έπαυλης, καθώς το πρόστιμο είναι πολύ πιθανό να είναι αρκετά μικρότερο συγκριτικά με τα έσοδα που μπορεί να έχουν κατά τη διάρκεια μιας τουριστικής περιόδου, με αποτέλεσμα να μην συμφέρει τον ιδιοκτήτη της να προβεί σε όλες αυτές τις γραφειοκρατικές ενέργειες που κοστίζουν αρκετά σε χρόνο, ενώ αντίστοιχα στερεί από το ελληνικό κράτος τα έσοδα που θα εισέπραττε μέσω της φορολογίας της εκάστοτε τουριστικής έπαυλης.

Τουριστική Νομοθεσία 2014

Το έτος 2014 ψηφίστηκε ο νόμος 4276/2014, Ο νόμος αριθμό 4276 αποσκοπεί στην απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις.

Ο νόμος αυτός αποτελείται από τρία μέρη, επτά κεφάλαια και συνολικά πενήντα οκτώ (58) άρθρα. Πρόκειται για την δημιουργία νομοθεσίας που έχει ως κύριο μέλημα την νομοθέτηση των εξής χαρακτηριστικών:

- 10) Τουριστικές επιχειρήσεις, Διαδικασία χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας (ΕΣΛ), Κυρώσεις
- 11) Ειδικές τουριστικές υποδομές
- 12) Εκπαίδευση και κατάρτιση στον τουρισμό
- 13) Ειδικές μορφές τουρισμού
- 14) Χορηγία για την τουριστική ανάπτυξη και προβολή της Ελλάδας
- 15) Ειδικά θέματα Ελληνικού τουρισμού
- 16) Λοιπές διατάξεις

Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες

Άρθρο 20. Παράγραφος 1

Μικρής κλίμακας έργα έμπροσθεν τουριστικών καταλυμάτων

1. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 4179/2013 μετά τις λέξεις «...δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) κλινών» προστίθενται οι εξής λέξεις:
«ή τουριστικών καταλυμάτων πέντε (5) αστέρων ή τεσσάρων (4) αστέρων δυναμικότητας τουλάχιστον εκατόν πενήντα (150) κλινών σε νησιά της Ομάδας Ι του άρθρου 4 της υπ' αριθμό. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (Β' 3155).»
2. Στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 6 του άρθρου 5 του ν. 4179/2013 μετά τις λέξεις «...δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) κλινών» προστίθενται οι εξής λέξεις:
«ή τουριστικών καταλυμάτων πέντε (5) αστέρων ή τεσσάρων (4) αστέρων δυναμικότητας τουλάχιστον εκατόν πενήντα (150) κλινών σε νησιά της Ομάδας Ι του άρθρου 4 της υπ' αριθμό. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (Β' 3155).»
3. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 4179/2013 οι λέξεις «, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις» αντικαθίστανται από τις λέξεις «σύμφωνα με την ειδικότερη διαδικασία της παραγράφου 6Α».
4. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 6 του ν. 4179/2013 οι λέξεις «, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις» αντικαθίστανται από τις λέξεις «σύμφωνα με την ειδικότερη διαδικασία της παραγράφου 6Α».
5. Στο άρθρο 5 του ν. 4179/2013 προστίθεται παράγραφος 6Α ως εξής:
«6Α. Για την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου με σκοπό την πραγματοποίηση των έργων των παραγράφων 5 και 6 εκδίδεται, κατά παρέκκλιση του άρθρου 14 του ν. 2971/2001, απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία συνοδευόμενη από τοπογραφική αποτύπωση κατάλληλης κλίμακας, έκθεση τεχνικής περιγραφής των εργασιών και απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις κατόπιν τήρησης της διαδικασίας της υπ' αριθμό. 170545/20.9.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 2425), το δε αντάλλαγμα ορίζεται κατά τις κείμενες διατάξεις. Για την έκδοση της απόφασης παραχώρησης γνωμοδοτεί η αρμόδια λιμενική αρχή, καθώς και το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, εφόσον το έργο πρόκειται να εκτελεσθεί σε παραμεθόρια περιοχή.»

Η συγκεκριμένη νομοθεσία, σε συνέχεια της νομοθεσίας του έτους 2013, ανοίγει ένα επιπλέον παραθυράκι στους επιχειρηματίες ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων ή πέντε αστερών που διατηρούν ξενοδοχείο σε κάποιο από τα νησιά της ομάδας I και δεν μπόρεσαν να επωφεληθούν από την νομοθεσία του 2013, καθώς δεν τηρούσαν τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις. Έτσι λοιπόν, και κατ'εξάιρεση μόνο για τα νησιά της ομάδας I, η νομοθεσία προβλέπει πως μπορεί να γίνει χρήση του αιγιαλού για ξενοδοχειακές μονάδες 150 κλινών και άνω.

Τα νησιά ομάδας I είναι τα εξής: Αίγινα, Αλόνησος, Αμοργός, Άνδρος, Αντίπαρος, Αστυπάλαια, Ζάκυνθος, Θάσος, Θήρα, Ιθάκη, Ικαρία, Ίος, Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κάσος, Κέα, Κέρκυρα, Κεφαλονιά, Κύθηρα, Κύθνος, Κως, Λέρος, Λευκάδα, Λέσβος, Λήμνος, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Πάτμος, Πόρος, Ρόδος, Σαμοθράκη, Σάμος, Σέριφος, Σίφνος, Σκιάθος, Σκόπελος, Σκύρος, Σπέτσες, Σύμη, Σύρος, Τήνος, Ύδρα, Φολέγανδρος, Χίος.

Έτσι λοιπόν παρατηρείται μια διαφορετική μεταχείριση για τους ξενοδόχους αυτής της ομάδας νησιών έναντι στους ξενοδόχους της υπόλοιπης Ελλάδας, αλλά και της Κρήτης, μιας και η Κρήτη δεν ανήκει σε αυτήν την ομάδα νησιών. Προφανώς η παραπάνω τροπολογία πραγματοποιήθηκε με σκοπό να εξυπηρετηθούν τα συμφέροντα είτε μεμονωμένων επιχειρηματιών, είτε μιας ομάδας επιχειρηματιών που δραστηριοποιείται σε κάποιο ή κάποια από τα παραπάνω νησιά. Με τον τρόπο αυτό φαίνεται πως ακόμη μια φορά η επιχειρηματική δράση των ομάδων συμφερόντων επιδρά στην λειτουργία της Ελληνικής κυβέρνησης, η οποία αλλάζει τη νομοθεσία αναλόγως με τα συμφέροντα που επιθυμεί ή δέχεται πιέσεις για να εξυπηρετήσει.

Στο συγκεκριμένο σημείο αξίζει να γίνει αναφορά σε χαρακτηριστικά παραδείγματα ξενοδοχειακών έργων που φάνηκε να ευνοούνται από τις τροποποιήσεις της νομοθεσίας.

Ιδιαίτερα ευεργετημένος παρουσιάζεται να είναι ο όμιλος Σάνη Α.Ε., καθώς η εταιρία μετά την τροποποίηση της νομοθεσίας ξεκίνησε να σχεδιάζει την κατασκευή δύο επιπλέον μονάδων στο Sani Resort το έτος 2014, καθώς και την επέκταση της ήδη υπάρχουσας μαρίνας, σύμφωνα με τα επιτρεπτά όρια της νέας νομοθεσίας με 215 ξεχωριστά αγκυροβόλια για σκάφη έως 26 μέτρα. Το γεγονός ότι στον συγκεκριμένο όμιλο δόθηκε η ευκαιρία δημιουργίας μιας ξενοδοχειακής εγκατάστασης στην συγκεκριμένη τοποθεσία πριν από παραπάνω από μια δεκαετία, έχει μετατρέψει την εταιρία σε κολοσσό, καθώς πλέον η ποιότητα που προσφέρει και η δομή των εγκαταστάσεων, οδήγησαν για το 2014 σε μια μέση πληρότητα της τάξης του 93,2%. Μάλιστα με σχετική ανακοίνωση του, ο όμιλος Σάνη Α.Ε., δήλωσε το 2014 πως είναι «βέβαιος ότι κάθε ελληνική κυβέρνηση θα κάνει ότι μπορεί για να υποστηρίξει τον ελληνικό τουρισμό, ο οποίος με τη σειρά του στηρίζει ένα μεγάλο μέρος της εθνικής μας οικονομίας».

Μια ακόμη ξενοδοχειακή εταιρία που παρουσιάζεται ευεργετημένη από την παραπάνω τροπολογία είναι το "Portfolio International Holding Limited To Iliad

Resort” στην Ιθάκη με την κατασκευή έξι (6) ξενοδοχείων με μαρίνα διακοσίων (200) θέσεων. Μετά την αγορά της Οξιάς από τον Εμίρη του Κατάρ, ένας ομογενής από την Αυστραλία αποφάσισε να επενδύσει καταβάλλοντας περισσότερα από 20 εκ. Ευρώ για την απόκτηση έκτασης 2.600 στρεμμάτων στην Ιθάκη.

Η τελευταία εταιρία που φαίνεται να απολαμβάνει την εύνοια της νέας νομοθεσίας είναι η ΑΓΥΙΑ Α.Ε. η οποία το 2014 υπέβαλε αίτηση ένταξης στο «fast track» για την υλοποίηση του τουριστικού θέρετρου “Ithaca Resort” στην νότια Ιθάκη. Η επένδυση αυτή περιελάμβανε ένα παραθεριστικό χωριό με ξενοδοχεία πέντε αστέρων, Spa, γήπεδο και κτήριο λέσχης γκολφ, μαρίνα, μικρές συνεδριακές εγκαταστάσεις και αντίστοιχης κατηγορίας παραθεριστικές κατοικίες. Ο επικεφαλής της ΑΓΥΙΑ , Σπύρος Καραμπάτσος, φέρεται να είναι και ένας από τους μεγαλύτερους ιδιοκτήτες γης στην Ιθάκη.

Παρακάτω παρατίθεται μια φωτογραφία με τα επενδυτικά σχέδια ανάπτυξης του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος για το συγκεκριμένο έτος.



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Πηγή: Η Καθημερινή

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα που παρατέθηκαν παραπάνω, γίνεται εύκολα κατανοητός ο λόγος που η κυβέρνηση καθόρισε την νομοθεσία περί δημιουργίας μαρίνων με την οποία εντάχτηκαν με ευνοϊκότερες προϋποθέσεις και τα νησιά που ανήκουν στην ομάδα Ι.

Άρθρο 25.

Οινοτουρισμός

1. «Οινοτουρισμός» είναι η ειδική μορφή τουρισμού η οποία αφορά την παροχή υπηρεσιών υποδοχής, ξενάγησης, φιλοξενίας και εστίασης σε χώρους λειτουργικά ενοποιημένους με οινοποιητικές ή και οινοπαραγωγικές (αμπελώνες) εγκαταστάσεις. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται συνδυαστικά με δραστηριότητες σχετικές με την αμπελοκαλλιέργεια και την οινική παραγωγή.

2. Κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων μέσα στα όρια των οινοποιητικών ή και οινοπαραγωγικών εγκαταστάσεων μπορούν να ιδρύονται μη κύρια τουριστικά καταλύματα και χώροι εστίασης.

3. Θεσπίζεται «Σήμα Επισκέψιμου Οινοποιείου». Μία οινοποιητική ή και οινοπαραγωγική εγκατάσταση χαρακτηρίζεται ως οινοτουριστική και εφοδιάζεται με «Σήμα επισκέψιμου οινοποιείου», εφόσον:

- α) μέσα στα όρια της εγκατάστασης παρέχονται υπηρεσίες είτε ξενάγησης είτε υποδοχής και φιλοξενίας σε μη κύρια τουριστικά καταλύματα είτε εστίασης είτε το σύνολο των ως άνω υπηρεσιών και
- β) διαθέτει χώρους και εγκαταστάσεις ειδικών προδιαγραφών που διασφαλίζουν την επισκεψιμότητα.

4. Το «Σήμα Επισκέψιμου Οινοποιείου» είναι σήμα με ειδικό λογότυπο που χορηγείται από το Υπουργείο Τουρισμού, με το οποίο πιστοποιείται ότι μία οινοποιητική ή και οινοπαραγωγική επιχείρηση είναι οινοτουριστική και πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 3 του άρθρου αυτού.

5. Με απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων καθορίζονται οι προδιαγραφές για τις υπηρεσίες της παραγράφου 1 οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των εγκαταστάσεων της παραγράφου 2, η μορφή και ο τύπος του Σήματος Επισκέψιμου Οινοποιείου, οι ειδικές προδιαγραφές επισκεψιμότητας και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Σύμφωνα με την παραπάνω τροπολογία παρατηρούμε πως κατά παρέκκλιση της ισχύουσας νομοθεσίας, για τον κλάδο της οινοποιίας επιτρέπεται η ύπαρξη μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και χώρων εστίασης εντός των εγκαταστάσεων του οινοποιείου. Μάλιστα ορίζεται πως επιβάλλεται η ύπαρξη αυτών για την χορήγηση του «Σήματος Επισκέψιμου Οινοποιείου» από το Υπουργείο Τουρισμού και Αγροτικής Ανάπτυξης.

Έτσι καταλαβαίνει κανείς πως οι οινοποιοί επιχειρηματίες αποτελούν μια αρκετά ισχυρή και οργανωμένη ομάδα, η οποία κατάφερε να οδηγήσει στην μεταβολή της υπάρχουσας νομοθεσίας, ούτως ώστε να εκμεταλλευτεί όποιους αχρησιμοποίητους χώρους υπήρχαν εντός των οινοποιείων, ή ακόμη και να νομιμοποιήσει όποιες εγκαταστάσεις εστίασης, υποδοχής και φιλοξενίας λειτουργούσαν χωρίς άδεια καθώς η προηγούμενη νομοθεσία απαγόρευε τέτοιες δράσεις εντός των οινοποιείων. Η τροπολογία της νομοθεσίας αυτής βέβαια δεν μπορεί παρά να αποτελεί ένα σημαντικό βήμα για την ανάπτυξη του κλάδου των Ελλήνων οινοποιών με σκοπό την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας τους ως προς τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις, οι

οποίες έχουν γνωρίσει ραγδαία ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια στις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές παραθαλάσσιες χώρες της Μεσογείου, όπως η Ιταλία, η Γαλλία, η Ισπανία, ακόμη και η Πορτογαλία.

Άρθρο 53.

«Αποφάσεις με τις οποίες παρατάθηκαν κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων τοποθετήσεις ή αποσπάσεις υπαλλήλων στη Μόνιμη Αντιπροσωπεία της Ελλάδος στην Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και στα Γραφεία Τύπου και Επικοινωνίας Βρυξελλών, Λουξεμβούργου και Στρασβούργου για την κάλυψη αναγκών της Ελληνικής Προεδρίας, κατά τις διατάξεις του ν. 4148/2013 (Α' 99), όπως ισχύει, θεωρούνται ως νομίμως εκδοθείσες ανεξαρτήτως του χρόνου έκδοσής τους και ισχύουν σε κάθε περίπτωση από τη συμπλήρωση του προβλεπόμενου από τις ισχύουσες διατάξεις χρόνου τοποθέτησης ή απόσπασης και μέχρι 31.7.2014.»

Στο παραπάνω άρθρο φαίνεται πως οι υπάλληλοι που τοποθετήθηκαν ή αποσπάστηκαν στη Μόνιμη Αντιπροσωπεία της Ελλάδος στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στα Γραφεία Τύπου και Επικοινωνίας Βρυξελλών, Λουξεμβούργου και Στρασβούργου για την κάλυψη των αναγκών της Ελληνικής Προεδρίας, διατηρούν μονιμότητα στις θέσεις τους, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων. Το γεγονός αυτό αποτελεί ένδειξη για την ύπαρξης ομάδας συμφερόντων η οποία μπορεί και απολαμβάνει την μονιμότητα σε σημαντικές και υψηλόμισθες θέσεις εργασίας με την βοήθεια υπουργικών αποφάσεων. Γίνεται εύκολα κατανοητό πως οι αποφάσεις αυτές πραγματοποιούνται με γνώμονα το προσωπικό συμφέρον της ομάδας αυτής, η οποία παρουσιάζεται ως “κλειστή”, καθώς οι παρατάσεις που απολαμβάνουν μέσω της νομοθεσίας αποκλείουν όποιες πιθανές τροποποιήσεις στο εργατικό δυναμικό των εν λόγω υπαλλήλων.

Άρθρο 55.

Ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου

Μετά την παρ. 11 του άρθρου όγδοου του ν. 2932/2001 (Α' 145), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 220 του ν. 4072/2012 (Α' 86), προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Στην περίπτωση αδυναμίας για οποιονδήποτε λόγο, κάλυψης των αθετημένων δρομολογίων της παρούσας παραγράφου, ο Υπουργός δύναται να αναθέτει απευθείας με την υπογραφή σύμβασης δημόσιας υπηρεσίας, χωρίς την τήρηση διαγωνιστικής διαδικασίας και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη του παρόντος νόμου, τη διενέργεια εναλλακτικών δρομολογίων σε πλοιοκτήτη, που έχει δρομολογημένα πλοία και πληροί τις προβλεπόμενες από το νόμο προϋποθέσεις, έναντι μισθώματος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.Σ., το οποίο συγκαλείται προκειμένου να καθορίσει τη δρομολογητή γραμμή και τα χαρακτηριστικά της, όπως ενδεικτικά λιμένες προσέγγισης, συχνότητα δρομολογίων εξυπηρέτησης, καταβλητέο μίσθωμα. Η διάρκεια της σύμβασης ορίζεται το αργότερο μέχρι την έναρξη της εκτέλεσης

δρομολογίων με τακτική, εμπρόθεσμη ή εκπρόθεσμη, δρομολόγηση, διαφορετικά μέχρι τη σύναψη σύμβασης αποκλειστικής εξυπηρέτησης της δρομολογητής γραμμής και σε περίπτωση που δεν συναφθεί τέτοια σύμβαση μέχρι την προκήρυξη μειοδοτικού διαγωνισμού, οπότε έχει εφαρμογή η διάταξη της παραγράφου 9. Οι διατάξεις του δευτέρου και τρίτου εδαφίου της παραγράφου 9 έχουν εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή. Η διάρκεια της κατά τα ανωτέρω σύμβασης δεν μπορεί να υπερβεί το χρονικό διάστημα των τριών (3) μηνών.»

Η παραπάνω τροπολογία αφορά ουσιαστικά τους ιδιοκτήτες σκαφών, οι οποίοι επιθυμούν να τα χρησιμοποιήσουν για επιχειρηματική δραστηριότητα, όπως την μετακίνηση επιβατών από ένα μέρος σε κάποιο άλλο. Πρόκειται ουσιαστικά για μια απόφαση η οποία επιτρέπει σε ένα μέρος αυτού του κλάδου να εκμεταλλευτεί τυχόν ελλείψεις στην Ελληνική ακτοπλοϊκή γραμμή. Οι ελλείψεις αυτές είναι πιθανό να υπάρχουν λόγω πραγματικής έλλειψης του ελληνικού ακτοπλοϊκού δυναμικού, καθώς υπάρχουν αρκετά παροπλισμένα πλοία λόγω μη ικανοποιητικής συντήρησης. Βέβαια επαρκές είναι και το ενδεχόμενο η έλλειψη ακτοπλοϊκού δυναμικού να πραγματοποιείται στοχευόμενα, με σκοπό την εύνοια των ιδιωτών που προθυμοποιούνται να πραγματοποιήσουν επιβατικά δρομολόγια, αποκτώντας έτσι σημαντικό μέρος των εσόδων της Ελληνικής ακτοπλοΐας. Σημαντικές είναι άλλωστε οι περιπτώσεις όπου ιδιοκτήτες σκαφών που πραγματοποιούν τέτοιου τύπου δρομολόγια χρεώνουν υπέρογκα ποσά στις μεταβιβάσεις των επισκεπτών, καθώς απολαμβάνουν τα πλεονεκτήματα της ύπαρξης μονοπωλίου μιας και αποτελούν την μοναδική επιλογή για κάποιον επιβάτη που επιθυμεί να μεταβεί στους προορισμούς που δεν υπάρχει άλλη ακτοπλοϊκή γραμμή.

Η παραπάνω δράση παρουσιάζει έναν ακόμη τρόπο με τον οποίο κάποια ομάδα συμφερόντων δρα έναντι των συμφερόντων των Ελλήνων πολιτών με στόχο την επίτευξη κέρδους χρησιμοποιώντας αθέμιτα μέσα, με την έγκριση της Ελληνικής κυβέρνησης.

Τουριστική Νομοθεσία 2015

Άρθρο 1

«Παραχώρηση δικαιώματος απλής χρήσης. Παραχωρείται απευθείας και με το αντάλλαγμα που ορίζεται στο άρθρο 6 της παρούσας στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) Α΄ Βαθμού της χώρας, το δικαίωμα της απλής χρήσης των κοινοχρήστων χώρων αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, που βρίσκονται στα όρια της διοικητικής τους περιφέρειας. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να μεταβιβαστεί ολικά ή μερικά από κάθε Ο.Τ.Α. Α΄ Βαθμού σε υφιστάμενη δημοτική ανώνυμη εταιρία του άρθρου 266 του Ν. 3463/2006 εφόσον περιλαμβάνεται στους σκοπούς της ή μετά από σχετική τροποποίηση του καταστατικού της, προκειμένου να περιλαμβάνεται στους σκοπούς της η άσκηση των δραστηριοτήτων του άρθρου 2. Ειδικά για τις παραλίες και τις παρόχθιες ζώνες, το δικαίωμα απλής χρήσης παραχωρείται εφόσον έχει συντελεσθεί η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 7 του Ν. 2971/2001 απαλλοτρίωση ή έχουν αυτές αποκτήσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους με άλλο τρόπο. Εγκρίνεται η περαιτέρω μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης από τους ΟΤΑ Α΄ βαθμού προς τρίτους, με σύναψη σύμβασης μίσθωσης, έναντι ανταλλάγματος, για την άσκηση των δραστηριοτήτων του άρθρου 2 της παρούσας, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται στα επόμενα άρθρα.»

Η ύπαρξη του παραπάνω άρθρου προέκυψε ύστερα από πιέσεις που ασκήθηκαν από την «Ομοσπονδία Ελληνικών Συνδέσμων Τουριστικών και Ταξιδιωτικών Γραφείων» (ΗΑΤΤΑ) προς την Ελληνική κυβέρνηση, ύστερα από την επιστολή τους, η οποία παρουσιάζεται στον παρακάτω σύνδεσμο.

<http://www.hatta.gr/LinkClick.aspx?fileticket=nseQyx8Ylzw%3d&tabid=155&language=en-US>

Με την επιστολή του αυτή ο ΗΑΤΤΑ ουσιαστικά προβάλλει την ανησυχία πως οι τουριστικές επιχειρήσεις που βρίσκονται στον αιγιαλό δεν θα μπορέσουν να λάβουν την απαραίτητη άδεια λειτουργίας πριν την εκκίνηση της τουριστικής περιόδου και της μαζικής άφιξης επισκεπτών, με αποτέλεσμα την ύπαρξη προβλημάτων στην λειτουργία των εκάστοτε επιχειρήσεων.

Υπουργική Απόφαση 22883/2015 - ΦΕΚ 10-11-2015

«Τροποποίηση της απόφασης 27715/2013 της Υπουργού Τουρισμού με θέμα «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων» (Β' 3118), όπως ισχύει, ως ακολούθως:

1) Όπου στην υπ' αριθμό. 27715/2013 υπουργική απόφαση (ΦΕΚ Β' 3118) αναφέρεται η φράση «Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου / γηπέδου συντεταγμένο από μηχανικό, μέλος του Τ.Ε.Ε.», αντικαθίσταται ως εξής: «Τοπογραφικό διάγραμμα

οικοπέδου / γηπέδου συντεταγμένο από μηχανικό σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα».

2) Κατά τα λοιπά ισχύει η με αριθμό. 27715/2013 απόφαση της Υπουργού Τουρισμού με θέμα «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων» (Β' 3118).

3) Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Αθήνα, 6 Νοεμβρίου 2015»

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση προκύπτει πως η συγκεκριμένη ομάδα της ένωσης μηχανικών, βλέποντας πως υπάρχει αυξανόμενη ανάγκη για την αδειοδότηση των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων, καθοδήγησε την κυβέρνηση στην θέσπιση νομοθεσίας η οποία δεν επιτρέπει την έκδοση της άδειας από οποιονδήποτε μηχανικό είναι εγγεγραμμένος στο Τ.Ε.Ε., αλλά από μηχανικό σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα. Με τον τρόπο αυτό ευνοούνται συγκεκριμένες ομάδες μηχανικών, έναντι του συνόλου των εγγεγραμμένων μηχανικών του Τ.Ε.Ε., καθώς οι ανάγκες για την αδειοδότηση μιας αυτοεξυπηρετούμενης κατοικίας είναι περιορισμένες αναφορικά με τα επαγγελματικά δικαιώματα ενός μηχανικού, με αποτέλεσμα μια ομάδα μηχανικών να επωφελείται σημαντικών εσόδων, μέρος των οποίων στερείται το σύνολο των υπολοίπων εγγεγραμμένων μηχανικών.

Κοινή Υπουργική Απόφαση ΔΔΠ0006856/728ΒΕΞ2015 - ΦΕΚ 828/Β/12-5-2015

«(Ο.Τ.Α.) Α' Βαθμού, (ΦΕΚ 578/Β').

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΩΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1.Τις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (285 Α') «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα τις διατάξεις των άρθρων 2, 13, 15 και 31 αυτού, ως ισχύουν.

2.Τις διατάξεις του άρθρου 30 και επομένων του Δ/τος της 11/12111929 (399 Α') «Περί Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων».

3.Τις διατάξεις του άρθρου 7 του ΠΔ. 23/2712000 (18 Α').

