



## ΑΥΤΟΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

### Εισαγωγή

Η Βουλή των Αντιπροσώπων στην συνεδρία της 17.01.2020 ψήφισε πρόταση Νόμου που τροποποιεί τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο του 2019 (βασικός Νόμος) με την προσθήκη διατάξεων στη βασική νομοθεσία για την δημιουργία μητρώου από το Υφυπουργείο Τουρισμού για την εγγραφή των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων. Ο τροποποιητικός Νόμος ο οποίος αναφέρεται ως ο περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων (τροποποιητικός) Νόμος του 2020 έχει δημοσιευτεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας την 07.02.2020. Στις 03.04.2023 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, νέος τροποποιητικός Νόμος (11(I)/2023), ο οποίος εκσυγχρονίζει διατάξεις που ρυθμίζουν την λειτουργία των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων.

### Κατηγορίες Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων

Σύμφωνα με τον Νόμο, το αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα θα πρέπει να φέρει τα χαρακτηριστικά και τις προδιαγραφές μεμονωμένης κατοικίας και/ή μεμονωμένης τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης και/ή μεμονωμένου διαμερίσματος. Δηλαδή:

- α. Τουριστικές Επιπλωμένες Επαύλεις - Έχουν ανεξάρτητη και άμεση εξωτερική προσπέλαση, ιδιωτικότητα και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου και κτίσματος, στις οποίες ανήκει αποκλειστικά και ο διαμορφωμένος κήπος.
  - β. Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες - Βρίσκονται σε σειρά ή σε συγκρότημα μονοκατοικιών, οι οποίες έχουν αυτοτέλεια λειτουργίας, ιδιωτική κοινόχρηστη ή δημόσια εξωτερική προσπέλαση και ιδιωτικότητα (χωρίς κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο).
  - γ. Διαμέρισμα - μπορεί κατάλληλα και άνετα να τυγχάνει κατοχής και κάρπωσης ως πλήρης χωριστή και αυτοτελής μονάδα όπως δηλαδή καθορίζεται στις διατάξεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, ως εκάστοτε ισχύει.
- Μέγιστη δυναμικότητα ανά κατοικία ορίζονται τα 5 υπνοδωμάτια (10 άτομα)

Σημειώνεται ότι, καταλύματα που έχουν άδεια οικοδομής ως ξενοδοχείο ή τουριστικό κατάλυμα, δεν έχουν δικαίωμα υποβολής αίτησης για εγγραφή στο μητρώο των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων.

### Υποχρεώσεις Επιχειρηματιών

Ο επιχειρηματίας\* του αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος δύναται να διαφημίζει και/ή να ενοικιάζει αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα, νοουμένου ότι αυτό είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων και έχει λάβει ειδικό σήμα και αριθμό μητρώου εγγραφής από το Υφυπουργείο Τουρισμού, ο οποίος αναγράφεται στη διαφήμιση και/ή στην προώθηση του καταλύματος, καθώς και σε όλες τις σχετικές συναλλαγές.

\*«Επιχειρηματίας» σημαίνει το φυσικό ή νομικό πρόσωπο (π.χ. εταιρεία), στο όνομα του οποίου εκδίδεται η άδεια εγγραφής του αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος.

### **Ιστοσελίδα Εγγραφής Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων**

Η εγγραφή των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων στο μητρώο του Υφυπουργείου Τουρισμού, γίνεται μέσω της εταιρικής ιστοσελίδας του Υφυπουργείου [www.tourism.gov.cy](http://www.tourism.gov.cy) μέσω της οποίας οι ενδιαφερόμενοι έχουν την δυνατότητα εγγραφής του καταλύματος τους για εξασφάλιση του ειδικού σήματος λειτουργίας και άδειας εγγραφής.