4.Τις υπ' αριθμό. 1052758/1451/Β0010/1042012, Δ10β10 53970/1672ΕΞ2013/29032013 και Δ10Β 1027032ΕΞ2014/ 1033/11022014 αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Εσωτερικών περί απευθείας παραχώρησης, με αντάλλαγμα, του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' Βαθμού.

5.Την 52/2005 Γνωμοδότηση του Α' τμήματος του Νομικού Συμβουλίου Του Κράτους.

6.Τις διατάξεις του ΠΔ. 111/2014 (178Α'/29082014) «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών».

7.Τις διατάξεις του ΠΔ. 25/2015 (21Α'/27012015) «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών».

8.Την υπ' αριθμό. Υ57/16022015 (ΦΕΚ 256 τ. Β') απόφαση «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στην Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών Όλγα Νάντια Βαλαβάνη».

9.Την υπ' αριθμό. Δ6Α 1104503 ΕΞ/2011 (1670 Β') απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Οικονομικών περί «Έναρξης λειτουργίας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας».

10.Την 2/16056/004/05.03.2015 (ΦΕΚ 150, τ. ΥΟΔΔ) απόφαση περί διορισμού του Δημητρίου Κλούρα στη θέση του μετακλητού Προϊσταμένου Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

11.Τον Γενικό Κανονισμό Λιμένα όπως αυτός ισχύει.

12.Την υπ' αριθμό. 646/2015 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε').

13.Την αναγκαιότητα ενιαίας, πειθαρχημένης και αποτελεσματικής διαχείρισης, αλλά και προστασίας των κοινόχρηστων χώρων του αιγιαλού, παραλίας, όχθης και

παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών και καλύτερης αξιοποίησής τους.

14. Την υπ' αριθμό. ΔΔΠ0005159/586B' ΕΞ2015/7.5.2015 απόφαση παραχώρησης, με αντάλλαγμα, του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) Α' Βαθμού, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 578/Β'.

15. Το γεγονός ότι με την παρούσα δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Την τροποποίηση της υπ' αριθμό. ΔΔΠ0005159/586B' ΕΞ2015/7.4.2015 απόφασης παραχώρησης, με αντάλλαγμα, του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) Α' Βαθμού, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 578/Β' και συγκεκριμένα:

1. Το Άρθρο 2 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η παραχώρηση του προηγούμενου άρθρου γίνεται αποκλειστικά για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού (όπως εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, σετ ομπρελών με ξαπλώστρες ή καθίσματα με ή χωρίς τραπεζάκι, λειτουργία τροχήλατου αυτοκινούμενου ή μη αναψυκτηρίου). Η άσκηση άλλης δραστηριότητας επιφέρει τις κυρώσεις του άρθρου 13 της παρούσας και της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας για τον αιγιαλό και την παραλία, την όχθη και την παρόχθια ζώνη μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών.»

2. Το Άρθρο 3 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η παραχώρηση του άρθρου 1 αρχίζει από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και ισχύει μέχρι 30-04-2016».

3. Η δεκάτη Τρίτη (13η) παράγραφος του άρθρου 10 τροποποιείται ως εξής:

«Ο Προϊστάμενος της Περιφερειακής Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας ή ο εξουσιοδοτημένος υπάλληλος του Αυτοτελούς Γραφείου Δημόσιας Περιουσίας υποχρεούται να ενημερώσει εντός 7 εργάσιμων ημερών από τη λήψη της προκήρυξης τον οικείο Δήμο εγγράφως με κάθε πρόσφορο μέσο (π.χ. τηλεομοιοτυπία, email κτλ.) εάν το περιεχόμενο της προκήρυξης συμφωνεί με την κείμενη νομοθεσία περί αιγιαλού και της παρούσας απόφασης. Παρερχομένης άπρακτης της ανωτέρω προθεσμίας, τεκμαίρεται η σύμφωνη γνώμη του Προϊσταμένου της Περιφερειακής Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας ή του εξουσιοδοτημένου υπάλληλου του Αυτοτελούς Γραφείου Δημόσιας Περιουσίας, ως προς το περιεχόμενο της προκήρυξης».

4. Η πρώτη (1η) παράγραφος του άρθρου 6 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η παραχώρηση του άρθρου 1 γίνεται έναντι ανταλλάγματος.»

5. Η δεύτερη (2η) παράγραφος του άρθρου 6 αντικαθίσταται ως εξής:
«Για το σκοπό είσπραξης του ανταλλάγματος στην περίπτωση που οι ίδιοι οι ΟΤΑ Α' βαθμού χρησιμοποιούν τους κοινόχρηστους χώρους, κοινοποιούν τους απολογισμούς τους εντός ενός μηνός από την έγκρισή τους στο Αυτοτελές Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας. Σε αυτή την περίπτωση το υπέρ του δημοσίου ανάλλαγμα ορίζεται σε ποσοστό 30% επί των ακαθάριστων εσόδων που πραγματοποιεί ο ΟΤΑ Α' βαθμού του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης από την άσκηση των δραστηριοτήτων του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης στους κοινόχρηστους χώρους.»

6. Η 3η παράγραφος του άρθρου 6 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:
«Σε περίπτωση που το εν λόγω δικαίωμα έχει μεταβιβαστεί, από τον ΟΤΑ Α' βαθμού, σε υφιστάμενη δημοτική ανώνυμη εταιρεία του άρθρου 266 του Ν. 3463/2006, στο οικείο Αυτοτελές Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας κοινοποιείται ο ισολογισμός της εταιρείας αυτής. Σε αυτήν την περίπτωση το υπέρ του δημοσίου ανάλλαγμα ορίζεται σε ποσοστό 10% επί των ακαθάριστων εσόδων που πραγματοποιεί η ίδια η δημοτική ανώνυμη εταιρεία του άρθρου 266 του Ν. 3463/2006 του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης από την άσκηση των δραστηριοτήτων του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης στους κοινόχρηστους χώρους.»

Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα με την υπ' αριθμό. ΔΔΠ0005159/586Β' ΕΞ2015/07.4.2015 απόφαση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Αθήνα, 8 Μαΐου 2015»

Σύμφωνα με τις παραπάνω τροποποιήσεις στην νομοθεσία, προκύπτει πως οι δύο από αυτές φαίνεται πως έχουν πραγματοποιηθεί ύστερα από πιέσεις κάποιων ομάδων με γνώμονα την εξυπηρέτηση των συμφερόντων τους.

Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη τροποποίηση αφορά την αντικατάσταση του άρθρου 2, στο οποίο αναφέρεται πως οποιαδήποτε παραχώρηση του αιγιαλού πραγματοποιείται για την αποκλειστική παροχή συγκεκριμένων υπηρεσιών, μη επιτρέποντας έτσι την πραγματοποίηση άλλων δραστηριοτήτων που θα μπορούσαν να αποφέρουν έσοδα σε επίδοξους επιχειρηματίες που θα επιθυμούσαν να εκμεταλλευτούν την παραλία με τρόπο διαφορετικό από τον προβλεπόμενο, χωρίς φυσικά να οδηγούν στην ρύπανση και μόλυνση του φυσικού περιβάλλοντος. Η πραγματοποίηση μάλιστα διαφορετικών δραστηριοτήτων από τις προβλεπόμενες επιφέρει κυρώσεις και πρόστιμα που καθορίζονται από την εκάστοτε νομοθεσία.

Η δεύτερη τροποποίηση αφορά την τρίτη παράγραφο του άρθρου 6, η οποία αναφέρει πως στην περίπτωση που έχει γίνει μεταφορά από τον ΟΤΑ Α' βαθμού σε υφιστάμενη δημοτική ανώνυμη εταιρεία του άρθρου 266 του Ν. 3463/2006, το ανάλλαγμα που ορίζεται υπέρ του δημοσίου αφορά το 10% των ακαθάριστων εσόδων. Από την στιγμή που κάποιος επιχειρηματίας δεν μπορεί να πραγματοποιήσει την μεταφορά

αυτή θα πρέπει να αποδώσει στο δημόσιο το 30% των ακαθάριστων εσόδων. Η τροπολογία αυτή φαίνεται να δίνει σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα στους επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στον αιγιαλό και μπορούν να πραγματοποιήσουν την μεταφορά σε ανώνυμη εταιρία. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι τα έξοδα των εν λόγω επιχειρηματιών μειώνονται αισθητά εν σύγκριση με τα έξοδα των υπολοίπων επιχειρηματιών που δεν έχουν την δυνατότητα να προβούν σε αυτήν την αλλαγή στην επιχείρησή τους, γεγονός που δημιουργεί αθέμιτο ανταγωνισμό ανάμεσα στις εταιρίες. Αποτέλεσμα της τροπολογίας αυτής είναι η πιθανή επέκταση των επιχειρήσεων που έχουν την δυνατότητα να αλλάξουν την εταιρία τους σε Α.Ε., με την αντίστοιχη συρρίκνωση των εταιριών που δεν έχουν αυτήν την δυνατότητα, καθώς η πίτα των εσόδων για το δεδομένο χρονικό διάστημα δεν προβλέπεται να διευρυνθεί.

Κοινή Υπουργική Απόφαση ΔΔΠ0005159/586ΒΕΞ2015 ΦΕΚ 578/Β/9-4-2015

Άρθρο 4

Εξαιρούμενοι από την παραχώρηση χώροι

Παράγραφος στ. Όταν το εύρος του αιγιαλού ή της όχθης είναι μικρότερο των έξι (6) μέτρων, με εξαίρεση την περίπτωση της παρ. (α), του άρθρου 9, της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 9

Προϋποθέσεις μεταβίβασης του δικαιώματος απλής χρήσης από τους Ο.Τ.Α. Α' Βαθμού προς τρίτους

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων των παρ. 2 και 4 του άρθρου 13 του Ν. 2971/2001, η μεταβίβαση του δικαιώματος απλής χρήσης από τους Ο.Τ.Α Α' Βαθμού προς τρίτους, διενεργείται υπό τους ακόλουθους όρους και προϋποθέσεις:

Παράγραφος α. Στους έχοντες δικαίωμα να αιτηθούν την παραχώρηση άνευ δημοπρασίας σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 13 του Ν. 2971/2001 η δυνατότητα απευθείας παραχώρησης παρέχεται κατά προτεραιότητα έναντι οποιουδήποτε άλλου σε αυτούς που ασκούν δραστηριότητα σε όμορες ξενοδοχειακές εν γένει επιχειρήσεις, κάμπινγκ ή κέντρα αναψυχής, ακόμα και των φορέων του άρθρου 1, για τον έμπροσθεν της άσκησης της δραστηριότητάς τους κοινόχρηστο χώρο. Έμπροσθεν χώρος νοείται ο χώρος που προκύπτει από την προβολή του μήκους της πρόσοψης της επιχείρησης επί της ακτογραμμής.

Τα δύο αυτά σημεία της νομοθεσίας φαίνεται να ευνοούν την συγκεκριμένη ομάδα επιχειρηματιών που έχουν δικαίωμα να αιτηθούν την παραχώρηση άνευ δημοπρασίας για την απευθείας παραχώρηση η οποία παρέχεται κατά προτεραιότητα έναντι άλλων επιχειρηματιών που επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στις τοποθεσίες στις οποίες αναφέρεται το άρθρο. Σύμφωνα μάλιστα με την παράγραφο στ του άρθρου 4, η ομάδα επιχειρηματιών παρουσιάζεται ως μονοπώλιο στην εκμετάλλευση του αιγιαλού, καθώς δεν έχει ανταγωνισμό για την αξιοποίηση του, όταν το εύρος είναι μικρότερο των έξι μέτρων, καθώς είναι η μοναδική ομάδα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση δραστηριοτήτων σε αυτήν την κατηγορία αιγιαλού.

Τουριστική νομοθεσία 2016

Στην συνέχεια της εργασίας παρατίθενται οι βασικές μεταβολές στην τουριστική νομοθεσία που επήλθαν με τις διατάξεις του νόμου 4403/2016, του ΦΕΚ 3885/Β/2-12-2016 και του ΦΕΚ 4475/Β/30-12-2016 και φαίνεται να ευνοούν κάποια συγκεκριμένη ομάδα επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του τουρισμού.

Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες

Άρθρο 18, Ν. 4403/2016

«Απαγορεύεται η εγκατάσταση σκηνών, ρυμουλκούμενων, ημιρυμουλκούμενων και αυτοκινούμενων τροχόσπιτων σε αρχαιολογικούς χώρους, αιγιαλούς, παραλίες, παρυφές δημόσιων δασών και εν γένει κοινόχρηστους χώρους, καθώς και η φιλοξενία πέραν του ενός τροχόσπιτου από καταστηματάρχες ή ιδιώτες. Οι παραβάτες τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι τρεις (3) μήνες ή με επιβολή προστίμου του κατωτέρω εδαφίου, εφόσον δεν προβλέπεται βαρύτερη ποινή από άλλη διάταξη, διατασσόμενης συγχρόνως υπό του δικαστηρίου της βίαιης αποβολής τους. Διαδικασία τηρείται η οριζόμενη από τα άρθρα 417 επί. του Κώδικα Ποινικής Δικονομίας για την ανάκριση και εκδίκαση των επ' αυτοφώρω πλημμελημάτων. Οι παραβάτες τιμωρούνται με πρόστιμο ύψους τριακοσίων (300) ευρώ ανά άτομο ή ανά κατασκηνωτικό ή ανά μεταφορικό μέσο, που επιβάλλεται από το βεβαιούν την παράβαση αστυνομικό ή λιμενικό όργανο και εισπράττεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 104 του Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας (Κ.Ο.Κ.) του Ν. 2696/1999 (Α' 57). Σε ελέγχους από μεικτά συνεργεία την ποινή του προστίμου επιβάλλει το αστυνομικό όργανο που παρίσταται κατά τον έλεγχο

Με την τροποποιητική ρύθμιση ο περιορισμός/απαγόρευση της διάταξης αφορά μόνο την εγκατάσταση σε κοινόχρηστους χώρους των κάθε κατηγορίας τροχόσπιτων (αυτοκινούμενων, ρυμουλκούμενων και ημιρυμουλκούμενων) δηλαδή με ανάπτυξη στοιχείων, που συνιστούν ελεύθερη κατασκήνωση, όπως π.χ. η ανάπτυξη τραπέζοκαθισμάτων και τέντας και όχι την απλή προσωρινή στάθμευσή τους.»

Η διαρκής ύφεση που παρατηρείται στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια έχει οδηγήσει τους Έλληνες στην ανεύρεση τρόπων για την πραγματοποίηση διακοπών χαμηλού κόστους. Ένας από τους τρόπους αυτούς είναι όπως φαίνεται η ελεύθερη κατασκήνωση. Το γεγονός όμως αυτό όμως θορύβησε τους ξενοδόχους και τους ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων δωματίων καθώς θεώρησαν πως η ανάπτυξη της ελεύθερης κατασκήνωσης θα περιόριζε τα έσοδα τους, ενώ πιθανή είναι και η ρύπανση των ακτών από τους κατασκηνωτές, με μελλοντικό αποτέλεσμα την ενδεχόμενη πτώση της τουριστικής κίνησης στην χώρα μας.

Η συνέχεια αυτών των δεδομένων φαίνεται πως οδηγεί στην τροποποίηση της προαναφερθείσας νομοθεσίας, μέσω της οποίας φαίνεται ξεκάθαρα πως μια

μικρότερη ομάδα συμφερόντων, όπως η ένωση ξενοδόχων στην προκειμένη περίπτωση, υπερισχύει μιας πολύ πιο μεγάλης αλλά ξεκάθαρα όχι τόσο καλά οργανωμένης ομάδας, όπως το σύνολο των Ελλήνων πολιτών που πραγματοποιούν τις διακοπές τους μέσω της ελεύθερης κατασκήνωσης.

Άρθρο 4. Παράγραφος 6, Ν. 4403/2016

«Ο ν. 3270/2004 (Α' 187) άρθρο 4, παρ. 6, περίπτωση δ, προβλέπει την επίλυση των διαφορών που αφορούν σε διοικητικές κυρώσεις που επιβάλλονται από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες Τουρισμού από επιτροπή που εδρεύει στο Υπουργείο Τουρισμού. Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, η υποβολή προσφυγής αναστέλλει την εκτέλεση της επιβληθείσας διοικητικής κύρωσης μέχρι την έκδοση της σχετικής απόφασης της επιτροπής, η οποία υποχρεούται να εκδώσει αυτήν εντός τριών μηνών από την υποβολή της προσφυγής. Ειδικότερα όμως, όσον αφορά στην εκτέλεση της διοικητικής κύρωσης σφράγισης καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, η υποβολή της προσφυγής δεν έχει ανασταλτικό χαρακτήρα. Σε περίπτωση που η Επιτροπή δεν εκδώσει απόφαση εντός τριών μηνών από την υποβολή της προσφυγής, θεωρείται ότι η προσφυγή έχει απορριφθεί. Δεδομένου ότι οι κολυμβητικές δεξαμενές εξομοιώνονται ρητά -κατά την ισχύουσα νομοθεσία- με τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος ως προς το καθεστώς αδειοδότησης και ελέγχου, είναι πρόδηλο ότι θα έπρεπε να υπάρχει όμοια αντιμετώπιση και στην περίπτωση της επιβολής και αναστολής εκτέλεσης των διοικητικών κυρώσεων. Για το λόγο αυτό προστέθηκαν στο έκτο εδάφιο της περίπτωσης δ της παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 3270/2004 οι λέξεις «περιλαμβανομένων των κολυμβητικών δεξαμενών».

Η τροποποίηση της εν λόγω νομοθεσίας προκύπτει από το συμφέρον κάποιας ομάδας να συμπεριληφθούν οι κολυμβητικές δεξαμενές στα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Με τον τρόπο αυτό φαίνεται να επωφελούνται ξενοδοχειακές μονάδες με κολυμβητικές εγκαταστάσεις, κοντά στις οποίες μπορεί να υπάρχουν άλλες κολυμβητικές δεξαμενές οι οποίες δεν τηρούν τις προϋποθέσεις σύμφωνα με την τροποποιημένη νομοθεσία. Ωστόσο αυτό δεν παύει να σημαίνει πως οι κολυμβητικές δεξαμενές θα πρέπει να τηρούν τους κατάλληλους κανόνες λειτουργίας με γνώμονα την απαραίτητη υγιεινή των πολιτών που τις χρησιμοποιούν.

Άρθρο 2, Ν. 4403/2016

Με την επιφύλαξη των εξαιρέσεων του άρθρου 11 του παρόντος Νόμου, δικαίωμα άσκησης του επαγγέλματος του ξεναγού έχουν:

α) Κάτοχοι διπλώματος Σχολής Ξεναγών του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

β) Έλληνες και υπήκοοι κρατών μελών της Ε.Ε. οι οποίοι έχουν αποκτήσει

επαγγελματικά δικαιώματα ξεναγού σε άλλο κράτος-μέλος της Ε.Ε. και οι οποίοι έχουν προβεί σε αναγνώριση των επαγγελματικών τους προσόντων από το Συμβούλιο Αναγνώρισης Επαγγελματικών Προσόντων, σύμφωνα με τις διαδικασίες του Τίτλου ΙΙΙ του ΠΔ. 38/2010 (Α' 78).

γ) Απόφοιτοι των ταχύρρυθμων προγραμμάτων κατάρτισης ξεναγών του άρθρου 14».

Με την τροποποίηση αυτή καταργήθηκε ο περιορισμός, ο οποίος ίσχυε μέχρι σήμερα και σύμφωνα με τον οποίο τόσο στις Σχολές Ξεναγών όσο και στα ταχύρρυθμα προγράμματα κατάρτισης για το επάγγελμα του ξεναγού μπορούσαν να φοιτήσουν μόνο Έλληνες υπήκοοι και υπήκοοι κρατών - μελών της Ε.Ε. Η νομοθεσία πλέον παραχωρεί τη δυνατότητα σε υπηκόους τρίτων χωρών να φοιτούν στις Σχολές Ξεναγών και στα ταχύρρυθμα προγράμματα κατάρτισης για το επάγγελμα του ξεναγού και άρα να ασκούν εν συνεχεία νόμιμα το επάγγελμα του ξεναγού στην Ελλάδα.

Η τροποποίηση αυτή αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των συμφερόντων των ξεναγών που κατάγονται από χώρες εκτός των κρατών – μελών της Ε.Ε. Με τον τρόπο αυτό η συγκεκριμένη ομάδα πολιτών που επιθυμεί να ασκεί το επάγγελμα του ξεναγού, έχει πλέον το νόμιμο δικαίωμα να το πραγματοποιεί, αποφεύγοντας έτσι τον αποκλεισμό που υπήρχε με την μέχρι πρότινος νομοθεσία.

Επίσης καταργήθηκε η ενδεκαμελής Επιστημονική Επιτροπή για θέματα ξεναγών η οποία προβλεπόταν στην παρ. 2 του άρθρου 36 του ν. 3105/2003, γεγονός που επιτρέπει μια μεγαλύτερη ελευθερία στην πραγματοποίηση του επαγγέλματος του ξεναγού. Η ρύθμιση αυτή αποτελεί μια ακόμη ένδειξη πως οι τροποποιήσεις στον κλάδο των ξεναγών ωθούνται από πιέσεις ομάδων οι οποίες έχουν παρασκηνιακά συμφέροντα μεγέθυνσης του κλάδου τους, καθώς με την ανάπτυξη του ελληνικού τουριστικού προϊόντος επιδιώκουν να κερδίσουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερο κομμάτι της συγκεκριμένης αγοράς.

Άρθρο 30, Ν. 4403/2016

Με το άρθρο 30 του Ν.4403/2016 - ΦΕΚ 125/Α/7-7-2016 έχουμε τροποποίηση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4093/2012 (Α' 222) για την απόδειξη της ασφαλιστικής ενημερότητας του εργαζόμενου οδηγού που απασχολείται σε επιχείρηση ολικής εκμίσθωσης με οδηγό μέσω προκρατήσεως με αντίστοιχη σύμβαση ελάχιστου διάρκειας έξι (6) ωρών, Επιβατηγών Ιδιωτικής Χρήσης (ΕΙΧ) αυτοκινήτων, σύμφωνα με την οποία , απαιτείτο η προσκόμιση στοιχείων ασφάλισης του οδηγού από τον ασφαλιστικό φορέα «Ι.Κ.Α.»

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση επαλείφθηκε ο περιορισμός για το «ΙΚΑ» και προβλέπεται μόνο η υποχρέωση ασφάλισης του οδηγού σε οιονδήποτε ασφαλιστικό

φορέα , δίνοντας τη δυνατότητα σε οδηγό ασφαλισμένο σε διαφορετικό φορέα ή αυτοαπασχολούμενο να ασκήσει το συγκεκριμένο επάγγελμα.

Με την τροπολογία αυτή, οι οδηγοί που είναι ασφαλισμένοι σε κάποιον άλλο ασφαλιστικό φορέα από το ΙΚΑ, μπορούν πλέον να ασκούν το επάγγελμα, καθώς δεν είναι πλέον υποχρεωτική η ασφάλιση στον εν λόγω ασφαλιστικό τομέα για την εξάσκηση του συγκεκριμένου επαγγέλματος. Η απόφαση αυτή ευνοεί όλους τους οδηγούς που δεν είναι ασφαλισμένοι στο ΙΚΑ για οικονομικούς ή άλλους λόγους. Η ελληνική κυβέρνηση τους, με τον τρόπο αυτό, άνοιξε το επάγγελμα αυτό, δίνοντας στο σύνολο των ασφαλισμένων την δυνατότητα να το εξασκήσουν, σε αντίθεση με την προηγούμενη νομοθεσία που υποχρέωνε τους ενδιαφερόμενους εργαζομένους στον τομέα αυτόν να ασφαλιστούν στο ΙΚΑ.

Άρθρο 2, ΦΕΚ 3885/Β/2-12-2016

«Β. Ενίσχυση της ίδρυσης μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων

Οι λειτουργικές μορφές και κατηγορίες μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, που δύνανται να ενισχυθούν στο πλαίσιο προώθησης των τουριστικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με το Κεφάλαιο Α της παρούσας, είναι οι ακόλουθες:

1. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες:

Η ενίσχυση της ίδρυσης τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών γίνεται σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές και διαδικασίες που προβλέπονται στην υπουργική απόφαση 27715/2013 (Β' 3118) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την αδειοδότηση αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων», όπως ισχύει.

Ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός κατοικιών: 2.

Ελάχιστος συνολικός αριθμός κλινών: 10.

Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει για τα νησιά τα οποία έχουν πληθυσμό μέχρι 10.000 κατοίκους.»

Στην παραπάνω τροπολογία παρατηρούμε πως από το 2016 πραγματοποιείται ενίσχυση της ίδρυσης τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών καθορίζοντας έναν ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό κατοικιών και κλινών, με τα νησιά με πληθυσμό μικρότερο των 10.000 μόνιμων κατοίκων να εξαιρούνται από τον περιορισμό αυτό. Η εξαίρεση αυτή προφανώς προκύπτει για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων κάποιων ομάδων που διατηρούν κατοικίες σε κάποια από αυτά τα ελληνικά νησιά, τα οποία δεν είναι και λίγα, και είτε δεν μπορούν να τηρήσουν τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί, είτε δεν τους συμφέρει να τις τηρήσουν για οικονομικούς λόγους.

Άρθρο 11, Ν. 4399/2016

Εντάσεις και ύψη ενισχύσεων

Οι εντάσεις και τα ανώτατα ύψη ενισχύσεων των επενδυτικών σχεδίων κάθε καθεστώτος ενίσχυσης καθορίζονται στο οικείο Κεφάλαιο του Ειδικού Μέρους, εντός του πλαισίου των οριζόμενων στις ακόλουθες παραγράφους.

1. Εντάσεις και ύψη Περιφερειακών Ενισχύσεων

α. Οι μέγιστες εντάσεις ενισχύσεων για τις επενδύσεις περιφερειακού χαρακτήρα (εγκεκριμένα ανώτατα όρια περιφερειακών ενισχύσεων) καθορίζονται από τον C (2014) 2642/7.5.2014 Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων (Χ.Π.Ε.). Ο εκάστοτε ισχύων Χ.Π.Ε. αναρτάται στον οικείο διαδικτυακό τόπο του αναπτυξιακού νόμου. Οι μέγιστες εντάσεις ενισχύσεων για μεγάλες επιχειρήσεις, οι οποίες αναφέρονται στο Χ.Π.Ε., προσαυξάνονται κατά 10% για μεσαίες επιχειρήσεις και κατά 20% για μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρθρου 67.

β. Οι αναφερόμενες στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις αυξημένες εντάσεις ενισχύσεων του Χ.Π.Ε. δεν ισχύουν για επενδυτικά σχέδια με επιλέξιμες δαπάνες άνω των πενήντα εκατομμυρίων (50.000.000) ευρώ. Ο ανωτέρω περιορισμός εφαρμόζεται, επίσης, και στις εκτός περιφερειακών ενισχύσεων επιλέξιμες δαπάνες του άρθρου 9.

γ. Στις ενισχυόμενες περιοχές που πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο α' της Συνθήκης, όπως αυτές προσδιορίζονται στο Χ.Π.Ε., οι ενισχύσεις μπορούν να χορηγούνται για αρχικές επενδύσεις, ανεξάρτητα από το μέγεθος του δικαιούχου. Στις ενισχυόμενες περιοχές που πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ' της Συνθήκης, οι ενισχύσεις μπορούν να χορηγούνται σε ΜΜΕ για οποιαδήποτε μορφή αρχικής επένδυσης, ενώ σε μεγάλες επιχειρήσεις χορηγούνται μόνο για αρχική επένδυση για νέα οικονομική δραστηριότητα στη συγκεκριμένη περιοχή.

δ. Για τα επενδυτικά σχέδια με επιλέξιμες δαπάνες άνω των πενήντα εκατομμυρίων (50.000.000) ευρώ (μεγάλα επενδυτικά σχέδια) το ανώτατο ποσό ενίσχυσης προσδιορίζεται ως εξής:

αα. για το τμήμα της δαπάνης μέχρι πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ παρέχεται το εκατό τοις εκατό (100%) της ανώτατης επιτρεπόμενης έντασης περιφερειακής ενίσχυσης στην οικεία περιοχή, εξαιρουμένης της αυξημένης έντασης ενίσχυσης για μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ανώτατο περιφερειακό όριο)

β. για το τμήμα της δαπάνης που υπερβαίνει τα πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ και μέχρι εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ παρέχεται το πενήντα τοις εκατό (50%) του ανώτατου περιφερειακού ορίου

γ. για το τμήμα της δαπάνης που υπερβαίνει τα εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ δεν παρέχεται κανένα ποσοστό ενίσχυσης.

Παραπάνω παρουσιάζεται ένα κομμάτι της νομοθετικής τροπολογίας που αφορούσε την ενίσχυση των επιχειρήσεων για την ανάπτυξη τους. Οι επιχειρήσεις αυτές θα μπορούσαν να αποτελούν τουριστικές επιχειρήσεις ή επιχειρήσεις οποιουδήποτε

χαρακτήρα. Στο κομμάτι της νομοθεσίας που αναρτήθηκε φαίνεται πως οι επιχειρήσεις που επιθυμούν ανάπτυξη με δαπάνη που δεν ξεπερνά τα 50.000.000€, έχουν την δυνατότητα κάλυψης όλης της δαπάνης από χρήματα του δημοσίου, ενώ οι επιχειρήσεις που επιθυμούν ανάπτυξη με δαπάνη που ξεπερνά τα 100.000.000€ λαμβάνουν μηδενικό ποσοστό χρηματοδότησης.

Η νομοθετική αυτή ρύθμιση φαίνεται να υποστηρίζει συγκεκριμένες επενδύσεις που δεν ξεπερνούν κάποιο όριο, ενώ φαίνεται από την άλλη να αποθαρρύνει πραγματικά μεγάλες επενδύσεις. Το συμπέρασμα αυτό δείχνει πως συγκεκριμένες ομάδες συμφερόντων κατάφεραν να ενισχυθούν πραγματοποιώντας επενδύσεις στις οποίες μπόρεσαν να λάβουν 100% χρηματοδότηση, ενώ την ίδια στιγμή ίσως έβαλαν εμπόδια σε ανταγωνιστές οι οποίοι θα επιθυμούσαν μια μεγαλύτερη επένδυση, για την οποία όμως, βάση της νομοθεσίας, δεν θα μπορούσαν να λάβουν καμία χρηματοδότηση.

Τουριστική νομοθεσία 2017

Το έτος που διανύουμε, αποτελεί το έτος με τις σημαντικότερες μεταρρυθμίσεις αναφορικά με την λειτουργία των τουριστικών καταλυμάτων, καθώς η διαδικτυακή πλατφόρμα αναζήτησης κατοικιών “Airbnb” έχει καταγράψει ρεκόρ καταχωρήσεων, τόσο σε εθνικό, όσο και σε τοπικό επίπεδο, στον νομό Χανίων. Παρακάτω θα παρουσιαστούν οι τροποποιήσεις που φαίνεται να ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες πολιτών και επιχειρηματιών έναντι των ανταγωνιστών τους.

Άρθρα που ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες

Κοινή Υπουργική Απόφαση 8592/2017 - ΦΕΚ 1750/Β/19-5-2017

Άρθρο 4.

Διαδικασία Γνωστοποίησης

«1.Για την έναρξη λειτουργίας των τουριστικών καταλυμάτων του άρθρου 1 υποβάλλεται από τον φορέα της δραστηριότητας προηγούμενη γνωστοποίηση αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος που υποστηρίζει τη διαδικασία, προς την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού. Κάθε γνωστοποίηση που υποβάλλεται λαμβάνει μοναδικό ηλεκτρονικό αριθμό, ο οποίος εκδίδεται μέσω του συστήματος. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ξεκινήσει τη λειτουργία του τουριστικού καταλύματος.

2. Όταν στο τουριστικό κατάλυμα λειτουργούν, υπό τον ίδιο φορέα κολυμβητικές δεξαμενές η γνωστοποίηση υποβάλλεται άπαξ και περιλαμβάνει τις απαιτούμενες πληροφορίες για το σύνολο των δραστηριοτήτων.

3. Η γνωστοποίηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά και τα στοιχεία που δηλώνονται με αυτήν είναι προσβάσιμα και μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλες τις αρμόδιες αρχές. Η αρμόδια αρχή της παραγράφου 1 κοινοποιεί τη γνωστοποίηση εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών κατά περίπτωση στην αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία, Υγειονομική Υπηρεσία, υπηρεσία του Σώματος Επιθεώρησης Εργασίας, Υπηρεσία Δόμησης, Υπηρεσία Περιβάλλοντος, Σώμα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων, στο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ) και σε τυχόν άλλη αρχή κατά την κρίση της αρμόδιας αρχής της παραγράφου 1, προκειμένου αυτές να λάβουν γνώση περί της έναρξης λειτουργίας και να δύνανται να ασκούν τους κατά νόμο προβλεπόμενους ελέγχους.»

Στο παρόν άρθρο παρατηρούμε πως η δεύτερη παράγραφος αναφέρεται αποκλειστικά στα τουριστικά καταλύματα, των οποίων ο ίδιος φορέας διαθέτει κολυμβητικές δεξαμενές, η γνωστοποίηση της άδειας λειτουργίας υποβάλλεται άπαξ, σε αντίθεση με όλους τους άλλους κατόχους άδειας λειτουργίας, οι οποίοι θα πρέπει να την ανανεώνουν σε διάστημα ενός έτους. Με τον τρόπο αυτό είναι εμφανές πως οι κάτοχοι κολυμβητικών δεξαμενών ευνοούνται ως προς την έκδοση της άδειας καθώς δεν χρειάζεται να υποβάλλουν κάθε έτος τα απαραίτητα έγγραφα και να περιμένουν για την αποδοχή ή την απόρριψη της αίτησης τους. Με τον τρόπο αυτό ευνοούνται από την μη καταβολή των παραβόλων που είναι απαραίτητα σε κάθε αίτηση για την έκδοση της άδειας λειτουργίας, αλλά και από τις όποιες γραφειοκρατικές διαδικασίες, οι οποίες σε αρκετές περιπτώσεις παρουσιάζονται ιδιαίτερα χρονοβόρες.

Υπουργική Απόφαση Γ456/ΟΙΚ.8061/487/2017 - ΦΕΚ 476/Β/17-2-2017

Άρθρο 1

Υποχρέωση προμήθειας ηλεκτρονικά αναγνώσιμου σήματος (ΗΑΣ)

«1. Κάθε φορτηγό δημόσιας χρήσης (Φ.Δ.Χ.) αυτοκίνητο και κάθε ειδικό τουριστικό λεωφορείο δημόσιας χρήσης (Τ.Λ.Δ.Χ.) οφείλει να φέρει έγκυρο ηλεκτρονικό σήμα τύπου Αυτοκόλλητης Ηλεκτρονικής Ετικέτας (ηλεκτρονική ετικέτα - ηλεκτρονικά αναγνώσιμο σήμα), επικολλημένο σε σταθερό σημείο, εντός του οχήματος και συγκεκριμένα στον εμπρόσθιο ανεμοθώρακα, το οποίο πληροί τις προδιαγραφές της παρούσης. Το ηλεκτρονικά αναγνώσιμο σήμα έχει μέγιστη διάρκεια ισχύος τέσσερα (4) έτη. Μετά τη λήξη ισχύος του, ο ιδιοκτήτης οφείλει να εφοδιάσει εκ νέου κάθε όχημα του με έγκυρο ΗΑΣ. Το Η.Α.Σ. αντικαθίσταται εφόσον μεταβληθούν τα βασικά δεδομένα της περίπτωσης γ της παρ. 2 του άρθρου 4.

2. Η αξία του ηλεκτρονικά αναγνώσιμου σήματος, καθορίζεται από τον κάθε φορέα χορήγησης, με αντίτιμο που δεν υπερβαίνει τα εξήντα (60) ευρώ

συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α., επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη του Φ.Δ.Χ. ή του Τ.Λ.Δ.Χ. και καταβάλλεται σε κάθε περίπτωση έκδοσης έγκυρου ΗΑΣ.»

Σύμφωνα με την παραπάνω τροπολογία παρατηρούμε πως κάθε τουριστικό λεωφορείο δημόσιας χρήσης θα πρέπει να καταβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά και το παράβολο προκειμένου να αποκτήσει το ηλεκτρονικό σήμα της ηλεκτρονικής ετικέτας. Με τον τρόπο αυτό ουσιαστικά οι εταιρίες ενοικίασης αυτοκινήτων ευνοούνται καθώς οι ανταγωνιστές τους, δηλαδή τα δημόσια τουριστικά λεωφορεία, πέρα από το κόστος των παραβόλων για κάθε ένα από τα οχήματα τους, θα πρέπει να καταβάλουν και χρόνο για την παράδοση των απαραίτητων εγγράφων για την έκδοση του ηλεκτρονικού σήματος λειτουργίας.

Υπουργική Απόφαση Γ456/ΟΙΚ.8061/487/2017 - ΦΕΚ 249/Α/17-2-2017

Άρθρο 2

«Προβλέπεται δυνατότητα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτου, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού υπό τις ακόλουθες, σωρευτικά, προϋποθέσεις:

α. Ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, εγγεγραμμένος στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων» που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων υποχρεωτικά συνοδεύει την ανάρτηση σε ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

β. Δεν επιτρέπεται η καταχώρηση περισσότερων των δύο (2) ακινήτων ανά **Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος**.

γ. Το ακίνητο έχει εμβαδό τουλάχιστον εννέα (9) τετραγωνικών μέτρων και διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση.

δ. Το ακίνητο έχει λάβει όλες τις νόμιμες οικοδομικές άδειες ή έχει διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62) ή έχει υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209).

ε. Η μίσθωση εκάστου ακινήτου δεν υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων η μίσθωση εκάστου ακινήτου δεν υπερβαίνει τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου, των ενενήντα (90) και εξήντα (60) ημερών αντίστοιχα, επιτρέπεται εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει προς εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος περί οικονομίας διαμοιρασμού, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το **οικείο φορολογικό έτος**.

στ. Τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.»

Παρατηρούμε στο παραπάνω άρθρο πως από τις νομικές προϋποθέσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων υπάρχουν αρκετές διατάξεις οι οποίες περιορίζουν την δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, λειτουργώντας έτσι προς το συμφέρον των ξενοδοχειακών μονάδων.

Σύμφωνα με την παράγραφο «ε», δεν επιτρέπεται η νόμιμη μίσθωση ακινήτων για πάνω από ενενήντα μέρες το έτος, ενώ για νησιά με λιγότερους από δέκα χιλιάδες μόνιμους κατοίκους οι μέρες αυτές μειώνονται στις εξήντα. Με τον τρόπο αυτό η μίσθωση του ακινήτου δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί για όλη τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, με αποτέλεσμα τα ξενοδοχεία να αποκτούν συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των νέων ανταγωνιστών τους, ενώ οι ξενοδόχοι των μικρών πληθυσμιακά κατοίκων φαίνεται να απολαμβάνουν ακόμη μεγαλύτερη προστασία από την εν λόγω νομοθεσία.

Επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο «στ», απαγορεύεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων η παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, γεγονός που σημαίνει πως δεν τους επιτρέπεται η αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος που παρέχουν στους επισκέπτες τους.

Και οι δύο αυτοί περιορισμοί λειτουργούν προς το συμφέρον των ξενοδοχείων, που ουσιαστικά προστατεύονται από την ανάπτυξη και την εξέλιξη των ανταγωνιστών τους, καθώς δεν μπορούν ούτε να εκμεταλλευτούν ολόκληρη την τουριστική περίοδο, ούτε να αναβαθμίσουν το προϊόν τους και να μπορέσουν να ανταγωνιστούν παροχές που προσφέρονται από μια ξενοδοχειακή μονάδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο – ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΠΟΥ ΕΠΗΡΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Η νέα τάση στον παγκόσμιο τουρισμό ονομάζεται «οικονομία του διαμοιρασμού» (Sharing Economy) και φαίνεται να έχει έντονη επιρροή και στο ελληνικό τουριστικό προϊόν. Όλα ξεκίνησαν από μια ανατρεπτική ιδέα που αφορά στην ενοικίαση σπιτιών ή δωματίων από κατοίκους με την προσφορά ενός ελκυστικού πακέτου διακοπών, όπου δίνεται η δυνατότητα στον επισκέπτη να πραγματοποιεί τις διακοπές του μέσα από τα μάτια ενός μόνιμου κατοίκου της εκάστοτε περιοχής που επισκέφτηκε. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι ο οικοδεσπότης θα συμβουλέψει τους επισκέπτες για κάποια από τα αγαπημένα του μέρη στην πόλη, μέρη που θα κάνουν τους επισκέπτες να αισθανθούν “γηγενείς”, συναίσθημα που δεν μπορεί να προσφέρει η πρόταση ενός ξενοδοχείου ή ενός τουριστικού οδηγού.

Φυσικά η νέα αυτή τάση προσδίδει πολλαπλά οφέλη και στους ενοικιαστές των κατοικιών καθώς τους δίνεται η δυνατότητα για ένα επιπλέον εισόδημα, χωρίς ιδιαίτερο κόπο, ενώ τους δίνεται και η ευκαιρία να γνωρίζουν επισκέπτες από διάφορα μέρη του κόσμου, να μοιράζονται εμπειρίες και στοιχεία της κουλτούρας τους, γεγονότα που κάνουν και τους ενοικιαστές να αισθάνονται πολλαπλά κερδισμένοι.

Κορυφαίες διαδικτυακές πλατφόρμες αναζήτησης τουριστικής κατοικίας

Υπάρχουν αρκετοί διαφορετικοί διαδικτυακοί ιστιότοποι στους οποίους μπορεί κανείς να προωθήσει το χώρο που επιθυμεί να ενοικιάσει. Παρακάτω θα παρουσιαστούν δέκα από τις πιο δημοφιλείς ιστοσελίδες τέτοιου περιεχομένου καθώς και τα κύρια χαρακτηριστικά τους.

Εταιρία HomeAway

Η εταιρία HomeAway είναι μια εταιρία κολοσσός, η οποία κυριαρχεί στον χώρο της αναζήτησης τουριστικών κατοικιών εδώ και αρκετά χρόνια. Ενδεικτικό στοιχείο είναι πως ανεξάρτητα από το μέρος το οποίο επιθυμεί να ταξιδέψει κάποιος επισκέπτης, μια από τις εικοσιπέντε ιστοσελίδες του δικτύου της HomeAway θα είναι από τις πρώτες επιλογές της αναζήτησης μέσω της πλατφόρμας Google.

Η εταιρία διευθύνει αρκετές επιτυχημένες ιστοσελίδες, συμπεριλαμβανομένων των VRBO, VacationRentals.com και Homelidays (Γαλλική ιστοσελίδα), με το συνολικό

δίκτυο της να προσεγγίζει κατά μέσο όρο εβδομήντα εκατομμύρια πελάτες τον μήνα **(70.000.000 πελ. / μήνα)**.

Στο παρελθόν η εταιρία προσέφερε διαφορετικά πακέτα διακοπών ανά ιστοσελίδα, όμως κατέληξε σε μια ενιαία στρατηγική προσφοράς πακέτων, καθώς πλέον προσφέρει σε όλες τις ιστοσελίδες της παρόμοια πακέτα διακοπών. Στόχος της είναι να διαθέτει κατοικίες προς ενοικίαση σε κάθε γωνία του πλανήτη, προσφέροντας έτσι πληθώρα ταξιδιωτικών επιλογών στους πελάτες της.

Σύμφωνα με την πολιτική πληρωμών της, η εταιρία διαθέτει τρεις διαφορετικές εναλλακτικές επιλογές.

1. Πληρωμή ανά κράτηση

Η εναλλακτική αυτή είναι κατάλληλη για τους πελάτες που ξοδεύουν λιγότερα από επτά χιλιάδες δολάρια ανά έτος (7.000\$ / έτος) και προτιμούν να μην χρεώνονται στο τέλος του έτους, αλλά για κάθε τους ταξίδι ξεχωριστά. Οι χρεώσεις υπολογίζονται από 8% - 10% ανά κράτηση και αφορούν την προμήθεια (5%) και τα κόστη μεταφοράς.

2. Εγγραφή με κόστος 399\$ / έτος

Το μοντέλο αυτό επιτρέπει στον καταναλωτή να αποφεύγει το κόστος της προμήθειας (5%) για κάθε κράτηση. Με τον τρόπο αυτό προστατεύει τους καταναλωτές από αρκετά υψηλές δαπάνες. Αν αναλογιστεί κανείς πως κάποιος ξοδεύει περισσότερα από 8.000\$ ανά έτος για τα ταξίδια του, η εταιρία τον βοηθά να αποφύγει μια έξτρα δαπάνη 400\$. Χρησιμοποιώντας αυτήν την επιλογή, η εταιρία δίνει επίσης τη δυνατότητα στον πελάτη της να μπορεί να δέχεται διαδικτυακές κρατήσεις χωρίς να χρησιμοποιεί την HomeAway Payments. Με άλλα λόγια μπορεί κανείς να χρησιμοποιήσει όποια μέθοδο επιθυμεί για τις πληρωμές, όπως η τράπεζα της επιλογής του ή το PayPal.

3. Εγγραφή με κόστος 499\$ / έτος

Η επιλογή αυτή αφορά τους πελάτες της εταιρίας που δεν είχαν την δυνατότητα να επιλεγούν ανάμεσα σε αυτούς που δικαιούνται την εγγραφή με κόστος 399\$ ανά έτος και επιθυμούν να έχουν τα οφέλη αυτού του μοντέλου. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να δαπανήσουν επιπλέον 100\$. Η επιλογή αυτή ωστόσο δεν συνιστάται από την εταιρία.

Εταιρία TripAdvisor

Η εταιρία TripAdvisor διαθέτει ένα πορτφόλιο με αρκετά δημοφιλείς ιστοσελίδες ενοικίασης τουριστικών κατοικιών. Στο σύνολο τους οι ιστοσελίδες αυτές προσελκύουν παραπάνω από 340 εκ. επισκέπτες ανά μήνα. Ένα πολύ σημαντικό

χαρακτηριστικό τους είναι πως η εγγραφή της ιδιοκτησίας ενός πελάτη για την ενοικίαση του προς ενδιαφερόμενους επισκέπτες είναι δωρεάν.

Αξίζει να σημειωθεί πως οι 340 εκ. επισκέπτες περιλαμβάνουν και αυτούς που ψάχνουν για κριτικές σε εστιατόρια ή άλλες υπηρεσίες πριν ή κατά τη διάρκεια των διακοπών τους. Έτσι προκύπτει πως οι επισκέπτες της ιστοσελίδας που πραγματικά ενδιαφέρονται για την εύρεση τουριστικής κατοικίας είναι λιγότεροι.

Ωστόσο αν κάποιος ταξιδιώτης επιθυμεί να νοικιάσει ένα σπίτι για το επόμενο του ταξίδι, υπάρχουν αρκετές πιθανότητες πως αυτό θα το πραγματοποιήσει μέσω του TripAdvisor ή μέσω μιας εκ των δώδεκα ιστοσελίδων που δραστηριοποιούνται στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων και τελούν υπό την διεύθυνση του.

Η εταιρία δίνει την δυνατότητα στον πελάτη της να επιλέξει μεταξύ πέντε ξεχωριστών καναλιών ανάλογα με την γεωγραφική τοποθεσία της κατοικίας και τον τρόπο με τον οποίο κινείται η αγορά στο συγκεκριμένο μέρος του πλανήτη. Οι επιλογές που παρέχει παρατίθενται παρακάτω:

1. FlipKey

Αφορά την βόρεια Αμερική με τους υπολογισμούς να δείχνουν πως κατά μέσο όρο το χρησιμοποιούν 1.9 εκ. επισκέπτες ανά μήνα.

2. HollidayLettings

Διαδεδομένο στην Ευρώπη και κυρίως στο Ηνωμένο Βασίλειο με 2.2 εκ. επισκέπτες ανά μήνα.

3. HouseTrip

Απευθύνεται αυστηρά σε πελάτες από την Ευρώπη και έχει περίπου 500.000 επισκέπτες ανά μήνα.

4. Niumba

Αφορά ένα ποσοστό που ξεπερνά το 90% των εξωτερικών ροών από την Ισπανία, με τους αριθμούς των επισκεπτών να ξεπερνούν το 1.4 εκ. ανά μήνα.

5. TripAdvisor

Πρόκειται για τον κύριο ιστιότοπο της εταιρίας που έχει ανταπόκριση σε κάθε μέρος της γης.

Η εταιρία προσφέρει στους πελάτες της δύο εναλλακτικές μοντέλων εγγραφής. Η μια αφορά στην δημιουργία ατομικού λογαριασμού και η άλλη αφορά στην δημιουργία επαγγελματικού λογαριασμού (manager account). Και οι δύο εναλλακτικές αποδίδουν 3% προμήθεια για κάθε κράτηση, χωρίς να υποβάλλονται σε επιπλέον χρεώσεις.

Η δυνατότητα δημιουργίας επαγγελματικού λογαριασμού προτείνεται στους πελάτες που διαθέτουν από πέντε και πάνω καταχωρήσεις, καθώς παρέχει επιπλέον δυνατότητες για την παροχή καλύτερων υπηρεσιών στους επισκέπτες. Σε περίπτωση που κάποιος επιθυμεί να ξεκινήσει γρήγορα με τις καταχωρήσεις του μπορεί να δημιουργήσει έναν ατομικό λογαριασμό, τον οποίο φυσικά μπορεί να αναπτύξει σε επαγγελματικό όποτε επιθυμεί.

Εταιρία AirBnB

Η εταιρία AirBnB ιδρύθηκε το 2008 στο Σαν Φραντσίσκο των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής, και αποτελεί την πλέον αναπτυσσόμενη εταιρία που διαθέτει πλατφόρμα αναζήτησης τουριστικών κατοικιών παγκοσμίως.

Η δημοτικότητα της εταιρίας λαμβάνεται ως ευχή και κατάρα, καθώς βρίσκεται συνεχώς στο προσκήνιο, ενώ γίνονται διαρκώς αναφορές για αυτήν σε περιοδικά και άρθρα που αφορούν το κομμάτι της ενοικίασης τουριστικής κατοικίας. Η μεγάλη δημοτικότητα, πέρα από την αναγνώριση μεταξύ των πελατών της, επιφέρει και λεπτομερείς ελέγχους, καθώς είναι διαρκής η παρουσία της εταιρίας στο προσκήνιο των κυβερνητικών νομοθετικών αγώνων σε αρκετά ευρωπαϊκά κράτη. Όπως φαίνεται σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία και δεδομένα, όλη αυτή η δημοτικότητα αφορά μια εταιρία η οποία μόλις που έχει ξεκινήσει την πορεία της στον χώρο του τουριστικού κλάδου.

Το πλήθος των επισκεπτών παγκοσμίως που εξυπηρετούνται από την AirBnB κυμαίνεται από 88 έως 120 εκατομμύρια επισκέπτες ανά μήνα. Οι αριθμοί αυτοί δείχνουν πως η εταιρία αυτή είναι τόσο η πιο γρήγορα αναπτυσσόμενη εταιρία στον κλάδο, όσο και η πιο δημοφιλής πλατφόρμα αναζήτησης τουριστικής κατοικίας στον κόσμο. Χαρακτηριστικό της εταιρίας είναι πως δεν διαθέτει διάφορες ιστοσελίδες υπό την διεύθυνση της, δηλαδή δεν υιοθετεί τον τρόπο λειτουργίας των δύο παραπάνω εταιριών που παρουσιάζονται ως κολοσσοί και προκάτοχοι της στον κλάδο του τουρισμού.