### **Εγγραφή στο μητρώο των αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων**

Για σκοπούς εγγραφής, ο επιχειρηματίας του αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος υποβάλλει στο Υφυπουργείο Τουρισμού:

1. Αίτηση/ Υπεύθυνη Δήλωση στην οποία βεβαιώνεται ότι τηρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις του Νόμου όπως είναι:
  - α. η εγγραφή στο Τμήμα Φορολογίας (Αριθμός Φορολογικής Ταυτότητας του επιχειρηματία ή και ΦΠΑ όπου προβλέπεται βάσει της σχετικής νομοθεσίας,
  - β. οι σχετικές λεπτομέρειες του ακίνητου (η κατηγορία του καταλύματος (τουριστική έπαυλη, τουριστική κατοικία, διαμέρισμα) ο αριθμός υπνοδωματίων του, οι εγκαταστάσεις του (κλιματισμός, ύδρευση, αποχέτευση κλπ)
  - γ. η ασφαλιστική κάλυψη του καταλύματος (τουλάχιστον για (i) κατά παντός κινδύνου και ειδικά συμπεριλαμβανομένης πυρκαγιάς και (ii) αστικής ευθύνης).
  - δ. σε περίπτωση νομικού προσώπου, το νομικό πρόσωπο είναι εγγεγραμμένο στο μητρώο του Εφόρου εταιρειών
  - ε. σε περίπτωση δικαιούχου χρήστη, ο χρήστης είναι εξουσιοδοτημένος από τον ιδιοκτήτη του καταλύματος.
  
2. Μαζί με την Αίτηση/ Υπεύθυνη Δήλωση υποβάλλονται και τα ακόλουθα έγγραφα:
  - α. Άδεια Οικοδομής ή Πολεοδομική Άδεια του Καταλύματος - (Την επιστολή μόνο (πρώτη σελίδα)), ή τίτλος ιδιοκτησίας (Οικιστική χρήση)
  - β. Λογαριασμός του καταλύματος της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου – ΑΗΚ ή άλλου παρόχου ηλεκτρικής ενέργειας στον οποίον παρουσιάζεται ο μοναδικός αριθμός υποστατικού (10ψήφιος)
  - γ. Σε περίπτωση φυσικού προσώπου, φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας (και από τις 2 πλευρές) ή διαβατηρίου (η σελίδα με τα στοιχεία του φυσικού προσώπου), ανάλογα με το έγγραφο που έχει δηλωθεί στην αίτηση ή σε περίπτωση νομικού προσώπου, φωτοαντίγραφο πιστοποιητικού σύστασης του νομικού προσώπου (π.χ. εταιρείας)
  - δ. σε περίπτωση δικαιούχου χρήστη, ο χρήστης υποβάλλει σχετική εξουσιοδότηση από τον ιδιοκτήτη του καταλύματος.

Αφού πραγματοποιηθεί ο σχετικός έλεγχος της αίτησης/ υπεύθυνης δήλωσης από το Υφυπουργείο και καταβληθούν τα νενομισμένα τέλη εγγραφής (222 ευρώ- καθορίζονται με διάταγμα που εκδίδεται από το Υπουργικό Συμβούλιο), το Υφυπουργείο Τουρισμού εκδίδει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας και Αριθμό Μητρώου Εγγραφής το οποίο θα πρέπει να αναρτιέται και να δηλώνεται σε όλες τις συναλλαγές. Η αρχική άδεια εγγραφής ισχύει για τρία (3) έτη και ανανεώνεται εντός τριών (3) μηνών πριν από την λήξη της. Η ανανέωση της άδειας εγγραφής του αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος, ισχύει για 5 έτη.

### **Ειδικές Περιπτώσεις**

Σε περίπτωση μη ύπαρξης ξεχωριστού μετρητή ηλεκτρικής ενέργειας στο υποστατικό, μπορεί να υποβληθεί βεβαίωση της αρχής τοπικής διοίκησης, σύμφωνα με τον τύπο που καθορίζεται από το Υφυπουργείο Τουρισμού, με την οποία βεβαιώνεται, ότι το εν λόγω υποστατικό αποτελεί πλήρη χωριστή και αυτοτελή μονάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, μαζί με πρόσφατο λογαριασμό του προμηθευτή ηλεκτρικής ενέργειας του κτιρίου.

Σε περίπτωση κατά την οποία το υποστατικό δεν είναι συνδεδεμένο με το ηλεκτρικό δίκτυο και η ηλεκτροδότηση εξασφαλίζεται από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, περιλαμβανομένων φωτοβολταϊκών συστημάτων, υποβάλλεται σχετική βεβαίωση από το Τμήμα Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας για την ασφαλή λειτουργία της εγκατάστασης.