Η επισκεψιμότητα της εταιρίας δεν ξεπερνά τα 65 εκατομμύρια ανά μήνα, με μόλις το 50% των επισκέψεων να προέρχεται από τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής. Στο ενεργητικό της η εταιρία έχει διεθνείς διαδικτυακές επεκτάσεις, όπως οι παρακάτω: co.uk, .ca, .es, .it, .de, .fr). Κάθε ένας από τους λογαριασμούς αυτούς έχει μηνιαίως από 38 έως 55 εκατομμύρια επισκέψεις.

Ένα σημαντικό όφελος που προσφέρει η εταιρία στους πελάτες της είναι η δωρεάν εγγραφή της ιδιοκτησίας τους σε προσφορά για ενοικίαση και η διαφήμιση της ιδιοκτησίας τους σε όλες τις διεθνείς επεκτάσεις που διαθέτει. Αυτό σημαίνει πως η κάθε καταχώρηση μπορεί να προβληθεί σε 88 έως 120 εκατομμύρια επισκέπτες ανά μήνα.

Οι υπηρεσίες του AirBnB δουλεύουν με τη χρήση ενός μοντέλου προμήθειας ημερήσιας χρέωσης, χρεώνοντας την κάθε συναλλαγή με ποσοστό 3% από τον ιδιοκτήτη της κατοικίας που ενοικιάζεται. Αναφορικά με την φορολογία στην εκάστοτε χώρα, η εταιρία ενημερώνει τους πελάτες της πως αν καθορίζεται ότι η φορολόγηση είναι υποχρεωτική, τότε διατηρούν τη δυνατότητα να τον προσθέσουν σε μια ειδική προσφορά. Σε άλλη περίπτωση θα μπορούν κατόπιν επικοινωνίας με τους πιθανούς επισκέπτες να δεχτούν το ποσοστό του φόρου με την άφιξη τους σε μετρητά.

Η εταιρία διαθέτει μάλιστα αρθρογραφία κατά την οποία ενημερώνει τους πελάτες της για την εφαρμογή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας αναλόγως με την χώρα στην οποία δραστηριοποιείται. Μάλιστα γίνεται ειδική αναφορά στο φορολογικό σύστημα της Ιαπωνίας, όπου κάθε οικοδεσπότης οφείλει να αναφέρει και να πληρώσει τον JCT (Φ.Π.Α.), επειδή οι υπηρεσίες φιλοξενίας που παρέχει η Airbnb στους οικοδεσπότες υπόκεινται στο σύστημα «αντιστροφής της επιβάρυνσης» στο πλαίσιο της νομοθεσίας σχετικά με τον JCT.

Μια ακόμη σημαντική υπηρεσία που προσφέρει στους πελάτες της αφορά την εγγύηση του οικοδεσπότη. Σε περίπτωση καταστροφών από κάποιον επισκέπτη, η εταιρία διαθέτει ένα πολυπληθές προσωπικό εξυπηρέτησης πελατών, το οποίο μπορεί να αξιώσει το μέγεθος των καταστροφών έως και 1 εκ. δολάρια. Η εγγύηση αυτή φαίνεται να είναι η υψηλότερη στην τουριστική βιομηχανία.

Μια από τις σημαντικότερες καινοτομίες που παρέχει η εταιρία αφορά στον ιδιαίτερο τρόπο με τον οποίο πραγματοποιείται η επικοινωνία στην κοινότητα της πλατφόρμας, ανάμεσα σε οικοδεσπότες και φιλοξενούμενους, αλλά και το σύστημα κριτικών, το οποίο επιτρέπει τόσο σε επισκέπτες, όσο και φιλοξενούμενους να αντλήσουν πληροφορίες για την ενδεχόμενη συνεργασία τους αποκλειστικά και μόνο από κριτικές που έχουν πραγματοποιήσει άλλοι χρήστες της πλατφόρμας που έχουν ήδη συνεργαστεί με τους εν λόγω ενδιαφερόμενους. Αυτό προκύπτει από το γεγονός πως οι κριτικές δεν πραγματοποιούνται μόνο από τους φιλοξενούμενους προς τους οικοδεσπότες, αλλά και από τους οικοδεσπότες προς τους φιλοξενούμενους, γεγονός που επιτρέπει στον οικοδεσπότη να ελέγξει πόσο σεβασμό δείχνει ο αιτούμενος φιλοξενούμενος στους κανόνες που ορίζονται σε κάθε ενοικιαζόμενο χώρο που έχει επισκεφθεί.

Εταιρία Booking.com

Η εταιρία Booking.com είναι η πρώτη εταιρία παγκοσμίως στον κλάδο της ενοικίασης τουριστικών κατοικιών. Με νούμερα επισκεπτών που ξεπερνούν τα 420 εκ. μηνιαίως, είναι εύκολο κανείς να καταλάβει τον λόγο που βρίσκεται στην κορυφή.

Πρόσφατα η εταιρία πραγματοποίησε σημαντικά βήματα, εισερχόμενη στον κλάδο της ενοικίασης τουριστικών κατοικιών, και παρόλο που η συντριπτική πλειοψηφία των επισκεπτών της ψάχνει για διαφορετικές μορφές στέγασης, όπως ξενοδοχεία ή ενοικιαζόμενα δωμάτια, η τάση που δημιουργείται στην αγορά των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, προβλέπει χώρο για την συμμετοχή και της συγκεκριμένης εταιρίας, πέρα από τις εταιρίες που αναφέρθηκαν προηγουμένως.

Ένα σημαντικό όφελος που προσφέρει η εταιρία, είναι η δωρεάν εγγραφή για κάποιον πελάτη της που επιθυμεί να καταχωρήσει την ιδιοκτησία της, χρησιμοποιώντας την ίδια πολιτική με την Airbnb. Ένα ακόμη κοινό χαρακτηριστικό των δύο αυτών εταιριών είναι η προβολή της κάθε καταχώρησης στο σύνολο των επισκεπτών της εταιρίας, με αποτέλεσμα κάθε καταχώρηση να έχει εκατομμύρια προβολές ανά τον κόσμο, γεγονός που σημαίνει ότι έχει και εκατομμύρια πιθανές αιτήσεις για την πραγματοποίηση της ενοικίασης.

Ο μέσος όρος των επισκεπτών της εταιρίας που πραγματοποιούν κάποιο ταξίδι είναι 420 εκ. κάθε μήνα. Το μοντέλο χρέωσης της αφορά προμήθεια ανά συναλλαγή, με το κόστος προμήθειας να ξεκινά από 15% ανά κράτηση. Αξίζει να σημειωθεί πως η εταιρία αυτή κατέχει το υψηλότερο κόστος προμήθειας που υπάρχει στην αγορά.

Μια σημαντική διαφορά ανάμεσα στο Booking.com και την AirBnB αφορά την επικοινωνία ανάμεσα σε οικοδεσπότη και φιλοξενούμενο. Παρόλο που ο πελάτης που έχει καταχωρήσει τον χώρο του στην πλατφόρμα δεν υποχρεούται να πληρώσει προμήθεια για κρατήσεις στις οποίες οι επισκέπτες δεν εμφανίζονται, όλες οι αιτήσεις κράτησης γίνονται αυτόματα αποδεκτές ενώ επίσης αυτόματα γίνεται και η χρέωση της προμήθειας. Αυτό σημαίνει πως οι πιθανοί επισκέπτες μπορούν να κάνουν κράτηση της καταχώρησης των πελατών της εταιρίας δίχως πρώτα να έρθουν σε επαφή μαζί τους.

Στις περισσότερες περιπτώσεις ο οικοδεσπότης θα πρέπει να έχει τη δυνατότητα να αποδεχτεί άμεσα την πληρωμή από τον φιλοξενούμενο, ωστόσο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις επιτρέπει την πραγματοποίηση πληρωμών μέσω της ίδιας της εταιρίας.

Η εταιρία προσφέρει περιορισμένες δυνατότητες προστασίας για τους ιδιοκτήτες συγκριτικά με τις υπόλοιπες πλατφόρμες που αναφέρθηκαν παραπάνω, και για τον λόγο αυτό ο κάθε πελάτης που επιθυμεί να καταχωρήσει το σπίτι του προς ενοικίαση θα πρέπει να έχει κάποια πολιτική εγγύησης ή κάποια υπεύθυνη δήλωση προς υπογραφή, ούτως ώστε να είναι καλυμμένος σε περίπτωση καταστροφών ή μη τήρηση των κανόνων του σπιτιού από τους επισκέπτες.

Στην δυτική Κρήτη οι καταχωρήσεις στην εταιρία είναι γύρω στις 1.500, ενώ μόνο στο κέντρο των Χανίων ξεπερνούν τις 400.

Εταιρία Wimdu

Η εταιρία Wimdu ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2011 στο Βερολίνο της Γερμανίας. Πρόκειται για μια από τις πιο δημοφιλείς και αναπτυσσόμενες ιστοσελίδες στον κλάδο της ενοικίασης τουριστικών κατοικιών στην Ευρώπη. Πρόσφατα μάλιστα αποκτήθηκε από την εταιρία 9flats, για την οποία γίνεται αναφορά παρακάτω.

Πρόκειται για μια από τις πρώτες εταιρίες “κλώνους” της Airbnb, η οποία βρήκε χώρο στην διαρκώς αναπτυσσόμενη αγορά επενδύοντας σε μικρό χρονικό διάστημα περίπου 90 εκ. δολάρια στην ανάπτυξη της με σκοπό την απόκτηση σημαντικού μεριδίου της Ευρωπαϊκής αγοράς, όπου και η ιστοσελίδα είναι πιο δημοφιλής.

Η κίνηση της εταιρίας διαχωρίζεται ευρέως ανάμεσα στις διεθνείς επεκτάσεις της (.com, .fr, .it, .de, .co.uk, .es, etc...) αλλά συνολικά οι επισκέπτες που την επιλέγουν ανά μήνα δεν ξεπερνούν τα 3.25 εκατομμύρια. Η δημοτικότητα της είναι μεγαλύτερη στις Η.Π.Α., την Γαλλία, την Γερμανία, την Ιταλία και το Ηνωμένο Βασίλειο.

Η εγγραφή της καταχώρησης ενός πελάτη της Wimdu γίνεται δωρεάν. Η πολιτική της εταιρίας είναι ιδιαίτερα αποδοτική για τους πελάτες της, καθώς δεν χρεώνει κάποια προμήθεια στις καταχωρήσεις. Τα έσοδα της προκύπτουν από την χρέωση που τοποθετεί στους ταξιδιώτες που πραγματοποιούν την κράτηση. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία φαίνεται να αποτελεί μια εντελώς ακίνδυνη επένδυση για κάποιον που επιθυμεί να καταχωρήσει κάποιο περιουσιακό του στοιχείο προς ενοικίαση.

Συγκεκριμένα στην πόλη των Χανίων, φαίνεται να υπάρχουν 194 σπίτια προς ενοικίαση, ενώ στην ευρύτερη περιοχή του νομού Χανίων υπάρχουν περισσότερες από 500 καταχωρήσεις.

Εταιρία 9Flats

Η εταιρία 9Flats διαθέτει τα κεντρικά της γραφεία το Αμβούργο της Γερμανίας και αποτελεί μια από τις πιο δημοφιλείς εταιρίες ενοικίασης τουριστικών καταλυμάτων για Ευρωπαίους ταξιδιώτες, με την πλειονότητα των χρηστών να προέρχονται από την Γερμανία.

Η εταιρία προσφέρει στους πελάτες τους ένα αρκετά ασφαλές σχέδιο προστασίας το οποίο ονομάζεται 9Flats.Insurance program και προσφέρεται σε συνεργασία με την Zurich Insurance, ασφαλιστική εταιρία της Ελβετίας. Προσφέρει εγγύηση έως και 500.000€ για την σπάνια περίπτωση που η ιδιοκτησία του πελάτη της υποστεί καταστροφές από κάποιον φιλοξενούμενο. Η εγγύηση αυτή αποτελεί κομμάτι μιας αρκετά αυστηρής πολιτικής προστασίας των πελατών της εταιρίας, συγκριτικά με την ασφάλεια που παρέχουν οι περισσότερες εταιρίες που διαθέτουν ιστοσελίδες στον ίδιο κλάδο.

Η επισκεψιμότητα της ιστοσελίδας δεν ξεπερνά τις 300.000 ανά μήνα, με τις περισσότερες από αυτές να αφορούν Γερμανούς πολίτες.

Η εγγραφή μιας καταχώρησης είναι εντελώς δωρεάν, όπως συμβαίνει και με την Wimdu, ενώ δεν υπάρχουν προμήθειες για την καταχώρηση. Ενιαυτού η εταιρία χρεώνει με κάποιο ποσό τους επισκέπτες που επιθυμούν να ταξιδέψουν σε κάποιο προορισμό, λειτουργώντας πανομοιότυπα με την εταιρία Wimdu. Φυσικά το κόστος χρεώνεται μόνο ύστερα από την αποδοχή του αιτήματος του πιθανού φιλοξενούμενου από τον οικοδεσπότη.

Στην περίπτωση που κάποιος επιδιώκει να στοχεύσει στην Γερμανική αγορά, η καταχώρηση της περιουσίας του στην εν λόγω ιστοσελίδα αποτελεί μια εξαιρετικά σημαντική προσθήκη στο επαγγελματικό του πορτφόλιο.

Η περιοχή συνολικά του νομού Χανίων στην συγκεκριμένη ιστοσελίδα διαθέτει μόλις 19 καταχωρήσεις.

Εταιρία HomeSuite

Η εταιρία HomeSuite είναι μια ανερχόμενη εταιρία με βάση την Καλιφόρνια των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής, η οποία επιδιώκει να γεμίσει το κενό ανάμεσα στις μακροπρόθεσμες και τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, εμβαθύνοντας στις μηνιαίες ενοικιάσεις πλήρως επιπλωμένων καταλυμάτων.

Η εταιρία φαίνεται να λειτουργεί με έναν υβριδικό τρόπο στην αγορά της ενοικίασης ακινήτων, καθώς δεν στοχεύει μόνο σε αυτούς που ψάχνουν για ένα προσωρινό κατάλυμα, αλλά και σε αυτούς που επιθυμούν μια πιο εκτενή περίοδο διαμονής ακόμη και με διάρκεια ενός έτους. Το κομμάτι αυτό της αγοράς αφορά κυρίως φοιτητές που προέρχονται από προγράμματα ανταλλαγής από κάποιο πανεπιστήμιο ή οικογένειες που μεταφέρονται σε μια καινούρια πόλη.

Μέχρι να εισέλθει στην αγορά η HomeSuites το 2015, υπήρχε σοβαρό πρόβλημα στην αγορά μηνιαίας ενοικίασης, καθώς υπήρχε πολύ μικρή προσφορά σε αντίθεση με την αρκετά υψηλή ζήτηση. Πέρα από τη λύση που έδωσε η εταιρία σε αρκετούς ανθρώπους που είχαν πρόβλημα με την ενοικίαση κατοικίας για τέτοια χρονικά διαστήματα, η εταιρία δίνει λύση και στο πρόβλημα της δημιουργίας πολυσέλιδων συμβολαίων για την ύπαρξη συμφωνίας σε μια τέτοια ενοικίαση.

Μια σημαντική καινοτομία που προσφέρει η εταιρία αφορά στην δημιουργία όσο το δυνατόν πιο ανώδυνης εμπειρίας ανάμεσα στον οικοδεσπότη και τον φιλοξενούμενο. Οι ενοικιαστές απολαμβάνουν μια άνευ όρων εμπειρία ενοικίασης πλήρως επιπλωμένων καταλυμάτων με προδιαγεγραμμένο κόστος, όπου οι ιδιοκτήτες δέχονται επισκέπτες με σεβασμό και επαγγελματισμό με εγγυημένες μηνιαίες πληρωμές κατατεθειμένες στον τραπεζικό τους λογαριασμό. Σύμφωνα με μελέτες η

εταιρία πρόκειται σύντομα να αποτελέσει την κορυφαία ιστοσελίδα στην αγορά μηνιαίας ενοικίασης καταλυμάτων.

Η επισκεψιμότητα της εταιρίας κυμαίνεται από 100.000 μέχρι 200.000 ανά μήνα, με το 85% να προέρχεται από τις Η.Π.Α.

Η εγγραφή της καταχώρησης από τους πελάτες της εταιρίας είναι δωρεάν, ενώ η χρέωση της προμήθειας κυμαίνεται από 5% έως 10% ανάλογα με το συνολικό κόστος. Η εταιρία φαίνεται να αποτελεί μια από τις καλύτερες επιλογές σε περίπτωση που κάποιος επιθυμεί να προχωρήσει σε μια μακροπρόθεσμη ενοικίαση της κατοικίας του.

Στα στοιχεία της εταιρίας δεν υπάρχει καμία καταχώρηση σε ολόκληρη την Κρήτη, καθώς η εταιρία δεν είναι ιδιαίτερα διαδεδομένη στην ελληνική αγορά.

Η ανάπτυξη του Airbnb στην Ελλάδα

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της ανάπτυξης του κλάδου των διαδικτυακών πλατφόρμων αναζήτησης κατοικιών είναι η ύπαρξη του Airbnb. Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας, τον Μάρτιο του 2016 υπήρξαν 29.807 αιτήσεις ενοικίασης κατοικιών στην Ελλάδα, μέσω της σχετικής πλατφόρμας, γεγονός που συνεπάγεται αύξηση της τάξεως του 135% σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Προσθέτουν δε, ότι οι επισκέπτες που έμειναν σε καταλύματα της Airbnb στην Ελλάδα αυξήθηκαν κατά 148% στη διάρκεια του τελευταίου χρόνου. Πρόκειται για χαρακτηριστικό παράδειγμα της αυξημένης δημοτικότητας που έχει η συγκεκριμένη υπηρεσία, κυρίως επειδή πολλοί είναι εκείνοι που αναζητούν πρόσθετα εισοδήματα για να καλύψουν άλλες τρέχουσες ανάγκες.

Ωστόσο η αύξηση αυτή ερμηνεύεται και ως αποτέλεσμα της νομοθετικής ρύθμισης του Νοεμβρίου 2015, με την οποία ουσιαστικά απλουστεύτηκε η διαδικασία της ενοικίασης κατοικιών σε τρίτους. Πιο συγκεκριμένα, όπως αναφέρθηκε και στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας, τον Νοέμβριο του 2015 ψηφίστηκε η τροπολογία που κατέστησε μη αναγκαία την έκδοση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας του ΕΟΤ και τις σχετικές πιστοποιήσεις, εφόσον η μίσθωση είναι μικρότερη των 30 ημερών. Η κίνηση αυτή εκτιμάται ότι άνοιξε τον δρόμο σε πολλούς ιδιοκτήτες, που είχαν μεν το σχετικό ακίνητο, αλλά όχι και την πρόθεση ή δυνατότητα να εκδώσουν τις απαιτούμενες άδειες.

Σύμφωνα με τα στελέχη της Airbnb, οι δημοφιλέστερες περιοχές με βάση τις ροές ξένων επισκεπτών προς την Ελλάδα, μέσω της εταιρείας, είναι η Λέσβος, το Γύθειο και η Αιδηψός. Σύμφωνα με σχετική έρευνα που πραγματοποίησε η εταιρεία σε συνεργασία με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, διαπιστώθηκε ότι η Airbnb προσελκύει νέους επισκέπτες στην Αθήνα, κυρίως σε λιγότερο δημοφιλείς τουριστικά

περιοχές, λειτουργώντας συμπληρωματικά προς την τουριστική βιομηχανία, δεδομένου ότι στην πλειονότητα των περιοχών που μισθώνονται κατοικίες, δεν υπάρχουν πολλά ξενοδοχεία. Παράλληλα, το 47% των χρημάτων των επισκεπτών δαπανώνται στις γειτονιές στις οποίες διαμένουν, με αποτέλεσμα να ενισχύονται οι τοπικές κοινότητες και οι μικρές επιχειρήσεις.

Η άνοδος της εν λόγω υπηρεσίας διαπιστώνεται και από μεσίτες, οι οποίοι παρακολουθούν την αγορά ενοικιάσεων. Μάλιστα, το τελευταίο διάστημα έχουν πληθύνει οι περιπτώσεις ανθρώπων, οι οποίοι σπεύδουν να νοικιάσουν μικρά, επιπλωμένα διαμερίσματα (στούντιο, γκαρσονιέρες και δωάρια) στο κέντρο της Αθήνας και κυρίως σε περιοχές γύρω ή μέσα στο ιστορικό κέντρο και στη συνέχεια τα υπενοικιάζουν σε τουρίστες σε υψηλότερες τιμές.

Άλλωστε, η ζήτηση είναι πολύ μεγάλη, γεγονός που αποδεικνύεται και από πρόσφατη έρευνα της ίδιας της Airbnb, βάσει της οποίας προέκυψε ότι το Κουκάκι, που βρίσκεται στους πρόποδες της Ακρόπολης, αποτελεί την πέμπτη δημοφιλέστερη γειτονιά στο σύνολο του δικτύου της εταιρείας παγκοσμίως. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο αριθμός των ανθρώπων που έμειναν σε σπίτια του δικτύου της Airbnb στο Κουκάκι αυξήθηκε κατά 800% το 2015 σε σχέση με το 2014.

Η επιρροή της Airbnb στην αγορά κατοικιών

Από το τέλος του 2015, όταν απελευθερώθηκε το νομοθετικό πλαίσιο, καταγράφεται μια άνευ προηγουμένου αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος. Αυτή είναι η μία όψη του νομίματος, καθώς η άλλη αφορά τη δημιουργία ειδικών «ζωνών» εντός του αστικού ιστού, κυρίως του ιστορικού τριγώνου, που πλέον λειτουργούν αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση τουριστών, αποκλείοντας με τον τρόπο αυτό τους μόνιμους κατοίκους των συγκεκριμένων περιοχών.

Το ζήτημα αυτό, το οποίο απασχολεί ήδη κι άλλες μεγάλες πόλεις διεθνώς, έχει επεκταθεί τους τελευταίους μήνες και στην χώρα μας, καθώς παρατηρείται τόσο στις πιο τουριστικές συνοικίες της Αθήνας όσο και στα δημοφιλέστερα τουριστικά θέρετρα της χώρας, όπου οι μόνιμοι κάτοικοι, ή όσοι εργάζονται στην τουριστική βιομηχανία, δυσκολεύονται να βρουν διαμέρισμα προς ενοικίαση. Όπως τονίζει ο κ. Παναγιώτης Μερκεκούλιας, επικεφαλής του τομέα Μελετών και Εκτιμήσεων της Δανός Α.Ε./BNP Paribas Real Estate «χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της περιοχής των Χανίων, όπου μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα, οι καταχωρίσεις στην Airbnb αυξήθηκαν από 800 σε 1.600, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν ακίνητα για μακροπρόθεσμες μισθώσεις». Παράλληλα, εκτός από την περιορισμένη διαθεσιμότητα ακινήτων σε επιμέρους περιοχές, έχουν αρχίσει να γίνονται ορατές και οι πρώτες αυξήσεις των τιμών των ενοικίων, τη στιγμή μάλιστα, που στην υπόλοιπη αγορά, τα ενοίκια είτε παραμένουν σε πτωτική τροχιά είτε κινούνται σταθεροποιητικά.

Σύμφωνα με τον αντιπρόεδρο του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών-Αττικής, κ. Λευτέρη Ποταμιάνο, περιοχές όπως το Κουκάκι, η Πλάκα, του Μακρυγιάννη, το Θησείο, η Ακρόπολη, το Μοναστηράκι, το Μεταξουργείο και ο Κεραμικός, καταγράφουν την υψηλότερη ζήτηση για βραχυχρόνιες μισθώσεις, με αποτέλεσμα εκεί οι τιμές των ενοικίων να ακολουθούν ανοδική πορεία. «Στις παραπάνω περιοχές, αλλά και σε περιοχές των νοτίων προαστίων που βρίσκονται κοντά στη θάλασσα, που επίσης έχουν υψηλή ζήτηση από ξένους, οι τιμές ενοικίασης έχουν σημειώσει μικρή άνοδο», αναφέρει ο κ. Ποταμιάνος. Σύμφωνα με τον ίδιο, εκτός από το ιστορικό κέντρο, ανάλογη πορεία των τιμών, αν και σε μικρότερο βαθμό, παρατηρείται και σε περιοχές όπως η Βουλιαγμένη (Καβούρι και Λαιμός βρίσκονται στο επίκεντρο) και η Γλυφάδα.

Άλλη μια συνέπεια της όλο και αυξανόμενης δημοτικότητας των συγκεκριμένων υπηρεσιών είναι το ότι σε ορισμένα σημεία του ιστορικού κέντρου, ιδίως περίξ της Ακρόπολης, είναι πλέον σχεδόν αδύνατον να μισθωθεί κάποιο διαμέρισμα με συμβατικό τρόπο, δηλαδή από Έλληνες που σκοπεύουν να παραμείνουν στο ακίνητο για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η διαθεσιμότητα αφορά πλέον αποκλειστικά την ξένη αγορά και δη εκείνη των βραχυχρόνιων ενοικιάσεων. Άλλωστε, όπως αναφέρουν όλο και περισσότεροι μεσίτες, οι εξώσεις και οι μη ανανεώσεις συμβολαίων ενοικίασης βρίσκονται διαρκώς στην ημερήσια διάταξη, καθώς όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες συνειδητοποιούν ότι μπορούν να αποκομίσουν περισσότερα έσοδα με τον τρόπο αυτό.

Αυτός είναι και ο λόγος που έχει διαδοθεί η επενδυτική δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας, με αποκλειστικό κίνητρο τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση των ακινήτων, μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών. Πολλοί επενδυτές, τόσο Έλληνες όσο και από το εξωτερικό, σπεύδουν να επωφεληθούν την παρούσα συγκυρία των χαμηλών τιμών πώλησης, αποκτώντας δεκάδες μικρά διαμερίσματα, κυρίως στο ιστορικό κέντρο, τα οποία αφού ανακατασκευάσουν και επιπλώσουν, τα εκμισθώνουν.

Η αντιμετώπιση του φαινομένου από τη δημόσια διοίκηση

Παρότι η αγορά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων καταγράφει γεωμετρική αύξηση σε ότι αφορά το μέγεθός της, εντούτοις το Δημόσιο ακόμα δεν έχει καταλήξει στο πώς ακριβώς θα πρέπει να λειτουργεί ο νέος αυτός κλάδος, ή πώς θα φορολογείται, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού με τον κλάδο της φιλοξενίας και δη τα ξενοδοχεία και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια που φέρουν το σήμα του ΕΟΤ. Μάλιστα, σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη που πραγματοποιήθηκε για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, υπολογίστηκε ότι η ετήσια απώλεια των δημόσιων εσόδων από τα ακίνητα και καταλύματα που λειτουργούν μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού, ανέρχεται σε 350 εκατ. ευρώ.

Σημειωτέον ότι στο τέλος του 2016 ψηφίστηκε σχετικό νομοσχέδιο με το οποίο ρυθμιζόταν η σχετική αγορά. Ειδικότερα, βάσει του σχετικού πλαισίου, από την 1η Φεβρουαρίου του 2017 θα έπρεπε να λειτουργεί ένα ειδικό Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων, στο οποίο θα εγγράφονταν όλα τα σχετικά ακίνητα. Παρόλη την ύπαρξη της συγκεκριμένης νομοθεσίας στα χαρτιά, η εφαρμογή της δεν έχει πραγματοποιηθεί ακόμη. Παράλληλα, με βάση τον νόμο, κανείς ιδιοκτήτης δεν θα μπορεί να εκμισθώνει, ως ιδιώτης, περισσότερα από δύο ακίνητα. Επίσης, ορίζεται ότι τα έσοδα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις θα φορολογούνται με βάση την κλίμακα των ενοικίων, δηλαδή με συντελεστή 15% για ποσά έως 12.000 ευρώ ετησίως. Παράλληλα, ο νόμος περιορίζει τη μέγιστη ετήσια διάρκεια των σχετικών μισθώσεων σε 90 ημέρες (και σε μόλις 60 ημέρες για νησιά με λιγότερους από 10.000 κατοίκους), ωστόσο οι ιδιώτες μπορούν να μισθώνουν τα ακίνητά τους για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, αρκεί το ετήσιο εισόδημά τους να μην υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ.

Πάντως, ο σχετικός νόμος παραμένει ανεφάρμοστος, καθώς δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη Κοινή Υπουργική Απόφαση, η οποία θα εξειδικεύει τις διατάξεις του. Το αποτέλεσμα είναι να δημιουργείται αβεβαιότητα μεταξύ των ιδιοκτητών που επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στην εν λόγω αγορά, ιδίως ενόψει της επικείμενης θερινής περιόδου, όπου η ζήτηση εκτοξεύεται. Ασφαλώς, ουδείς εμποδίζει τους ιδιοκτήτες από το να καταχωρίζουν τα σχετικά μισθωτήρια συμβόλαια στο Taxis, δηλώνοντας και τα αντίστοιχα έσοδά τους, προκειμένου να φορολογούνται κανονικά. Το ζήτημα έγκειται στο ότι μεγάλο ποσοστό των ιδιοκτητών που μισθώνουν τα ακίνητά τους σε τουρίστες «ξεχνούν» να δηλώσουν τις σχετικές συμβάσεις. Όπως εξηγούν φορείς της αγοράς ακινήτων, όταν ο μισθωτής είναι κάποιος ξένος υπήκοος, ο οποίος δεν πρόκειται να δηλώσει τη σχετική δαπάνη στην Ελλάδα, είναι πολύ ευκολότερο για τον ιδιοκτήτη να δηλώσει π.χ. μόνο μια - δυο μισθώσεις από τις 30 που μπορεί να πραγματοποιήσει σε ένα ημερολογιακό έτος, καθώς γνωρίζει ότι η εφορία δεν θα μπορέσει να προβεί σε διασταυρώσεις.

Τρόποι χειρισμού προβλημάτων που προκύπτουν σε πόλεις του εξωτερικού

Η δημοτικότητα και η ταχύτητα εξάπλωσης του φαινομένου των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεν αποτελεί αποκλειστικά τοπική υπόθεση. Τόσο οι τοπικές αρχές, όσο και οι ίδιες οι εταιρίες ενοικίασης τουριστικών καταλυμάτων φάνηκαν να αιφνιδιάζονται από την ξαφνική ανατροπή των δεδομένων στην τουριστική αγορά σε διεθνές επίπεδο. Χαρακτηριστικές είναι, άλλωστε, οι δηλώσεις στις οποίες προχώρησε πριν από λίγους μήνες ο επικεφαλής της εταιρείας, Μπράιαν Τσέσκι, αναφέροντας ότι «η συντριπτική πλειονότητα της δραστηριότητας της Airbnb γίνεται από απλούς ανθρώπους που αποκομίζουν ένα μέσο εισόδημα από την ενοικίαση των ακινήτων τους. Δεν περίμενα όμως ότι θα δημιουργούνταν τόσο πολλές εταιρείες

διαχείρισης ακινήτων και δόλιοι ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα καταχώριζαν τόσο πολλά ακίνητα σε ορισμένες πόλεις. Αυτό αποτελεί πρόβλημα».

Δεδομένου ότι η Airbnb λαμβάνει γνώση για όλα τα παραπάνω, προβαίνει σε συνεργασίες με τις τοπικές αρχές, προτείνοντας μάλιστα λύσεις για την επίλυση του προβλήματος. Πιο συγκεκριμένα, από τις αρχές του 2017, η ίδια η εταιρεία έχει επιβάλει ανώτατο όριο 90 ημερών, αναφορικά με το μέγιστο διάστημα ενοικίασης κατοικιών σε ένα ημερολογιακό έτος, στο Λονδίνο και στο Άμστερνταμ. Στην πόλη της Ολλανδίας οι αρχές προχώρησαν, μετά την εφαρμογή αυτής της πολιτικής από την εταιρία, σε περεταίρω μείωση του σχετικού διαστήματος στις 60 μέρες ανά έτος. Σε περίπτωση που κάποιος επιθυμεί να ξεπεράσει το παραπάνω όριο, θα πρέπει να το πραγματοποιήσει μέσω της σύστασης εταιρείας και όχι ως ιδιώτης. Με την κίνηση αυτή, η Airbnb αποσκοπεί στην αποθάρρυνση των ιδιωτών που επιχειρούν επιχειρηματικά χρησιμοποιώντας την εταιρία. Μια ακόμη περίπτωση την οποία προσπαθεί να περιορίσει η κίνηση αυτή αφορά στην καταχρηστική δράση των ιδιοκτητών κατοικιών που πραγματοποιούσαν εξώσεις στους ενοικιαστές με σκοπό να επωφεληθούν από την λειτουργία της συγκεκριμένης πλατφόρμας.

Στην ουσία, η διοίκηση της Airbnb επιχειρεί να αποφύγει να πέσει θύμα της ίδιας της επιτυχίας της. Ωστόσο, η διαδικασία αυτή θα απαιτήσει σημαντικό χρονικό διάστημα έως ότου ολοκληρωθεί, καθώς πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι επιμέρους ιδιαιτερότητες της κάθε αγοράς ακινήτων.

Το τουριστικό πρόβλημα της Βαρκελώνης

Η διάδοση του Airbnb στην πόλη της Βαρκελώνης τα χρόνια που προηγήθηκαν ήταν ραγδαία. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι η Βαρκελώνη αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς ταξιδιωτικούς παγκοσμίως, ιδιαίτερα μετά από την ολοκλήρωση των Ολυμπιακών αγώνων το 1992. Για να κατανοήσει κανείς το μέγεθος της τουριστικής ζήτησης, την πόλη επισκέφτηκαν περισσότεροι από 27 εκ. επισκέπτες το έτος 2013, στοιχεία που φέρνουν την Βαρκελώνη στην τέταρτη θέση της σχετικής λίστας επισκεψιμότητας, πίσω από την Νέα Υόρκη, το Λονδίνο και το Παρίσι. Σύμφωνα με στοιχεία που παρέδωσε η Airbnb, για το διάστημα από τον Αύγουστο του 2012 έως τον Ιούλιο του 2013 υπήρχαν 170.290 επισκέπτες και 3.967 οικοδεσπότες. Παρόλο που δεν υπάρχει επίσημη καταγραφή των κλινών που προσφέρθηκαν μέσω της πλατφόρμας της εταιρίας, υπολογίζεται πως ξεπερνούν τις 30.000, γεγονός που σημαίνει πως μέσω της εταιρίας προσφέρεται σχεδόν το 50% των κλινών που προσφέρονται από το συνολικό δυναμικό των ξενοδοχείων της πόλης (67.567). Ύστερα από τα στοιχεία αυτά, η εταιρία αποτελεί σημείο αναφοράς στην τουριστική αγορά της πόλης της Καταλονίας, ενώ βρίσκεται εμπλεκόμενη σε συζητήσεις που αφορούν την ριζική μεταβολή της τουριστικής πολιτικής της πόλης.

Μετά από τις εξελίξεις αυτές η Airbnb παρουσίασε αναφορές με τη χρήση ενός σχετικού ερωτηματολογίου, με το οποίο επισημαίνονται τα θετικά στοιχεία και η ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το περιεχόμενο των αναφορών αυτών αποτελείται από τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου καθώς και τα χαρακτηριστικά της πολιτικής της εταιρίας που προωθούν ένα μοντέλο φιλοξενίας βασισμένο στην τοπική κοινωνία και την οικονομική αναβάθμιση της. Τα στοιχεία που αναφέρει αφορούν στο γεγονός ότι η πλειοψηφία των ενοικιαζόμενων καταλυμάτων μέσω της πλατφόρμας βρίσκονται σε περιοχές εκτός της ζώνης όπου βρίσκονται τα περισσότερα ξενοδοχεία της πόλης, και ότι προσελκύει νέου τύπου επισκέπτες που επιθυμούν να ζήσουν την εμπειρία τους στην πόλη μέσα από τα μάτια ενός κατοίκου και όχι ενός απλού επισκέπτη κάποιου ξενοδοχείου.

Παρόλα τα οφέλη που παρουσίασε η εταιρία αναφορικά με την αναβάθμιση της τουριστικής αγοράς, το πρόβλημα του υπερπληθυσμού των επισκεπτών παρέμεινε στην πόλη, γεγονός που οδήγησε τους κατοίκους στην δημιουργία κινημάτων και διαδηλώσεων με σκοπό την ύπαρξη αυστηρότερης νομοθεσίας. Τα κινήματα αυτά κατήγγειλαν τις αρνητικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών σε επισκέπτες. Οι καταγγελίες αυτές περιελάμβαναν το πρόβλημα που δημιουργήθηκε από την χρήση κατοικιών αναψυχής, την απόθεση των μόνιμων κατοίκων μακριά από την πόλη τους, την υποβάθμιση της ποιότητας της καθημερινότητας και το αντίκτυπο στις τιμές των ενοικίων της πόλης, τα οποία εκτοξεύτηκαν ύστερα από την διάδοση της δυνατότητας βραχυχρόνιας εκμίσθωσης με αρκετά υψηλό αντίτιμο.

Η πολιτική που ακολουθήθηκε εν τέλει από τη δημοτική αρχή, και ύστερα από τις πιέσεις που δέχτηκε από την ύπαρξη και τη δραστηριότητα των κινημάτων που αναφέρθηκαν παραπάνω, ήταν να ζητήσει από την Airbnb να διακόψει άμεσα τις αγγελίες κατοικιών που μισθώνονται στην πόλη και δεν διαθέτουν την απαιτούμενη άδεια. Η νομοθεσία αυτή δημιούργησε σοβαρούς τριγμούς στους χρήστες της πλατφόρμας που διέθεταν τις κατοικίες τους προς βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς τα καταλύματα που δεν είχαν λάβει τον απαραίτητο αριθμό αδειας ήταν υπερβολικά πολλά. Στην Ciudad Vella για παράδειγμα, μια συγκεκριμένη περιοχή της Βαρκελώνης, οι εκδοθείσες άδειες ήταν 604, ενώ τα καταλύματα που διέθετε η εταιρία προς βραχυχρόνια μίσθωση ξεπερνούσαν τα 2.500. Η σοβαρότητα με την οποία αντιμετωπίζουν το θέμα οι τοπικές αρχές της Βαρκελώνης είναι εμφανής από το πρόστιμο της τάξεως των 600.000€ που επέβαλε στην Airbnb για το έτος 2016, κατηγορώντας την εταιρεία για την προώθηση 3.812 μη αδειοδοτημένων κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή μέσω της υπηρεσίας της, γεγονός που παραβίαζε τη συμφωνία που είχε πραγματοποιηθεί ανάμεσα στην εταιρία και την καταλανική πρωτεύουσα στις αρχές του ίδιου έτους.

Το σύνδρομο της Βενετίας

Ένα ακόμη πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα από την Βαρκελώνη αποτελεί η Βενετία. Η πόλη της Ιταλίας τα τελευταία χρόνια καταγράφει εξαιρετικά υψηλά μεγέθη επισκεψιμότητας, με κύρια πηγή την λειτουργία των κρουαζιερόπλοιων και κατόπιν το αναπτυσσόμενο φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων σε επισκέπτες. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, το έτος 2016 επισκέφτηκαν την Βενετία 23 εκ. επισκέπτες, όταν για το ίδιο έτος, συνολικά ολόκληρη την Ελλάδα επισκέφτηκαν περίπου 27 εκ. επισκέπτες. Το μέγεθος της τουριστικής ανάπτυξης της Ιταλικής πόλης είναι ακόμη πιο συγκλονιστικό αν αναλογιστεί κανείς τον αριθμό των μόνιμων κατοίκων της περιοχής, οι οποίοι πλέον δεν ξεπερνούν τους εξήντα χιλιάδες.

Το φαινόμενο του υπερτουρισμού στην Βενετία έχει πάρει τέτοιες διαστάσεις, ώστε το 2012 ο Andreas Richler να δημιουργήσει ένα ντοκιμαντέρ με το οποίο εξηγεί τον τρόπο με τον οποίο βιώνουν οι μόνιμοι κάτοικοι της πόλης την νέα αυτή πραγματικότητα. Το έργο αυτό ονομάζεται «Το σύνδρομο της Βενετίας» και αναφέρεται στα στοιχεία της ζωής στην Βενετία από την ανάπτυξη του μαζικού τουρισμού και ύστερα, αλλά και στην εξαφάνιση όλο και περισσότερων μόνιμων κατοίκων της Βενετίας, μιας πόλης την οποία χαρακτηρίζει ως «μη κατοικήσιμη».



Πληθυσμός της Βενετίας. Πηγή: <http://www.venipedia.org/wiki/index.php?title=Demographics>

Με το θέμα της Βενετίας έχει ασχοληθεί ακόμη και η Unesco (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization), με την σκέψη να συμπεριλάβει

την πόλη στη λίστα με τα μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς των οποίων το οικοσύστημα βρίσκεται υπό απειλή. Για να κατανοήσει δηλαδή κανείς το μέγεθος της σοβαρότητας, μια πόλη στην οποία παραθερίζουν διασημότητες κάθε γωνιάς της γης και επισκέπτονται κολοσσιαία κρουαζιερόπλοια, θα βρισκόταν στην ίδια λίστα με πόλεις κατεστραμμένες από τον πόλεμο, όπως το Χαλέπι και η Δαμασκός.

Η αλλοίωση της πόλης δεν είναι θέμα μόνο της ύπαρξης ή όχι των μόνιμων κατοίκων της, αλλά και των μη αναστρέψιμων αλλαγών που μπορεί να προξενήσει ο παροξυσμός με τον οποίο αντιδρούν οι επιχειρηματίες που εκμεταλλεύονται την παρούσα δημοτικότητα της πόλης. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η κεντρική πλατεία της Βενετίας, η Piazza San Marco, η οποία αποτελεί ιστορικό μνημείο της περιοχής και την διασχίζουν δεκάδες κρουαζιερόπλοια κατά τη διάρκεια μιας μόνο ημέρας, με μερικά από τα κρουαζιερόπλοια να είναι γιγαντιαίων διαστάσεων, όπως το M.S.C. Divina.

Πολλοί είναι οι μόνιμοι κάτοικοι που διαμαρτύρονται και για την δράση του Airbnb στην πόλη τους, με την πλατφόρμα όμως, σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία να μην συγκεντρώνει την πλειοψηφία των επισκεπτών της πόλης. Υπάρχουν βέβαια και οι κάτοικοι που ωφελούνται από την δράση της εταιρίας καθώς μέσα στην κοινωνική εξέλιξη που προέκυψε στην Βενετία κατάφεραν να αποτελέσουν κομμάτι της τουριστικής αλυσίδας, αποκτώντας έτσι ένα επιπλέον εισόδημα αλλά και τον τρόπο να παραμείνουν κομμάτι της πόλης στην οποία γεννήθηκαν και μεγάλωσαν. Η σελίδα της Airbnb παρέχει αρκετές πληροφορίες, με οδηγούς για τις γειτονιές της Βενετίας, μιας από τις πόλεις με την μεγαλύτερη επισκεψιμότητα από τους χρήστες της.

Το πρόβλημα που προκύπτει στην πόλη από την δράση του Airbnb αφορά κυρίως την μετατροπή συνοικιών σε γειτονιές βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αντί δηλαδή να υπάρχουν καταλύματα για κατοίκους οι οποίοι θέλουν να ζήσουν στην Βενετία, υπάρχουν πλέον μόνο ενοικιαζόμενα δωμάτια, των οποίων το κόστος είναι υπέρογκο για μακροχρόνια μίσθωση. Αξίζει να σημειωθεί πως στην περίπτωση της Βενετίας τα καταλύματα αυτά δεν αποτελούνται από επιπλέον δωμάτια ή σπίτια τα οποία προσφέρουν μόνιμοι κάτοικοι για να λάβουν ένα επιπλέον εισόδημα. Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων τα κτίσματα αυτά είναι αγορασμένα από μεσιτικές εταιρίες οι οποίες προορίζουν τα σπίτια αποκλειστικά για τουριστική χρήση, λειτουργώντας έτσι ως ξενοδοχειακές μονάδες νέου τύπου. Αν ψάξει κανείς στα στατιστικά του Airbnb θα παρατηρήσει πως το 76% των καταχωρήσεων στην Βενετία αφορά ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, γεγονός που πρακτικά σημαίνει πως οι μονάδες αυτές μεταφέρθηκαν από την αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης στην βραχυχρόνια την στιγμή που το θέμα αυτό είναι πρώτης προτεραιότητας στο Ιταλικό κοινοβούλιο.

Ο τρόπος με τον οποίο αντιδρά η Ιταλική κυβέρνηση στα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη της Βενετίας αφήνει χαμηλές προσδοκίες για κάποια αλλαγή προς το καλύτερο στα χρόνια που έρχονται. Ουσιαστικά η Ιταλική κυβέρνηση φαίνεται να μην μπορεί να ορθώσει ανάστημα στα χρήματα που υπόσχονται μεγάλες

τουριστικές εταιρίες. Ένα απλό, αλλά ταυτόχρονα και πολύ σημαντικό παράδειγμα αποτελεί η νομοθεσία που ψηφίστηκε στην γειτονική χώρα, αφορά στην απαγόρευση της πλεύσης των κρουαζιερόπλοιων σε απόσταση μικρότερη από τα δύο μίλια από την ακτή, ύστερα από το δυστύχημα με το Costa Concordia, τον Ιανουάριο του 2012, στο οποίο χάθηκαν τριάντα δύο άνθρωποι. Η νομοθεσία αυτή, παρόλο που ψηφίστηκε δεν εφαρμόστηκε ποτέ στην Βενετία καθώς τα τουριστικά συμφέροντα και οι πιέσεις των ομάδων συμφερόντων προς την επιχειρηματική εκμετάλλευση της πόλης ώθησαν την κυβέρνηση στην ψήφιση τροπολογίας με την οποία επιτρέπει την είσοδο των κρουαζιερόπλοιων στα κανάλια της.

Αναφορικά με την δράση της Airbnb, η Ιταλική κυβέρνηση ουσιαστικά δεν φαίνεται να πραγματοποιεί βήματα για τον περιορισμό των κατοικιών που προσφέρονται για βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς δεν έχει προβεί σε καμία ενέργεια απόσυρσης μη δηλωμένων κατοικιών. Η μοναδική δράση της αφορά την αύξηση της φορολογίας στα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση, γεγονός που δείχνει πως αντί να προσπαθήσει να δώσει μια λύση στους κατοίκους περιοχών που αντιμετωπίζουν πρόβλημα, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση της Βενετίας, στην ουσία επιχειρεί την εκμετάλλευση του φαινομένου με σκοπό την αύξηση των κρατικών εσόδων.

Αντιμετώπιση τουριστικών προβλημάτων στο Βερολίνο

Το Βερολίνο αποτελεί μια ακόμη μεγάλη ευρωπαϊκή πόλη, η οποία γνωρίζει ραγδαία τουριστική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία που παρουσιάζονται στο VisitBerlin.de, κάθε ημερολογιακό έτος παρουσιάζεται ανάπτυξη της τάξης του 8,5%. Το 2015 οι επισκέπτες ξεπέρασαν τους 25 εκ. γεγονός που τοποθετεί το Βερολίνο στη λίστα με τους πιο δημοφιλείς αστικούς προορισμούς παγκοσμίως.

Εξετάζοντας τις θετικές και τις αρνητικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης της πόλης προσπαθώντας να κάνει διαχωρισμό ανάμεσα στον τουρισμό και την καθημερινότητα των κατοίκων, καταλήγει κανείς στο συμπέρασμα πως στο αστικό περιβάλλον του Βερολίνου κάτι τέτοιο δεν είναι εφικτό. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι η γερμανική πόλη αποτελεί ένα κέντρο πολυποικίλων δραστηριοτήτων σε συνδυασμό με την σημαντική χρηματοδότηση των φορέων της πόλης για την πραγματοποίηση έργων και την πίεση για την λήψη αποφάσεων που οδηγούν στην όσο το δυνατόν ταχύτερη τουριστική ανάπτυξη.

Η συνεχώς αυξανόμενες ροές επισκεπτών φαίνεται να ευνοούν κάποιες ομάδες κατοίκων του Βερολίνου. Μια από αυτές τις ομάδες είναι οι καλλιτέχνες, οι οποίοι εκμεταλλευόμενοι την κίνηση της τουριστικής αγοράς έχουν κατορθώσει να κάνουν το Βερολίνο πολιτιστική πρωτεύουσα της Ευρώπης και να παρέχουν στους μόνιμους κατοίκους της πόλης μια αρκετά πλουσιότερη κουλτούρα τόσο σε σύγκριση με το

πρόσφατο παρελθόν της πόλης, όσο και με όλη την υπόλοιπη Γερμανία. Ένας ακόμη κλάδος που ανθίζει ταυτόχρονα με την τουριστική ανάπτυξη είναι ο κατασκευαστικός κλάδος. Τα τελευταία χρόνια πραγματοποιούνται στην γερμανική πόλη τόσα πολλά έργα που οι μόνιμοι κάτοικοι της πόλης αστεύονται χαρακτηρίζοντας το Βερολίνο ως μια έκθεση κατασκευαστικών έργων. Και φυσικά πέρα από τους κλάδους στους οποίους έγινε αναφορά νωρίτερα στην παράγραφο, υπάρχουν χιλιάδες άνθρωποι που εργάζονται σε ξενοδοχεία, μέσα μεταφοράς, αεροδρόμια, ξεναγήσεις και διάφορες άλλες εργασίες οι οποίες επωφελούνται από την τουριστική ανάπτυξη.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα αναφορικά με την τουριστική ανάπτυξη του Βερολίνου αφορά τον κατασκευαστικό τομέα, καθώς τα προβλήματα που υπάρχουν στους κεντρικούς δρόμους του Βερολίνου, για τα αυτοκίνητα, τους πεζούς αλλά και τους ποδηλάτες γίνονται εύκολα αντιληπτά ακόμη και από κάποιον επισκέπτη. Το γεγονός αυτό έχει οδηγήσει στη δημιουργία κινημάτων που δρουν ενάντια στον τουρισμό, με φαινόμενα επίθεσης εναντίον ομάδων τουριστών που βρίσκονται υπό ξενάγηση στο κέντρο της πόλης να είναι υπαρκτά. Υπάρχει μάλιστα ένα ντοκιμαντέρ που δημιουργήθηκε το 2012 από την Nana Rebhan με τίτλο “Welcome Goodbye”, στο οποίο παρουσιάζεται η οπτική των μόνιμων κατοίκων που αισθάνονται ότι χάνουν την πόλη τους εξαιτίας του υπέρογκου αριθμού των επισκεπτών της.

Οι κοινωνικοί επιστήμονες του Βερολίνου έχουν προσπαθήσει να βοηθήσουν με την εύρεση λύσεων στα προβλήματα που ταλανίζουν την καθημερινότητα των Βερολινέζων αρκετά τα τελευταία χρόνια, χρησιμοποιώντας παρόμοια παραδείγματα από άλλες ευρωπαϊκές πόλεις. Σύμφωνα με τις έρευνες που πραγματοποιήθηκαν κατέληξαν σε τέσσερις πυλώνες στους οποίους μπορεί να χτιστεί ένα καλύτερο μέλλον στην συνύπαρξη του τουρισμού με την ευημερία των μόνιμων κατοίκων.