### **Ασφάλεια Καταλυμάτων**

Για σκοπούς κάλυψης των βασικών ζητημάτων που συνδέονται με διάφορους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν κατά την διάρκεια της λειτουργίας ενός αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος, συστήνεται προς τους επιχειρηματίες, η διάθεση βασικού εξοπλισμού και πληροφόρησης εντός του καταλύματος. Προς τον σκοπό αυτό, θα εκδίδεται από το Υφυπουργείο Τουρισμού μαζί με το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας και τον Αριθμό Μητρώου Εγγραφής του καταλύματος και σχετικό ενημερωτικό έντυπο ασφάλειας το οποίο θα αναρτάται από τον επιχειρηματία σε περίοπτο χώρο εντός του αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος και στο οποίο θα αναγράφονται τα πιο κάτω:

#### **Βασική πληροφόρηση:**

- Τηλέφωνο Άμεσης Δράσης (112 – Αστυνομία, Πυροσβεστική Υπηρεσία και Νοσοκομείο)
- Πλήρης Διεύθυνση του καταλύματος
- Τηλέφωνο επιχειρηματία του καταλύματος

#### **Βασικός διαθέσιμος εξοπλισμός εντός του καταλύματος:**

- Ένας πυροσβεστήρας γενικής χρήσης
- Μια κουβέρτα πυρόσβεσης
- Ένα κουτί πρώτων βοηθειών

## Έλεγχος Καταλυμάτων

Το Υφυπουργείο Τουρισμού δύναται να διεξάγει αυτεπάγγελτα έλεγχο σε οποιοδήποτε αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα, για τη διακρίβωση της ύπαρξης άδειας εγγραφής του στο μητρώο των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων καθώς και της τήρησης, από τον επιχειρηματία των όρων της εγγραφής του αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος.

## Γενικές Αρχές Λειτουργίας των Αυτοεξυπηρετούμενων Καταλυμάτων

1. Απαγορεύεται η εκμίσθωση οποιοδήποτε αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος εάν ο περιβάλλον χώρος του και/ η οποιοσδήποτε χώρος αυτού δεν έχουν αποπερατωθεί και συμπληρωθεί και/ή βρίσκονται υπό ανακατασκευή σε βαθμό που δεν επιτρέπεται η αυτοτελής χρήση του συγκεκριμένου αυτοεξυπηρετούμενου καταλύματος.
2. Απαγορεύεται η δημοσίευση παραπλανητικών ή ψευδών πληροφοριών ή άλλου υλικού σχετικά με το αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα.
3. Το κατάλυμα εκμισθώνεται ως έπαυλη ή κατοικία ή μονάδα (διαμέρισμα) και όχι τμήμα αυτής. Δηλαδή στον πελάτη ενοικιάζεται ολόκληρη η έπαυλη, ή ολόκληρη η κατοικία, ή ολόκληρο το διαμέρισμα και όχι ενοικίαση π.χ. ενός υπνοδωματίου, πρακτική η οποία ρητώς απαγορεύεται.
4. Τα δικαιολογητικά που έχουν ορισμένη χρονική ισχύ, ανανεώνονται στη λήξη τους με ευθύνη του αιτητή/ αιτήτριας.
5. Οποιοδήποτε αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα ενοικιάζεται και/ ή εκμισθώνεται οφείλει να καταβάλει φόρο εισοδήματος/ ΦΠΑ στο Κράτος και τέλη διανυκτέρευσης στην Τοπική Αρχή.

## Κυρώσεις

Σύμφωνα με τις διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας, οποιοσδήποτε διατηρεί ή λειτουργεί αυτοεξυπηρετούμενο κατάλυμα χωρίς άδεια εγγραφής, ή η άδεια εγγραφής του έχει ανακληθεί είναι ένοχος αδικήματος και, σε περίπτωση καταδίκης, υπόκειται σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει το ένα (1) έτος ή χρηματική ποινή η οποία δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) ή και στις δύο αυτές ποινές, εάν δε η παράβαση συνεχιστεί μετά την καταδίκη του, είναι ένοχος περαιτέρω αδικήματος και υπόκειται σε περαιτέρω χρηματική ποινή η οποία δεν υπερβαίνει τα διακόσια ευρώ (€200) για κάθε μέρα συνέχισης της παράβασης.

27.02.2024