Αρχικά θα ήταν πολύ σημαντική η δημιουργία μιας διαδικτυακής πλατφόρμας για τους κατοίκους που εργάζονται στον τουριστικό κλάδο, με σκοπό την ανάθεση σε αυτούς της αρμοδιότητας του θεραπευτή της πόλης από τις αρνητικές επιπτώσεις του τουρισμού. Η ιδέα αυτή μόνο ως παράλογη δεν μπορεί να χαρακτηριστεί καθώς πρόκειται για τους ανθρώπους που έχουν άμεσο όφελος τόσο από τον τουρισμό, όσο και από την αρμονική συνύπαρξη των επισκεπτών με τον τοπικό πληθυσμό. Αλώςτε είναι οι κάτοικοι που έρχονται σε στενή επαφή τόσο με τους τουρίστες, όσο και με τους ντόπιους.

Ο δεύτερος πυλώνας αναζήτησης λύσης προκύπτει από τον τρόπο με τον οποίο έχουν αντιμετωπιστεί παρόμοια προβλήματα σε άλλες πόλεις του εξωτερικού, όπως το Λονδίνο, το Παρίσι και η Βαρκελώνη. Στην περίπτωση του Βερολίνου βέβαια η τουριστική ανάπτυξη αποτελεί κομμάτι της σύγχρονης ιστορίας της πόλης, σε αντίθεση με τις τρεις προηγούμενες, που έχουν βιώσει αρκετούς κύκλους τουριστικής ανάπτυξης, γεγονός που τους παρέχει αρκετά μεγαλύτερη εμπειρία στην διαχείριση τέτοιων ζητημάτων.

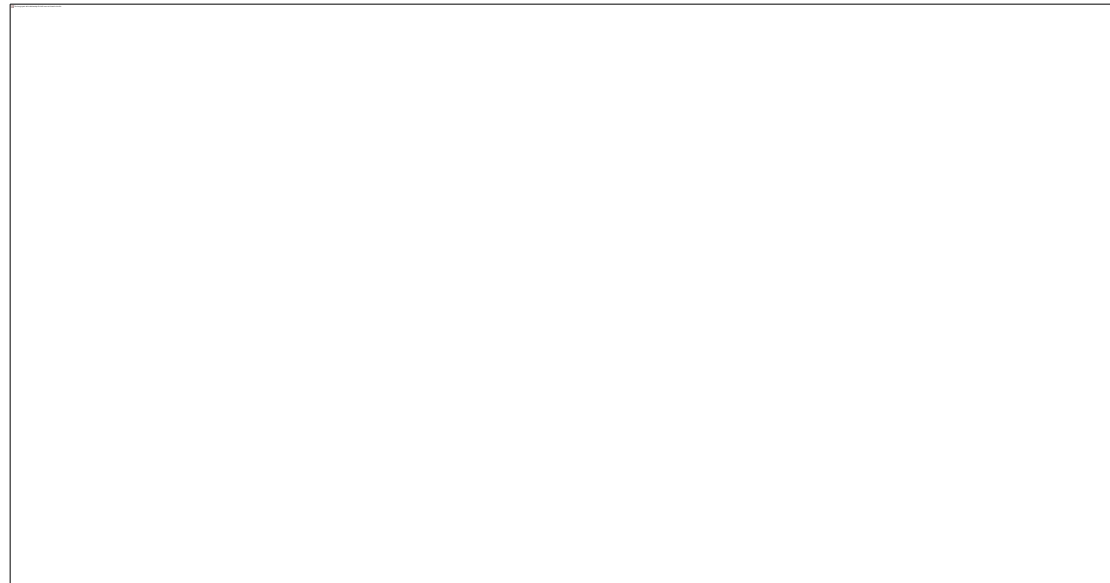
Αναφορικά με το ζήτημα της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτων μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων, η Γερμανική κυβέρνηση δραστηριοποιήθηκε με ταχύτερους ρυθμούς, θέτοντας σε εφαρμογή νομοθεσία η οποία προστάτευε τόσο το Βερολίνο, όσο και τις υπόλοιπες Γερμανικές πόλεις, από την ύπαρξη του προβλήματος που παρουσιάστηκε και αναλύθηκε παραπάνω στην Βαρκελώνη και την Βενετία. Η νομοθεσία αυτή αφορά στην απαγόρευση της ενοικίασης ολόκληρων κατοικιών από ανθρώπους οι οποίοι δεν είναι μόνιμοι κάτοικοι της εκάστοτε πόλης. Η νομοθεσία αυτή εφαρμόστηκε το 2014 και τα αποτελέσματα της ήταν εμφανή μόλις ένα μήνα μετά την εφαρμογή της, καθώς όσοι μη μόνιμοι κάτοικοι της πόλης του Βερολίνου μίσθωναν την κατοικία τους σε κάποια πλατφόρμα, την απέσυραν υπό τον φόβο του προστίμου που άγγιζε τις 100.000€, με την πτώση του αριθμού των καταχωρήσεων κατοικιών να αγγίζει το 40%. Σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόστηκε μπορεί κανείς ελεύθερα να νοικιάζει κάποιο δωμάτιο αλλά όχι ολόκληρο το σπίτι, με την τροπολογία αυτή να χαρακτηρίζεται από τον Andreas Geise ως ένα αναγκαίο και απαραίτητο εργαλείο ενάντια στην έλλειψη κατοικιών στο Βερολίνο. Η ψήφιση της συγκεκριμένης τροπολογίας πραγματοποιήθηκε σχεδόν ταυτόχρονα τόσο στην Γερμανία, με σημείο αναφοράς την πόλη του Βερολίνου, όσο και στην Αγγλία για το Λονδίνο, τη Γαλλία για το Παρίσι και την Ολλανδία για το Άμστερνταμ. Ωστόσο οι γερμανικές αρχές φάνηκαν να υποστηρίζουν την συνέχιση της δράσης του Airbnb, καθώς όπως ανέφεραν χαρακτηριστικά «βοηθούν πολλούς Βερολινέζους να πληρώσουν το ενοίκιο του σπιτιού τους».

Το φαινόμενο του υπερτουρισμού στο Άμστερνταμ

Όπως και οι πόλεις για τις οποίες έγινε αναφορά στις προηγούμενες παραγράφους, έτσι και το Άμστερνταμ αντιμετωπίζει το φαινόμενο του υπερτουρισμού, το οποίο δημιουργεί αντιξοότητες τόσο στους μόνιμους κατοίκους της Ολλανδικής πόλης, όσο και στους σπουδαστές που επιλέγουν κάποιο από τα φημισμένα πανεπιστήμια της.

Το πρόβλημα που υπάρχει στην πόλη γίνεται εύκολα αντιληπτό από έναν μόνο περίπατο στο κέντρο του Άμστερνταμ, όπου ποδηλάτες, πεζοί και μέσα συγκοινωνίας δίνουν μάχες για λίγο χώρο ανάμεσα στα στενά του κέντρου. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία της Ολλανδικής κυβέρνησης, το Άμστερνταμ επισκέφθηκαν το 2015 συνολικά 17 εκ. επισκέπτες, αριθμός που παρουσιάζει μια αύξηση της τάξης του 15% συγκριτικά με το 2011. Σύμφωνα με την ίδια στατιστική πηγή, οι μέρες διανυκτέρευσης των επισκεπτών για το έτος 2015 ήταν 139 εκ., δηλαδή σχεδόν οι διπλάσιες από αυτές του 2011.

Εικόνα από δρόμο στο κέντρο του Άμστερνταμ.



Πηγή: <http://citiscopes.org/story/2015/amsterdam-tourists-get-beaten-path>

Όπως είναι λογικό η ύπαρξη τόσο μεγάλου αριθμού επισκεπτών σε συνδυασμό με την όλο και περισσότερο διαδεδομένη παρουσία των διαδικτυακών πλατφόρμων αναζήτησης τουριστικής κατοικίας, οδηγεί τους φοιτητές και τους μόνιμους κατοίκους μακριά από το κέντρο του Άμστερνταμ. Τα πανεπιστήμια της πόλης ισχυρίζονται πως η πόλη αντιμετωπίζει ήδη μια έλλειψη της τάξης των 12.000 φοιτητικών κατοικιών.

Μια λύση δίνεται από την αλυσίδα ξενοδοχείων “Private Student Hotels”, η οποία προσφέρει στέγη τόσο σε φοιτητές, όσο και σε επισκέπτες. Ωστόσο η λύση αυτή δεν φαίνεται να είναι απολύτως επιθυμητή από τους σπουδαστές της πόλης, καθώς λίγοι είναι αυτοί που μπορούν να ανταποκριθούν οικονομικά στις απαιτήσεις των ξενοδοχείων. Μια ακόμη προσπάθεια για την επίλυση του προβλήματος εύρεσης φοιτητικής στέγης πραγματοποιείται από την ιδιωτική πρωτοβουλία του Jorick Beijer, ο οποίος είναι ο ιδρυτής της οργάνωσης με ονομασία “The Class of 2020”, η οποία αποσκοπεί να έχει δώσει λύση στο πρόβλημα μέχρι το 2020.

Σύμφωνα με τον Jorick Beijer, το πρόβλημα του Άμστερνταμ αφορά στην δημιουργία πολλών παράνομων ξενοδοχείων από το 2011 και μετά, αλλά και την έλλειψη νομοθεσίας η οποία θα αντιμετώπιζε την δεδομένη άνθιση της λειτουργίας του Airbnb, ως μέσο αναζήτησης τουριστικής κατοικίας.

Το φαινόμενο αυτό δραστηριοποίησε και μια ακόμη εταιρία, την “[Euromonitor International](#)”, της οποίας ένας διακεκριμένος ταξιδιωτικός αναλυτής, ο “Wouter Geers”, μελέτησε και κατέληξε πως η λύση στο πρόβλημα που απασχολεί τους κατοίκους της πόλης δεν είναι η απαγόρευση ή ο περιορισμός του τουρισμού. Αντίθετα αυτό που χρειάζεται είναι ένας διάλογος με τους ιδιοκτήτες των κατοικιών

του κέντρου της πόλης, με σκοπό την εύρεση μιας κοινής αποδεκτής λύσης στο πρόβλημα, λύσης που θα προβλέπει αμοιβαία οφέλη για όλους τους εμπλεκόμενους.

Από την άλλη μια ακόμη ιδιωτική πρωτοβουλία του “[Frans van der Avert](#)”, ο οποίος διαθέτει γραφείο που ασχολείται με την προώθηση του Άμστερνταμ στο εξωτερικό, αφορά στην προσπάθεια επέκτασης της τουριστικής ζώνης της πόλης. Πιο συγκεκριμένα αυτό που επιδιώκει να πετύχει ο Frans van der Avert είναι να οδηγήσει τους επισκέπτες σε συνοικίες που έχουν αναπτυχθεί και είναι άγνωστες μέχρι στιγμής, όπως το Amsterdam Noord. Ο λόγος που δραστηριοποιείται με αυτόν τον τρόπο ο Frans van der Avert, όπως δήλωσε ο ίδιος, είναι ότι αισθάνεται πως το γραφείο του όσο υπεύθυνο πρέπει να είναι με τους επισκέπτες, άλλο τόσο οφείλει να είναι και ως προς τους μόνιμους κατοίκους και τις τοπικές επιχειρήσεις. Το πρόβλημα αυτό, όπως άλλωστε [αναφέρει και ο ίδιος](#) σε δημοσίευσή του, δεν αποτελεί πρόβλημα μόνο της Ολλανδικής πόλης, καθώς εμφανίζεται σε μικρότερες ιστορικές πόλεις της Ευρώπης, όπως η Μπριζ, η Πράγα, η Βαρκελώνη και η Βενετία.

Από την άλλη οι τοπικές αρχές επιχείρησαν να περιορίσουν την δραστηριοποίηση του Airbnb με την εφαρμογή φορολογίας και ορίου διανυκτερεύσεων που επιτρέπεται να προσφέρει ο κάθε ιδιοκτήτης. Ο τρόπος που δραστηριοποιείται η Airbnb, είναι διαφορετικός από πόλη σε πόλη. Το ιδιαίτερο με το Άμστερνταμ, όπως και με το Λονδίνο, είναι ότι οι πόλεις αυτές έχουν ιδιαίτερα ακριβά ξενοδοχεία, με αποτέλεσμα να έχουν και αρκετά ακριβά ενοίκια στην πλατφόρμα του Airbnb. Αυτό σημαίνει πως επιχειρηματίες που επιθυμούν να χρησιμοποιήσουν την εν λόγω εταιρία για ενοικιάσεις κατοικιών, έχουν ένα πολύ σημαντικό κίνητρο να δραστηριοποιηθούν στην πόλη του Άμστερνταμ.

Το έτος 2014 το Άμστερνταμ έγινε η πρώτη Ευρωπαϊκή πόλη που ήρθε σε συμφωνία για συνεργασία με την Airbnb. Ανάμεσα στις παραχωρήσεις που έγιναν για την πραγματοποίηση συμφωνίας, ήταν η επιβολή περιορισμού από την εταιρία στις μέρες που μπορεί κάθε οικοδεσπότης να φιλοξενήσει επισκέπτες σε εξήντα. Αξίζει να σημειωθεί πως στο συμφωνητικό που υπογράφηκε και οι δύο εμπλεκόμενοι, δηλαδή η Ολλανδική κυβέρνηση και η Airbnb, θα πρέπει να ενημερώνονται αμφίδρομα, για τις εξωτερικές δράσεις τους και για τον έλεγχο της τήρησης των συμφωνηθέντων.

Τρόποι αντιμετώπισης των προβλημάτων που δημιούργησε η είσοδος της Airbnb στην αγορά του Λονδίνου

Το Λονδίνο αποτελεί αναμφίβολα μια από τις πόλεις με τα υψηλότερα επίπεδα ενοικίων στην Ευρώπη, επίπεδα αντίστοιχα ή ακόμη και υψηλότερα από το Παρίσι και το Άμστερνταμ. Είναι λοιπόν επόμενο, η τεράστια ανάπτυξη που έχει παρουσιάσει η αγορά της διαδικτυακής αναζήτησης τουριστικής κατοικίας και πιο συγκεκριμένα της Airbnb, να δημιουργήσει ανοδικές τάσεις στις τιμές των ενοικίων της Αγγλικής πρωτεύουσας.

Με τις τιμές των ενοικίων να αυξάνονται κατακόρυφα, αλλά και την ξαφνική έλλειψη κατοικιών που προσφέρονταν για μακροχρόνια μίσθωση, οι αρχές αποφάσισαν να προβούν σε αποφάσεις οι οποίες μόνο ρόδινες δεν ήταν, αναφορικά με την παρουσία και την ανάπτυξη της Airbnb στην πόλη του Λονδίνου. Αρχικά κατόπιν δικαστικών αποφάσεων, χιλιάδες ιδιοκτήτες διαμερισμάτων κρίθηκαν πως παραβιάζουν τον νόμο μισθώνοντας τις κατοικίες τους μέσω της συγκεκριμένης πλατφόρμας.

Πέρα από τις αυξήσεις των ενοικίων και τις ελλείψεις κατοικιών προς ενοικίαση, υπήρξαν αρκετά φαινόμενα επισκεπτών οι οποίοι προκάλεσαν ζημιές αξίας χιλιάδων ευρώ σε περιουσίες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πλήρης καταστροφή ενός διαμερίσματος αξίας 500.000 λιρών στην περιοχή Putney του νοτιοδυτικού Λονδίνου σε μια γιορτή για την Πρωτοχρονιά, το οποίο ενοικιάστηκε μέσω της Airbnb για 138 λίρες. Προβλήματα φαίνεται να έχουν και οι μόνιμοι κάτοικοι διαμερισμάτων δίπλα στα οποία υπάρχει κάποιο διαθέσιμο δωμάτιο προς βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς παρατηρούνται συχνά προβλήματα φασαρίας από τους γείτονες τους, οι οποίοι μπορεί να είναι και τρεις ή τέσσερις διαφορετικοί μέσα σε μια εβδομάδα.

Τα προβλήματα αυτά είναι λογικό να υπάρχουν αν αναλογιστεί κανείς τον διαρκώς αυξανόμενο αριθμό των κατοικιών προς ενοικίαση, καθώς ο αριθμός ξεπερνά τις 25.000, με το Λονδίνο να είναι η τρίτη πόλη σε καταχωρήσεις στην πλατφόρμα της Airbnb, πίσω από το Παρίσι και την Νέα Υόρκη. Οι τοπικές αρχές με σκοπό την επίλυση μερικών από τα προβλήματα που έχει δημιουργήσει η νέα αυτή τάση ενοικίασης κατοικιών, προχώρησαν σε περιορισμό των ημερών που μπορεί κάποιος να διαθέσει την κατοικία του προς βραχυχρόνια μίσθωση στις ενενήντα ανά έτος, γεγονός που ωστόσο δεσμεύεται να ελέγχεται από την εταιρία και όχι από τις Βρετανικές αρχές.

Σύμφωνα με τον [Οργανισμό Ενοικιαστών Κατοικιών](#) του Λονδίνου, το 61% των διαμερισμάτων που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα, τα διαθέτουν προς ενοικίαση για περισσότερες από ενενήντα ημέρες, χωρίς να υπακούν στην τρέχουσα νομοθεσία, ή να δέχονται τις κυρώσεις από την παράβαση της νομοθεσίας. Μάλιστα σε μια έρευνα που διεξήχθη από το [Institute for Public Policy Research](#), το 11% των καταχωρήσεων, δηλαδή σε αριθμούς 2.444 ιδιοκτησίες, τις προσέφεραν προς ενοικίαση για περισσότερους από έξη μήνες σε διάρκεια ενός έτους. Σύμφωνα με τον οργανισμό αυτό η πηγή του προβλήματος είναι η μη έκδοση συμφωνητικών ενοικίασης κατοικίας μεταξύ των ιδιοκτητών και των ενοίκων μακροχρόνιας μίσθωσης. Με τον τρόπο αυτό, οι μακροχρόνιοι μισθωτές ίσως πετυχαίνουν χαμηλότερο ενοίκιο, μένουν όμως απροστάτευτοι σε τυχόν επιθυμία των ιδιοκτητών να τους απομακρύνουν, σε πολλές μάλιστα περιπτώσεις δίχως να τους επιστρέφουν το ποσό της εγγύησης. Ωστόσο πολλοί είναι οι ιδιοκτήτες κατοικιών που επανακαταχωρούν τις ιδιοκτησίες τους μετά το πέρας των ενενήντα ημερών σαν να είναι καινούριες, με το φαινόμενο αυτό να γίνεται γνωστό και το πλήθος των ιδιοκτητών που προβαίνουν σε αυτήν την ενέργεια να μεγαλώνει όλο και περισσότερο.

Σύμφωνα με την εταιρία πραγματοποιούνται προσπάθειες για να περιοριστεί το φαινόμενο της επανακαταχώρησης των κατοικιών με σκοπό την εφαρμογή της νομοθεσίας, όπως έχει συμφωνηθεί μεταξύ της Αγγλικής κυβέρνησης και της Airbnb. Βέβαια επιθυμία των κατοίκων που διαμαρτύρονται για την υπάρχουσα κατάσταση είναι η επιβολή προστίμων αντίστοιχων με αυτά που εφαρμόζονται σε άλλες Ευρωπαϊκές πόλεις, όπως το Βερολίνο, ούτως ώστε οι επίδοξοι παραβάτες της νομοθεσίας να κινδυνεύουν με βαρύ πρόστιμο το οποίο ίσως και να αποτελέσει κατασταλτικό παράγοντα στην δράση τους.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπεράσματα από τις λήψεις νομοθετικών αποφάσεων τα πέντε τελευταία χρόνια

Με βάση τα δεδομένα που παρατέθηκαν στα παραπάνω τμήματα της εργασίας, προκύπτουν σημαντικά συμπεράσματα αναφορικά τόσο με τις νομοθετικές τροποποιήσεις στον τουριστικό κλάδο εντός του ελληνικού κράτους, όσο και με τα νέα δεδομένα που έχουν προκύψει στην τουριστική αγορά σε παγκόσμιο επίπεδο, από την δημιουργία και την πραγματικά αναπάντεχα υψηλή ζήτηση που έχουν δημιουργήσει στην τουριστική αγορά οι διαδικτυακές πλατφόρμες αναζήτησης τουριστικών κατοικιών. Στο τρίτο κεφάλαιο της εργασίας πραγματοποιείται μια σύνοψη των στοιχείων που σημειώθηκαν στα προηγούμενα δύο κεφάλαια με σκοπό την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων, αλλά και την πρόταση ενδεχόμενων λύσεων σε καταστάσεις που ακόμη φαίνεται να παραμένουν προβληματικές, τόσο σε τοπικό, όσο και σε εθνικό επίπεδο.

Η αναδρομή ξεκινάει από τις νομοθετικές τροποποιήσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2013 και ουσιαστικά αποτέλεσαν την αφετηρία μιας νέας εποχής για την τουριστική αγορά, κατά την οποία αρχικά επιτράπηκε στα ξενοδοχεία να εγκαταστήσουν ιδιόκτητες μαρίνες για την εξυπηρέτηση των πελατών τους, ενώ οριοθετήθηκε και νομοθεσία που προέβλεπε καταστάσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών. Το έτος αυτό φαίνεται πως ήταν κομβικό αναφορικά με την πορεία που ακολούθησε ο τουριστικός κλάδος τα χρόνια που ακολούθησαν, καθώς από τη μια πραγματοποιήθηκαν ακριβοθώρητες επενδύσεις σε κατασκευές ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, ενώ από την άλλη αρκετοί επενδυτές στράφηκαν προς στο κομμάτι της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών.

Παρόλη την επενδυτική προοπτική που δημιούργησαν οι νομοθετικές τροποποιήσεις του έτους 2013, εντός αυτών υπήρχαν αρκετά σημεία, τα οποία μελετήθηκαν στο αντίστοιχο κεφάλαιο, και φάνηκε να ευνοούν συγκεκριμένες ομάδες ανάλογα με τις προϋποθέσεις που θα έπρεπε να τηρούνται για την πραγματοποίηση των επενδύσεων. Είναι σύνηθες φαινόμενο πλέον στις μέρες μας, η νομοθεσία να επηρεάζεται από ομάδες συμφερόντων, οι οποίες προσφέρουν ανταλλάγματα στις κυβερνήσεις με σκοπό την εξυπηρέτηση και κάλυψη των δικών τους αναγκών, οι οποίες συνήθως είναι αντικρουόμενες με τις ανάγκες άλλων ομάδων, όχι τόσο καλά οργανωμένων, με αποτέλεσμα να δημιουργείται αθέμιτος ανταγωνισμός ανάμεσα στις εμπλεκόμενες ομάδες. Το φαινόμενο αυτό παρουσιάζεται σε παγκόσμιο επίπεδο, με αποτέλεσμα να έχει γίνει πλέον αποδεκτό, παρόλο που υπάρχουν εμφανή στοιχεία εύνοιας ορισμένων επιχειρηματικών ομάδων έναντι άλλων.

Οι νομοθετικές τροπολογίες του έτους 2014 ακολούθησαν στα χνάρια της νομοθεσίας του 2013, παραχωρώντας το δικαίωμα για την πραγματοποίηση επενδύσεων από μια

ακόμη ομάδα ξενοδοχειακών μονάδων, οι οποίες τηρούν τις νέες πλέον προϋποθέσεις που ορίζονται από την νομοθεσία. Πέρα από την θεσμοθέτηση ξενοδοχειακών επενδύσεων, το 2014 αποτέλεσε τη χρονιά της απελευθέρωσης του οινοτουρισμού, καθώς επιτράπηκε η παροχή συγκεκριμένων υπηρεσιών από τα οινοποιεία, οι οποίες μάλιστα αποτέλεσαν και προϋποθέσεις για την λειτουργία τους, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με την νομοθεσία των προηγούμενων ετών, καθώς υπηρεσίες που παλαιότερα απαγορεύονταν, πλέον αποτελούν προϋποθέσεις λειτουργίας. Οι υπηρεσίες αυτές αφορούν την εστίαση και την σίτιση των πελατών των οινοποιείων σε ειδικά διαμορφωμένους χώρους, σύμφωνα με την προβλεπόμενη νομοθεσία.

Η νομοθετική τροπολογία που τράβηξε τα βλέμματα για το έτος 2014 αφορούσε την παραχώρηση του δικαιώματος της πραγματοποίησης ακτοπλοϊκών δρομολογίων σε ιδιώτες. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, όποια σύνδεση μεταξύ νησιών δεν εξυπηρετείται από κάποιο εθνικό ακτοπλοϊκό δρομολόγιο, δίνεται η δυνατότητα εξυπηρέτησης των επιβατών μέσω ιδιωτικών σκαφών. Η ολοκλήρωση της τροπολογίας αυτής φαίνεται να ικανοποιεί τις ανάγκες ομάδας ιδιοκτητών σκαφών για την πραγματοποίηση δρομολογίων μεταξύ ακριτικών νήσων, όπου υπάρχουν σημαντικά ελλείμματα στο ακτοπλοϊκό δυναμικό της χώρας. Με τον τρόπο αυτό γίνεται αντιληπτός για μια ακόμη φορά ο τρόπος με τον οποίο λειτουργεί το ελληνικό κοινοβούλιο και προχωρά σε τροποποιήσεις της νομοθεσίας με σκοπό την εξυπηρέτηση ορισμένων ομάδων που ασκούν πιέσεις προς τις εκάστοτε κυβερνήσεις, καθώς η νομοθεσία επιλύει μεν το πρόβλημα της εξυπηρέτησης του επιβατικού κοινού, επιτρέποντας όμως σε μια ομάδα ανθρώπων να πλουτίζει εις βάρος του, παρέχοντας στην συγκεκριμένη ομάδα την δυνατότητα να δραστηριοποιείται επιχειρηματικά ως μονοπώλιο.

Το έτος 2015 οι τροποποιήσεις στην νομοθεσία ακολούθησαν την πορεία των περασμένων ετών. Η πρώτη τροπολογία που σημειώθηκε, η οποία καθοδηγήθηκε από κάποια ομάδα συμφερόντων, αφορά την έκδοση των αδειών για τα καταστήματα που βρίσκονται σε παραθαλάσσιες περιοχές, ύστερα από πιέσεις που ασκήθηκαν από την ΗΑΤΤΑ. Η δεύτερη τροπολογία αφορά την διαδικασία για την έκδοση αδειών για την ολοκλήρωση της διαδικασίας με την οποία οι κατοικίες που χρησιμοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση θα μπορούσαν να ξεκινήσουν την νόμιμη δραστηριότητα τους. Σύμφωνα με τη νέα νομοθεσία ο μηχανικός που εκδίδει κάποια συγκεκριμένη άδεια θα πρέπει να έχει συγκεκριμένα επαγγελματικά δικαιώματα για την έκδοση της εν λόγω άδειας, αλλάζοντας έτσι το καθεστώς που ίσχυε μέχρι πρότινος, όπου οποιοσδήποτε μηχανικός εγγεγραμμένος στο ΤΕΕ μπορούσε να προχωρήσει στην έκδοση αυτών των αδειών. Η συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση στον συγκεκριμένο κλάδο, δεν αφήνει περιθώρια αμφισβήτησης της λειτουργίας ομάδας συμφερόντων, η οποία πίεσε για την ολοκλήρωση της συγκεκριμένης τροπολογίας, καθώς τα κέρδη από τις εκδόσεις των αδειών θα συγκεντρώνονταν σε μια κλειστή ομάδα μηχανικών που είχαν τα συγκεκριμένα επαγγελματικά δικαιώματα.

Μια ακόμη τροποποίηση που πραγματοποιήθηκε το 2015 αφορά την παροχή υπηρεσιών σε κομμάτια του αιγιαλού. Σύμφωνα με τη νομοθεσία ο αριθμός των υπηρεσιών που μπορεί να παρέχει κάποιος είναι περιορισμένος, ενώ και οι υπηρεσίες

που προβλέπονται είναι περιορισμένες, με αποτέλεσμα να μην επιτρέπεται η παροχή πρόσθετων υπηρεσιών από κάποιον που το επιθυμεί για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών του. Η συγκεκριμένη νομοθεσία που προφανώς ολοκληρώθηκε έπειτα από τις πιέσεις που ασκήθηκαν από κάποια ομάδα επιχειρηματιών η οποία έχει συμφέρον από τον περιορισμό αυτό, επιβάλλει στην ελληνική επικράτεια στασιμότητα αναφορικά με την παροχή παραθαλάσσιων υπηρεσιών, με αποτέλεσμα ένα σημαντικό κομμάτι του τουριστικού προϊόντος της χώρας να μην εξελίσσεται με αποτέλεσμα οι χώρες – ανταγωνιστές να αποκτούν σημαντικό πλεονέκτημα έναντι της χώρας μας για τα χρόνια που έρχονται.

Πέρα από τις παραπάνω τροπολογίες, το 2015 ψηφίστηκε η νομοθεσία σύμφωνα με την οποία οι ξενοδοχειακές μονάδες, έμπροσθεν των οποίων βρίσκεται αιγιαλός, έχουν το δικαίωμα να αιτηθούν για την χρησιμοποίηση του αιγιαλού, νομοθεσία η οποία επίσης φαίνεται να δρομολογήθηκε ύστερα από πιέσεις προς την ελληνική κυβέρνηση. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι το δικαίωμα για την χρήση αυτή τους παραχωρείται δίχως να πραγματοποιείται κάποια δημοπρασία, με αποτέλεσμα ουσιαστικά οι ξενοδοχειακές μονάδες να είναι οι μόνοι δικαιούχοι ως προς την εκμετάλλευση του αιγιαλού που βρίσκεται μπροστά από το εκάστοτε ξενοδοχείο. Στην πραγματικότητα, η νομοθεσία αυτή επιτρέπει στους ξενοδόχους να χρησιμοποιούν δημόσια περιουσία με μονοπωλιακό χαρακτήρα, καθώς δεν επιτρέπει την ύπαρξη κάποιου ανταγωνιστή που να μπορεί να την εκμεταλλευτεί, με αποτέλεσμα η ακτή μπροστά από κάποιο ξενοδοχείο να αποτελεί μονοπώλιο του ξενοδοχείου.

Οι νομοθετικές τροπολογίες που πραγματοποιήθηκαν στον τουρισμό για το έτος 2016 έχουν αντίκτυπο κυρίως στους κλάδους των ξενοδόχων και των ξεναγών. Η πρώτη τροπολογία που σημειώθηκε αφορά κυρώσεις για την ελεύθερη κατασκήνωση και την εγκατάσταση αυτοκινούμενων τροχόσπιτων σε κοινόχρηστους χώρους. Η απόφαση για την επιβολή των προστίμων αυτών αφορά την πάταξη αυτής της εναλλακτικής μορφής τουρισμού που έχει αναπτυχθεί στην χώρα μας, και ιδιαίτερα στην Κρήτη, αφού αποτελεί μια οικονομική μορφή διακοπών εν μέσω της διαρκής ύφεσης που επικρατεί στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια. Ο κλάδος που επωφελείται από την συγκεκριμένη νομοθεσία είναι αυτός των ξενοδόχων και των ιδιοκτητών ενοικιαζόμενων δωματίων, καθώς το κράτος τον προστατεύει από την ενδεχόμενη περεταίρω ανάπτυξη της νέας αυτής τάσης διακοπών με την μορφή ελεύθερης κατασκήνωσης, που θα είχε ως αντίκτυπο την απώλεια εσόδων του εν λόγω κλάδου.

Όσον αφορά τον κλάδο των ξεναγών πραγματοποιήθηκαν τροποποιήσεις οι οποίες ουσιαστικά ανοίγουν το επάγγελμα εντός της χώρας και σε αλλοδαπούς ξεναγούς, οι οποίοι δεν κατάγονται κράτη – μέλη της Ε.Ε. Σύμφωνα με τη νέα αυτή νομοθεσία παρέχεται η άδεια και σε αυτό το κομμάτι του πληθυσμού που επιθυμεί να ασκήσει το επάγγελμα του ξεναγού, καθώς τα προηγούμενα χρόνια δεν ήταν νόμιμη η ενασχόληση των πολιτών που δεν κατάγονταν από κάποια χώρα της Ε.Ε. με το επάγγελμα αυτό στην χώρα μας, ενώ καταργείται και η ενδεκαμελής Επιστημονική

Επιτροπή για θέματα ξεναγών, γεγονός που προσδίδει ελευθερία για γρηγορότερη εξέλιξη στον κλάδο, αποφεύγοντας γραφειοκρατικές καταστάσεις των προηγούμενων ετών. Οι αλλαγές αυτές στον συγκεκριμένο κλάδο φαίνεται να προκύπτουν και πάλι ύστερα από πιέσεις ομάδων προς την ελληνική κυβέρνηση, καθώς η διαρκής τουριστική ανάπτυξη που επικρατεί στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο μεγαλύτερη κερδοφορία.

Μια ακόμη σημαντική νομοθετική τροπολογία που πραγματοποιήθηκε το 2016 αφορά στην ενίσχυση των επιχειρηματιών που επιχειρούν ίδρυση τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων με την μορφή ενοικιαζόμενων δωματίων. Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι προϋποθέσεις για μια τέτοια επιχειρηματική ενέργεια είναι η δημιουργία τουλάχιστον δύο κατοικιών και τουλάχιστον δέκα κλινών, ενώ από τον περιορισμό αυτό εξαιρούνται όσα νησιά κατοικούνται μόνιμα από λιγότερους από 10.000 κατοίκους. Προφανώς η απαλλαγή των συγκεκριμένων προϋποθέσεων προέκυψε ύστερα από πιέσεις προς την Ελληνική κυβέρνηση από ομάδα επιχειρηματιών που επιθυμούν να εκμεταλλευτούν την συγκεκριμένη τροπολογία και να δραστηριοποιηθούν σε κάποια από τα νησιά αυτά, με τις προϋποθέσεις που είχαν τεθεί να τους δημιουργούσαν διαδικαστικά ή οικονομικά προβλήματα.

Σύμφωνα με την νομοθεσία η ενίσχυση που προβλέπεται για την ίδρυση τέτοιου είδους επιχειρήσεων αφορά πλήρη κάλυψη των δαπανών μέσω δημοσίου, όταν το κόστος του έργου δεν ξεπερνά τα 50.000.000€, για επενδύσεις που κοστίζουν από 50.000.000€ μέχρι 100.000.000€ προβλέπεται κάλυψη του 50% της δαπάνης, ενώ δεν χορηγείται κάποια ενίσχυση σε επενδύσεις που κοστολογούνται με ποσό μεγαλύτερο των 100.000.000€. Σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά αυτά είναι εμφανές πλέον πως η τροπολογία αυτή δημιουργήθηκε προς το συμφέρον επιχειρηματιών που έχουν σκοπό να επιχειρήσουν σε νησιά με λιγότερους από 10.000 κατοίκους, πραγματοποιώντας επενδύσεις μικρού μεγέθους, οι οποίες όμως χρηματοδοτούνται εξολοκλήρου από το ελληνικό δημόσιο, γεγονός που κάνει την επένδυση τους εντελώς ακίνδυνη, ενώ δημιουργεί και προϋποθέσεις κερδοφορίας από την πρώτη μόλις ημέρα λειτουργίας.

Το έτος που διανύουμε οι νομοθετικές μεταρρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν στον κλάδο του τουρισμού περιορίστηκαν στο φαινόμενο της διαδικτυακής αναζήτησης τουριστικών καταλυμάτων, καθώς το 2017 οι καταχωρήσεις κατοικιών στην διαδικτυακή πλατφόρμα του Airbnb κατέγραψαν κατακόρυφη αύξηση τόσο σε εθνικό επίπεδο, όσο και συγκεκριμένα στον νομό Χανίων. Το πρώτο άρθρο στο οποίο φαίνεται να υπάρχει εύνοια κάποιας ομάδας έναντι κάποιας άλλης αναφέρεται πως τα τουριστικά καταλύματα τα οποία διαθέτουν κολυμβητική δεξαμενή, η γνωστοποίηση της άδειας λειτουργίας υποβάλλεται άπαξ, σε αντίθεση με όλους τους υπόλοιπους κατόχους άδειας λειτουργίας, οι οποίοι θα πρέπει να την ανανεώνουν μετά το πέρας διαστήματος ενός έτους. Η νομοθεσία αυτή δημιουργεί προϋποθέσεις αθέμιτου ανταγωνισμού ανάμεσα στις δύο αυτές ομάδες που επιχειρούν στον κλάδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, καθώς οι ιδιοκτήτες ακινήτων με κολυμβητικές δεξαμενές απαλλάσσονται από τα ετήσια παράβολα που απαιτούνται για την έκδοση

των αδειών, ενώ επιτυγχάνουν και να εξοικονομούν τον χρόνο που απαιτείται αφού είναι απαλλαγμένοι και από τις γραφειοκρατικές διαδικασίες που απαιτούνται για την χορήγηση τους.

Εκτός από την παραπάνω τροπολογία και την ευνοϊκή μεταχείριση που παρέχει στους ιδιοκτήτες ακινήτων με κολυμβητικές δεξαμενές, η νομοθεσία της χρονιάς που διανύουμε παρέχει ευνοϊκές συνθήκες έναντι του ανταγωνισμού και στις εταιρίες ενοικίασης αυτοκινήτων. Σύμφωνα με τη νομοθεσία κάθε λεωφορείο δημόσιας χρήσης θα πρέπει από το 2017 και σε ετήσια βάση να καταβάλει δικαιολογητικά και παράβολα για την απόκτηση του ηλεκτρονικού σήματος λειτουργίας και της ηλεκτρονικής ετικέτας. Η νομοθεσία ωστόσο δεν συμπεριλαμβάνει και τα ενοικιαζόμενα αυτοκίνητα, που αποτελούν ουσιαστικά τους ανταγωνιστές των τουριστικών λεωφορείων αναφορικά με τις μετακινήσεις των επισκεπτών της χώρας μας, γεγονός που τους δίνει συγκριτικό πλεονέκτημα, τόσο ως προς την κερδοφορία καθώς απαλλάσσονται από το κόστος των παραβόλων, όσο και ως προς τον χρόνο που απαιτείται για την συλλογή των απαραίτητων εγγράφων για την έκδοση των εν λόγω ηλεκτρονικών σημάτων.

Η πιο σημαντική νομοθετική μεταρρύθμιση που ψηφίστηκε την χρονιά που διανύουμε αφορά την βραχυχρόνια ενοικίαση ακινήτων και τις νομικές προϋποθέσεις που θα πρέπει να τηρούνται για την νόμιμη επιχειρηματική τους χρήση. Σύμφωνα με τη νομοθεσία απαγορεύεται η μίσθωση ακινήτων για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των ενενήντα ημερών ανά έτος, ενώ για νησιά με λιγότερους από δέκα χιλιάδες μόνιμους κατοίκους οι μέρες νόμιμης μίσθωσης περιορίζονται στις εξήντα. Ο περιορισμός αυτός ουσιαστικά λειτουργεί σαν ασπίδα στην λειτουργία των ξενοδοχείων και των ενοικιαζόμενων δωματίων της χώρας, ενώ σε συνδυασμό με τις μεταρρυθμίσεις του 2016 αναφορικά με τα νησιά στα οποία μένουν λιγότεροι από δέκα χιλιάδες κάτοικοι, φαίνεται πως οι επενδυτές που αποφάσισαν να επενδύσουν εκεί σε κατασκευές κατοικιών για χρήση ως ενοικιαζόμενων δωματίων, πέρα από πλήρη χρηματοδότηση της επένδυσής τους, λαμβάνουν και μεγαλύτερη προστασία από την νομοθεσία έναντι της εξάρσης του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων αναζήτησης τουριστικών καταλυμάτων.

Ένας ακόμη περιορισμός που προβλέπεται από την ίδια νομοθεσία αφορά στην απαγόρευση της παροχής οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Με τον τρόπο αυτό ουσιαστικά η νομοθεσία απαγορεύει στους επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται μισθώνοντας κάποιο ακίνητο, που βρίσκεται υπό την ιδιοκτησία τους, την ανάπτυξη των υπηρεσιών που παρέχουν. Ουσιαστικά η απαγόρευση αυτή αφορά την συνολική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος που παρέχουν στους πιθανούς επισκέπτες τους, γεγονός που δεν τους επιτρέπει να ανταγωνιστούν ξενοδοχεία ή ενοικιαζόμενα δωμάτια που παρέχουν και διάφορες άλλες υπηρεσίες, όπως για παράδειγμα καταδύσεις ή παροχή υπηρεσιών χαλάρωσης τύπου μασάζ.

Στο σημείο αυτό ολοκληρώθηκε η σύνοψη του πρώτου κεφαλαίου με την επισήμανση των σημαντικότερων νομοθετικών τροπολογιών στον κλάδο του τουρισμού, που φάνηκαν να υπηρετούν τους σκοπούς ομάδων συμφερόντων ύστερα από πιέσεις που ασκούνται προς την ελληνική κυβέρνηση. Όπως φάνηκε οι ομάδες συμφερόντων διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην λήψη νομοθετικών αποφάσεων, οι οποίες ουσιαστικά διαγράφουν και το μέλλον του ελληνικού τουρισμού. Η δράση των ομάδων αυτών ωστόσο δεν σταματάει στον τουριστικό κλάδο, αλλά αποτελεί ένα κομμάτι της λήψης αποφάσεων στο σύνολο των ελληνικών νομοθετικών τροπολογιών. Είναι δεδομένο πως η διαρκής ύφεση που επικρατεί στη χώρα μας συνδέεται με την δράση των ομάδων αυτών. Ωστόσο η διέξοδος από την κατάσταση αυτή μοιάζει δύσκολη σύμφωνα με τα δεδομένα που επικρατούν στην ελληνική αγορά, με ότι συνέπειες έχει αυτό για την πορεία της ελληνικής κοινωνίας και οικονομίας.

Επιπτώσεις της θεωρίας του Mancour Olson που παρατηρούνται στην μελέτη της ελληνικής τουριστικής νομοθεσίας

Στο κομμάτι αυτό της εργασίας θα πραγματοποιηθεί σύνδεση της μελέτης των ελληνικών νομοθετικών τροπολογιών στον κλάδο του τουρισμού τα τελευταία χρόνια, με τις επιπτώσεις της δράσης των ομάδων συμφερόντων, σύμφωνα με τη θεωρία του Mancour Olson. Με τον τρόπο αυτό θα γίνει εξαγωγή συμπερασμάτων αναφορικά με την δράση των ομάδων συμφερόντων στην χώρα μας, καθώς θα προσδιοριστεί ο βαθμός στον οποίο φαίνεται να επηρεάζουν τα τεκτενόμενα στην τουριστική αγορά.

Η πρώτη επίπτωση της δράσης των ομάδων συμφερόντων, αναφέρεται στο γεγονός πως δεν γίνεται να υπάρχει συμμετρική οργάνωση όλων των ομάδων με κοινό συμφέρον σε μια χώρα, και για τον λόγο αυτό επιτυγχάνονται βέλτιστα αποτελέσματα μέσω εκτενών διαπραγματεύσεων. Η παραδοχή αυτή είναι αποδεδειγμένα εφαρμοσμένη στα ελληνικά πλαίσια, καθώς σύμφωνα με την κάθε νομοθετική τροπολογία που ψηφίζεται, παρατηρείται η τουλάχιστον προσωρινή εύνοια κάποιας ομάδας έναντι κάποιας άλλης.

Σύμφωνα με την δεύτερη επίπτωση της θεωρίας του Όλσον, οι σταθερές κοινωνίες με αμετάβλητα σύνορα τείνουν να συσσωρεύουν περισσότερες συμπαιγνίες, καθώς δεν υπάρχει εισερχόμενος ανταγωνισμός με αποτέλεσμα οι οργανώσεις συλλογικής δράσης να γιγαντώνονται. Και αυτή η παραδοχή είναι αποδεκτή για την χώρα μας, στην οποία το γεγονός ότι τον τελευταίο αιώνα διαθέτει αμετάβλητα σύνορα, και τα τελευταία τουλάχιστον τριάντα χρόνια υπάρχει κοινωνική σταθερότητα, τελικά αποτελεί ευχή και κατάρρα, καθώς έχει δώσει την ευκαιρία στις ομάδες συμφερόντων να μεγαλώσουν τόσο, ώστε να επηρεάζουν πλέον σημαντικά πολιτικές αποφάσεις της χώρας.

Στην τρίτη επίπτωση της θεωρίας του, ο Μάνκουρ Όλσον αναφέρει πως οι μικρές ομάδες απολαμβάνουν μεγαλύτερη οργανωτική ισχύ από τις μεγαλύτερες, με την δυσαναλογία αυτή να είναι φθίνουσα, αλλά να μην εξαφανίζεται σε σταθερές κοινωνίες. Παρατηρώντας τις νομοθετικές τροπολογίες που μελετήθηκαν και στις οποίες έγινε αναφορά στην παρούσα εργασία, γίνεται εύκολα αντιληπτό πως μικρότερες ομάδες επιχειρηματιών, όπως για παράδειγμα οι ιδιοκτήτες μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων, οι ξεναγοί και οι ιδιοκτήτες σκαφών, εποφελούνται συγκριτικά με το σύνολο των Ελλήνων πολιτών, στους οποίους απαγορεύτηκε για παράδειγμα η κατασκήνωση είτε με τη χρήση σκινης, είτε με τη χρήση τροχόσπιτου, με σκοπό την προστασία των εισοδημάτων των ξενοδόχων, των ιδιοκτητών ενοικιαζόμενων δωματίων και των οργανωμένων κατασκηνώσεων.

Η τέταρτη επίπτωση αφορά την μείωση της αποδοτικότητας και του αθροιστικού εισοδήματος των κοινωνιών εντός των οποίων δρουν διανεμητικές συσπειρώσεις, κάνοντας μάλιστα την πολιτική ζωή της χώρας διχαστική. Η επίπτωση αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής συνολικά στην ελληνική κοινωνία, αναφορικά όμως με τον κλάδο του τουρισμού ο περιορισμός του αθροιστικού εισοδήματος και η μείωση της αποδοτικότητας δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια καθώς ο τουριστικός κλάδος απολαμβάνει διαρκή άνοδο τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας, παρόλο που φαίνεται να λαμβάνονται κάποιες πολιτικές αποφάσεις οι οποίες περιορίζουν την αποδοτικότητα, όπως για παράδειγμα ο τρόπος με τον οποίο χειρίστηκαν οι πολιτικοί φορείς την ανάπτυξη της αγοράς της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Στην πέμπτη επίπτωση του Όλσον, στην οποία αναφέρει πως οι συσσωματικές οργανώσεις έχουν κάποιο κίνητρο να καθιστούν την κοινωνία εντός της οποίας λειτουργούν πιο ευημερούσα, και ένα κίνητρο να αναδιανέμουν εισόδημα στα μέλη τους με όσο το δυνατό λιγότερο υπερβάλλον βάρος, φαίνεται να υπάρχει συσχέτιση αναφορικά με τον κλάδο του τουρισμού εξαιτίας του γεγονότος ότι ο κλάδος αυτός αναπτύσσεται ραγδαία τα τελευταία χρόνια στην χώρα μας, ενώ τα εισοδήματα από την ανάπτυξη του τουρισμού με την ανάπτυξη της αγοράς της βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να αναδιανέμονται σε όλο και μεγαλύτερο πληθυσμιακό κομμάτι της Ελληνικής κοινωνίας.

Η έκτη επίπτωση αναφέρεται στην καθυστέρηση που παρατηρείται στην λήψη αποφάσεων από τα άτομα και τις επιχειρήσεις των διανεμητικών συσπειρώσεων, καθώς είναι συχνό το φαινόμενο της ύπαρξης υπερφορτωμένων ημερησίων διατάξεων και τραπεζιών διαπραγμάτευσης, καθώς η ρύθμιση των τιμών είναι πιο συχνή από την ρύθμιση των ποσοτήτων. Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται πιο έντονα στην Ελλάδα στον κλάδο της δικαιοσύνης, όπου οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται στην εκδίκαση υποθέσεων για την έκδοση τελικών αποφάσεων είναι μοναδικό φαινόμενο στην ευρωπαϊκή πραγματικότητα. Αναφορικά όμως και με τον κλάδο του τουρισμού, η καθυστέρηση στην λήψη αποφάσεων, αλλά και στην εφαρμογή των νόμων οι οποίοι προκύπτουν από την λήψη αποφάσεων, φαίνεται κυρίως στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπου υπήρχε σημαντική καθυστέρηση στην θέσπιση νομοθεσίας για την νομιμοποίηση της μίσθωσης ιδιοκτησιών,

νομοθεσίας η οποία φαίνεται ακόμη να μην εφαρμόζεται είτε σκόπιμα, είτε γιατί οι ελληνικοί φορείς δεν έχουν την δυνατότητα να την εφαρμόσουν.

Η έβδομη επίπτωση αφορά στην επιβράδυνση της ικανότητας μιας κοινωνίας στην οποία δρουν διανεμητικές συσπειρώσεις στην υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και της ανακατανομής πόρων ανταποκρινόμενη στις μεταβαλλόμενες συνθήκες, καθώς παρατηρείται το φαινόμενο οι πόροι να παρέχονται σε τομείς οι οποίοι δεν έχουν κάποια σημαντική παραγωγική δραστηριότητα. Είναι γεγονός πως στο σύνολο της η ελληνική κοινωνία υστερεί ως προς τις τεχνολογικές εξελίξεις, με τον κλάδο του τουρισμού να μην αποτελεί εξαίρεση. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η κατασκευή μαρίνων, έργο το οποίο θα μπορούσε να εκτοξεύσει τις τουριστικές δυνατότητες της χώρας, καθώς θα παρέχεται η δυνατότητα να ελλιμενίζονται σκάφη τουριστικών επισκεπτών τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό, αλλά δεν πραγματοποιείται παρόλη την πραγματική ανάγκη που υπάρχει.

Στην όγδοη επίπτωση ο Μάνκουρ Όλσον αναφέρεται στον περιορισμό της ποικιλομορφίας των εισοδημάτων και των αξιών μεταξύ των μελών τους, επιδιώκοντας έτσι την ύπαρξη ατόμων ίδιας τάξης εντός της οργάνωσης. Η επίπτωση αυτή παρατηρείται και στον τουριστικό κλάδο, καθώς σε κάθε διαφορετική οργάνωση η οποία ασκεί πιέσεις προς την ελληνική κυβέρνηση υπάρχει ομοιογένεια και ομοιομορφία. Για να γίνει η παραδοχή αυτή πιο κατανοητή προς τον αναγνώστη, θα γίνει αναφορά στον κλάδο των ξενοδόχων, οι οποίοι διαχωρίζονται ουσιαστικά σε δύο διαφορετικές ομάδες συμφερόντων οι οποίες ασκούν πίεση προς την ελληνική κυβέρνηση με σκοπό την λήψη αποφάσεων που αποσκοπούν στο συμφέρον τους. Η μια ομάδα αφορά τους επιχειρηματίες που διαθέτουν μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες άνω των 150 κλινών, η οποία στο πρόσφατο παρελθόν άσκησε πιέσεις προς την ελληνική κυβέρνηση με σκοπό να τους επιτραπεί η κατασκευή μαρίνων εντός των ξενοδοχειακών μονάδων τους, επένδυση που θα τους αποφέρει ασύγκριτα έσοδα συγκριτικά με τους ανταγωνιστές τους και θα τους οδηγήσει ένα σκαλοπάτι πάνω από όλους τους υπόλοιπους επιχειρηματίες που διαθέτουν ξενοδοχειακές μονάδες. Η άλλη ομάδα αφορά όλους τους υπόλοιπους ξενοδόχους οι οποίοι έχουν την δύναμη να ασκήσουν πιέσεις προς την ελληνική κυβέρνηση, όχι όμως τόση δύναμη ώστε να μπορέσουν να συγκαταλέγονται στην ίδια τάξη με τους πιο ευνοημένους ανταγωνιστές τους.

Η τελευταία επίπτωση στην οποία αναφέρεται ο Μάνκουρ Όλσον για την δράση των διανεμητικών συσπειρώσεων, αφορά στην αύξηση της πολυπλοκότητας των ρυθμίσεων, του ρόλου της κυβέρνησης αλλά και τελικά στην αλλαγή κατεύθυνσης της κοινωνικής εξέλιξης. Η επίπτωση αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής και αντιληπτή στην ελληνική πραγματικότητα, όπου η πολυπλοκότητα των ρυθμίσεων φαίνεται σχεδόν σε κάθε μια από τις νομοθετικές διατάξεις της ελληνικής κυβέρνησης. Όσον αφορά τον ρόλο της ελληνικής κυβέρνησης και την κατεύθυνση της κοινωνικής εξέλιξης, δυστυχώς παρατηρείται έντονη πτωτική πορεία ως προς την ευημερία της ελληνικής κοινωνίας, γεγονός που δεδομένα αποτελεί απόρεια μιας κυβερνητικής πολιτικής η οποία επηρεάζεται έντονα από τις πιέσεις που της ασκούνται από τις

διάφορες ομάδες συμφερόντων με αποτέλεσμα οι αποφάσεις που παίρνει στη συντριπτική τους πλειοψηφία να αποτελούν εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων.

Συμπεράσματα για την ανάπτυξη του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε Ελλάδα και εξωτερικό

Στο δεύτερο κεφάλαιο της εργασίας μελετήθηκε η λειτουργία των διαδικτυακών πλατφόρμων αναζήτησης τουριστικής κατοικίας και η επίδραση που έχει η στροφή αυτή της τουριστικής αγοράς τόσο εντός της Ελλάδας, όσο και σε ιστορικές πόλεις του εξωτερικού. Ο λόγος που πραγματοποιήθηκε η μελέτη αυτή δεν είναι άλλος από την αλλαγή που φαίνεται να διαγράφεται στην τουριστική αγορά, καθώς το φαινόμενο αυτό παρουσίασε μια απότομη και ραγδαία ανάπτυξη τα τελευταία τέσσερα χρόνια. Η δράση των ομάδων συμφερόντων στο διάστημα αυτό δεν έλειψε, καθώς όπως είδαμε και με τις νομοθετικές τροπολογίες στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας τα αντανακλαστικά τους ως προς αυτήν την απρόσμενη αλλαγή της αγοράς λειτούργησαν αποτελεσματικά. Σε αυτό το κομμάτι της εργασίας γίνεται προσπάθεια να βγουν συμπεράσματα για τους τρόπους με τους οποίους αντιμετωπίζεται το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε Ελλάδα και εξωτερικό, όπως αναλύθηκε στο δεύτερο κεφάλαιο.

Η δράση των πλατφόρμων αυτών φάνηκε ιδιαίτερα ευεργετική στα πρώτα χρόνια της ύπαρξης της για τους μόνιμους κατοίκους τουριστικών περιοχών καθώς με την λειτουργία τους δημιουργήθηκε ουσιαστικά μια επιπλέον τουριστική απασχόληση η οποία παρέχει και ένα αρκετά σημαντικό συμπλήρωμα εισοδήματος σε χρόνια βαθιάς ύφεσης για την Ελληνική κοινωνία και οικονομία. Σε βάθος χρόνου όμως παρατηρήθηκαν σημαντικά προβλήματα σε μεγάλες κοινωνικές ομάδες από την λειτουργία των πλατφόρμων αυτών, καθώς η εγγραφή καταχωρήσεων ακολούθησε εκθετική μορφή με το πέρασμα των ετών, ενώ ουσιαστικά δεν υπήρχε κανένας έλεγχος ο οποίος να περιορίζει τους επίδοξους ενοικιαστές από την δημιουργία παράτυπων καταχωρήσεων και να ενοικιάζουν βραχυχρόνια τις ιδιοκτησίες τους, δίχως να έχουν προμηθευτεί εκ των προτέρων όλα τα νόμιμα δικαιολογητικά για αυτήν την επιχειρηματική τους δράση. Το σημαντικότερο κοινωνικό πρόβλημα που παρατηρήθηκε στις περιοχές που ασχολούνται με τον τουρισμό, αφορά στην έλλειψη κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση, αλλά και στην απομάκρυνση ενοίκων από τις κατοικίες στις οποίες διέμεναν μόνιμα τα τελευταία χρόνια, καθώς η μακροχρόνια μίσθωση δεν θα μπορούσε να παρέχει τα έσοδα που παρέχει η βραχυχρόνια λόγω της υψηλής ζήτησης που έχει δημιουργηθεί πλέον στην τουριστική αγορά με την ύπαρξη των διαδικτυακών αυτών πλατφόρμων.

Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που παρατηρήθηκαν στα χρόνια της ανάπτυξης του φαινομένου, τα αντανακλαστικά της Ελληνικής κυβέρνησης λειτούργησαν με καθυστέρηση, καθώς μόλις το 2016 θεσμοθετήθηκε ολοκληρωμένη

νομοθετική τροπολογία η οποία ορίζει τους κανόνες σύμφωνα με τους οποίους θα μπορεί κάποιος να εκμισθώνει τις ιδιοκτησίες του, με την εφαρμογή τους να ορίζεται πως θα ξεκινήσει από τον Φεβρουάριο του 2017, ενώ η ύπαρξη των πλατφόρμων αυτών έχει κάνει την εμφάνιση της από τις αρχές της δεκαετίας που διανύουμε. Στους κανόνες αυτούς ανήκει και η απόφαση που έχει παρθεί από τις ελληνικές αρχές, στα πρότυπα που όρισαν αρκετές Ευρωπαϊκές χώρες, για τον περιορισμό των ημερών που μπορεί κάποιος να δραστηριοποιείται στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ενενήντα, χωρίς όμως να πραγματοποιεί κάποιον έλεγχο για την εφαρμογή της νομοθεσίας, πράγμα που ουσιαστικά την ακυρώνει καθώς δεν επιβάλλεται με κάποιον τρόπο η συμμόρφωση προς την νομοθεσία. Ωστόσο υπάρχουν ακόμη αρκετά σημεία στα οποία η νομοθεσία φαίνεται να μην έχει μεριμνήσει, ενώ ακόμη και αυτά που έχουν ψηφιστεί από το Ελληνικό κοινοβούλιο δεν έχουν εφαρμοστεί καθώς δεν έχει εκδοθεί ακόμη η απαιτούμενη Κοινή Υπουργική Απόφαση, σύμφωνα με την οποία εξειδικεύονται οι διατάξεις του σχετικού νόμου.

Ουσιαστικά παρατηρείται μια διαρκής στασιμότητα αναφορικά με την αντιμετώπιση του φαινομένου, η οποία προφανώς είναι καθοδηγούμενη από συμφέροντα στα οποία η Ελληνική κυβέρνηση φαίνεται να μην μπορεί ή να μην είναι διατεθειμένη να προβάλλει εμπόδια. Παρόλο που το πρόβλημα δεν αφορά μόνο την Ελλάδα, ενώ υπάρχουν αρκετοί τρόποι με τους οποίους γίνεται προσπάθεια να αντιμετωπιστεί στο εξωτερικό, η χώρα μας φαίνεται να κλείνει τα μάτια στην αντιμετώπιση του διογκώνοντας ουσιαστικά τα όποια προβλήματα έχουν δημιουργηθεί.

Το συμπέρασμα που προκύπτει από την αντιμετώπιση της έξαρσης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την ανάλυση των νομοθετικών τροπολογιών στον κλάδο του τουρισμού τα τελευταία χρόνια. Η δράση των ομάδων συμφερόντων που επηρεάζουν τα τεκταινόμενα στην Ελληνική πραγματικότητα φαίνεται να μην επιτρέπει την επίλυση των προβλημάτων που παρατηρούνται από την νέα τάση της αγοράς μίσθωσης ακινήτων με αποτέλεσμα να εντείνεται η κρίση που έχει δημιουργηθεί αναφορικά με την εύρεση μόνιμης κατοικίας, ενώ ακόμη και για τις κατοικίες οι οποίες προορίζονται για μακροχρόνια μίσθωση, η αγορά φαίνεται να ακολουθεί ανοδική πορεία, παρόλη την συνεχιζόμενη ύφεση της ελληνικής οικονομίας. Είναι δεδομένο πως όσο περνάει ο καιρός και δεν δίνεται λύση στο πρόβλημα η κοινωνική κρίση που παρατηρείται θα διογκώνεται, και μένει να δούμε για πόσο καιρό ακόμα η Ελληνική κυβέρνηση θα καθυστερεί να λειτουργεί αποτελεσματικά, την ώρα μάλιστα που πόλεις του εξωτερικού έχουν ήδη δείξει τον δρόμο για τον περιορισμό αυτού του κοινωνικού προβλήματος.

Μια από τις πρώτες πόλεις του εξωτερικού στην οποία παρουσιάστηκε η έξαρση του φαινομένου είναι η Βαρκελώνη, όπου παρά τον ευεργετικό χαρακτήρα που έχει η παρουσία της Airbnb για τους κατοίκους που προσφέρουν τις ιδιοκτησίες τους προς ενοικίαση, το πρόβλημα που δημιουργήθηκε από την κατακόρυφη αύξηση του αριθμού των επισκεπτών αλλά και την αύξηση των τιμών στην αγορά της μακροχρόνιας ενοικίασης οδήγησε στην δημιουργία κινημάτων τα οποία άσκησαν

πιέσεις προς τις καταλανικές δημοτικές αρχές για την επιβολή αυστηρότερης νομοθεσίας. Εν τέλη και ύστερα από μερικά χρόνια που οι τοπικές αρχές είτε καθυστερούσαν προς εξυπηρέτηση ομάδων συμφερόντων, είτε γιατί δεν είχαν καταφέρει να βρουν μια βιώσιμη λύση για όλες τις πλευρές, η απόφαση που πάρθηκε ήταν η ύπαρξη συμφωνίας με την εταιρία για την άμεση διαγραφή των καταχωρήσεων οι οποίες δεν είχαν ενσωματώσει την απαιτούμενη άδεια κατοικίας, ενώ επιβλήθηκε και το ανώτατο όριο των ενενήντα ημερών ανά κατοικία προς βραχυχρόνια μίσθωση. Η δημοτική αρχή επιβεβαίωσε μάλιστα την θέση της επιβάλλοντας πρόστιμο 600.000€ στην εταιρία το 2016 εξαιτίας της προώθησης 3.812 μη αδειοδοτημένων κατοικιών οι οποίες σύμφωνα με την συμφωνία θα έπρεπε να έχουν διαγραφεί από την διαδικτυακή πλατφόρμα αναζήτησης τουριστικών καταλυμάτων.

Μια ακόμη πόλη της οποίας οι μόνιμοι κάτοικοι βρέθηκαν στο επίκεντρο του φαινομένου του βραχυχρόνιου τουρισμού που προωθήθηκε μέσω της Airbnb τα τελευταία χρόνια είναι η Βενετία. Η διαφορά ωστόσο της Βαρκελώνης με την Βενετία έγκειται στο γεγονός ότι στην Βενετία ήδη πριν την ανάπτυξη της Airbnb υπήρχε σοβαρό πρόβλημα με τον υπερβολικά μεγάλο αριθμό των επισκεπτών μέσω κρουαζιερόπλοιων. Οι Ιταλικές αρχές ουσιαστικά δεν έχουν προσπαθήσει να περιορίσουν την βραχυχρόνια μίσθωση, παρόλο που οι αντιδράσεις από τους μόνιμους κατοίκους της Ιταλικής πόλης είναι έντονες, καθώς η μόνη απόφαση που έχει πάρει για τον περιορισμό του φαινομένου είναι η αύξηση της φορολογίας. Παρατηρούμε πως υπάρχει μεγάλη ομοιότητα ως προς τον τρόπο που αντιδρά η Ιταλική και η Ελληνική κυβέρνηση, καθώς και στις δύο χώρες η μοναδική απόφαση που έχει παρθεί, ουσιαστικά δεν περιορίζει τον αριθμό των καταλυμάτων προς διάθεση, σε αντίθεση με την Βαρκελώνη η οποία επιχείρησε τον περιορισμό των κατοικιών μέσω συμφωνίας με την εταιρία.

Στην Γερμανία η πόλη στην οποία παρουσιάστηκε πιο έντονη η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων ήταν το Βερολίνο, καθώς αποτελεί τον πιο περιζήτητο ταξιδιωτικό προορισμό των επισκεπτών της χώρας. Ωστόσο τα αντανακλαστικά των γερμανικών αρχών λειτούργησαν με αισθητά μεγαλύτερη εγρήγορση από αυτές της Ισπανίας, της Ιταλίας και της Ελλάδας. Η γερμανική κυβέρνηση πήρε την απόφαση να ψηφίσει νομοθεσία κατά την οποία δεν επιτρέπεται η ενοικίαση κατοικιών από πολίτες οι οποίοι δεν έχουν κάποιο αποδεικτικό στοιχείο μόνιμης κατοικίας για την πόλη στην οποία επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν το 2014, δηλαδή μόλις δύο χρόνια ύστερα από την αρχική εξάπλωση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Πέρα από αυτήν την απαγόρευση, οι γερμανικές αρχές αποφάσισαν και τον περιορισμό των ημερών που μπορεί κάποιος να μισθώνει βραχυχρόνια την ιδιοκτησία του σε ενενήντα. Με τον τρόπο αυτό οι γερμανικές αρχές επιχειρούν μια λύση η οποία στοχεύει στην καρδιά του προβλήματος, καθώς αποτρέπεται η επιχειρηματική δραστηριότητα εταιριών ή μεμονωμένων ανθρώπων που αγοράζουν κατοικίες με σκοπό την προώθηση τους στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης, δραστηριότητα η οποία παρουσιάζεται έντονη στις χώρες του ευρωπαϊκού

νότου. Ταυτόχρονη αντιμετώπιση επιχειρήθηκε και σε άλλες τρεις Ευρωπαϊκές χώρες, τη Γαλλία, την Αγγλία και την Ολλανδία, αντιμετώπιση η οποία φάνηκε να έδωσε πραγματική λύση στο πρόβλημα καθώς οι καταχωρήσεις σε διαδικτυακές πλατφόρμες ενοικίασης περιορίστηκαν κατά 40%.

Οι τελευταίες χώρες που αποτελούν παράδειγμα αναφοράς ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης και αναφέρθηκαν στην εργασία είναι η Αγγλία και η Ολλανδία. Η αναφορά στις δύο αυτές χώρες έγινε καθώς όπως και στην Γερμανία έτσι και εκεί οι αποφάσεις που πάρθηκαν από τις αντίστοιχες κυβερνήσεις φάνηκαν να περιορίζουν πραγματικά τα προβλήματα που δημιουργούνταν στους μόνιμους κατοίκους από την ανάπτυξη της Airbnb. Οι ολλανδικές αρχές πέρα από την νομοθεσία που ψήφισαν ταυτόχρονα με την Γερμανία αναφορικά με την απαγόρευση της δραστηριοποίησης των μη μόνιμων κατοίκων, αποφάσισαν να συνεργαστούν με την Airbnb, με την εταιρία να είναι υποχρεωμένη να περιορίσει τις ημέρες που ο καθένας που επιθυμεί να δραστηριοποιείται στις εξήντα, για να της επιτρέψουν να δραστηριοποιείται στην πόλη του Άμστερνταμ.

Η αγγλική κυβέρνηση λειτουργεί στα ίδια πρότυπα με την γερμανική και την ολλανδική, καθώς έχει επιβάλει αντίστοιχη νομοθεσία. Ωστόσο ένα σημαντικό ζήτημα που έχει προκύψει στην υπόθεση της Αγγλίας αφορά στην μη τήρηση της νομοθεσίας. Παρόλο που η αγγλική κυβέρνηση γνωρίζει πως 2.444 κατοικίες μισθώθηκαν για περισσότερες από ενενήντα ημέρες, δεν έχει επιβάλει κάποιο πρόστιμο σε κάποιον από τους εμπλεκόμενους, με αποτέλεσμα όλο και περισσότεροι να προχωρούν σε παραχώρηση της κατοικίας τους για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των ενενήντα ημερών. Αποτέλεσμα των καθυστερήσεων που παρατηρούνται στην τήρηση της νομοθεσίας από την αγγλική κυβέρνηση είναι η αισθητή αύξηση στις τιμές της αγοράς των ενοικίων. Οι καθυστερήσεις αυτές δείχνουν πως και στην Αγγλία, όπως στην Ελλάδα και την Ιταλία, οι ομάδες συμφερόντων δεν επιτρέπουν την εφαρμογή μιας κοινά αποδεκτής λύσης για το κοινωνικό πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί σε αρκετούς ταξιδιωτικούς προορισμούς αυτών των κρατών.

Προτάσεις για την επίλυση του κοινωνικού προβλήματος της Ελλάδας

Όπως παρατηρήθηκε στην προηγούμενη παράγραφο, αρκετές είναι οι περιπτώσεις ευρωπαϊκών πόλεων που έχουν περιορίσει σε μεγάλο βαθμό τα κοινωνικά προβλήματα που δημιουργούνται από τις ανεξέλεγκτα πολλές καταχωρήσεις ακινήτων στις διαδικτυακές πλατφόρμες ενοικίασης τουριστικών καταλυμάτων. Σημαντικό συμπέρασμα για τις χώρες στις οποίες τα όποια προβλήματα παραμένουν είναι η έλλειψη βούλησης για την εφαρμογή μιας αποτελεσματικής λύσης.

Στην περίπτωση της Ελλάδας υπάρχουν θετικά βήματα, αν και καθυστερημένα, ως προς την επιβολή νομοθεσίας η οποία αυξάνει τις φορολογικές κρατήσεις των επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο, ενώ περιορίζει και το σύνολο των ημερών που μπορεί κάποιος να ενοικιάσει βραχυχρόνια την ιδιοκτησία του. Ωστόσο μέχρι στιγμής δεν υπάρχει κάποιο αντίκρισμα από την επιβολή της νομοθεσίας αυτής σε επίπεδο καταχωρήσεων στις διαδικτυακές πλατφόρμες μιας και η νομοθεσία δείχνει να μην εφαρμόζεται σε κανένα επίπεδο, καθώς δεν υπάρχει ούτε αυστηρός φορολογικός έλεγχος, ούτε έλεγχος ως προς τις ημέρες που πραγματοποιείται ενοικιαστική δραστηριότητα.

Μια ιδιαίτερα αποτελεσματική λύση, είναι αυτή που εφαρμόστηκε από την γερμανική κυβέρνηση, όπου δεν επιτρέπεται να καταχωρήσει κάποιος μια κατοικία προς βραχυχρόνια μίσθωση αν δεν είναι μόνιμος κάτοικος της συγκεκριμένης πόλης. Με τον τρόπο αυτό υπάρχουν θετικά μηνύματα ως προς όλους τους άμεσα ενδιαφερόμενους. Από τη μια θα μειωθούν άμεσα οι καταχωρήσεις από επιχειρηματίες οι οποίοι έχουν αγοράσει ή ενοικιάσει περιουσίες σε τουριστικές πόλεις με σκοπό να τις προσφέρουν στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, ενώ από την άλλη δεν θα πληγούν οι μόνιμοι κάτοικοι των περιοχών που φαίνεται να έχουν πάρει ένα σημαντικό οικονομικό βοήθημα από την επιχειρηματική τους δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια.

Μια ακόμη απόφαση που έχει εφαρμοστεί σε πόλεις του εξωτερικού αφορά τον αριθμό των καταχωρήσεων που μπορεί να διατηρεί ο καθένας για βραχυχρόνια μίσθωση. Η απόφαση αυτή δεν επιτρέπει την ύπαρξη παραπάνω από δύο καταχωρήσεων ανά χρήστη, απόφαση που θα ήταν πραγματικά σκόπιμα εφαρμοσμένη στην Ελλάδα όπου οι κάτοικοι έχουν αρκετές ιδιοκτησίες ακινήτων. Αν αναλογιστεί κανείς πως υπάρχουν ολόκληρες πολυκατοικίες που αποτελούν ιδιοκτησία κάποιου ιδιώτη, θα αυξηθούν αισθητά τα διαμερίσματα που θα προορίζονται πλέον για μακροχρόνια μίσθωση, γεγονός που έχει απασχολήσει έντονα μεγάλο κομμάτι των μόνιμων κατοίκων σε αρκετές περιοχές της χώρας μας. Ωστόσο θα επιτρέπεται στον καθένα να προσφέρει έως και δύο κατοικίες προς βραχυχρόνια μίσθωση με αποτέλεσμα να μην του στερείται το δικαίωμα για δραστηριοποίηση στην εν λόγω αγορά.

Οι δύο αυτές προτάσεις που έχουν εφαρμοστεί και έχουν παρουσιάσει σημαντικά αποτελέσματα σε ευρωπαϊκές πόλεις που απέκτησαν ξαφνικά σημαντικά προβλήματα με κατακόρυφες αυξήσεις στις τιμές της αγοράς των ακινήτων, φαίνεται να είναι ικανές να προσφέρουν ανάσα στο κοινωνικό πρόβλημα της εύρεσης κατοικίας για τους μόνιμους κατοίκους περιοχών της Ελλάδας. Βέβαια αξίζει να σημειωθεί πως βρισκόμαστε ακόμη αρκετά μακριά από την εφαρμογή πρακτικών λύσεων, καθώς παρόλη την επιβολή νομοθεσίας, ακόμη οι ελληνικές αρχές δεν έχουν προβεί στην εφαρμογή των κανόνων που οι ίδιοι έχουν ορίσει για όσους έχουν καταχωρήσει ιδιοκτησίες τους και θα έπρεπε να εφαρμόζουν. Ωστόσο για να μπορέσει η χώρα μας να ξεφύγει από αυτήν την κατάσταση, η οποία αν και δίνει σημαντικές οικονομικές ανάσες σε αρκετούς πολίτες, για τους περισσότερους από αυτούς η επιρροή είναι

αρνητική καθώς σε δύσκολες οικονομικά εποχές καλούνται να ανταπεξέλθουν σε αυξήσεις ενοικίων και δυσκολία στην εύρεση κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση, είναι πολύ σημαντική η πραγματική πολιτική βούληση στην εφαρμογή μιας λύσης η οποία θα είναι αποδεκτή για το σύνολο των Ελλήνων πολιτών.

References

- <http://www.dikaiologitika.gr/eidhseis/business-news/154790/i-airbnb-allazei-ta-dedomena-stin-agera-katoikias>
- <https://www.vacationrentalpartners.co/marketing-tips/top-10-best-vacation-rental-websites/>
- http://www.huffingtonpost.gr/2017/07/25/oikonomia-airbnb-foros-eisodima-klimaka-forologias_n_17576338.html
- <https://www.airbnb.gr/help/article/481/how-do-taxes-work-for-hosts>
- https://www.airbnb.gr/help/article/436/what-is-vat-and-how-does-it-apply-to-me?_ga=1.230285018.735983930.1458558490
- <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/uchidial82&div=8&id=&page=>
- https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/44980826/Arias_-_Quagliari_-_Unravelling_Airbnb_2016.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1503915780&Signature=oZTRlijYg8c8sL7UCsRNGfYZp98%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DUnravelling_Airbnb_Urban_Perspectives_fr.pdf
- https://www.nfb.ca/film/venice_syndrome/
- <http://www.protagon.gr/apopseis/editorial/44341435449-44341435449>
- <http://hania.news/2017/07/11/airbnb-%CF%83%CE%B5-%CF%87%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CE%AC-%CE%B2%CE%B5%CE%BD%CE%B5%CF%84%CE%AF%CE%B1-%CE%B2%CE%B1%CF%81%CE%BA%CE%B5%CE%BB%CF%8E%CE%BD%CE%B7-%CE%B1%CE%BD%CF%84%CE%B9%CE%B4%CF%81%CE%AC/>

<https://www.nytimes.com/2016/08/30/opinion/can-we-save-venice-before-its-too-late.html?mcubz=0>

<http://www.venipedia.org/wiki/index.php?title=Demographics>

<http://2preservela.org/venice-airbnb-problem/>

<https://www.propertyguides.com/italy/news/italy-clamps-airbnb-tax-avoiders/>

<http://www.independent.co.uk/news/world/europe/airbnb-rentals-berlin-germany-tourist-ban-fines-restricting-to-protect-affordable-housing-a7008891.html>

<http://www.independent.co.uk/news/world/europe/airbnb-rentals-berlin-germany-tourist-ban-fines-restricting-to-protect-affordable-housing-a7008891.html>

<https://about.visitberlin.de/unser-medienservice-fuer-sie/zahlen-und-fakten>

<https://skift.com/2017/06/01/amsterdam-airbnb-and-the-very-real-problem-of-overtourism/>

<http://www.euronews.com/2017/08/07/the-dark-side-of-tourism-amsterdam-s-homeless-students>

<http://www.dutchnews.nl/news/archives/2016/10/tourists-are-driving-locals-out-of-amsterdam-centre-say-residents/>

<http://www.politico.eu/article/amsterdam-tourism-airbnb-crime-netherlands/>

<http://citiscopes.org/story/2015/amsterdam-tourists-get-beaten-path>

<https://www.tes.com/teaching-resource/tourism-benefits-disadvantages-in-london-6165016>

<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/713693294?journalCode=cres20>

<https://www.theguardian.com/technology/2016/dec/01/airbnb-introduces-90-day-a-year-limit-for-london-hosts>

<https://www.theguardian.com/technology/2016/dec/03/airbnb-regulation-london-amsterdam-housing>

<http://www.bbc.com/news/uk-england-london-38924720>

<http://www.dailymail.co.uk/property/article-3815823/London-highest-number-Airbnb-listings-world-time-regulation.html>